

13. '93年度 地價動向

資料提供：建設部

- '93년도 전국 평균지가변동률은 -7.38%로서 '92년도에 이어 계속하락하고 있으며 정부가 지가변동률조사를 실시('75년도)한 이래 최저치를 나타냄.

단위 : %

'89	'90	'91	'92	'93				
				년간	1/4	2/4	3/4	4/4
31.97	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64

- 지역별로는 서울, 대전을 비롯한 대도시지역이 전국 지가하락을 주도하였으며, 용도지역별로는 주거·녹지지역이, 지목별로는 임야, 상업용대지의 하락세가 큰것으로 나타남.
 - 지역별로는 6대도시 : -8.05%, 중소도시 : -6.58%, 군지역 : -6.62%
 - 용도지역별로는 주거지역 : -7.65%, 상업지역 : -7.18%, 공업지역 : -7.04%
 녹지지역 : -7.21%, 비도시지역 : -7.12%
 - 지목별로는 전 : -6.53%, 답 : -7.16%, 주거용대 : -7.25%, 상업용대 : -7.48%, 임야 : -9.14%, 공장용지 : -6.69%, 기타 : -7.60%
- 서울의 지가변동률은 -8.72%로서 22개 전 구(區)의 지가가 하락하였음.
- 특기사항으로는
 - '93년도중 전국 271개 시·군·구의 지가가 하락하였으며, 이중 대표적인 지역은 서울 서초구(-13.20%), 강남구(-12.14%), 송파구(-11.89%), 성동구(-9.67%), 부산 남구(-7.36%), 인천 남동구(-7.57%), 광주 서구(-8.33%), 대전 중구(-8.34%), 경기도 평택군(-19.58%), 제주도 남제주군(-9.27%)등이며
 - '93. 4/4분기중 지가가 상승한 지역은 경기 수원시 권선구(0.09%)와 강원도 고성군(0.02%), 전남 목포시(0.32%)등 3개 지역이고, 전북 진안군 1개지역은 전분기 대비

보합세를 나타냄.

- 부동산투기억제를 위한 각종 시책의 지속적인 시행으로 토지시장의 안정기조가 정착되고 있으므로, 지가의 하락추세는 지속될 것으로 전망됨.

1. 개황

- '93년도 전국 평균지가변동율은 -7.38%로서 '92년도(-1.27%)에 이어 큰 폭으로 하락하여 '75년도 이후 최저치를 나타내었으며 특히 서울은 -8.72%로 전국의 지가하락세를 주도하였음.

단위 : %

구 분	'90	'91	'92	'93				
	연간	연간	연간	연간	4/4	3/4	2/4	1/4
전 국	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-1.64	-2.64	-2.88	-0.42
6 대 도시	26.97	13.46	-2.59	-8.05	-1.63	-2.78	-3.28	-0.60
(서 울)	(31.18)	(11.15)	(-2.78)	(-8.72)	(-1.51)	(-2.95)	(-3.65)	(-0.88)
중 소 도시	18.60	13.69	0.18	-6.58	-1.66	-2.47	-2.37	-0.23
군 지 역	12.20	10.19	0.46	-6.62	-1.64	-2.50	-2.44	-0.19

- '93. 4/4분기중 전국 평균지가변동율은 -1.64%로서 전분기(-2.64%)에 이어 계속 하락세를 보이고 있으며, 전국 271개 시·군·구중 267개 시·군·구의 지가가 하락하였음.(상승 3개지역, 보합 1개 지역)
- 이와같은 지가의 하락현황은 토지공개념제도의 정착과 정부의 강력한 부동산투기억제 시책의 지속적시행, 금융실명제 실시등으로 투기적 가수요가 격감된데 따른 것임.
- 앞으로도 종합토지세제의 강화, 토지정보종합전산망구축등 정부의 토지투기억제를 위한 의지가 확고하고 금융실명제의 정착으로 토지시장에 대한 투기심리가 억제될 것이며 공영개발에 의한 택지, 공장용지등 실수요 토지의 안정적 공급은 계속될 것이므로, 지가의 하락추세는 지속될 것으로 전망됨.

