

12. 1/4分期 土地去來現況

資料提供：建設部

■ 토지거래량 감소추세 지속

■ 녹지지역 및 농지·임야거래 크게 감소

- '93. 1/4분기중 이루어진 전국의 토지거래는 작년의 같은 기간에 비하여 건수는 5.3%, 면적은 28.7% 감소되어 부동산경기와 계속 위축되고 있는 것으로 나타남.
건설부가 조사한 토지거래동향에 따르면 '93. 1/4분기 토지거래는 205,784건이며 면적은 259,546천m²로서 토지거래가 계속 감소되고 있는 것으로 나타남.
이와같은 1/4분기의 토지거래현황을 볼 때 최근의 토지시장은 전반적으로 안정되어 있으며 실수요자 중심의 거래질서가 정착되면서 지가 또한 하락하고 있는 것으로 보임.

※ 전년동기대비 토지거래추이

단위 : 건, 천m²

구 분	'92. 1/4분기		'93. 1/4분기		전년동기대비(%)	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계	217,214	363,999	205,784	259,546	- 5.3	-28.7
6 대 도 시	60,980	12,229	88,093	23,445	44.5	91.7
시 지 역	51,752	24,445	47,002	15,223	- 9.2	-37.7
군 지 역	104,482	327,325	70,689	220,878	-32.3	-32.5

- 토지거래현황을 분석해보면

지역별로는 6대도시가 공동주택분양등으로 거래량이 증가한 반면 군지역과 시급도시

지역의 토지거래가 감소하였고, 시도별로는 충남, 전남, 경북, 제주등이 크게 감소하였으며 특히 경기도를 비롯한 모든 도에서 15-35%에서 감소하여 지방을 중심으로 거래가 크게 위축된 것으로 나타남.

용도지역별로는 도시계획구역내 녹지지역의 거래감소가 큰 것으로 나타나 토지투기의 주된 대상이었던 녹지지역의 토지수요가 크게 감소하고 있으며, 지목별로는 전, 답 및 임야거래가 크게 감소하고 있어 주로 도시계획구역은 녹지지역이 도시계획구역외는 농지, 임야의 거래량이 감소된 것으로 나타남.

매입자거주지별로는 토지가 소재하는 관한 시군구내 보다는 관할시도외, 특히 서울거주자의 토지매입이 상대적으로 크게 감소하여 외지인의 투기성거래가 점차 사라지고 실수요자 중심의 부동산시장이 정착되고 있는 것으로 나타남.

- 건설부는 이와 같은 부동산시장의 안정기조를 계속 유지하기 위하여

'92부터 운용하고 있는 투기예고지표를 이용하여 사전에 투기조짐을 신속히 포착하고 투기우려지역에 대하여는 즉각적인 투기단속활동을 전개하며

토지거래허가제와 신고제운영을 강화하여 실수요자이외의 토지취득을 못하도록 하는 한편 토지거래허가를 받은 후 당초 목적대로 이용하지 않는 토지는 유희지로 지정하는 등 사후관리를 강화하고

용도지역변경등 토지이용규제완화로 발생하는 지가상승이익을 환수하기위해 개발이익 환수에 관한 법률개정

- 따라서 일단 안정기조가 확립된 부동산시장의 현상태를 유지하고 국민들간에 지가안정심리가 뿌리내리도록 지속적인 노력을 기울이게 될 것이므로 거래감소현상과 부동산시장의 안정은 계속될 것으로 전망됨.

