

## 16. '92年 地價動向

資料提供：建設部

○'92.1.1부터 '93.1.1까지 사이의 전국평균지가변동율은 -1.27%로서 '91년도 대비 14.05% 포인트 하락하여 정부가 지가변동율조사를 실시(1975년)한 이래 처음으로 하락하였음. ('92. 4/4분기 지가변동율은 -0.80%로서 2/4분기 이후 계속하락)

단위：%

'88	'89	'90	'91	'92				
				년간	1/4	2/4	3/4	4/4
27.47	31.97	20.58	12.78	-1.27	0.43	-0.53	-0.36	-0.80

○지역별로는 서울, 대전을 비롯한 대도시가 전국지가 하락을 주도하고 있으며, 용도지역별로는 주거·상업·공업지역의 하락세가 큰 것으로 나타남.

- 지역별로는 6대도시：-2.59%，중소도시：0.18%，군지역：0.46%
- 용도지역별로는 주거지역：-2.18%，상업지역：-1.38%，공업지역：-1.37%
- 녹지지역：-0.56%，비도시지역：0.64%

서울의 지가변동율은 -2.78%로서 22개구중 19개구의 지가가 하락함.

○특기사항으로는

- '92년도중 지가가 하락한 지역은 124개 시·군·구로서('91년도는 8개)
- 이중 중요한 지역을 보면
- 서울 관악구(-8.78%)，송파구(-5.98%)，동작구(-4.79%)，은평구(-4.61%)
- 강남구(-4.44%)，서초구(-4.08%)
- 대전 중구(-10.73%)，대덕구(-10.30%)，서구(-9.54%)，유성구(-8.13%)
- 동구(-7.38%)

- 대구 동구(-5.54%), 전남 신안군(-4.45%)등이며
- '92년중 가장 많이 상승한 지역은 전북(1.64%), 충북(1.62%)지역이나 이들 지역에서도 '92. 4/4분기중에는 지가변동율이 각각 -0.22% 및 0.29%를 보여 하락 및 안정세로 전환하는 추세임.
  - 앞으로의 자가는 부동산안정화시책의 지속적 시행으로 안정기조가 정착되어 투기적 요인만 제거하게 되면 하락추세는 지속될 것으로 전망됨.

## 1. 개황

- '92년도의 전국 평균 지가변동율은 정부가 지가변동율 조사를 실시한 1975년 이래 처음으로 하락세를 나타낸 해로서 '91년도의 12.78%보다 14.05% 포인트가 하락한 -1.27%로 조사되었으며 특히 서울은 -2.78%로서 '91년도의 11.15%보다 13.93% 포인트 하락하는등 전국 268개 시·군·구중 124개 시·군·구의 지가가 하락하였음.
- '92년도 4/4분기중 전국평균지가변동율은 -0.80%로서 전분기(-0.36%)에 이어 계속 하락세를 보이고 있으며, 4/4분기중에 전국 268개 시·군·구중 181개 시·군·구의 지가가 하락하였음.
- 이와 같은 현상은 토지공개념제도가 정착되었고 부동산투기대책반을 상설운영하는등 부동산투기억제를 위한 각종 시책의 지속적 시행과 주택의 꾸준한 공급등으로 투기적 가수요가 억제되어 대도시 지역의 지가가 하락세내지 안정세를 유지한데 기인함.
- 앞으로도 토지초과이득세, 택지초과소유부담금부과, 토지거래허가제도등의 부동산 안정화시책의 지속적 시행과 공영개발에 의한 택지·공장용지등의 공급확대로 실수요 물량을 충분히 공급할 수 있을 것이므로 지가의 안정기조는 지속될 것으로 전망됨.

## 2. 지역별 동향

- '92년도중 전국 평균 지가변동율(-1.27%) 이하로 지가의 하락세가 뚜렷한 지역은 대전(-9.35%)을 비롯한 서울(-2.78%), 대구(-2.61%), 부산(-1.57%) 지역임.
- 그 이외의 경기, 충북, 전북, 제주등 8개 시, 도는 0.08% 내지 1.64%의 상승률을 나타내었으나, 전반적으로 하향안정세를 유지하고 있음.

