

# 11. '92. 3/4分期 地價動向

資料提供：建設部

- '92. 3/4분기 전국평균지가변동율은 -0.36%('92 누계 : -0.48%)로서 전국의 지가는 전 분기에 이어 계속 하락세를 보이고 있음

단위 : %

'90	'91					'92		
	년간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
3.88	12.78	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43	-0.53	-0.36

- 지역별로는 서울, 대전을 비롯한 대도시가 전국지가 하락을 주도하고 있으며
- 용도지역별로는 주거·상업지역의 하락세가 큰 것으로 나타남
- 이중 서울의 지가변동율은 -0.75%이며 22개 구(區)중에서 18개 구(區)의 지가가 하락하고 있음
- 특기사항으로는
  - '92. 3/4분기중 지가가 하락한 지역은 159개 시, 군, 구로서 이중에서 중요한 지역을 보면 서울 종로구(-1.43%), 중구(-1.17%), 강남구(-1.16%), 서초구(-1.60%), 송파구(-1.65%), 경기 안산시(-3.17%), 성남시 분당구(-2.23%), 부산 북구(-1.01%), 강원 강릉시(-2.42%), 대전 중구(-2.10%), 대덕구(-1.99%) 등이며
  - '92. 3/4분기중 가장 많이 상승한 지역은 인천(0.20%), 충남(0.22%), 전북(0.79%)지역이나 이들 지역에서도 상승율은 소폭으로 나타남
- 앞으로의 지가는 부동산안정화시책의 지속적시행으로 안정기조가 정착되어 투기적 요인만 제거하게 되면 하락추세는 지속될 것으로 전망됨

## 1. 개황

- '92년도 3/4분기중 전국평균지가변동율은 -0.36%('92루과 : -0.48%)로서 전국의 지가는 전분기(-0.53%)에 이어 계속 하락세를 보이고 있으며, 전국 268개 시·군·구중 159개 시·군·구의 지가가 하락하였음.
- 이와같은 현황은 토지공개념제도가 정착되었고, 부동산투기대상반을 상설운영하는등 부동산투기억제를 위한 각종 시책의 지속적 시행과 주택의 꾸준한 공급등으로 투기적 가수요가 억제되어 대도시 지역의 지가가 하락세 내지 안정세를 유지한데 기인함.
- 앞으로도 토지초과이득세, 택지초과소유부담금부과, 토지거래허가제도등의 부동산 안정화시책의 시행과 공영개발에 의한 택지·공장용지등의 실수요물량을 충분히 공급할 수 있을 것이므로 지가의 안정기조는 지속될 것으로 전망됨.

## 2. 지역별 동향

- '92년도 3/4분기중 전국평균변동을 이하로 지가의 하락세가 뚜렷한 지역은 대전(-1.49%)을 비롯한 서울(-0.75%), 대전(-0.94)등 대도시지역들로서 2/4분기에 이어 계속 하락하고 있으며  
한편, 가장 높은 상승율을 나타내고 있는 지역으로는 전북(0.79%)임.
- 수도권지역의 경우
  - 서울에서는 22개 구중 송파구(-1.65%), 서초구(-1.60%), 종로구(-1.43%), 용산구(-1.29%), 강동구(-1.22%), 강남구(-1.16%)등 18개구에서 하락하였고 나머지는 안정보급세를 보이고 있음.
  - 경기도에서는 40개 시·군·구중 안산시(-3.17%), 성남시 분당구(-2.23%), 수정구(-1.21%)등 21개 지역의 지가가 하락하였고,  
나머지 대부분은 안정보합세를 보이고 있으나, 택지개발사업이 시행중인 미금시(1.37%)와 안성군(0.53%)등의 지역에서 상대적으로 소폭상승하였음.
- 기타 대전시의 경우 부산 북구(-1.01%), 대전 동구(-2.00%), 대전 중구(-2.10%), 서구

(-1.61%), 유성구(-1.22%), 대덕구(-1.99%) 지역의 지가하락세가 뚜렷하였고

그 이외의 지역은 대부분 하락세 내지 안정보합세를 보이고 있으나, 영종도 국제공항건설 계획의 영향을 받은 인천 중구(2.00%)가 가장 높은 상승세를 보였음.

