

16. '92. 1/4分期 地價動向

자료제공 : 건 설 부

- '92년도 1/4분기 전국 평균지가상승률 0.43%로서 안정세이며 전분기대비 1.01%포인트 감소임.

'88	'89	'90	'91					'92
1/4	1/4	1/4	년 간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
6.93	14.83	6.94	12.78	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43

- 서울의 지가상승은 0.03%로서 '91.1/4분기의 5.91%보다 무려 5.88%포인트 감소하여 전국의 지가안정을 주도하고 있음.
 - 지역별로는 6대도시 : 0.12%, 중소도시 : 0.94%, 군지역 : 0.49%
 - 용도지역별로는 주거지역 : 0.24%, 상업지역 : 0.38%, 공업지역 : 0.40%, 녹지지역 : 0.68%, 비도시지역 : 0.71%
- 특기사항으로는
 - '92.1/4분기 중 지가가 하락한 지역이 21개 시·군·구로서 이 중에서 중요한 지역을 보면 서울 동대문구(-2.41%), 강남구(-0.58%), 충남 천안군(-0.87%), 부여군(-0.59%), 전남 신안군(-3.25%), 곡성군(-0.43%), 경남 창원군(-0.42%) 등이며,
 - 충북(1.00%), 강원(0.99%)지역은 '92.1/4분기 중 약 1%가 상승하였으나 이들 지역에서도 상승률이 크게 둔화되고 있음.
- 전국 지가는 전반적으로 하향보합세를 유지하고 있으며 분기별 상승률은 지가변동률 조사를 시작한(1975년) 이래 최소치를 시현하고 있음.

- 앞으로의 지가는 안정기조가 정착되어 점차 하향추세로 전환될 것으로 전망됨.

1. 개 황

- '92년도 1/4분기 중 전국평균 지가상승률은 0.43%로서 전 분기의 1.44%보다 1.01%포인트 감소되었고 전년도 동기인 1/4분기의 4.69%보다는 무려 4.26%포인트 감소하여 전국 지가는 전반적으로 하향 보합세를 유지하고 있으며 특히 서울의 5개구를 포함하여 전국의 21개 시·군·구의 지가가 하락하였음.
- 이와 같은 현상은 지난 3월 총선과 남북관계개선 등으로 인한 각종 개발전망으로 부분적인 지가상승 요인이 있었으나, 토지거래허가제를 비롯한 토지초과이득세, 택지초과소유부담금 등 토지공개념제도가 정착되었고, 부동산투기대책반을 상설운영하는 등 부동산투기억제를 위한 각종 시책의 지속적 시행과 주택 200만호 조기건설 등으로 투기적 가수요가 억제되어 대도시의 주거용지를 비롯한 대부분 지역의 지가가 안정세로 전환된데 기인함.
- 앞으로도 택지초과소유부담금, 토지초과이득세부과 등 투기적 토지거래에 대한 지속적 억제시책의 시행과 '92년도중에 주택 50만호 건설 및 택지·공장용지 등의 실수요 물량을 공영개발에 의하여 충분히 공급할 수 있을 것이므로 지가는 안정기조가 정착되어 점차 하향추세로 전환될 것으로 전망됨.
- 그러나 사회간접자본시설의 수요 증가, 남북관계개선 가시화와 양대선거에 따른 지역 개발 기대심리 등에 편승한 지가상승요인은 상존하고 있는 것으로 판단됨.