○'92년도 4/4분기중에도 전국평균지가변동률(-0.8%)이하로 지가의 하락세가 뚜렷한 지역은 대전(-4.91%)을 비롯한 서울(-1.16%), 대구(-1.23%), 광주(-1.05%) 등 대도시 지역들로서 3/4분기에 이어 계속 하락하고 있으며, 한편, 가장 높은 상승율을 나타내고 있는 지역으로는 충남(0.44%)임.

○수도권지역의 경우

-서울에서는

- '92년중에 22개 구중 관악구(-8.78%), 송파구(-5.98%), 동작구(-4.79%), 은평구(-4.61%), 강남구(-4.44%), 서초구(-4.08%) 등 19개구에서 하락하였고,
- '92. 4/4분기중에는 관악구(-4.73%), 은평구(-3.94%), 양천구(-3.13%) 등 20개 구에서 하락하였으며
- 나머지 지역도 하향 안정세를 보이고 있음.

-경기도에서는

- '92년도중에 40개 시·군·구중 안산시(-7.24%), 성남시 분당구(-5.89%), 수정구(-3.38%) 등 18개 지역의 지가가 하락하였고, 미금시(7.12%), 화성군(4.18%), 파주군(3.54%) 등의 일부 지역에서는 택지등 각종 개발사업등의 계획 및 시행으로 인하여 상대적으로 높게 상승하였으나 점차 하락세가 확산되어가는 추세임.
- '92. 4/4분기중에는 시흥시(-2.76%), 광명시(-2.42%) 등 27개 지역의 지가가 하락하였으며, 나머지 대부분은 하향안정세를 보이고 있음.

○기타 대도시의 경우

- '92년도중에 부산 북구(-3.96%), 대구 동구(-5.54%), 대전 중구(-10.73%)·대덕구(-10.30%)·서구(-9.54%)·수성구(-8.13%)·동구(-7.38%) 지역의 지가 하락세가 뚜렷하였고, 그 이외의 지역은 대부분 하향안정세를 보이고 있으나, 인천 중구의 경우는 영종도 국제공항건설계획의 영향을 받아 6.02%가 상승하여 가장 높은 상승세를 보였음.
- '92. 4/4분기중에는 인천·중구(0.00%)지역만 보합세를 보이고 나머지는 하락세를 보이고 있음.

○중소도시 및 군지역의 경우

전국적인 지가의 안정추세에 따라 일부 지역을 제외하고는 전반적으로 하락세가 확

산되어가는 추세임.

- 특히 '92년중에는 경북 예천군(-5.23%), 전남 신안군(-4.45%), 경남 창원군((-3.99%))등은 하락하는 추세를 뚜렷이 보였으나, 충남 아산군(8.95%), 충북 청원군(5.23%), 경북 청도군(4.93%)등 일부지역은 택지, 고속전철역세권등의 개발사업 계획 및 시행의 영향을 받아 상대적으로 높은 상승율을 보였음.
- '92. 4/4분기중에 경북 포항시(-2.86%)·예천군(-2.70%), 충남 부여군(-2.03%) 등의 지역에서 하락세가 뚜렷하였고, 충남 아산군(4.41%), 천안군(3.20%), 전남 완도군(2.94%)등 일부 지역은 각종 개발사업계획 및 시행의 영향을 받아 상대적으로 높은 상승율을 보였으나, 172개 시·군·구중 102개 지역이 하락하였고, 10개 지역은 보합세를 보여 점차 하락세로 전환하는 추세임.

### 3. 도시규모별 동향

- '92년도중 서울·대전을 비롯한 6대도시지역이 전국지가 하락세를 주도하고 중소도시 및 군지역은 각종 지역개발사업 시행등으로 소폭상승하였음.
- '92. 4/4분기에도 6대도시의 하락폭이 뚜렷하고, 중소도시 및 군지역까지 전국적으로 하락세를 보이고 있음.