※ 첨부 : • 행정구역별 토지거래현황

- 용도지역별 토지거래현황
- 지목별 토지거래현황
- 매입자거주지별 토지거래현황

〈시·도별 토지거래현황〉

단위 : 건, 천m²

구분 행정구역	'92. 1/4분기		'93. 1/4분기		전년동분기대비(%)	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계	217,214	363,999	205,784	259,546	- 5.3	-28.7
6 대 도시	60,980	12,229	88,093	23,445	44.5	91.7
시 지역	51,752	24,445	47,002	15,223	- 9.2	-37.7
도 지역	104,482	327,325	70,689	220,878	-32.3	-32.5
서울	22,581	1,681	45,845	3,007	103.0	78.9
부산	9,163	3,174	11,067	2,267	20.8	-28.6
대구	8,544	1,512	7,502	1,254	-12.2	-17.1
인천	7,864	1,685	8,413	1,034	7.0	-38.6
광주	6,267	1,987	7,487	14,525	19.5	631.0
대전	6,561	2,190	7,779	1,358	18.6	-38.0
경기	27,694	38,083	23,446	26,746	-15.3	-29.8
강원	8,318	33,632	6,527	26,770	-21.5	-20.4
충북	10,888	25,214	8,114	15,367	-25.5	-39.1
충남	15,414	38,119	10,563	24,718	-31.5	-35.2
전북	17,427	42,619	13,650	28,020	-21.7	-34.3
전남	20,379	48,612	13,445	32,195	-34.0	-33.8
경북	24,963	63,600	17,554	44,626	-29.7	-29.8
경남	27,046	48,020	21,752	34,605	-19.6	-27.9
제주	4,110	13,871	2,640	3,054	-35.8	-78.0

〈거주지별 토지거래 현황〉

단위 : 건, 천 m²

구분 매입자거주지		'92. 1/4분기		'93. 1/4분기		전년동분기대비(%)	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계		217,214 (100%)	363,999 (100%)	205,784 (100%)	259,546 (100%)	-5.3	-28.7
관할시·군·구내		158,263 (72.9)	237,236 (65.2)	149,314 (72.6)	157,517 (60.7)	-5.7	-33.6
관할시·도·내		35,011 (16.1)	40,216 (11.0)	34,038 (16.5)	42,603 (16.4)	-2.8	5.9
관 할 시 · 도 외	서 울	10,184 (4.7)	38,869 (10.7)	9,311 (4.5)	25,693 (9.9)	-8.6	-33.9
	기 타	13,756 (6.3)	47,678 (13.1)	13,121 (6.4)	33,733 (13.0)	-4.6	-29.2

〈용도지역별 토지거래 현황〉

단위 : 건, 천 m²

구분 용도지역		'92. 1/4분기		'93. 1/4분기		전년동분기대비(%)	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계		217,214 (100%)	363,999 (100%)	205,784 (100%)	259,546 (100%)	-5.3	-28.7
도 시 계 획 구 역	소 계	128,192 (59.0)	52,287 (14.4)	147,419 (71.6)	48,919 (18.8)	15.0	6.4
	주거지역	105,052	17,808	131,398	15,338	25.1	13.9
	상업지역	6,727	1,009	5,128	1,242	-23.8	23.1
	공업지역	2,014	3,811	1,837	1,288	-8.8	-66.2
	녹지지역	14,038	29,207	8,675	30,461	-38.2	4.3
	용도 미지정	361	452	381	590	5.5	30.5
도시계획 구역 외		89,022 (41.0)	311,712 (85.6)	58,365 (28.4)	210,627 (81.2)	-34.4	-32.4

〈지목별 토지거래현황〉

단위 : 건, 천㎡

구분 지목	'92. 1/4분기		'93. 1/4분기		전년동분기대비(%)	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계	217,214 (100%)	363,999 (100%)	205,784 (100%)	259,546 (100%)	-5.3	-28.7
전	28,781 (13.3)	52,131 (14.3)	17,307 (8.4)	32,304 (12.4)	-39.9	-38.0
답	48,110 (22.1)	122,738 (33.7)	32,098 (15.6)	87,101 (33.6)	-33.3	-29.0
대 지	122,149 (56.2)	21,935 (6.0)	143,901 (69.9)	17,447 (6.7)	17.8	-20.5
임 야	13,262 (6.1)	145,672 (40.0)	8,586 (4.2)	114,911 (44.3)	-35.3	-21.1
공 장 용 지	641 (0.3)	3,316 (0.9)	764 (0.4)	1,504 (0.6)	19.2	-54.6
공 지	4,271 (2.0)	18,207 (5.0)	3,128 (1.5)	6,279 (2.4)	-26.8	-65.5