

16. '95年度 1/4分期 地價動向

資料提供:建設交通部 土地局

○ 건설교통부에서는 '95.4.1을 기준으로 한 '95년도 1/4분기 지가변동률을 조사·공표하였다.

'95. 1/4분기 전국 평균 지가변동률은 0.05%로서 지난 '94. 4/4분기 0.15%보다는 낮아져서 지가가 안정세를 유지하고 있는 것으로 나타났으며, 분기별 지가변동률과 주요 상승·하락·보합지역은 다음과 같다.

- '95. 1/4분기 전국 지가변동률

구분	'95. 1/4	'94. 1/4	2/4	3/4	4/4
변동률(%)	0.05	-0.41	-0.26	-0.05	0.15

- 1/4분기 전국 지가변동률의 하락·상승·보합지역은 다음과 같다.

- 하락지역은 전체 250개 지역중 103개 지역으로서 주요 하락지역은 경북 울릉군(-1.32%), 서울 강남구(-1.12%), 부산 영도구(-0.89), 경북 청송군(-0.85%)등이며
- 상승지역은 128개 지역으로서 주요상승지역은 대구 달성군(3.44%), 광주 서구(1.29%), 서울 성동구(1.15%), 경기 광명시(0.99%)등이고
- 기타 서울 강동구, 부산 동래구 등 19개 지역은 보합지역으로 나타났음.

- 용도지역별 지가변동률은 주거지역 0.03%, 상업지역 0.06%, 공업지역 0.20%, 녹지지역 0.04%, 비도시지역 0.06%이고

※ 공업지역 지가가 타지역에 비해 상대적으로 많이 나오는 것은 경기호황에 따른 공장수요 증가에 기인한 것으로 사료됨.

- 지목별 지가변동률은 전 0.26%, 답 0.06%, 주거용 대지 0.08%, 상업용 대지 -0.01

%, 임야-0.28%, 공장용지 0.34%, 기타 0.14%이다.

- 지난 1/4분기는 실물경제의 호전에 따른 부동산경기의 회복기대와 택지 및 도로사업 등 각종 개발사업과 택지개발 사업이 용이한 준농림지역에 대한 수요증대가 있었음에도 불구하고, 1/4분기 지가변동이 안정세로 나타난 것은 '95.1.8 부동산실명제 실시계획의 발표와 토지종합전산망 가동 등 정부의 지속적인 부동산투기억제 시책의 추진으로 부동산시장에 대한 관망자세가 계속되고 있는 것으로 분석됨.
- 토지가격의 보합 내지 하향 안정세를 지속시키기 위하여 지가상승지역에 대한 상승 요인을 면밀히 조사·분석하고, 토지종합전산망을 최대한 활용하여 부동산의 투기적 거래행위를 면밀추적 조사하며 투기재발의 우려가 있을 경우 정부합동부동산대책본부 주관하에 범정부적으로 신속하고 종합적인 대책을 강구할 계획임.

참고자료

'95. 1/4분기 지가변동을 분석

1. 개황

'95. 1/4분기중 전국평균지가변동률은 0.05%로서 6대도시 지역은 0.04%, 중소도시는 0.07%, 군지역은 0.08%를 나타냈음.

'92. 2/4분기 이후로 2년이상 지속되어온 지가하락세가 '94. 4/4분기에는 0.15%로 약간 상승하였으나 '95. 1/4분기에는 0.05%로써 상승폭이 둔화되어 안정을 유지하고 있는 것으로 나타남.

(단위: %)

구 분	'95	'94					'93	'9992
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	년간		
전 국	0.05	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57	-7.38	-1.27
6 대도시	0.04	-0.45	-0.35	-0.13	0.10	-0.83	-8.05	-2.59
중소도시	0.07	-0.35	-0.18	-0.02	0.20	-0.35	-6.58	0.18
군 지역	0.08	-0.34	-0.15	0.10	0.22	-0.18	-6.62	0.46

이와같은 현상은 장기간 하락세를 지속하던 지가가 택지 및 도로사업등 각종 개발사업과 택지개발사업이 용이한 준농림지역에 대한 수요증대 및 실물경제의 호전에 따른 부동산경기 회복 기대감등이 '94.4/4분기 지가에 상당부분 반영되어 강보합세로 전환되었으나 '95.1월 정부의 부동산 실명제 실시계획 발표등으로 지가가 보합세를 나타내어 전반적으로 안정을 유지하고 있는 것으로 분석됨.