단위 : %

구 분	'89	'90	'91	'92				
				년간	1/4	2/4	3/4	4/4
전 국	31.97	20.58	12.78	-1.27	0.43	-0.53	-0.36	-0.80
6대도시 (서울)	31.95 (33.54)	26.97 (31.18)	13.46 (11.15)	-2.59 (-2.78)	0.12 (0.03)	-0.89 (-0.93)	-0.63 (-0.75)	-1.20 (-1.16)
중소도시	38.29	18.60	13.69	0.18	0.94	-0.18	-0.06	-0.52
군 지역	22.52	12.20	10.19	0.46	0.49	0.02	0.03	-0.08

### 4. 용도지역별 동향

- '92년중에는 주거지역을 비롯하여 대부분의 지역이 하락세이나 비도시지역은 소폭상

승세를 보이고 있으며,  
 ○'92. 4/4분기에는 전지역에서 하락세를 보이고 있음.

단위 : %

구 분	'89	'90	'91	'92				
				년간	1/4	2/4	3/4	4/4
전 국	31.97	20.58	12.78	-1.27	0.43	-0.53	-0.36	-0.80
주거지역	31.11	26.36	13.57	-2.18	0.24	-0.83	-0.54	-1.07
상업지역	29.89	20.96	12.22	-1.38	0.38	-0.56	-0.42	-0.78
공업지역	32.36	22.10	15.96	-1.37	0.40	-0.47	-0.23	-1.06
녹지지역	39.10	19.63	13.80	-0.56	0.68	-0.30	-0.20	-0.75
비도시지역	29.39	10.87	9.42	0.64	0.71	0.04	0.00	-0.10

## 자가동향 분석자료

### '92. 시·도별 분기별 동향

단위 : %

구 분	'91 년 간	'92				
		년 간	1/4	2/4	3/4	4/4
전 국	12.78	-1.27	0.43	-0.53	-0.36	-0.80
서 울	11.15	-2.78	0.03	-0.93	-0.75	-1.16
부 산	14.69	-1.57	0.26	-1.09	-0.27	-0.47
대 구	13.74	-2.61	0.11	-0.58	-0.94	-1.23
인 천	22.81	0.11	0.40	0.27	0.20	-0.75
광 주	16.50	-0.33	0.49	0.33	-0.09	-1.05
대 전	23.25	-9.35	0.06	-3.30	-1.49	-4.91
경 기	14.68	0.08	0.93	-0.09	-0.19	-0.56
강 원	7.18	1.06	0.99	0.23	-0.21	0.04
충 북	14.31	1.62	1.00	-0.02	0.34	0.29
충 남	9.56	1.12	0.40	0.06	0.22	0.44
전 북	9.40	1.64	0.70	-0.02	0.79	-0.22
전 남	4.50	-0.12	0.54	-0.16	-0.15	-0.34
경 북	9.11	-0.26	0.88	-0.19	-0.07	-0.85
경 남	14.47	0.18	0.73	-0.26	-0.14	-0.16
제 주	10.43	0.26	0.28	0.12	-0.04	-0.10

### '92 시·도별·용도지역별 동향

단위 : %

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	-1.27	-2.18	-1.38	-1.37	-0.56	0.64
서 울	-2.78	-3.29	-2.47	-0.62	0.30	-
부 산	-1.57	-1.42	-0.90	-5.05	-0.78	1.29
대 구	-2.61	-2.84	-2.85	-1.76	-2.26	-2.13

계속)

