

## 9. 10月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

### 1. 개황

금융실명제 실시이후 우려하였던 부동산에 대한 투기적 거래는 나타나지 않고 있으며 오랜기간 토지시장을 주도한 침체분위기로 인해 지가는 안정적 보합국면을 유지하고 있는가운데, 수도권을 위시한 신규개발사업지구의 단독주택지 및 소규모상가를 중심으로 실수요자위주의 건전한 거래가 정착되기 시작하였다.

#### - 도시지역

경기침체에 따른 기업의 설비투자 부진등으로 인해 침체국면에 있으나 지역에 따라 개발사업, 도시계획변경 등으로 인한 호가강세 현상이 국지적으로 나타나고 있다.

#### - 비도시지역

타용도로 전환이 상대적으로 불리한 일부 농지·임야 등은 거래가 거의 이루어지지 않으나, 자경을 목적으로 하는 실수요자 거래는 약간씩 이루어지고 있다.

#### △ 수도권

신도시아파트입주의 지속으로 투기적수요가 약화되고 있으며 개발지역주변은 호가보합 수준을 유지하고 있다.

서울지역은 매수세의 위축현상이 지속되고 있는 가운데 동대문구의 동대문여중과 전농로간 도로개설공사가 진행중에 있는 주변 주택지역, 활발한 개발사업이 진행중인 마포구 상암동 지역, 대단위 역세권 개발이 기대되는 왕십리역 일대, 노원구의 택지 개발사업이 진행중인 월계동, 공릉동의 개발지구 인근지역 등이 지역개발 기대심리로 호가 보합수준을 유지하고 있으나 실거래는 부진하다.

인천시는 경인전철 구간중 간석역·운동장역의 역사신축이 진행되고 있으며, 이로인한

토지이용도 증가의 기대로 인근지역에 상가신축이 꾸준히 이루어지고 있으나 분양이 저조하며 지가는 약보합세를 보이고 있다.

'93년 12월 착공예정인 송도해상신도시 인근지역은 송도비치호텔 주변의 음식점으로 이용될 토지에 대한 매수문의가 증가하나 지가는 보합세를 보이고 있다. 부천시는 중동역 등 역세권의 상업시설은 중동신도시 공동주택의 입주로 인한 유동인구의 증가로 소규모점포용 대지를 위주로 매매는 간간히 이루어지나 지가는 보합세를 나타내고 있다.

경기도의 도시지역중 수원시는 수도권남부 중추도시로서 주변 교통이 편리해지고 있어 지가상승 요인이 내재되어 있으나 대부분 지역이 거래 한산하며, 지가도 약하락세를 보이고 있다. 가을 이사철을 맞아 아파트군이 밀집된 매탄동 등의 전·월세 거래가 증가하고 있으나 지가는 보합세를 나타내고 있다. 안양시는 안양역 주변 역세권 및 본 백화점 주변 상가지역의 거래는 동결된 상태이고 관양동·비산동 일대 주거지역도 전·월세 거래외에는 거래 동결된 가운데 지가는 약보합세를 나타내고 있다. 송탄시는 최근 송탄공업단지의 본격가동, 서정동 및 지산동의 택지개발사업 완료 등으로 도시의 성격이 소비도시에서 생산도시로 변모되고 있으나 소규모 필지의 경우를 제외한 토지거래는 거의 두절되었으며, 지가도 하락세를 나타내고 있다. 분당·일산 등 신도시의 단독주택지 등은 기반시설이 상대적으로 우세하며 매수세가 살아나고 있다.

군지역은 강화군의 경우 불은면 상동암리 온천개발지, 길상면 황산도 관광어촌개발지, 도시계획구역인 강화읍은 호가 보합수준을 유지하며 소규모 농가주택은 금융실명제 실시 이후 매수문의는 간간히 있으나 실거래로는 이어지지 않고 있으며, 지가는 약보합세를 보이고 있다. 여주군은 여주읍 흥문리 일대에 아파트가 건설되고 여흥토지구획 정리사업이 완료되는 등 주거지역을 중심으로 도시화가 진행되고 있으나 급격한 변화는 어려운 상황으로 오랫동안 매물시장에 방치되어온 전·답·임야등이 구매력을 잃어 지가는 지속적인 약하락세를 보이고 있다. 교통여건 개선이 기대되는 양평군 양평읍의 도시지역, 광주군과 가평군의 경관이 양호한 전원주택지, 국도변이나 지방도로변의 전·답 등이 호가보합수준을 유지할 뿐이며, 여타 군지역은 약보합세를 나타낸다.

### △ 영동권

계획물량의 지속적 공급으로 도시지역의 토지거래는 감소추세에 있으나 비도시지역의 경우 안정적 약보합세를 보이고 있다.

강원·영서지역은 매수세의 관망, 아파트 미분양 등으로 인하여 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

춘천시는 국민주택규모 이상의 아파트가 미분양되는 등 침체국면이 지속되는 가운데 소규모 아파트 거래만이 일부 이루어지고 있다. 전·답의 경우 매수호가와 매도호가의 차이로 인하여 거래는 전무하며, 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

군지역중 횡성군은 경기침체 및 농촌경제의 불투명으로 전·답은 다소 하락세이며, 집단지 조성사업이 진행중인 우촌면 일대의 지가는 약상승세를 보이고 있다.

도시지역의 일부 수익성 부동산을 제외한 개발요인이 없는 대부분의 지역은 약하락세를 나타내고 있다. 신규 레저시설건설이 추진되고 있는 평창군 봉평면 무이리 일원의 지가가 호가강세를 보이고 있으나 거래사례는 포착되지 않고 있으며, 여타 군지역은 산간농지의 지가하락세가 두드러진다.

강원·영동지역은 국지적인 상승요인을 제외하고, 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

속초시는 조양 및 청초지구 택지개발사업시행, 교동3지구 택지개발사업이 마무리에 있으나 분양실적이 저조하며, 거래가 부진한 가운데 거래의 대부분은 소규모 콘도 및 아파트 거래이고 지가는 약하락세를 나타내고 있다.

동해시는 북평공단조성사업, 항만확장사업 등 대규모 개발사업이 진행중에 있으나, 전반적인 거래 부진으로 지가는 약하락세에 있으며 사문동 도로개설로 인하여 상업적 입지가 유리해진 묵호역주변의 일부지역은 보합세를 보이고 있다. 삼척시는 도심지역 건축가능 면적의 부족에 따른 실수요자가 많은 편이며, 교동지구개발에 대한 기대심리, 후진해수욕장 진입도로정비계획, 삼척산업대학 주변의 대규모 아파트단지 조성계획등에 따라 인근지역만이 보합세를 유지하고 있으며, 상업·주거지역 보다 주변의 임야 및 농경지는 하락폭이 더 크게 나타나고 있다.

군지역중 양양군의 경우 양양읍의 구교택지개발, 오색지구 관광지개발사업 추진등의 지역개발이 진행중에 있으며, 양양읍의 관동대학분교예정지, 7번국도(양양<->명주)주변지역의 지가가 보합세를 보일 뿐 전반적으로 약하락세를 보이고 있다. 삼척군의 경우 도계읍을 중심으로 한 탄광지대의 인구감소로 인한 토지수요의 위축으로 지가는 약하락세가 심화되고 있다.

## △ 중부권

조성택지 공급물량이 풍부하여 수요를 충족하는 데 별 어려움이 없어 보합 내지 약하락세를 유지하고 있다.

충북지역은 가경동 일원에 청주공용버스터미널 건립 가시화로 이들 지역의 주거 및 상업용지의 지가는 대체로 보합세를 유지하고 있으나, 시 전체적으로는 약하락세를 보이고 있으며, 충주시는 충주 제2공단(317천평)조성사업이 진행중인 목행동·용단동 일원 및 온천개발계획 수립중에 있는 연수동 일원의 지가는 보합수준을 나타내고 있고, 주거지역으로 개발가능성이 큰 단월동·호암동 내의 농경지 가격은 약보합세를 유지하고 있으나 그 외 대부분의 지역이 지가는 약하락세를 면치 못하고 있다.

군지역중 청원군은 청주첨단산업단지 개발지인 옥산·오창면 일원, 공업단지로 개발중인 현도·부용면 일원등의 상업 및 주거지역은 강보합세를 이루고 있으나 그 외 대부분지역은 개발사업이 미미하고, 각종 규제로 지가가 약하락세를 보이고 있다. 보은군은 내북면 도원리 일대의 온천개발로 속리산권 관광예정지 지역이 보합세를 보이고 있다.

충남지역은 수요부족으로 전반적인 지가동향은 약하락국면을 맞고 있다.