2. 지역별 동향

하락세를 보인 지역은 충남(-0.18%), 제주(-0.15%), 부산(-0.12%), 대전(-0.03%) 지역이고, 상승지역은 대구(0.36%), 광주(0.36%), 강원(0.20%), 경기(0.16%), 경북(0.12%), 인천(0.11%), 충북(0.09%) 지역이며, 서울(0.00%)은 보합세를 유지하였음.

수도권지역

○ 서울지역

25개 구중 성동구(1.15%), 용산구(0.94%), 마포구(0.91%)등 14개 구가 전국 평균지가 변동률을 상회하는 것으로 나타났으며, 강남구(-1.12%), 은평구(-0.42%) 등 10개 구는 하락세를, 강동구(0.00%)는 보합세를 나타내고 있으며, 전반적으로는 보합세로 안정을 유지하고 있음.

○ 인천지역

서구(0.40%), 중구(0.20%)등 8개 지역은 약간 상승을 나타냈으며, 남구(-0.12%)는 하락, 부평구(0.00%)지역은 보합을 나타내고 있음.

○ 경기도 지역

40개 시·군·구중 광명시(0.99%), 평택시(0.75%), 수원 권선구(0.68%), 구리시(0.41%)등 30개 지역은 약간 상승하였으나, 안양 만안구(-0.24%), 안산시(-0.17%), 평택군(-0.11%)등 9개 지역은 하락하였고, 성남 수정구는 보합지역으로 나타났음.

수도권을 제외한 대도시

부산등 4개 대도시의 34개 구·군중 부산 기장군(0.45%), 대구 달성군(3.44%), 광주

서구(1.29%)등 12개 지역에서 소폭의 상승을 나타냈으며, 부산 영도구(-0.89%), 사상구(-0.25%)등 17개 지역은 하락을, 5개 지역은 보합을 보임.

상승을 나타내는 지역은 군지역에서 광역시로 신규 편입된 대구 달성군의 성서공단 편입지역 및 상무신도심 개발로 인한 광주 서구 지역이 비교적 높은 상승을 나타냄.

기타 중소도시 및 군지역

전북 익산군(0.95%), 충북 청원군(0.92%), 경남 김해군(0.64%)등 64개 지역의 지가가 상승세를 나타냈고, 경북 울릉군(-1.32%), 청송군(-0.85%), 전북 장수군(-0.77%)을 비롯한 66개 지역의 지가가 하락하였으며, 강원도 인제군, 충북 제천시, 전북 임실군등 11개 지역의 지가가 보합세를 유지하고 있음.

3. 용도지역별 동향

공업지역이 상대적으로 높은 상승률을 나타냈으며, 주거지역·녹지지역은 전국평균 보다 낮게 나타남.

공업지역의 상승요인은 성서공단 확장사업에 편입된 대구 달성군 지역의 공업지역이 상승세를 나타냈으며 광주 서구가 신학대학과 아세아자동차간 도로개설등 신도심 개발에 따른 일부 공업 지역의 지가가 상승하였으며, 서울 성동구의 준공업지역은 공장, 주택, 상가가 혼재되어 있어 공장용지가 주택등 다른 용도로의 전용기대로 상승세를 나타낸 것으로 분석됨.

※용도지역별 지가동향

(단위:%)

구 분	'95	'94					'93	'92
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	년간		
전국평균	0.05	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57	-7.38	-1.27
주거지역	0.03	-0.44	-0.33	-0.11	0.10	-0.78	-7.65	-2.18
상업지역	0.06	-0.32	-0.27	-0.07	0.18	-0.47	-7.18	-1.38

(단위: %)

구 분	'95	'94					'93	'92
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	년간		
공업지역	0.20	-0.16	-0.16	-0.05	0.08	-0.30	-7.04	-1.37
녹지지역	0.04	-0.43	-0.13	0.07	0.19	-0.30	-7.21	-0.56
비 도시	0.06	-0.45	-0.21	0.02	0.26	-0.38	-7.12	0.64

4. 지목별 동향

전·답·주거용 대지·기타·공장용지의 지가가 전국 평균보다 높은 상승세를 보이고 있으며, 임야·상업용 대지는 하락세를 보임.