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
인 천	0.11	-0.51	-0.35	-1.10	4.41	-
광 주	-0.33	0.62	0.83	-1.38	-1.86	-3.19
대 전	-9.35	-10.34	-9.97	-8.42	-6.96	-8.94
경 기	0.08	-0.25	-1.58	0.38	-0.41	1.07
강 원	1.06	1.70	1.46	1.25	1.40	0.75
충 북	1.62	0.64	1.56	0.55	0.94	2.48
충 남	1.12	1.98	2.02	3.30	1.86	0.63
전 북	1.64	2.38	2.10	2.34	1.16	0.79
전 남	-0.12	-0.15	0.92	0.48	0.01	-0.56
경 북	-0.26	-0.45	-0.93	-3.32	0.90	0.36
경 남	0.18	0.80	0.66	-0.17	-1.09	0.04
제 주	0.26	0.19	-0.07	0.32	0.19	0.58

'92. 4/4분기 시·도별·용도지역별 동향

단위 : %

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	-0.80	-1.07	-0.78	-1.06	-0.75	-0.10
서 울	-1.16	-1.33	-0.91	-0.75	-0.25	-
부 산	-0.47	-0.30	-0.25	-2.04	-0.24	0.42
대 구	-1.23	-1.38	-1.45	-0.82	-0.91	-0.60
인 천	-0.75	-0.82	-0.37	-1.05	-0.48	-
광 주	-1.05	-0.52	-0.02	-3.32	-2.05	-2.18
대 전	-4.91	-5.52	-6.42	-3.50	-2.64	-3.62
경 기	-0.56	-0.62	-0.98	-0.85	-0.95	-0.08
강 원	0.04	0.21	0.21	0.20	0.19	-0.07
충 북	0.29	0.00	0.47	0.26	0.29	0.37
충 남	0.44	1.11	1.28	2.18	0.64	0.08

계속)

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 북	-0.22	0.01	0.23	-0.10	-1.68	-0.13
전 남	-0.34	-0.38	-0.31	-0.04	-0.31	-0.37
경 북	-0.85	-0.97	-1.39	-2.67	-0.65	-0.28
경 남	-0.16	-0.09	-0.13	-0.31	-0.15	-0.19
제 주	-0.10	-0.04	-0.12	0.00	-0.18	-0.09

'92년도중 3%이상 하락지역

시·군·구	지가변동율(%)		비 고
	4/4분기	년 간	
서울 용산구	-1.42	-3.02	토지공개념시책의 정착 및 투기적 가수요의 진정으로 전국적인 하락 안정세 · 서울지역은 수도권지역의 신도시건설의 영향으로 주택가격 및 상업용건물의 수요감소와 유허토지등의 지가하락이 주된 요인
동대문구	-0.21	-3.67	
은평구	-3.94	-4.61	
동작구	-1.40	-4.79	
관악구	-4.73	-8.78	
서초구	-0.40	-4.08	
강남구	-0.94	-4.44	
송파구	-2.16	-5.98	
강동구	-2.24	-3.94	
부산 북 구	-1.67	-3.96	· 공장용지의 지가하락
대구 동 구	-1.78	-5.54	· 유허토지의 지가하락 및 상업용 건축물 가격하락
대전 동 구	-3.45	-7.38	· 대전시는 '90, '91년도중에 대전 엑스포의 영향을 받아 지가가 급승하였으나, 많은 택지공급과 투기적 거품 지가의 급격한 감소
중 구	-7.50	-10.73	
서 구	-4.82	-9.54	
수성구	-3.34	-8.13	
대덕구	-3.81	-10.30	



시·군·구	지가변동율(%)		비 고
	4/4분기	년 간	
경기 성남시 수정구	-1.45	-3.38	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 분당 신도시 영향으로 주택용지 및 녹지지역 하락</li> <li>• 토지공개념제도시행 및 분당 신도시택지 수요격감</li> <li>• 평촌 신도시개발에 편승한 투기적 요인에 따른 거품지가 격감</li> </ul>
성남시 분당구	-1.55	-5.89	
안산시	-0.80	-7.24	
전남 신안군	0.00	-4.45	
경북 예천군	-2.70	-5.23	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이농에 따른 인구감소 및 농경지 수요 감소</li> </ul>
경남 창원군	-1.16	-3.99	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 농경지 수요감소 및 임야가격 하락</li> </ul>
계 22개 시·군·구			총 124개 시·군·구 하락