대전시는 정부제3종합청사 건설 등으로 인하여 신시가지로의 외형을 갖추고 있는 둔산지구를 중심으로 서남부쪽으로 성장을 보이고 있으나 기존 개발 등으로 인한 물량이 소진되지 않아 다량으로 적체되어 있는 가운데 부동산경기침체 및 각종 규제로 인하여 지가는 약하락국면을 맞고있다. 천안시는 서해안개발의 거점도시로서 역할기능 증대로 인한 수도권전철 건설계획, 도시계획재정비 등으로 건설업체에 의한 부지매입현상이 지속되고 있으며, 아파트가격이 대전등 대도시의 가격을 상회하는 높은 가격으로 형성되어 있어 전반적인 거래는 가수요의 소진으로 부진하고 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

군지역중 공주군은 계룡산국립공원 인근지역인 반포면 일원에 역사유적의 답사와 온천휴양시설의 연계성이 증가되고 있으나 투자유인도가 미흡하고, 편의시설도 취약한 상태에 있어 지가에 미치는 영향은 미미한 실정이며, 전반적인 지가동향은 약세를 나타내고 있다. 천안군은 수도권에 근접하여 교통입지여건이 양호하여 실수요자 위주의 소규모 거래가 다소 성사되고 있을 뿐, 거래는 부진한 가운데 약보합세를 유지하고 있다.

## △ 서남권

매수관망세의 영향에 따라 거래가 위축되어 있음에도 불구하고 지가는 안정적 약보합

세를 유지하고 있다.

전북지역은 매수세 위축으로 매물이 소화되지 않아 약보합현상을 보이고 있다.

도시지역중 전주시는 매수세가 위축되어 녹지지역을 중심으로 하락세를 보이고 있으며, 개발사업이 진행중인 인근지역(서신동, 우이동, 호성동, 송천동)의 지가도 약하락세를 보이고 있다. 정주시는 전반적으로 지가하락세를 보이나 그간 지연된 수성지구 토지구획정리사업 재개로 주변지역 및 공단과 연계되는 도로개설 인근의 지가는 약보합세를 보이고 김제시는 용도지역 변경지역(녹지지역↔주거지역)인 교동·옥산동 일부지역 및 아파트 신축지 등 개발지역 인근의 지가는 보합세를 나타내고 있다.

군지역은 진안군의 용담댐건설예정지 주변 및 소양↔부귀간 4차선도로 개설공사지역, '97동계유니버시아드개초 개최지로 결정된 무주군 설천면 무주리조트개발지역, 임실군 임실읍 관촌면 도시계획재정비 예정지역 인근의 지가는 매수세 위축으로 거래없이 약보합세를 나타내고 있다.

광주·전남지역은 토지거래는 전월에 비해 약간 감소하였고, 지가는 하향안정세를 나타내고 있다.

광주시지역은 구터미날 주변의 중소상업지역은 약하락세를 보이며, 도심상권지역중 충장로·금남로 일대는 보합세를 보이고 있다. 시외곽 녹지지역과 개발제한구역내 농지와 임야를 중심으로 약하락세를 주도하고 있으며, 각화동 농수산물 도매시장 일대와 택지개발사업과 관련된 금호·일곡동 일대는 보합세를 보이고 있는 가운데 전반적으로 하향안정세의 지가동향을 나타내고 있다.

전남의 도시지역중 목포시의 하당신도시 일대의 지가는 안정세를 보이며, 신도시 조성용지는 실수요자 위주의 거래가 소규모로 형성되고 있고, 도심의 업무용빌딩임대료와 아파트 전세가격은 강보합세를 보이고 있으나 전반적인 지가는 약보합세를 나타내고 있다. 동광양시는 광역광양만권의 개발계획과 관련 시 전체가 도시화되고 있으나 지가는 약하락세를 나타내고 있으며, 시내 상업지역 및 주거지역은 각종 개발로 인한 상승요인은 있으나 약하락세를 나타내고 있다. 기타 시지역인 여수시·나주시·순천시는 약보합세를 나타내고 있다.

전남의 군지역중 화순군의 경우 읍지역과 개발제한구역의 지가는 약보합세를 보이고 있으며, 농공단지 및 도로 확·포장등의 사업이 지가에 별 영향을 미치지 못하고 있으며, 장성군의 토지거래건수는 지속적인 감소현상을 보이고 있고 읍지역의 상업용지 등은 보

합세를 나타내고 있으며 공장용지 및 변두리 주거지역은 약보합세를 보이고 있다. 상무대 이전과 관련한 삼서면 삼계면 일대는 기 형성된 가격수준에서 보합세를 나타내고 있다.

### △ 동남권

각종 개발이 구체화되고 있으나 지역경제의 회복분위기가 살아나고 있지 않아 약보합세를 보이고 있다.

대구·경북지역은 매물이 많이 있으나 매수관망세가 우세하여 좀처럼 거래가 이루어지지 않고 있다.

대구시는 수성구 소재 코오롱 대구공장 이전적지에 대규모 유통센터 건립계획 및 대백프라자 개점 등으로 상권의 재편이 예상되고 있으나 인근 상업지역은 보합세를 나타내고, '93. 9. 17 도시재정비확정(전용주거지역→일반주거지역)에 의하여 토지이용도가 증대된 수성구 만촌동·범어동, 남구 대명동 일부지역은 지가상승요인이 있으나 거래가 뒷받침되지 않고 있다.

