

---

# 강원 동해안 지역의 최근 지가 상승 배경 및 시사점

---

2021. 7



한국은행 강릉본부

<작성자> 기획조사팀 조사역 배주원  
<조언자> 기획조사팀장 김수영



**< 요약 >**

**I. 검토 배경 ..... 1**

**II. 영동지역의 토지가격 및 거래 동향 ..... 2**

1. 토지가격 동향

2. 토지거래 동향

**III. 최근 동해안 북부지역의 지가 상승 배경 ..... 5**

1. 관광업황 호조에 따른 상업용 건물 건설 증가

2. 신규 아파트 등 주택 공급을 위한 토지 수요 증가

3. 자본이득 목적의 투자수요 유입

**IV. 리스크 요인 ..... 9**

1. 지가 상승에 따른 창업 및 영업 환경 악화

2. 금융환경 변화시 채무상환부담 증대

**V. 평가 및 시사점 ..... 12**

**< 참고문헌 >**

## < 요약 >

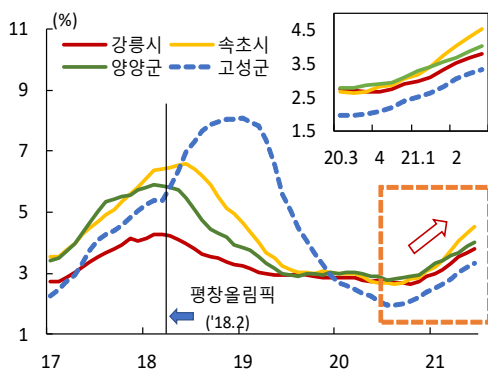
### I. 검토 배경

- 강원 영동지역(이하 '영동지역') 토지가격은 지난해 하반기 이후 동해안 인접 시·군을 중심으로 **가파른 오름세**를 나타냄
  - 토지거래량도 지난해 하반기 이후의 지속적인 증가세가 금년 들어 더욱 **확대**되는 모습
- ⇒ 최근 가파른 오름세를 보이는 영동지역의 토지가격 상승 배경과 리스크 요인을 점검하고 시사점을 제시하고자 함

### II. 영동지역의 토지가격 및 거래 동향

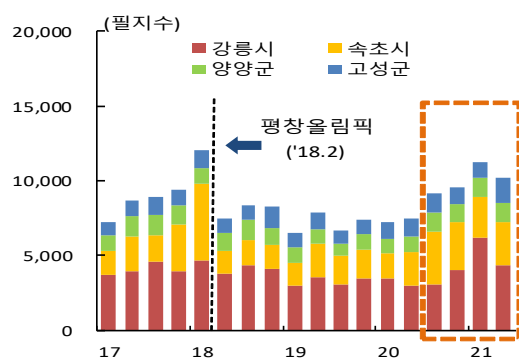
- 영동지역의 토지가격은 2018년 하반기 이후 하락세를 보였으나 **지난해 하반기** 이후 **강릉, 속초, 양양, 고성** 등 동해안 인접 4개 시·군(이하 '동해안 북부지역')을 중심으로 **오름세**를 기록
  - 금년 상반기중 동해안 북부지역의 지가상승세가 확대되어 **속초(2.64%), 양양(2.25%), 강릉(2.21%), 고성(1.95%)**의 지가상승률(누적 기준)이 비수도권(1.53%) 평균치를 크게 상회
- 토지거래도 동해안 북부지역을 중심으로 2020년 하반기 들어 증가하면서 **금년 1/4분기중(11,226필지) 평창올림픽** 이후 처음으로 **1만 필지** 이상이 거래

**동해안 북부지역의 지가상승률<sup>1)</sup>**



주 : 1) 전년 동월 대비 상승률  
자료: 한국부동산원

**동해안 북부지역의 토지거래량<sup>1)</sup>**



주 : 1) 2021.2분기중 6월은 추정치  
자료: 한국부동산원

### Ⅲ. 최근 동해안 북부지역의 지가 상승 배경

#### 1 관광업황 호조에 따른 상업용 건물 건설 증가

- 관광업 호조로 카페, 숙박·레저 시설 등 **상업용 건물 건설**이 늘어나면서 관련 **토지 수요**가 크게 **증가**
  - 코로나19 이후에도 동해안 북부지역의 **관광업황이 양호**한 흐름을 나타내었으며 특히 **해안 인접지역**을 중심으로 **상업용 시설 투자**가 활발

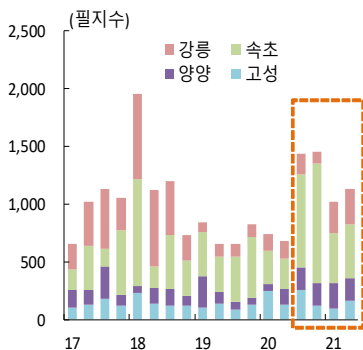
#### 2 신규 아파트 등 주택 공급을 위한 토지 수요 증가

- 강릉 및 속초를 중심으로 **신규 아파트 공급** 등을 위한 **주거용 토지거래**도 상당폭 증가
  - **신규 아파트 분양**이 2020년 들어 **증가**한 가운데 올해 2/4분기중 **주거용 부동산 허가 면적**이 **올림픽 기간을 상회**

