

18. '94. 1/4分期 地價動向

資料提供：建設部

- '94. 1/4분기 지가변동률은 -0.41%로서 '93. 1/4분기(-0.42%)와 거의 같은 수준의 하락세를 나타내고 있음.

단위 : %

'90	'91	'92	'93					'94
			년 간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
20.58	12.78	-1.27	-7.38	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-0.41

- 지역별로는 서울, 경기등 수도권지역과 경남, 전북등 12개 시도에서 하락되고 있으며 용도지역별로는 주거·녹지지역과 비도시지역이, 지목별로는 임야·상업용지등이 하락된 것으로 나타나고 있음.
 - 도시규모로 보면 6대도시 : -0.45%, 중소도시 : -0.35%, 군지역 : -0.34%
 - 용도지역별로는 주거지역 : -0.44%, 상업지역 : -0.32%, 공업지역 : -0.16%,
녹지지역 : -0.43%, 비도시지역 : -0.45%
 - 지목별로는 전 : -0.24%, 답 : -0.38%, 주거용대지 : -0.39%, 상업용대지 : -0.43%,
임야 : -0.79%, 공장용지 : -0.14%, 기타 : -0.39%
- 서울의 지가변동률은 -0.69%로서 22개구 중에서 강남구(-2.87%), 관악구(-1.32%), 강동구(-1.17%), 서초구(-1.14%)등 18개구의 지가가 하락한 반면 강서구(0.15%)와 양천구(0.02%)는 소폭의 상승세를 보였고, 용산구와 성북구는 변동(보합)이 없는 것으로 나타남.
- '94. 1/4분기중 지가가 하락한 시·군·구는 전국 271개 지역중 215개 지역으로 이중에 서 서울을 제외한 중요한 지역을 보면

경기 안산시(-2.21%)·광주군(-1.65%), 강원도 평창군(-1.31%),
전남 여천군(-1.23%), 경북 울진군(-1.06%) 등이며

○'94. 1/4분기중 지가가 상승한 시, 군·구는 43개지역으로 이 중에서 가장 많이 상승한 지역은

전북 장수군(1.53%), 경기도 수원시 권선구(0.84%), 대구 중구(0.71%),

경북 경주군(0.66%), 경기도 미금시(0.64%) 등이며,

기타 광주 서구, 대전 서구, 강원도 정선군, 충남 금산군, 전북 진안군등 13개 지역은 지가의 변동(보합)이 없는 지역임.

○앞으로도 부동산투기억제를 위한 시책의 지속적인 시행과 택지·공장용지등의 꾸준한 공급으로 지가의 안정기조는 정착되어 갈 것으로 전망됨.

1. 개 황

'94. 1/4분기중 전국 평균지가변동률은 -0.41%로서 '92년도 2/4분기부터 지가의 하락 추세가 계속되고 있으며, 전국적으로는 271개 시, 군, 구중 215개 시, 군, 구의 지가가 하락하였음.(상승지역 : 43개 시, 군, 구, 변동이 없는 지역 : 13개 시, 군, 구)

단위 : %

구 분	'94	'93				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
전 국	-0.41	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-7.38
6 대 도 시	-0.45	-0.60	-3.28	-2.78	-1.63	-8.05
(서 울)	(-0.69)	(-0.88)	(-3.65)	(-2.95)	(-1.51)	(-8.72)
중 소 도 시	-0.35	-0.23	-2.37	-2.47	-1.66	-6.58
군 지 역	-0.34	-0.19	-2.44	-2.50	-1.64	-6.62

이와같은 현상은 토지공개념제도의 정착과 정부의 부동산투기억제를 위한 각종시책의 지속적 시행, 금융실명제 실시 등으로 토지에 대한 투기적가수요의 격감과 전반적인 부동산경기위축으로 지가하락세가 지속되고 있으며 부동산투기억제를 위한 시책의 지속적인 시행과 택지·공장용지 등의 꾸준한 공급으로 지가의 안정기조는 정착되어 갈 것으로 전

망됨.

