



이 연차보고서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제3조의 규정에 의하여 2016년도 부동산 가격공시에 관한 주요사항을 정기국회에 제출하기 위하여 작성한 것입니다.

발 간 등 록 번 호

11-1613000-000056-10

2016년도  
부동산 가격공시에 관한 연차보고서

2016. 8



국토교통부

Ministry of Land, Infrastructure and Transport



## 제1편 부동산 시장 동향

제1장 부동산 시장 동향 및 전망 .....	3
〈제1절〉 부동산 시장 동향(2012년~2016년 상반기) .....	3
〈제2절〉 부동산 시장 전망(2016년 하반기) .....	16
제2장 2016년 공시가격 현황 .....	18
〈제1절〉 공시지가 .....	18
〈제2절〉 주택가격 .....	19

## 제2편 부동산 가격공시 제도

제1장 공시지가 제도 개요 .....	23
〈제1절〉 토지와 국민경제 .....	23
〈제2절〉 지가안정대책 .....	26
〈제3절〉 공시지가제도의 의의 .....	33
〈제4절〉 공시지가의 공신력 제고를 위한 제도개선 .....	39
제2장 주택가격 공시제도 개요 .....	42
〈제1절〉 주택가격 공시제도의 의의 .....	42
〈제2절〉 주택 공시가격의 공신력 제고를 위한 제도개선 .....	47
제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황 .....	51
〈제1절〉 부동산 공시가격 관련 법령 체계 .....	51
〈제2절〉 관련 법령 제·개정 현황 .....	52

목 차

제4장 공시가격의 활용 현황 ..... 60

    〈제1절〉 공시가격 활용 개요 ..... 60

    〈제2절〉 공시가격의 활용성 확대 ..... 62

**제3편 표준지공시지가**

제1장 표준지공시지가 제도 ..... 65

    〈제1절〉 지가공시 제도 ..... 65

    〈제2절〉 표준지공시지가의 효력 ..... 71

제2장 표준지공시지가의 조사 ..... 72

    〈제1절〉 개요 ..... 72

    〈제2절〉 2016년 표준지가격 공시 추진실적 ..... 72

제3장 2016년 표준지공시지가 현황 ..... 83

    〈제1절〉 표준지 ..... 83

    〈제2절〉 지가수준 ..... 87

**제4편 개별공시지가**

제1장 개별공시지가 ..... 105

    〈제1절〉 개별공시지가의 결정·공시 ..... 105

    〈제2절〉 개별공시지가 조사체계 ..... 106

    〈제3절〉 개별공시지가 산정방법 ..... 107

제2장 2016년 개별공시지가 조사 .....	114
〈제1절〉 조사계획의 수립시행 .....	114
〈제2절〉 조사준비 .....	116
〈제3절〉 개별공시지가 검증 .....	121
〈제4절〉 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산평가위원회 심의 .....	124
〈제5절〉 개별공시지가의 결정 및 이의신청 .....	127
〈제6절〉 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시 .....	131
제3장 지가전산화 .....	132
〈제1절〉 개요 .....	132
〈제2절〉 지가전산화 현황 .....	133
〈제3절〉 지가현황도면의 전산화 .....	144

## 제5편 표준주택가격

제1장 표준주택가격 공시제도 .....	147
〈제1절〉 주택가격 공시제도 .....	147
〈제2절〉 표준주택가격의 효력 .....	158
제2장 표준주택가격의 조사 .....	159
〈제1절〉 개요 .....	159
〈제2절〉 2016년 표준주택가격 공시 추진실적 .....	159

목 차

제3장 2016년 표준주택가격 현황 ..... 170

    〈제1절〉 표준주택 ..... 170

    〈제2절〉 주택가격수준 ..... 174

**제6편 개별주택가격**

제1장 개별주택가격 ..... 189

    〈제1절〉 개별주택가격의 결정·공시 ..... 189

    〈제2절〉 개별주택가격 조사체계 ..... 191

    〈제3절〉 개별주택가격 산정방법 ..... 192

제2장 2016년 개별주택가격 조사 ..... 198

    〈제1절〉 조사계획의 수립·시행 ..... 198

    〈제2절〉 조사준비 ..... 200

    〈제3절〉 개별주택가격 검증 ..... 205

    〈제4절〉 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산평가위원회 심의 ..... 207

    〈제5절〉 개별주택가격의 결정 및 이의신청 ..... 211

    〈제6절〉 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시 ..... 214

제3장 주택 DB구축 및 관리 ..... 215

    〈제1절〉 개요 ..... 215

    〈제2절〉 주택DB 구축 및 관리 ..... 216

    〈제3절〉 주택DB 개선사업 ..... 217



## 제7편 공동주택가격

제1장 공동주택가격 공시제도 .....	221
〈제1절〉 공동주택가격 공시 개요 .....	221
〈제2절〉 공동주택가격의 효력 .....	233
제2장 공동주택가격의 조사 .....	234
〈제1절〉 개요 .....	234
〈제2절〉 2016년 공동주택가격 공시 추진실적 .....	236
제3장 2016년 공동주택가격 공시현황 .....	246
〈제1절〉 공동주택 공시대상 분포현황 .....	246
〈제2절〉 공동주택 가격수준 .....	255

## 제8편 지가변동률 조사

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황 .....	265
〈제1절〉 조사목적 .....	265
〈제2절〉 지가변동률 현황 .....	266
제2장 지가변동률 조사방법 및 변천 .....	278
〈제1절〉 조사방법 .....	278
〈제2절〉 지가변동률 조사체계의 변천 .....	283

**제9편 감정평가사 자격제도 및 감정평가업**

제1장 감정평가사 ..... 299

- 〈제1절〉 감정평가사 제도 ..... 299
- 〈제2절〉 감정평가사의 업무 ..... 299
- 〈제3절〉 감정평가사의 자격 ..... 300
- 〈제4절〉 감정평가사 시험 ..... 300
- 〈제5절〉 실무수습 ..... 303
- 〈제6절〉 자격자 현황 ..... 304
- 〈제7절〉 외국인 감정평가사 ..... 305

제2장 감정평가업 ..... 306

- 〈제1절〉 감정평가업의 정의 ..... 306
- 〈제2절〉 감정평가업자 ..... 306
- 〈제3절〉 감정평가업자의 업무 ..... 310

제3장 한국감정평가협회 ..... 311

- 〈제1절〉 설립목적 및 성격 ..... 311
- 〈제2절〉 주요업무 및 기능 ..... 311
- 〈제3절〉 협회의 조직과 운영 ..... 313

제4장 한국감정원 ..... 315

- 〈제1절〉 설립 ..... 315
- 〈제2절〉 조직 ..... 318
- 〈제3절〉 주요업무 ..... 319

## 자료편 통계자료

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준 .....	324
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준 .....	348
〈표 3〉 2016년도 개별공시지가 조사필지 현황 .....	372
〈표 4〉 2016년도 개별주택 조사호수 현황 .....	373
〈표 5〉 2016년도 시도별 공동주택가격 총액 현황 .....	374
〈표 6〉 2016년도 시·군·구 부동산평가위원회 심의결과 .....	376
〈표 7〉 2016년 시도별 공시지가 총액 .....	378
〈표 8〉 2016년 시도별 단독주택가격 총액 .....	379
〈표 9〉 연도별 지가변동률(행정구역별) .....	380
〈표 10〉 연도별 공시지가 조사현황 .....	414
〈표 11〉 연도별 공시지가 변동률 현황 .....	415
〈표 12〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별) .....	417
〈표 13〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황 .....	419
〈표 14〉 2016년 국민생활환경별 표준지가 변동률 .....	421
〈표 15〉 2016년 개별단독주택가격 관련 현황 .....	422
〈표 16〉 2016년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률 .....	423
〈표 17〉 2015년 토지거래량 현황 .....	424
〈표 18〉 2015년 단독주택거래량 현황 .....	426
〈표 19〉 단독주택 건설실적 .....	427

## 표 목 차

### 제1편 부동산 시장 동향 및 전망

〈표 1-1-1〉 건설투자, 건설기성액 및 수주액 변화율 .....	4
〈표 1-1-2〉 시도별·용도지역별 지가변동률 .....	9
〈표 1-1-3〉 '16년 상반기 지역별 매매가격 변화 .....	10
〈표 1-1-4〉 '16년 상반기 지역별 전세가격 변화 .....	11
〈표 1-1-5〉 '16년 상반기 주택가격 변동 요약 .....	12
〈표 1-1-6〉 '16년 상반기 주택시장 변동 및 '16년 주택시장 전망치 요약 .....	17
〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황 .....	18
〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황 .....	19
〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황 .....	20

### 제2편 부동산 가격공시 제도

〈표 2-1-1〉 지가안정대책의 변천 .....	29
〈표 2-1-2〉 지가체계일원화 추진연혁 .....	35
〈표 2-1-3〉 개별공시지가 검증의 종류 .....	40
〈표 2-2-1〉 주택가격 공시제도 도입·추진 경위 .....	43

〈표 2-3-1〉 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 연혁 ..... 52

〈표 2-3-2〉 표준지의 선정 및 관리지침 연혁 ..... 55

〈표 2-3-3〉 표준지 조사·평가 기준 연혁 ..... 56

〈표 2-3-4〉 개별공시지가의 검증업무 처리지침 연혁 ..... 56

〈표 2-3-5〉 표준주택의 선정 및 관리지침 연혁 ..... 57

〈표 2-3-6〉 표준주택 조사·평가 기준 연혁 ..... 58

〈표 2-3-7〉 개별주택가격의 검증업무 처리지침 연혁 ..... 59

〈표 2-3-8〉 공동주택의 조사 및 산정지침 연혁 ..... 59

〈표 2-4-1〉 공시가격 활용 현황 ..... 60

〈표 2-4-2〉 연령계층별 인구 및 구성비 추이 ..... 62

### 제3편 표준지공시지가

〈표 3-2-1〉 주요 상위지역 변동사유 ..... 74

〈표 3-2-2〉 주요 하위지역 변동사유 ..... 74

〈표 3-2-3〉 2016년 지가공시 추진일정 ..... 75

〈표 3-2-4〉 공시지가 조사·평가 참여인원 현황 ..... 76

〈표 3-2-5〉 법인별 공시지가 조사·평가 참여인원 현황 ..... 77

〈표 3-2-6〉 공시지가 관련 예산현황 ..... 78

〈표 3-2-7〉 토지소유자 의견청취 결과 ..... 79

〈표 3-2-8〉 이의신청 현황 ..... 80

〈표 3-2-9〉 시·도별 이의신청 현황 ..... 81

〈표 3-2-10〉 이의신청 표준지 재평가 결과 ..... 82

## 목 차

〈표 3-3-1〉 용도지역별 표준지 분포현황 .....	83
〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황 .....	84
〈표 3-3-3〉 시·도별 표준지 분포현황 .....	85
〈표 3-3-4〉 시·도별 표준지 조정현황 .....	86
〈표 3-3-5〉 최고·최저지가 .....	87
〈표 3-3-6〉 최고·최저 공시지가 변동률 .....	88
〈표 3-3-7〉 용도지역별 최고·최저지가 .....	89
〈표 3-3-8〉 지목별 최고·최저지가 .....	89
〈표 3-3-9〉 토지이용상황별 최고·최저지가 .....	89
〈표 3-3-10〉 도시규모별·용도지역별 가격지수 .....	90
〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수 .....	91
〈표 3-3-12〉 도시규모별·토지용도별 가격지수 .....	92
〈표 3-3-13〉 시도별 토지이용상황별 가격지수 .....	93
〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황 .....	94
〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포 .....	95
〈표 3-3-16〉 도시지역(수도권 및 광역시)의 상업지역 가격수준별 표준지분포 .....	96
〈표 3-3-17〉 도시지역(수도권 및 광역시)의 주거지역 가격수준별 표준지분포 .....	97
〈표 3-3-18〉 도시지역(시·도)의 상업지역 가격수준별 표준지분포 ...	98
〈표 3-3-19〉 도시지역(시·도)의 주거지역 가격수준별 표준지분포 ...	99
〈표 3-3-20〉 도시지역외의 “전” 가격수준별 표준지분포 .....	100
〈표 3-3-21〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포 .....	101
〈표 3-3-22〉 도시지역외의 “임야” 가격수준별 표준지분포 .....	102

## 제4편 개별공시지가

〈표 4-1-1〉 개별공시지가 산정방법 .....	107
〈표 4-2-1〉 2016년 개별공시지가 조사 추진일정 .....	115
〈표 4-2-2〉 개별공시지가 조사인원 .....	117
〈표 4-2-3〉 합동조사반 교육실시 현황 .....	118
〈표 4-2-4〉 2016년 개별공시지가조사 국비소요예산 .....	120
〈표 4-2-5〉 산정지가 검증실시결과 .....	123
〈표 4-2-6〉 개별공시지가 의견제출 현황 .....	125
〈표 4-2-7〉 개별공시지가 의견제출 처리결과 .....	126
〈표 4-2-8〉 용도지역별 가격수준 .....	127
〈표 4-2-9〉 지목별 가격수준 .....	127
〈표 4-2-10〉 2016년도 개별공시지가 이의신청 현황 .....	130
〈표 4-3-1〉 50만 표준지공시지가 통계분석 .....	135
〈표 4-3-2〉 2016년도 개별공시지가 전산처리 추진일정 .....	138

## 제5편 표준주택가격

〈표 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황 .....	150
〈표 5-1-2〉 표준주택의 지목별 분포현황 .....	151
〈표 5-1-3〉 표준주택의 주거물구조별 분포현황 .....	152
〈표 5-2-1〉 주요 상위지역 변동사유 .....	161

## 목 차

〈표 5-2-2〉 주요 하위지역 변동사유 .....	161
〈표 5-2-3〉 2016년 표준주택가격 공시 추진일정 .....	163
〈표 5-2-4〉 표준주택가격 조사·평가 참여인원 현황 .....	164
〈표 5-2-5〉 법인별 표준주택가격 조사·평가 참여인원 현황 .....	164
〈표 5-2-6〉 단독주택가격 관련 예산현황 .....	165
〈표 5-2-7〉 시·도별 주택소유자 등의 의견청취 결과 .....	166
〈표 5-2-8〉 이의신청 현황 .....	167
〈표 5-2-9〉 시·도별 이의신청 현황 .....	168
〈표 5-2-10〉 이의신청 표준주택 재평가 결과 .....	169
〈표 5-3-1〉 용도지역별 분포현황 .....	171
〈표 5-3-2〉 지목별 분포현황 .....	171
〈표 5-3-3〉 시·도별 분포현황 .....	172
〈표 5-3-4〉 시·도별 조정현황 .....	173
〈표 5-3-5〉 최고·최저주택가격 .....	174
〈표 5-3-6〉 최고·최저 표준주택가격 변동률 .....	175
〈표 5-3-7〉 용도지역별 최고·최저주택가격 .....	176
〈표 5-3-8〉 지목별 최고·최저주택가격 .....	176
〈표 5-3-9〉 주거물구조별 최고·최저주택가격 .....	176
〈표 5-3-10〉 용도지역별 가격지수 .....	177
〈표 5-3-11〉 지목별 가격지수 .....	178
〈표 5-3-12〉 주거물구조별 가격지수 .....	179
〈표 5-3-13〉 전체 표준주택의 가격수준별 분포 .....	180



〈표 5-3-14〉 용도지역별 가격수준 분포 .....	181
〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포 .....	182
〈표 5-3-16〉 주거물구조별 가격수준 분포 .....	183
〈표 5-3-17〉 도시지역(시·도)의 주거지역 가격수준별 분포 .....	184
〈표 5-3-18〉 도시지역(시·도)의 상업지역 가격수준별 분포 .....	185
〈표 5-3-19〉 도시지역외의 관리지역 가격수준별 분포 .....	186

## 제6편 개별주택가격

〈표 6-1-1〉 개별주택가격의 활용 .....	190
〈표 6-2-1〉 2016년 개별주택가격 조사 추진일정 .....	198
〈표 6-2-2〉 시·도별 개별주택가격 조사인원 .....	201
〈표 6-2-3〉 합동조사반 교육실시 현황 .....	202
〈표 6-2-4〉 2016년 개별주택가격조사 국비지원현황 .....	204
〈표 6-2-5〉 산정가격 검증실시결과 .....	206
〈표 6-2-6〉 주택소유자 의견청취 결과 .....	209
〈표 6-2-7〉 용도지역별 최고·최저주택가격 .....	211
〈표 6-2-8〉 지목별 최고·최저주택가격 .....	211
〈표 6-2-9〉 주거물구조별 최고·최저주택가격 .....	211
〈표 6-2-10〉 2016년도 개별주택가격 이의신청 현황 .....	213

제7편 공동주택가격

〈표 7-1-1〉 공동주택가격 조사자 및 지사의 검증사항 ..... 230

〈표 7-1-2〉 공동주택가격 거점지사 검증과 전국 검증 사항 ..... 231

〈표 7-1-3〉 공동주택가격 심의위원회 구성 및 심의사항 ..... 231

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유 ..... 237

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유 ..... 237

〈표 7-2-3〉 2016년 공동주택가격 조사·산정 추진일정 ..... 238

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사·산정 참여인원 현황 ..... 239

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황 ..... 239

〈표 7-2-6〉 공동주택가격 의견제출 현황 ..... 241

〈표 7-2-7〉 공동주택가격 의견제출 처리결과 ..... 242

〈표 7-2-8〉 공동주택가격 이의신청 현황 ..... 244

〈표 7-2-9〉 공동주택가격 이의신청 처리현황 ..... 245

〈표 7-3-1〉 용도별·지역별 공동주택 수 ..... 246

〈표 7-3-2〉 시도별·용도별 분포현황 ..... 248

〈표 7-3-3〉 용도별·규모별(전용면적)분포현황 ..... 249

〈표 7-3-4〉 공동주택 시도별·규모별(전용면적)분포현황 ..... 251

〈표 7-3-5〉 아파트 시도별·규모별(전용면적)분포현황 ..... 252

〈표 7-3-6〉 연립주택 시도별·규모별(전용면적)분포현황 ..... 253

〈표 7-3-7〉 다세대주택 시도별·규모별(전용면적)분포현황 ..... 254

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고·최저현황 ..... 255

〈표 7-3-9〉 공동주택 시·도별 최고·최저가격 ..... 256

〈표 7-3-10〉 용도별·가격수준별 분포현황 ..... 257

〈표 7-3-11〉 공동주택 시·도별·가격수준별 분포현황 ..... 259

〈표 7-3-12〉 아파트 시·도별·가격수준별 분포현황 ..... 260

〈표 7-3-13〉 연립주택 시·도별·가격수준별 분포현황 ..... 261

〈표 7-3-14〉 다세대주택 시·도별·가격수준별 분포현황 ..... 262

### 제8편 지가변동률 조사

〈표 8-1-1〉 지역별 지가변동률 ..... 266

〈표 8-1-2〉 연도별 시도별 지가변동률 ..... 268

〈표 8-1-3〉 변동률 상위 5개 지역 ..... 269

〈표 8-1-4〉 연도별 시군구별 변동률 상위 5개지역 ..... 269

〈표 8-1-5〉 변동률 하위 5개 지역 ..... 270

〈표 8-1-6〉 연도별 시군구별 변동률 하위 5개지역 ..... 270

〈표 8-1-7〉 2015년 시·도별 지가변동률 용도지역별 현황 ..... 274

〈표 8-1-8〉 2015년 시·도별 지가변동률 이용상황별 현황 ..... 275

〈표 8-1-9〉 2016년 상반기 시·도별 지가변동률 용도지역별 현황 .. 276

〈표 8-1-10〉 2016 상반기 시·도별 지가변동률 이용상황별 현황 ... 277

〈표 8-2-1〉 표본의 배분 ..... 279

〈표 8-2-2〉 시·도별 지가변동률조사 표본지 용도지역별 분포현황 .. 280

〈표 8-2-3〉 시·도별 지가변동률조사 표본지 이용상황별 분포현황 .. 281

---

목 차

제9편 감정평가사 자격제도 및 감정평가업

〈표 9-1-1〉 시험과목 .....	301
〈표 9-1-2〉 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수 .....	301
〈표 9-1-3〉 감정평가사 자격자 현황 .....	304
〈표 9-2-1〉 감정평가업자 등록현황 .....	309
〈표 9-4-1〉 한국감정원 재무 현황 .....	317
〈표 9-4-2〉 한국감정원 조직 현황 .....	318

## 그림 목차

### 제1편 부동산 시장 동향 및 전망

〈그림 1-1-1〉 실질 GDP 및 성장률 .....	3
〈그림 1-1-2〉 민간소비 증감률 .....	3
〈그림 1-1-3〉 설비투자 증감률 .....	3
〈그림 1-1-4〉 GDP 대비 건설투자 비중 .....	5
〈그림 1-1-5〉 미분양 추이 .....	5
〈그림 1-1-6〉 주택건설 착공실적 .....	5
〈그림 1-1-7〉 가계 및 주택담보대출 추이 .....	6
〈그림 1-1-8〉 가계 및 주택담보대출 증감률 .....	6
〈그림 1-1-9〉 지가지수 및 변동률 .....	7
〈그림 1-1-10〉 토지 거래량(3개월 이동평균) .....	7
〈그림 1-1-11〉 시도별 지가변동률 .....	8
〈그림 1-1-12〉 지역별 주택매매거래량 추이 .....	13
〈그림 1-1-13〉 지역별 주택전월세 거래량 추이 .....	14
〈그림 1-1-14〉 전국 주택 공급 추이 .....	15

### 제2편 부동산 가격공시 제도

〈그림 2-1-1〉 1997년 이후 외국인 토지보유현황 .....	28
〈그림 2-1-2〉 개별공시지가 산정 방식 .....	36

## 목 차

〈그림 2-2-1〉 표준주택가격 및 개별주택가격 조사·평가 절차	45
〈그림 2-2-2〉 공동주택가격의 조사·산정 절차	46
〈그림 2-3-1〉 부동산 공시가격 관련 법령 구성도	51
〈그림 2-4-1〉 공시가격 활용 현황	61

### 제3편 표준지공시지가

〈그림 3-1-1〉 표준지 가격 공시 절차도	68
〈그림 3-2-1〉 2016년 표준지공시지가 시·도별 변동률	73
〈그림 3-2-2〉 연도별 참여인원 변동 현황	76
〈그림 3-2-3〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동	82
〈그림 3-3-1〉 용도지역별·지목별 표준지 분포현황	84
〈그림 3-3-2〉 최고·최저지가 현황	87
〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포 및 가격 변동률 현황	95

### 제4편 개별공시지가

〈그림 4-1-1〉 합동조사반 체계도	107
〈그림 4-1-2〉 토지가격비준표의 구성도	109
〈그림 4-1-3〉 개별공시지가 산정·결정절차	113
〈그림 4-3-1〉 감정평가정보체계 자료 제공 현황	134
〈그림 4-3-2〉 개별공시지가 자동산정 프로그램 흐름도	137

〈그림 4-3-3〉 지가관리프로그램 흐름도 ..... 139  
 〈그림 4-3-4〉 토지종합·지가관리 전산시스템 구성도 ..... 142

### 제5편 표준주택가격

〈그림 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황 ..... 149  
 〈그림 5-1-2〉 표준주택가격 공시 절차도 ..... 155  
 〈그림 5-2-1〉 표준단독주택 시도별 변동률 ..... 160  
 〈그림 5-2-2〉 가격수준별 분포 및 변동률 ..... 162  
 〈그림 5-2-3〉 표준주택 이의신청건수 및 반영비율 ..... 169  
 〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황 ..... 170

### 제6편 개별주택가격

〈그림 6-1-1〉 합동조사반 체계도 ..... 191  
 〈그림 6-1-2〉 개별주택가격 산정방법 ..... 192  
 〈그림 6-1-3〉 주택가격비준표의 구성도 ..... 194  
 〈그림 6-1-4〉 개별주택가격산정체계 ..... 195  
 〈그림 6-3-1〉 주택DB구축 현황도 ..... 216

### 제7편 공동주택가격

〈그림 7-1-1〉 공동주택가격 공시절차도 ..... 225

---

목 차

〈그림 7-1-2〉 공동주택가격 조사 검증 업무 절차도 ..... 229

〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사산정 체계도 ..... 235

〈그림 7-2-2〉 공동주택 공시가격 변동률 ..... 236

〈그림 7-3-1〉 시·도별·용도별 분포현황 ..... 247

〈그림 7-3-2〉 용도별·규모별(전용면적) 분포현황 ..... 250

〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황 ..... 258

**제8편 지가변동률 조사**

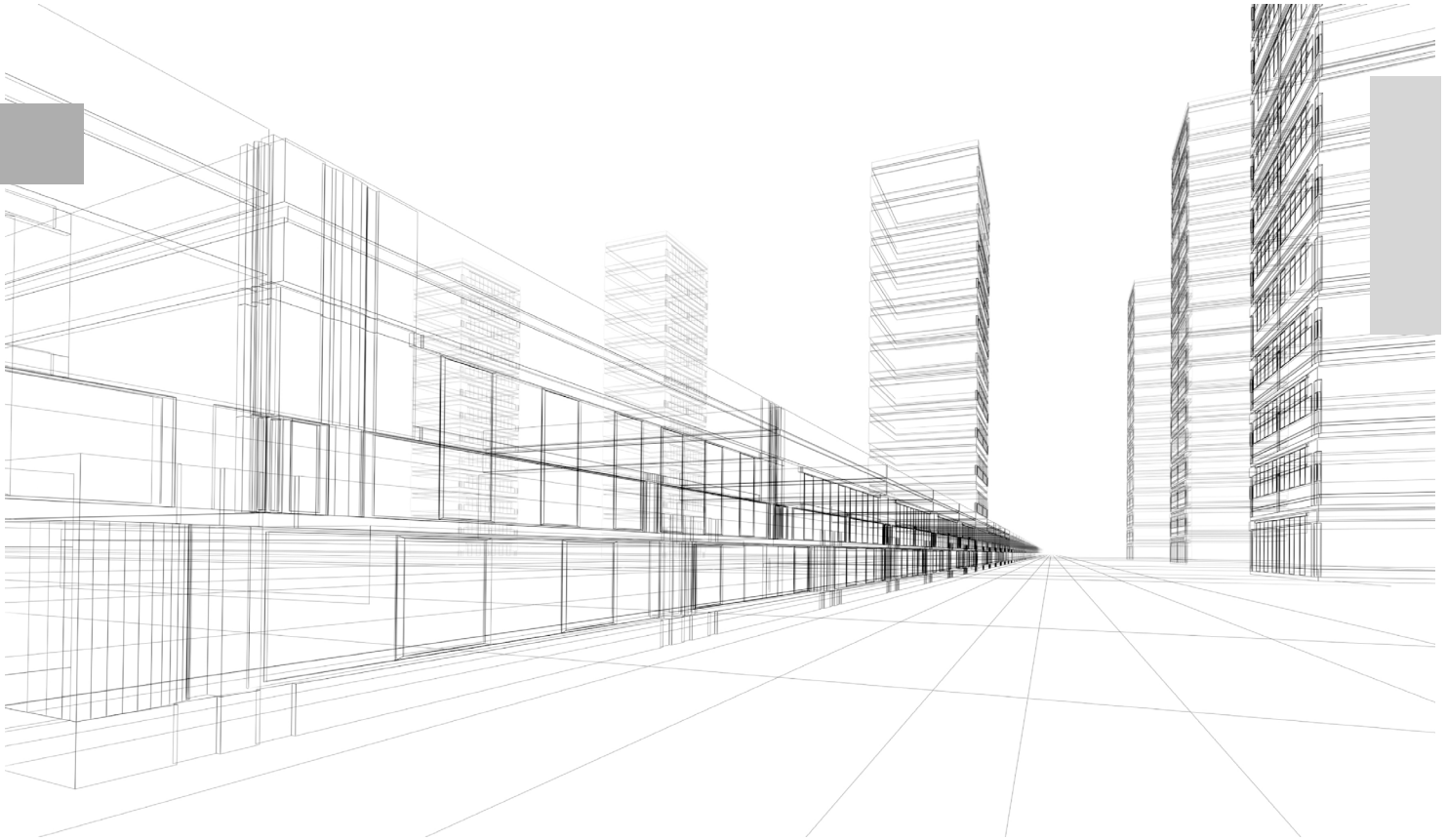
〈그림 8-1-1〉 '15년 시도별 지가변동률 누계 ..... 267

〈그림 8-1-2〉 '15년 시군구별 누계 지가변동률 색인도 ..... 273



# 제 1 편

## 부동산 시장 동향





# 01 Chapter | 부동산 시장 동향 및 전망

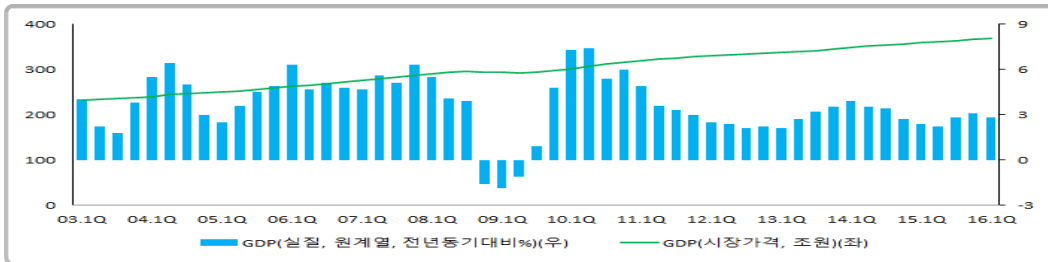
## 제 1 절 | 부동산 시장 동향

### 1. 거시경제동향 및 부동산시장

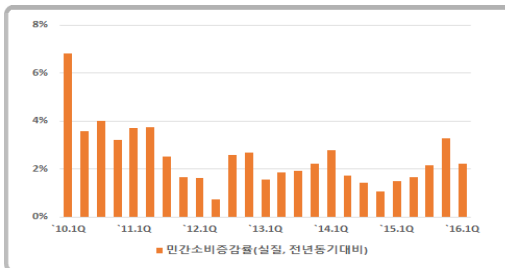
#### 가. 거시경제동향

국내 경제는 내수 증가세가 둔화되고 수출부진이 지속되면서 낮은 성장세가 지속되고 있다. '16년 1/4분기 경제성장률은 전년 동기대비 2.8%를 기록하면서 '15년 4/4분기 3.1% 이후 성장률이 감소하였으며, 민간소비 증가율은 '16년 1/4분기 2.2%로 전분기 대비 1.1%p 감소하며 민간소비 증가율이 둔화되는 모습을 보이고 있다. 설비투자 증가율은 '16년 1/4분기 4.5% 감소하였으며, 세계경제 성장세 둔화 등의 원인으로 수출부진이 지속되어 당분간 설비투자 지표는 부진할 것으로 전망된다.

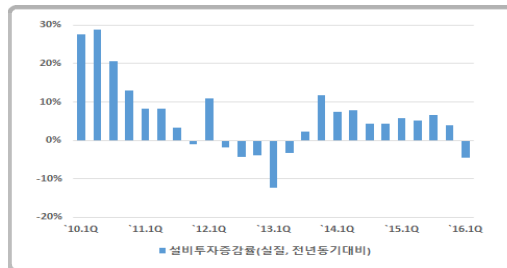
〈그림 1-1-1〉 실질 GDP 및 성장률



〈그림 1-1-2〉 민간소비 증감률



〈그림 1-1-3〉 설비투자 증감률



## 나. 건설경기

건설투자는 작년 하반기 이후 지속된 성공적인 주택분양의 확대 영향으로 건축부문을 중심으로 양호한 증가세를 보여 경기둔화를 완화시키고 있다. 세부적으로 보면 건설투자는 수도권 중심의 성공적인 주택분양 영향으로 주거용건물 투자 23.06%, 비주거용건물 8.39% 증가에 기인하여 '16년 1/4분기 9.59%를 기록하였으며, 건설기성액은 토목부문의 감소세가 증가로 전환되는 가운데 '16년 1/4분기 22.22%를 기록한 건축부분의 증가에 힘입어 '16년 1/4분기 14.62%로 증가세로 확대되었다. 건설수주액은 '15년 1/4분기의 실적 증가 및 기저효과에 기인하여 '16년 1/4분기 14.30%로 증가폭이 축소되었으며 '15년 1/4분기 이후 지속적으로 증가세가 감소하고 있는 상황이다. GDP 대비 건설투자 비중은 '03년 이후 감소세인 가운데 '12년부터 주거용 건물에 대한 건설투자 비중이 확대되고 있으며, '15년은 주거용 건물 투자의 비중이 지속적으로 증가하여 4.4%를 기록, GDP 대비 건설투자 비중이 '14년 대비 증가하였다.

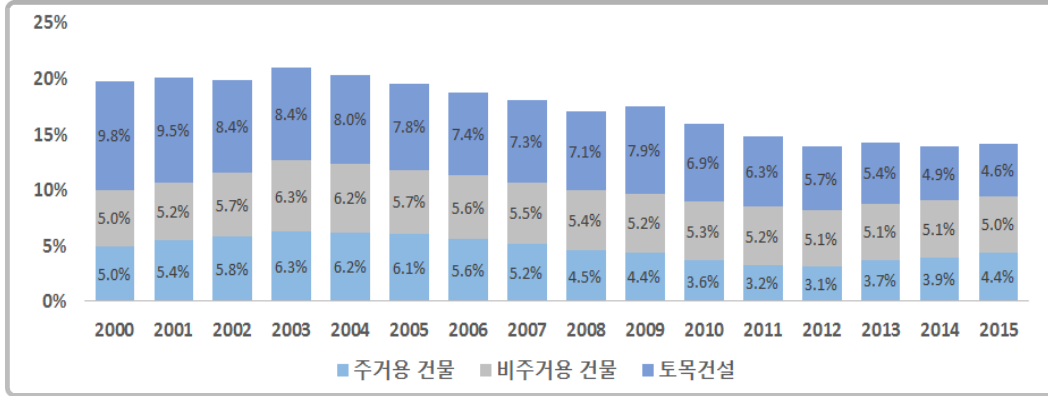
〈표 1-1-1〉 건설투자, 건설기성액 및 수주액 변화율(단위: 전년동기, %)

구 분	2014	2015				2016
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
건설투자	-1.34	0.72	1.37	5.50	8.29	9.59
건물건설	3.30	3.15	4.44	7.95	13.92	15.16
주거용건물	4.38	6.26	10.66	15.56	24.60	23.06
비주거용건물	2.44	0.63	-0.45	2.07	5.58	8.39
토목건설	-9.31	-3.38	-4.19	0.64	-2.84	-0.54
건설기성액	-5.80	-1.72	-3.80	6.16	8.00	14.62
건축	-0.89	-0.20	-3.53	10.76	16.31	22.22
토목	-12.35	-4.27	-4.27	-1.91	-4.52	1.36
건설수주액	-6.76	57.44	49.06	50.35	40.09	14.30
건축	-4.02	89.47	49.33	42.53	37.81	13.66
토목	-13.01	1.67	48.26	83.57	45.86	16.39

주) 계절조정의 실질(총자본형성 중 건설투자), 불변(건설기성액), 경상(건설수주액) 계정의 전년동기대비 증감률(%)

자료: 통계청

〈그림 1-1-4〉 GDP 대비 건설투자 비중

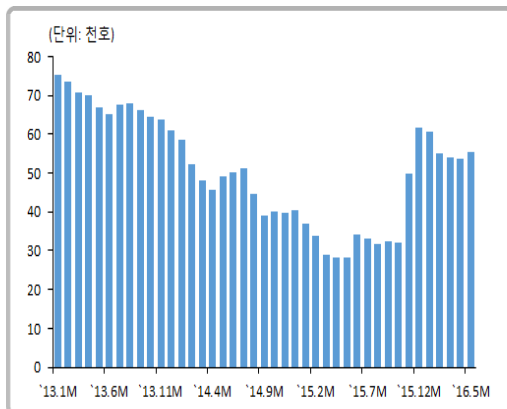


자료: 통계청

미분양물량은 '15년 하반기 급격한 미분양물량의 증가 이후 비교적 안정적인 흐름을 보이고 있으나 최근 누적되었던 인허가 및 착공실적이 준공실적 증가로 나타나는 모습을 보이고 있으며, 향후 미분양물량의 주기적인 점검이 필요한 시기로 판단된다. 세부적으로는 미분양물량은 '16년 5월 약 5.5만 호로 전월대비 3.0% 증가하였으며, '15년 11월 한차례 미분양물량의 급격한 증가 이후 비교적 안정적인 흐름을 보이고 있다.

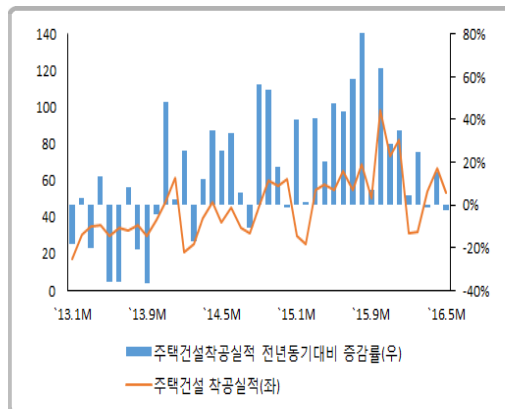
주택건설 착공 건수는 '16년 5월 누계 23.8만 건으로 전년 동기간대비 6.5%가 증가하여 시장 수요 확대에 따라 신규물량 공급이 증가하고 있다.

〈그림 1-1-5〉 미분양 추이



자료: 국토교통부

〈그림 1-1-6〉 주택건설 착공실적

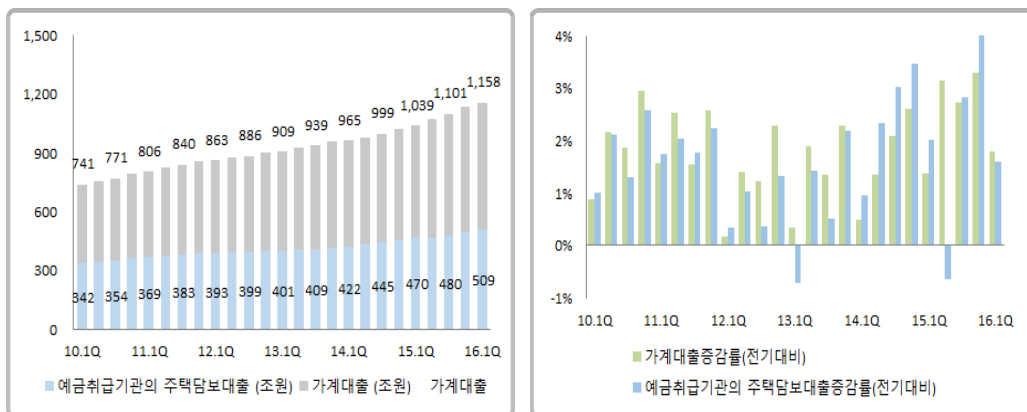


## 다. 대출시장 동향

가계대출은 '16년 1/4분기에 1,158조원을 기록하였으며, 전분기 대비 1.6% 증가하여 '15년 4/4분기 전분기 대비 4.4% 증가와 비교하여 증가폭이 2.8%p 감소하였다. '11년 1/4분기 806조원이었던 가계대출 규모는 '16년 1/4분기 1,158조원으로 5년 사이에 352조원이 증가하였으며, 최근 가계대출 증가세는 '15년 크게 증가한 집단대출 승인물량 집행에 기인한 것이며, 당분간 주택담보대출을 중심으로 가계대출은 증가세를 유지할 것으로 전망된다.

'16년 1분기 전체적인 가계대출 증가 속도는 축소되었으나 예금취급기관의 가계대출보다 비은행 예금취급기관의 가계대출이 크게 증가하여 여신심사 강화대책의 풍선효과가 우려된다. 7월부터 시행되는 2단계 여신심사 선진화 가이드라인에 보험권이 포함되고 상호금융, 대부업체 등이 제외되었으나 제2금융권은 상대적으로 금리가 높고 변동금리 대출 비중이 높기 때문에 취약계층에 의한 풍선효과가 가계대출의 뇌관이 되지 않도록 면밀한 관리 강화가 요구된다.

〈그림 1-1-7〉 가계 및 주택담보대출 추이 〈그림 1-1-8〉 가계 및 주택담보대출 증감률



자료: 통계청

## 2. 토지시장 동향

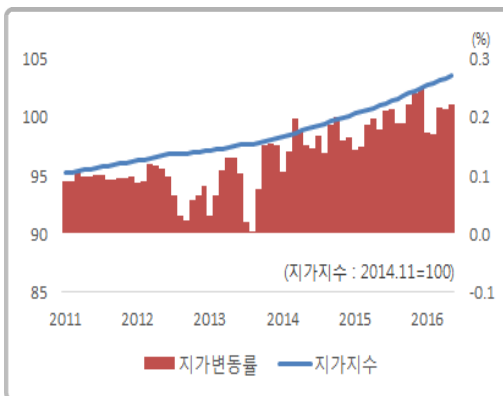
### 가. 전국동향

금융위기 여파로 '08년 10월부터 '09년 3월까지 5개월 간 하향 조정되었던 지가지수는 이후 완만한 상승세를 이어오는 상황이다. '08년 10월에 97.2로 이전 기간 중 최고점을 기록했던 지가지수는 '09년 3월 92.1로 5개월 간 5p가 넘게 하락하였으나, '09년 4월을 기점으로 재반등하며 점진적 상승세가 이어지고 있다. '11년 1월 95.19를 기록했던 지가지수는 '12년 하반기, '13년 중반기 한때 보합 국면을 보였으나, 지가는 지속적으로 상승하여, '16년 5월 103.6을 기록하였다.

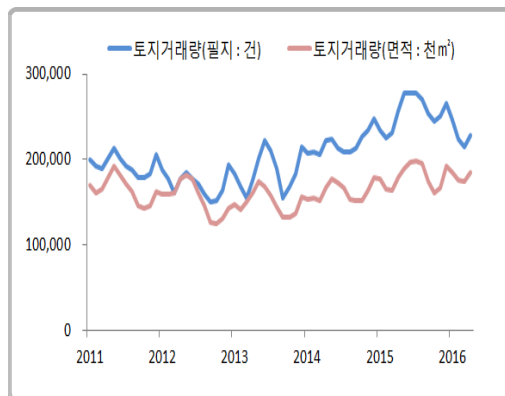
소비자물가지수를 고려한 실질지가의 경우 '11년 1월 이후 전반적으로 지속적 감소세를 나타내면서 '11년 8월 최저점인 99.34를 기록하였으나, '15년부터 지속적인 상승세를 나타내고 있으며, 실질지가지수는 '16년 5월 101.88까지 반등하였으나, 최근 5년간 전반적인 보합세 유지하고 있다.

토지거래량(필지)은 '11년 이후로 전반적인 상승추세를 보이고 있으며, '11년 이후로는 지방도 지역 중심으로, 2013년 이후로는 수도권 중심으로 거래가 증대되는 양상이다. 토지거래량은 필지 기준으로 '13년부터 완만하게 상승하면서, '15년 4월에 29.2만여 건의 거래가 이루어졌고, 면적 기준으로 '11년 이후 지속적인 보합세 유지하고 있다.

〈그림 1-1-9〉 지가지수 및 변동률



〈그림 1-1-10〉 토지 거래량(3개월 이동평균)

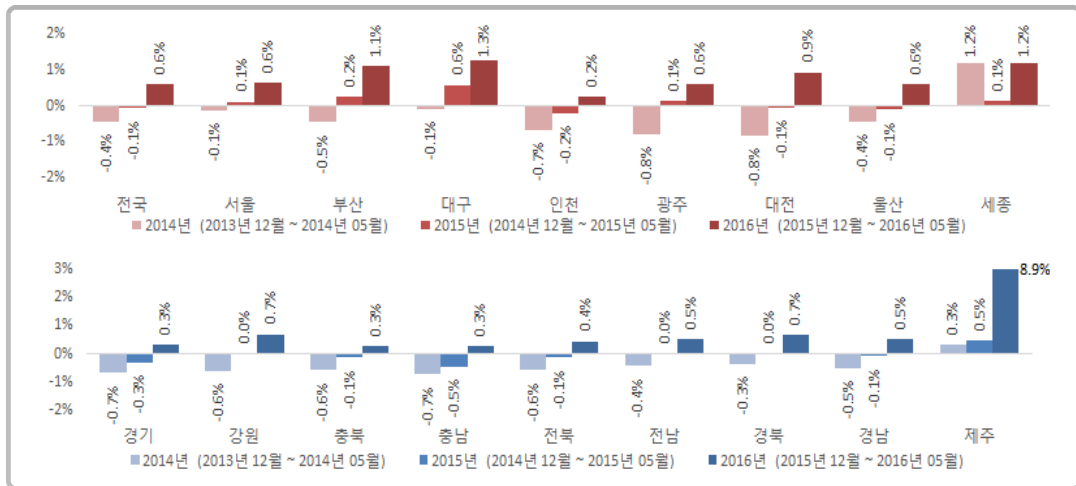


## 나. 지역별 동향

시도별 실질지가는 '14년, '15년 모두 하락하였으나, '16년은 전국적으로 상승하였으며, 특히 제주의 지가상승률이 가장 높게 나타났다. '16년 실질지가는 수도권에 비해 비수도권 중심으로 높은 상승률을 보이고 있으며, 특히 지방도 지역에 비해 지방 대도시가 더욱 큰 폭으로 상승하고 있다. 수도권은 0.2%(인천)~0.6%(서울)대를 나타내고 있으나, 지방도 지역은 0.3%(충북)~8.9%(제주) 수준이며, 지방 대도시(세종 제외)는 0.6%(울산)~1.1%(대구) 수준을 기록하고 있다.

특히 세종과 제주만 3개년 연속 실질지가 상승을 보이고 있다. 세종의 실질지가는 '15년에 상승폭이 크게 하락하였으나, '16년에 다시 큰 폭으로 상승하였으며, 제주의 '16년 지가상승률은 가장 높은 수준으로써, 전국의 9배 수준인 8.9% 상승하였다.

〈그림 1-1-11〉 시도별 지가변동률



주: 지가변동률은 전년도 12월부터 해당연도 5월까지 변동률 의미  
 자료: 국토교통부

용도지역별로 보면 주거지역은 제주(4.82%), 대구(1.42%), 세종(1.34%), 대전(1.28%), 부산(1.21%), 강원(1.10%) 등 순이고, 충북(0.39%)과 인천(0.32%)의 상승률이 가장 낮게 나타났다. 상업지역은 제주



(3.32%), 세종(1.98%), 부산(1.63%), 대구(0.93%), 대전(0.66%), 울산(0.53%) 등의 순이고, 충북( $\Delta 0.31\%$ )은 실질지가 하락하였다. 공업지역은 제주(1.59%), 대구(0.98%), 광주(0.66%), 충북(0.62%), 인천(0.44%) 등의 순으로 높고, 울산( $\Delta 0.18\%$ ), 전북( $\Delta 0.22\%$ )은 실질지가 하락하였다. 계획관리지역은 제주(6.06%), 세종(0.89%), 경북(0.82%), 울산(0.75%) 등 순으로 높게 나타났다.

〈표 1-1-2〉 시도별·용도지역별 지가변동률(단위: %)

구분	주거지역			상업지역			공업지역			계획관리지역		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
서울	-0.01	0.20	0.71	-0.36	-0.09	0.52	-0.43	-0.24	0.31	-	-	-
부산	-0.46	0.28	1.21	-0.51	0.38	1.63	-0.24	-0.05	0.43	-	-	-
대구	-0.01	0.70	1.42	-0.61	0.17	0.93	0.56	0.79	0.98	-	-	-
인천	-0.65	-0.04	0.32	-1.09	-0.63	0.14	-0.18	0.02	0.44	-0.71	-0.53	0.06
광주	-0.75	0.30	0.58	-1.08	-0.45	0.44	-0.70	-0.13	0.66	-1.35	-0.76	0.63
대전	-0.82	0.01	1.28	-0.96	-0.25	0.66	-0.23	0.09	0.28	-1.55	-0.48	0.48
울산	-0.10	0.07	0.95	-0.79	-0.27	0.53	-0.83	-0.35	-0.18	-1.03	0.18	0.75
세종	0.88	-0.36	1.34	-1.08	1.77	1.98	-0.90	-0.41	0.40	1.97	0.03	0.89
경기	-0.52	-0.21	0.41	-0.95	-0.49	0.11	-0.52	-0.05	0.15	-0.50	-0.34	0.42
강원	-0.51	0.36	1.10	-0.79	-0.26	0.43	-1.00	-0.47	0.05	-0.33	0.05	0.64
충북	-0.33	0.17	0.39	-1.06	-0.50	-0.31	-0.66	0.05	0.62	-0.21	0.01	0.49
충남	-0.16	-0.20	0.40	-1.27	-0.70	0.50	-0.51	-0.37	0.21	-0.72	-0.41	0.32
전북	-0.49	0.14	0.64	-1.04	-0.13	0.44	-0.85	-0.55	-0.22	-0.49	-0.24	0.46
전남	-0.10	0.44	0.69	-0.63	0.26	0.37	-0.87	-0.61	0.22	-0.33	-0.14	0.57
경북	-0.07	0.10	0.85	-0.71	-0.23	0.42	-0.40	0.14	0.25	-0.07	0.10	0.82
경남	-0.43	0.04	0.71	-0.45	0.03	0.52	-0.51	-0.18	0.25	-0.38	0.06	0.60
제주	0.54	0.71	4.82	-0.73	-0.16	3.32	-0.74	-0.62	1.59	0.83	0.67	6.06

주 : 2014년 : 2013.12~2014.5

2015년 : 2014.12~2015.5

2016년 : 2015.12~2016.5

자료: 국토교통부

### 3. 주택시장 동향

#### 가. 주택 가격 동향

'16년 상반기(6월말 기준) 전국 주택 및 아파트매매가격 상승률은 각각 0.1%, 0.1%로, '15년 동기간(주택 1.8%, 아파트 2.6%) 대비 상승세의 둔화가 뚜렷하게 나타나고 있다. 제주지역은 '16년 상반기(6월말 기준) 주택 및 아파트매매가격 상승률이 '15년 동기간 상승률 보다 증가하고 '14년 이후 지속적인 상승세가 유지되고 있는 지역이다. '16년 상반기(6월말 기준) 아파트매매가격이 하락한 지역은 대구(-1.9%), 대전(-0.3%), 충북(-0.7%), 충남(-1.6%), 전북(-0.3%), 경북(-2.0%), 경남(-0.3%) 지역으로 나타났다.

〈표 1-1-3〉 '16년 상반기 지역별 매매가격 변화(단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	'14년	'15년	'14년 6월	'15년 6월	'16년 6월	'14년	'15년	'14년 6월	'15년 6월	'16년 6월
전국	1.7	3.6	0.7	1.8	0.1	2.7	4.8	1.3	2.6	0.1
서울	1.1	4.6	0.5	2.1	0.6	2.0	6.7	0.8	3.0	0.7
부산	1.1	3.5	0.3	1.6	0.6	1.7	4.8	0.6	2.2	0.8
대구	6.3	8.0	3.5	4.1	-1.3	7.8	9.0	4.4	5.0	-1.9
인천	1.4	3.4	0.7	1.9	0.1	3.2	5.0	1.7	2.9	0.4
광주	1.5	5.8	0.5	3.5	0.3	2.2	7.2	0.9	4.6	0.2
대전	0.6	0.4	0.1	0.3	-0.1	0.6	0.2	0.0	0.2	-0.3
울산	3.1	3.2	1.4	1.5	0.6	3.7	4.2	1.6	1.8	0.8
세종	-0.2	-0.1	0.0	-0.1	0.2	-1.8	-1.0	-0.4	-0.6	0.2
경기	1.8	4.5	0.7	2.5	0.2	2.8	6.1	1.1	3.3	0.2
강원	0.3	2.2	0.0	1.0	0.6	0.5	3.4	0.0	1.5	0.8
충북	2.4	1.1	0.9	1.0	-0.3	3.8	2.1	1.4	1.8	-0.7
충남	2.3	0.8	1.3	0.7	-0.9	4.3	0.7	2.4	0.9	-1.6
전북	-0.5	0.4	-0.3	0.0	-0.1	-0.8	0.6	-0.4	0.0	-0.3
전남	-0.8	0.9	-0.5	0.0	0.4	-1.8	0.8	-1.0	-0.2	0.7
경북	3.6	2.6	2.4	1.5	-0.8	6.6	3.7	4.5	2.6	-2.0
경남	2.2	1.6	0.8	0.9	0.0	2.7	2.1	1.0	1.2	-0.3
제주	1.5	8.1	0.3	2.6	3.8	3.3	13.7	0.3	4.9	5.2

주: 상기 표의 '16년 6월' 열의 음영표시는 '16년 6월말 기준 가격상승률이 '15년 06월의 가격 상승률을 초과하는 지역을 의미(이하 동일)

'16년 상반기(6월말 기준) 전국 주택 및 아파트의 전세가격 상승률은 각각 0.7%, 1.1%이며, '15년 동기간 상승률(2.7%, 3.8%) 보다 낮고 안정적인 수준으로 나타났다. 대부분 지역에서 '16년 상반기 전세가격 상승률이 '15년 동기간 상승률보다 낮은 수준이며, 상승률이 높아진 지역도 그 상승폭은 크지 않은 수준(대전, 전북, 세종 지역)으로 나타났다.

일반적으로 상반기는 입학시즌 및 이사철 등이 겹쳐 통상적으로 전세가격 상승률이 높게 나타나지만 '16년 상반기는 인허가물량 증가와 과잉공급우려 등과 같은 불안감 확산 등에 따라 전세가격 상승폭이 둔화된 것으로 분석된다. 특히 지방 전세가격 상승을 주도하였던 대구, 광주, 제주 지역 등은 혁신도시내 이주기관 종사자의 이주가 완료되었거나 마무리되는 시점으로 '16년 상반기 전세가격 상승률이 크게 둔화되었다.

〈표 1-1-4〉 '16년 상반기 지역별 전세가격 변화(단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	'14년	'15년	'14년 6월	'15년 6월	'16년 6월	'14년	'15년	'14년 6월	'15년 6월	'16년 6월
전국	3.4	4.9	1.9	2.7	0.7	5.1	7.0	2.8	3.8	1.1
서울	3.5	7.2	2.0	3.5	1.0	5.3	10.8	3.1	5.2	1.3
부산	1.7	3.2	0.8	1.5	1.1	2.5	4.7	1.4	2.1	1.8
대구	6.1	6.9	3.4	4.0	-0.9	7.8	8.4	4.4	5.0	-1.4
인천	4.8	6.0	2.9	3.6	1.2	7.6	8.6	4.8	5.2	1.7
광주	1.8	6.3	0.7	3.6	0.8	2.7	8.0	1.3	4.7	0.8
대전	1.5	1.4	1.1	0.6	0.8	1.7	1.9	1.3	0.8	1.1
울산	1.8	2.0	0.6	0.9	0.7	2.2	2.5	0.8	1.1	0.9
세종	-6.4	0.1	-1.5	-0.1	2.0	-13.6	-0.2	-3.3	-0.6	2.9
경기	5.7	7.3	2.9	4.2	1.2	8.0	10.0	4.0	5.7	1.6
강원	0.8	2.4	0.4	1.2	0.6	1.7	3.7	1.0	1.8	0.9
충북	2.4	2.3	0.8	1.5	0.9	4.0	3.8	1.3	2.4	1.6
충남	3.3	2.1	1.9	1.2	-0.5	6.3	3.1	3.5	1.9	-0.9
전북	0.2	0.7	0.1	0.2	0.5	0.6	1.3	0.3	0.5	0.6
전남	-0.3	1.4	-0.1	0.6	0.5	-0.4	1.7	-0.3	1.1	0.6
경북	2.9	2.2	2.0	1.3	-0.5	5.4	3.6	3.7	2.4	-1.1
경남	2.5	1.6	1.2	0.9	0.3	3.0	2.0	1.5	1.1	0.5
제주	2.0	5.3	0.8	2.2	1.6	5.0	10.2	2.2	4.8	1.9

종합적으로 '15년 주택매매가격의 상승은 수도권 및 대구, 광주, 제주 지역이 견인하였으나 '16년 상반기는 제주지역만 상승세를 유지하고 있으며, 전반적으로 대부분 지역의 매매가격과 전세가격의 상승폭 모두 둔화된 상태이며, 크게 하락하는 지역 없이 매우 안정적인 모습을 보이고 있다. 매매가격 및 전세가격이 동시에 하락하는 지역은 대구, 경북, 충남 지역으로 주택공급이 지속 증가함에 따라 두 가격지표가 동시에 하락하고 있는 것으로 분석되며, 이들 지역은 과거에 비해 주택공급이 집중되고 있는 지역으로 매매가격과 전세가격이 동시에 하락세를 나타내고 있는데, 향후 미분양물량 변화에 대한 지속적인 모니터링이 필요하다. 한편, 울산 지역은 대부분 지역에서 보합 및 상승하는 수준이나 조선업 관련 종사자가 주로 거주하는 울산 동구 지역은 '16년 상반기(6월말 기준) 전세가격 및 매매가격 모두 하락하는 등 지역적으로 고립되어있는 특성상 조선업 구조조정 등으로 매우 민감하게 움직이고 있다.

〈표 1-1-5〉 '16년 상반기 주택가격 변동 요약

가격변동		'15년		'16년 6월말 기준		
		주택	아파트	주택	아파트	
상승	전세가격 상승 > 매매가격 상승	서울, 인천, 광주, 경기	서울, 인천 광주, 경기			
	매매 또는 전세가격 상승	대구, 제주	대구, 제주		제주	
안정	소폭 상승	부산, 울산, 경북	부산, 울산, 강원, 충북, 충남, 경북	제주	세종	
	보합 및 하락	매매 우위				
		매매=전세	세종, 강원, 전북, 전남, 경남	세종, 전북, 전남, 경남	서울, 부산, 대구, 광주, 대전, 울산, 경기, 강원, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남	서울, 부산, 대구, 광주, 울산, 강원, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남
		전세 우위	대전, 충북, 충남	대전	인천, 세종, 충북	인천, 대전, 경기, 충북

주: 상승 기준은 연 가격상승률이 5% 이상, 소폭상승은 2.5%이상 5%미만의 경우에 해당되고, 그 외는 보합 또는 하락에 해당되는데 그 차이가 유사한 기준은 가격상승률의 편차가 1% 미만인 경우임. 상기 연간 기준으로 해당 기간별 가격상승률 기준으로 변경하여 적용하였음(예- '15년은 연평균 기준 적용, '16년 6월은 연평균의 6개월 기준을 적용)

나. 주택매매 거래량 동향

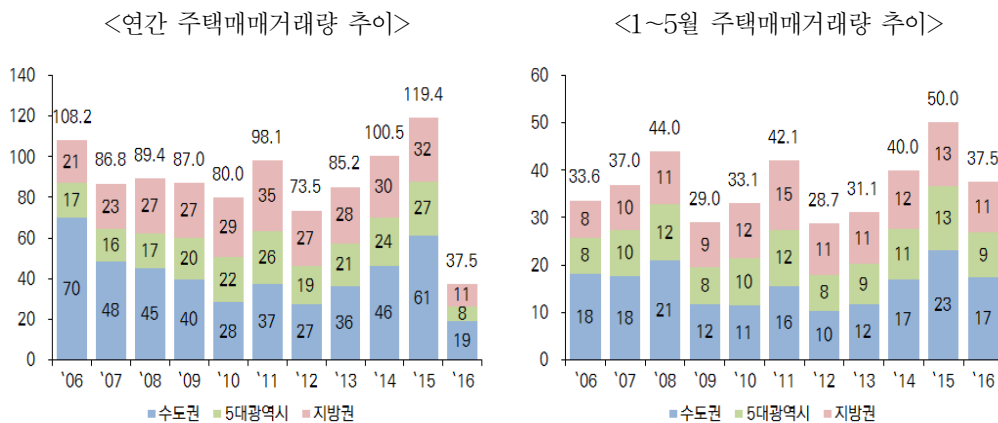
'16년 5월말 누적 주택매매거래량은 37.5만호로 '15년 동기간의 매매 거래량(50.5만건) 대비 하락한 수준이나 '10년대 초반 주택시장 침체기 보다는 높은 수준으로 나타났다.

매년 5월말 기준 누적매매거래량을 보면 '08년(21만건)과 '15년(23만건)의 경우를 제외하고 '16년 상반기 수도권외의 주택매매거래량(17만건)은 낮은 수준으로 보기 어렵고, 지방권의 경우 '16년 상반기(5월말 기준) 주택매매거래량은 11만여건으로 '10년, '11년, '14년, '15년에 이어 높은 수준이며, 당시 거래건수와 큰 차이를 보이지 않고 있다.

다만, 지방 광역시의 경우 '16년 5월말 기준 주택매매거래량은 9만여건으로 과거 지방 광역시의 매매거래량 수준보다 낮은 수준으로 나타났고, 이보다 낮았던 해는 '06년, '09년, '12년만 해당되는 것으로 나타났다.

종합하면, 최근 주택매매거래량의 감소는 지방광역시의 주택거래량 감소 영향이 큰 것으로 분석되며, 지방권의 여신심사 강화 및 주택공급 증가에 따라 하반기 거래량 둔화는 이어질 것으로 예상된다.

<그림 1-1-12> 지역별 주택매매거래량 추이(단위: 만건)



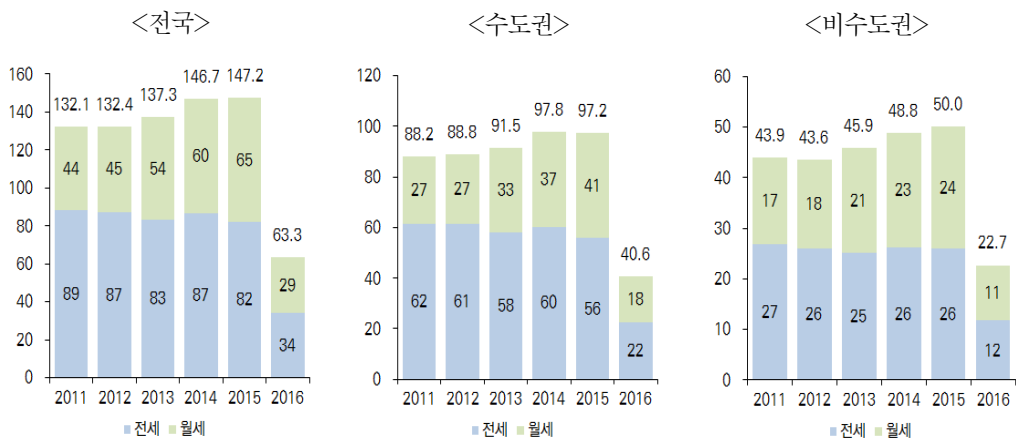
#### 다. 주택 전월세 거래량 동향

주택 전월세 거래량은 지속적으로 증가하는 가운데 '16년 상반기(5월말 기준) 전세거래량은 감소하고 그 감소한 정도만큼 월세거래량은 증가하는 등 일관된 패턴을 보이고 있으며, 전월세 확정일자 신고자료가 누적된 이후부터 꾸준히 유지되고 있는 모습이다. '14년 전세와 월세 거래량의 비중은 각각 59.0%, 41.0%, '15년은 55.8%, 44.2%로 전세거래량 비중이 감소하고 월세거래량 비중이 증가하였으며, '16년 상반기(5월말 기준)에도 동일한 패턴을 보이면서 전세와 월세 거래량 비중은 54.0%, 46.0%로 나타났다.

수도권의 경우 전세거래량 비중은 전국 평균 수치보다 높은 편으로 '16년 상반기(5월말 기준)에는 그 비중이 55.1%이며, 월세거래량 비중은 44.9%로 전국 월세 거래량 비중(46.0%)보다 소폭 낮은 수준으로 나타났다.

'16년 상반기(5월말 기준) 비수도권의 전세거래량 비중이 수도권(54.0%) 보다 낮은 52.2%이고, 월세거래량의 비중은 수도권보다 높은 47.8%로 나타났다. 전세거래량 비중이 높았던 수도권 지역도 '16년 상반기 전세거래량 비중은 '13년 비수도권의 전세거래량 비중의 수치와 유사한 수준으로 떨어지는 등 수도권 지역의 임대시장은 더 이상 전세 위주로 움직인다고 보기 힘든 수준이다.

<그림 1-1-13> 지역별 주택전월세 거래량 추이(단위: 만건)



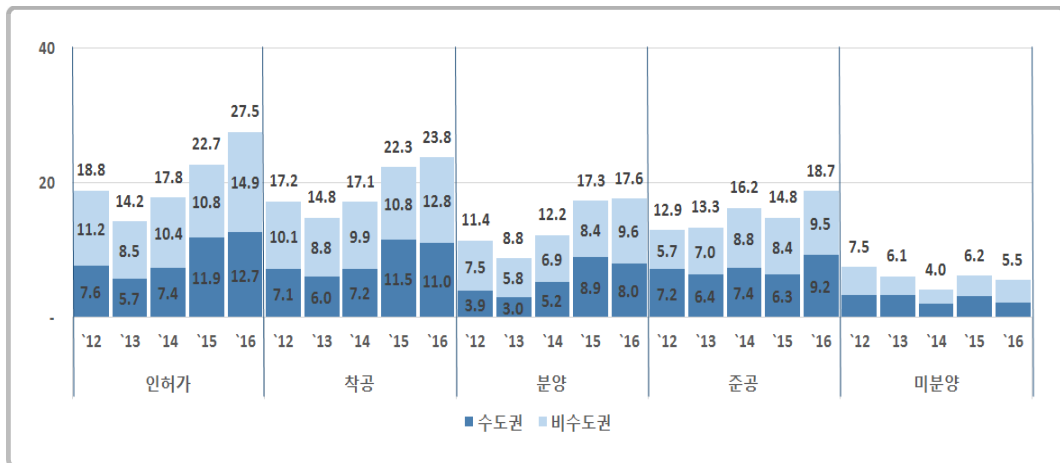
자료: RTMS

라. 주택공급시장 동향

'16년 2월 시행한 수도권의 여신심사 강화에 따른 주택매매거래량 감소 및 '15년의 기록적인 공급 물량 증가의 부담감으로 건설사들이 사업을 조정하는 모습을 보이며 인허가·착공·분양 실적 등이 예년 수준과 유사하게 나타났다. '16년 상반기(5월 기준) 인허가 실적(27.5만호)은 전년 동기간 인허가 실적(22.7만호)을 상회하고 있으나, '15년 상반기는 인허가 실적이 높은 편이 아니었고 '15년 하반기 인허가 급증의 영향이 '16년 상반기에도 일부 영향이 남아있는 것으로 보인다. 분양 및 착공은 상기 영향을 반영하듯 '16년 상반기(5월 기준) 착공 및 분양 수준은 전년 동기간과 비교해 볼 때 유사한 수준으로 착공실적은 23.8만호, 분양 물량은 17.6만호로 나타났다.

'16년 상반기(5월 기준) 준공물량은 과거보다 높은 수준인데, '14년 착공 물량(50.8만호)이 '13년 착공물량(42.9만호) 보다 증가한 영향에 의한 것으로 분석된다. '15년 미분양 물량은 6.2만호로 '14년 대비 증가하였으나 분양물량 집중에 따른 영향으로 분석되며, '16년 상반기(5월 기준) 미분양 물량은 다소 감소하여 5.5만호 정도 수준으로 나타났다.

〈그림 1-1-14〉 전국 주택 공급 추이(연도별 1~5월 누적기준)(단위: 만 (동)호)



주: 연도별 실적은 5월 누계 값(미분양 제외)  
 자료: 국토교통부

## 제 2 절 | 부동산 시장 전망(2016년 하반기)

'16년 하반기 국내 주택시장은 브렉시트(영국의 EU 탈퇴) 영향으로 인해 단기적인 매수심리 위축이 예상되는 가운데 1년 만에 단행한 사상 최저수준의 기준금리 인하(6월:1.5%→1.25%)에 따른 저금리 기조 지속으로 매매시장은 실수요자 중심으로 재편되며 가격안정세가 이어질 것으로 보이며, 임대시장은 신규공급 및 매매시장 안정세로 큰 폭의 상승은 없으나 일부 수급불균형 지역을 중심으로 상승세가 지속될 것으로 전망된다.

주택 매매시장은 브렉시트발(發) 국내경제 불확실성 확대, 대출심사 규제 강화, 국내 실물경기 약세 등 부정적 영향으로 실수요자들의 주택 시장 관망세가 이어지는 가운데 일시적인 거래부진 현상이 발생할 수 있으나 기준금리 인하에 따른 저금리 지속 및 유동성 확대 정책 영향으로 실수요자 중심의 매매수요가 발생할 것으로 예상되어 매매시장은 가격안정세가 전망되며, 지역별로는 상반기에 이어 하반기에도 수도권과 지방의 매매시장 양극화가 지속될 것으로 전망된다.

주택 임대시장은 기준금리 인하에 따라 전세의 월세전환이 가속화 될 것으로 보여 국지적인 수급불균형이 있는 지역을 중심으로 전세시장은 상승세를 이어갈 것으로 보이나, 신규 공급 증가 및 매매시장 안정세로 큰 폭의 상승은 없을 것으로 전망된다. 다만, 올해 강남 재개발·재건축 사업이 본격화되어 이주수요 확대가 예상됨에 따라 강남 인근 지역을 중심으로 가격상승폭이 커질 것으로 전망된다.

주택 매매거래시장은 작년 말 이후 주택가격이 조정국면에 들어서면서 올해 상반기 들어 거래량이 전년대비 큰 폭으로 감소한 가운데, 여신심사 강화가 수도권에 이어 5월 지방으로 확대됨에 따라 전년에 비해서는 거래량이 감소할 것으로 전망된다. 다만, 6월 기준금리 인하에 따른 매수심리 회복이 예상되어 하반기에는 다소 회복될 것으로 전망된다.



올해 국내 경제성장률이 2%대 중반으로 전망되는 가운데, 내수경기 부진 지속 및 조선, 해운업 구조조정 여파로 국내 경제상황이 불안정하고 브렉시트에 따른 세계경제 위축 등 대외 거시경제 불확실성이 하반기 주택시장의 대내외 경제적 위험요소로 작용 가능성이 있으며, 주택 담보대출 심사 규제 강화가 수도권에 이어 최근 지방(5월)으로 확대됨에 따라 지방 주택시장의 경우 하반기에 부정적 요인으로 작용할 가능성이 존재한다.

〈표 1-1-6〉 '16년 상반기 주택시장 변동 및 '16년 주택시장 전망치 요약

구 분	'15년	'16년 상반기	'16년 하반기전망	'16년 전망
주택매매가격 변동(%)	3.5	0.1	0.3	0.4
주택전세가격 변동(%)	4.8	0.7	0.5	1.2
주택거래량 변동(%) (건수)	19 (119.4만건)	-25 (37.5만건)	-23 (53.3만건)	-24 (90.8만건)

\* 주택거래량은 '16.6월 거래량 미확정으로 '16.5월 집계분까지 분석에 반영

## 02 Chapter | 2016년 공시가격 현황

### 제 1 절 | 공시지가

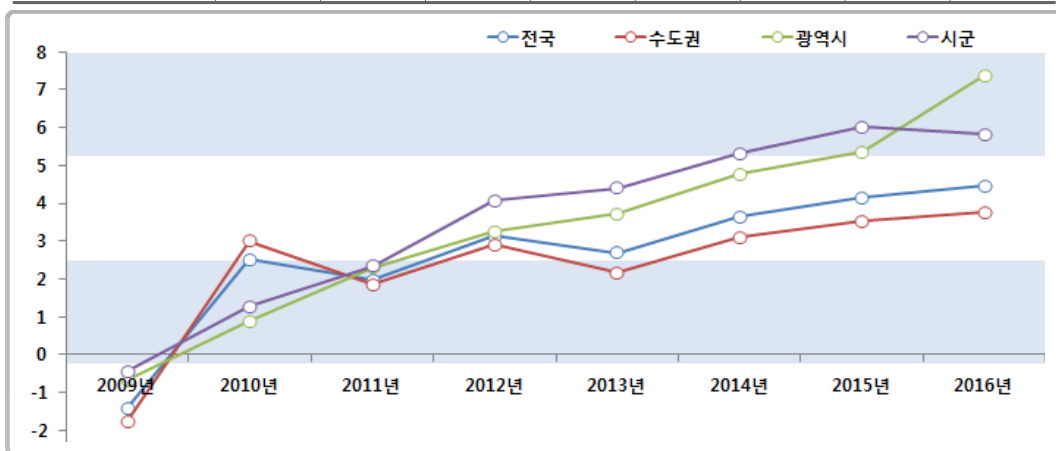
2016년도 공시지가는 전년대비 전국 평균 4.47% 올라, 전년도 상승률 4.14%에 비해 상승 폭이 다소 증가한 것으로 나타났다.

이는 혁신도시 등 정부·공공기관의 지방이전으로 인한 기반시설 확충에 따른 토지수요 증가와 제주(아라지구 등 도시개발, 외지인 투자수요 증가), 부산 해운대(해운대관광온천리조트) 등 일부 지역의 개발사업 진행 및 기타 지역 간 공시가격 불균형성 해소 노력 등에 기인한 것으로 분석된다.

지역별로는 수도권 3.76%, 광역시(인천 제외) 7.39%, 시·군(수도권·광역시 제외) 5.84%로 나타났다. 광역시의 가격변동폭이 수도권 및 시·군에 비하여 큰 것은 부산(혁신도시), 대구(동대구 복합환승센터 건설), 울산(우정혁신도시) 등에서 개발 사업이 활발히 진행되고 이에 따른 토지의 수요증가가 가격상승을 견인한 것으로 분석되었다.

〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전국변동률(%)	-1.42	3.03	2.57	4.47	3.41	4.07	4.14	4.47



## 제 2 절 | 주택가격

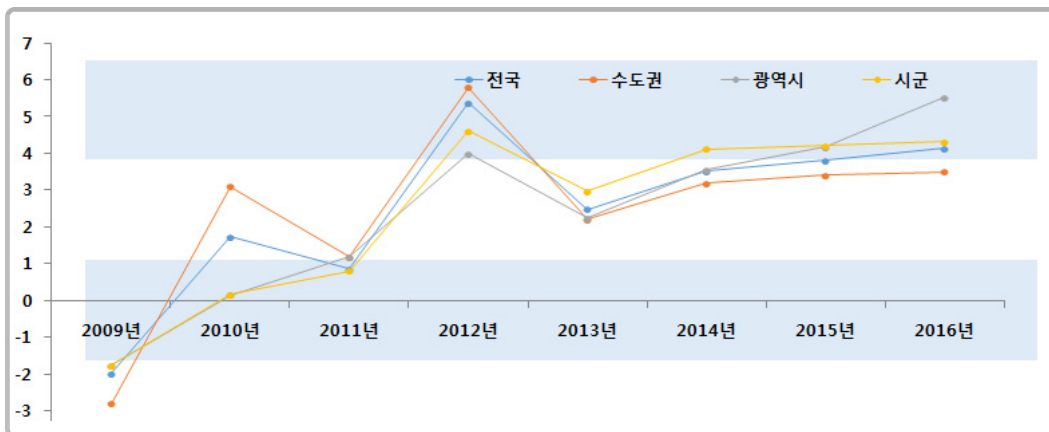
## 1. 단독주택가격

단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.15%로, 전년도 상승률 3.81%에 비해 상승폭이 증가한 것으로 나타났다. 이는 제주, 울산, 세종 등의 전반적인 주택 매입수요 증가, 국지적 개발사업 시행 및 진척에 따른 인근 지역 주택가격 상승, 지역 간 공시가격 불균형 해소 노력 등에 기인한 것으로 분석된다.

아울러, 수도권보다 광역시 및 시·군 지역의 가격 상승폭이 큰 것은 제주, 울산, 세종 등 개발사업이 활발한 일부 지역이 높은 가격상승률을 나타낸 것에 기인한다.

〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전국 변동률(%)	-1.98	1.74	0.86	5.38	2.48	3.53	3.81	4.15



## 2. 공동주택가격

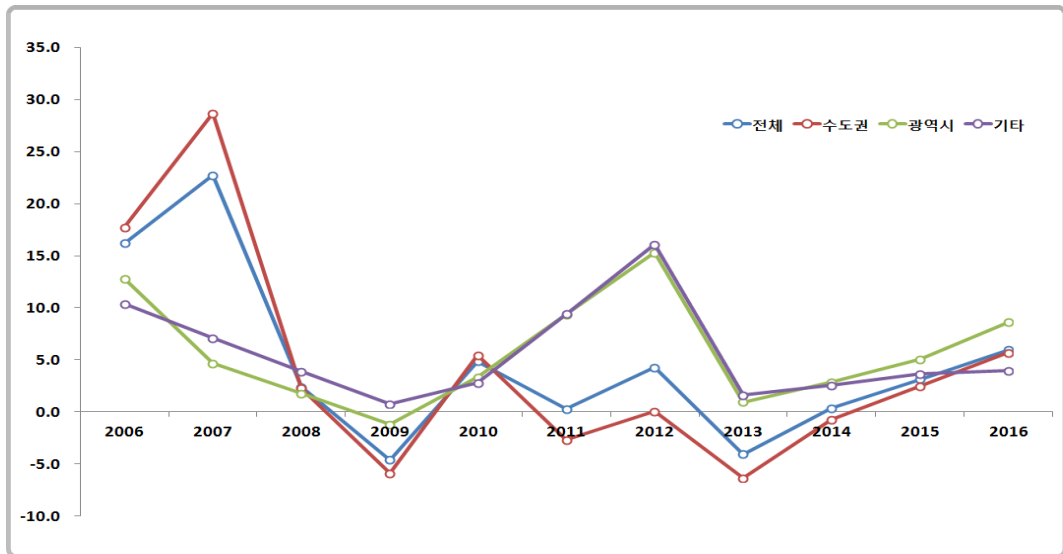
공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 5.97% 상승으로 전년도 3.1% 상승보다 상승 폭이 커진 것으로 나타났다. 이는 '15년도 부동산 시황을 반영한 것으로, 정부 부동산정책, 저금리, 투자수요 및 전세가격 상승 등의 영향으로 주택거래량이 증가하였으며, 일부지역은 혁신도시 등 개발사업 추진으로 인한 주택수요 증가에 기인한 것으로 분석된다.

공동주택시장도 광역시는 혁신도시 공공기관 이전에 따른 주택수요 증가와 일부지역의 개발 사업추진 등으로 수도권 보다 상승폭이 큰 것으로 나타났으며 도의 경우는 대출금리 인하 및 정부 부동산 활성화 정책, 전세수요의 매수전환 등의 사유로 일부 상승하였으나 수도권·광역시 보다는 상승폭이 다소 낮은 것으로 나타났다.

〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황

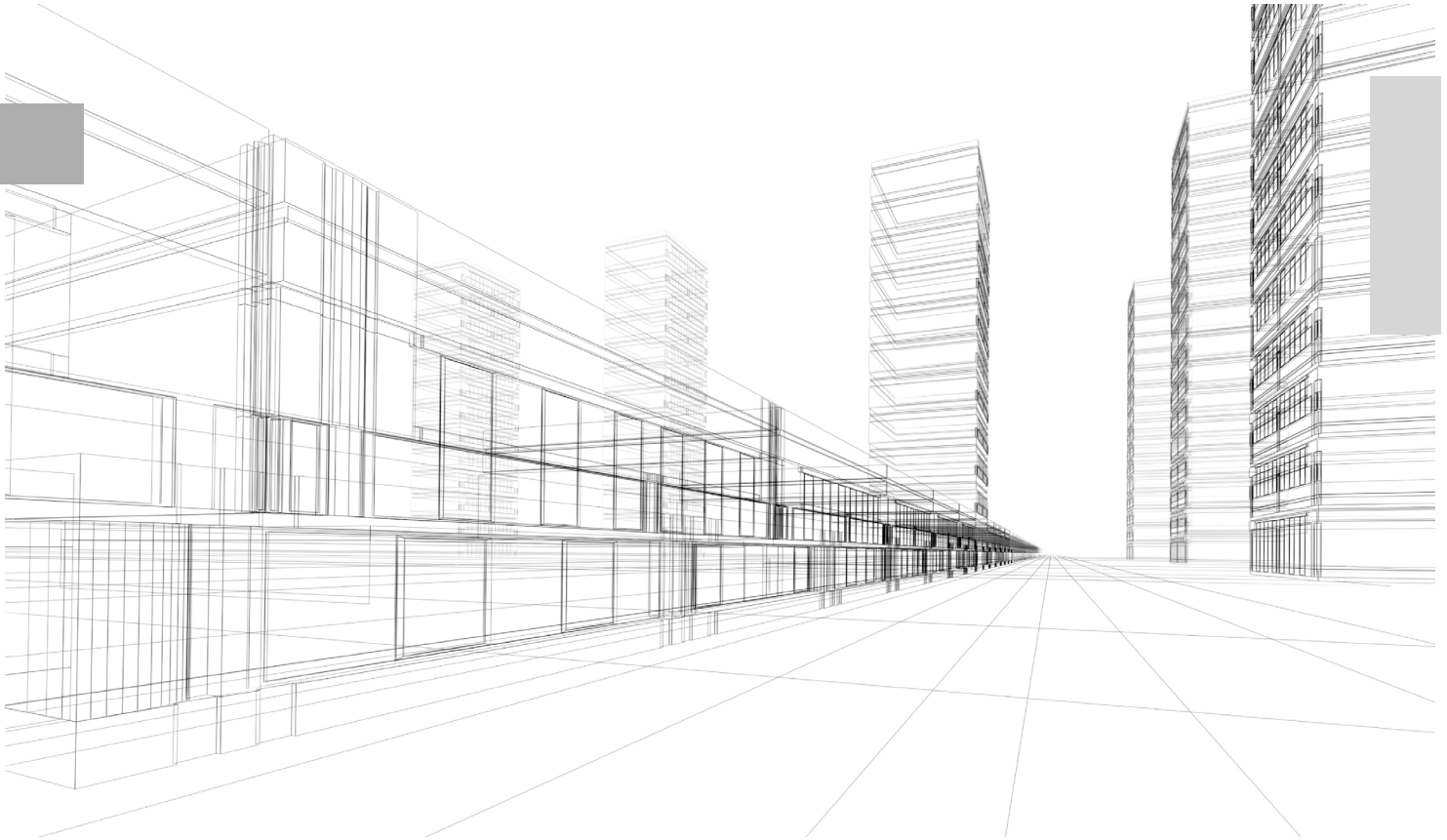
(단위:%)

구분	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
전국	22.7	2.4	-4.6	4.9	0.3	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97



## 제 2 편

# 부동산 가격공시 제도





# 01 Chapter

## 공시지가 제도 개요

### 제 1 절 | 토지와 국민경제

#### 1. 토지의 일반적 성격

토지는 인간생활의 터전으로서 가장 기본적인 물적 토대이며, 국가를 구성하는 기본요소이기도 하다. 이러한 관점에서 볼 때 토지는 모든 국민의 삶과 활동을 위해 필수불가결한 것으로서 가장 소중한 자원이라 할 수 있다.

또한 토지는 노동, 자본과 함께 인간의 생산 활동에 필요한 생산요소의 하나로서, 인구가 적고 사회경제적 발전단계가 낮았던 시대에 있어서는 토지도 공기나 물처럼 자유재에 가까운 것이었으나 인구의 증가와 산업의 발전에 따라 존재량이 유한한 경제재로 취급되기에 이르렀다.

토지는 일반재화와는 달리 그 절대량을 인간의 노동이나 노력에 의하여 생산되거나 증가되지 않는 양적 부증성을 가지고 있으며, 지리적으로도 특정 위치에 고정되어 있어 필요에 따라 인위적으로 이동할 수 없는 부동산성 등 제한적인 특성을 가지고 있다.

또한 토지는 개별특성에 따라 택지, 농지, 임야 등 다양한 목적으로 이용할 수 있으며 이용에 따라 소모되거나 고갈되지 아니하고 연속적으로 이용할 수 있는 내구성 등의 특징을 갖고 있다. 이와 더불어 토지는 자본주의 체제에 있어서 하나의 경제적 재화로서 소유권 및 각종 제한물권의 객체가 된다. 또한 토지의 최유효 이용을 위하여 위치와 특성에 따라 적절한 용도를 부여하여 합리적이고 계획적인 이용·개발 및 보전 등이 필요하며,

이 과정에서 공공의 목적을 위하여 필요한 경우 공법상 제한 및 규제 등이 요구되는 경우도 있다.

이와 같은 토지의 속성은 사회가 발전함에 따라 인구의 증가와 도시의 확산으로 개발용지의 수요는 급증하고 있으나 필요용지의 공급은 수요에 미치지 못하고 있으며, 특히 토지의 고정성으로 수요가 있는 토지는 한정되어 있어 수요자간에 과당경쟁이 야기되고 있으며, 토지의 형태 등이 같더라도 그 위치와 용도에 따라 지가수준에 차이가 나타나게 된다.

그리고 토지시장에 있어서는 매매당사자간의 협상력의 불균형과 그들이 갖게 되는 시장정보의 불완전성, 그리고 장래에 대한 비합리적인 기대의 형성 등으로 인해 지가가 크게 왜곡되기도 한다.

따라서, 일반재화시장에서는 가격조절기능이 유효 적절히 작동함으로써 자원배분이 비교적 효율적으로 이루어지나, 토지시장에 있어서는 이러한 여러 가지 제약조건으로 인해 자원배분의 효율성이 실현되기 곤란한 경우가 많다.

즉, 토지는 현실적인 필요에 의해 보유하고 이용하기 보다는 투기의 대상으로서 단순히 지가의 상승과 이로 인한 자본이득의 취득을 목적으로 하는 가수요를 창출함으로써 그 자체가 지니는 본원적 가치보다 부풀려진 투기적 가격을 형성할 수 있는 것이다.

또한, 토지에 대한 투기적 가수요는 지가의 비정상적인 급등현상을 초래하고, 투기행위자는 막대한 불로소득을 취함으로써 투기 심리를 사회적으로 확산시켜 근로의욕을 저하시킬 뿐만 아니라 국민들의 건전한 경제 활동을 위축시키고 불로소득의 편중 귀속에 따른 사회적 위화감을 조성하여 사회전체의 안정을 깨뜨리는 결과를 가져오게 된다.



이와 같은 토지문제의 해소를 위해서는 토지투기의 근절과 적정한 지가의 형성을 도모하여 토지자원이 합리적이고, 효율적으로 이용되도록 하는 것이 중요하다.

## 2. 부동산의 공공성·사회성 강화

### 가. 토지의 공유재산성

일반적으로 토지는 자연적으로 존재하는 대지와 이를 실제 이용할 목적으로 다듬어 놓은 택지, 농지 등을 포함한다. 자연적으로 존재하는 토지는 공기나 물과 같이 천부의 것으로서 인간의 노동에 의한 생산물이 아니다. 토지는 보통의 재화나 상품과는 본질적으로 달라 이를 이윤의 대상으로 할 성질의 것은 아니다.

그리고 이용하기 위한 목적으로 제공되고 있는 택지나 농지는 인간이 조성한 것으로 생존에 절대 필수불가결한 기반을 이루는 것이다. 생활의 기반을 이루는 토지에 인간이 살아간다는 것은 천부의 인권인 것이다. 그러기에 우리의 생활을 유지하는 토지는 강한 사회적·공공적 성격을 지닐 수밖에 없는 것이다.

이와 같은 특징을 갖는 토지는 본래 국민전체, 즉 인류의 공유재산이라 할 것이다. 그러기에 농지는 농경을 위해 사용되고, 택지는 생활을 위한 주거의 기반으로서 이용될 때 그 기능을 다하게 된다. 그러나 사유재산제를 기초로 하는 자본주의 사회에서는 공공적 성격을 갖는 토지가 법제도상 사적인 권리의 대상으로 되어 사유재산으로서 강하게 보호되고 있다. 그 결과 토지는 이윤추구를 위해 상품화 하고, 농지도 경작하기보다 지가상승을 기대하여 보유하며, 기업은 매점한 토지를 기업 자산화하는 경향이 강하게 나타나고 있다.

## 2) 토지의 공공성·사회성

토지는 국가영역을 형성하는 토대가 되고 국민 모두의 공통적 생활기반이 되므로 비록 사유재산이라 할지라도 다른 재화보다 그 이용에 있어서 공공성·사회성이 강조되어야 한다. 오늘날에는 사회·경제적 구조의 변화에 따라 공공성은 더욱 강화되는 추세에 있다. 따라서 도시화·산업화의 진전에 따라 공공복리를 우선한 이용원칙을 준수하면서 합리적 이용과 적절한 거래가 이루어지도록 하고 생활환경의 보전 및 지역간 균형발전을 도모하기 위해서는 사유재산권의 본질을 침해하지 않는 범위에서 규제하는 것이 불가피하다.

토지는 다른 재화와는 달리 생산과 생활을 위한 제 활동의 공통기반임과 동시에 현재 및 장래에 있어 국민을 위한 한정된 자원이므로 태양·물·공기와 같이 어떠한 사람의 전유물도 될 수 없는 성질의 것임을 생각할 때 고도의 공공성과 사회성을 갖는다는 기본인식이 무엇보다 먼저 확립되어야 한다.

이와 같은 토지의 특성과 토지를 둘러싼 사회적·경제적 배경에 비추어 볼 때 토지에 대하여는 공공복리의 관점에서 다른 재산권보다 공공성이 요구된다. 따라서 국민은 지가안정을 위한 국가정책에 협력하고, 국가는 보다 국민생활의 안정과 국가생산력의 증대를 위한 정책개발에 노력해 나가야 한다.

## 제 2 절 | 지가안정대책

### 1. 추진 배경

우리나라에서 부동산투기로 인한 지가급등 현상이 발생한 것은 제1차 경제개발 5개년계획이 본격적으로 추진되고 이에 따라 각종 개발계획이 시행된 이후부터이다.

경제개발계획의 성공으로 제2차 산업과 제3차 산업으로부터의 토지수요가 증가되고 고속도로 주변의 지가가 양등하였다. 또 월남전 참전으로 많은 외화가 국내로 유입되어 증대된 통화량이 지가를 자극하여 투기의 조짐이 보이자 정부는 1967년 토지의 양도로 인한 차액에 대하여 과세하는 것을 내용으로 하는 「토지투기억제에관한특별조치법」을 제정하며 본격적인 지가안정 대책을 수립하기에 이르렀다.

## 2. 지가안정대책의 연도별 추진 내용

1970년 정부의 “남서울계획” 발표로 영동지역의 개발을 위한 행정구역의 확대가 이루어지게 되자 서울의 한강이남지역이 부동산투기장화 되었다.

극심해진 부동산 투기를 억제하기 위하여 정부는 1978년 「8.8조치」, 1982년 「12.22주택투기억제대책」, 1983년 「2.16 부동산 투기억제대책」, 1984년 토지거래신고제 실시, 1985년 토지거래허가제 실시 등 일련의 투기 억제조치를 단행하였다.

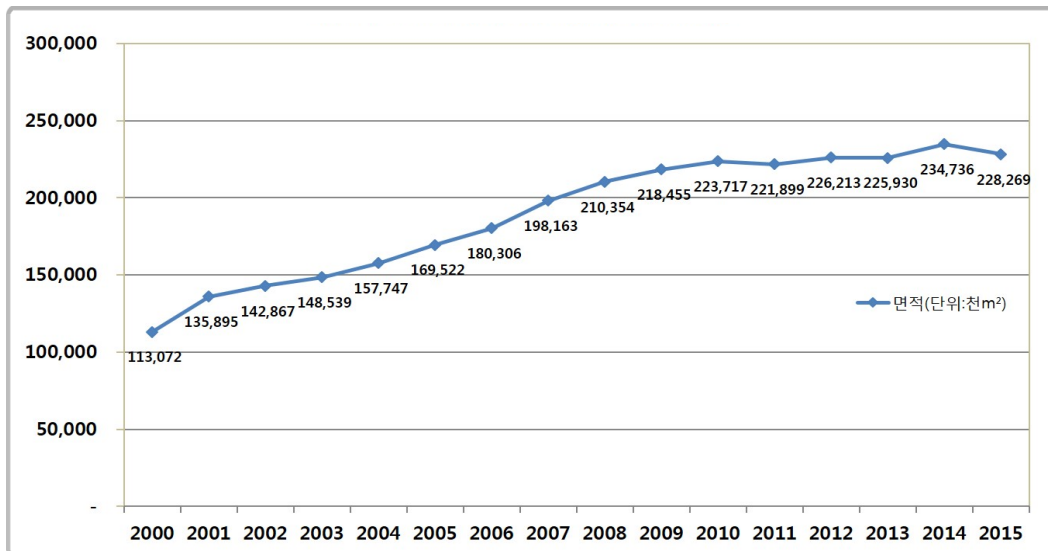
이후 '80년대말과 '90년대 초는 토지공개념의 시기로, 토지를 단순한 자산이 아닌 모든 국민이 생활하고 생산 활동을 하는데 필수적인 자원으로 인식하여 토지를 투기나 자산증식수단으로 이용하여서는 안된다는 개념이 확대되었고, 「토지공개념도입대책반」이 구성되어 실무대책을 마련함과 동시에 토지공개념의 확대도입에 대한 사회 각계의 의견을 수렴하기 위한 공청회를 개최하였다.

그 결과 1989년 12월 30일 「택지소유상한에관한법률」, 「개발이익환수에 관한법률」, 「토지초과이득세법」이 국회를 통과·공포되기에 이르렀다.

그러나, 1997년 말에 시작된 외환위기 이후 기업의 자금난으로 인한 부동산 매물증가와 경기침체에 따른 부동산수요 감소로 토지시장이 급속히 냉각되었다.

이에 정부는 부동산 시장 가격 폭락에 따른 우리 경제의 극심한 복합 불황을 방지하고자 토지거래허가·신구구역 전면해제, 토지공개념제도 대폭완화, 한국토지주택공사(구. 한국토지공사)의 기업보유토지 매입, 부동산 시장 대외개방과 외국인의 국내 부동산 투자유치 등 토지시장 활성화 대책을 추진하였고, 외국인 투자 유치촉진, 다자간 투자협정 협상의 원만한 추진을 위해 1998년 5월에 「외국인토지법」으로 토지시장을 완전 개방하게 되었다.

〈그림 2-1-1〉 1997년 이후 외국인 토지보유현황



\* '14년말 전수조사 결과 외국인 보유토지는 2억 828만m<sup>2</sup>으로, 당초 통계 약 2억 3,474만m<sup>2</sup> 대비 2,646만m<sup>2</sup>(△11.3%) 감소하였는데, 계약 중도해지·변경, 공유지분을 전체면적으로 착오 산정 등에 기인한 것임

1970~1980년대 급격한 도시화·산업화에 필요한 용지가 충분히 공급되지 못하여 극심한 토지투기현상을 경험한 후 1990년대 중반 이후 우리나라의 국토이용 및 관리정책은 택지·공장용지 등의 원활한 공급에 중점을 두고 추진되어 왔다. 특히 도시용 토지의 부족현상에 적극 대처하기 위하여 1993년 「국토이용관리법」을 전면 개정하여 비도시지역의 토지이용규제를 대폭 완화하였다.

## 제1장 공시지가 제도 개요

그 결과 토지공급확대에는 상당한 기여를 한 반면 수도권 지역을 중심으로 비도시지역의 난개발이라는 부작용도 발생하였다. 이에 정부는 2000년 5월 국토의 난개발방지종합대책을 발표하고 도시계획법과 국토이용관리법을 통합한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 제정을 추진, 2002년 2월에 공포되어 2003년 1월부터 시행되었다

정부의 연도별 지가안정대책 수립 및 추진 내용을 정리하면 아래 표와 같다.

〈표 2-1-1〉 지가안정대책의 변천

구 분	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대
정 책	1978년 「8.8조치」	1988년 「경제종합대책」 및 「8.10부동산종합대책」	「토지시장 활성화 대책」	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제정
배 경	<ul style="list-style-type: none"> <li>거의 모든 부동산에 대한 극심한 부동산 투기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산시장 활황국면</li> <li>과열된 부동산투기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1997년 말 외환위기</li> <li>부동산 경기침체 가속화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>수도권 지역을 중심으로 비도시지역의 난개발</li> <li>개발위주 국토관리 체계를 지양, 친환경적 국토관리체계 구축에 대한 사회적 공감대 형성</li> </ul>
추진 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>거래허가제와 거래 신고제 도입을 위한 부동산정책심의회 설치·운영</li> <li>기준지가 고시대상 지역 확대</li> <li>부동산거래질서 확립을 위한 부동산중개업 허가제 전환 등</li> <li>양도소득세 강화</li> <li>공한지세제 보강</li> <li>토지의 원활한 개발·공급을 위해 토지 금고를 한국토지개발공사로 개편</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>양도소득세 면세 조건 단축</li> <li>토지거래허가제 확대 실시</li> <li>부동산등기법 정비를 통한 등기의무화 추진</li> <li>택지소유의 상한제 실시</li> </ul> <p>⇒ 「부동산정책위원회」 신설, 「부동산투기 단속전담반」 설치</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지거래허가·신고 구역 전면해제</li> <li>토지공개념제도 대폭 완화</li> <li>한국토지주택공사의 기업보유토지 매입 ⇒ 금융기관 부채 상환, 자금난 완화</li> <li>부동산시장 개방과 외국인의 국내 부동산 투자 유치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>계획체계의 일원화 및 연계성 강화</li> <li>용도지역제 개편</li> <li>친환경적 주거환경 조성</li> </ul>
추진 결과	<ul style="list-style-type: none"> <li>부동산경기침체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지공개념에 대한 인식 확대</li> <li>각종 규제정책 강화 ⇒ 90년 초반 부동산 가격 안정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지시장 안정</li> <li>침체된 주택·건설 산업 진작으로 경제위기 극복</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토가 계획적·체계적으로 관리</li> <li>지가안정에 기여</li> <li>합리적인 지가형성에 기여</li> </ul>

### 3. 21세기 새 토지정책방향의 모색

첨단 지식정보화 시대인 21세기에 맞춰 토지정책 환경도 크게 변화하고 있다. 인터넷혁명 등을 통한 디지털 정보화시대의 개막은 사회시스템 전체를 변화시키며, 국민들의 일상생활양식과 가치관·태도 등을 급속하게 변화시키고 있다. 국민들은 정부에 대해 보다 많은 정보를 신속하게 제공해주기를 요구하고 있으며, 삶의 질을 보다 중시하는 방향으로 소비패턴을 변화시키고 있다.

또한 우리 경제가 성숙국면에 들어서면서 부동산시장에서의 만성적인 초과수요현상도 크게 누그러지고 있는 추세이며, 부동산시장에 국제화도 국제무역기구(WTO)체제의 출범과 OECD 가입 등으로 점진적으로 개방되었고, IMF 지원체제하에서 외자유치를 위해 대폭 개방됨에 따라 우리나라 부동산시장에 외국투자자의 진출과 외국자본의 유입은 아주 자연스럽게 이루어지고 있다.

과거 지가안정대책은 주로 토지정책의 중점도 공급을 초과하는 토지수요를 어떻게 효과적으로 관리하여 지가를 안정화시킬 것이냐에 모아져 왔었다면, 현재 우리사회에서 무엇보다도 시급하게 요구되는 것이 토지 관련 정보체계를 구축하는 것이다.

이와 관련하여 이미 기존의 토지관리업무를 정보화하는 ‘토지종합정보망(토지관리정보체계)’ 구축업무가 1998년 시범사업을 마치고 1999년부터 2005년까지 전국으로 확산사업을 추진하였고, 이것은 지적전산화, 등기전산화, 지가전산화 등과 함께 기존 토지관리 행정의 효율성과 대민서비스를 획기적으로 개선시키는데 크게 기여하였다.

## 제1장 공시지가 제도 개요

이 뿐 아니라 국토에 관한 모든 정보를 전산화하여 도시관리계획 수립, 각종 건설공사, 방재관리 등에 활용하기 위해 1995년부터 국가지리정보 체계(NGIS)구축사업을 추진하여 왔다. 제1차 GIS 기본계획('95~'00)에 따라 지형도, 지하시설물도 등 데이터베이스 구축 및 법령제도 정비 등을 수행하였고, '01년부터 추진한 국가 GIS 기본계획에서는 국가공간정보 기반을 확충하여 디지털 국토실현을 위한 기반을 마련하였으며, '06년부터는 유비쿼터스(Ubiquitous) 국토실현을 위한 기반조성이라는 비전아래 기본 지리정보 구축확대, GIS 활용극대화, 핵심기술개발 등을 추진하고 있다. 제3차 기본계획이 마무리되면 각종 국토개발이나 국토관리업무가 보다 과학화되어 국가경쟁력이 크게 제고될 것이다.

둘째로, 부동산시장과 금융시장을 연계하는 새로운 제도들이 활성화 되어야 한다는 것이다. 그간 우리나라 부동산시장은 정부의 시장개입이 지나치게 강한 경향을 띠었다. 부동산금융도 매우 제한적이어서 담보대출이 일반적인 자금조달수단이였다. 그러나 정부는 자산담보부증권(ABS), 주택저당증권(MBS) 제도의 도입과 함께 부동산시장 여건의 선진화를 위하여 2001년 7월 1일 부동산투자회사제도를 도입하였다.

부동산투자회사제도(REITs)란 주식발행을 통하여 투자자로부터 모은 자금을 부동산에 투자하고 얻은 수익을 투자자에게 배분하는 제도를 말한다. 이와 같은 제도의 도입으로 환금성이 용이하지 않은 부동산에 대하여도 유동성을 확보할 수 있게 됨으로써 부동산 투자로 인한 이익을 고루 누릴 수 있는 등 본격적인 부동산 간접투자시대가 열리게 되었다.

리츠제도의 도입으로 무엇보다 가장 중요한 변화는 그동안 투기적 성격의 주먹구구식 부동산투자에서 수익을 바탕으로 하는 전문가시장으로 전환될 것으로 보인다. 또한 부동산 현황, 가격, 임대료 등 모든 정보가 시장에 공개됨으로써 정보제한이나 투기적 투자에 따른 지가의 급상승으로 인한

---

부작용이 대폭 감소될 것이다. 우리나라의 경우 부동산 유동화 제도들이 아직 초기 도입단계에 있으나 향후 부동산 시장과 금융시장의 연계강화를 통하여 부동산시장의 선진화와 투명화에 크게 기여할 것으로 예상된다.

셋째로, 토지이용관리에 있어 “효율성” 못지않게 “지속가능성”이 강조될 것이다. 그간 우리의 토지이용관리정책은 급증하는 택지·공장용지 등 수요에 부응하여 토지를 어떻게 효율적으로 공급하고, 이용할 수 있는가에 관심이 집중되었다. 그 결과, 일부지역에서는 주변경관과의 조화나, 충분한 기반시설 확보 등을 도외시한 채, 무질서하게 개발되는 사례가 나타나기도 하였다.

우리사회가 이제 성숙국면에 접어들면서 부동산시장에서의 만성적인 초과수요도 감소하고 삶의 질 향상이 중요시되면서 토지이용관리에 있어 지속가능성이 보다 중요한 정책목표로 부각될 것으로 보인다. 다시 말해 국토의 이용관리가 당대 사람들만의 이익을 최대한 보장하는 방식보다는 미래세대와 주변생태계의 이익도 함께 고려하는 방식으로 이루어지게 되는 것이다. 이러한 경향은 이미 국제사회에서도 주요 의제로 다루어져 왔다. 토지이용관리제도도 전 국토를 보다 계획적으로 관리하고 개발할 수 있도록 정비되어 시행한 것이다.

마지막으로, 토지정책수단은 시장기능을 최대한 중시하는 방향으로 전환되게 될 것이다. 시장의 실패가 나타나는 최소한의 부문에 한하여 정부개입과 규제가 이루어 질 것이다. 기본적으로는 시장기능의 활성화를 위한 각종 제도적인 개선이 증가하게 될 것이다.



## 제 3 절 | 공시지가제도의 의의

### 1. 공시지가제도의 도입배경 및 추진경위

#### 가. 도입배경

우리나라는 '60년대 이후 경제발전을 위한 고도성장과정에서 급격한 산업화와 도시화에 따른 토지수요의 증가로 개발지주변을 중심으로 지가 상승이 촉발되었으며, 또한 1988년 이후 무역수지 흑자 등으로 유동 자산의 팽창과 소득수준이 향상되어 투자수단으로 부동산에 대한 투자가 투기로 발전되어 전국적으로 지가가 급격히 상승하게 되었다.

그 결과 공공투자비가 증가되어 공공사업에 부담을 초래하고, 계층 간의 격차로 국민화합에 걸림돌로 작용하는 등 경제 분야뿐만 아니라 정치·사회적으로도 많은 문제가 발생되어 부동산 투기의 억제를 통한 건전한 부동산 거래질서의 확립이 무엇보다 중요하다는 인식에 따라 1989년 토지공개념을 도입하고 시행에 필요한 법적근거 마련을 위해 「개발이익환수에관한법률」, 「택지소유상한에관한법률」 및 「토지초과이득세법」 등을 제정하였다.

당시 지가제도는 국토교통부(구, 건설부)의 「국토이용관리법」에 의한 기준지가, 행정자치부(구, 내무부)의 「지방세법」에 의한 과세시가표준액, 국세청의 기준지가, 기획재정부(구, 재무부)의 「감정평가에관한법률」에 의한 감정시가 등으로 각 부처의 사용목적과 기능에 따라 다양한 형태로 되어 있었다.