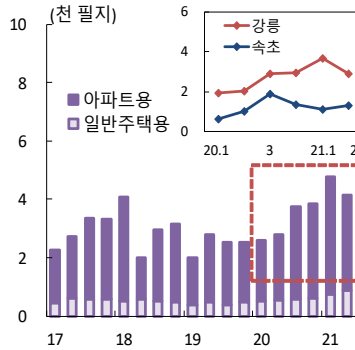
#### 3 자본이득 목적의 투자수요 유입

- **수도권 부동산 규제 강화**로 **비규제지역**에 대한 관심이 높아진 상황에서 동해안 지역내 **대형개발 호재** 등으로 자본이득 목적의 **투자수요**가 **유입**
  - 동서고속화철도(속초~춘천), 동해북부선(고성 제진역) 사업의 대표적 수혜지역인 **속초, 고성, 양양** 등의 **외지인 토지거래** 비중이 **높은 수준**을 기록

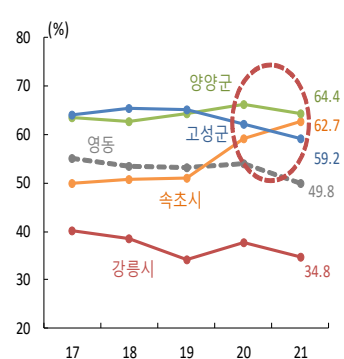
상업용 토지거래<sup>1)</sup>



주거용 토지거래<sup>1)</sup>



외지인 토지거래 비중



주: 1) 2021.2분기중 6월은 추정치

자료: 한국부동산원, 국토교통부, 강원도청

## IV. 리스크 요인

1

### 지가 상승에 따른 창업 및 영업 환경 악화

- 높은 수준의 토지가격은 상업용시설 투자비용 및 임대료 상승 등으로 이어져 신규 창업 및 기존 업체의 영업활동에 부정적으로 작용할 가능성
  - 상업용시설 투자 및 공급이 위축되어 장기적으로 지역내 산업 경쟁력 약화로 귀결될 우려

2

### 금융환경 변화시 채무상환부담 증대

- 최근 고성 등 일부 지역의 토지 등 주택 외 부동산담보대출 증가세가 높은 수준을 나타냄에 따라 향후 금리 상승시 채무상환부담이 가중될 소지
  - 아울러 일부 지역의 경우 다중채무 차주의 비중이 전국 평균에 비해 높은 수준을 기록하는 등 금융환경 변화에 취약

## V. 평가 및 시사점

- 영동지역 토지시장은 지난해 하반기 이후 동해안 북부지역을 중심으로 가격이 상승하고 거래량이 증가하는 등 뚜렷한 회복세를 나타냈으며, 이러한 현상은 금년 들어 더욱 두드러지고 있는 모습
  - 최근 동해안 북부지역의 지가 상승은 관광업 호조에 따른 상업용 시설 투자 확대 및 아파트 분양을 위한 토지 수요 등 실수요가 주된 요인으로 작용
    - 일부 지역의 경우 대형개발 호재에 따른 추가 상승 기대, 부동산 규제 차익 등으로 투자수요도 일부 가세한 것으로 판단
  - 높은 토지가격은 관광업 관련 창업과 사업체 경영에 상당한 비용 부담으로 작용할 소지가 있으며, 장기적으로 관광업 경쟁력에 부정적 영향
    - 아울러 향후 금융환경 변화 등으로 토지가격의 변동성이 확대될 경우 토지담보대출 등 관련 대출의 부실화 가능성도 있음
- ⇒ 동해안 지역의 토지시장 동향을 지속적으로 모니터링하고 금융부문의 리스크도 선제적으로 점검할 필요

## I 검토 배경

- 강원 영동지역\*(이하 '영동지역') 토지가격은 지난해 하반기 이후 동해안 인접 시·군을 중심으로 **가파른 오름세**를 나타냄

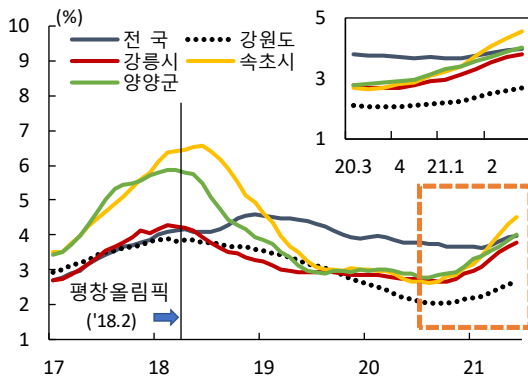
\* 강릉시, 속초시, 동해시, 삼척시, 태백시, 양양군, 고성군, 평창군, 영월군, 정선군

- 특히 최근 **속초, 강릉, 양양** 등 일부 영동지역의 지가상승률이 강원도 평균치를 큰 폭 **상회**한 가운데 특히 **속초와 양양**은 전국 평균치를 **상회**하거나 **근접**

- 토지거래량도 지난해 하반기 이후의 지속적인 **증가세**가 **금년 들어** 더욱 **확대**되는 모습

- 금년 1/4분기중 영동지역의 토지거래 증가율은 전년 동기 대비 28.9%로 올림픽 개최 등으로 특수를 누렸던 2017년(+19.3%) 및 2018년(+20.9%) 수준을 넘어선 상황