2. 지역별 동향

'94. 1/4분기중 지가가 하락한 지역은 서울(-0.69%), 경기(-0.53%), 경남(-0.34%), 전북(-0.33%) 등 12개 시도이며, 소폭상승한 지역은 대구(0.30%), 대전(0.01%), 인천(0.02%) 등 3개 시임.

○ 수도권 지역

- 서울지역의 경우

강남구(-2.87%), 관악구(-1.32%), 서초구(-1.14%)를 비롯한 18개 구의 지가가 하락하였고, 용산구·성북구 등 2개 구는 보합.

양천구(0.02%), 강서구(0.15%)의 2개 구의 지가는 소폭상승하였음.

- 인천 지역의 경우

북구(-0.14%), 남구(-0.04%)의 2개 구의 지가가 하락한 반면 영종도국제공항건설, 서해안고속도로건설등 사업추진의 영향으로 중구(0.23%), 남동구(0.17%), 동구(0.08%), 서구(0.07%)등이 '92. 3/4분기 이후 처음으로 소폭상승하였음.

- 경기도 지역의 경우

43개 시·군·구중 안산시(-2.21%), 광주군(-1.65%), 부천시 소사구(-1.36%)를 비롯한 36개 시·군·구의 지가가 하락하였고,

수원시 권선구(0.84%)·팔달구(0.57%)·장안구(0.49%)는 택지개발사업시행, 미금시(0.64%)는 도시계획재정비사업의 시행으로 지가가 소폭상승함.

○ 수도권을 제외한 대도시의 경우

부산은 강서구(-0.79%), 동래구(-0.62%), 서구(-0.61%)등 전지역에서

광주는 서구(0.00%)를 제외한 전지역에서 지가가 하락하였고,

대구는 중구(0.71%), 수성구(0.38%)를 비롯한 전지역에서 대전은 동구(-0.25%)를 제외한 전지역이 소폭상승하였음.

○ 기타 중소도시 및 군지역은

강원 평창군(-1.31%), 전남 여천군(-1.23%), 경북 울진군(-1.06%)을 비롯한 대부분 지역의 지가가 하락되었으나, 전북 장수군(1.53%)은 대전-진주간 고속도로건설사

업, 경북 경주군(0.66%)은 건천지방공단조성사업, 전남 무안군(0.42%)은 망운국제비행장건설계획 등의 영향을 받아 소폭상승하였음.

3. 용도지역별 동향

전국의 도시지역중 주거·상업·공업·녹지지역과 비도시지역의 지가는 낮은 폭으로 하락되었음.

단위 : %

구 분	'94	'93				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
전 국 평 균	-0.41	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-7.38
주 거 지 역	-0.44	-0.51	-3.06	-2.73	-1.57	-7.65
상 업 지 역	-0.32	-0.39	-2.97	-2.59	-1.41	-7.18
공 업 지 역	-0.16	-0.23	-2.60	-2.59	-1.80	-7.04
녹 지 지 역	-0.43	-0.44	-2.60	-2.44	-1.91	-7.21
비 도시 지역	-0.45	-0.25	-2.61	-2.65	-1.80	-7.12

4. 지목별 동향

전국의 모든 지목이 소폭하락되었음.