'92. 4/4분기중 2%이상 하락지역

시·군·구	지가변동율(%)			비 고
	3/4분기	4/4분기	년 간	
서울 도봉구	0.43	-2.19	-0.50	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;">                     계 17개 시·군·구 하락 총 계 181개 시·군·구 하락                 </div>
은평구	-0.02	-3.94	-4.61	
양천구	-0.13	-3.13	-2.88	
관악구	-0.09	-4.73	-8.78	
송파구	-1.65	-2.16	-5.98	
강동구	-1.22	-2.24	-3.94	
인천 서 구	0.02	-2.36	-2.47	
대전 동 구	-0.20	-3.45	-7.38	• 대전시는 '90, '91년도중 대전 엑스포의 영향을 받아 지가가 급등하였으나 많은 택지공급과 투기적거품 지가의 급격한 감소
중 구	-2.10	-7.50	-10.73	
서 구	-1.61	-4.82	-9.54	
수성구	-1.22	-3.34	-8.13	
대덕구	-1.99	-3.81	-10.30	
경기 광명시	-0.01	-2.42	-2.22	• 아파트가격 하락 및 부동산 경기 침체
시흥시	0.66	-2.76	0.86	
충남 부여군	-0.18	-2.03	-1.21	
경북 포항시	-0.46	-2.86	-2.89	• 전반적인 부동산경기 침체
예천군	-1.74	-2.70	-5.23	

'92년도중 3%이상 상승지역

시·군·구	지가변동율(%)		비 고
	4/4분기	년 간	
인천 중 구	0.00	6.02	• 신공항건설에 따른 지가상승
경기 미급시	0.19	7.12	• 도시계획 재정비 및 개발사업 영향
오산시	0.34	3.41	• 오산천변 주거환경 개선
화성군	0.46	4.18	• 도시계획 재정비
파주군	1.24	3.54	• 일산신도시 및 통일로, 통일동산 조성등의 영향
강원 영월군	1.03	3.72	• 농공단지 조성 및 전문대학 설립계획 영향
양양군	0.65	3.07	• 관광지 조성사업 시행
충북 청원군	0.78	5.23	• 두용, 현도공업단지 조성계획의 영향
증원군	2.03	4.31	• 충주호 주변 관광지 조성
충북 천안시	3.20	4.07	• 시확장 및 고속전철 역세권 형성, 천안 제2공단 조성
금산군	0.26	3.67	• 인삼시장 활성화에 따른 전(田)의 수요증가 영향
아산군	4.41	8.95	• 천안-대전간 고속전철 착공에 따른 신도시 개발 기대
경북 경주시	-0.46	3.15	• 도시계획 재정비 사업시행
청도군	1.55	4.93	• 농공단지 조성의 영향
사천군	1.61	4.48	• 진사공업단지 조성계획 영향
남해군	0.58	3.19	• 해안관광지 개발 영향
	계 16개 시·군·구 상승		총 144개 시·군·구 상승

'92. 4/4분기중 1%이상 상승지역

시·군·구	지가변동율(%)			비 고
	3/4분기	4/4분기	년간	
서울 마포구	-1.08	1.38	0.43	• 난지도 쓰레기 매립장 폐쇄로 인한 주거환경 개선 영향
경기 파주군	0.44	1.24	3.54	• 전원주택지 선호
강원 횡성군	-0.75	1.51	2.11	• 목계농공단지 조성
영월군	0.48	1.03	3.72	• 영월 전문대학설립 예정 및 도시계획 재정비
충북 영동군	0.17	1.66	2.18	• 물한계곡 종합관광지 개발
증원군	0.98	2.03	4.31	• 동량면, 신나면의 도시계획 수립
충남 천안시	0.24	3.20	4.07	• 천안시 제2공단 조성
아산군	2.58	4.41	8.95	• 고속전철역세권 기대
전남 완도군	-0.71	2.94	2.37	• 군내리 도시계획수립
경북 청도군	0.09	1.55	4.93	• 농공단지 조성 영향
경남 진해시	0.11	1.13	0.98	• 용도지역 변경고시
사천군	0.28	1.61	4.48	• 진사공단 조성예정
계 12개 시·군·구 상승			총 72개 시·군·구 상승 보합 15개 시·군·구	