이와 같이 전국의 지가가 각각 다른 기준에 의하여 조사·평가됨으로써 상호간에 연계성이 결여되어 객관적인 가격수준을 제시하지 못함에 따라 정부기관에서 사용하는 지가에 대한 국민의 불신이 높았으며, 또한 지가 조사·평가를 사용목적에 따라 각 부처별로 시행함에 따라 소요인력 및 예산이 중복적으로 집행되어 행·재정적인 낭비를 초래하였다.

---

따라서 낭비적 요인을 제거하고 지가체계의 공신력을 제고하기 위해 지가체계의 단일화를 통한 공개념 관련제도 시행의 확고한 기반을 구축해야 할 필요성이 대두되었다.

#### 나. 추진경위

정부는 지가체계의 다원화에 따른 공적 지가의 공신력 등 문제점을 해소하고, 지가제도의 효율성을 제고하기 위해 1981년 7월 국무총리실에서 성장발전 저해제도 개선과제로 지가제도 및 감정평가자격제도의 일원화 방안을 마련하였으나 관계부처 및 이해 당사자들의 이견으로 실현되지 못하였다.

이에 행정자치부(구, 총무처)에서 감정평가제도를 「국토이용관리법」에 통합하거나 새로운 법을 제정하는 2개안을 골자로 하는 개선방안을 마련하여 기획재정부(구, 경제기획원)에 조정을 의뢰하였다. 기획재정부(구, 경제기획원)는 관계기관의 의견을 조정하기 위하여 학계 및 전문가들로 구성된 토지관련 제도개선 연구작업반을 구성하여 지가체계 일원화 방안을 추진하였다. 기획재정부는 1986년 12월 26일 동 연구작업반의 연구결과를 부동산대책실무위원회에 상정하여 지가체계 일원화를 위한 공시지가제도를 도입하고, 국토교통부(구, 건설부)가 주관하기로 확정하였다.

이에 따라 1989년 4월 1일 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(법률 제4120호)(現 “부동산 가격공시에 관한 법률”)을 제정하여 공적 지가체계를 공시지가로 일원화하였으며, 매년 1월 1일을 가격기준일로 하여 지금까지 표준지공시지가는 28회, 개별공시지가는 27회를 조사·공시하였다.

〈표 2-1-2〉 지가체계일원화 추진연혁

일 자	추진 내용												
· 1981. 7. 28	국무총리실에서 감정평가제도 일원화를 성장발전저해제도 개선 과제로 선정												
· 1981. 12. 23	행정자치부(구 총무처)에서 개선방안을 마련하여 기획재정부(구 경제기획원)에 조정 의뢰												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>1 안</th> <th>2 안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>자 격</td> <td>공 인 평 가 사</td> <td>감 정 평 가 사</td> </tr> <tr> <td>법 률</td> <td>국토이용관리법</td> <td>신 법 제 정</td> </tr> <tr> <td>소 관</td> <td>국 토 교 통 부 (구, 건 설 부)</td> <td>유 보</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	1 안	2 안	자 격	공 인 평 가 사	감 정 평 가 사	법 률	국토이용관리법	신 법 제 정	소 관	국 토 교 통 부 (구, 건 설 부)	유 보
구 분	1 안	2 안											
자 격	공 인 평 가 사	감 정 평 가 사											
법 률	국토이용관리법	신 법 제 정											
소 관	국 토 교 통 부 (구, 건 설 부)	유 보											
· 1982. 10. 5 ~ 1983. 1. 22	감사원에서 개선된 방안을 총리실에 제출 · 지가고시제 확립 · 지가평가위원회 설치												
· 1983. 4. 18	기획재정부(구 경제기획원)에서 의견 조정 착수												
· 1985. 5. 20	부동산종합대책의 일환으로 지가체계 일원화를 연구과제로 선정 하고 연구작업반을 구성하여 연구												
· 1986. 1. 14	연구작업반의 연구결과를 종합조정반에 보고												
· 1986. 12. 26	부동산대책위원회에서 지가체계일원화 방안 확정 · 국토교통부(구 건설부)를 주무부처로 하여 공시지가제도를 도입하기로 결정												
· 1989. 4. 1	「지가공시및토지등의평가에관한법률」(現 「부동산 가격공시에 관한 법률」) 공포(법률 제4120호)												

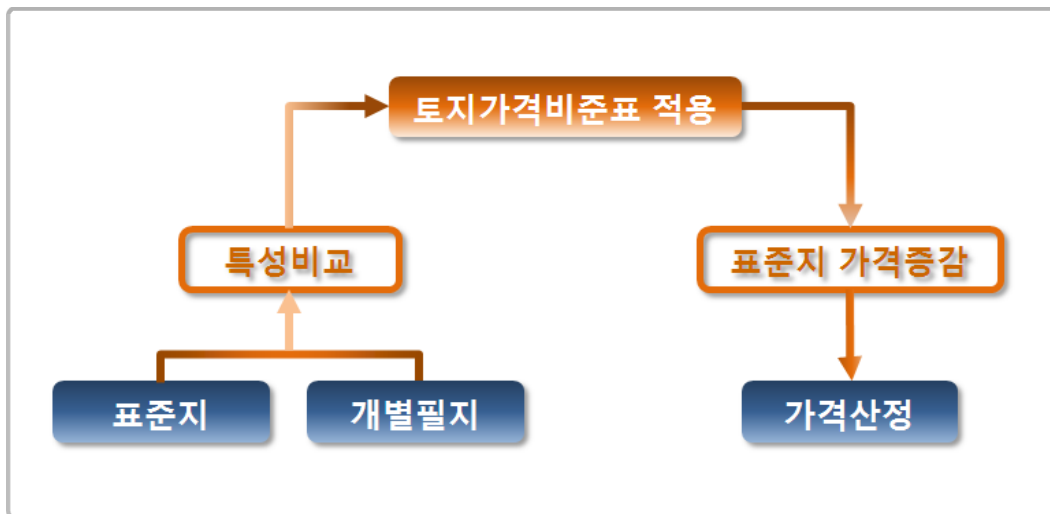
## 2. 공시지가 조사체계

공시지가는 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 우리나라의 토지는 약 3,810만 필지로 이루어져 있어 이들 필지를 모두 조사·평가할 경우 많은 인력, 예산, 시간이 소요되어 현실적으로 불가능한 실정이다. 따라서 조세나 부담금 부과대상인 사유지와 국·공유지 중 잡종지 등 지가산정이 필요한 3,230만여 필지를 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 3,230만여 필지 중 대표성이 인정되는 50만 필지의 표준지를 선정하고, 그 가격을 조사·평가하여 표준지공시지가를 공시하며, 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지공시지가를 기준으로 당해 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하여 공시한다.

아울러 표본지의 변동률을 조사·분석하여 정부의 토지정책과 각종 업무수행에 필요한 기초자료 및 개별토지의 가격산정 등에 활용할 수 있도록 매월 전국의 지가변동률을 조사하여 발표하고 있다.

〈그림 2-1-2〉 개별공시지가 산정 방식



### 3. 제도도입의 성과

#### 가. 지가체계의 일원화를 통한 공적지가의 신뢰성 제고

공시지가제도는 전국의 조사대상 토지 및 국·공유지 중 잡종재산인 토지의 가격을 통일된 기준에 따라 개별필지를 조사하여 하나의 공시지가로 통일시킴으로써 공적 지가체계의 일원화를 실현하였으며, 개별필지에 대한 조사·평가·검증에 감정평가사가 직접 참여함에 따라 적정한 가격 평가로 공적 지가에 신뢰성이 제고되었다.

#### 나. 토지공개념제도 시행의 기반구축

공시지가 제도는 매년 전국의 토지가격을 정부가 조사하여 공시함으로써 종래의 다양한 공적 지가체계로 공신력이 떨어져 시행이 어려웠던 개발이익환수제, 택지초과소유부담금제, 토지초과이득세제 등 토지공개념제도의 효율적인 시행이 가능하게 되어 토지투기행위의 근절과 지가의 안정에 크게 기여하였다.

#### 다. 과세 불균형 해소

공시지가제도가 도입되기 이전에는 지역간, 지목간, 필지간의 과세불균형으로 인하여 조세부담의 불균형이 초래되었으나 동 제도의 도입으로 토지관련 지방세의 공평한 부담을 기하게 되었다. 또한 공시지가가 양도소득세·증여세·상속세 등의 기준시가 및 종합토지세의 산정기준으로 적용됨에 따라 토지로부터 얻는 불로소득에 대한 환수기능이 대폭 강화되어 과세의 불균형을 해소하였다.

#### 라. 토지종합정보망(토지정보관리체계)의 구축

매년 조사하는 표준지공시지가 및 개별공시지가를 비롯한 공적 규제 사항, 토지이용사항 등 중요한 토지특성정보를 전산으로 입력하여 토지에

관한 다양한 정보를 정확히 파악하고 축적 관리할 수 있는 지가전산망이 구축됨으로써 효율적인 토지관리와 각종 토지정책수립의 기초자료로 유용하게 활용할 수 있게 되었다. 이와 더불어 보상평가 선례 등 감정평가와 관련된 기존 정보를 정보화하여 이를 평가업계뿐만 아니라 일반국민도 공동으로 활용할 수 있도록 함으로써 감정평가의 객관성과 공정성이 제고되도록 하였다.

#### 4. 공시지가제도의 발전방향

그 동안 토지는 “선보전, 후개발”의 원칙에 따라 효율적인 개발과 이용이 제약되어 기업의 생산 활동 및 국민생활에 불편을 초래하는 면이 있었다. 그러나 21세기에 접어든 현 시점에서의 토지정책은 “국민경제의 지속적 조화”를 이루도록 개편하여 산업의 고도화·도시화에 따른 토지수요에 원활히 대처할 수 있도록 토지공급을 확대하는 한편, 개발과 이용으로 발생하는 불로소득은 철저히 방지함으로써 토지가격의 안정과 경제정의 실현하도록 계획·추진하고 있다. 아울러 정부는 공시지가제도의 건전한 정착이 이루어지도록 함으로써 토지정책의 실효성을 높이는데 크게 기여할 것으로 기대되고 있다.

공시지가는 일반시가와는 달리 “개별적이고 특수한 사정이나 투기적 요소는 배제된 정상적인 거래가 이루어지는 경우 통상적인 시장에서 성립될 가능성이 가장 크다고 인정되는 적정가격”으로 결정된다.

따라서 공시지가는 투기적이고 개별적인 요소를 배제하게 되므로 일반적으로 체감되는 시가와 일치하지 않게 되고, 또한 지가의 변동 상황과 개별적인 여건에 따라 그 가격이 상이하게 나타날 수 있게 된다.

이러한 공시지가는 앞으로 국민의 신뢰를 얻을 수 있도록 적정성과 객관성을 높이는 방향으로 계속 보완 발전시켜 나가야 할 것이다.

## 제 4 절 | 공시지가의 공신력 제고를 위한 제도개선

### 1. 지가현황도면의 전산화 추진

전국 3,230만여 필지의 과세대상토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하기 위하여 지가현황도면을 전산화(1997~2000)하여 이를 활용하고 있다.

지가현황도면 전산화이전에는 지적도를 복사하여 개별공시지가의 산정에 필요한 표준지공시지가, 전년도 개별공시지가 등을 일일이 수기함으로써 도면을 작성하는 과정에서 많은 시간이 소요되고 불편이 있었으나, 이제 컴퓨터를 이용하여 지가산정작업을 효율적으로 수행할 수 있게 됨으로써 지가산정의 정확성과 신뢰성을 제고시키는데 기여하게 되었다.

지가현황도면의 전산화사업은 총 4개년 계획으로 100여억원을 투자하였고 사업비중 50%는 국고로 지원하였으며, 컴퓨터를 이용하여 지가현황도면을 작성하는 방법과 그 활용 등에 관한 “지가현황도면의작성및활용지침”을 훈령으로 제정(1996. 11. 29)하여 일선 시·군·구에 시달하였다.

### 2. 개별공시지가에 대한 검증실시

시·군·구 공무원이 조사·산정한 개별토지가격에 대하여 감정평가사의 검증을 받도록 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법령」(現 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」)을 개정(1995. 12 ~ 1996. 8)한 바 있다. 이에 따라 검증업무의 시행에 필요한 세부절차와 방법 등에 필요한 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」이 국토교통부 훈령으로 제정(1996. 11. 2)되었다.

개별공시지가에 대한 검증업무는 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 감정평가사가 토지특성조사 등의 적정성, 인근지가 등과의 균형

여부 등을 종합적으로 검토하고 적절한 가격을 제시하는 것으로, 개별 공시지가의 적정성을 제고하기 위하여 아래와 같이 구분·실시토록 하였다.

〈표 2-1-3〉 개별공시지가 검증의 종류

구 분	주요 내용
산정지가검증	시장·군수·구청장이 조사·산정한 지가에 대하여 지가현황도면 등을 기준으로 개별공시지가 산정대상 필지에 대하여 실시(검증생략 필지는 제외)
의견제출지가검증	감정평가사의 검증을 거친 지가에 대하여 토지소유자 등이 지가열람 기간 중에 의견을 제출할 경우 현지조사 등을 통해 실시
이의신청지가검증	시장·군수·구청장이 개별공시지가의 결정·공시(매년 5월 31일)이후 토지소유자 등이 이의를 제기할 경우 현지조사 등을 통해 실시

또한, 검증의 실효성을 제고하기 위해 산정된 지가에 대한 토지특성 조사나 비교표준지 선정과정에서의 착오를 바로잡고 지가균형성을 검토하는 등 지가를 조정하였다.

2013년도에는 개별공시지가 업무 단계별 데이터 분석 작업을 최초 실시하여 개별지가 산정 및 검증업무의 적정성을 점검하였으며, 공시업무 수행의 충실도를 파악하고 향후 개선사항을 도출하는 등 개별지가의 신뢰성을 제고하였다.

### 3. 공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시

표준지공시지가는 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) “부동산 공시가격알리미(<http://www.realtyprice.kr>)” 코너를 이용하여 전국 50만



필지의 표준지공시지가에 대한 열람이 연중 가능하도록 하였으며, 토지 소유자의 의견청취 및 이의신청이 온라인상에서 가능하도록 지원하였다.

또한, 일반국민은 대한민국전자정부(<http://www.korea.go.kr/>)를 이용하여 각 시·군·구에서 제공하는 개별공시지가를 열람할 수 있고 통합 민원/무인발급시스템을 이용하여 원격지온라인민원발급을 받을 수도 있다.

#### 4. 공시지가 적정화 제고

공시지가 제도는 1989년 토지공개념 제도의 일환으로 도입되어 지가 체계를 일원화하고, 지가안정 및 부동산 거래질서 확립에 기여하기 위하여 도입되었으나, 제도 도입 시 낮은 공적지가로 인한 가격괴리와 조세저항에 따른 지자체의 공시지가 현실화 기피현상 등으로 공시지가 적정화가 미흡한 부분도 있었다.

공시지가 수준이 실거래가격과 괴리될 경우 공시지가에 대한 객관성 및 공정성을 저해하고 보상평가 및 조세부과 등에 불만요인으로 작용할 수 있어, 정부에서는 검증, 가격균형 협의 등을 통해 공시지가 적정화 제고를 추진하여 왔으며, 가격균형성 계수(COD<sup>1)</sup>)를 도입함으로써 실거래가격과의 지역별 격차를 최소화하여 조세 불균형을 해소하고자 하였다.

공시지가 적정화를 통하여 부동산 투기억제 등 부동산가격 동향에 따른 적절한 정책추진과 조세부과의 형평성 및 적정성을 제고하고 공시지가의 신뢰성을 확보할 수 있도록 하였다.

1) COD : coefficient of dispersion의 약자로서 한국어로 직역하면 분산계수가 되나, 지표의 의미를 고려하여 실거래가반영율 균형지수로 부르며, 지수가 낮을수록 균형성이 높음을 의미함.

## 02 Chapter | 주택가격 공시제도 개요

### 제 1 절 | 주택가격 공시제도의 의의

#### 1. 주택가격 공시제도의 도입배경

1989년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」)의 제정을 계기로 토지에 대한 모든 공적평가는 ‘공시지가’로 일원화 되었으나 건물평가는 활용목적과 담당기관에 따라 다르게 조사·산정되었다. 즉 국세청은 양도소득세 부과를 목적으로 건물신축단가에 기초하여 ‘기준시가’를 산정하였고, 행정자치부에서는 재산세 부과를 위해 기준시가와 유사한 방식으로 ‘시가표준액’을 산정하였다

그러나 건물신축단가를 기초로 건물을 평가하는 이러한 원가방식은 실제 시장가격 수준을 제대로 반영하지 못하는 문제점이 있었다. 즉 평가된 과세가격(기준시가, 과세시가표준액)이 시장가격 수준과 큰 차이를 보였으며, 더불어 인근 부동산과의 가격균형도 이루어지지 않았다.

통상적으로 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장상황에서 토지와 건물을 상이한 평가방식(거래사례 비교방식, 원가방식)에 따라 각각 평가함으로써 인해 시장가격과 크게 괴리된 별도의 평가가격들이 도출되었고, 이는 궁극적으로 과세 불평등을 초래하는 원인이 되었다.

또한 2000년 이후 급격한 부동산가격 상승을 계기로 부동산시장 안정화를 위해 다양한 세제개편(보유세 강화, 거래세 인하, 종합부동산세 도입)을 추진하게 되었고, 이 과정에서 정책실효성 제고를 위해 기존 평가체계의 개편이 필요하게 되었다.

## 제2장 주택가격공시제도 개요

기존 부동산 평가체계 자체의 본질적인 문제점과 세제개편에 따른 정책 실효성 제고 차원에서 2003년부터 평가체계 개편 논의가 본격적으로 대두되기 시작하였다. 평가체계 개편의 주요 방향은 토지와 건물을 일괄로 평가하되, 시장가치에 기초한 평가가 이루어지도록 하는 것이었다.

이에 정부는 2004년 9월 토지와 건물을 통합 평가하는 방식으로 평가체계 개편을 결정하였다. 다만 전면적인 체계개편에 따른 부작용을 최소화하기 위하여 그 대상을 주택(단독주택, 공동주택)으로 한정하였다.

〈표 2-2-1〉 주택가격공시제도 도입·추진 경위

구 분	일 시	주 요 내 용
도입 단계	2004. 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 토지건물 통합평가 및 통합과세 방안 추진 결정</li> <li>※ 국민경제자문회의</li> </ul>
	2004. 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 단독주택 평가방안 검토 및 결정</li> <li>• 공동주택 : 전수조사</li> <li>• 단독주택 : 표준주택, 비준표 활용 대량 산정</li> </ul>
	2004. 12	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 근거법령 개정</li> <li>• “지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률”</li> <li>➡ “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”</li> </ul>
시행 단계	2004. 11 ~ 2005.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택가격조사 실시</li> <li>• 공동주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정원)</li> <li>• 단독주택</li> <li>- 표준주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정평가협회)</li> <li>- 개별주택 : 시장·군수·구청장</li> </ul>
	2005. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 표준주택(13만5천호) 가격공시</li> </ul>
	2005. 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개별주택</li> <li>• 주택가격비준표 작성/자동산정프로그램(HPAS) 개발</li> <li>• 개별주택가격 산정지침 작성</li> <li>◦ 공동주택 : 전수조사 실시</li> </ul>
	2005. 4	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 개별주택 및 공동주택(연립·다세대) 가격 공시</li> <li>* '05년에 한해 공동주택 중 아파트·대형연립은 국세청에서 기준시가로 고시</li> </ul>
	2006~	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 전국의 모든 주택(단독 및 공동)에 대한 가격 공시</li> </ul>

---

## 2. 주택가격 조사체계

### 가. 조사대상

토지와 건물을 통합 평가하여 가격을 공시하는 ‘주택가격 공시제도’의 대상이 되는 총 주택 수는 2016년 약 1,618만호며, 이 중 단독주택은 약 418만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,200만호다.

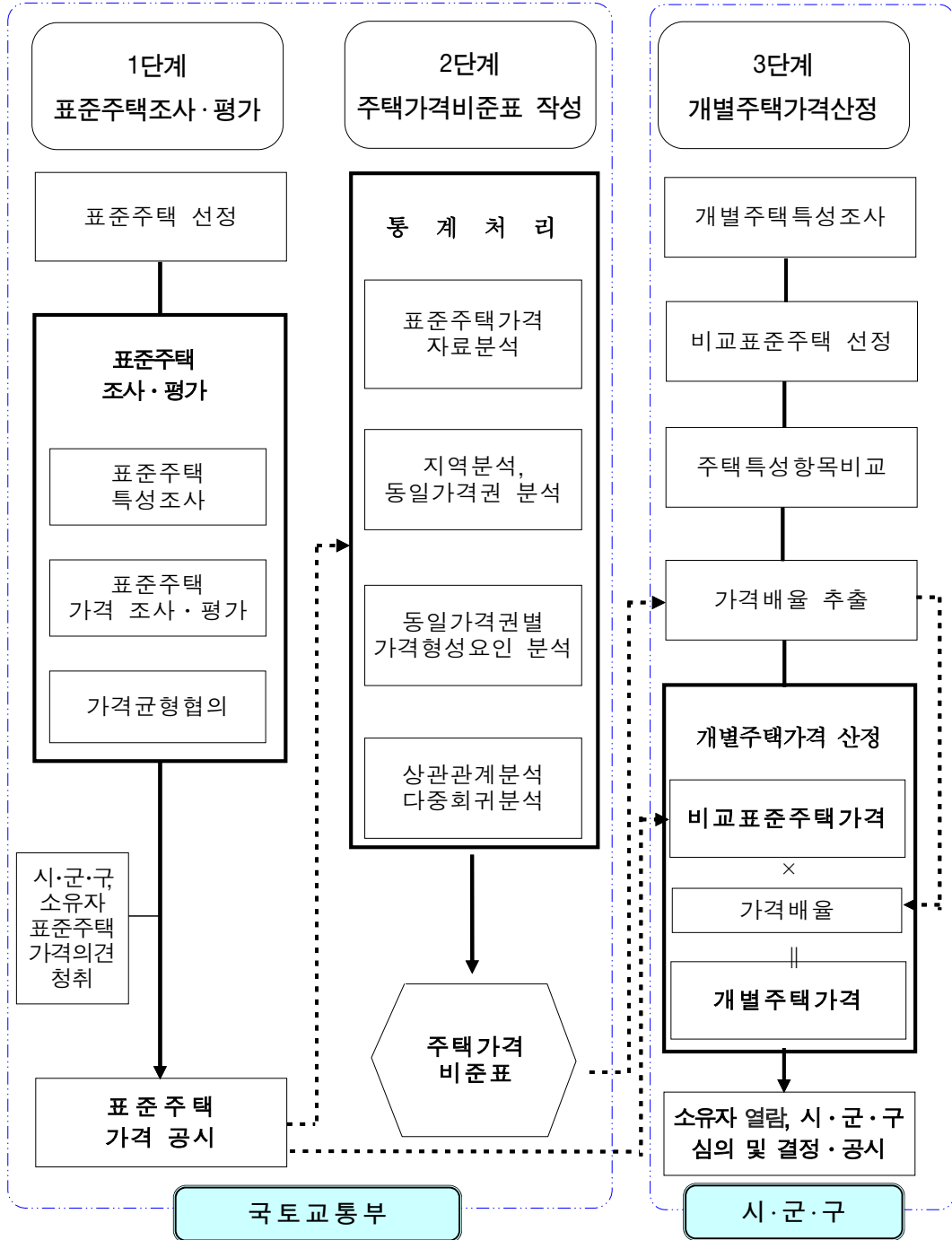
단독주택 418만호 중, 우선 대표성이 인정되는 19만호를 표준주택으로 선정하여 적정가격을 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시하고, 그 외 개별주택 약 399만호는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 공시한 표준주택가격을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다. 아파트 961만호, 연립 48만호, 다세대 191만호 등 공동주택 1,200만호는 한국감정원에서 전수 조사하여 국토교통부장관이 가격을 공시한다.

### 나. 조사주체 및 방법

표준주택가격은 국토교통부장관이 의뢰한 감정평가업자가 주택특성 조사, 가격자료 수집, 지역분석과, 시·군·구/시·도/전국 가격균형협의회와 소유자/시·군·구의 의견청취 결과를 바탕으로 적정가격을 조사·평가하고 이를 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

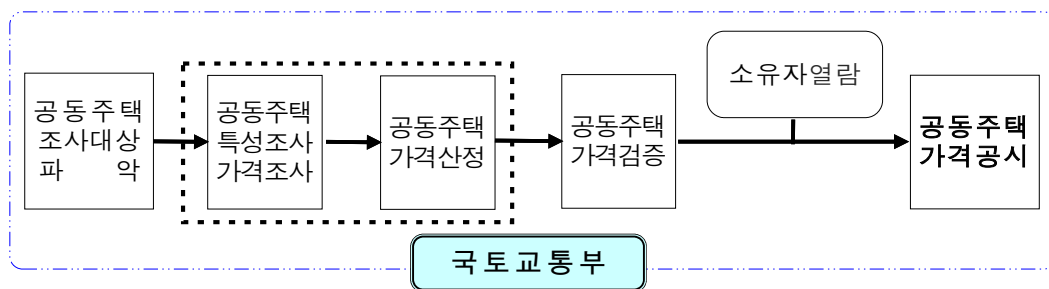
개별주택가격은 시·군·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격 형성요인에 관한 표준적인 비교표(주택가격비준표)를 이용하여 지방자치단체 공무원이 직접 조사한 개별주택의 특성을 상호 비교하여 가격을 산정한 후, 그 결과의 적정성을 확보하기 위해 감정평가업자의 검증과 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

〈그림 2-2-1〉 표준주택가격 및 개별주택가격 조사·평가 절차



공동주택가격은 한국감정원의 감정평가사 및 조사자가 현장조사(주택특성조사, 가격자료 수집 등), 가격형성 요인 및 지역분석 등을 통해 적정가격을 산정하며, 소유자 등의 열람 및 의견을 청취하고, 제출된 의견에 대한 재조사·산정을 실시한 후 중앙부동산평가위원회 심의를 거쳐 공시한다.

〈그림 2-2-2〉 공동주택가격의 조사·산정 절차



### 3. 제도도입의 성과

#### 가. 세부담의 형평성 제고

토지와 건물은 일체로 거래되는 현실이지만, 그간의 과표산정방식은 토지와 건물을 구분하여 평가하는 방식이어서 실제가격과 많은 괴리현상이 발생하였으나, 주택가격 공시제도의 도입을 계기로 이러한 가격괴리 현상을 크게 개선하였으며, 이로 인해 납세자들의 세부담 형평성을 제고시킬 수 있게 되었다.

#### 나. 부동산 공시가격의 신뢰성 향상

건물에 대한 과표산정시 적용되었던 항목과 적용지수의 타당성에 대한 문제점들이 주택가격 공시제도의 도입을 계기로 종합적으로 검토되고, 계량적인 분석방법을 통하여 보다 객관적으로 적정가격을 산정할 수 있게 되었다. 이에 따라 주택 과표의 정확성을 제고시켜 주택공시가격에 대한 국민들의 신뢰성이 향상되었다.

## 제2장 주택가격공시제도 개요

## 다. 과표산정시스템의 효율화 도모

주택가격 공시제도의 도입을 계기로 다원화되어 있던 부동산 과표산정 시스템을 통합함으로써 제도운용의 효율화를 도모하였다.

## 4. 향후 발전방향

공시된 주택가격이 시가와 큰 차이가 날 경우 과세상의 불평등을 야기 시키는 물론 부동산공시제도에 대한 대국민 신뢰성이 크게 훼손될 우려가 있다. 따라서 주택공시가격이 국민의 신뢰를 얻을 수 있도록 가격적정화 관리체계를 마련하여 실거래가와와의 균형성 및 지역별 균형성을 제고하는 등, 공시가격의 적정성과 객관성을 높이는 방향으로 계속 보완·발전시켜 나가야 할 것이다.

## 제 2 절 | 주택 공시가격의 공신력 제고를 위한 제도개선

## 1. 가격조사체계 전산화 추진

## 가. 표준주택

표준주택가격의 조사·평가 업무를 신속·정확하게 하고, 절차에 따른 자료의 입력·관리 및 통계분석 등을 효율적으로 처리할 수 있도록 지원 하고, 주택에 대한 다양한 정보의 축적·관리를 통한 각종 부동산정책수립의 기초자료로 활용하기 위하여 표준주택가격 프로그램을 구축·운영하고 있다.

이 프로그램은 표준주택가격조사, 실거래자료 및 건축물대장 열람, 표준주택 선정결과 심사, 가격균형협의, 소유자 의견청취, 표준주택 전산자료 검수 및 조사평가보고서 출력으로 구성되어 있다.

## 나. 개별주택

국토교통부에서는 시장·군수·구청장이 보다 효율적으로 정확한 가격을 산정할 수 있도록 하기 위하여 2005년 1월부터 개발·보급된 개별주택 가격자동산정 프로그램(Housing Price Appraisal System: HPAS)을 한국 토지정보시스템(Korea Land Information System : KLIS)으로 전환(WEB 방식)하여 각 시·군·구에서 활용하도록 하고 있다.

이 프로그램은 파일설정, 자료코드관리, 주택특성관리, 가격산정, 검증관리, 이의신청관리, 통계관리, 출력작업으로 구성되어 있으며, 개별주택의 가격 및 특성정보를 축적·관리하고 업무관련 서류·자료를 전산처리함으로써 개별주택가격의 정확성과 신뢰성을 제고시키는데 기여하고 있으며 인력과 예산을 절약하여 개별주택가격 업무 효율성을 높이고 있다.

## 다. 공동주택

공동주택가격 조사·산정업무는 일정한 기간 내에 방대한 양의 공동주택 공시업무를 처리해야 하기 때문에 조사자와 지원인력 및 전산시스템 운영전문가 등이 상호 유기적으로 업무를 추진할 필요성이 있으며 이를 위하여 인트라넷 시스템에 기반을 둔 공동주택가격 조사·산정 프로그램을 개발하여 운영하고 있다.

공동주택가격조사·산정프로그램은 목록관리, 가격산정업무, 공동주택 특성정보 관리뿐만 아니라 다양한 통계를 단시간 내에 추출하고, 집합건축물대장 등의 각종 공부대조 작업을 자동으로 처리하며, 조사 진행 상황을 실시간으로 모니터링 할 수 있어 공동주택가격의 정확성과 신뢰성을 제고하는데 기여하는 한편 업무의 효율성을 높이고 있다.



## 2. 조사가격 검증 및 가격균형협의

### 가. 개별주택가격

개별주택가격의 검증은 『개별주택가격의 검증업무 처리지침』에 따라 시·군·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 산정한 개별주택가격에 대하여 감정평가업자가 비교표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표 적용 등의 타당성을 검토하여 산정가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년 개별주택가격과의 균형유지, 기타 주택가격의 변동현황 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

### 나. 공동주택가격

공동주택가격의 산정은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 부동산 가격 조사·산정 전문기관으로 지정된 한국감정원에서 「공동주택의 조사 및 산정지침」에 따라 전수조사에 의해 적정가격을 산정하고, 가격의 적정성을 제고하기 위해 가격검증과 가격심의회 의 절차를 거친다.

검증은 한국감정원의 조사자간, 지사내, 지사간 상호 비교·검토를 통하여 자체적으로 검증하는 절차이며, 가격심의회는 시·군·구 단위, 시·도 단위, 전국 단위로 가격심의회를 구성하여 공동주택가격 수준에 관한 사항, 전년 및 인근 공동주택가격의 균형 유지에 관한 사항, 공동주택의 기초 통계에 관한 사항, 기타 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항에 대하여 검토하여, 적정가격을 산정하게 된다.

## 3. 공시가격 대국민 전산서비스 실시

주택가격은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)의 “부동산 공시가격알리미(<http://www.realtyprice.kr>)”코너를 이용하여 공시가격을

---

열람할 수 있으며, 대한민국전자정부 홈페이지(<http://www.korea.go.kr>)를 통하여  
도 주택공시가격 열람과 주택가격확인서 발급을 신청할 수 있다.

#### 4. 주택가격 DB 구축

주택의 공시가격 자료는 주택에 대한 가격 및 각종 정보를 데이터베이스로  
체계적으로 구축·관리함으로써 주택공시가격의 신뢰성 및 객관성 향상을  
도모하고 조세정책에 활용함은 물론 주택통계 및 실거래가액 검증 등  
정부 부동산정책에 대한 주택부문의 고도화된 정보를 제공하고 있다.

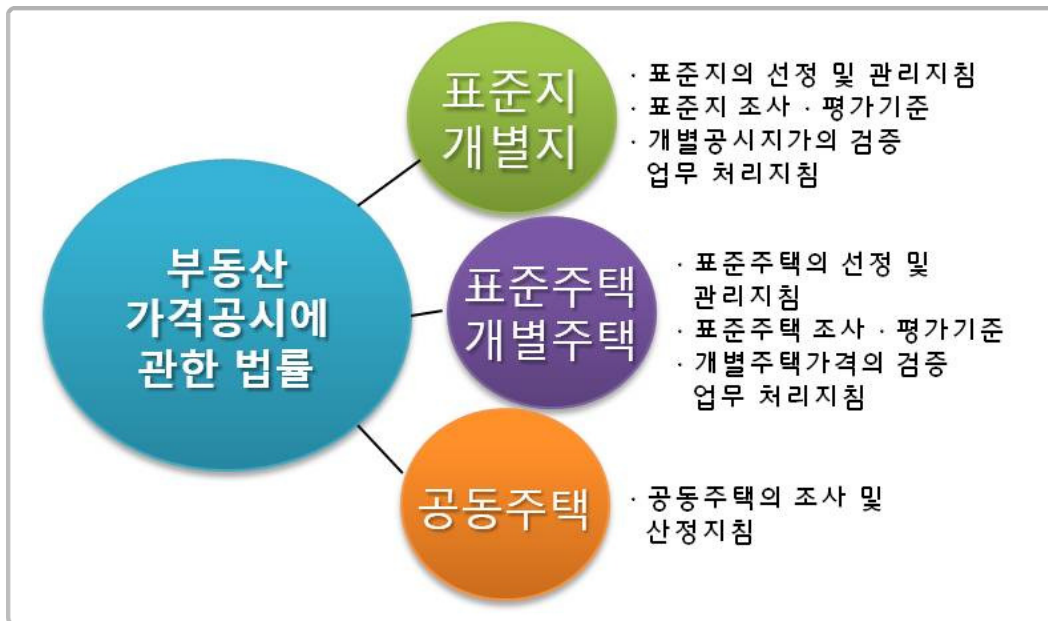
현재 DB로 구축하여 관리·운영하고 있는 정보로는 단독 및 공동주택의  
가격에 관한 정보, 특성에 관한 정보, 그 밖에 단독 및 공동주택과 관련된  
정보가 있으며, 관계 행정기관은 주택가격정보체계의 구축 및 법 제16조·  
제17조의 규정에 의한 주택가격의 공시를 위하여 건축물관리대장 관련 정보,  
토지대장 관련 정보, 그 밖에 주택가격의 공시를 위하여 필요한 관련  
정보를 국토교통부장관에게 제공하여 공시가격의 정확성을 제고하고 있다.

## 03 Chapter | 부동산 공시가격 관련 법령 제개정 현황

### 제 1 절 | 부동산 공시가격 관련 법령 체계

부동산 가격공시에 관한 법령은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 동법 시행령과 시행규칙을 상위 법령으로 하고, 토지와 주택에 관한 하위 법령으로 구성된다. 토지에 관한 가격공시제도인 표준지공시지와 개별공시지가에 관하여는 「표준지의 선정 및 관리지침」, 「표준지 조사·평가 기준」, 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」이 있고, 단독주택에 관한 가격공시제도인 표준주택가격과 개별주택가격에 관하여는 「표준주택의 선정 및 관리지침」, 「표준주택 조사·평가 기준」, 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」이 있으며, 공동주택에 관한 가격공시제도인 공동주택가격에 관하여는 「공동주택의 조사 및 산정지침」이 있다.

〈그림 2-3-1〉 부동산 공시가격 관련 법령 구성도



## 제 2 절 | 관련 법령 제·개정 현황

### 1. 부동산 가격공시에 관한 법률

「부동산 가격공시에 관한 법률」은 1989년 4월 1일 법령명 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」로 제정되어 총 14차에 걸친 개정을 통해 현재에 이르고 있다. 특히, 2005년 1월 4일 전부 개정 시에는 주택가격 공시제도가 도입되면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경되었으며, 2016년 1월 19일 전부 개정 시에는 부동산 가격공시에 관한 부분과 감정평가사 관련 부분으로 분리되어 별도의 법률로 개정되면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경되었다.

〈표 2-3-1〉 부동산 가격공시에 관한 법률 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1989.4.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」</li> <li>· 표준지에 대한 적정가격을 공시하여 다원화되어 있는 토지평가제도를 체계화</li> <li>· 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화</li> </ul>
개정 (1995.12.29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별공시지가 공시</li> <li>· 개별공시지가 산정 시 감정평가업자에 의한 검증</li> <li>· 감정평가사에 대한 의무 및 제재규정 신설 및 수뢰 등에 관해 공무원 의제</li> </ul>
개정 (1999.3.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 협회의 설립을 임의규정으로 하고 회원의 가입 의무를 삭제</li> <li>· 매매업 이외의 겸업금지규정 삭제</li> </ul>

### 제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제개정 현황

연혁	제정 및 주요 개정사항
<p>개정 (2000.1.28)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 경매·담보 등의 목적으로 토지평가 시 임대료·조성비용 등을 고려한 평가가능</li> <li>· 분할·합병 등이 발생한 토지에 대한 개별공시지가 재산정 가능</li> <li>· 감정평가법인을 주식회사 등 다양한 형태로 설립 가능</li> <li>· 감정평가정보체계 구축·운영 근거 마련</li> </ul>
<p>개정 (2005.1.14, 전부개정)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경</li> <li>· 세부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 주택가격 공시제도(표준주택가격, 개별주택가격, 공동주택가격) 도입</li> </ul>
<p>개정 (2007.4.27)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가사의 결격사유 강화</li> <li>· 감정평가사 자격등록제도 도입</li> <li>· 감정평가법인의 회계처리방식 기준 마련</li> <li>· 감정평가사에 대한 징계절차 신설</li> <li>· 감정평가업자에 대한 과징금제도 도입</li> </ul>
<p>개정 (2008.3.28)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가사 자격시험관리의 한국산업인력공단 위탁근거 마련</li> </ul>
<p>개정 (2010.3.17)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 양벌 규정에 책임주의 원칙 관철</li> <li>· 「질서위반행위규제법」의 제정으로 불필요해진 과태료의 부과·징수 절차 등에 관한 내용 정비</li> </ul>

연혁	제정 및 주요 개정사항
개정 (2013.8.6)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 부동산 가격정보 등의 조사·관리 근거를 마련</li> <li>· 감정평가에 대한 타당성 조사 근거를 마련하는 등 감정평가의 객관성과 신뢰 제고를 위한 제도 정비</li> <li>· 표준주택 조사·평가에 단수(單數)평가제를 도입하여 부동산 가격공시업무의 효율화</li> </ul>
개정 (2016.1.19, 전부개정)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경</li> <li>· 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 부동산 가격공시 관련 부분과 감정평가사의 업무에 관한 부분으로 분리하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」로 구분하여 별도의 법률로 각각 제정</li> <li>· 표준지 조사·평가에 단수(單數)평가제를 일부 도입하여 부동산 가격공시업무의 효율화</li> <li>· 표준주택가격 조사·산정 및 개별주택가격 검증 업무를 한국감정원에 의뢰하도록 함</li> <li>· 비주거용 부동산에 대한 가격공시 제도를 도입함</li> </ul>

## 2. 표준지의 선정 및 관리지침

「표준지의 선정 및 관리지침」은 1996년 12월 28일 건설교통부훈령 제164호로 제정된 이래 최근 2013년 5월 3일자 개정까지 총 9차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-2〉 표준지의 선정 및 관리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2003.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준지 선정에 관한 세부구역신설 및 정의설명 (표준지 선정단위 구역)</li> <li>표준지 선정기준의 구체화 및 용어의 명확화</li> <li>별표1 개정</li> </ul>
개정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>법령의 전면개정 반영</li> </ul>
개정 (2006.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> <li>별표1 개정</li> </ul>
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준지 분포기준에 토지이용상황별 분류 추가 및 이에 따른 별표1 개정</li> </ul>
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> <li>표준지 선정심사 담당기관을 한국감정평가협회에서 한국감정원으로 변경</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>

### 3. 표준지 조사·평가 기준

「표준지 조사·평가기준」은 1996년 12월 24일 건설교통부훈령 제163호로 제정된 이래 최근 2014년 8월 29일자 개정까지 총 11차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-3〉 표준지 조사·평가 기준 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.24)	· 지가의 공시를 위하여 선정된 표준지의 적정가격의 조사·평가에 관하여 세부적 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2000.9.25)	· 법령상 적정가격의 정의 변경 반영
개정 (2003.2.24)	· 「감정평가에 관한 규칙」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 법령 개정 반영
개정 (2010.11.19)	· 원가법에 의한 표준지 평가기준 보완 · 골프장용지 평가방법 개선 · 여객자동차터미널 부지의 평가기준 신설
개정 (2014.8.29)	· 기본조사·평가제도 도입

#### 4. 개별공시지가의 검증업무 처리지침

「개별공시지가의 검증업무 처리지침」은 1996년 11월 2일 건설교통부훈령 제155호로 제정된 이래 최근 2014년 12월 30일자 개정까지 총 13차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-4〉 개별공시지가의 검증업무 처리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.11.2)	· 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별공시지가의 적정성 제고를 도모함을 목적으로 제정
개정 (2000.5.30)	· 산정지가 검증의 범위 신설 · 감정평가업자 지정 규정 변경



개정 (2003.3.12)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 산정지가검증 의뢰에 대한 강제 수임 규정 삭제</li> </ul>
개정 (2007.12.31)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가업자의 지정 규정 변경</li> <li>· 이의신청 지가검증의 의뢰 규정 변경</li> </ul>
개정 (2011.6.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조규정으로 개선</li> </ul>
개정 (2014.12.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련 서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축</li> </ul>

### 5. 표준주택의 선정 및 관리지침

「표준주택의 선정 및 관리지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제563호로 제정된 이래 최근 2013년 5월 3일자 개정까지 총 8차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-5〉 표준주택의 선정 및 관리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2007.11.30)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 종전 주택에서 제외되었던 용도혼합용(주거/상업용) 및 증·개축된 주택을 표준주택으로 선정할 수 있도록 함</li> </ul>
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 단독주택 수 감소, 용도지역 변화 등을 감안하여 표준주택 수를 현행 20만호에서 19만호로 변경</li> <li>· 시·군·구 지역별, 용도지역별 및 주거물 구조별로 표준주택의 분포를 재설계</li> </ul>

개정 (2011.9.22)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주 건물의 구조가 둘 이상인 주택 및 사용승인일 이후 증축, 개축 및 대수선된 건물을 표준주택으로 선정할 수 있도록 임의적 제외기준에서 삭제</li> <li>· 혼합주택의 위치를 표시하기 위한 표시부호를 신설</li> </ul>
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 표준주택 선정심사 담당기관을 한국감정평가협회에서 한국감정원으로 변경</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>

## 6. 표준주택 조사·평가 기준

「표준주택 조사·평가기준」은 2009년 9월 1일 국토해양부훈령 제452호로 제정된 이래 최근 2013년 05월 29일자 개정까지 총 5차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-6〉 표준주택 조사·평가 기준 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2009.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 표준주택 가격공시를 위하여 선정된 표준주택을 조사·평가하여 적절한 가격을 산정하기 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정</li> </ul>
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 별표2의 개별요인 중 환경조건에 면적 신설</li> </ul>
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경</li> </ul>
개정 (2014.12.29)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시점수정을 행할 때 한국감정원의 단독주택 매매 가격지수, 한국은행의 생산자물가지수, 한국건설기술연구원의 월별 건설공사비지수 활용</li> </ul>

## 7. 개별주택가격의 검증업무 처리지침

「개별주택가격의 검증업무 처리지침」은 2006년 2월 24일 건설교통부훈령 제606호로 제정된 이래 최근 2014년 12월 30일자 개정까지 총 9차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-7〉 개별주택가격의 검증업무 처리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2006.2.24)	· 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별주택가격의 적정성 제고 도모를 목적으로 제정
개정 (2011.6.30)	· 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조규정으로 개선
개정 (2013.5.3)	· 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.30)	· 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련 서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축

## 8. 공동주택의 조사 및 산정지침

「공동주택의 조사 및 산정지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제562호로 제정된 이래 최근 2013년 5월 3일자 개정까지 총 5차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-8〉 공동주택의 조사 및 산정지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	· 공동주택가격 공시를 위하여 공동주택의 적정가격을 조사·산정하기 위한 세부적 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2013.5.3)	· 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경

# 04 Chapter | 공시가격의 활용 현황

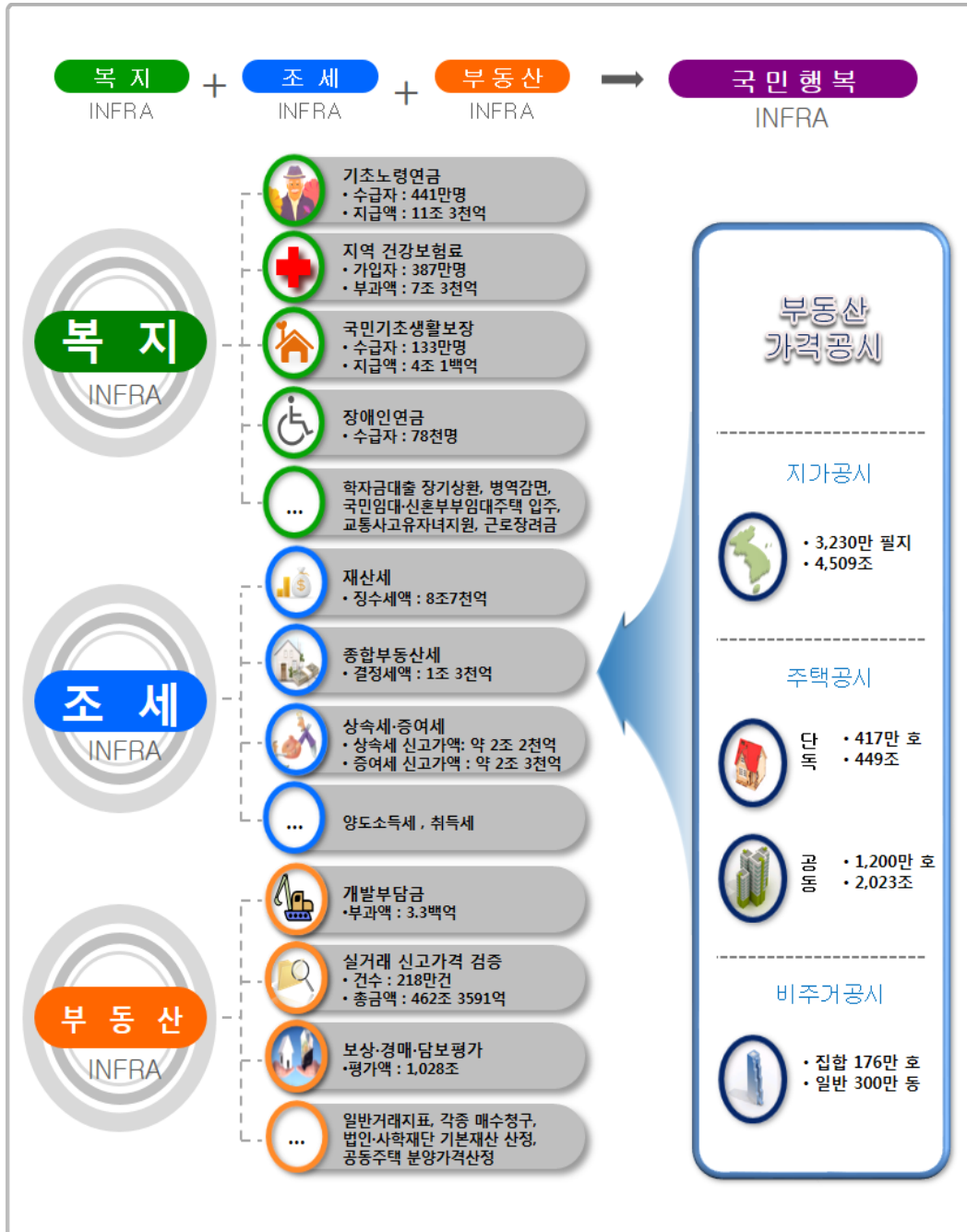
## 제 1 절 | 공시가격 활용 개요

현재 부동산 공시가격은 기초노령연금, 기초생활보장 등의 복지분야(8개), 각종 부담금 산정기준(3개), 정부정책에 따른 행정목적(19개), 재산세, 종합부동산세 등 조세(6개) 및 공적·사적평가 등 부동산 평가(20개) 등 총 56개의 각종 목적에 따라 활용되고 있다.

〈표 2-4-1〉 공시가격 활용 현황

구 분	항 목
복지 (8개)	기초노령연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
부담금 (3개)	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전 부담금 부과액 산정
행정목적 (19개)	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지조성시 국공유지 대부로 산정, 공직자 재산공개시 기준, 불법전용 농지 매수가액 산정기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 국부추계, 공시 사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용 정산 기준, 농지전용심사 기준, 과태료, 벌금 부과 기준
조세 (6개)	지방세(재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세), 국세(상속세, 증여세)
부동산평가 (20개) * 표준지공시지가 활용	보상평가*, 경매평가*, 담보평가*, 국공유지 매각평가*, 개발제한구역 토지매수가 산정*, 중요자산취득 및 처분 판단기준*, 매수대상 토지의 판정기준*, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정*, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수예상가격*, 하천구역토지의 매수청구가격*, 일반거래지표*, 사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분*, 사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정, 지식경제 기술혁신사업비 산정기준

〈그림 2-4-1〉 공시가격 활용 현황



## 제 2 절 | 공시가격의 활용성 확대

부동산 공시가격은 유일한 정부의 공적 부동산 조사통계 자료로서, 복지분야, 조세분야, 행정목적 분야 등의 다양한 분야에 걸쳐 그 활용 영역이 지속적으로 확대되고 있다.

또한 연령계층별 인구 구조를 살펴보면 15~64세 생산가능인구비율은 1970년 54.4%에서 서서히 증가하여 1980년 62.2%, 2000년 71.7%, 2012년 현재 73.1%로 나타났고, 65세이상 고령인구 비율은 1970년 3.1%에서 기대수명의 연장 등으로 1980년 3.8%, 2000년 7.2%로 높아져 본격적인 고령화 사회에 진입하였으며, 2016년에는 13.5%로 고령화가 더욱 진전된 바,

이러한 선진화·고령화 과정에서 소득세보다는 재산 보유세의 중요성이 점차 부각되어질 것으로, 보유재산의 판단기준인 부동산 공시가격의 역할 증대는 필연적인 결과라고 할 수 있다.

이러한 환경속에서 조세형평의 실현 등을 위한 부동산 공시가격 균형성(지역간 및 부동산 유형별 가격균형성) 제고의 중요성은 점차 증대될 것이다.

〈표 2-4-2〉 연령계층별 인구 및 구성비 추이

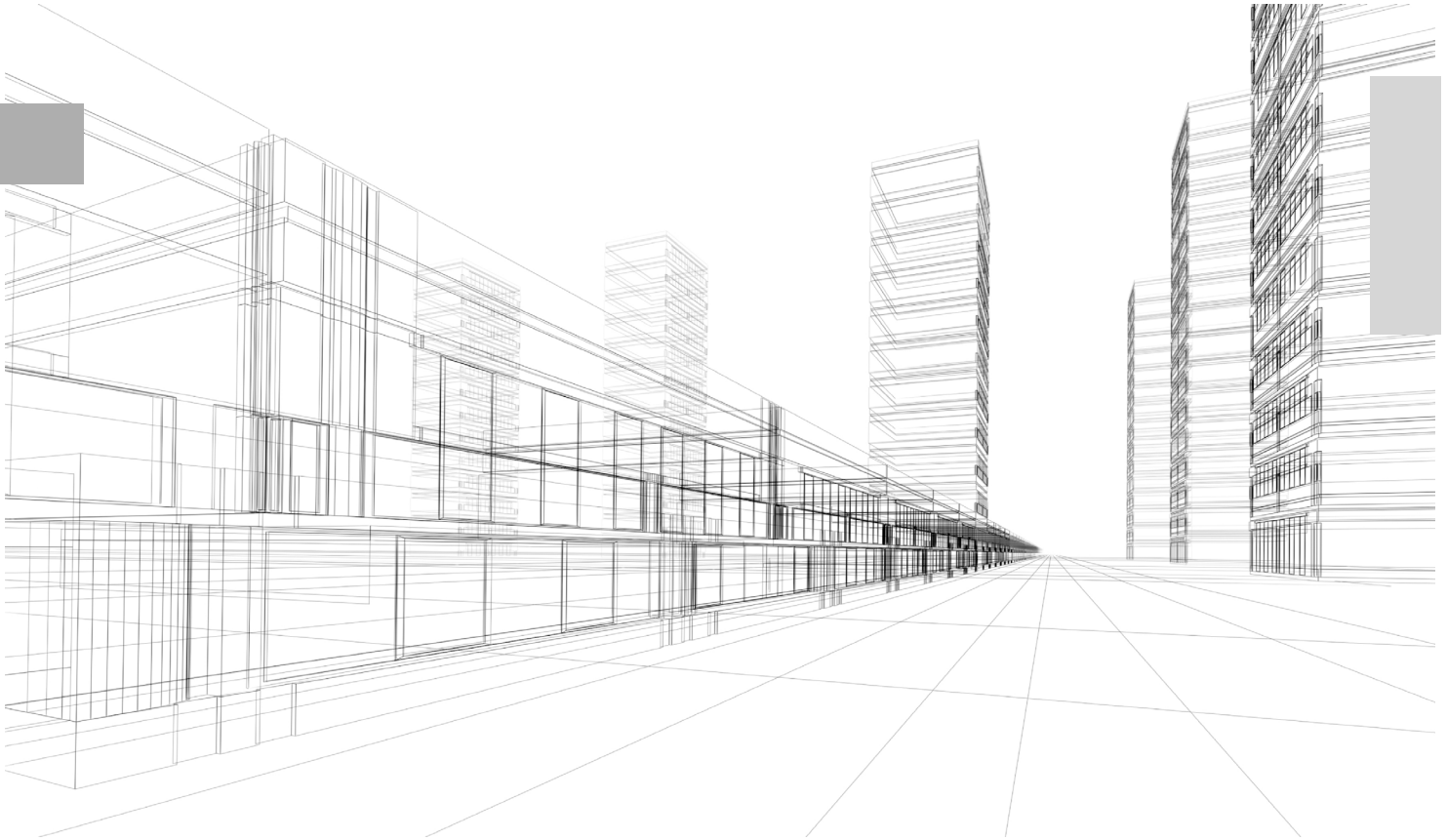
(단위 : 천명, %)

구 분	1980	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016
총인구 (구성비)	38,124 (100.0)	42,869 (100.0)	47,008 (100.0)	49,410 (100.0)	50,004 (100.0)	50,220 (100.0)	50,424 (100.0)	50,617 (100.0)	50,801 (100.0)
0~14세	12,951 (34.0)	10,974 (25.6)	9,911 (21.1)	7,975 (16.1)	7,559 (15.1)	7,370 (14.7)	7,199 (14.3)	7,040 (13.9)	6,900 (13.6)
15~64세	23,717 (62.2)	29,701 (69.3)	33,702 (71.7)	35,983 (72.8)	36,556 (73.1)	36,712 (73.1)	36,839 (73.1)	36,953 (73.0)	37,039 (72.9)
65세+	1,456 (3.8)	2,195 (5.1)	3,395 (7.2)	5,452 (11.0)	5,890 (11.8)	6,138 (12.2)	6,386 (12.7)	6,624 (13.1)	6,864 (13.5)

자료 : 통계청(2014), 「장래인구추계: 2010-2060」

# 제 3 편

## 표준지공시지가







# 01 Chapter

## 표준지공시지가 제도

### 제 1 절 | 지가공시 제도

#### 1. 표준지공시지가 개요

정부에서는 토지의 적정가격을 평가·공시하여 일반적인 토지거래의 지표가 되고, 국가 및 지방자치단체 등이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 감정평가를 하는 경우 지가산정의 기준으로 제공하기 위해 1989년에 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률(現 “부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률”)」을 제정하여 공시지가제도를 새로이 도입하였다.

이에 따라 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전국에 일정 토지(50만 필지)를 표준지로 선정하고, 이들 표준지에 대한 가격을 감정평가사가 조사·평가하여 그 결과를 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 단위 면적당(㎡) 가격을 공시함으로써 공시지가에 대한 공정성과 신뢰성을 제고하고 있다.

#### 2. 표준지의 선정

표준지는 토지의 이용상황이나 주변환경 기타 자연적·사회적 조건이 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 당해 일단의 토지를 대표할 수 있는 토지를 선정하게 되는데 그 기준 내지 원칙은 다음과 같다.

첫째, 표준지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 토지”란 표준지선정 대상지역의 지가수준을

대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 토지의 이용상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 당해 표준지선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용상태가 일시적이 아닌 토지, “확정성이 있는 토지”란 다른 토지와 구분 명확하고 용이하게 확인할 수 있는 토지를 의미한다.

둘째, 특수토지 또는 용도상 불가분의 관계를 형성하고 있는 대규모 필지로 일단지로 평가할 필요가 있는 경우 토지의 형상, 위치 등이 표준적인 토지를 선정한다.

셋째, 표준지는 과세대상필지를 대상으로 선정한다. 다만, 국·공유의 토지가 잠종재산이거나 여러 필지로서 일단의 넓은 지역을 이루고 있는 경우에는 국·공유지에서도 표준지를 선정한다.

이렇게 선정된 표준지는 특별한 사유가 없는 한 교체하지 아니하나 행정구역의 개편, 도시계획사항의 변경, 토지이용상황의 변경, 개발사업의 시행, 지번·지목 및 면적 등 지적사항의 변경, 형질변경 등과 같이 대상토지의 특성·지역요인이 변동되었거나 기타의 사유로 표준지로서의 역할을 할 수가 없는 경우에는 이를 폐지하고 적정표준지를 새로 선정한다.

### 3. 가격의 조사·평가

#### 가. 공시지가의 개념

공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시기준일(매년 1월 1일) 현재의 가격을 조사·평가하여 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하는 표준지 1㎡당의 적정가격이다.

여기서 적정가격(適正價格)이라 함은 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고

인정되는 가격을 의미한다. 즉 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

#### 나. 조사·평가의 기준

공시지가는 인근 유사토지의 거래가격 또는 임료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 평가한다.

이 경우 인근유사토지의 거래가격 또는 임료는 당해 토지거래 또는 임대차가 당사자의 특수한 사정에 의하여 이루어지거나 토지거래 또는 임대차에 대한 지식의 부족으로 인하여 이루어진 때에는 그러한 사정이 없었을 경우에 이루어졌을 것으로 보는 거래가격 또는 임료를 기준으로 하며, 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액은 공시기준일(매년 1월 1일) 현재 당해 토지를 조성하기 위한 표준적인 조성비와 일반적인 부대비용으로 한다.

또한 표준지에 건물 기타의 정착물이 있거나 지상권 기타 토지의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 정착물 또는 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 평가한다.

#### 다. 조사·평가의 절차

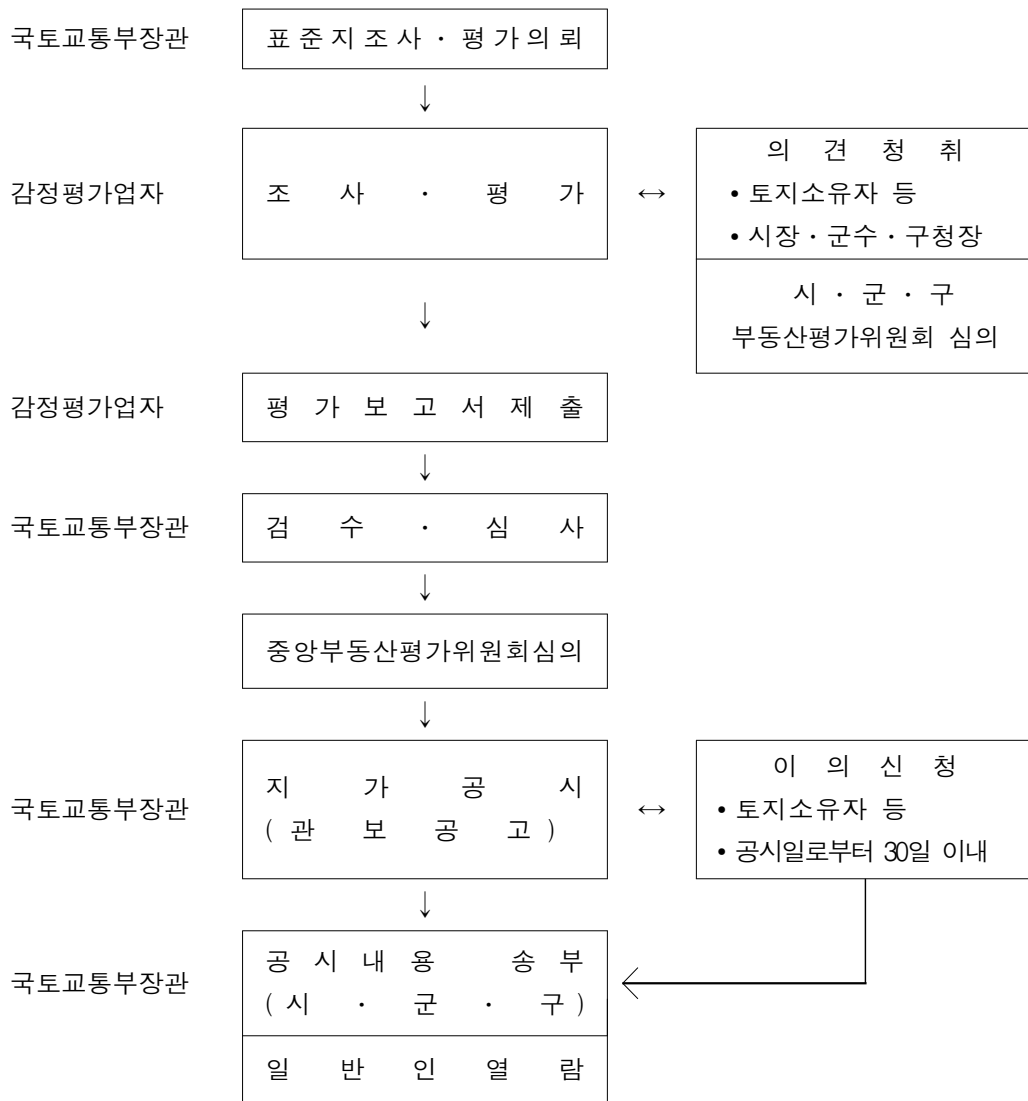
국토교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 한다. 표준지 가격의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준지에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

감정평가업자가 표준지 조사·평가보고서를 제출하고자 할 때에는 표준지 가격에 대하여 미리 당해 표준지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의

의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 미리 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

공시된 지가에 이의가 있는 토지소유자 및 이용자 기타 법률상 이해관계인은 공고일부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

〈그림 3-1-1〉 표준지 가격 공시 절차도



#### 4. 부동산평가위원회 심의

##### 가. 중앙부동산평가위원회

공시지가 표준지의 선정 및 조사·평가된 가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 학자, 법률가, 공무원 등으로 구성된 중앙부동산평가위원회를 두고 있다.

중앙부동산평가위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부차관을 위원장으로 위원은 대통령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사 및 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

중앙부동산평가위원회는 부동산평가에 관한 법령안의 입안에 관한 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지의 가격, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 감정평가준칙의 제정 또는 개폐에 관한 사항, 감정평가수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항, 감정평가사 자격시험에 관한 사항 등 기타 국토교통부장관이 부의하는 사항을 심의하며, 재적의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석의원 과반수의 찬성으로 심의한다.

##### 나. 시·군·구 부동산평가위원회

시·군·구 부동산평가위원회는 시장·군수 또는 구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성된다. 위원장은 부시장·부군수·부구청장이 되고, 위원은 지가공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자 또는 시민단체에서 추천한 자 중에서 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한함)이 위촉하는 자로 한다.

위원회는 개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의 신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 기타 시장·군수·구청장이 부의하는 사항을 심의하며 구성 및 운영에 필요한 사항은 시·군·구 조례로 정한다.

## 5. 지가공시 및 이의신청

### 가. 지가공시

국토교통부장관은 감정평가업자에게 의뢰하여 조사·평가한 표준지가격을 중앙부동산평가위원회에 부의하여 심의한 후 관보에 공고한다. 관보에 공시되는 경우에는 표준지 지번·지목·형상·지세, 표준지의 단위면적당 가격, 지리적 위치, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 토지의 용도제한, 도로·교통상황 등의 토지특성과 공시지가의 열람방법 및 공시지가에 대한 이의신청기간·절차·방법 등을 포함하여야 한다.

국토교통부장관은 공시지가를 일반적인 토지거래의 지표로 활용되도록 하기 위하여 지가공시 후 공시한 내용을 서울특별시, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람시키게 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

### 나. 이의신청

공시지가는 그 적용대상이 광범위하고 많은 이해관계자가 있으며, 공시지가의 적용대상에 따라 이해관계도 상충된다. 공시지가는 이들 이해관계인의 의견을 수렴하고, 조사·평가 과정에서 착오가 있거나 기타 사유로 잘못 조사·평가된 사항을 조사·확인하여 시정함으로써 적정한 지가가 공시되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있다.

공시된 지가에 이의가 있는 토지소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의 신청을 할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정·공고하고, 이의신청인에게 그 결과를 통지한다.

## 제 2 절 | 표준지공시지가의 효력

공시지가는 토지시장의 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정 평가하는 경우에 그 기준이 되는 등 광범위한 효력을 가지고 있다.

즉 공시지가는 국가·지방자치단체 등이 조세부과, 공공용지의 매수 또는 수용·사용에 대한 보상 등을 위하여 지가를 별도로 산정할 필요가 있을 경우 그 기준이 되고, 또한 감정평가사가 타인의 의뢰를 받아 지가를 감정·평가하는 경우 등에도 그 기준이 되고 있다.

---

## 02 Chapter | 표준지공시지가의 조사

### 제 1 절 | 개 요

2016년 공시지가는 2015년 공시지가 표준지중 지적사항이나 용도지역의 변경 등으로 일부 필지를 교체하여 전국적으로 500,000필지를 조사대상으로 선정하였으며, 동 표준지에 대한 공시지가를 2016년 1월 1일을 기준으로 제공할 수 있도록 하기 위하여 2015년 9월 16일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

공시지가의 조사·평가자는 감정평가법인 등으로 하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 328억원이 소요되었다. 공시지가의 적정한 조사·평가를 도모하기 위하여 2015년과 마찬가지로 공시지가 조사·평가 과정에서 토지소유자의 의견과 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며 지가조사·평가시 지역간 가격균형협의회를 개최하고 최종적으로 전국 가격균형협의회를 개최하여 공시지가의 객관적 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

### 제 2 절 | 2016년 표준지가격 공시 추진실적

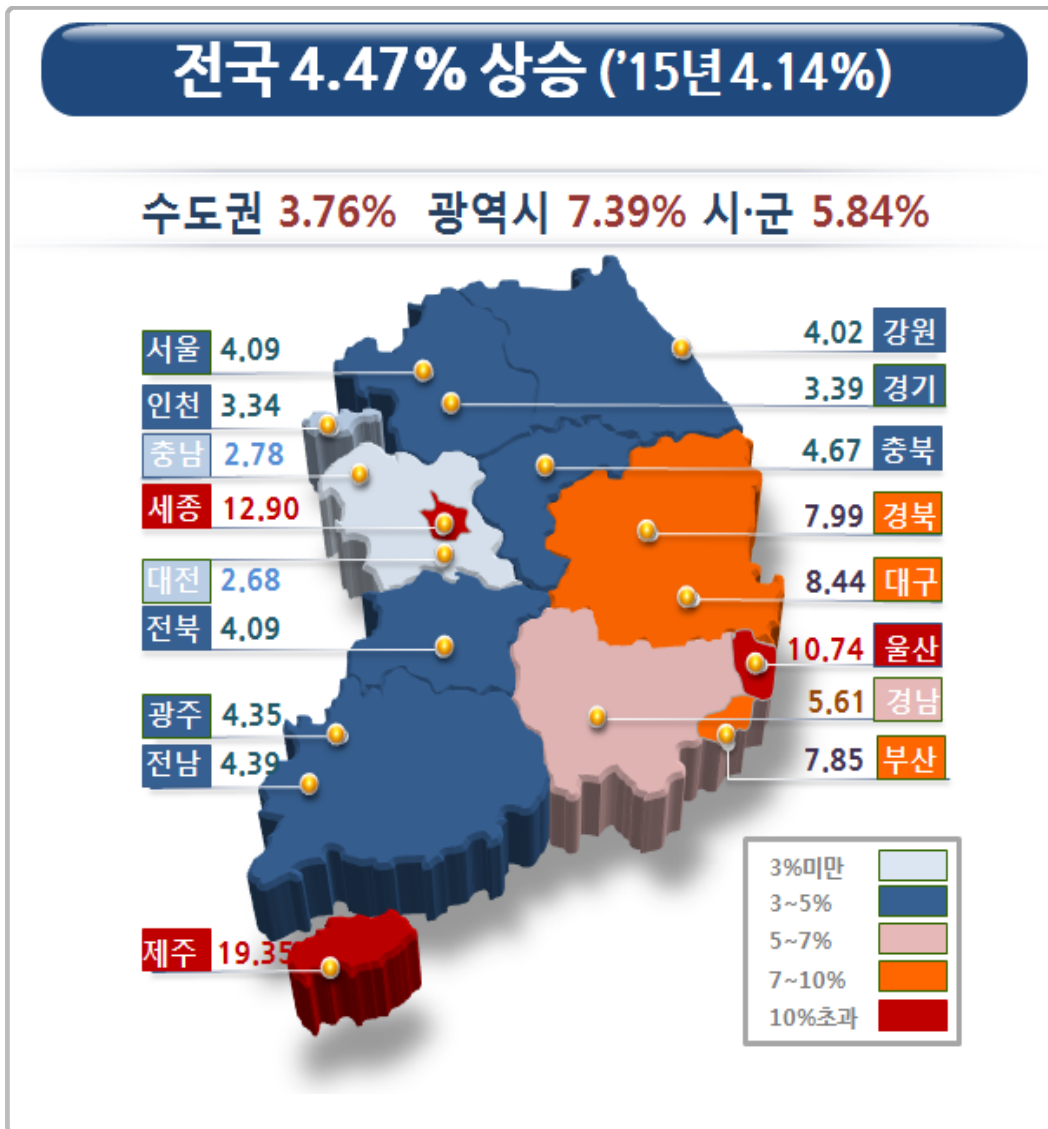
#### 1. 주요 추진 실적

2016년도 1월 1일 기준 전국 표준지공시지가 50만 필지에 대한 가격을 2016년 2월 23일 관보를 통해 공시하였으며, 2016년도 표준지공시지가 변동률은 전년대비 전국 평균 4.47%('15년도 변동률 4.14%)로, '08년 금융위기로 가격이 1.4% 하락하였던 '09년 이후의 완만한 토지가격 상승세(연 2~4% 수준)가 지속된 것으로 나타난다.



시·도 별로 살펴보면, 제주(19.35%), 세종(12.90%), 울산(10.74%), 대구(8.44%), 경북(7.99%), 부산(7.85%) 등 8개 시·도는 전국 평균(4.47%)보다 상승폭이 높았던 반면, 대전(2.68%), 충남(2.78%), 인천(3.34%), 경기(3.39%), 강원(4.02%) 등 9개 시·도는 전국 평균보다 상승폭이 낮은 것으로 나타났다.

〈그림 3-2-1〉 2016년 표준지공시지가 시·도별 변동률



시·군·구 별로는 전국 평균(4.47%)보다 높게 상승한 지역이 102곳, 평균보다 낮게 상승한 지역이 150곳, 하락한 지역은 없는 것으로 나타났다. 최고 상승한 지역은 제주 서귀포시(19.63%)이고, 이어서 제주 제주시(19.15%), 부산 해운대구(16.71%), 울산 동구(16.11%), 울산 북구(14.51%) 순이었다.

〈표 3-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

제주 서귀포	19.63%	· 혁신도시, 외국인 투자증가 및 영어교육도시 조성사업 등	
제주 제주시	19.15%	· 아라지구 및 노형2지구 등 도시개발 사업완료, 인구증가 영향 등	
부산 해운대	16.71%	· 해운대관광리조트(엘시티) 분양 호조 및 동부산관광개발사업 등	
울산 동구	16.11%	· 울산대교 준공, 주택신축 활성화에 따른 토지수요 증가 등	
울산 북구	14.51%	· 중산2차산업단지 조성사업, 호계매곡지구 도시개발사업 등	

반면, 최소 상승 지역은 경기 고양덕양구(0.47%)이고, 이어서 충남 계룡시(1.03%), 경기 수원팔달구(1.10%), 경기 양주시(1.17%), 경기 일산서구(1.21%) 순이었다.

〈표 3-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

경기 고양덕양	0.47%	· 중심지역 노후화로 기존 시가지의 지가 하락 및 농경지 지가하락 등	
충남 계룡	1.03%	· 경제기반 약화, 대실도시개발사업의 진행 지연 등	
경기 수원팔달	1.10%	· 구시가지 노후화 및 개발사업 부진, 상권침체 등	
경기 양주	1.17%	· 지역경제 쇠퇴, 산업단지 분양저조 등	
경기 일산서구	1.21%	· 정비사업 지연, 도시의 노후화로 기존 상권 침체 등	

## 제2장 표준지공시지가의 조사

## 2. 추진일정 및 참여인원

## 가. 추진일정

2016년 공시지가는 감정평가법인 및 한국감정원에 소속된 1,226명의 감정평가사에게 의뢰하여 2015년 9월 16일부터 2016년 1월 18일까지 표준지를 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2015년 2월 12일 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 2016년 2월 23일 공시(국토교통부공고 제2016-196호)하였다. 2016년 지가공시 세부추진일정은 <표 3-2-3>과 같다.

&lt;표 3-2-3&gt; 2016년 지가공시 추진일정

구	분	일	자	주	요	내	용
교	육	2015. 9. 16	~ 9. 23	· 공시지가 조사·평가자에게 공시지가 표준지 선정 및 조사·평가에 관한 교육 실시			
표준지 선정 및 가격평가 의뢰		2015. 9. 10		· 13개 감정평가업자에게 표준지선정 및 조사·평가 의뢰			
지역내 가격균형 협의		2015. 11. 9	~ 11. 19	· 특수토지가격균형협의 · 시·군·구내, 시·군·구간 가격균형협의			
표준지 선정심의		2015. 11. 30	~ 12. 4	· 표준지선정 및 분포의 적정여부 검토·조정			
지역간 가격균형 협의		2015. 12. 8	~ 12. 11 12. 22	· 표준지가격에 관한 시·도간 가격균형협의 · 전국 가격균형협의			
시장·군수·구청장 및 토지소유자 의견 청취		2015. 12. 29	~ 2016. 1. 18	· 표준지가격에 관한 시장·군수·구청장 및 토지소유자의 의견청취 (지방부동산평가위원회심의)			
조사·평가 보고서 접수		2016. 2. 1		· 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수			
심	의	2016. 2. 12		· 중앙부동산평가위원회 심의			
공	시	2016. 2. 23		· 국토교통부 공고			

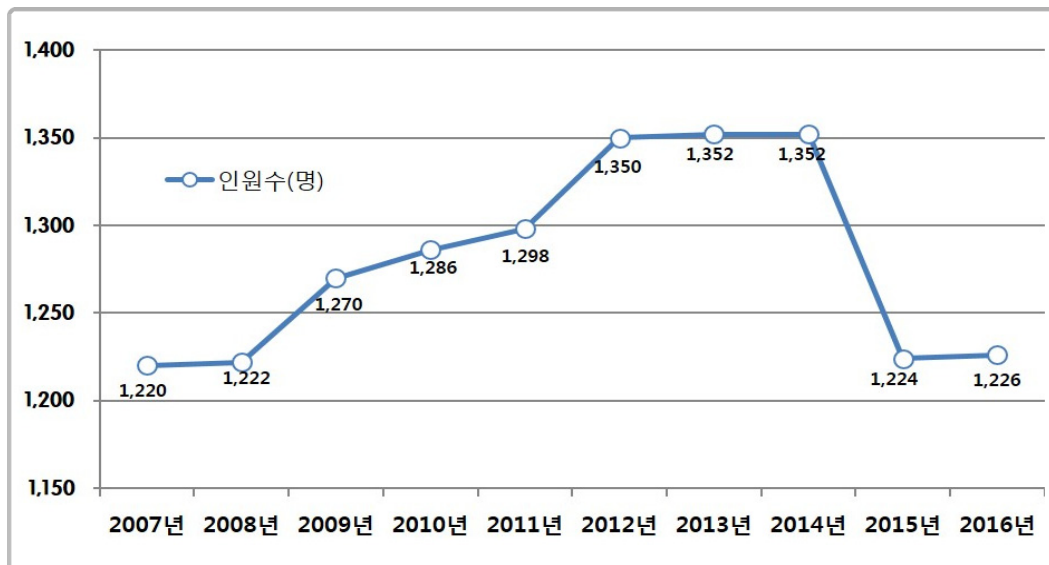
## 나. 조사·평가 참여인원

2016년 공시지가 표준지의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 1,226인으로서 2015년 대비 2명 증가한 바, 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 필지수는 816필지로 2015년 대비 1필지 감소했다.

〈표 3-2-4〉 공시지가 조사·평가 참여인원 현황

구 분	2015년	2016	증·감(△)
참 여 인 원(명)	1,224	1,226	2
1인당 평균 조사·평가 필지수(필지)	817	816	△1

〈그림 3-2-2〉 연도별 참여인원 변동 현황



소속기관별 참여인원을 보면 한국감정원이 88인으로 가장 많고 나머지는 13개 감정평가법인에서 평균 약 87인씩 참여하였다. 공시지가 조사·평가 참여인원 현황은 〈표 3-2-5〉과 같다.

〈표 3-2-5〉 법인별 공시지가 조사·평가 참여인원 현황

(단위 : 인)

법 인 명	감정 평가사수(A)	참여자수 (B)	비율(% (B/A)
계	2,680	1,226	45.7
한국감정원	221	88	39.8
가 람	182	85	46.7
가 온	189	88	46.6
경 일	173	78	45.1
나 라	194	87	44.8
대 일	179	91	50.8
대 한	191	84	44.0
대 화	182	83	45.6
미 래 새 한	193	85	44.0
삼 창	205	91	44.4
제 일	189	92	48.7
중 앙	196	100	51.0
태 평 양	200	89	44.5
하 나	186	85	45.7

### 3. 예산현황

2016년 공시지가 조사·평가를 위해 편성된 예산은 총 789억원으로 2015년에 비해 3억원이 감액되었다. 항목별 예산내역을 보면 표준지공시지가 필지당 조사·평가수수료는 2015년과 같이 정밀조사는 41,580원, 기본조사는 11,000원으로, 표준지공시지가 조사수수료는 331억원, 지가변동률 조사는 월별 12회로 하여 221.7억원이 편성되었으며, 임대사례조사수수료 92.7억원, 표준지공시지가 위탁관리비 등 17.7억원, 개별공시지가는 124.1억원이 편성되었다.

연도별 공시지가 관련 예산현황은 〈표 3-2-6〉와 같다.

〈표 3-2-6〉 공시지가 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2015년 (A)	2016년 (B)	증 감 (B-A)
계	79,190	78,894	△296
○ 표준지공시지가 수수료	32,302	33,124	822
○ 지가변동률 수수료	22,176	22,176	-
○ 임대사례조사 수수료 등	9,627	9,275	△352
○ 표준지공시지가 위탁관리비 등	1,717	1,777	60
○ 인쇄비 및 공공요금 등	219	194	△25
○ 개별공시지가 검증 등	13,149	12,348	△801

#### 4. 표준지 소유자의 의견청취

표준지 소유자의 의견청취는 표준지 조사·평가에 참여한 감정평가사가 가격을 결정하기 전에 토지소유자의 의견을 듣는 절차로서 표준지공시지가 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하고 공시지가의 공신력을 제고할 수 있다는 점에서 매우 바람직한 절차로서 1992년부터 공시지가의 조사·평가과정에서 공시가격에 대한 표준지 소유자의 의견을 청취하도록 하였으며, 2015년 공시가격과 더불어 표준지 주요 특성항목에 대하여도 소유자의 의견을 청취하도록 제도를 개선하였다.

의견청취는 감정평가법인 등이 조사한 가격을 염서로 토지소유자에게 통보하고, 토지소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 해당 감정평가법인에 의견을 제출하며, 감정평가법인 등은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 지가 결정시에 이를 반영토록 하였다.

2016년 공시지가 조사·평가 당시 의견청취 결과를 보면 감정평가법인 등이 통보한 가격에 대하여 토지소유자로부터 총 1,543건의 의견이 제출되었는데 이중 주요 토지특성에 대한 정정 의견이 76건(4.9%), 공시지가를

## 제2장 표준지공시지가의 조사

높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 426건(27.6%)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 1,041건(67.5%)이었다. 이들 의견 중 964건(62.5%)은 공시지가의 결정에 반영되었다. 시·도별 토지소유자 의견청취 결과는 <표 3-2-7>과 같다.

〈표 3-2-7〉 토지소유자 의견청취 결과

(단위 : 필지)

구 분	소유자 의견				반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향	하향	특성	계(B)	상향	하향	특성	
전 국	1,543	426	1,041	76	964	232	703	29	62.5
서 울	159	28	126	5	128	13	112	3	80.5
부 산	86	18	65	3	51	7	42	2	59.3
대 구	46	10	35	1	23	3	20	-	50.0
인 천	43	6	36	1	21	2	19	-	48.8
광 주	31	17	12	2	15	9	6	-	48.4
대 전	21	7	11	3	11	3	6	2	52.4
울 산	31	3	26	2	12	-	12	-	38.7
세 종	10	1	9	-	10	1	9	-	100.0
경 기	339	114	204	21	221	75	139	7	65.2
강 원	116	31	81	4	66	18	48	-	56.9
충 북	65	17	45	3	41	7	32	2	63.1
충 남	124	27	90	7	76	11	62	3	61.3
전 북	67	30	35	2	57	28	29	-	85.1
전 남	70	26	41	3	40	12	28	-	57.1
경 북	113	31	74	8	58	11	45	2	51.3
경 남	181	56	115	10	106	29	69	8	58.6
제 주	41	4	36	1	28	3	25	-	68.3

## 5. 이의신청

### 가. 이의신청 현황

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제8조의 규정에 의하면 토지소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자 등은 지가공시일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다. 2015년 공시지가에 대한 이의신청은 2016년 2월 23일부터 3월 24일까지 30일간 접수를 받았는데, 기간 중 접수된 이의신청 건수는 <표 3-2-8>에서 보는 바와 같이 총 265건으로서 2015년의 238건보다 27건이 증가하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 공시지가가 높다는 이의신청이 98건, 공시지가가 낮다는 이의신청이 167건으로 공시지가가 낮다는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다. 공시지가가 높다고 이의신청한 지역은 주로 조세부담의 과중 등을 이유로 공시지가를 낮게 조정하여 줄 것을 요구한 반면, 공시지가가 낮다고 이의신청한 지역은 주로 개발사업 예정지역이며 향후 보상액 등을 고려하여 공시지가를 높여주도록 요구하였다.

<표 3-2-8> 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2015	2016	증·감(Δ)
계	238(100%)	265(100%)	27
가격높음(하향요구)	127(53.4%)	98(37.0%)	Δ29
가격낮음(상향요구)	111(46.6%)	167(63.0%)	56

행정구역별 이의신청현황을 보면 <표 3-2-9>에서 보는 바와 같이 서울이 표준지 수 대비 이의신청 비율이 0.136%로 가장 높았고, 경북이 0.001%로 가장 낮았다.



〈표 3-2-9〉 시도별 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시·도	표준지 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	500,000	265	0.053
서울	29,305	40	0.136
부산	18,205	10	0.055
대구	13,230	7	0.053
인천	11,854	5	0.042
광주	8,639	4	0.046
대전	6,681	4	0.060
울산	8,177	3	0.037
세종	2,259	-	-
경기	60,825	3	0.005
강원	31,177	2	0.006
충북	26,184	1	0.004
충남	41,860	1	0.002
전북	41,657	1	0.002
전남	63,789	1	0.002
경북	67,160	1	0.001
경남	59,385	1	0.002
제주	9,613	1	0.010

#### 나. 이의신청 처리결과

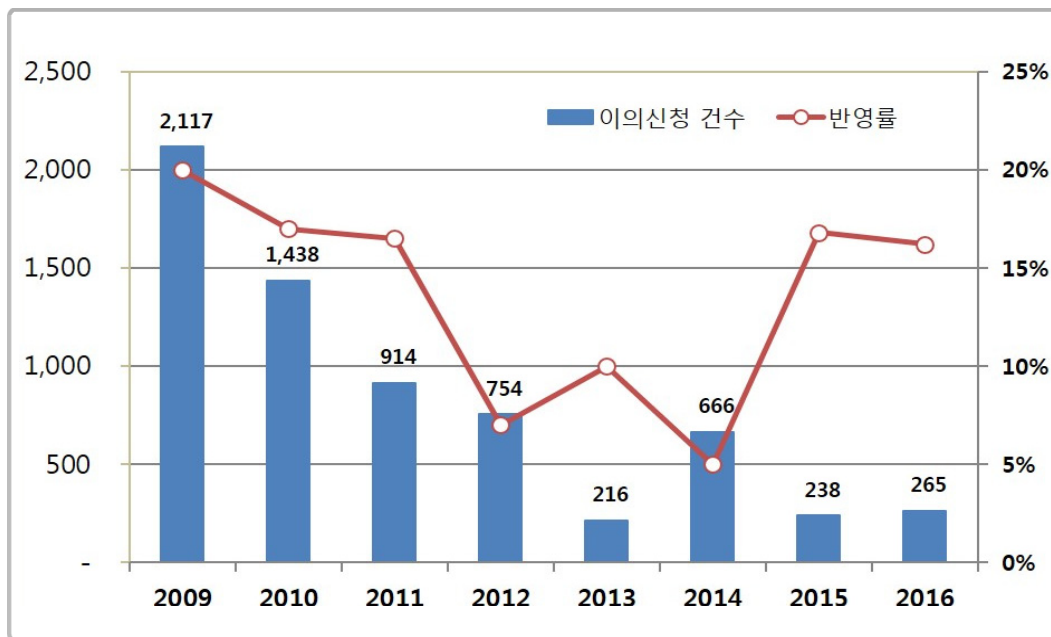
토지소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 265필지의 표준지에 대하여 당초 공시지가를 조사·평가한 법인을 제외한 2개의 감정평가법인 등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과 당초 표준지보다 26필지는 상향조정되었고, 17필지는 하향조정 공시되었으며, 나머지 222필지는 당초 공시지가가 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였다.

〈표 3-2-10〉 이의신청 표준지 재평가 결과

(단위 : 필지)

이의신청사유	2015년			2016년		
	계	기 각	조 정	계	기 각	조 정
계	238	198	40	265	222	43
공시지가 낮음(상향요구)	111	85	26	98	72	26
공시지가 높음(하향요구)	127	113	14	167	150	17

〈그림 3-2-3〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동



## 03 Chapter | 2016년 표준지공시지가 현황

### 제 1 절 | 표준지

#### 1. 표준지 수

2016년 공시지가 표준지 수는 2015년과 동일한 500,000필지이다. 표준지 수는 1994년에 30만필지, 1995년에 45만필지, 그리고 2003년에 500,000필지, 2006년에 481,000필지, 2007년부터 현재까지 500,000필지가 선정되고 있으며 그중 일부가 행정구역의 개편이나 용도지역변경 등의 사유로 교체 선정된 것이다.

용도지역별 표준지 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 46.6%인 233,000필지, 도시지역외 지역에서 전체의 53.4%인 267,000필지가 선정되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 41.89%인 209,427필지가 선정되어 가장 많고, 다음은 답, 전, 임야 순으로 선정되었으며, 이들 4개 지목의 표준지가 482,334필지로 전체의 96.47%이다.

용도지역별 지목별 표준지 분포현황은 <표 3-3-1> 및 <표 3-3-2>와 같다.

<표 3-3-1> 용도지역별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

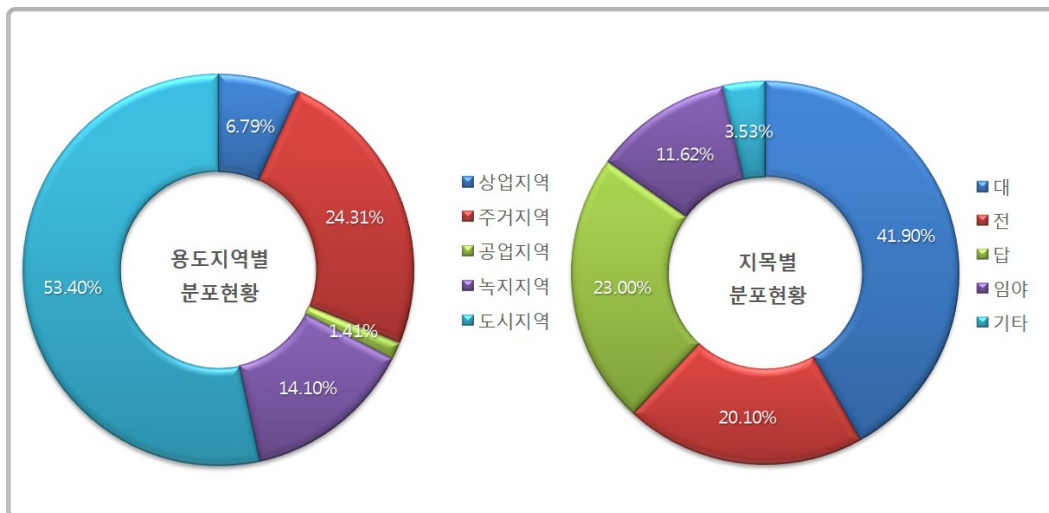
구 분	계	도 시 지 역					도시지역 외의 지역
		소 계	상업지역	주거지역	공업지역	녹지지역	
2015년	500,000 (100%)	233,016 (46.60%)	33,996 (6.80%)	121,246 (24.25%)	7,002 (1.40%)	70,772 (14.15%)	266,984 (53.40%)
2016년	500,000 (100%)	233,000 (46.60%)	33,933 (6.79%)	121,525 (24.31%)	7,062 (1.41%)	70,480 (14.10%)	267,000 (53.40%)
증 감	-	△ 16	△ 63	279	60	△ 292	16

〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

구 분	계	대	전	답	임 야	기 타
2015년	500,000 (100%)	208,881 (41.78%)	100,412 (20.08%)	115,191 (23.04%)	58,065 (11.61%)	17,451 (3.49%)
2016년	500,000 (100%)	209,427 (41.90%)	100,285 (20.10%)	114,544 (23.00%)	58,078 (11.62%)	17,666 (3.53%)
증 감	-	546	△ 127	△ 647	13	215

〈그림 3-3-1〉 용도지역별·지목별 표준지 분포현황



## 2. 표준지 분포현황

시·도별 표준지 분포현황(필지 수 대비 표준지 수의 비율)을 보면 〈표 3-3-3〉에서 보는 바와 같이 전국 평균이 1.57%이고 수도권은 평균 1.75%, 광역시는 평균 2.57%이며 시·군지역은 평균 1.43%이다.

〈표 3-3-3〉 시도별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

구 분	개 별 필 지 수	표 준 지 수	밀 도(%)
계	31,803,985	500,000	1.57
서울	907,162	29,305	3.23
부산	697,526	18,205	2.61
대구	431,514	13,230	3.07
인천	619,675	11,854	1.91
광주	375,353	8,639	2.30
대전	219,710	6,681	3.04
울산	411,697	8,177	1.99
세종	180,952	2,259	1.25
경기	4,293,628	60,825	1.42
강원	2,519,597	31,177	1.24
충북	2,151,353	26,184	1.22
충남	3,403,315	41,860	1.23
전북	2,612,562	41,657	1.59
전남	4,431,129	63,789	1.44
경북	4,121,550	67,160	1.63
경남	3,893,453	59,385	1.53
제주	533,809	9,613	1.80

### 3. 표준지 교체

2016년 공시지가 표준지는 2015년 표준지의 97.5%인 487,660필지가 재선정되었고, 2015년 표준지의 2.47%인 12,340필지는 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준지 분포가 부적정한 사유 등으로 삭제되고 12,340필지가 신규로 선정되었다.

시·도별 표준지 조정현황은 〈표 3-3-4〉와 같다.

〈표 3-3-4〉 시도별 표준지 조정현황

(단위 : 필지)

지역명	2015년 표준지수 (A)	2016년 표준지				표준지 증△감 (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C)+(E)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 (E)		교체율 (D/A)	증감률 (F/A)
계	500,000	500,000	487,660	12,340	12,340	-	0.02	-
서울	29,417	29,305	28,751	666	554	△112	0.02	0.00
부산	18,297	18,205	17,766	531	439	△92	0.03	△0.01
대구	13,247	13,230	12,902	345	328	△17	0.03	0.00
인천	11,863	11,854	11,528	335	326	△9	0.03	0.00
광주	8,635	8,639	8,400	235	239	4	0.03	0.00
대전	6,680	6,681	6,563	117	118	1	0.02	0.00
울산	8,179	8,177	8,009	170	168	△2	0.02	0.00
세종	2,249	2,259	2,090	159	169	10	0.07	0.00
경기	60,734	60,825	58,486	2,248	2,339	91	0.04	0.00
강원	31,161	31,177	30,576	585	601	16	0.02	0.00
충북	26,179	26,184	25,581	598	603	5	0.02	0.00
충남	41,855	41,860	40,895	960	965	5	0.02	0.00
전북	41,618	41,657	40,564	1,054	1,093	39	0.03	0.00
전남	63,789	63,789	62,347	1,442	1,442	-	0.02	-
경북	67,165	67,160	65,702	1,463	1,458	△5	0.02	0.00
경남	59,349	59,385	58,150	1,199	1,235	36	0.02	0.00
제주	9,583	9,613	9,350	233	263	30	0.02	0.00

## 제 2 절 | 지가수준

### 1. 최고·최저지가

#### 가. 시도별 최고·최저지가

2016년 공시지가의 지가수준을 보면 전체 표준지중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 충무로1가 24-2(Nature republic)로 83,100천원/m<sup>2</sup>이며, 지가가 가장 낮은 표준지는 경북 김천시 대항면 대성리 산30이 160원/m<sup>2</sup>으로 조사되었다.

최고·최저지가현황은 <표 3-3-5>와 같고 전국 각 시·군·구별 표준지 최고·최저지가는 자료편 <표 1>과 같다.

<표 3-3-5> 최고·최저지가

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구 분	공시지가	지 목	소 재 지
최 고	83,100,000	대	서울특별시 중구 충무로1가 24-2
최 저	160	임 야	경북 김천시 대항면 대성리 산30

<그림 3-3-2> 최고·최저지가 현황



시·도별 최고·최저지가 표준지의 2015년 공시지가 대비 2016년 공시지가의 변동률은 <표 3-3-6>과 같다.

<표 3-3-6> 최고·최저 공시지가 변동률

(단위 : 원/㎡)

행정구역	구 분	2015년 공시지가	2016년 공시지가	변 동 률 (%)
전 국	최 고	80,700,000	83,100,000	2.97
	최 저	145	160	10.34
서 울	최 고	80,700,000	83,100,000	2.97
	최 저	5,800	6,100	5.17
부 산	최 고	24,000,000	25,000,000	4.17
	최 저	580	630	8.62
대 구	최 고	23,300,000	24,000,000	3.00
	최 저	240	260	8.33
인 천	최 고	10,800,000	10,800,000	-
	최 저	280	290	3.57
광 주	최 고	10,000,000	10,800,000	8.00
	최 저	620	625	0.81
대 전	최 고	12,250,000	12,150,000	△0.82
	최 저	425	430	1.18
울 산	최 고	10,400,000	11,200,000	7.79
	최 저	330	350	6.06
세 종	최 고	3,160,000	3,930,000	24.37
	최 저	1,800	2,000	11.11
경 기	최 고	15,000,000	16,500,000	10.00
	최 저	620	640	3.23
강 원	최 고	9,950,000	9,950,000	-
	최 저	180	195	8.33
충 북	최 고	10,300,000	10,400,000	0.97
	최 저	210	215	2.38
충 남	최 고	7,780,000	7,900,000	1.54
	최 저	300	310	3.33
전 북	최 고	6,910,000	6,950,000	0.58
	최 저	170	200	17.65
전 남	최 고	3,800,000	3,780,000	△0.53
	최 저	170	175	2.94
경 북	최 고	12,500,000	12,300,000	△1.60
	최 저	145	160	10.34
경 남	최 고	5,900,000	5,600,000	△5.08
	최 저	165	180	9.09
제 주	최 고	5,100,000	5,300,000	3.92
	최 저	770	770	-



## 나. 토지용도별 최고·최저지가

2016년 공시지가의 지가수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」상의 지목 및 토지의 실제용도별로 보면 각각 <표 3-3-7>과 <표 3-3-8> 및 <표 3-3-9>와 같다.

&lt;표 3-3-7&gt; 용도지역별 최고·최저지가

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구 분	상 업 지 역	주 거 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역
최 고	83,100,000	28,800,000	9,940,000	6,510,000
최 저	10,500	2,950	855	220

&lt;표 3-3-8&gt; 지목별 최고·최저지가

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구 분	대	전	답	임 야
최 고	83,100,000	3,870,000	6,550,000	4,240,000
최 저	415	320	240	160

&lt;표 3-3-9&gt; 토지이용상황별 최고·최저지가

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

구 분	상업용지	주거용지	공업용지	농 경 지	임 야
최 고	83,100,000	12,950,000	5,400,000	2,060,000	1,020,000
최 저	6,800	1100	3,000	320	160

- 주) 1. 상업용지는 “상업용”, “주상복합용”, “업무용”, “특수상업용”으로 이용되고 있거나 주변이 상업지대인 토지임  
 2. 주거용지는 “단독주택”, “아파트”, “연립주택”, “다세대주택”등의 용지로 이용되고 있거나 주변이 주거지대인 토지임  
 3. 공업용지는 공업용지로 이용되고 있거나 주변이 공업지대인 토지임  
 4. 농경지는 “전”, “답”, “목장용지”로 이용되고 있는 토지임  
 5. 임야는 “임야”로 이용되고 있는 토지임

## 2. 가격지수

### 가. 용도지역별 가격지수

도시지역에 대한 2016년 공시지가의 가격수준은 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 상업지역 277, 주거지역 293, 공업지역 418, 녹지지역 308이고, 광역시는 상업지역 131, 주거지역 96, 공업지역 167, 녹지지역이 118이며, 시·군지역은 상업지역 56, 주거지역 38, 공업지역 37, 녹지지역 66로 나타났다.

도시규모별·용도지역별 가격지수는 <표 3-3-10>과 같으며, 도시지역의 용도지역별 가격지수는 <표 3-3-11>과 같다.

<표 3-3-10> 도시규모별·용도지역별 가격지수

구 분	상업지역		주거지역		공업지역		녹지지역	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	278	277	300	293	422	418	326	308
광역시	129	131	95	96	159	167	120	118
시·군 지역	57	56	39	38	35	37	65	66

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수

구 분	상업지역		주거지역		공업지역		녹지지역	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
서 울	741	733	419	413	985	990	717	686
부 산	158	163	107	108	258	253	165	162
대 구	128	130	92	94	188	203	135	131
인 천	133	134	154	151	294	292	452	422
광 주	79	79	64	63	64	67	49	49
대 전	112	112	104	102	118	122	152	141
울 산	110	116	101	108	67	70	124	126
세 종	100	117	55	58	44	52	215	220
경 기	181	180	170	166	218	226	307	290
강 원	50	49	31	30	22	22	75	73
충 북	58	58	48	47	34	34	93	91
충 남	71	69	53	52	33	33	117	110
전 북	43	43	35	35	42	40	54	52
전 남	43	42	23	23	19	23	30	30
경 북	58	59	37	37	31	32	72	72
경 남	79	78	59	59	85	86	76	77
제 주	59	65	34	40	62	76	100	120

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

## 나. 토지용도별 가격지수

2016년 공시지가의 토지용도별 가격수준은 도시규모별로 비교하면 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 상업용지 254, 주거용지 618, 공업용지 163, 농경지 493, 임야 1,250이고, 광역시는 상업용지 106, 주거용지 274, 공업용지 190, 농경지 440, 임야 300이며, 시·군지역은 상업용지 50, 주거용지 29, 공업용지 45, 농경지 83, 임야 66이다.

도시규모별·토지용도별 가격지수는 <표 3-3-12>와 같으며, 시·도별 토지용도별 가격지수는 <표 3-3-13>과 같다.

<표 3-3-12> 도시규모별·토지용도별 가격지수

구 분	상업용지		주거용지		공업용지		농 경 지		임 야	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	259	254	626	618	164	163	521	493	1,267	1,250
광역시	105	106	268	274	189	190	436	440	300	300
시·군 지역	50	50	28	29	44	45	82	83	67	66

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

〈표 3-3-13〉 시도별 토지이용상황별 가격지수

구 분	상업용지		주거용지		공업용지		농 경 지		임 야	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
서 울	425	418	1,163	1,156	1,146	1,154	2,796	2,707	6,133	5,938
부 산	134	137	320	323	268	280	664	687	667	656
대 구	102	104	268	278	228	250	486	480	133	134
인 천	135	132	448	441	343	351	450	433	1,233	1,172
광 주	68	67	189	189	87	92	168	173	323	314
대 전	92	90	265	264	150	158	407	393	313	295
울 산	95	101	261	277	87	91	400	413	205	206
세 종	66	66	103	115	55	63	407	440	520	536
경 기	145	142	246	241	134	135	518	493	1,200	1,156
강 원	44	43	38	38	30	30	107	103	66	63
충 북	49	48	29	30	34	35	104	100	93	91
충 남	55	54	25	25	46	46	121	117	290	278
전 북	42	41	13	13	20	19	59	58	73	75
전 남	35	35	9	9	29	30	47	46	50	49
경 북	53	53	29	31	41	42	79	80	38	39
경 남	71	70	60	62	92	95	104	107	50	52
제 주	56	60	62	75	38	44	175	227	480	563

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

### 3. 가격수준별 표준지 분포

#### 가. 전체 표준지의 가격수준별 분포

표준지 50만 필지 중 1평방미터(m<sup>2</sup>) 당 1만원 미만은 126,125필지 (25.2%), 1만원 이상 10만원 미만은 182,139필지(36.4%), 10만원 이상 100만원 미만은 123,278필지(24.7%), 100만원 이상 1,000만원 미만은 66,303필지(13.3%), 1000만원 이상은 2,155필지(0.4%)이다.

전년대비 변동 현황을 살펴보면, 1만원 미만 구간은 감소한 반면, 그 밖의 구간에서는 모두 증가하였다.

1만원 미만 표준지 수가 감소한 것은 가격변동이 미미한 농경지·임야 등의 표준지 활용도를 분석하여 활용도가 낮은 표준지의 비중을 축소한 데 따른 것이고,

1,000만원 이상의 표준지가 증가한 것은 주변환경의 경기변동에 따라 다양한 가격권대로 형성되는 도시지역의 토지가격을 보다 정확하게 반영하기 위해 표준지 선정 비중을 종전보다 높인 데 기인한 것이다.

〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황

(단위: 필지)

구 분(원/m <sup>2</sup> )	1만원 미만	1만원~ 10만원 미만	10만원~ 100만원미만	100만원~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상
2016년 필지수	126,125	182,139	123,278	66,303	2,155
2015년 필지수	133,517	177,976	122,839	63,649	2,019
전년대비 필지수 증감률 (%)	-5.54	2.34	0.36	4.17	6.74

〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포 및 가격 변동률 현황



〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포

(단위 : 필지, %)

가격수준	2015		2016	
	표준지수	구 성 비	표준지수	구 성 비
계	500,000	100	500,000	100
1천 원미만	24,226	4.85 (4.85)	23,283	4.66 (4.66)
2천 원미만	10,317	2.06 (6.91)	10,239	2.05 (6.70)
3천 원미만	8,903	1.78 (8.69)	8,391	1.68 (8.38)
4천 원미만	10,578	2.12 (10.81)	9,485	1.90 (10.28)
5천 원미만	13,139	2.63 (13.44)	11,914	2.38 (12.66)
8천 원미만	41,943	8.39 (21.83)	38,884	7.78 (20.44)
1만원미만	24,411	4.88 (26.71)	23,929	4.79 (25.23)
2만원미만	67,331	13.47 (40.17)	67,805	13.56 (38.79)
4만원미만	55,618	11.12 (51.30)	57,689	11.54 (50.32)
8만원미만	43,053	8.61 (59.91)	44,224	8.84 (59.17)
10만원미만	11,974	2.39 (62.30)	12,421	2.48 (61.65)
20만원미만	32,487	6.50 (68.80)	33,226	6.65 (68.30)
40만원미만	33,061	6.61 (75.41)	33,109	6.62 (74.92)
60만원미만	24,493	4.90 (80.31)	23,854	4.77 (79.69)
80만원미만	19,053	3.81 (84.12)	18,627	3.73 (83.42)
100만원미만	13,745	2.75 (86.87)	14,462	2.89 (86.31)
200만원미만	29,899	5.98 (92.85)	31,053	6.21 (92.52)
300만원미만	16,615	3.32 (96.17)	17,060	3.41 (95.93)
400만원미만	7,456	1.49 (97.67)	7,866	1.57 (97.50)
400만원이상	11,698	2.34 (100)	12,479	2.50 (100)

주) ( )는 누적 비율임

## 나. 도시지역(수도권 및 광역시)의 표준지 분포

도시지역(수도권 및 광역시)의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 “상업지역” 및 “주거지역”의 가격수준별 표준지 분포는 각각 <표 3-3-16> 및 <표 3-3-17>과 같다.

<표 3-3-16> 도시지역(수도권 및 광역시)의 상업지역  
가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10만원 미만	1.39	0.00	0.28	0.00	0.24	0.00	0.00	0.13	0.03
20 "	3.13	0.00	0.03	0.04	0.24	0.00	0.00	0.38	0.67
30 "	4.56	0.00	0.08	0.13	0.30	0.46	0.00	0.50	0.87
40 "	4.63	0.00	0.18	0.47	0.54	1.30	0.85	0.63	1.57
50 "	5.28	0.03	0.08	1.07	0.18	10.84	2.06	1.13	2.33
60 "	5.23	0.00	0.44	4.77	0.06	11.21	6.19	2.00	2.30
70 "	5.30	0.00	2.00	6.36	0.83	9.64	6.19	3.75	2.86
80 "	4.85	0.00	2.82	5.93	2.86	8.34	5.70	5.88	2.47
90 "	4.80	0.00	5.65	4.85	4.83	6.67	6.92	7.63	3.00
100 "	4.69	0.00	5.01	6.27	7.04	5.56	5.83	4.01	3.00
200 "	25.85	0.27	36.11	36.73	51.70	32.25	41.99	48.19	28.07
300 "	11.23	3.63	21.7	20.70	20.45	8.43	12.99	17.52	21.96
400 "	4.98	8.68	9.81	5.88	5.55	2.22	5.22	5.38	11.83
500 "	3.09	8.12	6.68	2.15	3.04	1.30	2.67	1.75	7.71
600 "	1.92	7.76	3.34	1.07	1.01	0.74	1.46	0.38	4.18
700 "	1.60	9.10	1.67	1.03	0.60	0.37	0.85	0.38	2.94
800 "	1.21	8.38	0.90	0.86	0.42	0.37	0.12	0.00	1.43
900 "	1.10	7.58	1.03	0.47	0.06	0.19	0.49	0.00	1.40
1,000 "	0.71	5.65	0.39	0.30	0.00	0.00	0.24	0.25	0.64
1,000만원 이상	4.42	40.81	1.82	0.90	0.06	0.09	0.24	0.13	0.73



〈표 3-3-17〉 도시지역(수도권 및 광역시)의 주거지역  
가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10만원 미만	6.53	0.07	0.33	0.46	0.51	5.49	0.03	1.53	0.50
20 "	7.78	0.26	0.78	2.51	0.70	4.54	0.29	4.91	3.22
30 "	7.77	0.08	1.45	3.28	0.82	7.40	0.85	4.77	3.75
40 "	6.45	0.10	3.21	4.24	0.57	14.92	4.29	4.25	3.66
50 "	7.02	0.07	8.07	8.94	0.53	25.07	10.14	6.36	4.17
60 "	6.62	0.08	11.91	15.83	1.75	13.49	12.70	7.63	4.33
70 "	5.83	0.02	12.90	15.43	2.88	8.28	14.22	8.88	4.31
80 "	5.10	0.02	12.38	13.09	3.96	5.59	15.18	12.63	3.80
90 "	4.53	0.04	9.24	10.57	7.89	4.18	9.48	11.97	5.62
100 "	3.85	0.03	7.43	5.78	13.43	2.63	7.11	9.28	6.15
110 "	3.12	0.02	6.44	4.45	14.20	1.63	5.94	7.03	4.96
120 "	2.41	0.07	4.72	2.78	11.42	1.93	4.69	5.90	4.52
130 "	1.89	0.11	3.60	2.44	8.28	1.49	3.33	3.73	4.34
140 "	1.64	0.33	2.74	2.44	6.06	1.01	2.29	2.54	4.29
150 "	1.47	0.48	2.66	1.60	5.09	0.82	2.29	1.91	4.06
160 "	1.31	0.91	1.84	1.37	3.94	0.32	2.02	0.95	3.90
170 "	1.29	1.15	1.74	1.22	2.67	0.40	0.83	0.93	4.30
180 "	1.35	2.08	1.25	0.81	2.67	0.30	0.80	0.87	3.99
190 "	1.25	2.74	1.02	0.79	1.38	0.22	0.83	0.49	3.17
200 "	1.37	3.63	0.85	0.47	1.93	0.10	0.43	0.66	2.96
200만원이상	21.42	87.73	5.44	1.47	9.33	0.20	2.29	2.78	19.98

### 다. 도시지역(시·도)의 표준지 분포

도시지역(시·도)의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 “상업지역” 및 “주거지역”의 가격수준별 표준지 분포는 각각 <표 3-3-18> 및 <표 3-3-19>과 같다.

<표 3-3-18> 도시지역(시·도)의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10만원 미만	0.00	3.65	2.09	1.09	4.85	6.93	1.60	0.33	0.16
20 "	0.00	8.65	4.81	3.84	10.59	10.87	5.07	1.63	3.71
30 "	2.41	9.91	10.39	8.26	12.34	10.38	10.26	4.95	5.65
40 "	2.41	10.57	8.14	5.58	10.64	12.15	9.34	5.79	7.74
50 "	1.20	10.10	10.78	9.35	11.77	10.22	9.03	6.70	8.23
60 "	6.02	9.07	7.91	7.32	10.59	6.98	8.45	7.91	9.84
70 "	4.82	7.43	8.37	7.25	9.23	7.06	7.80	7.19	9.52
80 "	10.84	6.22	8.68	7.10	4.52	5.21	7.13	7.06	8.71
90 "	4.82	5.42	4.50	6.01	3.63	4.55	6.11	7.35	7.1
100 "	4.82	4.82	5.04	6.96	4.00	4.80	5.37	6.87	5.00
200 "	22.89	16.13	22.33	27.83	13.89	16.37	20.15	33.49	22.58
300 "	27.71	4.91	4.34	7.54	2.82	3.49	5.90	7.29	7.74
400 "	12.05	1.40	1.32	1.38	0.66	0.98	2.00	1.82	3.06
500 "	0.00	0.47	0.23	0.29	0.38	0.00	0.86	1.07	0.81
600 "	0.00	0.42	0.31	0.07	0.05	0.00	0.49	0.52	0.16
700 "	0.00	0.33	0.23	0.00	0.05	0.00	0.28	0.00	0.00
800 "	0.00	0.09	0.23	0.14	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00
900 "	0.00	0.33	0.16	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00
1,000 "	0.00	0.09	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,000만원 이상	0.00	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00	0.06	0.03	0.00

〈표 3-3-19〉 도시지역(시·도)의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100
10만원 미만	1.19	21.22	9.15	8.02	21.63	35.74	15.47	6.17	9.83
20 "	8.63	24.34	13.86	15.69	16.54	21.15	20.34	13.43	27.64
30 "	18.45	17.56	18.82	17.17	19.34	17.18	18.38	16.02	13.49
40 "	17.26	12.98	15.70	11.41	13.64	10.32	12.81	10.84	11.47
50 "	12.20	8.74	14.84	11.09	8.95	6.26	10.14	10.44	10.27
60 "	6.25	5.53	8.32	9.11	6.60	3.47	7.33	10.04	8.52
70 "	15.77	3.73	5.45	6.63	3.65	2.52	4.83	8.32	4.37
80 "	7.14	1.68	4.56	5.91	2.52	0.99	3.30	6.80	3.17
90 "	2.08	1.64	2.78	4.13	1.82	0.63	2.40	6.12	4.04
100 "	2.98	1.19	1.81	2.94	1.26	0.53	1.78	4.46	2.62
110 "	1.49	0.42	1.32	2.55	1.01	0.48	0.98	2.73	1.37
120 "	0.89	0.22	0.69	1.56	0.61	0.31	0.67	1.40	1.09
130 "	0.60	0.18	0.69	0.84	0.47	0.14	0.45	0.67	0.71
140 "	0.89	0.08	0.63	0.67	0.49	0.08	0.33	0.68	0.27
150 "	0.30	0.06	0.34	0.37	0.38	0.08	0.20	0.58	0.44
160 "	0.89	0.04	0.26	0.54	0.22	0.03	0.09	0.36	0.11
170 "	0.89	0.10	0.11	0.35	0.22	0.04	0.18	0.23	0.11
180 "	0.89	0.04	0.23	0.27	0.13	0.03	0.09	0.30	0.11
190 "	0.60	0.04	0.11	0.12	0.04	0.01	0.08	0.10	0.05
200 "	0.00	0.04	0.14	0.15	0.09	0.00	0.03	0.06	0.16
200만원 이상	0.60	0.16	0.17	0.47	0.43	0.00	0.12	0.24	0.16

라. 도시지역외의 표준지 분포

도시지역외의 “전”, “답”, “임야”의 가격수준별 표준지 분포를 보면 각각 <표 3-3-20>, <표 3-3-21> 및 <표 3-3-22>과 같다.

<표 3-3-20> 도시지역외의 “전” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
계	100	0.0	0.0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1,000원미만	0.3	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	0.8	0.8	0.1	0.0
2,000 "	1.8	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	1.1	0.0	0.9	2.8	4.4	3.0	0.0
3,000 "	3.4	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.4	1.5	0.1	3.0	6.7	5.9	4.9	0.3
4,000 "	5.6	0.0	0.0	0.0	3.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.2	2.7	0.3	6.5	13.4	6.5	6.9	0.4
5,000 "	7.3	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.0	0.7	0.0	0.1	3.4	3.0	0.3	11.4	17.3	7.5	7.9	0.6
6,000 "	7.5	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	1.1	0.7	0.0	0.1	4.1	3.9	0.7	17.0	14.3	8.3	7.1	0.9
7,000 "	6.4	0.0	0.0	0.0	2.1	3.2	0.0	0.7	0.0	0.2	5.0	5.2	1.5	10.3	11.7	7.7	6.4	1.4
8,000 "	5.4	0.0	0.0	0.0	1.0	6.5	1.1	0.0	0.0	0.1	5.5	5.4	2.3	7.7	7.4	7.2	5.7	1.7
9,000 "	5.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.0	1.5	0.0	0.2	6.0	6.9	3.3	7.7	4.9	6.5	4.9	3.0
10,000 "	4.4	0.0	0.0	5.6	0.7	6.5	2.2	2.9	0.0	0.1	4.9	6.6	4.1	7.0	3.4	5.9	4.1	2.9
15,000 "	14.2	0.0	0.0	0.0	1.8	51.6	12.2	10.9	0.3	1.3	19.5	24.4	24.0	14.0	7.8	15.0	14.0	14.2
20,000 "	9.7	0.0	0.0	11.1	2.1	19.4	10.0	8.0	1.5	3.4	16.0	15.3	20.5	5.8	4.6	7.8	8.8	16.7
30,000 "	10.5	0.0	0.0	44.4	7.4	6.5	17.8	23.9	6.6	14.0	16.5	13.9	18.8	5.4	3.2	8.4	9.1	24.5
40,000 "	5.3	0.0	0.0	0.0	6.5	3.2	15.6	18.1	14.7	13.1	6.4	5.7	8.4	1.4	1.1	3.6	5.1	14.5
40,000원이상	13.4	0.0	0.0	38.9	66.6	3.2	40.0	32.6	77.0	67.6	8.8	4.5	15.9	2.1	0.8	4.6	12.0	18.8

〈표 3-3-21〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	0.0	0.0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1,000원미만	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.2	0.1	0.0	0.0
2,000 "	0.5	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.2	0.6	1.0	0.8	0.0
3,000 "	1.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.4	0.0	0.6	2.4	1.4	1.4	0.0
4,000 "	2.0	0.0	0.0	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.3	0.0	1.6	5.1	2.1	2.0	0.0
5,000 "	3.7	0.0	0.0	0.0	3.1	0.0	2.8	0.0	0.0	0.1	1.1	0.7	0.1	3.8	11.8	2.6	2.7	0.0
6,000 "	4.8	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	1.9	1.1	0.2	7.3	13.9	3.7	2.9	10
7,000 "	6.7	0.0	0.0	0.0	0.7	1.6	2.8	0.5	0.0	0.1	2.2	1.6	0.5	11.0	19.3	4.7	3.8	0.0
8,000 "	6.3	0.0	0.0	0.0	1.2	1.6	0.0	1.0	0.0	0.1	3.6	2.4	0.9	13.4	13.5	5.7	4.1	20
9,000 "	6.3	0.0	0.0	0.0	1.0	3.2	0.0	0.5	0.0	0.1	5.2	3.2	1.8	16.7	9.3	6.3	4.3	0.0
10,000 "	5.8	0.0	0.0	0.0	0.4	1.6	0.0	0.5	0.0	0.1	5.9	5.0	4.4	11.4	6.4	6.8	5.0	0.0
15,000 "	22.4	0.0	0.0	7.1	1.5	11.1	0.0	7.7	0.5	0.9	33.2	25.3	41.9	24.4	10.3	25.8	24.1	10
20,000 "	12.0	0.0	0.0	7.1	18.0	66.7	2.8	7.7	1.2	2.9	22.8	24.9	19.8	4.6	3.5	14.1	15.8	10
30,000 "	12.3	0.0	0.0	7.1	30.9	9.5	2.8	19.5	10.9	21.3	12.4	24.0	14.7	4.0	2.4	15.6	14.3	50
40,000 "	5.6	0.0	0.0	0.0	6.7	3.2	11.1	30.3	16.7	17.8	4.7	5.6	6.9	0.6	0.8	5.6	6.7	0.0
40,000원이상	10.7	0.0	0.0	78.6	32.7	1.6	77.8	31.8	70.8	56.7	6.4	5.4	8.8	0.5	0.5	4.5	12.1	0.0

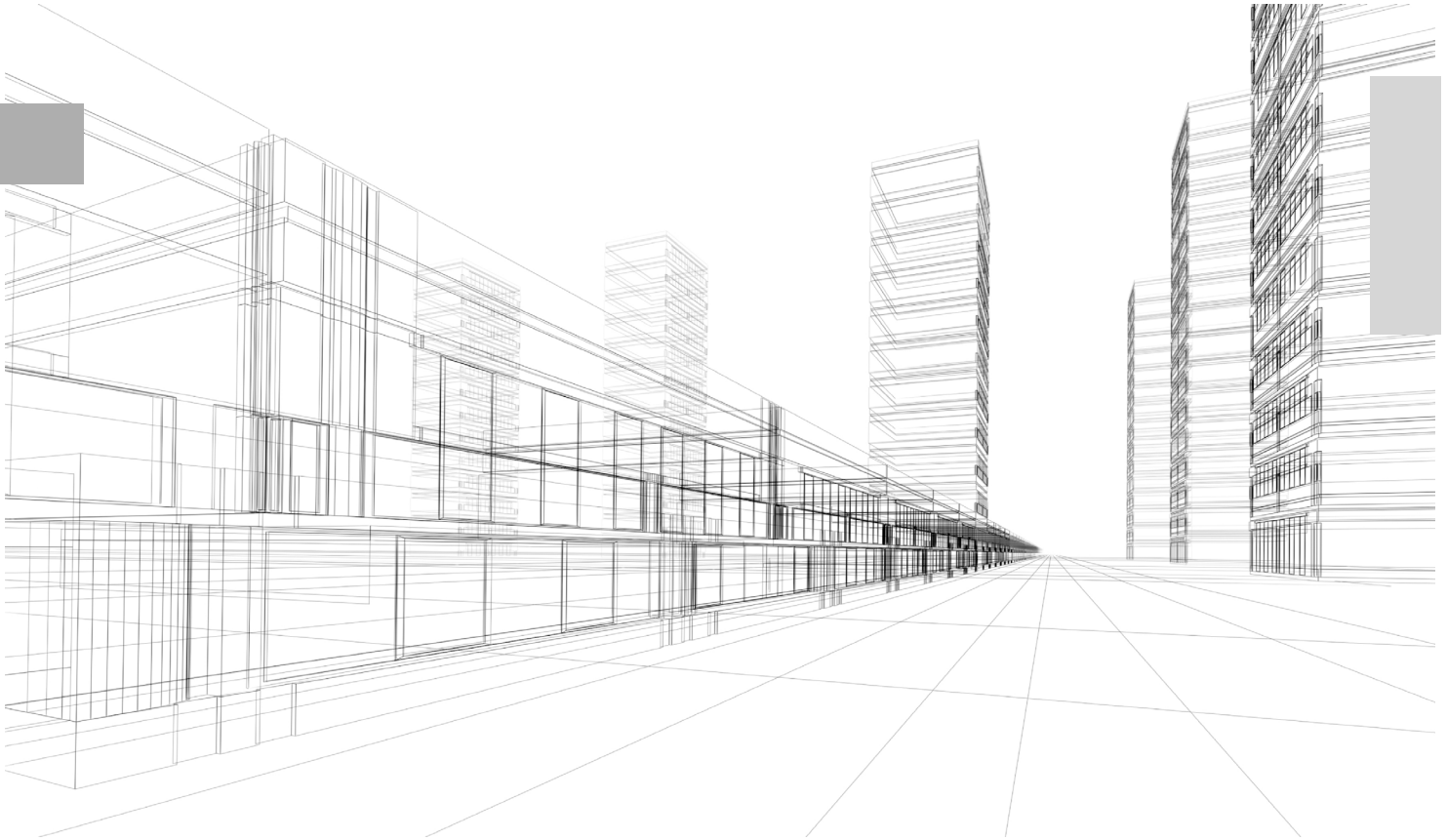
〈표 3-3-22〉 도시지역외의 “임야” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
계	100	0.0	0.0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
100원 미만	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
500 "	24.3	0.0	0.0	23.7	4.5	0.0	0.0	2.5	0.0	0.0	27.4	14.4	1.3	22.1	31.0	45.0	34.9	0.0
1,000 "	24.8	0.0	0.0	52.6	8.8	3.5	3.3	37.0	0.0	1.1	28.1	28.1	3.8	28.8	36.6	31.5	31.7	0.5
2,000 "	15.5	0.0	0.0	23.7	11.1	24.1	20.0	33.0	0.0	5.1	17.7	25	14.2	15.8	16.8	14.1	19.4	1.4
3,000 "	7.9	0.0	0.0	0.0	8.9	10.3	26.7	10.1	6.7	6.5	10.2	10.0	15.8	7.1	7.0	5.0	6.5	1.4
4,000 "	5.1	0.0	0.0	0.0	4.8	13.8	26.7	5.1	7.2	7.2	5.0	6.0	13.1	5.8	3.5	1.8	2.9	6.8
5,000 "	3.7	0.0	0.0	0.0	2.6	10.3	16.7	3.3	9.6	5.5	3.1	3.8	10.9	3.8	2.1	0.8	1.6	12.3
6,000 "	2.6	0.0	0.0	0.0	2.9	10.3	6.7	3.3	7.7	4.4	1.8	2.2	7.5	2.7	1.0	0.6	1.0	12.7
7,000 "	2.0	0.0	0.0	0.0	2.5	13.8	0.0	2.2	5.7	3.8	1.2	1.7	6.2	2.9	0.6	0.3	0.3	8.2
8,000 "	1.7	0.0	0.0	0.0	2.3	3.5	0.0	0.4	9.1	3.1	0.9	1.6	4.6	3.6	0.6	0.2	0.3	7.9
9,000 "	1.3	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.7	9.1	3.2	0.5	1.2	3.2	2.0	0.2	0.1	0.5	5.5
10,000 "	1.1	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.4	4.8	3.2	0.6	0.9	3.0	1.3	0.1	0.1	0.2	5.1
20,000 "	4.6	0.0	0.0	0.0	15.8	6.9	0.0	1.5	22.0	18.0	2.2	4.1	9.4	3.6	0.4	0.4	0.6	27.7
30,000 "	1.9	0.0	0.0	0.0	11.5	3.5	0.0	0.4	9.6	18.0	0.9	0.6	3.1	0.3	0.1	0.1	0.2	7.1
40,000 "	1.2	0.0	0.0	0.0	8.0	0.0	0.0	0.4	3.8	18.0	0.3	0.3	1.8	0.2	0.0	0.1	0.1	1.6
50,000 "	0.8	0.0	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	0.0	1.9	17.1	0.2	0.1	0.9	0.1	0.0	0.0	0.0	0.5
50,000원 이상	1.7	0.0	0.0	0.0	7.5	0.0	0.0	0.0	2.9	17.1	0.1	0.0	1.3	0.1	0.0	0.0	0.0	1.5

# 제 4 편

## 개별공시지가







# 01 Chapter

## 개별공시지가

### 제 1 절 | 개별공시지가의 결정·공시

개별공시지가는 1990년도부터 매년 조사하여 공시하고 있으며, 각종 토지 관련 제도에 쓰이는 공적지가를 관계기관이 합동으로 조사하여 활용함으로써 기관별 지가조사에 따른 업무의 중복을 막고, 예산 및 인력의 낭비를 줄일 수 있으며, 정부가 사용하는 지가를 일원화하여 공적지가에 대한 국민의 신뢰도를 제고하고, 정부 토지정책의 기준과 방향을 제시하기 위한 자료를 제공하기 위해서 도입되었다.

개별공시지가는 국토교통부, 국세청, 지방자치단체 등 관계기관이 합동으로 조사하고 있으며, 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 사용하여 개별토지가격을 산정하게 된다.

이와 같이 조사하여 시장·군수·구청장이 결정·공시한 개별공시지가는 행정기관이 토지 관련 세제 등의 기초자료로 활용하게 된다.

개별공시지가를 직접·간접적으로 적용하고 있는 제도로는 개발이익 환수에 관한 법률에 규정된 개발부담금, 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법에 규정된 개발제한구역 보전부담금, 지방세법에 규정된 토지분 재산세, 취득세·등록세, 소득세법 등에 규정된 양도소득세, 상속세, 증여세 및 국·공유지 대부료·사용료 등이 있다.

---

## 제 2 절 | 개별공시지가 조사체계

개별공시지가는 토지 관련 세제 및 각종 부담금 부과 기초가 되는 약 3,180만 필지(50만 표준지 제외)에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사 체계가 요구된다.

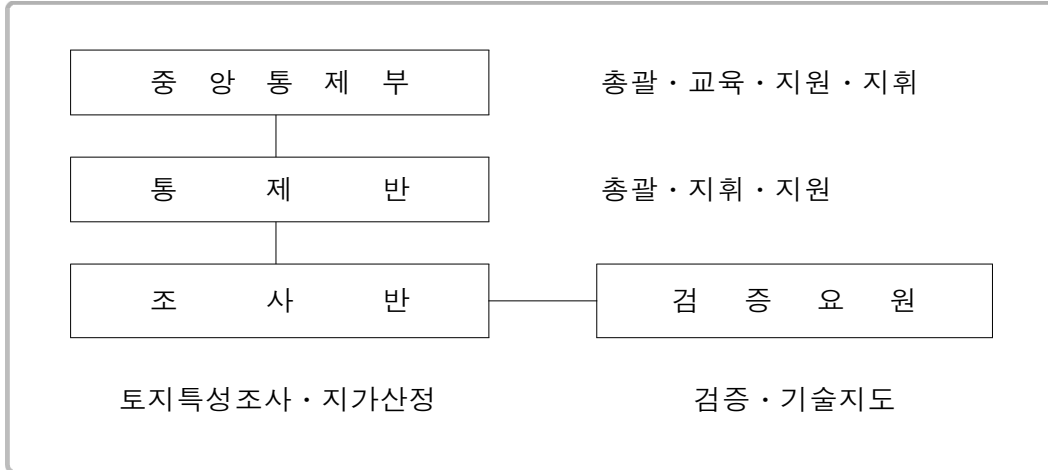
따라서 국토교통부에 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에는 조사반을 편성·운영하도록 아래 도표<그림 4-1-1>과 같이 개별공시지가 합동조사체계를 갖추고 있다.

중앙통제부는 국토교통부, 행정자치부, 국세청, 한국감정원 및 한국부동산연 구원으로 구성하여 각 시·도 통제반을 지휘·총괄·지원한다.

통제반은 시·도 공무원으로 구성하며, 중앙통제부로부터 지시받은 사항을 이행하고 조사반에 대한 지원과 시·도 단위의 관련 업무를 총괄 한다.

조사반은 시·군·구 공무원으로 편성하며, 개별토지의 특성 및 지가의 조사·산정업무를 수행한다. 다만, 지가변동이 심한 지역의 토지에 대하여는 지가를 보다 정밀하게 조사하기 위하여 국세청 소속 공무원을 포함시켜 조사반을 구성한다.

〈그림 4-1-1〉 합동조사반 체계도



### 제 3 절 | 개별공시지가 산정방법

개별공시지가는 먼저 조사대상토지의 지가형성에 영향을 주는 토지특성을 조사하고 그 토지와 비교되는 표준지를 선택한 다음 비교표준지와 조사대상토지의 토지특성을 비교하여 토지특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준지공시지가에 곱하여 산정하게 된다.

〈표 4-1-1〉 개별공시지가 산정방법

비교표준지가격	토지특성 비교 분석	개별토지가격산정
공시지가 (원/㎡)	비교표준지와 개별토지의 토지특성을 비교분석하여 가격배율을 산출	비교표준지공시지가 × 가격배율 = 개별토지가격(원/㎡)

이렇게 산정된 지가는 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자 등에게 열람하여 의견을 수렴한 후 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다.

## 1. 토지특성조사

조사대상토지와 표준지의 가격격차를 분석하기 위해서는 가급적 많은 토지특성을 조사하여 비교·분석하는 것이 바람직하나, 상세한 개별요인 분석에는 많은 시간이 소요될 뿐만 아니라 조사상의 편의를 도모할 필요가 있어 지가형성에 많은 영향을 주는 23개 항목의 토지특성을 골라 이를 조사하도록 하였다.

토지특성의 조사방법은 먼저 토지대장, 임야대장, 토지분 재산세, 과세대장, 토지이용계획 등 공적규제사항을 도면과 공부에 의하여 조사한 다음 현지조사를 통하여 실제 토지용도, 지형지세, 도로조건, 유해시설의 접근성, 농지의 경우 비옥도, 경지정리 여부 등을 조사한다.

## 2. 토지가격비준표

### 가. 개념

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제1항에 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상 등의 목적을 위한 지가산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 지가산정대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하여야 하며, 관계행정기관 등은 이를 사용하여 지가를 산정하도록 규정하고 있다.

이에 따라 국토교통부에서는 1990년도부터 토지 등의 감정평가에 관한 전문지식이 미흡한 공무원이라 할지라도 신속하게 지가를 산정하거나, 대량의 토지에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 토지가격비준표를 작성하여 관계행정기관 등에 제공하고 있다.

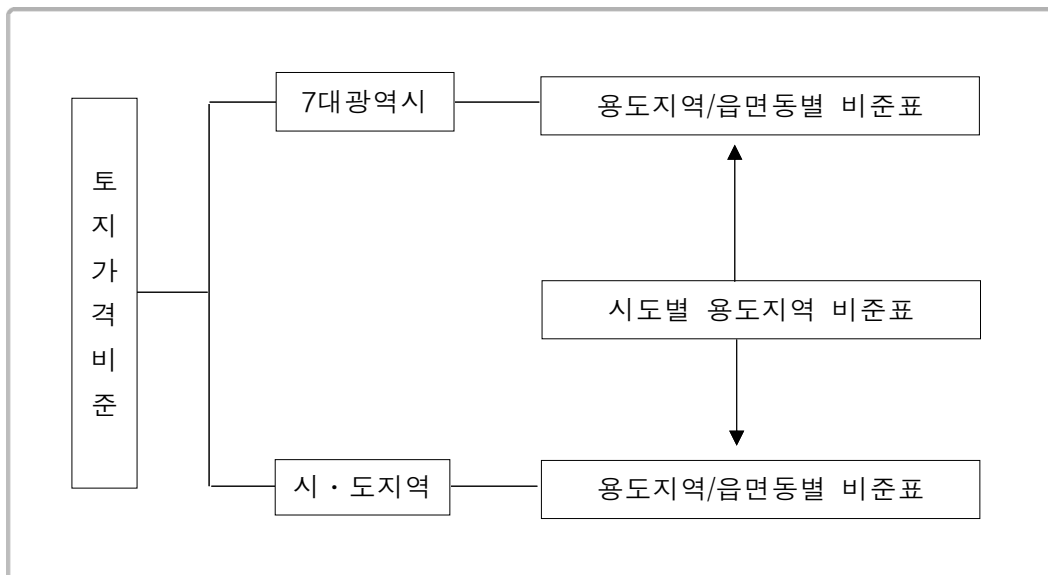
## 나. 작 성

현행 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 50만 표준지를 표본으로 개발한 것으로서 표준지에 관한 토지특성 조사자료 중 용도지역·토지면적·토지이용상황·도로조건 등 개별공시지가 토지특성 조사항목과 동일한 23개 항목의 특성과 지가와와의 상관관계를 전산분석하고, 분석대상 지역별로 대표적인 지가형성요인을 찾아 지가평가 모형을 개발한 다음 다중회귀분석방식으로 통계처리하여 작성한 것이다. 또한, 토지가격비준표는 세로방향에 표준지의 토지특성을 가로방향에 지가 산정 대상토지의 토지특성을 나열하여 서로의 특성(가격배율)을 쉽게 비교할 수 있도록 하였다.

## 다. 구 성

토지가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함)를 대상으로 하여 읍·면·동 용도지역별로 작성하였다. <그림 4-1-2> 참조

<그림 4-1-2> 토지가격비준표의 구성도



### 3. 지가산정

개별공시지가는 평가를 통하여 가격을 알고 있는 토지(비교표준지)의 공시지가에 토지가격비준표에 나와 있는 토지특성별 배율을 종합한 가격 배율을 곱하여 산정하는 비교방식에 의하여 산정된다.

이 비교방식에 의한 토지의 가격산정절차는 산정의 기준이 되는 비교표준지를 선정하여 조사된 당해 토지의 특성과 비교표준지의 토지특성을 서로 비교한 후 토지가격비준표에 나와 있는 특성별 배율을 종합하여 가격배율을 산출하고, 이와 같이 산출된 가격배율을 비교표준지공시지가에 곱하여 산정하게 된다.〈그림 4-1-3〉참조

이러한 가격배율산출 및 지가산정은 일선공무원들이 수작업으로 계산함으로써 많은 인력과 시간이 소요될 뿐 아니라 계산결과의 정확성도 결여되어 있었다.

이와 같은 문제를 해소하기 위하여 국토교통부에서는 일선 공무원들이 개인용컴퓨터(PC)를 사용하여 신속·정확하게 개별공시지가를 조사·산정할 수 있도록 개별공시지가 자동산정프로그램을 자체 개발·공급하여 1994년 전국 97개 시·군·구에서 활용하기 시작하여 1995년도에는 전국 206개 시·군·구에서, 1996년부터는 전국 모든 시·군·구에서 활용하도록 하였으며, 2006년부터는 지가산정프로그램을 ALPA에서 KLIS(한국토지정보시스템)으로 변경하여 활용하고 있다.

이러한 지가자동산정프로그램의 개발·공급으로 일선 공무원들의 노력과 시간이 크게 단축되었을 뿐 아니라 개별공시지가의 신속·정확한 산정에 크게 기여한 것으로 평가된다.

개별공시지가를 정확하게 산정하기 위하여는 토지특성조사, 비교표준지 선정 및 가격격차 분석이 보다 정밀하게 이루어져야 하는데, 토지특성 조사에 대하여는 앞에서 설명하였으므로 비교표준지의 선정에 관하여 살펴보면 다음과 같다.

비교표준지는 지가형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준지를 선정하는 것이 가장 좋겠으나 하나의 표준지를 기준으로 지가를 산정하여야 할 개별필지의 비율이 전국평균 약 1:64가 되고, 선정자의 임의성이 개입될 수 있기 때문에 모든 조사대상토지마다 토지특성이 같은 표준지를 선정하기는 현실적으로 어렵다.

따라서 가장 유사한 토지특성을 가진 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있도록 조사대상토지와 동일 용도지역안에 있는 유사가격권의 표준지 중에서 조사대상토지와 토지이용상황이 같은 표준지를 선정하도록 기준을 정하였다.

토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하였어도 토지가격비준표에 반영되지 아니한 토지특성 때문에 지가산정에 일부 착오가 있을 수 있는 점을 감안하여 감정평가사의 검증을 받아 토지소유자에게 열람을 한 후 시·군·구 부동산평가위원회에서 심의하여 시장·군수·구청장이 조정할 수 있게 하였다.

또한, 지가조사작업이 행정구역단위로 추진됨에 따라 행정구역 경계 지역에서 필지별 가격 사이에 불균형이 생기지 않도록 인접 행정기관과 연석회의를 개최하는 등 긴밀한 업무협조를 통하여 경계지역의 가격이 균형을 이루도록 하였다.

---

#### 4. 토지소유자 등 의견수렴

개별공시지가는 토지분 재산세 등 토지 관련 제세와 개발부담금 등 각종 부담금의 산정기준이 되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 결정·공시하기에 앞서 지가열람을 통한 토지소유자 등의 의견을 듣도록 하였다.

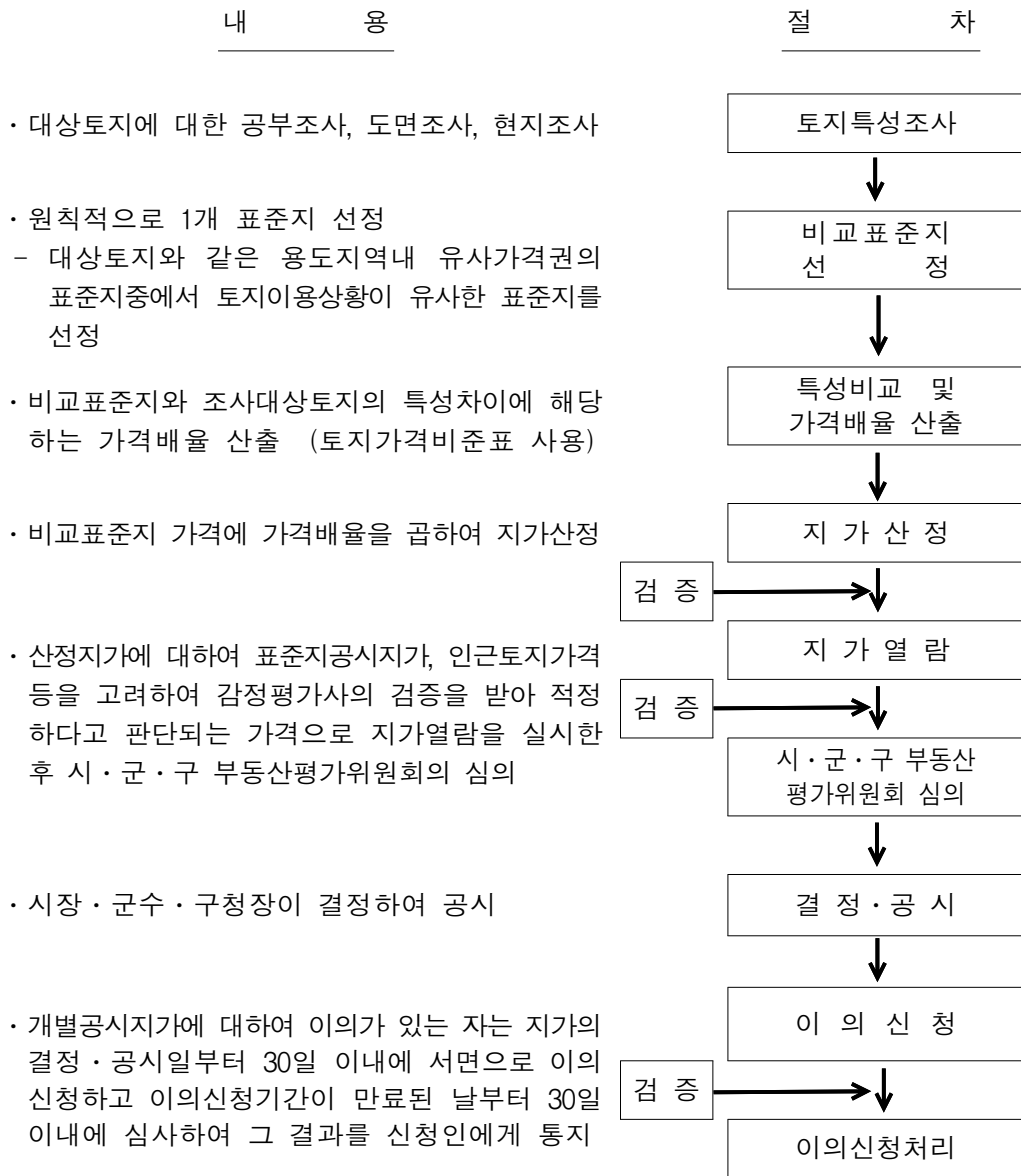
시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 하여 토지소유자 등이 시·군·구에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정여부를 결정한다.

#### 5. 결정·공시

2005년 1월 14일 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 전문개정시 지방이양추진위원회의 권고로 종전 국토교통부장관의 확인 및 중앙토지평가위원회(현 중앙부동산평가위원회)의 심의과정이 생략되어 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제11조에 의하여 시장·군수·구청장이 매년 5월 31일까지 결정·공시한다.



〈그림 4-1-3〉 개별공시지가 산정·결정절차



---

## 02 Chapter | 2016년 개별공시지가 조사

### 제 1 절 | 조사계획의 수립시행

개별공시지가 조사는 전국의 과세대상 및 일부 국·공유토지 등 약 3,180만여 필지(50만 표준지 제외)의 가격을 조사·결정하는 방대한 작업이지만 토지 관련 세제 등 여러 가지 행정목적에 적절히 활용될 수 있도록 일정 기간 안에 조사가 완료되어야 한다.

개별공시지가는 각종 조세 및 부담금 산정에 직·간접적으로 활용되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 지가는 보다 객관적인 방법으로 인근토지의 가격과 형평을 이루도록 산정되어야 한다.

이러한 목적을 달성할 수 있도록 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의거 관계부처와 협조하여 조사체계를 갖추고 추진계획을 수립하여 각 시·도, 시·군·구에 시달하였으며 이 계획에 따라 지가를 조사하도록 하였는데 그 추진일정은 <표 4-2-1>과 같다.

〈표 4-2-1〉 2016년 개별공시지가 조사 추진일정

업 무 명	세 부 내 용	일 정	기 관
지가조사	· 조사요령작성시달	2015.11.5	국토교통부
준비작업	· 시·도 교관요원 교육	2015.11.5	"
	· 시·군·구 조사요원 교육	2015.11.10~11.14	시·도
	· 지가산정 실무교육	2015.11.10~11.14	시·군·구
지가조사	· 합동조사반 편성	2015.11.19~12.15	국토교통부
준비작업	· 토지가격비준표 공급	2016.1.9	국토교통부
	· 표준지 가격조사표, 지역분 석조서, 표준지분포도 공급	2016.1.9	"
지가조사	· 토지특성조사 및 지가산정	2015.11.18~'15.3.18	시·군·구
	· 감정평가사의 산정지가검증	3.21~4.7	"
	· 지가열람 및 의견제출	4.13~5.2	"
	· 시·군·구부동산평가위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지	5.11~5.17	"
지가결정	· 결정·공시	5. 31	시·군·구
이의신청	· 이의신청	5.31~6.30	토지소유자
	· 이의신청 처리	7. 1~7.30	시·군·구
	· 조정 공시	7. 31	시·군·구

## 제 2 절 | 조 사 준 비

### 1. 합동조사반 편성

합동조사반은 중앙통제부, 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 1,571명으로 구성되었으며 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 필지수가 3,180만여 필지(50만 표준지 제외)로 그 작업량이 방대하기 때문이다.

합동조사반 편성의 구체적 내용은 다음과 같으며 도표로 표시하면 <표 4-2-2>와 같다.

#### 가. 중앙통제부 : 총 18명

국토교통부 3명

행정자치부, 국세청, 한국부동산연구원 각 1명

한국감정원 12명

#### 나. 통 제 반 : 총 10명(시·도)

#### 다. 조 사 반 : 총 1,561명

시·군·구 공무원 973명

국세청 공무원 16명

일용보조요원 572명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2016년도 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 1,226명으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 지가를 검증케 함으로써 지가의 적정성 및 신뢰성을 기하였고, 이들을 포함하여 2016년 개별공시지가조사에는 총 2,797명이 동원되었다.

〈표 4-2-2〉 개별공시지가 조사인원

(단위 : 명)

구분	합 계	조 사 반				통제반	비고	평가사 등
		소계	지자체 공무원	국세청 공무원	보조원			
계	1,571	1,561	973	16	572	10	-	1,226
서울	118	118	13	-	5	-	-	96
부산	78	78	58	-	20	-	-	56
대구	45	45	32	-	13	-	-	36
인천	47	46	32	-	14	1	-	34
광주	18	18	15	-	3	-	-	24
대전	14	14	9	-	5	-	-	18
울산	43	41	17	-	24	2	-	6
세종	2	2	1	-	1	-	-	22
경기	211	211	117	7	87	-	-	150
강원	77	77	51	-	26	-	-	78
충북	80	77	45	-	32	3	-	64
충남	83	83	46	1	36	-	-	98
전북	86	84	47	-	37	2	-	94
전남	133	133	63	-	70	-	-	140
경북	366	366	236	-	130	-	-	150
경남	156	154	86	8	60	2	-	134
제주	14	14	5	-	9	-	-	26

※ 중앙통제부(18명) 제외

## 2. 조사요원 교육

개별공시지가를 보다 객관적인 같은 기준에 따라 산정하도록 하기 위하여는 담당공무원들이 조사요령 등에 대하여 잘 알아야 하기 때문에 조사를 시작하기에 앞서 합동조사반에 편성된 조사요원에 대하여 지가 조사요령을 교육시킴으로써 이들이 지가조사방법을 숙지하도록 하였다. <표 4-2-3> 참조

주요 교육내용은 지가조사의 중요성, 지가조사계획, 토지특성조사요령, 비교표준지 선정방법, 비준표 적용방법 및 지가산정 요령 등에 관한 사항이다.

특히 지가자동산정프로그램의 원활한 운영을 위하여 전국 252개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 국가전문행정연수원 국토해양인재개발원에서 별도의 교육을 실시하여 지가조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축되었다.

<표 4-2-3> 합동조사반 교육실시 현황

(단위 : 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
· 교관요원 교육	2015.11.5	43	시·도 담당과 계장	중앙집합교육 (국토교통부)
· 조사요원 교육	2015.11.5		지가조사 담당공무원	시·도별로 자체 교육 실시
· 국세청 조사반 교육	2015.11.5		국세청 파견 세무 공무원	지역별 집합교육

※ 시·군·구 개별공시지가 담당자에 대하여 년 5회(매회 30명) 부동산 가격공시법령 및 지가자동산정프로그램 운영방법 교육실시(국토교통인재개발원)

### 3. 예산지원

전국의 토지는 약 3,810만 필지로 이루어져 있고 그 중에서 과세 등 지가산정이 필요한 토지는 사유지와 일부 국·공유지를 포함하여 3,230여만 필지에 이르고 있다.

이를 국가가 일시에 조사·평가하는 것은 인력·예산·시간면에서 불가능하므로 국가와 지방자치단체(시·군·구)가 역할을 분담하여 지가조사 업무를 수행하도록 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 규정하고 있다.

국가에서는 전국의 조사대상필지중 대표성이 있는 50만 표준지를 선정하여 그 가격을 조사·평가하여 공시하고 지방자치단체에서는 국가에서 공시한 표준지가격을 기준으로 당해 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·결정한다.

이와 같이 조사하여 결정된 개별공시지가는 양도소득세 등 국세와 재산세 등 지방세 과세자료로 활용되고 있어 국가와 지방자치단체가 공동으로 조사경비를 부담하고 있으며 2016년도에는 국가에서 약 110억원의 재정 부담을 하였다. <표 4-2-4>참조

〈표 4-2-4〉 2016년 개별공시지가조사 국비소요예산

(단위 : 천원)

구 분	총 계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	10,996,755	2,816,725	7,269,239	579,961	330,830
서울	473,650	120,788	309,933	26,912	16,017
부산	350,097	89,281	229,087	19,891	11,838
대구	214,031	54,582	140,052	12,160	7,237
인천	267,981	68,850	176,663	15,339	7,129
광주	174,939	44,613	114,472	9,939	5,915
대전	126,348	32,221	82,677	7,178	4,272
울산	160,361	40,895	104,933	9,111	5,422
세종	89,962	22,942	58,867	5,111	3,042
경기	1,544,963	392,081	1,006,044	87,351	59,487
강원	856,013	210,587	574,401	47,981	23,044
충북	739,437	188,570	483,853	42,011	25,003
충남	969,000	243,000	651,000	38,000	37,000
전북	878,867	224,127	575,089	49,933	29,718
전남	1,342,451	362,381	919,836	60,234	-
경북	1,354,515	347,976	889,875	70,525	46,139
경남	1,262,581	321,981	826,174	71,734	42,692
제주	191,559	51,850	126,283	6,551	6,875



## 제 3 절 | 개별공시지가 검증

### 1. 추진배경

1994년까지 개별공시지가 산정은 읍·면·동에서 토지특성 조사 자료를 바탕으로 하여 토지가격비준표를 사용하여 각 필지마다 가격을 산정하고 지가산정이 곤란한 경우에는 감정평가사의 자문을 받아 지가를 산정하였다.

그러나 1994년 헌법재판소의 토지초과이득세 헌법불합치결정에서 개별공시지가의 조사산정을 행정기관의 공무원이 담당하므로 전문성의 보완이 필요하다는 지적에 따라 토지평가에 관한 전문가인 감정평가사로 하여금 시·군·구 공무원이 조사·산정한 지가의 타당성을 검증토록 관련 법령을 개정하여 시·군·구 공무원이 조사·산정한 개별토지가격에 대하여 감정평가사의 검증을 받도록 개선하였다.

이에 따라 검증업무의 시행에 필요한 세부절차와 방법 등에 필요한 “개별공시지가의 검증업무 처리 지침”을 훈령으로 제정(1996. 11. 2)하였다. 한편, 모든 토지의 산정지가를 검증하는 것은 예산과 시간 면에서 효율적이지 못하다는 의견이 있어 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」)을 개정(2000. 1. 28)하여 산정지가에 대한 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있도록 하고 산정지가검증을 생략하고자 하는 경우는 개별토지의 지가변동률과 국토교통부장관이 조사·공표하는 시·군·구의 연평균지가변동률의 차이가 작은 순으로 하되, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구의 변경, 시장·군수·구청장이 산정지가의 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 등은 예산의 범위 내에서 검증을 실시토록 지침을 개정(2000. 5. 30)하였다.

## 2. 검증의 개념

개별공시지가의 검증이란 지가조사공무원이 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 표준지공시지가를 평가한 감정평가사가 토지특성조사, 비교표준지 선택, 토지가격비준표 적용의 타당성 등을 종합적으로 검토하여 산정된 지가가 표준지공시지가, 인근 토지의 지가, 전년도 지가 등과 균형을 유지하지 아니하는 경우 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

## 3. 검증의 구분

개별공시지가에 대한 검증업무는 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 감정평가사가 토지특성조사 등의 적정성, 인근지가 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시하는 것으로 개별공시지가의 적정성을 제고하기 위하여 다음과 같이 구분·실시하였다.

- 산정지가 검증 : 시장·군수·구청장이 조사·산정한 지가에 대하여 지가현황도면 등을 기준으로 개별공시지가 산정 대상 필지에 대하여 실시
- 의견제출지가 검증 : 감정평가사의 검증을 거친 지가에 대하여 토지소유자 등이 지가열람기간중에 의견을 제출할 경우 현지조사 등을 통해 실시
- 이의신청지가 검증 : 시장·군수·구청장이 개별공시지가의 결정·공시(매년 5월 31일)이후 토지소유자 등이 이의를 제기할 경우 현지조사 등을 통해 실시

## 4. 2016년 개별공시지가 검증

2016년 5월 31일에 결정·공시한 개별공시지가는 조사대상의 1/2 필지(시·군·구별로 상이)에 대하여 검증을 실시하여 740,252필지에 대한 지가를 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 8,631필지에 대하여 검증을 실시하여 2,677필지에 대한 지가를 조정하였으며 <표 4-2-7>참조, 결정·공시후 이의신청 지가에 대해서도 감정평가사로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하여 검증지가를 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정하고 토지소유자 등에게 통지 하였다.

2016년도 개별공시지가 검증업무와 관련하여 동원된 감정평가사는 1,226명으로 산정지가 검증 실시결과 조정명세는 다음과 같다.

<표 4-2-5> 참조

<표 4-2-5> 산정지가 검증실시결과

(단위 : 필지)

검증결과 조정필지				유형별 조정내역			
계	상향	하향	동일 (특성)	토지특성 착오	표준지 선정착오	비준표 적용착오	지가균형 유지
740,252	421,603	288,581	30,068	252,192	207,116	43,860	237,084

## 제 4 절 | 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산평가위원회 심의

### 1. 주민의견 수렴

#### 가. 대국민 홍보

개별공시지가는 양도소득세 등 토지관련제세와 개발부담금 등 각종부담금의 산정기준이 되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 지가조사의 취지 및 방법과 활용범위 등을 국민에게 상세히 알릴 필요가 있어 개별토지가격의 조사와 열람 및 의견제출요령 등에 대하여 적극적으로 홍보하였다.

홍보방법은 중앙단위의 홍보와 지방단위의 홍보로 나누어 볼 수 있는데 중앙단위에서는 신문보도 등 언론매체를 통하여 열람기간 및 결정·공시 사실을 홍보하였고, 지방단위에서는 팜플렛이나 안내문 제작배포, 입간판이나 현수막 설치, 마을단위 앰프방송, 반상회보 게재 및 지방언론 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보에 중점을 두었다.

특히, 개별공시지가를 결정·공시하기에 앞서 주민열람 및 의견제출요령에 대하여 반상회와 언론매체를 통하여 집중적인 홍보를 실시하는 한편, 이장 및 통장회의, 마을 앰프방송 등으로 국민에게 알려 산정된 지가에 대하여 이의가 있으면 의견을 제출하도록 하였다.

#### 나. 지가열람 및 의견제출

2016년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 3,180여만 필지(50만 표준지 제외)의 개별공시지가에 대하여 4월 12일부터 5월 2일까지 20일간 토지소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 <표 4-2-6>에서 보는 바와 같이 의견제출은 8,631필지로서(지가 상향요구 3,938필지, 지가 하향요구 4,693필지) 전체 조사필지를 기준으로 할 때 0.03%로 나타나고 있다.

〈표 4-2-6〉 개별공시지가 의견제출 현황

(단위 : 필지)

구분	조사된 필지 (A)	의견접수			C/A(%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	31,803,985	8,631	3,938 (45.6%)	4,693 (54.4%)	0.03
서울	907,162	552	174	378	0.06
부산	697,526	392	58	334	0.06
대구	431,514	128	37	91	0.03
인천	619,675	650	609	41	0.10
광주	375,353	83	56	27	0.02
대전	219,710	102	67	35	0.05
울산	411,697	126	9	117	0.03
세종	180,952	72	21	51	0.04
경기	4,293,628	2,290	1,297	993	0.05
강원	2,519,597	457	188	269	0.02
충북	2,151,353	1,125	406	719	0.05
충남	3,403,315	630	213	417	0.02
전북	2,612,562	273	136	137	0.01
전남	4,431,129	437	312	125	0.01
경북	4,121,550	617	137	480	0.01
경남	3,893,453	482	194	288	0.01
제주	533,809	215	24	191	0.04

※ 상향·하향 요구비율은 의견접수 대비임

#### 다. 제출된 의견의 처리

토지소유자 등이 의견을 제출한 개별공시지가에 대하여는 보다 신중하게 검토하기 위하여 조사담당공무원이 조사지침에 의하여 토지특성조사 및 지가산정을 다시 해보고 표준지 및 인근토지의 가격과 균형이 맞는지 여부를 검토하여 감정평가사의 검증을 받은 후 시·군·구 부동산평가 위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다.

토지소유자 등의 의견을 처리한 내용은 <표 4-2-7>과 같다.

〈표 4-2-7〉 개별공시지가 의견제출 처리결과

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지	의견제출	처 리 결 과			
			합 계	상향조정	하향조정	기각
합 계	31,803,985	8,631	2,677 (31.0%)	1,253 (14.5%)	1,424 (16.5%)	5,954 (67.0%)
서 울	907,162	552	134	37	97	418
부 산	697,526	392	64	27	37	328
대 구	431,514	128	25	7	18	103
인 천	619,675	650	34	23	11	616
광 주	375,353	83	42	26	16	41
대 전	219,710	102	39	29	10	63
울 산	411,697	126	7	2	5	119
세 종	180,952	72	34	12	22	38
경 기	4,293,628	2,290	732	395	337	1,558
강 원	2,519,597	457	202	93	109	255
충 북	2,151,353	1,125	391	184	207	734
충 남	3,403,315	630	252	112	140	378
전 북	2,612,562	273	85	49	36	188
전 남	4,431,129	437	189	126	63	248
경 북	4,121,550	617	260	70	190	357
경 남	3,893,453	482	93	50	43	389
제 주	533,809	215	94	11	83	121

## 2. 시·군·구 부동산평가위원회 심의

시·군·구별로 개별공시지가에 대하여 토지소유자 및 이해관계인의 의견청취를 실시하고, 의견제출사항은 시·군·구에서 비교표준지 선정의 적정여부와 지가산정의 적정여부 등을 재조사하고 감정평가업자의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산평가위원회에 상정·심의한다.

일선 공무원들이 산정한 지가가 정확하게 산정되었다 하더라도 인근 필지간 또는 행정구역간 가격이 균형을 이루지 못하는 경우가 있을 수 있다. 이러한 경우에는 지가조사요원과 검증자의 제시된 의견을 종합적으로 검토·심의할 필요가 있으므로 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역 사정에 정통한 자로 구성된 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 지가를 조정한다.

## 제 5 절 | 개별공시지가의 결정 및 이의신청

### 1. 개별공시지가의 결정

2016년 개별공시지가는 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 지가를 산정하고 감정평가사의 지가검증과 주민의견을 수렴하고 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 지가가 필요한 31,803,985필지에 대하여 2016년 5월 31일 결정·공시하였다. 참고로 2016년 개별공시지가 중 용도지역별·지목별 최고 및 최저 가격수준은 <표 4-2-8>과 <표 4-2-9>와 같다.

〈표 4-2-8〉 용도지역별 가격수준

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

용도 지역	최 고 지 가		최 저 지 가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
상업지역	83,100,000	서울 중구 충무로1가 (명동8길, 네이처리퍼블릭)	18,600	전북 고창군 성송면 판정리
주거지역	12,950,000	서울 강남구 대치동 (동부센트레빌아파트)	2,210	전북 무주군 무주읍 오산리
공업지역	9,050,000	서울 성동구 성수동1가 (서울숲역 지식산업센터)	6,300	경남 하동군 금남면 진정리
녹지지역	3,848,000	경기 성남수정구 복정동	186	강원 태백시 동점동

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

〈표 4-2-9〉 지목별 가격수준

(단위 : 원/m<sup>2</sup>)

지 목	최고지가		최저지가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
전	2,060,000	서울 강서구 외발산동	220	경북 울진군 온정면 조금리
답	1,249,000	서울 강남구 자곡동	334	전남 완도군 청산면 여서리
대지	83,100,000	서울 중구 충무로1가	602	전남 곡성군 목사동면 용봉리
임야	1,717,000	경기 과천시 부림동	99	전남 진도군 조도면 옥도리
공장용지	9,050,000	서울 성동구 성수동1가	2,590	전남 진도군 고군면 금계리
잡종지	21,400,000	서울 중구 태평로1가	232	전남 장흥군 장평면 기동리

\* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외



## 2. 이의신청

개별공시지가는 행정기관이 과세자료 등 토지관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다. 따라서 지가산정과정에서 20일간 지가열람 및 의견제출기간을 두어 토지소유자 등의 의견을 들었으며, 지가를 결정·공시한 후에도 30일간의 이의신청기간을 두어 다시 한번 지가에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

2016년 5월 31일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 5월31일부터 6월 30일까지 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 4-2-10>에서 보는 바와 같이 조사된 필지의 0.07%인 21,322필지로, 이는 전년대비 2.49% 증가 하였으며, 조세부담의 과중 등을 이유로 이의신청된 필지의 58.64%인 12,504필지가 하향조정을 요구하고 있는 것으로 나타났다.

이의신청된 개별공시지가는 시장·군수·구청장이 재조사하여 감정평가사의 검증을 받아 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 신청자에게 처리결과를 통보한다.

〈표 4-2-10〉 2016년도 개별공시지가 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지 (A)	이의신청			C/A (%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	31,803,985	21,322	8,818	12,504	0.07
서 울	907,162	862	275	587	0.10
부 산	697,526	1,136	535	601	0.16
대 구	431,514	165	116	49	0.04
인 천	619,675	1,219	627	592	0.20
광 주	375,353	121	95	26	0.03
대 전	219,710	165	116	49	0.08
울 산	411,697	616	108	508	0.15
세 종	180,952	558	105	453	0.31
경 기	4,293,628	7,058	3,656	3,402	0.16
강 원	2,519,597	1,444	737	707	0.06
충 북	2,151,353	1,159	753	406	0.05
충 남	3,403,315	2,137	578	1,559	0.06
전 북	2,612,562	198	102	96	0.01
전 남	4,431,129	348	223	125	0.01
경 북	4,121,550	773	381	392	0.02
경 남	3,893,453	1,221	362	859	0.03
제 주	533,809	2,142	49	2,093	0.40

※ 2015년도 이의신청 필지 : 20,805(상향요구 : 6,815, 하향요구 : 13,990)

## 제 6 절 | 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시

### 1. 실시배경

일반국민이 부동산거래정보망이나 PC통신 등을 이용하여 개별공시지가 전산정보를 전국 어디에서나 열람할 수 있도록 함으로써 개별공시지가 확인서 발급 등에 따른 국민의 불편을 최소화시키고 부동산거래질서의 확립 및 거래정보사업의 건전한 육성과 일반국민에 대한 투명한 행정 서비스를 통하여 부동산가격의 안정을 도모하고자 개별공시지가 전산정보 서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

### 2. 정보공개내역

이를 위해 개별공시지가 자동산정프로그램을 사용하여 산정한 1997년도부터 2016년도 개별공시지가 전산자료 중 거래대상이 아닌 국·공유지를 제외한 필지의 개별공시지가 전산정보를 대한민국전자정부(<https://www.korea.go.kr/>)를 이용하여 열람 및 개별공시지가확인서를 발급 받을 수 있고(각 시·군·구 홈페이지에 연계), 통합민원/무인발급시스템(<https://www.egov.go.kr/>)을 이용하여 원격지 온라인민원발급을 받을 수 있다.

## 03 Chapter | 지 가 전 산 화

### 제 1 절 | 개 요

매년 조사·평가되고 있는 50만 표준지 및 3,180만여 개별토지에 대한 가격과 이들 토지의 토지특성 정보를 토지정책 자료로 활용하고, 국세청 등 관계기관에 과세자료로 제공하기 위해서는 표준지 및 개별공시지가에 대한 전산자료를 체계적으로 구축·관리할 필요가 있다.

이러한 요청에 따라 1990년 이후 공시된 표준지공시지가 및 토지특성 정보에 대하여 데이터베이스 관리체계를 구축하여 활용하고 있으며, 3,180만여 개별토지에 대한 개별공시지가 자료와 지목, 토지이용상황, 공적규제사항 등 23개 항목의 토지특성 정보도 1991년부터 매년 전산 입력하여 관리하고 있다. 이렇게 전산화된 지가정보는 지역별 지가수준, 용도지역별 지가수준, 토지구모별 지가수준, 토지이용상황 등의 파악과 지가변동률 표본지 선정을 위한 기초자료 조사 등에 다양하게 활용되고 있으며, 토지정책이나 과세의 기초자료로 관계기관에 제공되고 있다.

개별공시지가 조사작업에 소요되는 인력과 시간을 절감하고 보다 신속하고 정확한 지가산정을 도모하기 위해서 지가산정업무를 개인용 컴퓨터로 처리할 수 있도록 하고 있다. 표준지공시지가 자료와 토지가격비준표 및 개별필지의 토지특성정보를 개인용 컴퓨터로 전산처리하여 개별공시지가를 자동으로 산정할 수 있는 「개별공시지가 자동산정프로그램」을 개발하여 1992년부터 2년간의 시험운영을 거쳐 1995년에는 206개 시·군·구에서 운용하였고, 1996년도부터는 전국의 모든 시·군·구에서 운용하였으며, 1999년부터 PC 성능의 향상에 따라 이용자의 편의성과 업무의 개선을 위하여 Windows용 개별공시지가 자동산정프로그램을 개발·보급하여 지가조사 작업을 보다 효율적으로 운용하고 있다.

## 제 2 절 | 지가전산화 현황

### 1. 표준지공시지가 D/B 구축

#### 가. 목 적

50만 표준지에 대하여 토지특성 등의 자료를 효율적으로 축적·관리하고, 각종 지가분석응용프로그램을 통해 지가지수와 지가변동상황 등 토지정책 수립에 필요한 자료를 신속히 생산·제공하기 위한 것이다.

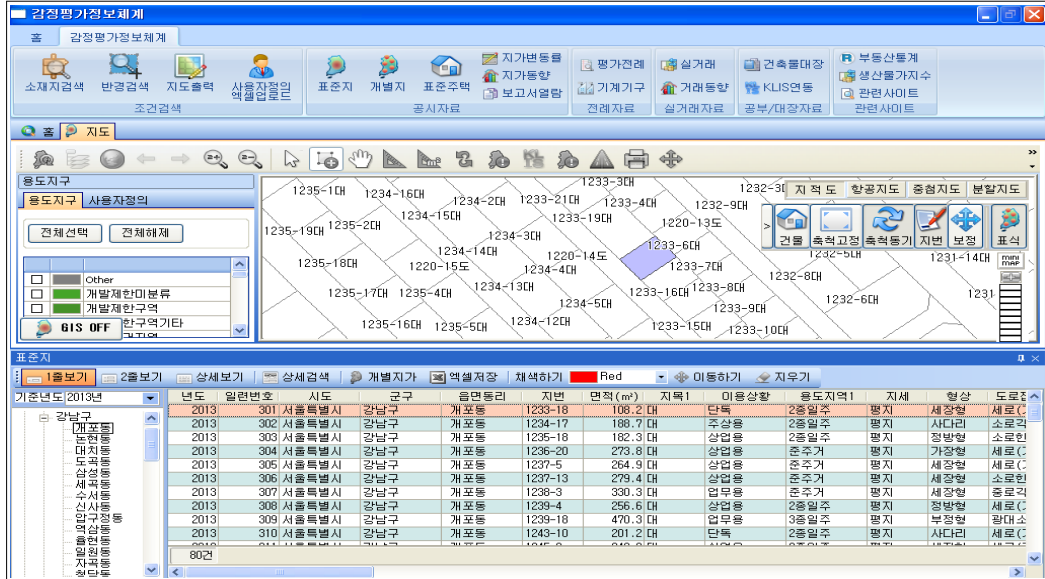
#### 나. 표준지공시지가 D/B

데이터베이스관리프로그램은 1990년에 국토연구원에 의뢰하여 개발되었는데, 1992년 11월에 국토교통부에서 주전산기 “Ticom”을 도입하여 운영하여 왔으며, 1999년 새로운 주전산기가 도입되면서 RDBMS(Relational Data Base Management System)인 데이터베이스를 구축하여 1990~2016년도 표준지 자료를 축적 관리하고 있다.

부대업무 이관고시(관보 제17626호, 2011.11.3.)에 따라 2013년 1월 1일부로 한국감정평가협회에서 한국감정원으로 위탁 변경되어 관리·운영되고 있다.

구축된 자료건수는 약 1,077만건에 이르며, 지가전산기에 데이터베이스로 구축되어 각종 통계분석 및 정책자료로 활용되고 있으며, 감정평가정보 체계를 통하여 제공되고 있다.

〈그림 4-3-1〉 감정평가정보체계 자료 제공 현황



#### 다. 지가전산시스템 구성

지가전산시스템은 1992년 11월에 국내에서 개발한 행정전산망용 국산 주전산기(Ticom)를 도입하여 1993년 12월에 주요 전산시스템을 보완·증설하였으며, 2009년 새로운 시스템을 추가 증설·도입하여 오늘에 이르고 있다. 용량으로는 CPU(3,000MHz)가 16개이며, 주기억장치는 32GB이고 자료를 보관하는 디스크의 용량은 2TB로서 대용량의 토지특성 및 지가 전산자료를 축적·관리할 수 있다.

또한, 프로그램 언어(C-Language, COBOL 등)에 의존하던 자료관리를 RDBMS에 의한 자료관리로 바꾸어 보다 효율적인 DB운영을 도모하고 있다.  
 ※ DISK는 RAID(Redundant Array of Inexpensive DISK)/백업장비는 DAT (Digital Audio Tape)/출력물인쇄는 Laser Printer(성능 : 2,000Line/분)

이관 이후 고효율, 고가용성을 지원하기 위해 최신 RDBMS(Oracle 11G)에서 운영중이며 신속한 프로그램 개발 및 배포를 위해서 Delphi 프로그램언어로 개발된 조사·산정 시스템을 제공하고 있다.

## 라. 표준지 통계분석

표준지공시지가 D/B구축외에도 지가전산시스템에는 전국단위로 빠른 시간내 통계분석을 할 수 있는 프로그램이 개발되어 있으며 통계유형은 다음과 같다.

〈표 4-3-1〉 50만 표준지공시지가 통계분석

50만 표준지공시지가 통계분석	
○ 최고/최저지가	<ul style="list-style-type: none"> <li>－ 시·도별 지목별 최고/최저지가</li> <li>－ 시·도별 용도지역별 최고/최저지가</li> <li>－ 시·도별 토지이용상황별 최고/최저지가</li> </ul>
○ 가격수준별 표준지 분포현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>－ 전국 가격수준별</li> <li>－ 도시지역의 상업지역 표준지 분포</li> <li>－ 도시지역의 주거지역 표준지 분포</li> <li>－ 비도시지역의 “전” 표준지 분포</li> <li>－ 비도시지역의 “답” 표준지 분포</li> <li>－ 비도시지역의 “임야” 표준지 분포</li> </ul>
○ 시·도별 가격지수	<ul style="list-style-type: none"> <li>－ 지목별 가격지수</li> <li>－ 용도지역별 가격지수</li> <li>－ 토지이용상황별 가격지수</li> </ul>
○ 표준지 분포현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>－ 시·군·구별 지목별 표준지 분포</li> <li>－ 시·군·구별 용도지역별 표준지 분포</li> <li>－ 시·군·구별 토지이용상황별 표준지 분포</li> </ul>
○ 시·군·구별 가격수준	시·군·구별 가격수준(중위수, 면적, 산술평균)
○ 가격변동	시·군·구별 전년대비 표준지공시지가 가격 변동 현황
○ 특수토지	전국 특수토지 현황

## 마. 기대효과

표준지 데이터베이스 관리체계를 구축함으로써 매년 공시하는 표준지 공시지가의 조사·평가 결과를 신속하게 입력·활용할 수 있게 되어 표준지 공시지가 자료를 필요로 하는 관계 행정기관의 효율성이 크게 향상될 것이 예상되며, 공시지가 자료가 계속적으로 축적되어 관련자료 분석이 가능하므로 지가분석 모형개발 등을 통하여 지가관련 정책수립에 활용될 것으로 기대된다.

## 2. 개별공시지가의 관리

### 가. 개 요

개별토지가격 조사를 위해서 매년 전국의 모든 과세대상 필지의 토지 특성을 조사하고 가격격차를 분석하여 가격을 산정하는 데는 많은 인력과 경비가 소요된다. 아울러 전국 개별토지 가격의 효율적인 이용을 도모하고, 개별토지 가격조사과정에서 함께 조사된 토지특성 자료를 효과적으로 관리·이용하기 위해서는 이들 방대한 자료의 관리가 신속하고 체계적으로 이루어 지지 않으면 안된다.

이에 국토교통부에서는 1993년부터 「개별공시지가 자동산정 프로그램」을 개발하여 1994년 1월부터 보급하였는데, 이를 통해서 개별공시지가 조사 작업에 소요되는 예산·인력을 절감하고, 신속·정확한 지가산정을 도모하고 있다. 매년 공시대상 개별토지의 가격 및 23개 토지특성 정보를 시·군·구별로 전산입력하고 이를 주전산기에서 관리함으로써 지역별·용도지역별·토지구모별 지가수준 및 토지이용상황 등을 분석하여 토지정책 수행에 활용하고 있을 뿐만 아니라, 종합부동산세·양도소득세 등 국세와 지방세 등 과세기초 자료로 활용하기 위하여 관계기관(행정자치부, 국세청)에 제공하고 있다.



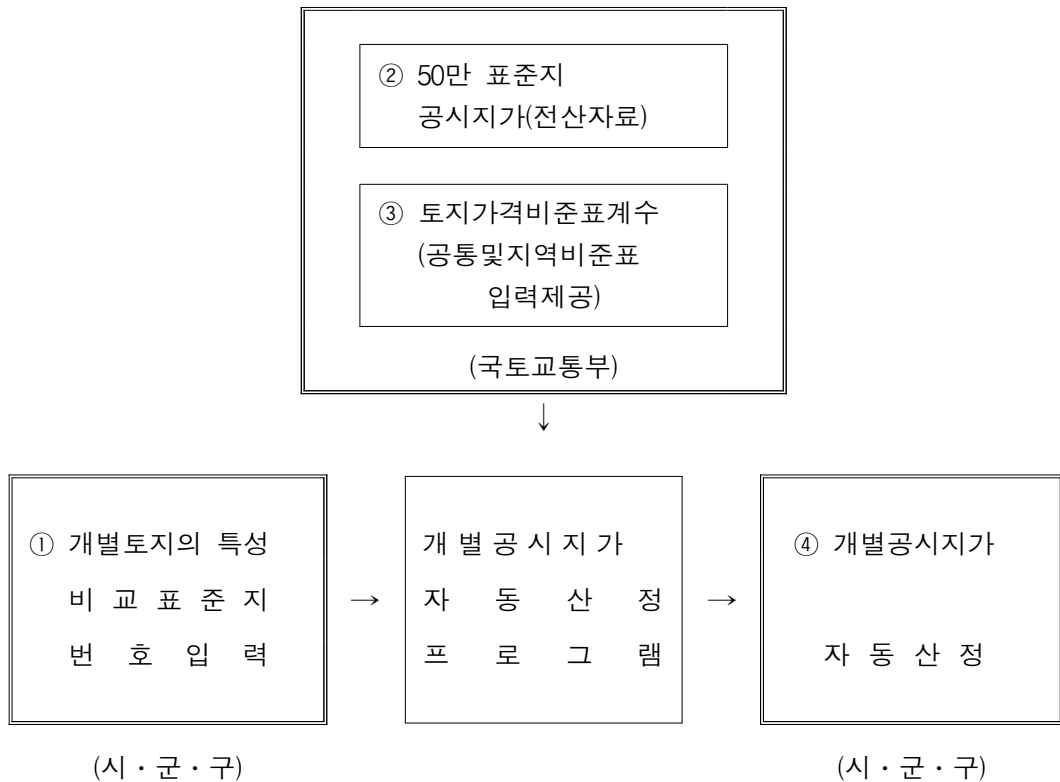
나. 개별공시지가 자동산정프로그램

1) 개념

개별공시지가 자동산정프로그램이란 행정전산망용 컴퓨터로 개별공시지가를 자동으로 산정할 수 있는 전산프로그램이다. 조사대상 개별토지와 비교표준지의 특성차이를 분석한 후 비준표의 가격배율을 추출하여 개별토지가격을 자동으로 산정할 수 있도록 프로그램이 구성되어 있다.

개별공시지가 자동산정프로그램 흐름도를 살펴보면 <그림 4-3-2>과 같다.

<그림 4-3-2> 개별공시지가 자동산정 프로그램 흐름도



## 2) 추진실적 및 계획

3,180여만 필지의 개별공시지가 조사업무를 보다 효율적이고 신속·정확하게 추진하기 위하여 1994년 전국 97개 시·군·구에서 자동 산정 하던 것을 1995년에는 206개 시·군·구로 확대하였고, 1996년도부터는 전국 모든 시·군·구로 확대 실시하였으며, 1999년에는 Windows용 프로그램을 개발·보급하였다.

2016년 현재 전국 시·군·구의 토지관리정보체계를 연차적으로 통합함으로써 지적도면 관리와 연계, 도시계획 등 각종 토지이용계획과의 연계를 통해 지가업무를 보다 효율적으로 수행할 수 있게 되었다. 2016년도 개별공시지가 자동산정프로그램의 전산처리 추진일정은 다음과 같다.

〈표 4-3-2〉 2016년도 개별공시지가 전산처리 추진일정

○ 전산입력지침 시달(국토교통부)	: '15. 11. 5
○ 자료입력 및 오류확인, 자동산정	: '16. 03. 20
○ 성과품 작성 및 제출	: '16. 05. 14
○ 개별공시지가 결정·공시	: '16. 05. 29
○ 개별공시지가 D/B구축 및 통계분석	: '16. 08. 31
○ 개별공시지가 관계기관 제공	: '16. 09.

### 다. 기대효과

개별공시지가 자동산정프로그램의 개발·보급으로 인하여 현재 시·군·구에서 개별공시지가 산정시 소요되는 시간을 대폭 단축시켰을 뿐만 아니라 개별공시지가 자동산정프로그램의 개발은 수작업시 발생될 수 있는 계산착오를 방지함으로써 신속하고 정확한 지가산정을 도모하였다.

### 3. 지가관리 프로그램 개발·보급

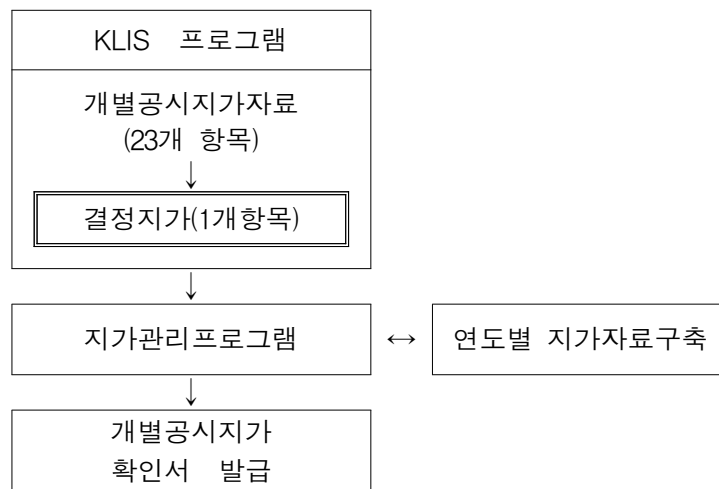
#### 가. 개념

지가관리프로그램은 개별공시지가 전산입력 자료 중 토지특성을 제외한 지가만을 연도별로 구축하여 일선 시·군·구에서 처리하는 지가확인서 발급업무 등에 활용할 수 있는 PC용 전산프로그램으로서, 수작업 발급 시 매년 생산되는 방대한 양의 지가조사부를 확인하는 등 많은 시간소요 및 기재오류 등 문제점을 해소하여 보다 효율적인 지가관리업무를 하여 양질의 대민서비스를 제공하기 위한 것이다.

국토교통부에서는 1993년부터 지가관리프로그램을 개발하기 시작하여, 1994년 8월에 시험운영 단계로서 전국에 보급하였으며, 시험운영 기간 중 도출된 문제점 등을 지속적으로 보완하여 1996년 7월 지가프로그램을 필요로 하는 전국 전 지역에 최종 보완 프로그램을 재보급하여 현재 기초 지방자치단체 및 전국 시·군·구에서 민원인을 위한 지가확인서 발급 업무에 활용하고 있다.

지가프로그램의 흐름도는 <그림 4-3-3>와 같다.

<그림 4-3-3> 지가관리프로그램 흐름도



## 나. 추진실적 및 계획

지가자동산정프로그램(KRAS)으로 생성되는 개별공시지가 자료 중 지가관리프로그램을 이용하여 연도별 지가자료를 축적하여, 수시로 발생하는 개별지가확인서 발급 등 대민 서비스 업무에 신속하게 제공하기 위하여 1996년부터 지가관리프로그램에 대한 최종보완 및 운영교육을 전국적으로 확대 실시하였으며, 사무환경 및 컴퓨터의 발전에 따라 사용 중이었던 DOS용 프로그램을 Windows용으로 upgrade하여 1999년에 개발·보급하여 운용 중에 있으며, 2003년부터 행정자치부(구 행정자치부)에서 추진하고 있는 통합민원/무인발급시스템과도 상호 연계하여 개별공시지가확인서를 원격지에서도 온라인민원발급이 가능하도록 하고 있다.

## 다. 지가관리 통계분석

지가관리 프로그램으로 생성된 연도별 지가자료(1990~2016)를 이용하여 통계분석하여 출력되는 내용은 다음과 같다.

- 개별토지의 지번 및 연도별 지가(1990~2016)
- 지가확인서 발급 및 지가확인서 발급 기록부
- 지가변동률 내역(기준연도와의 변동률 및 전연도와의 변동률)
- 개별공시지가 조사부

## 4. 토지종합전산체계 구축

### 가. 개 요

정부에서는 부동산 투기를 효과적으로 방지하면서도 토지거래허가제 등 직접 규제를 줄여서 국민경제활동에 불편을 최소화해 나가기 위하여 지적·공시지가·주민등록을 연결하는 토지종합전산체계를 1994년 구축 완료하였다.

토지종합전산망은 행정전산망으로 기구축되어 있는 지적(토지기록) 전산망과 주민등록전산망을 연계하고 공시지가전산자료를 통합하여 운용되는 전국 단위의 통합전산시스템으로, 행정자치부에 설치되어 있는 국토정보센터는 각 시·도의 지적전산용 주전산기와 연결되어 토지변동사항이 일일 온라인으로 자동 수정입력되고 주민등록자료는 일주일 주기로 변동되는데 행정자치부의 주전산기와 국토교통부의 주전산기가 고속통신망으로 연결되어 있다.

#### 나. 시스템 구성 내용

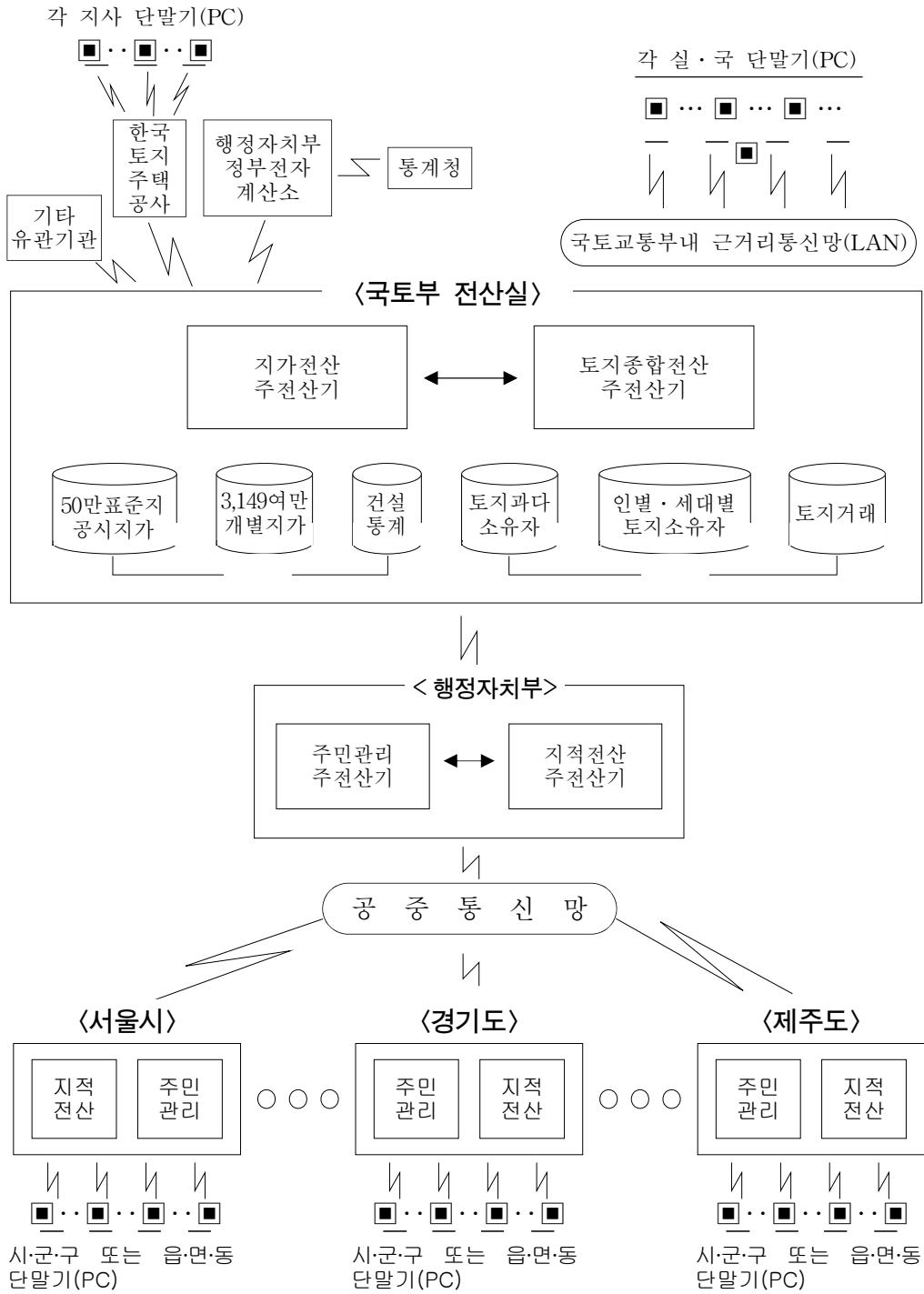
국토교통부에서는 토지종합전산시스템을 위하여 1994년 12월에 국내에서 개발한 행정전산망용 국산주전산기를 도입하여 대용량의 토지자료와 토지거래자료를 축적·관리할 수 있게 되었다.

전산기기의 안정된 전기공급 및 정전시 일시 수전을 위하여 무정전전원장치 2대가 설치되어 있으며, 전산결과표의 신속한 출력을 위하여 고속프린터가 주전산기에 연결되어 있다.

토지정보는 개인정보가 수록되어 있으므로 통제구역을 설치하여 허가받은 사람에 한하여 작업을 할 수 있고, 모든 개인정보를 비밀실에 별도 보관하도록 하여 보안에 철저를 기하고 있으며 해커 침입을 방지하기 위하여 외부에서 비밀번호를 3번이상 잘못 입력하였을 경우에는 자동연결이 되지 않도록 하였으며 외부와 통신을 하지 않을 때에는 통신장비의 전원을 차단함으로써 통신이 두절되도록 하였다.

토지종합·지가관리 전산시스템의 구성도는 <그림 4-3-4>와 같다.

〈그림 4-3-4〉 토지종합·지가관리 전산시스템 구성도



#### 다. 기대효과

토지종합전산체계가 구축됨으로써 전국민의 개인별 세대별 토지소유 및 거래현황을 일목요연하게 파악할 수 있으며 따라서 투기적 목적으로 토지를 거래하는 상황에 대하여 파악할 수 있다.

토지종합전산체계의 구축으로 토지를 소유하고 있지 않던 사람이 토지를 매입할 경우 그 사실이 드러나게 되며 이를 자금거래내역과 대비해 보면 자기 자금으로 매입한 것인지 여부를 확인할 수 있게 된다. 따라서 사실상 토지 실명화가 이루어지게 되는 효과가 있다.

#### 라. 추진성과

현재 국토교통부에서는 부동산 투기방지를 목적으로 구축한 토지종합전산망과 1990년 이후 계속 입력되어 온 공시지가 및 토지특성 전산입력 자료를 기반으로 토지에 관련된 모든 업무들을 전산으로 관리하는 「토지종합정보망(토지관리정보체계)」을 구축하고 있다. 토지종합정보망은 1998년 대구광역시 남구를 대상으로 하는 시범사업을 추진하고 '05년까지 전국 250개 지자체에 대하여 데이터베이스 구축 및 확장사업을 완료하였다. 이에 따라 토지이용계획, 공시지가, 부동산중개업정보 등을 국민들에게 인터넷을 통하여 실시간으로 정보를 제공하여 토지행정 대국민서비스를 대폭 개선할 수 있게 되었다. 또한, 행정자치부 필지중심 토지정보시스템과 토지종합정보망을 통합하여 지적과 토지행정업무를 일관되게 처리할 수 있도록 하였다.

토지종합정보망 구축사업에서는 공시지가관리 뿐만 아니라, 토지거래, 외국인 토지취득, 개발이익환수, 부동산중개제도, 용도지역 및 지구 등의 전산 자료의 표준화를 통한 전산화로 업무처리의 효율성을 제고하고, 관련 행정부서 및 기관들을 네트워크로 연결함으로써 업무처리 시간을 상당히 단축할 것으로 보인다.

토지종합정보망을 전국적으로 확대 추진하여 토지관련 시계열 정보와 공간정보를 체계적으로 수집·저장·처리·관리함으로써 토지행정업무를 효율적으로 수행할 뿐만 아니라 토지정책수립의 지원 및 민원처리의 간편·신속화와 대민서비스 향상으로 행정의 신뢰도를 높일 수 있게 되었다.

### 제 3 절 | 지가현황도면의 전산화

#### 1. 추진배경

지가현황도면의 전산화는 그간 일선 시·군·구에서 지적도를 복사하여 개별공시지가 산정에 필요한 표준지공시지가, 전년도 지가 등을 수기로 기재, 사용하여 온데 따른 불편과 업무 비효율을 해소하고 개별공시지가의 객관성과 신뢰성을 제고시키기 위함이다.

전국 3,230여만필지(표준지 포함)의 과세대상토지에 대한 개별공시지가의 조사·산정 등에 필요한 지가현황도면을 전산화하기로 하고 컴퓨터를 이용하여 도면을 작성하는 방법과 그 활용 등에 필요한 “지가현황도면의 작성 및 활용 지침”을 훈령으로 제정(1996. 11. 29)하였다.

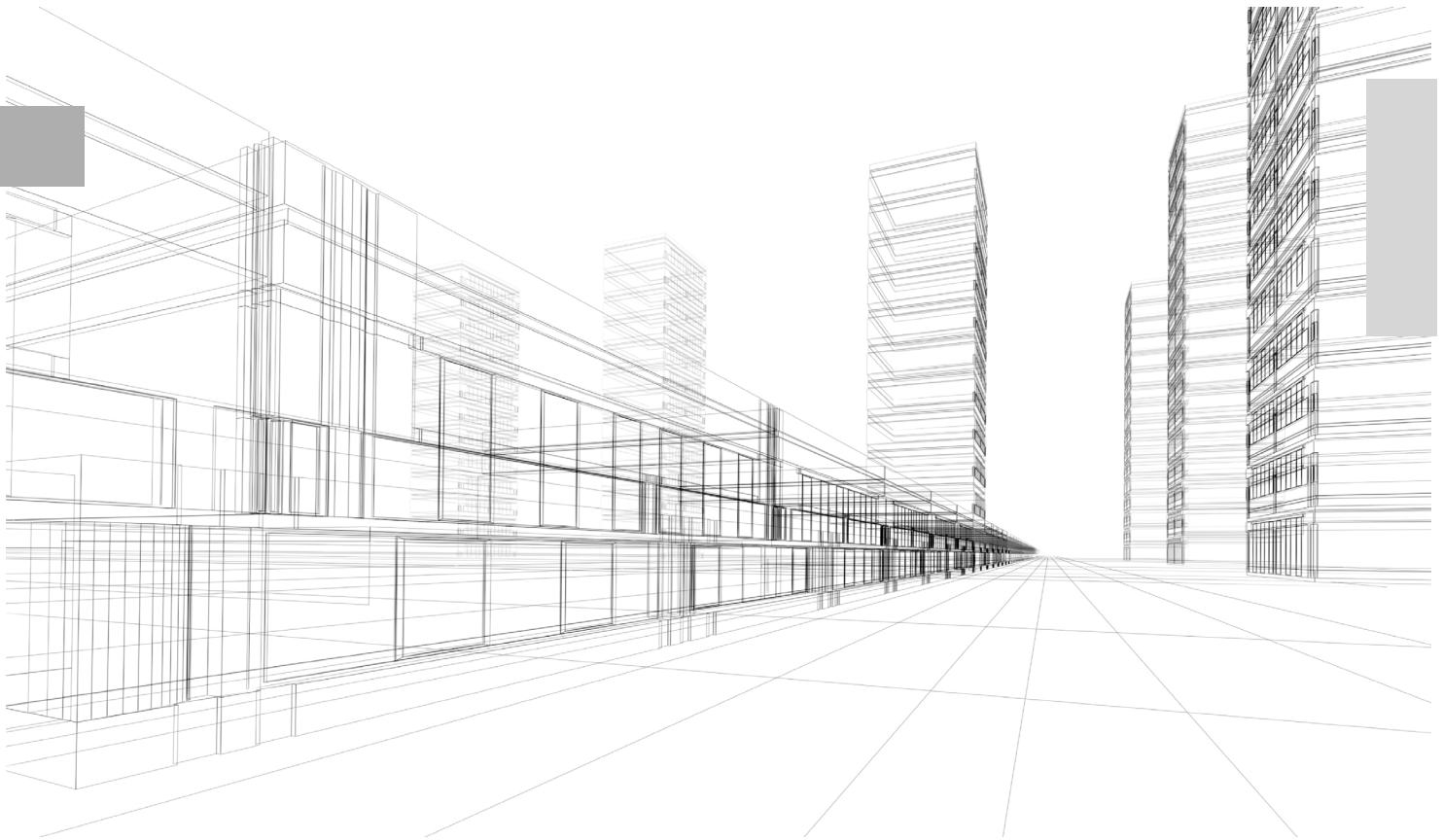
#### 2. 추진현황

지가현황도면의 전산화 사업에는 총 180억원의 예산이 소요되는 사업으로 국토교통부에서는 지방자치단체의 어려운 재정난을 고려하여 소요예산의 50%를 지원하기로 하였다. 이에 따라 1997년부터 4년간에 걸쳐 연차적으로 추진하도록 하고 1997년도 11.4억원, 1998년부터 2000년도까지 각각 15.8억원을, 2001년도에는 14억원의 국비를 지원하여 사업을 완성하였고, 현재 전국 250개 시·군·구에서 지가현황도면을 활용하여 표준지공시지가 조사·평가시나 개별공시지가 조사·산정에 활용하고 있다.



# 제 5 편

## 표준주택가격





# 01 Chapter | 표준주택가격공시제도

## 제 1 절 | 주택가격 공시제도

정부는 종전의 주택 보유세 과세방식(구분평가·구분과세)에 따른 세부담의 불형평 문제를 시정하고자 시장가치에 기초하여 통합평가·통합과세하는 주택(단독, 공동)가격공시제도를 '05년도부터 도입하였으며, 공시된 주택 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있도록 하였다.

통합평가·통합과세의 주택가격 공시제도는 2004년 9월 15일 대통령 주재 국민경제자문회의에서 결정되었으며, 단독·다가구주택 약 450만호(단독주택 353만호, 다가구주택 97만호)를 조사·평가대상으로 확정하였고, 토지·건물 통합평가의 근거 마련을 위하여 기존의 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 2005년에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 전면 개정하였다.

### 1. 표준주택가격 개요

‘표준주택가격’이라 함은 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률 제16조제1항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·평가하여 공시한 표준주택의 적정가격을 말한다.

국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전체 단독주택 중에서 지역별·유형별로 대표성이 있는 주택을 표준주택으로 선정하여, 이들 표준주택에 대한 가격을 감정평가사에게 조사·평가 의뢰하고, 평가된 표준주택가격을

중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하고 있다.

## 2. 표준주택의 선정

### 가. 표준주택 선정원칙

표준주택은 국가·지방자치단체 등의 기관이 개별주택가격의 산정 등에 효율적으로 활용할 수 있도록 선정·관리하여야 하며, 당해지역의 일반적이고 평균적인 단독주택 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있어야 한다. 또한, 표준주택 상호간 연계성을 고려하여 세분된 지역 또는 건물구조별로 표준주택이 균형 있게 분포하여야 하고, 인근주택의 가격비교기준이 되는 단독주택으로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 선정하여야 하는데, 다음의 일반적인 기준을 종합적으로 반영하여 선정하여야 한다.

첫째, 표준주택의 토지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 토지”란 표준주택선정 대상지역의 지가수준을 대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 토지의 이용상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 당해 표준주택선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용상태가 일시적이 아닌 토지, “확정성이 있는 토지”란 다른 토지와 구분 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 토지를 의미한다.

둘째, 표준주택의 건물은 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 건물을 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 건물”이란 표준주택선정 대상지역의 건물가격수준을 대표할 수 있는 건물, “중용성이 있는 건물”이란 건물의 구조·용도·연면적 등이 표준적인 건물, “안정성이 있는 건물”이란 당해 표준주택선정 대상지역의 일반적인 용도에 적합한 건물로서 그 이용상태로 보아 안정적이고 상당기간 동일용도로 활용될 수 있는 건물, “확정성이 있는 건물”이란 다른 건물과 외관구분이 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 건물을 의미한다.

그 외에도 국가 및 지방자치단체에서 행정목적상 필요하여 표준주택을 선정하여 줄 것을 요청한 단독주택에 대해서는 주택의 용도 및 특성 등을 고려하여 타당하다고 인정하는 경우에는 표준주택으로 선정할 수 있다.

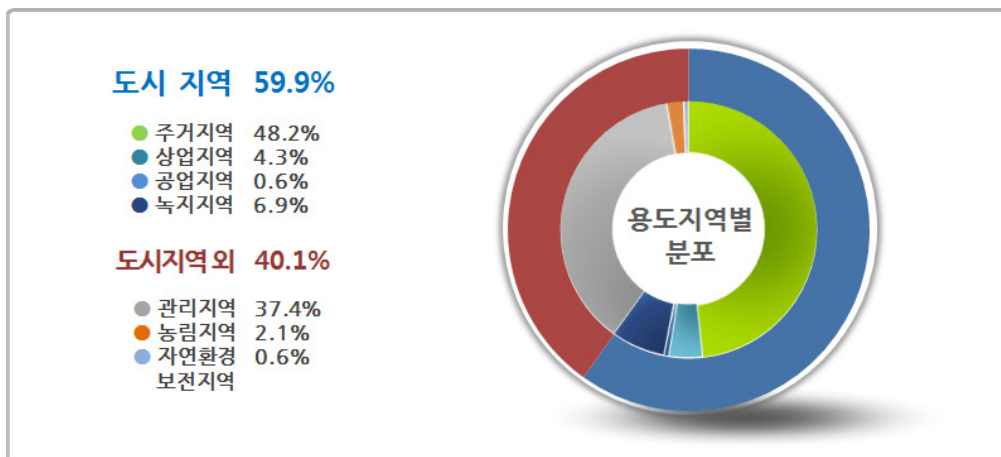
### 나. 표준주택의 분포기준

표준주택은 전국의 주택가격 조사대상이 되는 총 주택수를 기준으로 하여, 도시규모 및 용도, 건물구조에 따라 차등 분포한다.

다른 단독주택의 가격산정에 비교가능성 및 활용도를 높이기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 표준주택의 분포기준을 조정할 수 있다. 표준주택 선정자는 지역분석을 토대로 세분된 지역의 표준주택 분포 및 활용의 적절성을 판단하여 단독주택 가격분포가 다양하고 변화가 많은 지역에 대해서는 상대적으로 많은 표준주택이 분포될 수 있도록 한다.

2016년 표준주택 분포현황을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역별로 보면 <표 5-1-1>, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」상의 지목별로 보면 <표 5-1-2>, 주택물구조별로 보면 <표 5-1-3>과 같다.

<그림 5-1-1> 표준주택의 용도지역별 분포현황



〈표 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	도시지역					도시지역외			
		소계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	소계	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	190,000 (100)	113,882 (59.94)	91,734 (48.28)	8,148 (4.29)	1,057 (0.56)	12,943 (6.81)	76,118 (40.05)	71,175 (37.46)	3,974 (2.09)	969 (0.50)
수도권	43,286	35,033	30,452	1,415	375	2,791	8,253	7,593	630	30
광역시	27,746	27,600	24,278	1,967	171	1,184	146	138	2	6
시·군	118,968	51,249	37,004	4,766	511	8,968	67,719	63,444	3,342	933
서울	17,207	17,207	16,580	292	260	75	0	0	0	0
부산	10,475	10,475	9,333	930	62	150	0	0	0	0
대구	6,998	6,995	6,333	434	40	188	3	0	0	3
인천	4,526	3,651	3,091	343	43	174	875	829	46	0
광주	3,950	3,918	3,562	231	26	99	32	32	0	0
대전	3,584	3,554	3,072	127	16	339	30	29	0	1
울산	2,739	2,658	1,978	245	27	408	81	77	2	2
세종	819	314	214	22	0	78	505	475	27	3
경기	21,553	14,175	10,781	780	72	2,542	7,378	6,764	584	30
강원	11,449	6,186	4,630	753	76	727	5,263	4,747	419	97
충북	10,194	4,484	3,264	333	29	858	5,710	5,233	309	168
충남	15,157	4,635	3,036	318	31	1,250	10,522	9,546	941	35
전북	14,321	5,918	4,130	504	80	1,204	8,403	8,156	186	61
전남	20,579	7,805	5,429	721	74	1,581	12,774	12,013	453	308
경북	23,082	9,268	6,718	1,006	109	1,435	13,814	12,948	747	119
경남	19,627	9,802	7,698	862	104	1,138	9,825	9,424	260	141
제주	3,740	2,837	1,885	247	8	697	903	902	0	1

〈표 5-1-2〉 표준주택의 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
계	190,000 (100)	186,735 (98.28)	2,110 (1.11)	729 (0.38)	252 (0.13)	110 (0.07)	64 (0.03)
수도권	43,286	42,891	259	60	46	21	9
광역시	27,746	27,574	69	64	21	11	7
시·군	118,968	116,270	1,782	605	185	78	48
서울	17,207	17,203	3	0	0	1	0
부산	10,475	10,420	19	22	4	8	2
대구	6,998	6,947	20	20	6	2	3
인천	4,526	4,504	19	0	1	0	2
광주	3,950	3,915	18	15	1	0	1
대전	3,584	3,576	2	2	4	0	0
울산	2,739	2,716	10	5	6	1	1
세종	819	811	5	1	0	2	0
경기	21,553	21,184	237	60	45	20	7
강원	11,449	11,251	143	29	14	10	2
충북	10,194	9,994	137	45	9	3	6
충남	15,157	14,620	407	88	25	12	5
전북	14,321	13,916	289	72	31	10	3
전남	20,579	20,126	306	107	22	12	6
경북	23,082	22,618	267	137	39	7	14
경남	19,627	19,282	170	124	42	7	2
제주	3,740	3,652	58	2	3	15	10

〈표 5-1-3〉 표준주택의 주거물구조별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
계	190,000 (100)	41,087 (21.62)	60,192 (31.68)	32,500 (17.11)	25,496 (13.42)	18,563 (9.77)	12,162 (6.40)
수도권	43,286	1,792	27,928	2,317	2,053	7,150	2,046
광역시	27,746	11,326	3,948	2,115	6,457	3,531	369
시·군	118,968	27,969	28,316	28,068	16,986	7,882	9,747
서울	17,207	455	12,834	712	519	2,668	19
부산	10,475	3,769	168	375	5,198	870	95
대구	6,998	3,313	1,303	897	567	875	43
인천	4,526	268	2,736	515	277	608	122
광주	3,950	2,372	184	585	203	576	30
대전	3,584	613	1,877	106	188	725	75
울산	2,739	1,259	416	152	301	485	126
세종	819	125	347	92	35	108	112
경기	21,553	1,069	12,358	1,090	1,257	3,874	1,905
강원	11,449	2,287	3,331	1,873	1,305	1,187	1,466
충북	10,194	1,741	3,909	1,037	950	884	1,673
충남	15,157	2,908	6,338	2,208	1,569	1,063	1,071
전북	14,321	1,733	5,278	4,030	1,850	764	666
전남	20,579	4,446	3,302	8,097	3,320	788	626
경북	23,082	7,781	1,791	5,721	3,139	1,355	3,295
경남	19,627	4,786	4,013	4,768	4,060	1,356	644
제주	3,740	2,162	7	242	758	377	194



### 다. 표준주택 관리

기존 표준주택은 특별한 사유가 없는 한 교체하지 아니하나 행정구역의 개편, 도시계획사항의 변경, 단독주택의 이용상황 변경, 주택개발사업의 시행 등으로 인하여 선정기준에 부합되지 아니하는 경우와 개별주택가격 산정 시 비교표준주택으로서의 활용성이 낮아 실질적으로 기준성을 상실한 경우에는 인근의 다른 단독주택으로 교체하거나 삭제하고 적정표준주택을 새로 선정하여 관리한다.

표준주택은 지번도(지번도가 발행되지 아니하는 지역은 축척 1/5,000 지형도, 지번도 및 1/5,000 지형도가 없는 지역은 1/25,000 지형도)에 위치를 표시하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 확인할 수 있도록 하고 있다(현행 전자도면을 활용하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 표기).

## 3. 표준주택가격의 조사·평가

### 가. 표준주택가격의 개념

표준주택가격은 국토교통부장관이 매년 공시기준일(매년 1월 1일) 현재의 가격을 조사·평가하여 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 공시하는 적정가격이다.

여기서 적정가격이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다. 즉 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정 등으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

### 나. 조사·평가의 절차

국토교통부장관이 표준주택의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 한다. 표준주택가격의 조사·

---

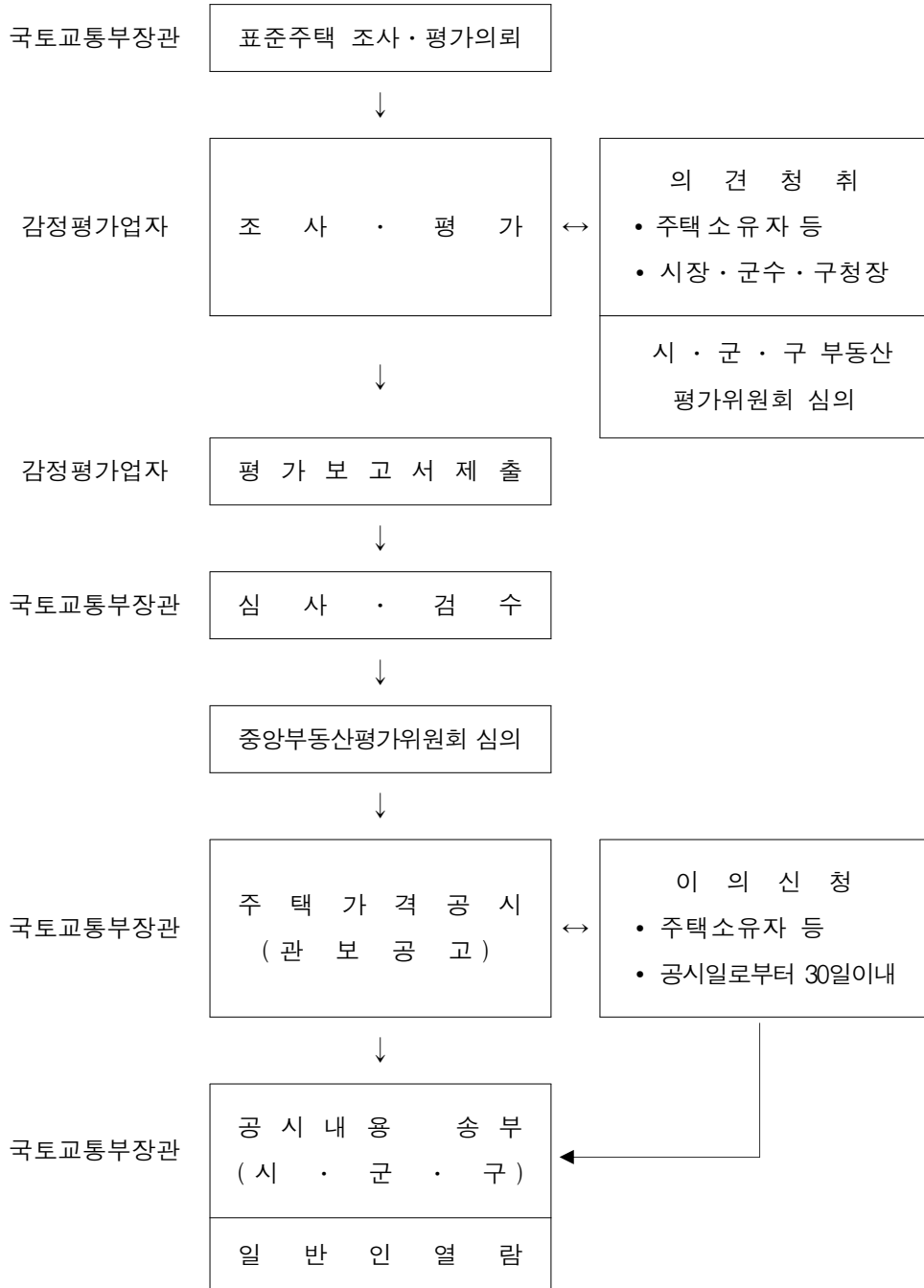
평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준주택에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

감정평가업자가 표준주택 조사·평가보고서를 제출하고자 할 때에는 표준주택가격에 대하여 미리 당해 표준주택을 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

공시된 주택가격에 이의가 있는 주택소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계인은 공시일부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

표준주택가격 공시 절차도는 <그림 5-1-2>와 같다.

