

An aerial photograph showing a large-scale urban development project. The image features a dense cluster of modern high-rise buildings and residential complexes, interspersed with green spaces, parks, and winding roads. The development is situated in a valley, with rolling hills and mountains visible in the background. The overall scene depicts a planned city layout integrated with natural surroundings.

도청신도시 분양 촉진을 위한 투자유치 활성화 방안

2010. 7. 20

조 상 필 (전남발전연구원 도시연구팀장)

목 차

- Ⅰ 충남 부동산시장 여건 분석
- Ⅱ 도청신도시 투자 활성화 방안
- Ⅲ 분양촉진을 위한 마케팅 전략



1. 충남 부동산시장 여건 분석

인구의 지속적 증가와 고령화 증가

- 2000년부터 2009년 주민등록 인구변화 추이
 - 1차권역(홍성군·예산군) : 연평균 1.3% 감소,
2차권역(충청남도) · 3차권역(대전·충청남도) : 연평균 0.7%씩 지속적 증가
- 1차권역의 경우 2005년 이후 인구 감소를 완화되는 상태로
신도청이 들어설 경우 인구 유입요인으로 작용하여 인구 증가 전망
- 60세 이상 고령화 인구 증가
 - 충남 : 19.0%, 대전 : 11.5%

〈표〉 충남지역 주민등록 인구변화 추이 (증감율)

(단위: 명, %)

행정구역	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년	2007년	2008년	2009년
대전·충남 (3차권역)	3,307,210	3,321,301 (0.4%)	3,327,298 (0.2%)	3,345,099 (0.5%)	3,396,877 (1.5%)	3,417,284 (0.6%)	3,440,591 (0.7%)	3,471,190 (0.9%)	3,499,432 (0.8%)	3,521,762 (0.6%)
대전광역시	1,385,606	1,403,164 (1.3%)	1,419,573 (1.2%)	1,432,296 (0.9%)	1,443,471 (0.8%)	1,454,638 (0.8%)	1,466,158 (0.8%)	1,475,659 (0.6%)	1,480,895 (0.4%)	1,484,180 (0.2%)
충청남도 (2차권역)	1,921,604	1,918,137 (-0.2%)	1,907,725 (-0.5%)	1,912,803 (0.3%)	1,953,406 (2.1%)	1,962,646 (0.5%)	1,974,433 (0.6%)	1,995,531 (1.1%)	2,018,537 (1.2%)	2,037,582 (0.9%)
홍성·예산 (1차권역)	196,801	193,847 (-1.5%)	189,163 (-2.4%)	189,687 (0.3%)	183,055 (-3.5%)	181,671 (-0.8%)	179,140 (-1.4%)	177,355 (-1.0%)	176,320 (-0.6%)	174,794 (-0.9%)

높은 주택보급률과 주변 택지개발로 인한 경쟁구조 심화

● 부동산 시장 전망

- 지속적인 인구증가 영향으로 향후 아파트 시세 등 부동산 시장 활성화 예측
- 다만, 민간소비지출, 자동차보유대수, 지방세징수액, 재정자립도는 전국 평균보다 낮은 수준으로 이는 도청신도시에 대한 부동산 구매력 부족으로 이어질 우려

● 높은 주택보급률로 인한 낮은 신규 주택 수요

- 대전광역시 104.9%, 홍성 114%, 예산 146%, 충남 120%로 주택 과잉공급 현상
→ 신도청 택지분양 장애요인 작용 가능성
- 높은 주택보급률은 향후 주택수요가 질적인 주거 향상을 위한 신규 및 이전수요를 중심으로 이루어질 것임을 시사

● 주변 대규모 택지개발로 인한 경쟁구조 심화

- 신도청 이전지 권역 내 공급예정 택지지구 산재 → 신도청 이전지와 경쟁관계 형성 예상
- 세종시 개발, 대전의 대규모 택지공급과 미분양 현상은 신도청 이전지 택지분양 장애요인으로 작용

구분	대전광역시	1차권역		2차권역	3차권역
		홍성	예산	충남	충남·대전
인구	증가	감소	감소	증가	증가
기반산업	전문과학 및 기술서비스	제조업	제조업	제조업	제조업 및 전문과학
민간소비지출 (천원)	16,884,380	-	-	18,992,307	35,876,687
자가용보유대수(대)	512,328	31,473	31,585	727,157	1,239,485
지방세(백만원)	2,606,686	49,747	58,042	1,769,467	4,376,153
재정자립도	56.3%	27.9%	18.5%	23.8%	40%
주택보급율	104.9%	114%	146%	120%	113%
주택매매시장	소폭상승				