○중소도시 및 군지역의 경우는

전국적인 지가의 안정추세에 따라 전반적으로 하락세 내지 보합세가 나타나고 있으며, 특히 강원 강릉시(-2.42%), 전남 나주군(-1.72%), 경북 예산군(-1.74%)등은 하락하는 추세를 뚜렷이 보였음.

그러나, 충남 아산군(2.58%), 전북 전주시 덕진구(2.20%)등 일부지역은 고속전철 역세권개발 기대등 새로운 개발계획의 영향을 받아 국지적인 상승세를 보였음.

### 3. 도시규모별 동향

○전분기에 이어 6대도시 및 중소도시지역이 전국지가 하락세를 주도하고 있으나, 군지역은 각종 지역개발사업 시행등으로 대지와 공장용지의 가격이 소폭 상승하였음.

단위 : %

구 분	'92			'91				년간
	1/4	2/4	3/4	1/4	2/4	3/4	4/4	
전 국	0.43	-0.53	-0.36	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
6 대 도시 (서울)	0.12 (0.03)	-0.89 (-0.93)	-0.63 (-0.75)	5.94 (5.91)	3.68 (2.75)	2.73 (1.93)	0.55 (0.21)	13.46 (11.15)
중소도시	0.94	-0.18	-0.06	3.66	3.68	3.21	2.50	13.69
군 지역	0.49	0.02	0.03	2.63	2.35	2.17	2.67	10.19

### 4. 용도지역별 동향

○주거지역을 비롯하여 대부분의 지역이 하락세이나 비도시지역은 안정 보합세를 보이고 있음

단위 : %

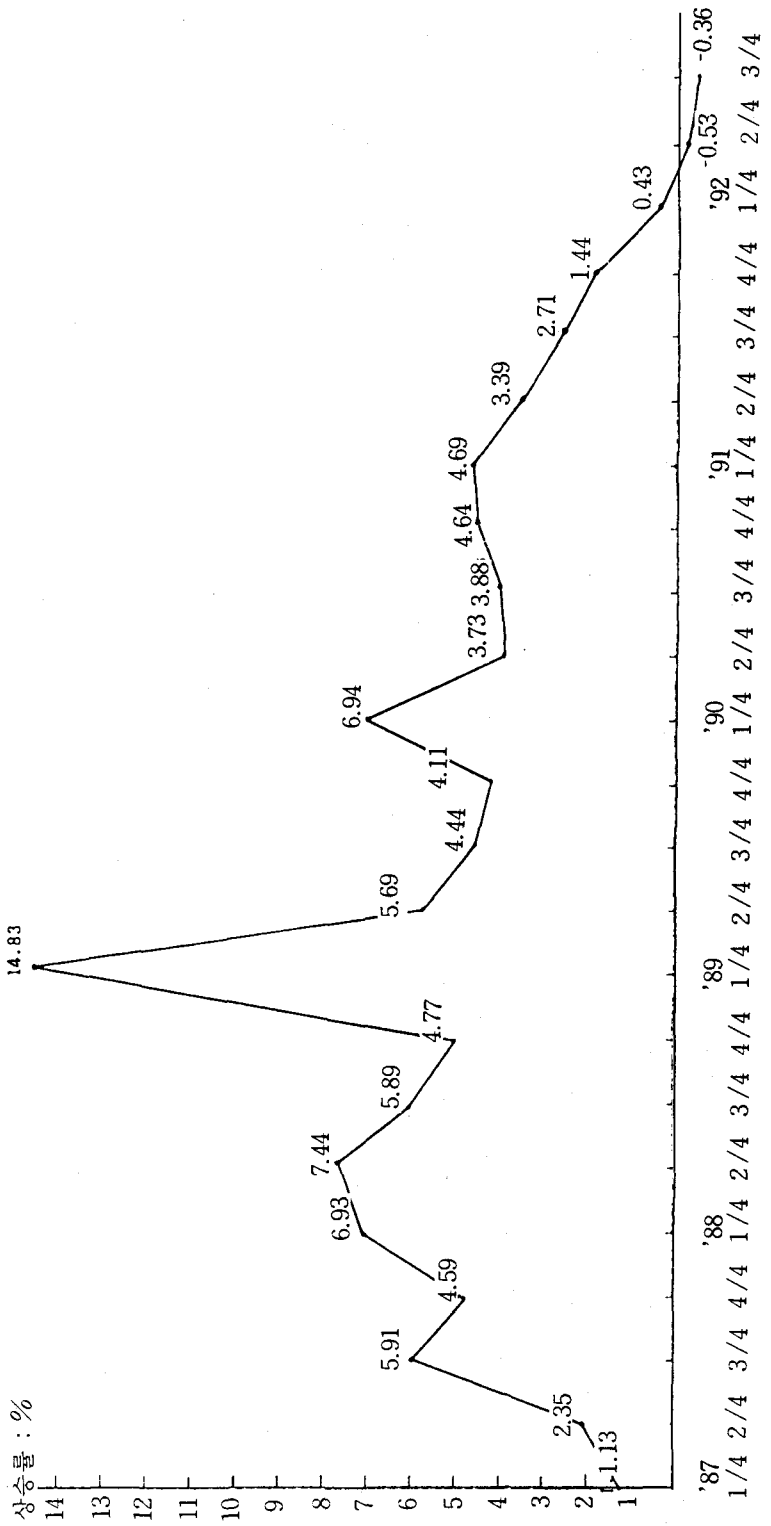
구 분	'92			'91				년간
	1/4	2/4	3/4	1/4	2/4	3/4	4/4	
전 국	0.43	-0.53	-0.36	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
주거지역	0.24	-0.83	-0.54	5.65	3.64	2.71	0.99	13.57
상업지역	0.38	-0.56	-0.42	4.78	3.31	2.78	0.86	12.22
공업지역	0.40	-0.47	-0.23	5.08	4.42	3.61	2.00	15.96
녹지지역	0.68	-0.30	-0.20	4.43	3.72	3.11	1.90	13.80
비도시지역	0.71	0.04	0.00	2.32	2.15	2.01	2.63	9.42

