

21. '97. 2/4분기 土地 去來現況

자료제공 : 건설교통부

□ 건설교통부는 전국 230개 시·군·구에서 처리한 97년도 2/4분기 토지거래 현황을 분석 발표했다.

- 발표에 의하면 '97년도 2/4분기 토지거래건수는 47만 5천 347건, 면적은 5억 8천 9백 90만 8천㎡(1억 7천 876만평)으로 '96년 2/4분기와 비교할 때 거래건수는 0.5% 증가하였으나, 면적은 24.9% 감소한 것으로 나타났다.
- '97년 2/4분기의 토지거래는 전국적으로는 전북지역과 강원지역에서, 6대도시에서는 부산지역 및 광주지역에서 전년도분기대비 거래가 다소 증가를 보였고, 지목별로는 공장용지와 답이 소폭 증가하였으나 전반적인 거래량 변동은 미미하였다.
- 이는 전국적으로 부동산 경기 안정추세가 이어지고, 지난해 6월말로 부동산 실명전환 유예기간이 만료됨으로 인해 6월에 명의신탁해지가 급격히 늘어나므로서(5월 3,091건, 6월 41,980건) '96년 2/4분기의 거래가 예년에 비해 상대적으로 많았기 때문이었던 것으로 분석되었다.

□ 지역별 분석

- 지역별 거래필지수를 기준으로 볼때, 전북 및 강원지역과 6대도시중 부산 및 광주지역이 증가한 반면 경남지역과 인천·대전지역 등에서는 상당히 감소하였고, 도시규모별로는 군지역의 거래가 다소 증가 하였다.

-전년 동분기 대비 거래건수 증감비율

- 6대도시 0.3%, 시지역 -2.7%, 군지역 7.3%
- 서울 0.7%, 부산 68.6%, 대구 -10.0%, 인천 -36.7%, 광주 16.5%, 대전 -32.0%, 경기 -3.5%, 강원 13.9%, 충북 2.0%, 충남 7.4%, 전북 24.6%, 전남

5.7%, 경북 -1.2%, 경남 -10.5%, 제주 6.7%

□ 용도지역별 분석

○ 용도지역별로는 도시계획구역내 공업지역의 거래가 크게 증가하였으나, 그의 지역은 대부분 감소하였다.

- 전년 동분기 대비 거래건수 증감비율

- 주거지역 -4.4%, 상업지역 -0.2%, 공업지역 40.3%, 녹지지역 -2.3%
- 도시계획 구역외 9.9%

□ 지목별 분석

○ 지목별로는 '96년 2/4분기에 비해 전반적으로 소폭 증가하였으나, 대지의 경우는 오히려 3.6% 감소하였다.

- 전년 동분기 대비 거래 증감 비율

- 전 1.9%, 답 9.7%, 대지 -3.6%, 임야 4.0%, 공장용지 11.7%, 기타 48.2%

□ 매입자 거주지별 분석

○ 매입자 거주지별 거래는 관할 시·도내의 거래가 396,342건 83.3%이며 관할 시·도 외의 거래는 79,005건 16.7%이고, 그 중 서울거주자가 기타 시·도의 토지를 매입한 경우는 32,028건 6.8%이다.

전년동기 대비 거래증감율을 보면 관할 구역외 거주자의 거래가 다소 증가하였으나, 그중 서울거주자의 거래는 14.7% 감소를 보였다.

- 전년 동분기 대비 거래건수 증감비율

- 관할시도 구역내 거래 0.4%, 관할 시도 구역외 거래 1.5%
- 서울거주자 타 시·도 거래 -14.7%

□ 거래주체별 분석

○ 전체거래중 개인과 개인간의 거래(363,111건, 76.4%)가 대부분을 차지하나, 전년 동분기 대비 개인간의 거래는 감소하였으며, 법인에서 법인으로의 거래는 116.8% 증

가를 나타냈다.

-전년 동분기 대비 거래건수 증감 비율

· 개인→개인 -6.2%, 개인→법인 24.5%, 법인→개인 30.1%, 법인→법인 116.8%

-97 2/4분기 총 거래건수(475, 347) 대비 비율

· 개인→법인 21,080건, 4.4%, 법인→개인 86,969건 18.3%, 법인→법인 4,187건 9%

□ 거래규모별 분석

○ 거래규모별로는 330㎡이하의 거래와 661~1,000㎡ 규모의 거래가 소폭 감소한 가운데, 거래 규모가 커질수록 대체적으로 전년 동분기 대비 증가폭이 큰 것으로 나타났다.