2. 도청신도시 투자 활성화 방안

획기적인 마케팅 전략 필요

- 전국적, 광역적 부동산 시장여건 종합
 - 도청신도시 개발 토지 및 주택의 손쉬운 분양 기대 어려움
 - 전국 토지가격 상승률(+) 수준 기대 곤란
- 특정지역, 유형의 부동산은 시장수요 동향에 따라 선별적 활성화 기대
 - 도청신도시의 사회간접자본 시설의 건설, 산업단지 활성화, 시장 수요에 맞는 부동산 유형의 공급 요인에 따라 활성화 가능
- 도청신도시의 토지 및 주택분양가능성 높이기 위해서는 고도의 마케팅 전략 필요
 - 신도시의 교육 시스템 개선, 새로운 주거 생활 패턴 제시, 신도시의 자족성 제고방안

양질의 교육환경 구축

- 교육질적 수준 확보 → 신도시 이주 증가 요인
 - 특수목적고, 새로운 교육과정과 방법 채택하는 사립학교
 - 내국인 수용하는 외국인학교나 외국학교 분교 유치



새로운 주거문화 제시

- 신도시개발시 단지설계, 주택유형의 배합, 공동이용 시설의 종류 및 규모
- 소유권 형태, 주민 서비스 종류 및 수준 등에서 아파트 대신할 향후 주거형태 제시 필요
 - 한옥단지, 전원주택단지 등
- 광역적 개념의 어린이 문화시설 등 다양한 프로그램과 연계
 - 어린이를 위한 문화, 놀이 등 다양한 부가서비스 제공을 위한 어린이 도서관, 어린이 박물관 등 배치
- 커뮤니티 도시모형의 실현과 지구중심의 커뮤니티 기능 강화로 도시경쟁력 확보
 - 어린이 복지도시의 도시정체성 강화 위해 택지내 커뮤니티 중심 형성
 - 공원, 보행로, 관광, 상업시설과의 관계를 보다 어린이 중심으로 한 지역공동체 형성



자족적 생활기반 구축

● 생활 편의시설의 조기 확보

- 근린상가, 백화점, 종합병원, 기타 중요한 생활편의시설 부지 매각시 일부 부지에 대해 입주 시기에 맞추어 영업개시 되도록 조건 붙이거나 매각가격의 할인, 조기 영업개시에 대한 보너스 지급 등
- 종합병원 및 중규모 준종합병원(한방병원, 여성병원, 노인병원, 외과, 산부인과, 정신병원 등) 적극적 유치

● 공공기관의 빠른 이전제시

- 공공기관 조기에 이전하여 단시일내에 신도시 자족기능 제고 → 일반시민 이주 촉진
- 이전기관의 조속한 협의, 결정 중요

● 지역상권 앵커기능을 위한 대형(공공) 스포츠센터 개발 등

개발자가 계획수립단계부터 참여

- 실시계획부터 민간이 참여토록 사전 사업자 선정
- 민자유치 대상구역을 특별계획구역(or 민자유치대상지역)으로 사전에 지정하여 개발자/수요자인 민간이 자유롭게 아이디어 도출토록 유도
 - 대규모 쇼핑단지, 복합단지 등



3. 분양촉진을 위한 마케팅 전략

1. 상품 및 고객가치 전략

확장 상품 전략

- 핵심토지에 대해 사전에 시설 용도 부여
 - 상업용지의 경우 토지이용계획 단계에서 주요 상업시설의 위치 결정, 사업타당성 보고서 첨부하여 매각
- 공동주택용지 분양시 건설사에 신도시로 이전 희망하는 주민들의 주거선택시 고려사항 정보 제공
 - 남악신도시 이주시 우선된 기능

