

이 연차보고서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의 규정에 따라 2021년도 부동산 가격공시에 관한 주요사항을 정기국회에 제출하기 위하여 작성한 것입니다.

2021년도

부동산 가격공시에 관한 연차보고서

📅 2021. 8.



 **제1편 부동산 시장 동향**

제1장 부동산 시장 동향 3

제2장 2021년 공시가격 현황 9

 <제1절> 공시지가 9

 <제2절> 주택가격 10

 **제2편 부동산 가격공시 제도**

제1장 공시지가 제도 개요 15

 <제1절> 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위 15

 <제2절> 공시지가 조사체계 18

제2장 주택가격 공시제도 개요 19

 <제1절> 주택가격 공시제도의 도입배경 19

 <제2절> 주택가격 조사체계 21

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황 24

 <제1절> 부동산 공시가격 관련 법령 체계 24

 <제2절> 관련 법령 제·개정 현황 25

제4장 공시가격의 활용 현황 34

 **제3편 표준지공시지가**

제1장 표준지공시지가 제도 37

 <제1절> 표준지공시지가 공시제도 37

 <제2절> 표준지공시지가의 효력 43



제2장 표준지공시지가의 조사 44
 <제1절> 개 요 44
 <제2절> 2021년 표준지공시지가 공시 추진실적 44

제3장 2021년 표준지공시지가 현황 54
 <제1절> 표준지 54
 <제2절> 지가수준 58



제4편 개별공시지가

제1장 개별공시지가 77
 <제1절> 개별공시지가의 결정·공시 77
 <제2절> 개별공시지가 조사체계 78
 <제3절> 개별공시지가 산정방법 79

제2장 2021년 개별공시지가 조사 85
 <제1절> 조사계획의 수립시행 85
 <제2절> 조 사 준 비 87
 <제3절> 개별공시지가 검증 91
 <제4절> 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 94
 <제5절> 개별공시지가의 결정 및 이의신청 97
 <제6절> 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스 101



제5편 표준주택가격

제1장 표준주택가격 공시제도 105
 <제1절> 주택가격 공시제도 105
 <제2절> 표준주택가격의 효력 116

제2장 표준주택가격의 조사 117
 <제1절> 개 요 117
 <제2절> 2021년 표준주택가격 공시 추진실적 117

제3장 2021년 표준주택가격 현황 126
 <제1절> 표준주택 126
 <제2절> 주택 가격수준 130



제6편 개별주택가격

제1장 개별주택가격 145
 <제1절> 개별주택가격의 결정·공시 145
 <제2절> 개별주택가격 조사체계 147
 <제3절> 개별주택가격 산정방법 148

제2장 2021년 개별주택가격 조사 154
 <제1절> 조사계획의 수립·시행 154
 <제2절> 조 사 준 비 156
 <제3절> 개별주택가격 검증 161
 <제4절> 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 ... 163
 <제5절> 개별주택가격의 결정 및 이의신청 167
 <제6절> 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시 170



제7편 공동주택가격

제1장 공동주택가격 공시제도 173
 <제1절> 공동주택가격 공시 개요 173
 <제2절> 공동주택가격의 효력 184



제2장 공동주택가격의 조사 185
 <제1절> 개 요 185
 <제2절> 2021년 공동주택가격 공시 추진실적 187

제3장 2021년 공동주택가격 공시현황 197
 <제1절> 공동주택 공시대상 분포현황 197
 <제2절> 공동주택 가격수준 206



제8편 공시가격 현실화

제1장 공시가격 현실화 개요 217

제2장 현실화 목표 및 추진방식 218

제3장 유형별 공시가격 현실화율 변동 219



자료편 통계자료

<표 1> 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준 224
 <표 2> 시·군·구별 표준주택 가격수준 248
 <표 3> 2021년도 개별공시지가 조사필지 현황 272
 <표 4> 2021년도 개별주택 조사호수 현황 273
 <표 5> 2021년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황 274
 <표 6> 2021년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과 276
 <표 7> 2021년 시·도별 공시지가 총액 278
 <표 8> 2021년 시·도별 단독주택가격 총액 279
 <표 9> 연도별 공시지가 조사현황 280



〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황 282

〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별) 284

〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황 286

〈표 13〉 2021년 개별단독주택가격 관련 현황 288

〈표 14〉 2021년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률 289

제 1 편

부동산 시장 동향



제1장 부동산 시장 동향

제2장 2021년 공시가격 현황

01 부동산 시장 동향

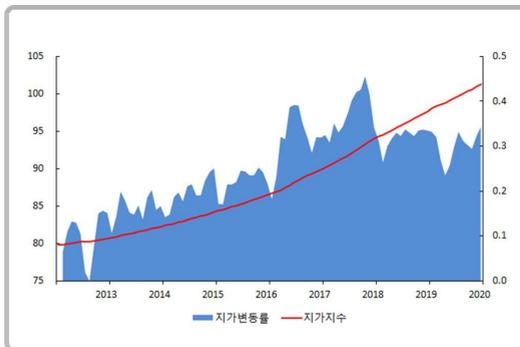


1. 토지시장 동향

2020년 12월 전국 지가지수는 101.27로 2010년 11월 이후 지속적인 상승 추세를 보이며 최고점을 갱신하였다. 특히, 2018년 하반기부터 둔화된 움직임으로 2019년 3.9%에서 2020년 3.7%를 기록하여 작년 대비 0.2%p 하락한 모습을 보여주고 있다.

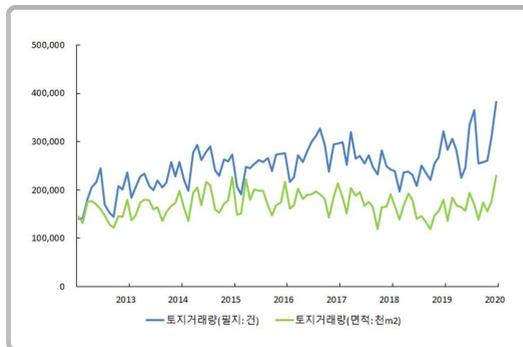
지역별로 살펴보면 제주를 제외한 나머지 16개 시·도는 모두 상승하였고, 대부분 시도지역에서 작년 대비 상승폭이 축소되는 움직임을 보여주고 있다. 특히, 제주는 2019년와 마찬가지로 2020년에도 지가하락을 기록하여 2년 연속 지가하락 추세가 이어지고 있다. 하지만 세종은 10.6%의 지가변동률을 기록하며, 2019년 5.0%대비 상승폭이 2배 이상 확대되는 모습을 보여주었다.

〈그림 1-1-1〉 지가지수 및 변동률



자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

〈그림 1-1-2〉 토지 거래량

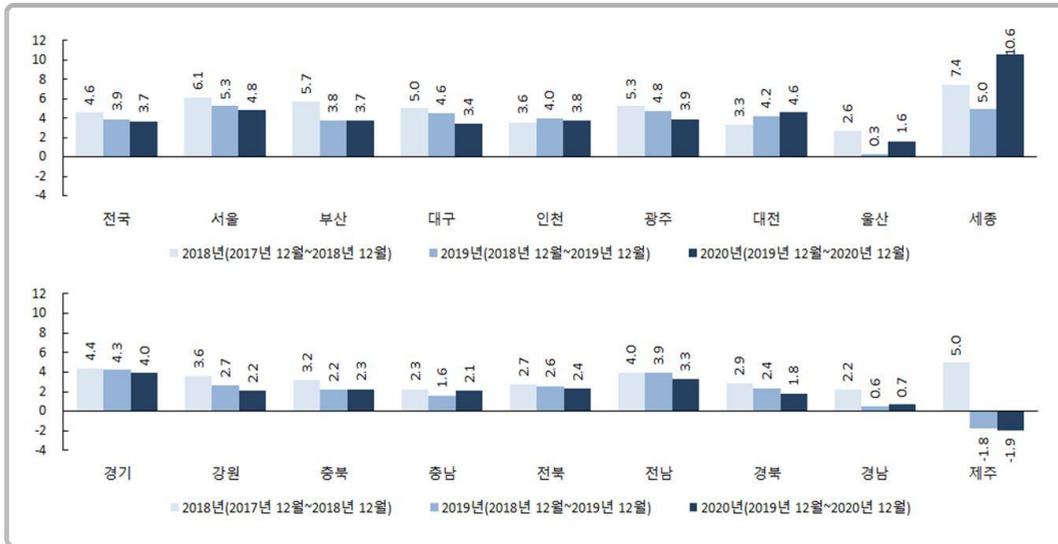


자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

전국 토지거래량은 2020년 351만 건(필지)으로 전년 거래량(290만) 대비 약 21% 증가하였다. 거래량 추세는 2018년부터 감소세로 전환되어 2019년까지 지속되었으나 올해는 거래량이 대폭 증가하여 반등하는 모습을 보여주고 있다.



〈그림 1-1-3〉 시도별 자가변동률



주: 자가변동률은 전년도 12월말부터 해당연도 12월말까지 변동률을 의미함
 자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

2. 주택시장 동향

가. 주택 가격 동향

2020년 전국의 주택 및 아파트 매매가격 상승률은 각각 5.36%, 7.57%로, 2019년(주택 -0.36%, 아파트 -1.42%)에서 상승세로 전환된 상황이다. 아파트의 경우 부산, 대구, 광주, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남이 2019년 하락에서 상승세 전환되었다. 서울, 인천, 대전, 전남은 '19년 상승세를 이어 상승폭이 확대되었고, 제주는 하락세 둔화를 보였다.

동기간 전국 주택 및 아파트의 전세가격 변동률은 각각 4.61%, 7.32%를 나타내고 있으며, 2019년(주택 -1.26%, 아파트 -1.78%) 대비 상승세로 전환된 상황이다. 지역별로 살펴보면, 아파트의 경우 대구, 대전, 전남은 상승폭 확대, 서울, 부산, 인천, 광주, 울산, 세종, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남은 상승 전환, 제주는 하락세 둔화를 기록하였다.

〈표 1-1-1〉 지역별 매매가격 변동

(단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	'18년	'19년	'20년	'20년 상반기	'20년 하반기	'18년	'19년	'20년	'20년 상반기	'20년 하반기
전국	1.10	-0.36	5.36	1.99	3.31	0.09	-1.42	7.57	2.77	4.67
서울	6.22	1.25	2.67	0.64	2.01	8.03	1.11	3.01	0.50	2.50
부산	-1.49	-1.31	5.90	0.31	5.57	-3.57	-2.74	7.91	0.13	7.78
대구	3.64	1.21	5.85	0.85	4.96	3.15	-0.09	7.08	0.75	6.28
인천	0.68	0.57	6.81	4.72	1.99	-0.13	0.27	9.57	6.81	2.58
광주	3.88	0.56	1.94	0.32	1.62	3.49	-0.43	1.68	0.02	1.66
대전	2.52	6.82	13.99	7.37	6.16	2.46	8.07	18.14	9.45	7.94
울산	-6.87	-2.95	7.63	1.68	5.85	-9.93	-3.67	10.50	2.25	8.07
세종	2.17	-0.94	37.05	12.60	21.71	1.03	-2.12	44.93	15.29	25.71
경기	1.86	-0.15	9.14	4.49	4.45	1.68	-0.76	12.62	6.23	6.01
강원	-1.57	-2.93	1.98	0.19	1.79	-4.85	-6.59	2.16	-0.19	2.35
충북	-2.48	-3.15	3.58	1.95	1.60	-6.07	-6.23	5.19	3.02	2.11
충남	-1.83	-1.60	3.25	0.17	3.07	-4.63	-3.16	5.39	0.21	5.17
전북	-0.01	-1.41	2.33	0.51	1.82	-1.89	-4.17	2.55	0.20	2.34
전남	2.87	1.86	2.42	0.79	1.62	1.75	0.08	1.68	0.07	1.60
경북	-1.89	-2.34	1.38	-0.30	1.69	-5.91	-5.95	1.39	-1.07	2.49
경남	-4.80	-3.47	2.72	0.32	2.39	-8.68	-5.54	4.35	0.55	3.78
제주	0.97	-2.81	-2.11	-1.61	-0.50	-2.92	-3.66	-1.95	-1.57	-0.39

주: 상기 표의 음영표시는 2020년 12월말 기준 가격상승률이 2019년의 가격상승률을 초과하는 지역을 의미하며, '하반기'열의 음영표시는 상반기 가격 상승률을 초과하는 지역을 의미(이하 동일)

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

〈표 1-1-2〉 지역별 전세가격 변동

(단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	'18년	'19년	'20년	'20년 상반기	'20년 하반기	'18년	'19년	'20년	'20년 상반기	'20년 하반기
전국	-1.80	-1.26	4.61	1.14	3.43	-2.87	-1.78	7.32	1.85	5.37
서울	0.25	-0.45	3.66	0.97	2.66	-0.03	-0.69	5.58	1.54	3.98
부산	-2.02	-1.85	3.29	0.04	3.25	-2.87	-2.41	5.31	0.21	5.09
대구	0.13	1.11	3.78	0.88	2.88	0.21	1.56	5.33	1.22	4.07
인천	-1.07	-0.48	6.64	2.41	4.13	-1.71	-0.58	9.89	3.49	6.19
광주	0.99	-0.35	1.91	0.08	1.83	1.12	-0.52	2.36	0.11	2.25
대전	0.06	2.19	10.38	3.96	6.18	0.04	2.95	14.63	5.54	8.62
울산	-8.98	-4.36	11.97	2.84	8.88	-11.76	-5.08	17.32	4.06	12.74
세종	2.71	-2.10	47.41	9.13	35.08	3.52	-2.51	60.60	11.31	44.27
경기	-2.86	-1.05	6.70	1.97	4.63	-4.16	-1.33	9.81	2.94	6.67
강원	-2.66	-3.66	2.19	0.10	2.09	-4.43	-6.05	3.66	0.24	3.41
충북	-2.71	-3.31	3.20	0.81	2.37	-4.66	-5.49	5.54	1.49	3.99
충남	-2.59	-0.92	3.57	0.36	3.20	-4.66	-0.82	6.99	0.99	5.94
전북	-0.46	-1.73	0.83	-0.05	0.88	-1.32	-3.14	1.43	-0.12	1.55
전남	1.11	0.43	1.34	0.39	0.95	1.54	0.45	2.14	0.58	1.55
경북	-2.89	-2.28	0.83	-0.17	1.00	-5.36	-4.12	1.60	-0.34	1.94
경남	-4.70	-4.14	2.98	0.45	2.51	-6.83	-6.07	5.10	0.90	4.17
제주	-1.83	-2.83	-1.58	-1.21	-0.38	-3.18	-4.02	-1.06	-1.05	-0.01

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템



2020년 하반기 들어 대부분 지역의 매매가격은 상승세 확대되거나 상승세 전환되는 등 시장이 불안정적인 상황이며, 세종 및 대전지역은 투자수요가 집중되어 매매가격 상승세가 뚜렷한 상황이다. 주택전세시장은 하향세를 유지하던 상황에서 2020년 대부분 지역이 상승세로 전환되었는데, 특히 세종 등은 입주계획이 대부분 마무리 되면서 도시 성숙도가 높아짐에 따라 상승세로 전환된 것으로 분석된다.

〈표 1-1-3〉 주택가격 변동 요약

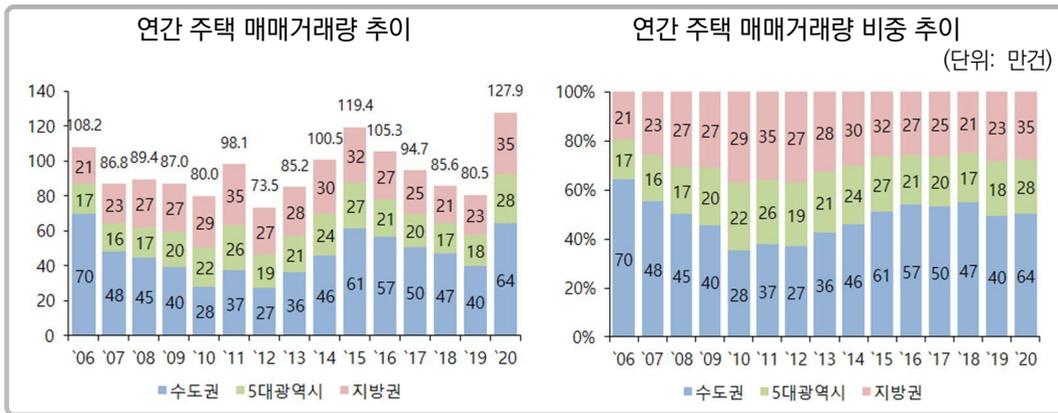
가격변동		2019년		2020년		
		주택	아파트	주택	아파트	
상승	전세가격 상승 > 매매가격 상승	-	-	울산, 세종	서울, 인천, 울산, 세종, 충북, 충남, 경남	
	매매 또는 전세가격 상승	대전	대전	부산, 대구, 인천, 대전, 경기	부산, 대구, 대전, 경기	
안정	소폭 상승	-	-	서울, 충북, 충남, 경남	강원, 전북	
	보합 및 하락	매매 우위	서울, 인천, 울산, 세종, 전남	서울, 울산	전북, 전남	-
		매매=전세	부산, 대구, 광주, 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 경북, 경남, 제주	광주, 세종, 인천, 경기, 부산, 강원, 전남, 제주, 충북, 경남	광주, 강원, 경북	광주, 전남, 경북, 제주
		전세 우위	-	대구, 충남, 전북, 경북	제주	-

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

나. 주택 거래량 동향

2020년 주택 매매거래량은 127.9만호로 2019년 매매거래량(80.5만호) 대비 대폭 증가한 수준이며 통계집계 이후 가장 많은 수준을 기록하였다. 특히, 세종, 부산은 전년대비 2배 이상 매매거래가 증가하였다.

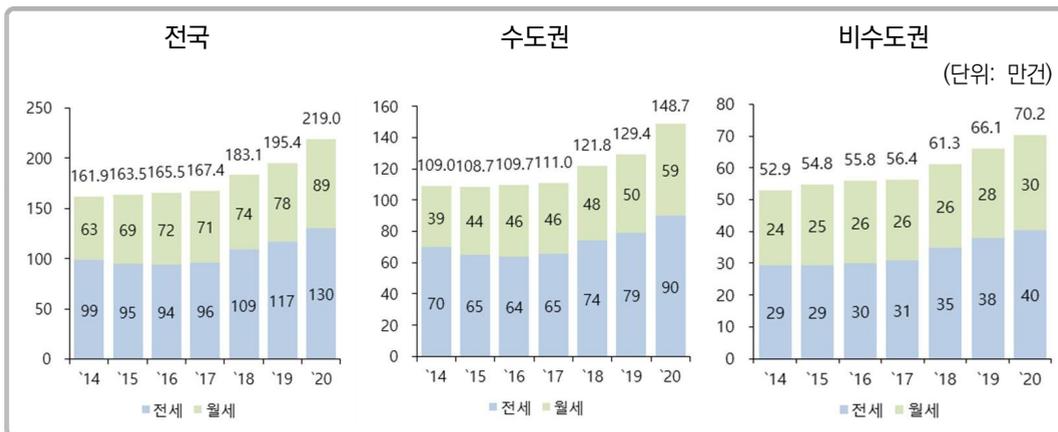
〈그림 1-1-4〉 지역별 주택매매거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)

한편, 2016년부터 최근까지 입주물량 증가에 따라 지속적으로 전월세 거래량이 증가하고 있으며, 2020년 전세거래 비중은 59.5%로 2019년 59.9% 대비 0.4%p 감소, 월세거래 비중은 40.5%로 2019년 대비 0.4%p 증가하였다.

〈그림 1-1-5〉 지역별 주택전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)

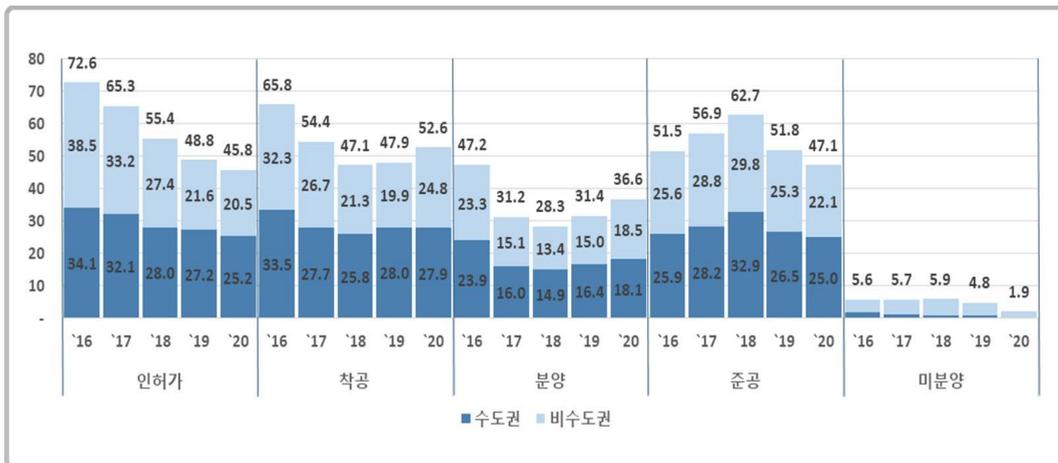
다. 주택공급시장 동향

2020년 인허가 물량은 최근까지 지속 감소세를 이어가고 있으며, 분양 실적은 2018년부터 소폭 상승세를 보이며 2019년 대비 증가하였다.

