

9. '91全國土地去來現況

자료제공: 建設部

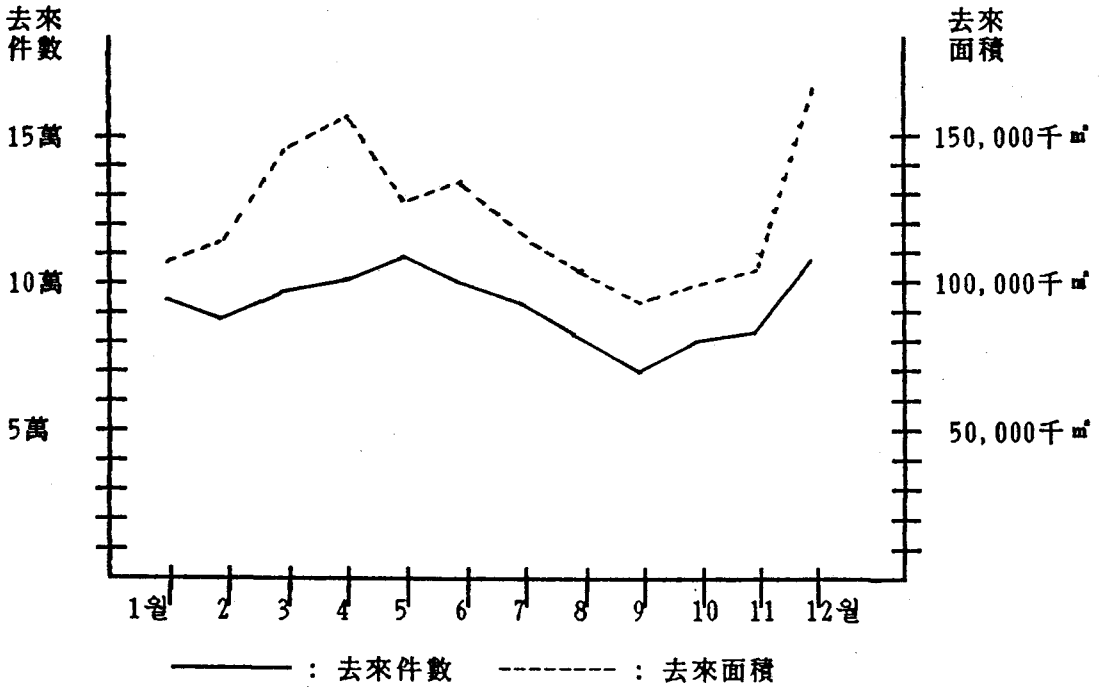
1. 총괄

- 1991년 토지 총거래량은 1,088,469건에 1,467,941천m²로써 전국토 99,274km²의 1.48%가 거래됨.
- '90토지거래 전체물량과 대비할 때 거래건수는 105.6% 수준으로 다소 증가한 반면 거래면적은 58.3%수준에 불과하였음.
- 이와 같이 거래건수가 다소 증가한 것은 주택과 택지의 활발한 분양, 공급과 토지공개념제도의 영향으로 유휴토지를 매각 처분한데 원인이 있는 것으로 분석되며
- 반면, 거래면적이 격감한 것은 각종 부동산투기억제책의 추진으로 투기적인 대규모 토지거래가 사라지고 지가의 안정적인 기조와 함께 실수요자 중심의 거래질서가 확립되고 있는데 그 원인이 있는 것으로 분석됨.

구분 \ 연도	'90년	'91년	증 감
건 수(건)	1,031,191	1,088,469	5.6
면 적(천m ²)	2,515,459	1,467,941	△41.7

2. 월별추이

- '91. 3~6월중에 토지거래가 활발하였던 반면 7~11월에는 거래가 침체되어 지가상승률이 점차 둔화되고 있는 현상과 일치를 보임.
- '91. 12월에 토지거래량이 증가한 것은 취득세·등록세의 과표가 '92. 1부터 평균 25% 인상됨에 따라 소유권이전등기를 '91. 12월중에 처리하기 위하여 등기첨부서류인 계약서의 검인을 앞당겨 신청한데 따른 것으로 분석됨.



