

10. '91年 3/4分期 全國 地價變動率調查 結果

資料提供：建設部

- '91년 3/4분기중 전국평균지가상승율은 2.71%('91년 누계: 11.18%)

(상승율, %)

'88	'89	'90						'91		
3/4	3/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	
5.89	4.44	6.94	3.73	3.88	4.64	20.58	4.69	3.39	2.71	

└─ 누 계 ─┘
└─ 누 계 ─┘

15.24%
11.18%

- 도시규모별: 6대도시-2.73%, 중소도시-3.21%, 군지역-2.17%
- 용도지역별: 주거-2.71%, 상업-2.78%, 공업-3.61%, 녹지-3.11%, 비도시-2.01%
- 시·도 별: 대전(7.14%), 인천(4.78%) 등이 많이 올랐고, 서울(1.93%), 전남(1.09%) 등의 상승율이 낮았음.

I. 개 황

○ '91. 3/4분기중 전국평균지가 상승율은 2.71%로서 전분기(3.39%)와 전년동기(3.88%)에 비하여 상승세가 크게 둔화되었으며, '87. 2/4분기(2.35%) 이후 가장 낮은 상승율을 기록하였음.

따라서 '91. 1/4~3/4분기간의 상승율은 11.18%로서 전년 동기의 15.24%보다 4.06% 하락한 것임.

〈분기별 지가동향〉

(단위: %)

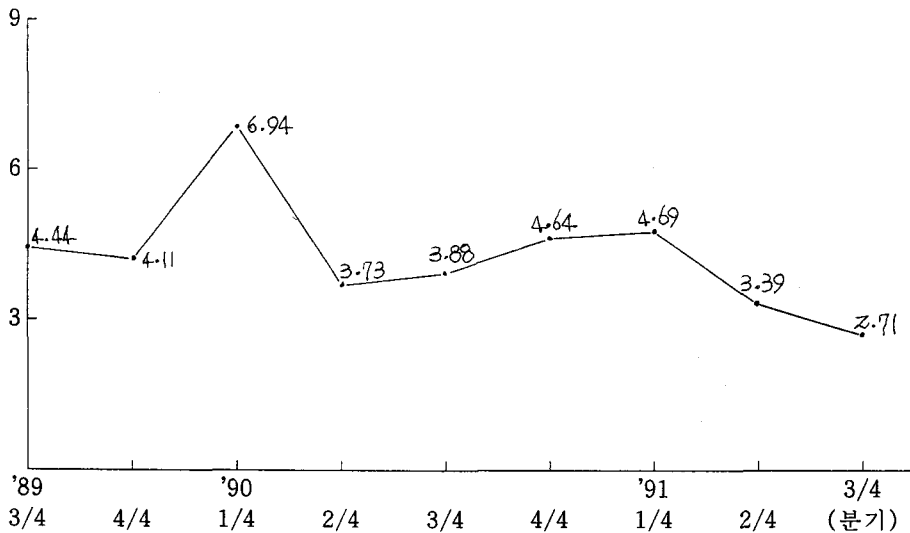
'88	'89	'90				'91		
3/4	3/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
5.89	4.44	6.94	3.73	3.88	4.64	4.69	3.39	2.71

┌───────────┐
누 계
└───────────┘

15.24%
11.18%

〈분기별 지가상승율 곡선〉

(상승율, %)



-토지공개념제도 시행효과의 가시화, 건설경기 진정대책의 추진 및 통화의 긴축기조 유지 등으로 인해 투기적 가수요를 비롯한 신규토지수요가 위축된 반면에 수도권 및 지방중소도시의 APT와 택지공급물량이 늘어난 데 힘입어 주거지역을 중심으로 안정세가 뚜렷해진 데 기인한 것으로 분석됨.

○ 앞으로도 우리나라 지가는 전반적인 부동산경기의 하향국면 속에서 안정세를 상당기간 지속할 것으로 전망됨.

-물가불안과 각종 선거에 따른 지역개발 기대심리 등이 지가불안요인으로 남아 있으나, 토지공개념제도를 비롯한 투기억제조치의 지속, 물가안정을 위한 긴축적 통화운동 등 수요측면의 요인과 부동산 공급물량의 확대 등 공급측면의 요인이 함께 작용함으로써 지가안정기조가 유지되어 갈 것으로 예상됨.

II. 도시규모별 동향

○ 6대도시의 지가상승율이 전분기에 비하여 크게 낮아졌으며, 중소도시와 군지역도 낮은 상승율을 보였음.

(단위: %)

구 분	'91			'90				연 간
	1/4	2/4	3/4	1/4	2/4	3/4	4/4	
전 국	4.69	3.39	2.71	6.94	3.73	3.88	4.64	20.58
6 대도시	5.94	3.68	2.73	8.75	4.55	5.27	6.10	26.97
중소도시	3.66	3.68	3.21	6.13	3.90	3.32	4.10	18.60
군 지 역	2.63	2.35	2.17	4.78	2.27	2.06	2.60	12.20

Ⅲ. 용도지역별 동향

○ 각 용도지역의 상승율이 전분기에 비하여 크게 낮아졌음.