2020년 누적 인허가 실적(45.8만건)은 전년 수준(48.8만건)을 하회하며 수도권, 비수도권 모두 감소하였다. 착공실적은 수도권, 비수도권 지역 모두 인허가 실적을 상회하였고, 분양 실적은 2020년 기준 36.6만호로 2019년(31.4만호) 대비 증가하였다. 준공 실적은 47.1만호로 기 누적되었던 인허가 및 착공물량 조정에 기인하여 감소세를 보이고 있다.

한편, 2020년 미분양 물량(1.9만호)은 최근 인허가 착공 등 공급물량 조정과 분양물량 감소세에 따라 수도권, 비수도권 모두 감소하고 있으며, 2019년 말(4.8만호) 대비 약 3.7만호 감소한 모습이다.

〈그림 1-1-6〉 전국 주택 공급 추이



주: 연도별 실적은 12월 누계 값(미분양 제외)
 자료: 국토교통부 통계누리

02 2021년 공시가격 현황



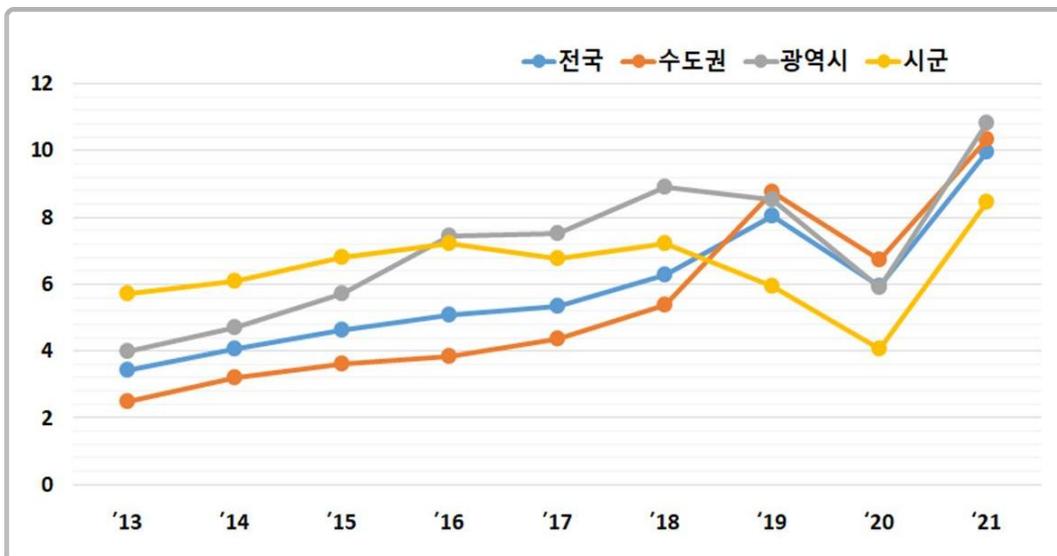
제 1 절 | 공시지가

2021년도 공시지가는 전년 대비 전국 평균 9.95% 올라, 전년도 상승률 5.95%에 비해 상승 폭이 증가하였으며, 부동산 공시가격 현실화 계획, 지가 상승 등의 영향으로 최근 10년간 평균 변동률(5.72%) 대비 다소 높은 수준으로 나타났다.

지역별로는 수도권 10.33%, 광역시(인천 제외) 10.82%, 기타(수도권·광역시 제외 시·도) 8.47%로 나타났다.

〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
전국변동률(%)	3.41	4.07	4.63	5.08	5.34	6.28	8.03	5.95	9.95





제 2 절 | 주택가격

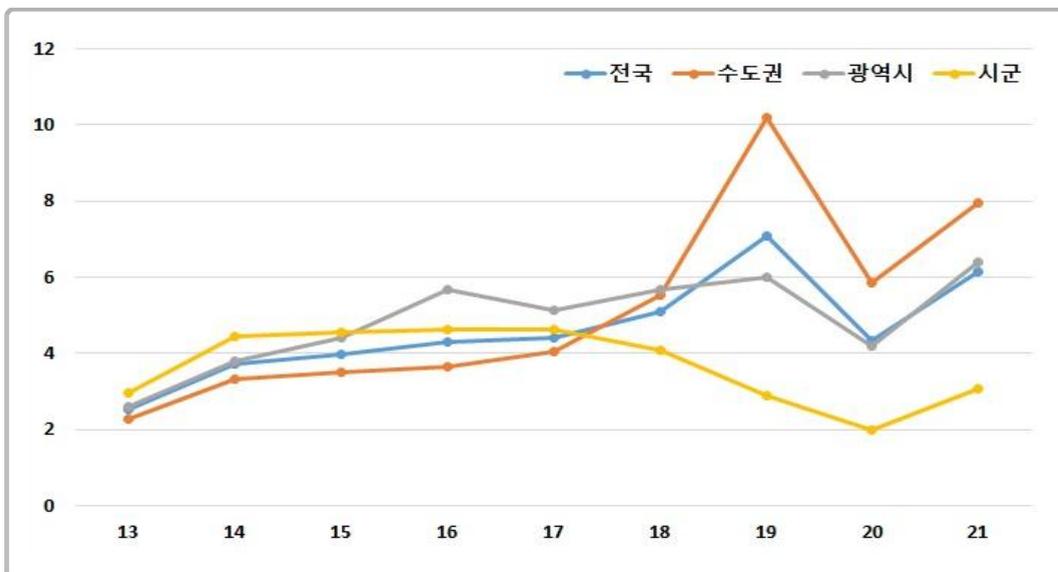
1. 단독주택가격

단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 6.14%로, 전년도 상승률 4.33%에 비해 상승폭이 증가한 것으로 나타났다. 이는 작년 대비 단독주택의 시세 변동 폭이 크기 때문이다.

지역별 단독주택 공시가격 변동률은 서울 9.89%, 세종 8.49%, 광주 8.44%, 부산 8.16% 순으로 나타났다.

〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택 공시가격 변동률 현황

구 분	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
전국 변동률(%)	2.54	3.73	3.96	4.29	4.41	5.10	7.10	4.33	6.14



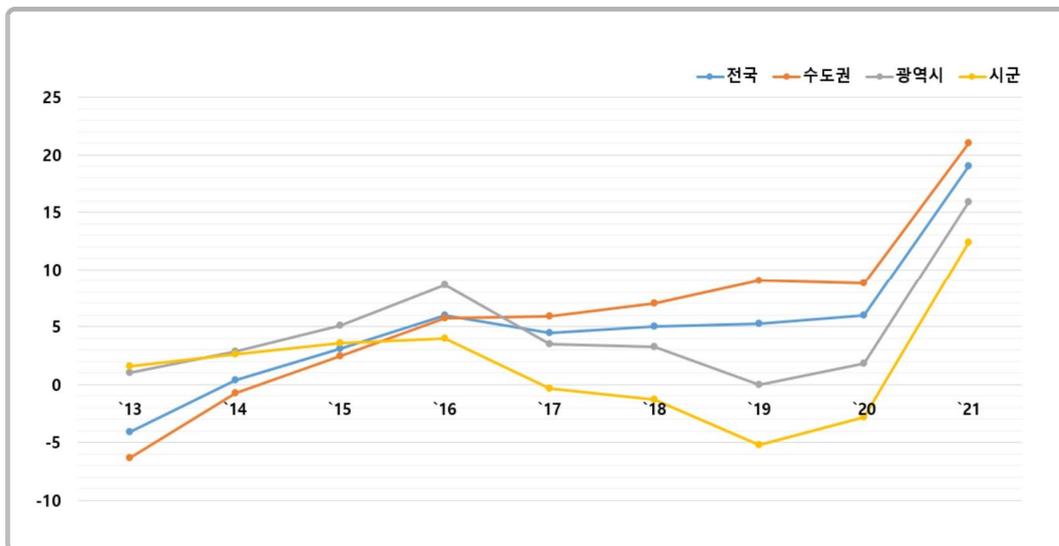
2. 공동주택가격

공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 19.05% 상승으로 전년도 5.98% 상승보다 상승 폭이 크게 증가한 것으로 나타났다. 이는 '20년도 부동산 시장을 반영한 것으로, 저금리 기조 하에 풍부한 유동자금의 유입과 재건축·재개발 정비사업의 추진, 신규아파트 아파트 수요증가, 수도권 중심 주택 투자수요 증가 등에 따른 것으로 분석된다.

수도권은 각종 개발사업 활성화, 신규 아파트 공급부족 등에 따른 인근 지역 동반상승 영향으로 상승하였고 지방은 각종 개발사업 추진, 분양시장 활성화, 신규아파트 수요증가 등으로 가격이 상승하였다.

〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황

구 분	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21
전국 변동률(%)	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.05



제 2 편

부동산 가격공시 제도



제1장 공시지가 제도 개요

제2장 주택가격 공시제도 개요

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

제4장 공시가격의 활용 현황

01 공시지가 제도 개요



제1절 | 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위

1. 공시지가 제도의 도입배경

우리나라는 '60년대 이후 경제발전을 위한 고도성장과정에서 급격한 산업화와 도시화에 따른 토지수요의 증가로 개발지주변을 중심으로 지가상승이 촉발되었으며, 또한 1988년 이후 무역수지 흑자 등으로 유동자산의 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 「개발이익환수에 관한 법률」, 「택지소유상한에 관한 법률」 및 「토지초과이득세법」 등을 제정하였다.

당시 지가제도는 국토교통부(구, 건설부)의 「국토이용관리법」에 의한 기준지가, 행정안전부(구, 내무부)의 「지방세법」에 의한 과세시가표준액, 국세청의 기준지가, 기획재정부(구, 재무부)의 「감정평가에 관한 법률」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.

2. 공시지가 제도의 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 행정안전부(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 부동산대책 실무위원회에 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 33회, 개별공시지가는 32회를 조사·공시하였다.



〈표 2-1-1〉 지가체계일원화 추진연혁

일 자	추진 내 용												
·1981. 7. 28	국무총리실에서 감정평가제도 일원화를 성장발전저해제도 개선과제로 선정												
·1981. 12. 23	행정안전부(구 총무처)에서 개선방안을 마련하여 기획재정부(구 경제기획원)에 조정 의뢰												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">구 분</th> <th style="text-align: center;">1 안</th> <th style="text-align: center;">2 안</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">자 격</td> <td style="text-align: center;">공 인 평 가 사</td> <td style="text-align: center;">감 정 평 가 사</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">법 률</td> <td style="text-align: center;">국토이용관리법</td> <td style="text-align: center;">신 법 제 정</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">소 관</td> <td style="text-align: center;">국 토 교 통 부 (구, 건 설 부)</td> <td style="text-align: center;">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 <ul style="list-style-type: none"> • 지가고시제 확립 • 지가평가위원회 설치 												
·1983. 4. 18	기획재정부(구 경제기획원)에서 의견 조정 착수												
·1985. 5. 20	부동산종합대책의 일환으로 지가체계 일원화를 연구과제로 선정하고 연구 작업반을 구성하여 연구												
·1986. 1. 14	연구작업반의 연구결과를 종합조정반에 보고												
·1986. 12. 26	부동산대책위원회에서 지가체계일원화 방안 확정 <ul style="list-style-type: none"> • 국토교통부(구 건설부)를 주무부처로 하여 공시지가제도를 도입하기로 결정 												
·1989. 4. 1	「지가공시및토지등의평가에관한법률」(現「부동산 가격공시에 관한 법률」) 공포(법률 제4120호)												

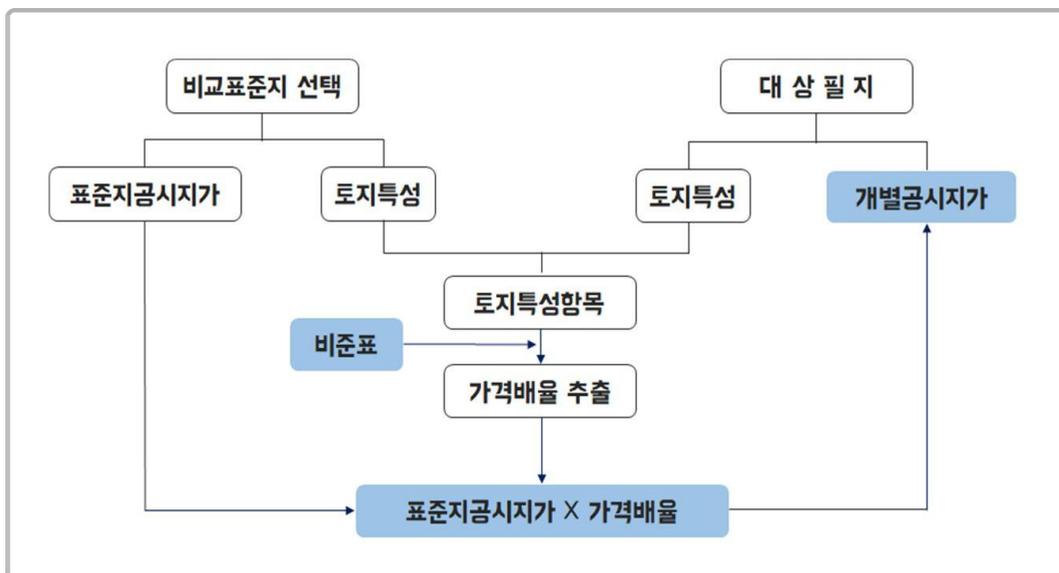
제 2 절 | 공시지가 조사체계

공시지가는 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 2021년 기준으로 우리나라의 토지는 약 3,908만 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 3,459만여 필지를 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 3,459만여 필지 중 대표성이 인정되는 52만 필지의 표준지를 선정하고, 그 가격을 조사·평가하여 표준지공시지가를 공시하며, 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지공시지가를 기준으로 해당 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하여 공시한다.

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

〈그림 2-1-1〉 개별공시지가 산정 방식



02 주택가격 공시제도 개요



제 1 절 | 주택가격 공시제도의 도입배경

1989년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 가격공시에 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, 행정안전부에서는 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(비교방식, 원가방식)에 따라 각각 평가함으로 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.



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.

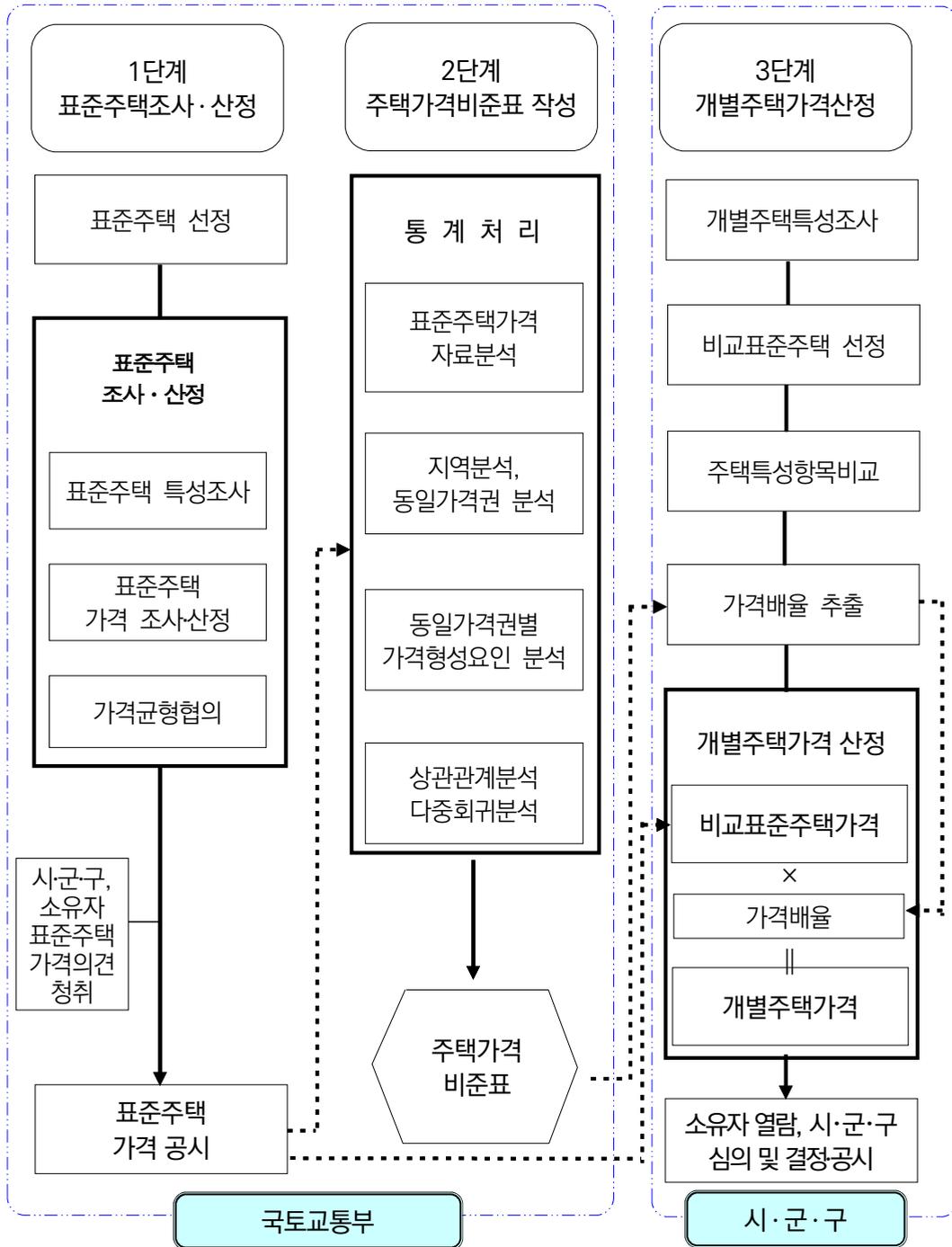
이에 정부는 2004년 9월 토지와 건물을 통합 평가하는 방식으로 평가체계 개편을 결정하였다. 다만 전면적인 체계개편에 따른 부작용을 최소화하기 위하여 그 대상을 주택(단독주택, 공동주택)으로 한정하였다.

〈표 2-2-1〉 주택가격 공시제도 도입·추진 경위

구분	일시	주요 내용
도입 단계	2004. 9	<ul style="list-style-type: none"> 토지건물 통합평가 및 통합과세 방안 추진 결정 ※ 국민경제자문회의
	2004. 10	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 평가방안 검토 및 결정 • 공동주택 : 전수조사 • 단독주택 : 표준주택, 비준표 활용 대량 산정
	2004. 12	<ul style="list-style-type: none"> 근거법령 개정 • 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」 ➔ 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 (現「부동산 가격공시에 관한 법률」)
시행 단계	2004. 11 ~2005.1	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격조사 실시 • 공동주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정원) • 단독주택 - 표준주택 : 국토교통부(구 건교부)(감정평가업자) - 개별주택 : 시장군수구청장
	2005. 1	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택(13만5천호) 가격공시
	2005. 2	<ul style="list-style-type: none"> 개별주택 • 주택가격비준표 작성/자동산정프로그램(HPAS) 개발 • 개별주택가격 산정지침 작성 • 공동주택 : 전수조사 실시
	2005. 4	<ul style="list-style-type: none"> 개별주택 및 공동주택(연립·다세대) 가격 공시 * '05년에 한해 공동주택 중 아파트·대형연립은 국세청에서 기준시가로 고시
	2006~	<ul style="list-style-type: none"> 전국의 모든 주택(단독 및 공동)에 대한 가격 공시



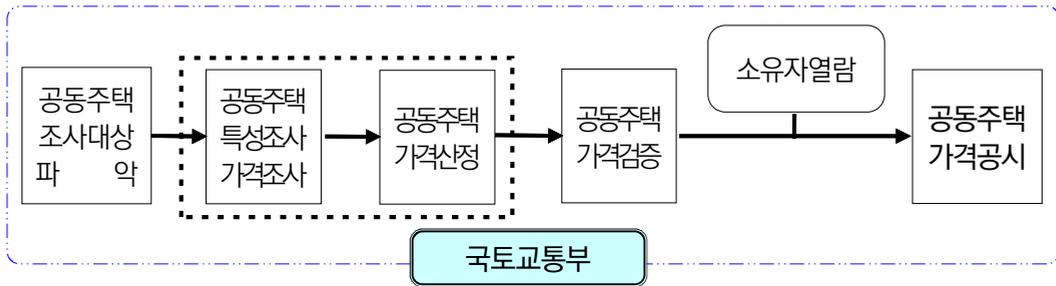
〈그림 2-2-1〉 표준 및 개별주택가격 조사·산정 절차





공동주택가격은 한국부동산원이 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 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 공시한다.