2. 지역별 동향

- '93년도중 전국 평균지가변동율 이하로 지가가 하락한 지역은 서울(-8.72%), 대구(-7.77%), 대전(-7.81%), 제주도(-8.70%)지역임.
- '93. 4/4분기중의 전국 평균지가변동율(-1.64%) 이하로 지가가 하락한 지역은 제주도(-2.59%), 인천(-2.38%), 대전(-2.35%), 대구(-2.26%), 경기(-2.00%)지역임.
- 수도권지역
 - 서울지역
 - '93연도중 전국평균 이하로 하락한 지역은 22개구중 서초구(-13.20%) 강남구(-12.14%), 송파구(-11.89%)등 13개 지역임.
 - '93. 4/4분기중 전국평균 이하로 하락한 지역은 성동구(-3.32%) 양천구(-2.56%), 동작구(-2.53%), 관악구(-2.44%), 중랑구(-2.14%), 마포구(-2.07%)임.
 - 인천지역
 - '93연도중 전국평균 이하로 하락한 지역은 남동구(-7.57%)임.
 - '93. 4/4분기중 전국평균 이하로 하락한 지역은 남동구(-2.93%), 북구(-2.75%), 남구(-2.20%), 서구(-2.11%), 동구(-2.08%)임.
 - 경기도지역
 - '93연도중 전국평균 이하로 하락한 지역은 평택군(-19.58%), 수원시팔달구(-11.30%), 용인군(-8.57%), 안산시(-8.32%), 성남구 분당구(-8.23%)등 16개 지역임.
특히 「미용산기지이전설」로 형성되었던 거품가격이 계획의 미실시로 급격히 감소한 평택군은 19.58%가 하락하여 전국에서 가장 많이 하락한 지역으로 나타남.
 - '93. 4/4분기중 전국평균 이하로 하락한 지역은 평택군(-6.89%), 안산시(-5.91%), 양평군(-2.80%)등 27개 지역임.
한편 택지개발사업이 활발한 수원시 권선구(0.09%)1개 지역만이 소폭상승함.
- 서울, 인천을 제외한 대도시
 - '93년도중 전국평균 이하로 하락한 지역은 대구달서구(-8.99%), 북구(-8.88%), 동구(-8.87%), 대전 중구(-8.34%), 광주 서구(-8.33%)등 8개 지역임.
 - '93. 4/4분기중 전국평균 이하로 하락한 지역은 대구 달서구(-3.28%), 북구(-2.90%), 대전 중구(-2.96%), 동구(-2.69%)등 11개 지역임.

○ 기타 중소도시 및 군지역의 경우

- '93년도중 전국평균 이하로 하락한 지역은 충북 제천군(-8.96%), 충남 서산군(-7.98%), 전북 이리시(-8.09%), 경북 영풍군(-9.86%), 전남 순천시(-7.78%), 경남 울산시 남구(-9.30%), 제주도 남제주군(-9.27%)등 22개 지역임.
- '93. 4/4분기중 전국평균 이하로 하락한 지역은 강원 철원군(-1.81%), 충북 단양군(-2.29%), 충남 서산시(-2.34%), 전북 옥구군(-2.90%), 전남 순천시(-2.24%), 경북 예천군(-3.03%), 경남 양산군(-2.25%), 제주도 서귀포시(-3.56%)등 58개 지역임. 그러나 온천개발지구인 강원도 고성군(0.02%), 하당택지개발사업의 영향을 받은 전남 목포시(0.32%)등 2개 지역만이 소폭 상승.

3. 용도지역별 동향

주거지역의 지가가 다른 용도지역보다 더 하락 하였음

단위 : %

구 분	'90	'91	'92	'93				
	연간	연간	연간	연간	4/4	3/4	2/4	1/4
전 국 평 균	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-1.64	-2.64	-2.88	-0.42
주 거 지 역	26.36	13.57	-2.18	-7.65	-1.57	-2.73	-3.06	-0.51
상 업 지 역	20.96	12.22	-1.38	-7.18	-1.41	-2.59	-2.97	-0.39
공 업 지 역	22.10	15.96	-1.37	-7.04	-1.80	-2.59	-2.60	-0.23
녹 지 지 역	19.63	13.80	-0.56	-7.21	-1.91	-2.44	-2.60	-0.44
비 도시 지역	10.87	9.42	0.64	-7.12	-1.80	-2.65	-2.61	-0.25

4. 지목별 동향

상업용대지와 임야의 지가가 다른 지목보다 더 하락하였음.

