

7. '91年 1/4分期 土地去來現況

資料提供：建設部

1. 총 괄

- '91. 1/4분기 동안 전국에서 이루어진 토지거래는 총 278,554건에 368,036천㎡로써 전국토 9,9236.58km²의 0.37%가 거래됨.
- 이는 '90년도에 거래된 988,074건 2,515,459천㎡의 28.2%, 14.6%에 해당되는 거래량으로 거래빈도는 '90년 수준이나 거래면적은 현저히 감소하여 투기적인 가수요는 줄고 소규모 토지가 실수요자 중심으로 거래된 것으로 분석됨.

구 분	계	'91. 1월	'91. 2월	'91. 3월
건 수 (건)	278,554	93,794	89,502	95,258
면 적 (천 m ²)	368,036	108,167	115,565	144,305

2. 행정구역별

- 거래건수로 보면 서울, 경기, 경북, 경남이 각각 전체거래의 10%를 상회하여 수도권과 경남·북지역의 거래가 상대적으로 활발한 것으로 나타났고,
- 거래면적으로 보면 경기, 충남, 전남·북, 경남·북이 전체 면적중 각각 10% 이상을 차지하여 동 지역에서 대단위 토지거래가 많이 이루어진 것으로 나타남.

(단위: 건, 천㎡)

구 분	합 계	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주
건 수	278,554 (100)	33,446 (12.0)	16,141 (5.8)	10,212 (3.7)	12,970 (4.7)	7,026 (2.5)
면 적	368,036 (100)	2,750 (0.7)	4,214 (1.1)	2,220 (0.6)	1,701 (0.5)	3,520 (1.0)
구 분	대 전	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북
건 수	10,797 (3.9)	36,173 (13.0)	10,589 (3.8)	13,912 (5.0)	18,204 (6.5)	20,331 (7.3)
면 적	3,164 (0.9)	37,858 (10.3)	34,286 (9.3)	30,058 (8.2)	40,180 (10.9)	36,670 (10.0)
구 분	전 남	경 북	경 남	세 주		
건 수	24,890 (8.9)	31,588 (11.3)	28,246 (10.1)	4,029 (1.4)		
면 적	50,286 (13.7)	70,539 (19.2)	45,292 (12.3)	5,298 (1.4)		

3. 용도지역별

- 도시계획구역에서의 거래가 전체 거래의 65.1%인 181,224건에 달하나 거래면적은 전체의 18.4%인 67,565천㎡이며,
 - 비도시계획구역의 거래는 전체의 34.9%인 97,330건이나 거래면적은 81.6%인 300,471천㎡로 나타남.
- 이에 따라 도시계획구역내의 거래단위당 거래면적은 370㎡(110평)의 소규모인 반면 비도시계획구역은 평균 3,090㎡(935평)의 규모로 거래가 형성된 것으로 나타남.

구 분	합 계	도 시 계 획 구 역						비 도시 계획구역
		소 계	주 거	상 업	공 업	녹 지	용 도 미 지정	
건 수	278,554 (100)	181,224 (65.1)	146,179 (52.5)	9,840 (3.5)	2,901 (1.0)	21,005 (7.5)	1,299 (0.5)	97,330 (34.9)
면 적	368,036 (100)	67,565 (18.4)	24,835 (6.7)	2,169 (0.6)	4,680 (1.3)	34,540 (9.4)	1,341 (0.4)	300,471 (81.6)

4. 지 목 별

- 거래건수는 대지가 전체 거래의 59.5%로 가장 높은 빈도를 보였고 그 뒤로 짚, 田 순이었으며, 거래면적은 짚이 37.0%, 임야가 35.0%로 가장 많고 그 뒤로 田, 대지 순이었음.

구 분	합 계	田	짚	대 지	임 야	공장용지	기 타
건 수	287,554 (100)	33,881 (12.2)	59,501 (21.4)	165,671 (59.5)	12,755 (4.6)	1,003 (0.4)	5,743 (2.1)
면 적	368,036 (100)	60,635 (16.5)	136,008 (37.0)	29,683 (8.1)	128,766 (35.0)	4,089 (1.1)	8,855 (2.4)

5. 매입자 거주지별

- 매입자의 주소지가 당해 토지의 관할지역에 있는지 여부로 거래현황을 분석한 결과,
 - 거래건수로 보면 매입자의 주소지가 당해 토지가 소재하는 관할 시·군·구내인 경우가 69.4%, 관할 시·도가 17.6%이며 관할 시·도외에 주소지가 있는 외지인 매입자는 14.0%이었음.

- 거래면적으로 보면 매입자의 주소지가 관할 시·군·구내인 경우가 68.8%, 관할 시·도가 11.3%이며 관할 시·도외가 19.9%로 나타남.