### '87년 이후 분기별 지가변동율

'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	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
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	-0.53	-0.36					

누계 : 14.67%      누계 : 27.47%      누계 : 31.97%      누계 : 20.58%      누계 : 12.78%      누계 : -0.48%

### 분기별 지가 변동을 곡선

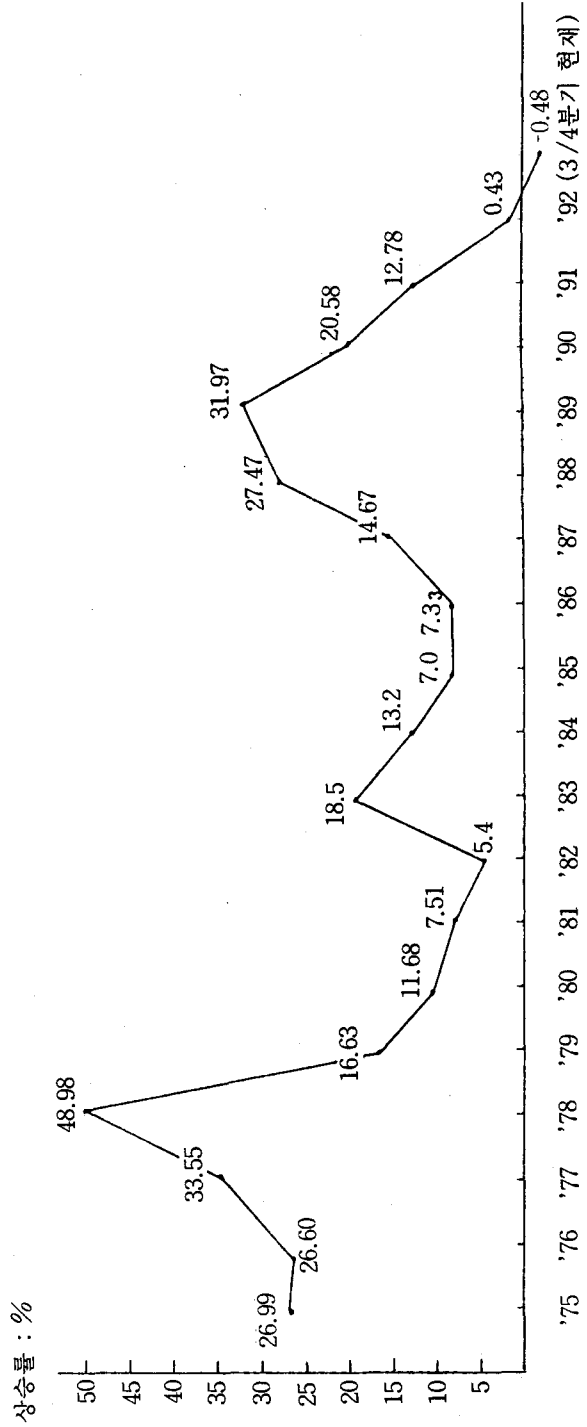


# 연도별 지가변동률

단위 : %

구분	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92
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	-0.48
대도시 (서울)	21.87 (31.63)	21.04 (16.06)	46.67 (31.70)	79.08 (135.70)	21.96 (6.40)	17.02 (13.42)	7.11 (3.56)	5.6 (8.7)	31.7 (57.7)	21.6 (23.3)	7.8 (8.1)	6.4 (3.7)	13.91 (6.29)	29.47 (28.06)	31.95 (33.54)	26.97 (31.18)	13.46 (11.15)	-1.40 (-1.64)
중소도시	25.84	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	0.70
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	0.54

연도별 전국 지가변동률 추이 ('75-'91)



시·도별 분기 별 동향

단위 : %

구 분	'91					'92		
	1/4	2/4	3/4	4/4	년간	1/4	2/4	3/4
전 국	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78	0.43	-0.53	-0.36
서 울	5.91	2.75	1.93	0.21	11.15	0.03	-0.93	-0.75
부 산	4.74	3.94	3.74	1.55	14.69	0.26	-1.09	-0.27
대 구	6.17	4.67	2.07	0.27	13.74	0.11	-0.58	-0.94
인 천	8.45	7.22	4.78	0.80	22.81	0.40	0.27	0.20