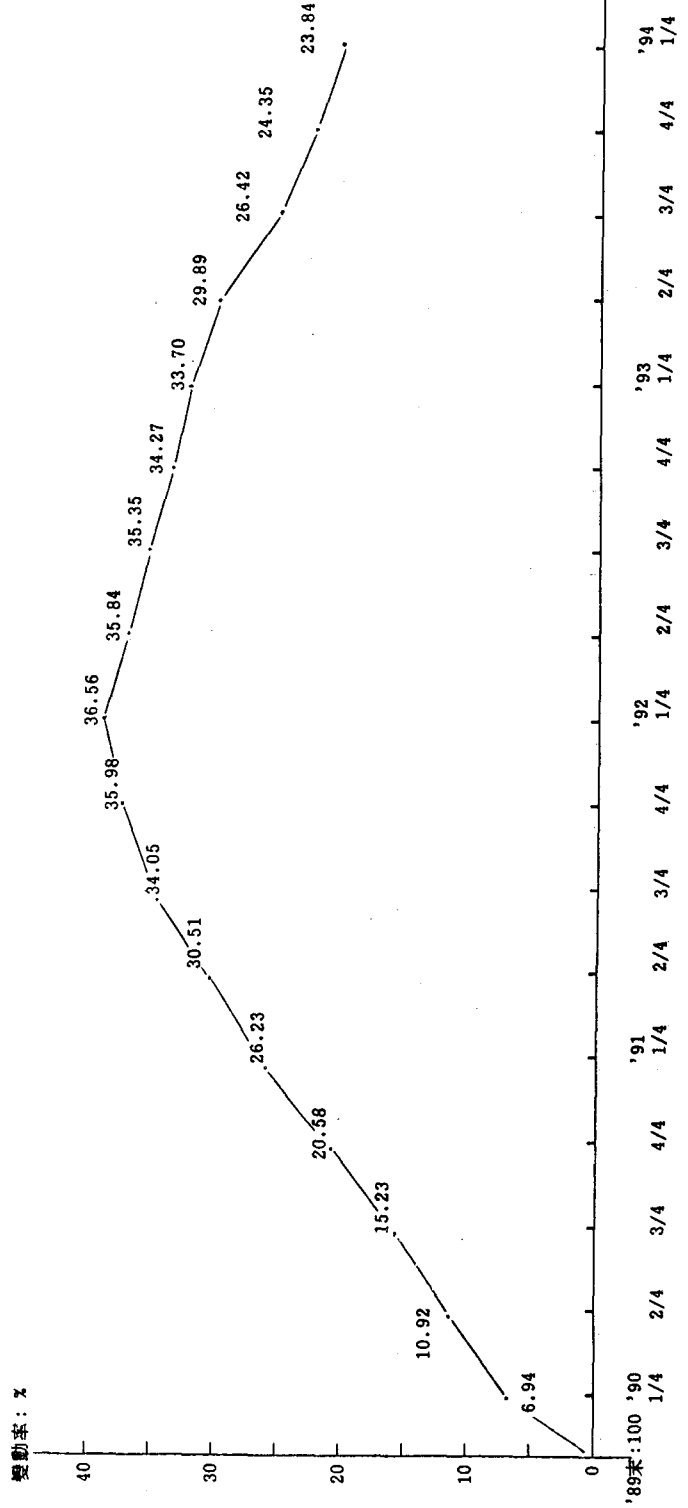
단위 : %

구 분	'94	'93				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연간
전	-0.24	-0.26	-2.43	-2.44	-1.56	-6.53
답	-0.38	-0.33	-2.61	-2.55	-1.85	-7.16
대 (주 거 용)	-0.39	-0.44	-2.87	-2.60	-1.53	-7.25
대 (상 업 용)	-0.43	-0.51	-3.09	-2.68	-1.41	-7.48
임 야	-0.79	-0.53	-3.26	-3.18	-2.48	-9.14
공 장 용 지	-0.14	-0.14	-2.45	-2.47	-1.78	-6.69
기 타	-0.39	-0.36	-2.56	-2.62	-2.27	-7.60

'94. 1/4분기 지가동향 분석자료

'89년말 이후 분기별 지가변동율

'90				'91				'92				'93				'94	
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	1/4
6.94	3.73	3.88	4.64	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43	-0.53	-0.36	-0.80	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-0.41	
누계 : 20.58%				누계 : 12.78%				누계 : -1.27%				누계 : -7.38%					