포항시는 주택보급률이 저조하여 잠재적 실수요자는 많은 편이나 토지거래는 전월과 비슷한 수준을 나타내며, 지가는 약보합세를 보이고 있다. 구미시는 전자제품 등이 수출호조를 보임으로써 부동산경기도 편승하여 회복될 것으로 보이나 지가는 여전히 약하락세를 보인다. 김천시는 대구에 소재한 코오롱 공장의 이전 예정지인 신음동이 시청사 이전과 아파트 건립 등 지가상승여력이 많은 편이나 거래는 안정을 보이고 있으며, 지가는 보합세를 유지하고 있다. 기타 시지역인 영천시·안동시·경주시 등은 전월의 침체양상이 지속되고 있다.

군지역중 봉화군 소천면 고선리, 석포면 대현리 일원은 국민관광지 조성설이 있으나 거래 및 지가는 별 특이한 사항이 나타나지 않으며, 자연녹지에서 주거지역으로 용도변경되면서 구획정리사업이 계획되고 있는 칠곡군 동명면 봉암리의 구안국도변 지역은 호가강세를 띠며 포항↔홍해간 7번국도변의 농업진흥지역의 농지 및 임야등은 실거래가 이루어지지 않는 가운데 지가는 호가강세를 유지하고 있다.

부산지역은 다대 4·5지구, 금곡지구, 반송지구 등 주택난 해소를 위한 각종 택지개발사업이 진행되고 있고, 교통난을 해소하기 위한 지하철 2호선공사, 황령산터널 및 축조공사 등 개발사업이 진행중에 있으나 이에 대한 지가는 기 반영되었으며, 주택용지확보를 위한 육군병기학교부지(해운대구 반여동 소재, 90천평), 제1정비창부지(동래구 거제동, 86

천평)에 대한 국방부와 부산시의 협의가 진전을 보이고 있으나, 인근지지가에 영향을 미치지 못하고 있으며, 지가는 약보합세를 나타낸다.

경남의 도시지역인 창원시는 각종 개발사업이 지속적인 추진과 더불어 공공건물의 유입으로 지역발전은 지속되고 있으나 두대동·대원동 일대 단독주택지는 매수세가 취약하여 지가의 약세현상이 여타지역에 비해 심화되고 있고, 시가지 중심권역은 하락세를 보이고 있다.

경남의 군지역중 울산군은 울산시와 접하고 있는 지역을 제외한 지가는 하락세이며, 삼성항공이 입주하여 도시화현상을 보이고 있는 사천군은 지역여건의 미비로 가시화될 정도의 발전추세는 보이지 않으며, 지가는 보합세를 보이고 있다.

### △ 제주권

지역특성상 전반적인 관광추세가 두드러지나 실수요자중심의 매기는 다소 형성되고 있다.

도시지역중 제주시는 자연녹지에서 주거지역으로 용도지역이 변경되거나, 공원시설에서 해제된 봉개동·도련동·용담동 일원이 10월에 들어서면서 건축이 가능해져 지가가 다소 상승하고 있는 상태이며, 35M 도로가 개설되고 있는 연동·이도동 일부지역은 약세를 보이고 있는 다른 지역과 달리 보합세를 나타내고 있다. 서귀포시는 전지역에 걸쳐서 약세가 지속되며, 거래도 외지인 소유토지가 다수 방출되고 있어 지가는 약세를 나타내고 있다.

군지역중 북제주군의 경우 읍·면지역의 주거·상업지역내의 토지 가수요가 거의 사라졌고 인구가 감소추세에 있으며, 주택보급률도 100%에 이르고 있어서 거래가 활발치 못하며, 지가도 하락세를 나타내고 있다. 남제주군의 경우 해안가를 중심으로 관광산업에 대한 투자가 지속될 것으로 예상되고 있으나 거의 전지역의 지가가 약보합세를 보이고 있으며, 거래도 큰폭의 감소추세를 나타내고 있다.

## 3. 전망

자금출처 및 세무조사·한시적인 토지거래허가구역의 확대 등 금융실명제실시에 따른 후속조치, 부동산거래 실명화 움직임, 토지공개념제도의 지속적추진이 매매위축요인으로

작용하고 있으나 시중통화의 증가, 엔고현상에 의한 수출호조 등으로 기존의 침체된 부동산시장의 회복에 대한 기대를 해 볼 수 있는 호재도 존재하고 있어 약보합추세는 지속될 것으로 전망된다.

**깨끗한 환경이 건강한 사회를 만듭니다**