

12. 2月中 地價動向

資料提供 : 韓國土地開發公社

1. 개 황

금월의 부동산시장은 계절적 요인과 선거를 앞둔 개발기대심리에도 불구하고 정부의 부동산 투기억제정책에 의한 강력한 투기단속 및 토지거래허가제 강화와 건축통화정책으로 인한 시중자금난등의 영향으로 전반적인 부동산 투자심리가 위축되면서 매수관망세가 지속되고 있어 거래가 거의 이루어지지 않고 있는 가운데 전월에 이어 지가안정세가 이어지고 있다.

도시지역은 계절적 요인에도 불구하고 신도시 아파트 입주재개, 아파트·상가 건물의 대량공급과 건축규제 연장실시등의 영향으로 주거·사업용지의 수요가 증가하지 않고 있어 전월에 이어 거래부진현상이 계속 이어지고 있으며 대부분 지역의 지가도 보합세를 보이고 있다.

근지역등 비도시지역은 쌀시장 개방유려와 농가수지적자현상 및 농지·임야매매증명제의 강력한 시행으로 매수세가 전혀 움직일 기미를 보이지 않고 있는 가운데 전반

적인 지가가 약보합세를 보이고 있다. 다만, 남북관계 개선과 관련하여 개발이 기대되는 일부지역의 지가가 호가미등세를 보이고 있으나 실제 거래는 거의 없는 실정이다.

2. 지역별 동향

• 수도권

계절적인 영향으로 다소 늘어나고 있으나 매도자와 매수자의 기대가격차이로 실거래는 부진한 가운데 전반적인 지가가 안정세를 보이고 있다.

서울지역은 계절적 요인과 선거철로 인한 부동산 경기회복에 대한 막연한 기대심리로 일부 아파트가격이 소폭 상승기미를 보이고 있으나, 신도시 아파트의 대량분양과 재개발 아파트 분양이 이루어지면서 소규모 주거용 택지의 수요감소와 매수자들의 관망세로 전반적인 지가는 거래가 부진한 가운데 보합세를 보이고 있고, 특히 강남지역의 상업용지의 지가는 상업용 건물의 공급과잉 영향으로 상가임대로 하락현

상이 지속되면서 약보합세를 보이고 있다.

인천·경기지역의 주택, 토지등은 계속 되는 매수세의 부진으로 거래가 거의 이루어지지 않고 있는 가운데 전월의 지가 보합세가 이어지고 있다.

인천시는 계절적인 수요로 인하여 주택지와 아파트등의 국지적인 매도호가 하락 현상은 사라지고 있으나 매수자와 관망세 지속과 신축상사 미분양에 따른 투자심리 위축등으로 전지역에 걸쳐 거래가 한산한 가운데 전반적인 지가가 보합세를 보이고 있다. 그러나 영종도 일부지역이 주거지역으로 용도지역이 변경(2. 11)되면서 매도 호가가 강세를 보이고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

경기도의 도시지역은 신도시아파트 대량 공급으로 인한 매수세 위축으로 거래가 한산한 가운데 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있다. 최근에 시승격(2. 1)된 고양시 일원은 수도권 서북부 중심도시로의 발전가능성과 일산신도시 건설과 연계한 자족도시기능을 갖추기 위한 장기기본 계획(안)추진으로 인한 개발기대심리로 외지인들의 매수문의가 있으나 지속적인 규제조치로 거래는 거의 없는 실정이며, 또한 소규모 공장이 밀집되어 있는 부천시 삼정동, 도당동 일원의 지가는 중소기업 운영난이 심화되면서 공장용지의 매물이 증가하여 뚜렷한 하락세를 보이고 있다.

군지역은 전반적인 매수세 약화로 약보합세를 보이고 있으며, 일시 호가 강세를 보였던 그린벨트 내 토지도 안정세를 나타내고 있는 가운데 남북관계와 관련하여 지속적인 호가강세를 보여오던 파주군일원은 변칙거래 특별조사 실시보도와 고지가에 대한 경계심리로 상승세가 주춤한 상태이며 거래도 거의 이루어지지 않고 있다.

• 영 동 권

토지거래가 감소하고 있는 가운데 전반적인 지가안정세가 지속되고 있다.

강원 영서지역은 실수요자 중심의 소규모 거래가 다소 이루어지고 있으며, 대부분 지역의 지가가 보합세를 보이고 있다.