구 분	계	1 월	2 월	3 월	4 월	5 월		
건수(건)	1,088,469	93,794	89,502	95,258	101,795	115,152		
면적(천m ²)	1,467,941	108,167	115,565	144,309	155,368	126,027		
구 분	계	6 월	7 월	8 월	9 월	10 월	11 월	12 월
		97,452	89,743	75,689	68,086	75,528	78,622	108,230
		131,947	116,553	101,508	96,112	99,798	102,714	169,917

3. 행정구역별

- 거래건수는 서울, 경기, 경남북이 전체거래의 49.8%를 차지하여 상대적으로 거래가 활발하였으며
- 거래면적은 경기, 강원, 충남, 전남, 경북, 경남이 전체거래의 77.2%를 차지하여 동 지역의 토지거래규모가 컸던 것으로 나타남.

구 분	합 계	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주
건 수	1,088,469	161,995	62,000	36,492	58,690	30,495
(건)	(10)	(14.9)	(5.7)	(3.4)	(5.4)	(2.8)
면 적	1,467,941	12,943	16,873	8,946	9,201	13,932
(천m ²)	(100)	(10.9)	(1.1)	(0.6)	(0.6)	(0.9)
구 분	대 전	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북
건 수	41,891	158,774	39,018	47,318	64,403	67,071
(건)	(3.8)	(14.6)	(3.6)	(4.3)	(5.9)	(6.2)
면 적	10,814	163,654	154,719	103,330	146,631	130,856
(천m ²)	(10.7)	(11.1)	(10.5)	(7.0)	(10.0)	(8.9)
구 분	전 남	경 북	경 남	세 주		
건 수	83,965	102,060	118,932	15,365		
(건)	(7.7)	(9.4)	(10.9)	(1.4)		
면 적	213,436	263,810	192,717	26,079		
(천m ²)	(14.5)	(18.0)	(13.1)	(1.8)		

4. 용도지역별

- 도시계획구역에서의 토지거래는 전체거래의 69.0%인 761,109건에 달하나 거래면적은 전체면적의 20.5%인 300,485천m²에 불과하며 비도시계획구역의 거래건수는 전체의 30.1%이나 거래면적은 79.5%로 나타남.
- 도시계획구역내의 거래단위당 거래면적은 395m²(120평)이며 비도시계획구역은 3,566m²(1,080평)으로
 - '90년의 627m², 6,896m²에 비해 거래규모가 크게 감소함.

구분	합 계	도시 계획 구역						비 도시 계획구역
		소 계	주 거	상 업	공 업	녹 지	용도미지정	
건수	1,088,469 (100)	761,109 (69.9)	623,922 (57.3)	38,344 (3.5)	13,363 (1.2)	82,143 (7.5)	3,339 (0.3)	327,860 (30.1)
면적	1,467,941 (100)	300,485 (20.5)	128,913 (8.8)	10,185 (0.7)	13,665 (0.9)	143,753 (9.7)	5,969 (0.4)	1,167,456 (79.5)

5. 지목별

- 거래건수는 대지가 전체거래의 64.5%로 가장 높은 빈도를 보였고 거래면적은 임야가 44.4%를 차지함.

구분	합 계	전	답	대 지	임 야	공장용지	기 타
건수	1,088,469 (100)	122,579 (11.3)	180,864 (16.6)	701,749 (64.5)	57,286 (5.3)	3,329 (0.3)	22,662 (2.1)
면적	1,467,941 (100)	217,017 (14.8)	404,261 (27.5)	137,074 (9.3)	651,732 (44.4)	10,236 (6.9)	47,621 (3.2)

6. 매입자 주거지별

- 매입자의 주소지가 해당토지의 관할지역에 있는지 여부로 거래현황을 분석해 본 결과
 - 거래건수는 매입자의 주소지가 해당토지가 소재하는 관할 시·군·구내인 경우가 67.1%, 관할 시·도내가 18.5%이며 관할 시·도 외에 소재지가 있는 외지인 매입자는 14.4%이었음.
 - 거래면적은 관할 시·군·구내인 경우가 62.6%, 관할 시·도내가 12.1%이며 관할 시·도 외에 소재지가 있는 매입자는 25.2%로 나타남.
- '90년도와 거래면적으로 비교하면 관할 시·군·구내가 주소지인 매입자는 '90년의 49.4%에서 62.6%로 증가한 반면 서울 등 외지인의 매입면적은 37.2%에서 25.2%로 감소한 것으로 나타남.