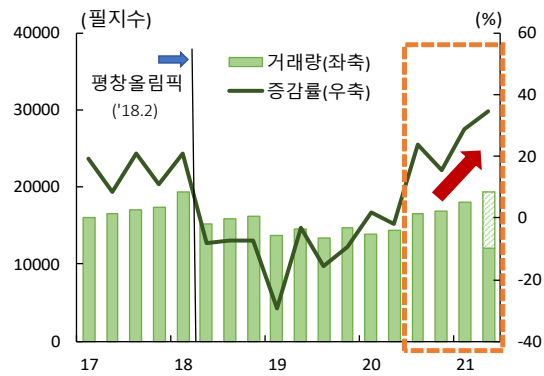
지역별 지가상승률<sup>1)</sup> 추이



주 : 1) 전년 동월 대비

자료 : 한국부동산원

강원 영동지역 토지거래 추이<sup>1),2)</sup>



주 : 1) 증감률은 전년 동분기 대비

2) 눈금은 21.6월중 추정치

자료 : 한국부동산원

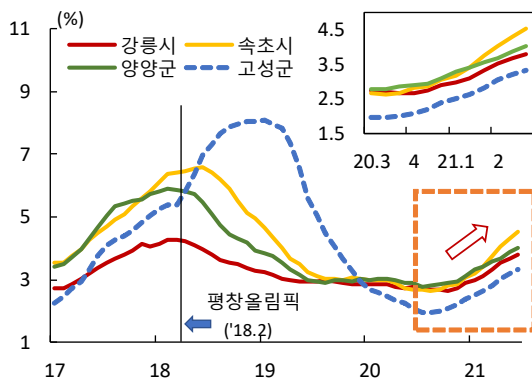
- ⇒ 최근 가파른 오름세를 보이는 **영동지역의 지가 상승 배경과 리스크 요인**을 **점검**하고 **시사점**을 제시하고자 함

## Ⅱ 영동지역의 토지가격 및 거래 동향

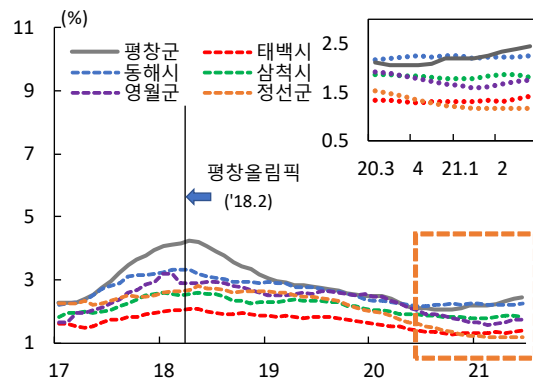
### 1 토지가격 동향

- 영동지역의 토지가격은 2018년 하반기 이후 하락세를 보였으나 **속초, 강릉, 양양, 고성** 등 동해안 인접 4개 시·군(이하 '동해안 북부지역')을 중심으로 지난해 하반기 이후 상승세를 나타냄
  - 영동지역 지가는 올림픽 개최(18.2월) 등의 영향으로 2017~18년 상반기 중 올림픽 개최 관련 지역을 중심으로 급등한 이후 **2018년 하반기** 이후 하락세로 전환
    - 속초, 양양, 강릉 등이 올림픽 특수의 영향으로 큰 폭의 상승세를 보이다 **2018년 상반기 중** 전년 동기 대비 각각 **6.6%, 5.5%, 4.0%**를 기록한 이후 하락세를 나타냄\*
      - \* 고성의 경우 남북관계 개선 기대감에 따른 접경지역 토지 수요 증가로 2019년 상반기까지 상승세가 이어지면서 19.1월 8.1%(전년 동기 대비)까지 급등한 이후 가파른 하락세를 보임
  - 지난해 하반기 이후 **동해안 북부지역**을 중심으로 뚜렷한 상승세를 보이면서 2021.6월중 **속초, 강릉, 양양, 고성** 등이 모두 전년 동월 대비 **3.3%를 넘어선 상황**
    - 영월, 태백, 정선 등 **내륙**을 중심으로 한 **여타 영동지역**의 지가상승률은 아직까지 **낮은 수준**

동해안 북부지역의 지가상승률<sup>1)</sup>



여타 영동지역의 지가상승률<sup>1)</sup>



주 : 1) 전년 동월 대비 상승률  
 자료 : 한국부동산원

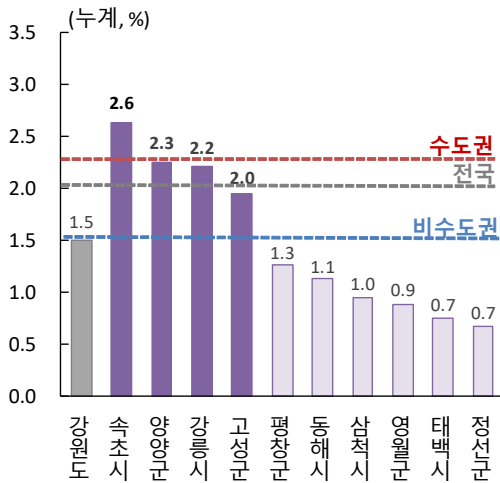
○ 다른 지역과 비교해보면, **금년 상반기중 동해안 북부지역의 지가상승률(누적 기준)은 비수도권 가운데 가장 높은 수준**

— 금년 상반기중 지가상승률(누적 기준)은 **속초(2.64%)가 수도권 평균치(2.31%)를 크게 넘어선 가운데 양양(2.25%), 강릉(2.21%), 고성(1.95%)도 전국(2.02%) 및 비수도권(1.53%) 평균치를 상회하는 높은 수준**을 기록

— 특히 **속초**의 경우 세종시(4.00%), 경북 군위군(3.28%)\*에 이어 **비수도권 시·군 지역중 3번째로 높은 지가상승률**을 나타냄

\* 대구경북 통합 신공항 이슈, 농촌 전원주택 개발 수요 증가 등에 기인

**시·군별 지가상승률<sup>1)</sup>**



**비수도권의 지가상승률<sup>1)</sup>**

순위	지역	지가상승률 (%)
1	세종시	4.00
2	군위군	3.28
3	속초시	2.64
4	의성군	2.55
5	울릉군	2.37
6	여주시	2.29
7	양양군	2.25
8	강릉시	2.21
9	장성군	2.21
10	담양군	2.16
13	고성군	1.95

