

11. '95年 2/4分期 地價動向

資料提供：建設交通部 地價調査課

□건설교통부는 '95. 7.28, 7.1 기준으로 조사한 전국의 2/4분기(4.1~6.30) 지가변동을 조사 결과를 발표하였다.

○조사결과 2/4분기 전국의 평균 지가변동율은 0.15%(서울등 6대도시 0.10%, 중소도시 0.19%, 군지역 0.21%)로써, 지난 1/4분기(변동율 0.05%)에 이어 보합·안정세로 나타났음.

-2/4분기에는 시·군통합(평택시, 천안시 등 5개지역)에 의한 행정구역개편, 지자체 선거실시, 군사시설 보호구역의 일부조정, 지하철 건설과 도로 개설 및 택지개발사업추진등의 지가상승 요인이 있었음에도

-토지종합전산망 가동, 부동산 실명제 실시, 지속적인 투기단속강화등 정부의 강력하고 종합적인 부동산투기 억제정책에 힘입어 전반적으로 지가는 보합·안정세를 유지하고 있는 것으로 분석됨.

〈2/4분기 지가변동율〉

구 분	'95			'94				
	1/4	2/4	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	년간
전 국	0.05	0.15	0.20	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57
6 대 도시	0.04	0.10	0.14	-0.45	-0.35	-0.13	0.10	-0.83
중 소 도시	0.07	0.19	0.26	-0.35	-0.18	-0.02	0.20	-0.35
군 지 역	0.08	0.21	0.29	-0.34	-0.15	0.10	0.22	-0.18

〈년도별 지가변동율 : '94(-0.57), '93(-7.38), '92(-1.27)〉

□시·도별, 용도지역별, 지목별 지가변동율

- 시·도별로는 광주광역시(0.46%), 경기도(0.35%), 대구광역시(0.33%), 강원도(0.33%) 등은 변동율이 약간 높으며, 대전광역시(-0.07%), 충남(-0.09%), 제주도(-0.03) 등은 하락 하였음.
- 용도지역별로는 녹지지역(0.28%), 공업지역(0.22%), 비도시지역(0.20%)의 변동율이 약간 높게 나타났으며, 상업지역(0.12%), 주거지역(0.09%)은 낮게 나타났음.
- 지목별로는 전(0.40%), 답(0.27%), 공장용지(0.23%)가 변동율이 약간 높게 나타났으며, 주거용대지(0.11%), 상업용대지(0.10%)는 낮게 나타났음.

'95. 2/4분기 지가변동율 분석

1. 개황

- '95. 2/4분기중 전국평균지가변동률은 0.15%로서 6대도시 지역은 0.10%, 중소도시는 0.19%, 군지역은 0.21%를 나타냈음.
- '92. 2/4분기 이후 2년이상 지속되어온 지가하락세가 '94. 4/4분기에는 0.15%로 상승하였다가 '95. 1/4분기에 0.05%로 상승세가 둔화되었으나 '95. 2/4분기에는 0.15%로 상승률이 미미하나마 증대된 것으로 나타났음.
- 이는 지자체선거실시, 시·군통합등 행정구역개편, 토지이용과 관련한 규제완화, 각종 개발사업 추진등 지가상승요인과 부동산 실명제 실시, 토지종합전산망 가동, 투기단속 강화등 지가하락요인이 부동산시장에 상호작용한 결과로서 전반적으로 안정을 유지하고 있으나 평택시, 용인군, 성남시 분당구, 광명시 등 수도권 일부의 개발지역 및 준농림지역과 강원도 고성군·양양군지역의 군사시설보호구역 조정, 경북 상주시·칠곡군등 지역개발사업 영향을 받은 일부 시군 지역과, 지하철 건설, 신도심 개발등과 관련한 서울시 및 광주광역시 일부지역, 행정구역개편의 영향을 받은 대구시 달성군 등 대도시 일부지역을 중심으로 지가가 다소 상승한 데 기인함.

(단위 : %)

구 분	'95			'94				
	1/4	2/4	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	년간
전 국	0.05	0.15	0.20	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57
6 대 도 시	0.04	0.10	0.14	-0.45	-0.35	-0.13	0.10	-0.83
중 소 도 시	0.07	0.19	0.26	-0.35	-0.18	-0.02	0.20	-0.35
군 지 역	0.08	0.21	0.29	-0.34	-0.15	0.10	0.22	-0.18

2. 지역별 동향

- 전반적으로 안정을 유지하고 있으며 전국평균지가변동률(0.15%)을 상회하는 지역은 광주(0.46%), 경기(0.35%), 대구(0.33%), 강원(0.33%), 경남(0.20%), 경북(0.19%) 지역이고, 하락세를 보인 지역은 충남(-0.09%), 대전(-0.07%), 제주(-0.03%), 전남(-0.01%) 지역이며, 서울(0.07%), 부산(0.00%), 인천(0.12%), 충북(0.06%), 전북(0.13%) 지역은 보합 내지 소폭의 상승세를 보이고 있음.