쾌적한 주거환경	우수한 교육환경	저렴한 주택의 공급	편리한 교통	문화·복지시설
25.2%	24.2%	15.6%	11.6%	9.8%

- 공급시설 필지 규모의 다양화
 - 미매각 토지에 대한 분할매각 및 용도 조정



신제품 개발 전략

- 사업지의 이미지 부각
 - 충남권 중심지로서 이미지 강조
- 다양한 상품의 복합화 시도
 - 주민의 다양한 욕구의 충족
 - 구매력 정도에 따라 선택할 수 있는 주택 범위 확대
- 사업시행자의 신뢰성 강조
- 공동주택지 Reform제 시행
 - 시장수요가 없다고 판단될 경우 용도변경 및 평형조정
- 우수교육기관 유치에 따른 토지분양 극대화



2. 가격 및 비용 전략

- 가격전략은 부동산 마케팅에서 매우 중요

Loss Leader 전략

- 대형 상업용(백화점, 대형 할인점) 부지의 조기매각 · 개발 통해 생활 기반 확충
- 주택과 소규모 상업 · 업무용지 분향 촉진 위해 토지 분양가 할인
- Loss Leader 전략은 분양시점 빠를수록 할인액 크게 적용

토지분양자의 요구가격 및 수납방법 수용

- 토지분양매각 대금 수납방법에서 분양대금 납부조건 변경하여 분양 촉진
 - 계약자의 의사에 따라 일시 납부 또는 분할 납부 선택 적용
 - 공사준공에 따른 할부이자 부지대상 토지에 대해 일시납부 선택시 할부이자 면제
 - ※ 분할납부기간 2년 이상 경우 30일 이내 취득세 신고(지방세법 연부취득 대상)



단독주택용지(남악신도시 경우)

일시납부

계약보증금	계약체결 시 매매 대금의 10% 이상
중도금	계약체결 후 6개월 이내 40% 이상
잔금	계약체결 후 12개월 이내

분할납부(2년 무이자 할부)

계약금	계약체결시 10%
1회납부	계약체결 후 6개월 이내 22.5%
2회납부	계약체결 후 12개월 이내 22.5%
3회납부	계약체결 후 18개월 이내 22.5%
4회납부	계약체결 후 24개월 이내 22.5%

공동주택용지, 주상복합용지, 업무시설용지

일시납부

계약보증금	계약체결 시 매매 대금의 10% 이상
중도금	계약체결 후 6개월 이내 40% 이상
잔금	계약체결 후 12개월 이내

분할납부(3년 무이자 할부)

계약금	계약체결 시 10%
1회납부	계약체결 후 6개월 이내 15%
2회납부	계약체결 후 12개월 이내 15%
3회납부	계약체결 후 18개월 이내 15%
4회납부	계약체결 후 24개월 이내 15%
5회납부	계약체결 후 30개월 이내 15%
6회납부	계약체결 후 36개월 이내 15%

용도별 대금 납부 조건

- 공공주택용지 : 5년 무이자 분할 납부
- 주상복합용지, 업무시설용지 : 3년 무이자 분할 납부



지원시설용지

일시납부

계약보증금	계약체결 시 매매 대금의 10% 이상
중도금	계약체결 후 2개월 이내 40% 이상
잔금	계약체결 후 4개월 이내

분할납부(5년 무이자 할부)

계약금	계약체결시 매매대금의 10% 이상
중도금 및 잔금	계약체결 후 매 6개월마다 균등 분할 납부

※ 현재 공사준공전 토지는 할부이자 부리 없으나 공사준공일 이후 할부이자 부리

토지 리턴제 실시

- 일정기간내 매수자가 원할 경우 계약금을 포함해 계약을 해지해 주는 제도
 - 대상토지의 매각기간과 공급금액에 따라 2년~2년 6개월 범위내에서 계약 해지
 - 해약시 계약금, 중도금 등 원금 돌려줌

민간자본 유치 공모제 도입

- 전원주택 단지 사업에 시범 단지를 설정하여 민간자본 제안 공모로 당선안에 대한 개발권 부여 등의 인센티브 제공

민간자본 감면 수익성 보장제도 도입

- 자금 융자알선, 토지매입 및 사용에 대한 지원, 인·허가 절차의 간소화 등의 민간자본 유인책



3. 판매촉진 및 커뮤니케이션 전략

고객서비스 지원체계 강화

- 상담기능의 내실화 : 신도시 개발의 적정성, 타당성에 대한 홍보
- 사후 서비스의 정착 및 사전 서비스 체계 구축
- 건축허가, 공장설립 등 행정절차의 대행 및 알선
- 인허가 가이드북 제작 · 배포
- 인터넷, 언론홍보, 설명회 개최
 - 전국적인 개발 참여 관심유발, 신진개발업체, 금융권 대상 홍보
- 상설 마케팅 전담팀 구성(개발공사 · 도청내)