-전년 동분기 대비 거래 증감 비율

· 5,001~10,000㎡ 13.8%, 10,001~30,000㎡ 34.7%, 30,000㎡초과 31.1%

-97 2/4분기 총 거래건수(475,347) 대비 비율

· 330㎡이하 306,729건(64.5%), 1,0001~2,000㎡ 44,294건(9.3%)

· 10,001~30,000㎡ 9,730건(2.0%), 30,000㎡초과 4,256건(0.9%)

□ 집계 내용별 분석

○ 집계내용별로는 총거래 475,347건중 허가신청건수는 66,983건(14.1%), 신고신청건수는 22,102(4.6%), 나머지 386,262건(81.3%)은 검인 건수로 나타났으며 전년 동분기와 비교하여 허가 45.7%, 신고 47.3% 증가하였고, 검인은 6.2% 감소하였다.

	96. 2/4분기	97. 2/4분기	전년동분기대비
계	472,890(100%)	475,347(100%)	0.5%
-허가신청건수	45,989(9.7%)	66,983(14.1%)	45.7%
-신고신청건수	15,005(3.2%)	22,102(4.6%)	47.3%
-검인건수	411,896(87.1%)	386,262(81.3%)	-6.2%

□ 향후전망

- '97년 2/4분기에는 전반적인 부동산 가격안정과 경기침체 등으로 인해 거래를 부추길 만한 요인이 없었음에 따라 거래증가율도 미미하였다.
- 앞으로의 토지거래동향은 공공개발에 대한 기대심리와 '92년 2/4분기 이후 장기간에 걸친 부동산 거래가 증가할 수 있는 요인은 있으나, 대기업의 부도여파와 부동산의 가격안정을 유지하기 위한 정부의 강력한 의지가 지속되고 있어 거래 증가폭은 크지 않을 것으로 예상된다.

첨부:조사항목별현황

1. 행정구역별 거래현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분	96. 2/4 분기		97. 2/4분기		전년 동분기 대비	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계	472,890	785,585	475,347	589,908	0.5	-24.9
6대도시	168,965	50,407	169,455	32,597	0.3	-35.3
시 지역	203,224	295,764	197,834	245,741	-2.7	-16.9
군 지역	100,701	439,414	108,058	311,570	7.3	-29.1
서울	69,699	6,088	70,163	5,912	0.7	-2.9
부산	23,510	11,652	39,625	7,006	68.6	-39.9
대구	19,304	10,358	17,365	4,915	-10.0	-52.6
인천	33,960	10,980	21,475	8,019	-36.7	-27.0
광주	11,397	6,531	13,279	4,184	16.5	-35.9
대전	11,095	4,798	7,548	2,561	-32.0	-46.6
경기	95,775	109,552	92,467	104,903	-3.5	-4.2
강원	20,785	103,312	23,671	68,521	13.9	-33.7
충북	18,714	61,951	19,084	37,269	2.0	-39.8
충남	20,144	75,483	21,637	28,336	7.4	-62.5
전북	20,403	51,910	25,431	39,695	24.6	-23.5
전남	27,600	99,818	29,179	59,969	5.7	-39.9
경북	38,670	98,374	38,222	120,520	-1.2	22.5
경남	56,796	118,230	50,828	82,541	-10.5	-30.2
제주	5,038	16,548	5,373	15,557	6.7	-6.0

2. 용도지역별 거래 현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분		96.2/4분기		97. 2/4분기		전년동분기대비	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계		472,890 (100%)	785,585 (100%)	475,347 (100%)	589,908 (100%)	0.5	-24.9
도시 계획 구역 내	소계	333,756 (70.6)	158,682 (20.2)	322,503 (67.8)	115,358 (19.6)	-3.4	-27.3
	주거지역	284,071	47,179	271,577	49,372	-4.4	4.7
	상업지역	12,868	2,559	12,849	2,182	-0.2	-14.7
	공업지역	5,508	6,566	7,725	4,453	40.3	-32.2
	녹지지역	29,913	98,338	29,229	56,818	-2.3	-42.2
	용도미지정	1,396	4,040	1,123	2,533	-19.6	-37.3
도시계획구역 외		139,134 (29.4)	626,903 (79.8)	152,844 (32.2)	474,550 (80.4)	9.9	-24.3