(단위: %)

구 분	'95	'94					'93	'92
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	년간		
전	0.26	-0.24	0.02	0.17	0.42	0.37	-6.53	-0.30
답	0.06	-0.38	-0.13	0.09	0.30	-0.12	-7.16	-0.35
대(주거용)	0.08	-0.39	-0.27	-0.10	0.09	-0.67	-7.25	-1.72
대(상업용)	-0.01	-0.43	-0.36	-0.08	0.16	-0.70	-7.48	-0.77
임 야	-0.28	-0.79	-0.50	-0.22	-0.09	-1.60	-9.14	-3.10
공 장 용 지	0.34	-0.14	-0.09	0.01	0.14	-0.08	-6.69	-0.92
기 타	0.14	-0.39	-0.18	0.17	0.27	-0.13	-7.60	-1.07

※기타:과수원, 목장용지등임.

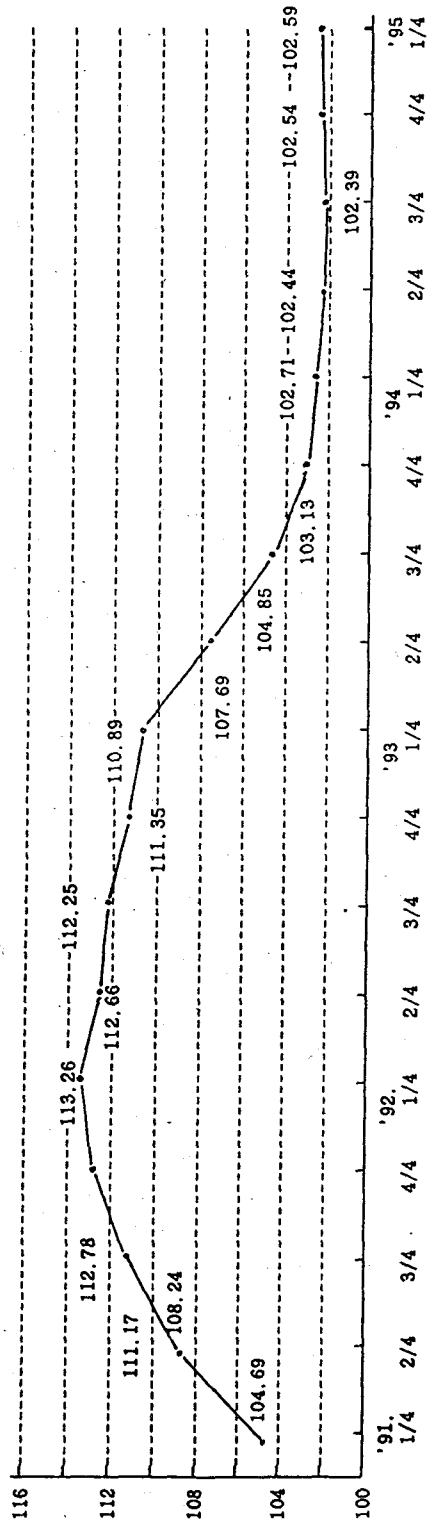
'91년 이후 분기별 지가변동률 및 지가지수 그래프

○ 지가변동률

년도별	'91				'92				'93				'94				'95
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
분기별	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
변동률	4.69	3.39	2.71	1.44	0.43	-0.53	-0.36	-0.80	-0.42	-2.88	-2.64	-1.64	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	0.05
누 계	4.69	8.24	11.17	12.78	13.26	12.66	12.25	11.35	1.89	7.69	4.85	3.13	2.71	2.44	2.39	2.54	2.59

※누계 산출 공식 (예시 1) '91.3/4분기의 경우: $(1+0.0824) \times (1+0.0271) = 1.11173$
 (예시 2) '92.3/4분기의 경우: $(1+0.1266) \times (1-0.0036) = 1.12254$

○ 지가지수('91.1.1=100)



'95년 1/4분기 시·도별 분기별 동향

(단위:%)

