

14. '93. 5月 地價動向

資料提供：韓國土地開發公社

1. 개황

5월의 부동산시장은 계절적인 비수기로 접어들면서 실수요자를 중심으로 거래가 다소 이루어지고 있을 뿐 거래부진현상이 심화되고 있는 가운데 확충된 주택전산망 본격가동, 부동산 소유에 따른 세금부담증가 발표 등의 영향으로 매수자들의 투자심리가 위축되고 경기침체로 부동산에 대한 구매력이 저하되어 전반적인 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

도시지역은 정부의 지속적인 부동산투기억제시책 및 택지·상가용지의 대량공급과 신도시아파트 입주에 따른 기존주택지 매물증가로 매수관망세가 이어지고 있어 거래가는 하락세를 나타내고 있다.

군지역등 비도시지역은 농지·임야매매증명제등 규제조치가 여전히 영향력을 발휘하면서 지가하락세가 이어지고 있으며, 거래도 거의 이루어지지 않고 있다.

2. 지역별 동향

△ 수도권

계절적 비수기 및 가격하락 심리 등의 영향으로 매수관망세가 지속되고 있는 가운데 지가가 하락세를 보이는 지역이 늘어나고 있다.

서울지역은 전월에 이어 부동산경기 침체현상의 지속으로 급매물에 따른 일부 저가거래가 실수요자를 중심으로 이루어질 뿐 거래부진현상을 벗어나지 못하고 있는 가운데 대부분 지역의 지가가 하락세를 보이고 있으며, 지하철 4호선 연장공사가 시행중인 사당동

대로변 지역과 강동구 명일동에 신축중인 경희대 부속병원 인근 상업지역 강서구 방화동·공항동의 택지개발사업지구 인근지역과 지하철 5호선 공사가 진행중인 등촌동·가양동의 역세권 주변지역 등이 지역개발 및 상권형성에 대한 기대심리로 호가보합수준을 유지하고 있으나 실거래는 거의 이루어지지 않고 있으며, 여타지역은 매물적체현상이 심화되어 급매물에 따른 저가 거래가 실수요자를 중심으로 간혹 이루어지고는 있으나, 전반적으로 거래부진속에 지가는 하락세를 유지하고 있다.

인천·경기지역은 개발인근지의 가격이 보합세를 보이고 거래가 이루어지는 곳도 있으나 전반적인 분위기는 하락세의 지속을 나타내고 있다.

인천시는 신공항건설예정지인 중구 영종동·용유동 지역은 강력한 투기규제로 매수문의 조차 한산한 가운데 지가는 보합세를 보이고 있다.

부천시는 역곡역 일대 역세권지역의 상가용지와 기존 시가지의 주택지, 소사택지 개발사업지 주변지역은 별반 매기없이 일부 급매물의 매도호가 하락속에 지가는 보합세를 유지하고 있다.

경기도의 도시지역은 수도권 남부의 중추도시로 수원시를 4개 생활권으로 육성하려는 계획에 따라 이의동 일대의 신갈↔안산간 복수원 고속도로 I·C, 경기대↔원천호를 잇는 동부우회도로 건설발표등으로 전반적인 지가상승요인이 증대되고 있으나, 구매심리가 위축되어 거래 한산한 가운데 지가는 약보합세를 면치 못하고 있다.

성남시는 공단이 도심지에 위치해 인근 주거지역에 환경공해를 유발할 우려가 있는 공업지역을 주거지역과 상업지역 등으로 용도변경하였으나 지역민의 주목을 받지 못하는 가운데 소규모 위주로 매물은 있으나 주택지 지가는 보합세를 나타내고 있다. 평택시는 서해안개발의 일환인 아산국가공단의 보상이 개시되면서 부동산시장이 활기를 띠 것으로 예상하였으나 실거래로는 이어지지 않고 있으며, 기타 전·답·임야의 경우 거래가 거의 전무한 양상을 보이면서 지가는 약세를 보이고 있다. 안산시, 오산시등 여타 시지역은 거래침체국면이 이어지면서 지가도 전반적으로 약보합세를 벗어나지 못하고 있다.