주 : 1) 2020년 12월말 대비 2021.6월의 지가상승률

자료 : 한국부동산원



2

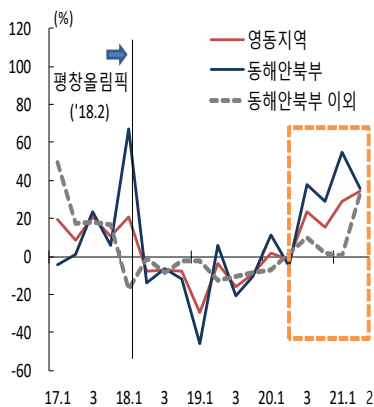
토지거래 동향

- 영동지역의 토지거래량도 지난해 하반기 이후 동해안 북부지역을 중심으로 뚜렷하게 증가
  - 영동지역 토지거래는 올림픽 특수 이후 줄어들다가 2020년 하반기 들어 동해안 북부지역을 중심으로 늘어났으며,
 

금년 1/4분기 중에는 전년 동기 대비 28.9% 증가하는 등 거래가 급증했던 올림픽 기간 전후 수준(18.1/4분기 +20.9%)을 넘어선 상황
  - 특히 금년 상반기중 강릉\* (전년 동기 대비, +62.8%), 속초(+46.7%) 등 동해안 북부지역이(+45.3%) 크게 증가하면서 영동지역(+31.8%) 전체를 견인
 

\* 강릉의 토지거래는 금년 1/4분기중 평창올림픽 이후 처음으로 분기 기준 1만 필지 이상 거래(전년 동기 대비 +79.0%)
  - 한편 동해안 북부지역 이외 지역의 토지거래도 금년 들어 삼척(+66.0%), 영월(+31.4%)을 중심으로 큰 폭으로 늘어나는 등 토지거래 증가 현상이 여타 영동지역으로까지 확산 조짐

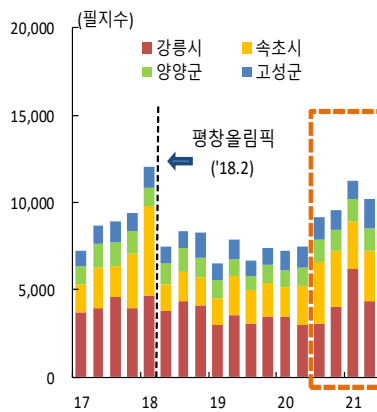
토지거래 증감률<sup>1)</sup>



주 : 1) 전년 동분기 대비

자료 : 한국부동산원

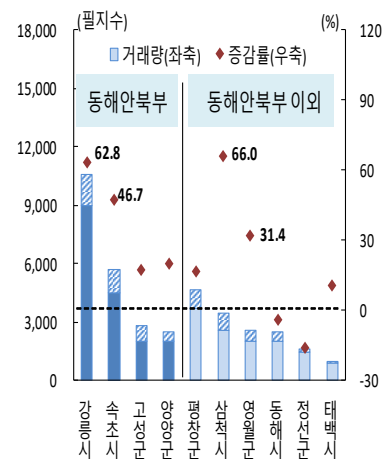
동해안 북부지역의 토지거래량<sup>1)</sup>



주 : 1) 2021.2분기중 6월은 추정치

자료 : 한국부동산원

시·군별 토지거래량<sup>1)</sup> 및 증감률<sup>2)</sup>



주 : 1) 2021년 상반기중, 눈금은 6월 추정치  
 2) 증감률은 전년 동기 대비  
 자료 : 한국부동산원

### Ⅲ 최근 동해안 북부지역의 지가 상승 배경

#### 1 관광업황 호조에 따른 상업용 건물 건설 증가

□ 최근 들어 **관광업 호조** 등의 영향으로 동해안 북부지역을 중심으로 **상업용 건물 건설**이 늘어나면서 관련 **토지 수요**가 크게 **증가**

- 올림픽 이후 인지도 제고, KTX·서울-양양고속도로 등 교통여건의 획기적 개선, 다양한 숙박시설 확충 등으로 지역내 **방문객수**가 꾸준히 늘어나는 등 **관광업**이 **호조**를 지속\*

\* 내비게이션 목적지 검색 건수도 2017년 대비 2020년중 96.7% 증가(동해안 북부지역 기준)

— 특히 **코로나19 발생 이후**에도 해외여행 제한에 따른 풍선효과 등으로 동해안 북부지역의 **방문객수**가 2019년 대비 3.2% 증가

- 동해안 북부지역의 **상업용 토지거래**가 2020년 하반기중 전년동기대비 **82.1%** 증가한 가운데

**상업용 부동산 건축 허가 및 착공 면적**도 같은 기간 중 각각 43.6만㎡, 38.9만㎡으로 크게 늘어나면서 과거 **올림픽 기간**을 **상회**

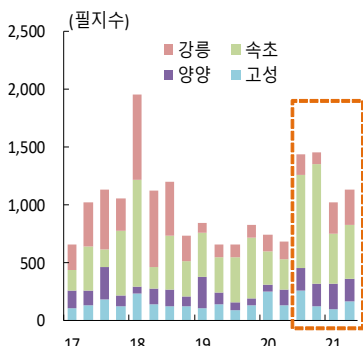
\* 2017년 하반기중 41.5만㎡, 27.5만㎡를 기록

- 이에 따라 동해안 북부지역을 중심으로 **신규 상업용시설 건설**이 크게 **증가**하면서 **양양, 고성, 속초**의 경우 2020년중 상업용 시설의 신설 규모가 **영동지역 평균치**를 **큰 폭**으로 **상회**