〈그림 2-2-2〉 공동주택가격의 조사·산정 절차



부동산 가격공시 제도 제 2 편

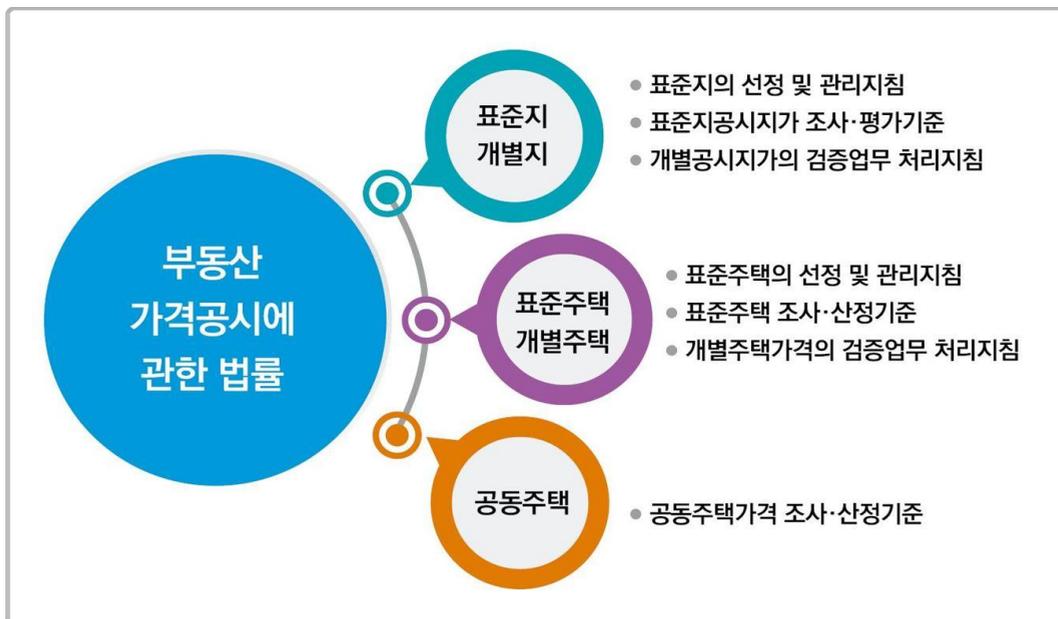


03 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

제 1 절 | 부동산 공시가격 관련 법령 체계

부동산 가격공시에 관한 법령은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 같은 법 시행령과 시행규칙을 상위 법령으로 하고, 토지와 주택에 관한 하위 법령으로 구성된다. 토지에 관한 가격공시제도인 표준지공시지가와 개별공시지가에 관하여는 「표준지의 선정 및 관리지침」, 「표준지공시지가 조사·평가 기준」, 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」, 「지가현황도면의 작성 및 활용지침」이 있고, 단독주택에 관한 가격공시제도인 표준주택가격과 개별주택가격에 관하여는 「표준주택의 선정 및 관리지침」, 「표준주택 조사·산정 기준」, 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」, 「주택가격현황도면의 작성 및 활용지침」이 있으며, 공동주택에 관한 가격공시제도인 공동주택가격에 관하여는 「공동주택가격 조사·산정 기준」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 수 차례에 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 대한 부분과 감정평가에 대한 부분으로 나누어 감정평가에 관한 부분을 별도의 법률로 분리·제정하면서 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"> • 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」 • 표준지에 대한 적정가격을 공시하여 다원화된 토지평가제도를 체계화 • 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화
개정 (1995.12.29)	<ul style="list-style-type: none"> • 개별공시지가 공시의 법적 근거 마련 • 개별공시지가 산정 시 감정평가업자에 의한 검증 • 감정평가사에 대한 의무 및 제재규정 신설 및 수뢰 등에 관해 공무원 의제
개정 (1999.3.31)	<ul style="list-style-type: none"> • 협회의 설립을 임의규정으로 하고 회원의 가입 의무를 삭제 • 매매업 이외의 겸업금지규정 삭제
개정 (2000.1.28)	<ul style="list-style-type: none"> • 경매·담보 등의 목적으로 토지평가 시 임대료·조성비용 등을 고려한 평가가능 • 분할·합병 등이 발생한 토지에 대한 개별공시지가 재산정 가능 • 감정평가법인을 주식회사 등 다양한 형태로 설립 가능 • 감정평가정보체계 구축운영 근거 마련
개정 (2005.1.14, 전부개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경 • 세부담의 형평성을 제고하기 위하여 주택에 대한 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편에 따라 주택가격 공시제도(표준 주택가격, 개별주택가격, 공동주택가격) 도입



연혁	제정 및 주요 개정사항
개정 (2007.4.27)	<ul style="list-style-type: none"> • 감정평가사의 결격사유 강화 • 감정평가사 자격등록제도 도입 • 감정평가법인의 회계처리방식 기준 마련 • 감정평가사에 대한 징계절차 신설 • 감정평가업자에 대한 과징금제도 도입
개정 (2008.3.28)	<ul style="list-style-type: none"> • 감정평가사 자격시험관리의 한국산업인력공단 위탁근거 마련
개정 (2010.3.17)	<ul style="list-style-type: none"> • 양벌 규정에 책임주의 원칙 관철 • 「질서위반행위규제법」의 제정으로 불필요해진 과태료의 부과·징수 절차 등에 관한 내용 정비
개정 (2013.8.6)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산 가격정보 등의 조사·관리 근거를 마련 • 감정평가에 대한 타당성 조사 근거를 마련하는 등 감정평가의 객관성과 신뢰 제고를 위한 제도 정비 • 표준주택 조사·평가에 단수(單數)평가제를 도입하여 부동산 가격공시업무의 효율화
개정 (2016.1.19, 전부개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경 • 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 부동산 가격공시 관련 부분과 감정평가사의 업무에 관한 부분으로 분리하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 구분하여 별도의 법률로 각각 전부 개정 및 제정 • 표준지 조사·평가에 단수(單數)평가제를 일부 도입하여 부동산 가격공시 업무의 효율화 • 표준주택가격 조사·산정 및 개별주택가격 검증 업무를 한국감정원에 의뢰 하도록 함 • 비주거용 가격공시제도를 규정함
개정 (2020.4.7)	<ul style="list-style-type: none"> • 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보할 수 있도록 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립 • 표준지공시지가 등을 조사·평가하는 경우 인근지역 및 다른 지역과의 형평성·특수성, 변동 예측 가능성 등 제반사항을 종합적으로 참작 • 부동산가격공시위원회 회의록을 공개 • 감정평가법인 등을 지칭하고 있는 “감정평가업자” 용어를 “감정평가법인등”으로 정비
개정 (2020.6.9)	<ul style="list-style-type: none"> • 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경

2. 「표준지의 선정 및 관리지침」

「표준지의 선정 및 관리지침」은 1996년 12월 28일 건설교통부훈령 제164호로 제정된 이래 최근 2021년 1월 6일자 개정까지 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-2〉 「표준지의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.28)	• 표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2003.2.24)	• 표준지 선정에 관한 세부구역신설 및 정의설명(표준지 선정단위 구역) • 표준지 선정기준의 구체화 및 용어의 명확화 • 별표1 개정
개정 (2005.9.27)	• 법령의 전면개정 반영
개정 (2006.12.28)	• 별표1 개정
개정 (2010.8.23)	• 표준지 분포기준에 토지이용상황별 분류 추가 및 이에 따른 별표1 개정
개정 (2012.9.21)	• 표준지 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	• 법령 개정에 따른 인용조문 등 수정사항 반영 • 인접지역간 가격수준 협의 대상 추가 • 표준지 선정 관련 지자체 협의사항 추가 • 표준지 선정심사 시 그 밖의 가격 총화 반영의 적정성 항목 추가
개정 (2017.10.25)	• 표준지 분포기준 재설계(별표1)
개정 (2019.10.23)	• 표준지 분포 조정 및 교체 사유 추가 • 표준지 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용
개정 (2021.1.6)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경



3. 「표준지공시지가 조사·평가 기준」

「표준지공시지가 조사·평가기준」은 1996년 12월 24일 건설교통부훈령 제163호로 제정된 이래 최근 2021년 8월 13일자 개정까지 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-3〉 「표준지공시지가 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
개정 (2016.9.1)	• 표준지 선정관련 지자체 협의사항 추가 • 평가가격의 결정 규정 개선 • 조사·평가보고서 전산 제출 근거 마련 • 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경
개정 (2017.10.25)	• 기본 조사·평가관련 규정 삭제 • 단수평가 표준지 유효숫자표시 예외 신설
개정 (2019.10.23)	• 둘 이상의 평가방식 적용이 곤란한 경우 생략 근거 마련 • 상업·업무용 토지평가 시 수익환원법 적용 예외사유 추가 • 「도시 및 주거환경정비법」 개정사항 반영 등
개정 (2021.8.13)	• 표준지 공시지가 조사·평가 시 토지이용상황 등 부동산 특성조사의 정확성을 높이기 위하여 공부조사 대상항목에 건축물대장 추가 • 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 개정사항을 반영하여 감정평가업자 용어 정비

4. 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」

「개별공시지가의 검증업무 처리지침」은 1996년 11월 2일 건설교통부훈령 제155호로 제정된 이래 최근 2021년 8월 13일자 개정까지 아래와 같이 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)	• 산정지가검증 의뢰에 대한 강제 수임 규정 삭제
개정 (2007.12.31)	• 감정평가업자의 지정 규정 변경 • 이의신청 자가검증의 의뢰 규정 변경
개정 (2011.6.30)	• 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조 규정으로 개선
개정 (2014.12.30)	• 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	• 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 • 기본조사·평가 제도를 폐지함에 따라 검증 생략 대상에서 기본조사·평가 지역 내 개별토지 부분을 삭제
개정 (2018.8.7)	• 산정지가검증의 범위 명확화, 세부화
개정 (2019.10.23)	• 개별공시지가 검증 의뢰시 가격산정조서 제출 의무화 • 검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련 • 자가현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화
개정 (2021.8.13)	• 「부동산 가격공시에 관한 법률」시행령 개정사항을 반영하여 개별공시지가의 검증항목 중 전년도 개별공시지가와의 균형유지를 삭제 • 특성조사의 정확성을 높이기 위해 토지·주택 간 특성일치, 용도지역 및 토지이용상황 등 주요 특성이 공부와 일치하는지 여부 등을 검증항목에 추가



5. 「표준주택의 선정 및 관리지침」

「표준주택의 선정 및 관리지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제563호로 제정된 이래 최근 2021년 1월 14일자 개정까지 아래와 같이 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-5〉 「표준주택의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	• 표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2007.11.30)	• 종전 주택에서 제외되었던 용도혼합용(주거/상업용) 및 증·개축된 주택을 표준주택으로 선정할 수 있도록 함
개정 (2010.8.23)	• 단독주택 수 감소, 용도지역 변화 등을 감안하여 표준주택 수를 현행 20만 호에서 19만호로 변경 • 시·군·구 지역별, 용도지역별 및 주거물 구조별로 표준주택의 분포를 재설계
개정 (2011.9.22)	• 주 건물의 구조가 둘 이상인 주택 및 사용승인일 이후 증축, 개축 및 대수선된 건물을 표준주택으로 선정할 수 있도록 임의적 제외기준에서 삭제 • 혼합주택의 위치를 표시하기 위한 표시부호를 신설
개정 (2012.9.21)	• 표준주택 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	• 표준주택 선정 관련 지자체 의견수렴 • 표준주택가격 조사·산정보고서에 전자도면 포함
개정 (2017.7.18)	• 표준주택 선정 제외기준 일부수정
개정 (2017.10.25)	• 표준주택 분포기준 재설계 반영
개정 (2019.10.23)	• 표준주택 분포 조정 및 교체 사유 추가 • 표준주택 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용
개정 (2021.1.14)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경

6. 「표준주택가격 조사·산정 기준」

「표준주택가격 조사·산정기준」은 2009년 9월 1일 국토해양부훈령 제452호로 제정된 이래 최근 2021년 1월 6일자 개정까지 아래와 같이 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-6〉 「표준주택가격 조사·산정 기준」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2009.9.1)	• 표준주택 가격공시를 위하여 선정된 표준주택을 조사·평가하여 적절한 가격을 산정하기 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2012.9.21)	• 별표2의 개별요인 중 환경조건에 면적 신설
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.29)	• 시점수정을 행할 때 한국감정원의 단독주택 매매가격지수, 한국은행의 생산자물가지수, 한국건설기술연구원의 월별 건설공사비지수 활용
개정 (2016.9.1)	• 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영
개정 (2019.10.23)	• 공시가격의 단위 표시기준 마련
개정 (2021.1.6)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경



7. 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」

「개별주택가격의 검증업무 처리지침」은 2006년 2월 24일 건설교통부 훈령 제606호로 제정된 이래 최근 2021년 1월 6일자 개정까지 아래와 같이 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 협조 규정으로 개선
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.30)	• 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	• 개별주택 검증업무 담당기관을 감정평가업자에서 한국감정원으로 변경 • 검증결과보고서를 서류외에 전산기록으로 보관할 수 있도록 하여 자료 보관의 효율화 도모 • 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영
개정 (2019.10.23)	• 개별주택가격 검증 의뢰시 가격산정조서 제출 의무화 • 검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련 • 가격현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화
개정 (2021.1.6)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경

8. 「공동주택가격 조사·산정 기준」

「공동주택가격 조사·산정 기준」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제562호로 제정된 이래 최근 2019년 10월 23일자 개정까지 아래와 같이 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-8〉 「공동주택가격 조사·산정 기준」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
개정 (2016.9.1)	• 지침을 기준으로 변경 • 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 • 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경
개정 (2019.10.23)	• 공동주택 가격형성요인 참고항목 추가 • 공시가격의 단위 표시기준 합리화



04 공시가격의 활용 현황



현재 부동산 공시가격은 기초연금, 기초생활보장 등의 복지분야, 각종 부담금 산정기준, 정부정책에 따른 행정목적, 재산세, 종합부동산세 등 조세 및 공적·사적평가 등 부동산 평가 등 총 60여개의 각종 목적에 따라 활용되고 있다.

〈표 2-4-1〉 공시가격 활용 현황

구분	항 목
복지	기초연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 건강보험료 피부양자 자격 인정기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 교육비 지원 대상 선정, 공공주택 입주자 자격 등
부담금	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전부담금 부과액, 개발제한 구역 보전 부담금
행정목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지조성시 국공유지 대부로 산정, 공직자 재산공개시 기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 국부추계(국민대차대조표), 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준, 농지전용심사 기준, 전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정, 과태료·벌금부과기준, 사전채무조정, 주택자금 소득공제, 청약가점제 무주택자분류, 허가 구역 내 토지거래허가기준, 지방공기업 중요자산 결정기준
조세	재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 등록면허세, 농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준
부동산평가 *표준지공시지가 활용	보상평가*, 경매평가*, 담보평가*, 국공유지 매각평가*, 개발제한구역 토지매수가 산정*, 중요자산취득 및 처분 판단기준*, 매수대상토지의 판정기준*, 선매 및 불허처분 토지매수 가격 산정*, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*, 농지의 처분명령 및 매수 청구, 도로 매수청구시 매수예상가격*, 하천구역토지의 매수청구가격*, 일반거래지표*, 사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분*, 산지매수평가*, 사학기관·기술대학 학교 설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정, 산업기술혁신사업비 산정기준

제 3 편

표준지공시지가



제1장 표준지공시지가 제도

제2장 표준지공시지가의 조사

제3장 2021년 표준지공시지가 현황

01 표준지공시지가 제도



제 1 절 | 표준지공시지가 공시제도

1. 표준지공시지가 개요

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

이에 따라 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전국에 일정 토지(52만 필지)를 표준지로 선정하고, 이들 표준지에 대한 가격을 감정평가사가 조사·평가하여 그 결과를 중앙부동산가격공시위원회의의 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 일반재산이거나 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 대상 토지의 특성·지역요인이 변동되었거나 기타의 사유로 표준지로서의 역할을 할 수가 없는 경우에는 이를 폐지하고 적정표준지를 새로 선정한다.

3. 가격의 조사·평가

가. 표준지공시지가의 개념

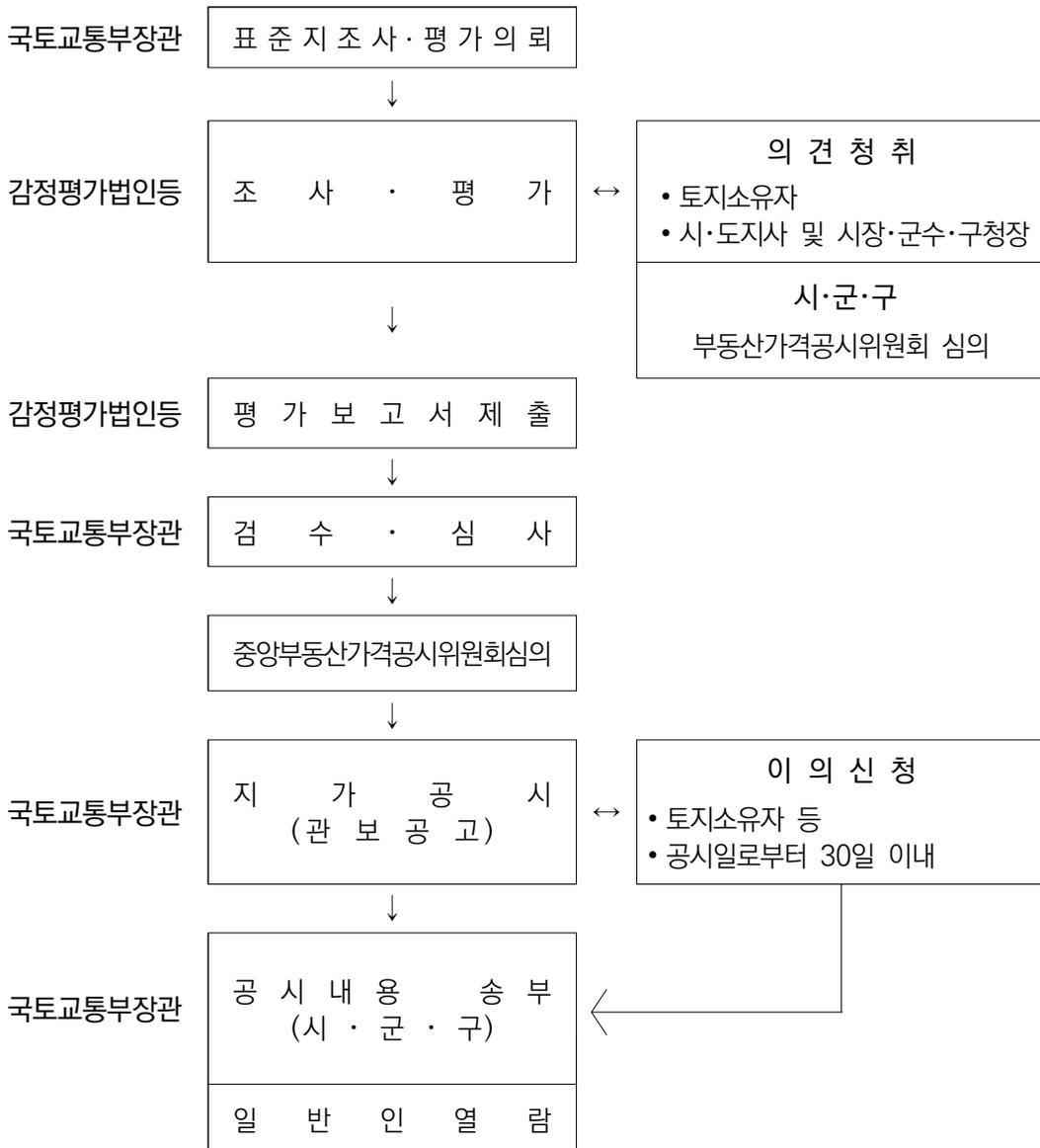
표준지공시지가는 국토교통부장관이 매년 공시기준일(매년 1월 1일) 현재의 가격을 조사·평가하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하는 단위면적당 적정가격이다.

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.



공시된 지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다.)으로 이의신청을 할 수 있다.

〈그림 3-1-1〉 표준지공시지가 공시 절차도



4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

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

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

중앙부동산가격공시위원회는 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 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, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 계획수립에 관한 사항, 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

시·군·구 부동산가격공시위원회는 시·도지사 및 시장·군수·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 시·도지사 및 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한함)이 위촉하는 자로 한다.

위원회는 개별공시지가의 결정에 관한 사항, 개별공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 개별주택가격의 결정에 관한 사항, 개별주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 부의하는 사항에 관하여 심의하며, 해당 사항 외에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구 조례로 정한다.

5. 표준지공시지가 공시 및 이의신청

가. 표준지공시지가 공시

국토교통부장관은 감정평가법인등에게 의뢰하여 조사·평가한 표준지공시지가를 중앙부동산가격공시위원회의에 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 시·도지사 및 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



02 표준지공시지가의 조사



제 1 절 | 개 요

2021년 표준지는 2020년 표준지 중 지적사항이나 용도지역의 변경 등으로 일부 필지를 교체하여 전국적으로 520,000필지를 조사대상으로 선정하였으며, 동 표준지에 대한 공시지가를 2021년 1월 1일을 기준으로 제공할 수 있도록 하기 위하여 2020년 9월 7일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

표준지공시지가의 조사·평가자는 감정평가법인등으로 하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 375.9억원이 소요되었다. 공시지가의 적절한 조사·평가를 도모하기 위하여 2020년과 마찬가지로 공시지가 조사·평가 과정에서 토지소유자의 의견과 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며 지가조사·평가지 지역간 가격균형협의회를 개최하고 최종적으로 전국가격균형협의회를 개최하여 공시지가의 객관적 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

제 2 절 | 2021년 표준지공시지가 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2021년도 1월 1일 기준 전국 표준지공시지가 52만 필지에 대한 가격을 2021년 2월 1일 관보를 통해 공시하였으며, 2021년도 표준지공시지가 변동률은 전년대비 전국 평균 10.35%('20년도 변동률 6.33%)로, '08년 금융 위기로 가격이 1.4% 하락하였던 '09년 이후의 토지가격 상승세가 지속된 것으로 나타난다.