건설사를 상대로한 사업 설명회 개최

- 사업개발 가이드북 발행



금융권 대상으로 홍보

- 금융기관 본사 및 지역내 금융기관 지점에 대해 상가수요, 상업용지 공급의 적정성, 개발 안정성 충분하게 설득
 - 분석자료 및 타당성 설득자료 제출

상가개발 지원센터 운영

- 상업용지 체계적 매각, 상가난개발 방지 위해 센터 운영
 - 종합기획관리자 역할 수행하는 지원센터 운영

부동산 중개업자와의 제휴 및 온라인 분양광고 시행

- 중개업자들 대상 사업설명회 개최
- 토지분양 성사시 중개 수수료 지급 방안 검토
- 신도시 전용 홈페이지 구축과 부동산 전문 사이트에 분양광고 게재
 - 부동산 전문사이트 초기화면에 분양광고



충남 홈페이지에 신도시 정보시스템(GIS) 도입

- 신도시의 개발현황, 분양토지 필지별 현황, 매각토지 대상에 대한 목록, 필지별 위치, 면적, 토지 대금 등에 접근하도록 정보시스템 구축
 - 필지별 속성정보는 필지별 토지용도, 토지분양가격 및 조건 등 분양에 관한 사항 기반으로 홈페이지에 제공
- 길거리 홍보 활동 강화
 - 출 · 퇴근시 주요 거리에서 택지판매 홍보

입주민에 대한 인센티브 제공

- 지자체 차원에서 입주민들에게 생활 용품 지원
 - 전세대 입주시 찜통 등 생활용품 지원
 - 일부세대 입주시 쓰레기 봉투 지원 등



4. 단계별 마케팅 전략

단 계	내 용
1단계 (도입기)	<ul style="list-style-type: none"> 장소마케팅 전략 추진 <ul style="list-style-type: none"> 신도시 홍보·사업설명회 개최, 인터넷·언론 통한 홍보방안 마련 저렴한 분양가 산정 <ul style="list-style-type: none"> 조기 분양활성화를 위한 분양가 제시 공격적인 홍보전략 수립 <ul style="list-style-type: none"> 마스터플랜 기반의 로드쇼를 통한 신도시 인지도 고취 투자가치 부각 <ul style="list-style-type: none"> 신도시의 발전 가능성 홍보 및 투자가치 부각
2단계 (성장기)	<ul style="list-style-type: none"> 고객서비스 체계 강화 <ul style="list-style-type: none"> 지속적인 분양 제고를 위한 상설홍보관 설치(문화시설 이용 가능) 타켓(DB)마케팅 실시 <ul style="list-style-type: none"> 가수요층을 실수요층으로 적극 유도(분양담당자 활용)
3단계 (발전기)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 신도시 택지개발 촉진을 위한 공동주택용지 분양 대형상업용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 공동주택용지와 병행하여 건설사를 대상으로 대형상업용지 분양
4단계 (안정기)	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 차별적 컨셉(concept)의 고급화를 추구한 단독주택용지 분양 상업용지 분양 주력 <ul style="list-style-type: none"> 근린생활시설을 중심으로 한 중소형 상업용지 분양
5단계 (완성기)	<ul style="list-style-type: none"> 종합마케팅 실시



5. 남악신도시 사업지구별 세부 마케팅 전략

용도	미분양규모		미분양 원인분석 및 세부 마케팅 내용
	필지수	금액 (억원)	
계	107	3,464	
블록형 단독주택	4	287	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 가격경쟁력 열세 및 개발환경 열악 • 타 사업지구(광주 수완지구)와 비교시 공급가 1.15배 높음 • 기반시설 미비로 추가공사비 과다 소요 예상 • 지구단위계획에 따른 세대수 제한으로 분양실효성 저하 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 제2종전용주거지역에서 제1종일반주거지역으로 용도변경 중 ◦ 공급가 조정을 통해 경쟁력 강화(재감정)
단독주택용지 (한옥전용)	37	47	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 가격경쟁력 미흡 • 전라남도 한옥지원조례에 따른 한옥지원금 지원 불가 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 한옥관광자원화사업지구로 지정 요청 • 전라남도 한옥지원조례에 의거한 보조금 지원 협의
단독주택용지 (일반단독)	26	39	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 가격경쟁력 열세 및 수요자 관심 미흡 • 제1종 전용주거지역으로 일반수요자 선호도 낮음 • 타 사업지구(광주 수완지구)와 비교시 공급가 1.2배 높음 <ul style="list-style-type: none"> - 수완 : 1,242천원, 남악 : 1,498천원 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공급가 조정을 통해 경쟁력 강화(재감정) ◦ 임직원 판촉활동 강화(인센티브 부여)