군지역은 양평군, 가평군의 도로 확·포장공사주변지 및 양평군 양평읍의 도시계획구역내의 주거지 및 상업용지등이 보합수준을 유지하고 있을 뿐 대부분 지역의 지가는 전반적으로 하락세를 나타내고 있다. 파주군의 도시계획구역내의 주거지와 상업지, 연천군의 임진강변 주위의 전·답 등이 호가보합세를 유지하고 있을 뿐 매수심리 단절로 실거래는 거의 이루어지지 않고 있으며, 지가는 하락세를 나타내고 있다.

이천군은 안흥리 일원 온천지역을 대규모 온천관광지로 개발하기로 예정되어 있으나 거래 한산한 가운데 지가는 약보합세를 보이고 있다.

△ 영동권

전반적인 부동산시장의 침체속에 지가의 약보합 현상이 전월에 이어 계속되고 있다.

강원 영서지역의 부동산시장은 거래건수와 면적은 다소 증가하고 있으나 미미한 수준이며, 지가 안정기조는 지속되고 있다.

춘천시는 첨단산업기지 및 중도관광단지개발에 따른 거래심리로 지가상승요인은 내재하고 있으나 국민주택규모 이상 아파트의 분양실적저조 등 부동산시장은 침체에서 벗어나지 못하고 있는 상태이며 택지 및 상가의 대량공급으로 인한 매수세 부족으로 지가는 약보합세를 유지하고 있다. 원주시는 각종 택지개발사업 및 공단조성에 따른 가용토지의 공급확대로 인하여 거래는 한산하고 지가는 보합세를 유지하고 있다.

군지역은 춘천시와 연결시가지를 형성하는 춘천군 동내면 학곡리, 동면 만천리 및 도시지역에 속하는 서면의 일부지역에서 소규모 필지의 대지위주로 거래가 이루어지고 있으나 부동산경기침체가 반영되어 지가는 보합세를 유지하고 있다.

홍천군은 도시계획재정비계획이 확정된 희망리(녹지지역↔주거지역), 기존 공업지역서쪽에 공업지역이 신규로 편입되어 개발가능성이 확대되고 있으나 현재의 상태에서 별다른 변동이 포착되지 않고 있다. 원주군, 횡성군, 평창군 등 여타 군지역은 거래가 한산한 가운데 지가는 보합세를 보이고 있다.

강원 영동지역은 부동산시장에 대한 마땅한 호재가 없어 매수관망세가 우세하고 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

도시지역은 강릉시의 경우 도시기본계획의 수립에 따른 지역적 지가상승요인의 영향으로 시외곽 순수농경지 및 임야의 하락세가 주춤하고 용도지역(녹지지역↔주거·상업지역)이 변경된 교동, 유천동지역은 보합세로 전환되고 있으며, 시중심부의 상가 및 택지의 거래는 거의 없으며 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

태백시는 화전촌 복원 레저단지개발, 기존의 석탄 생산지역에 대한 대체산업 확보를 위한 지역경제활성화 방안에도 불구하고 전지목에 걸친 활발한 매물공세와 주택가격의 동반하락 등으로 부동산시장은 지속적인 하향안정 추세를 보이고 있다. 여타 시지역의 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

군지역은 고성군의 경우 설악산국립공원, 통일전망대등 관광자원이 풍부한 관광도시로 각종 레저관련 건축활동이 활발하여 지가상승의 가능성은 높은편이나 거래는 한산하며, 상가·택지·임야·농지등의 지가는 대체로 약보합세를 나타내고 있다. 양양군, 명주군, 삼척군 등 기타 군지역은 별다른 지가의 움직임을 찾아볼 수 없는 등 전반적인 침체국면이 이어지고있다.