3. 지목별 거래 현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분	96. 2/4 분기		97. 2/4 분기		전년동분기 대비	
	건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계	472,890 (100%)	785,585 (100%)	475,347 (100%)	589,908 (100%)	0.5	-24.9
전	53,503 (11.3)	124,505 (15.8)	54,505 (11.5)	85,776 (14.5)	1.9	-31.1
답	67,230 (14.2)	168,676 (21.5)	73,737 (15.5)	124,828 (21.1)	9.7	-26.0
대지	311,200 (65.8)	52,606 (6.7)	3001,101 (63.1)	52,544 (8.9)	-3.6	-0.1
임야	29,500 (6.2)	410,125 (52.2)	30,672 (6.5)	300,042 (50.9)	4.0	-26.8
공장용지	1,777 (0.4)	6,302 (0.8)	1,985 (0.4)	4,501 (0.8)	11.7	-28.6
기타	9,680 (2.1)	23,371 (3.0)	14,347 (3.0)	22,217 (3.8)	48.2	-4.9

4. 매입자 거주지별 거래 현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분		96. 2/4 분기		97. 2/4 분기		전년동분기 대비	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계		472,890 (100%)	785,585 (100%)	475,347 (100%)	589,908 (100%)	0.5	-24.9
관할 시·군·구내		310,699 (65.7)	377,028 (48.0)	306,296 (64.4)	298,049 (50.5)	-1.4	-21.0
관할 시·도내		84,186 (17.8)	115,884 (14.8)	90,046 (18.9)	92,301 (15.7)	7.0	-20.4
관할·시 도 외	서 울	37,567 (7.9)	161,223 (20.5)	32,028 (6.8)	96,819 (16.4)	-14.7	-40.0
	기 타	40,438 (8.6)	131,450 (16.7)	46,977 (9.9)	102,739 (17.4)	16.2	-21.8

5. 주체별 거래 현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분		96. 2/4 분기		97. 2/4 분기		전년동분기 대비	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
계		472,890 (100%)	785,585 (100%)	475,347 (100%)	589,908 (100%)	0.5	-24.9
매 도 자 ↓ 매 입 자	개인 개인	387,200 (81.9)	678,231 (86.3)	363,111 (76.4)	477,455 (80.9)	-6.2	-29.6
	개인 법인	16,933 (3.6)	58,612 (7.5)	21,080 (4.4)	51,575 (8.8)	24.5	-12.0
	법인 개인	66,826 (14.1)	34,203 (4.4)	86,969 (18.3)	50,118 (8.5)	30.1	46.5
	법인 법인	1,931 (0.4)	14,539 (1.8)	4,187 (0.9)	10,760 (1.8)	116.8	-26.0

6. 규모별 거래 현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분	96. 2/4 분기	97. 2/4 분기	전년동분기 대비
계	472,890 (100%)	475,347 (100%)	0.5
330㎡이하	318,468 (67.3)	306,729 (64.5)	-3.7
331~660㎡	29,008 (6.1)	31,688 (6.7)	9.2
661~1,000㎡	21,569 (4.6)	20,943 (4.4)	-2.9
1,001~2,000㎡	40,784 (8.6)	44,294 (9.3)	8.6
2,001~5,000㎡	40,065 (8.5)	43,453 (9.2)	8.5
5,001~10,000㎡	12,525 (2.7)	14,254 (3.0)	13.8
10,001~30,000㎡	7,224 (1.5)	9,730 (2.0)	34.7
30,000㎡초과	3,247 (0.7)	4,256 (0.9)	31.1

7. 토지거래허가 처리현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분		96. 2/4분기		97. 2/4분기		전년동분기 대비	
		건 수	면 적	건 수	면 적	건 수	면 적
허 가 신 청		45,989 (100%)	153,837 (100%)	66,983 (100%)	184,340 (100%)	45.7	19.8
허 가		45,040 (97.9)	149,012 (96.9)	65,291 (97.5)	178,331 (96.7)	45.0	19.7
불 허 가	소 계	949 (2.1)	4,825 (3.1)	1,692 (2.5)	6,009 (3.3)	78.3	24.5
	이용목적 위 반	590 (1.3)	3,129 (2.0)	1,086 (1.6)	4,599 (2.5)	84.1	47.0
	기 타	359 (0.8)	1,696 (1.1)	606 (0.9)	1,410 (0.8)	68.8	-16.9

8. 토지거래신고 처리현황

(단위 : 건, 천㎡)

구 분		96. 2/4분기		97. 2/4분기		전년동분기 대비	
		건수	면적	건수	면적	건수	면적
신고접수		15,005 (100%)	86,437 (100%)	22,102 (100%)	98,405 (100%)	47.3	13.8
수 리		14,982 (99.8)	86,243 (99.8)	22,045 (99.7)	98,310 (99.9)	47.1	14.0
권 고		23 (0.2)	194 (0.2)	57 (0.3)	95 (0.1)	141.8	-51.0