단위 : %

구 분	'90	'91	'92	'93				
	연간	연간	연간	연간	4/4	3/4	2/4	1/4
전	23.09	15.60	-0.30	-6.53	-1.56	-2.44	-2.43	-0.26
답	20.21	14.69	-0.35	-7.16	-1.85	-2.55	-2.61	-0.33
대(주거용)	22.34	14.74	-1.72	-7.25	-1.53	-2.60	-2.87	-0.44
대(상업용)	19.50	13.97	-0.77	-7.48	-1.41	-2.68	-3.09	-0.51
임 야	19.27	11.68	-3.10	-9.14	-2.48	-3.18	-3.26	-0.53
공 장 용 지	21.64	15.08	-0.92	-6.69	-1.78	-2.47	-2.45	-0.14
기 타	20.58	12.60	-1.07	-7.60	-2.27	-2.62	-2.56	-0.36

'93년도 지가하락 순위별 현황(지역별, 용도지역별, 지목별)

1. 시·도별

- ① 서울(-8.72%) ② 제주(-8.70%) ③ 대전(-7.81%)
④ 대구(-7.77%) ⑤ 경기(-7.06%)

2. 시·군·구별

- ① 경기 평택군(-19.58%) ② 서울 서초구(-13.20%) ③ 서울 강남구(-12.14%)
④ 서울 송파구(-11.89%) ⑤ 수원 팔달구(-11.30%)

3. 용도지역별

가. 주거지역

- ① 서울 서초구(-13.25%) ② 수원 팔달구(-12.99%) ③ 서울 강남구(-12.60%)
④ 서울 송파구(-11.79%) ⑤ 서울 성동구(-9.62%)

나. 상업지역

- ① 서울 서초구(-15.56%) ② 경기 군포시(-13.87%) ③ 수원 팔달구(-12.90%)
④ 서울 송파구(-11.87%) ⑤ 서울 강남구(-11.24%)

다. 공업지역

- ① 강원 태백시(-13.64%) ② 울산 남구(-11.60%) ③ 강원 원주시(-11.44%)
④ 충북 음성군(-11.11%) ⑤ 서울 성동구(-10.66%)

라. 녹지지역

- ① 경기 평택군(-20.21%) ② 전북 군산시(-17.12%) ③ 부산 해운대구(-14.54%)
④ 서울 송파구(-13.95%) ⑤ 충북 단양군(-12.72%)

바. 비도시지역

- ① 경기 평택군(-21.35%) ② 전북 이리시(-13.59%) ③ 전남 나주시(-13.16%)
- ④ 경북 영주시(-12.15%) ⑤ 경북 울진군(-11.19%)

4. 지목별

가. 전(田)

- ① 경기 평택군(-21.41%) ② 서울 송파구(-13.98%) ③ 서울 강서구(-12.92%)
- ④ 전북 군산시(-12.60%) ⑤ 광주 서구(-11.56%)

나. 답(畓)

- ① 경기 평택군(-21.98%) ② 전북 군산시(-16.29%) ③ 서울 송파구(-14.84%)
- ④ 경기 평택시(-14.26%) ⑤ 울산 동구(-13.46%)

다. 주거용대지

- ① 서울 강남구(-13.01%) ② 수원 팔달구(-12.13%) ③ 서울 서초구(-12.01%)
- ④ 서울 송파구(-11.64%) ⑤ 서울 동작구(-9.96%)

라. 상업용대지

- ① 서울 서초구(-14.55%) ② 수원 팔달구(-13.74%) ③ 서울 송파구(-11.99%)
- ④ 서울 강남구(-11.43%) ⑤ 수원 장안구(-10.61%)

마. 임야

- ① 경기 평택군(-28.55%) ② 부산 해운대구(-23.79%) ③ 서울 마포구(-19.05%)
- ④ 서울 강남구(-18.89%) ⑤ 경기 군포시(-18.59%)

라. 공장용지

- ① 전남 화순군(-15.00%) ② 경북 영풍군(-11.54%) ③ 강원 원주시(-11.44%)
- ④ 울산 남구(-11.16%) ⑤ 경북 김천시(-10.00%)

'93 시·도별 분기별 동향

단위 : %

구	분	'92	'93				
		연 간	누 계	4/4	3/4	2/4	1/4
전	국	-1.27	-7.38	-1.64	-2.64	-2.88	-0.42
서	울	-2.78	-8.72	-1.51	-2.95	-3.65	-0.88
부	산	-1.57	-6.77	-1.42	-2.77	-2.51	-0.24
대	구	-2.61	-7.77	-2.26	-2.64	-2.88	-0.21
인	천	0.11	-6.62	-2.38	-2.04	-2.35	0.00
광	주	-0.33	-6.36	-0.82	-2.02	-3.44	-0.21
대	전	-9.35	-7.81	-2.35	-2.73	-2.91	-0.03
경	기	0.08	-7.06	-2.00	-2.51	-2.45	-0.28
강	원	1.06	-4.89	-0.85	-2.04	-2.00	-0.07
충	북	1.62	-6.07	-1.29	-2.62	-2.14	-0.14
충	남	1.12	-6.36	-1.41	-2.70	-2.30	-0.08
전	북	1.64	-5.94	-1.19	-2.41	-2.31	-0.15
전	남	-0.12	-5.53	-1.25	-1.94	-2.18	-0.27
경	북	-0.26	-6.57	-1.63	-2.32	-2.53	-0.24
경	남	0.18	-6.59	-1.47	-2.61	-2.44	-0.23
제	주	0.26	-8.70	-2.59	-3.27	-3.06	-0.04