〈그림 5-1-2〉 표준주택가격 공시 절차도



## 4. 부동산평가위원회 심의

### 가. 중앙부동산평가위원회

표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산평가위원회를 두고 있다.

중앙부동산평가위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부차관을 위원장으로 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사 및 자가공시 및 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

중앙부동산평가위원회는 부동산평가에 관한 법령안의 입안에 관한 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 감정평가준칙의 제정 또는 폐지에 관한 사항, 감정평가수수료의 요율 및 실비의 범위에 관한 사항 및 기타 국토교통부장관이 부의하는 사항 등을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

### 나. 시·군·구 부동산평가위원회

시·군·구 부동산평가위원회는 시장·군수 또는구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성된다. 위원회의 위원장은 부시장·부군수·부구청장이 되고, 위원은 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역 사정에 정통한 자 또는 시민단체에서 추천한 자 중에서 시장·군수·구청장이 위촉하는 자가 된다.

위원회는 개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의 신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 기타 시장·군수·구청장이 부의하는 사항을 심의하며 구성 및 운영에 관하여 필요한 사항은 시·군·구 조례로 정한다.

## 5. 표준주택가격 공시 및 이의신청

### 가. 표준주택가격 공시

국토교통부장관은 감정평가업자에게 의뢰하여 조사·평가한 표준주택가격을 중앙부동산평가위원회에 부의하여 심의한 후 관보에 공고한다. 관보에 공시되는 경우에는 표준주택의 지번, 가격, 대지면적 및 형상, 용도·연면적·구조 및 사용승인일, 지목, 지리적 위치, 토지의 용도제한, 도로·교통상황, 그 밖에 표준주택가격 공시에 관하여 필요한 사항을 포함하여야 한다.

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조제8항에서 준용하는 같은법 제7조에 따라 국토교통부장관은 주택가격을 공시한 때에는 그 내용을 서울특별시, 광역시장 및 도지사에게 송부하여 일반에게 열람토록 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

### 나. 의견청취

의견청취는 감정평가사 등이 조사한 가격을 주택소유자에게 통보하고, 주택소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 해당 감정평가법인에 의견을 제출할 수 있으며, 감정평가사는 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 주택가격 결정시에 이를 반영하고 있다.

## 다. 이의신청

주택가격은 주택소유자 및 이해관계인의 의견을 수렴하고, 조사·평가 과정에서 착오가 있거나 기타 사유로 잘못 조사·평가된 사항을 재조사·확인하여 시정함으로써 적절한 주택가격이 공시되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있다.

공시된 주택가격에 이의가 있는 주택소유자, 이용자 기타 법률상 이해관계가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면이나, 「부동산공시가격알리미」 사이트를 통하여 온라인으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 통지한다.

## 제 2 절 | 표준주택가격의 효력

표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 되며, 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 각 개별법에서 주택가격을 활용하도록 정하고 있는 경우 적용된다.

## 02 Chapter | 표준주택가격의 조사

### 제 1 절 | 개 요

2016년 표준주택은 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 시·군·구별, 용도지역 및 건물구조별 분포기준에 따라 전국적으로 19만호를 선정하되, 표준주택의 분포가 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 표준주택 분포를 합리적으로 조정하여 선정하였으며, 2016년 표준주택가격을 조사·평가하기 위하여 2015년 9월 10일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

표준주택가격의 조사·평가자는 한국감정원과 감정평가법인 소속감정평가사 1,226명이 참여하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 193억원이다. 주택가격의 적정한 조사·평가를 도모하기 위하여 주택가격 조사·평가 과정에서 주택소유자 등의 의견 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며, 주택가격 조사·평가 시 지역 간 가격균형협의를 전국 가격균형협의를 개최하는 등 다단계 가격균형협의를 통해 주택가격의 객관성 확보와 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

### 제 2 절 | 2016년 표준주택가격 공시 추진실적

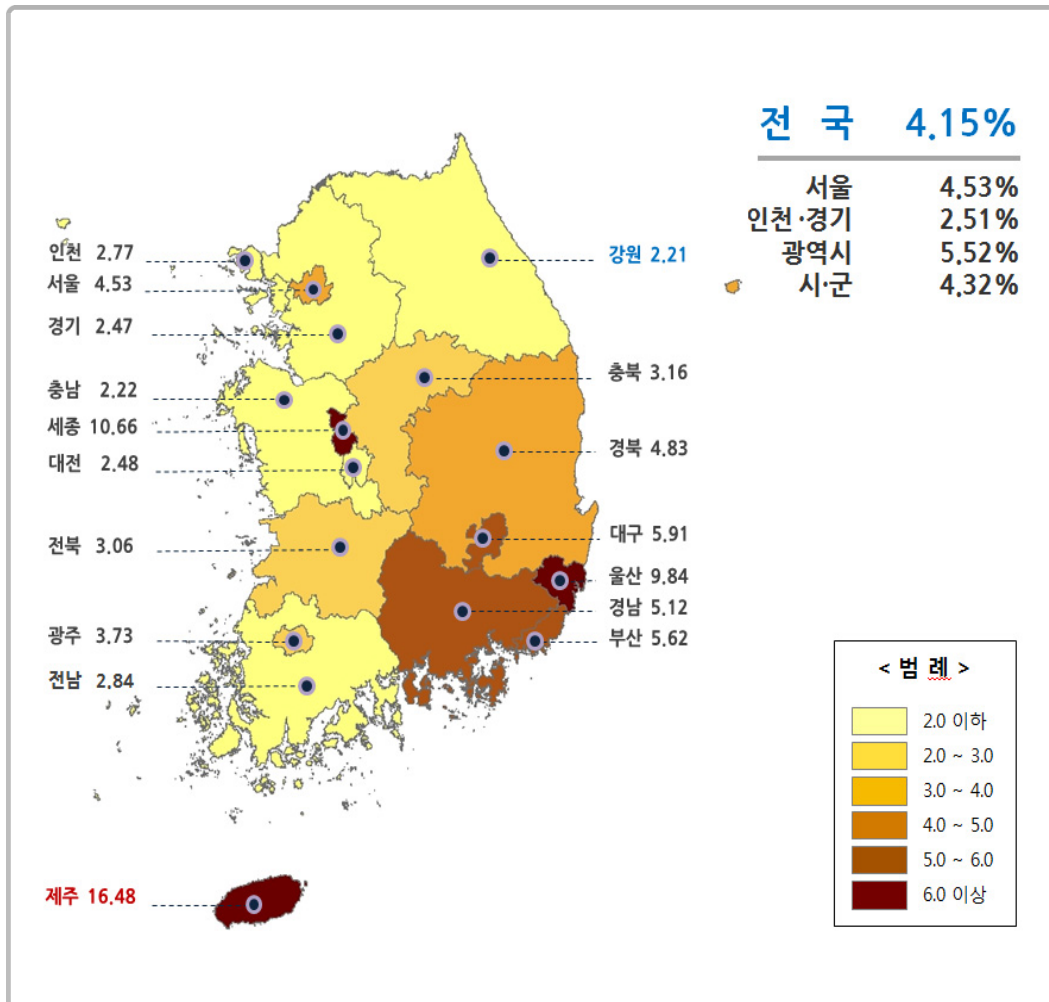
#### 1. 주요 추진 실적

2016년도 1월 1일 기준 전국 표준단독주택 190,000호에 대한 가격을 2016년 1월 29일 관보를 통해 공시하였으며, 표준단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.15%로, 전년도 변동률 3.81%에 비해 상승폭이 소폭 증가한

것으로 나타났다.

시·도 별로는 제주(16.48%), 세종(10.66%), 울산(9.84%), 대구(5.91%), 부산(5.62%) 등 9개 시·도는 전국 평균(4.15%)보다 상승폭이 높았던 반면, 강원(2.21%), 충남(2.22%), 경기(2.47%), 대전(2.48%), 인천(2.77%) 등 9개 시·도는 전국 평균보다 상승폭이 낮은 것으로 나타났다. 시·도별 공시가격 변동률은 <그림 5-2-1>과 같다.

<그림 5-2-1> 표준단독주택 시도별 변동률





## 제2장 표준주택가격의 조사

시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 제주 서귀포시가 최고 상승률(16.98%)을 기록했고, 제주 제주시(16.21%), 울산 북구(13.21%), 울산 동구(12.67%), 부산 해운대구(11.10%) 순이었다.

〈표 5-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

구분	변동률(%)	변동사유
제주 서귀포시	16.98	인구유입으로 주택수요 증가 및 영어 교육도시 개발, 외국인 투자증가
제주 제주시	16.21	이주수요, 관광객 증가 및 외부 기업의 각종 투자유치 등의 영향으로 주택가격 상승
울산 북구	13.21	송정택지개발지구 등 각종 개발 계획진행에 따른 주택 가격 상승
울산 동구	12.67	인구유입으로 인한 세대수 증가, 방어택지지구 등 대형개발사업 영향에 따른 주택가격 상승
부산 해운대구	11.10	재개발·재건축·도시철도 4호선 개통 인근지역 등을 중심으로 가격상승

한편, 경기 파주시(0.31%), 강원 태백시(0.50%), 경기 고양·일산서구(0.61%) 순으로 낮은 상승률을 보였다.

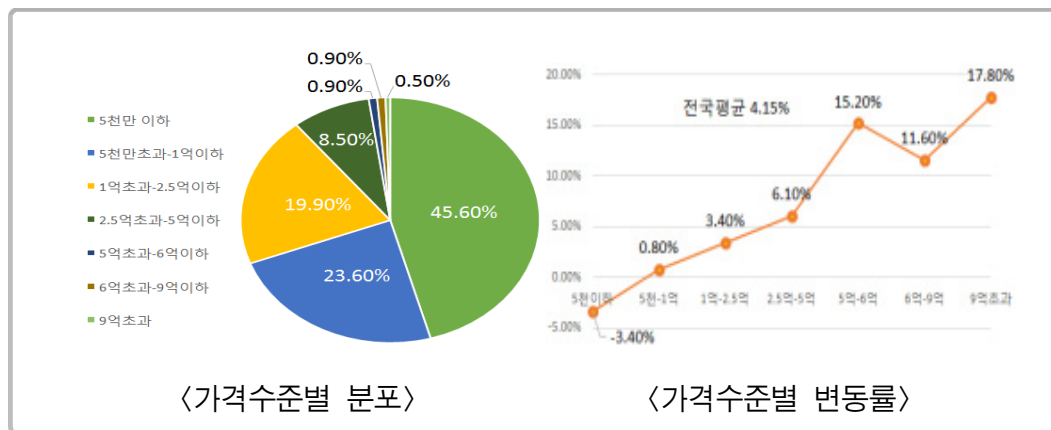
〈표 5-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

구분	변동률(%)	변동사유
경기 파주시	0.31	구도심 재개발사업 등의 지연 공급과잉 등으로 인한 보합세
강원 태백시	0.50	일부 도로개설 및 확·포장된 지역 인근에 국지적으로 상승
경기 고양	0.61	신도시 다가구주택 수요 증가 및 주택신축 활발
일산서구	0.61	신도시 다가구주택 수요 증가 및 주택신축 활발

가격수준별 표준주택 분포를 보면 2억5천만 원 이하는 169,317호 (89.1%), 2억5천만 원 초과 6억 원 이하는 17,977호(9.5%), 6억 원 초과 9억 원 이하는 1,793호(0.9%), 9억 원 초과는 913호(0.5%)로 나타났다.

가격수준별 변동률에서 5천만 원 이하 주택이 감소(3.4% 감소)한 것은 노후화로 인한 멸실, 재개발, 재건축 등으로 인한 철거 등이 원인이고, 9억 원을 초과하는 주택이 증가(17.8% 증가)한 것은 건축비 상승 및 수요 증가에 따른 것이다.

〈그림 5-2-2〉 가격수준별 분포 및 변동률



## 2. 추진일정 및 참여인원

### 가. 추진일정

2016년 표준주택가격은 감정평가법인과 한국감정원에 소속된 1,226명의 감정평가사에게 의뢰하여 2016년 9월 24일부터 2016년 12월 11일까지 표준주택을 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2016년 1월 22일 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 2016년 1월 29일 관보를 통해 공시(국토교통부 공고 제2016-86호)하였다. 2016년 표준주택 가격 공시 세부추진일정은 〈표 5-2-3〉과 같다.

〈표 5-2-3〉 2016년 표준주택가격 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준주택 선정 및 가격 조사·평가 의뢰	'15. 9. 10	· 14개 감정평가법인(원)에 표준주택선정 및 표준주택가격 조사·평가 의뢰
교 육	'15. 9. 22 ~ 9. 23	· 주택가격 조사·평가자에게 표준주택 선정 및 조사·평가에 관한 교육 실시
가 격 균 형 협 의	'15. 11. 2 ~ 12. 11 12. 22	· 표준주택가격에 관한 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도별 가격균형 협의 · 전국 가격균형 협의
표준주택 선정 심사	'15. 11. 18 ~ 11. 24	· 표준주택선정 및 분포의 적정여부 검토· 조정 · 공시에정가격의 적정여부 검토
주 택 소 유 자 및 시장·군수·구청장 의 건 청 취	'15. 12. 17 ~ '16 1. 6	· 표준주택가격에 관한 주택소유자 및 시장· 군수·구청장의 의견청취 (시·군·구부동산평가위원회심의)
보 고 서 접 수	'16. 1. 15	· 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수
심 의	'16. 1. 22	· 중앙부동산평가위원회 심의
공 시	'16. 1. 29	· 국토교통부 공시
이 의 신 청	'16. 1. 29 ~ 2. 29	· 표준주택 소유자 및 이해관계인 이의신청
가 격 재 조사·평가	'16. 2. 17 ~ 3. 7	· 이의신청에 대한 재조사·평가
보 고 서 접 수	'16. 3. 8	· 감정평가업자로부터 이의신청에 관한 재조사·평가 보고서 검수 및 접수
심 의	'16. 3. 15	· 중앙부동산평가위원회 심의
조 정 공 시	'16. 3. 18	· 국토교통부 공시

## 나. 조사·평가 참여인원

2016년 표준주택가격의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 1,226인으로 2015년(1,325명) 대비 99명 감소하였고 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 호수는 전년대비 23호 증가한 310호이다. <표 5-2-4> 참조

〈표 5-2-4〉 표준주택가격 조사·평가 참여인원 현황

구 분	2015년	2016년	증·감(△)
참 여 인 원(명)	1,325	1,226	△99
1인당 평균 조사·평가 호수(호)	287	310	23

소속기관별 참여인원을 보면 한국감정원에서 88인이 참여하였고 13개 감정평가법인에서 평균 약 87인씩 참여하였다. 표준주택가격 조사·평가 참여인원 현황은 <표 5-2-5>과 같다.

〈표 5-2-5〉 법인별 표준주택가격 조사·평가 참여인원 현황

법 인 명	감정평가사수 (A)	참여자수 (B)	비율(%) (B/A)
계	2,680	1,226	45.7
한국감정원	221	88	39.8
가 람	182	85	46.7
가 온	189	88	46.6
경 일	173	78	45.1
나 라	194	87	44.8
대 일	179	91	50.8
대 한	191	84	44.0
대 화	182	83	45.6
미 래 새	193	85	44.0
삼 창	205	91	44.4
제 일	189	92	48.7
중 앙	196	100	51.0
태 평	200	89	44.5
하 나	186	85	45.7

### 3. 소요예산

2016년 단독주택가격 조사·평가를 위해 편성된 예산은 총 458억원으로 2015년에 비해 22.2억원이 증액되었다. 항목별 예산내역을 보면 표준주택 호당 조사·평가수수료는 2015년과 동일한 46,200원으로, 표준주택 가격 조사수수료는 194억원, 표준주택가격 위탁관리비 등 6.6억원, 개별주택가격은 256.5억원이 편성되었다.

연도별 단독주택가격 관련 예산현황은 <표 5-2-6>와 같다.

<표 5-2-6> 단독주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2015 (A)	2016 (B)	증 감 (B-A)
계	43,580	45,808	2,228
○ 표준주택가격 평가수수료	19,321	19,387	66
○ 표준주택가격 위탁관리비	660	660	-
○ 인쇄비 및 공공요금	106	106	-
○ 개별주택가격	23,493	25,655	2,162

### 4. 표준주택 소유자의 의견청취

표준주택 소유자의 의견청취는 표준주택 조사·평가에 참여한 감정평가사가 가격을 결정하기 전에 주택소유자의 의견을 듣는 절차로서, 표준주택가격 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하고 주택가격의 공신력을 제고하기 위해 주택가격공시제도 도입 시부터 시행하고 있다.

2016년 표준주택가격에 대한 의견청취 결과는 총 384건의 의견이 제출되었고 이 중 주택가격을 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 10.4%(40건)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 87.8%(337건),

특성을 정정하여 줄 것을 요구하는 의견이 1.8%(7건)이었다. 이들 의견 중 타당성이 인정되는 285건은 표준주택가격 결정에 반영되었다. 시·도별 주택소유자 등의 의견청취결과는 <표 5-2-7>와 같다.

<표 5-2-7> 시도별 주택소유자 등의 의견청취 결과

(단위 : 호)

구 분	소유자의견				반영내역				반영(% (B/A))
	계(A)	상향요구	하향요구	특성정정	계(B)	상향조정	하향조정	특성정정	
전 국	384	40	337	7	285	8	274	3	74.2
서 울	66	9	55	2	57	0	55	2	86.3
부 산	20	4	16	0	15	0	15	0	75.0
대 구	6	0	6	0	3	0	3	0	50.0
인 천	1	1	0	0	0	0	0	0	0.0
광 주	6	0	6	0	3	0	3	0	50.0
대 전	14	5	9	0	9	2	7	0	64.3
울 산	10	2	8	0	2	0	2	0	20.0
세 종	9	2	7	0	3	1	2	0	33.3
경 기	62	6	54	2	44	2	42	0	70.9
강 원	21	0	21	0	17	0	17	0	80.9
충 북	21	1	20	0	18	0	18	0	85.7
충 남	39	2	37	0	29	1	28	0	74.3
전 북	19	0	19	0	17	0	17	0	89.5
전 남	15	1	14	0	12	0	12	0	80.0
경 북	32	4	28	0	23	1	22	0	68.7
경 남	24	3	18	3	16	1	14	1	66.0
제 주	19	0	19	0	17	0	17	0	89.5

## 5. 이의신청

### 가. 이의신청 현황

2016년 표준주택가격에 대하여 2016년 1월 30일부터 3월 2일까지 이의 신청을 접수한 결과는 <표 5-2-8>에서 보는 바와 같이 총 23건으로 2015년의 10건보다 13건이 증가하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 주택가격이 높다는 이의신청이 12건, 주택가격이 낮다는 이의신청이 11건으로 주택가격이 높다는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다. 주택가격이 높다고 이의신청한 지역은 주로 실거래가격과의 균형성, 조세부담 등을 고려하여 주택가격을 낮게 조정하여 줄 것을 요구하였으며, 주택가격이 낮다고 이의신청한 지역은 실거래가격 및 개발사업지역에서의 보상금 등을 고려하여 주택가격을 상향 요구한 것으로 분석되었다.

<표 5-2-8> 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2015(A)	2016(B)	증·감(Δ)
계	10(100%)	23(100%)	13
가격높음(하향요구)	8(80.0%)	12(52.0%)	4
가격낮음(상향요구)	2(20.0%)	11(48.0%)	9

행정구역별 이의신청 현황을 보면 <표 5-2-9>에서 보는 바와 같이 서울 지역이 표준주택 수 대비 이의신청 비율이 0.01%로 가장 높았고, 부산 지역 외 12개 지역은 이의신청이 없는 것으로 나타났다.

〈표 5-2-9〉 시도별 이의신청 현황

(단위 : 호)

시·도	표준주택 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	190,000	23	0.012
서울	190,000	19	0.01
부산	17,207	-	-
대구	10,475	1	0.009
인천	6,998	-	-
광주	4,526	-	-
대전	3,950	-	-
울산	3,584	-	-
세종	2,739	-	-
경기	819	-	-
강원	21,553	-	-
충북	11,449	-	-
충남	10,194	1	0.009
전북	15,157	-	-
전남	14,321	-	-
경북	20,579	1	0.005
경남	23,082	1	0.004
제주	19,627	-	-



## 나. 이의신청 처리결과

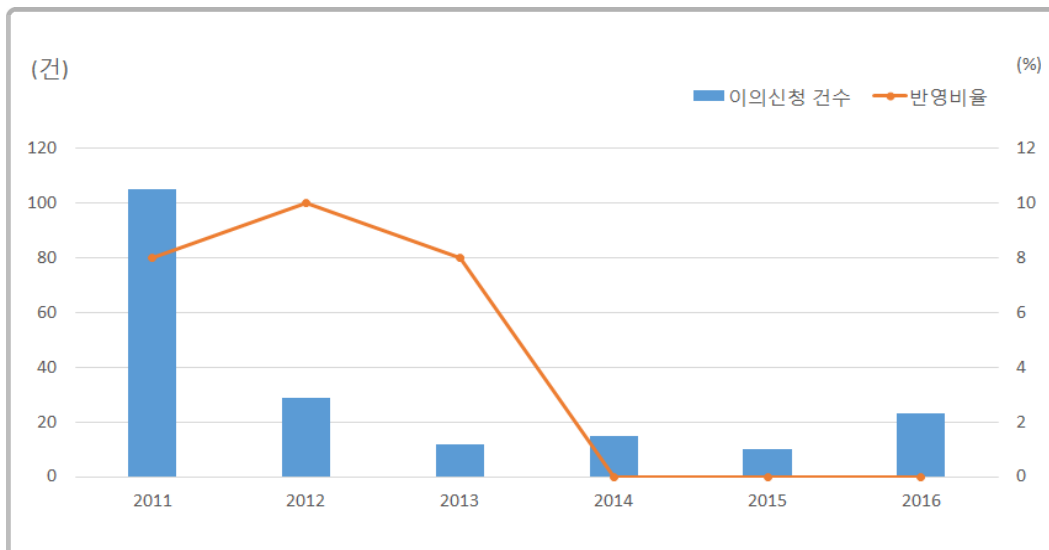
주택소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 23호의 표준주택에 대하여 당초 주택가격을 조사·평가한 법인을 제외한 2개의 감정평가법인 등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과, 이의신청이 제출된 10호 모두 당초 주택가격이 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였다. <표 5-2-10> 참조

〈표 5-2-10〉 이의신청 표준주택 재평가 결과

(단위 : 호)

이의신청사유	2015년			2016년		
	계	기각	조정	계	기각	조정
계	10	10	-	23	23	-
주택가격 낮음(상향요구)	2	2	-	11	11	-
주택가격 높음(하향요구)	8	8	-	12	12	-

〈그림 5-2-3〉 표준주택 이의신청건수 및 반영비율



# 03 Chapter | 2016년 표준주택가격 현황

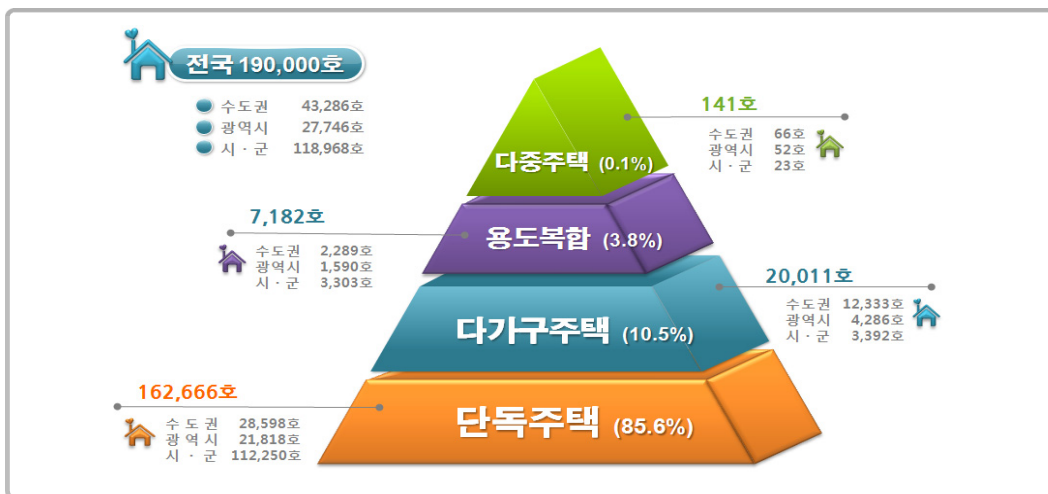
## 제 1 절 | 표준주택

### 1. 표준주택 현황

2016년 표준주택 수는 '15년보다 81호 증가한 190,000호이다. 주택가격의 신뢰성 확보 및 표준주택의 적정성·개별주택가격 산정의 정밀도를 제고하기 위하여 2005년 135,000호에서 2006년부터 200,000호로 확대한 이후 2010년까지 약 20만호를 유지하다가 2011년 190,000호로 다소 감소하여 2016년 약 19만호를 유지하고 있다.

건물용도별 표준주택 분포현황을 보면 단독주택이 85.6%인 162,666호, 다가구주택이 10.5%인 20,011호로 전체 표준주택의 96.1%였고 그밖에 다중주택이 141호(0.1%), 주상용 등 용도복합 주택이 7,182호(3.8%)로 분포되었다.

〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황



용도지역별 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 59.9%인 113,882호, 도시지역외가 전체의 40.1%인 76,118호로 분포되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 98.2%인 186,735호로 가장 많고, 다음은 전, 답, 잡종지, 임야, 기타 순으로 분포되었다. 용도지역별, 지목별 분포현황은 각각 <표 5-3-1> 및 <표 5-3-2>와 같다.

&lt;표 5-3-1&gt; 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	도시지역					도시지역외
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2015년	189,919 (100%)	113,760 (59.9)	91,543 (48.1)	8,085 (4.3)	1,104 (0.6)	13,028 (6.9)	76,159 (40.1)
2016년	190,000 (100%)	113,882 (59.9)	91,734 (48.2)	8,148 (4.3)	1,057 (0.5)	12,943 (6.9)	76,118 (40.1)
증·감(△)	81	122	191	63	△47	△85	△41

&lt;표 5-3-2&gt; 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
2015년	189,919 (100%)	186,566 (98.2)	2,172 (1.1)	741 (0.4)	256 (0.1)	114 (0.1)	70 (0.0)
2016년	190,000 (100%)	186,735 (98.2)	2,110 (1.1)	729 (0.4)	252 (0.1)	110 (0.1)	64 (0.0)
증·감(△)	81	169	△62	△12	△4	△4	△6

시·도별 표준주택 분포현황(총 주택 수 대비 표준주택수의 비율)은 <표 5-3-3>에서 보는 바와 같으며 전국 표준주택 수의 비율은 4.54%이다.

〈표 5-3-3〉 시·도별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	총 주택 수 A=(B)+(C)	개별주택 수 (B)	표준주택 수 (C)	비 율(%) (C/A)
계	4,179,831	3,989,831	190,000	4.54
서 울	378,212	361,005	17,207	4.45
부 산	238,670	228,195	10,475	4.39
대 구	166,398	159,400	6,998	4.20
인 천	110,182	105,656	4,526	4.10
광 주	93,711	89,761	3,950	4.21
대 전	86,294	82,710	3,584	4.15
울 산	72,025	69,286	2,739	3.80
세 종	16,532	15,713	819	4.95
경 기	519,743	498,190	21,553	4.14
강 원	245,434	233,985	11,449	4.66
충 북	216,796	206,602	10,194	4.70
충 남	316,037	300,880	15,157	4.79
전 북	298,002	283,681	14,321	4.80
전 남	419,733	399,154	20,579	4.90
경 북	475,772	452,690	23,082	4.85
경 남	437,807	418,180	19,627	4.48
제 주	88,483	84,743	3,740	4.22

## 2. 표준주택 교체

2016년도 표준주택은 2015년도 189,919호 중 184,382호(97.1%)를 존치하고, 5,537호(2.9%)는 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준주택 분포 조정 등으로 새로이 교체하였다. 시·도별 표준주택 조정현황은 <표 5-3-4>와 같다.

&lt;표 5-3-4&gt; 시도별 조정현황

(단위 : 호)

구 분	2015년 표준주택수 (A)	2016년 표준주택				표준주택 증감(△) (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C+E)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 (E)		교체율(%) (E/A)	증감률(%) (F/A)
계	189,919	190,000	184,382	5,537	5,618	81	2.95	0.04
서울	17,204	17,207	16,371	833	836	3	4.85	0.02
부산	10,492	10,475	10,128	364	347	△17	3.30	△0.16
대구	6,984	6,998	6,768	216	230	14	3.29	0.20
인천	4,528	4,526	4,364	164	162	△2	3.57	△0.04
광주	3,944	3,950	3,826	118	124	6	3.14	0.15
대전	3,578	3,584	3,502	76	82	6	2.29	0.16
울산	2,743	2,739	2,662	81	77	△4	2.80	△0.14
세종	819	819	770	49	49	0	5.98	0.00
경기	21,484	21,553	20,923	561	630	69	2.93	0.32
강원	11,449	11,449	11,247	202	202	0	1.76	0.00
충북	10,202	10,194	9,966	236	228	△8	2.23	△0.08
충남	15,160	15,157	14,801	359	356	△3	2.34	△0.02
전북	14,321	14,321	13,942	379	379	0	2.64	0.00
전남	20,576	20,579	19,940	636	639	3	3.10	0.01
경북	23,083	23,082	22,354	729	728	△1	3.15	△0.004
경남	19,617	19,627	19,176	441	451	10	2.29	0.05
제주	3,735	3,740	3,642	93	98	5	2.62	0.13

## 제 2 절 | 주택가격수준

### 1. 최고·최저주택가격

#### 가. 시·도별 최고·최저주택가격

2016년 표준주택에 대한 가격수준을 보면 주택가격이 가장 높은 표준주택은 「서울 용산구 한남동 소재」 주택으로 129억원이며, 주택가격이 가장 낮은 표준주택은 「전남 영광군 낙월면 송이리 소재」 주택으로 87만5천원으로 조사되었다.

최고·최저주택가격현황은 <표 5-3-5>와 같고 전국 각 시·군·구별 표준주택 최고·최저주택가격은 자료편 <표 2>와 같다.

<표 5-3-5> 최고·최저주택가격

(단위 : 원, m<sup>2</sup>)

구분	주택가격	지목	구조	대지면적	건물연면적	층수	소 재 지
최고	12,900,000,000	대	철근	1,758.9	2,861.83	3(2)	서울 용산구 한남동 소재
최저	875,000	대	블럭	99.0	26.3	1	전남 영광군 낙월면 송이리 소재

2016년 표준주택가격에 대한 2015년 대비 변동률은 <표 5-3-6>과 같다.

〈표 5-3-6〉 최고·최저 표준주택가격 변동률

(단위 : 천원)

행정구역	구 분	2015년 주택가격	2016년 주택가격	변동률(%)
전 국	최 고	6,440,000	12,900,000	100.31
	최 저	847	875	3.31
서 울	최 고	6,440,000	12,900,000	100.31
	최 저	27,000	22,500	△1.66
부 산	최 고	943,000	1,030,000	9.23
	최 저	4,380	4,740	8.22
대 구	최 고	788,000	820,000	4.06
	최 저	8,890	9,230	3.82
인 천	최 고	859,000	938,000	9.20
	최 저	5,120	5,380	5.08
광 주	최 고	525,000	658,000	25.33
	최 저	7,290	8,640	18.52
대 전	최 고	848,000	859,000	1.30
	최 저	11,200	11,400	1.79
울 산	최 고	927,000	945,000	1.94
	최 저	12,800	13,700	7.03
세 종	최 고	748,000	747,000	△0.13
	최 저	6,650	11,100	66.92
경 기	최 고	2,980,000	3,170,000	6.38
	최 저	6,820	7,070	3.67
강 원	최 고	1,000,000	1,010,000	1.00
	최 저	1,940	1,960	1.03
충 북	최 고	600,000	651,000	8.50
	최 저	2,110	2,180	3.32
충 남	최 고	884,000	921,000	4.19
	최 저	2,940	3,270	11.22
전 북	최 고	595,000	610,000	2.52
	최 저	1,370	1,790	30.66
전 남	최 고	524,000	542,000	3.44
	최 저	847	875	3.31
경 북	최 고	656,000	737,000	12.35
	최 저	1,600	1,820	13.75
경 남	최 고	690,000	734,000	6.38
	최 저	2,520	2,680	6.35
제 주	최 고	890,000	932,000	4.72
	최 저	4,020	4,280	6.47

나. 용도지역, 지목, 주거물구조별 최고·최저주택가격

2016년 표준주택의 가격수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」상의 지목 및 주거물구조별로 보면 각각 <표 5-3-7>, <표 5-3-8> 및 <표 5-3-9>와 같다.

<표 5-3-7> 용도지역별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
최 고	12,900,000	1,210,000	1,010,000	3,170,000	1,080,000	406,000	456,000
최 저	1,860	2,290	3,340	2,110	875	2,030	1,340

<표 5-3-8> 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	12,900,000	861,000	656,000	719,000	542,000	579,000
최 저	875	1,660	2,470	2,800	3,010	3,940

<표 5-3-9> 주거물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	4,680,000	7,610,000	1,240,000	1,650,000	12,900,000	5,980,000
최 저	1,880	5,490	1,410	875	5,610	1,790



## 2. 가격지수

전국 중위수의 가격을 100으로 환산하여 산정한 2016년 주택가격의 가격지수를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」상의 지목 및 주건물구조별로 보면 각각 <표 5-3-10>, <표 5-3-11> 및 <표 5-3-12>와 같다.

&lt;표 5-3-10&gt; 용도지역별 가격지수

구 분	전 체	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	534.51	297.06	394.19	301.51	621.75	-	-	-
부 산	160.18	89.12	116.32	72.53	177.76	-	-	-
대 구	171.50	95.98	131.05	82.95	124.51	-	-	112.80
인 천	223.89	141.18	141.08	137.37	323.05	220.07	130.74	-
광 주	113.63	63.04	90.18	87.78	112.18	85.22	-	-
대 전	192.92	107.84	159.06	102.97	173.7	218.61	-	454.50
울 산	231.86	141.67	186.72	114.2	154.22	271.53	182.83	258.06
세 종	147.79	86.08	154.22	-	185.88	281.39	155.22	492.89
경 기	253.10	188.24	195.71	225.84	235.39	344.16	223.09	369.19
강 원	82.30	53.82	75.1	35.86	92.37	144.16	102.32	232.23
충 북	76.99	58.14	87.00	157.16	96.43	120.07	104.64	133.41
충 남	77.88	63.63	104.22	89.41	94.64	140.51	99.77	193.36
전 북	46.90	42.84	57.54	62.11	59.66	49.64	75.52	118.96
전 남	29.38	32.55	55.46	45.17	35.88	31.79	53.83	32.35
경 북	55.22	50.20	73.58	65.42	72.73	73.72	81.44	54.50
경 남	76.28	67.75	92.95	89.00	76.79	91.61	112.41	128.44
제 주	123.54	74.22	137.48	131.72	129.87	170.44	-	64.45

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격을 100으로 환산하여 산정

〈표 5-3-11〉 지목별 가격지수

구 분	전 체	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	534.51	530.76	1512.82	-	-	270.85	-
부 산	160.18	159.05	316.99	196.06	423.12	134.05	390.24
대 구	171.50	170.30	285.42	258.70	212.59	299.61	157.37
인 천	223.89	223.20	95.83	-	151.08	-	382.82
광 주	113.63	112.65	208.97	171.69	121.78	-	774.13
대 전	192.92	191.56	301.60	254.06	308.77	-	-
울 산	231.86	231.99	179.81	271.46	237.36	97.74	102.01
세 종	147.79	146.57	400.64	1522.04	-	522.67	-
경 기	253.10	253.08	330.13	292.34	258.00	248.28	97.99
강 원	82.30	81.90	96.79	100.00	102.99	95.78	68.82
충 북	76.99	76.63	98.40	112.06	76.37	156.23	72.64
충 남	77.88	77.50	117.63	105.57	96.39	97.25	74.02
전 북	46.90	46.57	66.99	76.33	66.87	44.95	86.32
전 남	29.38	29.70	22.68	23.43	37.25	31.01	59.81
경 북	55.22	55.01	49.04	88.63	66.05	9.95	96.61
경 남	76.28	75.92	112.66	113.46	93.29	30.42	117.18
제 주	123.54	123.20	178.85	162.18	66.05	137.98	158.01

〈표 5-3-12〉 주건물구조별 가격지수

구 분	전 체	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기 타
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	534.51	462.99	312.63	1474.45	531.77	210.05	732.65
부 산	160.18	185.89	86.79	416.79	255.69	52.97	229.31
대 구	171.50	164.54	129.47	421.90	183.28	135.62	221.08
인 천	223.89	174.70	144.21	393.43	178.93	121.23	209.00
광 주	113.63	111.70	50.68	333.58	131.44	91.10	231.62
대 전	192.92	146.30	109.47	505.47	189.30	147.49	248.33
울 산	231.86	232.36	125.26	594.89	270.90	132.42	294.34
세 종	147.79	107.75	89.47	408.76	146.49	100.23	249.87
경 기	253.10	180.72	148.42	637.23	235.12	139.27	285.35
강 원	82.30	77.80	61.37	168.61	73.58	47.49	113.11
충 북	76.99	70.22	56.74	120.44	62.04	67.58	81.49
충 남	77.88	86.49	50.84	116.06	64.55	57.08	103.86
전 북	46.90	61.96	38.42	58.47	30.69	51.14	63.37
전 남	29.38	47.50	38.95	52.12	27.99	32.21	82.13
경 북	55.22	76.59	40.42	103.65	66.56	47.03	40.62
경 남	76.28	102.15	68.53	97.81	106.02	55.48	111.83
제 주	123.54	132.36	110.53	298.54	127.76	75.34	166.71

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격을 100으로 환산하여 산정

### 3. 가격수준별 표준주택 분포

#### 가. 2016년 가격수준별 분포

표준주택의 가격수준별 분포를 보면, 1백만원 이하 표준주택은 전체 표준주택의 0.001%(1호), 6억원 초과 표준주택은 1.42%(2,706호)이다. 표준주택의 가격수준별 분포는 <표 5-3-13>과 같다.

<표 5-3-13> 전체 표준주택의 가격수준별 분포

(단위 : 호, %)

가격수준	표준주택수	구성비
계	190,000	100
1백만원이하	1	0.001 (0.001)
1백만원초과 ~ 2백만원이하	65	0.03 (0.031)
2백만원초과 ~ 3백만원이하	636	0.33 (0.361)
3백만원초과 ~ 4백만원이하	1,846	0.97 (1.331)
4백만원초과 ~ 5백만원이하	2,841	1.5 (2.831)
5백만원초과 ~ 1천만원이하	13,893	7.32 (10.15)
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,109	9.01 (19.16)
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,642	8.76 (27.92)
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,923	9.44 (37.36)
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,670	8.25 (45.61)
5천만원초과 ~ 7천만원이하	22,869	12.04 (57.65)
7천만원초과 ~ 1억원이하	21,962	11.56 (69.21)
1억원초과 ~ 2억원이하	30,276	15.94 (85.15)
2억원초과 ~ 3억원이하	13,139	6.92 (92.07)
3억원초과 ~ 4억원이하	7,139	3.76 (95.83)
4억원초과 ~ 6억원이하	5,283	2.78 (98.61)
6억원초과 ~ 9억원이하	1,793	0.94 (99.55)
9억원초과 ~ 12억원이하	505	0.27 (99.82)
12억원초과 ~ 15억원이하	218	0.11 (99.93)
15억원초과 ~ 30억원이하	161	0.08 (100.01)
30억원초과	29	0.02 (100.04)

## 나. 용도지역, 지목, 주건물구조별 / 가격수준 분포

가격수준별 표준주택 분포를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」상의 지목 및 주건물 구조별로 보면 각각 <표 5-3-14>, <표 5-3-15> 및 <표 5-3-16>과 같다.

&lt;표 5-3-14&gt; 용도지역별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	190,000	91,734	8,148	1,057	12,943	71,175	3,974	969
1백만원이하	1	-	-	-	-	1	-	-
1백만원초과 ~ 2백만원이하	65	2	-	-	-	54	-	9
2백만원초과 ~ 3백만원이하	636	10	5	-	6	579	6	30
3백만원초과 ~ 4백만원이하	1,846	55	3	1	40	1674	31	42
4백만원초과 ~ 5백만원이하	2,841	75	5	2	66	2598	35	60
5백만원초과 ~ 1천만원이하	13,893	850	69	20	554	12,020	219	161
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,109	3,211	383	71	1,088	11,864	325	167
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,642	4,807	578	82	1,134	9,400	484	157
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,923	5,756	784	79	1,136	9,391	683	94
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,670	6,151	748	64	1,242	6,774	614	77
5천만원초과 ~ 7천만원이하	22,869	11,309	1,360	125	1,942	7,308	741	84
7천만원초과 ~ 1억원이하	21,962	13,222	1,446	149	1,943	4,705	449	48
1억원초과 ~ 2억원이하	30,276	21,451	1,811	182	2,532	3,916	346	38
2억원초과 ~ 3억원이하	13,139	11,149	483	133	714	626	33	1
3억원초과 ~ 4억원이하	7,139	6,451	203	74	240	164	7	-
4억원초과 ~ 6억원이하	5,283	4,739	205	59	185	93	1	1
6억원초과 ~ 9억원이하	1,793	1,636	56	15	80	6	-	-
9억원초과 ~ 12억원이하	505	465	8	1	29	2	-	-
12억원초과 ~ 15억원이하	218	210	1	-	7	-	-	-
15억원초과 ~ 30억원이하	161	157	-	-	4	-	-	-
30억원초과	29	28	-	-	1	-	-	-

〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	190,000	186,735	2,110	729	252	110	64
1백만원이하	1	1	-	-	-	-	-
1백만원초과 ~ 2백만원이하	65	62	3	-	-	-	-
2백만원초과 ~ 3백만원이하	636	602	25	8	1	-	-
3백만원초과 ~ 4백만원이하	1,846	1,759	66	12	4	4	1
4백만원초과 ~ 5백만원이하	2,841	2,750	71	15	2	3	-
5백만원초과 ~ 1천만원이하	13,893	13,505	297	68	12	8	3
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,109	16,674	326	72	19	15	3
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,642	16,298	236	68	27	6	7
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,923	17,537	227	103	35	8	13
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,670	15,395	166	62	31	10	6
5천만원초과 ~ 7천만원이하	22,869	22,436	265	109	37	13	9
7천만원초과 ~ 1억원이하	21,962	21,613	188	103	31	16	11
1억원초과 ~ 2억원이하	30,276	29,953	183	82	33	18	7
2억원초과 ~ 3억원이하	13,139	13,067	37	16	13	4	2
3억원초과 ~ 4억원이하	7,139	7,124	7	5	2	-	1
4억원초과 ~ 6억원이하	5,283	5,259	9	5	4	5	1
6억원초과 ~ 9억원이하	1,793	1,787	4	1	1	-	-
9억원초과 ~ 12억원이하	505	505	-	-	-	-	-
12억원초과 ~ 15억원이하	218	218	-	-	-	-	-
15억원초과 ~ 30억원이하	161	161	-	-	-	-	-
30억원초과	29	29	-	-	-	-	-

〈표 5-3-16〉 주택물구조별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트 조	기 타
계	190,000	41,087	60,192	32,500	25,496	18,563	12,162
1백만원이하	1	-	-	-	1	-	-
1백만원초과 ~ 2백만원이하	65	1	-	46	15	-	3
2백만원초과 ~ 3백만원이하	636	7	-	485	119	-	25
3백만원초과 ~ 4백만원이하	1,846	15	-	1,378	369	-	84
4백만원초과 ~ 5백만원이하	2,841	41	-	1,994	608	-	198
5백만원초과 ~ 1천만원이하	13,893	483	56	8,676	3,399	7	1,272
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,109	2,176	714	7,502	4,995	67	1,655
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,642	4,412	3,779	3,490	3,294	137	1,530
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,923	5,250	6,107	2,296	2,472	330	1,468
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,670	4,851	5,650	1,634	1,959	464	1,112
5천만원초과 ~ 7천만원이하	22,869	7,527	7,809	1,898	2,756	1,364	1,515
7천만원초과 ~ 1억원이하	21,962	7,669	7,105	1,289	2,609	2,032	1,258
1억원초과 ~ 2억원이하	30,276	7,474	13,299	1,238	2,497	4,279	1,489
2억원초과 ~ 3억원이하	13,139	850	8,070	335	307	3,206	371
3억원초과 ~ 4억원이하	7,139	172	4,161	144	61	2,508	93
4억원초과 ~ 6억원이하	5,283	94	2,308	77	26	2,714	64
6억원초과 ~ 9억원이하	1,793	38	805	12	5	919	14
9억원초과 ~ 12억원이하	505	13	207	3	3	270	9
12억원초과 ~ 15억원이하	218	7	55	3	-	153	-
15억원초과 ~ 30억원이하	161	5	55	-	1	99	1
30억원초과	29	2	12	-	-	14	1

### 다. 도시지역(시·도)에 대한 분포

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시지역(시·도)의 주거지역 및 상업지역 가격수준별 분포는 각각 <표 5-3-17> 및 <표 5-3-18>과 같다.

<표 5-3-17> 도시지역(시·도)의 주거지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2백만원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02	-	-	-	0.04	-	-	-
2백만원초과 ~ 3백만원이하	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02	-	-	0.02	0.15	-	-	-
3백만원초과 ~ 4백만원이하	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.19	-	0.03	0.12	0.70	0.03	-	-
4백만원초과 ~ 5백만원이하	0.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.39	0.06	-	0.10	0.79	0.12	-	-
5백만원초과 ~ 1천만원이하	0.93	-	0.47	0.02	0.06	0.20	-	-	-	-	2.70	0.61	0.46	3.44	6.34	1.61	0.53	0.11
1천만원초과 ~ 2천만원이하	3.50	-	2.52	0.27	0.26	1.66	0.10	0.05	0.93	0.19	8.88	3.09	4.02	9.47	17.68	8.74	3.46	1.49
2천만원초과 ~ 3천만원이하	5.24	0.01	3.78	1.14	1.26	4.21	0.72	0.15	3.27	0.50	10.89	7.63	7.67	14.33	18.47	12.7	7.59	4.62
3천만원초과 ~ 4천만원이하	6.27	0.01	5.11	3.13	1.52	7.07	1.11	0.76	6.07	0.82	11.27	12.29	11.36	16.56	16.71	13.55	9.12	8.49
4천만원초과 ~ 5천만원이하	6.71	0.02	6.29	4.93	2.36	15.30	3.61	1.26	9.81	1.04	10.58	13.73	11.86	15.52	12.32	12.03	10.04	9.12
5천만원초과 ~ 7천만원이하	12.33	0.14	14.74	14.87	4.63	28.89	12.47	5.06	16.82	3.54	18.55	22.70	18.64	17.89	13.43	19.54	20.14	21.11
7천만원초과 ~ 1억원이하	14.41	0.78	25.6	28.04	10.51	22.82	25.68	16.43	20.56	7.32	16.61	16.48	19.33	9.69	8.03	16.54	19.9	24.88
1억원초과 ~ 2억원이하	23.38	15.98	36.26	35.13	56.52	12.13	35.29	52.53	26.17	39.06	14.28	14.28	16.37	6.78	4.07	9.29	18.33	24.56
2억원초과 ~ 3억원이하	12.15	32.42	4.29	6.40	13.72	4.86	7.39	12.99	5.14	22.40	4.02	4.75	4.18	2.98	0.87	2.72	7.46	3.55
3억원초과 ~ 4억원이하	7.03	22.24	0.65	3.65	4.30	2.19	7.55	4.95	7.01	12.22	1.34	2.63	2.73	1.55	0.35	1.32	2.25	1.17
4억원초과 ~ 6억원이하	5.17	16.57	0.28	1.97	4.40	0.65	5.11	3.69	2.80	9.41	0.26	1.72	2.64	1.53	0.07	1.70	1.13	0.85
6억원초과 ~ 9억원이하	1.78	6.90	-	0.46	0.42	0.03	0.98	2.07	1.40	3.14	-	0.03	0.69	0.02	-	0.12	0.06	0.05
9억원초과 ~ 12억원이하	0.51	2.58	0.01	-	0.03	-	-	0.05	-	0.32	-	-	-	-	-	-	-	-
12억원초과 ~ 15억원이하	0.23	1.24	-	-	-	-	-	-	-	0.04	-	-	-	-	-	-	-	-
15억원초과 ~ 30억원이하	0.17	0.93	-	-	-	-	-	-	-	0.03	-	-	-	-	-	-	-	-
30억원초과	0.03	0.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 제3장 2016년 표준주택가격 현황

〈표 5-3-18〉 도시지역(시·도)의 상업지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2백만원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2백만원초과 ~ 3백만원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3백만원초과 ~ 4백만원이하	0.04	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.27	-	-	-	0.42	-	-
4백만원초과 ~ 5백만원이하	0.06	0.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.20	0.14	0.10	-	-
5백만원초과 ~ 1천만원이하	1.05	0.06	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.27	0	0	0.20	0.28	-	-
1천만원초과 ~ 2천만원이하	5.08	0.85	-	-	-	0.29	-	-	-	-	-	2.12	0.90	0.31	1.79	3.33	1.09	0.46
2천만원초과 ~ 3천만원이하	7.57	4.70	-	1.18	0.46	0.58	-	3.15	0.82	-	0.51	9.03	3.90	1.89	12.50	14.29	7.55	3.25
3천만원초과 ~ 4천만원이하	10.07	7.09	-	4.52	1.61	4.37	4.33	1.57	-	-	1.92	10.23	5.11	7.23	16.27	15.12	10.93	7.31
4천만원초과 ~ 5천만원이하	9.40	9.62	0.34	8.06	4.61	6.12	9.96	0.79	1.63	4.55	2.44	10.36	12.91	10.06	16.47	16.37	15.61	11.02
5천만원초과 ~ 7천만원이하	16.88	9.18	1.03	8.60	7.37	7.29	12.99	3.94	2.45	9.09	4.62	11.95	13.21	6.92	12.70	11.93	10.74	10.90
7천만원초과 ~ 1억원이하	17.69	16.69	0.34	16.88	16.36	11.37	26.41	14.96	4.90	9.09	7.82	19.65	20.72	19.18	20.63	19.83	21.17	19.26
1억원초과 ~ 2억원이하	21.26	17.75	1.71	20.54	23.50	19.83	25.11	16.54	15.10	18.18	16.15	17.26	18.62	24.84	10.52	10.54	17.10	24.01
2억원초과 ~ 3억원이하	5.38	22.23	22.6	34.73	29.03	35.86	13.42	37.01	52.65	40.91	35.38	15.67	17.72	23.9	5.75	6.10	10.74	17.98
3억원초과 ~ 4억원이하	2.55	5.93	28.08	4.84	4.61	10.79	4.76	5.51	7.35	9.09	19.62	2.52	2.40	4.09	1.19	0.83	0.99	2.78
4억원초과 ~ 6억원이하	2.16	2.49	19.52	0.32	5.07	2.33	3.03	3.15	4.90	4.55	5.38	0.40	2.10	0.63	0.99	0.55	1.59	0.93
6억원초과 ~ 9억원이하	0.69	2.52	17.81	0.22	6.68	1.17	-	9.45	6.53	-	5.00	0.13	2.10	0.31	0.60	0.28	1.99	1.74
9억원초과 ~ 12억원이하	0.05	0.69	6.85	0.11	0.69	-	-	3.94	3.27	4.55	1.03	-	0.30	0.31	0.20	-	0.40	0.35
12억원초과 ~ 15억원이하	-	0.10	1.37	-	-	-	-	-	0.41	-	0.13	0.13	-	0.31	-	-	-	-
15억원초과 ~ 30억원이하	-	0.01	0.34	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30억원초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

라. 도시지역외의 관리지역 가격수준별 분포

도시지역외의 관리지역 가격수준별 분포를 보면 <표 5-3-19>와 같다.

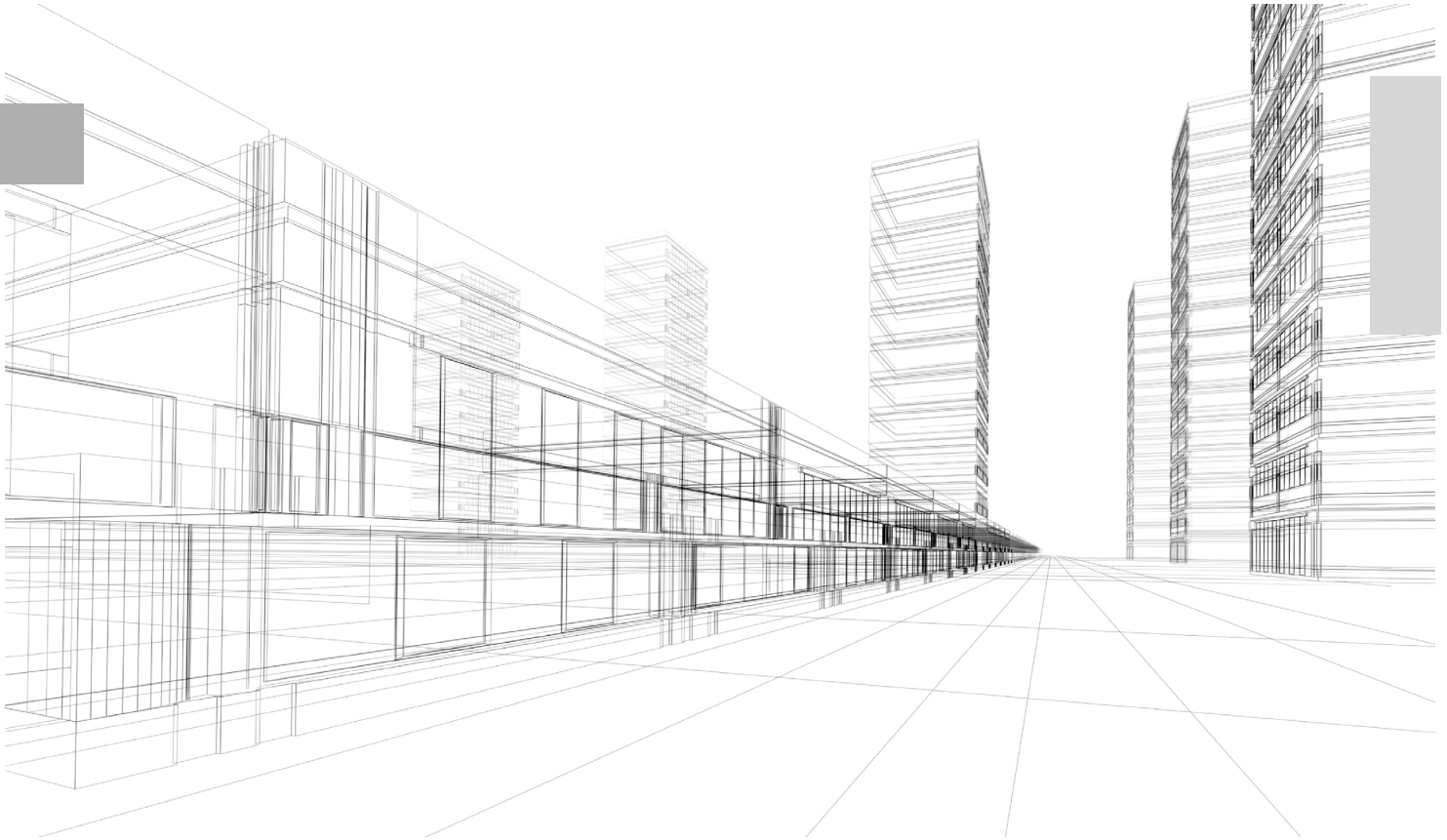
<표 5-3-19> 도시지역외의 관리지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2백만원이하	0.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.05	0.38	0.03	-	-
2백만원초과 ~ 3백만원이하	0.81	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02	0.27	0.00	1.16	3.21	0.62	0.03	-	-
3백만원초과 ~ 4백만원이하	2.35	-	-	-	-	-	-	-	-	0.08	0.27	0.04	4.28	8.27	2.00	0.54	-	-
4백만원초과 ~ 5백만원이하	3.65	-	-	-	-	-	-	-	-	0.19	0.92	0.28	7.21	10.84	3.52	1.76	0.22	-
5백만원초과 ~ 1천만원이하	16.89	-	-	-	3.14	-	-	-	-	4.40	8.94	6.52	29.60	32.45	21.03	17.44	1.77	-
1천만원초과 ~ 2천만원이하	16.67	-	-	-	7.48	34.38	-	1.30	0.63	0.47	14.79	19.15	16.50	15.55	16.68	22.55	23.32	9.53
2천만원초과 ~ 3천만원이하	13.21	-	-	-	9.17	37.5	3.45	3.90	5.47	2.28	14.35	15.15	11.62	16.61	13.57	16.33	13.86	15.41
3천만원초과 ~ 4천만원이하	13.19	-	-	-	9.65	12.5	6.90	5.19	7.58	4.51	17.38	17.26	17.89	14.08	8.62	14.58	14.01	14.63
4천만원초과 ~ 5천만원이하	9.52	-	-	-	9.77	9.38	20.69	11.69	12.42	6.58	15.42	14.16	16.89	5.96	3.17	9.13	9.77	12.86
5천만원초과 ~ 7천만원이하	10.27	-	-	-	20.63	3.13	37.93	19.48	16.84	16.79	18.69	13.87	17.86	3.80	1.82	7.16	9.99	19.84
7천만원초과 ~ 1억원이하	6.61	-	-	-	22.2	3.13	10.34	36.36	23.37	23.64	10.17	6.88	7.76	1.16	0.77	2.17	6.21	15.74
1억원초과 ~ 2억원이하	5.50	-	-	-	16.65	-	20.69	19.48	25.68	35.41	4.32	2.83	3.95	0.48	0.20	0.82	2.85	7.98
2억원초과 ~ 3억원이하	0.88	-	-	-	1.21	-	-	1.30	3.58	7.41	0.17	0.17	0.43	0.05	0.01	0.05	0.18	1.22
3억원초과 ~ 4억원이하	0.23	-	-	-	0.12	-	-	1.30	2.11	1.80	0.02	0.06	0.17	0.01	-	0.01	0.03	0.55
4억원초과 ~ 6억원이하	0.13	-	-	-	-	-	-	-	2.11	1.05	-	0.08	0.07	-	-	-	-	0.11
6억원초과 ~ 9억원이하	0.01	-	-	-	-	-	-	-	0.21	0.04	-	0.00	0.02	-	-	-	-	-
9억원초과 ~ 12억원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	0.11
12억원초과 ~ 15억원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15억원초과 ~ 30억원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30억원초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

# 제 6 편

## 개별주택가격





# 01 Chapter

## 개별주택가격

### 제 1 절 | 개별주택가격의 결정·공시

개별주택가격은 전국의 단독·다가구주택을 대상으로 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 산정하여 공시한 주택가격이다. 개별주택가격은 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격비준표」상의 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다.

개별주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 이용되며, 주택시장의 가격정보를 제공하는 기능을 한다.

〈표 6-1-1〉 개별주택가격의 활용

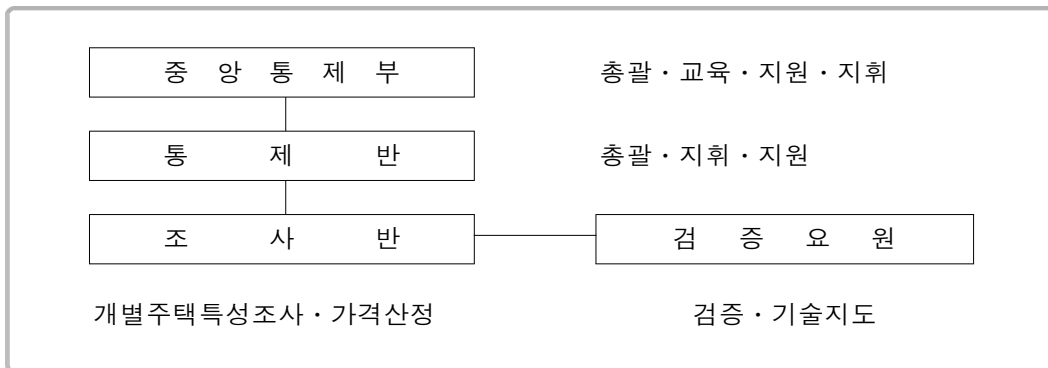
구 분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세 [종합부동산세법 제8조, 동법 시행령 제2조의4]
	양도세 과표 [소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표 [상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세 [지방세법 제4조, 제110조]
	취득세 [지방세법 제10조]
	등록면허세 [지방세법 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가액 적용 [재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 7천만원 이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조제14호(별표1)]
국민주택채권	등기시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) 주택법 시행령 제95조제1항(별표12)]
주택자금 소득공제	공동주택가격 3억원 이하 - 주택마련저축불입액 [조세특례제한법 제87조], 장기주택저당차입금 이자상환액 [소득세법 제52조]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용 [기초연금법 시행규칙 제2조, 제3조 등]
분양가상한제 채권매입 상한액	분양가상한제 적용주택의 채권매입 상한액을 결정하기 위한 기준이 되는 인근 주택매매가격으로 활용 [주택법 제68조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격 [공직자윤리법 제4조 등]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조(별표 4)]
노인복지주택 입소부자격자 이행강제금	주택가격 공시금액의 100분의 10 [노인복지법 제62조]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준 [국민기초생활 보장법 제2조, 국민기초생활 보장법 시행규칙 제3조]
사전채무조정제 도	보유자산가액이 10억원 이하 해당 [신용회복지원협약 제23조의12]
근로장려세제	무주택자 또는 기준시가 6천만원 이하 주택 1채소유, 재산의 합계액이 1억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]

## 제 2 절 | 개별주택가격 조사체계

개별주택가격조사는 조세부과 등 관계기관의 가격수요에 적기 부응하기 위하여 가격조사공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 감정평가업자의 검증을 받아 시·군·구 부동산평가위원회 심의를 거치는 등 가격의 객관성과 공정성의 확보를 위해 전국 399만호의 주택가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관계기관 간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사체계가 요구된다.

합동조사를 위한 조사반은 아래 <그림 6-1-1>과 같이 중앙통제부, 시·도 통제반, 시·군·구 조사반을 편성·운영하도록 하고 있다. 중앙통제부는 국토교통부, 행정자치부, 국세청, 한국감정원 및 한국부동산연구원으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원역할을 담당한다. 시·도 통제반은 시·도 공무원으로 구성하며 중앙통제부로부터 지시받은 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단위의 관련 업무를 총괄하고, 시·군·구의 조사 일정별 추진사항을 수시 점검·지원한다. 시·군·구 조사반은 시·군·구 공무원으로 구성하며 개별주택의 특성조사 및 가격산정업무를 수행한다. 조사요원의 배치는 시·군·구별 조사대상 주택 수에 따라 인원 및 담당지역을 결정한다.

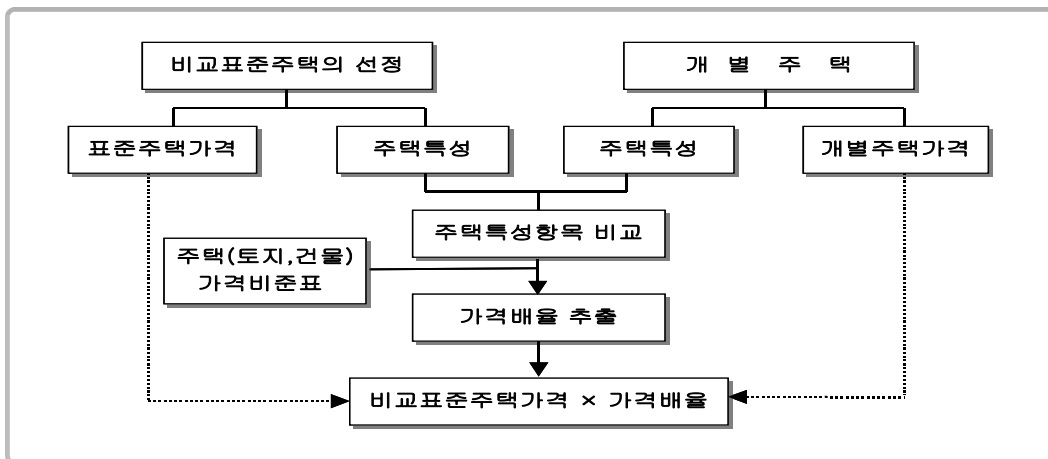
〈그림 6-1-1〉 합동조사반 체계도



### 제 3 절 | 개별주택가격 산정방법

개별주택가격은 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 개발·공급한 「주택가격비준표」상의 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 감정평가업자의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산평가위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시장·군수·구청장이 결정·공시한다. 아래의 <그림 6-1-2>는 개별주택가격 산정방법을 나타낸다.

<그림 6-1-2> 개별주택가격 산정방법



#### 1. 주택특성조사

개별주택의 정확한 가격 산정을 위해 조사의 정확성과 효율성이 담보될 수 있는 항목위주로 특성조사 항목을 설정하고, 주택특성조사표에 따라 가격조사공무원이 특성조사를 실시한다.

기존 선행 연구 및 전문가 자문 등을 통하여 가격형성에 영향을 미치는 주요인을 조사항목으로 설정하되, 가격에 미치는 영향이 낮음에도 실제



조사에 많은 시간과 비용이 소요되는 항목과 조사는 용이하지만 가격에 미치는 영향이 미미한 항목 등은 특성조사항목에서 제외한다.

## 2. 주택가격비준표

### 가. 개념

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제16조제7항에 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 규정하고 있다.

국토교통부에서는 감정평가에 관한 전문지식이 미흡한 공무원도 대량의 주택에 대한 가격을 간편하게 산정할 수 있도록 주택가격산정기준을 제시한 주택가격비준표를 작성하여 관계행정기관(시·도, 시·군·구) 등에 제공하고 있다.

### 나. 작성

현행 주택가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 약 19만 표준주택을 표본으로 개발한 것으로서, 표준주택의 가격과 주택특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것이다.

주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함) 용도지역별로 작성된다. 특히 보다 정확한 주택가격 산정을 위해 도농통합지역은 법정동 지역과 읍면지역으로 구분하여 비준표가 작성된다. 비준표 작성단위가 되는 용도지역은 총 5개 권역(주거·공업, 상업, 녹지·개제·용도미지정, 관리, 농림·자연환경보전)으로 구분된다.

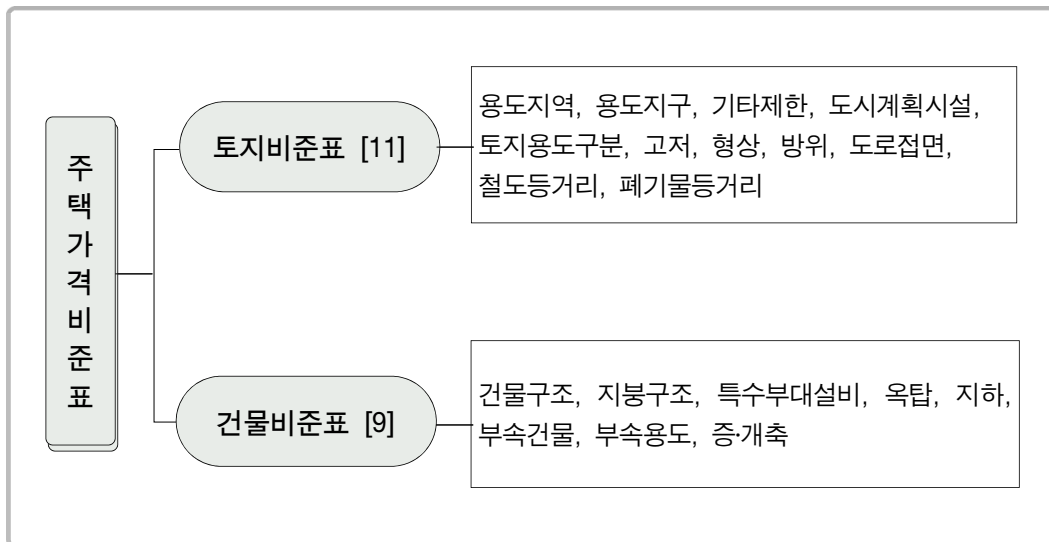
주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 자료는 총 20개의 주택특성 조사 항목으로 토지특성조사 항목이 용도지역, 용도지구, 고저, 형상, 도로 접면 등 11개 항목이고 건물특성조사 항목이 건물구조, 지붕구조, 경과 연수(사용승인일자 기준) 등 9개 항목이다.

주택가격비준표는 세로방향에는 표준주택의 특성을, 가로방향에는 개별 주택의 특성을 표시하여 각각의 특성차이에 해당하는 가격배율을 쉽게 산출할 수 있도록 하였다.

#### 다. 구 성

주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함) 용도지역별로 작성되어지며, 토지비준표와 건물비준표로 구성되어 있다.

〈그림 6-1-3〉 주택가격비준표의 구성도



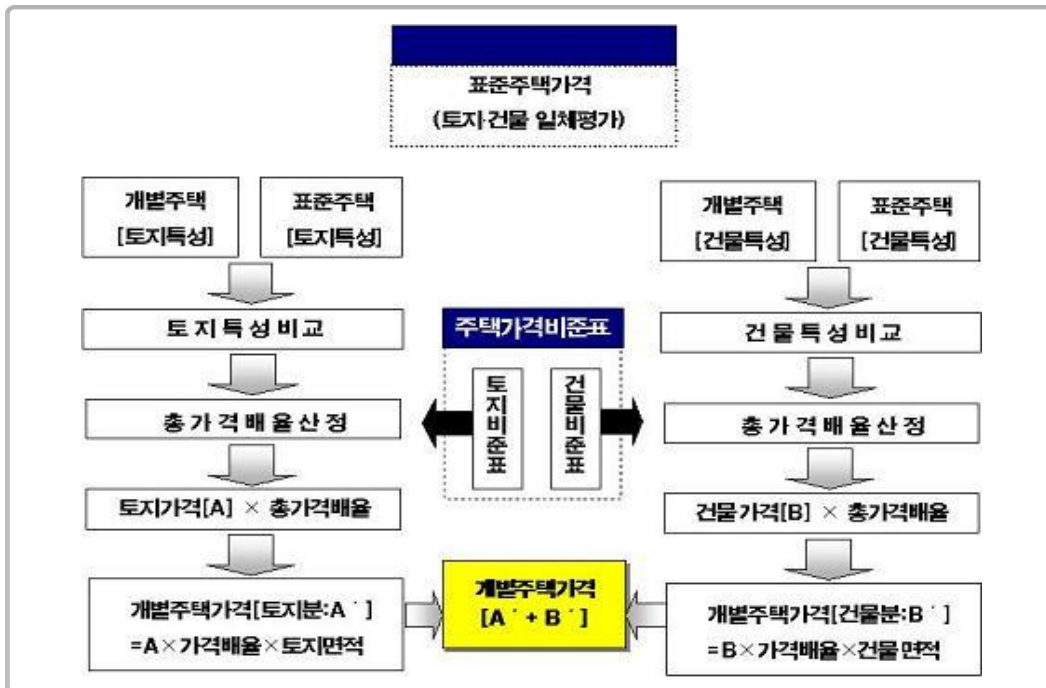
## 3. 주택가격산정

## 가. 산정개요

개별주택가격은 개별평가를 통하여 가격을 알고 있는 주택(비교표준주택)과의 상호 비교를 통하여 가격을 산정하는 비교방식을 채택하고 있다.

이 비교방식에 의한 개별주택의 가격산정절차는 산정의 기준이 되는 표준주택(비교표준주택)을 우선 선정하고, 비교표준주택과 산정대상 주택의 주택특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아내어 그에 해당하는 가격배율을 주택가격비준표에서 추출한다. 이어 비교표준주택의 가격에 추출된 가격배율을 곱하여 개별주택가격을 산정하게 된다. 개별주택가격산정체계는 <그림 6-1-4>와 같다.

<그림 6-1-4> 개별주택가격산정체계



이러한 가격배출산출 및 주택가격산정을 일선 공무원들이 수작업으로 계산할 경우 많은 인력과 시간이 소요될 뿐 아니라 계산결과의 정확성이 결여될 수 있다. 이에 국토교통부에서는 일선 공무원들이 신속·정확하게 개별주택가격을 조사·산정할 수 있도록 개별주택가격 자동산정프로그램(KRAS 시스템)을 개발하여 전국 252개 시·군·구에 보급하였다.

이러한 자동산정 프로그램의 공급은 개별주택 산정을 위한 투입인력을 크게 줄여 비용을 절감시켰으며, 개별주택가격 산정의 정확성도 향상시켰다.

#### 나. 비교표준주택 선정

정확한 개별주택가격이 산정되기 위해서는 주택특성조사가 제대로 이루어지는 것이 가장 중요하지만, 적절한 비교표준주택을 선정하는 것 또한 매우 중요하다.

이상적인 비교표준주택 선정은 주택가격 형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준주택을 선정하는 것이다. 하지만 하나의 표준주택을 기준으로 다수의 개별주택가격을 산정해야 하는 상황에서는 주택특성이 같은 표준주택을 선정하기는 현실적으로 어렵다.

다만 가급적 가장 유사한 주택특성을 가진 표준주택을 비교표준주택으로 선정하도록 하고 있다. 이를 위해 조사대상주택과 동일 용도지역 안에 있는 유사가격권의 표준주택 중에서 비교표준주택을 선정하도록 하고 있다. 동일 용도지역 안에 여러 개의 표준주택이 있는 경우에는 도시지역의 경우 도로접면을, 비도시지역의 경우 건물구조를 기준으로 가급적 유사한 표준주택을 비교표준주택으로 선정하도록 하고 있다.

#### 다. 개별주택가격 검증

주택가격비준표를 사용하여 주택가격을 산정하였어도 주택가격비준표에

반영되지 아니한 주택특성 때문에 일부 개별주택가격은 시가와 괴리되거나 인근 주택가격과 불균형이 발생하는 경우가 있다. 때로는 주택에 대한 특성조사를 잘못하여 왜곡된 주택가격이 도출되기도 한다. 이에 감정평가사로 하여금 산정된 가격에 대한 검증을 시행하도록 하고 있다.

#### 4. 주택소유자 등 의견수렴

산정된 개별주택가격에 대한 검증이 이루어지고 나면, 시장·군수·구청장은 개별주택가격을 게시하고 이를 주택소유자 등 일반인이 열람할 수 있도록 한다.

주택소유자 등은 의견 제출기간(20일) 내에 시장·군수·구청장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견에 대해서는 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 통해 이를 심사하고 그 결과를 통지한다.

#### 5. 결정·공시

개별주택가격에 대한 검증 및 의견제출 절차가 끝나면, 시·군·구 부동산평가위원회에서 비교표준주택 선정의 적정성, 가격산정의 적정성, 균형유지 여부 등에 대하여 심의한다.

시장·군수·구청장은 일련의 절차를 거쳐 결정된 개별주택의 적정가격을 공시하여야 한다. 이 경우 필요하다고 인정되는 때에는 주택소유자 등에게 개별 통지할 수 있다.

## 02 Chapter | 2016년 개별주택가격 조사

### 제 1 절 | 조사계획의 수립·시행

개별주택가격 조사는 전국 399만여 호의 단독주택에 대한 적정가격을 산정하는 방대한 업무이다. 특히 산정된 개별주택 공시가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 재산세(주택) 등 각종 조세를 부과할 때 그 기준으로 활용되기 때문에 일정 기간 안에 조사가 완료되어야 한다.

개별주택가격은 각종 조세부과 기준 등에 활용되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 보다 객관적인 방법에 의해 산정되어야 하며, 인근 주택가격과도 형평을 이루어야 한다.

이러한 목적을 달성할 수 있도록 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서는 관계부처와 협조하여 조사체계를 갖추고, 추진계획을 수립하여 각 시·도, 시·군·구에 통보하도록 하였다. 이 계획에 따라 주택가격을 조사하도록 하였으며 세부추진일정은 <표 6-2-1>과 같다.

<표 6-2-1> 2016년 개별주택가격 조사 추진일정 (2016.1.1 기준)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 기간 포함)	'15. 9. 24 ~ '16. 3. 18	국토교통부	시·군·구 (한국감정원)
2. 개별주택가격 조사·산정지침 시달 및 교육			
· 조사담당자(교관요원)교육 (시·군·구 개별주택 가격 담당자)	'15. 11. 4	국토교통부	시·군·구 (한국감정원)
· 조사·산정지침 시달	'15. 11. 4	"	

추진내용	일정	추진기관	협조기관
3. 개별주택가격 조사준비			
· 조사반 편성	'15. 11. 5 ~ 11. 10	시·도, (시·군·구)	
· 조사대상주택 파악 및 가격현황도면등 작성	'15. 11. 5 ~ 11. 30	시·군·구	시·도
· 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	'16. 1. 22	국토교통부	한국감정원
· 주택가격비준표 공급	'16. 1. 22	"	한국부동산연구원 및 한국감정원
· 표준주택가격 공시	'16. 1. 29	"	
4. 개별주택가격 조사·산정			
· 주택특성조사	'15. 12. 1 ~ '16. 1. 15	시·군·구	
· 가격산정	1.25 ~ 2. 12	"	
· 산정가격검증	2.15 ~ 3. 10	"	
· 가격열람 및 의견제출	3.15 ~ 4. 4	"	
· 의견제출가격 검증	4. 5 ~ 4. 11	"	
· 시·군·구 부동산평가 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	4.12 ~ 4. 18	"	
5. 개별주택가격 결정·공시	'16. 4. 29	시·군·구	
6. 이의신청	'16. 4. 29 ~ 5. 30	"	
7. 이의신청가격 처리	'16. 6. 1 ~ 6. 27	"	
8. 개별주택가격 조정공시	'16. 6. 30	"	

---

## 제 2 절 | 조 사 준 비

### 1. 합동조사반 편성

합동조사반은 중앙통제부, 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 5,081명으로 구성되었으며, 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 주택 호수가 많아 그 작업량이 방대하기 때문이다.

합동조사반 편성의 구체적 내용은 다음과 같으며, 시·도별 개별주택 가격 조사인원은 <표 6-2-2>와 같다.

- 중앙통제부 : 총 5명
  - 국토교통부 3명
  - 행정자치부 1명
  - 한국감정원 1명
- 통 제 반 : 총 103명(시·도)
- 조 사 반 : 총 3,727명
  - 시·군·구 공무원 1,850명
  - 일용보조요원 1,877명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2016년도 표준주택가격을 조사·평가 하였던 감정평가사 1,226명으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 주택가격 검증을 실시함으로써 주택가격의 적정성 및 신뢰성을 제고하였고, 이들을 포함하여 2016년 개별주택가격조사에는 총 5,081명이 동원되었다.



〈표 6-2-2〉 시·도별 개별주택가격 조사인원

(단위 : 명)

구 분	계 (A+B)	조 사 반			시도 통제 반 (B)	감정평가사 등
		소계(A)	지자체 공무원	보조원		
계	3,830	3,727	1,850	1,877	103	1,226
서울	210	206	132	74	4	96
부산	125	124	83	41	1	56
대구	143	138	33	105	5	36
인천	69	65	35	30	4	36
광주	79	75	24	51	4	24
대전	220	214	69	145	6	18
울산	104	100	36	64	4	22
세종	37	37	14	23	0	6
경기	295	295	113	182	0	162
강원	118	115	82	33	3	78
충북	271	263	107	156	8	64
충남	192	185	95	90	7	100
전북	376	363	163	200	13	94
전남	436	416	187	229	20	140
경북	688	667	472	195	21	152
경남	418	418	197	221	0	136
제주	49	46	8	38	3	26

\* 중앙통제부(5명) 제외

## 2. 조사요원 교육

개별주택가격을 보다 객관적으로 같은 기준에 따라 산정하도록 하기 위하여는 담당공무원들이 조사·산정지침 등을 숙지해야할 필요가 있으므로 조사를 시작하기에 앞서 합동조사반으로 편성된 조사요원에 대하여 교육을 실시하였다.

주요 교육내용은 주택가격조사의 중요성, 주택가격조사계획, 주택가격 특성 조사, 비교표준주택 선정방법, 비준표 적용방법 및 주택가격산정 등에 관한 사항이다.

특히 개별주택가격 자동산정프로그램(KRAS 시스템)의 원활한 운영을 위하여 전국 252개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 교육을 실시하여 주택가격 조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축하였다. 합동조사반 교육실시 현황은 <표 6-2-3>과 같다.

<표 6-2-3> 합동조사반 교육실시 현황

(단위 : 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
· 개별주택가격 조사담당자 교육 * 2016년 개별주택가격 조사·산정 지침	2015. 11. 4	323	시·도 및 시·군·구 개별주택 담당 또는 교관요원	중앙집합교육 (국토교통부)
· 개별주택가격 자동산정시스템 (KRAS)전산교육			개별주택가격조 사 담당 공무원	중앙집합교육 (국토교통부)

### 3. 예산지원

과세대상이 되는 전국의 단독주택은 약 418만호에 이르는데, 이를 국가가 일시에 조사·평가하는 것은 인력·예산·시간 면에서 불가능하다. 따라서 국가와 지방자치단체(시·군·구)가 역할을 분담하여 주택가격 조사업무를 수행하도록 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 규정하고 있다.

국가는 전국의 조사대상주택 중 대표성이 있는 약 19만호를 표준주택으로 선정하여 그 가격을 조사·평가하여 공시하고, 지방자치단체에서는 국가에서 공시한 표준주택가격을 기준으로 당해 지역의 주택에 대한 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다.

이와 같이 조사하여 결정된 개별주택가격은 국세 및 지방세 과세자료로 활용되고 있어 국가와 지방자치단체가 공동으로 조사경비를 부담하고 있다. 2016년도에는 국가에서 약 256억원을 지원하였다.

〈표 6-2-4〉 2016년 개별주택가격조사 국비지원현황

(단위 : 천원)

구 분	총 계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	25,655,034	4,959,084	701,566	14,962,865	684,382
서울	1,923,605	442,932	64,776	1,353,463	62,434
부산	1,238,422	285,153	41,702	871,373	40,194
대구	819,078	188,602	27,582	576,310	26,584
인천	624,322	143,757	21,024	439,278	20,263
광주	504,701	116,213	16,995	355,112	16,381
대전	458,636	105,606	15,444	322,700	14,886
울산	375,185	86,390	12,634	263,984	12,177
세종	134,492	29,722	4,570	96,027	4,173
경기	2,750,684	679,724	92,712	1,888,889	89,359
강원	1,349,601	310,760	45,447	949,590	43,804
충북	1,151,950	265,249	38,791	810,522	37,388
충남	3,245,387	356,171	52,088	1,088,352	50,204
전북	1,485,217	345,225	43,287	1,053,205	43,500
전남	2,087,611	481,616	66,434	1,471,674	67,887
경북	2,308,913	531,652	77,751	1,624,570	74,940
경남	4,747,606	486,781	65,188	1,481,457	65,615
제주	449,624	103,531	15,141	316,359	14,593

## 제 3 절 | 개별주택가격 검증

### 1. 검증의 개념

개별주택가격의 검증이란 시장·군수·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 이용하여 산정한 개별주택가격에 대하여 감정평가업자가 비교표준주택의 선정, 주택특성조사의 내용 및 주택가격비준표의 적용 등에 대한 타당성을 검토하여 산정가격의 적정성을 판별하고, 표준주택가격, 인근개별주택가격 및 전년도 개별주택가격과의 균형유지 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

### 2. 검증의 구분

개별주택가격에 대한 검증업무는 시장·군수·구청장이 산정한 주택가격에 대하여 감정평가사가 주택특성조사 등의 적정성, 인근주택가격 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시하는 것으로 개별주택가격의 적정성을 제고하기 위하여 다음과 같이 구분·실시한다.

#### 가. 산정가격 검증

시장·군수·구청장이 조사·산정한 개별주택가격에 대하여 주택가격 현황도면 및 가격조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제11조제4항 및 영 제33조제1항 내지 제2항의 규정에 의하여 실시하는 검증을 말한다.

#### 나. 의견제출가격 검증

시장·군수·구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인이 법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제11조

제4항 및 영 제34조의 규정에 의한 주택가격열람 및 의견제출 기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

#### 다. 이의신청가격 검증

시장·군수·구청장이 개별주택가격을 결정·공시한 후 주택소유자 등이 법 제16조제8항의 규정에 의하여 준용되는 법 제12조제1항 및 영 제36조의 규정에 의한 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

### 3. 2016년 개별주택가격 검증

2016년 4월 29일에 결정·공시한 개별주택가격은 산정주택가격에 대한 검증을 통해 341,424호에 대한 주택가격을 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 866호의 검증에서는 305호에 대한 개별주택가격을 조정하였다. 또한 개별주택가격이 결정·공시된 이후 1,447호의 이의신청에 대하여 감정평가사의 검증을 거쳐 가격을 조정하도록 하였다. 의견제출 및 이의신청된 주택가격에 대해서는 감정평가사로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하도록 하고 있으며, 검증가격은 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 최종 조정이 이루어지며, 그 결과는 주택소유자 등에게 통지된다.

2016년도 개별주택가격공시 검증업무와 관련하여 동원된 감정평가사는 1,226명으로 산정주택가격 검증 실시결과는 <표 6-2-5>와 같다.

<표 6-2-5> 산정가격 검증실시결과

(단위 : 호)

검증결과 조정호수				유형별 조정내역					비고 (미반영호수)
계	상향	하향	동일	주택특성 착오	표준주택 선정착오	비준표 적용착오	가격균형 유지	기타	
341,424	178,806	159,024	3,594	133,796	85,799	292	64,062	57,475	3,384,354

※ 1호당 유형별 조정내역은 중복선택 가능함

## 제 4 절 | 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산평가위원회 심의

### 1. 주민의견 수렴

#### 가. 대국민홍보

개별주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용됨은 물론 재산세(주택)등 각종 세금부과 기준으로 활용되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 주택가격조사의 취지 및 방법과 활용범위 등을 국민에게 상세히 알릴 필요가 있어 개별주택가격의 조사계획, 가격 열람시 의견제출, 가격결정·공시 및 이의신청 절차 등에 대한 수시 홍보를 적극 시행하였다.

홍보방법은 중앙단위의 홍보와 지방단위의 홍보로 나누어 이루어지며, 중앙단위에서는 신문보도 등 언론매체를 통하여 열람 및 의견제출 요령을 알려 기간 및 결정·공시 사실을 홍보하였고, 지방단위에서는 팜플렛이나 안내문의 제작·배포, 입간판이나 현수막 설치, 마을단위 앰프방송, 반상회보 게재 및 지방언론, TV, 인터넷 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보를 실시하였다.

특히, 개별주택가격을 결정·공시하기에 앞서 주민열람 및 의견제출 요령에 대하여 반상회와 언론매체를 통하여 집중적인 홍보를 실시하는 한편, 이장 및 통장회의, 마을 앰프방송 등으로 국민에게 알려 산정된 주택가격에 대하여 이의가 있으면 의견을 제출하도록 홍보하였다.

#### 나. 주택가격열람 및 의견제출

2016년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 399만여 호수의 개별 주택가격에 대하여 3월 15일부터 4월 4일까지 21일간 주택소유자 및 이해관계인이 열람 및 의견제출을 할 수 있도록 하였다.

---

그 결과 의견제출은 866호(주택가격 상향요구 190호, 주택가격 하향요구 676호)로서, 이 중 검증 등을 통해 305(35.2%)호의 가격을 조정하였다.

#### 다. 제출된 의견의 처리

주택소유자 등이 의견을 제출한 개별주택가격에 대하여는 보다 신중하게 검토하기 위하여 조사 담당공무원이 조사·산정지침에 의하여 주택 특성재조사, 주택가격 재산정 및 표준주택·인근주택의 가격과 균형이 맞는지 여부를 검토하여 감정평가사의 검증을 받은 후 시·군·구 부동산 평가위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다. 주택소유자 등의 의견 제출 및 처리결과는 <표 6-2-6>과 같다.



〈표 6-2-6〉 주택소유자 의견청취 결과

(단위 : 호)

구 분	소유자의견			반영내역			반영 B/A(%)
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	866	190	676	305	116	189	35.2
서 울	62	10	52	19	0	19	30.6
부 산	16	5	11	7	2	5	43.8
대 구	2	1	1	0	0	0	0.0
인 천	4	0	4	0	0	0	0.0
광 주	101	28	73	28	8	20	27.7
대 전	5	3	2	3	2	1	60
울 산	101	5	96	6	0	6	5.9
세 종	0	0	0	0	0	0	0.0
경 기	99	17	82	32	8	24	32.3
강 원	12	1	11	3	0	3	25
충 북	129	15	114	49	7	42	38
충 남	91	22	69	40	14	26	44
전 북	11	1	10	4	1	3	36.4
전 남	12	6	6	3	3	0	25
경 북	124	70	54	80	68	12	64.5
경 남	77	6	71	20	3	17	26
제 주	20	0	20	11	0	11	55

## 2. 시·군·구 부동산평가위원회 심의

시·군·구별로 개별주택가격 의견접수 처리대장을 비치하고 있으며, 의견제출사항은 시·군·구에서 비교 표준주택 선정의 적정여부와 가격 산정의 적정여부 등을 재조사하고 감정평가업자의 검증을 거쳐 시·군·구 부동산평가위원회에 상정·심의한다.

시·군·구 부동산평가위원회는 개별주택가격 의견제출사항 검토 처리서를 확인하고 가격의 적정여부, 인근 주택과의 균형여부, 가격 조정으로 인한 인근주택가격의 영향여부 등을 종합적으로 검토하여 심의한다.

의견이 제출된 주택은 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 주택소유자에게 그 처리결과를 통지하되 의견제출 요지와 처리결과를 구체적으로 명기하여 통지하여야 한다. 특히 신청인이 주장하는 사항에 대하여 타당성 여부를 기재하여 이해시켜야 한다.

일선 공무원들이 산정한 주택가격이 정확하게 산정되었다 하더라도 인근주택간 또는 행정구역간 가격이 균형을 이루지 못하는 경우가 있을 수 있기 때문에 주택가격조사요원과 검증자의 제시된 의견을 종합적으로 검토·심의할 필요가 있으므로 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 당해 지역 사정에 정통한 자로 구성된 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 주택가격을 조정한다.

## 제 5 절 | 개별주택가격의 결정 및 이의신청

## 1. 개별주택가격의 결정

2016년에 주택소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격을 산정하고 감정평가사의 주택가격검증과 주민의견을 수렴하여 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 2016년 4월 29일 약 399만호의 개별주택가격을 결정·공시 하였다. 2016년 개별주택가격 중 용도지역별·지목별·주건물구조별 최고 및 최저 가격수준은 <표 6-2-7>, <표 6-2-8> 및 <표 6-2-9>와 같다.

&lt;표 6-2-7&gt; 용도지역별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
최 고	17,700,000	5,680,000	1,370,000	9,300,000	2,370,000	540,000	819,000
최 저	603	1,090	2,470	625	547	756	889

&lt;표 6-2-8&gt; 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	17,700,000	2,430,000	1,890,000	6,950,000	4,670,000	2,930,000
최 저	547	756	908	921	625	762

&lt;표 6-2-9&gt; 주건물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	7,960,000	11,200,000	6,150,000	2,180,000	12,300,000	17,700,000
최 저	1,100	1,220	547	603	2,860	756

## 2. 이의신청

개별주택가격은 행정기관이 과세자료 등 주택 관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다. 따라서 주택가격산정 과정에서 21일간 주택가격열람 및 의견제출기간을 두어 주택가격소유자 등의 의견을 들었으며, 주택가격을 결정·공시한 후에도 30일간의 이의신청기간을 두어 다시 한 번 주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

개별주택가격에 대하여 이의가 있는 주택소유자 등이 개별주택가격 공시일로부터 30일 이내에 주택소재지 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있고, 이의신청이 제출된 주택은 이의신청기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 시·군·구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보한다. 이의신청 및 가격 정정결정으로 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 시·도를 경유하여 국토교통부에도 보고하도록 되어 있다.

2016년 4월 29일 결정·공시한 개별주택가격 공시에 대하여 4월 29일부터 5월 30일까지 약 32일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 6-2-10>과 같이 조사대상주택의 0.04%인 1,447호로, 이는 전년 대비 29호 감소하였으며, 조세부담의 과중 등을 이유로 이의신청이 제기된 주택의 82.9%인 1,200호가 하향조정을 요구한 것으로 나타났다.

〈표 6-2-10〉 2016년도 개별주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

시 도	조사된주택 (A)	이 의 신 청			B/A (%)
		계(B)	상향요구	하향요구	
합 계	3,989,831	1,447	247	1,200	0.04
서 울	361,005	268	24	244	0.07
부 산	228,195	47	16	31	0.02
대 구	159,400	11	1	10	0.00
인 천	105,656	106	72	34	0.10
광 주	89,761	11	1	10	0.01
대 전	82,710	0	0	0	0.00
울 산	69,286	5	0	5	0.00
세 종	15,713	63	1	62	0.40
경 기	498,190	130	25	105	0.02
강 원	233,985	139	19	120	0.06
충 북	206,602	38	7	31	0.02
충 남	300,880	135	25	110	0.04
전 북	283,681	6	0	6	0.00
전 남	399,154	7	2	5	0.00
경 북	452,690	70	14	56	0.01
경 남	418,180	16	5	11	0.00
제 주	84,743	395	35	360	0.46

※ 2015년도 이의신청 호수 : 1,476(상향요구: 204, 하향요구: 1,272)

---

## 제 6 절 | 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시

### 1. 실시배경

일반국민이 각 가정 등지에서도 인터넷을 이용하여 개별주택가격을 손쉽게 편리하게 열람할 수 있도록 함으로써 개별주택가격 확인서 발급 등에 따른 국민의 불편을 최소화시키고 부동산거래질서의 확립 및 거래정보사업의 건전한 육성과 일반국민에 대한 투명한 행정서비스를 통하여 부동산가격의 안정을 도모하고자 개별주택가격 전산정보서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

### 2. 개별주택가격의 확인

이를 위하여 개별주택가격 자동산정프로그램(KRAS)을 이용하여 산정한 개별주택가격에 관한 전산정보를 각 시·군·구 홈페이지에 연계하여 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr/>)의 “부동산공시가격 알리미(<http://www.realtyprice.kr/>)”를 통해 가격 열람이 가능하며, 대한민국 전자정부 홈페이지(<http://www.korea.go.kr/>)에서도 가격 열람 및 개별주택가격 확인서를 쉽게 발급 받을 수 있도록 하고 있다.

## 03 Chapter | 주택 DB구축 및 관리

### 제 1 절 | 개 요

#### 1. 구축근거

국토교통부장관은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제41조 및 동법 시행령 제82조의 규정에 의거하여 단독주택 및 공동주택가격과 관련된 정보체계를 구축하기 위하여 데이터베이스를 구축하여 관리·운영하고 있다.

#### 2. 추진개요

2005년도부터 도입된 부동산가격 공시제도에 따라 토지·건물로 양분되어 있던 과세체계가 주택특성 등을 감안한 토지와 건물을 포함한 통합과세 체계로 변경되었다. 이를 위해 주택에 대한 가격 및 각종 정보 데이터베이스를 체계적으로 구축·관리함으로써 주택공시가격의 신뢰성 및 객관성 향상을 도모하고 조세정책에 활용함은 물론 주택통계 및 실거래가액 검증 등 정부 부동산정책에 대한 주택부문의 고도화된 정보를 제공할 수 있게 되었다.

데이터베이스로 구축하여 관리·운영하고 있는 정보로는 단독주택 및 공동주택의 가격에 관한 정보, 특성에 관한 정보, 그 밖에 단독주택 및 공동주택과 관련된 정보가 있으며, 관계 행정기관은 주택가격정보체계의 구축 및 법 제16조·제17조의 규정에 의한 주택가격의 공시를 위하여 건축물관리대장 관련 정보, 토지대장 관련 정보, 그 밖에 주택가격의 공시를 위하여 필요한 부동산 관련 정보를 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

## 제 2 절 | 주택DB 구축 및 관리

### 1. 감독체계

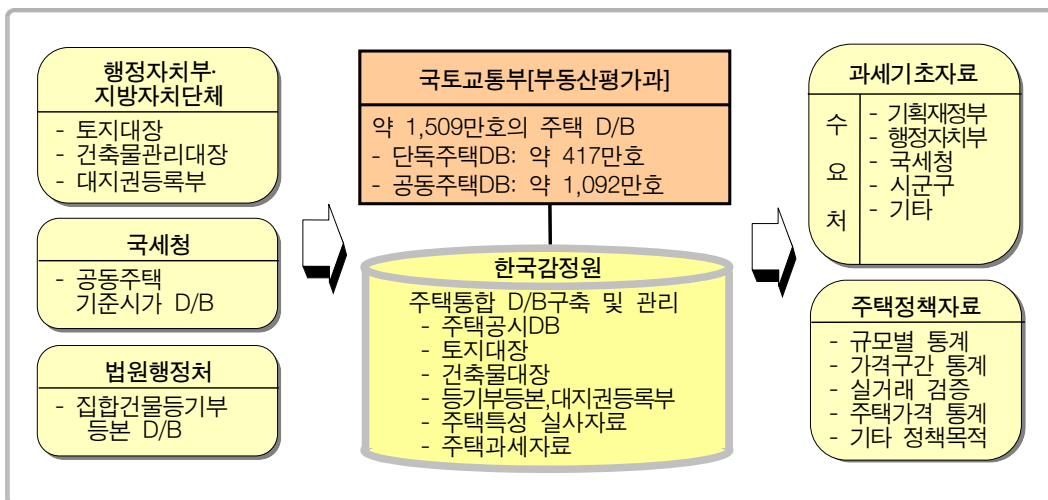
주택DB관련 제반 업무에 대한 감독은 국토교통부가 총괄하고 있다. 국토교통부 내 부동산평가과에서 관리와 감독을 담당하고 있고 국토교통부 산하 한국감정원에 업무를 위탁, 실질적인 DB구축 및 관리를 하도록 하고 있다.

### 2. 구축체계

한국감정원 내 부동산조사·통계본부장이 총괄하며 조사·통계본부 산하 부동산공시처장이 관리를 하고 있다. 부동산공시처 내 부동산정보센터에서 기획, DB구축, 유지관리, 각종통계제공 등 실무업무를 담당하고 있다.

### 3. 구축현황도

〈그림 6-3-1〉 주택DB구축 현황도





## 제 3 절 | 주택DB 개선사업

### 1. 단독주택 공시DB 통계 및 자료수집 방법 개선

#### 가. 주택DB개선사업 이전의 문제점

매년 주택가격 공시 전·후의 통계 및 자료 활용을 위해 각 지자체로부터 웹하드를 통한 수작업 형태로 자료수집이 이루어지고 있어 통계자료 생산을 위해 많은 시간이 소요됨은 물론 자료 보안의 필요성이 요구되었다.

#### 나. 개선 및 기대효과

개별주택 가격산정 프로그램에 성과품 제출기능을 추가개발, 동시에 온라인으로 단독주택 자료구축 및 통계작업이 가능하도록 개선하여 2007년 4월부터 시행함으로써 실시간 자료구축 및 자료의 보안을 강화하였다.

### 2. 주택DB 포털사이트 개발 및 운영 안정화 계획

#### 가. 현황

주택(단독, 공동주택)DB의 연도별 각종통계를 실시간 조회할 수 있고, 조사·산정에 필요한 기초 자료를 검색할 수 있도록 주택가격 정보체계 포털사이트(<http://www.onnara.go.kr>) 구축을 완료하였다.

#### 나. 기대효과

주택DB의 모든 자료를 포털사이트에서 관리함으로써 분산되어 있던 제반업무를 통합하여 효율성을 증가시킬 수 있게 되었다.

### 3. 연속지적도를 활용한 GIS검증 시스템 안정화

#### 가. 현황 및 문제점

현재 기초자료의 정비작업은 일차원적인 텍스트형태의 자료를 활용하여 구축하며, 가격검증 또한 개별적으로 지도를 복사하여 활용하고 있는 실정으로 입체적이고 시각적인 자료를 활용하여 오류 및 오차를 검증할 필요성이 대두되었다.

#### 나. 시스템 구축 및 활용

연속지적도와 지형도 데이터(연간 2회 이상 갱신)를 활용하여, 공시지가 관리시스템을 1998년에 개발, 1999년에 이를 확산 시행·운영하였고, 개별 주택가격관리시스템은 2005년에 개발하여 2006년에 이를 확산 시행·운영하였으며, 2008년부터는 KLIS 토지행정지원시스템으로 통합하여 운영하였고, 2014년부터는 부동산종합공부시스템(KRAS)으로 이관하여 부동산 가격 산정·공시에 활용하고 있다.

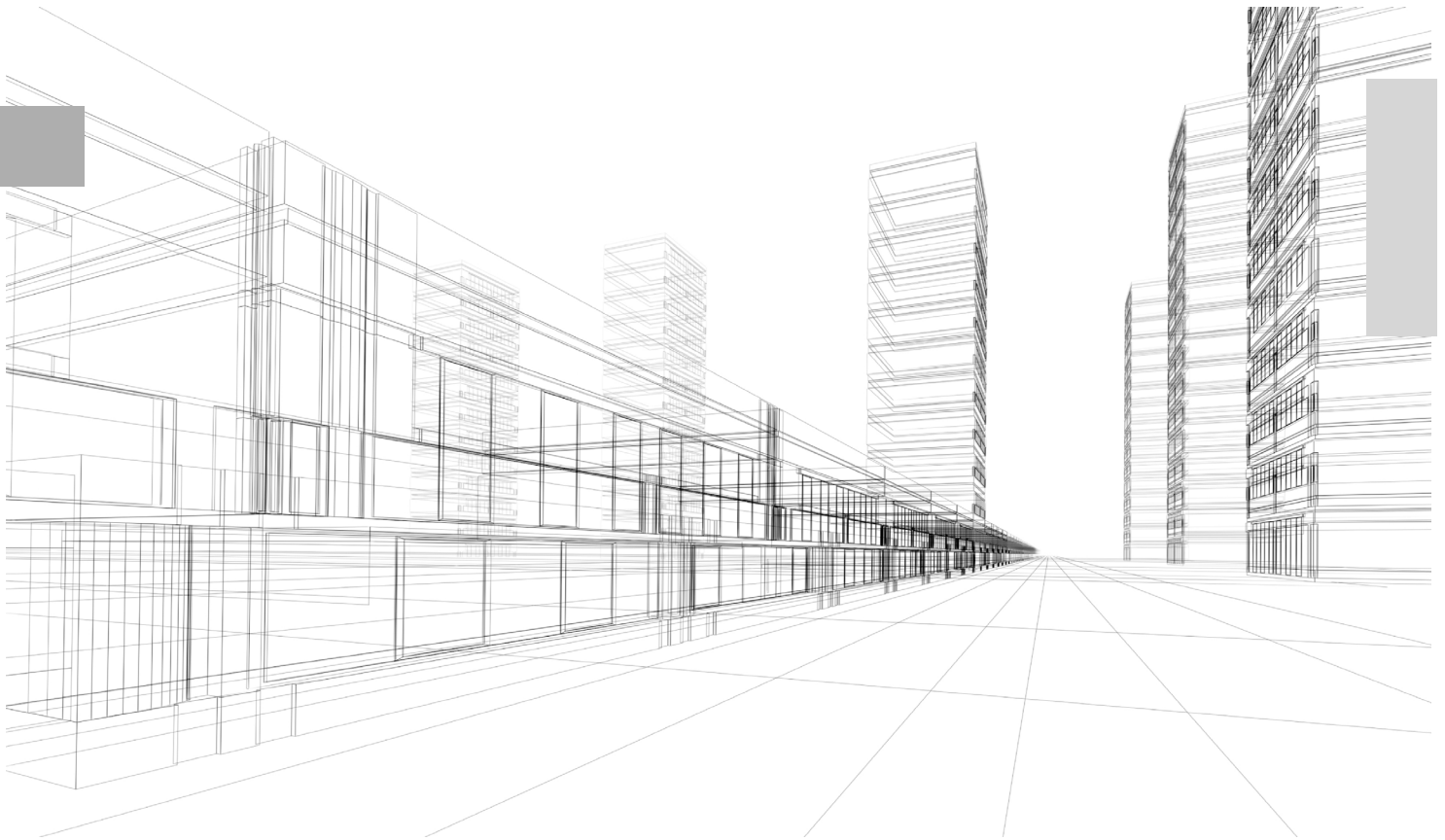
또한, 2008년에 모바일 장비에 연속지적도와 텍스트 데이터를 저장하고, GPS를 활용하여 대상물건의 위치 및 정보를 확인할 수 있는 모바일현장 지원시스템을 개발하고, 2009년부터는 이를 전국으로 확산 시행하여 운영하고 있다.