'94. 1/4분기 시·도별 분기별 동향

단위 : %

구 분	'94	'93				
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	연 간
전 국	-0.41	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-7.38
서 울	-0.69	-0.88	-3.65	-2.95	-1.51	-8.72
부 산	-0.31	-0.24	-2.51	-2.77	-1.42	-6.77
대 구	0.30	-0.21	-2.88	-2.64	-2.26	-7.77
인 천	0.02	0.00	-2.35	-2.04	-2.38	-6.62
광 주	-0.20	-0.21	-3.44	-2.02	-0.82	-6.36
대 전	0.01	-0.03	-2.91	-2.73	-2.35	-7.81
경 기	-0.53	-0.28	-2.45	-2.51	-2.00	-7.06
강 원	-0.15	-0.07	-2.00	-2.04	-0.85	-4.89
충 북	-0.33	-0.14	-2.14	-2.62	-1.29	-6.07
충 남	-0.26	-0.08	-2.30	-2.70	-1.41	-6.36
전 북	-0.33	-0.15	-2.31	-2.41	-1.19	-5.94
전 남	-0.31	-0.27	-2.18	-1.94	-1.25	-5.53
경 북	-0.10	-0.24	-2.53	-2.32	-1.63	-6.57
경 남	-0.34	-0.23	-2.44	-2.61	-1.47	-6.59
제 주	-0.24	-0.04	-3.06	-3.27	-2.59	-8.70

'94. 1/4분기 시·도별 용도지역별 동향

단위 : %

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	-0.41	-0.44	-0.32	-0.16	-0.43	-0.45
서 울	-0.69	-0.78	-0.61	-0.10	-0.46	-
부 산	-0.31	-0.27	-0.12	-0.26	-0.92	-
대 구	0.30	0.36	0.20	0.26	0.24	1.95
인 천	0.02	-0.04	-0.04	0.13	0.07	-
광 주	-0.20	-0.12	-0.16	0.00	-0.45	0.00
대 전	0.01	0.00	-0.08	0.25	0.06	0.00
경 기	-0.53	-0.33	-0.60	-0.50	-0.53	-0.69
강 원	-0.15	0.05	-0.05	-0.11	0.03	-0.43
충 북	-0.33	-0.05	-0.02	-0.10	-0.73	-0.39
충 남	-0.26	-0.04	-0.15	0.00	-0.52	-0.31
전 북	-0.33	-0.05	-0.07	-0.35	-1.06	-0.34
전 남	-0.31	-0.16	0.07	-0.38	-0.46	-0.45
경 북	-0.10	0.19	-0.26	-0.14	-0.10	-0.26
경 남	-0.34	-0.29	-0.34	-0.37	-0.41	-0.35
제 주	-0.24	-0.08	0.00	-0.19	-0.41	-0.39

'94. 1/4분기 시·도별 지목별 동향

단위 : %

구 분	전	답	대		임야	공장용지	기타
			주거용	상업용			
전 국	-0.24	-0.38	-0.39	-0.43	-0.79	-0.14	-0.39
서 울	-0.42	-0.12	-0.76	-0.69	-1.39	0.10	-0.79
부 산	-0.40	-0.69	-0.20	-0.26	-1.44	-0.25	0.00
대 구	0.30	0.39	0.43	0.16	-0.16	0.26	0.40
인 천	0.00	0.35	-0.11	0.04	0.00	0.18	0.00
광 주	-0.23	-0.51	-0.17	-0.13	-0.25	0.00	-0.16
대 전	0.03	0.13	-0.04	-0.05	-0.01	0.51	0.15
경 기	-0.24	-0.53	-0.26	-0.57	-1.04	-0.45	-0.76
강 원	-0.25	-0.22	0.14	0.02	-0.63	-0.13	-0.17
충 북	-0.32	-0.58	-0.05	-0.12	-0.61	-0.16	-0.52
충 남	-0.23	-0.43	-0.02	-0.09	-0.38	-0.03	-0.30
전 북	-0.40	-0.54	-0.11	-0.03	-0.71	-0.10	-0.02
전 남	-0.30	-0.43	-0.08	0.02	-0.87	0.00	-0.02
경 북	0.04	-0.22	0.18	-0.24	-0.43	-0.14	-0.35
경 남	-0.40	-0.38	-0.26	-0.32	-0.57	-0.33	-0.41
계 주	-0.44	0.00	-0.10	0.00	-0.43	0.00	-0.36