시·도 별로 살펴보면, 세종(12.4%), 광주(11.4%), 서울(11.35%), 부산(11.1%), 대구(10.96%), 대전(10.48%)는 전국 평균(10.35%)보다 높게 상승했고, 충남(7.25%), 울산(7.51%), 경남(7.73%), 충북(8.25%), 제주(8.33%), 경북(8.44%), 전북(8.69%) 인천(8.83%), 강원(9.3%), 전남(9.67%), 경기(9.74%)는 전국 평균보다 상승폭이 낮은 것으로 나타났다.

시·군·구 별로는 전국 평균(10.35%)보다 높게 상승한 지역이 65곳, 평균보다 낮은 지역은 185곳으로 나타났다. 최고 상승 지역은 강원 양양군(19.8%)이고, 이어서 경북 군위군(15.69%), 대구 수성구(14%), 부산 남구(13.76%), 경북 봉화군(13.63%) 순이었다.

반면, 최소 상승 지역은 경남 통영시(3.93%)이고, 이어서 전북 군산시(4.57%), 충남 당진시(4.64%), 울산 동구(5.01%), 강원도 태백시(5.23%) 순이었다.

2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2021년 표준지공시지가는 감정평가법인등에 소속된 1,180명의 감정평가사에게 의뢰하여 2020년 8월 24일부터 2021년 1월 19일까지 표준지를 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2021년 1월 21일 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 2021년 2월 1일 공시(국토교통부 공고 제2021-129호)하였다. 2021년 표준지공시지가 공시 세부 추진일정은 <표 3-2-1>과 같다.



〈표 3-2-1〉 2021년 표준지공시지가 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준지 선정 및 가격평가 의뢰	2020. 8. 24	• 27개 감정평가법인 및 39개 사무소에게 표준지선정 및 조사·평가 의뢰
교 육	2020. 8. 27 ~ 9. 11	• 표준지 선정 및 조사·평가에 관한 조사· 평가자 교육 실시
가격균형협의 통합운영	2020. 10. 27 ~ 10. 30	• 특수토지 가격균형협의 • 시·군·구내, 시·군·구간 가격균형협의
표준지 선정심사	2020. 11. 9 ~ 13	• 표준지선정 및 분포의 적정여부 검토·조정
가격균형협의	2020. 11. 18 ~ 20 11. 27	• 표준지·표준주택 균형협의 • 전국 가격균형협의
시가수준 심층심사	2020. 11. 23 ~ 25	• 외부점검단 시가수준 심층심사
조사·평가보고서 사전검수	2020. 12. 7 ~ 11	• 의견청취 전 특성정확성 및 가격(안) 등 심사
시·도지사 및 시장·군수·구청장 및 토지소유자 의견 청취	2020. 12. 24 ~ 2021. 1. 12	• 표준지공시지가에 관한 시장·군수·구청장 및 토지소유자 등의 의견청취 (시·군·구부동산가격공시위원회심의)
표준지 선정 재심사 및 보고서 검수	2021. 1. 13 ~ 19	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
조사·평가 보고서 접수	2021. 1. 20	• 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수
심 의	2021. 1. 21	• 중앙부동산가격공시위원회의 심의
공 시	2021. 2. 1	• 국토교통부 공고



3. 예산현황

2021년 지가조사를 위해 편성된 예산은 총 802.69억원으로 임대동향조사 수수료 등이 별도 세부사업으로 분리편성되어 2020년에 비해 약147억이 감액되었다. 필지당 조사·평가 수수료는 ‘20년과 동일한 43,600원으로 총 표준지공시지가 수수료는 375.86억원을 투입하였다.

연도별 공시지가 관련 예산현황은 <표 3-2-3>과 같다.

<표 3-2-3> 공시지가 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구분	2020년 (A)	2021년 (B)	증감 (B-A)
계	94,964	80,269	△14,695
○ 표준지공시지가 수수료	35,822	37,586	1,764
○ 지가변동률 수수료	25,344	25,344	-
○ 임대동향조사 수수료 등	15,408	-	-
○ 표준지공시지가 위탁관리비 등	6,763	5,763	△1,000
○ 개별공시지가 검증 등	11,213	11,213	-
○ 인쇄비 및 공공요금 등 기타	414	363	△51

4. 표준지 시가수준 심층심사

시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영 하여 표준지 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심층 심사함으로써 공시가격의 신뢰성을 제고하기 위한 절차이다.



〈표 3-2-4〉 토지소유자 의견청취 결과

(단위 : 필지)

구분	소유자 의견				반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향	하향	특성	계(B)	상향	하향	특성	
전국	3,953	872	2,965	116	373	262	92	19	9.4
서울	711	266	430	15	246	223	20	3	34.6
부산	243	20	221	2	5	0	5	0	2.1
대구	87	9	76	2	1	0	1	0	1.1
인천	85	10	74	1	0	0	0	0	0.0
광주	54	18	35	1	0	0	0	0	0.0
대전	93	22	56	15	6	0	2	4	6.5
울산	87	4	82	1	3	1	2	0	3.4
세종	44	26	18	0	0	0	0	0	0.0
경기	860	267	560	33	56	30	20	6	6.5
강원	192	21	165	6	5	2	3	0	2.6
충북	132	20	104	8	6	1	2	3	4.5
충남	194	24	164	6	5	1	4	0	2.6
전북	126	23	96	7	1	0	1	0	0.8
전남	162	30	132	0	6	2	4	0	3.7
경북	310	19	279	12	9	0	7	2	2.9
경남	387	86	295	6	18	0	17	1	4.7
제주	186	7	178	1	6	2	4	0	3.2



〈표 3-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시·도	표준지 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A))
계	520,000	798	0.153
서울	29,750	107	0.360
부산	18,668	25	0.134
대구	13,443	15	0.112
인천	12,159	32	0.263
광주	8,953	6	0.067
대전	7,136	52	0.729
울산	8,617	10	0.116
세종	2,372	26	1.096
경기	63,613	205	0.322
강원	33,589	139	0.414
충북	27,523	13	0.047
충남	43,050	24	0.056
전북	43,153	12	0.028
전남	66,386	8	0.012
경북	69,596	41	0.059
경남	61,831	63	0.102
제주	10,161	20	0.197

나. 이의신청 처리결과

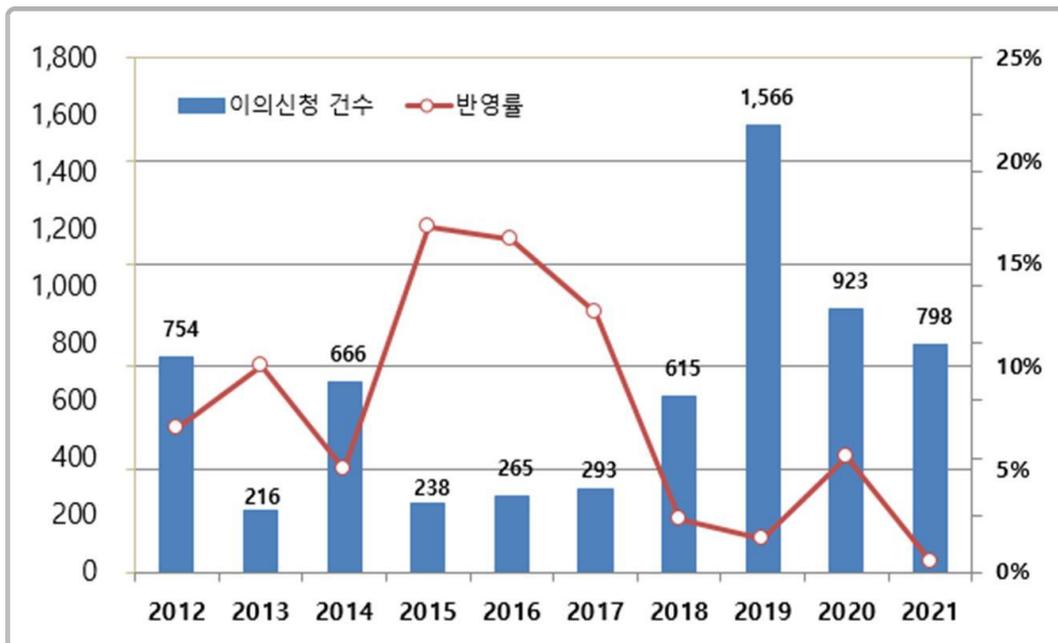
토지소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 798필지의 표준지에 대하여 당초 공시지가를 조사·평가한 법인등을 제외한 2개의 감정평가법인등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과는 <표 3-2-7>과 같다.

〈표 3-2-7〉 이의신청 표준지 재평가 결과

(단위 : 필지)

이의신청사유	2020년			2021년		
	계	기각	조정	계	기각	조정
계	923	871	52	798	794	4
공시지가 낮음(상향요구)	448	444	4	274	273	1
공시지가 높음(하향요구)	423	423	0	520	518	2
특성정정 요구	52	4	48	4	3	1

〈그림 3-2-2〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동



03 2021년 표준지공시지가 현황



제 1 절 | 표준지

1. 표준지 수

2021년 공시지가 표준지 수는 2020년 대비 2만필지 증가한 52만필지이다. 표준지 수는 1994년에 30만필지, 1995년에 45만필지, 그리고 2003년에 50만 필지, 2006년에 48.1만필지, 2007년부터 2020년까지 50만필지가 선정되었으며, '20.5월 감사원의 감사 결과를 참고하여 표준지공시지가와 개별공시지가 간 정합성을 제고하기 위해 2021년 52만필지로 확대되었다.

용도지역별 표준지 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 46.9%인 244,096 필지, 도시지역외 지역에서 전체의 53.1%인 275,904필지가 선정되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 42.0%인 218,335필지가 선정되어 가장 많고, 다음은 답, 전, 임야 순으로 선정되었으며, 이들 4개 지목의 표준지가 499,246필지로 전체의 96.0%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, %)

구분	계	도 시 지 역					도시지역 외의 지역
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2021년	520,000 (100)	244,096 (46.9)	125,513 (24.1)	34,298 (6.6)	8,189 (1.6)	76,096 (14.6)	275,904 (53.1)
2020년	500,000 (100)	233,292 (46.7)	121,263 (24.3)	33,527 (6.7)	7,310 (1.5)	71,192 (14.2)	266,708 (53.3)
증 감	20,000	10,804	4,250	771	879	4,904	9,196

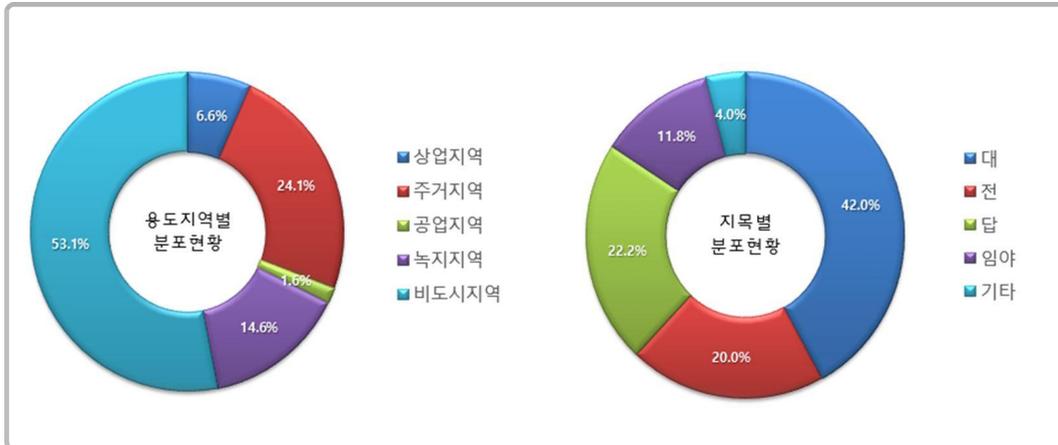


〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

구분	계	대	전	답	임야	기타
2021년	520,000 (100)	218,335 (42.0)	104,081 (20.0)	115,592 (22.2)	61,238 (11.8)	20,754 (4.0)
2020년	500,000 (100)	210,823 (42.2)	100,078 (20.0)	111,803 (22.4)	58,490 (11.7)	18,806 (3.8)
증 감	20,000	7,512	4,003	3,789	2,748	1,948

〈그림 3-3-1〉 용도지역별·지목별 표준지 분포현황



표준지공시지가
제 3
편

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 1.53%이고 수도권은 평균 1.70%, 광역시는 평균 2.63%이며 기타 시·도지역은 평균 1.39%이다.



〈표 3-3-3〉 시·도별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

구분	개 별 필 지 수	표 준 지 수	밀 도(%)
계	34,068,890	520,000	1.53
서울	879,402	29,750	3.38
부산	689,221	18,668	2.71
대구	431,027	13,443	3.12
인천	630,447	12,159	1.93
광주	377,497	8,953	2.37
대전	231,884	7,136	3.08
울산	428,486	8,617	2.01
세종	186,257	2,372	1.27
경기	4,699,393	63,613	1.35
강원	2,629,299	33,589	1.28
충북	2,313,762	27,523	1.19
충남	3,608,816	43,050	1.19
전북	2,691,436	43,153	1.60
전남	5,164,808	66,386	1.29
경북	4,232,943	69,596	1.64
경남	4,314,948	61,831	1.43
제주	559,264	10,161	1.82

3. 표준지 교체

2021년 표준지는 2020년 표준지의 98.0%인 490,248필지가 재선정되었고, 2021년 표준지의 1.9%인 9,752필지는 개발사업에 따른 용도변경 및 표준지 분포가 부적정한 사유 등으로 삭제되고 29,752필지(5.7%)가 신규 사유로 추가 선정되었다.

시·도별 표준지 조정현황은 <표 3-3-4>와 같다.

<표 3-3-4> 시·도별 표준지 조정현황

(단위 : 필지, %)

지역명	2020년 표준지수 (A)	2021년 표준지수					표준지 증·감 (G=B-A)	조정율	
		계 (B=C+E+F)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 (E)	행정구역 개편(F)		교체율 (D/A)	증감률 (G/A)
계	500,000	520,000	490,248	9,752	29,752	0	20,000	2	4
서울	29,152	29,750	28,653	499	1,097	0	598	1.7	2.1
부산	17,986	18,668	17,570	416	1,098	0	682	2.3	3.8
대구	13,056	13,443	12,559	497	884	0	387	3.8	3
인천	11,768	12,159	11,459	309	700	0	391	2.6	3.3
광주	8,663	8,953	8,468	195	485	0	290	2.3	3.3
대전	6,710	7,136	6,613	97	523	0	426	1.4	6.3
울산	8,174	8,617	8,034	140	583	0	443	1.7	5.4
세종	2,262	2,372	2,183	79	189	0	110	3.5	4.9
경기	60,827	63,613	59,072	1,755	4,541	0	2,786	2.9	4.6
강원	31,279	33,589	30,647	632	2,942	0	2,310	2	7.4
충북	26,172	27,523	25,705	467	1,818	0	1,351	1.8	5.2
충남	41,614	43,050	40,867	747	2,183	0	1,436	1.8	3.5
전북	41,728	43,153	41,117	611	2,036	0	1,425	1.5	3.4
전남	63,945	66,386	62,946	999	3,440	0	2,441	1.6	3.8
경북	67,225	69,596	66,081	1,144	3,515	0	2,371	1.7	3.5
경남	59,571	61,831	58,591	980	3,240	0	2,260	1.6	3.8
제주	9,868	10,161	9,683	185	478	0	293	1.9	3



제 2 절 | 지가수준

1. 최고·최저지가

가. 시·도별 최고·최저지가

2021년 표준지공시지가의 지가수준을 보면 전체 표준지중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 충무로1가 24-2(화장품 판매점)로 206,500천원/m²이며, 가장 낮은 표준지는 경북 영덕군 지품면 속곡리 398번지로서 225원/m²으로 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/m²)

구 분	공시지가	지 목	소 재 지
최 고	206,500,000	대	서울특별시 중구 충무로1가 24-2
최 저	225	임 야	경북 영덕군 지품면 속곡리 398

<그림 3-3-2> 최고·최저지가 현황



2020년과 2021년의 시·도별 최고·최저 표준지공시지가는 <표 3-3-6>과 같다.

〈표 3-3-6〉 시·도별 최고·최저 표준지공시지가

(단위: 원/㎡)

행정구역	구분	2020년 공시지가	2021년 공시지가
전국	최고	199,000,000	206,500,000
	최저	230	225
서울	최고	199,000,000	206,500,000
	최저	7,100	7,500
부산	최고	43,000,000	45,150,000
	최저	960	1,000
대구	최고	38,000,000	40,300,000
	최저	335	360
인천	최고	12,750,000	13,950,000
	최저	330	345
광주	최고	13,200,000	15,900,000
	최저	780	955
대전	최고	13,100,000	13,850,000
	최저	510	545
울산	최고	12,800,000	13,450,000
	최저	460	500
세종	최고	5,450,000	5,775,000
	최저	2,250	2,450
경기	최고	23,700,000	26,450,000
	최저	740	810
강원	최고	10,200,000	10,850,000
	최저	233	250
충북	최고	10,600,000	11,200,000
	최저	255	270
충남	최고	10,300,000	11,150,000
	최저	370	400
전북	최고	7,050,000	7,390,000
	최저	270	290
전남	최고	4,240,000	4,385,000
	최저	235	245
경북	최고	13,200,000	12,800,000
	최저	230	225
경남	최고	6,180,000	6,685,000
	최저	240	265
제주	최고	6,800,000	7,110,000
	최저	600	635



나. 토지용도별 최고·최저지가

2021년 표준지공시지가의 지가수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 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.

<표 3-3-7> 용도지역별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	상업지역	주거지역	공업지역	녹지지역
최고	206,500,000	46,150,000	19,100,000	7,455,000
최저	5,600	2,650	695	325

<표 3-3-8> 지목별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	대	전	답	임야
최고	206,500,000	4,115,000	11,400,000	5,010,000
최저	565	310	445	225

<표 3-3-9> 토지이용상황별 최고·최저지가

(단위 : 원/㎡)

구분	상업용지	주거용지	공업용지	농경지	임야
최고	206,500,000	24,500,000	9,680,000	3,350,000	1,270,000
최저	7,150	1,400	1,750	395	225

- 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 2021년 공시지가의 가격수준은 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거지역 298, 상업지역 281, 공업지역 431, 녹지지역 282이고, 광역시는 주거지역 104, 상업지역 154, 공업지역 184, 녹지지역이 127이며, 기타지역은 주거지역 37, 상업지역 52, 공업지역 41, 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

구분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
전국	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	294	298	278	281	390	431	278	282
광역시	102	104	149	154	163	184	125	127
기타	37	37	53	52	39	41	67	66

주) "지수"는 중위수(Median)의 가격으로 산정

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외

표준지공시지가
제 3
편



〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수

구분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
전국	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	432	442	754	774	1,001	1189	631	629
부산	119	123	204	213	272	307	191	189
대구	106	110	139	144	213	243	138	141
인천	143	146	137	138	268	312	352	338
광주	66	68	80	83	65	76	60	64
대전	97	99	103	107	114	130	127	125
울산	106	106	119	120	67	75	128	129
세종	65	69	139	146	49	59	207	212
경기	163	167	175	178	216	248	265	267
강원	29	28	46	46	20	22	72	71
충북	45	44	52	51	30	29	88	85
충남	46	45	62	60	33	37	97	96
전북	32	31	39	38	34	35	52	51
전남	23	23	41	40	27	29	32	33
경북	37	36	54	54	35	39	72	71
경남	57	56	73	72	80	91	82	83
제주	46	46	74	74	77	89	154	152

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정



나. 토지용도별 가격지수

2021년 공시지가의 토지용도별 가격수준은 도시규모별로 비교하면 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거용지 639, 상업용지 250, 공업용지 163, 농경지 440, 임야 1,064이고, 광역시는 주거용지 307, 상업용지 117, 공업용지 210, 농경지 449, 임야 306이며, 기타지역은 주거용지 33, 상업용지 46, 공업용지 44, 농경지 81, 임야 70이다.