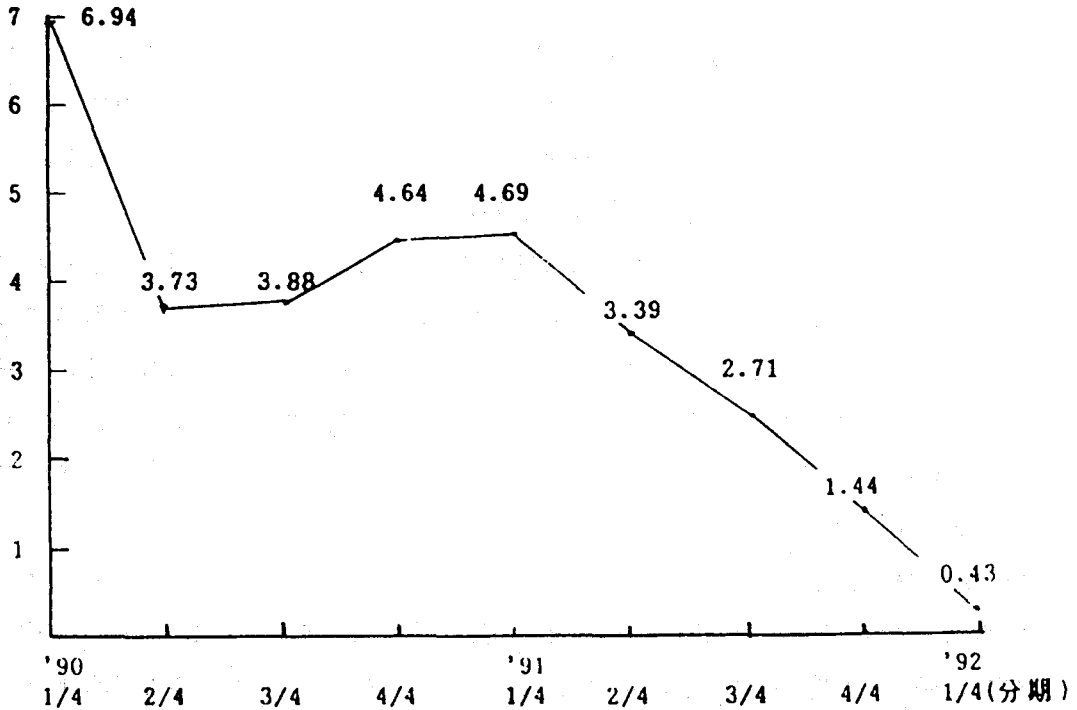
〈분기별 지가변동률〉

(단위 : %)

'89	'90	'91					'92
1/4	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4
14.83	6.94	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78	0.43

〈분기별 자가변동률 곡선〉

(上昇率 %)



2. 지역별 동향

- '92년도 1/4분기 중 전국평균상승률 이하로 지가의 안정세가 뚜렷한 지역은 서울을 비롯한 부산, 대구, 대전 등 대도시와 제주지역들이며 충청북도가 1.0%로 가장 높은 상승률을 나타내고 있음.
- 수도권지역의 경우
 - 서울에서는 중구(-0.32%), 용산구(-0.24%), 동대문구(-2.41%), 강남구(-0.58%)가 전 분기에 이어 계속 하락하였고 나머지 대부분은 안정보합세를 보이고 있음.

- 경기도에서는 분당, 용인지구의 대단위 주택개발사업과 남북교류에 따른 기대심리 등으로 성남시 중원구(3.04%), 동두천시(2.12%), 구리시(2.33%), 미금시(2.97%) 등의 지역에서는 다른 지역에 비하여 상대적으로 높게 상승하였으나 전분기보다는 상승률이 크게 둔화하였고, 가평균(-0.37%)만이 하락되었음.
- 기타 대도시의 경우 대구 동구(-0.33%), 대전 대덕구(-0.12%) 지역이 하락하였고 그 이외의 지역은 변동이 거의 없는 상태임.
- 중소도시 및 군지역의 경우는 전국적인 지가의 안정추세에 따라 전반적으로 보합세를 나타내고 있으며, 특히 전남 신안군(-3.25%), 충남 천안군(-0.87%) 등은 하락하는 추세를 보였음. 그러나 경북 경주시(2.80%), 청도군(2.63%) 등 일부지역은 도시계획 재정비, 고속전철 역세권 등 새로운 개발계획 기대 등의 영향을 받아 상대적으로 상승하였음.

3. 도시규모별 동향

- 6대도시 특히 지가상승을 주도하였던 서울특별시 지역의 상승세가 크게 둔화되었고 중소도시지역의 상승률이 전국 평균치를 상회하고 있음.

(단위 : %)

구 분	'92	'91				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연 간
전 국	0.43	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
6 대 도시	0.12	5.94	3.68	2.73	0.55	13.46
(서울)	(0.03)	(5.91)	(2.75)	(1.93)	(0.21)	(11.15)
중 소 도시	0.94	3.66	3.68	3.21	2.50	13.69
군 지 역	0.49	2.63	2.35	2.17	2.67	10.19

4. 용도지역별 동향

- 주거지역의 상승률이 크게 둔화된 반면에 녹지지역과 비도시지역의 지가상승률이 평균치를 상회하고 있음.