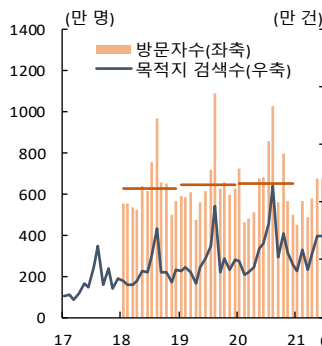
\* 인구 백 명당 신설 상업용시설(휴게음식점 및 숙박업체) 수 :

영동	양양	고성	속초	정선	강릉	평창	동해	삼척	영월	태백
9.2	21.1	16.3	12.0	9.2	8.6	8.3	8.0	6.6	6.1	5.5

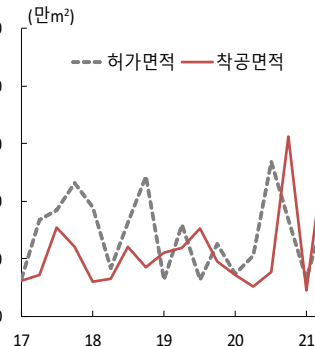
상업용 토지거래<sup>1)</sup>



방문자 및 내비게이션 목적지 검색 건수



상업용 부동산 건축 허가 및 착공 면적

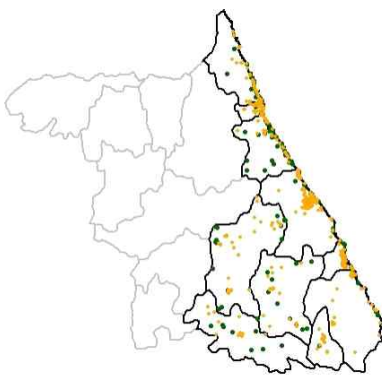


주 : 1) 2021.2분기중 6월은 추정치  
자료 : 한국부동산원, 한국관광데이터랩, 강원도청

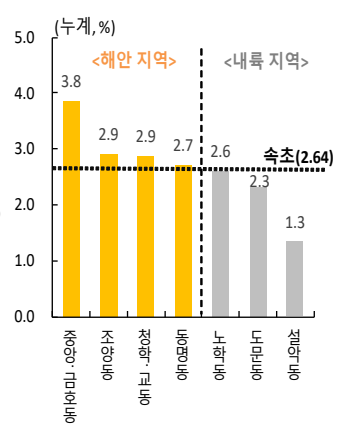
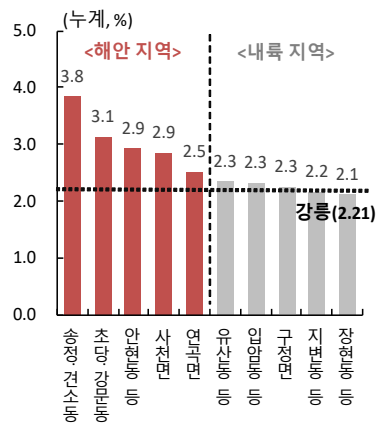
- 특히 경관이 수려한 해안가를 따라 카페 등 **휴게음식점과 숙박 시설의 건설**이 활발하게 이루어짐에 따라 동해안지역 내에서도 **해안 인접지역의 지가상승세**가 여타 지역에 비해 **높은 상황**

— 강릉, 속초의 주요 해변지역인 송정·안목해변(송정·견소동, 3.84%), 강문해변(초당·강문동, 3.13%), 청초호·영랑호 일대(중앙·금호동, 3.85%) 등의 지가상승률은 각 시의 주요 내륙지역 지가상승률을 크게 앞섬

**영동지역의 상업용시설<sup>1)</sup> 인허가 지도<sup>2)</sup>**



**강릉, 속초의 해안 및 내륙지역 지가상승률<sup>3)</sup> (강릉)**



주 : 1) 인허가일이 2020년~2021.5월이며 2021.5월말 현재 영업중인 휴게음식점, 숙박시설 등  
 2) 노란색 점은 카페, 편의점 등 휴게음식점, 녹색 점은 호텔, 펜션 등 숙박시설에 해당  
 3) 해안 및 내륙 지역 중 2021년 상반기 중 지가상승률이 가장 높은 읍·면·동  
 자료 : 행정안전부, 한국부동산원

## 2 신규 아파트 등 주택 공급을 위한 토지 수요 증가

□ **주거용 토지\*** 거래량이 **신규 아파트 공급\*\*** 등으로 동해안 북부지역을 중심으로 큰 폭 늘어나, 금년 1/4분기중(4,790필지) **올림픽 특수**가 있었던 2018년 1/4분기(4,079필지) 수준을 **상회**

\* 건물용도가 아파트, 단독주택, 다세대주택 등 주거용에 해당하는 토지  
 \*\* 주거용 토지거래는 대부분 신규 아파트 공급이 목적인데, 특히 강릉 및 속초의 토지거래 중 **아파트용 토지거래**의 비중은 각각 **84.7%, 80.2%**에 달함

○ 동해안 북부지역의 **신규 아파트 분양\***이 2020년 들어 **증가**('19년 594호 → '20년 2,062호)한데다 **향후 공급 예정 물량\***도 꾸준히 늘어날 전망

\* 강릉 및 속초의 신규 아파트 준공(예정) 물량(세대수) :

	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24
강릉	1,784	4,038	1,980	893	1,115	1,193	1,549	2,449
속초	729	961	1,810	1,154	944	578	1,338	-