△ 중부권

실수요자의 매수관망세가 지속되고 있는 가운데 매매문의는 다소 증가하나 전반적인 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

충북의 도시지역은 청주시의 경우 전월에 이어 거래의 부진과 지가의 약보합 안정세가 지속되고 있으나 명입천, 내덕천의 복개공사 진전과 울량, 사천 등의 아파트 신규입주로 인한 인근지역 등은 지가상승요인을 내포하고 있으나 실제 거래로는 이어지지 않고 있으며 충주시 성서동 충주천 하천복개공사, 금릉지구 택지조성공사, 동부우회도로 개설사업등이 활발히 진행되고 있어 개발기대심리로 존재하나 전반적으로 지가는 보합안정세가 이어지고 있으며, 제천시는 북부우회도로 개설사업과 제천↔매포간, 농고↔두학간 도로확·포장공사등이 추진중인 지역등이 토지이용가치 증대에 따라 지가상승요인이 존재하나 거래분위기 위축속에 보합세를 지속하고 있다.

군지역은 보은군·목천군의 군서면↔대전산내간 도로확·포장공사에 따른 보상금지급으로 대체농경지 희망지역의 지가가 약상승세를 보이거나 거래는 한산한 편이고, 비도시지역의 농업진흥지역내 농경지 및 교통이 불편한 곳에 소재한 임야 등은 하락세를 유지하고 있으며 청원군·괴산군·증원군 등 여타 군지역은 거래가 뜸한 가운데 지가는 약보합세를 보이고 있다.

대전·충남지역은 입지여건이 양호한 일부지역을 중심으로 매수문의가 증가하고 있으나 실제 거래는 한산한 편이며, 지가도 약보합세를 유지하고 있는 가운데 '93Expo를 대비하여 각종 도시기반시설의 확충과 둔산, 송강, 범동, 승촌, 관저1·2, 원내지구등 택지개발사업이 여타지역보다 활발히 진행되고 있으나 매매각된 조성용지들이 다량 있어 지가도 안정적이고 거래도 한산하다.

충남의 도시지역중 수도권과 동일생활권의 형성이 가시화되고 있는 천안시는 서부2·3차 토지구획정리사업, 쌍룡1·2지구 및 신부지구의 택지개발사업등이 시행되고 있어 도시

성장이 촉진되고 있으나 거래는 부진한 편이며, 지가상승요인이 상존하고있다.

공주시의 신시가지조성사업지구인 강북·신관동 주변지역을 중심으로 관심이 고조되었으나 지역경제 취약으로 토지거래는 이루어지지 않고 있으며, 지가는 약보합세를 형성하고 있다. 온양시 실옥동(녹지지역↔주거지역), 모종동(주거지역↔상업지역)등의 용도지역 변경에 따른 지가상승 요인이 내재되어 있으나 부동산거래는 한산한 편이며 지가는 보합세를 보이고 있다.

충남의 군지역은 아산·석문국가공단등 대단위 공업단지의 조성등으로 지가의 상승요인이 상존하고 있는 지역이나 공업단지내 환경공해 유발업종의 입주 및 가동으로 토지거래는 미미한 편이며 지가는 약보합세를 유지하고 있다. 천안군은 국도변을 중심으로 거래가 이루어지기는 하나 전반적인 거래 또한 부진한 양상을 보이고 있다.

△ 서남권

전반적인 지가안정세가 지속되고 있는 가운데 부동산경기침체 지속과 경제심리의 지속으로 계속하여 토지거래가 줄어들고 있으며, 지가도 약보합세를 보이고 있다.

전북지역은 일부개발지 인근지역만 보합세를 보이고 있으나 대부분 지역은 전반적으로 약보합세를 보이고 있다.

도시지역은 전주시의 경우 동부우회도로, 전주3공단진입로, 농수산물유통단지등 개발인근지역을 중심으로 지가상승 기대심리가 존재하나 매도·매수세가 주춤하고 있어 실거래로는 이어지지 않고 있으며, 군산시, 이리시 등도 지역경제침체의 장기화에 따라 지가는 약하락세를 유지하고 있으며, 정주시·남원시는 토지구획정리사업, 도로개설지역을 중심으로 매수세가 형성되고는 있으나 지가는 보합세를 나타내고 있다.