(단위 : %)

구 분	'92	'91				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연 간
전 국	0.43	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
주 거 지 역	0.24	5.65	3.64	2.71	0.99	13.57
상 업 지 역	0.38	4.78	3.31	2.78	0.86	12.22
공 업 지 역	0.40	5.08	4.42	3.61	2.00	15.96
녹 지 지 역	0.68	4.43	3.72	3.11	1.90	13.80
비 도시 지역	0.71	2.32	2.15	2.01	2.63	9.42

분기별 동향

(시·도별)

(단위 : %)

구 분	'92	'91				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연 간
전 국	0.43	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
서 울	0.03	5.91	2.75	1.93	0.21	11.15
부 산	0.26	4.74	3.94	3.74	1.55	14.69
대 구	0.11	6.17	4.67	2.07	0.27	13.74
인 천	0.40	8.45	7.22	4.78	0.80	22.81
광 주	0.49	4.69	4.69	3.48	2.72	16.50
대 전	0.06	8.45	7.01	7.14	-0.87	23.25
경 기	0.93	4.27	3.59	2.97	3.11	14.68
강 원	0.99	1.97	1.66	1.34	2.03	7.18
충 북	1.00	3.58	3.71	3.40	2.91	14.31
충 남	0.40	2.01	2.68	1.94	2.61	9.56
전 북	0.70	1.45	2.53	2.32	2.79	9.40
전 남	0.54	1.52	1.36	1.09	0.45	4.50
경 북	0.88	3.05	2.05	2.08	1.63	9.11
경 남	0.73	3.37	3.52	4.05	2.80	14.47
제 주	0.28	0.95	3.90	2.33	2.88	10.43

'92 1/4분기 시·도별 용도지역별 동향

(단위 : %)

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	0.43	0.24	0.38	0.40	0.68	0.71
서 울	0.03	-0.04	-0.01	0.16	0.89	-
부 산	0.26	0.20	0.15	0.14	0.64	0.73
대 구	0.11	0.10	0.17	0.36	0.02	-0.12
인 천	0.40	0.22	0.09	0.06	-0.67	-
광 주	0.49	0.81	0.52	1.02	0.15	-1.19
대 전	0.06	0.08	0.00	-0.46	0.14	0.00
경 기	0.93	0.85	1.30	1.20	0.76	0.92
강 원	0.99	1.33	1.05	1.14	1.09	0.87
충 북	1.00	0.65	1.09	0.24	1.02	1.17
충 남	0.40	0.57	0.44	0.39	0.62	0.33
전 북	0.70	0.52	0.48	1.76	1.45	0.54
전 남	0.54	0.50	1.06	0.59	0.75	0.31
경 북	0.88	0.94	0.77	0.29	1.23	0.90
경 남	0.73	0.95	0.76	0.39	0.36	0.83
제 주	0.28	0.25	0.05	0.17	0.29	0.45

'92. 1/4분기 중 지가 하락지역

시·군·구	지가변동률(%)		비 고
	4/4분기	1/4분기	
서울 중 구	-2.92	-0.32	
용 산 구	-2.02	-0.24	
동대문구	-0.26	-2.41	
관 약 구	0.14	-0.06	
강 남 구	-1.94	-0.58	
대 구 동 구	0.43	-0.33	
대 전 대 덕 구	-0.41	-0.12	
경 기 가 평 균	-0.31	-0.37	
충 북 제 천 군	-0.96	-0.15	
충 남 부 여 군	-0.37	-0.59	
청 양 군	1.26	-0.03	
태 안 군	-3.83	-0.38	
천 안 시	2.05	-0.87	
전 북 김 제 시	2.15	-0.11	
고 창 군	-0.04	-0.07	
전 남 곡 성 군	0.59	-0.43	
장 흥 군	-2.31	-0.04	
무 안 군	0.06	-0.10	
신 안 군	1.71	-3.25	
경 북 영 양 군	0.28	-0.38	
경 남 창 녕 군	1.78	-0.42	
계 : 21개 시·군·구			

'87년 이후 분기별 지가변동률

'87				'88				'89				'90				'91				'92	
1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	1/4
1.13	2.35	5.91	4.59	6.93	7.44	5.89	4.77	14.83	5.69	4.44	4.11	6.94	3.73	3.88	4.64	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43	0.43