용도	미분양규모		미분양 원인분석 및 세부 마케팅 내용
	필지수	금액 (억원)	
공동주택용지	3	292	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구단위계획 제한 및 가격경쟁력 열세 • 공급기준 85㎡ 초과로 건설사의 분양성 의문 제기 • 연립주택(4층이하)의 경우 경쟁력 및 경제성 미흡 • 대부분 공급기준 85㎡ 초과로 건설사의 수익성 의문 제기 • 부동산 경기위축 및 주상복합용지에 대한 선호도 약화 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요 건설사 및 건설시행사의 CEO 간담회 추진 및 경영진 인맥활용을 통한 적극적인 판촉활동 실시 • 경영진과 실무진 동행 방문판촉 실시 ◦ 건설사와 공동으로 PF통한 공동개발 및 전담개발공사 자체사업으로 공동주택(아파트) 추진
주상복합용지	7	378	
중심상업용지	4	67	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 부동산 경기 위축 및 개발추진환경 미흡 • 필지규모가 1,200㎡ 이상의 대규모(공급가격 15억 이상)로 부동산 경기위축에 따른 투자부담으로 신규매입 관망 추세 • 기매각토지의 건축 및 분양 부진으로 개발에 따른 기대심리 저하 • 공급보류 : 2필지(생활대책용지), 1필지(김대중광장), 1필지(' 10.2.12 해양, 하반기 공급예정) • 필지규모가 1,200㎡ 이상의 대규모(공급가격 15억 이상)로 부동산 경기위축에 따른 신축건물의 과도한 미분양과 최저층(5층 이상) 이상 건축에 따른 지구단위제약으로 투자에 부담 • 공급보류 : 1필지(복합문화공간으로 개발계획 변경) [세부마케팅 내용]
	4	28	
일반상업용지	4	154	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공인중개사를 이용한 판촉활동 강화 ◦ 타지역(수완지구)과 비교할 때 지구단위계획상 최저층수 제한이 있으므로 무안군에 건축물에 대한 규제완화 요청
업무용지	14	377	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대금납부 및 선납할인을 등 제도개선을 통한 경쟁력 제고 ◦ 일상 5블럭 허용용도(호텔) 추가 용도변경 진행 중 ◦ 전라권 공공기관 남악신도시로 유치
	1	69	



용도	미분양규모		미분양 원인분석 및 세부 마케팅 내용
	필지수	금액 (억원)	
지원시설용지	2	751	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 지구단위계획 제한 및 공급대상자 부족 • 필지규모 大 (20,250㎡ 이상, 공급가격 240억원 이상) • 자연녹지지역의 건축물로 제한되어 수요자 한정 • 공급보류 : 1필지(골프연습장)
	1	264	[세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 적정규모(필지별 5천평)로 분할하여 공급추진
의료시설용지	1	141	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 투자여건 및 홍보 미흡 • 종합병원 입지여건 미흡으로 대형종합병원 투자 회피 • 수도권 종합병원 및 의료법인 관계자 홍보 부족 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 의료법인 관계자 홍보설명회 개최
주차장	1	43	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 부동산 경기 위축 및 개발추진환경 미흡 • 필지규모가 크며, 부동산 경기위축에 따른 투자부담 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공인중개사를 이용한 판촉활동 강화
공공청사용지	5	165	[원인분석] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공청사용지 예산부족으로 토지매입지연 • 1 필지 : 남악소방서 예정 • 1 필지 : 무안군보육시설 예정 • 3 필지, 136억원 [세부마케팅 내용] <ul style="list-style-type: none"> ◦ 전라남도 및 무안군 예정부지 조기계약 및 착공 요청 ◦ 조달청에 청사용지의 매입독려 및 대안(용도변경) 수립