군지역은 익산군의 함열읍 우회도로 공사사업, 석재가공단지지역, 황궁면 혼수리, 쌍제리 일원의 온천개발예정지역, 정읍군의 북면 정읍공단조성지역, 고부농공단지지역, 김제군의 도시계획재정비 예정지역인 죽산면(주거지역→상업지역, 녹지지역→주거지역), 금구면(주거지역→상업지역), 국도이용계획 변경 예정지역인 만경면(경지지역→공업지역)등이 개발 기대심리로 매수문의는 증가하고 있으나 거래로 이어지지 않아 지가가 보합세를 유지하고 있고 기타 군지역은 농어촌진흥공사의 농지자금 장기저리대출로 실수요자의 농지거래가 이루어지고 있을 뿐 지가는 전반적으로 약하락세를 보이고 있다.

광주·전남지역은 주택 및 아파트 공급물량 과다로 인하여 매수세가 부진한 가운데·

지가는 약보합세를 나타내고 있다.

광주시지역은 동지역에 대한 부실시공아파트의 집중단속에 따른 수요자들의 불신이 증폭되어 아파트 분양실적이 저조하며, 지역경제 침체가 가속화되어 부동산시장에 대해 관심이 떨어져 거래도 이어지지 않으며 지가도 보합세를 나타내고 있다.

전남의 도시지역은 거래는 부진한 가운데 전반적인 지가도 약보합세를 유지하고 있으며 신흥개발지역인 동광양시는 광양제철 컨테이너항 건설계획으로 중미동일대의 주거지역의 대지를 중심으로 실수요자간의 거래가 약간 증가하고 있으나 시전체적으로 볼 때 대규모 미개발주거지역 및 녹지지역을 중심으로 지가는 약보합세를 나타내고 있다. 여수시, 목포시 등 여타지역은 거래침체속에 지가 약보합세를 유지하고 있다.

전남의 군지역은 농경지역의 산간오지는 하락세를 지속하고 있는 가운데 배물은 증가하지만 매수세는 소진되어 전반적인 지가는 약보합세를 보이고 있다. 광주시와 인접하여 각종 공공시설의 이전적지로 각광을 받고 있는 나주군 남평, 산포면 일대는 지가가 보합세를 나타내고 있으나 군 전체는 거래가 없는 가운데 하락세를 나타내고 있다.

△ 동남권

대부분 지역의 지가가 약보합세를 나타내고 있으며, 거래도 부진현상을 나타내고 있다.

대구·경북지역은 중개업소의 휴·폐업이 지속되고 있는 가운데 급매물로 인한 비정상적 거래가 간헐적으로 이루어질 뿐 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

대구는 투자위축 분위기가 상존하여 현재까지 매수세부족으로 거래침체를 벗어나지 못하고 있다. 다만, 대구시 도시재정비계획(안)에 따라 지역발전이 예상되는 지역과 중요 도시계획시설이전 및 신설예정지등을 중심으로 지가가 호가상승을 보이는 지역, 즉 북부 터미널의 이전이 확정된 북구 매천동일원, 서부고속터미널 신축예정지인 장기택지개발지역, 국군군의학교 이전으로 택지개발예정인 수성구 만촌동 등도 전반적인 지역경제침체로 인하여 거래는 부진한 가운데 지가는 약보합세를 유지하고 있다.

도시지역은 대구시와 인접한 구미시, 김천시, 경산시 등의 외곽지역은 개발제한구역해제설로 동요가 이는 듯 하였으나 정부의 해제불가 방침에 따라 다소 수그러진 상태이며 토지거래는 미미한 가운데 지가는 보합세를 유지하고 있다. 달성군 화원면 일대는 지하철 건설등과 관련 대구시 부도심으로 성장세에 있는 달서구 월배동 상인동지역 등과 연계되어 지가도 호가 상승세를 나타내고 있으나 거래는 부진하다.