춘천·원주시 지역은 대규모 공공개발사업추진에 따른 토지물량 공급확대와 민간 부문으로부터의 아파트 대량공급등의 영향으로 주거용지를 중심으로 전반적인 지가가 안정세를 유지하고 있으나 춘천시 일원의 신흥 개발지역인 후평·석사지구 인근지의 상가용지와 퇴계동, 사우동 일원의 녹지지역은 개발에 따른 기대감으로 국지적인 호가미등세를 보이고 있으며, 원주시 일원은 구곡·단관·단계지구 택지개발등으로 인한 새로운 부심권으로서 성장이 기대되는 무실동, 단계동, 단구동 일원의 노변상가용지의 가격이 다소 미등세를 보이고 있다.

군지역등 비도시지역은 일부 지가상승요인이 내재되어 있는 지역에 대한 매수세의 형성에도 불구하고 농지·임야매매증명제의 시행으로 인한 전반적인 관망세지속으로 거래가 부진한 가운데 지가도 안정세를 나타내고 있다. 석탄산업합리화로 인한 남부 영월군, 정선군의 탄광지역 및 산간 농지지역의 지가는 지속적으로 하락세를 보이고 있고, 남북관계개선의 영향을 받고 있는 강원 북부지역의 지가가 국지적인 호가미등세를 보이고 있는 등 지역여건에 따라 다소간의 차이를 보이고 있다.

강원 영동지역은 토지거래가 전월에 비해 현저히 감소하였으며, 지가도 전반적으로 약보합세를 보이고 있다.

도시지역은 전반적인 지가가 보합세를 보이고 있는 가운데 전국적인 부동산 경기 침체영향과 외지인의 투기규제로 강릉시, 속초시 일원의 대지와 아파트등의 거래가 거의 이루어지지 않고 있으며, 태백시등은 활발한 개발사업시행에도 불구하고 인구감소 및 지역경제 쇠퇴로 약보합세를 보이고 있다.

군지역등 비도시지역은 일부 산간지역의 지가가 하락세를 보이고 있다.

• 중 부 권

토지거래가 전월에 비해 다소 감소하고 있으며 지가도 전반적으로 보합세를 보이

고 있다.

충북지역은 일부 개발지역 인근의 지가는 거래가 다소 증가하면서 강보합세를 보이고 있으나 대부분 지역의 지가가 보합세를 나타내고 있다.

도시지역은 부동산경기 침체의 장기화로 유효수요가 약화되면서 대부분 지역의 지가가 안정세를 지속하고 있는 가운데 청주시는 대토수요의 영향을 받고 있는 용암지구 인근 및 대단위 주거단지 조성중인 사천동, 울랑동 농경지의 지가가 강보합세를 보이고 있으며, 충주시 지역은 대단위 아파트 건립으로 인한 주위여건 성숙으로 연수동, 금릉동 일원의 지가가 미등세를 보이고 있다.

군지역은 청주 테크노빌 조성 및 경부고속전철 본선역 유치 등으로 청원군 일원의 토지거래가 다소 이루어지고 있으나 지속적인 투기억제대책등의 영향으로 지가 안정세를 보이고 있으며, 대학설립 예정지인 영동군 일원, 대전권 인접지인 옥천군과 관광유원지 개발설이 있는 증원군 일부지역의 지가가 강보합세를 나타내고 있다.

대전·충남지역은 대부분 지역의 지가가 안정세를 유지하고 있으나, 개발사업인근지는 개발기대수요로 지가가 강보합세를 보이고 있다.

대전시 지역은 둔산2지구 보상에 따른 대토수요로 소규모 대지를 중심으로 거래

가 늘어나고 있으며 전반적인 지가는 보험세를 보이고 있다.

도시지역은 실수요자를 중심으로 다소 거래가 이루어지고 있으나 전반적인 거래는 부진양상을 보이고 있는 가운데 역세권 신도시개발설과 활발한 주택건설 사업에 힘입어 천안시, 온양시 일원의 지가가 호가 강보합세를 보이고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

군지역등 비도시지역은 대부분 지역의 지가가 약보합세를 보이고 있는 가운데 실수요자위주의 농지거래가 주로 이루어지고 있으며, 개발지역 주변도 투기조사강화로 매수세가 위축되면서 보합세를 나타내고 있다.

• 서남 권

전반적인 지가안정세가 지속되고 있는 가운데 부동산경기 침체와 경계심리 지속으로 전월에 비해 토지거래가 줄어들고 있으며, 지가도 보합세를 유지하고 있다.

전북지역은 전반적으로 거래가 한산한 가운데 보합세를 유지하고 있다.