#### 다. 개선 및 기대효과

조사대상 토지 및 건물을 연속지적도와 지형도에 시각적으로 구현하여 업무 효율성을 증대시키고, 물건정보와 위치정보를 전산 시스템에 일체로 구현하여 가격에 대한 검토, 심의, 검수에 활용할 수 있게 하였다. 또한 현장 조사에 활용할 도면의 자동생성 및 출력관리가 가능하며, 각종 통계분석에 활용할 수 있고, 모바일 장비에 데이터를 저장하여 현장에서 대상물건의 위치 및 정보를 확인하여 기초자료 정비작업의 정확도를 향상할 수 있다.

# 제 7 편

## 공동주택가격





# 01 Chapter

## 공동주택가격 공시제도

### 제 1 절 | 공동주택가격 공시 개요

#### 1. 공동주택가격

##### 가. 공동주택가격의 개념

“공동주택가격”이란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조 및 같은 법 시행령 제42조에 따라 국토교통부장관이 매년 공시기준일(1월 1일: 정기공시, 6월 1일: 추가공시) 현재 공동주택의 적정가격을 조사·산정하여 공시한 가격을 말한다. 이때 “적정가격”이란 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

공동주택가격 공시제도는 부동산세제 개편의 일환으로 과표를 현실화함으로써 공평과세를 실현하고 보유세 및 거래세 등 각종 과세기준을 단일화하기 위하여 도입되었다. 공동주택가격 공시제도에서는 토지·건물을 개별 산정하던 기존방식과는 달리 일반적인 거래관행과 부합되도록 토지·건물의 가격을 일괄하여 조사·산정한 적정가격을 공시한다.

국토교통부장관은 공동주택의 적정가격을 공시하여 주택시장의 가격 정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세자료로 활용하거나 기타 참고자료로 활용하도록 한다.

## 나. 법적 근거

공동주택가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제17조에 의거하여 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시한다. 다만, 대통령령이 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다.

## 다. 공시 대상

공동주택가격 공시제도는 「주택법」 제2조 제2호에 따른 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택을 그 공시대상으로 하고 있다.

구 분	내 용
· 아 파 트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택
· 연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
· 다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

## 2. 공동주택가격 조사·산정 기준 및 절차

### 가. 조사·산정 기준

공동주택가격은 당해 공동주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격, 즉 적정가격을 기준으로 조사·산정한다.

## 제1장 공동주택가격 공시제도

공동주택가격은 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치가 있다고 인정되는 공동주택의 건축에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정한다. 이 경우 공동주택에 전세권 등 그 공동주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 산정한다.

## 나. 조사·산정 절차

국토교통부장관이 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 부동산 가격의 조사·산정에 관한 전문성이 있는 기관(한국감정원)에 이를 의뢰하여 수행하게 할 수 있다.

공동주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국감정원은 국토교통부장관이 정하는 사항을 조사·산정하여 「공동주택가격 조사·산정 보고서」를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공동주택소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하며, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

중앙부동산평가위원회는 국토교통부장관 소속하에 학자, 법률가, 공무원 등 위원장을 포함하여 20인 이내로 구성되며, 위원장은 국토교통부차관이 되고, 위원은 대통령령이 정하는 중앙행정기관의 장이 임명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사, 변호사 및 부동산가격 공시와 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

---

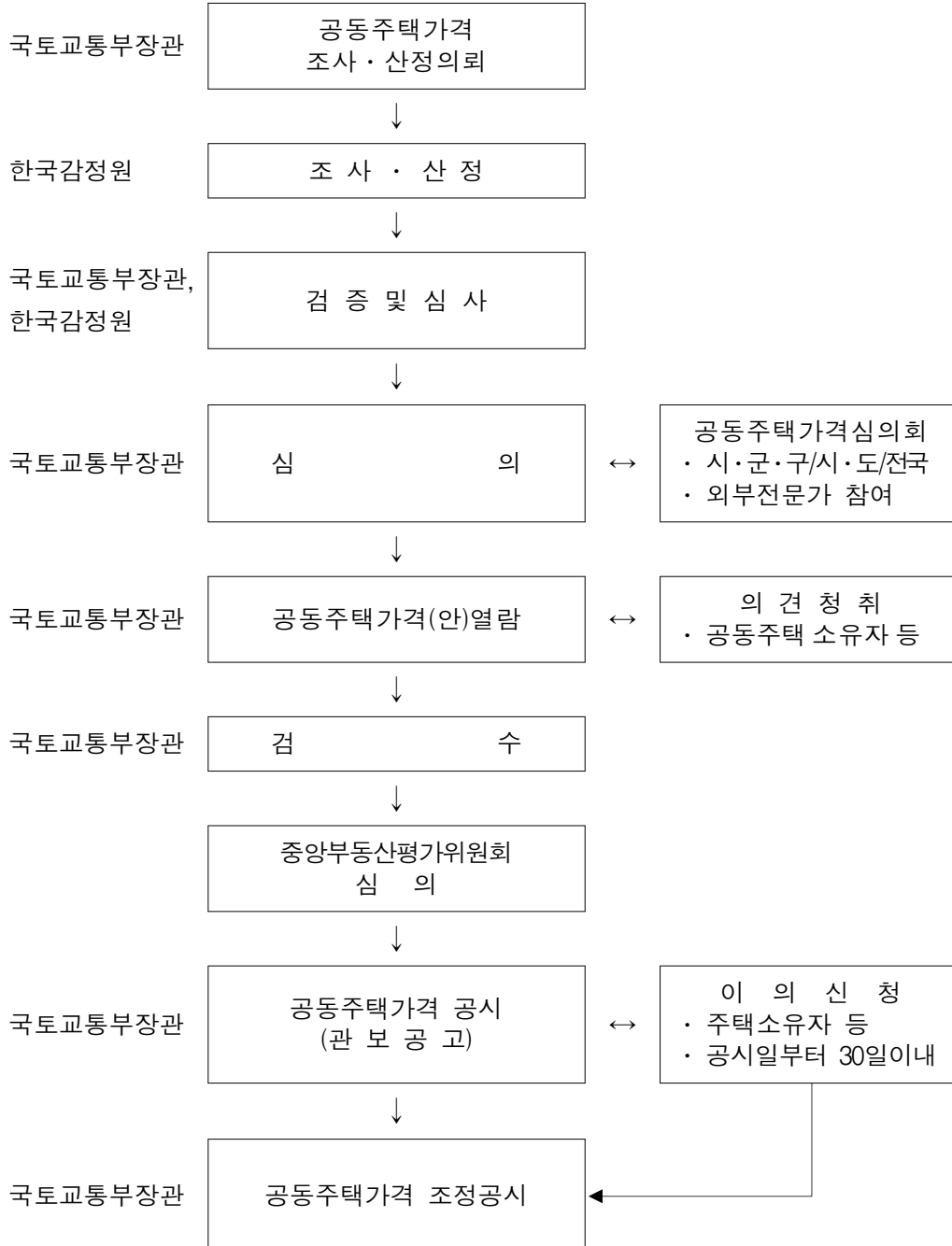
공동주택가격은 국세(종합부동산세, 상속세, 증여세) 및 지방세(재산세) 부과시 기준으로 활용되는 등 국민의 국민의 권리·의무에 직접 관련되므로 소유자 및 이해관계인의 의견을 수렴하는 의견제출 및 이의신청제도를 두고 있다. 공동주택가격 조사·산정과정에서 착오 또는 기타사유로 잘못 조사·산정된 사항을 재조사·확인하여 조정함으로써 적정한 공동주택 가격이 공시되도록 사전·사후적 권리보호를 도모하고 있다.

공시된 공동주택가격에 이의가 있는 공동주택소유자 및 그 밖의 법률상 이해관계인은 공시일 부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 서면으로 통지하도록 하고 있다.



〈그림 7-1-1〉 공동주택가격 공시절차도



### 3. 공동주택가격 조사내용

#### 가. 지역개황 조사

공동주택의 가격수준에 전반적인 영향을 미치는 가격형성요인을 일정한 지역 범위별로 조사함으로써 지역 내 공동주택의 가격수준 및 가격변동 추이 등을 판정하는 지역개황조사를 실시한다.

조사자는 담당지역에 대한 지역현황, 가격수준 및 가격변동 추이 등을 분석하고 조사자 상호간에 조사관련 정보를 공유함으로써 조사·산정업무를 효율적으로 수행하여 공동주택가격의 적정성을 도모한다.

#### 나. 공동주택의 특성 조사

공동주택 특성조사는 공동주택의 객관적인 가치에 영향을 미치는 가격형성요인과 공동주택의 정보요인으로서 가치가 있는 기초 자료를 조사하는 것을 말한다.

기존의 주택공급정책은 물량의 대량공급에 중점을 두었으나 최근에는 단지규모·환경적 요인·기타 개별요인 등이 더욱 크게 부각되는 양상을 보이면서 공동주택의 가격형성요인에도 큰 변화를 보이고 있어 이를 공동주택가격에 적극적으로 반영하고 있다.

대상 공동주택의 가격형성에 영향을 미치는 주요 요인인 개별특성으로는 소재지, 지번, 명칭, 동·호수, 면적, 구조, 용도, 층, 사용승인일, 승강기 등의 설비상태, 층별·위치별·향별 효용, 조망 및 소음 등이 있다.

#### 다. 가격자료의 수집 및 가격수준의 조사

공동주택가격을 산정하기 위해서는 인근지역 및 동일수급권 내의 유사 지역에 있는 거래사례·정보사이트가격·평가선례·분양사례 및 세평가격

등 가격수준을 파악하는데 참고가 되는 자료를 수집·정리하여 공동주택 가격 산정에 활용하게 된다.

가격자료를 수집할 때에는 대규모 아파트단지와 같이 거래사례가 풍부하여 거래사례 등의 수집이 용이한 경우에는 당해 공동주택단지를 기준으로 한다. 또한 대상 공동주택에 대한 전경 사진(단지 기준)을 촬영함으로써 현장 확인의 근거를 마련하고 가격산정의 객관성을 도모한다.

#### 4. 공동주택가격 조사준비

##### 가. 조사계획의 수립

한국감정원 총괄부서는 국토교통부에서 통지하는 공동주택가격 추진 계획 및 조사·산정 지침에 따라 동 업무가 차질 없이 추진될 수 있도록 세부적인 업무 추진계획을 수립한다.

한국감정원 각 지사에서는 총괄부서에서 통지하는 업무 추진계획에 따라 각 지사별로 세부 업무추진계획을 수립한다. 각 지사장은 업무관장 구역 내에 소재하는 공동주택가격 조사·산정 업무를 총괄하고, 업무가 효율적으로 운영되도록 조사통계부장을 지휘·감독한다.

각 지사장의 지휘 하에 소속 직원의 업무수행 정도와 지사별 조사 대상 동수, 인원수 및 업무관장구역 등을 고려하여 업무추진계획을 수립하고, 필요한 경우 인근 지사 및 본사의 지원을 요청하도록 한다.

또한 전년도 공동주택 조사·산정 관련 자료를 체계적으로 정리하여 업무 수행에 만전을 기한다.

각 조사자는 공동주택가격 조사·산정 추진계획에 의거 체계적으로

---

공동주택가격 조사·산정업무를 수행하도록 한다.

#### 나. 공동주택 조사·산정 업무요령 작성 및 배부

국토교통부는 공동주택가격의 조사·산정 업무를 수행함에 있어서 필요한 「공동주택가격 조사·산정 업무요령」(이하 ‘업무요령’이라 한다)을 작성하여 제공한다. 업무요령에는 전체적인 개요·절차는 물론 특성조사 및 가격산정에 대한 구체적인 기준을 포함한 내용을 작성하여 공급한다.

#### 다. 공동주택 데이터베이스(DB, data base) 구축

한국감정원의 총괄부서와 전산 지원부서는 관련기관의 협조를 받아 공동주택가격을 조사·산정하는데 필요한 각종 공부의 전산자료(DB)를 수집하고 이를 체계적으로 구축한 후 이를 기초로 조사대상목록에 대한 정비작업을 실시한다.

### 5. 공동주택가격 검증 및 심의

#### 가. 검증 및 심의 절차

공동주택가격 조사·산정과정에서 조사된 결과를 토대로 공동주택가격 검증(지사, 거점지사, 전국)과 심의(시·군·구, 시·도, 전국) 절차를 두고 있다. 공동주택가격에 대한 정보를 교환하고, 적정한 가격수준을 파악하며, 조사가격에 대하여 외부인사의 자문을 구함으로써 공동주택가격의 적정성 확보 및 신뢰성을 도모한다.

〈그림 7-1-2〉 공동주택가격 조사 검증 업무 절차도

업무절차	〈관할지사〉	〈총괄 및 지원부서〉	〈국토교통부〉
1. 조사자 검증	조사자 자체 검증	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	실태 파악 및 지도점검
↓			
2. 지사 검증	지사 공동주택가격 검증위원회 개최	"	"
↓			
3. 거점지사 검증	거점지사 공동주택가격 검증위원회 개최	"	"
↓			
4. 전국 검증	전국 공동주택가격 검증위원회 개최	"	"
↓			
5. 공동주택 가격(안) 심사	전 지사	"	"
↓			
6. 시·군·구 공동주택가격심의	시·군·구 공동주택가격 심의회 개최	"	"
↓			
7. 시·도 공동주택가격심의	시·도 공동주택가격 심의회 개최	"	"
↓			
8. 전국 공동주택가격심의	전국 공동주택가격 심의회 참석	전국 공동주택 가격심의회 개최	"

#### 나. 공동주택가격 검증

공동주택가격 검증이란 공동주택 기초정보의 정확성 및 공동주택 가격 수준의 적정성 등을 제고하기 위하여 지사·거점지사간 상호 비교·검증을 통하여 자체적으로 검증하는 절차를 말한다.

조사자 검증단계에서 조사자별로 검증대상을 상호 비교·검토하고 위산 및 기초정보 오류 등을 검증한다. 지사 검증단계에서는 지사장 주관 하에

검증위원회를 구성하여 시·군·구별 공동주택의 가격수준, 지사 조사자간 가격균형, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검증한다.

〈표 7-1-1〉 공동주택가격 조사자 및 지사의 검증사항

구 분	주요사항	비고
1. 기초정보에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 공부 검증</li> <li>· 동일단지 검증</li> <li>· 단지명 검증</li> <li>· 사용승인일 검증</li> <li>· 용도 검증</li> <li>· 동호명 검증</li> <li>· 전용면적 검증</li> <li>· 공급면적 검증 등</li> </ul>	
2. 가격수준에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시세반영률 검증</li> <li>· 전용면적당 단가 검증</li> <li>· 대표단지 검증</li> <li>· 시산가격 검증 등</li> </ul>	
3. 가격균형유지에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 변동률 검증</li> <li>· 격차율 검증</li> <li>· 순위 검증 등</li> </ul>	
4. 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 미완료 단지</li> <li>· 기타</li> </ul>	

거점지사검증과 전국검증단계에서는 지역 간 공동주택의 가격수준, 가격균형 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등을 검증한다.

거점지사검증에서는 거점지사장 주관 하에 각 지사장을 중심으로 지사 간 가격균형 및 가격수준의 적정성 검증하고 전국검증에서는 심사공시본부장이 전국 차원에서 공동주택 가격수준, 가격균형유지, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검증한다.

〈표 7-1-2〉 공동주택가격 거점지사 검증과 전국 검증 사항

구 분	주요사항	비고
1. 가격수준에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 시세반영률 검증</li> <li>· 전용면적당 단가 검증</li> <li>· 대표단지 검증 등</li> </ul>	
2. 가격균형유지에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 변동률 검증</li> <li>· 순위 검증 등</li> </ul>	

다. 공동주택가격(안) 심사

공동주택가격(안) 심사는 국토교통부와 한국감정원이 합동 심사반을 편성·운영하여 공동주택가격의 적정성, 특성의 적합성, 기초정보 확인·점검 등을 심사하는 절차를 말한다.

라. 공동주택가격 심의

공동주택가격 심의는 공동주택 가격수준 및 가격균형의 적정성을 확보하기 위하여 시·군·구, 시·도, 전국단위별 심의위원회를 구성하여 조사·산정된 공동주택가격에 대해 사전심의하고 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말한다.

〈표 7-1-3〉 공동주택가격 심의위원회 구성 및 심의 사항

구 분	시군구 가격심의위원회	시도 가격심의위원회	전국 가격심의위원회
위원장	한국감정원 지사장	한국감정원 권역본부장	한국감정원 심사·공시본부장
위 원	지자체, 세무서 공무원 및 외부인사 (감정평가사, 공인중개사 등)	시·도청, 세무서 공무원 및 학계, 전문자격자 (감정평가사, 공인중개사 등)	행정자치부 및 국세청 공무원, 학계, 전문자격자 (변호사, 감정평가사, 공인중개사 등)
심의사항	공동주택가격의 수준에 관한 사항, 공동주택가격 기초통계에 관한 사항 및 기타 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항		

## 6. 공동주택가격 공시 및 이의신청

### 가. 공동주택가격 공시

국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공동주택소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하며, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

공동주택가격을 결정·공시하기 전 공동주택 소유자 등의 의견을 듣는 절차로서 의견청취제도를 두고 공동주택가격 결정·공시 후에 이뤄지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력을 제고할 도모하고 있다.

국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 결정·공시하며, 공동주택의 지번, 명칭, 동·호수, 공동주택가격, 공동주택의 면적 등 그 밖에 공동주택가격의 공시에 관하여 필요한 사항을 포함하여 관보에 공시하여야 한다.

### 나. 공동주택가격 이의신청

공시된 공동주택가격에 이의가 있는 공동주택소유자 및 그 밖의 법률상 이해관계인은 공시일 부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 서면으로 통지하도록 하고 있다.



## 제 2 절 | 공동주택가격의 효력

공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

공동주택가격은 공동주택의 보유세·거래세 등의 세액 산출의 기초가 되는 과세표준의 기준으로 활용되는데, 대표적으로 국세에는 종합부동산세, 상속·증여세가 있고 지방세에는 재산세, 취득세가 있다.

---

## 02 Chapter | 공동주택가격의 조사

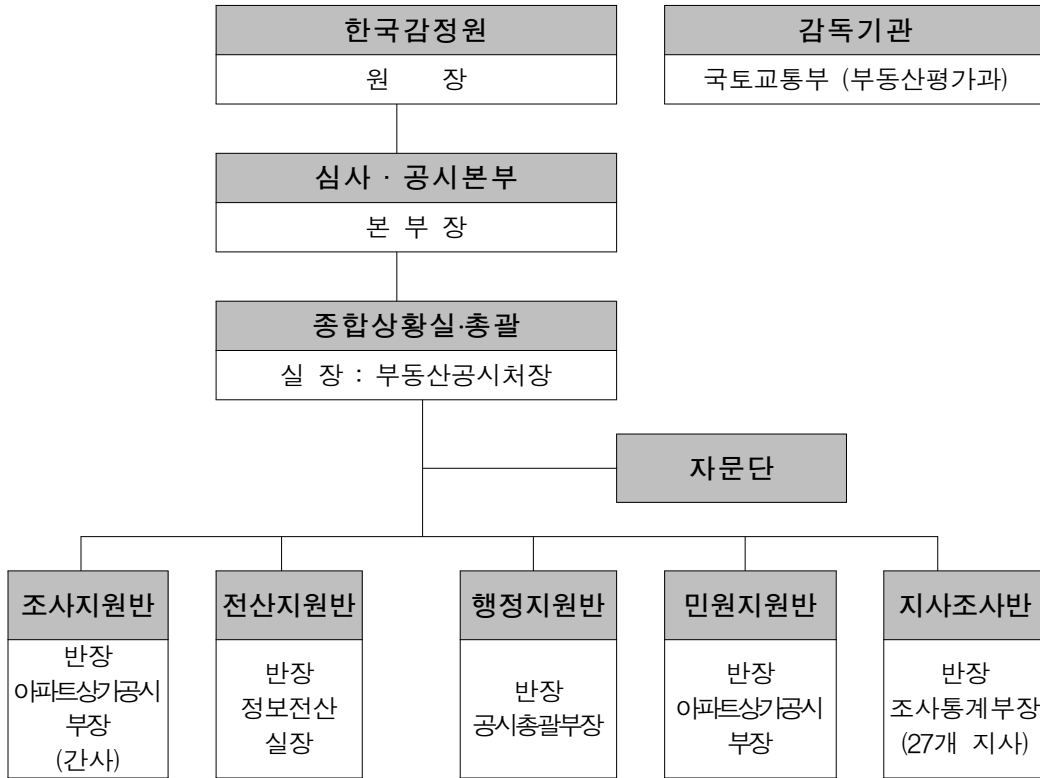
### 제 1 절 | 개 요

공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있어 국민의 권리·의무에 직접 관련되어 있다. 이러한 공동주택가격에 대한 조사업무는 전국을 대상으로 약 1,200만호(2016.1.1기준)에 달하는 공동주택의 가격을 조사하는 방대한 업무이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 조사체계가 요구된다.

국토교통부 감독 하에 한국감정원 본사에 종합상황실을 두고 한국감정원 각 지사에 조사·통계부를 편성하여 공동주택가격 조사·운영체계를 갖추고 있다.

종합상황실(부동산공시처)은 공시업무의 일정별 추진상황을 점검하며, 공시업무와 관련한 계획 및 대책을 수립하여 필요한 사항을 적기에 조치함으로써 원활한 공시업무의 수행을 지원하고 있다. 조사·통계부는 한국감정원의 각 지사 담당 조사자로 편성하며, 조사자는 공동주택의 가격 및 특성에 대한 조사·산정업무를 수행한다.

〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사·산정 체계도



권역본부	권역본부 내 관할지사	
	거점지사	해당 지사
수도권	서울강남	서울중부, 서울동부, 서울남부
	경기수원	경기성남, 경기안산
	인천	경기일산, 경기의정부
	강원춘천	강원강릉
서남권	대전	충남천안, 충남홍성, 충북청주
	광주	전북전주, 전남순천, 제주
동남권	부산동부	부산서부, 울산, 경남창원, 경남진주
	대구	경북안동

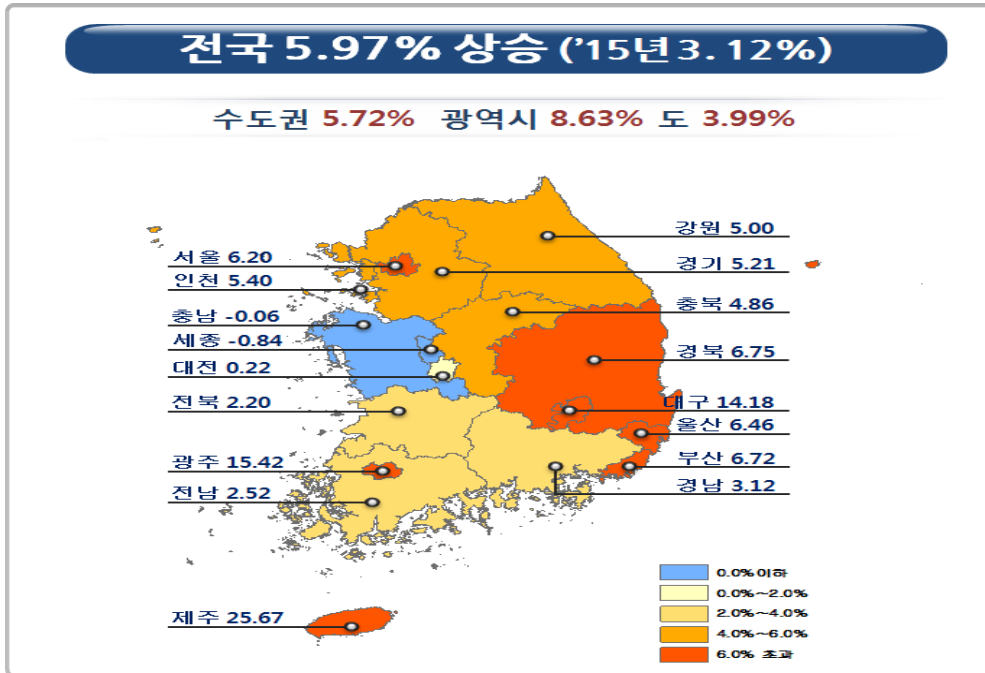
## 제 2 절 | 2016년 공동주택가격 공시 추진실적

### 1. 주요 추진 실적

2016년도 1월 1일 기준 전국 공동주택 11,999,654호에 대한 가격을 2016년 4월 29일 관보를 통해 공시하였으며, 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 5.97% 상승으로, 전년도 변동률 3.12% 상승에 비해 상승 폭이 커진 것으로 나타났다.

전년대비 변동률은 수도권 5.72%, 광역시(인천 제외) 8.63%, 도(수도권·광역시 제외) 3.99%로 나타났으며, 시·도별로는 제주(25.67%), 광주(15.42%), 대구(14.18%), 경북(6.75%), 부산(6.72%) 등 15개 시·도는 전년보다 가격이 상승한 반면, 세종(-0.84%), 충남(-0.06%) 2개 시·도는 하락하였다. 공동주택 공시가격 변동률은 <그림 7-2-2>와 같다.

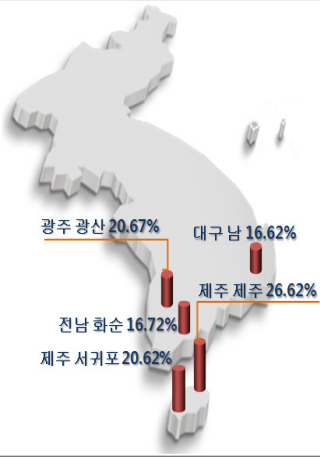
<그림 7-2-2> 공동주택 공시가격 변동률



시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 제주 제주시가 최고 상승률(26.62%)을 기록했고, 광주 광산구(20.67%), 제주 서귀포시(20.62%), 전남 화순군(16.72%), 대구 남구(16.62%) 순이었다.

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

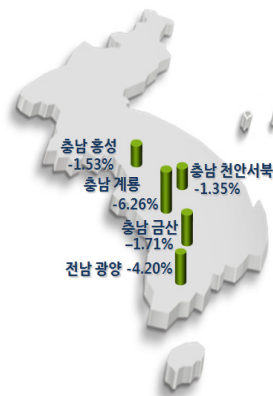
제주 제주	26.62%	전입인구 증가, 아파트의 신규 공급물량 부족 및 관광산업 활성화에 따른 투자수요 증가 등으로 가격상승
광주 광산	20.67%	인근 나주 혁신도시 내 공공기관 이전에 따른 주택수요 증가, KTX호남선 개통, 수완지구 지속발전으로 가격 상승
제주 서귀포	20.62%	서귀포 혁신도시 및 강정택지개발 사업 등 각종 개발사업과 성산읍~온평리 일대 제2공항 후보지 발표 영향에 따른 투자심리 확대 등으로 가격 상승
전남 화순	16.72%	광주~화순 간 도로확장 공사 등에 따른 광주광역시로의 접근성 개선 및 광주광역시 가격상승에 따른 대체수요로 가격상승
대구 남	16.62%	신규주택 공급물량 부족, 인근 수성구의 가격상승여파 및 타 구 대비 저가인식 등에 따른 수요증가로 가격 상승



한편, 하락한 시군구 중에서는 충남 계룡시(-6.26%)의 하락폭이 가장 컸으며, 전남 광양시(-4.20%), 충남 금산군(-1.71%), 충남 홍성군(-1.53%), 충남 천안 서북구(-1.35%) 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

충남 계룡	-6.26%	군인관사 입주마무리 등으로 주택수요 감소, 대실지구 조성공사 등 지역개발사업으로 인한 공급물량 과다 등으로 가격 하락
전남 광양	-4.20%	지역내 경기침체로 인한 수요자 구매력 저하, 주택공급 과잉에 따른 미분양 물량증가 등으로 가격 하락
충남 금산	-1.71%	신규 공급물량 증가 등으로 인해 기존 주택에 대한 수요 감소로 가격 하락
충남 홍성	-1.53%	내포신도시 개발 및 신규아파트 입주 등에 따른 기존 홍성 구도심 공동화 현상으로 가격 하락
충남 천안 서북	-1.35%	천안백석지구, 아산탕정지구, 차암동 일대 신규 아파트 공급과잉 및 인구 유입세 둔화 등으로 가격 하락



## 2. 추진일정 및 참여인원

### 가. 추진일정

2016년 공동주택가격은 한국감정원에 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰하여 2015년 9월 30일부터 10월 16일까지 교육을 실시하고 2015년 10월 19일부터 2016년 1월 15일까지 공동주택가격을 조사·산정하였다. 조사·산정된 가격은 2016년 4월 20일 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 2016년 4월 29일 공시하였다. 2016년 공동주택가격 조사·산정 추진 일정은 <표 7-2-3>과 같다.

<표 7-2-3> 2016년 공동주택가격 조사·산정 추진일정

2015.9.1~9.4	조사계획수립	국토교통부
	↓	
2015.9.7~9.25	DB구축 및 프로그램 개발	(한국감정원)
	↓	
2015.9.7~10.5	조사·산정지침 및 업무 요령 작성	국토교통부
	↓	
2015.9.30~10.16	조사자 교육	국토교통부·감정원
	↓	
2015.10.19~2016.1.15	세대별 특성 및 가격조사	(한국감정원)
	↓	
2016.1.14~1.29	조사·산정가격 검증	(한국감정원)
	↓	
2016.2.1~2.9	공동주택가격(안) 심사	국토교통부
	↓	
2016.2.11~3.4	공동주택가격(안) 심의	국토교통부
	↓	
2016.3.15~4.4	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부·감정원
	↓	
2016.4.14~4.15	조사·산정보고서 검수	국토교통부
	↓	
2016.4.20	중앙부동산평가위원회 심의	국토교통부
	↓	
2016.4.29	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
	↓	
2016.4.29~5.30	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
	↓	
2016.6.30	공동주택가격 조정·공시	국토교통부

### 나. 참여인원

조사에 참여한 인원은 총괄 실무자를 포함하여 약 550명이며 1인당 평균 조사·산정량은 약 717동으로 전년에 비해 약 21동이 증가하였다.

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사산정 참여인원 현황

구 분	2015년	2016년	증감
참 여 인 원(명)	550	550	-
1인당 평균 조사·산정 동수(동)	696	717	21(3.0%)

### 3. 소요 예산

2016년 공동주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 137.3억원으로 2015년에 비해 약 4.4억원 증가하였다. 항목별 예산을 보면 공동주택가격 조사·산정수수료는 수수료 단가인상 및 물량 증가를 반영하여 133.1억원, 주택가격 정보체계 위탁관리비 4억원, 각종 통지문 인쇄 및 우편료로 18백만원이 편성되었다.

연도별 공동주택가격 관련 예산현황은 〈표 7-2-5〉와 같다.

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2015(A)	2016(B)	증감(B-A)
계	13,291	13,732	441
○ 조사산정 수수료	12,874	13,314	440
○ 우편료 등 공공요금	15	16	1
○ 개별통지문 등 인쇄비	2	2	-
○ 주택가격정보체계 위탁사업비	400	400	-

#### 4. 소유자 열람 및 의견청취

##### 가. 대국민 홍보

공동주택가격은 재산세 및 종합부동산세 등 각종 세금의 과세기준이 되므로 공동주택가격 조사의 취지 및 방법과 활용범위 외에도 공동주택 가격의 조사와 열람 및 의견제출방법 등에 대하여 적극적으로 홍보하였다. 홍보방법은 지역 TV 등 방송과 신문, 인터넷, 반상회, 현수막 및 입간판 등을 활용하였다.

특히 공동주택가격을 공시하기에 앞서 국민의 사전적인 권리구제를 위한 공동주택가격(안) 열람 및 의견제출 방법에 대하여 집중적인 홍보를 실시하는 한편, 산정된 공동주택가격에 대하여 이의가 있으면 의견을 제출하도록 안내하였다.

##### 나. 공동주택가격 열람 및 의견제출

공동주택가격 열람 및 의견청취는 공동주택가격을 결정·공시하기 전에 공동주택 소유자 또는 법률상 이해관계인의 의견을 듣는 절차로서, 공동주택가격 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력을 제고하는데 그 목적이 있다.

2016년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 1,200만호의 공동주택 가격(안)에 대하여 3월 15일부터 4월 4일까지 약 20일간 공동주택 소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 전체 약 1,200만호 중 의견 제출은 191호(공동주택가격 상향요구는 70호, 하향요구는 121호)로서 전체 공동주택을 기준으로 약 0.002%가 의견을 제출하였다.



의견제출 사유는 주로 실거래가(시세)와의 차이, 인근주택과의 가격균형 미흡, 조세부담 과다, 개별특성 반영의 미흡 등인 것으로 조사되었다.

〈표 7-2-6〉 공동주택가격 의견제출 현황

(단위 : 호, %)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		건수	비율	건수	비율
전 국	191	70	36.65	121	63.35
서 울	95	20	21.05	75	78.95
부 산	13	10	76.92	3	23.08
대 구	2	2	100.00	0	0.00
인 천	3	0	0.00	3	100.00
광 주	-	-	-	-	-
대 전	-	-	-	-	-
울 산	-	-	-	-	-
세 종	2	1	50.00	1	50.00
경 기	2	1	50.00	1	50.00
강 원	-	-	-	-	-
충 북	1	0	0.00	1	100.00
충 남	33	11	33.33	22	66.67
전 북	8	4	50.00	4	50.00
전 남	2	0	0.00	2	100.00
경 북	2	1	50.00	1	50.00
경 남	2	0	0.00	2	100.00
제 주	-	-	-	-	-

#### 다. 제출된 의견의 처리

의견제출은 재조사·산정 후 의견제출 검토위원회를 거쳐 처리하였다. 의견제출은 전체 191건 중 약 36.65%가 상향조정을 요구하였으며, 총 70호 중 38호(54.28%)를 상향조정하였다. 하향요구 121호 중 42호(34.71%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 약 58.12%인 111호는 기 산정된 공동주택 가격이 적정함에도 불구하고 소유자의 주관적 판단에 따라 의견이 제출된 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 41.88%)

〈표 7-2-7〉 공동주택가격 의견제출 처리결과

(단위 : 호, %)

구 분	의견제출 유형			반영내역			반영률 (B/A)
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	191	70	121	80	38	42	41.88
서 울	95	20	75	45	10	35	47.37
부 산	13	10	3	8	8	0	61.54
대 구	2	2	0	0	0	0	0.00
인 천	3	0	3	3	0	3	100.00
광 주	-	-	-	-	-	-	-
대 전	-	-	-	-	-	-	-
울 산	-	-	-	-	-	-	-
세 종	2	1	1	1	1	0	50.00
경 기	2	1	1	0	0	0	0.00
강 원	-	-	-	-	-	-	-
충 북	1	0	1	0	0	0	0
충 남	33	11	22	6	2	4	18.18
전 북	8	4	4	0	0	0	0.00
전 남	2	0	2	0	0	0	0.00
경 북	2	1	1	0	0	0	0.00
경 남	2	0	2	0	0	0	0.00
제 주	-	-	-	-	-	-	-

## 5. 가격공시 및 이의신청

### 가. 공동주택가격의 결정

2016년 1월 1일 공시기준일로 하여 전국의 공동주택 약 1,200만호에 대해 2016년 4월 29일 공동주택가격을 결정·공시하였으며 이의신청분을 반영한 공동주택가격은 6월 30일 조정·공시하였다.

### 나. 이의신청

국민의 사후적인 권리 구제를 위해서 공동주택의 소유자 그 밖의 이해를 가진 자의 의견을 듣는 절차로서 2016년 4월 29일 결정·공시된 공동주택 가격에 대하여 4월 29일부터 5월 30일까지 약 30일간 이의신청기간을 두고 있다. 공동주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

공동주택의 0.002%인 237호가 이의신청을 접수하였고 이중 실거래가와와의 차이 등을 이유로 69.62%인 165호가 하향조정을 요구하였으며, 30.37%인 72호는 상향조정을 요구한 것으로 나타났다. 이의신청 건수가 가장 많았던 지역은 서울로 124건(52.32%)의 이의신청이 접수되었고, 그 다음으로 는 경기 59건(24.89%)과 인천 18건(7.59%) 순이었다.

〈표 7-2-8〉 공동주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		호	비율(%)	호	비율(%)
전 국	237	72	30.38	165	69.62
서 울	124	42	33.87	82	66.13
부 산	12	1	8.33	11	91.67
대 구	7	0	0.00	7	100.00
인 천	18	6	33.33	12	66.67
광 주	1	0	0.00	1	100.00
대 전	-	-	-	-	-
울 산	1	0	0.00	1	100.00
세 종	2	0	0.00	2	100.00
경 기	59	22	37.29	37	62.71
강 원	-	-	-	-	-
충 북	6	0	0.00	6	100.00
충 남	4	1	25.00	3	75.00
전 북	-	-	-	-	-
전 남	-	-	-	-	-
경 북	1	0	0.00	1	100.00
경 남	1	0	0.00	1	100.00
제 주	1	0	0.00	1	100.00

#### 다. 제출된 이의신청의 처리

이의신청 건은 재조사·산정 후 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 처리하였다.

이의신청건 중 상향요구 72호에 대해 11호(15.28%)를 상향조정, 하향요구 165호에 대하여 15호(9.09%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 89.03%인 211호는 당초 가격이 적정함에도 불구하고 소유자의 주관적 판단에 따라 이의신청 된 것으로 보아 비조정하였다. (반영률 10.97%)

〈표 7-2-9〉 공동주택가격 이의신청 처리현황

(단위 : 호)

구 분	이의신청 유형			반영내역			반영률(% (B/A))
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	237	72	165	26	11	15	10.97
서 울	124	42	82	16	6	10	12.90
부 산	12	1	11	0	0	0	0.00
대 구	7	0	7	0	0	0	0.00
인 천	18	6	12	1	1	0	5.56
광 주	1	0	1	0	0	0	0.00
대 전	-	-	-	-	-	-	-
울 산	1	0	1	0	0	0	0.00
세 종	2	0	2	1	0	1	50.00
경 기	59	22	37	7	4	3	11.86
강 원	-	-	-	-	-	-	-
충 북	6	0	6	0	0	0	0.00
충 남	4	1	3	1	0	1	25.00
전 북	-	-	-	-	-	-	-
전 남	-	-	-	-	-	-	-
경 북	1	0	1	0	0	0	0.00
경 남	1	0	1	0	0	0	0.00
제 주	1	0	1	0	0	0	0.00

## 03 Chapter | 2016년 공동주택가격 공시현황

### 제 1 절 | 공동주택 공시대상 분포현황

#### 1. 공동주택 수

2016년 1월 1일 기준 공시대상 공동주택 수는 394,562동 11,999,654호이다. 용도별로는 아파트가 전체의 80.1%인 9,610,474호, 연립주택이 4.0%인 482,862호이며, 다세대주택은 1,906,318호로서 15.9%를 차지하고 있다. 지역별로는 수도권 6,298,021호(52.5%), 광역시 2,527,170호(21.1%), 시·군 지역 3,174,463호(26.4%)의 공동주택이 공시 대상이다.

이중 경기도에 소재하는 공동주택이 3,134,542호로 26.1%이며 서울시 소재 공동주택이 2,336,232호로 19.5%, 부산광역시 소재 공동주택이 912,786호로 7.6%를 차지하고 있다.

〈표 7-3-1〉 용도별·지역별 공동주택 수

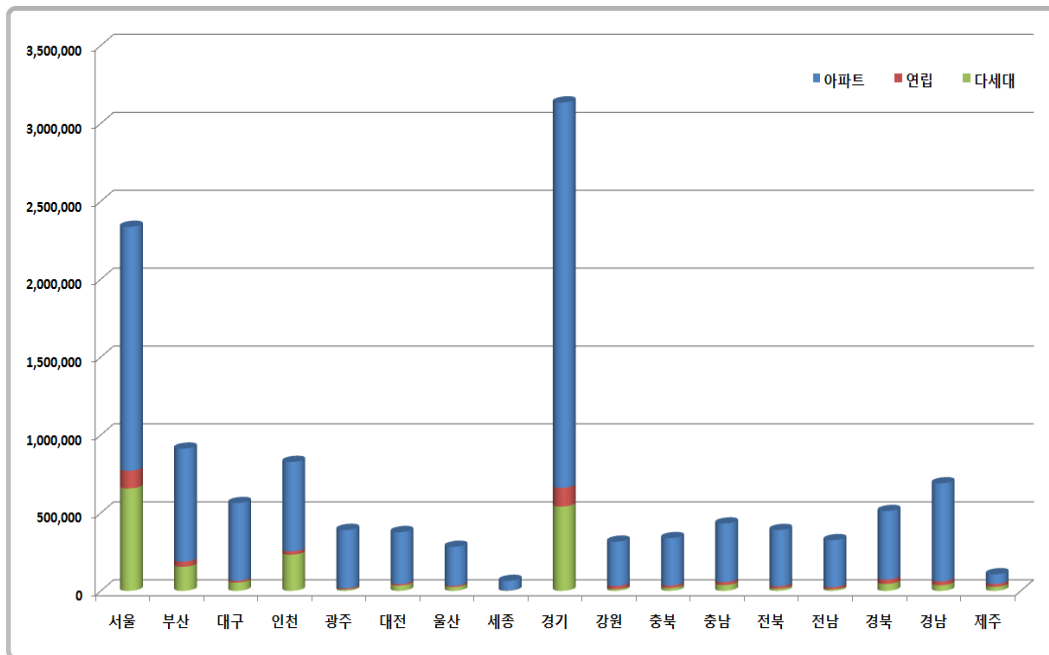
(단위: 개수, 호)

구 분	계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전 국	394,562	11,999,654	133,332	9,610,474	32,648	482,862	228,582	1,906,318
수도권	253,634	6,298,021	65,244	4,611,731	18,341	255,062	170,049	1,431,228
광역시	65,901	2,527,170	28,063	2,181,200	4,412	70,488	33,426	275,482
기 타	75,027	3,174,463	40,025	2,817,543	9,895	157,312	25,107	199,608

## 2. 용도별 분포현황

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 용도별 분포현황을 보면 총 호수 기준으로 아파트는 경기 25.73%, 서울 16.29%, 부산 7.54%, 경남 6.55%, 인천 5.97%, 연립은 경기 24.92%, 서울 23.49%, 부산 6.92%, 경북 6.02%, 경남 5.12%, 다세대는 서울 34.48%, 경기 28.40%, 인천 12.20%, 부산 8.10%, 대구 2.80%의 순으로 공동주택이 분포하고 있다.

〈그림 7-3-1〉 시도별·용도별 분포현황



〈표 7-3-2〉 시도별·용도별 분포현황

(단위: 호, %)

구분	합계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전국	394,562	11,999,654	133,332	9,610,474	32,648	482,862	228,582	1,906,318
	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서울	114,519	2,336,232	22,908	1,565,445	8,692	113,407	82,919	657,380
	29.02	19.47	17.18	16.29	26.62	23.49	36.28	34.48
부산	29,989	912,786	9,857	724,998	2,177	33,407	17,955	154,381
	7.60	7.61	7.39	7.54	6.67	6.92	7.85	8.10
대구	14,138	563,491	6,091	498,577	627	11,496	7,420	53,418
	3.58	4.70	4.57	5.19	1.92	2.38	3.25	2.80
인천	34,732	827,247	7,657	573,419	1,519	21,333	25,556	232,495
	8.80	6.89	5.74	5.97	4.65	4.42	11.18	12.20
광주	5,771	391,039	4,516	374,641	434	7,786	821	8,612
	1.46	3.26	3.39	3.90	1.33	1.61	0.36	0.45
대전	9,210	377,133	4,179	333,253	664	9,347	4,367	34,533
	2.33	3.14	3.13	3.47	2.03	1.94	1.91	1.81
울산	6,793	282,721	3,420	249,731	510	8,452	2,863	24,538
	1.72	2.36	2.57	2.60	1.56	1.75	1.25	1.29
세종	1,066	64,085	854	61,575	42	921	170	1,589
	0.27	0.53	0.64	0.64	0.13	0.19	0.07	0.08
경기	104,383	3,134,542	34,679	2,472,867	8,130	120,322	61,574	541,353
	26.46	26.12	26.01	25.73	24.90	24.92	26.94	28.40
강원	6,997	315,396	4,118	284,171	1,265	19,766	1,614	11,459
	1.77	2.63	3.09	2.96	3.87	4.09	0.71	0.60
충북	7,342	338,371	3,989	303,995	1,012	15,708	2,341	18,668
	1.86	2.82	2.99	3.16	3.10	3.25	1.02	0.98
충남	10,469	432,157	4,951	375,595	1,189	19,078	4,329	37,484
	2.65	3.60	3.71	3.91	3.64	3.95	1.89	1.97
전북	7,126	390,459	4,547	361,104	982	15,231	1,597	14,124
	1.81	3.25	3.41	3.76	3.01	3.15	0.70	0.74
전남	6,225	325,172	4,007	301,337	948	13,959	1,270	9,876
	1.58	2.71	3.01	3.14	2.90	2.89	0.56	0.52
경북	13,873	512,332	6,577	438,745	1,719	29,081	5,577	44,506
	3.52	4.27	4.93	4.57	5.27	6.02	2.44	2.33
경남	15,743	690,100	9,397	629,096	1,618	24,732	4,728	36,272
	3.99	5.75	7.05	6.55	4.96	5.12	2.07	1.90
제주	6,186	106,391	1,585	61,925	1,120	18,836	3,481	25,630
	1.57	0.89	1.19	0.64	3.43	3.90	1.52	1.34



## 3. 규모별(전용면적) 분포현황

규모별(전용면적) 공동주택 분포현황을 보면 전용면적 60㎡초과~85㎡이하의 공동주택이 38.95%, 50㎡초과~60㎡이하가 23.71%로서 전체 공동주택의 약 62.66%가 이 두 구간에 분포하고 있다.

용도별로 규모별(전용면적) 분포현황을 보면 아파트는 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 41.91%, 50㎡초과~60㎡이하가 24.04%로서 전체 아파트의 약 65.95%가 이 두 구간에 분포한다. 연립주택은 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 38.64%, 50㎡초과~60㎡이하가 26.25%로서 전체 연립주택의 약 64.89%가 이 두 구간에 있다. 다세대주택에서는 전용면적 33㎡초과~50㎡이하가 35.14%로 가장 높은 분포를 보이고 있고, 그 다음으로 높은 분포를 보이는 구간은 60㎡초과~85㎡이하, 50㎡초과~60㎡이하 순이다.

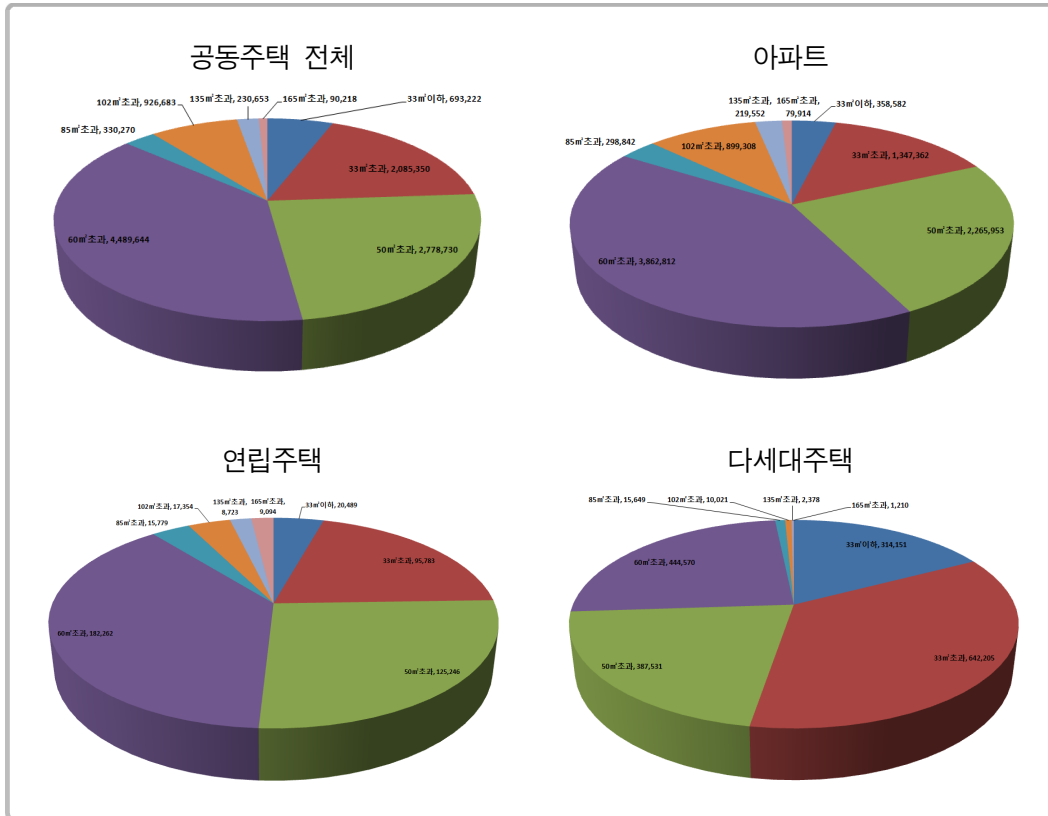
전용면적 50㎡이하는 전체 공동주택 기준에서는 23.95%인데, 아파트는 전체 아파트의 18.17%, 연립주택은 전체 연립주택의 24.60%에 불과한 반면, 다세대주택은 전체의 52.94%나 되어 상대적으로 다세대주택의 호별 전용면적이 작다는 것을 알 수 있다.

〈표 7-3-3〉 용도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전 체	11,999,654	738,841	2,135,179	2,845,498	4,673,844	343,928	939,719	232,306	90,339
	100.00	6.16	17.79	23.71	38.95	2.87	7.83	1.94	0.75
아 파 트	9,610,474	376,929	1,369,040	2,310,741	4,027,296	312,830	912,404	221,204	80,030
	100.00	3.92	14.25	24.04	41.91	3.26	9.49	2.30	0.83
연 립	482,862	22,506	96,292	126,757	186,576	15,561	17,304	8,749	9,117
	100.00	4.66	19.94	26.25	38.64	3.22	3.58	1.81	1.89
다 세 대	1,906,318	339,406	669,847	408,000	459,972	15,537	10,011	2,353	1,192
	100.00	17.80	35.14	21.40	24.13	0.82	0.53	0.12	0.06

〈그림 7-3-2〉 용도별·규모별(전용면적) 분포현황



공동주택 규모별(전용면적)의 시·도별 분포현황을 살펴보면 서울, 경기도를 비롯한 대부분의 지역에서 전용면적 60㎡초과~85㎡이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있는 것으로 나타났다.

제3장 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-4〉 공동주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	11,999,654	738,841	2,135,179	2,845,498	4,673,844	343,928	939,719	232,306	90,339
	100.00	6.16	17.79	23.71	38.95	2.87	7.83	1.94	0.75
서울	2,336,232	231,043	429,608	469,286	831,286	67,518	215,102	59,603	32,786
	100.00	9.89	18.39	20.09	35.58	2.89	9.21	2.55	1.40
부산	912,786	97,335	116,729	182,742	381,775	20,022	79,417	25,054	9,712
	100.00	10.66	12.79	20.02	41.83	2.19	8.70	2.74	1.06
대구	563,491	22,259	60,100	142,175	248,047	8,651	65,145	10,704	6,410
	100.00	3.95	10.67	25.23	44.02	1.54	11.56	1.90	1.14
인천	827,247	43,864	232,564	192,087	257,392	28,471	57,344	12,891	2,634
	100.00	5.30	28.11	23.22	31.11	3.44	6.93	1.56	0.32
광주	391,039	26,866	49,050	106,927	159,635	8,086	29,696	8,880	1,899
	100.00	6.87	12.54	27.34	40.82	2.07	7.59	2.27	0.49
대전	377,133	24,065	54,593	72,093	168,134	18,429	30,213	7,719	1,887
	100.00	6.38	14.48	19.12	44.58	4.89	8.01	2.05	0.50
울산	282,721	10,454	32,244	65,026	143,080	6,291	19,253	5,558	815
	100.00	3.70	11.40	23.00	50.61	2.23	6.81	1.97	0.29
세종	64,085	5,724	4,700	13,660	29,840	4,323	5,428	378	32
	100.00	8.93	7.33	21.32	46.56	6.75	8.47	0.59	0.05
경기	3,134,542	135,609	587,424	746,994	1,177,681	123,668	273,877	63,994	25,295
	100.00	4.33	18.74	23.83	37.57	3.95	8.74	2.04	0.81
강원	315,396	14,073	69,340	95,474	110,456	7,182	14,676	3,555	640
	100.00	4.46	21.99	30.27	35.02	2.28	4.65	1.13	0.20
충북	338,371	22,714	75,167	96,675	114,519	5,522	18,299	4,512	963
	100.00	6.71	22.21	28.57	33.84	1.63	5.41	1.33	0.28
충남	432,157	28,272	93,078	98,221	166,816	9,860	28,928	5,141	1,841
	100.00	6.54	21.54	22.73%	38.60	2.28	6.69	1.19	0.43
전북	390,459	21,810	69,706	120,367	141,650	8,002	22,451	4,930	1,543
	100.00	5.59	17.85	30.83	36.28	2.05	5.75	1.26	0.40
전남	325,172	12,647	62,318	94,447	136,634	3,595	12,337	2,479	715
	100.00	3.89	19.16	29.05	42.02	1.11	3.79	0.76	0.22
경북	512,332	19,356	80,829	150,023	223,299	6,411	25,553	5,936	925
	100.00	3.78	15.78	29.28	43.58	1.25	4.99	1.16	0.18
경남	690,100	13,486	97,989	182,006	331,003	15,857	38,013	9,731	2,015
	100.00	1.95	14.20	26.37	47.96	2.30	5.51	1.41	0.29
제주	106,391	9,264	19,740	17,295	52,597	2,040	3,987	1,241	227
	100.00	8.71	18.55	16.26	49.44	1.92	3.75	1.17	0.21

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 시·도별·규모별(전용면적) 공동주택 분포현황은 다음과 같다.

〈표 7-3-5〉 아파트 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	9,610,474	376,929	1,369,040	2,310,741	4,027,296	312,830	912,404	221,204	80,030
	100.00	3.92	14.25	24.04	41.91	3.26	9.49	2.30	0.83
서울	1,565,445	98,416	176,236	305,238	644,687	53,948	203,580	55,440	27,900
	100.00	6.29	11.26	19.50	41.18	3.45	13.00	3.54	1.78
부산	724,998	41,531	74,872	153,874	324,304	18,653	77,876	24,469	9,419
	100.00	5.73	10.33	21.22	44.73	2.57	10.74	3.38	1.30
대구	498,577	18,994	50,517	126,679	213,548	7,851	64,421	10,418	6,149
	100.00	3.81	10.13	25.41	42.83	1.57	12.92	2.09	1.23
인천	573,419	19,891	88,627	135,803	229,049	27,867	57,024	12,692	2,466
	100.00	3.47	15.46	23.68	39.94	4.86	9.94	2.21	0.43
광주	374,641	20,849	46,685	103,470	155,887	7,870	29,405	8,812	1,663
	100.00	5.57	12.46	27.62	41.61	2.10	7.85	2.35	0.44
대전	333,253	19,911	40,307	60,227	155,686	18,186	29,900	7,402	1,634
	100.00	5.97	12.10	18.07	46.72	5.46	8.97	2.22	0.49
울산	249,731	4,243	26,791	60,747	127,204	5,713	18,766	5,474	793
	100.00	1.70	10.73	24.32	50.94	2.29	7.51	2.19	0.32
세종	61,575	4,768	4,377	12,982	29,307	4,312	5,419	378	32
	100.00	7.74	7.11	21.08	47.60	7.00	8.80	0.61	0.05
경기	2,472,867	50,566	357,366	569,534	1,027,454	118,235	267,520	60,268	21,924
	100.00	2.04	14.45	23.03	41.55	4.78	10.82	2.44	0.89
강원	284,171	10,942	61,327	87,601	100,331	5,932	14,075	3,366	597
	100.00	3.85	21.58	30.83	35.31	2.09	4.95	1.18	0.21
충북	303,995	18,811	67,185	87,798	102,229	4,975	17,822	4,316	859
	100.00	6.19	22.10	28.88	33.63	1.64	5.86	1.42	0.28
충남	375,595	18,207	80,554	87,370	146,048	8,663	28,063	4,940	1,750
	100.00	4.85	21.45	23.26	38.88	2.31	7.47	1.32	0.47
전북	361,104	14,946	65,087	113,505	132,060	7,263	21,960	4,774	1,509
	100.00	4.14	18.02	31.43	36.57	2.01	6.08	1.32	0.42
전남	301,337	9,576	60,082	88,750	125,700	2,571	11,631	2,370	657
	100.00	3.18	19.94	29.45	41.71	0.85	3.86	0.79	0.22
경북	438,745	12,534	67,449	135,221	186,695	5,402	24,767	5,794	883
	100.00	2.86	15.37	30.82	42.55	1.23	5.64	1.32	0.20
경남	629,096	8,378	88,368	172,080	297,740	14,442	36,940	9,431	1,717
	100.00	1.33	14.05	27.35	47.33	2.30	5.87	1.50	0.27
제주	61,925	4,366	13,210	9,862	29,367	947	3,235	860	78
	100.00	7.05	21.33	15.93	47.42	1.53	5.22	1.39	0.13

제3장 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-6〉 연립주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	482,862	22,506	96,292	126,757	186,576	15,561	17,304	8,749	9,117
	100.00	4.66	19.94	26.25	38.64	3.22	3.58	1.81	1.89
서울	113,407	3,883	18,194	23,104	47,582	6,820	6,607	2,992	4,225
	100.00	3.42	16.04	20.37	41.96	6.01	5.83	2.64	3.73
부산	33,407	1,157	9,753	7,974	12,592	525	807	388	211
	100.00	3.46	29.19	23.87	37.69	1.57	2.42	1.16	0.63
대구	11,496	394	2,627	2,819	4,628	222	426	182	198
	100.00	3.43	22.85	24.52	40.26	1.93	3.71	1.58	1.72
인천	21,333	889	5,968	7,603	6,279	158	144	147	145
	100.00	4.17	27.98	35.64	29.43	0.74	0.68	0.69	0.68
광주	7,786	979	1,221	2,368	2,617	76	228	67	230
	100.00	12.57	15.68	30.41	33.61	0.98	2.93	0.86	2.95
대전	9,347	623	1,772	2,391	3,725	65	239	296	236
	100.00	6.67	18.96	25.58	39.85	0.70	2.56	3.17	2.52
울산	8,452	949	1,187	1,389	4,292	244	331	49	11
	100.00	11.23	14.04	16.43	50.78	2.89	3.92	0.58	0.13
세종	921	406	16	252	231	8	8	-	-
	100.00	44.08	1.74	27.36	25.08	0.87	0.87	0.00	0.00
경기	120,322	4,261	26,603	36,438	39,345	2,781	4,399	3,289	3,206
	100.00	3.54	22.11	30.28	32.70	2.31	3.66	2.73	2.66
강원	19,766	954	5,717	5,679	5,956	827	469	137	27
	100.00	4.83	28.92	28.73	30.13	4.18	2.37	0.69	0.14
충북	15,708	696	3,217	5,873	5,156	200	348	154	64
	100.00	4.43	20.48	37.39	32.82	1.27	2.22	0.98	0.41
충남	19,078	1,791	3,124	4,638	7,928	687	654	168	88
	100.00	9.39	16.37	24.31	41.56	3.60	3.43	0.88	0.46
전북	15,231	1,279	2,579	4,789	5,694	401	339	129	21
	100.00	8.40	16.93	31.44	37.38	2.63	2.23	0.85	0.14
전남	13,959	806	1,254	4,260	6,238	696	556	95	54
	100.00	5.77	8.98	30.52	44.69	4.99	3.98	0.68	0.39
경북	29,081	1,504	6,067	7,343	13,056	494	507	102	8
	100.00	5.17	20.86	25.25	44.90	1.70	1.74	0.35	0.03
경남	24,732	757	4,071	5,723	12,151	783	752	238	257
	100.00	3.06	16.46	23.14	49.13	3.17	3.04	0.96	1.04
제주	18,836	1,178	2,922	4,114	9,106	574	490	316	136
	100.00	6.25	15.51	21.84	48.34	3.05	2.60	1.68	0.72

〈표 7-3-7〉 다세대주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	1,906,318	339,406	669,847	408,000	459,972	15,537	10,011	2,353	1,192
	100.00	17.80	35.14	21.40	24.13	0.82	0.53	0.12	0.06
서울	657,380	128,744	235,178	140,944	139,017	6,750	4,915	1,171	661
	100.00	19.58	35.78	21.44	21.15	1.03	0.75	0.18	0.10
부산	154,381	54,647	32,104	20,894	44,879	844	734	197	82
	100.00	35.40	20.80	13.53	29.07	0.55	0.48	0.13	0.05
대구	53,418	2,871	6,956	12,677	29,871	578	298	104	63
	100.00	5.37	13.02	23.73	55.92	1.08	0.56	0.19	0.12
인천	232,495	23,084	137,969	48,681	22,064	446	176	52	23
	100.00	9.93	59.34	20.94	9.49	0.19	0.08	0.02	0.01
광주	8,612	5,038	1,144	1,089	1,131	140	63	1	6
	100.00	58.50	13.28	12.65	13.13	1.63	0.73	0.01	0.07
대전	34,533	3,531	12,514	9,475	8,723	178	74	21	17
	100.00	10.23	36.24	27.44	25.26	0.52	0.21	0.06	0.05
울산	24,538	5,262	4,266	2,890	11,584	334	156	35	11
	100.00	21.44	17.39	11.78	47.21	1.36	0.64	0.14	0.04
세종	1,589	550	307	426	302	3	1	-	-
	100.00	34.61	19.32	26.81	19.01	0.19	0.06	0.00	0.00
경기	541,353	80,782	203,455	141,022	110,882	2,652	1,958	437	165
	100.00	14.92	37.58	26.05	20.48	0.49	0.36	0.08	0.03
강원	11,459	2,177	2,296	2,194	4,169	423	132	52	16
	100.00	19.00	20.04	19.15	36.38	3.69	1.15	0.45	0.14
충북	18,668	3,207	4,765	3,004	7,134	347	129	42	40
	100.00	17.18	25.52	16.09	38.22	1.86	0.69	0.22	0.21
충남	37,484	8,274	9,400	6,213	12,840	510	211	33	3
	100.00	22.07	25.08	16.58	34.25	1.36	0.56	0.09	0.01
전북	14,124	5,585	2,040	2,073	3,896	338	152	27	13
	100.00	39.54	14.44	14.68	27.58	2.39	1.08	0.19	0.09
전남	9,876	2,265	982	1,437	4,696	328	150	14	4
	100.00	22.93	9.94	14.55	47.55	3.32	1.52	0.14	0.04
경북	44,506	5,318	7,313	7,459	23,548	515	279	40	34
	100.00	11.95	16.43	16.76	52.91	1.16	0.63	0.09	0.08
경남	36,272	4,351	5,550	4,203	21,112	632	321	62	41
	100.00	12.00	15.30	11.59	58.20	1.74	0.88	0.17	0.11
제주	25,630	3,720	3,608	3,319	14,124	519	262	65	13
	100.00	14.51	14.08	12.95	55.11	2.02	1.02	0.25	0.05

## 제 2 절 | 공동주택 가격수준

## 1. 최고·최저가격

2016년 1월 1일 기준 전체 공동주택 중 공시가격이 가장 높은 공동주택은 서울시 서초구 서초동 트라움하우스 5차 전용면적 273.6㎡으로 공시가격은 63억6천만원이고, 공시가격이 가장 낮은 공동주택은 부산 서구 충무동1가 소재 전용면적 3.68㎡으로 공시가격은 200만원으로 조사되었다.

용도별 최고·최저가격 공동주택으로 아파트의 경우 44억4천만원이 최고이며 5백20만원이 최저가격이다. 연립주택은 최고가격이 63억6천만원, 최저가격은 300만원이며 다세대주택은 최고가격이 32억3천2백만원, 최저가격은 200만원이다.

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고·최저현황

(단위 : 천원)

구 분	소 재 지	단 지 명	공동주택가격	
전체	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 5차	6,360,000
	최저	부산 서구 충무동1	다세대주택(14-87)	2,000
아파트	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 3차	4,440,000
	최저	전남 고흥 도화 당오	뉴코아	5,200
연립	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 5차	6,360,000
	최저	부산 사하 감천	감천시장	3,000
다세대	최고	서울 강남구 청담동	다세대주택(89-11)	3,232,000
	최저	부산 서구 충무동1	다세대주택(14-87)	2,000

〈표 7-3-9〉 공동주택 시·도별 최고·최저가격

(단위 : 천원)

시도	구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
서울	최고	6,360,000	4,440,000	6,360,000	3,232,000
	최저	2,300	19,000	10,000	2,300
부산	최고	3,104,000	3,104,000	623,000	407,000
	최저	2,000	5,600	3,000	2,000
대구	최고	1,680,000	1,680,000	928,000	667,000
	최저	6,800	16,000	9,400	6,800
인천	최고	1,472,000	1,472,000	395,000	324,000
	최저	4,000	24,000	4,000	7,700
광주	최고	694,000	694,000	466,000	336,000
	최저	5,600	15,000	11,000	5,600
대전	최고	1,168,000	1,168,000	582,000	327,000
	최저	5,400	8,400	10,000	5,400
울산	최고	864,000	864,000	413,000	391,000
	최저	7,600	11,000	8,500	7,600
세종	최고	588,000	588,000	220,000	203,000
	최저	8,000	14,000	24,000	8,000
경기	최고	2,240,000	2,240,000	1,936,000	742,000
	최저	5,500	10,000	9,100	5,500
강원	최고	494,000	494,000	301,000	337,000
	최저	2,400	6,000	4,600	2,400
충북	최고	598,000	598,000	254,000	310,000
	최저	3,400	7,200	3,400	4,600
충남	최고	1,144,000	1,144,000	340,000	182,000
	최저	5,800	5,800	6,400	6,800
전북	최고	629,000	629,000	384,000	249,000
	최저	5,700	6,400	7,200	5,700
전남	최고	386,000	386,000	326,000	194,000
	최저	2,700	5,200	4,100	2,700
경북	최고	598,000	537,000	598,000	333,000
	최저	5,000	7,600	5,900	5,000
경남	최고	864,000	864,000	793,000	709,000
	최저	7,000	13,000	12,000	7,000
제주	최고	2,264,000	596,000	2,264,000	551,000
	최저	8,900	17,000	11,000	8,900



## 2. 가격수준별 분포현황

공동주택가격 수준별 분포현황은 5천만원 이하 수준의 공동주택이 12.29%, 5천만원 초과~1억원 이하가 24.16%, 1억원 초과~2억원 이하가 35.84%로서 전체 공동주택 중 2억원 이하는 8,675,092호로 72.29% 며, 6억원 초과는 234,714호로 조사되었다.

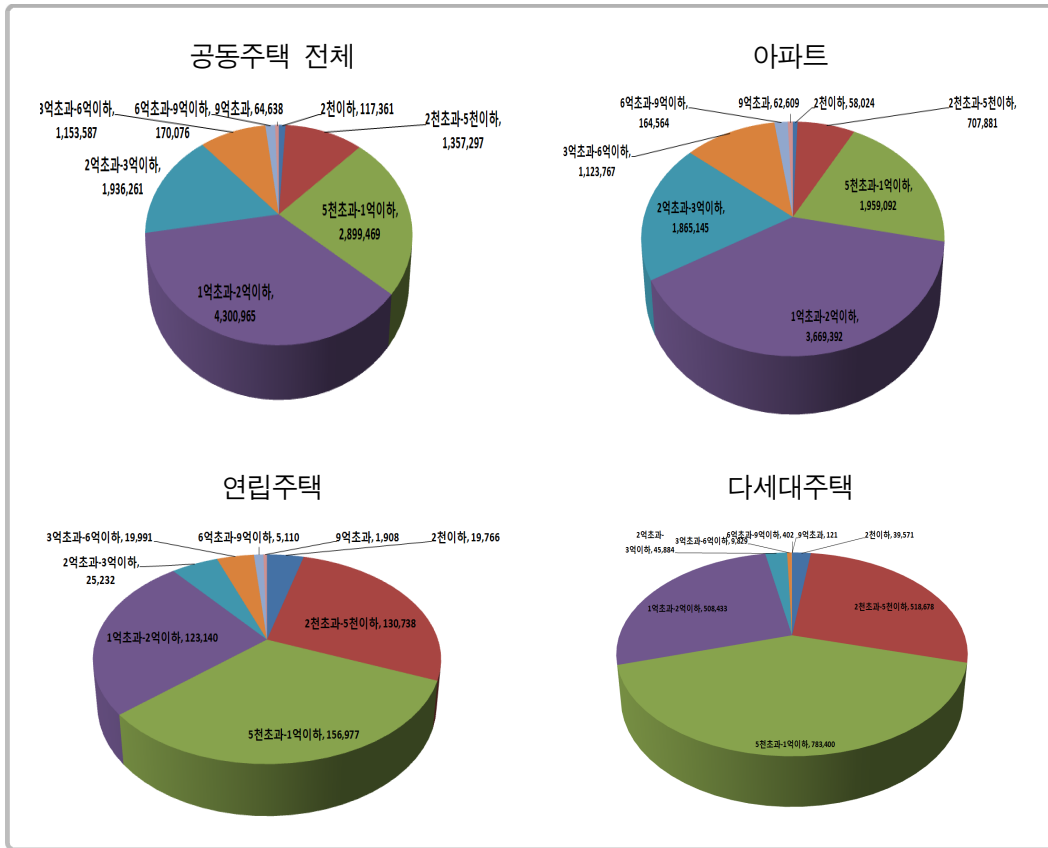
아파트는 1억원 초과~2억원 이하가 차지하는 비율이 38.18%로 가장 높고, 연립주택은 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 32.51%로 가장 높았고, 다세대주택도 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 41.09%로 가장 높게 나타나고 있다.

〈표 7-3-10〉 용도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	전체	2천만 이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전체	11,999,654	117,361	1,357,297	2,899,469	4,300,965	1,936,261	1,153,587	170,076	64,638
	100.00	0.98	11.31	24.16	35.84	16.14	9.61	1.42	0.54
아파트	9,610,474	58,024	707,881	1,959,092	3,669,392	1,865,145	1,123,767	164,564	62,609
	100.00	0.60	7.37	20.38	38.18	19.41	11.69	1.71	0.65
연립 주택	482,862	19,766	130,738	156,977	123,140	25,232	19,991	5,110	1,908
	100.00	4.09	27.08	32.51	25.50	5.23	4.14	1.06	0.40
다세대 주택	1,906,318	39,571	518,678	783,400	508,433	45,884	9,829	402	121
	100.00	2.08	27.21	41.09	26.67	2.41	0.52	0.02	0.01

〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황



시·도별·가격수준별 공동주택 분포현황으로 서울, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종, 경기, 충북, 충남, 경남은 1억원 초과~2억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고, 강원, 전북, 전남, 경북, 제주는 5천만원 초과~1억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있다.

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 시·도를 기준으로 가격수준별 분포현황은 다음과 같다.

제3장 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-11〉 공동주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	11,999,654	117,361	1,357,297	2,899,469	4,300,965	1,936,261	1,153,587	170,076	64,638
	100.00	0.98	11.31	24.16	35.84	16.14	9.61	1.42	0.54
서 울	2,336,232	375	39,343	345,355	689,163	489,036	566,778	144,763	61,419
	100.00	0.02	1.68	14.78	29.50	20.93	24.26	6.20	2.63
부 산	912,786	12,367	126,624	210,987	355,581	145,524	58,219	2,406	1,078
	100.00	1.35	13.87	23.11	38.96	15.94	6.38	0.26	0.12
대 구	563,491	597	34,397	107,478	240,759	128,937	48,637	2,476	210
	100.00	0.11	6.10	19.07	42.73	22.88	8.63	0.44	0.04
인 천	827,247	1,776	142,388	233,978	293,635	108,685	46,126	593	66
	100.00	0.21	17.21	28.28	35.50	13.14	5.58	0.07	0.01
광 주	391,039	9,185	39,417	128,353	166,534	38,706	8,838	6	-
	100.00	2.35	10.08	32.82	42.59	9.90	2.26	0.00	0.00
대 전	377,133	1,151	57,244	89,817	164,967	52,784	10,779	373	18
	100.00	0.31	15.18	23.82	43.74	14.00	2.86	0.10	0.00
울 산	282,721	574	20,120	68,675	118,637	59,226	15,466	23	-
	100.00	0.20	7.12	24.29	41.96	20.95	5.47	0.01	0.00
세 종	64,085	767	4,793	10,690	25,340	21,331	1,164	-	-
	100.00	1.20	7.48	16.68	39.54	33.29	1.82	0.00	0.00
경 기	3,134,542	5,674	205,191	648,956	1,206,141	683,680	363,909	19,216	1,775
	100.00	0.18	6.55	20.70	38.48	21.81	11.61	0.61	0.06
강 원	315,396	16,649	82,330	123,292	86,806	6,128	191	-	-
	100.00	5.28	26.10	39.09	27.52	1.94	0.06	0.00	0.00
총 부	338,371	10,006	81,313	105,053	111,671	26,248	4,080	-	-
	100.00	2.96	24.03	31.05	33.00	7.76	1.21	0.00	0.00
총 남	432,157	10,824	103,079	125,097	157,451	32,694	2,965	41	6
	100.00	2.50	23.85	28.95	36.43	7.57	0.69	0.01	0.00
전 북	390,459	19,575	96,068	147,871	106,313	18,713	1,917	2	-
	100.00	5.01	24.60	37.87	27.23	4.79	0.49	0.00	0.00
전 남	325,172	13,251	108,229	121,818	76,785	4,860	229	-	-
	100.00	4.08	33.28	37.46	23.61	1.49	0.07	0.00	0.00
경 북	512,332	10,641	124,385	176,041	167,564	31,710	1,991	-	-
	100.00	2.08	24.28	34.36	32.71	6.19	0.39	0.00	0.00
경 남	690,100	2,736	72,633	218,863	298,034	78,963	18,758	113	-
	100.00	0.40	10.52	31.71	43.19	11.44	2.72	0.02	0.00
제 주	106,391	1,213	19,743	37,145	35,584	9,036	3,540	64	66
	100.00	1.14	18.56	34.91	33.45	8.49	3.33	0.06	0.06

〈표 7-3-12〉 아파트 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천 초과 ~1억이하	1억 초과 ~2억이하	2억 초과 ~3억이하	3억 초과 ~6억이하	6억 초과 ~9억이하	9억초과
전 국	9,610,474	58,024	707,881	1,959,092	3,669,392	1,865,145	1,123,767	164,564	62,609
	100.00	0.60	7.37	20.38	38.18	19.41	11.69	1.71	0.65
서 울	1,565,445	1	2,603	94,483	290,748	429,273	546,971	141,595	59,771
	100.00	0.00	0.17	6.04	18.57	27.42	34.94	9.05	3.82
부 산	724,998	6,536	39,455	137,063	335,452	144,929	58,080	2,405	1,078
	100.00	0.90	5.44	18.91	46.27	19.99	8.01	0.33	0.15
대 구	498,577	74	20,254	66,022	232,358	128,774	48,434	2,453	208
	100.00	0.01	4.06	13.24	46.60	25.83	9.71	0.49	0.04
인 천	573,419	-	19,505	122,973	275,813	108,532	45,937	593	66
	100.00	0.00	3.40	21.45	48.10	18.93	8.01	0.10	0.01
광 주	374,641	5,042	32,336	124,467	165,511	38,617	8,662	6	-
	100.00	1.35	8.63	33.22	44.18	10.31	2.31	0.00	0.00
대 전	333,253	72	28,908	77,515	163,385	52,601	10,381	373	18
	100.00	0.02	8.67	23.26	49.03	15.78	3.12	0.11	0.01
울 산	249,731	153	8,601	53,973	112,373	59,150	15,458	23	-
	100.00	0.06	3.44	21.61	45.00	23.69	6.19	0.01	0.00
세 종	61,575	539	3,019	10,262	25,267	21,324	1,164	-	-
	100.00	0.88	4.90	16.67	41.03	34.63	1.89	0.00	0.00
경 기	2,472,867	151	39,170	324,101	1,059,381	675,546	356,044	17,012	1,462
	100.00	0.01	1.58	13.11	42.84	27.32	14.40	0.69	0.06
강 원	284,171	9,529	63,897	118,664	85,838	6,088	155	-	-
	100.00	3.35	22.49	41.76	30.21	2.14	0.05	0.00	0.00
충 북	303,995	5,551	62,030	96,758	109,363	26,215	4,078	-	-
	100.00	1.83	20.40	31.83	35.98	8.62	1.34	0.00	0.00
충 남	375,595	4,924	67,380	112,682	155,053	32,556	2,953	41	6
	100.00	1.31	17.94	30.00	41.28	8.67	0.79	0.01	0.00
전 북	361,104	10,723	81,616	143,078	105,096	18,685	1,904	2	-
	100.00	2.97	22.60	39.62	29.10	5.17	0.53	0.00	0.00
전 남	301,337	8,593	95,155	116,596	75,937	4,853	203	-	-
	100.00	2.85	31.58	38.69	25.20	1.61	0.07	0.00	0.00
경 북	438,745	4,558	87,202	151,260	162,118	31,657	1,950	-	-
	100.00	1.04	19.88	34.48	36.95	7.22	0.44	0.00	0.00
경 남	629,096	804	49,754	190,857	291,063	78,537	18,020	61	-
	100.00	0.13	7.91	30.34	46.27	12.48	2.86	0.01	0.00
제 주	61,925	774	6,996	18,338	24,636	7,808	3,373	-	-
	100.00	1.25	11.30	29.61	39.78	12.61	5.45	0.00	0.00

제3장 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-13〉 연립주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	482,862	19,766	130,738	156,977	123,140	25,232	19,991	5,110	1,908
	100.00	4.09	27.08	32.51	25.50	5.23	4.14	1.06	0.40
서 울	113,407	72	1,037	20,839	60,038	16,562	10,526	2,806	1,527
	100.00	0.06	0.91	18.38	52.94	14.60	9.28	2.47	1.35
부 산	33,407	1,344	10,958	16,004	4,482	486	132	1	-
	100.00	4.02	32.80	47.91	13.42	1.45	0.40	0.00	0.00
대 구	11,496	103	2,587	5,679	2,787	123	198	17	2
	100.00	0.90	22.50	49.40	24.24	1.07	1.72	0.15	0.02
인 천	21,333	64	3,737	12,024	5,208	114	186	-	-
	100.00	0.30	17.52	56.36	24.41	0.53	0.87	0.00	0.00
광 주	7,786	229	3,902	2,510	882	89	174	-	-
	100.00	2.94	50.12	32.24	11.33	1.14	2.23	0.00	0.00
대 전	9,347	217	5,381	2,406	800	159	384	-	-
	100.00	2.32	57.57	25.74	8.56	1.70	4.11	0.00	0.00
울 산	8,452	34	2,210	4,137	2,026	39	6	-	-
	100.00	0.40	26.15	48.95	23.97	0.46	0.07	0.00	0.00
세 종	921	-	551	328	37	5	-	-	-
	100.00	0.00	59.83	35.61	4.02	0.54	0.00	0.00	0.00
경 기	120,322	1,286	20,443	52,728	30,072	5,909	7,400	2,171	313
	100.00	1.07	16.99	43.82	24.99	4.91	6.15	1.80	0.26
강 원	19,766	4,533	11,953	2,375	848	25	32	-	-
	100.00	22.93	60.47	12.02	4.29	0.13	0.16	0.00	0.00
충 북	15,708	2,398	9,377	3,009	917	7	-	-	-
	100.00	15.27	59.70	19.16	5.84	0.04	0.00	0.00	0.00
충 남	19,078	1,808	11,594	4,284	1,242	138	12	-	-
	100.00	9.48	60.77	22.46	6.51	0.72	0.06	0.00	0.00
전 북	15,231	2,981	9,123	2,318	774	22	13	-	-
	100.00	19.57	59.90	15.22	5.08	0.14	0.09	0.00	0.00
전 남	13,959	2,037	8,097	3,218	574	7	26	-	-
	100.00	14.59	58.01	23.05	4.11	0.05	0.19	0.00	0.00
경 북	29,081	2,183	15,670	8,530	2,632	37	29	-	-
	100.00	7.51	53.88	29.33	9.05	0.13	0.10	0.00	0.00%
경 남	24,732	431	9,911	9,217	3,998	408	716	51	-
	100.00	1.74	40.07	37.27	16.17	1.65	2.90	0.21	0.00
제 주	18,836	46	4,207	7,371	5,823	1,102	157	64	66
	100.00	0.24	22.33	39.13	30.91	5.85	0.83	0.34	0.35

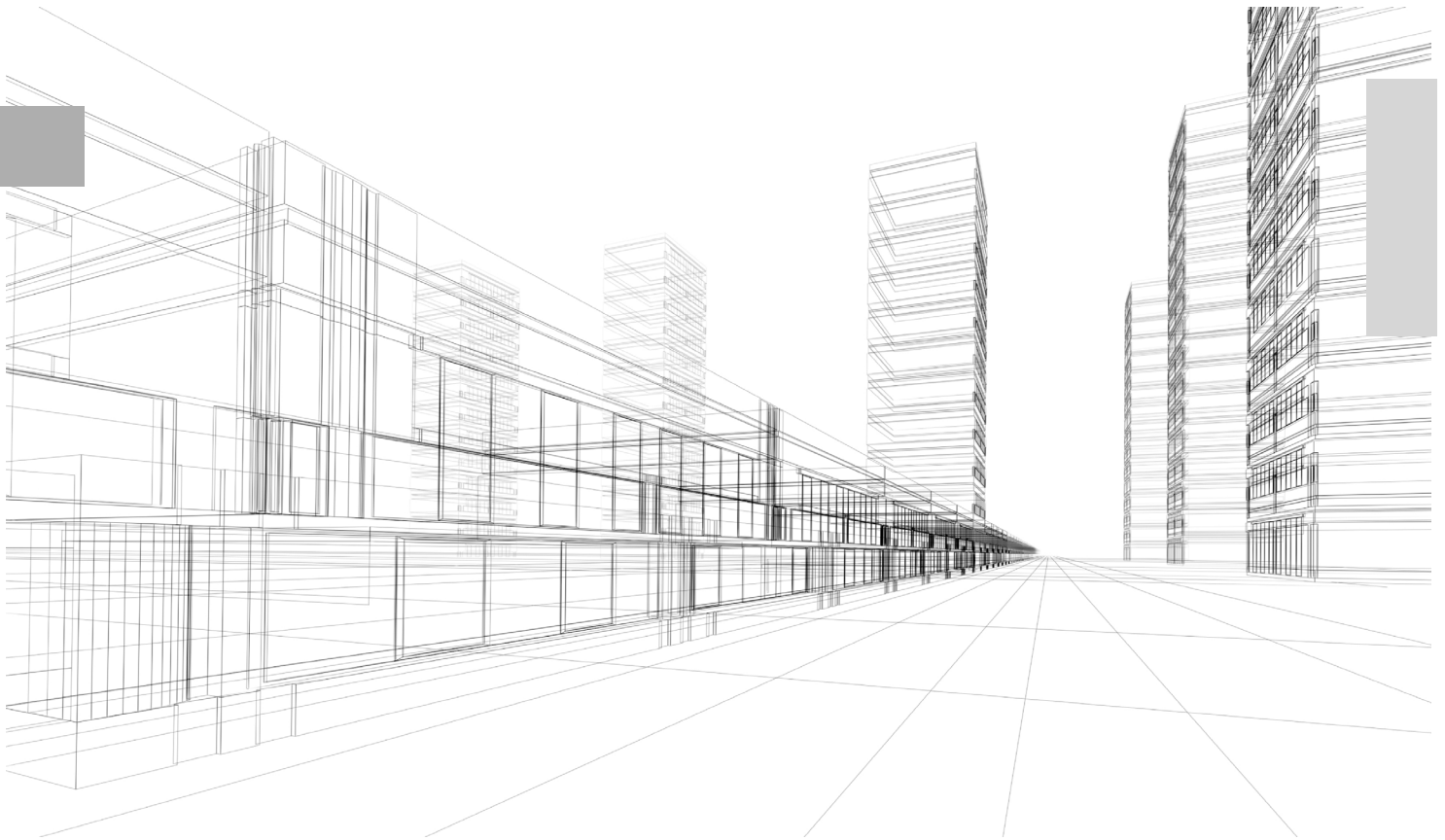
〈표 7-3-14〉 다세대주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	1,906,318	39,571	518,678	783,400	508,433	45,884	9,829	402	121
	100.00	2.08	27.21	41.09	26.67	2.41	0.52	0.02	0.01
서 울	657,380	302	35,703	230,033	338,377	43,201	9,281	362	121
	100.00	0.05	5.43	34.99	51.47	6.57	1.41	0.06	0.02
부 산	154,381	4,487	76,211	57,920	15,647	109	7	-	-
	100.00	2.91	49.37	37.52	10.14	0.07	0.00	0.00	0.00
대 구	53,418	420	11,556	35,777	5,614	40	5	6	-
	100.00	0.79	21.63	66.98	10.51	0.07	0.01	0.01	0.00
인 천	232,495	1,712	119,146	98,981	12,614	39	3	-	-
	100.00	0.74	51.25	42.57	5.43	0.02	0.00	0.00	0.00
광 주	8,612	3,914	3,179	1,376	141	-	2	-	-
	100.00	45.45	36.91	15.98	1.64	0.00	0.02	0.00	0.00
대 전	34,533	862	22,955	9,896	782	24	14	-	-
	100.00	2.50	66.47	28.66	2.26	0.07	0.04	0.00	0.00
울 산	24,538	387	9,309	10,565	4,238	37	2	-	-
	100.00	1.58	37.94	43.06	17.27	0.15	0.01	0.00	0.00
세 종	1,589	228	1,223	100	36	2	-	-	-
	100.00	14.35	76.97	6.29	2.27	0.13	0.00	0.00	0.00
경 기	541,353	4,237	145,578	272,127	116,688	2,225	465	33	-
	100.00	0.78	26.89	50.27	21.55	0.41	0.09	0.01	0.00
강 원	11,459	2,587	6,480	2,253	120	15	4	-	-
	100.00	22.58	56.55	19.66	1.05	0.13	0.03	0.00	0.00
충 북	18,668	2,057	9,906	5,286	1,391	26	2	-	-
	100.00	11.02	53.06	28.32	7.45	0.14	0.01	0.00	0.00
충 남	37,484	4,092	24,105	8,131	1,156	-	-	-	-
	100.00	10.92	64.31	21.69	3.08	0.00	0.00	0.00	0.00
전 북	14,124	5,871	5,329	2,475	443	6	-	-	-
	100.00	41.57	37.73	17.52	3.14	0.04	0.00	0.00	0.00
전 남	9,876	2,621	4,977	2,004	274	-	-	-	-
	100.00	26.54	50.39	20.29	2.77	0.00	0.00	0.00	0.00
경 북	44,506	3,900	21,513	16,251	2,814	16	12	-	-
	100.00	8.76	48.34	36.51	6.32	0.04	0.03	0.00	0.00
경 남	36,272	1,501	12,968	18,789	2,973	18	22	1	-
	100.00	4.14	35.75	51.80	8.20	0.05	0.06	0.00	0.00
제 주	25,630	393	8,540	11,436	5,125	126	10	-	-
	100.00	1.53	33.32	44.62	20.00	0.49	0.04	0.00	0.00

제 8 편

지가변동률 조사







## 01 Chapter | 지가변동률 조사의 목적 및 현황

### 제 1 절 | 조사목적

지가변동률 조사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조 및 같은법 시행령 제125조(구. 국토이용관리법 제28조 및 같은법 시행령 제45조)의 규정에 의하여 전국의 지가변동상황을 조사하여 토지정책 수행을 위한 기초자료로 활용하기 위하여 1975년부터 시행하고 있다.

지가변동률은 공시지가제도의 도입에 따라 매년 1월 1일을 기준으로 조사·평가하는 공시지가를 기준일 이후의 연도 중 가격으로 시점수정하여 각종 행정목적에서 정하는 지가를 산정하는데 활용된다.

즉, 국가·지방자치단체 또는 공공단체 등이 공공용지를 취득하거나 토지를 수용하는 경우에 그 지가 또는 보상액 산정 및 개발이익환수에 관한 법률에 의한 개발부담금 부과시 정상지가상승분 산정의 기초자료로 활용된다.

이와 같은 지가변동률은 「통계법」 제4조의 규정에 의한 정부의 공식 통계로서 지가관련 각종 행정업무처리 및 부동산 투기의 포착, 각종 경제·사회지표와의 상관관계 분석·연구 등에 폭넓게 활용되고 있다.

## 제 2 절 | 지가변동률 현황

### 1. 2015년 지가변동률 현황

#### 가. 2015년 지가변동률 분석

2015년 지가변동률은 전국 연누계가 전년(1.96%) 대비 0.44%p 증가한 2.40%를 기록하며 '10.11월부터 62개월 연속 소폭 상승세를 이어가고 있으며, 전년에 이어 소비자물가지수 상승률(1.3%)을 웃도는 수준의 변동률을 기록함에 따라 전국 지가가 안정적인 상승세를 유지하였다.

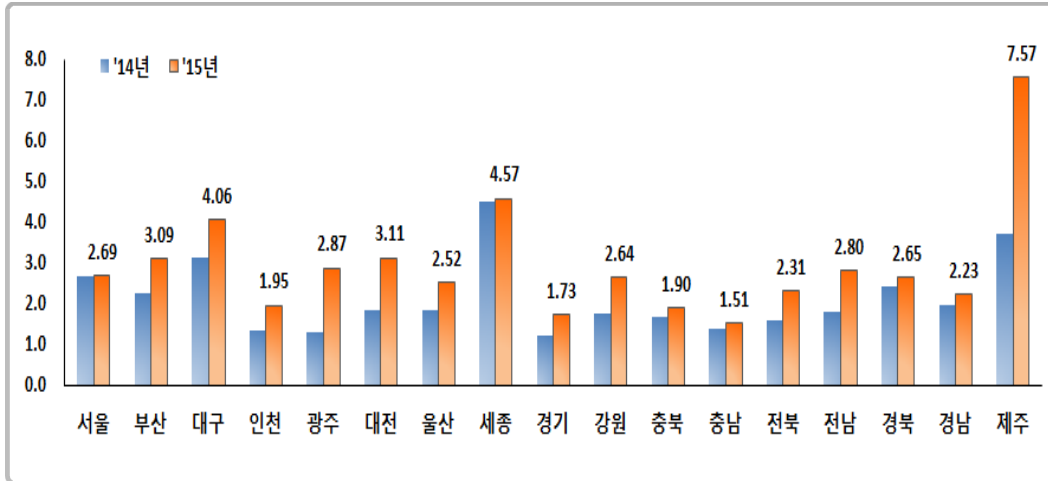
〈표 8-1-1〉 지역별 지가변동률

구분	전국	수도권	서울	인천	경기	지방
'11년 누적	1.17	1.16	0.97	0.66	1.47	1.17
'12년 누적	0.96	0.68	0.38	0.46	1.04	1.47
'13년 누적	1.14	1.04	1.21	0.87	0.91	1.30
'14년 누적	1.96	1.91	2.66	1.35	1.24	2.06
'15년 누적	2.40	2.19	2.68	1.95	1.73	2.77

\* 수도권, 지방권은 '11.8월부터 공표

'15년 시도별로는 제주(7.57%), 세종(4.57%), 대구(4.06%), 대전(3.11%), 부산(3.09%) 등의 순으로 지가가 상승하였다.

〈그림 8-1-1〉 '15년 시도별 지가변동률 누계



⇒ 주요 시도별 지가상승 사유

- (제주) 제2공항 발표('15.11월), 혁신도시 등 개발호재와 외지인 투자 수요 증가에 따른 영향
- (세종) 행복도시 및 택지개발지구 개발에 따른 지가상승 기대감 등으로 인한 외지인 토지수요 증가에 따른 영향

연도별로 지가변동률이 가장 큰 지역은 2011년 경남, 2012년~2014년 세종, 2015년 제주로 나타났으며, 지가변동률이 가장 낮은 지역은 2011년 충북, 2012년 서울, 2013년 광주, 2014년 경기, 2015년 충남이다.

〈표 8-1-2〉 연도별 시도별 자가변동률

구 분	연도별 시도별 자가변동률(%)				
	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
전 국	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40
서 울	0.97	0.38	1.21	2.66	2.68
부 산	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09
대 구	1.40	1.58	1.68	3.15	4.05
인 천	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95
광 주	0.75	1.15	0.75	1.31	2.86
대 전	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11
울 산	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52
세 종	-	3.19	5.50	4.53	4.57
경 기	1.47	1.04	0.91	1.24	1.73
강 원	1.42	1.79	1.29	1.76	2.64
충 북	0.59	1.09	1.02	1.69	1.90
충 남	0.76	0.88	0.78	1.39	1.51
전 북	0.77	1.43	1.04	1.58	2.30
전 남	0.95	1.35	0.96	1.80	2.80
경 북	1.11	1.40	1.49	2.42	2.65
경 남	1.63	1.67	1.49	1.97	2.23
제 주	0.92	1.25	1.42	3.73	7.56

'15년 시·군·구별로는 전국적으로 지가 안정세가 지속되고 있는 가운데 제주 서귀포시, 제주 제주시, 전남 나주시 등의 순으로 지가가 상승하였다.

〈표 8-1-3〉 변동률 상위 5개 지역

순위	행정구역명	변동률	변 동 사 유
1	제주 서귀포	7.97	제2공항 발표('15.11월), 혁신도시 등 각종 개발호재와 외지인 투자수요
2	제주 제주	7.32	제2공항 후보지 인접지역, 해안가 및 가격 수준이 낮은 지역의 투자수요
3	전남 나주	5.33	혁신도시, 송월택지지구 개발과 인근지역 농지가격 상승
4	전남 구례	5.11	전원주택 개발 및 귀농수요 증가와 자연드림 제2공장 확대 등의 영향
5	대전 유성	5.00	갑천천수구역, 과학벨트 등 각종 개발호재

〈표 8-1-4〉 연도별 시군구별 변동률 상위 5개지역

순위	2011		2012		2013		2014		2015	
	행정구역명	변동률 (%)	행정구역명	변동률 (%)	행정구역명	변동률 (%)	행정구역명	변동률 (%)	행정구역명	변동률 (%)
1	경기 하남시	5.65	세종시	5.98	세종시	5.50	대구 달성군	4.71	제주 서귀포	7.97
2	경기 시흥시	3.53	경기 하남시	3.41	경기 하남시	3.78	세종시	4.53	제주 제주	7.32
3	대구 달성군	2.98	대전 동구	2.61	경북 예천군	3.08	제주 서귀포	4.48	전남 나주	5.33
4	강원 평창군	2.87	대구 달성군	2.56	서울 송파구	3.01	전남 나주시	4.46	전남 구례	5.11
5	경남 함안군	2.73	강원 평창군	2.56	서울 강남구	2.62	서울 강남구	4.22	대전 유성	5.00

또한, 인천 강화군, 충남 태안군, 경기 연천군, 경기 가평군, 경기 동두천시 등에서는 지가 변동이 미미하였다.

〈표 8-1-5〉 변동률 하위 5개 지역

순위	행정구역명	변동률	변 동 사 유
1	인천 강화	0.55	도서지역의 거래 및 수요 감소로 농지 가격 하락
2	충남 태안	0.71	국제 관광지조성사업 중단과 기업도시 개발 지체
3	경기 연천	0.73	대규모 개발사업의 부재와 민간인 통제구역의 가격 하락
4	경기 가평	0.84	관광숙박업 수익 감소와 접근이 불리한 산간지역 가격 하락
5	경기 동두천	0.85	전반적인 부동산 경기 침체와 미군부대 잔류 등의 영향

〈표 8-1-6〉 연도별 시군구별 변동률 하위 5개지역

순 위	2011		2012		2013		2014		2015	
	행정구 역명	변동률 (%)	행정구 역명	변동률 (%)	행정구 역명	변동률 (%)	행정구 역명	변동률 (%)	행정구 역명	변동률 (%)
1	강원 태백시	0.05	인천 중구	-0.94	서울 용산구	-2.11	인천 강화군	-0.11	인천 강화	0.55
2	인천 남구	0.06	인천 용진군	-0.27	인천 중구	-0.23	강원 태백시	0.19	충남 태안	0.71
3	강원 동해시	0.08	인천 동구	-0.15	강원 태백시	-0.18	강원 속초시	0.26	경기 연천	0.73
4	충북 보은군	0.09	서울 성북구	-0.11	인천 강화군	-0.16	경기 연천군	0.27	경기 가평	0.84
5	전남 목포시	0.15	서울 은평구	-0.09	인천 용진군	-0.16	경기 동두천	0.27	경기 동두천	0.85

## 나. 지역별 지가동향

### 1) 수도권

수도권(2.19%)은 부동산 경기 회복세로 서울(2.69%), 인천(1.95%), 경기(1.73%)의 순으로 상승하며 전년대비(1.91%) 상승폭이 확대되었다.

서울은 현대차그룹의 한전부지 인수, 지하철 9호선 연장, 국제교류 복합지구 개발 발표 등의 전년도 지가상승 영향이 지속됨과 동시에, 주택시장 경기가 안정세에 접어들면서 강남구(3.80%), 마포구(3.31%), 송파구(3.05%) 순으로 상승하며 전년 대비(2.66%) 상승폭과 보합을 유지하였다.

인천 및 경기도는 모든 시군구에서 상승을 기록한 가운데 보급자리지구 개발 사업으로 가격 상승을 주도한 경기 하남시(3.56%)와 검암동 택지개발, 검단신도시 성숙으로 인천 서구(2.54%)가 상승세를 주도하였다.

### 2) 강원권

강원지역(2.64%)은 원주시(3.26%), 춘천시(3.03%), 강릉시(2.79%) 등의 순으로 모든 시군구에서 상승을 기록한 가운데 원주시는 혁신도시 개발의 영향으로 상승세를 주도하였으며, 춘천시는 신규개발사업의 확대와 기존 개발사업지의 성숙이 맞물려 지가가 상승하며 강원도의 전년 대비(1.76%) 상승폭은 확대되었다.

### 3) 충청권

충북(1.90%), 충남(1.51%)지역은 충남 공주시(2.44%), 충북 음성군(2.23%), 청주시 흥덕구(2.17%) 등의 순으로 상승하며 모든 시군구에서 상승한 가운데 대규모 개발사업의 부재와 전반적인 부동산 시장 침체로 전국 평균 지가변동률을 소폭 하회하였으며 세종특별자치시(4.57%)는 행복도시 개발과 외지인의 투자수요 등 상승기제가 그대로 유지되며 전년 대비(4.53%)로 보합을 기록하였다.

#### 4) 호남권

호남권의 지가동향은 광주(2.87%), 전남(2.80%), 전북(2.31%)의 순으로 상승하며 전년 대비 상승폭이 확대된 가운데 혁신도시 개발로 지가 상승폭이 큰 전남 나주시(5.33%)와 전원주택 개발 및 공장확충 등에 힘입은 전남 구례군(5.11%)이 상승세를 주도하였다.

#### 5) 경상권

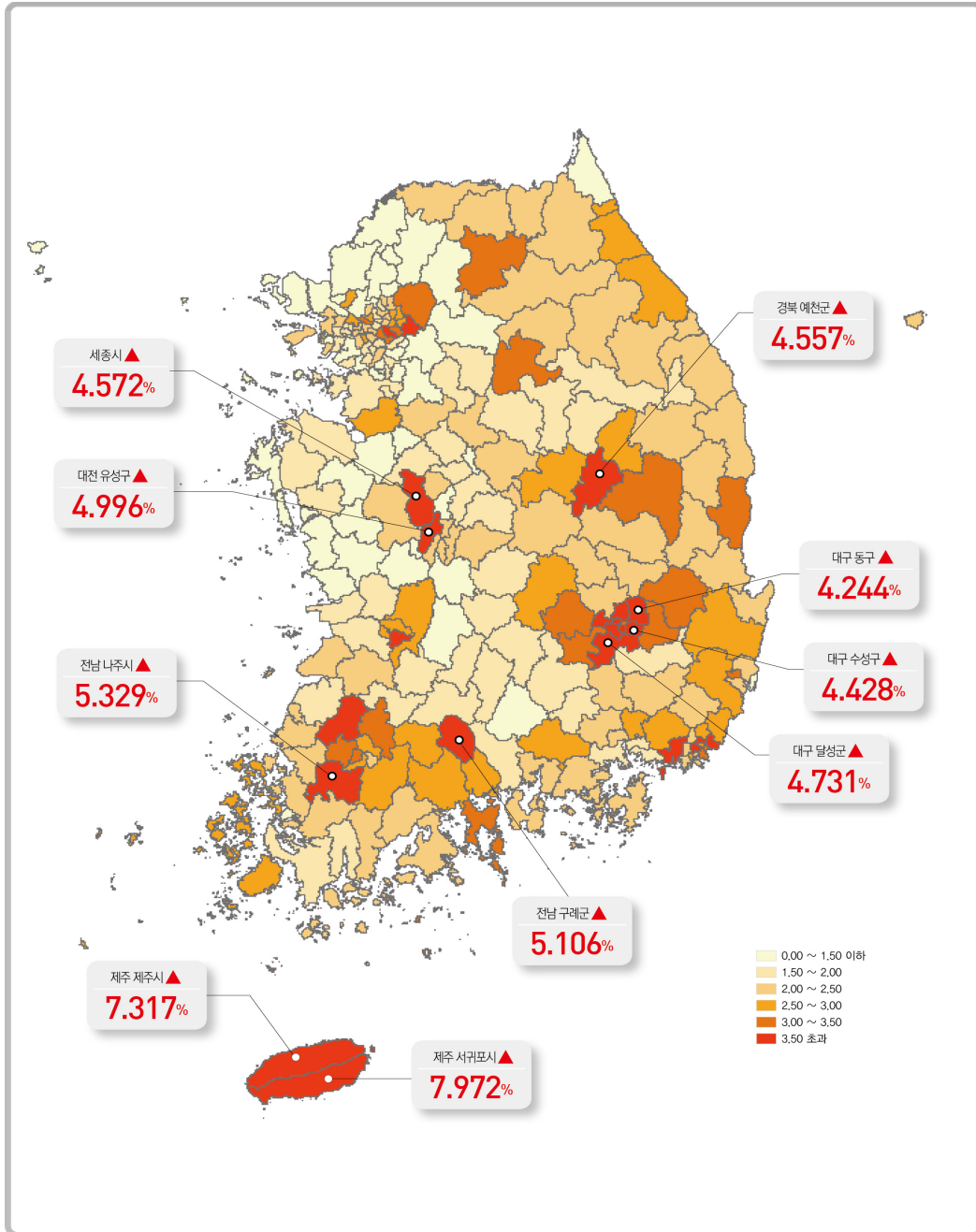
경상지역은 대구(3.11%), 경북(2.65%), 부산(3.09%), 경남(2.23%) 순으로 상승하며 전국 평균을 상회한 가운데 경북도청 신도시 및 혁신도시, 국가산업단지 등 대규모 개발 사업에 따른 영향으로 대구 달성군(4.73%), 경북 예천군(4.56%), 대구 수성구(4.43%) 등의 지역에서 상승세를 주도하였다.

#### 6) 제주

제주지역(7.57%)은 제2공항 발표('15.11), 혁신도시 등 개발호재와 외지인 투자수요 증가로 전국에서 가장 크게 높은 지가상승률을 보였으며, 전년 대비(3.73%) 상승폭이 크게 확대되었다.



