

12. 3月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

1. 개황

신정부 출범이후 그린벨트 등 토지의 이용·거래완화 방침발표로 토지에 대한 관심이 증가양상을 보이던 토지시장은 당초 규제완화 방침의 연기 및 종합토지세의 과표 현실화 방침 등으로 수요가 위축되고 있고 기업의 설비투자 부진에 따라 전반적인 지가는 약보합세이며 거래도 한산하다.

도시지역은 계절적 성수기에도 불구하고 상가용지를 중심으로 신규개발용지의 미분양 현상이 지속되고 있는 가운데 대규모 개발사업시행지 인근지역만이 거래침체속에 호가강세를 보일 뿐 매수관망세를 넘어서지 못해 개발제한구역을 포함한 대부분 지역의 지가는 약보합세이다.

군지역 등 비도시지역은 대도시 인근지역의 개발가능성이 높은 지역과 관광휴양시설 설치지역만이 거래가 없는 가운데 호가강세 내지 보합세를 보일 뿐 대부분 지역은 약보합세를 보이고 있으며, 농업진흥지역으로 지정된 산간의 농경지는 약하락세를 나타내고 있다.

2. 지역별 동향

△ 수도권

토지관련 각종 규제완화 연기방침 등으로 매수 관망세가 지속되고 있으며, 지가는 전반적으로 약보합세를 보이고 있다.

서울지역은 신정부의 경제활성화정책과 규제완화방침으로 부동산에 대한 관심이 높아

지는 양상을 보였으나 정부의 규제완화연기방침에 따라 지가 및 거래에는 별다른 변화가 없어 지가는 전반적으로 약보합세가 이어지고 있다.

다만, 고도제한이 해제된 강서구 공항로주변 녹지지역, 중랑구 신내택지개발사업지구 인근지역, 테헤란로 주변지역, 고도제한 해제가 추진중인 서초구 서초동 법원주변지역 그리고 재개발사업이 진행중인 마포로주변지역 등이 개발기대심리로 호가 강세를 보이고 있으니 거래는 부진하다.

인천시는 도시지역 및 비도시지역 모두 매물적체현상이 지속되고 있는 가운데 지가는 보합세를 유지하고 있다. 인천시 1호선 전철역 예정지인 계산택지개발지구 및 삼산지구 일원 농경지의 경우 거래규제 등의 영향으로 매기없이 보합권을 유지하고 있으며, 송도해상신도시 인근 주거지역내 대지 및 농경지도 개발기대심리가 관망세로 돌아서면서 하락세를 보이고 있고, 서구 연희택지개발 사업지구 인근지역도 매수관망세가 지속되면서 지가는 보합국면을 유지하고 있다. 다만, 전철역 예정지인 간석역, 부개역 주변은 개발기대심리가 높아지면서 소폭의 오름세를 나타내고 있으나 거래는 거의 이루어지지 않고 있다.

경기도의 도시지역은 국민관광단지 조성예정인 원천유원지 주변의 농지 및 임야, 광명시 광명6동 개발제한구역내 취락지역 인근의 전·답, 안양시 박달동·관양동 등의 개발제한구역내 임야, 성남시 단대천 복개공사 인근지역 등이 효용증대에 따른 기대감으로 호가는 강보합세를 보이고 있으나, 거래는 성립되지 않고 있으며 여타 대부분 지역은 거래침체가 지속되면서 보합세를 나타내고 있다. 가격하락양상을 보이고 있는 곳으로는 성남시의 기존시가지의 대지와 과천시 녹지지역 등이며, 오산시의 경우 내삼미동 일대가 도시계획구역으로 새로이 편입되면서 지가불안기미가 일시적으로 있었으나 정부의 규제완화연기방침 발표 등으로 보합세를 보이고 있다.

군지역은 아산국가공단 보상착수와 관련하여 인근의 농지에 대한 대토구입 움직임으로 평택군 안중면 등이 호가 약상승세를 보이고 있고, 상수도보호구역에서 해제된 이천군 마장면, 이천읍·부발읍 등도 건축규제완화기대심리로 호가강세를 보이고 있으나 거래로는 이어지지 않고 있다. 그외 이천군, 여주군 등 대부분 군지역은 거래침체상태가 지속되면서 지가는 약보합세를 보이고 있다.

△ 영동권

실수요지위주의 거래가 미미하게 성립되고 있으나 거래침체상태를 벗어나지 못함으로써 전반적인 지가는 약보합세에 머물고 있다.

강원 영서지역은 비도시지역의 농경지는 실수요자거래가 간간이 이루어지고 있으나 도시지역의 경우 거래는 거의 찾아볼 수 없는 가운데 전반적인 지가는 약보합세를 보이고 있다.

