

10. '91. 3/4分期 土地去來現況

資料提供：建設部

건설부는 검인계약서를 기초자료로 하여 조사한 '91. 3/4분기 토지거래현황을 행정구역별, 용도지역별, 매입자 거주지별, 거래주체별 등으로 분석한 결과를 발표한 바, 그 내용은 다음과 같다.

1. 총괄

- '91. 3/4분기동안 전국에서 이루어진 토지거래는 총 233,518건에 314,173천㎡로써 2/4분기보다 거래량이 크게 감소(건수 25.7%, 면적 24.0%)됨.
 - 이와 같은 거래감소현상은 도시규모별·용도지역별 구분할 것 없이 전반적인 현상이며 특히 서울, 인천, 경기 등 수도권의 토지거래와 도시계획구역의 거래가 크게 감소하였음.
- 이로써 '91. 3/4분기까지의 총거래량은 826,089건에 1,095,512천㎡로 전국토 99.274km²의 1.10%가 거래된 것이며 '90토지거래 전체물량에 비해 건수는 988,074건의 83.6%, 면적은 2,515,459천㎡의 43.6% 수준에 불과함.
 - 이와 같이 거래건수는 전년대비 83.6%에 달하고 있는 반면, 면적은 절반 수준에도 미치지 못하는 것은 투기적인 대규모 토지거래는 크게 줄고 토지공개념제도의 영향으로 지가의 안정적인 기조와 함께 실수요자 중심의 거래질서가 확립되고 있는데 그

원인이 있는 것으로 분석됨.

구분	분기	2/4분기	3/4분기	증 감
	건 수 (건)		314,399	233,518
면 적 (천㎡)		413,342	314,172	△ 24.0

2. 도시규모별

- 거래건수는 6대도시가 2/4분기에 비해 33.4% 크게 감소하였고 면적은 중소도시의 거래량이 45.5%로 가장 많아 감소되었으며 기타 지역도 모두 거래빈도가 감소되는 현상을 보임.

구 분	2/4		3/4		증 감(%)	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
6 대도시	124,610	22,436	83,006	15,974	△ 33.4	△ 28.8
중소도시	81,523	52,437	63,493	28,555	△ 22.1	△ 45.5
군 지역	108,286	338,469	87,019	269,644	△ 19.6	△ 20.3

3. 행정구역별

- 거래건수로 보면 2/4분기에 비해 서울, 경기지역이 30% 이상 감소되어 수도권지역의 토지거래가 크게 위축되었던 것으로 나타났고 부산, 인천, 대전, 충북, 전남북, 경북지역도 20% 이상 거래가 감소되는 등 전국적으로 거래가 침체되고 있는 것으로 나타남.
- 거래면적 또한 서울, 부산, 인천, 강원, 충북, 전북, 경북지역의 거래량이 30% 이상 감소되는 등 거래면적에서도 전국적으로 토지거래가 침체되고 있음.

〈시·도별 거래현황〉

(단위: 건, 천㎡)

구 분	2/4		3/4		증 감(%)	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
전 국	314,399	413,342	233,518	314,173	△25.7	24.0
서 울	59,098	4,840	30,754	2,347	△48.0	△51.5
부 산	18,211	5,768	13,392	3,191	△26.5	△44.7
대 구	9,488	2,271	8,878	2,135	△ 6.4	△ 6.0
인 천	17,644	2,884	13,665	1,967	△22.6	△31.8
광 주	7,419	3,537	7,061	3,609	△ 4.8	△ 2.0
대 전	12,750	3,318	9,256	2,725	△27.4	△17.9
경 기	50,786	45,639	33,940	34,687	△33.2	△24.0
강 원	9,986	53,493	9,024	34,634	△ 9.6	△37.1
충 북	12,841	29,621	9,214	18,839	△28.2	△36.4
충 남	17,311	40,154	14,461	29,544	△16.5	△26.4
전 북	16,255	38,830	12,128	24,115	△25.4	△37.9
전 남	22,382	53,491	17,506	60,864	△21.8	△13.8
경 북	27,284	70,069	18,558	48,611	△32.0	△30.6
경 남	28,814	52,351	32,495	42,666	△12.8	△18.5
제 주	3,968	7,258	3,186	5,239	△19.7	△27.8

4. 용도지역별

○ 도시계획구역이 거래건수는 27.1%, 거래면적은 39.0%가 감소되었으며 토지거래 감소 현상은 주거지역과 상업지역에서 특히 심한 것으로 나타남.

구 분		2/4		3/4		증 감(%)	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
도시 계획 구역	소 계	229,208	101,090	167,108	61,688	△27.1	△39.0
	주 거 지 역	190,444	50,440	135,814	27,173	△28.7	△46.1
	상 업 지 역	10,940	4,586	8,569	1,803	△21.7	△60.7
	공 업 지 역	3,488	3,082	2,594	2,014	△25.6	△34.7
	녹 지 지 역	23,774	40,556	19,337	29,874	△18.7	△26.3
	용 도 미 지 정	562	2,426	794	824	41.3	△66.0
비도시계획구역		85,191	312,252	66,410	252,485	△22.0	△19.1

5. 지 목 별

○ 거래건수와 면적 모두 답과 대지가 큰 폭으로 감소되었고 여타지목도 거래가 감소된 것으로 나타남.

