

7. 實名制 實施以後 不動產 動向把握

資料提供：建設部

□ 부동산가격 및 거래동향 조사

- 건설부는 '93. 10. 8~10.9(2일간) 수도권 및 5대도시와 청주시, 울산시 등 28개 시·군·구에 대하여 부동산 동향조사를 실시함.
- 이번 조사는 건설부직원(본부, 지방청, 국도유지직원)들이 직접 대상지역을 일반지역과 개발제한구역으로 구분하여 가격과 거래동향을 점검하였음.
- 조사대상 28개 시·군·구중 일반지역의 지가동향은 전반적으로 안정 또는 하락세를 나타냈으며 인천시 남동구를 제외한 전지역에서 거래량도 감소한 것으로 나타남.
- 개발제한구역의 지가동향도 전반적으로 안정세를 나타냈으며 일부지역에서 규제완화에 대한 기대감으로 나대지 또는 주택부속토지에 대한 호가가 강보합세를 보인 지역도 있으나 거래량은 은평·울산 2개지역만이 금융실명제 및 제도개선 이전과 비슷하였고 나머지 지역은 모두 감소한 것으로 나타났음.
- 이번 점검결과 나타난 특징으로는
 - 일반지역에 있어서는 아파트나 단독택지를 제외하고는 농지·임야 등의 부동산거래는 실명제와 토초세 영향으로 거래가 거의 이루어 지지않고 있으며 일부 지역에서는 허가구역 축소 등 부동산경기 활성화 대책을 기대하기도 하였음.
 - 개발제한구역에 있어서는 제도개선이 주민의 기대보다 미흡, 규제완화를 요망하는 분위기였으며 일부 지가상승 우려지역도 있으나 제도개선 시행일이 내년 1월이므로 대체적으로 관망하는 분위기로서 실제거래는 일반지역보다도 저조한 실정이었음.

□ 전국의 토지거래 현황

- 전국의 토지거래건수(검인대장 기재건수)를 분석한 자료에 의하면 7월에는 지난해 같은 기간의 거래건수보다 8,134건(13.1%)이 증가하였으나 8~9월에는 각각 966건, 79건씩(1.8%, 0.1%)감소한 것으로 나타남바 이는 금융실명제 실시이후 토지거래가 위축된 데 기인한 것으로 판단됨.

단위 : 천 m²

계	'92		'93		증 감	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
7월	62,169	80,278	70,303	67,667	8,134 (13.1%)	12,611 (15.7%)
8월	59,281	68,968	58,215	61,066	△ 966 (△1.8%)	△ 7,302 (△11.5%)
9월	63,403	70,220	63,324	48,268	△ 79 (△0.1%)	21,952 (△31.3%)

* 거래건수에 비하여 면적이 크게 감소한 것은 아파트분양 등 소규모 거래가 증가한 것임.

□ 향후전망 및 대책

- 부동산 경기침체로 부동산거래 및 가격동향은 당분간 보합,안정세를 지속할 것으로 전망되기는하나
- 10·12 실명전환 의무기간 만료후의 부동산투기를 예방할 수 있도록 부동산가격 및 거래동향을 계속 점검할 계획이며
- 만일 투기조짐이 있을 경우 중앙과 지방의 투기단속반을 투입하여 단속활동을 전개하는 한편 투기협외자에 대하여는 국세청과 협조사금출처조사를 실시할 계획임.

지역별 가격 및 거래동향 조사현황

구 분		일 반 지 역	개 발 제 한 구 역
가 격 동 향	약 보 합 또 는 하 락	(17개지역) 서초구, 수원 장안구, 안양 만안구, 성남시, 화성군, 인천 남동구, 부산 5개구, 대전 5개구, 울산시	(14개지역) 서초, 안양, 성남, 화성, 부산 5개구, 대전 5개구
	보 합	(11개지역) 은평구, 고양시, 남양주군, 하남시, 대구권 2개군(칠곡, 달성), 광주 4개구, 청주시	(7개지역) 은평, 수원, 남양주, 하남, 인천 남동구, 청주, 울산
	강 보 합 (호 가)	-	(7개지역) 주택 부속토지 및 나대지 고양, 칠곡, 달성, 광주 4개구
거 래 동 향	증 가	(1개지역) 인천 남동구	-
	중 전 수 준	-	(2개지역) 은평구, 울산시
	감 소	(27개지역) 서초, 은평구, 수원, 안양, 성남, 고양, 남양주, 화성, 하남, 부산 5개구, 칠곡, 달성, 광주 4개구, 대전 5개구, 청주, 울산	(25개지역) 서초, 수원, 안양, 성남, 고양, 남양주, 화성, 인천 남동구, 부산 5개구, 칠곡, 달성, 광주 4개구, 대전 5개구, 청주