수도권 지역

○ 서울지역

- 25개 구중 강서구(1.66%), 용산구(0.74%), 마포구(0.48%) 등 18개 구는 소폭의 상승세로 이중 12개 구는 전국평균지가변동률을 상회하고 있으며, 서초구(-0.74%), 서대문구(-0.28%) 등 7개 구는 하락세를 보이고 있음.

- 지가에 영향을 미치는 대규모 신규 개발사업은 미미하며, 지하철 건설에 따라 역세권 개발이 예상되는 지역과 일부 아파트 재건축 및 재개발지역에서 지가가 강세를 보이고 있으나 전반적으로 안정을 유지하고 있음.

○ 인천지역

- 10개 구·군중 중구(0.42%), 용진군(0.34%), 서구(0.28%) 등 8개 지역은 상승세를 나타냈으며 이중 3개 지역에서 전국평균지가변동률을 상회하고, 동구(-0.04%), 남구(-0.01%)는 하락세를 보이고 있음.

-영종도 신국제공항 건설에 따른 중구의 도서지역, 신국제공항 진입 고속도로 건설 예정지역과 광역시 편입후 개발 가능성이 높은 일부지역에서 지가가 강세에 있으나 전반적인 지가는 안정을 유지하고 있음.

◦ 경기도지역

-38개 시·군·구중 평택시(1.64%), 용인군(1.44%), 성남 분당구(1.06%), 광명시(0.92%)등 31개 지역은 상승세를 보이며 이중 17개지역은 전국평균지가상승률을 상회하고, 안양 만안구(-0.41%), 가평군(-0.12%), 성남 중원구(-0.10%)등 6개 지역은 하락세를 나타냈고, 광주군은 보합세를 보였음.

-토지이용도가 높아진 준농림지역과 택지·공단 개발사업 인근지역 및 도로개설·확장 주변지역에서 국지적인 지가 강세를 보이고 있으나 전반적인 지가는 안정되어 있음.

서울, 인천을 제외한 대도시

◦부산등 4개 대도시의 34개 구·군중 광주 서구(0.69%), 대구 달성군(0.65%), 부산 강서구(0.59%) 등 20개 지역에서 소폭의 상승세를 나타냈으며, 11개 지역은 하락세를, 3개 지역은 보합세를 보임.

◦전반적으로 보합수준을 유지하고 있으며, 광역시 지역중 상무신도심 개발에 따른 광주 시 서구, 대구시 편입후 기존 농경지의 개발 기대심리가 작용한 달성군, 성서공단등 개발사업이 추진되는 달서구, 신호공단 개발 및 삼성자동차 유치지역인 부산 강서구 지역에서 강세를 나타내고 있음.

기타 중소도시 및 군지역

◦137개 시·군·구중 강원 고성군(2.03%), 양양군(1.35%), 경북 상주시(1.19%)등 81개 지역의 지가가 상승세를 나타냈고, 경북 영주시(-0.59%), 충남 보령시(-0.51%), 전남 광양시(-0.47%)를 비롯한 47개 지역의 지가가 하락하였으며, 충남 아산시, 전북 전주 완산구, 전남 구례군, 경남 함안군등 9개 지역은 지가가 보합세를 유지하고 있음.

3. 용도지역별 동향

- 녹지지역·공업지역·비도시지역이 상대적으로 높은 상승률을 나타냈으며, 주거지역·상업지역은 전국 평균보다 낮게 나타남.
- 녹지지역 및 비도시지역은 국도개설·확장구간 인근지역, 준농림지역 및 시군통합지역으로서 시외곽 개발확대에 따른 발전기대심리등의 영향을 받아, 강원도 고성군·양양군, 경기도 평택시, 경북 상주시, 경기도 용인군등지에서 지가가 강세를 보이고 있으며
- 공업지역은 광주 서구·남구 및 서울 강서구등에서 공업지역 면적은 미미하나 상승세를 보이고 있으며, 준공업지역으로 공장·상가·주택이 혼재되어 있는 서울 성동구 일원과 성서공단이 소재하는 대구 달서구 지역등에서 강세를 보이고 있음.