도시지역은 대단위 아파트건설 및 택지개발지역, 도로건설예정지역등을 중심으로 거래는 없는 가운데 호가 강보합세를 나타내고 있으나 대부분 지역의 지가는 보험세를 나타내고 있다. 전주시 일원은 서신 택지개발과 연계하여 건설중인 백제로 개설

예정지역 인근지인 중화산동일원을 제외한 대부분 지역은 보험세를 나타내고 있으며, 여타 도시지역은 택지개발 및 도시계획예정지에 따른 지가상승요인이 내재되어 있으나 고지가에 대한 경계심리와 부동산 경기침체의 영향으로 거래가 한산한 가운데 지가도 보험세를 나타내고 있다.

군지역등 비도시지역은 농가수지적자와 UR협상에 따른 불안감등의 영향으로 인한 이농현상 증가로 전·답등의 매물이 증가하면서 일부 산간지역 농지의 경우 하락세를 보이고 있다.

광주·전남지역은 소규모대지 거래가 약간 이루어지고 있으나 전반적인 거래부진속에 대부분 지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있다.

광주시는 공영개발 택지공급에 따른 공급물량증가와 상가임대료 약세 현상으로 대부분 지역의 지가가 약세를 보이고 있으며, 거래도 대폭 감소하였다.

도시지역은 아파트 및 택지공급물량 과다로 인한 매수세 위축으로 거래부진현상이 나타나고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 약보합세를 유지하고 있다.

군지역은 농산물 수입개방과 농가수지적자에 따른 농사기피현상으로 매물은 늘고 있지만 농지매매증명제 시행 및 외지인 거래규제로 매수세가 거의 없어 지가가 하락세를 보이고 있다.

• 동 남 권

주기 및 상업용지를 중심으로 부분적인 거래가 이루어지고 있으나 지가는 보합세를 유지하고 있다.

대구·경북지역은 전반적인 매수세 위축으로 지가보합세를 보이고 있다.

대구시는 그동안 하락세가 지속된 수성구 황금동, 두산동 일원의 주거지역이 향후 부동산경기에 대한 기대로 하락세가 멈추었으나 거래는 거의 없는 가운데 보합세를 보이고 있다.

도시지역은 아파트 미분양 등 주택공급 물량증대와 전반적인 투자심리 위축으로 지가 보합세가 계속되고 있는 가운데 기계공단 조성설등의 영향을 받고 있는 점촌시 신기동, 공평동 일원의 지가도 구체적 실시 계획 미정 및 경기침체로 지가가 보합세를 유지하고 있다.

군지역등 비도시지역은 농지·임야매매 증명제시행등의 영향으로 거래가 매우 부진한 상태가 계속되고 있고, 전지목에 걸쳐 보합세를 나타내고 있다.

부산·경남지역은 실수요자 중심의 주택 및 상가용지 위주의 소규모 거래가 이루어지고 있으며 지가는 전반적인 보합세를 보이고 있다.

부산지역은 명지 주거단지, 녹산공단 및 지사동 첨단과학공단 예정지인 강서구 일

원의 호가가 높게 나타나 있으나 각종 규제 조치로 거래는 한산한 편이다. 다만, 해운대 신시가지 인근지역 및 지하철 1호선 연장구간통과 예정인 서구 사하구 일부지역의 거래가 다소 이루어지면서 미등세를 보이고 있다.

도시지역은 전반적으로 뚜렷한 지가의 변동없이 매수관망세를 보이고 있으며 대체로 보합세를 나타내고 있다.

군지역은 일부 개발지역을 중심으로 국지적인 호가 강세를 보이고 있으나 대부분 지역의 농경지 및 임야는 하락세를 보이고 있다.

• 제 주 권

제주지역은 임야 및 농지등을 중심으로 한 부동산 침체기조가 이어지고 있어 전반적인 거래부진현상을 보이고 있으며 지가도 안정세를 나타내고 있다. 그러나 개발이 진행되고 있는 사업지구 주변지역과 아파트 건립등으로 인한 주거여건이 기대되는 신흥 주거지역등이 호가강세를 나타내고 있으며, 또한 제주도 개발특별법 제정기대로 관광개발지역등을 중심으로 호가가 다소 상승하고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

• 전 망

대도시 지역을 비롯한 대부분 지역의 지가가 보합세를 유지하고 있는 부동산 시장

은 3월중 실시예정인 국회의원 선거로 인한 물가불안심리등의 영향으로 지가상승요인이 다소 내재되어 있으나, 국제수지 적자 심화로 인한 경기침체와 선거에 따른 긴축적 통화운용등으로 인한 대출억제로 기업 및 일반개인의 투기적 가수요가 계속 억제

되고 있고, 토지초과이득세 확대시행 및 택지초과소유부담금제의 시행과 정부의 부동산 투기억제대책의 강력한 시행으로 매수관망세가 지속되면서 향후에도 전반적인 지가안정세가 계속될 것으로 전망된다.