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

구분	주거용지		상업용지		공업용지		농경지		임야	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
전국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	631	639	249	250	157	163	438	440	1,070	1,064
광역시	297	307	114	117	207	210	446	449	293	306
기타	32	33	47	46	45	44	82	81	70	70

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외 시·도

표준지공시지가
제 3
편



〈표 3-3-13〉 시도별 토지이용상황별 가격지수

구분	주거용지		상업용지		공업용지		농경지		임야	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
전국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	1,285	1,335	434	446	1,279	1,398	2,538	2,400	5,535	5,202
부산	361	373	165	170	327	347	795	781	721	755
대구	326	340	116	119	279	287	503	507	133	138
인천	430	434	126	126	361	379	382	381	930	957
광주	203	213	69	72	99	106	210	221	342	360
대전	264	271	87	89	167	177	353	347	265	266
울산	286	287	102	104	95	98	421	419	214	219
세종	120	124	73	72	73	77	431	430	535	532
경기	231	234	135	137	133	139	436	437	1,000	979
강원	39	39	41	39	29	27	103	102	63	62
충북	31	31	45	44	36	38	100	98	88	87
충남	25	26	48	47	45	46	105	102	242	237
전북	14	15	38	37	17	13	59	60	77	79
전남	11	12	33	33	25	23	45	44	49	49
경북	35	37	50	49	49	51	87	88	40	41
경남	67	69	67	66	100	102	113	112	58	60
제주	106	109	66	66	62	47	313	309	651	638

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정



3. 가격수준별 표준지 분포

가. 전체 표준지의 가격수준별 분포

표준지 52만 필지 중 1평방미터(m²) 당 1만원 미만은 92,274필지(17.7%), 1만원 이상 10만원 미만은 209,134필지(40.2%), 10만원 이상 100만원 미만은 129,859필지(25.0%), 100만원 이상 1,000만원 미만은 84,330필지(16.2%), 1,000만원 이상은 4,403필지(0.8%)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 것으로 판단된다.

〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황

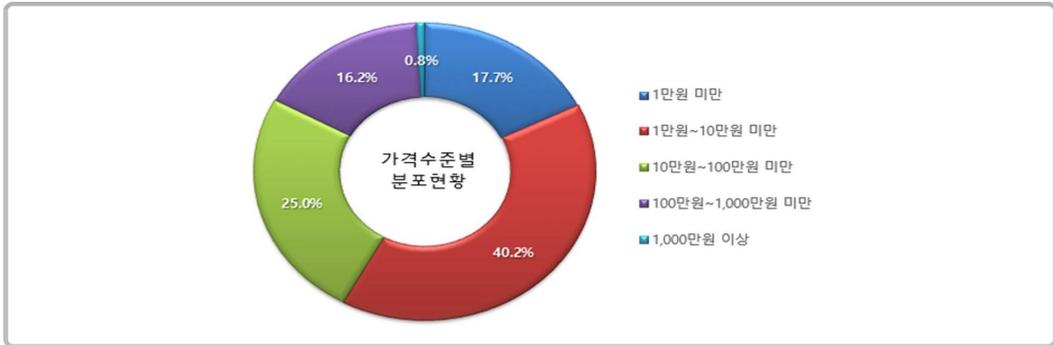
(단위: 필지)

구 분(원/㎡)	1만원 미만	1만원~ 10만원 미만	10만원~ 100만원 미만	100만원~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상
2021년 필지수	92,274	209,134	129,859	84,330	4,403
2020년 필지수	96,600	198,147	123,839	77,909	3,505
전년대비 필지수 증감률 (%)	△4,326	10,987	6,020	6,421	898

표준지공시지가
제 3
편



〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포



〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포

(단위 : 필지, %)

가격수준	2020		2021	
	표준지수	구 성 비	표준지수	구 성 비
계	500,000	100	520,000	100
1천원 미만	18,123	3.62 (3.62)	17,364	3.34 (3.34)
2천원 미만	10,760	2.15 (5.78)	11,445	2.20 (5.54)
3천원 미만	6,999	1.40 (7.18)	7,088	1.36 (6.90)
4천원 미만	6,320	1.26 (8.44)	6,079	1.17 (8.07)
5천원 미만	7,332	1.47 (9.91)	6,484	1.25 (9.32)
8천원 미만	28,175	5.64 (15.54)	25,144	4.84 (14.15)
1만원 미만	18,891	3.78 (19.32)	18,670	3.59 (17.75)
2만원 미만	71,701	14.34 (33.66)	72,848	14.01 (31.75)
4만원 미만	63,733	12.75 (46.41)	68,616	13.20 (44.95)
8만원 미만	49,160	9.83 (56.24)	53,176	10.23 (55.18)
10만원 미만	13,553	2.71 (58.95)	14,494	2.79 (57.96)
20만원 미만	36,840	7.37 (66.32)	39,863	7.67 (65.63)
40만원 미만	34,649	6.93 (73.25)	37,226	7.16 (72.79)
60만원 미만	21,488	4.3 (77.54)	21,542	4.14 (76.93)
80만원 미만	16,885	3.38 (80.92)	17,085	3.29 (80.22)
100만원 미만	13,977	2.8 (83.72)	14,143	2.72 (82.94)
200만원 미만	35,156	7.03 (90.75)	37,790	7.27 (90.20)
300만원 미만	16,652	3.33 (94.08)	16,801	3.23 (93.43)
400만원 미만	10,462	2.09 (96.17)	11,419	2.20 (95.63)
400만원 이상	19,144	3.83 (100)	22,723	4.37 (100)

주) ()는 누적 비율임



나. 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 3-3-16> 및 <표 3-3-17>과 같다.

<표 3-3-16> 도시지역의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
10만원 미만	0.93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10만원 이상~	2.25	0.00	0.26	0.00	0.53	0.00	0.00	0.37	0.00
20 "	3.25	0.00	0.05	0.04	0.35	0.00	0.00	0.25	0.00
30 "	3.99	0.00	0.00	0.13	0.12	0.09	0.00	0.25	1.10
40 "	4.04	0.00	0.03	0.31	0.29	1.94	0.36	0.49	1.10
50 "	4.29	0.00	0.03	0.18	0.29	5.19	1.34	0.74	0.00
60 "	4.30	0.00	0.16	1.03	0.12	8.89	3.53	1.36	2.20
70 "	3.90	0.00	0.31	2.52	0.35	7.04	4.38	1.73	3.30
80 "	4.04	0.00	0.73	2.56	1.41	8.89	5.84	3.21	4.40
90 "	3.62	0.00	1.53	3.32	2.46	5.00	5.35	4.81	4.40
100 "	24.81	0.00	19.00	32.61	40.15	37.04	43.92	44.39	29.67
200 "	13.39	0.12	23.18	27.72	28.90	14.91	18.61	23.80	18.68
300 "	6.91	1.65	15.95	13.52	13.95	4.81	8.03	11.71	23.08
400 "	4.47	4.74	12.57	7.05	4.87	3.15	3.77	4.07	8.79
500 "	2.84	7.01	7.62	2.83	3.28	0.83	2.55	1.36	3.30
600 "	2.13	7.42	5.68	1.26	0.94	0.83	0.85	0.49	0.00
700 "	1.44	6.04	3.71	0.94	0.59	0.19	0.36	0.37	0.00
800 "	1.27	6.68	2.62	0.67	0.47	0.28	0.12	0.25	0.00
900 "	1.02	5.95	1.50	0.90	0.47	0.19	0.36	0.00	0.00
1,000만원 이상	7.10	60.39	5.08	2.38	0.47	0.74	0.61	0.37	0.00



〈표 3-3-16〉 도시지역의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.11	2.88	1.58	0.43	3.51	4.29	1.08	0.29	0.00
10만원 이상~	0.57	6.65	3.30	3.06	7.30	8.57	3.00	0.87	0.15
20 "	0.71	7.51	7.35	6.55	12.17	8.33	5.46	2.12	1.55
30 "	1.34	8.99	8.48	6.26	8.67	9.75	9.68	4.55	3.10
40 "	1.88	8.27	8.18	6.19	10.23	9.46	7.52	5.20	5.11
50 "	1.88	8.90	9.23	7.33	10.18	8.73	7.73	5.68	4.49
60 "	1.88	7.01	6.98	6.76	9.38	7.20	7.79	6.93	6.35
70 "	1.75	6.61	6.60	6.83	7.30	5.94	6.65	5.81	5.42
80 "	1.75	6.11	7.35	6.12	4.93	5.01	7.10	6.41	8.05
90 "	2.08	4.09	6.00	5.20	3.51	4.49	5.19	6.32	8.05
100 "	19.88	23.10	25.06	33.17	17.01	21.39	26.02	38.61	33.59
200 "	22.15	5.75	6.60	8.75	4.22	5.34	7.19	11.87	12.38
300 "	15.02	1.93	1.65	2.06	0.81	1.29	3.03	3.01	5.88
400 "	10.40	0.76	0.68	0.85	0.33	0.20	1.41	1.31	3.56
500 "	5.63	0.31	0.23	0.14	0.38	0.00	0.48	0.80	1.70
600 "	4.48	0.31	0.23	0.07	0.05	0.00	0.36	0.19	0.46
700 "	2.43	0.31	0.00	0.07	0.05	0.00	0.21	0.00	0.15
800 "	1.83	0.22	0.38	0.00	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00
900 "	1.47	0.09	0.08	0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,000만원 이상	2.76	0.18	0.08	0.07	0.00	0.00	0.06	0.03	0.00



〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
10만원 미만	4.46	0.04	0.03	0.03	0.25	2.29	0.00	0.53	0.81
10만원 이상~	6.09	0.18	0.43	0.76	0.33	4.43	0.31	2.02	1.90
20 "	6.73	0.17	0.60	1.83	0.94	3.31	0.38	4.12	6.78
30 "	5.79	0.10	1.16	2.07	0.43	3.08	0.97	3.70	8.94
40 "	4.97	0.08	2.96	2.69	0.10	8.29	3.03	2.78	6.78
50 "	5.25	0.04	4.91	4.02	0.18	15.31	6.14	3.84	15.99
60 "	5.07	0.04	6.15	6.11	0.66	17.47	8.69	6.20	11.11
70 "	4.24	0.04	6.45	8.06	2.17	9.80	10.16	6.70	8.67
80 "	4.02	0.03	6.89	8.24	4.09	7.00	11.61	7.66	9.76
90 "	3.90	0.02	7.61	8.86	4.16	6.37	11.46	8.08	7.86
100 "	3.34	0.00	6.15	8.64	6.86	4.69	8.07	8.56	4.07
110 "	3.05	0.03	5.78	8.49	7.02	3.98	7.85	6.68	2.71
120 "	2.65	0.02	5.10	6.61	8.50	2.18	5.48	6.20	3.25
130 "	2.50	0.04	4.31	5.81	10.61	2.18	5.27	5.58	1.36
140 "	2.13	0.01	3.96	4.97	9.01	1.45	3.82	5.36	1.36
150 "	1.84	0.07	3.59	3.29	7.47	1.78	3.26	4.85	1.08
160 "	1.68	0.05	3.91	2.88	5.77	1.10	2.67	3.59	1.36
170 "	1.50	0.14	3.17	2.41	4.38	1.06	2.45	2.58	0.81
180 "	1.36	0.20	3.14	2.31	4.36	0.88	1.58	1.94	1.36
190 "	1.23	0.29	2.67	1.92	3.42	0.65	1.43	1.26	0.27
200만원 이상	28.21	98.42	21.06	10.02	19.29	2.71	5.37	7.77	3.79



〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.30	15.84	7.62	5.43	17.25	26.20	8.40	3.23	1.36
10만원 이상~	1.95	20.84	9.96	12.77	15.36	19.01	16.30	8.92	12.29
20 "	2.96	16.57	13.58	15.80	15.67	18.37	16.98	11.93	17.42
30 "	2.95	12.69	14.50	12.04	12.56	11.09	14.83	12.87	13.60
40 "	2.72	9.52	12.95	9.59	10.78	8.34	9.86	8.87	9.47
50 "	3.46	7.05	12.30	9.33	7.30	6.00	9.24	8.67	7.96
60 "	2.97	5.66	8.60	7.34	6.16	3.54	6.21	9.12	7.91
70 "	2.96	3.37	5.03	5.50	3.55	2.43	4.33	6.71	7.65
80 "	3.00	2.91	4.00	4.95	2.43	1.66	3.24	6.31	4.63
90 "	2.95	1.65	2.99	3.93	1.97	0.91	2.77	6.81	3.58
100 "	3.38	1.27	2.12	2.80	1.08	0.65	1.94	4.28	2.47
110 "	3.48	0.82	1.36	2.46	1.15	0.33	1.60	3.42	1.41
120 "	3.71	0.58	0.95	2.20	1.03	0.41	0.95	2.47	1.56
130 "	3.91	0.36	0.79	1.49	0.64	0.24	0.83	1.90	1.51
140 "	3.84	0.17	0.52	1.07	0.49	0.21	0.56	1.16	1.46
150 "	3.59	0.17	0.71	0.64	0.43	0.16	0.45	0.78	1.46
160 "	3.76	0.06	0.63	0.38	0.31	0.17	0.42	0.68	1.26
170 "	4.07	0.04	0.19	0.47	0.30	0.10	0.35	0.43	0.70
180 "	3.59	0.07	0.41	0.31	0.19	0.07	0.14	0.35	0.60
190 "	3.70	0.02	0.08	0.33	0.17	0.04	0.10	0.32	0.55
200만원 이상	36.76	0.34	0.71	1.16	1.18	0.08	0.54	0.77	1.16



다. 도시지역외의 표준지 분포

도시지역외의 “전”, “답”, “임야”의 가격수준별 표준지 분포를 보면 각각 <표 3-3-18>, <표 3-3-19> 및 <표 3-3-20>과 같다.

<표 3-3-18> 도시지역외의 “전” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1,000원 미만	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.1	0.1	0.0
1,000원 이상~	0.6	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.4	0.0	0.2	1.3	1.4	0.5	0.0
2,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.7	0.0	0.8	2.6	2.8	2.3	0.1
3,000 "	2.1	0.0	0.0	0.0	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	1.1	0.0	1.8	4.5	3.3	2.8	0.3
4,000 "	3.2	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	1.4	0.2	3.2	8.4	3.6	3.6	0.1
5,000 "	4.4	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.1	1.8	0.2	5.6	12.2	4.0	4.3	0.3
6,000 "	4.8	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.9	0.0	0.0	0.1	2.6	2.5	0.3	7.9	11.9	4.3	4.7	0.1
7,000 "	5.3	0.0	0.0	0.0	1.4	0.0	0.0	1.2	0.0	0.1	2.4	2.7	0.6	12.3	10.9	4.9	4.8	0.5
8,000 "	4.8	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.1	3.3	2.6	1.2	10.4	9.0	4.8	4.3	0.6
9,000 "	4.1	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0	0.0	1.2	0.0	0.1	3.5	3.4	1.7	6.8	6.4	5.0	4.5	0.7
10,000 "	15.4	0.0	0.0	5.7	1.4	6.3	7.3	3.7	0.0	0.5	16.1	19.0	14.2	23.3	14.0	20.8	15.4	7.8
15,000 "	12.0	0.0	0.0	11.4	1.5	28.1	10.0	5.5	0.2	1.3	14.8	21.1	20.4	11.9	7.2	13.4	11.1	7.6
20,000 "	14.6	0.0	0.0	14.3	3.9	31.3	16.4	15.3	1.9	7.3	24.2	23.0	27.8	8.7	6.3	13.7	13.8	12.2
30,000 "	7.6	0.0	0.0	22.9	7.7	25.0	15.5	18.4	5.3	13.0	11.6	9.7	11.2	3.3	2.2	7.1	7.0	12.5
40,000원 이상	19.8	0.0	0.0	45.7	71.3	9.4	49.1	54.6	92.5	77.5	16.4	10.7	22.3	3.9	3.0	10.9	20.9	57.3



〈표 3-3-19〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1,000원 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
1,000원 이상~	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.3	0.3	0.2	0.0
2,000 "	0.3	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.1	0.6	0.6	0.6	0.0
3,000 "	0.6	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.3	1.5	0.7	0.9	0.0
4,000 "	1.1	0.0	0.0	0.0	3.4	0.0	3.3	0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.7	3.5	0.9	0.9	0.0
5,000 "	1.9	0.0	0.0	0.0	2.1	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	0.6	0.2	0.0	1.3	6.5	1.1	1.3	0.0
6,000 "	2.6	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	1.0	0.0	0.1	1.1	0.6	0.1	2.5	8.9	1.7	1.5	0.0
7,000 "	3.5	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	3.3	0.0	0.0	0.1	1.5	0.3	0.2	4.6	11.1	2.1	1.6	11.1
8,000 "	4.3	0.0	0.0	0.0	0.9	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	1.7	0.8	0.4	5.3	14.5	2.0	2.3	0.0
9,000 "	4.7	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	2.0	0.0	0.1	2.0	1.1	1.1	9.0	12.3	2.8	2.3	0.0
10,000 "	21.0	0.0	0.0	0.0	1.2	3.2	0.0	1.5	0.0	0.3	16.9	12.2	27.2	43.0	22.5	19.8	15.0	11.1
15,000 "	18.6	0.0	0.0	1000	8.4	4.8	3.3	6.4	0.0	0.9	30.0	22.1	29.3	23.2	9.4	21.8	20.0	0.0
20,000 "	17.1	0.0	0.0	0.0	27.3	33.3	0.0	7.9	1.7	11.2	26.7	36.6	21.2	7.3	5.5	24.2	22.1	11.1
30,000 "	8.5	0.0	0.0	0.0	16.3	41.3	3.3	18.8	10.5	20.3	8.0	13.1	8.6	1.6	1.8	11.2	10.5	11.1
40,000원 이상	15.7	0.0	0.0	0.0	36.3	17.5	86.7	61.4	87.9	67.0	11.3	12.4	12.0	1.2	2.0	11.0	21.1	55.6



〈표 3-3-20〉 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
100원 이상~	10.0	0.0	0.0	11.1	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	14.7	5.9	0.2	6.5	11.1	20.9	13.0	0.0
500 "	25.9	0.0	0.0	25.9	8.7	0.0	2.5	10.9	0.0	0.5	29.8	23.6	3.3	29.3	38.3	37.5	31.8	0.2
1,000 "	20.7	0.0	0.0	44.4	9.2	3.1	5.0	43.6	0.0	3.2	19.6	27.1	9.4	22.2	26.7	24.2	28.8	1.1
2,000 "	9.6	0.0	0.0	14.8	8.3	21.9	25.0	18.0	3.7	4.9	10.6	12.6	13.5	9.1	8.8	8.2	11.7	1.4
3,000 "	5.9	0.0	0.0	0.0	5.2	6.3	15.0	6.4	4.1	5.6	6.8	7.5	12.3	5.3	4.9	3.8	5.1	1.3
4,000 "	4.3	0.0	0.0	0.0	3.8	6.3	27.5	3.2	5.1	5.7	3.9	4.8	10.1	4.5	3.5	1.9	3.0	3.1
5,000 "	3.3	0.0	0.0	1.9	2.4	6.3	12.5	3.9	4.6	4.5	3.0	3.8	9.1	3.8	2.1	1.0	1.9	7.2
6,000 "	2.4	0.0	0.0	0.0	2.8	9.4	5.0	4.2	9.6	4.0	2.0	2.4	6.1	2.5	1.3	0.6	1.1	7.5
7,000 "	2.0	0.0	0.0	0.0	2.0	12.5	7.5	1.9	5.5	3.3	1.4	1.9	5.4	2.7	1.0	0.6	0.9	7.5
8,000 "	1.6	0.0	0.0	0.0	1.7	3.1	0.0	1.9	5.5	3.0	1.2	1.3	4.5	1.9	0.7	0.3	0.4	6.7
9,000 "	1.3	0.0	0.0	0.0	2.0	3.1	0.0	0.3	3.2	2.2	0.9	0.9	3.3	2.4	0.3	0.2	0.4	6.5
10,000 "	5.8	0.0	0.0	1.9	13.9	18.8	0.0	5.1	27.1	17.9	3.4	5.3	13.2	8.4	0.9	0.6	1.2	23.6
20,000 "	2.4	0.0	0.0	0.0	11.6	3.1	0.0	0.0	12.8	11.5	1.3	1.9	4.0	0.8	0.2	0.2	0.3	14.6
30,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	9.1	3.1	0.0	0.0	5.1	7.8	0.5	0.5	2.3	0.1	0.0	0.1	0.2	8.7
40,000 "	1.0	0.0	0.0	0.0	5.2	0.0	0.0	0.3	5.5	6.2	0.2	0.4	1.5	0.2	0.1	0.0	0.1	3.9
50,000원 이상	2.5	0.0	0.0	0.0	11.9	3.1	0.0	0.3	8.3	19.6	0.8	0.2	1.8	0.2	0.1	0.1	0.1	6.8

표준지공시지가
제 3
편

제 4 편

개별공시지가



제1장 개별공시지가

제2장 2021년 개별공시지가 조사

01 개별공시지가



제 1 절 | 개별공시지가의 결정·공시

개별공시지가는 1990년도부터 매년 조사·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, 지방자치단체 등 관계기관이 합동으로 조사하고 있으며, 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준지공시지가를 기준으로 지가산정 대상토지의 지가형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)를 사용하여 개별공시지가를 산정하게 된다.

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

개별공시지가를 직접·간접적으로 적용하고 있는 제도로는 「개발이익 환수에 관한 법률」에 규정된 개발부담금, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 규정된 개발제한구역 보전부담금, 「지방세법」에 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 3,407만 필지(표준지 52만 필지 제외)에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동 조사체계가 요구된다.

따라서 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에는 조사반을 편성·운영하도록 개별공시지가 합동조사체계를 갖추고 있다.

중앙통제부는 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 한국부동산원으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원 역할을 담당한다.

통제반은 시·도 공무원으로 구성하며, 조사반에 대한 지원과 시·도 단위의 관련 업무를 총괄한다.

