

3. 安定되고 있는 全國의 地價

- (現況) 1995년 1월 1일 현재 全國의 土地 價格은 모두 1,638兆 원에 이르며 이는 1991년에 비해 1.5%가 上昇한 것으로 매우 安定的인 趨勢를 나타냄
- (背景) 政府의 꾸준한 不動產 投機 抑制 政策이 效果를 나타내고 있는 것으로 보임
- (問題點) 地價의 거품 존재, 首都圈과 여타 지역간의 隔差, 실제 去來 價格과 公示 地價와의 乖離 등의 문제점이 있음
- (展望 및 課題)
 - 總選 전에 一時的인 토지 가격 상승 우려가 있음
 - 短期的으로는 土地 需要를 억제하는 투기 억제 정책의 지속, 中長期的으로는 土地 供給을 가로막는 規制 緩和가 필요함

1995년의 지가는
4년 전과 비교하
여 매우 안정적인
추세를 보임

- 1995年度 우리나라의 地價 現況
 - 國土開發研究院은 작년 1월 1일 현재 公示 地價 기준으로 우리나라의 土地 價格이 모두 1,638兆 원에 달한다고 발표하였음
 - 이는 4년 전의 조사인 1991년도 전체 地價 1,614兆 원 보다 약 1.5%가 상승한 금액임
 - 이러한 상승률은 같은 기간 동안의 物價上昇率 25.5%에 비해 매우 낮은 수치임
 - 15 개 市·道 중에서 서울, 인천, 충북, 충남 등의 땅 값 비중이 1991년보다 上昇하여 이들 지역의 地價 상승이 相對的으로 컸음
 - 수도권 인접 지역인 충청권의 지가 상승은 수도권에 대한 代替 需要의 증가에 기인함

정부의 꾸준한 부
동산 투기 억제
정책이 효과를 나
타냄

- 地價 安定的 背景
 - 政府의 꾸준한 不動產 投機 抑制 政策이 점차 效果를 나타내는 것으로 볼 수 있음
 - 1988년의 「8·10 부동산 종합 대책」에서 등장한 土地公概念 3法(개발 이익 환수, 토지 초과 이득세,

- 택지 소유 상한)으로 토지 문제에 대한 정부의 개입이 강화됨
- 1990년부터 綜合土地稅가 부과됨
- 1995년 7월 1일부터는 不動產 實名制가 실시됨
- 이러한 정부의 노력은 需要者로 하여금 土地에 대한 超過 需要를 억제시켜 결과적으로 땅값의 安定을 가져왔음

<우리나라의 지가 변화 추이>

지 역	면적 구성비 (%)	지가 (조 원)	
		1991. 1. 1	1995. 1. 1
서울	0.6	550 (34.1)	603 (36.9)
부산	0.53	135 (8.4)	131 (8.0)
대구	0.46	81 (5.0)	75 (4.6)
인천	0.34	51 (3.2)	56 (3.4)
광주	0.5	41 (2.5)	41 (2.5)
대전	0.54	45 (2.8)	40 (2.4)
경기	10.8	235 (14.6)	236 (14.4)
강원	17.0	42 (2.6)	43 (2.6)
충북	7.5	36 (2.2)	40 (2.4)
충남	8.4	55 (3.4)	59 (3.6)
전북	8.1	53 (3.3)	54 (3.3)
전남	11.9	45 (2.8)	46 (2.8)
경북	19.6	87 (5.4)	83 (5.1)
경남	11.8	117 (7.3)	100 (6.2)
제주	1.8	34 (2.1)	25 (1.5)
전국	100.0	1,614 (100.0)	1,638 (100.0)

자료: 국토개발연구원

주: ()안은 전체에 대한 비중(%)

○ 우리나라 地價의 問題點

- 땅값의 安定에도 불구하고 아직도 상당한 정도의 거품¹⁾이 地價에 包含되어 있는 것으로 보임
- 1995년의 땅값은 1994년도 GNP 303兆 원의 5.4 배

1) 지가의 적정 수준을 파악하기가 힘들기 때문에 정확한 거품의 크기를 산출하기는 어려움.

에 달하는데, 이는 1991년의 9 배보다는 많이 下落한 수치이나 外國에 비해서는 여전히 높은 것임

<지가의 국제 비교>

국 가	일본	미국	프랑스	캐나다
지가/GNP	3.47	0.62	0.29	0.70

자료: 건설부, 「지역별 총땅값 및 평균땅값 현황」, 1991.

거품의 존재, 지역간 격차, 공시지가 산정 등의 문제점이 있음

- 首都圈 지역과 餘他 지역, 특히 서울과 다른 지역간의 隔差가 매우 심함
 - 서울의 총 땅값 603兆 원을 1994년도 서울의 지역 총생산(GRP) 76兆 원(推定值)과 비교하면 7.9 배에 달해 전국 평균치를 훨씬 上廻하고 있음
- 실제 去來 價格과 公示 地價의 乖離로 인해 정확한 토지 가격 산정이 어려움

지속적인 부동산 투기 억제 정책과 규제 완화 필요

- 向後 展望 및 課題
 - 總選을 앞두고 그린벨트 해제를 비롯한 開發 公約의 남발로 一時的인 토지 가격의 상승이 우려됨
 - 短期的으로는 토지에 대한 過需要를 억제하는 지속적인 부동산투기 억제 정책의 실시가 維持되어야 함
 - 수도권 집중 억제 정책의 강화로 이 지역의 급격한 지가 상승을 鈍化시킬 필요가 있음
 - 토지에 대한 課稅가 효과를 거두기 위해서는 공시지가 산정 방법의 現實化 작업이 이루어져야 함
 - 中長期的으로는 土地 供給을 가로막는 각종 規制를 緩和하여야 할 것임
 - 可用 土地의 人爲的인 稀少性을 조장하는 개발제한구역, 농지 및 임야의 전용에 의한 규제 등을 점차 완화하여 함
 - 우리나라의 적정 토지 가격의 算出과 거품의 크기를 測定할 수 있는 模型 및 技法의 개발이 요구됨

(곽용선)