구 분	'95	'94					'93	'92
	1/4	1/4	2/4	3/4	4/4	년간		
전 국	0.05	-0.41	-0.26	-0.05	0.15	-0.57	-7.38	-1.27
서 울	0.00	-0.69	-0.55	-0.21	0.09	-1.36	-8.72	-2.78
부 산	-0.12	-0.31	0.00	-0.01	-0.03	-0.35	-6.77	-1.57
대 구	0.36	0.30	-0.01	0.08	0.50	0.87	-7.77	-2.61
인 천	0.11	0.02	-0.01	0.03	0.03	0.07	-6.62	0.11
광 주	0.36	-0.20	-0.11	-0.06	0.12	-0.26	-6.36	-0.33
대 전	-0.03	0.01	-0.28	-0.18	-0.13	-0.59	-7.81	-9.35
경 기	0.16	-0.53	-0.24	-0.09	0.42	-0.26	-7.06	0.08
강 원	0.20	-0.15	-0.12	-0.07	0.23	-0.11	-4.89	1.06
충 북	0.09	-0.33	-0.18	-0.07	0.18	-0.40	-6.07	1.62
충 남	-0.18	-0.26	-0.18	-0.02	-0.02	-0.48	-6.36	1.12
전 북	0.01	-0.33	-0.27	-0.06	0.06	-0.60	-5.94	1.64
전 남	0.01	-0.31	-0.18	-0.06	0.01	-0.54	-5.53	-0.12
경 북	0.12	-0.10	0.16	0.25	0.32	0.63	-6.57	-0.26
경 남	0.04	-0.34	-0.19	-0.04	-0.06	-0.64	-6.59	0.18
제 주	-0.15	-0.24	-0.08	-0.02	-0.05	-0.39	-8.70	0.26

'95년 1/4분기 시·도별 용도지역별 동향

(단위:%)

구 분	평 균	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	비도시지역
전 국	0.05	0.03	0.06	0.20	0.04	0.06
서 울	0.00	-0.05	0.11	0.55	-0.29	-
부 산	-0.12	-0.12	-0.09	-0.08	-0.25	0.27
대 구	0.36	0.37	0.05	0.45	-0.03	5.27
인 천	0.11	0.10	-0.01	0.18	0.27	-0.17
광 주	0.36	0.46	0.34	0.79	0.10	0.00
대 전	-0.03	-0.02	-0.17	0.12	0.02	-0.34
경 기	0.16	0.12	0.21	-0.01	0.27	0.14
강 원	0.20	0.36	0.33	0.08	0.40	-0.06
충 북	0.09	0.14	-0.03	0.47	-0.25	0.22
충 남	-0.18	-0.17	-0.27	-0.31	-0.36	-0.12
전 북	0.01	0.11	-0.01	0.01	-0.06	-0.01
전 남	0.01	-0.05	0.20	0.00	0.06	-0.05
경 북	0.12	0.39	0.04	-0.05	0.13	-0.03
경 남	0.04	0.04	0.02	0.13	-0.06	0.05
제 주	-0.15	0.00	0.00	0.00	-0.13	-0.44

'95년 1/4분기 시·도별 지목별 동향

(단위:%)

구 분	전	답	대		임 야	공장용지	기 타
			주거용	상업용			
전 국	0.26	0.06	0.08	-0.01	-0.28	0.34	0.14
서 울	-0.30	0.98	0.00	-0.08	-0.62	1.08	-0.05
부 산	-0.27	-0.03	-0.10	-0.13	-0.41	-0.04	-0.09
대 구	1.54	0.38	0.38	0.04	-0.09	0.80	0.00
인 천	0.57	0.06	0.05	0.02	0.00	0.19	0.13
광 주	0.50	-0.05	0.30	0.51	0.21	0.94	0.00
대 전	-0.10	-0.02	-0.02	-0.09	-0.12	0.72	0.02
경 기	0.58	0.29	0.15	0.15	-0.15	0.04	0.76
강 원	0.37	-0.10	0.42	0.51	-0.41	0.10	0.04
충 북	0.21	0.02	0.27	0.11	-0.18	0.27	0.01
충 남	-0.02	-0.15	-0.11	-0.25	-0.46	-0.33	-0.04
전 북	0.08	-0.02	0.09	-0.02	-0.21	0.02	0.10
전 남	0.24	-0.07	0.11	0.10	-0.36	0.11	0.24
경 북	0.07	-0.03	0.43	0.03	-0.24	0.47	0.31
경 남	0.12	0.04	0.10	0.00	-0.51	0.20	0.53
제 주	-0.29	0.00	0.00	0.00	-0.60	0.00	-0.10

'95년 1/4분기중 10개 상승지역 및 상승사유

(단위:%)