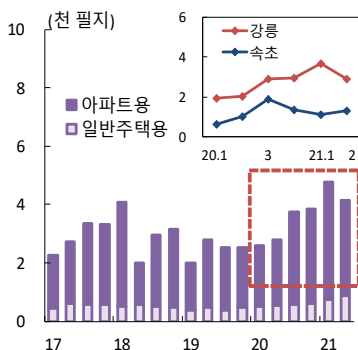
— 지역내 신축 아파트 등에 대한 수요가 높은 가운데 **장년층**의 지역내 **인구 유입** 및 **외지인의 세컨하우스 수요** 등도 일부 영향

\* 동해안 북부지역의 연령별 순유입(명) : 20대 -1,753, 30대 451, **40대 615, 50대 이상 1,439**

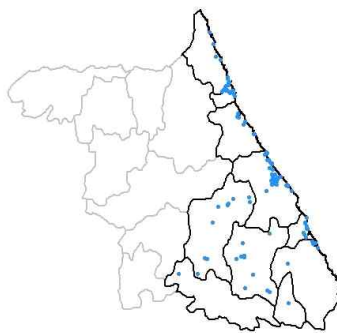
○ **주거용 부동산 착공 면적**이 2020년 하반기중 **전년동기대비 80.0%** 늘어나는 등 **큰 폭의 증가세**를 보인 가운데

부동산 공급의 **선행지표**로 인식되는 **허가 면적**도 금년 2/4분기중 49.7만m<sup>2</sup>으로 지난 **올림픽 기간** 수준을 **넘어선 상황**

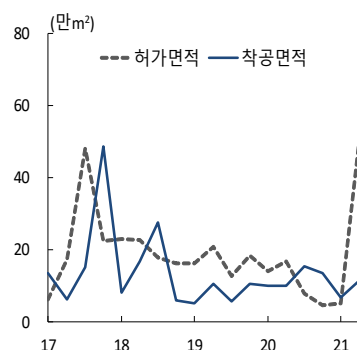
**주거용 토지거래<sup>1),2)</sup>**



**영동지역의 주거용 건축물 허가 지도<sup>3)</sup>**



**주거용 부동산 허가 및 착공 면적**



주 : 1) 2021.2분기중 6월은 추정치  
 2) 작은 그래프는 2020년 이후 강릉 및 속초 지역의 아파트 건축용 토지거래 추이  
 3) 2020년~2021.5월중 연면적 500m<sup>2</sup>이상인 공동(아파트 포함) 및 단독주택 건축 허가 현황  
 자료 : 한국부동산원, 국토교통부, 강원도청

### 3 자본이득 목적의 투자수요 유입

□ 수도권 주택시장을 중심으로 규제가 강화된 가운데 **고속철도 개통 등 대형 개발 호재**가 있는 **동해안 북부지역**으로 자본이득 목적의 **투자수요**도 **가세**하고 있는 것으로 추정

○ 시중 유동성이 풍부한 상황에서 수도권지역을 중심으로 한 주택시장 안정화 대책이 수차례 시행되면서

상대적으로 **규제 수준이 낮은 토지시장**이나 **비규제지역 주택시장**으로 **유동성**이 이동하는 과정에서 **영동지역**으로도 이들 자금이 **유입**되었을 가능성

○ **동서고속화철도(속초~춘천), 동해북부선(고성 제진역)** 사업 등 지역내 **대형개발 호재**로 교통 편의성이 획기적으로 개선\*될 것으로 기대되는 **속초, 고성, 양양** 등의 **외지인 토지거래 비중이 높은 수준**을 기록

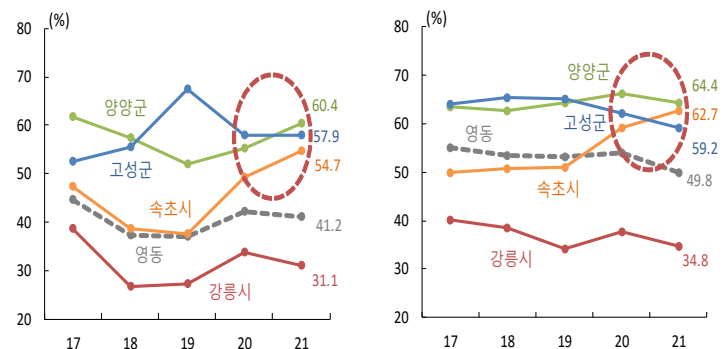
\* 각 노선 완공 시 이동시간이 서울-속초(고성)간 1시간 15분(1시간 30분) 대로 대폭 단축되어 수도권 접근성이 더욱 개선될 전망

— 2021년 1~5월 중 **양양, 속초, 고성**의 **외지인 토지 거래 비중**은 각각 **64.4%, 62.7%, 59.2%**로 영동지역 평균인 49.8%를 **크게 상회**

**강원지역 철도망 구축 계획<sup>1)</sup> 노선도**



**외지인의 주택 및 토지 거래 비중 (주택) (토지)**



주 : 1) 제4차 국가철도망 구축계획(2021~2030년)에 따라 영동지역의 경우 진행중인 동서고속철 등 외에도 강릉-삼척 고속화개량사업, 동해신항선(동해-삼척) 사업이 신규 확정되어 2030년까지 추진될 예정