(단위: %)

구 분	'91			'90				
	1/4	2/4	3/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연 간
평 균	4.69	3.39	2.71	6.94	3.73	3.88	4.64	20.58
주거지역	5.65	3.64	2.71	8.85	4.61	4.97	5.74	26.36
상업지역	4.78	3.31	2.78	6.62	3.76	4.22	4.90	20.96
공업지역	5.08	4.42	3.61	5.94	3.46	4.41	6.70	22.10
녹지지역	4.43	3.72	3.11	6.58	3.96	3.43	4.40	19.63
비 도시	2.32	2.15	2.01	4.46	1.98	1.99	2.06	10.87

Ⅳ. 지역별 동향

- '91. 3/4분기중에는 서울(1.93%), 대구(2.07%)의 상승율이 크게 낮아진 것을 비롯하여 전남(1.09%), 강원(1.34%), 충남(1.94%) 등이 뚜렷한 안정세를 보인 데 반해, 대전(7.14%), 인천(4.78%) 등에서는 지가강세현상이 지속되었음.
- 수도권지역에서는 서울 전역을 포함한 대부분 지역의 지가가 안정세를 보인 가운데, 인천 북구(6.69%), 서구(5.89%) 등이 택지수요 증가와 토지구획정리사업 등으로 인해 높은 상승율을 보였으며, 경기도에서는 평택군(5.82%)이 아산만신항건설계획으로, 광주군(5.55%)이 공장용지의 수요증대로 인해 상승율이 높았음.
- 나머지 권역의 대도시지역 및 중소도시지역도 전반적으로는 낮은 상승율을 기록하였으나, 대전은 서구(8.66%), 대덕구(8.65%), 동구(8.31%)를 비롯한 전지역이 각종 개발사업의 활발한 시행에 영향을 받아 '90년 하반기 이래 높은 상승율을 계속 나타내

고 있으며, 이외에 청주시(5.59%), 창원시(7.99%), 마산시(5.40%) 등의 지가가 지역적 개발요인에 의해 많이 올랐음.

○ 군지역에서는 대부분의 지역이 규제조치의 영향으로 안정세 내지 보합세를 보였으며, 일부 지역의 지가는 하락하였음.

-경북 영풍군(-2.15%)과 충남 공주군(-0.33%)을 포함한 7개 군의 지가가 하락

〈시·도별 동향〉

(단위: %)

구 분	'91				'90			
	1/4	2/4	3/4	1/4~3/4 누 계	3/4	4/4	1/4~3/4 누 계	연 간
전 국	4.69	3.39	2.71	11.18	3.88	4.64	15.24	20.58
서 울	5.91	2.75	1.93	10.92	5.46	6.01	23.77	31.18
부 산	4.74	3.94	3.74	12.94	4.03	5.55	9.73	15.82
대 구	6.17	4.67	2.07	13.43	7.29	7.25	18.81	27.42
인 천	8.45	7.22	4.78	21.84	5.42	7.60	20.02	29.14
광 주	4.69	4.69	3.48	13.41	3.95	4.72	16.91	22.43
대 전	8.45	7.01	7.14	24.33	4.80	6.72	10.47	17.89
경 기	4.27	3.59	2.97	11.22	3.37	4.65	16.61	22.03
강 원	1.97	1.66	1.34	5.05	2.37	2.43	9.32	11.98
충 북	3.58	3.71	3.40	11.08	2.39	2.24	9.04	11.48
충 남	2.01	2.68	1.94	6.77	2.38	1.49	9.78	11.41
전 북	1.45	2.53	2.32	6.43	2.33	1.43	9.28	10.84
전 남	1.52	1.36	1.09	4.03	1.61	1.17	8.29	9.54
경 북	3.05	2.05	2.08	7.36	2.96	2.94	10.09	13.32
경 남	3.37	3./52	4.05	11.35	1.94	4.07	8.39	12.80
제 주	0.95	3.90	2.33	7.34	1.87	1.99	6.34	8.45

〈용도지역별 상승율〉

(단위: %)

구 분	'91. 3/4분기					
	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	2.71	2.71	2.78	3.61	3.11	2.01
서 울	1.93	1.88	1.93	2.95	1.83	-
부 산	3.74	3.73	3.62	3.33	4.40	2.83
대 구	2.07	2.07	2.09	2.38	1.88	2.77
인 천	4.78	4.42	3.70	4.97	7.84	3.51
광 주	3.48	3.29	3.12	5.56	3.77	2.09
대 전	7.14	8.49	4.60	8.78	6.80	2.65
경 기	2.97	3.02	3.10	3.20	2.90	2.89
강 원	1.34	1.72	2.15	2.46	1.79	0.97
충 북	3.40	5.51	4.82	3.68	2.69	2.29
충 남	1.94	3.26	2.37	2.31	2.81	1.42
전 북	2.32	3.10	3.31	2.25	2.56	0.89
전 남	1.09	1.47	1.42	0.78	1.44	0.75
경 북	2.08	2.68	2.45	3.32	2.03	1.39
경 남	4.05	4.55	4.61	5.09	3.77	2.81
제 주	2.33	2.65	1.95	1.99	2.03	2.53