'94. 1/4분기중 주요 지가상승 지역

단위 : %

시 도 (시 군 구)	'94	'93		비 고
	1/4	1/4	연간	
대구 중구	0.71	-0.73	-7.29	<ul style="list-style-type: none"> • 동인동일원 도시계획재정비 • 대명동 용도지역변경 (전용주거→일반주거) • 노변택지개발사업
남구	0.32	-0.22	-6.80	
수성구	0.38	-0.08	-5.22	
경기도				
수원시 장안구	0.49	-0.21	-7.94	<ul style="list-style-type: none"> • 천천지구택지개발사업 • 권선지구택지개발사업 • 장안·권선구의 파급효과 • 평내동, 호평동 일원의 택지 개발사업, 도시계획재정비 • 인창·토평지구 택지개발사업
권선구	0.84	-0.23	-4.50	
팔달구	0.57	-0.13	-11.30	
미금시	0.64	-0.21	-4.21	
구리시	0.33	-0.33	-5.63	
전라북도				
장수군	1.53	-0.35	-6.13	<ul style="list-style-type: none"> • 장수읍과 장계면을 통과하는 대전-진주간 고속도로건설 사업 영향
전라남도				
무안군	0.42	-0.24	-4.74	<ul style="list-style-type: none"> • 망운국제비행장건설계획의 영향
경상북도				
안동시	0.56	-0.35	-5.75	<ul style="list-style-type: none"> • 금곡동, 명륜동일원의 도로 개설사업, 옥동토지구획정리 사업 • 진보면의 우회도로개설사업 완공의 영향 • 영덕-강구간 도로 확·포장 공사의 영향 • 실시계획승인중인 건천지방공단조성사업의 영향 • 가산면 제2왜관교 건설공사 및 왜관읍, 석적면 일원의 공업단지조성사업 영향
청송군	0.50	-0.39	-6.67	
영덕군	0.46	0.26	-6.29	
경주군	0.66	-0.61	-7.25	
칠곡군	0.43	0.27	-4.75	

※전국 43개 상승지역중 0.3% 이상 상승지역임.

'94. 1/4분기중 서울특별시 지가동향

단위 : %

시 군 구	'94	'93		비 고
	1/4	1/4	연 간	
시지역 전체	-0.69	-0.88	-8.72	
종로구	-0.15	0.00	-5.85	
중구	-0.08	-0.24	-6.75	
용산구	0.00	-0.92	-7.33	
성동구	-0.22	-1.04	-9.67	
동대문구	-0.24	-1.21	-7.84	
중랑구	-0.06	0.00	-7.41	
성북구	0.00	0.00	-4.59	
도봉구	-0.49	-1.22	-8.53	
노원구	-0.13	0.00	-5.24	
은평구	-0.82	0.04	-8.24	
서대문구	-0.33	-0.82	-6.54	
마포구	-0.29	-0.91	-7.67	
양천구	0.02	0.10	-8.53	• 신투리지구 택지개발사업계획
강서구	0.15	0.11	-7.77	• 방화·등촌지구 택지개발사업 및 아파트건립
구로구	-0.12	0.02	-5.51	
영등포구	-0.09	0.00	-7.27	
동작구	-0.63	-0.41	-9.15	
관악구	-1.32	0.00	-8.31	
서초구	-1.14	-2.11	-13.20	
강남구	-2.87	-2.61	-12.14	
송파구	-0.93	-2.04	-11.89	
강동구	-1.17	-0.29	-6.86	