

19. 7月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

1. 개황

7월의 부동산시장은 토초세 부과에 대한 강력한 조세저항이 표출된데 따라 동법에 대한 전면수정 및 보완을 위한 정부차원의 작업이 진행중이고, 개발제한구역내 주민의 생활편익도모 및 재산권보호차원에서 부동산시장질서 재정립을 위한 토지세제보완 및 제도개선 등의 작업이 진행중에 있으나 부동산 경기는 더욱 침체되어 지가는 약하락국면을 유지하고 있다.

- 도시지역은 주거·상업지역에 대한 매수세는 추가 지가하락 기대심리속에 투자의 관망세로 이어지며, 아파트 입주에 따른 기존 주택 및 아파트의 매물적체가 심화되고 있으며

- 비도시지역은 임야·전·답 등 토지의 매물은 많으나 토지거래규제의 엄격한 시행 및 부동산경기침체의 영향으로 거래가 한산하며, 지가는 약하락세를 나타내고 있다.

△ 수도권

투기적 가수요의 약화 및 토지거래 감소로 지가가 약하락세를 유지하고 있다.

서울지역은 계절적인 비수기와 계속되고 있는 부동산경기침체로 대부분 지역이 약보합세를 유지하고 있다.

사당동 4호선연장(과천선) 공사가 진행중인 사당동 대로변 지역, 총신대 인근의 재개발 아파트 공사가 완료되어 입주가 시작되고 있는 사당2동 일부지역, 지하철 5호선 공사가 진행중인 등촌동, 가양동 역세권 주변 및 국지적인 개발이 진행중인 지역은 호가보합수준을 나타내고 있으나 실거래로는 이어지지 못하고 있으며, 여타지역은 전반적인 거래부진속에 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

인천·경기지역은 매물이 적체되어 있는 가운데 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

인천시는 북구 효성동·작전동, 남동구 고잔동, 동구 화수동·만석동 등 준공업지역내 공동주택 건축허가제한조치의 영향으로 시전체의 지가가 약보합세를 보이고 있다.

부천시는 오정구 고강동, 작동 등 개발제한구역은 건축규제 완화정책(안)의 발표에도 불구하고 매도호가만이 강세를 보이고 있을 뿐 실거래는 부진을 면치 못하고 있다.

경기도의 도시지역중 수원시는 남문일원의 기존 시가지내 택지 및 상가용지는 약보합세이며, 신시가지인 동수원 일원의 지가 또한 약세인 상태로 거래위축에서 벗어나지 못하고 있다. 상광교동 및 오목천 등 일원의 개발제한구역내 농지 및 임야는 실거래는 거의 없는 가운데 호가만 미등세를 보이고 있다.

성남시는 수전동 등 기존 주거지역내 건부지등의 가격은 하락세가 이어지고 있으며, 분당선 전철역 예정지 인근의 상가부지등은 도시형성 가시화로 지가는 보합세를 유지하고 있으나 거래는 극히 드문 상태이며, 안양시는 평촌신시가지내 아파트입주가 계속되고 있어 평촌지구 연접 호계동 상가지 및 포일주공 아파트 인근의 상가지역의 지가는 타지역에 비하여 지가하락이 완만한 가운데 거래는 뜸하며, 기존 시내 상가지역은 교통과밀화 현상으로 안양상권이 평촌지구로 이전하리라는 우려감으로 인해 거래가 위축된 상태로 지가는 약세를 보이고 있다.

군지역중 김포군 김포읍 북변 택지개발사업지구의 공동주택 분양으로 인근지역의 기존 공동주택 및 단독주택의 매물적체 현상이 나타나고 있으며, 별다른 매수세 없이 지가는 약보합세를 보이고 있다. 강화군은 '95년말 완공계획으로 되어있는 제2강화대교건설(김포군 대곶리↔강화군 길상면)예정지 인근의 지가는 보합세를 보이고 있으나 여타지역은 매기가 끊긴채 약보합세를 보이고 있다.

△ 영동권

도시지역 물량공급의 과다가 지가 약하락세를 주도하며, 거래 또한 감소추세에 있다.

강원·영서지역의 도시지역은 택지물량공급과다로 지가는 약보합세를 유지하고 비도시지역은 약하락세를 나타내고 있다.

원주시는 명륜5동 도로개설지역, 개운동 원주교옆 도로개설지역을 제외하고는 약보합내지, 약하락세를 나타내고 있다.

군지역의 경우 춘천군은 남산면 강촌리 강촌의 주변 밀집상가지역의 지가는 관광지내 소재한 관계로 지가상승요인이 상존하고 있으나 거래침체속에 지가의 하향 안정세가 지

속되고 있다. 홍천군은 기존상가지 및 주택지는 대체로 안정세를 유지하였으나 부동산경기 침체로 다소 하락세로 돌아섰으며, 택지개발사업 등으로 용도지역이 변경된 지역은 상승세에서 약보합세로 돌아서고 있다.

강원 영동지역은 국지적인 상승요인을 제외하고, 지가는 약세를 유지하고 있다.