춘천·원주지역은 수요기반에 비해 택지·상가용지 및 아파트의 공급과잉으로 재고매물이 해소되지 않아 전반적인 지가는 약보합세를 보이고 있다. 아파트 등 주택 및 상가소폭의 하락세를 보이고 있는 가운데 지가의 추가하락 기대심리가 우세하여 거래가 극히 부진하며, 원주시의 경우 백관·삼광·구곡 등 택지개발사업에 따른 대토구입 움직임으로 인근의 지가가 호가 강세를 보이고 있으나 거래는 한산하다.

군지역은 춘천시와 인접한 춘천군의 동내면·동면·서면 등의 소규모 대지위주로 실수요자 거래가 간헐적으로 이루어지고 있는 가운데 지가는 보합세를 보이고 있으며, 홍천군은 홍천읍 인근 취약지역에 대한 전원주택지 및 연수원부지 구입문의가 꾸준히 있으나 실거래로는 이어지지 않아 지가는 보합세에 머물고 있으며, 원주군·횡성군·정선군 등 여타 군지역은 부동산경기침체 등의 영향으로 약보합세를 유지하고 있다.

강원 영동지역은 매수관망세가 우세하여 거래가 부진한 가운데 지가는 전반적으로 약보합세를 보이고 있다.

도시지역은 강릉시의 경우 강릉첨단과학산업단지 조성계획, 송정택지개발사업 등도 지가에 별다른 영향을 미치지 못하고 있고 아파트·택지의 미분양현상이 지속되면서 전반적인 지가는 약보합세이며, 농지·임야는 하락세를 나타내고 있다. 삼척시는 석회석 광산개발계획의 본격화에 따라 아파트 건축허가신청이 증가하고 있으나 토지거래는 한산하고 전반적인 지가는 보합세를 유지하고 있으며, 태백시, 속초시 등 여타시는 거래침체 국면이 지속되면서 지가는 약보합권에서 벗어나지 못하고 있다.

군지역은 콘도미니엄 등 각종 관광레저관련 건축활동이 활발히 진행중인 고성군과 구교택지개발사업이 진행중인 양양군을 포함한 대부분 군지역이 거래가 한산한 가운데 지가는 약보합세가 이어지고 있다.

△ 중부권

건축규제완화로 일부 도시지역에서 투자관심이 살아나는 기미를 보이고 있으나 급매물이 증가양상을 보이면서 전반적인 지가는 약보합세를 보이고 있다.

충북의 도시지역은 청주시의 경우 전반적인 경기침체와 아파트 등 주택의 대기물량이 증가추세에 있어 지가의 추가하락 기대심리가 확산되어 대부분 지역이 약보합세를 보이

고 있다. 다만, 그린벨트완화설의 영향을 받는 집단부락주변의 전·답등이 호가상승기미를 보이는 가운데 실수요자 거래도 간간이 이루어지고 있으며, 충주시는 목행동의 농산물 유통단지건설 인근지역과 충주주거환경개선지구 인근지역이 개발기대심리로 호가 미등세를 보일 뿐 여타 시지역은 약보합세가 지속되고 있다.

군지역은 옥천군 군서면의 행정타운조성에정지의 영동군 상촌면의 물한계곡종합휴양지 조성지역 등이 호가강세를 보이고 있으나 거래는 이루어지지 않고 있으며 청원군, 진천군 등 여타 군지역은 거래가 뜸한 가운데 지가는 약보합세를 보이고 있다.

대전·충남지역은 급매물이 증가양상을 보이고 있는 가운데 전반적인 침체상태가 지속되고 있다. 대전시지역은 둔산·석봉·송강지구 등 택지개발사업지구의 조성용지미매각 물량이 다량 적체되어 있고, 일반경기침체의 장기화에 따라 실수요기반도 점차 약화되어 있어 지가하락세가 나타나고 있다. 또한, 제3정부종합청사이전을 위한 공사가 6월 착공예정인데도 이로 인한 지가의 변화는 전혀 나타나지 않고 있다.

충남의 도시지역은 대부분 지역이 거래부진속에 약보합세를 보이고 있다. 서해안개발기대심리로 지가가 당초 높게 형성된 서산시·대천시의 경우 실수요자거래만 간간이 이루어질 뿐 깊은 침체상태가 지속되고 있다. 다만, 천안시의 경우 도시재정비계획에 의거 대규모 용도지역변경이 확정된 신부동, 쌍용동, 신당동 지역은 매도 기피현상을 보이면서 지가는 호가 강세를 보이고 있다.