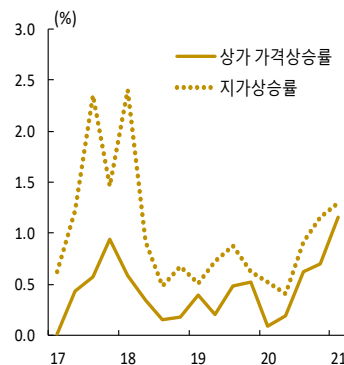
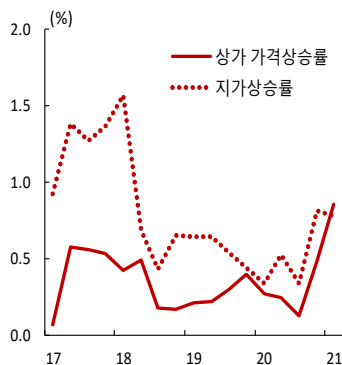
자료 : 매일경제, 한국부동산원

## IV 리스크 요인

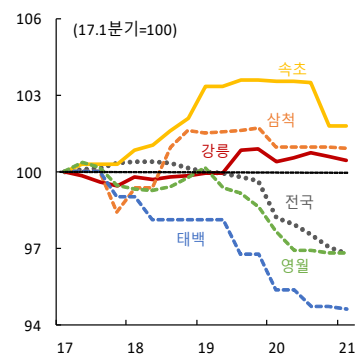
### 1 지가 상승에 따른 창업 및 영업 환경 악화

- 높은 토지가격은 상업용시설 투자비용 및 임대료 상승 등으로 이어져 신규 창업 및 기존 업체의 영업활동에 부정적으로 작용할 소지
  - 토지가격 상승으로 상업용시설 투자 및 공급이 위축되어 신규 업체 창업의 제약요인으로 작용할 소지가 크며, 장기적으로 지역내 산업 경쟁력 약화로 귀결될 우려
  - 아울러 상업용 부동산가격 상승은 임대료 상승으로 이어져 기존 사 업체 경영상의 비용 부담을 가중
- 코로나19 이후 전국 평균 임대가격지수는 상당폭 하락하였으나 강릉 및 속초 지역의 경우 여전히 2017년 수준을 상회

지역별 상가<sup>1)</sup> 가격상승률<sup>2)</sup> 및 지가상승률<sup>3)</sup>  
(강릉) (속초)

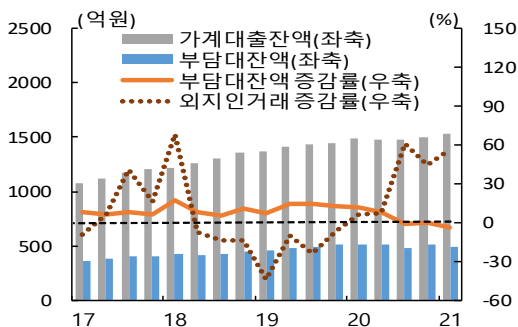


지역별 상가<sup>1)</sup>의 임대가격지수



주 : 1) 상가규모별로 중대형, 소형, 집합 상가중 토지가격 등 자산가치 변화에 따른 수익률 변화가 큰 중대형 상가로 분석대상을 한정  
 2) 상가의 자산수익률(기초 자산가치의 변동률) 기준  
 3) 용도지역 분류가 상업지역인 토지의 분기별 지가상승률  
 자료: 한국부동산원

- 동해안 북부지역의 **토지 등 주택 외 부동산담보대출**(이하 '부담대') 증가세는 대체로 안정적인 수준이나 최근 높은 증가세를 보인 **고성** 등 일부 지역의 경우 **금융환경 변화시 채무상환부담이 가중될** 소지
- 동해안 북부지역의 부담대 잔액은 491.2억원(2021년 1/4분기말)으로 가계대출(2,024.9억원) 중 주택담보대출(643.6억원, 31.8%) 다음으로 높은 비중(24.3%)을 차지하나, **2019년말 대비 3.7% 하락**하는 등 비교적 **안정적인** 상황
    - 특히 **양양**(57.1억원)의 경우 2017년말 70.7억원에서 2019년말 106.8억으로 급증하였으나 이후 2020년 78.4억원, 21.1/4분기 57.1억원으로 **빠르게 감소**
    - 이는 2020년 들어 **외지인의 토지 매입**이 큰 폭으로 **증가**함에 따라 **지역내 금융기관의 부담대로 이어지지 않은** 데 기인한 것으로 추정
  - 반면 **고성**의 경우 부담대 규모가 강릉 등 여타 지역에 비해 크지 않으나 **작년 이후 가파른 증가세**를 **지속**(20년중 +87.6%, 21.1/4분기 +72.9%)

동해안 북부지역의 부담대<sup>1),2)</sup>지역별 부동산담보대출 잔액 및 증감률<sup>3)</sup>

	(억원, %)			
	강릉	속초	양양	고성
17	249.0 (10.9)	58.1 (-23.1)	70.7 (10.0)	30.6 (58.7)
18	281.0 (12.8)	67.8 (16.7)	69.1 (-2.2)	33.2 (8.3)
19	295.6 (5.2)	85.4 (25.8)	106.8 (54.5)	22.6 (-31.8)
20	302.2 (2.2)	89.1 (4.4)	78.4 (-26.6)	42.5 (87.6)
21.1	305.5 (2.6)	91.4 (7.7)	57.1 (-46.5)	37.3 (72.9)

- 주 : 1) 부담대잔액 증감률은 전년동분기말 잔액 대비  
 2) 외지인거래 증감률은 전년동분기대비 해당분기중 외지인의 동해안 북부지역 토지거래 증감률  
 3) 괄호안은 전년말 대비 해당연도의 잔액 증감률이며 2021.1/4분기의 경우 전년동분기말 대비 증감률  
 자료 : 한국은행 가계부채 DB