도시지역중 강릉시는 도시기본계획수립 승인으로 용도지역이 변경된 강릉대학 인근의 교동·지변동·유천동 지역의 녹지는 지가상승요인이 내재하고 있으나 매수자의 관망세 유지와 매물적체로 지가는 약보합세를 유지하고 있다. 속초시는 택지개발사업지구의 분양 저조 등의 영향에 따라 전반적인 지가는 약세를 보이고 있다.

군지역은 고성군의 경우 관광지개발 기대심리로 지가상승 가능성은 높은 편이나, 정부의 투기억제책의 영향으로 거래가 한산하며 상가·임야·농지등의 지가는 대체로 약세를 보이고 있고, 형질변경 가능한 마을주변 해변가 매물의 경우 호가강세를 보이고 있다.

양양군은 양양⇔명주군간 7번국도 확·포장사업 등이 시행중에 있으나, 부동산경기 침체와 각종 행정규제로 인하여 거래는 한산하다.

△ 중부권

투자심리위축으로 전반적인 거래부진 양상을 벗어나지 못하고 있으며, 지가도 약보합세를 유지하고 있다.

충북지역은 전월에 이은 실거래부진과 토초세의 부과에 따라 지가는 약보합 내지 약하락 추세에 있다.

충북의 도시지역은 충주시의 경우 성서동 충주천 하천복개공사, 금릉지구 택지조성공사, 동부우회도로개설사업, 목행동 농수산물유통단지 건립공사가 진행중이나 지가에는 기반영되어 약보합세를 나타내고 있으며, 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

군지역은 계속적인 부동산경기침체 지속의 영향으로 진천군의 만송택지개발사업 및 음성군의 문화택지개발사업 사업지구의 택지분양실적이 극히 저조하여 음성군에서는 분양조건을 완화하여 매각하는 형편이고, 전반적인 거래부진속에 지가의 보합세가 용도지역에 관계없이 확산되고 있다. 괴산군은 군전체적으로 거래부진 현상이 지속되고 있으며, 증평읍의 국토이용계획 변경으로 인한 도시계획구역 확장으로 이용가치에 대한 기대감으로 주거지역과 상업지역의 지가는 보합세를 보이고 있으나, 여타지역은 약보합세이며, 비도시지역의 산간소재 일부 농경지·임야는 하락세를 유지하고 있다.

충남·대전지역은 매수세 위축 및 급매물 적체로 지가 추가하락심리가 우세하다.

대전시의 유일한 미개발지역인 유성구, 서구일원의 대전서남부 생활권 개발계획이 관심을 모으고 있으나 부동산경기의 침체와 지역경제동향 부진으로 지가는 약보합 및 하락세를 보이고 있다.

충남의 도시지역중 천안시는 경부고속전철 역세권 신도시건설 및 수도권 전철연장건설 등 인구유입 및 도시성장요인이 지속되고 있어 그에 다른 지가상승요인이 내재되어 있으나 거래는 한산하며 지가는 약보합세를 유지하고 있다. 공주시는 백제문화권 종합개발계획 및 천안↔공주↔논산간 고속도로 건설계획추진 등으로 역사유적의 답사와 휴양시설의 연계성이 증가되고 있으나 도시기반시설의 취약으로 부동산경기는 약세를 유지하고 있다.

충남의 군지역중 10여개의 해수욕장과 연계한 태안국립공원개발사업 등 관광자원의 개발이 추진되고 있는 태안군은 관광휴양지역이나 전반적인 부동산경기의 영향과 편의시설의 낙후등으로 토지거래가 부진하며 지가는 약하락세를 벗어나지 못하고 있다.

△ 서남권

지역경제의 침체로 부동산시장 분위기는 약하락국면을 지속하고 있다.

전북지역은 도시계획재정비 예정지역등의 지가는 약보합세를 유지하고 있으나 아파트 매매량 증가 등으로 인해 하락세를 유지하고 있으며, 특히 녹지지역의 경우 큰폭의 하락세를 보인다.

도시지역은 이리시의 경우 부송동·영등동 택지개발, 2공단진입로개설, 팔봉동·용제동의 공단개발 등 개발지역 인근은 약하락세이나 여타지역은 부동산시장이 전체적인 침체국면을 보이며 지가는 큰폭의 하락세를 보이고 있다. 정주시는 도시지역 일부와 도로공사 개설지역은 보합세를 보이고 있으나, 수성구획정리사업의 지연과 부동산 경기의 장기침체로 전반적인 지가는 하락세이다.

군지역은 익산군의 경우 함열읍 우회도로공사지역, 석재가공단지지역, 왕궁면 온수리·쌍제리 일원의 온천개발예정지역, 정읍군의 북면태곡리 정읍공단조성지역, 김제군의 도시계획재정비예정지역(금구면)과 국도·지방도 4차선 확·포장사업 및 소규모 도로개설지역등은 약보합세이나, 기타 지역은 전반적으로 하락세가 지속되고 있다.

광주·전남지역은 토지거래수준은 안정추세를 지속하며, 지가는 매수관망추세가 우세한 가운데 지가 하락현상을 보이는 지역이 늘어나고 있다.