광 주	4.69	4.69	3.48	2.72	16.50	0.49	0.33	-0.90
대 전	8.45	7.01	7.14	-0.87	23.25	0.06	-3.30	-1.49
경 기	4.27	3.59	2.97	3.11	14.68	0.93	-0.09	-0.19
강 원	1.97	1.66	1.34	2.03	7.18	0.99	0.23	-0.21
충 북	3.58	3.71	3.40	2.91	14.31	1.00	-0.02	0.34
충 남	2.01	2.68	1.94	2.61	9.56	0.40	0.06	0.22
전 북	1.45	2.53	2.32	2.79	9.40	0.70	-0.02	0.79
전 남	1.52	1.36	1.09	0.45	4.50	0.54	-0.16	-0.15
경 북	3.05	2.05	2.08	1.63	9.11	0.88	-0.19	-0.07
경 남	3.37	3.52	4.05	2.80	14.47	0.73	-0.26	-0.14
제 주	0.95	3.90	2.33	2.88	10.43	0.28	0.12	-0.04

'92. 3/ 4분기 시, 도시별 · 용도지역별 동향

단위 : %

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	-0.36	-0.54	-0.42	-0.23	-0.20	0.00
서 울	-0.75	-0.81	-0.94	-0.02	-0.06	.
부 산	-0.27	-0.21	-0.15	-0.97	-0.16	-0.18
대 구	-0.94	-1.05	-0.90	-0.63	-0.88	-1.02
인 천	0.20	0.03	-0.01	-0.06	1.33	-
광 주	-0.09	-0.10	0.14	0.26	-0.26	0.93
대 전	-1.49	-1.43	-1.67	-1.78	-1.40	-1.68
경 기	-0.19	-0.26	-0.75	-0.03	-0.22	0.00
강 원	-0.21	-0.22	-0.07	-0.22	-0.40	-0.21
충 북	0.34	-0.01	-0.01	0.02	0.03	0.77
충 남	0.22	0.20	0.14	0.40	0.34	0.21
전 북	0.79	1.50	1.20	0.25	0.55	0.07
전 남	-0.15	-0.09	0.07	-0.03	-0.16	-0.26
경 북	-0.07	-0.21	-0.14	-0.20	0.36	-0.06
경 남	-0.14	-0.02	-0.04	-0.02	-0.45	-0.20
제 주	-0.04	-0.04	0.00	-0.05	-0.06	-0.05

