

# 14. '92. 2/4分期 地價動向

資料提供：建設部

- '92. 2/4분기 전국평균 지가변동율은 -0.53%로서 전분기 0.43% 대비 0.96%포인트 감소되어 전반적으로 하락세로 전환하고 있음.

단위 : %

'89	'90	'91					'92	
		년간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
5.69	3.73	12.78	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43	-0.53

- 이는 정부가 전국 지가변동을 조사를 시작(1975년)한 이래 처음 하락세로 전환하는 계기를 마련하게 된 것임.
- 이 중 서울의 지가변동율은 -0.93%로서 '91. 2/4분기의 2.75%보다 무려 3.68% 포인트 감소하여 전국의 지가안정을 주도하고 있음.
  - 지역별로는 6대도시 : -0.89%, 중소도시 : -0.18%, 군지역 : 0.02%
  - 용도지역별로는 주거지역 : -0.83%, 상업지역 : -0.56%, 공업지역 : -0.47%
  - 녹지지역 : -0.30%, 비도시지역 : 0.04%
- 특기사항으로는
  - '92. 2/4분기중 지가가 하락한 지역이 156개 시·군·구로서 이 중에서 중요한 지역을 보면
    - 서울 관악구(-4.11%), 동작구(-2.62%), 송파구(-2.62%), 서초구(-2.21%), 강남구(-1.84%)
    - 경기 안산시(-3.44%), 성남시 분당구(-2.51%), 부산 남구(-2.00%)
    - 대전 대덕구(-4.88%), 유성구(-4.06%), 동구(-3.88%), 서구(-3.42%) 등이며
  - '92. 2/4분기중 가장 많이 상승한 지역은 인천(0.27%), 광주(0.33%), 강원(0.23%) 지역이나 이들 지역에서도 상승율은 소폭으로 나타남.

- 앞으로의 지가는 안정기조가 정착되어 투기적 요인만 제거하게 되면 하락추세가 지속될 것으로 전망됨.

## 1. 개 황

- '92년도 2/4분기중 전국평균지가변동율은 -0.53%로서 전 기간의 0.43%보다 0.96% 포인트 감소되었고, 전년도 동기인 2/4분기의 3.39% 보다는 무려 3.92% 포인트 감소하여 전국 지가는 정부가 지가변동을 조사를 시작(1975년)한 이래 처음으로 하락세를 나타내고 있으며, 전국 268개 시·군·구중 156개 시·군·구의 지가가 하락하였음.
- 이와같은 현상은 토지거래허가제를 비롯한 토지초과이득세, 택지초과소유부담금등 토지 공개념제도가 정착되었고, 부동산투기대책반을 상설운영하는 등 부동산투기억제를 위한 각종 시책의 지속적 시행과 주택 200만호 조기건설등으로 투기적 수요가 억제되어 대도시의 주거용지를 비롯한 대부분 지역의 지가가 하락세 내지 안정세로 전환된데 기인함.
- 앞으로도 토지초과이득세, 택지초과소유부담금부과등 투기적 토지거래에 대한 지속적 억제시책의 시행과 '92년도중에 주택 50만호 건설 및 택지·공장용지등의 실수요물량을 충분히 공급할 수 있을 것이므로 지가의 안정기조가 정착되어 하향추세는 당분간 지속될 것으로 전망됨.

## 2. 지역별 동향

- '92년도 2/4분기중 전국평균변동을 이하로 지가의 하락세가 뚜렷한 지역은 대전(-3.30%)을 비롯한 서울(-0.93%), 부산(-1.09%), 대구(-0.58%)등 대도시지역들이며 한편, 광주가 0.33%로서 가장 높은 상승율을 나타내고 있음.
- 수도권지역의 경우
  - 서울에서 22개 구중 관악구(-4.11%), 동작구(-2.62%), 서초구(-2.21%), 송파구(-2.62%), 강남구(-1.84%)등 18개 구에서 하락하였고 나머지는 안정보합세를 보이고 있으나, 강서구(1.55%)는 방화 및 가양지구 택지개발사업 시행으로 소폭상승하였음.
  - 경기도에서는 40개 시·군·구중 안산시(-3.44%), 성남시 분당구(-2.51%), 수정구(-1.21%) 등 22개 지역의 지가가 하락하였고, 나머지 대부분은 안정보합세를 보이고 있음.

나, 택지개발사업과 남북교류에 따른 기대심리등으로 미금시(2.43%)와 연천군(1.49%) 등의 지역에서는 다른 지역에 비하여 상대적으로 높게 상승하였음.

- 기타 대도시의 경우 부산 남구(-2.00%), 대전 동구(-3.88%), 서구(-3.42%), 수성구(-4.06%), 대덕구(-4.88%) 지역의 지가하락세가 뚜렷하였고 그 이외의 지역은 대부분 하락세 내지 안정보합세를 보이고 있으나, 영종도 국제공항건설계획 영향으로 인천 중구(2.82%)가 가장 높은 상승세를 보였음.
- 중소도시 및 군지역의 경우는 전국적인 지가의 안정추세에 따라 전반적으로 하락세 내지 보합세가 나타나고 있으며, 특히 전주 완산구(-1.45%), 경남 창원군(-1.81%), 양산군(-1.81%) 등은 하락하는 추세를 뚜렷이 보였음.  
그러나 충남 아산군(1.16%), 전북 남원시(1.21%) 등 일부지역은 고속전철 역세권등의 새로운 개발계획 기대등의 영향을 받아 상대적으로 상승하였음.

### 3. 도시규모별 동향

- 지가상승을 주도하였던 6대도시 및 중소도시가 대부분 하락세로 전환되었으나 각종 지역 개발사업계획 및 시행등으로 군지역의 대지(주거용, 상업용 등) 가격이 소폭 상승하였음.

단위 : %

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

### 4. 용도지역별 동향

- 주거지역을 비롯하여 대부분의 지역이 하락세이나 각종 지역개발사업계획 및 시행등으로 비도시지역의 대지가격이 소폭으로 상승하였음.

단위 : %

구 분	'92		'91				
	1/4	2/4	1/4	2/4	3/4	4/4	년간
전 국	0.43	-0.53	4.69	3.39	2.71	1.44	12.78
주 거 지 역	0.24	-0.83	5.65	3.64	2.71	0.99	13.57
상 업 지 역	0.38	-0.56	4.78	3.31	2.78	0.86	12.22
공 업 지 역	0.40	-0.47	5.08	4.42	3.61	2.00	15.96
녹 지 지 역	0.68	-0.30	4.43	3.72	3.11	1.90	13.80
비 도시 지역	0.71	0.04	2.32	2.15	2.01	2.63	9.42

자연속의 신도시 꿈이있는 미래도시