

2010년 이후의 땅값의 변화는 상권, 학군 위주로 발달해온 것으로 판단됩니다.

1. 앞으로의 땅값 상승률 예측

"하반기 집값 상승률, 서울 '강남 4 구' > 한강변 > 세종·혁신도시"

한국경제신문과 신한은행의 설문조사 결과 현금과 부동산 등을 20 억원어치 이상 갖고 있는 자산가들은 올 하반기 서울 '강남 4 구'(강남·서초·송파·강동구) 집값 상승률이 가장 높을 것으로 전망했다. 향후 10년 내 서울 아파트 부촌(富村) 1 순위로는 초고층 한강변 단지로 재건축을 추진하고 있는 압구정동을 꼽았다.

투자 측면에서는 아파트 등 주택보다 상가와 빌딩, 오피스텔 등 수익형 부동산 매입에 더 높은 관심을 나타냈다. 주택도 실거주나 임대수익, 증여를 목적으로 매입할 것이라는 응답이 79.4%로 시세차익(20.6%)을 크게 웃돌았다. 과거와 같은 집값 급등 가능성이 크지 않다는 인식에 따른 것이다. 김일환 신한은행 투자자문부 부부장은 "주택시장이 성숙기에 접어든 상황에서 저금리가 장기화하자 주택 대신 상가와 오피스텔 등 수익형 부동산에 대한 관심이 높아지고 있다"고 설명했다.

<http://www.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=2015061205041>

2. 서울 연도별 공시지가 변화와 요인

지역별 가격변동률 현황

전국 표준지공시지가 총액의 70% 이상을 점하는 수도권은 전반기의 경우, 전반적으로 전국 평균(4.14%)보다 낮은 변동률을 보였으며, 그 중 서울(4.30%)이 가장 높았고, 경기(2.80%), 인천(2.42%)은 변동률이 비교적 낮았다.

서울은 가로수길, DMC 지구 등 주요 상권 활성화, 제2롯데월드, 위례신도시와 같은 개발 사업 등이 상승 요인으로 작용한 반면, 경기는 성남~여주 간 복선전철 건설, 동탄 일반산업단지 분양 등에 따른 상승 요인과 고양시 등 서북권 개발사업 지연 등 하락 요인이 상존하고, 인천도 보금자리주택사업, 인천지하철 연장 건설 등 상승 요인과 세월호 사건 여파로 인한 관광객 감소 등 하락 요인이 병존하는 것으로 보인다.

http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95075305

서울 공시지가 4.3%↑...상권 활성화 영향

국토교통부는 24일 가로수길과 상암 DMC 지구 등의 상권 활성화와 위례신도시 개발 사업 진행 등이 서울의 공시지가 상승 요인으로 작용했다고 설명했다.

신사 지역은 공시지가가 15.23% 상승했고 이태원과 강남, 홍대는 각각 10.2%, 9.47%, 6.6% 올랐다

주요 관심 지역 가격변동 현황

혁신도시, 택지개발지역, 서울시내 주요 상권(홍대, 신사 등) 등 주요 관심 지역에 소재한 표준지의 가격변동률은 혁신도시 29.28%, 택지개발지역 5.63%, 독도 20.64%로, 전반적으로 전국 평균(4.14%)을 상회하는 것으로 나타났다.

<http://news.einfomax.co.kr/news/articleView.html?idxno=140256>

서울시, 2015 년도 개별공시지가 결정·공시
전년대비 평균 4.47% 상승, 전년대비 상승폭은 1.12%p 증가

<http://www.seoultimes.net/news/articleView.html?idxno=25627>

3. 서울시 아파트 매매량

[서울시]서울 아파트 매매량 많은 지역은 어디?... '서울 정책지도'로 한눈에

예를 들어 부동산 정책지도를 살펴보면 지난 2년간 서울 아파트 전세 거래는 교육환경이 좋은 것으로 알려진 강남 3구(강남·서초·송파)와 노원구, 양천구에서 많은 것으로 나타났고, 월세 거래가 많은 자치구는 송파구 잠실, 강남구 역삼동, 삼성동, 개포동으로 나타났다. 부동산 동향 분석은 2012년 9월부터 2014년 8월까지 발생한 총 26만 329건의 부동산 매매와 71만 1596건의 전·월세 자료를 공간 DB 화해 분석했다.

http://m.khan.co.kr/view.html?med_id=khan&artid=201503091117551&code=620101

4. 공시지가의 또 다른 지표. 학군

[빅데이터 분석/개천이 좋아야 용 난다]<上>바로 옆 학교와 조건 비슷한데... 학업성취도 성적은 극과 극

동아일보가 빅데이터 분석 대상으로 삼은 중학교 공시지가는 지역경제력을 대표하는 변수다. “땅값은 개발가치와 교통접근성의 함수로 결정된다. 해당 지역경제를 반영하는 거울인 셈이다.”(박원갑 KB 국민은행 부동산전문위원)

<http://news.donga.com/3/all/20130227/53328457/1>

5.늘어나는 '절세증여'

"공시지가 오르기 전 물려주자"...한 달 새 7천만원 절세도 가능

최근 상권이 활기를 띠는 지역에 부동산을 보유한 자산가들이 증여에 적극 나서고 있다. 개별 공시지가가 오를 경우 증여세가 함께 늘어나기 때문에 가격이 저평가된 지금 증여하는 것이 절세에 유리하다는 판단에서다. 정부가 지속적으로 공시지가를 올리는 정책을 추진하는 것도 증여 움직임이 가속화하고 있다.



관교 아파트 단지내 상가



<http://www.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=2015052487981>