행정구역	변동률	상승사유
대구 달성군	3.44	대구 광역시로 편입, 성서공단 확장사업, 준농림지역의 개발기대등으로 상승
광주 서구	1.29	상무신도심개발, 도로개설사업(신학대-아세아자동차, 광천교-상무신도심)등으로 약간 상승
서울 성동구	1.15	일부지역 재개발·재건축 시행, 준공업지역내 공장용지의 타용도전환 기대등으로 약간 상승
경기 광명시	0.99	제2경인고속도로등 도로개설사업으로 하안동 녹지지역이 약간 상승
전북 익산군	0.95	이리시와 통합예정으로 일부지역의 주거·상업지역내 대지와 녹지지역내 전이 약간 상승
서울 용산구	0.94	원효로의 용산전자단지 성숙과 한강로의 삼각지로 타리 개발, 서부 및 동부 이촌동의 재건축등으로 약간 상승
충북 청원군	0.92	과학산업단지 개발 예정등으로 지가 약간 상승
서울 마포구	0.91	주거지역이 약간 상승
경기 평택시	0.75	녹지지역내 전이 약간 상승
경기 수원 권선구	0.68	녹지지역내 전, 답이 약간 상승

'95년 1/4분기중 10개 하락지역 및 하락사유

(단위:%)

행정구역	변동률	하락사유
경북 울릉군	-1.32	인구의 지속적인 감소 및 노령화로 전, 임야를 중심으로 전반적인 하락세를 나타냄.
서울 강남구	-1.12	부동산 투기억제책의 지속적 시행으로 전반적으로 하락세를 나타냄.
부산 영도구	-0.89	부동산 거래가 한산하여 전반적으로 하락세를 나타냄.
경북 청송군	-0.85	산간 농경지대의 이농현상 및 수익성 감소로 비도시지역의 농경지는 전반적인 하락세를 나타냄.
전북 장수군	-0.77	비도시지역 임야를 중심으로 하락세를 나타냄.
경남 하동군	-0.65	전반적인 거래 침체속에 비도시지역의 전·답·임야가 하락세를 나타냄.
충남 공주시	-0.61	전반적인 하락세를 보이고 있으며, 신관 및 금성 구획정리사업지구내 지가도 지속적인 하락세를 나타냄.
경남 거창군	-0.55	농경지를 중심으로 전반적인 하락세를 나타냄.
전남 장흥군	-0.50	농산물의 수익성 저하등으로 답·임야를 중심으로 하락세를 보임.
강원도 영월군	-0.46	산간 농경지의 이농현상, 광산지역의 폐광등으로 전반적인 하락세를 나타냄.

'95년 1/4분기 서울특별시 지가동향

(단위: %)

구 별	'95	'94			비 고
	1/4	4/4	1/4	년 간	
시지역 전체	0.00	0.09	-0.69	-1.36	
종 로 구	-0.12	-0.12	-0.15	-0.46	
중 구	0.08	0.18	-0.08	0.02	
용 산 구	0.94	0.08	0.00	-0.09	
성 동 구	1.15	0.15	-0.22	-1.34	
광 진 구	0.49	-	-	-	성동구에서 분구
동 대 문 구	-0.08	-0.15	-0.24	-1.10	
중 량 구	0.37	0.05	-0.06	-0.17	
성 북 구	0.13	0.21	0.00	-0.04	
도 봉 구	0.30	0.30	-0.49	-0.89	
강 북 구	0.21	-	-	-	도봉구에서 분구
노 원 구	0.03	0.09	-0.13	-0.74	
은 평 구	-0.42	-0.14	-0.82	-1.50	
서 대 문 구	-0.31	-0.28	-0.33	-1.23	
마 포 구	0.91	0.03	-0.29	-0.67	
양 천 구	-0.14	0.03	0.02	-0.27	
강 서 구	0.38	0.45	0.15	1.07	
구 로 구	0.46	0.17	-0.12	-0.05	
금 천 구	0.38	-	-	-	구로구에서 분구
영 등 포 구	-0.01	-0.23	-0.09	-0.92	
동 작 구	-0.11	-0.11	-0.63	-1.52	
관 악 구	-0.12	-0.09	-1.32	-1.93	
서 초 구	-0.26	-0.14	-1.14	-3.32	
강 남 구	-1.12	0.57	-2.87	-3.72	
송 과 구	0.28	0.19	-0.93	-2.67	
강 동 구	0.00	-0.08	-1.17	-1.39	