(단위 : %)

구 분	'95			'94				
	1/4	2/4	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	년간
전 국 평 균	0.05	0.15	0.20	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57
주 거 지 역	0.03	0.09	0.12	-0.44	-0.33	-0.11	0.10	-0.78
상 업 지 역	0.06	0.12	0.18	-0.32	-0.27	-0.07	0.18	-0.47
공 업 지 역	0.20	0.22	0.42	-0.16	-0.16	-0.05	0.08	-0.30
녹 지 지 역	0.04	0.28	0.32	-0.43	-0.13	0.07	0.19	-0.30
비 도 시	0.06	0.20	0.26	-0.45	-0.21	0.02	0.26	-0.38

4. 지목별 동향

- 전·답·기타·공장용지의 지가가 전국 평균보다 높은 상승세를 보이고 있으며 임야·주거용 대지·상업용 대지는 전국 평균보다 낮게 나타남.

(단위 : %)

구 분	'95			'94				
	1/4	2/4	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	년간
전 국 평 균	0.05	0.15	0.20	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57
전	0.26	0.10	0.66	-0.24	0.02	0.17	0.42	0.37
답	0.06	0.27	0.33	-0.38	-0.13	0.09	0.30	-0.12
대(주거용)	0.08	0.11	0.19	-0.39	-0.27	-0.10	0.09	-0.67
대(상업용)	-0.01	0.10	0.09	-0.43	-0.36	-0.08	0.16	-0.70
임 야	-0.28	0.00	-0.28	-0.79	-0.50	-0.22	-0.09	-1.60
공 장 용 지	0.34	0.23	0.57	-0.14	-0.09	0.01	0.14	-0.08
기 타	0.14	0.24	0.38	-0.39	-0.18	0.17	0.27	-0.13

※기타 : 과수원, 목장용지등임.

'95년 2/4분기 시·도별 분기별 동향

(단위 : %)

구 분	'95			'94				
	1/4	2/4	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	년간
전 국	0.05	0.15	0.20	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57
서 울	0.00	0.07	0.07	-0.69	-0.55	-0.21	0.09	-1.36
부 산	-0.12	0.00	-0.12	-0.31	0.00	-0.01	-0.03	-0.35
대 구	0.36	0.33	0.69	0.30	-0.01	0.08	0.50	0.87
인 천	0.11	0.12	0.23	0.02	-0.01	0.03	0.03	0.07
광 주	0.36	0.46	0.82	-0.20	-0.11	-0.06	0.12	-0.26
대 전	-0.03	-0.07	-0.10	0.01	-0.28	-0.18	-0.13	-0.59
경 기	0.16	0.35	0.51	-0.53	-0.24	0.09	0.42	-0.26
강 원	0.20	0.33	0.53	-0.15	-0.12	-0.07	0.23	-0.11
충 북	0.09	0.06	0.15	-0.33	-0.18	-0.07	0.18	-0.40
충 남	-0.18	-0.09	-0.27	-0.26	-0.18	-0.02	-0.02	-0.48
전 북	0.01	0.13	0.14	-0.33	-0.27	-0.06	0.06	-0.60
전 남	0.01	-0.01	0.00	-0.31	-0.18	-0.06	0.01	-0.54
경 북	0.12	0.19	0.31	-0.10	0.16	0.25	0.32	0.63
경 남	0.04	0.20	0.24	-0.34	-0.19	-0.04	-0.06	-0.64
제 주	-0.15	-0.03	-0.18	-0.24	-0.08	-0.02	-0.05	-0.39

'95년 2/4분기 시도별 용도지역별 동향

(단위 : %)

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	0.15	0.09	0.12	0.22	0.28	0.20
서 울	0.07	0.04	0.14	0.50	-0.03	-
부 산	0.00	0.00	-0.01	-0.10	0.15	0.57
대 구	0.33	0.24	0.26	0.50	0.63	0.66
인 천	0.12	0.08	-0.02	0.01	0.34	0.50
광 주	0.46	0.64	0.20	0.80	0.28	-0.64
대 전	-0.07	-0.08	-0.29	0.14	0.10	0.03
경 기	0.35	0.09	0.11	0.07	0.61	0.50
강 원	0.33	0.35	0.37	0.08	0.53	0.23
충 북	0.06	0.14	0.11	0.48	-0.24	0.10
충 남	-0.09	0.07	-0.13	-0.01	-0.16	-0.13
전 북	0.13	0.14	0.04	0.05	0.02	0.21
전 남	-0.01	-0.01	0.14	-0.02	-0.10	-0.02
경 북	0.19	0.36	0.13	0.07	0.26	0.10
경 남	0.20	0.18	0.17	0.33	0.19	0.16
체 주	-0.03	0.00	0.00	0.00	0.02	-0.16