'92. 3/ 4분기중 1%이상 하락지역

단위 : %

시 · 군 · 구	지가변동율 (%)			비 고	
	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기		
서울	종로구	0.22	-0.09	-1.43	토지공개념시책의 정착 주택가격 안정
	중 구	-0.32	-0.10	-1.17	
	용산구	-0.24	-0.09	-1.29	
	마포구	0.66	-0.51	-1.08	
	동작구	0.21	-2.62	-1.06	
	서초구	0.07	-2.21	-1.60	
	강남구	-0.58	-1.84	-1.16	
	송파구	0.33	-2.62	-1.65	
	강동구	0.37	-0.90	-1.22	
부산	북 구	0.28	-1.60	-1.01	“
대구	동 구	-0.33	-1.54	-2.00	“
대전	중 구	0.13	-1.55	-2.10	“
	서 구	0.00	-3.42	-1.61	“
	유성구	0.30	-4.06	-1.22	“
경기	대덕구	-0.12	-4.88	-1.99	“
	성남시 중원구	3.04	-0.93	-1.46	“
	성남시 수정구	0.81	-1.21	-1.54	“
	성남시 분당구	0.29	-2.51	-2.23	토지공개념시책의 정착 주택가격 안정
	안산시	0.00	-3.44	-3.17	“
강원	강릉시	1.45	-0.95	-2.42	대지 및 농경지, 임야가격 하락
전남	여수시	0.43	-0.91	-1.03	대지 및 농경지, 임야가격
	나주군	0.79	-0.67	-1.72	“
경북	예천군	0.00	-0.87	-1.74	농경지 및 임야가격 하락
경남	양산군	1.32	-1.81	-1.40	농경지 및 임야가격 하락
계 24개 시·군·구				총 159개 시·군·구 하락	



'92. 3/ 4분기중 1%이상 상승지역

단위 : %

시 · 도	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	요 인
인천 중구	1.09	2.82	2.00	영종도 국제공항건설
경기 미금시	2.97	2.43	1.37	택지개발사업 시행
강원 고성군	0.72	0.54	1.28	취약구조개선 사업 시행
충북 청원군	2.34	0.37	1.66	청주 테그노빌조성 기대 심리
음성군	0.57	0.42	1.94	도시계획 재정비
충남 금산군	0.88	0.68	1.80	인삼시장활성화에 따른 토지수요 증가
아산군	0.56	1.16	2.58	고속전철착공에 따른 역세권 개발
전북 전주시 완산구	0.40	-1.45	1.90	시외곽 우회도로건설 및 유통단지개발 기대
전주시 덕진구	0.35	0.32	2.20	
계 9개 시, 군, 구				총 94개 시, 군, 구 상승 보합 15개 지역

서울시 지가변동율

단위 : %

구 별	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	비 고
중 로 구	0.22	-0.09	-1.43	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content;">                     금분기 : -0.75%                      누 계 : -1.64%                 </div>
중 구	-0.32	-0.10	-1.17	
용 산 구	-0.24	-0.09	-1.29	
성 동 구	0.62	-0.30	-0.17	
동 대 문 구	-2.41	-0.77	-0.32	
중 량 구	0.26	-0.12	0.00	
은 평 구	0.23	-0.90	-0.02	
서 대 문 구	0.26	-0.15	-0.36	
마 포 구	0.66	-0.51	-1.08	
양 천 구	0.68	-0.29	-0.13	
구 로 구	0.00	-0.07	-0.07	
영 등 포 구	0.00	-0.92	-0.24	
동 작 구	0.21	-2.62	-1.06	
관 약 구	-0.06	-4.11	-0.09	
서 초 구	0.07	-2.21	-1.69	
강 남 구	-0.58	-1.84	-1.16	
송 파 구	0.33	-2.62	-1.65	
강 동 구	0.37	-0.90	-1.22	
성 북 구	0.15	0.00	0.00	
도 봉 구	0.79	0.50	0.43	
노 원 구	0.10	0.00	-0.06	
강 서 구	0.81	1.55	0.18	방화 및 가양지구 택지 개발사업 시행