7월중 토지거래현황

단위 : 건, 천 m²

시 · 도	'92. 7		'93. 7		증·감		대비(%)	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
계	62,169	80,278	70,303	67,667	8,134	△12,611	13.1	△15.7
서울	8,930	637	12,790	970	3,860	333	43.2	52.3
부산	4,051	1,030	4,698	1,253	647	223	16.0	21.7
대구	1,727	345	5,947	1,312	4,220	967	244.4	280.3
인천	3,641	365	3,231	411	△410	46	△11.3	12.6
광주	2,097	559	1,474	958	△623	399	△29.7	71.4
대전	2,285	282	4,883	720	2,598	438	113.7	155.3
경기	8,474	7,665	8,192	7,773	△282	108	△3.3	1.4
강원	2,380	8,967	2,348	7,786	△32	△1,181	△1.3	△13.2
충북	2,194	5,723	2,554	4,125	360	△1,598	△16.4	△27.9
충남	3,212	9,286	2,895	6,770	△317	△2,516	△9.9	△27.1
전북	4,021	7,742	3,088	5,284	△933	△2,458	△23.2	△31.7
전남	4,471	9,378	3,531	7,702	△940	△1,676	△21.0	△17.9
경북	6,603	14,698	6,637	11,327	34	△3,371	0.5	△22.9
경남	7,009	11,018	6,591	10,183	△418	△835	△6.0	△7.6
제주	1,074	2,583	1,444	1,093	370	△1,490	34.5	△57.7

8월중 토지거래현황

단위 : 건, 천 m²

시 · 도	'92. 8		'93. 8		증·감		대비(%)	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
계	59,281	68,968	58,215	61,066	△1,066	△7,902	△1.8	△11.5
서울	10,232	647	10,955	734	723	87	7.1	13.4
부산	4,461	795	5,075	836	614	41	13.8	5.2
대구	4,031	464	3,107	748	△924	284	△22.9	61.2
인천	2,725	368	3,069	359	344	△9	12.6	△2.4
광주	1,684	327	2,036	539	353	212	21.0	△64.8
대전	1,758	333	3,281	1,769	1,523	1,436	86.6	431.2
경기	7,038	6,510	7,043	7,276	5	766	0.1	11.8
강원	2,133	8,223	2,190	6,133	57	△2,090	2.7	△25.4
충북	2,216	4,427	2,291	5,188	75	761	3.4	17.2
충남	3,218	7,272	2,529	6,171	△689	△1,101	△1.4	△15.1
전북	4,692	7,878	2,734	4,323	△1,958	△3,555	△1.7	△45.1
전남	3,626	8,158	3,234	6,381	392	△1,777	△0.8	△21.8
경북	4,695	13,618	4,187	12,154	△508	△1,464	△0.8	△10.8
경남	5,940	8,840	5,773	7,617	△167	△1,223	△2.8	△13.8
제주	833	1,108	711	838	△122	△270	△4.6	△24.4

9월중 토지거래현황(전년동월대비)

- 인천, 대구 등 일부 지방 대도시에서 다소 증가
- 대전시는 대규모 아파트분양(3,750건)충북도는 청주시 아파트 및 택지분양(648건)으로 거래 건수가 대폭증가

단위 : 건, 천m²

시 · 도	'92. 9		'93. 9		증·감		대비(%)	
	건수	면적	건수	면적	건수	면적	건수	면적
계	63,403	70,220	63,324	48,268	△79	△21,952	△0.1	△31.3
서울	12,214	793	9,916	715	△2,298	△78	△18.8	△9.8
부산	4,642	721	4,079	904	△563	183	△12.1	25.4
대구	2,791	636	3,306	798	515	162	18.5	25.5
인천	2,682	352	3,340	429	658	77	24.5	21.9
광주	1,894	536	1,687	499	△207	△37	△10.9	△6.9
대전	1,463	313	5,671	2,025	4,208	1,712	287.6	547.0
경기	9,884	11,206	10,940	7,719	1,056	△3,487	10.7	△31.1
강원	2,225	7,539	2,695	4,704	445	△2,835	19.8	△37.6
충북	1,748	3,472	2,387	2,064	639	△1,408	36.6	△40.6
충남	2,915	5,863	1,887	4,618	△1,032	△1,245	△35.4	△21.2
전북	3,608	6,456	2,619	5,074	△989	△1,382	△27.4	△21.4
전남	3,509	8,976	3,286	3,773	△223	△5,203	△6.4	△58.0
경북	4,453	12,279	3,301	6,226	△1,152	△6,053	△25.9	△49.3
경남	8,289	9,596	7,479	8,044	△810	△1,552	△9.8	△16.2
제주	1,061	1,482	735	676	△326	△806	△30.7	△54.4