군지역은 대전권에 인접한 논산군 국도변의 주유소 입지가능지역에 대한 수요가 다소 증가하고 있으나 거래는 성립되지 않고 있으며, 두마면 일원에 건설중인 계룡신도시 건설의 영향을 받는 지역도 지가의 변동은 없으며 공주군·부여군 등도 백제문화권 종합개발부진 등의 영향으로 지가는 약세를 면치 못하고 있다.

△ 서남권

도로개설, 택지개발 등 개발사업 인근지역만 보합세를 유지하고 있을 뿐 전반적인 지가는 약보합세이며 거래도 침체상태이다.

전북지역은 개발사업에 의한 내재가치의 상승이 있는 지역을 제외한 전지역이 약하락세를 나타내고 있다.

도시지역은 전주시의 경우 동부우회도로, 전주 3공단진입로 및 평화동·삼천동 등의 대규모아파트단지 건설지역 등 개발사업 인근지역을 중심으로 매수세가 형성되는 기미를 보이고 있으나 실거래로는 이어지지 않고 있으며, 군산시·이리시 등도 부동산 경기침체

의 장기화에 따라 개발사업 인근지역만 보합세를 유지하고 있고, 여타지역은 거래침체속에 약보합세를 나타내고 있다.

군지역은 완주군의 전주 봉동간 국도확포장공사 인근지역, 화심온천개발 인근지역, 옥구군의 군청사 이전지역, 김제군 만경면·진봉면의 국토이용변경예정지역 등이 개발기대심리가 작용하여 매수문의가 증가하고 있으나 거래로 이어지지 않아 지가는 보합세를 유지하고 있으며, 여타 산간의 군지역은 영농수지악화와 외지인거래 두절로 매물이 적체되면서 전반적인 지가는 약보합세를 보이고 있다.

광주·전남지역은 거래침체상태가 지속되고 있는 가운데 지가는 약보합세를 나타내고 있다.

광주시지역은 지가가 바닥권이라는 인식으로 소규모필지에 대한 실수요자거래가 간헐적으로 이루어지고 있으나 지역경제침체로 중심상업지역의 임대료도 하락현상을 보이고 있으며 신흥주거지역 상가건축가능지역도 건축부진상태가 지속되고 있는 가운데 전반적인 지가는 약보합세이다. 다만, 각종 안보관련 보호시설지구 규제완화설과 관련하여 서구농성동 일원이 거래가 없는 가운데 호가의 미미한 오름세를 나타내고 있다.

전남의 도시지역은 대불공단 및 주단·하당택지개발지구 조성용지의 미매각영향을 받고 있는 목포시는 거래침체속에 지가는 약보합세를 유지하고 있으며, 택지개발 추진계획설이 나돌던 나주시 청동·대호동 일대도 지가는 약보합세로 점차 돌아서고 있다. 순천시는 울촌공단에 현대자동차공장 입주설로 조례동·연향동 일대 부동산이 다소 활기를 띠고 있으나 경계심리로 거래는 성립되지 않고 있으며, 여수시·동광양시 등 여타시지역은 전월에 이어 전반적인 지가 약보합세가 이어지고 있다.

군지역은 나주군 신포면·남평면의 지방도로는 농촌진흥원 등 각종 공공시설의 이전격지로 기대되면서 매도기피 현상속에 호가 상승세가 나타나고 있고, 승주군 해룡면의 동부해안 일대가 현대자동차공장 입주설로 매도호가 강세를 보이고 있으나 거래는 성립되지 않고 있으며, 여천군·영암군 등 여타 군지역은 전반적으로 약보합세를 유지하고 있다.

△ 등남권

부동산경기침체의 장기화에 따른 경계심리가 우세하여 거래침체국면이 이어지면서 지가도 전반적으로 약보합세이다.

대구·경북지역은 부동산경기침체의 장기화에 따른 매수관망세와 지역경제침체로 인한 자금사정악화로 거래가 부진한 가운데 전반적인 지가는 약보합세이다.

대구는 지하철공사 착공이후 도심으로 진입하는 교통이 불편하여 기존 도심상권이 위축되면서 범어로타리, 7호광장 등 부도심을 중심으로 부동산거래가 다소 활기를 띠어 조짐을 보이고 있으나 전반적으로는 이사철 성수기에도 불구하고 주택 매매가가 소폭의 하락세를 보이는 등 침체국면이 지속되고 있다. 또한, 성서공단내 삼성자동차공장 입주계획이 불투명해짐에 따라 이로 인한 지가의 변동은 없어 보합세가 그대로 이어지고 있다.