〈그림 8-1-2〉 '15년 시·도별 누계 지가변동률 색인도



〈표 8-1-7〉 2015년 시·도별 지가변동률 용도지역별 현황

(단위 : %)

행정 구역	평균	용 도 지 역 별								
		주거	상업	공업	녹지	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림	자연 환경 보전
전국	2.402	2.740	2.024	2.106	2.105	1.332	1.843	2.391	1.454	1.494
서울	2.688	2.958	1.866	2.197	1.548	-	-	-	-	-
부산	3.094	3.147	3.760	2.136	3.044	-	-	-	-	1.939
대구	4.059	4.422	3.144	3.941	3.905	-	1.311	-	2.162	1.118
인천	1.951	2.278	1.508	2.382	1.531	0.687	0.095	1.007	-0.300	-
광주	2.869	3.014	1.890	2.702	3.272	3.328	0.897	2.171	0.363	-
대전	3.112	3.241	2.184	2.591	2.942	0.327	0.959	1.893	0.850	-0.234
울산	2.520	3.170	2.454	1.436	2.197	1.945	1.998	2.875	1.821	2.905
세종	4.572	2.316	11.949	1.333	4.331	5.405	5.035	4.479	2.911	0.753
경기	1.733	1.944	1.057	2.082	1.535	0.943	1.348	2.032	1.097	0.143
강원	2.642	3.441	2.160	1.449	2.804	1.764	2.277	2.718	1.681	1.664
충북	1.902	2.428	1.339	2.245	1.708	0.867	1.177	2.240	1.156	1.809
충남	1.512	2.253	0.773	1.304	1.359	1.024	1.279	1.542	1.009	1.101
전북	2.307	2.995	2.361	1.396	2.378	1.428	1.891	2.006	1.778	1.168
전남	2.802	4.015	3.293	1.085	3.431	1.701	2.065	2.491	2.054	2.692
경북	2.651	3.245	2.052	2.223	2.420	2.143	2.307	2.851	2.353	1.448
경남	2.232	2.620	2.247	1.878	1.957	1.621	1.958	2.460	1.667	1.357
제주	7.568	7.900	5.860	2.125	7.232	4.403	6.472	9.715	0.501	1.184

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황

〈표 8-1-8〉 2015년 시·도별 지가변동률 이용상황별 현황

(단위 : %)

행정 구역	평균	이 용 상 황 별						
		전	답	대		임야	공장	기타
				주거용	상업용			
전국	2.402	2.377	1.992	2.675	2.284	1.452	1.947	2.313
서울	2.688	1.969	1.501	3.080	2.229	1.276	1.856	-
부산	3.094	3.839	4.254	3.025	3.306	2.080	2.228	-
대구	4.059	3.334	6.035	4.541	3.199	2.125	3.836	-
인천	1.951	1.427	0.794	1.613	2.082	0.514	2.514	-
광주	2.869	3.153	3.384	3.308	2.142	1.878	2.524	-
대전	3.112	3.095	2.921	3.314	2.569	1.380	2.905	-
울산	2.520	2.292	2.306	3.136	2.535	1.729	1.152	-
세종	4.572	4.144	3.425	2.438	11.644	5.162	1.166	-
경기	1.733	1.856	1.493	1.865	1.631	1.180	1.642	2.989
강원	2.642	2.628	2.312	3.147	2.986	1.561	1.707	1.261
충북	1.902	1.478	1.451	2.453	1.729	0.986	1.833	1.061
충남	1.512	1.596	1.161	1.948	1.672	1.073	1.532	0.387
전북	2.307	2.307	1.988	2.879	2.649	1.342	1.426	-
전남	2.802	2.492	2.721	3.331	3.752	1.600	0.842	1.256
경북	2.651	2.673	2.576	3.069	2.253	1.506	2.113	-
경남	2.232	2.100	2.197	2.631	2.234	1.149	2.099	-3.110
제주	7.568	7.996	3.317	7.849	7.006	6.054	1.788	-

## 2. 2016년 상반기 지가변동률 현황

대구광역시 및 제주특별자치도와 같이 혁신도시·신공항건설 등 개발 사업이 진행중인 일부 시군구의 상승세를 제외하고 전반적인 안정세가 지속되는 가운데, 2016년 5월 현재 전국 지가변동률 누계는 0.997%이다.

〈표 8-1-9〉 2016년 상반기 시·도별 지가변동률 용도지역별 현황

(단위 : %, '16. 5월 기준 누계)

행정 구역	평균	용도지역별								
		주거	상업	공업	녹지	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림	자연 환경 보전
전국	0.997	1.105	0.939	0.707	0.893	0.650	0.790	1.080	0.709	0.402
서울	1.058	1.122	0.926	0.724	0.612	-	-	-	-	-
부산	1.530	1.621	2.049	0.836	1.144	-	-	-	-	1.592
대구	1.673	1.837	1.347	1.391	1.645	-	0.190	-	0.216	0.726
인천	0.658	0.728	0.545	0.854	0.421	0.175	0.191	0.470	0.151	-
광주	1.001	0.994	0.854	1.076	1.100	1.378	1.114	1.041	0.840	-
대전	1.344	1.697	1.069	0.686	0.683	0.237	0.560	0.891	0.243	0.397
울산	1.009	1.366	0.945	0.231	1.004	0.857	1.279	1.160	0.889	1.045
세종	1.611	1.752	2.396	0.809	1.410	0.388	1.126	1.298	1.181	2.652
경기	0.723	0.821	0.521	0.559	0.638	0.511	0.484	0.827	0.605	0.100
강원	1.101	1.514	0.841	0.463	1.090	0.692	0.659	1.050	0.787	0.236
충북	0.664	0.803	0.093	1.031	0.515	0.577	0.437	0.901	0.449	0.304
충남	0.700	0.808	0.909	0.617	0.570	0.527	0.615	0.733	0.612	0.518
전북	0.858	1.050	0.855	0.187	0.813	0.707	0.722	0.868	0.725	0.203
전남	0.937	1.100	0.777	0.634	1.236	0.744	0.766	0.978	0.833	0.744
경북	1.085	1.262	0.829	0.655	1.079	0.781	0.921	1.233	1.009	0.593
경남	0.931	1.116	0.935	0.656	0.835	0.784	0.686	1.014	0.871	0.240
제주	5.207	5.247	3.739	2.010	5.109	3.894	4.650	6.491	1.280	1.043

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황

〈표 8-1-10〉 2016년 상반기 시·도별 지가변동률 이용상황별 현황

(단위 : %, '16. 5월 기준 누계)

행정 구역	평균	이 용 상 황 별						
		전	답	대		임야	공장	기타
				주거용	상업용			
전국	0.997	1.117	0.862	1.104	0.953	0.693	0.757	0.188
서울	1.058	1.059	2.132	1.209	0.917	0.314	0.667	-
부산	1.530	1.271	1.678	1.492	1.844	0.959	0.921	-
대구	1.673	1.538	2.134	1.881	1.456	0.430	1.494	-
인천	0.658	0.721	0.584	0.462	0.686	-0.038	0.814	-
광주	1.001	0.887	1.497	0.923	0.977	0.876	0.876	-
대전	1.344	0.617	0.776	1.800	1.281	0.228	0.803	-
울산	1.009	1.019	1.145	1.296	1.097	0.846	0.308	-
세종	1.611	1.388	1.353	1.763	2.578	0.819	0.939	-
경기	0.723	0.824	0.670	0.819	0.622	0.548	0.690	0.231
강원	1.101	0.943	1.141	1.395	1.073	0.650	0.487	0.269
충북	0.664	0.736	0.448	0.574	0.487	0.473	1.674	0.387
충남	0.700	0.623	0.612	0.607	0.974	0.573	0.677	0.427
전북	0.858	0.896	0.811	1.067	0.948	0.548	0.149	-
전남	0.937	0.890	1.081	1.039	0.787	0.774	0.454	0.064
경북	1.085	1.173	1.090	1.191	0.870	0.810	0.858	-
경남	0.931	0.898	0.919	1.090	1.096	0.494	0.631	-1.203
제주	5.207	5.417	3.317	5.430	4.174	4.534	2.522	-

## 02 Chapter | 지가변동률 조사방법 및 변천

### 제 1 절 | 조사방법

#### 1. 조사대상

지가변동률 조사는 표본을 추출하여 조사함으로써 모집단 전체의 변동 추세를 파악하는 통계적 방법으로 실시되고 있다. 통계의 모집단은 거래의 대상이 되는 전국의 모든 토지이며, 표본은 전국 약 3,180만여 개별토지 중에서 통계적 방법에 따라 70,000개의 필지를 선정하였다.

지가변동률 조사는 전국 252개 시·군·구(비자치구 포함)을 기초단위로 하여 월별 1회, 연간 12회 조사·발표된다. (조사기준일: 해당월의 다음달 1일)

표본지 조사는 한국감정원에 의뢰하여 모든 개별 표본지의 가격을 조사·평가하고, 조사결과를 전산통계처리하여 지가변동률을 산정하게 된다.

표본지의 가격을 조사할 때에는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 시장가치로 조사하게 된다.

#### 2. 표본의 배분

시·군·구 및 읍·면·동의 조사대상 필지 수와 면적 등의 정보와 시·군·구 및 읍·면·동별 평균지가지수의 표본오차를 고려한 다양한 목표 오차 수준에 따른 표본지 규모를 산출 한 후 최적의 표본지 적정 규모를 결정하고 통계작성단위인 시·군·구 및 읍·면·동별 지가변동률 통계의 신뢰성을 유지하기 위한 표본크기 결정 및 배분하였다.

또한, 각층에 배분된 표본의 추출은 단순무작위추출(Random Sampling)방법의 변형인 계통추출(Systematic Sampling) 방법을 이용하였다.

〈표 8-2-1〉 표본의 배분

구분	층화기준 개선안	
	층	토지이용상황
주거지역	층1	대지(주거용)
	층2	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층3	기타(전, 답, 임야, 특수토지)
상업지역	층4	대지(주거용)
	층5	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층6	기타(전, 답, 임야, 특수토지)
공업지역	층7	대지(주거용, 상업용, 주상복합용)
	층8	대지(공업용)
	층9	기타(전, 답, 임야, 특수토지)
녹지지역	층10	대지(주거용, 상업용, 주상복합용, 공업용)
	층11	전, 답
	층12	임야, 특수토지
보존관리지역	층13	대지(주거용)
	층14	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층15	전, 답
	층16	임야, 특수토지
생산관리지역	층17	대지(주거용)
	층18	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층19	전, 답
	층20	임야, 특수토지
계획관리지역	층21	대지(주거용)
	층22	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층23	전, 답
	층24	임야, 특수토지
농림지역	층25	대지(주거용, 상업용, 주상복합용, 공업용)
	층26	전, 답
	층27	임야, 특수토지
자연환경	층28	대지(주거용, 상업용, 주상복합용, 공업용)
	층29	전, 답, 임야, 특수토지

〈표 8-2-2〉 시·도별 지가변동률조사 표본지 용도지역별 분포현황

(단위 : 필지)

시도	합계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	미지정	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림 지역
전국	70,000	15,745	5,398	2,425	11,327	9	5,246	5,146	13,205	10,054
서울	2,745	1,878	506	119	242	-	-	-	-	-
부산	1,934	1,011	354	144	423	-	-	-	-	-
대구	1,681	811	313	110	414	-	-	2	-	8
인천	1,524	481	195	102	271	6	90	48	229	102
광주	1,337	607	167	68	436	-	10	19	25	5
대전	1,221	490	112	55	446	-	36	15	36	23
울산	1,146	395	121	116	356	-	32	30	34	51
세종	395	85	30	16	39	-	32	28	104	57
경기	9,834	2,647	731	309	2,469	2	573	484	1,516	1,044
강원	5,519	998	392	162	738	-	403	452	1,334	814
충북	4,310	594	232	127	594	-	463	419	1,040	716
충남	5,413	625	224	146	574	-	491	601	1,480	1,204
전북	6,141	856	388	120	693	1	601	726	1,467	1,197
전남	7,907	1,041	443	207	927	-	780	817	1,708	1,644
경북	9,457	1,377	564	298	1,083	-	961	738	2,284	1,925
경남	8,337	1,588	540	301	1,288	-	710	705	1,704	1,260
제주	1,099	261	86	25	334	-	64	62	244	4



〈표 8-2-3〉 시·도별 지가변동률조사 표본지 이용상황별 분포현황

(단위 : 필지)

시도	합계	주거용	상업· 업무용	공장용	전	답	임야	특수 토지
전국	70,000	18,486	8,801	2,176	16,369	14,185	9,956	27
서울	2,745	1,383	1,124	43	94	4	97	-
부산	1,934	905	497	112	194	60	166	-
대구	1,681	682	472	111	206	100	110	-
인천	1,524	497	306	103	245	192	181	-
광주	1,337	501	303	70	111	241	111	-
대전	1,221	427	291	46	228	118	111	-
울산	1,146	333	207	92	165	181	168	-
세종	395	103	35	16	105	90	46	-
경기	9,834	2,718	1,553	531	2,374	1,472	1,181	5
강원	5,519	1,314	497	119	1,621	692	1,273	3
충북	4,310	930	386	130	1,286	981	592	5
충남	5,413	1,083	418	110	1,341	1,696	763	2
전북	6,141	1,488	521	95	1,375	1,821	841	-
전남	7,907	1,662	591	132	2,071	2,159	1,281	11
경북	9,457	2,052	736	212	2,584	2,422	1,451	-
경남	8,337	2,075	759	235	1,935	1,954	1,378	1
제주	1,099	333	105	19	434	2	206	-

### 3. 지가변동률 산정

지가변동률은 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수를 비교하여 산정한다.

#### 지가변동률 산정식

- 월별 지가변동률 =  $\left( \frac{\text{금월 지가지수}}{\text{전월 지가지수}} - 1 \right) \times 100$
- 누계 지가변동률 =  $\left( \frac{\text{비교시점 지가지수}}{\text{전년말 지가지수}} - 1 \right) \times 100$

#### 가. 지가지수

지가변동률 통계분석 연구결과에 따라 표본지 수 및 가중치 등 지가지수 조사체계가 변경됨으로써 2014. 12. 1을 기준(100)으로 하여 매월별 지수를 산정한다.

#### 나. 지가지수 산정항목

- 1) 행정구역별 : 전국, 7대도시, 시지역, 군지역, 시·도, 시·군·구, 읍·면·동별 지수산정
- 2) 용도지역별 : 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 관리지역 (세분화된 보전, 생산, 계획관리지역), 농림지역, 자연환경보전지역별 지수 산정
- 3) 이용상황별 : 실제 토지이용상황을 기준으로 전, 답, 주거용(대), 상업용(대), 임야, 공장용지, 기타별 지수 산정
- 4) 기 타 : 지가변동률 활용도 제고를 위해 시군구 단위가격, 순수 토지 가격지수, 역세권 지수, 산업단지지수 산정

#### 다. 가중치

표본 모집단의 지가총액을 기준으로 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별로 가중치를 산출한다.

## 제 2 절 | 지가변동률 조사체계의 변천

### 1. 1975년~1986년

1975년에 지가변동률 조사를 처음 시작할 당시에는 매년 1회(10월 1일) 또는 2회(10월 1일, 4월 1일)에 걸쳐 시점을 정하여 기준지가 고시지역에 대한 인근지역의 지가변동률 및 전국의 지가변동상황을 조사하였다. 국토교통부장관의 조사·평가의뢰를 받은 감정평가사(구, 토지평가사)가 12,000~20,000개의 표본지에 대한 가격변동상황을 조사하여 평가한 가격을 단순 산술평균하여 지목별 평균과 전국 평균을 산정하였다.

이와 같은 방법으로 1986년까지 실시되어 오던 지가변동률 조사는 표본지의 가격을 단순산술평균하여 변동률을 산정하는 통계적 이론모형 적용상의 불합리한 점이 제기되었으며, 급격한 지가상승을 즉시 포착하여 시의적절한 대응책을 수립하는 데에는 미흡하다는 단점이 지적되었다.

### 2. 1987년~1989년

기존 지가변동률 조사의 신뢰성을 제고하고 정책활용의 시의성을 높이 고자, 1987년부터는 매년 분기별로 4회 지가변동률 조사를 실시하는 한편, 전국을 시·군·구 단위로 세분하여 지역별·용도지역별·지목별로 지가지수 및 지가변동률을 산정·발표하였다.

또한 지가지수는 지역별·용도지역별 지가총액을 감안하여 산정된 가중치를 적용하는 가중총화법으로 산정토록 개선되는 등, 1987년이후 지가변동률 조사의 주요 개선사항을 살펴보면 다음과 같다.

- ① 지가변동률 표본지는 시·군·구 단위지역별로 용도지역별, 지목별 면적·필지수·지가수준 등에 대한 지역분석을 실시한 후 도시지역과 비도시지역으로 구분하여 선정되었음.
- ② 매분기 익월 1일(1월 1일, 4월 1일, 7월 1일, 10월 1일)을 기준으로

연4회 지가변동률을 조사·산정함.

- ③ 지가지수 산정은 지역별로 용도지역별·지목별로 산정하며, 용도 지역별 지가지수는 가중총화법, 지목별 지가지수는 산술평균법을 적용하여 산출됨.

### 3. 1990년

「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에 의하여 우리나라의 공적지가체계가 일원화되어 매년 1월 1일을 기준일로 조사하여 지가를 공시하게 됨에 따라 공적지가체계의 다원화를 방지하고, 매년 1월 1일이 기준시점인 공시지가를 활용할 때 시점수정에 활용되는 지가변동률의 공신력을 제고하기 위해서는 지가변동률 조사체계를 공시지가 조사체계와 연계시킬 필요가 있었다.

이에 따라 1990년부터는 지가변동률 조사체계를 다음과 같이 변경하였다.

- ① 지가변동률 조사표본지는 1990년 1월 1일 기준 공시지가 표준지중에서 대표성이 인정되는 필지를 선정함.
- ② 전국의 표본지 총수는 공시지가 표준지 30만개의 5%수준인 15,000개로 함.
- ③ 지가지수 가중치는 지역간 토지가격에 맞도록 1990년 1월 1일 기준 공시지가를 적용하여 조정함.

### 4. 1991년~1992년

정부의 토지공개념 관련법령 시행 및 토지정책 자료로서의 지가변동률의 활용도가 제고됨에 따라 과거 15,000개의 표본지로서는 전국의 지가변동 상황을 파악하기에는 다소 미흡한 점이 없지 않았다.

그리하여 1991년 1월 1일을 기준으로 표본지의 수를 공시지가 표준지 수의 10% 수준인 31,500개로 늘려 지가변동률 조사통계의 신뢰도 및 활용도를 높였으며, 표본지 수의 증가에 따라 가중치를 조정하는 등 지가변동률

조사체계를 개편하게 되었다.

### 5. 1993년~1994년

지가변동률은 토지정책 수립과 토지공개념제도의 시행에 필요한 기초 자료로 활용되고 토지와 관련된 각종 조세 및 부담금산정 등 국민의 재산상 이해와 직결되는 자료로서 통계의 신뢰성이 요구되었다.

따라서 그동안의 조사체계를 분석하고 개선방안을 모색하기 위하여 1992년 4월 22일 서울대학교부설 통계연구소에 “지가변동률 조사체계 개선을 위한 연구용역”을 의뢰하였다.

연구용역 결과(1992년 10월 18일 완료), 기존 조사방법상 목표모집단(우리나라의 거래 가능한 모든 토지)과 조사모집단(공시지가 표준지)간의 불일치 등 일부 문제점이 지적되었다.

이에 따라 기존의 31,500개의 표본지 수를 유지하는 가운데 시·군·구별로 균일한 신뢰도를 나타내는 표본수 배분기준에 따라 표본지를 배분토록 하고, 가중치의 현실반영도를 높이며 지가지수 산정식을 통계적 방법으로 재검토·조정하는 등 1993년부터 다음과 같이 지가변동률 조사체계를 개편하였다.

- ① 지가변동률 표본지 추출 모집단을 공시지가 표준지에서 거래의 대상이 되는 전국의 모든 토지(개별공시지가 산정대상 약 2,600만 필지)로 확대함.
- ② 표본지 수는 지가총액의 비중(가중치)에 따라 용도지역별·지목별로 배분한 후, 지가수준을 상·중·하로 계층화하여 각층의 필지수에 따라 비례배분하였으며 이 과정에서 표본추출은 계통추출(Systematic Sampling) 방법을 이용하였음.
- ③ 지목별 지가지수 산정방법을 산술평균방법에서 가중층화법으로 변경하고 지가지수 산정도 표본지들의 지가총액비율에서 개별표본지의

지가변동률의 평균으로 변경함.

## 6. 1995년~1997년

1995년초 경기도 남양주시 등 34개 도·농복합형태의 통합시를 설치하고, 기존의 직할시를 광역시로 변경하였으며, 서울특별시·부산광역시 등에 8개의 자치구를 설치하는 등 대규모 행정구역 개편이 이루어졌다.

이러한 시·군 통합, 광역시 등의 구분 및 행정경계조정의 행정구역 개편이 대다수 지역에서 일어나고 행정구역 개편지역의 면적·토지 필지수 및 지가총액이 변경됨에 따라 가중치 등에 영향을 미치는 등 지수체계를 유지할 수 없는 상황이 발생하였으므로 행정구역 개편사항을 반영하여 1995년 1/4분기부터 지가변동률 조사체계를 개편하였다.

## 7. 1998년

그동안 조사·발표되고 있는 지가변동률 조사체계는 1992년 국토교통부에서 서울대학교부설 통계연구소의 연구용역 결과를 토대로 구축하였으나 그간 사회·경제여건이 많이 변화됨에 따라, 표본수와 가중치의 적정성 등의 분석 및 조사체계의 개선을 위하여 1996년 12월에 동 통계연구소에 제2차 연구용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 현행 지가변동률 조사는 1991년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 표본설계된 조사방법에 따라 조사되고 있으나 행정구역의 통폐합과 분할·변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 향상시킬 수 있도록 동 연구결과에 의거 지가변동률 분석의 기초가 되는 1996년 개별공시지가 전산자료를 활용하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과

같이 개편하였다.

- ① 용도지역 중 비도시지역을 국토이용관리법 제6조의 규정에 의한 준도시·농림·준농림·자연환경보전지역으로 구분하여 각 시·군·구 평균 지가지수에 대한 표본오차를 줄이고 지가변동률의 유용성을 제고하였음.
- ② 표본수는 각 시·군·구의 평균 지가지수의 목표오차를 0.5%로 유지하고 용도지역별 지가지수 표본오차를 1.5%로 유지하도록 최소 표본크기를 적용하여 총 표본수를 38,000개로 확대되었음.
- ③ 표본의 추출은 용도지역의 구분에 따라 층화하였고, 각 용도지역에 대하여 토지이용상황에 따라 2~4개의 층을 구성하여 총 21개로 층화하여 각층의 지가총액의 비중에 따라 계통추출(Systematic Sampling) 방법을 이용하였음.
- ④ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 1996년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음

## 8. 1999년~2002년

지가변동률 조사단위인 시·군·구는 지역적 범위가 광범위하여 각종 토지정책의 기초자료로 활용하는데 다소 미흡한 점이 있었으며, 또한 지방자치제가 정착됨에 따라 보다 세분화된 지역정보가 요구되었다.

따라서, 시·군·구별 조사를 보다 세분하여 읍·면·동별 지가변동률 산정을 위해서는 통계의 신뢰도를 확보할 수 있는 적정 표본규모 확보의 필요성이 제기되었다.

이에 따라 공시지가 표준지수의 10%선인 45,000필지로 시·군·구별 조사단위의 표본수를 확대하여 표본을 재설계하는 한편, 지가변동률의 안정성 및 연속성을 유지하기 위하여 1998년 개별공시지가를 기초로 용도지역별, 이용상황별 가중치를 조정하는 등 조사체계를 개편하였다. 한편,

지가변동을 통계자료의 신뢰도 제고를 위하여 2001년에는 토지이용상황 조사방법을 보완하는 등 토지특성조사 방법을 개선하였고 2002년에는 2)조사구별 표본지 현황 통계표를 신설하고 조사기간을 늘리는 등 조사 체계를 개선하였다.

## 9. 2003년

사회·경제적 여건의 급격한 변화를 반영하기 위하여 기존의 지가변동률 조사체계 중 표본수와 가중치의 적정성 분석 등에 대한 보완 및 개선을 위하여 2003년 1월에 한국감정평가연구원(현, 한국부동산연구원)에 지가변동률 조사체계 개선을 위한 연구용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 2002년까지 지가변동률 조사체계는 1998년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 표본설계된 조사방법에 의하여 조사하였으나, 동 방법은 행정구역의 통폐합과 분할·변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다. 따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 보다 향상시키기 위하여 지가변동률 분석의 기초가 되는 2002년 개별공시지가 전산자료를 활용하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역은 기존의 국토이용관리법과 도시계획법이 통합되어 제정된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조의 규정에 의하여 도시·관리·농림·자연환경보전지역으로 개편되었음.
- ② 각 시·군·구는 읍·면·동 행정단위를 기초로 지리적 인접성과 용도지역 분포, 지가형성 및 변동요인이 유사한 지역에 따라 조사구가 설정되었으며, 용도지역과 이용상황을 기초로 개별 조사구내 필지들을 20개 층으로 층화되었음.

2) 조사구(enumeration district)는 통계조사를 위하여 구성되어진 인위적인 집락(cluster)으로서 인구 및 주택 센서스 경우에는 사람 또는 주택이 조사구를 구성한다(이계오외 3명, 「표본조사론」, 한국방송대학교출판부, 2002, p140)



- ③ 조사구별·층별 표본수는 각 조사구와 층의 지가총액 비중에 따라 배분되었으며, 시·군·구의 용도지역별·이용상황별 개별토지의 필지수나 지가총액의 비중이 일정규모 이하인 경우에는 이를 고려하지 않았음. 다만, 표본지가 배분된 용도지역에 대해서는 통계의 신뢰성을 유지하기 위하여 시·군·구 용도지역별로 최소 표본지 수를 배분되었음.
- ④ 표본의 추출은 각 조사구별, 층별 모집단을 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출(Systematic Sampling)방법을 사용함으로써 지가수준별로 비교적 고르게 표본지가 추출되도록 하였음
- ⑤ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 2002년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음
- ⑥ 지가지수 기준년도를 2003년 1월 1일로 변경하였음

## 10. 2004년~2005년

사회·경제적 여건의 급격한 변화를 반영하기 위하여 기존의 지가변동률 조사체계 중 표본수와 가중치의 적정성 분석 등에 대한 보완 및 개선을 위하여 2004년 1월에 한국감정평가연구원(현, 한국부동산연구원)에 지가변동률 조사체계 개선을 위한 연구용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 2003년 지가변동률 조사체계는 2002년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 표본설계된 조사방법에 의하여 조사하였으나, 동 방법은 행정구역의 통폐합과 분할·변경 및 용도지역의 변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 보다 향상시키기 위하여 지가변동률 분석의 기초가 되는 2004년 개별공시지가 전산자료를 활용하여 표본수와

가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역은 국토의계획및이용에관한법률 제6조의 규정에 의하여 도시·관리·농림·자연환경보전지역으로 개편되었음.
- ② 각 시·군·구는 읍·면·동 행정단위를 기초로 지리적 인접성과 용도지역 분포, 지가형성 및 변동요인이 유사한 지역에 따라 조사구가 설정되었으며, 용도지역과 이용상황을 기초로 개별 조사구내 필지들을 20개 층으로 층화되었음.
- ③ 조사구별·층별 표본수는 각 조사구와 층의 지가총액 비중에 따라 배분되었으며, 시·군·구의 용도지역별·이용상황별 개별토지의 필지수나 지가총액의 비중이 일정규모 이하인 경우에는 이를 고려하지 않았음. 다만, 표본지가 배분된 용도지역에 대해서는 통계의 신뢰성을 유지하기 위하여 시·군·구 용도지역별로 최소 표본지수를 배분되었음.
- ④ 표본의 추출은 각 조사구별, 층별 모집단을 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출(Systematic Sampling)방법을 사용함으로써 지가수준별로 비교적 고르게 표본지가 추출되도록 하였음
- ⑤ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 2004년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음
- ⑥ '05년부터 지가지수 기준년도를 05. 1. 1로 하고, 조사주기를 분기별에서 월별로 변경하고 동시에 민감한 변동을 감지하기 위하여 소수점 이하 둘째자리 표기에서 소수점 이하 셋째자리 표기로 개편함

## 11. 2006년~2007년

2007년 말까지 용도지역 중 관리지역이 세분화됨에 따라 현행 지가변동률 조사체계 중 표본수와 가중치 용도지역 배분 등에 대한 보완 및 개선을 위하여 2006년 9월에 한국부동산연구원에 지가변동률 조사 표본지 재설계 용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 2005년 설계된 지가변동률 표본지는 2004년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 설계된 필지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조, 제35조, 부칙 제8조 제1항에 의거 관리지역의 세분화를 충분히 반영하지 못하고 있고, 2005년 이후 행정구역의 통폐합과 분할·변경 및 용도지역의 변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 보다 향상시키기 위하여 지가변동률 분석의 기초가 되는 2006년 개별공시지가 전산자료를 활용하되, 2007년 3월까지의 관리지역 세분화를 반영하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 의하여 도시·관리·농림·자연환경보전지역으로 다시 개편하되 용도지역 중 관리지역의 세분화(보전관리, 생산관리, 계획관리)가 일부 반영되었음.
- ② 각 시·군·구는 읍·면·동 행정단위를 기초로 지리적 인접성과 용도지역 분포, 지가형성 및 변동요인이 유사한 지역에 따라 조사구가 설정되었으며, 용도지역과 이용상황을 기초로 개별 조사구내 필지들을 22개 층으로 층화되었음.
- ③ 조사구별·층별 표본수는 각 조사구와 층의 지가총액 비중에 따라 배분되었으며, 시·군·구의 용도지역별·이용상황별 개별토지의 필지수나 지가총액의 비중이 일정규모 이하인 경우에는 이를 고려하지 않았음. 다만, 표본지가 배분된 용도지역에 대해서는 통계의 신뢰성을 유지하기 위하여 시·군·구 용도지역별로 최소 표본지수를 배분되었음.
- ④ 표본의 추출은 각 조사구별, 층별 모집단을 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출(Systematic Sampling)방법을 사용함으로써 지가수준별로 비교적 고르게 표본지가 추출되도록 하였음.

- ⑤ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 2006년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음.

## 12. 2008년~2010년 8월

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본지 재설계(2007. 5)」 용역 결과를 반영하여 표본지 수를 57,000필지로 확대하기로 결정하였다.

또한 최근 행정구역 개편과 이용상황 변경을 반영하여 표본지를 설계하고 기존 조사구와 총화기준의 문제점을 분석하여 설문조사, 통계분석 등을 통해 조사의 정밀성을 제고하며 지가변동률 조사·평가보고서와 심사기준을 개선하여 조사체계의 신뢰성과 적정성, 공정성을 제고하고자 2007. 8 22일 한국부동산연구원에 지가변동률 조사 표본지 재설계 용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 현행 지가변동률 조사·평가 대상 표본지는 그동안의 관리지역 세분화, 행정구역 개편, 용도지역 및 이용상황 변경을 반영한 적정 표본지수라 보기 어렵고, 관리지역 세분화 완료를 고려한 표본지 재설계와 계속적으로 이루어지는 행정구역 개편, 해당 시·군·구에 교체불가필지의 존재, 일단지내 2이상의 표본이 배분되어 표본지로서 대표성 상실, 이용상황 및 용도지역의 변경 등으로 인해 왜곡된 지가변동률 산정을 초래할 수 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 이러한 변경을 반영한 표본지 재설계를 통해 산정오류를 최소화하여 지가변동률 조사체계의 신뢰성과 정밀성을 제고시키고자 다음과 같이 개편하였다.

- ① 증가된 57,000필지를 시·군·구 및 용도지역별 변동계수를 활용하여 시·군·구별로 배정하고, 이를 다시 지가총액에 비례하여 조사구별로 배정함
- ② 현행 조사구 체계를 개선하기 위해 지가변동률, 지가수준, 지가편차,

읍·면·동의 좌표 등 통계자료를 활용하고 2007년 이후 발생한 행정구역 개편, 용도지역 변경 등을 반영하여 지리적으로 인접하고 지가 변동성이 유사한 지역을 묶는 등 현행 조사구 체계를 전면적으로 개편함

- ③ 층화기준을 개별공시지가의 평균 가격이 유사한 토지이용상황을 하나의 층으로 하여 분류함으로써 층내 동질성을 높이며 층별 표준편차를 고르게 분포시킴
- ④ 2007년 4월 1일부터 12월 31일까지 관리지역 세분지정이 완료된 대구광역시 달성군 외 7개 지역에 대해 세부관리지역별로 가중치를 산정하였고 지가총액 비중에 비례하도록 표본지를 재분배함
- ⑤ 조사·평가보고서 중 표본지 교체사유 세부항목과 표본지 조사사항의 일반현황, 가격요인 분석 중 각종 개발사업현황 및 분석을 개선하였으며, 사전심사제도로 심사기준을 개선함
- ⑥ 북미지역의 부동산 평가제도 및 지가변동률과 유사한 지수체계를 살펴봄으로써 우리나라 지가변동률 조사 체계의 발전방안을 학문적으로 연구하고 통계적 기법을 파악하여 조사체계의 개선방안을 모색함

### 13. 2010년 9월~2011년

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 및 제도개선 연구(2010. 7)」 용역 결과를 반영하여 표본지를 재설계하였다.

이번 재설계로 관리지역 세분화 완료에 따른 통계 세분화와 최근 행정구역 개편과 이용상황 변경을 반영하였고 기존 조사구와 층화기준의 문제점을 분석하여 설문조사, 통계분석 등을 통해 조사의 정밀성을 제고하며 지가변동률 조사·평가보고서와 심사기준을 개선하여 조사체계의 신뢰성과 적정성, 공정성을 제고하였다.

- ① 현재 시점에서 이용상황과 가격형성요인의 유사한 정도에 근거 조사구의 구성요소인 읍면동을 변경이나 조사구를 조정함
- ② 조사구 배분기준의 보완과 층화의 안정성을 위해 23개 층에서 21개 층으로 조정함
- ③ 관리지역세분화가 완료된 개별필지의 세분내역을 반영하여 층화기준 및 가중치를 산정함
- ④ 금번 표본지 재설계의 배분은 감정평가사에 의한 중요한 표본지 추출과 조사구내 지역분석, 관리지역 세분화가 반영될 수 있는 임의적 배분방안을 적용함
- ⑤ 표본으로 선정된 필지를 감정평가사별로 집계하여 통계적으로 검증하고 GIS를 통해 분포상태를 공간적으로 검증함

#### 14. 2012년 1월~2012년 9월

국토교통부는 「감정평가시장 선진화방안(‘10.4)」의 일환으로 「지가변동률 조사·평가에 관한 규정」(국토해양부 훈령 제766호) 개정(’11.12.14) 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제125조 개정(’12.1.6)을 시행하였다. 이에 따라 한국토지주택공사, 한국감정평가협회 등 분산된 업무 수행주체가 한국감정원으로 일원화되었고, ’12년 1월분 지가변동률 조사·평가업무부터 한국감정원이 수행하고 있다.

’12년 1월부터 지가변동률 표본지 조사·평가지 GIS 공간정보와 토지속성정보의 호환성을 강화하고, 시장에서의 체감지가를 보다 정확하게 반영할 수 있도록 실거래가격과의 연계성을 높였으며, 표본지 가격평가지 시점수정항목을 삭제하는 등 평가요령을 개선하여 평가결과의 신뢰성을 제고하였다.

## 15. 2012년 10월~2014년 11월

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 및 제도개선 연구(2012. 9)」 용역 결과를 반영하여 표본지를 재설계하였다.

이번 재설계는 용도지역 및 이용상황 변화, 행정구역 개편(세종특별자치시 등) 등을 반영한 최신 모집단으로 표본지를 재설계 하여 기존 조사구와 층화기준의 문제점을 분석하여 지가변동률 지표의 정확성, 활용성, 신뢰성을 제고하였다.

- ① 전국 250개 시군구, 57000필지 표본지 선정을 위해 표본추출단계에서 지역적인 편중을 막을 수 있도록 각 층에서 실제 이용상황과 본번, 부번에 따라 정렬 후 할당된 개수의 표본지를 계통추출법을 적용
- ② 층화 단계에서부터 관리지역을 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분(층 수가 21개에서 29개로 증가)함으로써 세부적인 관리지역 구분에 대한 지가변동률 통계작성의 안정성을 높였음 (지가변동률 통계의 안정성을 위해 21개 층에서 29개 층으로 조정함)
- ③ 금번 표본지 재설계의 배분 및 선정은 임의성을 배제하기 위하여 시군구별 필지 수와 통계작성단위 수, 면적, 지가총액, 최소 표본 크기 등을 고려하여 최초 모집단에서 본표본(0순위 표본)을 추출하고, 각각의 표본에 대하여 3배수의 예비표본을 대응 및 선정하여 감정평가사 담당지역내 지역분석을 통하여 지가를 반영할 수 있는 표본지를 선정함
- ④ 표본으로 선정된 필지를 담당자별로 집계하여 통계적으로 검증하고 GIS를 통해 분포상태를 공간적으로 검증함

## 16. 2014년 12월~현재

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 및 토지거래허가구역 조정 기준 개선방안 연구(2014. 12)」 용역 결과를 반영하여 표본지를 재설계 및 시군구별에서 읍면동별 지가변동률 조사로 확대 하였다.

지가변동률 조사 범위를 기존 시군구별에서 읍면동별로 확대 하면서 국지적 지가변동률 파악, 세밀한 토지정책 지원, 다양한 보조지표 개발 등 조사의 정확성 및 활용성을 제고하였다.

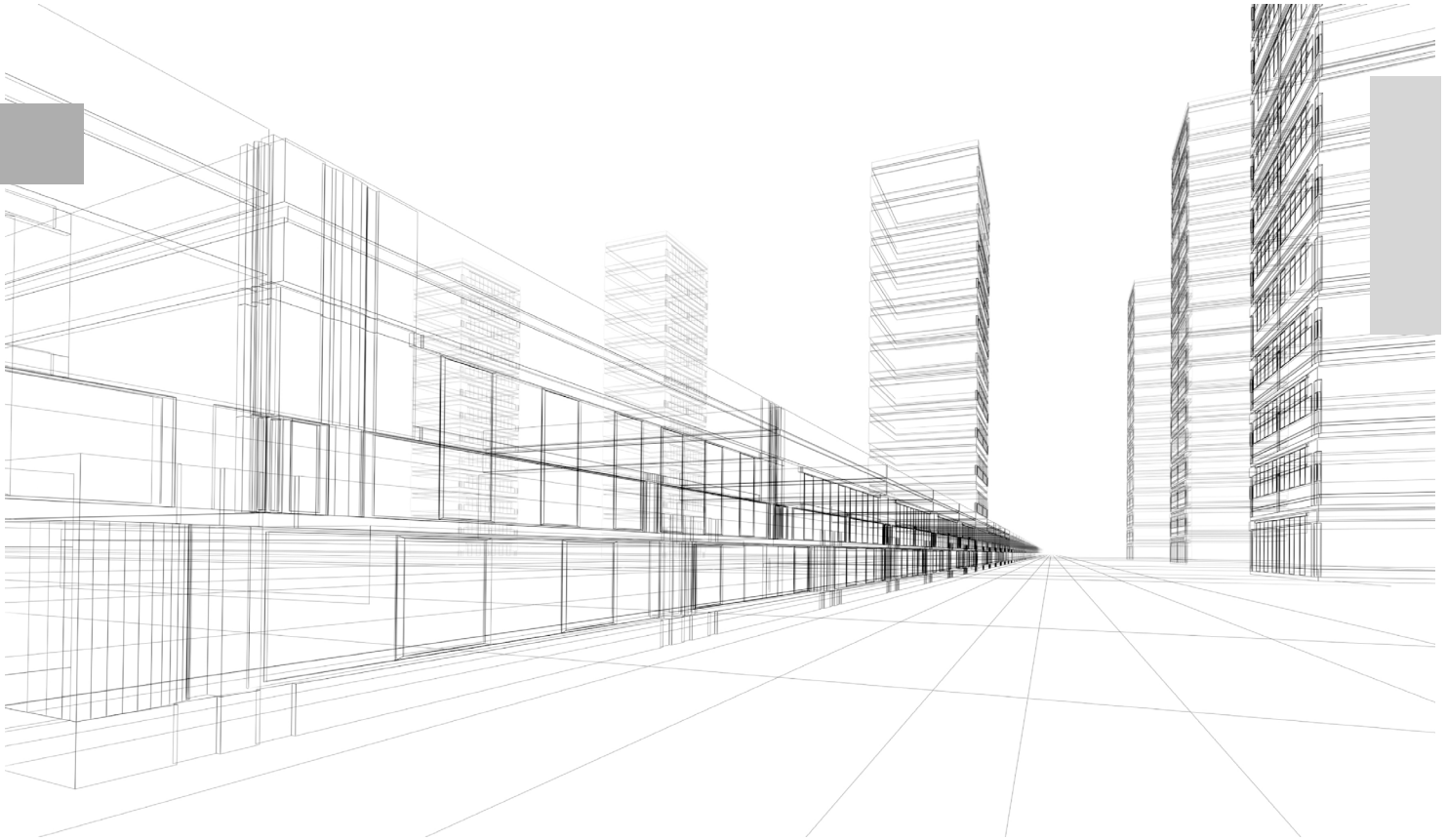
또한, 표본지 가격 정의를 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」상의 ‘적정가격’에서 「감정평가에 관한 규칙」상의 ‘시장가치’로 변경하여 표준지 가격 정의와의 혼란 문제 해소, 시장에서 변화하는 체감지가의 반영이 가능하도록 하였다.

표본지 수 조정 관련 지가변동률 조사·산정에 관한 규정(훈령) 개정(’15.11월분 지가변동률 조사부터 적용)을 통해 대규모개발사업 등 필요한 경우 표본지를 교체하지 아니하고 특성을 수정하여 지속적인 지가 포착이 가능하도록 개선하여 실질지가변동분이 통계에 반영될 수 있도록 하였다.



# 제 9 편

## 감정평가사 자격제도 및 감정평가업





# 01 Chapter

## 감정평가사

### 제 1 절 | 감정평가사 제도

우리나라의 감정평가사제도는 1972년 국토이용관리법이 제정되면서 같은 법 제29조제4항에 의거 처음으로 “토지평가사”라는 전문자격인제도가 도입되었고 그 이듬해인 1973년에는 감정평가에 관한 법률이 제정되어 “공인감정사”라는 전문자격인제도가 신설되었다.

양 자격제도는 그 업무의 본질이 감정평가라는 점에서는 근본적으로 같은 업무라고 할 수 있으나 그 근거법률과 소관부처가 달라 오랫동안 양 자격제도의 통합에 대한 필요성이 제기되어 왔었다.

결국 1989년 「지가공시및토지등의평가에관한법률」이 제정되어 토지평가사와 공인감정사제도는 통합되어 “감정평가사”라는 단일자격으로 감정평가업무를 수행하게 되었으며, 2005년 1월 이 법은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 개정 되었다.

### 제 2 절 | 감정평가사의 업무

감정평가사는 타인의 의뢰에 의하여 토지·건물·동산 등을 감정 평가함을 그 업무로 한다. 여기서 “감정평가”라 함은 토지 등의 경제적 가치를 판정하고 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.

감정평가대상으로서의 “토지 등”이라 함은 토지 및 그 정착물, 동산, 저작권·산업재산권·어업권·광업권 기타 물권에 준하는 권리, 광업재단

저당법에 의한 광업재단, 공장저당법에 의한 공장재단, 입목, 자동차 · 건설기계 · 선박 · 항공기 등 관계법령에 의하여 등기 또는 등록하는 재산, 유가증권 등을 말한다.

### 제 3 절 | 감정평가사의 자격

부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령이 정하는 바에 의하여 정부가 시행하는 국가시험(감정평가사 자격시험)에 합격한 자는 감정평가사의 자격이 있다. 즉, 감정평가사 제1차 시험 및 제2차 시험에 합격한 자와 감정평가법인, 감정평가사사무소, 감정평가협회 또는 감정평가업무를 지도 또는 감독하는 기관 등에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 자가 감정평가사 제2차 시험에 합격한 경우에는 감정평가사 자격이 주어진다.

### 제 4 절 | 감정평가사 시험

감정평가사 자격시험은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 개정(법률 제9055호, '08. 3.28)에 따라 한국산업인력공단에 위탁(국토해양부 고시 제2008-66호, '08.4.22)하였으며, 2008년도 감정평가사 자격시험부터 한국산업인력공단 주관으로 시행하고 있다.

#### 1. 시험방법 및 시험과목

제1차 시험은 선택형으로 하고 제2차 시험은 논문형으로 하되 기입형을 병행할 수 있다.

터는 제1차 시험에 부동산학원론과 감정평가관계법규 중 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」 및 「도시 및 주거환경 정비법」이 추가되어 시행된다.

〈표 9-1-1〉 시험 과 목

제 1 차 시험	제 2 차 시험
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 민법(총칙, 물권)</li> <li>· 경제원론</li> <li>· 부동산관계법규(국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 국유재산법, 건축법, 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 중 지적에 관한 규정, 부동산등기법)</li> <li>· 회계학</li> <li>· 영어</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 감정평가 및 보상법규(부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률, 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률)</li> <li>· 감정평가이론</li> <li>· 감정평가실무</li> </ul>

※ 감정평가사 제1차 시험에 합격한 자는 다음 회 시험의 제1차 시험을 면제받는다.

제1차 시험의 영어과목은 영어능력검정시험 성적표로 대체하며 영어 과목 자체의 합격여부만 결정하고, 제1차 시험의 총득점에는 산입하지 않음

제1차 시험과목 중 영어시험은 2009년도 제20회 감정평가사 자격시험부터 영어전문 시험기관의 시험에서 취득한 성적으로 대체하고 있으며 영어 시험의 종류 및 합격에 필요한 점수는 〈표 9-1-2〉과 같다.

〈표 9-1-2〉 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수

시 험 명	TOEFL		TOEIC	TEPS	G-TELP	FLEX
	PBT	IBT				
점 수	530	71	700	625	65(level-2)	625

※ 영어성적표 인정범위는 응시원서 접수마감일부터 역산하여 2년이 되는 날 이후에 실시된 영어시험에서 취득한 영어성적으로 제출해야 함

---

## 2. 합격기준

제1차 시험의 합격기준은 영어 과목을 제외한 나머지 시험과목의 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자로 결정한다.

제2차 시험의 합격기준은 매 과목 100점을 만점으로 하여 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자를 합격자로 결정하되, 매 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 자가 최소합격 인원 미달하는 경우에는 최소합격인원의 범위에서 매 과목 40점 이상 득점한 자 중에서 전 과목 평균득점에 의한 고득점자 순으로 합격자를 결정한다.

## 3. 합격자의 공고 등

시험합격자가 결정된 때에는 관보 및 한국산업인력공단 감정평가사 홈페이지([www.Q-net.or.kr/site/value](http://www.Q-net.or.kr/site/value))에 공고하며, 합격자에 대하여는 합격증서를 교부하고 있다.

시험에 있어서 부정행위를 하거나 시험에 관한 규정에 위반한 응시자에 대하여는 그 시험을 정지하거나 무효로 하며, 동 처분을 받은 자는 그 처분을 받은 날로부터 5년간 감정평가사 자격시험에 응시할 수 없다.

## 제 5 절 | 실무수습

### 1. 실무수습 절차

감정평가사 제1차 시험 및 제2차 시험에 합격하고 실무수습을 받고자 하는 자는 실무수습신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 하며 국토교통부장관은 그 사항에 대하여 실무수습자명부에 기재하고 실무수습기관을 지정한다.

### 2. 실무수습 기관

실무수습은 감정평가법인, 감정평가사합동사무소, 감정평가협회 기타 국토교통부장관이 지정하는 기관에서 행한다. 실무수습기관으로 지정받은 기관이 실무수습에 적합하지 아니하다고 인정하는 때에는 국토교통부장관은 그 지정을 취소할 수 있다.

실무수습기관으로 지정받은 기관은 당해 실무수습자가 성실히 실무수습을 받을 수 있도록 필요한 조치를 하여야 하며 실무수습기관의 장은 실무수습을 마친 자에 대하여 실무수습증서를 교부하여야 한다.

### 3. 실무수습 사항

실무수습자는 실무수습 기간 중에 감정평가에 관한 이론·실무, 기타 감정평가사의 직무수행에 필요한 사항을 습득하여야 하는데 국토교통부장관은 실무수습기관에 대하여 필요한 지시를 할 수 있다.

실무수습기간은 1년으로써 6개월간은 교육훈련과정으로 200시간 이상의 교육을 강의, 논문제출 등의 방법으로 실시하며, 6개월간은 감정평가법인, 감정평가사합동사무소 등에서 근무의 형식으로 실질적인 평가업무 수행에

참여하는 실무훈련과정으로 실시하고 매월 감정평가서를 제출토록 하고 있다. 또한 실무수습교육의 내실을 기하고 단기간에 효율을 극대화하기 위하여 교육훈련과정과 실무훈련과정이 끝나면 시험을 실시하며, 최종적으로 종합시험을 실시하여 평가점수가 합격점에 미달할 경우에는 유급 등의 방법으로 실무수습교육을 실시함으로써 강도 높고 내실 있는 교육이 이루어 질 수 있도록 실무수습심사에 철저를 기하였다.

또한 대통령령으로 정하는 기관에서 5년 이상 감정평가와 관련 업무에 종사한 사람으로서 감정평가사 제2차 시험에 합격한 경우 1주일의 교육을 받아야 한다.

이러한 실무수습교육은 실무수습기관이 실무수습계획을 수립하여 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 실무수습이 종료된 때에는 그 결과를 실무수습 종료일로부터 10일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

## 제 6 절 | 자격자 현황

감정평가사 자격을 취득한 자는 2016. 8월 1일 기준 총 4,359인(사망자 제외)이다. 이 중 3,918인이 감정평가법인 등에서 감정평가업을 하고 있다.

감정평가사 자격자 현황은 <표 9-1-3>와 같다.

<표 9-1-3> 감정평가사 자격자 현황

(2016. 8. 1. 기준)

총 계	개 업 자					미개업자
	계	법 인	한국감정원	합동사무소	사무소	
4,359	3,918	3,084	216	-	618	441



감정평가사의 수급동향을 보면 공시지가의 조사·평가업무 등 일시에 많은 인원이 필요한 경우 일반 감정평가업무에 지장을 초래하지 않도록 하기 위하여 1990년부터 1992년까지 각각 102명을 합격시켰으며 그 후 절대평가를 실시한 결과 1993년 130명, 1994년에는 19명이 합격되었다. 따라서 1995년부터 절대평가를 원칙으로 하되 최소 합격 예정인원을 미리 정하여 시행한 결과 1999년까지 5년간 각각 100명이 합격되었으며, 2000년부터는 규제개혁위원회의 결정에 따라 최소합격 예정인원을 전년도 합격 인원의 30%씩 증가하여 선발한 결과 2000년 135명, 2001년 183명이 합격되었다.

2002년부터는 순수절대평가제를 실시한 결과 2002년 117명, 2003년 135명, 2004년도 140명, 2005년도 154명, 2006년도 181명, 2007년도 172명, 2008년도 167명을 선발하였으며, 2009년부터 감정평가사 최소합격인원 제도를 도입하여 2009년도 203명, 2010년도 207명, 2011년도 209명, 2012년도 205명, 2013년도 209명, 2014년도 185명이 합격하였다.

## 제 7 절 | 외국인 감정평가사

외국의 감정평가사 자격을 가진 자로서 결격사유에 해당하지 아니하는 자는 그 본국에서 대한민국 정부가 부여한 감정평가사자격을 인정하는 경우에만 한하여 국토교통부장관의 인가를 받아 감정평가사의 업무를 행할 수 있다.

우리나라에서 감정평가사 업무를 행하기 위하여 국토교통부장관의 인가를 받고자 하는 외국인 감정평가사는 외국인 감정평가사업무 인가신청서에 당해 외국인 감정평가사의 본국이 대한민국 정부가 부여한 감정평가사의 자격을 인정함을 증명하는 서류를 첨부하여 감정평가협회를 거쳐 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 국토교통부장관은 외국인 감정평가사 업무를 인가하는 경우에 필요하다고 인정하는 때에는 그 업무의 일부를 제한할 수 있다.

---

## 02 Chapter | 감정평가업

### 제 1 절 | 감정평가업의 정의

감정평가업이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지 등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.

감정평가사가 감정평가업을 영위하기 위해서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제27조 및 제28조의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 사무소(합동 또는 단독)개설등록을 하거나 감정평가법인에 소속되어야 한다.

### 제 2 절 | 감정평가업자

감정평가를 업으로 하는 감정평가업자는 사무소개설등록을 한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

#### 1. 감정평가사사무소

감정평가사가 감정평가업을 영위하고자 할 때에는 감정평가협회를 거쳐 국토교통부장관에게 감정평가사사무소의 개설신고를 하여야 한다.

##### 가. 사무소 개설신고

감정평가사사무소의 개설신고를 하고자 하는 자는 개설신고서에 사무실의 보유를 증명하는 서류 등을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

### 나. 변경등록 등

감정평가사사무소의 개설신고를 한 감정평가사는 그 등록한 사항에 변경이 있는 때에는 변경한 날부터 14일 이내에 국토교통부장관에게 등록사항변경신고서를 제출하여야 하며 감정평가사사무소를 휴업하거나 폐쇄한 때에는 지체없이 휴업신고서 또는 폐업신고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

### 다. 등록결격사유

감정평가사의 결격사유가 있는 자, 자격등록이 취소된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자, 설립인가가 취소되었거나 업무가 정지된 감정평가법인의 사원 또는 이사였던 자로서 인가가 취소된 날부터 1년이 경과되지 아니한 자, 업무가 정지된 감정평가사로서 업무정지기간이 경과되지 아니한 자는 등록을 할 수 없다.

## 2. 감정평가사합동사무소

감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 필요한 경우에는 합동사무소를 설치할 수 있다.

### 가. 합동사무소 개설등록

감정평가사 합동사무소를 개설하고자 하는 자는 개설신고서에 규약을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

### 나. 구성원의 수

감정평가사합동사무소에 두는 감정평가사의 수는 3인 이상으로 한다.

#### 다. 규 약

합동사무소의 규약에는 사무소의 명칭 및 소재지, 조직 및 운영에 관한 사항, 수입 및 지출에 관한 사항, 구성원의 가입 및 탈퇴에 관한 사항 등이 포함되어야 한다.

### 3. 감정평가법인

감정평가사는 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 감정평가법인을 설립할 수 있다.

#### 가. 감정평가법인의 설립 절차

감정평가법인을 설립하고자 할 때에는 발기인이 공동으로 정관을 작성하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

감정평가법인의 사원 또는 이사는 감정평가사이어야 한다. 다만, 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사가 아닌 자로 할 수 있다.

감정평가법인 설립하고자 할 때에는 사원이 될 자 또는 감정평가사인 발기인 전원이 공동으로 정관을 작성하여 설립인가신청서에 정관, 사원 및 소속 감정평가사의 자격을 증명할 수 있는 서류(등록증 사본), 사무실의 보유를 증명하는 서류, 기타 국토교통부령이 정하는 서류 등을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

국토교통부장관은 감정평가법인의 설립인가를 할 때에는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제28조 규정의 적합여부 및 정관의 내용이 법령의 규정에 적합한지 여부를 심사·확인한 후 감정평가법인 설립인가서를 교부한다.

## 나. 구성원의 수

감정평가법인에는 감정평가사 5인 이상을 두어야 한다.

## 다. 업무집행방법

감정평가법인은 사원 또는 소속 감정평가사 이외의 자로 하여금 감정평가업무를 하게 하여서는 아니된다.

시·도별 감정평가업자 등록현황은 <표 9-2-1>과 같다.

<표 9-2-1> 감정평가업자 등록현황

(2016. 8. 1. 기준)

구분	합계	법인						한국감정원			감정평가사 사무소
		계	대형법인		중소형법인		계	본점	지점		
			본사	지사	본사	지사					
합계	3,918	3,084 (361)	2,456		628		216 (31)	59 (1)	157 (30)	618 (597)	
서울	1,177	979	784 (13)	0 (0)	189 (36)	6 (3)	30	0 (1)	30 (4)	168 (160)	
부산	226	184		162 (13)		22 (8)	12		12 (2)	30 (28)	
대구	271	183		153 (12)		30 (8)	66	59 (1)	7 (2)	22 (22)	
인천	269	212		163 (13)		49 (16)	10		10 (1)	47 (47)	
광주	107	84		75 (6)		9 (3)	10		10 (1)	13 (13)	
대전	100	76		58 (5)		18 (5)	10		10 (1)	14 (14)	
울산	54	45		38 (4)		7 (2)	5		5 (1)	4 (4)	
세종	2	0		0 (0)		0 (0)	0		0 (0)	2 (2)	
경기	951	669		474 (39)		195 (61)	35		35 (5)	247 (236)	
강원	89	76		66 (13)		10 (3)	5		5 (2)	8 (8)	
충북	114	105		96 (12)		9 (3)	6		6 (2)	3 (3)	
충남	113	92		70 (9)		22 (7)	8		8 (2)	13 (13)	
전북	103	86		80 (13)		6 (3)	4		4 (1)	13 (13)	
전남	72	64		56 (7)		8 (3)	3		3 (1)	5 (5)	
경북	36	26		14 (2)		12 (3)	3		3 (2)	7 (7)	
경남	164	137		105 (13)		32 (9)	6		6 (2)	21 (21)	
제주	70	66		62 (13)		4 (1)	3		3 (1)	1 (1)	

\* ( )숫자는 사무소 개수

### 제 3 절 | 감정평가업자의 업무

감정평가업자는 다음의 업무를 행한다.

- 공시지가 표준지의 적정가격의 조사·평가
- 표준주택 공시가격의 조사·평가
- 개별공시지가의 검증 및 개별주택가격의 검증
- 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상평가
- 국·공유토지의 취득 또는 처분을 위한 평가
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 선매토지 매수를 위한 평가
- 징발토지에 대한 보상평가
- 개발부담금의 부과징수를 위한 토지평가
- 「산업입지 및 개발에 관한 법률」, 기타 법령에 의하여 조성된 주거용지·공업용지·관광용지의 공급 또는 분양가격 산정을 위한 평가
- 토지구획정리사업, 도시재개발 또는 경지정리에 의한 환지, 체비지의 매각 또는 환지 청산을 위한 평가
- 토지의 관리·매입·매각·경매를 위한 평가
- 법원에 계류중인 소송 또는 경매를 위한 감정평가
- 금융기관, 보험회사, 신탁회사 등의 담보물 감정평가
- 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」에 따른 동산 등의 담보평가
- 다른 법령의 규정에 의하여 감정평가사가 행할 수 있는 토지 등의 감정평가
- 감정평가와 관련된 상담 및 자문
- 토지 등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공

## 03 Chapter | 한국감정평가협회

### 제 1 절 | 설립목적 및 성격

한국감정평가협회는 감정평가업자와 소속 감정평가사로 구성된 비영리사단법인으로서, 감정평가사의 전문성 제고와 품위향상 및 권익옹호를 기하며, 감정평가제도의 개선과 업무의 개발 및 국제교류의 증진을 통하여 감정평가업의 건전한 발전을 도모하고자 (구)한국공인감정사회 및 한국토지평가사회를 통합하여 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(구, 지가공시및토지등의평가에관한법률[법률 제4120호 : 1989. 4. 1 제정]) 제40조의 규정에 의하여 1990. 1. 18 국토교통부장관의 인가를 받아 1990. 1. 25 법원에 등기함으로써 설립되었다.

### 제 2 절 | 주요업무 및 기능

- 감정평가제도, 이론, 기법 등의 조사·연구
- 회원의 감정평가업무 수행 지원
- 전문 평가기법 개발을 위한 회지 등 자료발간
- 회원의 업무윤리 및 공정한 수주질서 확립을 위한 조정 및 중재
- 법에 의한 공제사업
- 회원의 등록 및 관리에 관한 업무
- 회원 및 일반인에 대한 직무 및 전문과정 연수교육과 관계기관 위탁 교육
- 회원의 복리후생에 관한 복지사업
- 국제기구 및 국내외 관계기관과의 교류증진 및 정보교환
- 부동산컨설팅 업무의 연구·개발 및 컨설턴트 제도의 운영

- 
- 법에 의하여 국토교통부장관이 위임하는 업무
  - 감정평가업무 관련 소프트웨어 자문·개발·공급, 데이터베이스 및 온라인 정보 등의 제공사업
  - 협회목적사업수행을 위한 수익사업



## 제 3 절 | 협회의 조직과 운영

### 1. 회 원

감정평가업자와 감정평가법인 또는 감정평가사사무소 소속 감정평가사가 회원이 된다.

### 2. 임 원

협회는 임원으로서 회장 1인과 협회의 정관이 정하는 수의 부회장·이사 및 감사를 둔다. 협회 「임원선출에관한규정」에 따라 회장은 총회에서 선출하며, 회장 이외의 임원은 전형위원회에서 추천한 사람을 총회의 승인을 얻어 선출한다. 다만, 상근부회장 1인은 명예회원 중에서 회장이 추천하여 이사회에서 선출할 수 있다.

### 3. 총 회

총회는 정기총회와 임시총회로 구분되며, 정기총회는 매년 2월에 개최한다. 총회는 정관의 변경, 사업계획, 예산 및 결산의 승인, 임원의 선임 및 해임, 이사회의 결의로서 총회에 부의하는 사항, 해산 및 잔여재산 처리에 관한 사항, 기타 회장이 필요하다고 인정하여 총회에 부의하는 사항 입회비, 회비등의 승인에 관한 사항, 기타 회장이 필요하다고 인정하여 총회에 부의하는 사항 등을 의결한다.

총회는 특별한 규정이 없는 한 출석회원 과반수의 찬성으로 의결되며, 정관변경 및 임원의 해임은 총회에서 출석회원 3분의 2이상의 찬성으로 의결한다.

---

#### 4. 이 사 회

이사회는 회장, 부회장, 이사로서 구성하며, 사업계획 및 예산의 집행에 관한 사항, 협회 자산의 운용·관리에 관한 사항, 기타 정관에서 정한 사항 등을 의결하며, 구성원 과반수의 출석으로 성립하고 출석구성원 과반수의 찬성으로 의결된다.

## 04 Chapter 한국감정원

### 제 1 절 | 설 립

#### 1. 목 적

한국감정원은 각종 부동산 및 이에 부수되는 권리에 관한 감정평가를 수행하기 위하여 1969. 4. 25 “국유재산의 현물출자에 관한 법률”에 의거 정부, 한국산업은행 및 시중은행 등이 출자하여 상법에 의한 주식회사로 설립되었다.

그러나 '89년 지가공시법 제정으로 감정평가사제도가 도입된 이후 한국감정원과 민간 감정평가 업계간 업역 논란이 지속되었고, 부동산가격 공시제도 및 감정평가제도에 대한 국민적 개선 요구가 지속됨에 따라 정부는 한국감정원이 모든 감정평가 업무를 민간에 이양하는 대신, 부동산에 대한 조사·통계 및 시장관리 등 공적역할을 강화하는 “감정평가 선진화 방안”과 “공공기관 기능조정 방안”을 추진하여 2015.12.28 한국감정원법을 포함한 감정평가 선진화 3법<sup>3)</sup>이 제정되고, 2016.9.1부터 시행될 예정이다.

한국감정원법 제정으로 한국감정원은 상법상 주식회사에서 한국감정원법에 의한 특수법인으로 기관의 법적지위가 변경되었고, ‘부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산 시장 정책 지원 등을 위한 조사·관리 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서유지에 이바지 함’을 설립 목적으로 하는 명실상부한 공공기관의 지위를 확보하게 되었다.

3) 감정평가 선진화 3법 : 한국감정원법, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 부동산 가격 공시에 관한 법률

## 2. 연 혁

- 1969.4.25 : 한국감정원 설립(국유재산의 현물 출자에 관한 법률)
- 2003.1.1 : 보상전문기관(약칭, 토지보상법)
- 2003.7.1 : 정비사업전문관리기관(도시 및 주거환경정비법)
- 2005.1.14 : 공동주택 가격조사 및 주택가격 정보체계 구축기관  
(약칭, 부동산공시법)
- 2007.4.1 : 준시장형 공기업(공공기관의 운영에 관한 법률)
- 2007.5.2 : 감정평가연구소를 부동산연구원으로 확대 개편
- 2009.4.21 : 주택가격동향조사기관(주택법)
- 2012.2.6 : 부동산시장 관련 국가통계 작성기관(통계법)
- 2013.6.28 : 건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영기관  
(녹색건축물 조성지원법)
- 2013.7.12 : 보상평가검토 전문기관(토지보상법)
- 2013.11.1 : 재정사업 사전 표본 기준가격조사 전담기관  
(기재부 총사업비 관리지침)
- 2014.1.22 : 건축물 에너지효율등급 인증기관(녹색건축물 조성지원법)
- 2014.5.12 : 민간투자사업 사전 표본 기준가격조사전담기관  
(기재부 민간투자사업기본계획)
- 2014.7.16 : 부동산거래관리시스템 운영기관(주택법)
- 2015.1.1 : 공동주택관리정보시스템 운영기관(주택법)
- 2015.11.6 : 리츠정보시스템 운영기관(부동산투자회사법)
- 2015.12.28 : 한국감정원법 제정
- 2016.1.19 : 한국감정원법 공포
- 2016.4.8 : 지능형건축물 인증제도 운영기관(건축법)
- 2016.4.18 : 부동산거래 전자계약시스템 운영기관(주택법)
- 2016.9.1 : 한국감정원법 시행 예정

## 3. 재무현황

- 납입자본금 : 90억원(수권자본금 : 120억원)
- 주주 : 정부 49.4%, 한국산업은행 30.6%, 일반은행 등\* 20%
  - \* 하나 6.8%, 우리 6.6%, 신한 3.3%, 기타 3.3%

〈표 9-4-1〉 한국감정원 재무 현황

(‘15년 결산 기준, 단위 : 억원)

항 목	금 액	항 목	금 액
자산 총계	2,334.0	부채 총계*	365
		자본 총계	1,969

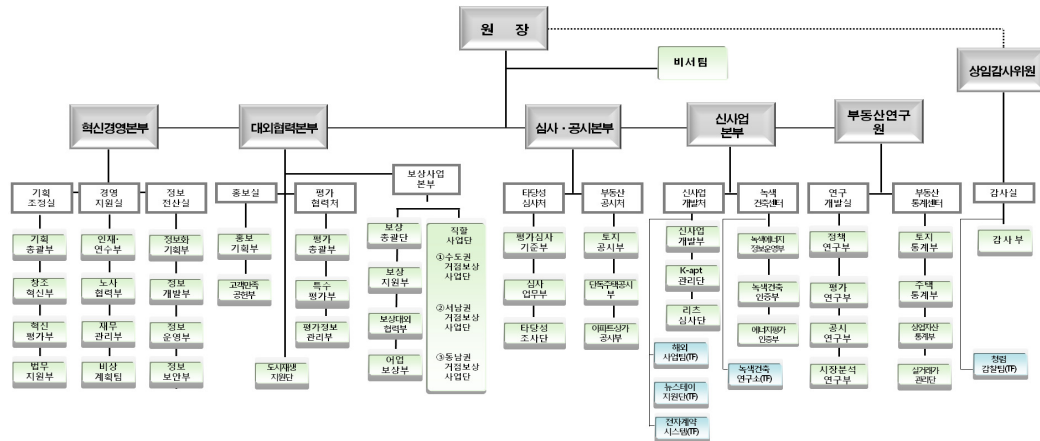
\* 외부 차입금은 전혀 없음

## 제 2 절 | 조 직

한국감정원의 의사결정기구로서 주주총회와 이사회가 있고, 경영의 투명성과 신뢰성 및 전문성 제고를 위하여 이사회 내에 운영위원회, 경영혁신위원회, 사업발전위원회, 감사위원회를 두고 있다. 임원 중 상임이사는 원장 1인과 상무이사 3인 및 상임감사위원 1인으로 구성되고, 비상임이사는 6인으로 구성되어 있다.

〈표 9-4-2〉 한국감정원 조직 현황

◆ 4본부, 1연구원, 13처·실, 47부(팀·단), 2TF, 27지사(3권역본부)



구분	관할지사
수도권 본부 (서울)	서울강남, 서울중부, 서울동부, 서울남부, 경기수원, 경기성남, 경기안산, 인천, 경기일산, 경기의정부, 강원춘천, 강원강릉
서남권 본부 (대전)	대전, 충남천안, 충남홍성, 충북청주, 광주, 전남순천, 전북전주, 제주, (충주지부)
동남권 본부 (부산)	부산동부, 부산서부, 울산, 경남창원, 경남진주, 대구, 경북안동, (포항지부)



## 제3절 | 주 요 업 무

### 1. 부동산 가격공시

- 표준지 공시지가조사 총괄 및 부대업무
- 표준주택 가격조사 총괄 및 부대업무
- 표준주택 가격조사 / 개별주택가격 검증
- 공동주택 가격조사
- 기타 부동산 가격조사
  - \* 비주거용 부동산 가격조사(집합), 기준시가 조사 등
- 공시가격정보체계 관리

### 2. 부동산 통계조사

- 지가변동률조사
- 주택가격동향조사
- 공동주택가격검증 및 실거래가 지수생성
- 상업용부동산 임대동향조사
- 상가권리금조사

### 3. 부동산 시장관리

- 감정평가 적정성 관리
  - 감정평가 타당성조사
  - 재정사업 사전 표본 기준가격조사

- 
- 보상평가 적정성 검토
  - 감정평가정보체계 관리
  - 담보평가서 검토
  
  - 부동산 거래 및 가치정보관리
    - 부동산거래관리시스템(RTMS) 운영
    - 부동산거래 전자계약시스템(IRTS) 운영
  - 녹색건축 가치정보관리
    - 공동주택 관리정보 시스템(K-apt) 운영
    - 공유형모기지 적정성 심사 등
    - 금융기관 담보대출 건전성 지원
  
  - 부동산개발 사업관리
    - 뉴스테이 연계형 정비사업 지원
    - 리츠 사업 건전성 관리
    - 리츠정보시스템 운영
    - 공공사업 보상수탁
    - 도시재생사업 공적관리

#### 4. 부동산 연구개발

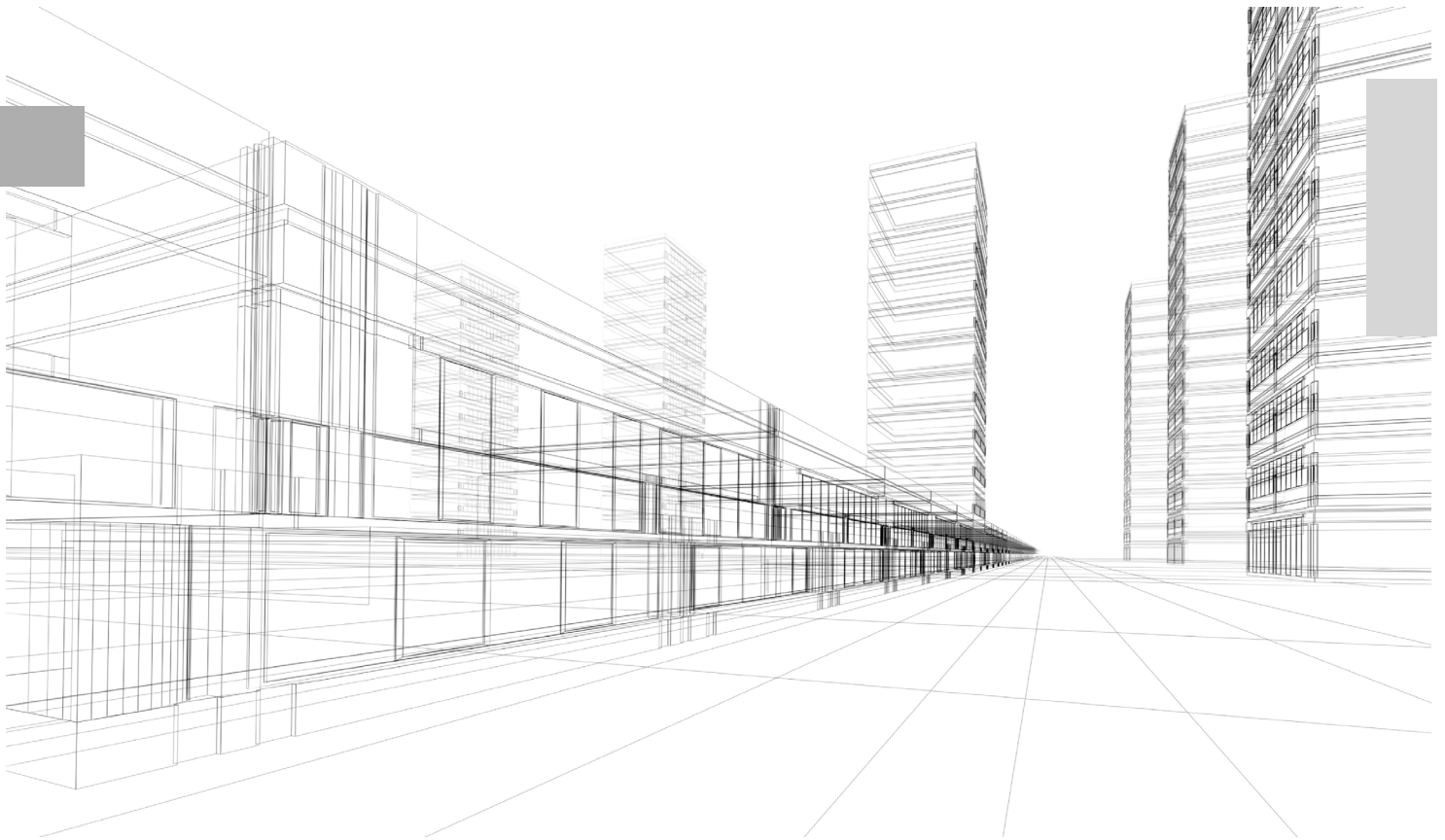
- 부동산가격 공시제도 개선 및 부동산 감정평가기법 연구
- 부동산 조사·통계업무 개선연구 및 시장관리업무 고도화 연구 등





# 자료편

## 통계자료





## 자 료 편

- 〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준
- 〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준
- 〈표 3〉 2016년도 개별공시지가 조사필지 현황
- 〈표 4〉 2016년도 개별주택 조사호수 현황
- 〈표 5〉 2016년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황
- 〈표 6〉 2016년도 시·군·구 부동산평가위원회 심의결과
- 〈표 7〉 2016년 시·도별 공시지가 합산액
- 〈표 8〉 2016년 시·도별 단독주택가격 합산액
- 〈표 9〉 연도별 지가변동률 현황(행정구역별)
- 〈표 10〉 연도별 공시지가 조사현황
- 〈표 11〉 연도별 공시지가 변동률 현황
- 〈표 12〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)
- 〈표 13〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황
- 〈표 14〉 2016년 국민생활환경별 표준지가 변동률
- 〈표 15〉 2016년 개별단독주택 관련 현황
- 〈표 16〉 2016년 공동주택공시가격 경과년수별 변동률
- 〈표 17〉 2015년 토지거래량 현황
- 〈표 18〉 2015년 단독주택거래량 현황
- 〈표 19〉 단독주택 건설실적(월별누계)

〈표 1〉 시·군·구별

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	83,100,000	160	28,800,000	2,950	83,100,000	10,500
수 도 권	83,100,000	290	28,800,000	21,000	83,100,000	57,000
광 역 시	83,100,000	290	7,015,000	9,800	25,000,000	61,000
시 군	25,000,000	260	4,400,000	2,950	12,300,000	10,500
서울특별시	83,100,000	6,100	28,800,000	34,000	83,100,000	474,000
종 로 구	43,600,000	11,000	27,000,000	195,000	43,600,000	2,070,000
중 구	83,100,000	140,000	19,700,000	140,000	83,100,000	2,540,000
용 산 구	25,100,000	310,000	16,900,000	310,000	25,100,000	4,930,000
성 동 구	16,300,000	200,000	10,600,000	200,000	16,300,000	3,310,000
광 진 구	26,500,000	26,500	18,200,000	367,000	26,500,000	3,290,000
동 대 문 구	18,500,000	119,000	11,400,000	119,000	18,500,000	2,910,000
중 랑 구	10,800,000	30,000	8,470,000	625,000	10,800,000	1,360,000
성 북 구	19,900,000	46,000	13,600,000	156,000	19,900,000	2,480,000
강 북 구	15,200,000	23,500	13,900,000	102,000	15,200,000	1,810,000
도 봉 구	11,000,000	6,100	6,940,000	145,000	11,000,000	2,260,000
노 원 구	14,900,000	9,400	11,000,000	571,000	14,900,000	1,770,000
은 평 구	15,000,000	11,000	9,710,000	84,500	15,000,000	2,270,000
서 대 문 구	28,500,000	7,000	26,800,000	34,000	28,500,000	2,690,000
마 포 구	22,900,000	214,000	15,400,000	445,000	22,900,000	3,480,000
양 천 구	13,500,000	58,000	10,500,000	141,000	13,500,000	2,640,000
강 서 구	10,700,000	53,000	9,620,000	84,000	10,700,000	1,860,000

표준지공시지가 가격수준

(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
9,940,000	855	6,510,000	220	3,430,000	160
9,940,000	38,500	6,510,000	1,400	3,050,000	290
2,860,000	2,900	3,490,000	260	440,000	300
1,660,000	855	1,200,000	220	3,430,000	160
9,940,000	157,000	6,510,000	6,100	-	-
-	-	1,490,000	11,000	-	-
-	-	1,500,000	1,500,000	-	-
-	-	2,610,000	325,000	-	-
9,940,000	2,720,000	630,000	340,000	-	-
-	-	3,020,000	26,500	-	-
-	-	196,000	196,000	-	-
-	-	2,040,000	30,000	-	-
-	-	2,310,000	46,000	-	-
-	-	1,810,000	23,500	-	-
5,400,000	1,930,000	2,940,000	6,100	-	-
-	-	2,520,000	9,400	-	-
-	-	2,800,000	11,000	-	-
-	-	1,580,000	7,000	-	-
-	-	2,800,000	214,000	-	-
3,250,000	3,250,000	1,510,000	58,000	-	-
7,660,000	157,000	2,890,000	53,000	-	-

구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 로 구	12,300,000	38,000	8,290,000	142,000	12,300,000	2,080,000
금 천 구	10,600,000	20,000	7,450,000	144,000	10,600,000	2,340,000
영 등 포 구	21,900,000	304,000	14,600,000	340,000	21,900,000	2,400,000
동 작 구	21,800,000	119,000	15,600,000	119,000	21,800,000	1,920,000
관 약 구	20,850,000	16,000	10,550,000	117,000	20,850,000	3,100,000
서 초 구	62,000,000	16,500	18,600,000	220,000	62,000,000	4,760,000
강 남 구	61,000,000	66,000	28,800,000	410,000	61,000,000	4,405,000
송 파 구	39,600,000	180,000	19,800,000	638,000	39,600,000	5,720,000
강 동 구	24,400,000	48,000	12,800,000	277,000	24,400,000	474,000
부산광역시	25,000,000	630	7,015,000	26,500	25,000,000	61,000
중 구	23,100,000	17,000	2,375,000	379,000	23,100,000	575,500
서 구	6,310,000	3,300	3,170,000	91,500	6,310,000	658,500
동 구	7,580,000	1,600	2,400,000	87,000	7,580,000	200,000
영 도 구	3,700,000	4,100	2,450,000	114,000	3,700,000	600,000
부 산 진 구	25,000,000	2,500	3,570,000	129,000	25,000,000	530,000
동 래 구	6,350,000	1,350	6,200,000	26,500	6,350,000	786,000
남 구	8,600,000	7,000	4,500,000	230,000	8,600,000	740,000
북 구	10,700,000	1,000	4,450,000	110,000	10,700,000	586,000
해 운 대 구	8,150,000	2,300	3,550,000	50,000	8,150,000	730,000
사 하 구	7,370,000	1,800	3,360,000	128,000	7,370,000	581,500
금 정 구	7,400,000	630	7,015,000	128,000	7,400,000	728,000
강 서 구	3,000,000	1,900	2,470,000	75,000	3,000,000	89,000
연 제 구	9,400,000	1,400	3,420,000	330,000	9,400,000	860,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
6,875,000	510,000	3,300,000	38,000	-	-
6,430,000	1,420,000	1,160,000	20,000	-	-
9,630,000	510,000	476,000	304,000	-	-
-	-	5,470,000	125,000	-	-
-	-	3,200,000	16,000	-	-
-	-	3,220,000	16,500	-	-
-	-	5,420,000	66,000	-	-
-	-	6,510,000	180,000	-	-
-	-	4,560,000	48,000	-	-
2,860,000	16000	1,305,000	630	400,000	400,000
1,230,000	544,500	323,000	17,000	-	-
1,505,000	677,000	1305,000	3,300	-	-
1,120,000	724,000	164,000	1,600	-	-
2,500,000	520,000	500,000	4,100	-	-
-	-	450,000	2,500	-	-
390,000	390,000	525,000	1,350	-	-
1,080,000	475,000	610,000	7,000	-	-
-	-	660,000	1,000	-	-
2,860,000	650,000	930,000	2,300	-	-
1,730,000	150,000	1100,000	1,800	-	-
1,890,000	593,000	750,000	630	-	-
1,000,000	21,500	900,000	1,900	400,000	400,000
850,000	850,000	530,000	1,400	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	7,760,000	15,500	5,100,000	140,000	7,760,000	930,000
사 상 구	9,050,000	3,650	2,800,000	162,000	9,050,000	610,000
기 장 군	3,650,000	1,000	3,080,000	46,000	3,650,000	61,000
대구광역시	24,000,000	260	4,860,000	43,000	24,000,000	135,000
중 구	24,000,000	340,000	4,860,000	430,000	24,000,000	470,000
동 구	4,650,000	520	2,340,000	95,000	4,650,000	330,000
서 구	4,820,000	2,400	2,870,000	167,000	4,820,000	340,000
남 구	3,850,000	900	2,110,000	215,000	3,850,000	495,000
북 구	6,930,000	900	4,205,000	109,000	6,930,000	480,000
수 성 구	8,340,000	670	3,830,000	165,000	8,340,000	540,000
달 서 구	4,300,000	480	2,680,000	190,000	4,300,000	580,000
달 성 군	3,720,000	260	2,800,000	43,000	3,720,000	135,000
인천광역시	10,800,000	290	5,570,000	21,000	10,800,000	85,000
중 구	4,840,000	11,000	2,880,000	540,000	4,840,000	650,000
동 구	3,370,000	63,000	2,960,000	556,000	3,370,000	690,000
남 구	7,000,000	14,000	4,210,000	580,000	7,000,000	775,000
연 수 구	4,740,000	11,500	4,145,000	625,000	4,740,000	645,000
남 동 구	8,100,000	10,000	5,570,000	220,000	8,100,000	870,000
부 평 구	10,800,000	11,500	4,240,000	365,000	10,800,000	960,000
계 양 구	3,630,000	6,900	3,300,000	163,000	3,630,000	1,140,000
서 구	4,700,000	6,100	4,120,000	33,000	4,700,000	120,000
강 화 군	2,430,000	560	1,810,000	21,000	2,430,000	85,000
웅 진 군	775,000	290	-	-	-	-



(단위 : 원)

지 역				비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
960,000	790,000	695,000	15,500	-	-
2,210,000	733,000	485,000	3,650	-	-
640,000	16,000	890,000	1,000	-	-
2,100,000	7,900	3,490,000	260	440,000	300
-	-	1,100,000	340,000	-	-
1,410,000	520,000	1,600,000	600	440,000	520
1,350,000	330,000	693,000	2,400	-	-
-	-	570,000	900	-	-
1,600,000	450,000	1,140,000	900	-	-
-	-	3,490,000	670	-	-
2,100,000	560,000	1,060,000	480	-	-
950,000	7,900	820,000	260	380,000	300
2,780,000	94,000	2,420,000	3,400	775,000	290
1,250,000	350,000	2,420,000	11,000	-	-
1,060,000	506,000	460,000	63,000	-	-
1,420,000	850,000	1,135,000	14,000	-	-
1,175,000	1,035,000	1,450,000	11,500	-	-
1,730,000	640,000	1,050,000	10,000	-	-
2,780,000	740,000	1,490,000	11,500	-	-
2,080,000	205,000	1,570,000	6,900	-	-
1,585,000	480,000	2,090,000	6,100	520,000	15,000
555,000	94,000	933,500	6,000	762,000	560
150,000	150,000	3,400	3,400	775,000	290

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
광주광역시	10,800,000	625	4,300,000	20,000	10,800,000	220,000
동 구	10,800,000	800	2,330,000	52,500	10,800,000	410,000
서 구	3,270,000	9,000	2,290,000	83,000	3,270,000	410,000
남 구	2,600,000	770	2,600,000	49,500	2,370,000	440,000
북 구	4,300,000	790	4,300,000	69,000	3,800,000	340,000
광 산 구	2,500,000	625	1,900,000	20,000	2,500,000	220,000
대전광역시	12,150,000	430	6,700,000	72,000	12,150,000	315,000
동 구	6,500,000	430	2,655,000	150,000	6,500,000	374,000
중 구	12,150,000	1,500	2,830,000	117,000	12,150,000	335,000
서 구	6,700,000	1,350	6,700,000	192,000	6,150,000	545,000
유 성 구	4,600,000	1,650	2,850,000	270,000	4,600,000	465,000
대 덕 구	3,400,000	600	2,725,000	72,000	3,400,000	315,000
울산광역시	11,200,000	350	4,150,000	9,800	11,200,000	97,000
중 구	6,350,000	7,400	1,750,000	15,000	6,350,000	104,000
남 구	11,200,000	6,500	4,150,000	14,000	11,200,000	368,000
동 구	3,000,000	960	2,950,000	375,000	3,000,000	513,000
북 구	2,900,000	800	2,860,000	97,000	2,900,000	159,000
울 주 군	3,275,000	350	1,930,000	9,800	3,275,000	97,000
세종특별자치시	3,930,000	2,000	2,540,000	48,000	3,930,000	218,000
세 종 시	3,930,000	2,000	2,540,000	48,000	3,930,000	218,000
경 기 도	16,500,000	640	7,130,000	30,500	16,500,000	57,000
수원장안구	3,700,000	4,700	3,700,000	780,000	3,590,000	840,000
수원권선구	5,760,000	33,000	3,760,000	415,000	5,760,000	720,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
820,000	9,200	1,060,000	625	100,000	860
-	-	1,060,000	800	-	-
820,000	201,000	1,050,000	9,000	-	-
340,000	135,000	700,000	770	-	-
330,000	170,000	800,000	790	-	-
750,000	9,200	683,000	625	100,000	860
2,530,000	75,000	1,330,000	430	295,000	630
990,000	265,000	730,000	430	202,000	630
-	-	675,000	1,500	133,000	2,050
-	-	1,330,000	1,350	295,000	1,950
2,530,000	210,000	1,250,000	1,650	-	-
670,000	75,000	775,000	600	-	-
1,080,000	2,900	1,720,000	470	348,000	350
-	-	780,000	7,400	-	-
1,030,000	14,000	732,000	6,500	-	-
500,000	230,000	1,720,000	960	-	-
1,080,000	44,500	1,200,000	800	236,000	920
577,000	2,900	800,000	470	348,000	350
470,000	40,000	780,000	3,200	1,150,000	2,000
470,000	40,000	780,000	3,200	1,150,000	2,000
3,990,000	38,500	3,980,000	1,400	3,050,000	640
1,050,000	810,000	1,240,000	4,700	-	-
830,000	520,000	1,510,000	33,000	-	-

구 분	전 체		도		시	
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수원팔달구	11,200,000	62,000	3,450,000	825,000	11,200,000	800,000
수원영통구	5,750,000	9,750	4,770,000	620,000	5,750,000	2,460,000
성남수정구	10,300,000	6,000	5,650,000	250,500	10,300,000	307,000
성남중원구	11,600,000	7,700	7,130,000	1,120,000	11,600,000	1,990,000
성남분당구	16,500,000	4,800	5,010,000	1,770,000	16,500,000	1,910,000
의정부시	8,500,000	2,700	3,750,000	192,000	8,500,000	217,000
안양만안구	11,850,000	14,000	5,090,000	278,000	11,850,000	1,570,000
안양동안구	12,400,000	19,500	4,800,000	775,000	12,400,000	2,000,000
부천원미구	11,900,000	12,500	5,950,000	63,500	11,900,000	1,710,000
부천소사구	7,050,000	4,500	3,050,000	63,000	7,050,000	131,000
부천오정구	4,720,000	2,000	1,640,000	105,000	4,720,000	149,000
광명시	4,420,000	6,900	2,680,000	400,000	4,420,000	980,000
평택시	5,660,000	1,700	4,290,000	88,000	5,660,000	1,135,000
동두천시	7,140,000	5,900	4,750,000	145,000	7,140,000	942,500
안산상록구	6,900,000	24,000	4,000,000	257,000	6,900,000	350,000
안산단원구	8,400,000	110,000	4,280,000	700,000	8,400,000	1,520,000
고양덕양구	7,780,000	11,000	4,700,000	92,000	7,780,000	135,000
고양일산동구	8,330,000	3,200	6,910,000	420,000	8,330,000	1,330,000
고양일산서구	6,950,000	880	5,550,000	62,000	6,950,000	550,000
과천시	5,630,000	17,500	2,180,000	184,000	5,630,000	534,000
구리시	8,120,000	3,000	6,710,000	400,000	8,120,000	1,290,000
남양주시	6,500,000	870	5,500,000	57,000	6,500,000	460,000
오산시	5,390,000	16,500	2,120,000	180,000	5,390,000	511,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	880,000	62,000	-	-
2,200,000	990,000	2,400,000	9,750	-	-
-	-	3,700,000	6,000	-	-
1,790,000	864,000	1,900,000	7,700	-	-
830,000	820,000	3,980,000	4,800	-	-
217,000	539,000	1,310,000	2,700	-	-
2,310,000	1,060,000	1,440,000	14,000	-	-
3,230,000	1,540,000	2,190,000	19,500	-	-
1,800,000	1,800,000	2,290,000	12,500	-	-
1,280,000	43,000	1,520,000	30,000	1,320,000	4,500
267,000	128,000	779,000	5,600	425,000	2,000
1,440,000	645,000	785,000	6,900	-	-
1,720,000	712,000	1,100,000	1,700	-	-
2,000,000	2,000,000	3,580,000	5,900	1,875,000	20,500
-	-	2,250,000	30,000	3,050,000	24,000
-	-	1,230,000	170,000	2,580,000	110,000
-	-	3,710,000	11,000	-	-
-	-	2,100,000	3,200	-	-
2,870,000	350,000	3,000,000	1,400	1,050,000	880
857,000	356,000	1610,000	17,500	-	-
-	-	2,060,000	3,000	-	-
2,800,000	305,000	2,600,000	1,300	1,370,000	870
818,000	346,000	1,560,000	16,500	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
시 흥 시	4,120,000	9,500	3,260,000	360,000	4,120,000	915,000
군 포 시	5,975,000	9,850	5,210,000	270,000	5,975,000	1,790,000
의 왕 시	5,125,000	5,650	4,560,000	47,000	5,125,000	445,000
하 남 시	9,430,000	1,900	6,020,000	92,500	9,430,000	121,000
용인처인구	5,940,000	3,950	3,540,000	99,000	5,940,000	57,000
용인기흥구	5,980,000	3,800	4,570,000	484,000	5,980,000	1,100,000
용인수지구	6,000,000	4,400	5,090,000	860,000	6,000,000	1,640,000
파 주 시	5,000,000	3,100	4,270,000	108,000	5,000,000	290,000
이 천 시	5,400,000	2,550	2,300,000	91,000	5,400,000	496,000
안 성 시	3,850,000	1,650	1,600,000	52,000	3,850,000	232,000
김 포 시	5,860,000	5,600	5,860,000	170,000	4,700,000	201,000
화 성 시	6,665,000	8,000	4,515,000	76,000	6,665,000	158,000
광 주 시	6,025,000	1,600	4,520,000	66,000	6,025,000	602,500
양 주 시	4,440,000	1,950	2,760,000	30,500	4,440,000	404,000
포 천 시	4,750,000	640	2,840,000	48,500	4,750,000	125,000
여 주 시	3,800,000	1,650	1,650,000	119,000	3,800,000	294,000
연 천 군	2,230,000	1,000	619,000	49,000	2,230,000	123,000
가 평 군	2,285,000	690	1,155,000	58,000	2,285,000	372,500
양 평 군	4,700,000	1,100	3,340,000	55,000	4,700,000	152,000
강 원 도	9,950,000	195	2,710,000	2,950	9,950,000	19,500
춘 천 시	9,400,000	300	2,300,000	33,000	9,400,000	300,000
원 주 시	9,950,000	640	2,710,000	53,000	9,950,000	68,000
강 릉 시	7,000,000	250	1,230,000	17,000	7,000,000	74,000

(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
1,380,000	148,000	1,750,000	9,500	-	-
2,935,000	972,000	930,000	9,850	-	-
3,490,000	1,305,000	2,740,000	5,650	-	-
930,000	80,000	2,850,000	1,900	-	-
538,000	63,000	1,640,000	4,300	775,000	3,950
2,990,000	700,000	2,680,000	3,800	-	-
-	-	2,980,000	4,400	-	-
1,050,000	94,000	1,380,000	9,100	2,640,000	3,100
950,000	67,000	1,050,000	4,400	630,000	2,550
445,000	69,000	820,000	2,900	450,000	1,650
2,270,000	112,000	1830,000	34,000	832,000	5,600
1,620,000	81,000	2,300,000	8,000	1,020,000	9,800
783,000	330,000	1,950,000	1,600	2,050,000	2,450
713,000	43,500	1,385,000	1,950	1,050,000	2,850
360,000	100,000	876,000	3,400	1,080,000	640
675,000	72,000	690,000	7,300	800,000	1,650
162,000	38,500	475,000	2,200	461,000	1,000
93,000	93,000	605,000	3,750	835,500	690
1,310,000	44,000	1,510,000	2,300	982,000	1,100
848,000	855	770,000	220	2,050,000	195
590,000	80,000	660,000	680	390,000	300
460,000	4,400	770,000	1,850	695,000	640
640,000	25,000	360,000	780	2,050,000	250

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
동 해 시	2,350,000	210	944,000	15,000	2,350,000	55,000
태 백 시	2,720,000	270	775,000	4,550	2,720,000	35,500
속 초 시	4,660,000	1,000	920,000	22,000	4,660,000	160,000
삼 척 시	2,825,000	195	755,500	7,550	2,825,000	53,500
홍 천 군	3,090,000	250	1,600,000	41,000	3,090,000	240,000
횡 성 군	2,000,000	370	1,000,000	21,000	2,000,000	125,000
영 월 군	1,880,000	230	762,000	14,500	1,880,000	19,500
평 창 군	1,525,000	265	737,000	4,600	1,525,000	130,000
정 선 군	2,345,000	280	660,000	2,950	2,345,000	26,000
철 원 군	2,110,000	350	515,000	22,000	2,110,000	60,000
화 천 군	1,325,000	230	465,000	13,000	1,325,000	46,000
양 구 군	1,360,000	260	540,000	53,000	1,360,000	300,000
인 제 군	1,300,000	300	405,000	20,500	1,300,000	35,000
고 성 군	1,140,000	210	405,000	8,400	1,140,000	119,000
양 양 군	1,690,000	340	480,000	58,500	1,690,000	128,500
총 청 북 도	10,400,000	215	2,170,000	8,000	10,400,000	17,000
청주상당구	10,400,000	230	2,110,000	44,000	10,400,000	146,000
청주서원구	3,555,000	1,800	2,170,000	71,000	3,555,000	163,000
청주흥덕구	2,450,000	1,700	2,150,000	75,000	2,450,000	290,000
청주청원구	2,425,000	825	1,600,000	44,000	2,425,000	270,000
충 주 시	5,080,000	410	2,000,000	24,000	5,080,000	17,000
제 천 시	6,290,000	290	1,230,000	23,000	6,290,000	59,500



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
380,000	10,000	360,000	220	326,000	210
141,000	855	105,500	525	275,000	270
848,000	37,000	543,000	1,500	528,000	1,000
521,500	3,600	379,000	465	162,500	195
124,000	46,000	415,000	990	281,000	250
170,000	36,000	210,000	3,100	320,000	370
252,500	12,500	205,000	400	137,000	230
-	-	390,000	1,200	520,000	265
255,000	21,000	460,000	380	553,000	280
83,000	31,000	120,000	945	176,000	350
75,000	75,000	56,000	400	135,000	230
83,000	82,000	75,000	1,450	230,000	260
135,000	42,000	120,000	420	180,000	300
396,000	116,000	241,000	2,600	420,000	210
364,000	364,000	73,000	3,300	581,500	340
1,330,000	2,400	750,000	480	1,190,000	215
23,000	4,700	479,000	630	410,000	230
215,000	215,000	720,000	1,800	566,500	1,850
1,330,000	36,000	610,000	2,100	1,190,000	1,700
435,000	11,500	628,000	825	900,000	1,100
300,000	19,000	450,000	1,150	421,000	410
410,000	52,000	515,000	1,550	350,000	290

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
보 은 군	1,760,000	260	612,000	8,000	1,760,000	33,500
옥 천 군	2,640,000	270	670,000	17,000	2,640,000	78,500
영 동 군	2,280,000	215	980,000	24,500	2,280,000	41,000
증 평 군	2,450,000	820	1,000,000	115,000	2,450,000	230,000
진 천 군	1,980,000	480	1,300,000	73,500	1,980,000	212,000
괴 산 군	1,570,000	315	1,110,000	38,500	1,570,000	102,000
음 성 군	2,790,000	590	1,750,000	50,000	2,790,000	200,000
단 양 군	1,100,000	270	400,000	18,000	1,100,000	33,000
총 청 남 도	7,900,000	310	2,565,000	14,000	7,900,000	29,500
천안동남구	7,900,000	760	2,460,000	20,000	7,900,000	195,000
천안서북구	4,300,000	2,600	2,270,000	16,500	4,300,000	472,500
공 주 시	2,805,000	890	2,565,000	47,500	2,805,000	138,500
보 령 시	3,430,000	590	2,370,000	33,500	2,865,000	185,000
아 산 시	4,060,000	1,200	1,510,000	26,500	4,060,000	82,000
서 산 시	3,300,000	1,150	2,250,000	45,500	3,300,000	83,000
논 산 시	3,590,000	310	1,460,000	25,000	3,590,000	37,000
계 룡 시	1,185,000	1,350	879,000	99,500	1,185,000	244,000
당 진 시	3,150,000	3,200	2,090,000	52,000	3,150,000	146,000
금 산 군	2,260,000	310	2,220,000	43,000	2,260,000	106,000
부 여 군	2,485,000	750	836,000	16,000	2,485,000	102,000
서 천 군	1,505,000	1,100	1,400,000	14,000	1,505,000	29,500
청 양 군	1,490,000	320	759,000	75,000	1,490,000	395,000
홍 성 군	2,700,000	530	1,300,000	15,500	2,700,000	75,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
88,000	3,400	122,000	1,150	180,000	260
152,000	32,000	214,000	480	950,000	270
77,500	6,850	416,500	580	210,000	215
161,000	4,500	230,000	7,500	177,000	820
275,000	30,500	351,000	5,300	269,000	480
171,500	5,400	246,000	2,200	365,000	315
188,000	3,500	261,000	5,150	475,000	590
130,000	2,400	750,000	490	220,000	270
690,000	5,150	1,200,000	840	3,430,000	310
275,000	29,000	1,200,000	3,750	1,100,000	760
555,000	92,500	850,000	3,400	665,000	2,600
155,000	11,000	565,000	2,750	1,200,000	890
165,000	5,150	520,000	2,050	3,430,000	590
430,000	14,500	545,000	2,500	668,000	1,200
320,000	11,000	720,000	1,850	616,000	1,150
253,000	15,000	610,000	3,000	430,000	310
330,000	112,000	581,000	1,350	1,750	1,750
690,000	33,000	778,000	8,800	1,175,000	3,200
615,000	130,000	810,000	840	325,000	310
160,000	95,000	380,000	2,200	290,000	750
475,000	11,000	453,000	1,900	580,000	1,100
102,000	102,000	275,000	5,550	188,500	320
280,000	31,000	488,000	2,800	805,000	530

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
예 산 군	1,160,000	580	780,000	52,500	1,160,000	138,000
태 안 군	1,900,000	850	1,050,000	47,500	1,900,000	88,000
전 라 북 도	6,950,000	200	4,400,000	4,800	6,950,000	15,000
전주완산구	6,950,000	710	4,400,000	38,000	6,950,000	275,000
전주덕진구	4,745,000	1,100	4,295,000	55,000	4,745,000	192,000
군 산 시	3,220,000	3,000	1,630,000	26,500	3,220,000	64,000
익 산 시	3,990,000	740	2,400,000	10,500	3,990,000	24,500
정 읍 시	2,550,000	260	900,000	6,900	2,550,000	19,000
남 원 시	2,340,000	200	1,050,000	9,600	2,340,000	45,500
김 제 시	1,745,000	490	590,000	4,800	1,745,000	36,000
완 주 군	2,150,000	270	930,000	20,000	2,150,000	130,000
진 안 군	1,390,000	270	292,000	14,000	1,390,000	132,500
무 주 군	920,000	300	665,000	20,000	920,000	53,000
장 수 군	690,000	250	245,000	26,000	690,000	108,000
임 실 군	780,000	310	780,000	16,500	740,000	28,000
순 창 군	1,065,000	220	381,000	36,000	1,065,000	122,000
고 창 군	1,160,000	330	700,000	7,050	1,160,000	15,000
부 안 군	1,860,000	490	1,380,000	8,200	1,860,000	21,000
전 라 남 도	3,780,000	175	1,850,000	3,000	3,780,000	10,500
목 포 시	3,780,000	2,250	1,400,000	22,000	3,780,000	118,000
여 수 시	3,700,000	365	1,760,000	7,500	3,700,000	66,000
순 천 시	3,680,000	280	1,700,000	3,700	3,680,000	23,000
나 주 시	2,300,000	340	1,460,000	7,500	2,300,000	65,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
260,000	12,000	495,000	2,100	540,000	580
155,000	34,500	280,000	5,650	1,500,000	850
1,060,000	4,200	1,170,000	340	1,150,000	200
875,000	222,000	1,170,000	710	-	-
1,060,000	50,500	547,500	1,100	185,000	14,500
750,000	26,000	840,000	5,700	509,000	3,000
450,000	13,500	810,000	1,850	300,000	740
80,000	7,900	250,000	1,100	355,000	260
43,000	4,400	441,000	380	280,000	200
140,000	17,500	305,000	650	223,000	490
290,000	123,000	250,000	340	705,000	270
188,000	111,000	48,000	1,000	195,000	270
81,000	77,000	160,000	810	482,000	300
41,000	14,500	72,000	530	210,000	250
49,000	13,000	195,000	820	280,000	310
-	-	70,000	870	220,000	220
25,000	4,200	260,000	620	270,000	330
58,000	14,000	354,000	1,650	1,150,000	490
1,310,000	2,500	551,500	300	715,000	175
1,310,000	68,000	425,000	2,250	-	-
685,000	7,600	551,500	550	503,000	365
236,000	22,000	420,000	410	284,000	280
300,000	40,000	297,000	370	210,000	340

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
광 양 시	2,800,000	380	1,850,000	3,850	2,800,000	37,000
담 양 군	1,400,000	260	826,500	5,900	1,400,000	200,000
곡 성 군	1,130,000	240	375,000	15,500	1,130,000	45,000
구 레 군	1,175,000	210	409,500	13,500	1,175,000	27,000
고 흥 군	1,750,000	305	740,000	6,200	1,750,000	23,000
보 성 군	1,395,000	255	455,000	11,000	1,395,000	46,000
화 순 군	2,420,000	250	1,660,000	11,000	2,420,000	38,000
장 흥 군	1,430,000	270	660,000	7,900	1,430,000	48,000
강 진 군	1,580,000	290	530,000	3,000	1,580,000	24,000
해 남 군	2,430,000	235	1,060,000	7,000	2,430,000	19,000
영 암 군	1,700,000	220	460,000	11,000	1,700,000	76,000
무 안 군	1,900,000	400	1,010,000	15,500	1,900,000	56,000
함 평 군	1,250,000	230	545,000	9,200	1,250,000	38,000
영 광 군	1,950,000	190	515,000	6,000	1,950,000	19,000
장 성 군	1,630,000	290	370,000	14,000	1,630,000	41,000
완 도 군	1,550,000	195	600,000	4,100	1,550,000	24,000
진 도 군	1,090,000	175	595,000	4,300	1,090,000	29,000
신 안 군	715,000	225	130,000	6,400	240,000	10,500
경 상 북 도	12,300,000	160	3,300,000	4,200	12,300,000	26,000
포 향 남 구	2,250,000	400	1,865,000	22,000	2,250,000	34,000
포 향 북 구	12,300,000	260	2,470,000	34,000	12,300,000	155,000
경 주 시	7,570,000	280	2,000,000	31,000	7,570,000	121,000
김 천 시	4,330,000	160	1,725,000	4,200	4,330,000	73,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
580,000	7,000	260,000	800	660,000	380
192,000	13,000	364,500	300	280,000	260
26,000	8,800	88,000	540	250,000	240
54,500	12,500	73,000	895	250,000	210
60,500	5,150	86,000	705	460,000	305
44,000	44,000	140,000	560	698,500	255
84,000	5,500	460,000	320	248,000	250
74,500	2,500	105,000	515	445,000	270
165,000	10,000	248,000	490	68,000	290
158,000	7,000	245,000	460	290,000	235
335,000	9,200	335,000	2,050	355,000	220
20,000	20,000	354,000	1,550	240,000	400
126,000	5,600	49,000	800	160,000	230
150,000	10,000	108,000	430	223,000	190
289,000	7,600	199,000	340	300,000	290
40,000	3,900	74,000	340	222,000	195
215,000	11,500	93,000	300	64,000	175
23,000	5,600	81,000	1,000	715,000	225
1,410,000	1,150	830,000	300	980,000	160
970,000	2,300	683,000	500	410,000	400
575,000	32,000	604,000	580	450,000	260
470,000	1,150	601,500	300	515,000	280
408,500	12,000	509,000	600	317,000	160