구 분	합 계	관할 시· 군·구 내	관 할 시·도 내	관할 시·도외	
				서 울	기 타
건 수	278,554 (100)	193,202 (69.4)	44,748 (16.1)	19,663 (7.1)	20,941 (7.5)
면 적	368,036 (100)	253,116 (68.8)	41,651 (11.3)	40,911 (11.1)	32,358 (8.8)

6. 거래주체별

○ 개인과 법인 상호간의 토지거래현황을 보면,

- 개인이 개인에게 매도한 토지거래가 전체 거래건수의 77.8%, 전체 거래면적의 78.3%로 나타남.
- 또한 법인의 토지매입은 55,004천㎡인 반면 매각은 38,504천㎡로 법인의 토지보유량은 '91. 1/4분기중 16,500천㎡가 증가한 것으로 나타났음.
이는 택지개발 등 공공사업 시행에 필요한 용지취득 등에 원인이 있는 것으로 분석됨.

구 분	합 계	매도자 → 매수자			
		개인→개인	개인→법인	법인→개인	법인→법인
건 수	278,554 (100)	216,645 (77.8)	10,423 (3.7)	50,397 (18.1)	1,089 (0.4)
면 적	368,036 (100)	288,264 (78.3)	41,268 (11.2)	24,768 (6.7)	13,736 (3.7)

7. 거래규모별

- 거래단위당 330㎡ 이하의 거래가 60.6%로 168,831건이었으며 33,000㎡가 넘는 대규모거래는 0.3%에 903건으로 나타남.

(단위: 건)

합 계	330㎡ 이하	331~660	661~1,000	1,001~2,000	2,001~5,000	5,001~10,000	10,001~33,000	33,000 초과
278,554 (100)	168,831 (60.6)	24,553 (8.8)	16,536 (5.9)	28,623 (17.0)	30,118 (10.8)	6,275 (2.2)	2,715 (1.0)	903 (0.3)

8. 토지거래 허가·신고현황 분석

허가 및 신고현황

- '91. 1/4분기중 국토이용관리법에 의거 토지거래허가·신고제의 적용을 받은 지역은 전국토의 85.08%인 84,461km²이었음.
 - 허가구역: 42,250.51km²(전국토의 42.56%)
 - 신고구역: 42,210.48km²(전국토의 42.52%)
- 1/4분기중 토지거래허가제의 적용을 받은 토지거래는,
 - 토지건수는 전체거래 278,554건중 10.7%인 29,786건이며 거래면적은 전체거래 368,036천㎡ 중 21.6%인 79,334천㎡가 허가제에 의거 가격 및 실수요자 심사 등을 거쳐 거래가 성립된 것으로 나타남.
- 또한 토지거래신고제의 적용을 받은 토지거래는,
 - 거래건수는 전체거래중 4.2%인 11,575건, 거래면적은 18.1%인 66,672천㎡가 토지거래신고를 거쳐 매매가 이루어진 것으로 나타나 '91. 1/4분기중 토지거래 허

가·신고제에 의거 거래심사를 거쳐 매매가 이루어진 거래는 전체거래중 건수로는 14.8%, 면적으로 39.7%이었음.

구 분	전 체	허 가 및 신 고		
		계	허 가	신 고
건 수	278,554 (100)	41,361 (14.8)	29,786 (10.7)	11,575 (4.2)
면 적	368,036 (100)	146,006 (39.7)	79,334 (21.6)	66,672 (18.1)

허가 및 신고 수리결과 분석

- 토지거래허가 및 신고대상거래중 허가처분되거나 신고수리된 비율은
 - 허가신청된 31,638건중 허가처분된 거래는 94.1%(면적기준: 88.9%)이며
 - 신고접수된 11,979건중 신고수리된 거래는 96.6%(면적기준: 96.7%)임.
- 토지거래 허가신청된 거래중 불허가처분 현황을 보면,
 - 전체 허가신청중 5.9%가 불허가처리된 바, 이중 0.4%가 거래매각의 부적정으로, 4.1%가 이용목적이 부적합한 사유로, 1.4%가 기타 거래면적의 부적합 등으로 불허가됨.
- 토지거래신고중 권고조치로 수리가 안된 거래는,
 - 전체 신고접수중 3.4%로써 이중 1.7%가 거래면적의 부적정으로, 1.7%가 용도가 토지이용계획 등에 부적합하여 권고처분됨.

구 분	허가신청	허 가	불 허 가			
			계	가 격	이용목적	기 타
건 수	31,638 (100)	29,786 (94.1)	1,852 (5.9)	123 (0.4)	1,289 (4.1)	440 (1.4)
면 적	89,192 (100)	79,334 (88.9)	9,858 (11.1)	280 (0.3)	7,309 (8.2)	2,269 (2.5)

구 분	신고접수	수 리	권 고		
			계	가 격	적 용
건 수	11,979 (100)	11,575 (96.6)	404 (3.4)	205 (1.7)	199 (1.7)
면 적	68,969 (100)	66,672 (96.7)	2,297 (3.3)	756 (0.8)	1,541 (2.2)