조사반은 시·군·구 공무원으로 편성하며, 개별토지의 특성 및 지가의 조사·산정업무를 수행한다.

제 3 절 | 개별공시지가 산정방법

개별공시지가는 먼저 조사대상토지의 지가형성에 영향을 주는 토지특성을 조사하고 그 토지와 비교되는 표준지를 선택한 다음 비교표준지와 조사대상 토지의 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 =개별공시지가(원/㎡)

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

1. 토지특성조사

조사대상토지와 표준지의 가격격차를 분석하기 위해서는 가급적 많은 토지특성을 조사하여 비교·분석하는 것이 바람직하나, 상세한 개별요인분석에는 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. 개 념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조에 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.

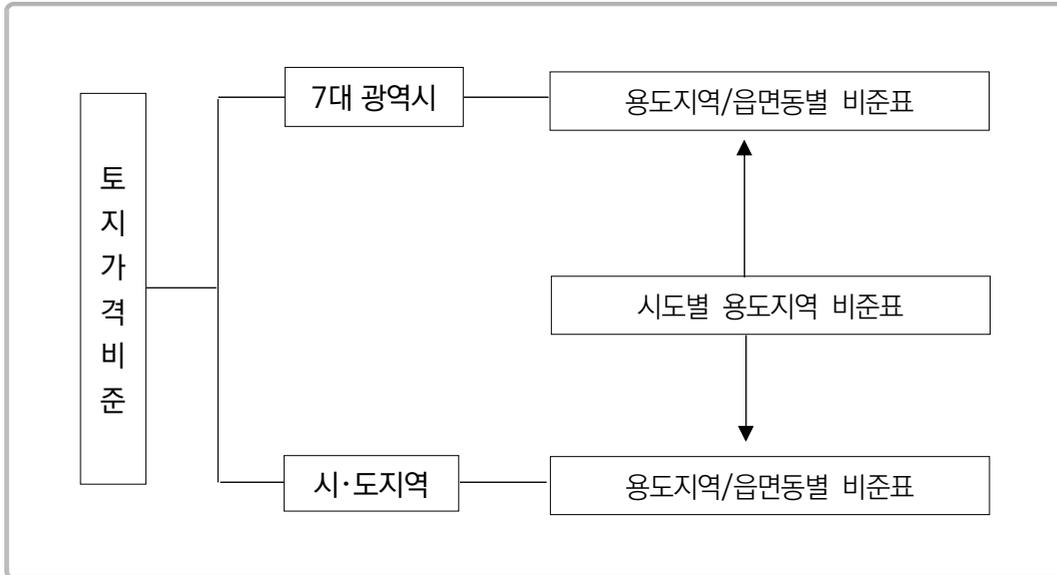
나. 작 성

현행 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 52만 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 지가산정 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 4-1-1>참조

〈그림 4-1-1〉 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 가격 배율을 산출하고, 이와 같이 산출된 가격배율을 비교표준지공시지가에 곱하여 산정하게 된다.

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 활용하였고, 2016년부터는 KRAS(부동산종합공부시스템)로 통합하여 운영하고 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, 토지특성조사에 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 1:67가 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 부동산가격공시위원회에서 심의하여 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 조정할 수 있게 하였다.

또한, 지가조사작업이 행정구역단위로 추진됨에 따라 행정구역 경계지역에서 필지별 가격 사이에 불균형이 생기지 않도록 인접 행정기관과 연석 회의를 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.

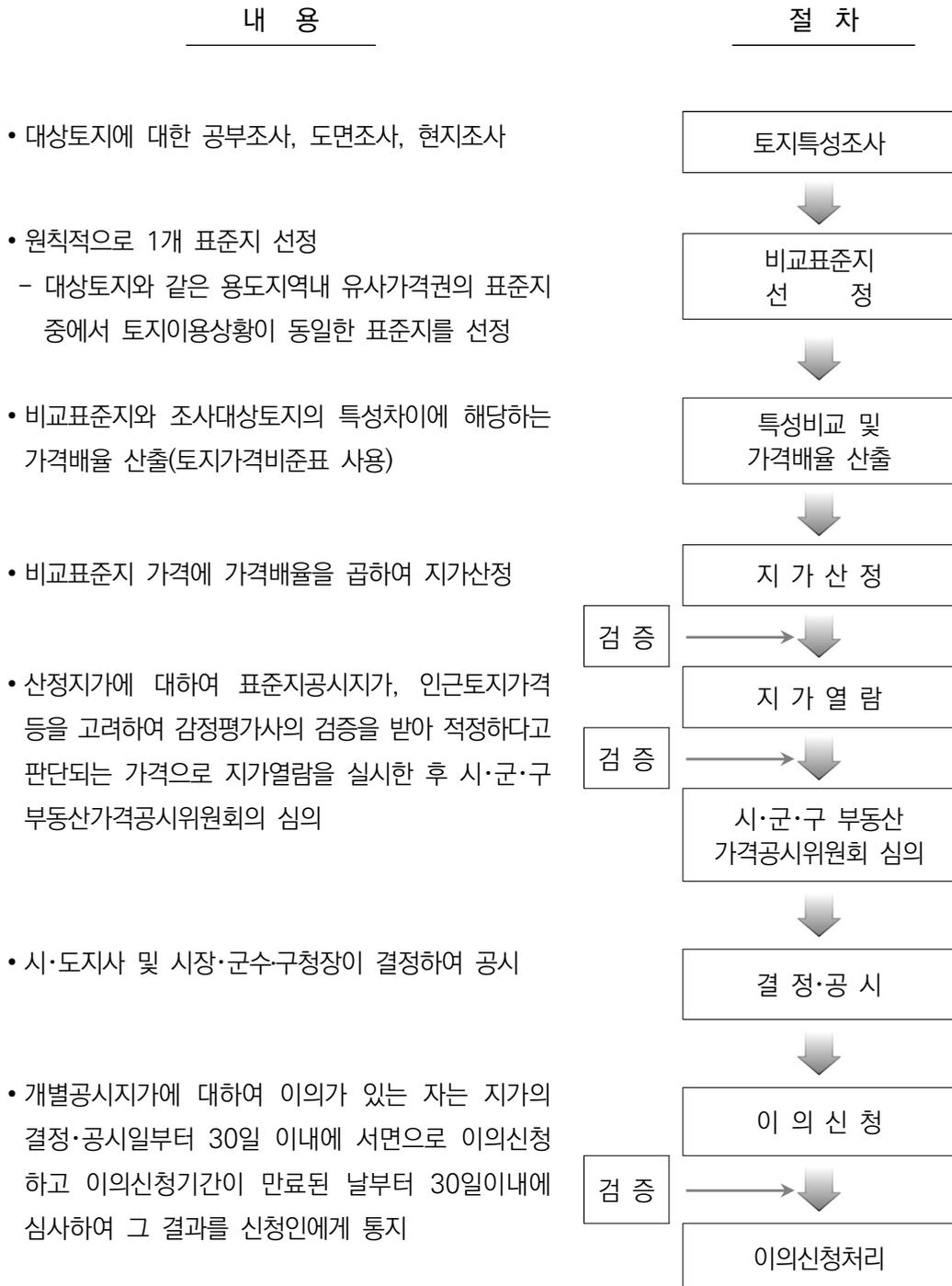
시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 하여 토지소유자 등이 시·군·구에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정여부를 결정한다.

5. 결정·공시

2005년 1월 14일 지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률 전문개정시 지방이양추진위원회의 권고로 종전 국토교통부장관의 확인 및 중앙토지평가위원회(현 중앙부동산가격공시위원회)의 심의과정이 생략되어 「부동산가격공시에 관한 법률」 제10조에 의하여 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 매년 5월 31일까지 결정·공시한다.



〈그림 4-1-2〉 개별공시지가 산정·결정절차



02 2021년 개별공시지가 조사



제1절 | 조사계획의 수립시행

개별공시지가 조사는 전국의 과세대상 및 일부 국·공유토지 등 약 3,459만여 필지(표준지 52만 포함)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 가격공시에 관한 법률」에 따라 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〉 2021년 개별공시지가 조사 추진일정

업무명	세부내용	일정	기관
지가조사 준비작업	<ul style="list-style-type: none"> • 조사요령작성시달 • 지가조사담당자 교육 	2020.10.30 2020.10.19~11.20	국토교통부 "
지가조사 준비작업	<ul style="list-style-type: none"> • 합동조사반 편성 • 토지가격비준표 배포 • 표준지 가격조사표, 지역분석조사, 표준지위치표시도면 공급 	2020.10.27~11.27 2021.1.28 2021.2.1	시·도(시·군·구) 국토교통부 "
지가조사	<ul style="list-style-type: none"> • 토지특성조사 및 지가산정 • 감정평가사의 산정지가검증 • 지가열람 및 의견제출 • 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지 	'20.11.30~'21.3.3 3.4~3.26 4.5~4.26 5.3~5.10	시·군·구 " " "
지가결정 이의신청	<ul style="list-style-type: none"> • 결정·공시 • 이의신청 • 이의신청 처리 • 조정 공시 	5. 31 5.31~6.30 7.1~7.28 7. 30	시·군·구 " " "



제2절 | 조사 준비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 1,384명으로 구성되었으며 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 필지수가 3,459만여 필지(52만 표준지 포함)로 그 작업량이 방대하기 때문이다.

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

- 중앙통제부 : 비상설
- 통 제 반 : 총 8명(시·도)
- 조 사 반 : 총 1,376명
 - 시·군·구 공무원 974명
 - 일용보조요원 402명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2021년도 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 1,154명(특수토지 담당자 26명 제외)으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 지가를 검증케 함으로써 지가의 적정성 및 신뢰성을 제고하였다.



〈표 4-2-2〉 개별공시지가 조사인원

(단위 : 명)

구분	합 계	조 사 반			통제반	비고* (감정평가사)
		소계	지자체 공무원	보조원		
계	1,384	1,376	974	402	8	1,154
서울	107	107	104	3	0	92
부산	78	78	63	15	0	56
대구	43	43	32	11	0	34
인천	34	34	29	5	0	34
광주	17	14	12	2	3	24
대전	17	17	14	3	0	18
울산	43	43	16	27	0	22
세종	3	3	2	1	0	6
경기	216	216	148	68	0	154
강원	73	69	47	22	4	70
충북	75	75	48	27	0	54
충남	63	63	41	22	0	80
전북	68	68	42	26	0	82
전남	115	115	59	56	0	134
경북	287	287	214	73	0	138
경남	131	130	89	41	1	130
제주	14	14	14	0	0	26

* 감정평가사 수는 인원파악 한계 상 검증평가사수가 아닌 표준지평가사수로 기재함



이와 같이 조사하여 결정된 개별공시지가는 양도소득세 등 국세와 재산세 등 지방세 과세자료로 활용되고 있어 국가와 지방자치단체가 공동으로 조사경비를 부담하고 있으며 2021년도에는 국가에서 약 111억원을 지원하였다. <표 4-2-3>참조

〈표 4-2-3〉 2021년 개별공시지가 조사 국비소요예산

(단위 : 천원)

구분	총계	일용임금	국내여비	관서운영비 (검증수수료)	관서운영비 (기타)
계	11,105,916	1,549,269	354,808	8,235,866	965,973
서울	449,153	13,342	22,340	372,534	40,937
부산	338,372	79,085	10,853	231,907	16,527
대구	205,672	48,302	3,480	152,130	1,760
인천	241,188	42,323	12,330	123,150	63,385
광주	171,699	12,106	3,984	115,728	39,881
대전	126,564	6,971	1,800	106,649	11,144
울산	166,525	62,940	4,060	96,325	3,200
세종	62,772	5,922	2,750	54,100	0
경기	1,502,472	150,979	48,677	1,153,399	149,417
강원	871,153	80,575	34,890	665,605	90,083
충북	750,648	195,348	21,502	447,403	86,395
충남	1,069,074	76,611	16,660	819,975	155,828
전북	864,916	164,196	47,995	577,174	75,551
전남	1,477,616	181,051	31,074	1,157,676	107,815
경북	1,320,308	240,069	32,802	987,567	59,870
경남	1,286,373	189,449	59,611	973,133	64,180
제주	201,411	0	0	201,411	0



2. 검증의 개념

개별공시지가의 검증이란 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 표준지공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 산정한 지가에 대하여 감정평가법인등이 비교표준지의 선정, 토지특성조사의 내용 및 토지가격비준표 적용 등의 타당성을 검토하여 산정지가의 적정성을 판별하고, 표준지공시지가, 인근개별공시지가 및 전년도 개별공시지가와의 균형유지, 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 적정한 가격을 제시하는 것을 말한다.

3. 검증의 구분

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

- 산정지가 검증 :

시·도지사 및 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 지가현황도면 및 지가조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제10조제5항 및 「부동산 가격공시에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제18조제1항·제2항에 따라 실시하는 검증

- 의견제출지가 검증 :

시·도지사 및 시장·군수·구청장이 산정한 지가에 대하여 법 제10조제5항 및 영 제19조에 따른 토지소유자 및 그 밖의 이해관계인이 지가열람 및 의견제출기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증

- 이의신청지가 검증 :

시·도지사 및 시장·군수·구청장이 개별공시지가를 결정·공시한 후 법 제11조 및 영 제22조에 따라 개별공시지가에 이의가 있는 자가 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증

4. 2021년 개별공시지가 검증

2021년 5월 31일에 결정·공시한 개별공시지가는 조사대상 필지 중 약 절반 수준(시·군·구별로 상이)에 대하여 검증을 실시하여 866,824필지에 대한 지가를 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 16,382필지에 대하여 검증을 실시하여 4,877필지에 대한 지가를 조정하였다. 또한 개별공시지가가 결정·공시된 이후 이의신청에 대하여 감정평가사로 하여금 현지 조사 등을 통한 검증을 실시하여 검증지가를 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정하고 토지소유자 등에게 통지 하였다.

2021년도 개별공시지가 검증업무와 관련한 산정지가 검증 실시결과 조정명세는 다음과 같다. <표 4-2-4> 참조

〈표 4-2-4〉 산정지가 검증실시결과

(단위 : 필지)

검증결과 조정필지				
계	상향	하향	동일(특성)	
866,824	304,161	302,112	260,551	

유형별 조정내역				
계	토지특성	표준지선정	비준표적용	지가균형유지
866,824	252,109	268,987	22,293	98,071



제 4 절 | 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 의견 수렴

가. 대국민 홍보

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

홍보방법은 중앙단위의 홍보와 지방단위의 홍보로 나누어 볼 수 있는데 중앙단위에서는 신문보도 등 언론매체를 통하여 열람 및 의견제출 요령을 알려 열람기간 및 결정·공시 사실을 홍보하였고, 지방단위에서는 팜플렛이나 안내문 제작배포, 입간판, 현수막 설치, 마을단위 앰프방송, 반상회보 게재 및 지방언론, TV, 인터넷 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보를 실시하였다.

특히, 개별공시지가를 결정·공시하기에 앞서 주민열람 및 의견제출 요령에 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

2021년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 3,407만 필지(52만 표준지 제외)의 개별공시지가에 대하여 4월 5일부터 4월 26일까지 22일간 토지 소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 <표 4-2-5>에서 보는 바와 같이 의견제출은 16,382필지로서 (지가 상향요구 4,348필지, 지가 하향요구 12,034필지) 전체 조사필지를 기준으로 할 때 0.05%로 나타나고 있다.

〈표 4-2-5〉 개별공시지가 의견제출 현황

(단위 : 필지)

구 분	조사된필지 (A)	의 건 접 수			C/A(%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	34,068,890	16,382	4,348	12,034	0.05
서 울	879,402	1,228	401	827	0.14
부 산	689,221	1,023	107	916	0.15
대 구	431,027	785	189	596	0.18
인 천	630,447	268	28	240	0.04
광 주	377,497	269	170	99	0.07
대 전	231,884	201	58	143	0.09
울 산	428,486	212	28	184	0.05
세 종	186,257	115	30	85	0.06
경 기	4,699,393	3,406	1,496	1,910	0.07
강 원	2,629,299	723	148	575	0.03
충 북	2,313,762	2,270	428	1,842	0.10
충 남	3,608,816	1,536	342	1,194	0.04
전 북	2,691,436	513	275	238	0.02
전 남	5,164,808	536	198	338	0.01
경 북	4,232,943	1,588	286	1,302	0.04
경 남	4,314,948	1,175	144	1,031	0.03
제 주	559,264	534	20	514	0.10

※ 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 부동산가격공시위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다.

토지소유자 등의 의견을 처리한 내용은 <표 4-2-6>과 같다.

<표 4-2-6> 개별공시지가 의견제출 처리결과

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지	의견제출	처 리 결 과			
			합 계	상향조정	하향조정	기각
합 계	34,068,890	16,382	4,877 (29.8%)	1,400 (8.5%)	3,477 (21.2%)	11,505 (70.2%)
서 울	879,402	1,228	166	43	123	1,062
부 산	689,221	1,023	437	25	412	586
대 구	431,027	785	332	186	146	453
인 천	630,447	268	46	5	41	222
광 주	377,497	269	70	34	36	199
대 전	231,884	201	31	20	11	170
울 산	428,486	212	26	3	23	186
세 종	186,257	115	47	17	30	68
경 기	4,699,393	3,406	778	288	490	2,628
강 원	2,629,299	723	253	65	188	470
충 북	2,313,762	2,270	681	192	489	1,589
충 남	3,608,816	1,536	453	119	334	1,083
전 북	2,691,436	513	101	55	46	412
전 남	5,164,808	536	316	138	178	220
경 북	4,232,943	1,588	642	147	495	946
경 남	4,314,948	1,175	329	57	272	846
제 주	559,264	534	169	6	163	365

※ 조정필지 합계 및 기각필지의 비율은 의견제출 필지 대비임.



2. 시·군·구 부동산가격공시위원회 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 부동산가격공시위원회에 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 부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가를 조정한다.

제 5 절 | 개별공시지가의 결정 및 이의신청

1. 개별공시지가의 결정

2021년 개별공시지가는 토지소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지가를 산정하고 감정평가사의 지가검증과 주민의견을 수렴하고 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가가 필요한 34,068,890필지에 대하여 2021년 5월 31일 결정·공시하였다. 참고로 2021년 개별공시지가 중 용도지역별·지목별 최고 및 최저 가격수준은 <표 4-2-7>과 <표 4-2-8>와 같다.



〈표 4-2-7〉 용도지역·이용상황별 가격수준

(단위 : 원/㎡)

용도 지역	최 고 지 가		최 저 지 가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
주거지역	26,700,000	서울 서초구 반포동	4,800	전남 진도군 의신면 옥대리
상업지역	206,500,000	서울 중구 충무로1가	24,700	전남 고흥군 풍양면 야막리
공업지역	15,100,000	서울 성동구 성수동1가	1,050	경북 경주시 안강읍 검단리
녹지지역	2,955,000	서울 강남구 개포동	216	경남 남해군 남해읍 평리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외

〈표 4-2-8〉 지목별·이용상황별 가격수준

(단위 : 원/㎡)

지 목	최고지가		최저지가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
대	206,500,000	서울 중구 충무로1가	799	전남 곡성군 목사동면 용봉리
전	5,963,000	서울 강남구 개포동	342	경남 하동군 화개면 대성리
답	3,618,000	서울 강남구 개포동	519	전남 곡성군 죽곡면 동계리
임야	4,968,000	서울 강남구 도곡동	71	경남 하동군 화개면 대성리
공장용지	15,100,000	서울 성동구 성수동1가	3,680	전남 고흥군 포두면 차동리
잡종지	21,780,000	서울 강남구 압구정동	376	경북 청송군 파천면 신흥리

** 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외



2. 이의신청

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

2021년 5월 31일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 5월 31일부터 6월 30일까지 31일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 4-2-9>에서 보는 바와 같이 조사된 필지의 0.07%인 23,620필지로, 이는 전년 이의신청(20,484필지) 대비 15.3% 증가하였으며, 조세부담 등을 이유로 이의신청된 필지의 71.3%인 16,840필지가 하향조정을 요구하고 있는 것으로 나타났다.

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



〈표 4-2-9〉 2021년도 개별공시지가 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지 (A)	이의신청			C/A (%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	34,068,890	23,620	6,780	16,840	0.07
서 울	879,402	1,326	273	1,053	0.15
부 산	689,221	1,880	500	1,380	0.27
대 구	431,027	218	49	169	0.05
인 천	630,447	899	177	722	0.14
광 주	377,497	736	570	166	0.19
대 전	231,884	130	52	78	0.06
울 산	428,486	314	25	289	0.07
세 종	186,257	412	100	312	0.22
경 기	4,699,393	5,426	2,937	2,489	0.12
강 원	2,629,299	1,095	323	772	0.04
충 북	2,313,762	987	457	530	0.04
충 남	3,608,816	3,561	412	3,149	0.10
전 북	2,691,436	285	102	183	0.01
전 남	5,164,808	436	175	261	0.01
경 북	4,232,943	1,080	191	889	0.03
경 남	4,314,948	1,288	353	935	0.03
제 주	559,264	3,547	84	3,463	0.63

※ 2020년도 이의신청 필지 : 20,484(상향요구 : 7,973 하향요구 : 12,511)

제 5 편

표준주택가격



제1장 표준주택가격 공시제도

제2장 표준주택가격의 조사

제3장 2021년 표준주택가격 현황

01 표준주택가격 공시제도



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 주택가격은 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 대통령주재 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 개정하였고 2016년부터는 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 개정하여 제도를 운영하고 있다.