## 서울시 자가변동율

단위 : %

구 별	년 간	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	비 고
종로구	-2.63	0.22	-0.09	-1.43	-1.33	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">금분기</div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">-1.16%</div> <div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">년 간</div> <div style="text-align: right;">-2.78%</div>
중구	-2.25	-0.32	-0.10	-1.17	-0.67	
용산구	-3.02	-0.24	-0.09	-1.29	-1.42	
성동구	-1.03	0.62	-0.30	-0.17	-1.17	
동대문구	-3.67	-2.41	-0.77	-0.32	-0.21	
중랑구	-0.35	0.26	-0.12	0.00	-0.48	
은평구	-4.61	0.23	-0.90	-0.02	-3.94	
서대문구	-1.33	0.26	-0.15	-0.36	-1.09	
마포구	0.43	0.66	-0.51	-1.08	1.38	
양천구	-2.88	0.68	-0.29	-0.13	-3.13	
구로구	-0.50	0.00	-0.07	-0.07	-0.36	
영등포구	-2.22	0.00	-0.92	-0.24	-1.08	
동작구	-4.79	0.21	-2.62	-1.06	-1.40	
관악구	-8.78	-0.06	-4.11	-0.09	-4.73	
서초구	-4.08	0.07	-2.21	-1.69	-0.40	
강남구	-4.44	-0.58	-1.84	-1.16	-0.94	
송파구	-5.98	0.33	-2.62	-1.65	-2.16	
강동구	-3.94	0.37	-0.90	-1.22	-2.24	
성북구	0.15	0.15	0.00	0.00	0.00	
도봉구	-0.50	0.79	0.50	0.43	-2.19	
노원구	-1.48	0.10	0.00	-0.06	-1.51	
강서구	2.31	0.81	1.55	0.18	-0.23	

### '87년 이후 분기별 지가변동율

'87				'88				'89			
1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
1.13	2.35	5.91	4.59	6.93	7.44	5.89	4.77	14.83	5.69	4.44	4.11

누계 : 14.67%

누계 : 27.47%

누계 : 31.97%

'90				'91				'92			
1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
6.94	3.73	3.88	4.64	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43	-0.53	-0.36	-0.80

누계 : 20.58%

누계 : 12.78%

누계 : -1.27%

### 년도별 지가변동율

단위 : %

구 분	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83
전 국	26.99	26.60	33.55	48.98	16.63	11.68	7.51	5.4	18.5
대도시 (서울)	21.87 (31.63)	21.04 (16.06)	46.67 (31.70)	79.08 (135.70)	21.96 (6.40)	17.02 (13.42)	7.11 (3.56)	5.6 (8.7)	31.7 (57.7)
중소도시	25.84	28.62	34.65	58.78	14.49	14.37	8.63	7.9	18.3
군지역	25.92	24.43	25.72	29.69	12.46	8.19	7.12	5.0	13.4

구 분	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92
전 국	13.2	7.0	7.3	14.67	27.47	31.97	20.58	12.78	-1.27
대도시 (서울)	21.6 (23.3)	7.8 (8.1)	6.4 (3.7)	13.91 (6.29)	29.47 (28.06)	31.95 (33.54)	26.97 (31.18)	13.46 (11.15)	-2.59 (-2.78)
중소도시	11.3	6.5	7.8	15.79	22.54	38.29	18.60	13.69	0.18
군지역	10.9	6.9	7.4	12.01	24.59	22.52	12.20	10.19	0.46