구 분		2/4		3/4		증 감(%)	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
전		32,356	56,381	26,654	43,449	△17.6	△22.9
답		50,009	116,167	33,191	66,858	△33.6	△42.4
대 지		208,390	47,611	154,676	30,558	△25.8	△35.8
임 야		16,350	174,040	13,435	162,144	△17.8	△ 6.8
공 장 용 지		854	2,325	654	1,749	△23.4	△24.8
기 타		6,440	16,818	4,908	9,415	△23.8	△44.0

6. 매입자 거주지별

- 매입자의 주소지가 당해 토지의 관할지역내에 있는지 여부로 거래현황을 분석한 결과,
 - 거래건수로 보면 매입자의 주소지가 당해 토지가 소재하는 관할 시·군·구내인 경우가 66.6%, 관할 시·도가 19.1%이며 관할 시·도 외에 주소지가 있는 외지인 매입자는 14.3%이었음.
 - 거래면적으로 보면 매입자의 주소지가 관할 시·군·구내인 경우가 57.6% 관할 시·도가 13.4%이며 관할 시·도외가 29.0%로 나타남.

구 분	합 계	관할 시·군·구내	관할 시·도내	관할 시·도외	
				서 울	기 타
건 수	233,518 (100)	155,380 (66.6)	44,684 (19.1)	17,267 (7.4)	16,187 (6.9)
면 적	314,173 (100)	181,060 (57.6)	42,156 (13.4)	48,297 (15.4)	42,660 (13.6)

7. 거래주체별

- 개인과 법인 상호간의 토지거래현황을 보면
 - 개인이 개인에게 매도한 토지거래가 전체 거래건수의 76.1%, 전체 거래면적의 84.2%로 나타남
 - 또한 법인의 토지매입은 26,948천㎡인 반면 매각은 27,957천㎡로 법인의 토지보유량은 3/4분기중 1,009천㎡가 감소한 것으로 나타났는 바, 이와 같이 법인의 토지매입이 감소한 것은 금년중 처음 있는 현상임('91. 1/4분기는 16,520천㎡, 2/4분기에는 9,917천㎡ 증가).

구 분	합 계	매도자→매수자			
		개인→개인	개인→법인	법인→개인	법인→법인
건 수	233,518 (100)	177,736 (76.1)	6,696 (2.9)	48,047 (20.6)	1,039 (0.4)
면 적	314,173 (100)	264,453 (84.2)	21,763 (6.9)	22,772 (7.2)	5,185 (1.7)

8. 거래규모별

○ 거래단위당 330㎡ 이하의 거래가 67.0%로 156,467건이었으며 33,000㎡가 넘는 대규모 거래는 0.4%에 1,028건으로 나타남.

(단위: 건)

합 계	300㎡ 이하	331~660	661~1,000	1,001~2,000
233,518 (100)	156,467 (67.0)	20,050 (8.6)	12,153 (5.2)	19,500 (8.4)

2,001~5,000	5,001~10,000	10,001~33,000	33,000 초과
17,316 (7.4)	4,376 (1.9)	2,628 (1.1)	1,028 (0.4)

9. 토지거래허가·신고현황 분석

허가 및 신고현황

○ '91. 3/4분기중 국토이용관리법에 의거 토지거래허가·신고제의 적용을 받은 지역은 전국토의 85.14%인 84,517km²이었음.

－허가지역: 42,931.54km²(전국토의 43.25%)

－신고지역: 41,585.75km²(전국토의 41.89%)

- 3/4분기중 토지거래허가제의 적용을 받은 토지거래는
 - 거래건수는 전체 거래 233,518건중 11.5%인 26,850건이며 거래면적은 전체거래 314,173천㎡중 22.7%인 71,281천㎡가 허가제에 의거 가격 및 실수요자 심사 등을 거쳐 거래가 성립됨.
- 또한 토지거래신고제의 적용을 받은 토지거래는
 - 거래건수는 전체거래중 3.8%인 8,884건, 거래면적은 23.7%인 74,641천㎡가 토지거래신고를 거쳐 매매가 이루어진 것으로 나타나 '91. 3/4분기중 토지거래허가·신고제에 의거 거래심사를 거쳐 매매가 이루어진 거래는 전체거래중 건수로는 15.3%, 면적으로 46.4%이었음.

구 분	전 체	허가 및 신고		
		계	허 가	신 고
건 수	233,518 (100)	35,734 (15.3)	26,850 (11.5)	8,884 (3.8)
면 적	314,173 (100)	145,922 (46.4)	71,281 (22.7)	74,641 (23.7)

허가 및 신고수리 결과분석

- 토지거래허가 및 신고대상거래중 허가처분되거나 신고수리된 비율은
 - 허가신청된 28,705건중 허가된 거래는 93.5%(면적기준: 89.3%)이며
 - 신고된 9,190건중 신고수리된 거래는 96.7%(면적기준: 95.6%)임.
- 토지거래허가신청된 거래 중 허가처분현황을 보면
 - 전체 허가신청중 6.5%가 불허가 처리된 바, 이중 0.3%가 거래가격의 부적정으로 4.8%가 이용목적이 부적합한 사유로 1.3%가 기타 거래면적의 부적합 등으로 불허가됨.
- 토지거래신고중 권고조치로 수리가 안된 거래는
 - 전체 신고접수중 3.3%로써 1.2%가 거래면적의 부적정으로 2.1%는 용도가 토지이용 계획 등에 부적합하여 권고처분됨.

구 분	허가신청	허 가	불 허 가			
			계	가 격	이용목적	기 타
건 수	28,705 (100)	26,850 (93.5)	1,855 (6.5)	87 (0.3)	1,392 (4.9)	376 (1.3)
면 적	79,804 (100)	71,281 (89.3)	8,523 (10.7)	1,310 (1.6)	5,940 (7.5)	1,273 (1.6)

구 분	허가신청	수 리	권 고		
			계	가 격	용 도
건 수	9,190 (100)	8,884 (96.7)	306 (3.3)	109 (1.2)	197 (2.1)
면 적	78,080 (100)	74,641 (95.6)	3,439 (4.4)	1,305 (1.7)	2,134 (2.7)