1. 표준주택가격 개요

‘표준주택가격’이라 함은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제1항에서 규정한 절차에 따라 국토교통부장관이 조사·산정하여 공시한 표준주택의 적정가격을 말한다.

국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전체 단독주택 중에서 용도지역·건물구조별로 대표성이 있는 주택을 표준주택으로 선정하여, 이들 표준주택에 대한 가격을 한국부동산원에 조사·산정 의뢰하고, 산정된 표준주택가격을 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고 있다.



2. 표준주택의 선정

가. 표준주택 선정원칙

표준주택은 국가·지방자치단체 등의 기관이 개별주택가격의 산정 등에 효율적으로 활용할 수 있도록 선정·관리되어야 하며, 해당지역의 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 해당 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 건물 가격수준을 대표할 수 있는 건물, “중용성이 있는 건물”이란 건물의 구조·용도·연면적 등이 표준적인 건물, “안정성이 있는 건물”이란 해당 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.

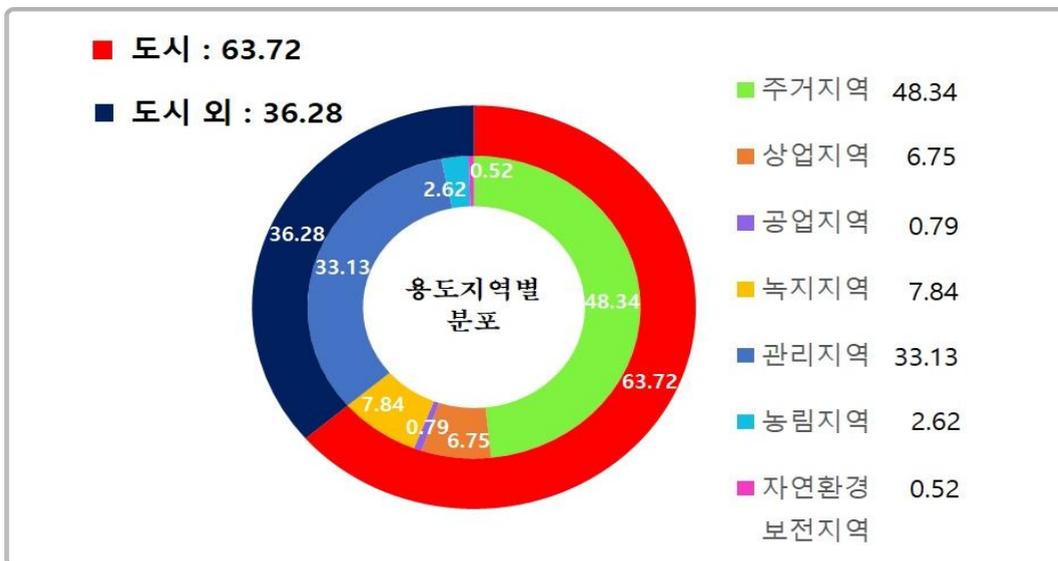
나. 표준주택의 분포기준

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.

2021년 표준주택 분포현황을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역별로 보면 <표 5-1-1>, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목별로 보면 <표 5-1-2>, 주거물구조별로 보면 <표 5-1-3>과 같다.

<그림 5-1-1> 표준주택의 용도지역별 분포현황





〈표 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	도시지역					도시지역 외			
		소계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	소계	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	230,000 (100)	146,559 (63.72)	111,193 (48.34)	15,517 (6.75)	1,817 (0.79)	18,032 (7.84)	83,441 (36.28)	76,199 (33.13)	6,035 (2.62)	1,207 (0.52)
수도권	55,807	46,088	38,545	2,639	699	4,205	9,719	8,852	819	48
광역시	34,039	33,776	28,245	3,431	322	1,778	263	238	8	17
기타	140,154	66,695	44,403	9,447	796	12,049	73,459	67,109	5,208	1,142
서울	22,510	22,510	21,295	595	468	152	-	-	-	-
부산	12,575	12,575	10,557	1,641	142	235	-	-	-	-
대구	8,517	8,513	7,428	709	78	298	4	-	-	4
인천	5,660	4,583	3,616	572	84	311	1,077	1,016	61	-
광주	4,649	4,611	4,048	381	32	150	38	38	-	-
대전	4,582	4,513	3,648	266	26	573	69	64	-	5
울산	3,716	3,564	2,564	434	44	522	152	136	8	8
세종	972	422	280	42	5	95	550	515	33	2
경기	27,637	18,995	13,634	1,472	147	3,742	8,642	7,836	758	48
강원	14,267	7,824	5,245	1,413	91	1,075	6,443	5,795	548	100
충북	12,181	5,971	3,914	735	61	1,261	6,210	5,548	453	209
충남	17,777	6,269	3,823	696	51	1,699	11,508	10,282	1,192	34
전북	16,521	7,749	5,028	1,034	124	1,563	8,772	8,268	401	103
전남	23,383	9,991	6,639	1,434	99	1,819	13,392	12,202	848	342
경북	26,779	12,013	7,872	1,974	185	1,982	14,766	13,374	1,230	162
경남	23,496	12,754	9,293	1,693	171	1,597	10,742	10,049	503	190
제주	4,778	3,702	2,309	426	9	958	1,076	1,076	-	-

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



〈표 5-1-2〉 표준주택의 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	230,000 (100)	226,220 (98.36)	2,211 (0.96)	882 (0.38)	391 (0.17)	129 (0.06)	167 (0.07)
수도권	55,807	55,371	261	64	57	29	25
광역시	34,039	33,842	84	68	18	14	13
기타	140,154	137,007	1,866	750	316	86	129
서울	22,510	22,502	5	1	-	1	1
부산	12,575	12,522	19	17	1	12	4
대구	8,517	8,448	28	27	7	1	6
인천	5,660	5,622	27	1	2	5	3
광주	4,649	4,613	17	17	-	1	1
대전	4,582	4,572	4	2	4	-	-
울산	3,716	3,687	16	5	6	-	2
세종	972	964	6	2	-	-	-
경기	27,637	27,247	229	62	55	23	21
강원	14,267	14,004	168	35	32	12	16
충북	12,181	11,965	129	58	17	3	9
충남	17,777	17,216	391	93	45	18	14
전북	16,521	16,048	317	91	41	13	11
전남	23,383	22,888	309	109	50	12	15
경북	26,779	26,140	317	212	66	12	32
경남	23,496	23,084	178	149	60	8	17
제주	4,778	4,698	51	1	5	8	15

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



〈표 5-1-3〉 표준주택의 주거물구조별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기타
계	230,000 (100)	46,646 (20.28)	63,463 (27.59)	30,832 (13.41)	26,395 (11.48)	40,806 (17.74)	21,858 (9.50)
수도권	55,807	2,591	29,864	2,317	2,096	15,237	3,702
광역시	34,039	12,972	4,165	2,054	6,654	7,261	933
기타	140,154	31,083	29,434	26,461	17,645	18,308	17,223
서울	22,510	851	14,358	735	539	5,951	76
부산	12,575	4,479	205	360	5,328	2,001	202
대구	8,517	3,777	1,459	829	571	1,758	123
인천	5,660	339	2,801	529	284	1,401	306
광주	4,649	2,583	187	551	188	1,009	131
대전	4,582	686	1,865	149	218	1,489	175
울산	3,716	1,447	449	165	349	1,004	302
세종	972	131	361	84	33	208	155
경기	27,637	1,401	12,705	1,053	1,273	7,885	3,320
강원	14,267	2,576	3,476	1,890	1,363	2,353	2,609
충북	12,181	1,918	3,934	998	989	1,885	2,457
충남	17,777	3,204	6,374	2,154	1,628	2,410	2,007
전북	16,521	2,007	5,607	3,717	1,907	1,832	1,451
전남	23,383	5,057	3,492	7,442	3,443	2,112	1,837
경북	26,779	8,544	1,853	5,514	3,318	2,994	4,556
경남	23,496	5,399	4,331	4,406	4,210	3,395	1,755
제주	4,778	2,247	6	256	754	1,119	396

※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외

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 경우 등에는 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(현재 전자도면을 활용하여 표준주택의 분포상태, 위치 등을 표기).

3. 표준주택가격의 조사·산정

가. 표준주택가격의 개념

표준주택가격은 국토교통부장관이 매년 공시기준일(매년 1월 1일) 현재의 가격을 조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회의 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 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

나. 조사·산정의 절차

국토교통부장관이 표준주택의 적정가격을 조사·산정하고자 할 때에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조 4항에 따라 한국부동산원에 의뢰하여야 한다. 표준주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국부동산원은 표준



주택에 대한 적정가격을 조사·산정하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

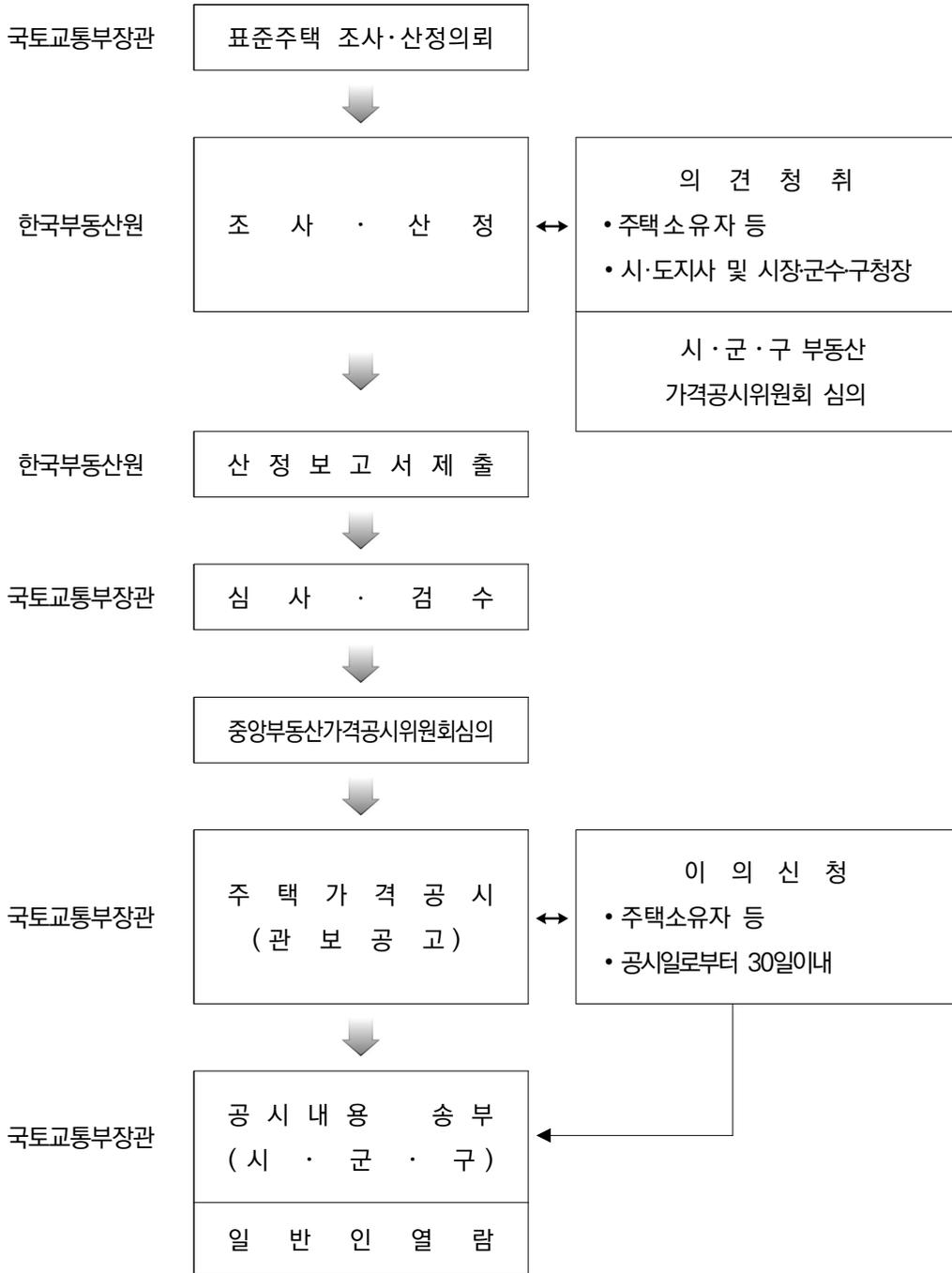
한국부동산원이 표준주택 조사·산정보고서를 제출하고자 할 때에는 표준주택가격에 대하여 미리 표준주택 소유자의 의견을 듣고 당해 표준주택을 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

공시된 주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

표준주택가격 공시 절차도는 <그림 5-1-2>와 같다.



〈그림 5-1-2〉 표준주택가격 공시 절차도



표준주택가격
제 5 편



4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산 가격공시위원회를 두고 있다.

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

중앙부동산가격공시위원회는 부동산 가격공시 관계 법령의 제·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 부의하는 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, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 부동산 정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 부의하는 사항을 심의하며, 재적 위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

시·군·구 부동산가격공시위원회는 시·도지사 및 시장·군수·구청장 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 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 위촉하는 자가 된다.



다. 이의신청

주택가격은 주택소유자 등의 의견을 수렴하고, 조사·산정 과정에서 착오가 있거나 기타 사유로 잘못 조사·산정된 사항을 재조사·확인하여 시정함으로써 적정한 주택가격이 공시되도록 하기 위하여 이의신청제도를 두고 있다.

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

국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 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, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

02 표준주택가격의 조사



제 1 절 | 개 요

2021년 표준주택은 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 시·군·구별, 용도지역 및 건물구조별 분포기준에 따라 전국적으로 23만호를 선정하되, 표준주택의 분포가 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 표준주택 분포를 합리적으로 조정하여 선정하였으며, 2021년 표준주택가격을 조사·산정하기 위하여 2020년 8월 29일부터 기초조사 작업에 착수하였다.

표준주택가격의 조사·산정에는 한국부동산원 소속 조사자 470명이 참여하였으며, 조사·산정에 소요된 예산은 123억원이다. 주택가격의 적절한 조사·산정을 도모하기 위하여 주택가격 조사·산정 과정에서 주택소유자 등의 의견 및 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며, 주택가격 조사·산정 시 지역 간 가격균형협의를와 전국가격균형협의를 개최하는 등 다단계 가격균형협의를 통해 주택가격의 객관성 확보와 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

제 2 절 | 2021년 표준주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

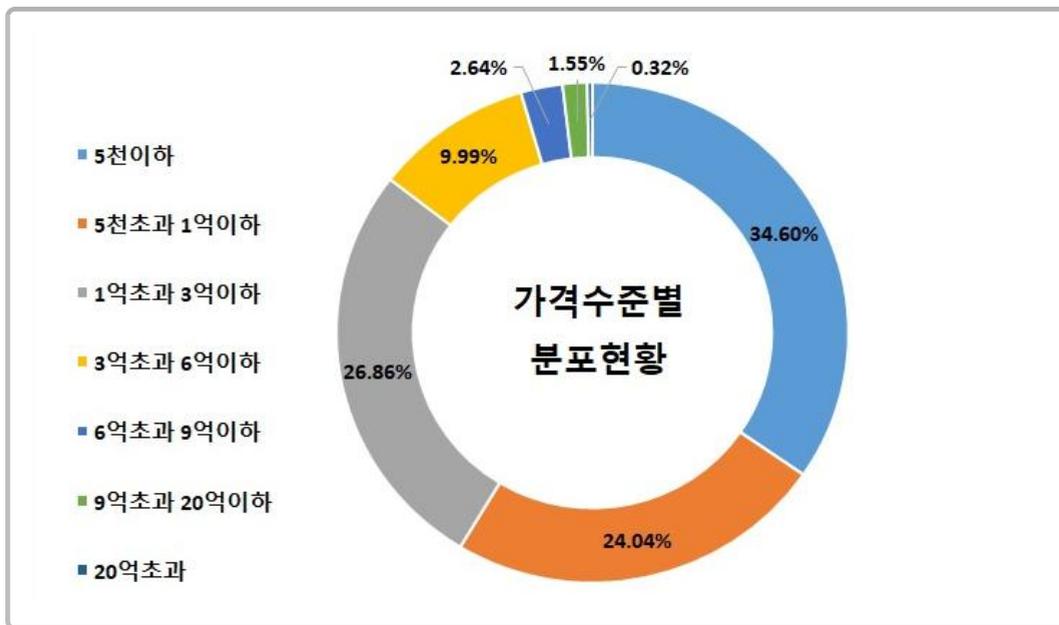
2021년도 1월 1일 기준 전국 표준단독주택 230,000호에 대한 가격을 2021년 1월 25일 관보를 통해 공시하였으며, 표준단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 6.80%로, 전년도 변동률 4.47%에 비해 상승폭이 증가하였다.



시·도 별로는 서울(10.42%), 부산(8.41%), 광주(8.38%), 세종(6.94%) 등 순으로 상승한 것으로 조사·산정되었다.

가격수준별 표준주택 분포를 보면 3억 원 이하는 196,642호(85.50%), 3억 원 초과 6억 원 이하는 22,975호(9.99%), 6억 원 초과 9억 원 이하는 6,073호(2.64%), 9억 원 초과는 4,310호(1.87%)로 나타났다.

〈그림 5-2-1〉 가격수준별 분포



2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2021년 표준주택가격은 한국부동산원에 의뢰하여 2020년 8월 29일부터 2021년 1월 15일까지 표준주택을 선정하고 가격을 조사·산정하였으며, 조사·산정된 가격은 2021년 1월 21일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2021년 1월 25일 관보를 통해 공시(국토교통부 공고 제2021-76호) 하였다. 2021년 표준주택가격 공시 세부추진일정은 <표 5-2-1>과 같다.

〈표 5-2-1〉 2021년 표준주택가격 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준주택 선정 및 가격 조사·산정 의뢰	'20. 8. 29	• 한국부동산원에 표준주택선정 및 표준주택가격 조사·산정 의뢰
교 육	'20. 8. 10 ~ 10. 16	• 주택가격 조사자에게 표준주택 선정 및 조사·산정에 관한 교육실시
표준주택선정심사	'20. 11. 2~6	• 표준주택선정 및 분포의 적정여부 검토·조정 • 공시예정가격의 적정여부 검토
가 격 균 형 협 의	'20. 11. 18 ~ 11. 27	• 표준주택가격에 관한 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도별 가격균형 협의 • 전국 가격균형 협의
시가수준 심층심사	'20. 11. 25 ~ 11. 27	• 외부점검단 시가수준 심층심사
조 사 산 정 보 고 서 사 전 검 수	'20. 12. 3~9	• 의견청취 전 특성 정확성 및 가격(안) 등 심사
주 택 소 유 자 및 시·도지사, 시장·군수· 구 청 장 의 견 청 취	'20. 12. 18 ~ '21. 1. 6	• 표준주택가격에 관한 주택소유자 및 시·도지사 및 시장·군수구청장의 의견청취 (시·군·구 부동산공시가격위원회 심의)
표준주택 선정 재심 사 및 보고서 검수	'21. 1. 11~14	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
보 고 서 접 수	'21. 1. 15	• 한국부동산원 조사자로부터 조사·산정보고서 접수
심 의	'21. 1. 21	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
공 시	'21. 1. 25	• 국토교통부 공시
이 의 신 청	'21. 1. 25 ~ 2. 23	• 표준주택 소유자 등의 이의신청
가 격 재 조사·산정	'21. 2. 8 ~ 3. 5	• 이의신청에 대한 재조사·산정
보 고 서 접 수	'21. 3. 9	• 한국부동산원 조사자로부터 이의신청에 관한 재조사·산정 보고서 검수 및 접수
심 의	'21. 3. 16	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
조 정 공 시	'21. 3. 19	• 국토교통부 공시



나. 조사·산정 참여인원

2021년 표준주택가격의 조사·산정에 참여한 한국부동산원 조사자는 470인으로 조사자 1인당 평균 조사·산정호수는 489호이다. <표 5-2-2>참조

〈표 5-2-2〉 표준주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	참여인원(명)	표준주택 호수	1인당 평균 조사·산정 호수(호)
2021년	470	230,000호	489

3. 소요예산

2021년 단독주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 약 336.8억원으로 2020년과 거의 유사하나, 개별주택가격 조사경비 국비지원 감소로 인해 전년대비 약 3억원이 감소되었다. 항목별 예산내역을 보면 표준주택가격 조사수수료는 123억원, 표준주택가격 위탁관리비 등 8.6억원, 개별주택가격은 204.9억원이 편성되었다.

연도별 단독주택가격 관련 예산현황은 <표 5-2-3>와 같다.

〈표 5-2-3〉 단독주택가격 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2020 (A)	2021 (B)	증·감(△) (B - A)
계	33,976	33,675.5	△300.5
○ 표준주택가격 산정수수료	11,801	12,302	501
○ 표준주택가격 위탁관리비	800	858	58
○ 인쇄비 및 공공요금	25	25.5	0.5
○ 개별주택가격	21,350	20,490	△860



4. 표준주택 시가수준 심층심사

시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영 하여 표준주택 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심층 심사함으로써 공시가격의 신뢰성을 제고하기 위한 절차이다.