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
안 동 시	5,990,000	180	1,670,000	5,000	5,990,000	33,000
구 미 시	6,900,000	220	2,000,000	9,600	6,900,000	46,000
영 주 시	4,460,000	220	870,000	18,000	4,460,000	48,500
영 천 시	4,750,000	210	1,060,000	39,000	4,750,000	134,000
상 주 시	3,550,000	250	1,450,000	6,800	3,550,000	57,000
문 경 시	2,550,000	240	710,000	8,400	2,550,000	73,000
경 산 시	6,000,000	330	3,300,000	30,000	6,000,000	82,000
군 위 군	1,170,000	190	773,000	61,000	1,170,000	250,000
의 성 군	1,670,000	190	595,000	13,000	1,670,000	132,000
청 송 군	1,100,000	200	430,000	37,000	1,100,000	105,000
영 양 군	749,000	230	473,000	11,000	749,000	26,000
영 덕 군	1,750,000	250	960,000	22,000	1,750,000	67,500
청 도 군	1,910,000	200	1,170,000	50,000	1,910,000	115,000
고 령 군	1,900,000	210	790,000	48,000	1,900,000	225,000
성 주 군	2,540,000	240	990,000	43,000	2,540,000	230,000
칠 곡 군	2,770,000	335	1,800,000	8,100	2,770,000	165,000
예 천 군	2,205,000	230	750,000	11,000	2,205,000	69,000
봉 화 군	1,110,000	210	360,000	16,000	1,110,000	81,000
울 진 군	2,035,000	190	764,000	10,000	2,035,000	82,500
울 릉 군	3,710,000	335	2,570,000	54,000	3,710,000	100,000
경 상 남 도	5,600,000	180	3,260,000	3,750	5,600,000	49,000
창 원 의 창 구	5,600,000	900	2,405,000	73,000	5,600,000	306,000
창 원 성 산 구	4,250,000	550	3,100,000	175,000	4,250,000	1,000,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
459,000	7,600	575,000	350	550,000	180
1,410,000	5,300	830,000	950	800,000	220
106,000	2,800	370,000	590	170,000	220
211,000	2,900	441,000	735	428,000	210
210,000	17,500	305,000	510	205,000	250
130,000	19,500	200,000	550	540,000	240
570,000	3,700	700,000	330	600,000	360
-	-	144,000	975	545,000	190
90,000	19,500	270,000	480	335,000	190
99,000	36,000	66,000	430	310,000	200
39,000	36,000	40,000	350	140,000	230
760,000	52,000	260,000	750	420,000	250
101,000	65,000	220,000	630	690,000	200
176,500	2,650	162,500	990	498,000	210
165,000	41,000	142,000	1,500	560,000	240
320,000	19,000	518,000	670	700,000	335
270,000	52,000	170,000	850	400,000	230
60,000	7,100	402,000	480	170,000	210
350,500	7,350	233,500	500	324,000	190
360,000	156,000	156,000	645	980,000	335
1,450,000	880	890,000	300	965,000	180
1,010,000	67,000	590,000	900	335,000	900
1,250,000	27,000	760,000	550	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원시합포구	5,200,000	640	2,590,000	41,000	5,200,000	439,000
창원시화원구	4,000,000	530	2,150,000	10,000	4,000,000	316,000
창원진해구	3,240,000	1,250	1,770,000	52,000	3,240,000	255,000
진 주 시	5,450,000	280	2,290,000	12,500	5,450,000	89,000
통 영 시	5,250,000	280	2,580,000	35,000	5,250,000	118,000
사 천 시	2,900,000	230	1,100,000	3,750	2,900,000	120,000
김 해 시	3,470,000	420	1,865,000	29,000	3,470,000	229,500
밀 양 시	2,940,000	300	1,315,000	45,000	2,940,000	151,000
거 제 시	5,450,000	700	3,260,000	27,000	5,450,000	170,000
양 산 시	2,960,000	300	1,960,000	14,000	2,960,000	130,000
의 령 군	1,620,000	210	1,040,000	27,000	1,620,000	100,000
함 안 군	2,500,000	260	1,620,000	32,000	2,500,000	62,000
창 녕 군	1,630,000	250	1,410,000	11,500	1,630,000	49,000
고 성 군	1,810,000	265	1,595,000	56,000	1,810,000	257,000
남 해 군	2,090,000	240	1,320,000	59,500	2,090,000	247,000
하 등 군	1,710,000	205	1,100,000	18,000	1,710,000	50,500
산 청 군	1,530,000	180	1,060,000	42,000	1,530,000	134,000
함 양 군	1,680,000	240	765,000	16,000	1,680,000	62,000
거 창 군	2,650,000	180	1,425,000	17,500	2,650,000	87,000
합 천 군	1,880,000	220	1,155,000	17,500	1,880,000	63,000
제 주 도	5,300,000	770	2,950,000	30,000	5,300,000	83,000
제 주 시	5,300,000	770	2,950,000	30,000	5,300,000	83,000
서 귀 포 시	3,200,000	1,500	1,790,000	44,000	3,200,000	160,000

(단위 : 원)

지 역		비도시지역			
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저		
1,290,000	84,000	560,000	720	362,000	640
1,135,000	307,000	595,000	530	357,000	580
1,020,000	6,800	550,000	1,250	-	-
1,130,000	1,300	721,000	450	415,000	280
610,000	2,800	455,000	750	430,000	280
1,450,000	880	476,000	340	530,000	230
1,040,000	18,000	740,000	680	580,000	420
455,000	4,550	344,000	450	590,000	300
1,000,000	9,100	890,000	1,500	950,000	700
830,000	28,000	520,000	300	325,000	310
175,000	950	195,000	610	151,000	210
340,000	2,300	286,000	750	530,000	260
160,000	28,000	202,000	320	850,000	250
194,000	1,300	340,000	1,550	504,000	265
-	-	237,500	385	740,000	240
150,000	7,700	185,000	1,900	965,000	205
154,500	65,000	158,000	1,900	570,000	180
96,000	9,800	144,000	670	310,000	240
73,000	22,500	305,000	320	289,000	180
-	-	216,000	420	340,000	220
1,660,000	37,500	970,000	2,400	645,000	770
1,660,000	37,500	970,000	2,400	645,000	770
653,000	53,500	670,000	2,800	425,000	1,500

〈표 2〉 시·군·구별

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	12,900,000,000	875,000	12,900,000,000	1,860,000	1,210,000,000	2,290,000
수 도 권	12,900,000,000	5,380,000	12,900,000,000	9,470,000	1,210,000,000	9,180,000
광 역 시	1,030,000,000	4,740,000	1,030,000,000	5,500,000	945,000,000	11,500,000
시 군	1,010,000,000	875,000	796,000,000	1,860,000	1,010,000,000	2,290,000
서울특별시	12,900,000,000	22,500,000	12,900,000,000	22,500,000	1,210,000,000	39,000,000
종 로 구	4,000,000,000	39,000,000	4,000,000,000	48,900,000	1,210,000,000	39,000,000
중 구	2,770,000,000	41,300,000	2,770,000,000	41,300,000	669,000,000	44,200,000
용 산 구	12,900,000,000	90,500,000	12,900,000,000	90,500,000	927,000,000	139,000,000
성 동 구	932,000,000	63,100,000	932,000,000	63,100,000	345,000,000	118,000,000
광 진 구	1,460,000,000	145,000,000	1,460,000,000	145,000,000	919,000,000	376,000,000
동대문구	1,400,000,000	22,500,000	1,400,000,000	22,500,000	886,000,000	127,000,000
중 랑 구	822,000,000	43,500,000	822,000,000	89,500,000	515,000,000	43,500,000
성 북 구	6,440,000,000	50,800,000	6,440,000,000	50,800,000	640,000,000	172,000,000
강 북 구	1,040,000,000	50,000,000	1,040,000,000	50,000,000	326,000,000	150,000,000
도 봉 구	689,000,000	60,000,000	504,000,000	60,000,000	410,000,000	154,000,000
노 원 구	1,030,000,000	78,700,000	1,030,000,000	78,700,000	284,000,000	284,000,000
은 평 구	924,000,000	90,400,000	924,000,000	90,400,000	668,000,000	160,000,000
서대문구	1,500,000,000	68,900,000	1,500,000,000	68,900,000	488,000,000	152,000,000
마 포 구	2,340,000,000	70,700,000	2,340,000,000	70,700,000	909,000,000	218,000,000
양 천 구	1,170,000,000	58,100,000	1,170,000,000	109,000,000	516,000,000	311,000,000
강 서 구	1,010,000,000	114,000,000	962,000,000	114,000,000	755,000,000	114,000,000

표준주택 가격수준

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,010,000,000	3,340,000	3,170,000,000	2,110,000	1,080,000,000	875,000
1010,000,000	13,000,000	3,170,000,000	7,070,000	1,080,000,000	5,380,000
634,000,000	8,650,000	542,000,000	4,740,000	301,000,000	10,600,000
607,000,000	3,340,000	728,000,000	2,110,000	932,000,000	875,000
1,010,000,000	39,700,000	1,180,000,000	58,100,000		
		565,000,000	93,800,000		
680,000,000	112,000,000				
		950,000,000	195,000,000		
		525,000,000	524,000,000		
		255,000,000	101,000,000		
		166,000,000	88,000,000		
689,000,000	117,000,000	322,000,000	185,000,000		
		537,000,000	180,000,000		
		680,000,000	139,000,000		
		326,000,000	196,000,000		
		58,100,000	58,100,000		
1,010,000,000	239,000,000	425,000,000	207,000,000		

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 로 구	881,000,000	56,500,000	881,000,000	56,500,000	432,000,000	243,000,000
금 천 구	919,000,000	55,800,000	919,000,000	55,800,000	779,000,000	294,000,000
영등포구	889,000,000	39,700,000	742,000,000	85,300,000	494,000,000	60,600,000
동 작 구	1,830,000,000	39,600,000	1,830,000,000	39,600,000	652,000,000	226,000,000
관 약 구	1,110,000,000	64,100,000	1,110,000,000	64,100,000	735,000,000	79,400,000
서 초 구	3,860,000,000	121,000,000	3,860,000,000	121,000,000	927,000,000	927,000,000
강 남 구	4,680,000,000	237,000,000	4,680,000,000	237,000,000		
송 파 구	1,580,000,000	109,000,000	1,580,000,000	109,000,000		
강 동 구	1,300,000,000	181,000,000	1,300,000,000	181,000,000	783,000,000	258,000,000
부산광역시	1,030,000,000	4,740,000	1,030,000,000	5,500,000	717,000,000	11,500,000
중 구	375,000,000	10,900,000	375,000,000	10,900,000	265,000,000	16,500,000
서 구	717,000,000	8,000,000	467,000,000	8,000,000	717,000,000	17,000,000
동 구	285,000,000	8,920,000	285,000,000	11,700,000	210,000,000	16,700,000
영 도 구	243,000,000	8,000,000	243,000,000	8,000,000	169,000,000	25,300,000
부산진구	588,000,000	7,920,000	588,000,000	7,920,000	302,000,000	13,400,000
동 래 구	534,000,000	29,100,000	534,000,000	37,600,000	256,000,000	40,000,000
남 구	517,000,000	6,420,000	517,000,000	6,420,000	494,000,000	20,500,000
북 구	316,000,000	16,600,000	316,000,000	46,100,000	295,000,000	16,600,000
해운대구	505,000,000	12,600,000	414,000,000	12,600,000	505,000,000	36,500,000
사 하 구	491,000,000	5,500,000	491,000,000	5,500,000	249,000,000	11,500,000
금 정 구	514,000,000	14,500,000	514,000,000	14,500,000	245,000,000	46,700,000
강 서 구	584,000,000	30,800,000	584,000,000	30,800,000	153,000,000	113,000,000
연 제 구	264,000,000	12,700,000	263,000,000	26,700,000	264,000,000	78,100,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
747,000,000	137,000,000	308,000,000	223,000,000		
482,000,000	13,200,000	138,000,000	138,000,000		
889,000,000	3,970,000				
		206,000,000	206,000,000		
		898,000,000	383,000,000		
		1,180,000,000	1,050,000,000		
		991,000,000	316,000,000		
256,000,000	8,650,000	371,000,000	4,740,000		
		37,200,000	10,900,000		
46,900,000	8,920,000				
118,000,000	8,650,000	65,600,000	12,800,000		
		39,000,000	13,200,000		
		89,100,000	29,100,000		
100,000,000	100,000,000	134,000,000	12,800,000		
		66,200,000	66,200,000		
124,000,000	38,000,000	260,000,000	260,000,000		
199,000,000	62,900,000	47,100,000	18,000,000		
253,000,000	51,500,000	371,000,000	23,200,000		
178,000,000	178,000,000	359,000,000	34,300,000		
		51,000,000	12,700,000		

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	1,030,000,000	30,500,000	1,030,000,000	30,500,000	220,000,000	32,600,000
사 상 구	233,000,000	29,800,000	233,000,000	29,800,000	156,000,000	60,800,000
기 장 군	443,000,000	4,740,000	443,000,000	18,300,000	305,000,000	60,500,000
대구광역시	820,000,000	9,230,000	820,000,000	9,230,000	755,000,000	15,100,000
중 구	638,000,000	19,600,000	638,000,000	19,600,000	425,000,000	25,100,000
동 구	791,000,000	13,100,000	791,000,000	13,100,000	516,000,000	44,100,000
서 구	634,000,000	9,230,000	604,000,000	9,230,000	580,000,000	15,100,000
남 구	672,000,000	23,100,000	672,000,000	23,100,000	550,000,000	26,600,000
북 구	625,000,000	15,400,000	625,000,000	15,400,000	543,000,000	31,400,000
수 성 구	699,000,000	27,700,000	699,000,000	27,700,000	588,000,000	72,300,000
달 서 구	820,000,000	22,100,000	820,000,000	22,100,000	755,000,000	56,100,000
달 성 군	591,000,000	17,000,000	591,000,000	17,000,000	202,000,000	22,600,000
인천광역시	938,000,000	5,380,000	938,000,000	9,470,000	470,000,000	9,180,000
중 구	657,000,000	9,470,000	657,000,000	9,470,000	185,000,000	18,400,000
동 구	538,000,000	9,890,000	538,000,000	9,890,000	285,000,000	20,700,000
남 구	498,000,000	22,400,000	498,000,000	22,400,000	363,000,000	40,200,000
연 수 구	626,000,000	85,100,000	626,000,000	85,100,000	445,000,000	160,000,000
남 동 구	650,000,000	45,600,000	650,000,000	53,000,000	228,000,000	45,600,000
부 평 구	523,000,000	24,000,000	523,000,000	24,000,000	470,000,000	36,000,000
계 양 구	830,000,000	86,000,000	612,000,000	86,000,000	398,000,000	196,000,000
서 구	938,000,000	16,600,000	938,000,000	65,100,000	453,000,000	83,800,000
강 화 군	257,000,000	8,130,000	230,000,000	11,700,000	70,900,000	9,180,000
웅 진 군	344,000,000	5,380,000				



지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
66,800,000	66,800,000				
105,000,000	76,900,000				
256,000,000	67,300,000	289,000,000	4,740,000		
634,000,000	21,600,000	460,000,000	19,000,000	55,400,000	19,100,000
71,900,000	71,900,000	235,000,000	35,400,000	23,800,000	23,800,000
634,000,000	21,600,000				
		460,000,000	460,000,000		
197,000,000	34,000,000	200,000,000	41,300,000		
		271,000,000	91,300,000		
142,000,000	142,000,000				
95,700,000	26,300,000	250,000,000	19,000,000	55,400,000	19,100,000
376,000,000	13,000,000	830,000,000	16,600,000	344,000,000	5,380,000
		583,000,000	63,400,000		
51,300,000	13,000,000				
159,000,000	63,500,000	198,000,000	198,000,000		
		609,000,000	190,000,000		
376,000,000	134,000,000	382,000,000	152,000,000		
362,000,000	175,000,000	96,100,000	96,100,000		
191,000,000	95,200,000	830,000,000	103,000,000		
169,000,000	67,900,000	731,000,000	16,600,000	315,000,000	118,000,000
96,700,000	96,700,000	257,000,000	22,200,000	255,000,000	8,130,000
				344,000,000	5,380,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
광주광역시	658,000,000	8,640,000	658,000,000	8,640,000	396,000,000	22,000,000
동 구	561,000,000	11,400,000	561,000,000	17,500,000	386,000,000	22,000,000
서 구	442,000,000	14,900,000	442,000,000	14,900,000	261,000,000	22,900,000
남 구	483,000,000	8,680,000	483,000,000	8,680,000	111,000,000	37,200,000
북 구	658,000,000	14,500,000	658,000,000	14,500,000	301,000,000	25,300,000
광 산 구	486,000,000	8,640,000	486,000,000	8,640,000	396,000,000	23,000,000
대전광역시	859,000,000	11,400,000	832,000,000	11,400,000	859,000,000	15,900,000
동 구	751,000,000	15,900,000	751,000,000	19,900,000	497,000,000	15,900,000
중 구	859,000,000	11,400,000	671,000,000	11,400,000	859,000,000	17,700,000
서 구	832,000,000	21,400,000	832,000,000	41,500,000	627,000,000	96,400,000
유 성 구	708,000,000	34,500,000	663,000,000	71,300,000	708,000,000	34,500,000
대 덕 구	665,000,000	23,400,000	665,000,000	24,800,000	271,000,000	42,000,000
울산광역시	945,000,000	13,700,000	941,000,000	16,100,000	945,000,000	13,700,000
중 구	788,000,000	15,200,000	788,000,000	21,400,000	491,000,000	15,200,000
남 구	945,000,000	13,700,000	941,000,000	21,700,000	945,000,000	13,700,000
동 구	784,000,000	32,300,000	784,000,000	47,200,000	717,000,000	32,300,000
북 구	708,000,000	39,900,000	708,000,000	39,900,000	366,000,000	54,600,000
울 주 군	554,000,000	16,100,000	554,000,000	16,100,000	205,000,000	45,500,000
세 종 시	747,000,000	11,100,000	747,000,000	17,700,000	670,000,000	34,000,000
세 종 시	747,000,000	11,100,000	747,000,000	17,700,000	670,000,000	34,000,000
경 기 도	3,170,000,000	7,070,000	1,990,000,000	11,800,000	1,120,000,000	14,300,000
수원장안구	641,000,000	38,600,000	641,000,000	38,600,000	346,000,000	53,100,000
수원권선구	849,000,000	50,600,000	849,000,000	50,600,000	759,000,000	74,700,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
411,000,000	19,500,000	231,000,000	11,400,000	74,400,000	10,600,000
		126,000,000	11,400,000		
		203,000,000	20,500,000		
		67,100,000	41,100,000		
		107,000,000	24,000,000		
411,000,000	19,500,000	231,000,000	12,200,000	74,400,000	10,600,000
201,000,000	34,700,000	542,000,000	18,800,000	124,000,000	23,700,000
		508,000,000	22,400,000	121,000,000	36,900,000
		212,000,000	18,800,000	54,000,000	43,400,000
		278,000,000	21,400,000	124,000,000	23,700,000
195,000,000	83,000,000	542,000,000	40,800,000		
201,000,000	34,700,000	197,000,000	23,400,000		
168,000,000	16,100,000	337,000,000	13,900,000	301,000,000	18,500,000
		176,000,000	40,400,000		
135,000,000	16,100,000	232,000,000	13,900,000		
		210,000,000	57,100,000		
168,000,000	59,000,000	293,000,000	45,200,000	169,000,000	39,900,000
137,000,000	42,400,000	337,000,000	17,700,000	301,000,000	18,500,000
		493,000,000	43,400,000	734,000,000	11,100,000
		493,000,000	43,400,000	734,000,000	11,100,000
899,000,000	20,800,000	3,170,000,000	7,070,000	1,080,000,000	10,300,000
		535,000,000	126,000,000		
		617,000,000	204,000,000		

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수원팔달구	689,000,000	37,500,000	689,000,000	37,500,000	620,000,000	59,800,000
수원영통구	1,140,000,000	131,000,000	1,140,000,000	131,000,000	1,120,000,000	1,120,000,000
성남수정구	2,150,000,000	65,700,000	1,110,000,000	65,700,000	529,000,000	94,800,000
성남중원구	745,000,000	74,800,000	647,000,000	74,800,000	745,000,000	132,000,000
성남분당구	3,170,000,000	313,000,000	1,990,000,000	313,000,000		
의 정 부 시	517,000,000	43,000,000	517,000,000	43,000,000	488,000,000	46,000,000
안양만안구	899,000,000	66,800,000	899,000,000	78,100,000	563,000,000	97,200,000
안양동안구	1,060,000,000	107,000,000	1,060,000,000	107,000,000	486,000,000	219,000,000
부천원미구	588,000,000	69,700,000	588,000,000	69,700,000	509,000,000	130,000,000
부천소사구	611,000,000	79,700,000	611,000,000	79,700,000	203,000,000	108,000,000
부천오정구	541,000,000	89,700,000	506,000,000	89,700,000	224,000,000	224,000,000
광 명 시	944,000,000	98,800,000	791,000,000	98,800,000	579,000,000	182,000,000
평 택 시	719,000,000	19,800,000	719,000,000	29,800,000	377,000,000	31,700,000
동 두 천 시	353,000,000	14,300,000	353,000,000	14,300,000	126,000,000	15,500,000
안산상록구	556,000,000	74,700,000	556,000,000	84,300,000	280,000,000	280,000,000
안산단원구	812,000,000	7,070,000	812,000,000	67,500,000		
고양덕양구	751,000,000	41,500,000	751,000,000	41,500,000	283,000,000	99,800,000
고양일산동구	918,000,000	62,000,000	918,000,000	145,000,000		
고양일산서구	721,000,000	66,100,000	721,000,000	111,000,000	328,000,000	119,000,000
과 천 시	1,480,000,000	319,000,000	1,300,000,000	319,000,000		
구 리 시	737,000,000	88,600,000	737,000,000	88,600,000	493,000,000	141,000,000
남 양 주 시	819,000,000	32,600,000	819,000,000	32,600,000	305,000,000	66,300,000
오 산 시	762,000,000	41,200,000	762,000,000	52,600,000	457,000,000	80,200,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
899,000,000	194,000,000	572,000,000	572,000,000		
		2,150,000,000	209,000,000		
		241,000,000	241,000,000		
		3,170,000,000	328,000,000		
		415,000,000	65,400,000		
375,000,000	99,200,000	519,000,000	66,800,000		
		645,000,000	341,000,000		
150,000,000	128,000,000	352,000,000	352,000,000		
494,000,000	194,000,000	566,000,000	126,000,000		
511,000,000	168,000,000	541,000,000	255,000,000		
		944,000,000	161,000,000		
172,000,000	25,800,000	664,000,000	28,500,000	563,000,000	19,800,000
20,800,000	20,800,000	294,000,000	34,800,000	170,000,000	16,000,000
		256,000,000	74,700,000		
		345,000,000	7,070,000		
		447,000,000	48,000,000	324,000,000	74,500,000
		361,000,000	118,000,000	474,000,000	62,000,000
		631,000,000	631,000,000	548,000,000	66,100,000
		1,480,000,000	703,000,000		
		495,000,000	198,000,000		
233,000,000	233,000,000	527,000,000	56,400,000	519,000,000	48,100,000
351,000,000	53,400,000	661,000,000	41,200,000		

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
시 흥 시	946,000,000	79,500,000	946,000,000	79,500,000	293,000,000	293,000,000
군 포 시	712,000,000	77,300,000	712,000,000	77,300,000	700,000,000	160,000,000
의 왕 시	893,000,000	68,300,000	893,000,000	68,300,000	282,000,000	157,000,000
하 남 시	1,230,000,000	67,000,000	1,230,000,000	67,000,000	341,000,000	202,000,000
용인처인구	769,000,000	28,400,000	769,000,000	40,300,000	629,000,000	69,100,000
용인기흥구	1,430,000,000	99,400,000	1,160,000,000	99,400,000	502,000,000	169,000,000
용인수지구	1,080,000,000	200,000,000	1,080,000,000	272,000,000	543,000,000	543,000,000
파 주 시	585,000,000	10,600,000	585,000,000	14,000,000	260,000,000	14,300,000
이 천 시	700,000,000	16,600,000	700,000,000	29,600,000	241,000,000	34,900,000
안 성 시	655,000,000	16,600,000	655,000,000	25,800,000	346,000,000	32,400,000
김 포 시	704,000,000	17,100,000	704,000,000	41,900,000	425,000,000	86,700,000
화 성 시	774,000,000	12,300,000	774,000,000	27,600,000	515,000,000	14,400,000
광 주 시	1,080,000,000	44,100,000	597,000,000	46,400,000	440,000,000	156,000,000
양 주 시	544,000,000	24,800,000	544,000,000	24,800,000	249,000,000	56,900,000
포 천 시	568,000,000	11,800,000	568,000,000	11,800,000	214,000,000	28,600,000
여 주 시	652,000,000	10,300,000	652,000,000	24,600,000	329,000,000	66,900,000
연 천 군	188,000,000	12,200,000	184,000,000	12,200,000	164,000,000	28,300,000
가 평 군	415,000,000	12,500,000	415,000,000	24,900,000	205,000,000	44,100,000
양 평 군	1,170,000,000	13,900,000	1,170,000,000	22,500,000	306,000,000	21,400,000
강 원 도	1,010,000,000	1,960,000	571,000,000	1,960,000	1,010,000,000	2,290,000
춘 천 시	571,000,000	4,090,000	571,000,000	8,920,000	296,000,000	18,000,000
원 주 시	1,010,000,000	9,900,000	441,000,000	9,900,000	1,010,000,000	13,500,000
강 릉 시	445,000,000	3,880,000	422,000,000	6,170,000	445,000,000	10,200,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
186,000,000	186,000,000	451,000,000	82,500,000		
381,000,000	166,000,000	375,000,000	134,000,000		
364,000,000	150,000,000	891,000,000	73,400,000		
		611,000,000	68,400,000		
89,300,000	89,300,000	700,000,000	32,500,000	345,000,000	28,400,000
350,000,000	350,000,000	1,430,000,000	108,000,000		
		992,000,000	200,000,000		
386,000,000	89,800,000	362,000,000	38,700,000	520,000,000	10,600,000
		509,000,000	24,400,000	465,000,000	16,600,000
59,400,000	53,400,000	336,000,000	22,100,000	288,000,000	16,600,000
197,000,000	197,000,000	530,000,000	24,500,000	429,000,000	17,100,000
593,000,000	63,000,000	603,000,000	25,500,000	470,000,000	12,300,000
		501,000,000	63,100,000	1,080,000,000	44,100,000
147,000,000	107,000,000	355,000,000	47,700,000	452,000,000	25,300,000
		472,000,000	14,600,000	377,000,000	13,100,000
156,000,000	46,300,000	263,000,000	28,000,000	623,000,000	10,300,000
30,500,000	30,500,000	188,000,000	20,000,000	124,000,000	13,600,000
		340,000,000	54,000,000	340,000,000	12,500,000
		327,000,000	18,800,000	494,000,000	13,900,000
159,000,000	3,340,000	437,000,000	4,090,000	354,000,000	2,970,000
		285,000,000	4,090,000	178,000,000	7,940,000
159,000,000	20,800,000	419,000,000	13,700,000	279,000,000	11,400,000
38,300,000	31,800,000	437,000,000	8,200,000	354,000,000	3,880,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
동 해 시	318,000,000	3,340,000	318,000,000	3,680,000	131,000,000	14,100,000
태 백 시	234,000,000	3,940,000	234,000,000	3,940,000	159,000,000	6,920,000
속 초 시	435,000,000	8,690,000	435,000,000	8,690,000	178,000,000	9,690,000
삼 척 시	388,000,000	3,600,000	388,000,000	4,330,000	120,000,000	9,050,000
홍 천 군	247,000,000	5,880,000	213,000,000	13,800,000	247,000,000	25,700,000
횡 성 군	187,000,000	5,340,000	184,000,000	20,800,000	159,000,000	56,700,000
영 월 군	297,000,000	1,960,000	113,000,000	1,960,000	173,000,000	2,290,000
평 창 군	312,000,000	5,950,000	312,000,000	8,680,000	165,000,000	26,500,000
정 선 군	156,000,000	2,830,000	156,000,000	3,890,000	131,000,000	2,830,000
철 원 군	154,000,000	5,800,000	154,000,000	5,800,000	131,000,000	13,800,000
화 천 군	153,000,000	6,580,000	148,000,000	7,790,000	153,000,000	21,200,000
양 구 군	125,000,000	4,450,000	125,000,000	23,500,000	74,600,000	26,000,000
인 제 군	201,000,000	6,300,000	201,000,000	6,390,000	161,000,000	8,740,000
고 성 군	394,000,000	6,210,000	394,000,000	6,590,000	310,000,000	9,070,000
양 양 군	222,000,000	6,160,000	222,000,000	13,800,000	134,000,000	6,820,000
충 청 북 도	651,000,000	2,180,000	605,000,000	4,500,000	651,000,000	7,910,000
청주상당구	574,000,000	5,040,000	574,000,000	14,100,000	429,000,000	23,100,000
청주서원구	550,000,000	11,500,000	550,000,000	17,600,000	486,000,000	33,200,000
청주흥덕구	607,000,000	9,760,000	605,000,000	32,500,000	447,000,000	32,600,000
청주청원구	651,000,000	12,000,000	481,000,000	13,200,000	651,000,000	35,600,000
충 주 시	571,000,000	5,630,000	558,000,000	7,910,000	571,000,000	7,910,000
제 천 시	529,000,000	3,710,000	529,000,000	10,200,000	353,000,000	21,400,000
보 은 군	147,000,000	3,540,000	98,700,000	6,680,000	107,000,000	7,960,000



지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
69,000,000	3,340,000	249,000,000	7,080,000	47,600,000	11,900,000
67,000,000	5,620,000	102,000,000	26,100,000	48,400,000	5,600,000
57,900,000	12,100,000	209,000,000	39,500,000		
60,100,000	4,440,000	88,900,000	5,040,000	108,000,000	3,600,000
29,800,000	18,800,000	149,000,000	12,800,000	222,000,000	5,880,000
43,100,000	43,100,000	103,000,000	14,600,000	187,000,000	5,340,000
14,900,000	14,900,000	138,000,000	5,450,000	297,000,000	2,970,000
		172,000,000	12,700,000	258,000,000	5,950,000
70,000,000	68,800,000	65,600,000	7,900,000	112,000,000	3,010,000
		83,700,000	24,900,000	119,000,000	6,940,000
		73,500,000	29,100,000	118,000,000	6,580,000
		75,300,000	75,300,000	90,900,000	4,450,000
		101,000,000	25,200,000	189,000,000	6,300,000
		144,000,000	32,600,000	222,000,000	6,210,000
		108,000,000	6,480,000	188,000,000	6,160,000
607,000,000	16,700,000	445,000,000	5,500,000	480,000,000	2,180,000
		261,000,000	21,000,000	313,000,000	5,040,000
		445,000,000	15,900,000	162,000,000	11,500,000
607,000,000	86,500,000	410,000,000	15,300,000	480,000,000	9,760,000
		230,000,000	15,600,000	189,000,000	12,000,000
73,100,000	30,700,000	294,000,000	9,360,000	420,000,000	5,630,000
58,100,000	51,900,000	303,000,000	8,970,000	206,000,000	3,710,000
50,000,000	50,000,000	86,100,000	7,370,000	147,000,000	3,540,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
옥 천 군	187,000,000	4,100,000	178,000,000	5,850,000	169,000,000	15,700,000
영 동 군	281,000,000	2,180,000	191,000,000	4,500,000	149,000,000	13,600,000
증 평 군	433,000,000	6,980,000	433,000,000	15,300,000	204,000,000	19,500,000
진 천 군	367,000,000	6,670,000	192,000,000	21,300,000	367,000,000	22,300,000
괴 산 군	135,000,000	4,630,000	114,000,000	10,500,000	103,000,000	9,770,000
음 성 군	599,000,000	6,840,000	423,000,000	9,560,000	599,000,000	35,300,000
단 양 군	171,000,000	3,620,000	87,900,000	14,400,000	114,000,000	23,800,000
충 청 남 도	921,000,000	3,270,000	796,000,000	3,420,000	921,000,000	9,210,000
천안동남구	796,000,000	9,700,000	796,000,000	24,000,000	165,000,000	20,800,000
천안서북구	921,000,000	13,100,000	692,000,000	30,800,000	921,000,000	41,100,000
공 주 시	661,000,000	5,830,000	661,000,000	14,400,000	274,000,000	18,700,000
보 령 시	329,000,000	4,240,000	191,000,000	12,400,000	329,000,000	27,800,000
아 산 시	738,000,000	8,350,000	738,000,000	31,900,000	305,000,000	23,200,000
서 산 시	612,000,000	5,180,000	612,000,000	31,200,000	466,000,000	48,900,000
논 산 시	691,000,000	4,460,000	691,000,000	7,040,000	103,000,000	21,000,000
계 룡 시	238,000,000	15,900,000	238,000,000	15,900,000		
당 진 시	676,000,000	8,020,000	676,000,000	21,700,000	215,000,000	24,700,000
금 산 군	361,000,000	3,510,000	342,000,000	7,000,000	253,000,000	15,900,000
부 여 군	181,000,000	3,970,000	145,000,000	7,760,000	181,000,000	13,700,000
서 천 군	189,000,000	3,270,000	189,000,000	3,420,000	116,000,000	13,700,000
청 양 군	188,000,000	4,070,000	188,000,000	9,010,000	80,100,000	28,400,000
홍 성 군	435,000,000	4,240,000	435,000,000	9,060,000	228,000,000	22,800,000
예 산 군	491,000,000	6,570,000	491,000,000	16,800,000	123,000,000	9,210,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
32,600,000	16,700,000	152,000,000	8,150,000	187,000,000	4,100,000
		71,200,000	5,500,000	281,000,000	2,180,000
24,700,000	24,700,000	107,000,000	22,200,000	122,000,000	6,980,000
		92,200,000	21,000,000	180,000,000	6,670,000
		135,000,000	13,400,000	135,000,000	4,630,000
79,000,000	23,000,000	149,000,000	23,600,000	441,000,000	6,840,000
		73,400,000	11,200,000	171,000,000	3,620,000
530,000,000	7,950,000	442,000,000	4,890,000	613,000,000	3,270,000
		374,000,000	46,300,000	346,000,000	9,700,000
260,000,000	18,500,000	442,000,000	19,400,000	320,000,000	13,100,000
64,700,000	7,950,000	243,000,000	11,900,000	234,000,000	5,830,000
47,000,000	13,700,000	235,000,000	16,600,000	234,000,000	4,240,000
24,700,000	24,700,000	438,000,000	16,500,000	613,000,000	8,350,000
530,000,000	49,900,000	237,000,000	6,780,000	296,000,000	5,180,000
96,000,000	27,100,000	257,000,000	4,890,000	174,000,000	4,460,000
		208,000,000	29,400,000		
83,200,000	83,200,000	232,000,000	15,900,000	519,000,000	8,020,000
84,700,000	84,700,000	361,000,000	10,200,000	202,000,000	3,510,000
		96,900,000	11,000,000	120,000,000	3,970,000
125,000,000	125,000,000	108,000,000	8,630,000	124,000,000	3,270,000
		94,100,000	7,910,000	115,000,000	4,070,000
45,300,000	45,300,000	294,000,000	5,650,000	184,000,000	4,240,000
36,600,000	36,600,000	229,000,000	17,600,000	165,000,000	6,570,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
태 안 군	323,000,000	6,530,000	323,000,000	17,400,000	196,000,000	25,700,000
전 라 북 도	610,000,000	1,790,000	606,000,000	3,000,000	610,000,000	3,180,000
전주완산구	606,000,000	3,990,000	606,000,000	3,990,000	529,000,000	15,800,000
전주덕진구	610,000,000	10,400,000	578,000,000	19,700,000	610,000,000	30,900,000
군 산 시	479,000,000	4,840,000	479,000,000	7,550,000	331,000,000	4,960,000
익 산 시	523,000,000	3,110,000	523,000,000	6,980,000	147,000,000	7,690,000
정 읍 시	440,000,000	1,820,000	440,000,000	3,000,000	208,000,000	6,380,000
남 원 시	301,000,000	2,400,000	301,000,000	5,540,000	153,000,000	12,600,000
김 제 시	287,000,000	2,440,000	287,000,000	6,830,000	88,400,000	7,480,000
완 주 군	444,000,000	2,510,000	444,000,000	7,820,000	287,000,000	13,100,000
진 안 군	81,500,000	2,360,000	77,600,000	7,660,000	62,600,000	21,500,000
무 주 군	310,000,000	2,780,000	310,000,000	9,390,000	102,000,000	14,800,000
장 수 군	123,000,000	2,580,000	123,000,000	11,400,000	82,500,000	20,200,000
임 실 군	199,000,000	2,450,000	102,000,000	5,250,000	67,900,000	10,700,000
순 창 군	103,000,000	2,080,000	102,000,000	8,060,000	103,000,000	29,100,000
고 창 군	155,000,000	1,790,000	155,000,000	6,030,000	145,000,000	3,180,000
부 안 군	299,000,000	2,570,000	135,000,000	3,560,000	69,900,000	8,840,000
전 라 남 도	542,000,000	875,000	542,000,000	1,860,000	471,000,000	2,590,000
목 포 시	305,000,000	3,390,000	305,000,000	3,390,000	277,000,000	3,830,000
여 수 시	349,000,000	1,880,000	349,000,000	5,360,000	304,000,000	8,700,000
순 천 시	542,000,000	2,430,000	542,000,000	4,300,000	471,000,000	15,000,000
나 주 시	355,000,000	1,990,000	355,000,000	4,810,000	90,400,000	8,750,000
광 양 시	451,000,000	3,880,000	451,000,000	5,880,000	115,000,000	20,700,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
85,100,000	85,100,000	135,000,000	15,800,000	276,000,000	6,530,000
307,000,000	6,990,000	498,000,000	2,630,000	334,000,000	1,790,000
		498,000,000	15,300,000		
205,000,000	15,500,000	229,000,000	12,200,000	60,900,000	10,400,000
307,000,000	17,600,000	167,000,000	13,500,000	245,000,000	4,840,000
29,600,000	29,600,000	357,000,000	3,250,000	121,000,000	3,110,000
10,000,000	10,000,000	92,600,000	2,630,000	80,600,000	1,820,000
		124,000,000	4,250,000	142,000,000	2,400,000
		75,100,000	3,920,000	91,700,000	2,440,000
		207,000,000	9,830,000	334,000,000	2,510,000
		45,700,000	24,200,000	81,500,000	2,360,000
		60,600,000	7,190,000	145,000,000	2,780,000
		48,600,000	34,000,000	99,900,000	2,580,000
6,990,000	6,990,000	58,200,000	4,300,000	199,000,000	2,450,000
		34,400,000	3,190,000	94,300,000	2,080,000
		89,400,000	4,080,000	90,000,000	1,790,000
		69,400,000	3,620,000	299,000,000	2,570,000
337,000,000	8,550,000	177,000,000	2,110,000	244,000,000	875,000
83,100,000	50,200,000	157,000,000	5,130,000		
121,000,000	10,000,000	167,000,000	3,260,000	96,800,000	1,880,000
39,700,000	28,200,000	168,000,000	3,680,000	113,000,000	2,430,000
		73,300,000	5,130,000	110,000,000	1,990,000
153,000,000	17,800,000	128,000,000	8,720,000	130,000,000	3,880,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
담 양 군	202,000,000	4,150,000	171,000,000	6,700,000	202,000,000	27,300,000
곡 성 군	262,000,000	2,430,000	262,000,000	8,130,000	122,000,000	11,000,000
구 례 군	313,000,000	3,420,000	137,000,000	6,930,000	313,000,000	6,220,000
고 흥 군	168,000,000	1,650,000	76,900,000	3,840,000	168,000,000	9,540,000
보 성 군	122,000,000	2,330,000	76,700,000	2,850,000	122,000,000	4,680,000
화 순 군	138,000,000	2,040,000	138,000,000	4,980,000	126,000,000	16,200,000
장 흥 군	214,000,000	1,810,000	214,000,000	2,570,000	104,000,000	2,860,000
강 진 군	165,000,000	1,800,000	107,000,000	2,940,000	165,000,000	2,800,000
해 남 군	244,000,000	1,750,000	144,000,000	3,130,000	81,100,000	2,590,000
영 암 군	337,000,000	2,380,000	321,000,000	3,670,000	100,000,000	11,000,000
무 안 군	270,000,000	2,740,000	270,000,000	6,050,000	109,000,000	8,980,000
함 평 군	137,000,000	2,410,000	119,000,000	3,380,000	71,900,000	7,940,000
영 광 군	148,000,000	875,000	143,000,000	3,730,000	148,000,000	7,160,000
장 성 군	171,000,000	3,420,000	157,000,000	5,380,000	101,000,000	15,800,000
완 도 군	134,000,000	1,540,000	134,000,000	1,860,000	127,000,000	5,600,000
진 도 군	142,000,000	1,410,000	100,000,000	3,010,000	142,000,000	12,700,000
신 안 군	100,000,000	1,340,000	30,400,000	7,550,000	18,600,000	18,600,000
경 상 북 도	737,000,000	1,820,000	737,000,000	3,780,000	661,000,000	3,990,000
포 항 남 구	581,000,000	5,470,000	581,000,000	9,390,000	408,000,000	14,900,000
포 항 북 구	737,000,000	3,330,000	737,000,000	16,500,000	552,000,000	22,100,000
경 주 시	585,000,000	5,160,000	585,000,000	11,600,000	511,000,000	8,140,000
김 천 시	604,000,000	2,280,000	597,000,000	4,190,000	604,000,000	12,800,000
안 동 시	659,000,000	2,140,000	515,000,000	3,780,000	659,000,000	3,990,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
50,900,000	50,900,000	97,100,000	8,680,000	140,000,000	4,150,000
		77,800,000	4,570,000	88,500,000	2,430,000
		77,000,000	6,290,000	128,000,000	3,420,000
		88,900,000	2,110,000	124,000,000	1,650,000
		45,100,000	4,390,000	115,000,000	2,330,000
20,700,000	20,700,000	119,000,000	3,250,000	91,400,000	2,040,000
		36,500,000	4,150,000	95,900,000	1,810,000
8,550,000	8,550,000	35,500,000	3,710,000	89,400,000	1,800,000
		88,400,000	3,420,000	244,000,000	1,750,000
337,000,000	337,000,000	170,000,000	4,820,000	128,000,000	2,380,000
		177,000,000	5,520,000	128,000,000	2,740,000
		55,200,000	4,650,000	137,000,000	2,410,000
		91,300,000	4,130,000	77,500,000	875,000
38,500,000	17,300,000	67,500,000	4,250,000	171,000,000	3,420,000
		70,500,000	2,670,000	111,000,000	1,540,000
24,700,000	24,700,000	70,000,000	2,550,000	100,000,000	1,410,000
13,800,000	8,800,000	39,800,000	3,790,000	100,000,000	1,340,000
570,000,000	5,400,000	525,000,000	3,080,000	344,000,000	1,820,000
475,000,000	13,000,000	165,000,000	6,880,000	257,000,000	5,470,000
142,000,000	30,600,000	301,000,000	6,470,000	135,000,000	3,330,000
534,000,000	23,100,000	525,000,000	5,890,000	198,000,000	5,160,000
75,100,000	37,200,000	122,000,000	8,430,000	154,000,000	2,280,000
59,700,000	59,700,000	248,000,000	4,590,000	206,000,000	2,140,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 미 시	661,000,000	3,660,000	575,000,000	10,200,000	661,000,000	13,200,000
영 주 시	480,000,000	2,900,000	480,000,000	5,520,000	157,000,000	8,970,000
영 천 시	503,000,000	3,550,000	503,000,000	8,930,000	95,000,000	8,670,000
상 주 시	448,000,000	2,940,000	448,000,000	4,900,000	117,000,000	8,110,000
문 경 시	430,000,000	3,170,000	430,000,000	5,070,000	129,000,000	14,400,000
경 산 시	548,000,000	5,500,000	548,000,000	10,100,000	370,000,000	15,000,000
군 위 군	131,000,000	3,150,000	105,000,000	21,400,000	89,200,000	22,000,000
의 성 군	126,000,000	2,110,000	89,600,000	3,970,000	126,000,000	19,700,000
청 송 군	101,000,000	2,190,000	81,300,000	6,400,000	101,000,000	7,980,000
영 양 군	151,000,000	1,820,000	117,000,000	4,490,000	151,000,000	7,800,000
영 덕 군	177,000,000	2,660,000	176,000,000	4,290,000	92,700,000	11,100,000
청 도 군	300,000,000	5,890,000	131,000,000	12,600,000	113,000,000	14,500,000
고 령 군	214,000,000	3,480,000	214,000,000	16,800,000	112,000,000	30,600,000
성 주 군	475,000,000	3,540,000	475,000,000	6,900,000	109,000,000	13,500,000
칠 곡 군	562,000,000	5,690,000	562,000,000	13,800,000	489,000,000	23,900,000
예 천 군	176,000,000	2,270,000	166,000,000	4,860,000	112,000,000	6,280,000
봉 화 군	148,000,000	2,950,000	69,900,000	4,100,000	35,400,000	10,200,000
울 진 군	424,000,000	1,890,000	424,000,000	5,990,000	174,000,000	13,500,000
울 릉 군	149,000,000	6,250,000	149,000,000	16,300,000	126,000,000	9,660,000
경 상 남 도	734,000,000	2,680,000	734,000,000	5,090,000	675,000,000	6,470,000
창원의창구	701,000,000	12,300,000	701,000,000	25,300,000	133,000,000	34,300,000
창원성산구	734,000,000	42,700,000	734,000,000	42,700,000	112,000,000	95,300,000
창원마산합포구	693,000,000	5,430,000	693,000,000	12,100,000	675,000,000	19,800,000



지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
570,000,000	20,800,000	344,000,000	13,200,000	154,000,000	3,660,000
28,200,000	14,300,000	349,000,000	4,900,000	140,000,000	2,900,000
66,600,000	16,200,000	134,000,000	6,530,000	196,000,000	3,550,000
91,600,000	91,600,000	128,000,000	5,630,000	114,000,000	2,940,000
5,400,000	5,400,000	78,900,000	6,940,000	110,000,000	3,170,000
140,000,000	25,500,000	433,000,000	12,800,000	172,000,000	5,500,000
		94,900,000	36,500,000	131,000,000	3,150,000
64,200,000	64,200,000	46,900,000	3,810,000	60,400,000	2,110,000
		57,000,000	7,500,000	81,400,000	2,190,000
		42,400,000	3,080,000	59,400,000	1,820,000
59,400,000	16,400,000	54,900,000	8,230,000	177,000,000	2,660,000
87,600,000	87,600,000	96,400,000	14,500,000	300,000,000	5,890,000
		123,000,000	17,200,000	107,000,000	3,480,000
		58,800,000	19,200,000	106,000,000	3,540,000
222,000,000	31,800,000	136,000,000	16,500,000	344,000,000	5,690,000
57,200,000	57,200,000	107,000,000	6,940,000	176,000,000	2,270,000
32,800,000	32,800,000	38,300,000	7,390,000	148,000,000	2,950,000
43,500,000	7,390,000	106,000,000	3,280,000	72,700,000	1,890,000
		60,500,000	14,000,000	74,700,000	6,250,000
438,000,000	10,800,000	431,000,000	4,330,000	355,000,000	2,680,000
65,800,000	64,400,000	165,000,000	25,400,000	180,000,000	12,300,000
		112,000,000	112,000,000		
		125,000,000	14,900,000	205,000,000	5,430,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원마산회원구	591,000,000	9,350,000	591,000,000	9,350,000	202,000,000	37,800,000
창원진해구	488,000,000	14,200,000	488,000,000	14,200,000	465,000,000	16,000,000
진 주 시	675,000,000	3,670,000	675,000,000	8,170,000	656,000,000	24,800,000
통 영 시	501,000,000	3,580,000	501,000,000	8,220,000	443,000,000	25,000,000
사 천 시	559,000,000	6,050,000	559,000,000	7,910,000	527,000,000	6,470,000
김 해 시	623,000,000	8,750,000	623,000,000	8,750,000	477,000,000	24,100,000
밀 양 시	506,000,000	7,500,000	506,000,000	13,200,000	233,000,000	18,900,000
거 제 시	595,000,000	6,480,000	588,000,000	21,500,000	595,000,000	20,200,000
양 산 시	581,000,000	11,200,000	581,000,000	17,700,000	241,000,000	28,400,000
의 령 군	255,000,000	3,620,000	255,000,000	8,110,000	115,000,000	12,000,000
함 안 군	347,000,000	7,780,000	347,000,000	9,830,000	120,000,000	10,100,000
창 념 군	537,000,000	3,160,000	427,000,000	6,780,000	537,000,000	12,600,000
고 성 군	182,000,000	3,130,000	182,000,000	14,100,000	133,000,000	15,200,000
남 해 군	167,000,000	3,560,000	161,000,000	14,500,000	150,000,000	19,600,000
하 등 군	188,000,000	3,770,000	127,000,000	7,160,000	82,000,000	31,800,000
산 청 군	163,000,000	3,430,000	162,000,000	13,000,000	116,000,000	50,200,000
함 양 군	402,000,000	3,110,000	402,000,000	5,090,000	346,000,000	17,200,000
거 창 군	506,000,000	2,840,000	506,000,000	8,300,000	99,000,000	12,800,000
합 천 군	214,000,000	2,680,000	214,000,000	5,310,000	102,000,000	19,700,000
제 주 도	932,000,000	4,280,000	616,000,000	8,830,000	463,000,000	18,500,000
제 주 시	616,000,000	4,280,000	616,000,000	8,830,000	446,000,000	21,900,000
서 귀 포 시	932,000,000	9,250,000	588,000,000	9,250,000	463,000,000	18,500,000

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
41,800,000	41,800,000	131,000,000	21,800,000	269,000,000	19,500,000
198,000,000	34,200,000	192,000,000	21,200,000		
220,000,000	25,800,000	266,000,000	4,330,000	103,000,000	3,670,000
123,000,000	10,800,000	397,000,000	4,370,000	157,000,000	3,580,000
136,000,000	13,100,000	191,000,000	6,050,000	175,000,000	6,170,000
197,000,000	40,700,000	344,000,000	22,300,000	307,000,000	13,700,000
96,400,000	15,000,000	179,000,000	10,000,000	146,000,000	7,500,000
438,000,000	438,000,000	431,000,000	25,800,000	355,000,000	6,480,000
261,000,000	37,400,000	241,000,000	24,300,000	133,000,000	11,200,000
24,500,000	24,500,000	58,500,000	21,500,000	138,000,000	3,620,000
59,500,000	21,500,000	115,000,000	16,000,000	136,000,000	7,780,000
		92,200,000	5,830,000	122,000,000	3,160,000
76,700,000	14,800,000	100,000,000	7,320,000	137,000,000	3,130,000
		113,000,000	7,810,000	167,000,000	3,560,000
		74,500,000	6,970,000	188,000,000	3,770,000
		163,000,000	10,700,000	162,000,000	3,430,000
33,200,000	14,700,000	81,300,000	5,510,000	272,000,000	3,110,000
		153,000,000	10,600,000	103,000,000	2,840,000
		68,100,000	6,070,000	165,000,000	2,680,000
287,000,000	16,300,000	728,000,000	11,800,000	932,000,000	4,280,000
236,000,000	73,100,000	338,000,000	11,800,000	351,000,000	4,280,000
287,000,000	16,300,000	728,000,000	15,600,000	932,000,000	9,390,000

〈표 3〉 2016년도 개별공시지가 조사필지 현황

(단위 : 필지)

구 분	전체(A)			조사대상(B)			비율(% (B/A))
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유	
계	38,132,064	28,257,971	9,874,093	31,803,985	26,005,500	5,798,485	83.4
서울	975,995	781,443	194,552	907,162	734,893	172,269	92.9
부산	732,847	538,903	193,944	697,526	517,153	180,373	95.2
대구	606,022	458,386	147,636	431,514	402,668	28,846	71.2
인천	633,207	498,692	34,515	619,675	484,592	135,083	97.9
광주	392,104	303,142	88,962	375,353	291,456	83,897	95.7
대전	289,279	223,955	65,324	219,710	194,695	25,015	76.0
울산	487,448	351,539	135,909	411,697	338,856	72,841	84.5
세종	182,766	137,613	45,153	180,952	163,721	17,231	99.0
경기	4,788,694	3,577,006	1,211,688	4,293,628	3,354,302	939,326	89.7
강원	2,556,562	1,704,499	852,063	2,519,597	1,671,660	847,937	98.6
충북	2,261,728	1,606,219	655,509	2,151,353	1,555,451	595,902	95.1
충남	3,539,062	2,722,433	816,629	3,403,315	2,652,137	751,178	96.2
전북	3,755,208	2,647,240	1,107,968	2,612,562	2,301,934	310,628	69.6
전남	5,728,158	4,155,183	1,572,975	4,431,129	3,769,100	662,029	77.4
경북	5,658,434	4,289,756	1,368,678	4,121,550	3,829,004	292,546	72.8
경남	4,711,474	3,589,800	1,121,674	3,893,453	3,239,587	653,866	82.6
제주	833,076	672,162	160,914	533,809	504,291	29,518	64.1

※ 표준지(50만 필지)를 제외한 개별공시지가 조사현황임

〈표 4〉 2016년도 개별주택 조사호수 현황

(단위 : 호)

구분	공 시						미 공 시						합계
	계	단독	다가구	다중	주상용	기타	계	단독	다가구	다중	주상용	기타	
전국	3,715,200	2,524,977	522,106	7,510	657,431	3,176	273,429	251,082	8,794	38	12,505	1,010	3,989,831
서울	341,773	99,745	145,888	2,958	93,113	69	19,222	16,730	1,095	10	1,064	323	361,005
부산	190,522	91,990	48,203	194	50,024	111	37,644	30,196	4,922	1	2,315	210	228,195
대구	154,740	55,459	52,808	544	45,897	32	4,660	4,099	291	1	265	4	159,400
인천	97,981	53,191	17,977	157	26,603	53	7,604	6,636	273	-	679	16	105,656
광주	86,990	58,604	6,980	90	21,248	68	2,760	2,513	27	1	215	4	89,761
대전	81,388	40,108	14,641	1,539	25,080	20	1,304	1,089	44	-	168	3	82,710
울산	66,647	24,516	23,669	65	18,308	89	2,633	2,271	196	2	158	6	69,286
세종	13,999	11,440	901	43	1,610	5	1,698	1,669	6	-	22	1	15,713
경기	449,743	237,230	101,871	329	110,062	251	48,399	44,768	1,058	4	2,512	57	498,190
강원	224,597	177,127	12,087	146	34,972	265	8,980	8,374	63	2	412	129	233,985
충북	205,726	165,249	11,491	211	28,592	183	799	738	12	-	45	4	206,602
충남	247,500	211,754	8,769	244	26,591	142	53,316	51,927	71	7	1,243	68	300,880
전북	263,478	223,475	8,708	167	30,941	187	20,103	18,267	172	-	1,642	22	283,681
전남	357,951	320,739	5,278	347	30,858	729	40,965	39,894	91	3	919	58	399,154
경북	444,067	377,745	23,698	280	41,756	588	8,596	8,131	118	-	309	38	452,690
경남	403,660	310,228	35,825	178	57,076	353	14,450	13,585	338	7	471	49	418,180
제주	84,438	66,377	3,312	18	14,700	31	296	195	17	-	66	18	84,743

※ 표준주택(19만호)를 제외한 개별주택가격 조사현황임

〈표 5〉 2016년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황

(단위 : 백만원)

구 분	전 체	아파트	연립주택	다세대주택
전 국	2,023,257,086	1,808,772,244	54,013,634	160,471,207
서 울	661,458,354	558,485,116	22,788,993	80,184,245
부 산	132,775,843	121,548,396	2,308,973	8,918,473
대 구	96,913,656	92,123,759	995,688	3,794,208
인 천	109,928,814	95,149,628	1,740,430	13,038,755
광 주	47,152,488	46,342,351	537,528	272,609
대 전	50,081,592	47,814,544	664,635	1,602,413
울 산	43,459,916	41,152,221	658,146	1,649,549
세 종	10,410,069	10,305,187	50,853	54,029
경 기	558,073,949	501,969,736	15,251,795	40,852,418
강 원	25,737,470	24,569,394	743,489	424,586
충 북	33,771,382	32,170,024	695,490	905,868
충 남	45,057,379	42,564,215	904,641	1,588,522
전 북	34,167,326	33,092,846	598,325	476,154
전 남	24,618,925	23,645,834	593,524	379,567
경 북	49,225,181	45,440,417	1,517,779	2,266,984
경 남	88,171,798	84,059,315	1,941,648	2,170,835
제 주	12,252,936	8,339,258	2,021,691	1,891,987

2016년도 시·군·구  
부동산평가위원회 심의결과

〈표 6〉 2016년도 시·군·구 부동산평가

구분 행정구분	총필지	조사대상 필지	지가산정방법		열람 후
			비준표	조정	계
계	38,132,064	31,803,985	31,063,733	740,252	8,631
서울	975,995	907,162	856,237	50,925	552
부산	732,847	697,526	655,849	41,677	392
대구	606,022	431,514	417,903	13,611	128
인천	633,207	619,675	610,571	9,104	650
광주	392,104	375,353	367,953	7,400	83
대전	289,279	219,710	212,343	7,367	102
울산	487,448	411,697	405,614	6,083	126
세종	182,766	180,952	173,067	7,885	72
경기	4,788,694	4,293,628	4,210,569	83,059	2,290
강원	2,556,562	2,519,597	477,596	42,001	457
충북	2,261,728	2,151,353	2,122,857	28,496	1,125
충남	3,539,062	3,403,315	3,338,575	64,740	630
전북	3,755,208	2,612,562	2,565,912	46,650	273
전남	5,728,158	4,431,129	4,368,792	62,337	437
경북	5,658,434	4,121,550	3,913,272	208,278	617
경남	4,711,474	3,893,453	3,858,895	34,558	482
제주	833,076	533,809	507,728	26,081	215

※ 표준지(50만 필지)를 제외한 개별공시지가 기준임, 조정은 요구 대비 비율임



위 원 회 심 의 결 과

(단위 : 필지)

의 견 제 출		심 의 내 용			
상향요구	하향요구	조정			기각
		계	상향조정	하향조정	
3,938	4,693	2,677	1,253	1,424	5,954
174	378	134	37	97	418
58	334	64	27	37	328
37	91	25	7	18	103
609	41	34	23	11	616
56	27	42	26	16	41
67	35	39	29	10	63
9	117	7	2	5	119
21	51	34	12	22	38
1,297	993	732	395	337	1,558
188	269	202	93	109	255
406	719	391	184	207	734
213	417	252	112	140	378
136	137	85	49	36	188
312	125	189	126	63	248
137	480	260	70	190	357
194	288	93	50	43	389
24	191	94	11	83	121

〈표 7〉 2016년 시·도별 공시지가 총액

( ) : 비율(%)

구 분	필지수(필지)	면 적(천 m <sup>2</sup> )	총지가(백만원)	평균지가(원/m <sup>2</sup> )
전 국	32,303,985 (100.00)	94,868,742 (100.00)	45,095,291 (100.00)	47,534 (100.00)
서 울	936,467 (2.90)	583,767 (0.62)	13,505,899 (29.95)	2,313,575 (4,867.20)
부 산	715,731 (2.22)	747,308 (0.79)	2,037,562 (4.52)	272,654 (573.60)
대 구	444,744 (1.38)	745,786 (0.79)	1,322,631 (2.93)	177,347 (373.10)
인 천	631,529 (1.95)	1,060,964 (1.12)	2,653,236 (5.88)	250,078 (526.10)
광 주	383,992 (1.19)	493,714 (0.52)	595,845 (1.32)	120,686 (253.89)
대 전	226,391 (0.70)	445,871 (0.47)	783,581 (1.74)	175,742 (369.72)
울 산	419,874 (1.30)	990,563 (1.04)	797,642 (1.77)	80,524 (169.40)
세 종	183,211 (0.57)	466,281 (0.49)	393,410 (0.87)	84,372 (177.50)
경 기	4,354,453 (13.48)	9,718,583 (10.24)	12,676,951 (28.11)	130,440 (274.41)
강 원	2,550,774 (7.90)	16,836,690 (17.75)	1,100,955 (2.44)	6,539 (13.76)
충 북	2,177,537 (6.74)	7,327,231 (7.72)	1,010,228 (2.24)	13,787 (29.00)
충 남	3,445,175 (10.67)	8,146,681 (8.59)	1,944,542 (4.31)	23,869 (50.21)
전 북	2,654,219 (8.22)	7,193,529 (7.58)	884,667 (1.96)	12,298 (25.87)
전 남	4,494,918 (13.91)	11,317,320 (11.93)	975,722 (2.16)	8,621 (18.14)
경 북	4,188,710 (12.97)	17,211,295 (18.14)	1,637,393 (3.63)	9,513 (20.01)
경 남	3,952,838 (12.24)	9,870,091 (10.40)	2,195,343 (4.87)	22,242 (46.79)
제 주	543,422 (1.68)	1,713,067 (1.81)	579,683 (1.29)	33,839 (71.19)

※ 전국 약3,810만 필지중 비과세토지(약 580만필지)를 제외한 개별공시지가 조사대상 필지(표준지 포함)에 대한 단순 합산액임.

〈표 8〉 2016년 시·도별 단독주택가격 총액

( ) : 비율(%)

구 분	호 수(호)	총가격(백만원)	1호당 평균가격(천원)
전 국	4,179,831 (100.00)	449,534,828 (100.00)	107,548 (100.00)
서 울	378,212 (9.05)	123,443,373 (27.46)	326,386 (303.48)
부 산	238,670 (5.71)	21,577,658 (4.80)	90,407 (84.06)
대 구	166,398 (3.98)	20,635,829 (4.59)	124,014 (115.31)
인 천	110,182 (2.64)	14,867,224 (3.31)	134,933 (125.46)
광 주	93,711 (2.24)	8,181,712 (1.82)	87,307 (81.18)
대 전	86,294 (2.06)	13,103,940 (2.91)	151,852 (141.19)
울 산	72,025 (1.72)	12,154,530 (2.70)	168,754 (156.91)
세 종	16,532 (0.40)	1,912,437 (0.43)	115,680 (107.56)
경 기	519,743 (12.44)	97,185,036 (21.62)	186,986 (173.86)
강 원	245,434 (5.87)	14,572,268 (3.24)	59,373 (55.21)
충 북	216,796 (5.19)	14,255,551 (3.17)	65,755 (61.14)
충 남	316,037 (7.56)	18,818,991 (4.19)	59,546 (55.37)
전 북	298,002 (7.13)	12,910,335 (2.87)	43,322 (40.28)
전 남	419,733 (10.04)	11,787,255 (2.62)	28,082 (26.11)
경 북	475,772 (11.38)	24,315,017 (5.41)	51,106 (47.52)
경 남	437,807 (10.47)	31,993,151 (7.12)	73,075 (67.95)
제 주	88,483 (2.12)	7,820,511 (1.74)	88,384 (82.18)

※ 개별주택 3,989,831호 및 표준주택 190,000호의 조사대상 단독주택에 대한 단순 합산액임.

〈표 9〉 연 도 별

○ 가격시점

— 1975 ~ 1986 : 당해년도 10월 1일 기준

— 1987 ~ 2015 : 익년 1월 1일 기준

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	
전국	26.99	26.60	33.55	48.98	16.63	11.68	7.51	5.40	18.50	13.20	7.00	7.30	14.67	27.47	31.97	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-0.57	
대도시	21.87	21.04	46.67	79.08	21.96	17.02	7.11	5.60	31.70	21.60	7.80	6.40	13.91	29.47	31.95	26.97	13.46	-2.59	-8.05	-0.83	
시지역	25.84	28.62	34.65	58.78	14.49	14.37	8.63	7.90	18.30	11.30	6.50	7.80	15.79	22.54	38.29	18.60	13.69	0.18	-6.58	-0.35	
군지역	25.92	24.43	25.72	29.69	12.46	8.19	7.12	5.00	13.40	10.90	6.90	7.40	12.01	24.59	22.52	12.20	10.19	0.46	-6.62	-0.18	
수도권																					
지방권																					
서울특별시	31.63	16.06	31.70	135.70	6.40	13.42	3.56	8.70	57.70	23.30	8.10	3.70	6.29	28.06	33.54	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36	
광역시	부산		48.53	93.59	14.20	24.01	6.81	4.30	15.40	10.30	8.70	9.90	46.50	35.25	17.49	15.82	14.69	-1.57	-6.77	-0.35	
	대구	13.59	21.21	33.01	51.50	82.62	12.64	4.05	1.30	7.00	6.90	6.60	5.40	57.68	38.17	35.15	27.42	13.74	-2.61	-7.77	0.87
	인천			43.29	98.45	16.99	12.59	11.15	7.00	34.30	27.90	4.80	6.50	6.90	16.11	46.72	29.14	22.81	0.11	-6.62	0.07
	광주	23.05	26.11	57.70	60.76	9.43	28.41	24.00	4.40	11.50	2.30	1.80	4.50	19.53	59.98	42.99	22.43	16.50	-0.33	-6.36	-0.26
	대전	24.02	20.77	65.58	34.53	6.36	16.21	4.28	5.30	40.40	76.20	17.00	11.10	3.60	16.48	20.83	17.89	23.25	-9.35	-7.81	-0.59
	울산																				
	세종																				
도	경기					8.02	9.33	8.70	36.80	15.60	7.90	11.20	10.08	22.08	48.03	22.03	14.68	0.08	-7.06	-0.26	
	강원					6.34	5.91	4.10	5.80	7.50	3.00	4.70	4.70	21.08	25.54	11.98	7.18	1.06	-4.89	-0.11	
	충북					8.95	7.42	6.50	16.60	23.80	17.20	10.80	7.75	13.31	16.11	11.48	14.31	1.62	-6.07	-0.40	
	충남					11.18	4.85	4.70	19.60	30.40	16.10	14.50	6.18	16.34	27.50	11.41	9.56	1.12	-6.36	-0.48	
	전북					11.88	7.11	4.00	7.10	8.70	4.00	4.30	15.12	27.07	29.68	10.84	9.40	1.64	-5.94	-0.60	
	전남					19.13	13.87	6.50	9.00	3.10	2.80	5.10	13.60	32.54	38.38	9.54	4.50	-0.12	-5.53	-0.54	
	경북					8.06	4.31	2.90	12.90	9.20	4.10	6.30	16.65	22.64	19.80	13.32	9.11	-0.26	-6.57	0.63	
	경남					11.41	9.10	4.70	12.70	9.60	5.70	4.70	48.25	28.72	17.25	12.80	14.47	0.18	-6.59	-0.64	
	제주					17.35	6.71	2.60	15.30	3.50	3.50	7.20	8.13	31.23	41.90	8.45	10.43	0.26	-8.70	-0.39	

\* 세종특별자치시의 2012.7.1 출범 이후의 연간 변동률임. \*\* 구 연기군을 포함한 세종특별자치시의 연간변동률임.

지 가 변 동 률 (행정구역별)

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	
전국	0.55	0.95	0.31	-13.60	2.94	0.67	1.32	8.98	3.43	3.86	4.986	5.617	3.886	-0.319	0.955	1.046	1.166	0.956	1.135	1.964	2.402	
대도시	0.34	0.84	0.02	-15.33	2.26	-0.09	1.36	10.79	3.71	3.13	5.359	7.095	4.758	-0.628	1.152	0.792	1.031	0.728	1.245	2.424	2.769	
시지역	0.67	1.12	0.68	-12.15	3.50	1.49	1.53	7.84	3.53	4.85	4.677	4.000	3.250	-0.021	0.830	1.334	1.347	1.187	1.043	1.543	2.085	
군지역	1.08	0.98	0.81	-8.85	4.59	1.73	0.49	3.20	1.43	3.94	4.173	3.926	1.844	-0.055	0.441	1.044	0.987	1.109	0.948	1.434	1.931	
수도권																	1.164	0.681	1.044	1.909	2.193	
지방권																	1.169	1.474	1.303	2.064	2.774	
서울특별시	0.18	0.94	0.29	-16.25	2.66	0.05	1.89	15.81	5.23	4.09	6.564	9.171	5.882	-1.001	1.396	0.527	0.965	0.378	1.206	2.662	2.688	
광역시	부산	0.14	0.40	-0.90	-16.52	1.24	-0.53	0.49	3.28	1.09	0.89	1.862	2.496	2.164	-0.174	0.107	1.216	1.578	1.731	1.568	2.278	3.094
	대구	1.27	1.09	-0.71	-15.24	1.93	-1.05	0.42	2.09	1.54	1.58	3.317	4.185	2.911	-0.451	0.284	1.401	1.397	1.583	1.679	3.149	4.059
	인천	0.58	0.78	0.28	-13.79	3.51	1.07	1.77	11.51	2.50	4.32	4.937	5.580	4.851	1.366	1.987	1.434	0.660	0.464	0.870	1.35	1.951
	광주	1.44	1.16	0.67	-10.25	1.30	-0.31	-0.37	1.03	0.91	0.68	1.865	1.442	0.941	-0.896	0.333	0.666	0.750	1.152	0.746	1.313	2.869
	대전	-0.47	0.16	0.12	-8.36	0.38	-0.24	1.00	3.24	5.47	2.25	6.803	4.154	1.481	-0.968	0.260	1.549	1.468	1.252	1.011	1.844	3.112
	울산			0.03	-13.54	1.50	-0.26	0.38	1.75	0.66	1.79	2.062	2.937	2.902	-0.281	0.307	0.736	1.092	1.646	1.368	1.849	2.520
	세종																					
도	경기	1.46	1.20	0.65	-14.65	4.52	1.92	1.91	13.06	5.12	6.12	5.686	5.074	4.229	-0.267	1.217	1.485	1.470	1.038	0.912	1.236	1.733
	강원	1.13	1.26	0.77	-8.30	2.50	1.39	2.29	1.88	1.79	2.27	2.632	2.521	1.665	0.378	0.342	0.843	1.415	1.791	1.292	1.764	2.642
	충북	0.39	0.77	1.02	-7.13	4.10	1.12	0.41	3.02	2.54	3.83	4.981	4.370	1.265	-0.364	0.110	0.653	0.586	1.086	1.018	1.694	1.902
	충남	-0.27	1.08	1.13	-7.11	3.18	1.18	0.36	2.48	4.81	11.65	8.322	5.546	2.025	-0.117	0.257	1.161	0.761	0.880	0.777	1.386	1.512
	전북	0.48	1.13	0.57	-5.60	2.17	1.13	-0.13	0.64	0.96	0.70	1.379	1.291	1.211	2.583	-0.529	0.658	0.769	1.433	1.041	1.584	2.307
	전남	0.20	0.83	0.69	-6.96	4.50	1.94	0.35	0.95	0.50	0.93	2.448	1.910	1.309	0.260	0.351	1.133	0.949	1.345	0.961	1.802	2.802
	경북	0.72	1.25	0.38	-10.76	2.73	0.72	0.51	2.06	0.15	2.11	2.194	2.517	1.683	-0.133	0.484	1.144	1.111	1.397	1.490	2.417	2.651
	경남	0.56	0.98	0.26	-14.12	2.21	1.15	0.94	2.22	1.38	3.09	2.809	2.561	2.218	0.105	0.440	1.288	1.627	1.669	1.491	1.974	2.232
	제주	-0.15	0.30	0.38	-8.13	6.82	2.18	3.13	6.01	1.25	1.96	2.122	2.104	1.672	-0.020	0.197	1.073	0.917	1.250	1.424	3.728	7.568

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
서울특별시	31.63	16.06	31.70	135.70	6.40	13.42	3.56	8.70	57.70	23.30	8.10	3.70	6.29	28.06	33.54	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36
종로구						11.77	3.61	8.80	65.10	20.90	11.20	3.40	6.87	14.80	27.35	29.41	6.06	-2.63	-5.85	-0.46
중구						13.29	5.99	9.30	53.50	17.10	15.50	4.00	6.61	21.56	26.29	22.77	2.08	-2.25	-6.75	0.02
용산구						12.18	0.61	6.90	51.00	24.60	8.60	3.00	3.81	17.15	27.37	28.01	6.85	-3.02	-7.33	-0.09
성동구						14.88	1.75	7.50	48.00	23.40	7.60	4.20	4.93	27.87	32.59	36.96	14.01	-1.03	-9.67	-1.34
광진구																				
동대문구						12.96	0.85	4.70	49.30	24.60	8.10	3.00	4.21	28.47	28.63	24.13	10.82	-3.67	-7.84	-1.10
종랑구														31.74	35.11	21.92	10.31	-0.35	-7.41	-0.17
성북구						7.10	0.00	7.20	61.50	23.40	7.90	3.00	4.33	27.10	24.65	27.58	10.40	0.15	-4.59	-0.04
강북구																				
도봉구						9.29	2.72	6.90	49.80	23.20	12.10	3.30	9.08	35.88	33.34	40.94	10.26	-0.50	-8.53	-0.89
노원구														35.56	46.82	42.53	14.84	-1.48	-5.24	-0.74
은평구						14.31	1.16	9.20	62.70	24.50	7.50	2.90	5.59	26.23	31.12	20.00	9.24	-4.61	-8.24	-1.50
서대문구						11.98	6.83	7.10	51.40	25.00	7.20	2.50	5.61	20.32	29.86	24.72	10.86	-1.33	-6.54	-1.23
마포구						11.61	1.29	5.70	44.00	26.50	7.50	3.70	4.39	27.49	27.70	27.19	9.03	0.43	-7.67	-0.67
양천구														31.64	35.49	23.46	15.07	-2.88	-8.53	-0.27
강서구						12.30	4.15	5.40	69.50	25.80	5.30	3.90	6.23	33.81	38.91	25.55	13.16	2.31	-7.77	1.07
구로구						13.12	1.51	4.00	56.50	20.50	5.60	4.90	6.34	25.29	30.21	30.71	14.19	-0.50	-5.51	-0.05
금천구																				
영등포구						13.35	0.75	4.50	62.80	23.10	11.30	4.20	6.75	26.81	29.70	29.33	15.04	-2.22	-7.27	-0.92
동작구						14.63	1.51	5.80	59.40	21.80	4.20	4.00	5.18	27.22	28.71	27.17	13.71	-4.79	-9.15	-1.52
관악구						14.39	1.10	4.00	62.40	21.70	6.50	4.60	5.56	32.51	28.61	39.33	11.63	-8.78	-8.31	-1.93
서초구														33.29	46.27	34.34	13.23	-4.08	-13.20	-3.32

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
서울특별시	0.18	0.94	0.29	-16.25	2.66	0.05	1.89	15.81	5.23	4.09	6.564	9.171	5.882	-1.001	1.396	0.527	0.965	0.378	1.206	2.662	2.688
종로구	0.16	1.08	0.76	-17.15	3.00	-0.52	1.78	16.64	4.35	4.14	5.519	8.879	5.835	-1.245	0.755	0.497	0.844	0.287	1.201	2.41	1.903
중구	0.93	1.47	1.01	-17.64	2.98	-0.50	2.21	15.26	4.63	4.07	5.654	8.732	5.804	-0.716	0.587	0.456	0.960	0.335	0.604	2.563	1.806
용산구	3.13	1.49	0.67	-15.85	2.58	0.44	1.88	15.64	5.05	7.60	10.236	11.722	11.734	0.822	2.110	0.815	0.895	0.505	-2.113	1.491	1.501
성동구	2.14	1.27	0.10	-15.73	1.82	-0.29	1.57	17.52	4.38	4.94	9.014	10.961	10.505	1.310	1.938	0.702	1.012	0.307	0.277	1.848	2.218
광진구	0.88	0.86	0.10	-16.90	1.98	0.19	1.55	15.26	5.33	3.58	5.481	9.139	6.289	-0.576	1.336	0.799	0.954	0.211	0.454	1.822	2.551
동대문구	0.12	0.95	0.69	-15.36	2.19	-0.71	1.71	13.65	5.09	3.79	7.355	8.734	6.237	-0.242	1.000	0.406	0.958	0.367	0.540	1.361	2.254
종랑구	1.12	0.43	0.50	-16.21	1.92	-0.51	1.40	13.31	3.75	3.86	5.592	8.387	4.885	-0.401	1.032	0.728	0.817	0.247	0.458	1.867	2.531
성북구	1.01	1.13	1.05	-16.11	2.94	-0.03	1.55	15.10	3.83	3.06	6.607	9.624	6.137	-0.958	1.089	0.677	0.817	-0.106	0.182	1.425	2.191
강북구	0.56	0.29	0.18	-16.93	3.15	-0.05	1.73	10.90	3.21	3.65	5.945	8.676	5.257	-0.527	1.104	0.725	0.760	0.329	0.476	1.886	1.986
도봉구	1.18	1.16	0.33	-15.40	2.84	-0.32	1.79	9.99	3.97	3.36	4.203	6.462	4.044	-0.315	1.179	0.283	0.703	0.263	0.216	1.66	2.191
노원구	0.30	1.11	0.37	-16.17	2.86	-0.09	2.20	10.99	4.23	3.45	4.517	8.259	4.715	-0.218	1.266	0.485	0.715	0.320	0.357	1.427	2.468
은평구	-0.16	0.54	0.33	-15.55	3.25	0.35	1.91	14.97	3.46	4.94	7.714	9.214	4.995	-0.336	0.575	0.528	0.814	-0.094	0.779	2.515	2.082
서대문구	-0.55	0.88	0.45	-16.26	2.65	-0.30	1.95	13.71	3.82	4.40	7.415	9.042	5.559	-0.200	0.963	0.599	0.834	0.221	0.537	2.175	2.566
마포구	1.50	0.74	0.43	-15.07	2.43	-0.20	3.49	11.47	4.50	4.28	7.208	9.638	5.726	-0.233	1.036	0.642	0.867	0.239	0.962	2.838	3.312
양천구	0.82	1.34	0.15	-15.78	1.98	-0.08	1.85	13.56	5.15	3.24	5.225	9.942	6.083	-1.293	1.183	0.614	0.900	0.176	0.845	2.31	2.420
강서구	3.00	1.64	1.01	-14.38	2.64	-0.02	1.26	14.59	5.87	3.51	6.081	9.541	5.679	0.272	1.214	0.721	0.969	0.258	1.140	2.224	2.863
구로구	1.28	0.37	0.58	-16.32	1.38	-0.58	1.48	11.98	5.23	5.02	5.497	8.275	5.740	-0.828	1.110	0.464	0.887	0.231	0.651	1.86	2.362
금천구	1.56	0.55	0.41	-14.51	2.41	-0.25	0.91	5.26	4.05	4.09	6.067	7.129	4.298	-0.389	1.306	0.493	0.806	0.229	0.934	1.859	2.531
영등포구	0.47	1.08	0.28	-16.16	2.11	0.30	1.42	11.32	4.62	4.47	6.213	9.422	5.415	-0.421	1.062	0.548	0.836	0.290	0.594	1.838	2.177
동작구	-0.49	0.09	0.35	-16.45	2.40	-0.51	1.94	16.03	4.37	4.07	6.796	10.235	5.644	-0.634	1.148	0.925	0.849	0.311	0.657	1.853	2.369
관악구	-0.44	0.24	0.16	-17.85	2.81	-0.16	2.08	13.51	4.13	3.94	6.859	8.593	4.940	-0.889	0.956	0.498	0.881	0.260	0.810	1.675	2.429
서초구	-1.65	0.62	-0.15	-15.87	3.13	-0.02	2.33	19.88	6.85	4.86	6.612	8.909	5.181	-2.042	1.870	0.466	1.169	0.534	1.816	3.782	3.037

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
강남구						20.16	12.71	21.70	69.40	23.80	3.80	5.30	7.88	38.33	47.20	36.69	10.61	-4.44	-12.14	-3.72
송파구														38.94	40.74	35.02	14.39	-5.98	-11.89	-2.67
강동구						18.92	11.10	25.40	64.80	22.60	10.30	3.70	7.86	37.24	41.47	27.69	13.25	-3.94	-6.86	-1.39
부산광역시			48.53	93.59	14.20	24.01	6.81	4.30	15.40	10.30	8.70	9.90	46.50	35.25	17.49	15.82	14.69	-1.57	-6.77	-0.35
중구						26.14	7.68	6.90	20.00	16.40	14.70	9.70	33.07	26.26	19.17	17.39	13.70	-2.38	-7.36	-0.58
서구						26.75	7.10	3.90	17.70	8.50	9.40	10.00	40.09	24.46	15.58	17.13	16.42	-0.82	-6.39	-1.22
동구						29.25	4.66	4.80	16.30	9.90	8.30	7.90	31.40	25.08	15.14	16.87	15.81	-1.09	-6.99	-1.21
영도구						17.93	7.19	5.30	14.60	9.40	7.70	6.60	27.16	24.98	14.30	17.54	15.41	-2.87	-6.39	-0.24
부산진구						24.95	5.67	4.70	14.70	9.40	9.00	10.20	33.33	31.27	16.31	15.39	17.68	-0.50	-6.70	0.35
동래구						22.21	7.19	4.80	16.80	11.10	9.10	9.90	47.10	38.96	14.82	15.73	13.62	-1.33	-7.14	-1.20
남구						26.24	4.55	4.00	11.90	9.20	6.40	10.00	46.56	60.32	15.13	13.22	9.61	-2.71	-7.36	-0.04
북구						23.05	10.54	3.00	15.30	11.40	8.40	12.50	71.65	28.02	21.71	12.71	12.53	-3.96	-7.17	-0.98
해운대구						19.32	5.11	3.60	12.90	10.00	10.90	9.20	64.03	38.45	16.02	15.06	16.15	-0.93	-6.96	1.30
사하구										8.30	9.00	8.70	59.69	25.90	20.58	17.38	17.46	-1.24	-7.24	-0.14
금정구														40.10	19.48	17.77	14.24	-2.06	-6.59	-0.26
강서구													77.42	28.21	19.97	19.17	15.22	0.82	-2.33	-0.29
연제구																				
수영구																				
사상구																				
기장군																				
대구광역시	13.59	21.21	33.01	51.50	82.62	12.64	4.05	1.30	7.00	6.90	6.60	5.40	57.68	38.17	35.15	27.42	13.74	-2.61	-7.77	0.87
중구								3.60	5.80	5.00	5.80	6.30	31.50	26.06	37.30	22.81	13.17	-2.65	-7.29	-0.15
동구								1.90	5.80	5.60	7.50	5.50	64.89	52.06	31.89	26.10	13.58	-5.54	-8.87	0.57



(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
강남구	-2.32	1.17	-0.37	-16.67	2.89	1.63	2.34	22.61	6.81	3.86	6.734	9.217	5.444	-1.984	1.882	0.184	1.133	0.739	2.619	4.216	3.804
송파구	-0.19	0.86	-0.23	-16.73	2.64	0.11	1.54	21.99	6.98	3.54	7.615	9.216	5.674	-1.893	1.838	0.580	1.160	0.453	3.009	3.644	3.045
강동구	0.33	0.92	0.27	-15.95	3.74	-0.62	1.47	13.80	6.38	3.22	5.652	8.994	5.078	-1.899	1.678	0.563	0.825	0.338	1.590	2.194	2.778
부산광역시	0.14	0.40	-0.90	-16.52	1.24	-0.53	0.49	3.28	1.09	0.89	1.862	2.496	2.164	-0.174	0.107	1.216	1.578	1.731	1.568	2.278	3.094
중구	-0.28	0.05	-1.74	-21.69	0.65	-0.60	0.07	2.75	0.74	0.22	0.251	0.088	-0.134	-2.068	0.018	1.053	1.149	1.007	1.577	1.934	2.964
서구	-0.33	0.22	-1.10	-15.83	0.68	0.61	-0.07	2.09	0.75	0.28	0.638	0.705	0.130	-0.717	0.018	0.962	1.163	1.492	1.114	2.175	2.660
동구	-0.81	0.22	-0.88	-17.05	0.59	-1.73	0.19	2.29	0.79	0.53	0.149	0.400	0.078	-1.647	-0.705	0.433	1.138	0.647	1.435	2.182	2.473
영도구	-0.94	0.68	-1.02	-15.43	0.31	-0.76	0.18	1.05	0.63	0.17	0.354	1.195	1.645	-1.481	0.287	1.048	1.228	1.423	1.250	1.818	2.292
부산진구	-0.07	0.55	-1.44	-17.45	1.31	-0.82	0.74	2.25	0.68	0.60	1.660	2.741	0.913	-1.437	-0.041	0.942	1.576	1.386	1.828	2.621	3.605
동래구	0.00	0.19	-0.79	-16.35	0.77	-0.92	0.50	1.82	0.61	0.36	0.615	2.291	2.558	-0.749	-0.049	1.080	1.476	1.972	1.624	2.485	3.550
남구	0.53	0.56	-0.18	-16.77	0.66	-1.02	0.50	1.78	0.68	0.39	0.836	1.282	0.958	-1.026	-0.168	0.860	1.150	1.900	1.975	2.941	3.445
북구	0.35	0.59	-0.94	-17.25	1.19	-1.09	0.38	2.65	1.49	0.44	0.603	1.224	1.186	-1.026	-0.143	1.001	1.398	1.368	1.274	1.852	2.348
해운대구	0.08	0.20	-1.01	-17.82	0.67	-0.88	0.51	3.86	0.88	0.44	2.193	1.977	1.054	-0.028	0.179	1.082	1.505	2.125	1.477	2.356	3.821
사하구	0.57	0.18	-0.92	-16.21	0.77	-1.53	0.13	3.19	0.89	0.35	1.140	2.178	2.861	-0.138	0.003	1.117	1.595	1.418	0.857	1.706	2.162
금정구	-0.25	0.20	-1.22	-16.24	1.17	1.35	0.08	1.99	1.35	0.82	2.226	3.082	2.129	-0.525	0.029	1.096	1.669	1.747	1.770	2.111	2.713
강서구	1.57	0.32	0.15	-10.05	3.78	1.74	0.29	8.13	3.00	5.22	7.481	5.044	5.202	3.672	0.989	1.979	2.188	2.465	1.862	2.142	3.573
연제구	0.01	0.24	-1.03	-16.74	1.23	-0.35	1.29	3.17	0.78	0.38	1.209	1.921	2.523	-0.964	-0.098	1.083	1.352	1.517	1.292	1.941	2.894
수영구	0.17	0.46	-1.41	-16.65	0.76	-1.51	1.28	6.12	0.87	0.47	1.591	2.079	2.039	-1.145	-0.097	1.017	1.471	1.687	1.666	2.512	3.376
사상구	0.42	0.81	-0.69	-17.33	1.47	-0.96	0.11	3.22	0.82	0.39	1.011	4.552	4.253	-0.425	-0.434	1.479	1.727	1.317	0.957	2.031	2.182
기장군	1.57	2.29	2.43	-7.40	8.22	4.27	2.20	12.75	4.85	5.14	6.040	5.919	4.704	2.323	1.004	2.136	1.960	2.302	2.183	2.86	2.986
대구광역시	1.27	1.09	-0.71	-15.24	1.93	-1.05	0.42	2.09	1.54	1.58	3.317	4.185	2.911	-0.451	0.284	1.401	1.397	1.583	1.679	3.149	4.059
중구	0.46	0.93	-0.53	-16.87	0.73	-1.40	-0.52	0.99	0.37	0.05	-0.104	1.929	1.303	-0.087	0.016	0.845	0.600	0.877	0.694	2.234	3.172
동구	0.45	1.72	0.30	-14.50	2.54	-1.47	0.12	1.82	1.40	1.85	4.881	6.483	3.488	-0.567	0.180	1.868	2.691	2.607	2.186	3.237	4.244

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
서구								2.30	8.40	11.80	6.80	5.90	80.97	32.26	43.05	28.85	16.93	-1.71	-8.59	-0.30
남구								0.50	5.30	5.50	5.40	2.40	47.39	42.71	38.31	20.88	13.19	-2.03	-6.80	0.20
북구								0.60	10.60	8.10	8.10	5.60	66.84	37.19	33.42	27.23	17.84	-1.84	-8.88	0.95
수성구								-1.40	6.10	5.20	4.20	6.00	77.11	43.97	36.69	31.43	8.97	-2.97	-5.22	2.70
달서구														38.48	31.29	31.20	12.96	0.25	-8.99	0.65
달성군																				
인천광역시			43.29	98.45	16.99	12.59	11.15	7.00	34.30	27.90	4.80	6.50	6.90	16.11	46.72	29.14	22.81	0.11	-6.62	0.07
중구								7.20	30.60	19.30	3.10	4.50	6.79	15.30	106.10	21.07	11.66	6.02	-4.95	1.00
동구								6.20	28.30	18.20	2.70	5.00	6.20	14.76	26.85	29.32	10.56	-0.72	-7.17	0.08
남구								6.70	34.50	32.50	4.40	6.90	6.83	13.42	30.57	34.57	20.52	-1.53	-7.22	-0.04
연수구																				
남동구														20.55	37.14	38.53	19.93	-0.58	-7.57	0.29
부평구																				
북구								7.30	37.00	28.00	6.50	7.20	7.18	18.29	42.75	21.07	30.43	0.54	-5.92	-0.23
계양구																				
서구														15.71	43.60	34.86	24.49	-2.47	-6.64	-0.01
강화군																				
옹진군																				
광주광역시	23.05	26.11	57.70	60.76	9.43	28.41	24.00	4.40	11.50	2.30	1.80	4.50	19.53	59.98	42.99	22.43	16.50	-0.33	-6.36	-0.26
동구													17.54	58.21	34.50	20.08	14.13	0.22	-4.86	-0.60
서구													25.98	60.18	46.02	20.79	13.96	0.40	-8.33	0.35
남구																				
북구													17.56	61.55	50.37	20.58	16.78	-0.50	-5.11	-0.28

자 료 편

(단위 : %)

표 1

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
서구	0.49	0.31	-2.11	-15.61	1.12	-1.18	-0.20	2.01	0.88	1.65	1.416	1.412	1.332	-0.523	0.025	0.789	0.663	1.116	1.347	2.504	3.637
남구	0.58	0.72	0.07	-15.66	1.16	-1.36	0.09	0.27	0.07	0.28	0.979	2.248	2.178	-0.439	0.334	0.804	0.529	0.657	0.752	2.217	4.124
북구	1.00	1.06	0.51	-14.66	1.89	-1.02	1.01	1.34	1.91	1.91	2.617	4.205	2.209	-1.318	0.042	1.001	0.777	1.127	1.697	2.807	3.815
수성구	1.27	1.01	-1.43	-15.09	2.62	-1.40	0.42	4.19	2.96	1.62	4.345	4.213	2.826	-0.182	0.104	1.113	0.823	1.371	1.552	3.229	4.428
달서구	0.86	0.33	-1.90	-13.78	1.84	-0.70	0.91	2.22	1.42	1.35	5.103	5.360	3.675	-1.341	0.118	1.282	1.464	1.569	1.551	3.08	3.794
달성군	7.00	3.34	-0.27	-17.93	3.08	0.00	0.64	2.79	2.13	3.60	4.238	4.976	5.062	1.921	1.662	3.165	2.981	2.561	2.610	4.712	4.731
인천광역시	0.58	0.78	0.28	-13.79	3.51	1.07	1.77	11.51	2.50	4.32	4.937	5.580	4.851	1.366	1.987	1.434	0.660	0.464	0.870	1.35	1.951
중구	1.57	1.59	1.22	-11.24	5.28	5.59	2.63	14.73	2.42	5.49	7.455	8.331	6.996	1.465	0.957	0.507	0.346	-0.937	-0.225	2.543	2.236
동구	0.31	0.71	0.34	-14.10	4.22	0.54	1.74	9.26	1.88	4.21	4.848	5.272	5.089	1.149	1.923	1.634	0.637	-0.148	0.510	1.695	1.127
남구	-0.03	0.32	0.02	-14.50	2.42	-0.09	1.34	9.43	1.91	3.44	3.635	4.998	4.875	5.345	1.847	0.969	0.056	0.035	0.743	0.718	1.456
연수구	0.56	1.60	0.54	-14.14	3.59	0.54	1.92	11.58	3.08	4.86	4.603	5.327	5.131	1.167	1.997	1.190	0.451	1.360	1.338	1.619	2.125
남동구	0.24	0.59	0.27	-14.08	3.47	0.42	1.86	10.16	2.36	3.44	3.839	5.523	4.412	-0.553	1.573	1.386	0.635	0.567	1.100	1.882	1.875
부평구	0.17	0.39	-0.40	-15.00	2.62	0.30	1.66	12.29	2.11	3.70	4.756	2.668	3.931	-0.400	1.906	1.484	0.547	0.366	0.369	0.554	1.915
북구																					
계양구	0.67	0.48	0.54	-14.02	3.12	0.43	1.64	12.85	2.47	4.20	4.797	3.473	3.834	-0.382	2.481	1.663	1.436	0.247	1.182	1.407	2.045
서구	1.14	0.44	0.29	-14.05	3.85	0.40	1.77	13.06	3.21	5.13	6.325	9.394	5.979	3.020	2.888	1.853	1.105	1.264	1.575	1.022	2.329
강화군	1.56	4.49	0.98	-7.20	4.76	3.46	0.87	5.39	3.54	5.09	3.730	1.152	1.562	0.681	1.680	2.557	0.654	0.168	-0.163	-0.11	0.551
옹진군	1.07	0.82	0.17	-13.46	6.26	1.90	2.24	3.50	2.14	2.10	2.806	3.196	3.198	-0.355	3.212	3.439	1.115	-0.272	-0.163	1.277	0.921
광주광역시	1.44	1.16	0.67	-10.25	1.30	-0.31	-0.37	1.03	0.91	0.68	1.865	1.442	0.941	-0.896	0.333	0.666	0.750	1.152	0.746	1.313	2.869
동구	0.33	0.50	0.18	-13.93	0.57	-1.65	-1.93	-0.30	0.03	-0.65	-3.724	0.345	0.697	-1.094	0.250	0.412	0.365	0.532	0.627	1.559	2.223
서구	2.93	2.95	0.32	-10.39	1.51	0.11	0.05	1.21	0.97	0.82	1.262	1.227	1.199	-0.626	0.532	0.889	0.634	1.162	0.630	1.596	3.105
남구	1.64	0.75	0.96	-9.85	1.09	-0.42	-0.13	0.50	0.43	0.50	2.937	0.800	0.387	-0.956	0.535	0.713	0.801	0.956	0.837	1.217	2.852
북구	1.37	0.72	0.75	-9.94	1.01	-0.43	-0.25	0.88	0.09	0.15	2.540	2.036	0.436	-1.270	0.155	0.447	0.837	1.049	0.971	1.111	2.611

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	
광산구														61.40	43.36	25.90	20.13	-1.15	-6.63	-0.66	
대전광역시	24.02	20.77	65.58	34.53	6.36	16.21	4.28	5.30	40.40	76.20	17.00	11.10	3.60	16.48	20.83	17.89	23.25	-9.35	-7.81	-0.59	
등구														4.36	13.28	19.12	16.54	22.41	-7.38	-8.02	-0.89
중구														3.26	17.00	24.24	15.45	17.99	-10.73	-8.34	-0.32
서구														19.54	19.97	24.01	28.88	-9.54	-7.00	-0.85	
유성구														3.21	18.01	14.41	13.57	17.26	-8.13	-8.24	-0.54
대덕구																18.61	23.67	28.89	-10.30	-7.16	-0.23
울산광역시																					
중구																					
남구																					
등구																					
북구																					
울주군																					
세종특별자치시																					
경기도						8.02	9.33	8.70	36.80	15.60	7.90	11.20	10.08	22.08	48.03	22.03	14.68	0.08	-7.06	-0.26	
수원시			25.10	69.64	8.62	10.10	9.43	7.30	34.70	16.60	11.00	7.60	7.62	17.88	31.78	25.96	20.45	0.56	-8.06	2.15	
장안구																30.16	26.65	18.20	1.12	-7.94	0.88
권선구																34.60	24.96	23.87	-0.25	-4.50	3.34
팔달구																				-11.30	2.03
영통구																					
성남시	18.27	23.23	48.80	67.44	2.52	5.98	5.12	10.60	67.60	11.40	6.60	9.50	12.22	19.60	80.30	20.59	17.51	-3.86	-7.81	-2.28	
수정구																	21.73	16.95	-3.38	-7.78	-1.95
중원구																	18.97	18.07	-1.06	-7.28	-2.11
분당구																			-5.89	-8.23	-2.69

\* 세종특별자치시의 2012.7.1 출범 이후의 연간 변동률임. \*\* 구 연기군을 포함한 세종특별자치시의 연간변동률임.