군지역 등 비도시지역의 달성군, 경산군, 성주군, 고령군 등 대구 인근지역은 공단개발도
로개설등 지가상승요인이 잠재되어 있으나 대구시의 전반적인 부동산 경기침체에 따른
매수세의 부족으로 지가는 안정세를 보이고 있다. 또한 북부산간 및 동해안지역은 상업지
를 비롯하여 지가 하락추세가 두드러지며, 도로확·포장사업등이 진행되는 지역만 미등세
를 보이고 있다.

부산지역은 대부분 지역의 지가가 약보합세를 유지하고 있는 가운데 교통·용지·주택
난 등을 해결하기 위한 각종 개발계획의 수립과 개발사업이 진행중에 있으나 개발사업
자체가 인근지가를 상승시키지는 않고 있으며, 녹산공단 개발에 따른 어업권보상이 개시
되었으나 대체토지수요로 인한 지가변동은 거의 없으며, 거래 또한 전무한 상태임.

경남의 도시지역은 중공업지역인 울산시를 직할시로 승격을 검토함에 따라 지가가
상승하고, 거래가 일어나는 듯 하였으나 이지역 제조업의 불황으로 인한 상승요인을 상쇄
하는것 같이 보이며, 마산시 기포유원지일대의 개발제한구역은 행정규제완화설에 따라 호
가가 다소 상승하고 있다. 여타 시지역은 개발사업인근지를 제외하고는 대체적으로 약보
합세를 보이고 있다.

군지역은 울산군 온산면, 농소면이 읍으로 승격될 예정으로 있고, 농소면은 울산시의
배후 주거단지로 형성되고 있으나 별다른 변화없이 지가는 보합세이며, 거래는 거의 이루
어지지 않고 있다. 의령군의 의령읍과 부림면의 도시계획구역내의 기존상가지대 및 외곽
의 건축가능지는 미등세를 보이고 있으며, 함안군의 함안면·여항면은 경남랜드조성계획
에 따라 호가가 다소 상승하고 있을 뿐 여타 군지역은 안정적 보합세를 유지하고 있다.

△ 제주권

전반적인 부동산경기침체 분위기가 반영되어 지가가 약보합세를 보이고 있고, 비도시지
역이나 중산간지역은 약세를 보이고 있다.

도시지역은 제주시의 경우 개발이 진행중이거나 예정되어 있는 제주일도지구·이도지
구·신제주제3지구·화북지구 등의 지가가 안정기조를 보임에 따라 투자대상으로서의 매
력이 감소하여 거래가 이루어지는 경우는 드물고 서귀포시는 녹지지역 및 비도시지역에
서의 지가하락세가 지속되고 있으며, 도시지역의 지가도 약보합세를 보이는 가운데 용도
지역변경이 예정된 서호동(자연녹지·주거지역), 송산동(주거지역·준주거지역)일대에서
도 토지거래규제등으로 수요관망세가 유지되는 가운데 지가는 보합세를 보이고 있다.

군지역은 북제주군의 경우 온천개발에 대한 기대로 구좌읍 송당, 새화리 지역에 대한 미등세 조짐이 나타나고 있으며, 남제주군은 군사시설 보호구역에서 해제된 송악산일원 및 관광단지로의 개발성이 있는 성산 일출봉등 주변도서 개발이 지연되면서 거래가 뜸한 상태이다.

3. 전망

대도시지역을 비롯한 대부분의 지역의 지가가 보합세를 유지하고 있는 부동산시장은 외국법인의 실수요범위내에서의 토지취득허용발표, 개발가능대상토지의 범위확대로 이용 및 개발가능성이 양호한 지역 등의 일부 토지에는 국지적인 상승요인이 있으나 전체 토지시장의 지가상승에 미치는 영향은 미미할 것으로 보이며, 정부의 개발이익 환수강화·종합토지세·과표현실화 방안 발표 등으로 인한 부동산 보유비용 증가에 따른 부담이 가중되어 실수요자 위주의 거래가 정착될 것으로 보이며, 이에 따라 지가는 약보합세로 접어들어 당분간 안정세를 유지할 것으로 전망된다.