도시지역은 구미시의 경우 지역경기가 다소 활기를 되찾아가면서 토지거래도 실수요자 중심으로 거래가 증가하고 있으나 지가는 전반적으로 약보합세이며, 경산시·영천시 등도 거래가 한산한 가운데 지가는 약보합상태가 이어지고 있다. 한편 택지개발예정지구로 지정된 포항시 대잠동·양덕동·장성동 일원의 지가도 지가상승요인이 기반영되어 추가적인 지가의 변화는 나타나지 않고 있으며, 일부지역은 공시지가보다 낮게 호가되는 등 포항시도 침체상태에서 벗어나지 못하고 있다. 점촌시·안동시 등 북부의 도시지역도 전월에 이어 하향 안정세가 이어지고 있다.

군지역은 달성군·경산군·성주군 등 대구근교의 군지역은 대구시의 부동산경기침체영향으로 매수관망세가 우세하면서 거래침체상태가 이어지고 있다. 년내 쌍용자동차공장이 들어설 달성군 구지면 일원과 사문진교, 박석교 공사로 교통이 편리해질 고령군다산면, 개진면 일원이 지가상승 요인은 내재하나 일반경기침체 및 부동산경기침체의 장기화로 별다른 변화는 없으며 안동국가공단조성예정지를 포함한 북부산간의 군지역은 거래침체속에 전반적으로 하향안정세가 나타나고 있다.

부산지역은 부동산규제완화 기대심리로 매물이 줄고 매수문의는 증가양상을 보이고 있으며 지가는 전반적으로 약보합세이다. 명지주거단지과 녹산국가공단지역은 어업권보상이 본격화되지 못하고 있어 개발기대심리도 희석되고 있으며 지하철1호선 연장구간 및 2호선공사구간 등 개발인근지역도 지가상승요인이 지가에 기반영되어 보합세에 머물고 있다.

경남의 도시지역은 창원시의 용호동·가음정동 등 상업지역 일대가 불모산터널공사의 영향을 받아 호가강세를 보이고 있으며, 진해시 태백동도 주거환경개선사업이 완료되어 지가의 상승조짐이 있으나 거래는 이루어지지 않고 있다. 마산시는 교방동 서원곡유원지 개발이 본격화됨에 따라 관심이 높아지고 있으나, 아직 지가 및 거래에는 변화가 나타나지 않고 있으며, 삼천포시·충무시 등 여타지역은 하향안정세가 지속되고 있다.

군지역은 함안지방공단조성계획의 영향을 받아 가야읍 춘곡리·사내리와 군북면 소포리일대의 임야와 전·답이 다소 상승세를 보이고 있으며, 창녕군의 농업진흥지역에서 제외된 농지는 개발가능성에 대한 기대심리로 다소 약상승의 기미를 보이고 있다.

한편 김해군 장유신도시건설계획의 영향을 받는 장유면·주촌면 일대의 거래 및 지가에는 별다른 변화없이 지가보합세를 보이고 있다. 그외 군지역은 거래침체국면에서 탈피하지 못해 약보합세를 보이고 있다.

△ 제주권

실수요자의 매수관망세로 거래침체상태가 지속되면서 전반적인 지가도 약보합세이다. 도시지역은 제주시의 경우 주거지역으로 성숙중인 아라동지역이 잠시 지가불안정을 보였으나 관망세를 넘어서지 못하고 있으며, 시외곽의 농지와 임야도 호가하락현상속에 거래침체상태가 이어지고 있다. 서귀포시도 용도지역이 변경되는 동홍동·상효동 일원의 지가 추이가 관심을 모았으나 개발전망이 불투명하여 관망세에 머물면서 보합권을 유지하고 있으며 그외 지역은 약보합세이다.

군지역은 북제주군 온천개발설의 영향을 받는 일부지역이 호가의 움직임이 있었으나 거래는 없고, 남제주군도 외지인거래가 두절되면서 전반적으로 약세를 면치 못하고 있으며 그외 지역은 약보합세이다.

군 지역은 북제주군의 온천개발설의 영향을 받는 일부지역이 호가이 움직임이 있었으나 거래는 없고, 남제주군도 외지인거래가 두절되면서 전반적으로 약세를 면치못하고 있으며 군사시설보호구역에서 해제된, 송악산 일대와 관광단지개발이 예정된 성산지역도 보합세를 유지하는 등 전반적으로는 약보합세를 유지하고 있다.

△ 전망

물가불안, 금융규제 완화 및 각종 토지관련 규제완화 기대심리 등 지가상승 자극요인에도 불구하고 신정부의 강력한 투기근절 의지표명, 종합토지세의 과표현실화 방침, 아파트 및 조성용지의 지속적 미분양 현상, 경기침체에 따른 기업의 설비투자부진 등 지가 안정요인이 두드러짐에 따라 현재의 침체국면은 당분간 지속될 것으로 보인다.