'95년 2/4분기 시도별 지목별 동향

(단위 : %)

구 분	전	답	대		임 야	공장용지	기 타
			주거용	상업용			
전 국	0.40	0.27	0.11	0.10	0.00	0.23	0.24
서 울	0.00	-0.27	0.06	0.08	-0.64	0.76	0.36
부 산	0.46	0.14	-0.01	0.01	-0.05	-0.07	1.02
대 구	0.83	0.70	0.25	0.25	0.23	0.43	0.29
인 천	0.50	0.31	0.11	-0.02	0.038	0.07	0.85
광 주	0.42	0.67	0.37	0.39	0.11	0.76	0.20
대 전	0.08	0.12	-0.06	-0.18	-0.03	0.10	0.04
경 기	0.82	0.83	0.19	0.18	0.29	0.06	0.32
강 원	0.69	0.13	0.46	0.42	-0.10	0.20	0.20
충 북	0.26	-0.07	0.13	0.15	-0.21	0.26	0.17
충 남	0.00	-0.14	0.09	-0.08	-0.19	-0.09	-0.07
전 북	0.56	0.04	0.12	0.05	0.12	0.06	0.47
전 남	0.14	-0.07	0.10	0.16	-0.37	0.03	0.35
경 북	0.13	0.20	0.39	0.13	-0.13	0.12	0.55
경 남	0.21	0.23	0.15	0.18	0.03	0.28	0.23
세 주	-0.02	0.00	0.01	0.02	-0.27	0.00	-0.02

상위 10개 상승지역 및 상승사유

지가가 전반적으로 안정세를 보이고 있어 지가급등지역은 없으며, 최고 상승율을 나타낸 강원도 고성군도 2%에 불과하고 상위 10위권 지역은 1% 미만임.

지역별 상승요인을 보면 지가 급등요인은 없고 미세한 상승요인까지 분석하면 다음과 같음.

(단위 : %)

행정구역	변동률	상 승 사 유
강원 고성군	2.03	7번국도 확장사업시행으로 국도변 지역과 온천지구로 고시된 일부지역에서 강세를 보이고 있으며, 군사시설 보호구역 해제지역 일원에서도 지가상승요인이 있음.
서울 강서구	1.66	방화 및 등촌 택지개발사업 시행과 지하철 5호선 부분개통을 앞두고 역세권지역을 중심으로 한 상권형성 기대로 지가 상승요인이 있으며, 지역내 고도지구·보존지구 해제 및 개발제한구역의 규제완화등으로 지가가 다소 영향을 받고 있음.
경기 평택시	1.64	발안-아산간 및 평택-아산둔포간 산업도로 착공에 따른 주변지역과 지방공단 개발계획과 관련한 인근지역에서 강세를 보이고 있으며, 시군통합에 따른 평택시 광역화로 지가가 다소 영향을 받고 있음.
경기 용인군	1.44	서울과의 교통여건이 양호한 기흥읍·구성면·수지면 일원과 준농림지역으로 아파트부지 및 택지등으로 개발이 가능한 농경지가 강세를 보이고 있음.
강원 양양군	1.35	관동대학캠퍼스 건립지역 및 7번국도 확장에 따른 주변지역이 강세를 보이고 있으며, 해안 경관지역과 준농림지역도 강세를 나타냄.
경북 상주시	1.19	도시계획구역내 녹지지역이 점진적인 개발로 지가 상승요인이 있으며, 청리지방공단 지정에 따른 영향으로 인근지역도 강세를 나타냄.
경기 성남 분당구	1.06	아파트주변 단독택지가 주상복합용 사용으로 강세를 보이고 있으며, 녹지지역중 자역녹지지역은 건축규제 완화에 대한 기대로 기존 부락의 주거용 대지를 중심으로 지가 상승요인이 있음
경기 광명시	0.92	제2경인고속도로, 하안-소하간 및 광명-논곡간 도로확장등의 개발사업 추진으로 녹지지역 및 개발제한구역 일원에서 지가 상승요인이 다소 있음.
경북 칠곡군	0.91	대구광역시 및 구미시와 인접하고 있어 두도시와 연계발전가능성이 있는 지역으로, 공업단지개발 및 도로개설사업등으로 인한 지가 상승요인이 다소 있음
경기 수원 권선구	0.81	택지개발 및 도로개설사업 추진에 따른 개발사업 인근지역에서 지가 상승요인이 있음