누계 : 14.67%

누계 : 24.47%

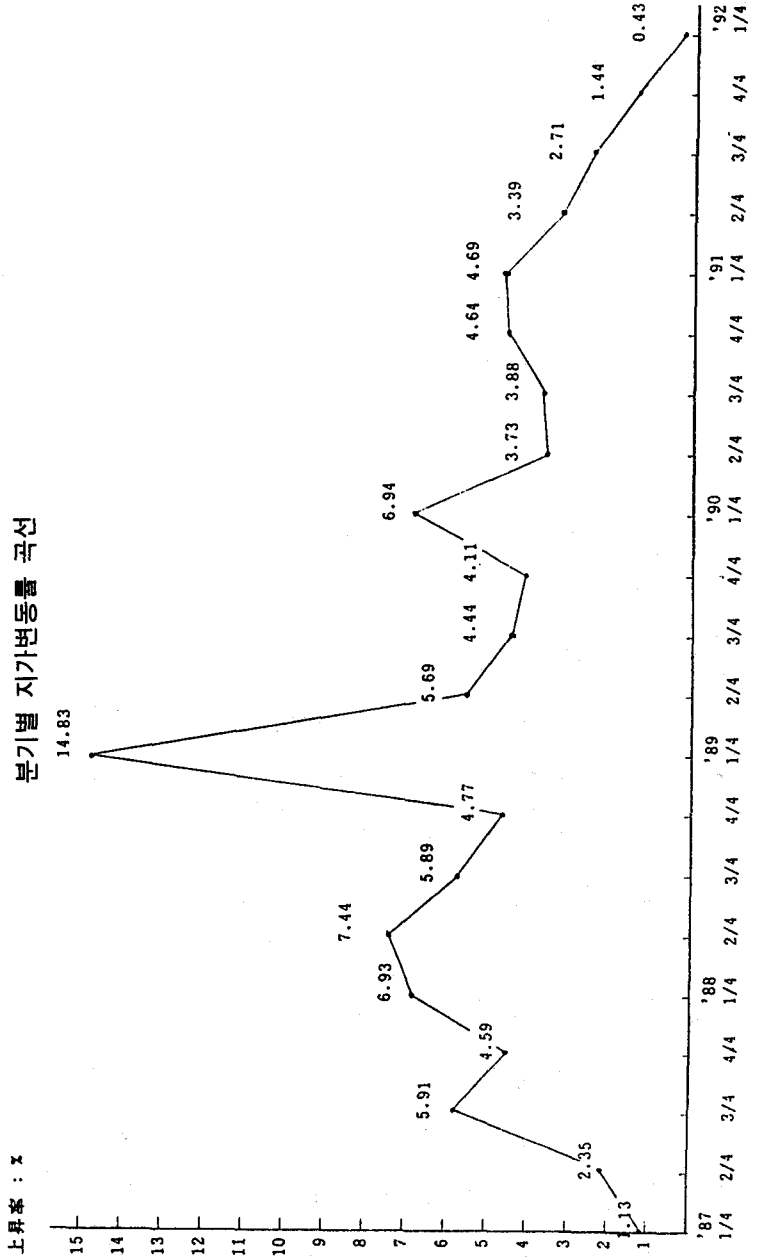
누계 : 31.97%

누계 : 20.58%

누계 : 12.78%

누계 : 0.43%

분기별 지가변동률 극선



연도별 지가변동률

구분	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91
전국	26.99	26.60	33.55	48.98	16.63	11.68	7.51	5.4	18.5	13.2	7.0	7.3	14.67	27.47	31.97	20.58	12.78
대도시	21.87	21.04	46.67	79.08	21.96	17.02	7.11	5.6	31.7	21.6	7.8	6.4	13.91	29.47	31.95	26.97	13.46
(서울)	(31.63)	(16.06)	(31.70)	(135.70)	(6.40)	(13.42)	(3.56)	(8.7)	(57.7)	(23.3)	(8.1)	(3.7)	(6.29)	(28.06)	(33.54)	(31.18)	(11.15)
중소도시	25.83	28.62	34.65	58.78	14.49	14.37	8.63	7.9	18.3	11.3	6.5	7.8	15.79	22.54	38.29	18.60	13.69
군지역	25.92	24.43	25.72	29.69	12.46	8.19	7.12	5.0	13.4	10.9	6.9	7.4	12.01	24.59	22.52	12.20	10.19

연도별 전국 지가변동률 추이('75~'91)