'93 시·도별 용도지역별 동향

단위 : %

구	분	평	균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전	국	-7.38	-7.65	-7.18	-7.04	-7.21	-7.12	
서	울	-8.72	-8.88	-8.57	-7.08	-8.48	-	
부	산	-6.77	-6.45	-6.82	-7.94	-6.68	-	
대	구	-7.77	-7.57	-7.98	-8.62	-7.24	-7.11	
인	천	-6.62	-6.56	-7.78	-7.48	-4.32	-	
광	주	-6.36	-6.11	-5.67	-5.26	-7.68	-8.18	
대	전	-7.81	-7.91	-8.36	-5.78	-7.45	-8.60	
경	기	-7.06	-6.68	-6.40	-6.73	-6.97	-7.84	
강	원	-4.89	-3.82	-3.41	-4.96	-5.29	-6.21	
충	북	-6.07	-4.89	-4.21	-5.36	-7.61	-6.82	
충	남	-6.36	-5.05	-4.49	-3.29	-7.02	-7.01	
전	북	-5.94	-4.80	-4.71	-4.67	-9.44	-5.85	
전	남	-5.53	-4.70	-3.11	-3.68	-6.57	-6.56	
경	북	-6.57	-6.39	-6.73	-5.35	-6.88	-6.84	
경	남	-6.59	-6.21	-6.44	-7.19	-7.04	-6.45	
제	주	-8.70	-7.19	-7.70	-5.64	-9.73	-9.79	

'93 4/4분기 시·도별 용도지역별 동향

단위 : %

구	분	평	균	주 거 지 역	상 업 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역	비 도시 지역
전	국	-1.64	-1.57	-1.41	-1.80	-1.91	-1.80	-
서	울	-1.51	-1.55	-1.25	-1.66	-1.68	-	-
부	산	-1.42	-1.31	-1.30	-1.81	-1.73	-	-
대	구	-2.26	-2.13	-2.23	-3.03	-2.03	-2.43	-
인	천	-2.38	-2.37	-2.62	-2.46	-2.10	-	-
광	주	-0.82	-0.52	-0.85	-0.50	-1.42	-1.25	-
대	전	-2.35	-2.47	-2.73	-1.65	-1.98	-3.18	-
경	기	-2.00	-1.83	-1.76	-2.02	-2.07	-2.22	-
강	원	-0.85	-0.66	-0.71	-1.10	-0.79	-1.11	-
충	북	-1.29	-1.12	-0.75	-1.90	-1.75	-1.33	-
충	남	-1.41	-0.87	-0.81	-1.09	-1.83	-1.60	-
전	북	-1.19	-0.56	-0.54	-0.50	-2.13	-1.62	-
전	남	-1.25	-1.05	-0.42	-0.90	-1.69	-1.51	-
경	북	-1.63	-1.76	-1.44	-0.95	-1.61	-1.80	-
경	남	-1.47	-1.44	-1.45	-1.37	-1.62	-1.47	-
제	주	-2.59	-1.69	-1.92	-1.83	-3.65	-2.65	-