광주시지역은 토초세부과의 영향으로 부동산시장으로의 자금유입이 경색되고 있어 신흥개발지 인근은 약하락세를 보이고 있다. 개발이 진행되고 있는 금호지구 주변은 진입로

확·포장공사가 시작되면서 호가강세이나 일곡 및 문흥지구 등 개발관련 지역은 보합세를 지속하고 있다.

전남의 도시지역 여수시는 미평지구·문서지구 등 택지개발 및 도시계획도로정비사업 등에 따른 개발지역 인근은 지가상승요인이 내재된 채 고지가에 대한 경계심리로 약보합세를 지속하고 있다. 여천시는 지속적인 경기침체등의 영향으로 시청이 소재하고 있는 중심상업지구 및 업무지구를 중심으로 약보합세 현상이 지속되고 있다.

전남의 군지역중 화순군은 사회·경제적으로 광주시의 직접영향권에 속해있는 관계로 화순읍, 능주면, 남면등의 기 조성된 상업지역은 광주↔화순간 도로 확장, 도곡 온천개발, 관광개발 등의 영향을 받으나 약보합세이다.

△ 동남권

매수관망세가 이어지면서 전반적인 거래감소추세가 이어지고, 대부분 지역의 지가가 하락세를 유지하고 있다.

대구·경북지역의 지가동향은 거래부진속에 지가는 약하락세로 이어지고, 매물도 여전히 적체를 보이고 있다.

대구는 매물이 소화되지 못한채 토지거래는 전반적으로 부진을 나타내고 있으며, 일부급매물은 종전보다 낮은 가격에 방매되어도 거래는 형성되지 않고, 섬유가 주종인 대구 지역 경제의 활성화를 위한 자동차, 첨단산업의 유치가 가시화되지 않고 중국 특수로 인한 직물류의 수출이 다소 호조를 보이고는 있으나 그 효과가 미미한 상태로 부동산경기에는 영향을 미치지 못하고 있다.

경북의 도시지역중 포항시는 토지구획정리사업에 의한 택지 및 아파트의 대량공급과 철강산업의 부진 등으로 신규수요가 사라지면서 두드러진 하락세를 나타내고 있다.

김천시는 신음동 일대가 시청이전 및 2공단조성 등 개발요인이 있으나 거래 및 매물이 드물며 지가는 보합세를 보이고 있다.

경북의 군지역은 구안국도 4차선 확장공사와 칠곡 택지개발의 영향권인 칠곡군과 쌍용자동차 생산라인이 입지한 구지공단 등의 배후 주거지 조성계획 등으로 경북 남부권의 공업벨트로서 주목받는 달성군, 고령군 일부지역을 비롯한 개발사업 인근지는 그동안 상당폭의 지가상승에 대한 경계심리와 부동산시세 하락의 영향으로 지가가 약보합세를 보이고 있다.

부산지역은 해운대 신시가지건설사업, 금곡, 반송택지개발사업 및 제3고속도로건설사업

등 대규모 개발사업의 인근지역에 대한 개발기대심리가 지가에 기 반영되어 지가의 추가적인 상승은 나타나지 않고 있다. 공동주택건설 활기가 부동산경기를 자극할 만한 요인이 되거나 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

경남의 도시지역인 창원시는 풍부한 녹지시설을 겸비하여 쾌적한 주거환경을 가진 산업 도시로, 마산시는 도시형성이 오래되어 상권이 발달한 관계로 전반적인 지가수준이 여타지역보다 높은 수준으로 형성되어 있으나 거래는 한산한 채 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

군지역중 창원군은 내서면과 동면 국도에 대한 4차선 도로 확·포장공사가 진행되고 있어 인근의 개발가능지역의 지가가 약상승 기미를 보이고 있으나 실거래로는 이어지지 않고 있다.

△ 제주권

도시지역의 지가하락이 전체 토지시장을 주도하며, 거래도 한산하다.

도시지역중 제주시의 경우 도시계획구역내 지구인 주거 상업지역의 경우 공공부문에서의 공급물량 과잉으로 지가가 약세를 보이고 있으며, 서귀포시는 녹지지역 및 비도시지역에서의 약세가 지속되고 있으며, 도시지역의 지가도 약세를 보이고 있다. 토지구획정리사업 예정지구인 동홍동 주변지역도 관망세가 유지되고 있다.

군지역은 북제주군에서 소규모로 조성한 애월읍 고성리 공유수면매립지내 공동주택지는 매기가 형성되지 아니하여 분양이 저조하며, 관내 매매건수도 여타지역과 마찬가지로 현저히 감소하고 있다.

3. 전망

대부분 지역의 지가가 약세를 보이고 있는 부동산시장은 경기회복의 불투명, 정부의 각종 토지관련 규제정책의 꾸준한 시행으로 부동산 구매력이 계속 저하되고 있으며, 토초세 부과로 약세국면의 부동산시장은 약하락국면으로 이어지고 있어 약하락 현상을 동반한 침체국면이 지속될 것으로 전망된다.