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	
광산구	1.00	1.02	1.18	-7.19	2.41	0.82	0.21	2.71	2.83	2.28	4.504	1.855	1.636	-0.643	0.302	0.781	0.890	1.548	0.644	1.22	3.142	
대전광역시	-0.47	0.16	0.12	-8.36	0.38	-0.24	1.00	3.24	5.47	2.25	6.803	4.154	1.481	-0.968	0.260	1.549	1.468	1.252	1.011	1.844	3.112	
동구	-0.47	-0.20	0.06	-8.19	-2.57	-2.13	-0.04	1.52	2.86	3.00	9.040	7.750	2.235	-0.856	0.733	1.378	1.145	0.769	0.442	1.06	2.004	
중구	-1.91	-0.50	-0.59	-8.30	-2.49	-1.63	-0.42	1.05	2.15	1.33	1.850	3.287	0.917	-1.129	0.207	1.406	1.257	0.970	0.653	1.185	2.116	
서구	0.16	0.90	0.47	-8.34	1.99	0.39	2.08	4.79	7.70	1.26	6.226	2.385	1.096	-0.887	0.189	1.724	1.345	1.153	1.188	1.604	2.394	
유성구	0.07	0.35	0.22	-9.12	2.94	1.11	1.26	4.66	7.44	4.08	10.202	4.883	1.813	-0.946	0.236	1.490	1.920	1.702	1.348	2.87	4.996	
대덕구	0.07	0.26	0.65	-7.46	0.19	0.24	1.16	2.04	3.43	1.57	4.407	4.346	1.547	-1.126	0.005	1.625	1.107	1.098	0.613	1.091	2.002	
울산광역시			0.03	-13.54	1.50	-0.26	0.38	1.75	0.66	1.79	2.062	2.937	2.902	-0.281	0.307	0.736	1.092	1.646	1.368	1.849	2.520	
중구			0.16	-15.55	0.55	-1.13	-0.44	2.08	0.11	1.17	1.317	2.326	1.485	-0.666	0.504	0.616	0.966	1.610	1.439	2.471	3.368	
남구			-0.26	-14.91	1.82	-0.40	0.96	1.57	0.66	1.04	1.340	3.195	2.571	-0.080	0.043	0.679	0.527	1.551	1.482	1.498	2.464	
동구			-0.04	-12.48	1.65	0.56	0.08	1.45	0.49	0.54	0.119	0.318	0.934	-0.598	0.307	0.430	0.396	1.588	1.276	2.31	1.441	
북구			0.39	-11.43	2.51	0.48	0.21	0.98	1.83	2.01	2.510	4.263	3.633	-0.295	0.204	0.663	1.499	1.727	1.489	2.037	2.292	
울주군			0.23	-10.98	1.02	-0.15	0.17	2.41	0.45	3.90	4.238	3.268	4.409	-0.235	0.558	0.974	1.780	1.743	1.178	1.74	2.670	
세종특별자치시																					3.187*	
																						5.981**
경기도	1.46	1.20	0.65	-14.65	4.52	1.92	1.91	13.06	5.12	6.12	5.69	5.07	4.23	-0.27	1.22	1.49	1.470	1.038	0.912	1.236	1.733	
수원시	1.27	0.46	0.55	-14.11	3.59	1.49	1.96	11.92	3.53	4.07	4.824	5.417	3.585	-1.124	0.912	1.504	1.579	0.687	0.522	1.238	1.431	
장안구	0.68	0.33	0.25	-12.50	2.59	0.97	1.22	7.62	2.16	3.36	3.872	4.533	3.201	-1.167	0.684	1.519	1.683	0.712	0.604	1.065	1.074	
권선구	1.81	0.19	0.66	-13.90	2.16	0.34	1.63	12.57	2.06	3.93	5.736	5.890	3.728	-0.980	1.084	1.425	1.574	0.108	0.113	1.156	1.371	
팔달구	1.24	0.76	0.67	-15.44	5.32	2.68	2.64	13.87	5.32	4.06	3.928	4.330	3.996	-0.225	1.053	1.885	1.604	0.351	0.320	0.708	1.185	
영통구										4.83	5.412	6.441	3.468	-1.829	0.798	1.307	1.509	1.438	0.922	1.664	1.727	
성남시	0.70	0.68	0.19	-17.17	2.37	0.81	1.13	10.70	14.05	6.94	5.433	5.549	3.642	-2.060	0.809	1.089	1.267	1.028	1.361	0.837	1.348	
수정구	-0.02	0.06	-0.13	-17.16	1.26	0.62	1.08	10.56	11.85	4.85	5.622	7.352	3.486	-1.405	1.219	1.033	1.446	1.399	1.244	1.053	1.566	
중원구	-0.15	-0.15	-0.28	-16.94	1.01	0.35	0.46	7.22	10.49	1.42	4.826	6.040	3.868	-2.058	1.424	1.068	1.221	0.845	0.471	0.744	1.212	
분당구	1.97	1.82	0.80	-17.28	3.43	1.06	1.42	12.06	16.25	9.66	5.523	4.840	3.633	-2.259	0.541	1.111	1.225	0.959	1.604	0.791	1.299	

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
의정부시	17.69	13.86	9.39	43.54	-2.00	8.81	5.72	12.30	55.60	18.80	10.60	16.70	5.29	20.19	51.99	34.02	10.95	0.30	-7.65	0.09
안양시			24.80	81.93	21.50	11.41	5.98	6.70	53.70	15.20	5.20	6.40	6.04	17.91	56.19	33.24	8.65	-0.10	-7.75	-1.20
만안구																			-7.86	-1.65
동안구																			-7.64	-0.79
부천시	22.30	22.00	32.30	76.18	0.05	7.29	34.67	14.10	54.10	21.50	5.70	9.50	13.24	17.76	54.68	25.01	14.47	1.74	-6.82	-0.68
원미구																			-6.79	-0.39
중구														18.48	43.44	23.54	16.57	1.20		
소사구																			-7.33	-1.20
남구														17.40	60.18	25.86	13.32	2.04		
오정구																			-6.26	-0.59
광명시								17.50	43.30	15.60	4.60	8.50	5.87	22.82	41.41	34.71	15.04	-2.22	-5.35	0.98
송탄시								8.10	43.40	23.50	4.20	7.10	10.20	25.63	39.98	24.64	9.52	0.92	-7.82	-0.76
평택시												17.70	9.98	25.71	35.86	27.63	16.56	-0.72	-7.87	-0.63
동두천시								11.10	39.90	18.90	9.50	13.80	4.14	19.16	60.24	16.34	13.40	3.04	-6.90	-0.28
안산시												18.60	12.37	16.80	39.83	31.04	11.92	-7.24	-8.32	-3.20
상록구																				
단원구																				
고양시						4.39	17.48	14.90	27.40	10.60	10.70	7.60	5.99	31.23	71.53	28.41	17.85	-0.38	-3.73	2.32
덕양구																				
일산구																				
일산동구																				
일산서구																				
과천시												2.20	4.14	24.55	46.12	21.99	12.89	-0.81	-6.71	-0.26

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
의정부시	0.27	0.95	0.29	-15.36	3.78	1.75	2.38	10.63	3.40	5.29	2.797	5.196	5.627	1.166	1.436	1.493	1.002	0.362	0.381	1.158	1.162
안양시	-0.12	0.49	0.34	-14.14	2.35	1.54	1.09	12.34	2.85	4.54	5.387	5.323	4.160	-1.358	0.794	0.575	0.524	0.196	1.015	1.245	1.917
만안구	-0.52	0.31	0.24	-13.47	1.48	0.63	0.99	11.98	2.73	4.36	4.662	5.583	3.736	-1.228	0.719	0.841	0.702	0.331	1.091	1.265	1.895
동안구	0.26	0.66	0.42	-14.57	2.95	2.19	1.16	12.56	2.93	4.67	5.841	5.162	4.419	-1.437	0.838	0.414	0.419	0.117	0.971	1.232	1.931
부천시	0.15	0.54	0.18	-13.19	1.59	0.72	1.71	15.73	3.25	1.58	3.978	3.878	4.345	-0.483	1.467	1.348	1.260	0.945	1.382	1.516	1.899
원미구	0.22	0.33	0.08	-14.58	1.27	0.46	1.63	15.99	2.73	0.66	3.435	3.471	3.844	-0.505	1.358	1.258	1.013	1.023	1.714	1.838	1.942
중구																					
소사구	0.07	0.65	0.12	-12.45	1.40	0.73	1.43	13.83	3.83	2.24	6.056	4.421	5.773	-0.385	1.674	1.445	1.925	0.775	0.717	0.861	1.794
남구																					
오정구	0.13	0.80	0.39	-10.81	2.53	1.29	2.15	17.11	3.83	3.01	3.302	4.361	4.186	-0.526	1.538	1.476	1.176	0.929	1.249	1.381	1.901
광명시	2.58	1.74	0.84	-15.56	4.54	1.95	1.88	12.19	4.74	8.41	4.536	4.974	2.926	-1.049	1.202	2.182	1.397	1.244	1.103	1.141	2.107
송탄시																					
평택시	4.31	1.18	0.38	-15.25	4.70	1.91	1.00	11.41	6.23	11.54	12.550	8.932	4.982	2.667	1.257	2.080	1.796	1.552	0.938	1.298	2.920
동두천시	0.02	0.79	0.50	-15.58	2.97	0.94	-0.03	7.64	1.93	4.44	2.492	2.772	3.066	-0.246	0.602	0.783	0.877	0.507	0.055	0.273	0.848
안산시	-0.24	0.58	0.60	-13.91	3.20	0.70	0.52	19.81	4.61	3.17	2.870	3.355	4.188	-0.325	2.018	1.256	1.252	0.367	1.074	1.529	1.680
상록구									4.60	3.27	2.828	3.436	3.012	-0.306	1.131	1.301	1.236	0.324	0.870	1.312	1.270
단원구									4.61	3.12	2.894	3.309	4.876	-0.337	2.549	1.230	1.260	0.395	1.194	1.653	1.909
고양시	3.73	2.42	1.33	-17.21	6.33	1.77	1.89	19.36	4.49	7.25	3.817	3.901	4.033	0.153	1.454	0.828	0.965	0.318	0.332	0.957	1.679
덕양구		2.43	1.27	-16.37	5.17	2.01	0.54	20.68	6.10	7.70	3.783	4.357	4.401	0.534	2.025	1.143	0.944	0.281	0.100	0.387	1.189
일산구		2.43	1.41	-17.98	7.16	1.60	2.84	18.44	3.41	6.95											
일산동구											3.497	3.490	2.812	-0.060	0.767	0.509	0.917	0.395	0.724	0.842	2.832
일산서구											4.305	3.766	4.966	-0.193	1.387	0.709	1.059	0.285	0.251	1.986	1.140
과천시	1.07	1.63	0.87	-12.25	3.16	1.24	1.41	16.38	4.07	5.29	5.682	8.063	2.517	-2.644	2.286	0.449	0.619	0.279	0.826	2.095	1.932

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
구리시												18.90	7.78	22.64	23.71	17.33	14.64	1.17	-5.63	0.05
미금시															46.37	14.76	24.98	7.12	-4.21	1.25
남양주시																				
오산시															57.00	18.66	14.56	3.41	-7.41	-0.17
시흥시															50.58	20.51	18.35	0.86	-7.11	0.55
군포시															61.28	29.67	8.60	0.34	-6.49	0.87
의왕시															77.05	37.01	10.84	-1.36	-7.02	0.84
하남시															36.32	25.44	11.07	0.45	-3.09	-0.89
용인시																				
처인구																				
기흥구																				
수지구																				
파주시																				
이천시																				
안성시																				
김포시																				
화성시																				
광주시																				
양주시																				
포천시																				
양주군	28.40	12.04	11.90	108.41	42.71	3.82	8.04	6.80	24.50	11.20	6.30	16.20	6.58	18.98	61.03	12.62	21.81	2.30	-6.20	-0.66
남양주군						6.64	5.50	9.10	37.90	17.80	11.80	14.30	10.12	76.16	6.66	12.90	6.20	2.48	-6.90	-0.57
여주시						5.03	4.68	7.70	20.70	9.30	5.10	8.10	14.19	20.17	20.68	12.08	5.45	0.27	-4.75	-1.28



(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
구리시	0.68	1.00	0.58	-14.72	4.52	1.19	1.34	13.44	3.38	4.31	2.864	6.981	5.600	0.027	1.436	1.309	1.040	1.171	0.651	1.457	2.741
미금시																					
남양주시	1.11	0.72	0.38	-15.07	4.69	2.24	3.06	14.24	5.76	5.98	5.633	5.086	4.115	1.932	1.606	1.478	1.228	1.409	0.766	1.739	3.134
오산시	0.37	0.45	1.07	-15.66	4.37	0.32	2.45	20.02	5.91	8.87	4.766	5.095	4.216	-1.246	0.551	1.380	1.529	1.063	1.093	1.624	1.547
시흥시	1.61	1.71	1.10	-13.07	3.17	1.20	0.54	13.88	4.09	4.52	4.313	4.901	3.748	-0.353	0.934	2.996	3.531	1.666	1.188	1.437	1.321
군포시	1.41	0.42	0.51	-15.44	3.27	1.69	1.29	11.34	2.23	4.04	4.052	5.409	3.426	-0.101	1.172	2.181	1.115	0.170	0.936	1.214	1.665
의왕시	1.63	1.14	0.77	-13.48	3.59	1.72	1.37	11.34	2.51	6.29	6.053	8.277	3.437	-1.094	1.239	1.207	1.271	1.141	0.991	2.002	2.481
하남시	0.48	0.94	0.53	-10.26	2.92	1.65	1.01	15.92	8.88	4.00	6.547	6.904	5.225	-1.066	3.723	4.761	5.645	3.414	3.778	4.001	3.555
용인시		2.9	1.46	-12.58	8.76	4.28	3.94	12.16	3.53	5.71	7.738	4.332	4.446	-1.394	1.095	1.415	1.310	0.972	1.158	1.069	1.512
처인구											7.363	5.592	5.284	0.732	1.035	1.703	1.658	1.029	1.150	1.049	1.381
기흥구											6.963	3.043	4.149	-1.974	1.100	1.250	1.144	0.992	1.458	0.829	1.480
수지구											9.543	4.346	3.637	-3.256	1.158	1.279	1.118	0.869	0.724	1.455	1.729
파주시		2.62	1.88	-15.16	8.36	4.37	2.84	15.36	4.30	13.29	5.757	4.259	4.984	-0.184	0.915	0.890	0.908	1.076	0.014	1.252	0.863
이천시		2.03	0.33	-13.51	6.26	3.27	2.32	7.39	3.51	8.48	6.400	3.648	3.756	-0.980	1.073	1.459	1.507	1.100	1.140	1.687	1.969
안성시				-12.12	5.79	1.76	0.62	5.77	2.06	6.65	8.344	5.382	4.626	-1.093	0.645	1.742	2.008	0.986	0.830	1.414	2.254
김포시				-12.57	4.32	2.88	1.29	7.31	8.67	7.06	8.288	3.341	3.047	1.570	1.323	1.680	1.007	1.392	0.265	0.352	1.352
화성시							3.44	14.40	6.89	5.23	9.138	6.676	5.564	2.198	1.223	2.389	2.480	2.116	1.350	1.296	1.861
광주시						2.97	12.64	3.67	9.40	6.170	5.626	4.904	-0.723	0.643	1.517	1.623	1.142	1.126	1.222	1.377	
양주시								4.24	6.86	5.141	6.174	5.845	0.587	0.631	0.681	0.989	0.583	0.248	0.536	1.040	
포천시								3.76	6.13	4.917	3.949	5.070	-0.173	0.982	0.794	1.010	0.610	0.091	0.4	0.894	
양주군	1.11	1.26	0.94	-15.49	4.94	3.74	3.12	14.50													
남양주군																					
여주시	0.61	1.98	0.80	-14.72	7.03	3.04	1.89	5.00	2.90	11.83	6.905	3.624	3.757	-0.179	1.299	1.815	2.025	1.194	1.186	1.908	1.770

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
평택군						5.89	6.99	2.10	25.10	27.60	6.50	17.60	24.63	27.21	25.30	24.00	34.50	-1.97	-19.58	3.57
화성군						10.55	0.80	3.30	21.30	14.10	5.10	13.40	14.19	35.98	29.65	20.17	12.03	4.18	-8.18	-0.60
파주군						2.81	10.44	10.80	30.70	10.50	6.60	6.80	10.65	23.25	51.85	22.14	15.47	3.54	-6.37	-0.84
광주군						3.53	8.83	13.40	32.50	8.60	12.10	14.00	8.88	24.51	30.96	11.97	17.75	-0.32	-5.98	-4.33
연천군													2.78	11.58	45.39	15.02	15.76	2.74	-4.70	-0.01
포천군	23.58	12.29	15.28	42.52	6.04	3.49	6.75	7.90	26.90	16.80	15.40	13.70	4.04	65.21	33.39	17.72	14.28	0.66	-5.69	-1.17
가평군						2.56	6.75	12.10	26.50	20.00	12.30	16.90	5.92	21.88	46.27	13.08	2.55	-0.60	-7.76	-0.04
양평군	26.47	20.74	12.27	39.98	8.26	3.53	5.48	8.80	20.30	5.60	10.90	17.70	5.12	15.16	24.89	6.62	5.90	-0.92	-5.30	-0.48
이천군						2.46	4.42	7.70	23.70	11.20	6.10	12.20	15.87	31.67	36.74	12.13	7.46	-0.37	-6.84	-0.97
용인군						10.40	4.52	9.10	38.90	10.60	6.60	12.00	27.01	23.15	47.64	14.59	11.95	2.04	-8.57	1.73
안성군						4.07	4.71	-0.10	19.90	31.00	7.30	16.50	19.75	17.40	30.88	14.67	10.80	0.26	-6.00	0.46
김포군						4.56	16.84	5.60	23.50	5.70	4.50	6.10	8.29	17.21	7.32	21.24	17.58	-0.31	-5.21	2.01
강화군													1.78	8.92	8.09	11.56	17.03	-1.10	-6.26	0.16
옹진군													12.24	18.54	31.14	13.75	16.40	1.61	-6.47	-0.83
강원도						6.34	5.91	4.10	5.80	7.50	3.00	4.70	4.70	21.08	25.54	11.98	7.18	1.06	-4.89	-0.11
춘천시	19.70	16.11	25.61	86.52	15.64	6.11	7.97	5.00	7.20	11.20	5.30	5.90	4.45	19.67	44.91	19.63	10.41	2.40	-5.84	0.36
원주시			29.65	45.06	27.59	4.59	5.90	5.10	10.00	10.90	5.60	6.70	6.69	17.10	29.98	22.53	6.26	1.45	-3.06	0.77
강릉시	38.85	55.53	27.12	52.95	9.36	17.24	2.87	3.30	4.70	8.30	3.00	4.60	2.18	27.89	10.71	17.04	13.66	-2.10	-3.76	0.00
동해시						19.24	5.08	4.30	4.40	6.30	2.50	4.70	6.02	36.64	34.57	17.69	14.90	2.04	-4.23	-1.10
태백시								3.40	4.50	7.70	2.60	4.30	3.43	6.06	2.18	-1.39	-5.36	-0.69	-3.42	2.38
속초시					8.10	8.28	5.17	6.30	7.50	6.90	2.30	4.50	4.40	13.59	29.95	19.21	12.17	1.83	-6.32	-0.04
삼척시												5.20	9.50	28.96	21.78	17.63	14.81	1.25	-3.63	0.59
춘천군						2.16	7.10	4.30	7.20	6.10	3.40	5.40	3.75	17.44	32.15	12.61	9.45	-0.52	-6.27	-0.90

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
평택군																					
화성군	0.44	0.97	0.50	-13.31	7.19	2.14															
파주군	2.55																				
광주군	0.36	1.28	1.12	-13.00	5.75	2.18															
연천군	0.29	0.68	0.84	-18.14	2.63	4.27	1.44	3.74	0.92	7.94	3.803	3.225	3.822	-0.276	0.675	0.778	0.850	0.602	0.199	0.271	0.725
포천군	0.43	0.97	0.42	-15.98	3.95	2.11	2.18	10.78													
가평군	0.56	1.08	0.91	-16.35	2.35	0.73	1.38	8.30	3.45	6.26	3.591	3.085	2.688	-0.414	1.079	1.102	0.880	0.602	0.316	0.756	0.836
양평군	0.61	1.01	0.38	-15.44	3.25	0.73	2.80	7.76	1.76	5.04	4.073	5.138	2.693	-0.653	1.427	1.639	0.898	1.018	0.705	0.837	1.108
이천군	1.48																				
용인군	6.88																				
안성군	2.12	1.50	0.69																		
김포군	1.91	2.42	1.09																		
강화군																					
옹진군																					
강원도	1.13	1.26	0.77	-8.30	2.50	1.39	2.29	1.88	1.79	2.27	2.63	2.52	1.67	0.38	0.34	0.84	1.415	1.791	1.292	1.764	2.642
춘천시	1.27	2.39	1.42	-6.95	2.94	2.27	10.03	1.07	2.13	1.40	2.874	2.561	2.067	-0.087	1.022	1.689	1.554	2.478	1.693	2	3.031
원주시	0.76	0.70	0.42	-7.66	3.09	0.81	0.18	1.69	2.85	4.37	4.078	5.862	2.657	2.150	0.271	0.901	1.807	2.384	1.776	2.979	3.265
강릉시	1.70	1.30	0.78	-11.16	1.53	1.15	0.24	1.79	1.54	0.98	2.048	0.934	0.420	-0.172	-0.034	0.298	1.738	2.299	1.514	1.739	2.787
동해시	1.60	1.63	1.43	-3.87	2.66	1.30	-0.18	0.29	2.21	2.06	0.494	1.103	0.891	-0.048	-0.192	0.049	0.078	0.443	0.291	1.114	2.216
태백시	2.95	4.28	1.22	-6.33	2.24	2.93	4.28	3.95	0.68	1.28	1.048	1.025	0.570	-0.005	-0.306	0.097	0.045	0.205	-0.183	0.191	1.502
속초시	0.72	1.24	0.85	-8.66	1.50	0.15	0.06	1.56	1.40	2.83	0.678	0.452	0.622	-0.011	0.173	0.319	0.629	0.817	0.343	0.261	2.763
삼척시	1.53	0.68	0.56	-9.79	1.28	0.45	0.19	0.97	1.22	1.01	0.640	1.286	1.396	-0.769	0.233	0.578	0.448	1.001	0.837	1.287	2.347
춘천군																					

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
홍천군	18.20	25.51	19.34	42.39	15.43	1.05	5.09	3.30	6.30	9.00	2.70	4.70	3.73	16.97	15.30	6.67	2.46	-0.20	-6.64	-0.50
횡성군						2.85	6.12	3.10	5.90	6.80	2.90	5.50	3.68	11.08	14.33	8.51	7.50	2.11	-3.75	-0.63
원주군						1.64	5.14	4.00	6.40	6.60	3.10	4.90	7.20	18.31	18.70	8.78	4.53	1.09	-5.60	-0.44
영월군						2.07	6.41	3.50	5.60	6.60	2.30	4.20	2.88	7.20	15.54	10.89	9.44	3.72	-4.57	-0.30
평창군						-1.60	3.53	4.10	5.90	5.00	2.10	4.20	3.67	11.01	14.32	5.12	2.25	-0.83	-3.75	-2.41
정선군						1.50	5.95	3.30	3.90	6.20	1.60	3.70	0.62	7.43	2.29	0.88	-0.30	-0.66	-2.62	0.46
철원군													1.24	27.49	22.15	7.18	10.59	2.04	-5.36	0.06
화천군						1.44	5.75	3.10	5.00	5.90	1.80	3.60	3.91	13.02	11.69	6.74	6.46	1.82	-5.07	-0.48
양구군													2.59	11.51	0.45	8.94	5.11	0.73	-5.29	-0.19
인제군						3.02	6.57	3.90	4.80	6.30	2.30	4.30	2.15	4.65	20.25	6.37	3.95	-0.57	-6.25	-0.68
고성군													3.14	16.93	14.06	22.58	3.34	2.56	-5.31	1.94
양양군						5.41	5.72	4.20	3.20	6.00	1.70	2.80	4.33	18.59	24.36	8.73	5.13	3.07	-5.83	-0.15
명주군						11.72	7.30	4.20	3.40	6.10	2.60	3.80	3.37	18.66	8.64	12.69	5.33	1.17	-5.82	-0.53
삼척군						2.26	7.04	3.70	3.80	5.50	1.90	3.00	3.25	32.80	25.84	5.33	8.23	1.47	-5.77	-0.15
충청북도						8.95	7.42	6.50	16.60	23.80	17.20	10.80	7.75	13.31	16.11	11.48	14.31	1.62	-6.07	-0.40
청주시																				
상당구																				
서원구																				
흥덕구																				
청원구																				
(구)청주시	38.12	34.40	108.24	53.19	9.94	18.93	7.47	6.80	17.80	49.90	29.20	11.10	9.19	12.01	15.35	17.82	24.12	-0.75	-5.83	-0.42
(구)상당구																				
(구)흥덕구																				
충주시			65.11	51.78	8.33	16.17	7.93	9.50	17.20	10.40	13.90	13.70	5.26	13.41	17.28	18.10	15.35	1.49	-6.13	-0.87
제천시						28.19	9.24	6.80	20.90	12.30	10.50	11.00	4.99	15.41	15.46	12.71	12.98	1.70	-6.17	-0.59
(구)청원군						3.46	7.04	5.40	15.60	42.90	27.10	13.10	3.59	9.55	21.33	7.38	14.17	5.23	-6.30	0.96
보은군						0.36	7.04	5.50	17.80	16.20	15.60	6.50	6.91	23.61	12.17	10.77	4.41	0.02	-6.62	-1.11
옥천군						-0.32	7.38	5.70	17.50	24.80	18.30	8.70	3.26	35.85	13.94	14.48	8.59	-0.27	-5.37	-0.31
서원구																				

자 료 편

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	
홍천군	-0.14	0.00	0.66	-8.27	2.82	1.24	1.95	5.10	1.22	2.56	4.293	2.361	2.133	1.036	0.770	1.428	1.778	1.544	1.210	1.29	2.314	
횡성군	0.23	0.87	0.53	-8.69	3.78	1.71	1.08	4.95	1.16	0.93	4.245	3.168	1.833	-0.055	0.576	0.799	1.620	1.989	1.337	1.182	2.462	
원주군																						
영월군	-0.65	0.22	0.56	-7.73	1.06	1.13	2.65	1.79	0.65	1.00	2.293	2.696	2.138	-0.180	0.277	0.413	1.044	1.271	1.193	1.983	1.806	
평창군	1.01	1.47	0.62	-7.13	2.91	0.04	0.48	1.90	2.07	4.42	2.877	2.827	1.500	-0.345	0.220	1.262	2.872	2.558	1.914	2.223	2.155	
정선군	2.14	4.41	0.97	-5.56	3.56	4.59	4.29	4.66	1.51	1.28	2.635	2.984	2.086	-0.037	0.247	1.182	2.160	1.035	0.988	1.687	2.249	
철원군	0.71	0.66	0.24	-7.64	1.42	3.69	-0.05	0.62	0.21	2.93	3.616	1.217	1.913	-0.196	0.102	0.152	0.243	0.661	0.166	0.565	2.180	
화천군	0.20	0.20	0.35	-10.97	2.40	1.55	1.08	0.89	0.85	0.10	2.392	0.874	0.385	-0.074	0.093	0.150	0.284	0.630	0.233	0.634	2.010	
양구군	0.22	0.59	0.48	-6.63	2.46	1.26	2.29	3.43	2.11	1.14	2.896	2.428	2.148	-0.257	0.143	0.387	0.347	0.624	0.390	0.509	2.017	
인제군	0.77	0.37	0.41	-8.72	4.07	1.18	0.50	1.74	1.02	1.23	1.958	1.510	1.870	0.576	0.114	0.868	1.045	0.929	0.683	0.658	2.239	
고성군	3.39	0.42	0.23	-12.04	2.59	1.62	1.38	3.39	1.78	2.54	2.397	2.160	1.749	-0.119	0.105	0.348	0.556	0.930	1.108	1.286	1.455	
양양군	3.09	1.87	0.36	-10.66	2.91	1.67	1.13	0.96	1.56	3.06	0.647	1.686	0.770	-0.006	0.012	0.253	0.502	0.772	0.515	0.653	2.520	
명주군																						
삼척군																						
충청북도	0.39	0.77	1.02	-7.13	4.10	1.12	0.41	3.02	2.54	3.83	4.98	4.37	1.27	-0.36	0.11	0.65	0.586	1.086	1.018	1.694	1.902	
청주시																					0.69	1.906
상당구																					0.987	1.813
서원구																					0.245	1.462
흥덕구																					0.72	2.172
청원구																					0.799	1.945
(구)청주시	-0.28	0.20	0.79	-8.35	3.44	1.31	0.73	5.20	4.03	5.01	3.571	1.778	0.734	-0.452	0.079	0.699	0.393	0.975	0.932	0.435	1.906	
(구)상당구	-0.30	0.27	0.82	-7.82	3.27	1.01	0.80	6.24	2.81	4.05	2.369	1.744	0.654	-0.491	0.078	0.796	0.408	0.910	0.778	0.383	1.813	
(구)흥덕구	-0.24	0.11	0.75	-8.79	3.56	1.55	0.68	4.41	5.03	5.78	4.437	1.804	0.765	-0.429	0.081	0.641	0.383	1.014	1.027	0.466	2.172	
충주시	0.20	1.10	0.99	-6.77	1.96	0.43	-0.13	0.66	1.18	2.20	6.257	2.460	1.091	-0.537	0.195	0.802	0.721	1.042	0.937	2.194	1.739	
제천시	0.11	0.55	0.80	-6.49	3.26	1.07	-0.63	0.18	0.78	1.36	1.955	3.257	0.860	-0.849	-0.920	0.166	0.356	0.604	0.805	1.496	1.807	
(구)청원군	2.62	1.72	2.25	-3.29	6.87	1.98	0.84	9.13	6.45	7.98	9.884	7.344	1.286	-0.041	0.066	0.250	0.346	1.318	1.333	1.004	1.945	
보은군	0.05	0.42	0.93	-4.49	4.61	0.96	0.04	-0.70	-0.15	0.78	1.858	2.652	1.272	-0.090	0.076	0.511	0.090	0.369	0.620	1.179	1.968	
옥천군	0.03	0.05	0.57	-6.61	4.60	0.52	0.45	0.33	0.12	1.27	1.577	1.783	1.479	-0.481	0.006	0.721	0.494	0.595	0.894	2.187	2.067	
서원구																						

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
영동군	23.20	20.50	27.89	10.66	6.31	2.57	7.08	5.30	13.10	23.00	14.80	6.20	3.31	22.62	12.30	6.67	6.28	2.18	-4.94	-0.26
증평군																				
진천군						5.77	6.57	5.70	15.00	25.50	21.70	16.20	15.87	16.11	22.08	12.35	9.43	2.85	-5.94	-0.68
괴산군						1.24	6.13	4.10	12.80	19.60	19.70	10.80	8.26	8.72	11.86	20.81	7.77	2.14	-6.26	-0.84
음성군	27.60	36.81	44.15	17.01	7.02	3.69	6.10	5.30	9.10	19.90	19.10	10.60	14.86	14.00	16.47	11.74	10.39	2.96	-5.94	-0.74
종원군						4.78	7.58	9.20	17.00	11.70	12.80	12.50	9.52	9.86	20.16	4.66	12.70	4.31	-6.60	-0.72
제천군						-3.28	8.31	7.40	18.70	15.00	8.00	9.50	0.85	12.18	21.73	6.68	3.49	-0.25	-8.96	-0.91
단양군						1.07	8.94	8.60	24.30	15.30	7.80	9.10	1.04	11.65	14.09	7.16	8.04	2.12	-5.82	-0.27
충청남도						11.18	4.85	4.70	19.60	30.40	16.10	14.50	6.18	16.34	27.50	11.41	9.56	1.12	-6.36	-0.48
천안시	20.77	34.99	37.70	35.23	7.90	12.90	9.37	8.20	24.40	23.20	26.30	10.20	11.42	17.32	21.14	10.27	24.77	4.07	-3.86	-0.27
동남구																				
서북구																				
대천시												27.00	7.02	7.71	22.34	9.89	7.07	0.66	-7.23	-1.22
공주시												23.30	6.22	21.22	21.98	11.02	11.06	-0.17	-7.26	-0.96
온양시												16.30	10.85	11.75	16.44	19.92	11.98	0.98	-5.84	-1.07
보령시																				
아산시																				
서산시															28.46	10.75	10.83	0.39	-6.95	-0.32
논산시																				
계룡시																				
당진시																				
금산군	22.67	17.55	32.54	19.37	6.14	9.65	3.75	2.90	13.00	14.00	21.10	12.40	9.01	21.46	11.56	10.87	18.18	3.67	-5.79	-0.27
연기군						10.06	3.65	4.90	14.70	29.50	11.10	15.20	7.32	12.43	20.15	10.00	5.69	0.19	-7.88	-0.68

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
영동군	0.62	0.78	0.37	-7.18	4.79	1.01	0.09	-0.26	0.03	0.38	2.716	2.382	1.378	-0.156	0.159	0.608	0.847	0.559	0.697	1.217	1.621
증평군									0.10	3.22	3.063	2.143	1.290	-0.171	0.252	0.464	0.275	0.684	0.904	1.573	1.419
진천군	-0.04	0.66	1.13	-7.67	3.76	0.03	0.39	-0.02	0.81	4.05	6.309	12.338	3.577	-0.114	0.458	1.304	0.777	1.614	1.157	1.99	1.810
괴산군	0.49	1.06	0.97	-7.85	8.10	2.50	0.56	-0.07	1.25	0.62	2.224	2.175	1.368	-0.048	0.242	0.779	0.682	0.656	0.459	1.092	2.075
음성군	0.75	1.57	0.95	-8.64	5.21	0.86	0.49	0.08	0.56	3.22	6.230	12.120	2.011	-0.506	0.571	1.164	1.648	1.721	1.298	2.346	2.231
중원군																					
제천군																					
단양군	0.23	0.93	0.21	-8.12	2.96	0.11	0.31	0.38	0.58	0.34	2.694	2.128	1.267	-0.527	0.149	0.458	0.910	0.749	0.601	1.541	1.896
충청남도	-0.27	1.08	1.13	-7.11	3.18	1.18	0.36	2.48	4.81	11.65	8.32	5.55	2.03	-0.12	0.26	1.16	0.761	0.880	0.777	1.386	1.512
천안시	0.34	2.56	1.85	-6.50	2.13	0.06	0.20	4.90	8.28	17.82	7.281	2.864	2.234	-0.063	-0.055	0.795	0.591	0.535	0.462	1.29	1.510
동남구														-0.328	-0.178	0.833	0.749	0.525	0.363	0.91	1.749
서북구														0.171	0.055	0.766	0.468	0.543	0.537	1.573	1.325
대천시																					
공주시	-0.91	0.54	1.60	-8.12	4.03	0.95	-0.07	2.05	6.60	9.15	17.725	9.523	1.125	-1.584	-0.442	0.729	0.890	2.155	0.794	1.573	2.439
온양시																					
보령시	-1.02	1.06	1.03	-7.46	4.03	1.77	1.19	4.04	2.41	6.37	6.130	5.466	1.328	-1.673	0.200	1.570	0.488	0.673	0.509	1.509	1.198
아산시	-0.05	3.83	1.42	-8.21	2.88	1.22	0.27	4.76	8.73	17.60	9.809	5.698	2.088	0.174	0.812	1.573	0.892	0.617	0.663	1.397	1.345
서산시	-1.56	-0.37	0.91	-8.60	3.29	1.28	0.11	0.96	2.39	8.92	4.275	3.968	1.897	-0.177	0.817	0.960	0.662	1.406	1.167	1.457	1.832
논산시		0.76	1.38	-7.46	2.81	1.50	0.68	0.74	4.65	4.09	7.550	1.360	0.338	-1.066	-1.003	0.929	1.111	1.350	0.778	1.003	1.492
계룡시									2.09	7.37	7.574	3.210	0.080	-2.372	-0.343	-0.166	0.200	0.292	0.247	0.934	0.999
당진시																	0.842	1.110	1.507	2.072	1.687
금산군	0.02	1.31	1.24	-6.17	3.56	2.37	0.91	0.36	1.75	5.48	7.599	3.222	0.642	-1.508	-1.536	0.731	0.999	0.701	0.650	0.995	1.330
연기군	-0.37	0.53	0.53	-7.88	3.23	0.58	-0.13	2.42	11.59	23.33	27.711	10.384	0.872	-3.764	-1.292	0.680	1.079				

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
공주군						9.40	9.20	3.40	16.10	24.30	22.00	11.70	6.56	14.06	18.07	1.99	0.89	-0.32	-6.30	-0.81
논산군						12.05	3.86	4.30	15.80	20.70	19.40	25.40	6.82	11.27	32.33	15.59	11.59	0.73	-7.11	-0.57
부여군						11.16	1.83	3.40	14.70	9.70	14.00	6.90	7.06	9.63	19.91	11.40	3.90	-2.95	-6.66	0.04
서천군	26.26	22.77	52.88	30.80	9.42	11.03	6.41	4.40	8.70	11.20	11.30	9.90	23.85	23.76	27.89	11.23	7.34	0.36	-7.68	-1.73
보령군						10.73	6.92	7.30	9.30	12.50	15.90	7.60	9.19	11.92	17.34	9.64	7.16	0.30	-7.43	-0.83
청양군						11.06	2.40	6.70	8.90	11.70	10.50	11.30	7.35	20.82	14.27	3.38	4.71	0.31	-6.94	-0.77
홍성군						7.21	5.80	5.90	9.80	13.30	14.50	17.30	8.48	10.45	61.90	10.02	1.33	1.06	-6.14	-0.63
예산군						8.65	3.98	6.90	13.50	8.40	13.50	10.30	11.58	21.26	43.11	3.48	3.94	0.41	-6.79	-0.48
서산군						6.80	6.71	4.80	6.40	8.20	9.60	16.50	6.84	22.58	30.30	17.29	8.23	-0.97	-7.98	-1.27
태안군															27.20	14.87	-2.96	-1.21	-7.66	-1.03
당진군						7.36	5.39	3.40	4.90	5.90	9.40	11.20	15.40	21.94	22.08	8.08	11.44	2.52	-5.20	0.30
아산군						9.47	0.54	-0.40	12.70	22.90	18.10	9.70	16.33	25.03	16.76	23.61	8.56	8.85	-5.33	0.81
천안군						7.12	4.98	2.40	21.40	23.90	20.00	10.90	9.94	13.34	9.07	11.62	12.23	-0.42	-6.21	0.04
전라북도						11.88	7.11	4.00	7.10	8.70	4.00	4.30	15.12	27.07	29.68	10.84	9.40	1.64	-5.94	-0.60
전주시	19.99	16.17	25.24	57.40	16.34	19.67	7.31	6.90	5.20	8.30	3.30	5.80	15.37	25.78	32.84	16.61	11.10	1.94	-5.72	-1.05
완산구																16.68	11.76	2.21	-5.97	-1.36
덕진구																16.51	10.24	1.59	-5.49	-0.75
군산시					15.68	24.59	3.41	2.50	7.60	9.40	6.40	3.40	29.15	41.50	34.28	10.00	17.48	1.98	-7.49	-0.63
이리시	20.33	22.41	36.09	68.91	6.21	3.83	3.79	1.70	9.70	9.10	7.60	6.80	11.60	24.91	29.87	15.80	15.84	2.75	-8.09	-0.26
익산시																				
정주시								2.80	13.20	9.50	3.00	3.90	9.50	30.39	17.61	8.12	9.79	1.34	-2.97	-0.76
정읍시																				
남원시								13.40	6.30	12.70	3.60	5.50	3.09	11.96	13.78	12.99	10.23	1.77	-4.10	0.26



(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
공주군																					
논산군	-0.65																				
부여군	0.12	0.57	1.15	-6.80	3.97	1.60	0.39	0.40	0.79	4.34	3.758	2.062	1.031	-0.813	0.286	0.462	0.566	0.826	0.480	1.002	1.353
서천군	-0.11	0.18	0.24	-4.81	3.23	2.34	-0.09	0.23	0.42	1.60	5.291	1.356	1.533	-0.763	0.051	0.401	0.418	0.599	0.696	0.944	1.167
보령군																					
청양군	-0.38	0.90	1.14	-6.75	2.51	0.48	-0.10	0.14	0.77	8.84	5.943	7.271	2.383	-1.223	0.250	0.570	0.809	0.864	0.478	0.556	1.212
홍성군	-0.19	-0.04	1.31	-6.62	3.00	1.81	0.21	1.09	1.71	9.72	4.319	16.847	3.769	1.508	0.247	1.556	0.937	1.165	1.004	1.309	1.536
예산군	-0.08	0.35	0.60	-5.86	3.35	0.97	-0.04	0.22	0.72	9.68	3.614	17.062	3.536	0.602	0.371	1.001	0.669	0.971	0.737	1.078	1.403
서산군																					
태안군	-0.36	-0.24	0.66	-7.03	4.17	1.43	0.04	3.42	1.54	8.11	5.863	5.345	3.336	-1.828	-0.225	1.498	0.886	0.882	0.627	1.082	0.705
당진군	1.14	0.12	0.03	-6.26	4.06	2.11	1.21	1.34	2.29	11.04	5.879	4.875	3.335	5.628	2.578	2.661					
아산군																					
천안군																					
전라북도	0.48	1.13	0.57	-5.60	2.17	1.13	-0.13	0.64	0.96	0.70	1.38	1.29	1.21	2.58	-0.53	0.66	0.769	1.433	1.041	1.584	2.307
전주시	0.27	0.92	0.62	-7.95	1.81	0.38	-0.05	1.32	2.30	1.22	1.768	1.820	1.975	-0.019	0.011	0.671	0.967	1.637	1.261	1.856	3.276
완산구	0.27	0.92	0.87	-8.49	1.28	0.24	-0.33	1.14	2.61	0.66	1.999	1.693	2.016	-0.023	0.021	0.854	1.339	1.917	1.260	1.889	3.824
덕진구	0.27	0.92	0.40	-7.48	2.32	0.53	0.22	1.49	1.99	1.77	1.521	1.955	1.934	-0.014	-0.002	0.460	0.518	1.301	1.261	1.816	2.628
군산시	-0.60	1.10	0.61	-5.27	1.51	0.45	-0.31	-0.11	-0.03	0.35	0.424	0.600	1.376	15.211	-2.663	1.020	0.763	1.432	1.066	1.468	1.889
이리시																					
익산시	1.40	1.74	0.29	-6.72	2.08	1.09	-0.39	0.33	0.33	0.68	0.829	1.037	0.647	-0.023	-0.348	0.581	0.558	1.982	0.894	1.367	1.840
정주시																					
정읍시	0.42	1.04	0.81	-5.56	2.14	1.29	-0.36	-0.23	-0.04	0.16	0.509	1.360	0.502	-0.011	0.009	0.411	0.299	1.166	1.007	1.482	2.313
남원시	1.06	1.05	0.48	-3.74	4.63	2.19	0.25	0.33	-0.20	-0.11	0.036	-0.306	-0.112	-0.954	0.021	0.231	0.287	0.544	0.735	1.425	1.767

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
김제시															28.71	11.60	3.84	-0.50	-4.97	-0.06
완주군						6.14	6.84	6.30	6.20	11.10	5.70	5.90	14.77	36.27	40.29	9.74	7.26	1.96	-6.32	0.00
진안군						3.59	4.34	3.40	5.10	7.10	3.60	4.70	7.07	11.51	21.24	8.89	4.09	1.89	-1.61	0.15
무주군						4.91	4.71	3.90	5.20	11.60	4.50	5.20	3.84	16.77	16.69	7.82	4.35	1.92	-2.79	1.41
장수군						2.89	10.69	2.10	5.50	7.10	2.70	2.60	5.43	12.32	22.91	4.51	3.77	0.09	-6.13	0.87
임실군						6.44	5.99	2.10	1.60	7.10	3.30	4.60	4.59	17.93	11.67	6.99	3.92	-0.01	-4.20	-0.74
남원군						15.81	18.18	1.80	6.20	7.00	2.30	5.30	6.17	11.79	21.63	3.52	0.58	-0.06	-6.05	-1.19
순창군						7.76	29.35	5.70	3.20	6.70	1.30	3.10	2.21	10.94	17.96	3.57	1.16	-0.58	-4.13	-0.90
정읍군	19.37	21.51	29.12	36.63	6.01	6.12	8.59	3.50	8.40	6.90	3.00	3.40	9.13	27.96	20.18	4.62	2.63	-0.19	-4.74	-0.59
고창군	23.40	15.43	26.30	27.39	10.24	11.46	2.27	2.60	7.30	7.10	2.70	2.20	10.18	23.64	21.81	-4.44	0.66	-1.86	-4.49	-1.88
부안군						17.98	1.84	4.10	8.90	8.00	1.70	3.30	10.70	19.90	38.64	6.94	3.07	1.14	-4.88	-0.25
김제군						12.40	0.36	1.60	9.40	8.10	3.00	3.50	12.59	21.56	24.40	7.56				
옥구군						11.93	3.47	1.40	8.50	10.90	6.80	3.90	21.70	40.32	26.00	7.88				
익산군						13.19	1.12	1.60	8.60	10.20	7.50	5.30	19.57	13.12	19.02	6.45				
전라남도						19.13	13.87	6.50	9.00	3.10	2.80	5.10	13.60	32.54	38.38	9.54	4.50	-0.12	-5.53	-0.54
목포시	19.41	29.92	47.20	23.59	34.16	34.45	17.53	7.70	6.50	3.10	0.60	0.50	16.16	31.10	47.32	18.96	5.48	-0.23	-2.49	0.14
여수시					32.66	29.08	13.48	6.90	8.70	2.40	2.70	0.70	13.28	20.80	53.00	5.99	3.11	-1.60	-5.87	-0.81
순천시	27.98	43.84	21.55	10.22	26.55	28.91	10.95	6.90	8.40	2.90	3.40	9.40	14.76	78.70	52.92	19.20	4.51	-0.83	-7.78	-0.93
여천시												7.20	16.20	42.11	86.92	12.88	2.21	0.44	-3.69	-0.64
나주시								7.80	11.70	2.40	3.70	5.10	10.48	29.37	10.10	15.84	11.23	0.26	-7.22	-0.78
동광양시															23.68	16.76	13.26	2.07	-4.94	-0.94
광양시																				
담양군						14.09	11.51	7.10	9.20	3.40	4.90	13.60	7.21	18.82	12.04	3.54	8.87	0.49	-3.86	-0.08

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
김제시	0.13	0.51	0.27	-2.45	2.73	2.32	-0.23	-0.06	0.09	0.34	1.053	0.309	0.624	0.849	0.039	0.507	0.410	0.759	0.802	1.563	1.576
완주군	1.55	1.61	0.93	-1.87	2.26	1.76	0.30	1.45	3.11	1.31	3.146	3.759	1.690	-0.148	0.055	0.519	1.380	2.309	1.120	1.816	2.515
진안군	0.94	0.85	0.75	-3.61	2.52	2.39	-0.18	0.65	0.87	1.20	0.755	0.876	0.539	-0.176	0.011	0.174	0.241	0.646	0.750	1.609	1.396
무주군	0.52	1.72	0.28	-2.23	1.04	1.14	-0.15	1.05	1.04	1.42	14.768	5.184	1.421	-0.056	0.005	0.154	0.570	0.639	0.686	1.107	1.692
장수군	0.22	1.83	0.24	-3.05	2.86	2.99	0.28	0.52	0.82	0.96	1.596	1.338	0.926	-0.134	0.041	0.314	0.190	0.365	0.694	1.326	1.549
임실군	0.31	0.41	0.79	-1.36	2.95	2.39	0.18	0.43	0.13	0.13	-0.012	0.634	0.370	-0.228	0.003	0.348	0.708	0.628	0.819	1.377	1.874
남원군																					
순창군	0.20	0.40	0.40	-4.38	2.13	1.63	-0.02	0.78	0.17	0.12	0.429	0.453	0.303	-0.005	0.030	0.244	0.365	0.588	0.622	1.557	1.888
정읍군																					
고창군	0.98	0.67	0.49	-3.13	3.05	1.91	-0.03	0.35	-0.19	0.13	0.154	0.188	0.600	-0.040	0.030	0.347	0.574	1.026	1.188	1.349	1.867
부안군	0.88	1.66	0.97	-2.93	3.42	3.45	0.22	1.45	0.52	0.34	1.405	0.490	1.667	2.180	0.019	1.538	1.608	1.172	0.987	1.487	2.159
김제군																					
옥구군																					
익산군																					
전라남도	0.20	0.83	0.69	-6.96	4.50	1.94	0.35	0.95	0.50	0.93	2.45	1.91	1.31	0.26	0.35	1.13	0.949	1.345	0.961	1.802	2.802
목포시	0.51	0.98	0.64	-7.52	3.93	0.38	0.43	1.55	-0.38	0.26	0.410	0.265	0.080	-0.260	0.051	0.547	0.147	0.837	0.803	1.203	1.242
여수시	0.44	0.10	0.63	-10.74	3.99	1.63	0.23	0.95	1.21	1.07	0.808	1.011	3.128	3.653	1.077	2.500	2.210	2.482	1.287	1.647	3.254
순천시	0.16	0.94	0.27	-8.73	1.73	0.63	-0.21	0.74	0.71	1.40	0.053	1.025	0.897	-0.217	0.366	1.150	0.907	1.688	1.019	1.494	2.551
여천시	-0.28	0.38	0.24																		
나주시	0.78	0.86	0.73	-5.59	3.88	2.52	-0.02	-0.14	-0.21	0.15	11.215	9.865	2.034	1.254	0.324	0.590	0.539	1.230	1.008	4.456	5.329
동광양시																					
광양시	-1.06	0.28	0.47	-13.02	2.70	0.72	-0.22	2.20	0.80	0.91	2.794	1.444	0.922	-0.066	0.603	1.961	1.867	1.787	1.310	2.404	2.613
담양군	1.50	1.95	0.52	-5.56	4.85	1.36	0.61	0.94	0.25	0.20	3.103	1.805	1.361	-0.769	0.120	0.644	0.464	0.946	0.998	1.477	3.172

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	
곡성군						13.52	11.98	7.10	8.70	2.40	6.70	8.70	8.67	28.18	14.73	3.20	0.77	-1.00	-6.89	-0.18	
구례군						15.25	11.18	7.00	8.10	3.70	5.30	6.90	9.97	27.46	11.65	-1.08	3.47	1.09	-1.98	-0.12	
광양군						10.23	14.86	20.80	15.40	3.30	2.80	6.40	9.69	18.97	19.08	4.01	8.54	1.15	-5.58	-1.45	
여천군						26.77	14.27	6.90	8.40	2.50	1.60	4.50	14.99	35.67	48.84	11.61	5.34	-0.29	-6.45	-2.78	
승주군						16.66	9.34	6.60	8.60	3.30	2.70	3.60	12.46	29.59	13.53	12.69	10.17	0.79	-5.44	0.19	
고흥군						9.29	8.64	4.70	7.30	4.10	0.70	2.90	9.91	13.73	7.09	10.30	3.85	0.25	-6.27	-0.27	
보성군	30.15	20.52	17.62	14.67	18.36	9.87	9.88	4.00	11.20	3.60	2.30	5.00	11.01	17.95	6.62	4.46	4.43	0.87	-3.40	0.91	
화순군						14.88	11.19	9.00	9.50	3.50	1.60	10.40	8.33	19.38	13.93	7.38	3.02	0.38	-5.41	-0.18	
장흥군						11.17	9.91	3.80	9.20	3.90	1.40	6.10	9.72	14.51	16.46	1.36	-1.68	-0.09	-5.10	-0.64	
강진군						11.06	10.55	3.60	8.80	3.30	4.30	6.00	11.41	14.91	9.28	6.95	5.07	1.23	-6.60	-0.71	
해남군						12.12	9.01	3.90	9.70	3.20	1.80	7.60	13.07	17.21	21.63	10.17	5.38	-0.23	-7.39	-1.88	
영암군						12.48	7.66	6.30	5.40	3.10	4.10	5.30	23.05	32.15	31.79	6.67	9.09	-0.16	-7.32	-1.01	
무안군						19.67	8.11	6.50	7.30	3.10	4.20	5.40	9.82	24.58	8.22	-2.61	0.22	-1.19	-4.74	1.32	
나주군						16.07	16.93	8.90	8.80	2.70	5.00	6.80	11.09	15.63	14.39	7.17	0.06	-2.61	-6.09	0.36	
함평군	29.53	61.65	12.90	9.64	14.17	13.60	11.46	6.60	7.10	3.70	4.00	6.30	6.96	15.08	23.18	10.08	1.37	-1.58	-6.09	-1.05	
영광군						11.49	12.43	5.90	6.80	3.50	4.60	4.70	9.79	31.40	16.27	4.34	1.10	0.55	-5.28	-0.43	
장성군						10.32	6.44	7.80	8.20	3.90	4.40	6.20	15.85	28.98	11.62	11.78	2.26	1.51	-5.59	-0.07	
완도군						13.84	13.15	7.70	7.80	3.30	0.30	2.70	6.50	20.33	16.52	3.28	2.49	2.37	-6.44	-1.42	
진도군						8.85	7.77	2.90	4.60	3.10	2.00	5.40	6.59	26.55	18.25	4.18	-2.22	-1.84	-7.21	-0.87	
신안군						4.12	6.47	4.40	3.50	3.10	1.80	2.00	8.78	29.46	15.22	3.34	1.37	-4.45	-5.19	-0.11	
경상북도						8.06	4.31	2.90	12.90	9.20	4.10	6.30	16.65	22.64	19.80	13.32	9.11	-0.26	-6.57	0.63	
포항시			32.36	126.67	8.76	3.39	3.17	2.70	14.60	10.00	4.50	8.10	31.70	21.15	19.36	18.91	12.83	-2.89	-8.41	0.07	
남구																					

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
곡성군	0.88	0.45	0.97	-3.75	4.25	1.34	0.44	1.39	1.30	1.31	1.093	0.880	0.437	-1.045	0.085	0.491	0.488	0.837	0.832	1.247	2.757
구례군	0.70	0.67	1.11	-8.14	4.20	1.02	-0.02	0.17	0.32	0.09	0.649	1.310	0.605	-1.002	0.209	0.769	1.107	0.990	0.660	1.31	5.106
광양군																					
여천군	0.38	0.98	1.43																		
승주군																					
고흥군	0.56	1.35	1.28	-3.22	5.08	3.11	1.16	0.48	0.05	0.28	0.442	0.215	0.356	-1.059	-0.163	0.774	1.406	0.788	0.723	1.11	2.424
보성군	1.50	0.71	0.83	-3.50	3.30	1.94	0.05	0.44	0.40	0.35	0.544	0.692	0.800	-0.996	0.037	0.488	0.858	0.782	0.915	1.228	2.380
화순군	0.82	1.47	1.15	-5.36	4.18	3.00	1.16	0.83	1.38	0.48	1.135	1.589	1.106	-1.012	0.052	0.595	0.474	0.886	0.793	1.543	2.763
장흥군	-0.74	0.49	1.22	0.69	7.43	2.85	0.19	0.59	-0.25	0.25	0.499	0.508	0.528	-0.164	0.111	0.960	0.675	0.911	0.967	1.875	2.004
강진군	0.06	0.85	0.55	-2.51	3.59	2.54	0.72	0.30	0.39	0.29	0.382	0.355	0.395	-0.314	0.070	0.781	0.500	0.919	0.826	1.628	1.932
해남군	-0.40	1.19	0.65	-2.96	3.60	1.81	-0.24	0.04	0.67	4.54	4.714	3.002	0.919	-0.302	0.201	0.778	1.033	1.129	0.948	1.294	1.803
영암군	-0.53	0.64	1.10	-5.58	4.44	2.25	0.74	0.16	-0.15	1.62	3.769	1.383	1.065	-0.909	0.170	1.009	0.454	1.211	0.637	1.27	2.063
무안군	-0.39	1.10	1.28	-0.05	24.80	8.48	2.30	3.55	0.57	1.06	8.294	4.560	2.918	0.659	0.403	0.532	0.276	1.081	0.687	1.302	2.308
나주군																					
함평군	0.35	0.96	0.86	-1.69	3.73	2.64	1.21	1.08	1.01	0.49	0.490	0.989	0.524	-0.177	0.113	0.676	0.324	0.690	0.548	1.617	2.290
영광군	-0.09	1.23	0.74	-4.02	3.93	1.36	-0.44	0.92	-0.57	0.22	0.332	0.192	0.127	-0.969	0.073	0.541	0.640	0.654	0.670	1.622	2.429
장성군	1.00	1.21	0.89	-7.01	3.82	2.51	0.41	0.43	0.29	0.27	3.485	0.563	1.095	-0.504	0.095	0.859	0.683	0.898	0.651	1.887	3.638
완도군	-0.07	0.19	0.81	-3.54	3.18	2.39	0.83	0.27	0.73	0.93	0.625	0.914	1.131	-0.996	-0.139	0.768	0.991	0.926	0.741	1.756	2.301
진도군	-0.26	1.34	0.51	-4.23	4.56	1.86	-0.06	0.13	0.39	0.41	2.487	1.220	0.103	-1.063	-0.160	0.487	0.415	0.634	0.610	1.473	2.503
신안군	0.37	-0.06	0.12	-2.44	6.44	4.08	0.93	1.48	0.97	0.91	1.006	2.309	1.669	-0.156	0.778	2.296	0.889	1.124	1.349	1.965	2.875
경상북도	0.72	1.25	0.38	-10.76	2.73	0.72	0.51	2.06	0.15	2.11	2.19	2.52	1.68	-0.13	0.48	1.14	1.111	1.397	1.490	2.417	2.651
포항시	0.10	1.22	0.00	-12.99	2.16	0.69	0.50	1.68	0.10	3.54	1.483	2.121	1.506	0.097	0.776	1.488	1.218	1.646	1.606	2.115	2.315
남구	0.10	1.64	-0.09	-13.31	2.46	0.46	0.59	1.90	0.10	2.18	1.227	2.694	1.055	0.320	0.553	1.388	1.198	1.445	1.623	2.015	2.191

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
북구																				
경주시			16.06	33.82	10.72	8.60	5.48	3.30	12.50	8.70	3.50	7.40	11.81	41.86	23.98	11.10	5.04	3.15	-4.98	1.44
김천시	20.81	22.82	29.90	29.51	7.96	12.77	5.13	3.60	12.20	9.40	5.50	4.60	6.83	9.22	32.91	17.17	8.84	-0.87	-6.79	3.03
안동시	23.57	24.28	16.76	35.89	34.20	37.60	7.46	3.70	13.70	7.90	4.10	4.60	15.97	12.75	19.37	13.77	11.10	1.94	-5.72	-1.05
구미시					24.89	-11.64	0.61	1.60	13.70	10.00	4.60	7.60	30.23	23.12	21.77	14.10	11.76	2.21	-5.97	-1.36
영주시						8.95	3.68	1.30	9.50	7.90	5.10	3.40	23.02	31.29	20.22	13.81	7.81	0.36	-6.40	-0.80
영천시								3.50	12.90	8.80	4.00	7.20	5.96	21.22	18.38	18.81	8.11	0.12	-6.44	0.01
상주시												5.10	7.91	18.88	21.68	12.89	8.69	-0.63	-4.55	-0.13
점촌시												9.40	11.84	24.35	15.89	13.23	3.58	-0.57	-5.79	-0.06
문경시																				
경산시															14.11	14.17	10.31	-0.04	-6.36	0.12
달성군						5.06	10.34	4.30	12.00	10.80	3.10	5.70	69.21	33.75	19.21	16.13	15.78	-0.34	-7.78	1.87
군위군						0.99	2.49	3.10	12.90	7.40	4.10	5.60	5.23	12.92	18.51	16.59	6.26	0.18	-5.62	0.60
의성군						3.72	2.07	-0.60	11.80	9.70	3.90	6.10	9.12	14.30	14.93	12.59	7.19	0.69	-5.66	0.28
안동군						2.39	4.80	3.40	14.20	9.70	3.50	3.90	7.54	17.66	17.91	1.07	2.04	0.78	-4.63	-1.16
청송군	37.86	17.11	11.22	17.92	21.77	5.12	5.14	3.10	12.90	7.90	4.60	8.60	4.94	11.71	14.47	-4.23	-0.17	-0.63	-6.67	0.88
영양군						2.60	6.17	3.00	14.20	10.70	4.80	7.70	4.18	13.00	5.08	-1.17	1.56	-1.46	-5.26	-0.26
영덕군						5.68	1.96	2.10	14.70	9.00	4.10	8.50	6.04	9.46	12.82	2.30	4.00	1.15	-6.29	1.91
영일군						9.08	3.15	2.30	12.30	8.60	3.50	8.50	15.50	17.10	21.31	9.89	6.99	1.33	-6.24	2.25
경주군						6.43	4.07	2.30	12.40	7.90	3.30	7.20	8.27	36.98	12.04	13.22	9.30	1.59	-7.25	2.09
영천군						11.86	3.21	3.30	11.70	7.50	3.10	7.00	4.44	20.56	19.87	12.33	8.47	1.65	-7.21	-1.02
경산군						7.89	5.61	2.80	10.00	9.10	4.70	7.10	8.27	32.08	11.59	29.32	9.48	0.09	-5.61	-0.25
청도군						6.71	3.68	3.30	12.50	8.40	3.60	8.30	3.40	33.39	8.78	9.26	12.54	4.93	-5.91	1.69

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
북구	0.09	0.74	0.10	-12.62	1.79	0.95	0.39	1.41	0.11	5.15	1.810	1.391	2.099	-0.138	1.011	1.593	1.238	1.850	1.589	2.209	2.428
경주시	1.14	1.94	0.78	-12.22	1.87	0.48	0.45	1.81	0.14	1.50	2.255	4.687	2.362	-0.781	0.546	1.301	1.142	1.318	1.469	2.371	2.777
김천시	1.69	1.09	0.46	-7.90	3.21	0.61	0.73	1.56	-0.32	4.26	5.688	8.032	2.276	-0.436	0.408	0.890	0.953	1.193	1.073	1.932	2.718
안동시	0.27	0.92	0.62	-7.95	1.81	0.38	-0.05	1.32	2.30	1.22	1.768	1.820	1.975	-0.019	0.924	1.055	1.765	2.041	2.116	3.473	3.165
구미시	0.27	0.92	0.87	-8.49	1.28	0.24	-0.33	1.14	2.61	0.66	1.999	1.693	2.016	-0.023	0.437	1.011	1.208	1.455	1.468	2.257	2.407
영주시	-0.64	0.74	0.05	-11.70	2.55	0.34	0.48	0.82	-0.68	0.99	0.402	0.565	0.415	-0.358	0.382	0.908	0.807	1.045	1.063	2.147	2.518
영천시	1.41	1.77	0.02	-11.55	2.41	0.67	0.50	1.90	0.22	1.74	1.827	2.070	1.592	-0.093	0.402	1.005	1.043	1.510	1.916	3.351	3.101
상주시	2.67	2.03	0.66	-7.51	3.31	0.43	0.15	0.91	-0.09	0.92	2.069	1.709	1.490	-0.109	0.546	0.843	0.839	1.050	1.223	2.138	2.348
점촌시																					
문경시	-0.12	0.49	0.69	-11.47	1.45	0.69	0.10	1.06	-0.75	0.66	0.954	1.167	1.248	-0.222	0.264	0.783	0.852	1.224	1.085	2.61	2.658
경산시	1.61	2.09	0.25	-11.15	2.50	0.41	0.59	2.00	0.51	1.47	3.167	1.638	2.376	-0.281	0.009	1.511	1.162	1.317	1.268	2.771	3.026
달성군																					
군위군	0.20	0.45	0.60	-8.99	2.58	0.70	1.08	3.15	0.36	1.56	2.800	1.265	0.831	-0.058	0.720	0.961	0.876	0.936	1.008	2.077	2.351
의성군	0.26	0.12	0.45	-8.93	2.40	0.75	0.47	1.33	-0.49	1.14	0.296	0.939	0.563	-0.762	0.412	0.862	0.731	0.884	1.120	2.178	2.402
안동군																					
청송군	-0.82	1.45	0.55	-8.84	3.39	0.71	0.58	2.94	-1.12	0.92	0.661	0.816	0.720	-0.905	0.536	0.856	0.697	0.848	0.826	2.104	2.437
영양군	-0.16	0.73	0.69	-6.19	3.71	0.67	0.86	2.23	-1.41	0.24	0.178	0.184	0.260	-0.283	0.705	0.819	0.719	0.711	0.770	2.566	2.013
영덕군	1.53	1.51	0.87	-9.83	2.49	0.81	1.41	2.30	0.04	1.30	3.368	1.763	0.380	-1.057	0.411	0.881	0.772	0.956	1.735	2.146	3.172
영일군																					
경주군																					
영천군																					
경산군																					
청도군	0.47	0.59	1.10	-10.16	3.62	0.70	0.36	1.93	0.59	2.30	2.490	2.470	1.536	-0.185	0.392	0.901	0.968	1.160	1.683	2.191	1.862

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
고령군						6.57	19.69	10.50	16.10	12.80	4.70	5.30	6.14	14.25	20.20	15.47	12.57	-0.50	-6.59	-0.90
성주군						8.11	4.37	5.30	13.20	8.00	3.70	5.90	5.06	24.62	27.23	14.09	5.32	0.35	-7.04	-0.74
칠곡군						5.57	6.02	4.80	10.90	11.50	4.10	6.20	11.54	14.07	34.82	17.15	9.97	0.75	-4.75	1.44
금릉군						7.25	3.39	3.00	12.70	8.20	3.70	5.80	9.15	11.17	14.01	10.42	3.87	0.33	-5.78	1.56
선산군						5.39	3.68	2.90	11.50	8.20	2.90	5.50	7.99	10.37	20.47	7.25	3.52	1.30	-7.05	0.28
상주군						0.65	3.57	3.20	15.40	10.00	4.10	4.00	6.66	10.62	20.69	0.34	0.61	0.01	-6.25	0.44
문경군	27.49	21.18	39.26	11.04	8.87	5.74	2.51	3.20	14.20	11.10	4.40	4.00	6.08	16.26	15.86	5.68	1.66	0.07	-6.50	-0.52
예천군						5.38	3.29	0.70	13.50	7.70	4.70	3.70	4.42	11.91	9.42	6.82	4.03	-5.23	-5.32	-1.24
영풍군						4.86	3.25	2.60	12.70	11.40	3.20	4.00	6.45	14.87	12.48	4.43	-3.14	-0.66	-9.86	0.39
봉화군						6.11	2.52	0.30	12.60	8.30	4.10	7.50	10.49	17.90	5.12	0.29	-0.08	-0.93	-6.00	-0.86
울진군						6.57	5.28	2.70	12.20	11.90	4.60	7.20	6.67	9.50	17.50	11.54	5.09	0.54	-7.38	-2.93
울릉군													6.89	28.35	31.99	6.16	2.76	1.32	-4.82	-0.25
경상남도						11.41	9.10	4.70	12.70	9.60	5.70	4.70	48.25	28.72	17.25	12.80	14.47	0.18	-6.59	-0.64
창원시						6.29	16.11	7.20	13.80	12.40	3.10	6.70	85.62	20.02	18.35	14.90	20.53	0.34	-6.66	-1.39
의창구																				
성산구																				
마산시					21.01	15.83	10.95	2.00	4.00	4.90	5.40	4.50	47.16	23.18	19.41	12.16	14.35	1.92	-7.19	-1.12
마산합포구																				
마산회원구																				
진해구																				
진해시					17.14	14.19	11.83	1.90	7.00	4.50	6.10	2.90	44.88	20.47	14.54	9.85	14.78	0.98	-6.54	-0.43
진주시	29.98	36.76	45.22	74.03	8.14	20.13	10.94	3.90	12.80	9.90	8.80	3.70	39.06	19.27	18.08	16.07	20.13	-0.06	-6.62	-1.01
충무시					13.44	10.17	11.24	2.30	8.80	12.80	8.40	4.30	28.89	28.53	18.87	12.46	9.43	-0.45	-5.87	0.50



(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
고령군	1.50	1.47	-0.07	-11.14	1.58	0.32	0.47	2.19	-0.54	2.87	2.441	1.782	1.667	-0.990	0.384	0.906	0.978	0.990	1.231	2.518	3.087
성주군	0.45	1.60	1.20	-10.20	2.34	1.18	0.38	2.10	-0.45	2.18	2.556	1.836	1.362	-0.405	0.186	0.938	0.989	1.393	1.603	2.746	3.115
칠곡군	1.83	2.16	0.64	-9.94	4.76	1.48	0.49	1.66	0.19	2.27	2.325	4.539	3.309	-0.122	0.378	1.007	1.015	1.648	1.586	2.248	2.442
금릉군																					
선산군																					
상주군																					
문경군																					
예천군	-0.71	1.56	0.15	-5.82	3.65	1.20	0.31	1.94	-0.20	0.64	0.915	0.662	0.615	1.729	0.580	0.989	1.554	1.844	3.075	4.173	4.557
영풍군																					
봉화군	-0.27	0.06	0.80	-7.77	5.90	1.46	1.09	3.26	-0.38	0.65	1.098	2.789	0.476	-1.007	0.784	0.886	0.741	0.731	1.331	1.854	2.272
울진군	0.47	0.41	0.04	-10.18	2.73	1.28	0.35	1.55	0.46	1.54	0.992	0.611	0.508	-0.414	0.072	0.715	0.761	0.963	1.387	2.063	2.031
울릉군	-0.84	0.59	0.39	-9.62	1.27	1.16	0.50	1.49	0.66	2.75	1.355	1.873	2.766	2.280	0.809	1.178	0.771	1.110	1.479	2.091	2.496
경상남도	0.56	0.98	0.26	-14.12	2.21	1.15	0.94	2.22	1.38	3.09	2.81	2.56	2.22	0.11	0.44	1.29	1.627	1.669	1.491	1.974	2.232
창원시	1.49	2.45	0.33	-15.03	2.59	1.34	1.06	2.62	0.73	2.35	1.424	1.483	3.191	-0.091	0.454	1.178	1.914	1.658	1.639	1.941	2.109
의창구																	2.360	1.995	1.996	2.512	2.520
성산구																	2.421	1.777	1.757	1.442	1.875
마산시	0.79	0.34	-0.10	-13.77	1.48	1.10	0.80	2.24	1.57	2.05	1.362	0.920	0.681	-0.559	0.013						
마산합포구																0.971	1.094	0.958	1.395	1.924	1.914
마산회원구																0.830	1.020	1.469	1.272	1.716	2.176
진해구																1.367	1.962	1.787	1.420	1.973	1.954
진해시	1.36	0.45	0.52	-14.40	1.56	0.74	0.83	1.53	1.11	6.00	4.756	2.932	2.197	-0.117	0.625						
진주시	0.33	1.34	0.23	-14.42	2.04	1.30	1.20	1.83	1.31	2.65	4.144	3.737	2.590	-0.074	0.109	1.131	0.767	1.434	1.376	2.228	2.505
총무시																					

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
통영시																				
삼천포시					10.58	7.10	6.31	1.30	5.70	4.00	5.60	2.90	71.64	27.05	11.73	9.83	14.41	0.46	-6.01	-0.86
사천시																				
김해시								3.70	10.90	9.10	6.70	6.90	96.78	31.62	15.02	4.95	14.45	-0.88	-7.66	-0.94
밀양시															19.28	9.28	6.20	0.33	-1.58	-0.36
장승포시															11.51	7.05	6.48	-0.34	-5.89	-0.64
거제시																				
양산시																				
진양군						10.71	5.22	8.30	16.70	7.10	2.40	1.20	6.92	20.31	12.01	7.93	3.89	-0.56	-7.46	-0.68
의령군	27.87	17.40	18.85	14.91	7.17	7.20	6.72	6.90	17.90	13.50	1.10	1.60	3.15	17.33	12.75	4.98	7.04	0.04	-5.85	-0.04
함안군						7.61	8.76	6.10	16.30	10.00	2.00	2.20	3.71	29.18	11.44	8.32	8.02	-0.14	-5.44	-0.21
창녕군						13.03	6.46	5.20	14.40	11.70	1.20	1.30	9.42	18.81	11.32	7.91	8.71	-3.99	-6.54	-1.18
밀양군						11.97	7.61	5.50	16.90	8.10	6.10	6.00	7.39	15.61	2.62	7.78	9.36	0.17	-6.14	0.05
양산군						14.89	5.10	4.60	17.50	10.90	10.10	11.90	42.71	37.20	13.40	16.06	21.69	-2.97	-6.54	0.75
울산군						7.41	9.12	5.80	14.90	8.70	7.80	8.40	54.52	46.78	14.18	16.59	12.72	0.97	-5.54	-0.41
김해군						15.15	7.14	5.00	14.20	7.70	5.20	7.00	81.08	35.30	24.40	4.83	17.11	-1.24	-7.36	-0.55
창원군						12.60	5.67	1.50	8.50	9.20	8.30	4.00	2.25	153.98	8.16	16.42	13.18	1.53	-6.20	-0.38
통영군						8.97	20.18	4.00	8.30	10.00	10.20	3.40	12.63	13.30	14.34	12.94	17.91	0.81	-7.86	-1.56
거제군						9.58	13.51	4.30	12.30	13.50	12.00	3.10	4.18	4.26	16.96	7.93	4.51	1.05	-5.63	-0.73
고성군						8.78	8.06	4.10	12.00	6.20	8.70	3.60	15.64	45.08	8.30	16.94	13.84	2.35	-5.48	-0.28
사천군						7.45	12.21	2.70	19.20	11.00	9.00	3.50	8.25	37.82	18.11	15.40	13.62	4.48	-4.93	-0.69
남해군						9.50	15.54	3.10	8.20	12.70	11.80	3.40	19.91	16.38	9.09	9.81	10.24	3.19	-4.47	-0.61
하동군						6.47	10.14	3.00	17.10	10.20	2.10	2.00	8.31	10.54	15.50	7.20	9.52	2.66	-4.66	0.05

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
통영시	-0.77	-0.06	0.03	-13.87	0.57	0.16	0.52	1.87	0.93	1.11	1.795	1.441	1.054	-0.401	0.751	1.170	1.265	1.373	1.481	1.71	2.067
삼천포시																					
사천시	0.04	1.14	0.36	-14.66	2.60	3.87	1.42	3.22	1.28	0.65	2.468	0.989	2.023	2.984	0.759	1.297	1.192	0.760	0.930	1.35	2.306
김해시	1.18	1.94	0.79	-14.63	2.37	0.87	0.71	2.70	2.97	4.65	3.837	4.082	2.553	-0.037	0.354	1.273	1.813	2.291	1.725	2.17	2.598
밀양시	0.49	0.93	0.52	-13.50	1.89	1.75	1.12	2.24	0.58	5.56	2.871	2.208	2.191	-0.378	0.203	0.956	1.165	1.147	1.302	1.538	2.086
장승포시																					
거제시	0.33	0.91	0.57	-13.69	3.05	1.22	1.00	2.51	2.93	5.07	5.487	5.543	4.204	2.710	0.506	1.990	2.351	2.006	1.564	2.464	2.194
양산시		0.74	0.13	-16.05	3.01	-0.01	1.09	3.32	1.00	5.71	2.976	3.872	2.709	-0.250	0.915	1.593	1.801	2.112	1.851	2.229	2.469
진양군																					
의령군	-0.05	1.39	-0.53	-11.26	2.73	1.14	0.79	1.30	1.14	1.07	1.718	1.548	1.438	-0.009	0.205	0.632	0.742	0.877	0.901	1.209	1.616
함안군	-0.02	0.52	0.71	-10.53	1.80	1.37	0.75	1.20	0.66	1.06	3.418	2.571	1.555	-0.055	0.680	2.284	2.725	1.574	1.106	1.831	2.128
창녕군	0.64	0.51	0.69	-11.90	2.08	2.46	0.97	0.66	0.75	1.88	2.430	1.507	0.896	-0.397	0.392	1.070	0.947	1.027	1.009	1.621	2.062
밀양군																					
양산군	1.73																				
울산군																					
김해군																					
창원군																					
통영군																					
거제군																					
고성군	0.15	0.23	1.39	-12.11	2.02	1.10	0.82	1.33	0.58	1.01	2.300	2.430	3.069	2.256	1.382	1.836	1.454	1.303	1.027	2.265	2.005
사천군																					
남해군	-0.08	0.74	0.01	-12.34	3.04	0.99	0.59	0.73	1.33	0.99	4.224	4.079	1.521	-0.143	0.465	0.815	1.250	1.627	0.699	2.406	2.214
하동군	-0.70	0.98	-0.01	-13.15	2.40	1.24	0.76	0.95	1.64	1.88	2.187	0.740	1.596	-0.021	0.655	1.489	1.427	1.212	0.851	1.58	1.518

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
산청군						4.84	7.90	7.10	16.80	9.40	1.10	2.40	3.21	16.14	14.27	7.54	2.44	0.44	-2.85	0.15
함양군						6.36	7.47	7.60	17.30	15.00	1.80	-2.00	11.64	16.22	8.47	7.05	7.29	0.92	-6.00	-0.46
거창군	38.02	46.68	19.56	31.78	11.51	8.58	7.41	9.80	16.70	11.90	2.00	1.50	14.55	26.68	13.30	8.12	8.66	0.07	-5.82	-0.89
합천군						7.59	11.11	10.30	22.30	14.10	3.90	1.60	14.62	8.21	11.04	8.06	3.10	0.81	-4.79	-0.70
제주특별 자치도						17.35	6.71	2.60	15.30	3.50	3.50	7.20	8.13	31.23	41.90	8.45	10.43	0.26	-8.70	-0.39
제주시					40.64	17.52	5.98	2.00	13.90	4.60	3.80	6.90	8.88	36.71	45.77	11.68	10.11	0.04	-8.14	-0.38
서귀포시								1.40	16.00	3.30	3.60	7.90	6.81	22.06	25.41	7.13	12.44	0.08	-9.10	-0.30
북제주군						20.91	7.88	3.90	13.60	3.20	2.90	6.70	5.93	17.26	48.28	5.26	9.44	0.68	-9.12	-0.50
남제주군						14.50	8.26	4.00	17.80	2.20	3.40	7.70	7.31	19.93	45.37	3.40	9.56	0.64	-9.27	-0.51

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15
산청군	0.94	1.00	0.52	-12.63	2.47	0.75	0.52	0.66	0.81	1.45	1.495	0.934	1.083	-0.123	0.320	0.704	0.667	0.955	0.812	1.175	1.449
함양군	0.09	0.53	0.51	-10.49	3.38	0.67	0.64	0.63	0.81	1.15	1.631	0.856	0.479	0.062	0.326	0.598	0.778	0.839	0.966	1.262	1.823
거창군	-0.73	0.25	0.11	-13.02	2.25	1.48	0.71	0.76	0.49	0.79	0.867	0.638	0.236	-0.236	0.161	0.560	0.704	0.890	1.055	1.176	1.525
합천군	0.09	1.22	0.47	-12.07	2.60	1.36	0.69	1.82	0.55	1.30	2.981	0.542	0.388	-0.134	0.120	0.601	0.611	0.952	0.808	1.023	1.579
제주특별 자치도	-0.15	0.30	0.38	-8.13	6.82	2.18	3.13	6.01	1.25	1.96	2.12	2.10	1.67	-0.02	0.20	1.07	0.917	1.250	1.424	3.728	7.568
제주시	-0.01	0.18	0.26	-8.43	7.13	6.10	7.34	5.10	0.75	1.00	0.910	2.242	1.606	-0.022	0.192	1.017	0.883	1.283	1.360	3.27	7.317
서귀포시	-0.12	-0.17	-0.26	-8.17	2.86	-0.68	-0.50	3.24	0.17	1.61	3.578	1.868	1.791	-0.016	0.200	1.171	0.977	1.199	1.530	4.478	7.972
북제주군	-0.29	0.77	1.32	-7.14	9.98	-0.92	-0.34	10.87	2.64	2.41	1.979										
남제주군	-0.45	0.81	0.66	-8.24	7.41	-1.33	-0.61	6.53	2.28	4.46	3.759										

〈표 10〉 연도별 공시지가 조사현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'99	표준지	450	'98.10. 1 - '99. 2.14(134일)	2.27	858
	개별지	26,868	'99. 1. 3 - '99. 6.30(6개월)	6.30	15,100
'00	표준지	450	'99.10. 1 - '00. 2.12(148일)	2.29	922
	개별지	26,659	'00. 1. 3 - '00. 6.30(6개월)	6.30	7,017
'01	표준지	450	'00.10. 1 - '01. 2.12(133일)	2.28	932
	개별지	26,889	'01. 1. 2 - '01. 6.30(6개월)	6.30	5,247
'02	표준지	450	'01.10. 1 - '02. 2.13(133일)	2.28	940
	개별지	27,023	'02. 1. 2 - '02. 6.29(6개월)	6.29	4,378
'03	표준지	500	'02. 9.14 - '03. 2.13(150일)	2.28	1,016
	개별지	27,105	'03. 1. 2 - '02. 6.30(6개월)	6.30	3,982
'04	표준지	500	'03. 9. 6 - '04. 2.17(165일)	2.28	1,102
	개별지	27,223	'04. 1. 2 - '04. 6.30(6개월)	6.30	3,702
'05	표준지	500	'04. 9.10 - '05. 2.17(161일)	2.28	1,168
	개별지	27,411	'05. 1. 2 - '05. 5.31(5개월)	5.31	3,617
'06	표준지	481	'05. 8.26 - '06. 2.21(179일)	2.28	1,192
	개별지	25,476	'06. 1. 2 - '06. 5.31(5개월)	5.31	3,478
'07	표준지	500	'06. 8.30 - '07. 2.15(179일)	2.28	1,220
	개별지	28,634	'07. 1. 2 - '07. 5.31(5개월)	5.31	3,368
'08	표준지	500	'07. 9. 6 - '08. 2.15(162일)	2.29	1,222
	개별지	29,057	'08. 1. 2 - '08. 5.31(5개월)	5.31	3,268
'09	표준지	500	'08. 9. 1 - '09. 2.19(172일)	2.27	1,270
	개별지	29,543	'09. 1. 2 - '09. 5.29(5개월)	5.29	3,183
'10	표준지	500	'09. 8.20 - '10.2.9(174일)	2.26	1,286
	개별지	30,037	'10. 1. 2 - '10. 5.31(5개월)	5.31	3,414
'11	표준지	500	'10. 9. 9 - '11. 2.14(159일)	2.28	1,298
	개별지	30,430	'11. 1. 3 - '11. 5.31(5개월)	5.31	3,082
'12	표준지	500	'11. 9. 6 - '12. 2.10(158일)	2.29	1,350
	개별지	31,186	'12. 1. 2 - '12. 5.31(5개월)	5.31	3,113
'13	표준지	500	'12. 9.12 - '13. 2.13(155일)	2.28	1,352
	개별지	31,578	'13. 1. 2 - '13. 5.31(5개월)	5.31	3,095
'14	표준지	500	'13. 9.16 - '14. 1.27(135일)	2.21	1,352
	개별지	31,775	'13.11.20 - '14. 5.30(6개월)	5.30	3,075
'15	표준지	500	'14. 9.16 - '15. 2.12(150일)	2.25	1,224
	개별지	31,986	'14.11.19 - '15. 5.29(6개월)	5.29	2,935
'16	표준지	500	'15. 9.16 - '16. 2.12(150일)	2.23	1,226
	개별지	31,623	'15.11.19 - '16. 5.31(6개월)	5.31	2,797

※ '05년 주택가격공시 도입으로 표준지 공시일을 6.30 → 5.31로 변경

〈표 11〉 연도별 공시지가 변동률 현황

(단위: %)

구 분	2008			2009			2010			2011			2012		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	9.9	9.6	9.9	-0.8	-1.4	-0.7	3.0	2.5	3.1	2.6	2.0	2.6	4.5	3.1	4.6
수도권	12.0	11.3	12.0	-1.3	-1.8	-1.2	3.6	3.0	3.7	2.3	1.9	2.6	4.0	2.9	4.1
광역시	6.6	5.8	6.6	-0.3	-0.7	-0.3	1.4	0.9	1.4	2.9	2.3	2.9	4.3	3.3	4.4
기 타	6.1	5.3	6.1	0.4	-0.4	0.4	2.2	1.3	2.2	3.1	2.4	3.2	5.9	4.1	6.0
서 울	12.2	11.6	12.2	-2.2	-2.3	-2.2	4.0	3.6	4.0	1.3	1.3	1.3	3.7	3.3	3.7
부 산	5.1	5.0	5.1	-0.1	-0.3	-0.1	1.1	0.8	1.1	2.9	2.3	2.9	4.9	3.6	5.0
대 구	8.3	7.2	8.3	-0.5	-0.9	-0.5	1.7	1.3	1.7	3.0	2.6	3.0	3.9	2.9	3.9
인 천	18.1	12.5	18.1	2.0	0.1	2.2	4.5	3.2	4.6	2.6	1.8	2.6	3.2	1.6	3.4
광 주	6.8	6.2	6.8	-0.5	-1.0	-0.5	1.5	0.9	1.5	2.1	1.7	2.1	1.4	0.7	1.4
대 전	5.1	5.2	5.1	-0.9	-1.2	-0.9	1.1	0.7	1.1	3.2	2.5	3.2	3.8	2.7	3.9
울 산	9.5	6.0	9.5	0.6	-0.3	0.7	1.7	0.7	1.7	3.0	2.0	3.0	7.1	5.9	7.2
경 기	10.8	10.6	10.8	-0.9	-1.6	-0.8	3.1	2.1	3.2	-	-	-	-	-	-
강 원	6.4	5.0	6.4	0.9	-0.5	1.0	3.1	1.7	3.2	3.4	2.6	3.4	4.5	2.7	4.6
충 북	5.0	3.9	5.0	-0.1	-1.2	0.0	2.5	1.3	2.6	4.1	2.7	4.2	8.8	5.5	8.9
충 남	7.1	6.4	7.1	0.3	-0.4	0.3	2.2	1.4	2.3	2.3	1.8	2.3	5.7	3.7	5.7
전 북	4.0	3.4	4.0	2.3	1.0	2.4	0.9	0.5	0.9	3.1	2.2	3.2	5.8	4.2	5.9
전 남	4.2	4.0	4.2	0.6	-0.4	0.6	1.9	1.1	1.9	2.9	2.2	3.0	5.4	3.6	5.5
경 북	5.3	4.8	5.3	-0.2	-0.6	-0.2	2.5	1.6	2.6	3.0	2.4	3.0	4.7	3.6	4.7
경 남	8.4	7.4	8.4	0.3	-0.3	0.3	2.2	1.4	2.3	2.8	2.2	2.9	5.2	3.9	5.3
제 주	4.6	3.5	4.6	-0.7	-1.1	-0.7	0.7	0.4	0.8	3.8	3.0	3.8	6.4	4.4	6.5

※ 가격시점은 매년 1월 1일 기준

(단위: %)

구 분	2013			2014			2015			2016		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	3.4	2.7	3.4	4.1	3.6	4.1	4.6	4.14	4.6	5.1	4.47	5.1
수도권	2.5	2.2	2.5	3.2	3.1	3.2	3.6	3.6	3.6	3.8	3.8	3.8
광역시	4.0	3.7	4.1	4.7	4.8	4.7	5.7	5.4	5.7	7.5	7.4	7.5
기 타	5.7	4.4	5.8	6.1	5.3	6.2	6.8	6.0	6.8	7.2	5.8	7.3
서 울	2.9	2.9	2.9	3.4	3.5	3.3	4.5	4.3	4.5	4.1	4.1	4.1
부 산	4.0	3.6	4.0	4.9	5.2	4.9	5.6	5.2	5.6	7.3	7.9	7.3
대 구	3.6	3.6	3.6	4.1	4.2	4.1	6.2	5.8	6.2	9.1	8.4	9.1
인 천	2.2	1.1	2.1	1.9	1.9	1.9	2.7	2.4	2.7	3.4	3.3	3.3
광 주	0.8	0.6	0.8	1.9	1.4	1.9	3.2	3.0	3.2	4.9	4.4	5.0
대 전	2.3	2.0	2.3	2.6	2.7	2.6	3.0	2.5	3.0	3.2	2.7	3.2
울 산	10.4	9.1	10.5	10.4	9.7	10.4	10.3	9.7	10.2	11.1	10.7	11.1
세 종	47.6	21.5	48.3	16.9	18.1	16.8	20.8	15.5	20.8	15.3	12.9	15.4
경 기	2.1	1.5	2.2	3.4	2.8	3.4	2.9	2.8	2.9	3.6	3.4	3.7
강 원	4.8	3.6	4.8	5.9	4.6	6.0	5.3	4.6	5.3	4.9	4.0	4.9
충 북	5.7	4.3	5.7	5.7	4.4	5.7	4.9	4.3	4.9	5.4	4.7	5.4
충 남	3.7	3.1	3.7	3.9	3.7	3.9	3.5	3.6	3.5	3.6	2.8	3.6
전 북	4.6	4.2	4.6	5.8	4.8	5.8	5.8	5.4	5.8	4.5	4.1	4.5
전 남	3.6	4.1	3.6	4.5	5.2	4.5	6.0	6.4	6.0	5.0	4.4	5.0
경 북	4.8	3.9	4.8	7.7	6.6	7.8	8.1	7.4	8.0	9.0	8.0	9.0
경 남	7.4	6.3	7.4	7.8	6.9	7.8	7.9	7.1	7.9	6.9	5.6	6.9
제 주	3.7	2.0	3.7	4.7	3.0	4.8	12.5	9.2	12.5	27.8	19.4	28.2



〈표 12〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)

(단위: %)

구분	2011				2012				2013			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	0.3	0.2	0.4	0.9	4.3	4.0	5.8	7.7	-4.1	-4.4	-2.1	-1.0
수도권	-2.7	-3.0	-0.6	0.1	0.0	-0.6	3.6	6.1	-6.3	-6.9	-3.4	-1.7
광역시	9.4	9.5	6.8	6.9	15.3	15.0	20.2	20.9	1.0	0.9	2.0	3.0
기타	9.4	9.7	3.9	4.1	16.1	16.3	13.5	12.7	1.6	1.5	3.9	3.4
서울	-2.1	-2.5	0.2	0.2	-0.3	-1.2	4.7	5.9	-6.8	-7.6	-2.8	-1.9
부산	15.6	16.1	10.8	10.2	18.9	18.0	30.7	31.0	-2.7	-3.0	0.5	0.5
대구	3.35	3.5	1.8	1.3	10.0	10.3	4.5	4.7	5.4	5.4	4.4	6.0
인천	-3.9	-4.3	-4.6	-0.8	-2.1	-3.1	0.3	4.1	-6.7	-7.4	-6.4	-2.0
광주	4.4	4.5	1.1	0.5	17.4	17.6	5.4	2.6	2.8	2.8	2.1	1.9
대전	11.7	11.8	7.1	10.2	10.8	10.8	9.6	13.5	-1.4	-1.6	1.0	4.2
울산	4.5	4.6	3.7	2.5	19.7	19.5	25.5	23.3	6.5	6.5	5.7	8.2
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	8.9	8.9	7.2	11.3
경기	-3.2	-3.4	-1.5	0.4	1.0	0.5	2.2	7.5	-5.6	-5.9	-4.0	-1.2
강원	4.9	4.9	4.3	2.3	16.0	16.1	16.3	13.0	2.5	2.4	3.1	2.6
충북	5.8	5.9	1.8	1.6	14.8	15.0	11.2	10.6	2.4	2.3	4.4	4.3
충남	3.2	3.2	3.2	2.7	9.0	8.8	11.2	12.0	4.1	4.1	4.2	4.0
전북	11.6	11.8	4.8	3.1	21.0	21.2	15.2	10.2	0.4	0.3	6.8	4.2
전남	12.9	13.2	4.8	2.7	13.8	13.9	11.6	9.3	3.0	3.0	2.3	2.1
경북	3.1	3.2	2.0	0.9	9.7	10.0	9.1	5.0	7.3	7.5	4.6	4.2
경남	17.8	18.2	8.5	11.2	22.9	22.8	25.0	26.9	-2.8	-3.0	1.6	0.9
제주	5.1	6.6	1.7	2.2	7.3	7.9	5.7	5.8	5.5	5.5	5.7	5.5

(단위: %)

구분	2014				2015				2016			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	0.4	0.5	-0.5	-0.5	3.1	3.2	2.4	2.4	5.97	6.04	5.52	5.27
수도권	-0.7	-0.7	-1.4	-1.2	2.5	2.6	1.7	2.0	5.72	5.86	4.73	4.74
광역시	2.9	2.9	2.6	3.2	5.1	5.1	4.8	4.5	8.63	8.62	9.50	8.70
기타	2.6	2.6	3.0	3.5	3.6	3.6	4.5	4.5	3.99	3.81	6.99	6.78
서울	-0.9	-0.8	-1.7	-1.5	2.4	2.5	2.0	1.9	6.20	6.44	5.11	4.84
부산	-0.5	-0.6	1.3	0.8	2.4	2.4	2.7	2.0	6.72	6.54	10.26	8.30
대구	10.0	10.0	8.6	11.5	12.0	12.1	11.8	11.4	14.18	14.16	16.14	14.11
인천	-0.2	0.1	-2.1	-2.1	3.1	3.3	1.1	1.8	5.40	5.66	3.25	3.87
광주	4.7	4.7	5.1	3.5	7.1	7.1	5.6	5.7	15.42	15.48	12.29	10.44
대전	1.5	1.5	0.4	1.9	0.1	0.1	1.0	1.8	0.22	0.13	0.66	2.65
울산	0.1	0.0	0.9	1.4	3.6	3.5	6.0	6.4	6.46	6.53	5.13	5.19
세종	5.9	5.8	10.7	14.4	-0.6	-0.7	-0.3	-0.5	-0.84	-0.85	-0.22	-0.28
경기	-0.6	-0.6	-0.9	-0.1	2.5	2.5	1.4	2.3	5.21	5.26	4.32	4.84
강원	1.7	1.7	1.4	2.2	1.8	1.8	2.9	1.7	5.00	4.97	5.74	5.84
충북	2.4	2.4	3.3	2.9	4.7	4.8	3.7	2.3	4.86	4.94	4.68	2.09
충남	5.1	5.2	3.4	4.2	4.2	4.3	2.8	3.3	-0.06	-0.20	2.74	2.31
전북	-0.2	-0.3	4.3	3.5	-0.4	-0.4	0.3	-0.4	2.20	2.20	2.45	1.81
전남	-0.4	-0.5	1.1	1.2	0.3	0.2	1.2	2.0	2.52	2.49	3.55	2.61
경북	9.1	9.2	7.6	6.5	7.7	7.8	6.5	6.8	6.75	6.70	8.12	6.99
경남	0.5	0.5	1.9	2.1	3.6	3.6	3.8	2.9	3.12	3.11	2.67	3.80
제주	-0.2	-0.8	1.0	1.5	9.4	9.4	9.3	9.5	25.67	28.40	18.59	20.94

〈표 13〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황

(단위: %)

구 분	2011			2012			2013		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	1.0	0.9	1.0	5.3	5.4	5.3	2.5	2.5	2.5
수도권	1.0	0.8	1.0	5.9	6.1	5.9	2.3	2.3	2.3
광역시	1.3	1.2	1.3	4.1	4.2	4.1	2.6	2.5	2.6
기 타	1.0	0.7	1.0	4.7	4.5	4.7	3.0	2.8	3.0
서 울	0.7	0.5	0.7	6.3	6.6	6.3	3.0	3.0	3.0
부 산	0.9	0.9	0.9	4.6	4.7	4.6	2.9	3.1	2.9
대 구	0.8	0.7	0.8	3.9	4.1	3.8	1.9	1.8	2.0
인 천	1.0	0.9	1.0	6.2	6.1	6.2	1.0	0.9	1.0
광 주	0.5	0.5	0.5	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	0.2
대 전	3.9	3.7	3.9	3.5	3.6	3.5	1.2	1.0	1.2
울 산	1.0	0.7	1.0	7.9	8.0	7.9	7.6	7.7	7.6
경 기	1.4	1.2	1.4	-	-	-	7.4	6.9	7.4
강 원	0.8	0.7	0.9	5.3	5.5	5.3	1.5	1.5	1.5
충 북	0.8	0.4	0.8	5.0	4.9	5.0	2.5	2.3	2.5
충 남	1.1	0.8	1.1	4.5	4.4	4.5	2.6	2.7	2.6
전 북	0.9	0.5	0.9	5.3	5.2	5.3	1.9	1.7	1.9
전 남	0.8	0.7	0.8	3.8	3.5	3.8	2.8	2.8	2.8
경 북	1.0	0.8	1.0	3.3	3.0	3.3	1.7	1.6	1.7
경 남	1.3	1.2	1.3	4.1	4.3	4.1	2.3	2.2	2.3
제 주	0.3	0.1	0.3	6.2	6.1	6.2	5.4	5.3	5.4

※ 가격시점은 매년 1월 1일 기준

(단위: %)

구 분	2014			2015			2016		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	3.7	3.5	3.7	4.0	3.8	4.0	4.3	4.2	4.3
수도권	3.3	3.2	3.3	3.5	3.5	3.5	3.7	3.7	3.6
광역시	3.8	3.7	3.8	4.4	4.3	4.4	5.7	5.5	5.7
기 타	4.4	4.1	4.5	4.6	4.2	4.6	4.6	4.3	4.7
서 울	4.0	4.0	4.1	4.3	4.3	4.3	4.5	4.5	4.5
부 산	3.9	3.8	3.9	4.9	4.7	4.9	5.7	5.6	5.7
대 구	2.6	2.5	2.7	3.5	3.2	3.5	6.3	5.9	6.3
인 천	3.2	3.0	3.2	2.6	2.7	2.6	2.8	2.8	2.8
광 주	1.5	1.1	1.5	1.9	1.9	1.9	3.6	3.7	3.6
대 전	3.1	3.0	3.0	3.1	3.2	3.1	2.6	2.5	2.6
울 산	8.9	9.1	8.9	8.6	8.7	8.6	9.7	9.8	9.6
세 종	20.5	19.2	20.5	8.2	8.1	8.2	11.5	10.7	11.5
경 기	2.3	2.1	2.4	2.6	2.3	2.6	2.7	2.5	2.7
강 원	3.3	3.0	3.3	2.9	2.6	3.0	2.7	2.2	2.7
충 북	4.2	4.0	4.2	4.4	3.9	4.4	3.6	3.2	3.6
충 남	3.5	2.9	3.5	3.0	2.8	3.0	2.7	2.2	2.7
전 북	4.2	3.8	4.2	4.6	4.0	4.6	3.4	3.1	3.4
전 남	3.1	2.7	3.1	3.3	3.1	3.3	2.9	2.8	2.9
경 북	4.6	4.5	4.6	5.3	5.1	5.3	4.9	4.8	4.9
경 남	5.8	5.5	5.8	6.0	5.9	6.0	5.2	5.1	5.2
제 주	3.2	2.7	3.3	4.9	4.5	5.0	16.5	16.5	16.5

〈표 14〉 2016년 국민생활환경별 표준지가 변동률

(단위: %)

구 분	계	대학교	학원가	역세권	지하철	KTX	대형 마트	산업 토지
전 국	4.05	4.18	3.25	3.75	3.75	3.77	3.92	5.88
수도권	3.57	3.62	3.25	3.45	3.46	3.11	3.38	4.14
광역시	8.17	6.70	2.71	7.50	7.66	5.34	9.50	8.95
기 타	4.60	4.01	6.86	4.36	2.32	4.79	4.04	4.60
서 울	3.63	3.83	3.25	3.41	3.41	3.28	3.50	3.13
부 산	9.02	6.85	-	8.86	8.98	6.83	11.40	4.26
대 구	8.41	8.32	-	7.82	7.79	8.38	7.01	10.62
인 천	3.92	2.12	-	4.24	4.28	2.57	3.51	2.93
광 주	5.05	4.67	-	3.10	2.94	3.83	6.57	8.08
대 전	2.81	3.40	2.71	1.73	1.91	0.15	3.84	3.22
울 산	12.83	14.57	-	10.94	-	10.94	14.37	11.63
세 종	14.75	7.46	-	-	-	-	3.07	6.80
경 기	3.34	3.17	0.96	3.35	3.41	3.03	3.15	5.23
강 원	4.25	4.46	9.38	19.11	37.14	7.51	3.36	3.35
충 북	4.09	6.02	6.33	4.54	-	4.54	3.67	4.31
충 남	2.97	2.66	1.19	3.38	1.04	4.46	2.02	3.54
전 북	3.47	3.16	-	2.31	-	2.31	3.98	3.06
전 남	5.06	3.57	5.00	2.61	-	2.61	3.92	4.91
경 북	7.94	4.48	-	24.35	16.9	26.7	5.21	6.44
경 남	4.59	3.71	13.46	4.61	2.37	5.12	4.43	5.47
제 주	20.45	31.74	-	-	-	-	17.75	27.88

※ 가격시점은 매년 1월 1일 기준

〈표 15〉 2016년 개별단독주택가격 관련 현황

(단위: %)

구 분	평균 경과년수	1호당 평균가격 (천원)	1㎡당 평균가격 (천원)	1호당 면적	인구수	1인당 주거면적
전 국	33	107,578	817	131.6	51,601,265	10.2
수도권	28	232,437	1418	164.0	25,524,572	6.2
광역시	31	115,070	831	138.4	10,157,925	8.6
기 타	35	55,322	474	116.8	15,918,768	17.6
서 울	31	323,803	1900	170.4	9,995,784	6.2
부 산	34	90,002	844	106.7	3,510,833	6.9
대 구	30	123,996	814	152.3	2,485,134	9.8
인 천	31	134,484	973	138.3	2,933,959	5.0
광 주	31	87,406	626	139.6	1,472,317	8.5
대 전	29	151,860	898	169.0	1,516,494	9.2
울 산	26	169,017	978	172.8	1,173,147	10.2
세 종	33	115,800	895	129.4	227,972	8.9
경 기	26	187,004	1135	164.7	12,594,829	6.5
강 원	31	59,390	557	106.7	1,547,821	16.1
충 북	32	66,062	533	123.9	1,586,414	16.1
충 남	35	59,619	542	109.9	2,084,034	15.9
전 북	37	43,633	394	110.8	1,865,634	16.9
전 남	37	28,241	301	93.7	1,904,449	19.6
경 북	37	51,470	484	106.4	2,701,912	17.8
경 남	33	73,603	450	163.4	3,367,730	20.3
제 주	30	88,484	844	104.8	632,802	14.0

〈표 16〉 2015년 공동주택공시가격 경과년수별 변동률

(단위: %)

구 분	전 체	5년미만	5년이상 10년미만	10년이상 15년미만	15년이상 20년미만	20년이상 25년미만	25년이상 30년미만	30년이상 35년미만	35년이상
전 국	5.97	6.10	5.16	5.57	6.10	5.82	7.28	7.49	8.50
서 울	6.20	6.98	4.96	5.32	6.05	6.15	7.41	7.16	8.24
부 산	6.72	5.91	5.81	5.97	7.56	5.50	8.84	10.45	12.11
대 구	14.18	16.62	15.32	13.59	11.99	12.26	16.95	18.33	16.69
인 천	5.40	3.86	4.32	5.93	7.39	6.85	5.64	4.03	2.25
광 주	15.42	15.59	16.74	17.06	14.41	13.48	11.97	19.47	19.18
대 전	0.22	2.87	-0.13	-0.48	-0.35	-0.80	1.33	2.91	2.24
울 산	6.46	5.83	6.18	6.42	8.11	6.17	5.94	6.38	6.91
세 종	-0.84	2.13	-16.81	-6.08	-8.26	0.23	-2.15	-1.04	-14.81
경 기	5.21	5.43	4.00	4.95	5.32	5.95	7.41	6.73	4.21
강 원	5.00	5.28	3.39	5.22	6.11	5.62	6.24	4.76	6.22
충 북	4.86	6.40	3.07	6.21	5.06	5.09	6.00	7.35	4.87
충 남	-0.06	1.02	-0.11	-0.97	-0.87	0.66	2.74	2.27	2.67
전 북	2.20	4.22	2.23	1.61	2.03	1.34	1.98	2.82	2.26
전 남	2.52	3.82	3.13	2.08	2.54	1.39	0.51	3.82	3.16
경 북	6.75	6.63	6.25	6.71	6.64	6.47	8.97	10.85	11.29
경 남	3.12	4.66	2.03	3.30	2.89	2.71	4.07	4.44	3.07
제 주	25.67	20.67	20.33	30.70	30.01	26.96	29.52	33.28	29.97

〈표 17〉 2015년 토지거래량 현황

(단위: 필지)

구 분	'14	'15. 1	'15. 2	'15. 3	'15. 4	'15. 5	'15. 6
전 국	2,643,622	219,112	198,617	278,096	292,955	262,420	279,461
수도권	927,166	72,554	71,060	106,625	114,041	106,147	111,039
광역시	486,236	42,589	38,241	47,638	52,158	45,347	47,289
기 타	1,230,220	103,969	89,316	123,833	126,756	110,926	121,133
서 울	262,318	19,969	20,675	32,796	35,504	33,855	33,401
부 산	173,576	16,996	14,694	17,344	19,401	17,351	19,306
대 구	112,073	8,499	8,842	12,142	12,353	10,110	10,852
인 천	115,716	7,652	7,831	12,186	12,750	12,314	13,104
광 주	76,905	6,753	6,348	7,987	8,671	6,775	6,166
대 전	54,630	4,193	4,069	4,779	4,362	3,742	4,090
울 산	69,052	6,148	4,288	5,386	7,371	7,369	6,875
세 종	25,765	4,317	2,131	3,740	4,705	5,448	4,607
경 기	549,132	44,933	42,554	61,643	65,787	59,978	64,534
강 원	115,604	7,776	7,359	10,469	10,901	9,865	11,453
충 북	106,349	8,184	6,922	9,775	9,423	8,392	9,117
충 남	164,773	13,206	12,853	16,484	15,773	14,101	15,644
전 북	130,202	10,291	9,140	13,456	11,894	10,583	11,523
전 남	151,806	11,467	10,861	15,715	16,872	15,372	16,532
경 북	228,753	22,436	17,017	24,055	26,616	20,723	22,106
경 남	247,601	20,250	17,903	23,683	24,637	21,343	24,486
제 주	59,367	6,042	5,130	6,456	5,935	5,099	5,665



(단위: 필지)

구 분	'15. 7	'15. 8	'15. 9	'15. 10	'15. 11	'15. 12
전 국	289,844	240,813	229,063	263,092	259,000	274,056
수도권	113,354	98,379	96,477	107,104	102,987	102,262
광역시	51,437	39,496	35,832	42,996	43,659	44,605
기 타	125,053	102,938	96,754	112,992	112,354	127,189
서 울	35,810	29,224	26,898	30,885	29,384	28,481
부 산	20,596	16,985	14,653	17,542	18,645	18,589
대 구	12,882	8,600	7,562	8,829	8,067	7,831
인 천	15,236	13,264	11,982	13,659	12,798	12,035
광 주	5,444	5,015	4,984	5,346	5,655	5,852
대 전	5,046	4,092	3,878	5,507	4,549	5,071
울 산	7,469	4,804	4,755	5,772	6,743	7,262
세 종	6,866	2,771	3,246	3,593	2,039	2,271
경 기	62,308	55,891	57,597	62,560	60,805	61,746
강 원	11,747	9,276	9,529	10,604	10,488	11,876
충 북	10,378	9,199	7,754	9,081	8,750	10,083
충 남	15,708	14,167	13,401	15,749	15,785	17,545
전 북	10,803	9,542	8,885	10,236	9,873	11,838
전 남	15,845	13,662	12,878	14,302	14,048	15,886
경 북	23,791	20,148	17,297	19,620	20,643	22,229
경 남	23,711	18,462	18,325	23,613	23,610	26,585
제 주	6,204	5,711	5,439	6,194	7,118	8,876

〈표 18〉 2015년 단독주택거래량 현황

(단위: 호)

구 분	'14	'15											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
전 국	163,785	12,171	11,022	16,644	17,938	18,260	19,901	19,613	17,087	15,743	18,841	17,206	17,352
수도권	41,675	3,130	2,965	4,726	5,299	6,012	6,396	6,460	5,750	5,480	6,024	5,409	5,265
광역시	41,538	2,323	2,130	3,069	3,589	3,555	3,874	3,908	3,022	2,783	3,585	3,427	3,493
기 타	80,572	4,087	3,698	5,320	5,123	5,200	5,595	5,213	4,919	4,182	5,616	5,067	5,228
서 울	17,724	12,171	11,022	16,644	17,938	18,260	19,901	19,613	17,087	15,743	18,841	17,206	17,352
부 산	13,812	1,109	1,001	1,311	1,545	1,456	1,641	1,702	1,275	1,150	1,519	1,548	1,614
대 구	12,996	947	838	1,300	1,412	1,291	1,444	1,368	1,146	996	1,115	1,059	1,056
인 천	4,370	305	240	406	428	458	513	565	558	551	632	561	507
광 주	6,403	494	458	660	716	762	760	724	599	531	653	661	666
대 전	3,898	277	257	486	443	448	467	505	409	355	631	551	484
울 산	4,429	310	238	313	575	419	482	503	356	445	397	409	504
세 종	559	29	26	37	32	52	48	61	40	23	50	25	33
경 기	19,581	1,504	1,349	2,070	2,361	2,593	2,941	2,656	2,560	2,419	2,649	2,424	2,404
강 원	7,941	533	504	742	790	818	936	858	826	797	932	864	827
충 북	7,961	524	487	781	818	706	853	818	796	747	913	720	717
충 남	8,188	592	535	729	820	857	911	824	808	689	864	824	780
전 북	8,485	595	559	867	777	821	855	842	767	639	813	762	777
전 남	10,069	765	674	985	1,000	1,005	1,089	1,002	927	824	1,079	891	1,010
경 북	16,236	1,200	1,081	1,689	1,677	1,596	1,741	1,676	1,520	1,300	1,608	1,499	1,449
경 남	16,832	1,188	1,056	1,545	1,619	1,635	1,829	1,819	1,523	1,383	1,764	1,522	1,641
제 주	4,301	478	343	473	415	382	449	451	345	384	479	462	529

〈표 19〉 단독주택건설실적(월별누계)

(단위: 호)

구 분	'14.12	'15											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
전 국	74,979	4,377	9,347	17,554	27,408	35,292	44,056	52,311	59,129	66,649	74,461	81,559	88,293
수도권	16,738	1,119	2,440	4,438	6,638	8,506	10,615	12,779	14,435	16,375	18,370	20,345	22,037
광역시	7,953	537	1,036	1,841	2,840	3,552	4,408	5,309	5,940	6,660	7,319	7,887	8,458
기 타	50,288	2,721	5,871	11,275	17,930	23,234	29,033	34,223	38,754	43,614	48,772	53,367	57,798
서 울	1,627	85	200	409	642	832	1,117	1,356	1,566	1,820	2,028	2,217	2,419
부 산	1,041	99	162	263	375	432	540	628	691	778	835	897	974
대 구	2,402	179	329	556	917	1,137	1,374	1,655	1,855	2,081	2,282	2,442	2,628
인 천	1,147	87	204	369	571	725	977	1,135	1,288	1,405	1,540	1,720	1,846
광 주	1,195	71	191	337	463	622	740	899	982	1,084	1,180	1,290	1,385
대 전	1,207	52	124	278	499	619	829	1,025	1,160	1,294	1,427	1,518	1,581
울 산	2,108	136	230	407	586	742	925	1,102	1,252	1,423	1,595	1,740	1,890
세 종	688	29	64	112	150	181	207	335	410	453	480	493	547
경 기	13,964	947	2,036	3,660	5,425	6,949	8,521	10,288	11,581	13,150	14,802	16,408	17,772
강 원	5,713	309	670	1,286	2,074	2,688	3,310	3,898	4,378	4,930	5,537	6,004	6,427
충 북	5,514	323	647	1,286	1,994	2,551	3,177	3,686	4,117	4,615	5,150	5,708	6,063
충 남	6,724	303	739	1,563	2,378	3,034	3,683	4,350	4,895	5,515	6,175	6,721	7,222
전 북	4,174	166	383	869	1,445	1,913	2,355	2,736	3,062	3,411	3,729	4,067	4,332
전 남	5,671	239	503	988	1,687	2,253	2,881	3,399	3,909	4,361	4,860	5,337	5,759
경 북	9,825	525	1,199	2,222	3,502	4,550	5,798	6,718	7,574	8,447	9,439	10,233	11,084
경 남	8,743	488	1,085	1,930	3,108	3,967	4,853	5,679	6,392	7,173	7,979	8,818	9,624
제 주	3,236	339	581	1,019	1,592	2,097	2,769	3,422	4,017	4,709	5,423	5,986	6,740



---

2016년도  
부동산 가격공시에 관한 연차보고서

---

2016년 8월 일 인쇄

2016년 8월 일 발행

발행 : 대한민국 국토교통부

편찬 : 국토교통부 토지정책관 부동산평가과

☎ (044)201-3428

인쇄 : (주)휘문인쇄 ☎ 1661-7576

---