구 분	합 계	관 할 시·군·구내	관 할 시·도내	관할 시·도 외	
				서 울	기 타
건 수	1,088,469 (100%)	730,591 (67.1)	201,349 (18.5)	77,456 (7.1)	79,073 (7.3)
면 적	1,467,941 (100%)	919,043 (62.6)	178,093 (12.1)	207,532 (14.1)	163,273 (11.1)

7. 거래주체별

- 개인이 개인에게 매도한 토지거래가 전체거래 건수의 77.1%, 전체거래면적의 80.9%로 나타남.
- 또한 법인의 토지매입은 173,179천m²인 반면 매각은 142,952천m²로 법인의 토지보유는 '91년중 30,227천m²가 증가됨.
 - 이는 '90년도의 토지보유증가량 117,237천m²보다 증가폭이 크게 감소한 것으로 대기업의 비업무용토지매각과 신규토지취득억제에 따른 것으로 분석됨.

구 분	합 계	매 도 자 → 매 수 자			
		개인→개인	개인→법인	법인→개인	법인→법인
건 수	1,088,469 (100%)	838,745 (77.1)	34,761 (3.2)	209,781 (19.3)	5,182 (0.5)
면 적	1,467,941 (100%)	1,187,069 (80.9)	137,920 (9.4)	107,693 (7.3)	35,259 (2.4)

8. 거래규모별

- 거래단위당 330m² 이하의 거래가 59.7%로 590,060건이었으며 33,000m²가 넘는 대규모거래는 14,389건(1.5%)으로 나타남.

(단위 : 건)

합 계	330m ² 이하	331~ 660	661~ 1,000	1,011~ 2,000	2,001~ 5,000	5,001~ 10,000	10,001~ 30,000	33,000 초과
1,088,469 (100%)	711,647 (65.4)	90,002 (8.3)	57,776 (5.3)	96,062 (8.8)	95,150 (8.7)	22,312 (2.0)	11,180 (1.0)	4,340 (0.4)

9. 토지거래허가·신고현황 분석

가. 허가 및 신고현황

- '91년중 토지거래허가·신고제의 적용을 받은 지역은 전국토의 85%인 84,517km²이었음.
 - 허가구역 : 42,931.54km²(전국토의 43.25%)
 - 신고구역 : 41,585.75km²(전국토의 41.89%)
- '91년중 토지거래허가·신고제에 의거 심사를 거쳐 이루어진 거래는 전체거래중 건수로는 15.1%, 면적으로는 43.7%이었음.

- 토지거래허가제의 적용을 받은 토지거래는 전체거래 1,088,469건중 11.1%인 120,838건이며 거래면적은 전체거래 1,467,941천m²중 22.7%인 333,580천m²임.
- 토지거래신고제의 적용을 받은 토지거래는 전체거래중 4.0%인 43,025건, 거래면적은 21.0%인 308,579천m²임.

구 분	전 체	허가 및 신고		
		계	허 가	신 고
건 수	1,088,469 (100%)	163,863 (15.1)	120,838 (11.1)	43,025 (4.0)
면 적	1,467,941 (100%)	642,159 (43.7)	333,580 (22.7)	308,579 (21.0)

나. 허가 및 신고수리 결과분석

- 토지거래허가 및 신고대상거래중 허가처분되거나 신고수리된 비율은
 - 허가신청된 128,398건중 허가된 거래는 94.1%(면적기준 : '90. 7%)이며
 - 신고된 44,385건중 신고수리된 거래는 96.9%(면적기준 : 96.3%)임.
- 토지거래허가신청된 거래중 허가처분현황을 보면
 - 전체 허가신청중 5.9%가 불허가 처리된 바, 이중 0.4%가 거래가격의 부적정으로, 4.3%가 이용목적이 부적합한 사유로 1.3%가 거래면적의 부적합 등으로 불허가됨.
- 토지거래신고중 권고조치로 수리가 안된 거래는
 - 전체 신고접수중 3.1%로써 1.2%가 거래면적의 부적정으로 1.9%는 용도가 토지이용계획 등에 부적합하여 권고처분됨.

구 분	허가신청	허 가	불 허 가			
			계	가 격	이용목적	기 타
건 수	128,398 (100%)	120,838 (94.1)	7,560 (5.9)	455 (0.4)	5,498 (4.3)	1,607 (1.3)
면 적	367,636 (100%)	333,580 (90.7)	34,056 (9.3)	2,118 (0.6)	25,175 (6.8)	6,763 (1.8)

구 분	신고접수	수 리	권 고		
			계	가 격	용 도
건 수	44,385 (100%)	43,025 (96.9)	1,360 (3.1)	533 (1.2)	827 (1.9)
면 적	320,451 (100%)	308,579 (96.3)	11,872 (3.7)	5,240 (1.6)	6,632 (2.1)