

## 14. '92. 1/4分期 土地去來現況

資料提供：建設部

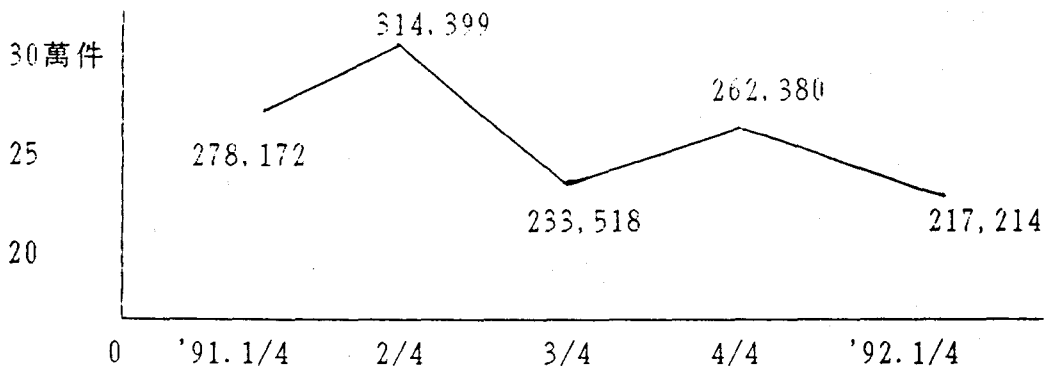
- 토지거래량 급격히 감소
- 임야가 지가하락 선도

- '92. 1/4분기중 전국의 토지거래는 217,214건, 110,110천평으로 '91. 1/4분기와 비교할 때 거래량과 면적이 모두 감소된 것으로 나타났다.

(단위 : 건, 천평)

구분	'91. 1/4분기		'92. 1/4분기		증감 (%)	
	거래량	면적	거래량	면적	거래량	면적
계	278,172	111,319	217,214	110,110	△21.9	△1.1

- 이와같은 '92. 1/4분기의 토지거래현황으로 볼 때 최근의 토지시장은 전반적으로 안정 국면을 유지하면서 투기적인 거래가 억제되고, 실수요자 중심의 정상적인 거래질서가 정착되고 있는 것으로 보인다.



-지역별 토지거래현황을 보면

- 그동안 투기적거래를 주도하였던 도시지역의 거래량이 91. 1/4분기는 전체거래의 56.9%이었으나 92. 1/4분기는 51.9%로 감소하였고
- 도시지역중에서도 6대도시의 거래량이 상대적으로 더욱 감소하여 최근 정착되고 있는 부동산가격 안정을 주도한 것으로 나타났으며, 이는 '92. 1/4분기 지가상승률과도 일치된다.

	'91. 1/4분기	'92. 1/4분기	'92. 1/4분기 지가상승률
총 계	278,172건 (100%)	217,214(100)	0.43
6 대 도시	90,592 (32.6)	60,980(28.1)	0.12
시 지역	67,684 (24.3)	51,752(23.8)	0.94
군 지역	119,896 (43.1)	104,482(48.1)	0.49

- 이와같이 6대도시에서 토지거래가 많이 감소한 것은 택지초과소유부담금, 토지초과이득세등의 토지공개념관련 제반정책의 효과가 대도시에서부터 나타나기 시작한 때문으로 판단된다.
- 제주도가 유일하게 거래량과 면적이 증가하였으나, 거래량의 증가는 아파트및 다세대주택의 신축분양(아파트:344세대, 다세대:828)에 기인한 것이며, 거래면적이 증가한 것은 계동목장부지(2,578천평)를 재단법인 "21세기 한국연구재단"에 무상증여했기 때문이다.

	'91. 1/4분기	'92. 1/4분기	증가률(%)
거래량	4,029건	4,110	2
거래면적	1,602천평	4,196	161.9

-거래내용을 분석하면,

- 지목별로는 전·답·대지 및 공장용지의 거래량은 감소하고 임야는 증가하였는바, 임야의 거래량이 증가한 것은 성업공사의 비업무용부동산처분(168건) 공장용지취득(충남 서산군 30→78, 태안군 45→73), 신도시건설·통일동산·자유로 건설에 따른 대토수요(경기도 파주군 20→55)등에 기인하며, 1/4분기중 지목별 지가변동률중 임야가 유일하게 하락하였음에도 거래량은 오히려 증가한 것은 투기적 거래의 주된 대상이었던 임야가 경쟁적으로 낮은 가격으로 거래되어 지가하락의 선도적 역할을 하고 있는 것으로 분석된다.

		'91. 1/4분기	'92. 1/4분기(대비)	'92. 1/4 지가변동률
전	답	93,300	76,891(△17.6)	0.61~1.02
대	지	165,394	122,149(△26.1)	0.34~0.51
임	야	12,745	13,262( 4.1)	△0.18
공	장 용 지	1,010	641(△36.5)	0.48

○ 또한, 투기적 목적이 많은 외지인의 토지거래는 크게 감소하고 토지거래허가구역에서의 허가처리율이 증가('91:94.1%→'92:94.7%)하여 실수요자 중심의 토지거래가 증가하고 투기적인 거래는 감소한 것으로 나타났다.

※ 외지인 토지거래

'91. 1/4분기	'92. 1/4분기	증가율(%)
40,477건	23,940	△40.9

※ 허가처리율

	'92. 1/4분기	증가율(%)
허 가 신 청	31,638건 (100%)	28,931건 (100%)
허 가	29,786 (94.1)	27,384 (94.7)
불 허 가	1,852 ( 5.9)	1,547 ( 5.3)

**씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈**