

# 15. '96 2/4分期 地價變動率 分析

資料提供：建設交通部 土地局

## 1. 개황

'96. 2/4분기중 전국평균지가변동율은 0.24%(누계 0.46%)로서 6대도시지역은 0.21%, 중소도시는 0.27%, 군지역은 0.26%를 나타냈음

'95년에 0.55%로 안정을 유지한 지가는 '96. 1/4분기의 0.22%에 이어 '96. 2/4분기에 0.24%로 안정을 지속하고 있음

이는 동기간중의 소비자물가상승을 1.9%에 비하여 낮은 수준으로서 농지거래 규제완화·금융소득 종합과세 실시등 지가상승요인이 있으나, 부동산 실명제 실시이후 실수요자에 의한 거래질서가 정착된데 기인함

지가가 비교적 높게 나타난 지역으로는

대도시 지역(6대도시)에서는 광역시 편입지역으로 각종 개발사업이 추진되고 있는 인천 강화군과 대구 달성군, 시외곽 녹지지역의 지가가 오름세인 대구 동구, 택지개발사업과 지하철 개설로 인한 서울 강서구에서 상승세를 보였음

수도권지역(경기도)에서는 서울 및 신도시 인근지역으로 각종 개발사업이 활발하게 추진되고 있는 파주시, 김포군, 고양시, 시흥시와 농지취득 규제완화로 준농림지역의 지가가 오름세인 여주군, 이천시 등에서 소폭의 상승세를 나타냈음

지방에서는 폐광지역의 관광지 개발이 기대되는 강원 정선군·택백시가 전국에서 가장 높은 상승율을 보였으며, 고속철도 역세권개발과 관련한 충남 아산시·천안시, 전주 3공단 조성완료와 과학산업단지의 착공이 예정된 전북 완주군, '97동계유니버시아드대회와 관련한 각종 개발사업의 영향을 받은 전북 무주군, 지방공단 개발이 계획된 경북 상주시 등에서 지가가 오름세를 보였음

(단위 : %)

구 분	'96			'95	'94	'93	'92
	1/4	2/4	누 계				
전 국	0.22	0.24	0.46	0.55	-0.57	-7.38	-1.27
대 도 시	0.17	0.21	0.38	0.34	-0.83	-8.05	-2.59
중 소 도 시	0.28	0.27	0.55	0.67	-0.35	-6.58	0.18
군 지 역	0.23	0.26	0.49	1.08	-0.18	-6.62	0.46

## 2. 지역별 동향

전국 15개 시·도중에서 대전(-0.01%)를 제외한 여타지역에서 미미한 상승세를 보이고 있으며, 경북(0.40%), 강원(0.35%), 전북(0.35%), 대구(0.29%), 경기(0.27%), 광주(0.25%), 충남(0.25%)은 전국평균지가변동을보다 높고, 서울(0.24%), 경남(0.24%), 전남(0.21%), 인천(0.18%), 충북(0.17%), 부산(0.08%), 제주(0.02%)는 전국평균지가변동과 같거나 낮음

### ○ 수도권지역

#### - 서울지역

25개 구중 강서구(0.55%), 양천구(0.51%), 용산구(0.41%) 등 24개구에서 소폭의 상승세를 보였으며, 동작구(-0.01%)는 하락세를 나타냈음

지하철건설, 불량주택재개발 및 도심재개발사업, 택지개발사업 및 도로정비등 개발사업 주변의 일부지역에서 지가가 오름세를 보이고 있으나, 대부분의 지역에서는 전반적으로 안정을 유지하고 있음

#### - 인천지역

10개 구·군 전지역에서 강화군(1.04%), 연수구(0.47%), 중구(0.43%), 동구(0.24%) 순으로 상승을 나타냈으나, 평균 지가변동율은 0.18%로 안정을 유지하였음

제2강화대교 건설 및 지역간 도로개설사업등 개발사업이 활발한 강화군, 인천신국제 공항 및 신공항 연결 고속도로 건설과 관련한 중구와 택지개발사업 완료후 지역이 성숙되고 있는 연수구 등에서 지가가 다소 오름세를 보이고 있음

#### - 경기도 지역

39개 시·군·구중 파주시(0.75%), 여주군(0.73%), 김포군(0.72%), 고양 일산구(0.

61%)등 33개 지역은 소폭의 상승세를 나타냈으며, 성남 중원구(-0.20%)·수정구(-0.18%)등 4개지역은 하락세를, 부천 오정구, 광명시는 보합세를 나타냈음  
 각종 개발사업이 시행 또는 추진되고 있는 서울 및 신도시 인근지역, 농지법 개정에 따라 농지취득 규제가 완화된 준농림지역 일부 및 '96. 3월 시승격지역등을 중심으로 강세를 나타냈으나 개발요인이 별로없는 일부지역은 보합 또는 하락세를 보여 평균 지가변동율은 0.27%로 상승율이 높지 않음

○ 대도시 지역(서울, 인천 제외)

부산·대구·광주·대전의 34개 구·군중 대구 동구(0.77%), 광주 서구(0.60%), 대구 달성군(0.55%)등 32개 지역에서 소폭의 상승세를 보였으며, 대전 중구(-0.13%)·동구(-0.02%)는 하락세를 나타냈음

시외곽의 녹지지역에서 오름세를 보인 대구 동구, 각종 개발사업이 추진중인 대구 달성군, 상무 신도심개발지역인 광주 서구에서 상승세이며, 그외 지하철·도로개설에 따른 토지이용상황 변경지역등에서 국지적인 오름세를 보이고 있으나 전반적으로 지가가 안정을 나타내고 있음

○ 기타 중소도시 및 군지역

여타 지역의 137개 시·군·구중 강원 정선군(1.75%)·태백시(1.24%), 충남 아산시(0.84%), 전북 완주군(0.82%), 경북 상주시(0.76%)등 115개 지역은 상승하였으며, 이중 폐광지역 개발지원특별법 제정으로 관광지등 개발이 기대되는 정선군, 태백시 지역은 미미하나마 전국에서 가장 높은 상승율을 나타냈음

충남 서산시(-0.28%), 강원 고성군(-0.16%), 전남 광양시(-0.10%), 경북 영양군(-0.05%)등 13개 지역은 하락세를 보였으며, 충북 청주 상당구, 경북 의성군 등 9개 지역은 보합세를 나타냈음

**3. 용도지역별 동향**

주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역·비도시지역중 녹지지역·비도시지역에서 상대적으로 높은 지가상승율을 나타냈음

녹지지역은 도시 외곽지역의 대지화 기대, 개발제한구역내 규제완화 기대등이 일부 지역에서 지가변동 요인으로 작용하고 있으며, 서울 성북구·양천구, 대구 동구·서구, 충남 천안시, 경남 의령군등 지역에서 다소 오름세를 보였음

비도시지역은 폐광지역개발지원 특별법 제정으로 관광지등 개발이 기대되는 강원 태백시·정선군, 시·군통합지역으로 도로확정사업등이 시행중인 경남 창원시와 고속철도역세권개발 및 신도시개발이 거론되는 충남 아산시, 대도시 및 그 주변지역으로 대구 달성군과 경기 김포군·고양시등 지역에서 소폭 상승하였음

(단위 : %)

구 분	'96			'95	'94	'93	'92
	1/4	2/4	누 계				
전 국 평 균	0.22	0.24	0.46	0.55	-0.57	-7.38	-1.27
주 거 지 역	0.14	0.18	0.32	0.30	-0.78	-7.65	-2.18
상 업 지 역	0.19	0.21	0.40	0.37	-0.47	-7.18	-1.38
공 업 지 역	0.17	0.15	0.32	0.76	-0.30	-7.04	-1.37
녹 지 지 역	0.32	0.37	0.68	0.88	-0.30	-7.21	-0.56
비 도 시	0.43	0.34	0.77	1.10	-0.38	-7.12	0.64

#### 4. 지목별 동향

전·답·대·임야·공장용지·기타 중 전·답 지목이 상대적으로 높은 상승세를 보이고 있음

(단위 : %)

구 분	'96			'95	'94	'93	'92
	1/4	2/4	누 계				
전	0.49	0.46	0.95	1.68	0.37	-6.53	-0.30
답	0.59	0.48	0.99	1.21	-0.12	-7.16	-0.35
대(주거용)	0.17	0.21	0.38	0.43	-0.67	-7.25	-1.72
대(상업용)	0.14	0.17	0.31	0.28	-0.70	-7.48	-0.77
임 야	0.06	0.06	0.12	-0.16	-1.60	-9.14	-3.10
공 장 용 지	0.24	0.20	0.44	0.86	-0.08	-6.69	0.92
기 타	0.38	0.28	0.65	0.87	-0.13	-7.60	-1.07

※기타 : 과수원, 목장용지등임

### 상위 10개 상승지역 및 상승사유

지가가 오른 상위 10개 지역을 보면 1~3위 지역은 1% 이상을 다른 지역에 비하여 상대적으로 높게 나타났으나, 4~10위 지역은 1% 미만의 오름세를 보였음

(단위 : %)

행정구역	변동율	상승사유
강원 정선군	1.75	관광휴양시설 및 국도 확장공사 인근지역과 폐광지역 개발지원 특별법 제정으로 위락 및 레저산업 개발이 기대되는 일부 지역에서 지가가 올랐음
강원 태백시	1.24	폐광지역의 관광지 개발이 기대되며, 태백산 도립공원 개발과 함백산 인근지역의 관광지 개발계획지역 일원, 상장택지개발사업지역 등에서 지가가 오름세를 나타냄
인천 강화군	1.04	도로변 토지 및 준농림지역내 농경지가 오르는 추세이며 화도내리의 관광지 개발 예정지역·제2강화대교 건설지역·지역간 연결도로 개설지역 및 해안지역에서 지가가 오름세를 보였음
충남 아산시	0.84	아산만개발사업 배후도시로의 발전기대 및 고속철도 역사주변의 신도시개발계획 발표로 탕정면·배방면 일원에서 상승세이며, 용화동 택지개발지구 인근지역 및 시청사 신축지역등에서 상승세를 나타냄
전북 완주군	0.82	전주3공단의 조성완료와 과학산업단지의 착공예정으로 지가가 오르는 추세를 보이고 있음
충남 천안시	0.77	고속전철역사 주변의 신도시 개발계획 등으로 외곽 녹지지역에서 지가가 오르는 추세를 보였음
대구 동구	0.77	고속전철역사 주변의 신도시 개발계획 등으로 외곽 녹지지역에서 지가가 오르는 추세를 보였음
대구 동구	0.77	시외곽의 녹지지역의 전, 답에서 오름세를 보였음
경북 상주시	0.76	도시 외곽 녹지지역의 대지화 기대로 지가가 오름세를 보였으며, 청리 지방공단 개발 예정지역과 일부 국도 및 지방도로 주변지역에서 오름세를 나타냄
전북 무주군	0.76	'97 동계유니버시아드 유치 및 각종 도로개설사업의 진행에 따라 도로에 인접한 개발가능한 대지 및 농지등이 오름세를 나타냈음
경기 파주시	0.75	지역내 국도의 확충등으로 지역간 및 서울과의 교통여건이 양호하며, '96. 3월 시승격 및 농지법 개정등으로 농지를 중심으로 오름세를 보였음

하위 10개 하락지역 및 하락사유

(단위 : %)

행정구역	변동율	상승사유
충남 서산시	-0.28	과거 지가가 상승한 도시계획구역내 농경지와 임야가 급매물로 나와 지가하락을 유도하고, 보존녹지로 지정된 임야는 하락세를 보였음
경기 성남 중원구	-0.20	주거 및 상업지역의 수요가 감소하고 있으며, 전·답 및 임야도 하락세가 지속되고 있음
경기 성남 수정구	-0.18	주거지역 및 상업지역의 전반적인 수요감퇴 및 경기부진등으로 지가 하락추세가 나타나고 있으며, 임야의 하락이 심화되고 있음
강원 고성군	-0.16	'96. 4월 발생한 대규모 산불의 영향으로 죽왕면, 토성면 일원의 지가가 하락세를 보였음
대전 중구	-0.13	둔산 신시가지내로 상권이 이동하면서 기존 시내 중심지의 상업용 토지의 거래가 부진하며 지가가 하락세를 나타냄
충남 태안군	-0.13	태안읍을 제외한 여타지역의 인구감소 현상에 따른 토지수요 감소로 지가가 하락하고 있으며, 농지 및 임야의 하락이 두드러짐
전남 광양시	-0.10	도시계획구역내 주택 공실을 증가와 시군통합에 따른 인구이동으로 상업활동이 침체되어 있고, 비도시지역의 인구감소 등으로 지가가 하락하였음
경기 가평군	-0.08	농경지 및 임야를 중심으로 지가가 하락세를 보였음
강원 화천군	-0.08	군사시설보호구역의 해제로 인한 지가 상승은 미미하며, 농촌지역의 농경지를 중심으로 지가가 하락세를 보였음
경기 수원 권선구	-0.06	기존 시가지의 주거환경이 퇴락하고, 관공서 및 업무시설등이 신시가지로 이전됨에 따라 간선도로변의 지가가 하락하였음