'93 시·도별 지목별 동향

단위 : %

구 분	전	답	대		임 야	공 장 용 지	기 타
			주 거 용	상 업 용			
전 국	-6.53	-7.16	-7.25	-7.48	-9.14	-6.69	-7.60
서 울	-8.64	-9.31	-8.68	-8.74	-12.03	-7.07	-11.35
부 산	-4.49	-4.69	-6.28	-7.03	-10.48	-7.24	-5.94
대 구	-7.78	-7.59	-7.40	-7.94	-7.40	-8.75	-5.77
인 천	-3.65	-3.93	-6.36	-7.69	-5.09	-7.86	-4.25
광 주	-8.15	-7.35	-5.95	-5.53	-9.52	-5.27	-5.75
대 전	-7.62	-7.16	-7.51	-8.21	-9.01	-7.20	-8.17
경 기	-6.57	-7.94	-5.96	-6.33	-9.88	-5.88	-6.41
강 원	-4.78	-5.71	-4.19	-2.76	-8.31	-5.64	-5.30
충 북	-6.72	-6.86	-5.02	-3.86	-8.11	-4.66	-5.87
충 남	-6.20	-7.61	-4.88	-4.25	-7.95	-1.81	-5.56
전 북	-5.49	-7.47	-4.85	-4.60	-7.10	-3.89	-3.42
전 남	-5.69	-6.60	-4.65	-3.03	-8.20	-1.95	-4.45
경 북	-6.64	-7.02	-5.79	-6.54	-8.33	-5.79	-5.59
경 남	-6.57	-6.73	-6.05	-6.26	-8.67	-6.94	-6.55
제 주	-9.08	-8.51	-7.17	-7.87	-10.24	-5.28	-10.14

'93 4/4분기 시·도별 지목별 동향

단위 : %

구 분	전	답	대		임 야	공 장 용 지	기 타
			주 거 용	상 업 용			
전 국	-1.56	-1.85	-1.53	-1.41	-2.48	-1.78	-2.27
서 울	-1.60	-1.78	-1.56	-1.31	-3.41	-1.78	-3.15
부 산	-0.97	-1.16	-1.29	-1.35	-2.99	-1.66	-1.30
대 구	-2.01	-2.16	-2.08	-2.23	-2.07	-2.99	-1.87
인 천	-1.97	-2.39	-2.28	-2.66	-2.58	-2.41	-0.86
광 주	-1.49	-1.53	-0.37	-0.67	-2.05	-0.44	-0.81
대 전	-2.04	-1.86	-2.32	-2.59	-2.66	-2.03	-2.46
경 기	-1.75	-2.23	-1.68	-1.67	-3.00	-1.93	-1.58
강 원	-0.74	-1.14	-0.70	-0.45	-1.57	-1.41	-1.19
충 북	-1.37	-1.67	-1.12	-0.69	-1.51	-1.52	-1.38
충 남	-1.44	-1.84	-0.87	-0.75	-1.81	-0.44	-1.17
전 북	-1.00	-1.96	-0.62	-0.51	-1.75	-0.54	-0.19
전 남	-1.22	-1.63	-0.96	-0.48	-2.08	-0.11	-0.78
경 북	-1.52	-1.88	-1.56	-1.40	-2.25	-1.17	-1.48
경 남	-1.40	-1.56	-1.39	-1.45	-1.95	-1.39	-1.98
제 주	-2.59	-3.16	-1.78	-1.99	-2.88	-1.82	-3.86

서울시지가변동율

단위 : %

시 군 구	년 간	1 / 4 분 기	2 / 4 분 기	3 / 4 분 기	4 / 4 분 기
서울특별시	-8.72	-0.88	-3.65	-2.95	-1.51
종로구	-5.85	0.00	-2.03	-2.80	-1.13
중구	-6.75	-0.24	-2.72	-2.61	-1.34
용산구	-7.33	-0.92	-3.01	-2.88	-0.71
성동구	-9.67	-1.04	-3.14	-2.52	-3.32
동대문구	-7.84	-1.21	-3.22	-2.33	-1.31
중랑구	-7.41	0.00	-2.43	-3.03	-2.14
성북구	-4.59	0.00	-1.99	-1.73	-0.93
도봉구	-8.53	-1.22	-3.88	-3.02	-0.66
노원구	-5.24	0.00	-2.28	-1.78	-1.27
은평구	-8.24	0.04	-3.35	-3.90	-1.25
서대문구	-6.54	-0.82	-2.56	-2.15	-1.16
마포구	-7.67	-0.91	-2.32	-2.59	-2.07
양천구	-8.53	0.10	-3.06	-3.27	-2.56
강서구	-7.77	0.11	-3.51	-3.18	-1.39
구로구	-5.51	0.02	-2.35	-1.83	-1.45
영등포구	-7.27	0.00	-3.00	-3.02	-1.42
동작구	-9.15	-0.41	-3.42	-3.09	-2.53
관악구	-8.31	0.00	-3.27	-2.84	-2.44
서초구	-13.20	-2.11	-6.13	-4.79	-0.79
강남구	-12.14	-2.61	-5.98	-2.64	-1.45
송파구	-11.89	-2.04	-4.81	-4.58	-0.98
강동구	-6.86	-0.29	-3.45	-1.99	-1.28