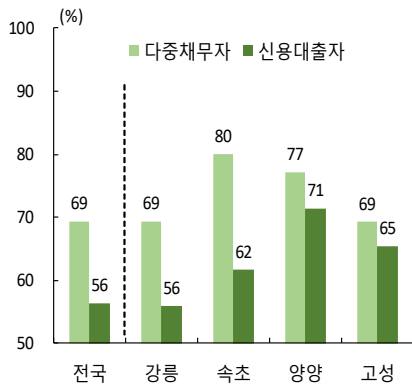
○ 한편 **일부 지역**의 경우 부담대 외에 주택담보대출, 신용대출 등 다른 대출을 함께 보유한 **다중채무 차주**의 **비중**이 전국 평균에 비해 **높은 수준**을 나타냄에 따라 향후 금리 인상 등 **금융환경 변화**에 **취약할** 우려

— **속초** 및 **양양**의 경우 부담대 차주 가운데 **다중채무자**의 비중(금액 기준)이 각각 80.0%, 77.1%로 **전국 평균**(69.3%)을 상당폭 **상회**

— 특히 **양양** 및 **고성의** 부담대와 **신용대출**을 함께 보유한 **차주**의 **비중**은 각각 71.4%, 65.4%로 **전국 평균**(56.4%)에 비해 **높은 상황**\*

\* 강릉, 양양 등 일부 지역의 경우 **신용대출과 부담대**를 동시에 보유한 **다중채무 차주**의 **부채규모**가 부담대만 보유한 차주보다 **크다는** 점에서 향후 **금리 상승, 토지가격 하락** 등의 **금융·실물 충격**에 **취약할** 소지

**부담대 차주중  
다중채무 비중<sup>1),2)</sup>**



**부담대 차주의 평균 차입액<sup>1),2)</sup>**

(만원)

	단일차주	다중채무 차주 (신용대출 보유)	신용대출 <sup>3)</sup>
전국	19,590	23,578	4,042
강릉	20,993	23,701	3,691
속초	19,393	15,566	2,930
양양	16,300	18,077	2,588
고성	4,304	19,064	3,246

주: 1) 2021년 1/4분기말 기준

2) 신용대출은 신용대출, 할부 및 리스, 카드론 등을 포함

3) 부동산담보대출 차주 가운데 신용대출도 보유한 차주의 평균 신용대출 금액

자료: 한국은행 가계부채 DB



## V 평가 및 시사점

- **영동지역 토지시장**은 지난 평창올림픽 특수 이후 상당기간 조정되는 모습을 보이다가 **지난해 하반기 이후 동해안 북부지역**을 중심으로 **가격이 상승**하고 **거래량이 증가**하는 등 뚜렷한 회복세를 나타냈으며, 이러한 현상은 **금년 들어 더욱 두드러지고 있는 모습**
    - 특히 **속초, 양양, 강릉 등** 일부 지역의 경우 금년 상반기 기준 **상승률이 비수도권 지역중 높은** 수준을 보였으며,  
동 지역 내에서도 최근 카페·베이커리 등 창업이 활발히 이루어지고 있는 **해안 인접지역**의 경우 더욱 **두드러진 상승세**를 나타냄
  - 이러한 동해안 북부지역의 지가 상승은 관광업 호조에 따른 **상업용 시설 투자 확대** 및 **아파트 분양**을 위한 **토지 수요** 등 **실수요**에 주로 기인한 것으로 평가
    - 그러나 일부 지역의 경우 고속철도 개통 등 **대형개발 호재**에 따른 추가적인 **지가 상승 기대감**, 그리고 **부동산 규제 차익** 등에 따른 **투자수요도 일부 가세**한 것으로 판단
  - 한편 **토지가격**이 단기간에 **급등세**를 보임에 따라 올림픽 이후 활발하게 이루어진 관광업 관련 **창업과 사업체 경영**에 상당한 비용 **부담**으로 **작용**할 소지가 있으며, 이는 장기적으로 지역내 주력 산업인 **관광업 경쟁력**에 **부정적 영향**을 줄 가능성
    - 아울러 향후 **금리 상승, 유동성 축소** 등 금융환경 변화 및 정부의 **토지 시장 관련 규제 강화** 등으로 **토지가격의 변동성**이 확대될 경우 **토지 담보대출** 등 **관련 대출**의 부실화 가능성도 있음
- ⇒ 토지가격이 가파르게 상승하고 있는 **동해안 지역**을 중심으로 **토지가격 및 거래량 변화 추이**를 지속적으로 **모니터링** 함과 아울러  
토지관련 대출 부실화가 **실물부문**으로 전이되지 않도록 **금융부문의 리스크**도 **선제적**으로 **점검**할 필요

## < 참고문헌 >

윤승완·장하주·채희준, “강릉지역 상업용부동산 현황 및 시사점”, 한국은행 강릉본부, 2017

박정현·이은국, “강원 영동지역 해안 관광도시를 중심으로 커피전문점 창업 지속”, 한국은행 지역경제보고서 2020.6월호, 2020

문동규·이준영, “SNS로 살펴본 강원 동해안 지역 핫플레이스”, 한국은행 지역경제보고서 2020.12월호, 2020

“2021년 1분기 상업용임대동향조사”, 국토교통부·한국부동산원, 2021

배주원, “최근 강원 동해안 지역의 지가 상승 배경”, 한국은행 강릉본부, 2021

배주원, “내비게이션 검색으로 살펴본 강원 영동지역의 언택트 관광지”, 한국은행 지역경제보고서 2021.6월호, 2021

서정원·이준영, “강원 영동지역의 관광인프라 투자 현황 및 시사점”, 한국은행 강릉본부, 2021