하위 10개 하락지역 및 하락사유

(단위 : %)

행정구역	변동률	하 락 사 유
서울 서초구	-0.74	지가에 영향을 미칠만한 개발사업이 별무한 상황으로 부동산 거래가 부진한 가운데 부분적으로 하락하고 있으며, 전반적으로는 약세를 보이고 있음.
경북 영주시	-0.59	이농현상·농지수요 감소등으로 농경지 가격이 전반적으로는 하락하고, 약세를 보이고 있음.
충남 보령시	-0.51	전반적인 지가는 약세를 보이고 있으며, 외곽의 농경지 및 임야는 하락세를 나타내고 있음.
전남 광양시	-0.47	도시지역의 택지개발사업지구등 개발사업지구내 조성용지의 분양 및 건축이 부진하며, 비도시지역의 농촌지역은 인구감소등으로 지가는 약세를 지속하고 있음.
경기 안양 만안구	-0.41	지가에 영향을 미칠만한 개발사업이 없으며 지가는 전반적으로 약세를 나타내고 있음.
강원도 영월군	-0.37	산간 농경지의 이농현상과 광산지역의 폐광등의 사유로 지가가 약세를 나타내고 있음.
경남 거창군	-0.37	과수농업을 위주한 농촌지대로 순수농경지를 중심으로 수요가 감소되어 지가는 약세를 나타냄.
부산 동구	-0.36	부산의 도심상가 및 주택지역으로 신규 개발사업 추진으로 인한 지가상승요인이 거의 없으며, 도심지 재개발구역으로 지정된 일부지역에서도 사업추진이 부진하여 지가는 정체되어 있음.
경남 하동군	-0.36	일부지역 도시계획구역을 제외하고는 농촌지대로, 광양제철 제2산업도로 개설등 개발사업추진에 따른 지가 영향은 미미하여 전반적으로 약세의 지가추이를 나타냄.
충남 공주시	-0.35	신관 및 금성 개발지구는 개발초기 지가상승후 상권형성이 기대이하로 부진하여 지가가 하락세를 보이고 있으며, 농경지 및 임야는 거래부진으로 약세를 나타냄.

'95. 2/4분기 서울특별시 지가동향

(단위 : %)

구 별	'95		'94			비 고
	1/4	2/4	4/4	1/4	년간	
시지역 전체	0.00	0.07	0.09	-0.69	-1.36	
종로구	-0.12	-0.02	-0.12	-0.15	-0.46	
중구	0.08	0.08	0.18	-0.08	0.02	
용산구	0.94	0.74	0.08	0.00	-0.09	
성동구	1.15	0.43	0.15	-0.22	-1.34	
광진구	0.49	0.06	-	-	-	성동구에서 분구
동대문구	-0.08	0.10	-0.15	-0.24	-1.10	
중랑구	0.37	0.42	0.05	-0.06	-0.17	
성북구	0.13	0.16	0.21	0.00	-0.04	
도봉구	0.30	0.26	0.30	-0.49	-0.89	
강북구	0.21	0.18	-	-	-	도봉구에서 분구
노원구	0.03	0.20	0.09	-0.13	-0.74	
은평구	-0.42	0.14	-0.14	-0.82	-1.50	
서대문구	-0.31	-0.28	-0.28	-0.33	-1.23	
마포구	0.91	0.48	0.03	-0.29	-0.67	
양천구	-0.14	0.42	0.03	0.02	-0.27	
강서구	0.38	1.66	0.45	0.15	1.07	
구로구	0.46	0.25	0.17	-0.12	-0.05	
금천구	0.38	0.28	-	-	-	구로구에서 분구
영등포구	-0.01	0.01	-0.23	-0.09	-0.92	
동작구	-0.11	-0.11	-0.11	-0.63	-1.52	
관악구	-0.12	-0.14	-0.09	-1.32	-1.93	
서초구	-0.26	-0.74	-0.14	-1.14	-3.32	
강남구	-1.12	-0.25	0.57	-2.87	-3.72	
송파구	0.28	-0.06	0.19	-0.93	-2.67	
강동구	0.00	0.06	-0.08	-1.17	-1.39	