5. 표준주택 소유자의 의견청취

표준주택 소유자의 의견청취는 표준주택 조사·산정에 참여한 한국부동산원 조사자가 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.

2021년 표준주택가격에 대한 의견청취 결과는 총 1,441건의 의견이 제출되었고 이 중 주택가격을 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 4.9%(71건)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 90.6%(1,306건), 특성을 정정하여 줄 것을 요구하는 의견이 4.4%(64건)이었다. 이들 의견 중 타당성이 인정되는 151건은 표준주택가격 결정에 반영되었다. 시·도별 주택소유자 등의 의견청취결과는 <표 5-2-4>와 같다.



〈표 5-2-4〉 시·도별 주택소유자 등의 의견청취 결과

(단위 : 호)

구 분	소유자의견				반영내역				반영(% (B/A))
	계(A)	상향요구	하향요구	특성정정등	계(B)	상향조정	하향조정	특성정정등	
전 국	1,441	71	1,306	64	151	3	133	15	10.5%
서 울	483	14	458	11	27	-	21	6	5.6%
부 산	64	2	60	2	3	1	2	-	4.7%
대 구	50	3	46	1	12	-	12	-	24.0%
인 천	36	3	32	1	9	-	9	-	25.0%
광 주	12	2	10	-	-	-	-	-	-
대 전	41	4	36	1	6	-	6	-	14.6%
울 산	16	-	15	1	1	-	1	-	6.3%
세 종	11	2	7	2	2	-	1	1	18.2%
경 기	216	11	196	9	20	-	18	2	9.3%
강 원	89	4	72	13	14	1	10	3	15.7%
충 북	53	-	50	3	12	-	11	1	22.6%
충 남	54	-	53	1	7	-	6	1	13.0%
전 북	38	6	30	2	7	-	7	-	18.4%
전 남	33	3	29	1	4	-	4	-	12.1%
경 북	126	3	112	11	11	-	11	-	8.7%
경 남	80	6	69	5	16	1	14	1	20.0%
제 주	39	8	31	-	-	-	-	-	-



6. 이의신청

가. 이의신청 현황

2021년 표준주택가격에 대하여 2021년 1월 25일부터 2월 23일까지 이의 신청을 접수한 결과는 <표 5-2-5>에서 보는 바와 같이 총 155건으로 2020년의 152건보다 3건이 증가하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 주택가격이 높다는 이의신청이 145건, 주택가격이 낮다는 이의신청이 10건으로 주택가격이 높다는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다. 주택가격이 높다고 이의신청한 지역은 주로 조세 부담 등을 고려하여 주택가격을 낮게 조정하여 줄 것을 요구하였으며, 주택가격이 낮다고 이의신청한 지역은 실거래가격 및 개발 사업지역에서의 보상금 등을 고려하여 주택가격을 상향 요구한 것으로 분석되었다.

<표 5-2-5> 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2020	2021	증·감(△)
계	152(100%)	155(100%)	3
가격높음(하향요구)	148(97.37%)	145(93.55%)	△3
가격낮음(상향요구)	4(2.63%)	10(6.45%)	6

행정구역별 이의신청 현황을 보면 <표 5-2-6>에서 보는 바와 같이 서울이 표준주택 수 대비 이의신청 비율이 0.418%로 가장 높았고, 대구, 울산, 강원, 충북 지역은 이의신청이 없는 것으로 나타났다.



〈표 5-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위 : 호)

시·도	표준주택 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	230,000	155	0.067
서울	22,510	94	0.418
부산	12,575	7	0.056
대구	8,517	-	-
인천	5,660	4	0.071
광주	4,649	2	0.043
대전	4,582	4	0.087
울산	3,716	-	-
세종	972	1	0.103
경기	27,637	21	0.076
강원	14,267	-	-
충북	12,181	-	-
충남	17,777	5	0.028
전북	16,521	3	0.018
전남	23,383	4	0.017
경북	26,779	7	0.026
경남	23,496	1	0.004
제주	4,778	2	0.042

나. 이의신청 처리결과

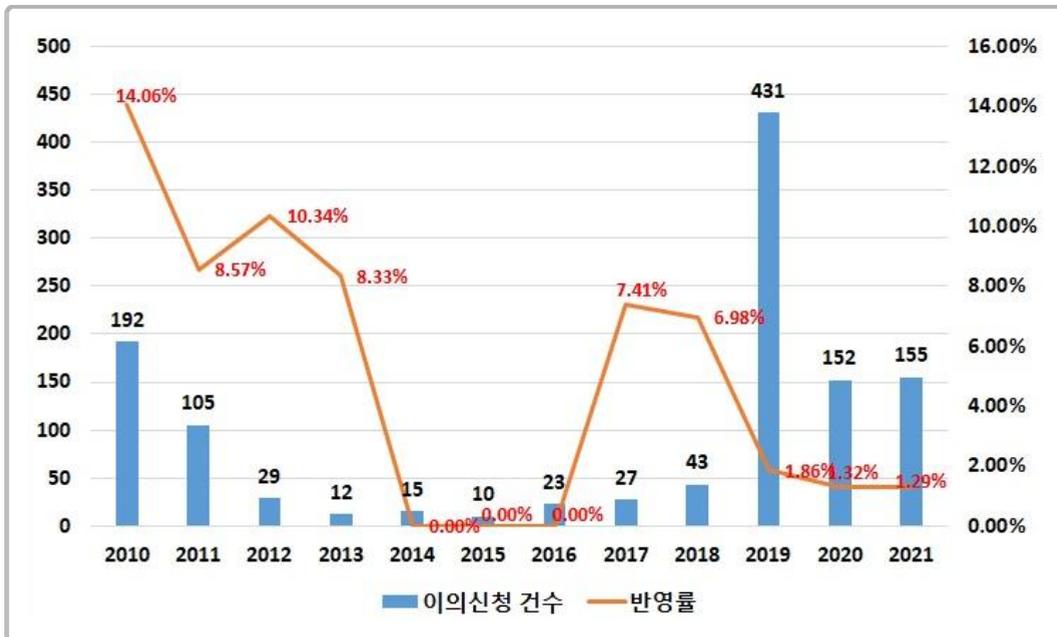
주택소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 155호의 표준주택에 대하여 당초 주택가격을 조사·산정한 조사자를 제외한 한국부동산원 조사자에 의뢰하여 재조사·산정을 실시한 결과, 이의신청이 제출된 155호 중 153호에 대해서는 당초 주택가격이 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였고, 2호에 대해서는 조정을 하였다. <표 5-2-7>참조

〈표 5-2-7〉 이의신청 표준주택 재산정 결과

(단위 : 호)

이의신청사유	2020년			2021년		
	계	기각	조정	계	기각	조정
계	152	150	2	155	153	2
주택가격 높음(하향요구)	148	146	2	145	143	2
주택가격 낮음(상향요구)	4	4	-	10	10	-

〈그림 5-2-2〉 표준주택 이의신청건수 및 반영비율



03 2021년 표준주택가격 현황



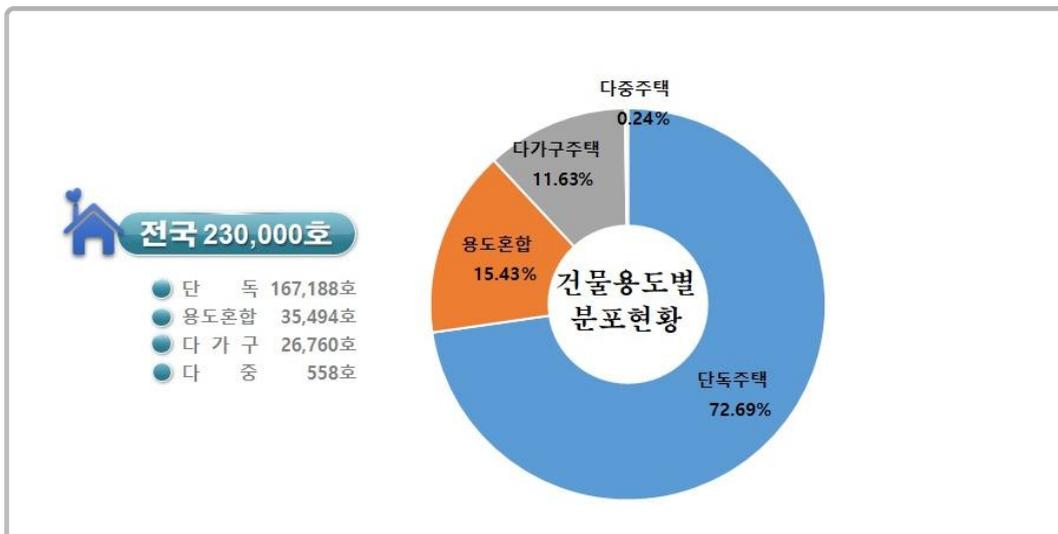
제 1 절 | 표준주택

1. 표준주택 현황

주택가격의 신뢰성 확보 및 표준주택의 적정성·개별주택가격 산정의 정밀도를 제고하기 위하여 2005년 13.5만호에서 2006년부터 20만호로 확대되어 2010년까지 약 20만호를 유지하였다. 2011년부터 2016년까지는 19만호로 다소 감소하였으나 2017년부터 22만호로 표준주택 수가 확대되었고, '20.5월 감사원의 감사 결과를 참고하여 표준주택가격과 개별주택가격간 정합성을 제고하기 위해 2021년에는 23만호로 확대되었다.

건물용도별 표준주택 분포현황을 보면 단독주택이 72.69%인 167,188호, 다가구주택이 11.63%인 26,760호로 전체 표준주택의 88.12%였고 그밖에 다중주택이 0.24%인 558호, 주상용 등 용도혼합 주택이 15.43%인 35,494호로 분포되었다.

〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황



용도지역별 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 63.7%인 146,559호, 도시지역 외는 전체의 36.3%인 83,441호로 분포되었다. 지목별로는 “대”가 전체의 98.4%인 226,220호로 가장 많고, 다음은 전, 답, 잡종지, 기타, 임야 순으로 분포되었다. 용도지역별, 지목별 분포현황은 각각 <표 5-3-1> 및 <표 5-3-2>와 같다.

〈표 5-3-1〉 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	도시지역					도시지역 외
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2020년	220,000 (100)	141,956 (64.5)	107,939 (49.1)	15,230 (6.9)	1,797 (0.8)	16,990 (7.7)	78,044 (35.5)
2021년	230,000 (100)	146,559 (63.7)	111,193 (48.3)	15,517 (6.7)	1,817 (0.8)	18,032 (7.8)	83,441 (36.3)
증·감(△)	10,000	4,603	3,254	287	20	1,042	5,397

〈표 5-3-2〉 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구분	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
2020년	220,000 (100)	216,421 (98.4)	2,114 (1.0)	816 (0.4)	377 (0.2)	123 (0.1)	149 (0.1)
2021년	230,000 (100)	226,220 (98.4)	2,211 (1.0)	882 (0.4)	391 (0.2)	129 (0.1)	167 (0.1)
증·감(△)	10,000	9,799	97	66	14	6	18



시·도별 표준주택 분포현황(총 주택 수 대비 표준주택수의 비율)은 <표 5-3-3>에서 보는 바와 같으며 전국 표준주택 수의 비율은 5.56%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	4,140,009	3,910,009	230,000	5.56
서울	333,027	310,517	22,510	6.76
부산	211,335	198,760	12,575	5.95
대구	152,397	143,880	8,517	5.59
인천	104,710	99,050	5,660	5.41
광주	86,541	81,892	4,649	5.37
대전	84,277	79,695	4,582	5.44
울산	72,195	68,479	3,716	5.15
세종	17,142	16,170	972	5.67
경기	534,165	506,528	27,637	5.17
강원	254,944	240,677	14,267	5.6
충북	224,008	211,827	12,181	5.44
충남	322,904	305,127	17,777	5.51
전북	296,705	280,184	16,521	5.57
전남	420,951	397,568	23,383	5.55
경북	481,358	454,579	26,779	5.56
경남	441,266	417,770	23,496	5.32
제주	102,084	97,306	4,778	4.68

2. 표준주택 교체

2021년도 표준주택은 2020년도 표준주택 220,000호 중 214,817호(97.6%)를 존치하고, 5,183호(2.4%)를 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준주택 분포 조정 등으로 삭제하였다. 2021년도 표준주택 230,000호 중 15,183호(6.6%)는 삭제된 표준주택의 교체 및 증설로 인한 신규표준주택에 해당한다. 시·도별 표준주택 조정현황은 <표 5-3-4>와 같다.

〈표 5-3-4〉 시·도별 조정현황

(단위 : 호)

구분	2020년 표준주택수 (A)	2021년 표준주택				표준주택 증감(△) (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C+E)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 등 (E)		교체율(%) (D/A)	증감률(%) (F/A)
계	220,000	230,000	214,817	5,183	15,183	10,000	2.4	4.5
서울	22,228	22,510	21,232	996	1,278	282	4.5	1.3
부산	12,391	12,575	12,004	387	571	184	3.1	1.5
대구	8,267	8,517	8,001	266	516	250	3.2	3.0
인천	5,510	5,660	5,344	166	316	150	3.0	2.7
광주	4,519	4,649	4,354	165	295	130	3.7	2.9
대전	4,423	4,582	4,281	142	301	159	3.2	3.6
울산	3,587	3,716	3,526	61	190	129	1.7	3.6
세종	936	972	915	21	57	36	2.2	3.8
경기	26,556	27,637	25,996	560	1,641	1,081	2.1	4.1
강원	13,496	14,267	13,221	275	1,046	771	2.0	5.7
충북	11,484	12,181	11,317	167	864	697	1.5	6.1
충남	16,855	17,777	16,511	344	1,266	922	2.0	5.5
전북	15,681	16,521	15,420	261	1,101	840	1.7	5.4
전남	22,114	23,383	21,678	436	1,705	1,269	2.0	5.7
경북	25,272	26,779	24,916	356	1,863	1,507	1.4	6.0
경남	22,216	23,496	21,821	395	1,675	1,280	1.8	5.8
제주	4,465	4,778	4,280	185	498	313	4.1	7.0



제 2 절 | 주택 가격수준

1. 최고·최저 주택가격

가. 시·도별 최고·최저 주택가격

2021년 표준주택에 대한 가격수준을 보면 주택가격이 가장 높은 표준주택은 「서울 용산구 한남동 소재」 주택으로 295억 원이며, 주택가격이 가장 낮은 표준주택은 「전남 진도군 조도면 대마도리 소재」 주택으로 176만 원으로 조사되었다.

최고·최저 주택가격 현황은 <표 5-3-5>와 같고 전국 각 시·군·구별 표준 주택 최고·최저주택가격은 자료편 <표 2>와 같다.

<표 5-3-5> 최고·최저 주택가격

(단위 : 원, m²)

구분	주택가격	지목	구조	대지 면적	건물 연면적	층수	소 재 지
최고	29,530,000,000	대	철근	1,758.9	2,861.83	1(2)	서울 용산구 한남동 소재
최저	1,760,000	대	목	159	33	1	전남 진도군 조도면 대마도리 소재

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

2020년과 2021년의 시·도별 최고·최저 표준주택가격은 <표 5-3-6>과 같다.

〈표 5-3-6〉 시·도별 최고·최저 표준주택가격

(단위 : 천원)

행정구역	구 분	2021년 주택가격	2020년 주택가격
전 국	최 고	29,530,000	27,710,000
	최 저	1,760	1,700
서 울	최 고	29,530,000	27,710,000
	최 저	31,600	29,600
부 산	최 고	2,206,000	2,062,000
	최 저	5,240	5,110
대 구	최 고	1,461,000	1,362,000
	최 저	10,500	12,300
인 천	최 고	1,930,000	1,701,000
	최 저	5,060	4,890
광 주	최 고	923,000	814,000
	최 저	11,500	10,000
대 전	최 고	1,031,000	996,000
	최 저	13,200	12,800
울 산	최 고	1,272,000	1,200,000
	최 저	16,000	16,100
세 종	최 고	971,000	901,000
	최 저	13,800	13,800
경 기	최 고	4,663,000	4,365,000
	최 저	8,660	7,950
강 원	최 고	935,000	910,000
	최 저	2,720	2,620
충 북	최 고	872,000	699,000
	최 저	2,960	2,760
충 남	최 고	1,052,000	996,000
	최 저	3,710	3,490
전 북	최 고	2,632,000	2,428,000
	최 저	2,250	2,270
전 남	최 고	944,000	876,000
	최 저	1,760	1,700
경 북	최 고	875,000	808,000
	최 저	2,600	2,500
경 남	최 고	1,207,000	1,156,000
	최 저	3,390	3,180
제 주	최 고	5,944,000	6,056,000
	최 저	6,310	5,090

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



나. 용도지역, 지목, 주거물구조별 최고·최저주택가격

2021년 표준주택의 가격수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목 및 주거물 구조별로 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	29,530,000	2,976,000	1,709,000	5,944,000	1,849,000	497,000	327,000
최 저	2,760	2,720	3,850	2,700	1,760	2,760	1,870

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

<표 5-3-8> 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	29,530,000	1,411,000	903,000	914,000	835,000	642,000
최 저	1,760	2,370	2,510	3,290	3,060	5,020

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

<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	17,530,000	16,850,000	2,768,000	2,983,000	29,530,000	12,810,000
최 저	2,910	4,630	1,760	1,810	7,230	2,250

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



2. 가격지수

전국 중위수의 가격을 100으로 환산하여 산정한 2021년 주택가격의 가격지수를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목 및 주건물구조별로 보면 각각 <표 5-3-10>, <표 5-3-11> 및 <표 5-3-12>와 같다.

<표 5-3-10> 용도지역별 가격지수

구분	전 체	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
전국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서울	529.94	295.74	434.83	270.77	695.15	-	-	-
부산	151.59	84.4	132.58	60.62	169.75	-	-	-
대구	175.8	98.58	158.43	93.46	120.67	-	-	156.79
인천	198.73	127.66	135.96	104.62	263.28	216.43	183.37	-
광주	117.32	65.46	103.37	101.54	114.78	98.29	-	-
대전	173.25	99.29	149.44	82.69	140.88	209.14	-	258.61
울산	196.18	124.11	171.91	54.31	129.91	283	198.6	282.45
세종	156.05	94.68	135.96	58.08	178.98	322.86	232.46	329.3
경기	236.94	182.98	182.02	217.69	213.63	334.29	233.47	291.23
강원	75.29	51.63	75.73	30.85	84.76	137.71	99.5	217.22
충북	70.96	53.05	80.67	119.23	88.34	115.14	110.02	114.24
충남	65.99	57.09	88.37	69.46	83.72	123.14	96.29	206.13
전북	43.69	39.65	56.74	47.27	53.35	56.86	80.96	113.58
전남	32.74	31.84	55.79	38.85	37.41	38.29	62.12	45.36
경북	52.99	48.16	71.63	53.62	69.57	77.71	80.46	61.75
경남	72.74	61.28	87.42	75.46	74.6	94.86	116.03	136.42
제주	141.4	80.85	146.07	175.38	155.89	230.29	-	-

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



〈표 5-3-11〉 지목별 가격지수

구분	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	529.94	525.25	1506.17	899.15	-	463.54	343.42
부 산	151.59	150.25	293.83	215.38	716.58	70.75	152.8
대 구	175.8	174.24	290.12	223.93	233.51	510.42	226.93
인 천	198.73	198.23	111.85	405.13	292.34	809.03	217.85
광 주	117.32	116.16	236.05	172.65	-	475.69	821.48
대 전	173.25	171.72	166.67	197.44	426.02	-	-
울 산	196.18	195.71	192.72	223.93	230.84	-	181.01
세 종	156.05	154.04	445.68	816.75	-	-	-
경 기	236.94	236.11	291.36	261.54	260.25	402.78	131.01
강 원	75.29	74.62	121.23	121.88	137.34	104.08	86.61
충 북	70.96	70.45	95.31	106.84	111.23	171.18	137.82
충 남	65.99	65.66	102.96	90.43	89.3	111.46	79.27
전 북	43.69	43.31	65.19	75.04	93.4	58.33	95.16
전 남	32.74	32.58	27.16	32.14	66.22	37.5	54.77
경 북	52.99	52.65	62.22	93.25	70.68	21.23	101.66
경 남	72.74	72.22	108.15	104.96	87.52	31.6	115.58
제 주	141.4	140.15	180.25	189.74	322.64	148.09	183.06

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



〈표 5-3-12〉 주거물구조별 가격지수

구분	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
서울	529.94	479.43	357.14	1435.64	567.71	249.58	716.59
부산	151.59	185.82	85.00	368.07	263.02	65.83	206.92
대구	175.80	177.30	155.36	412.38	207.03	144.17	204.51
인천	198.73	148.94	148.21	338.12	175.65	96.25	180.35
광주	117.32	125.39	65.54	329.70	145.57	90.42	170.69
대전	173.25	141.70	108.93	412.38	176.43	141.67	199.68
울산	196.18	208.51	116.96	488.61	254.17	121.04	203.70
세종	156.05	130.21	100.89	415.59	160.94	121.46	220.61
경기	236.94	175.89	156.25	544.55	232.81	142.50	230.27
강원	75.29	75.32	57.68	148.76	71.88	52.50	100.32
충북	70.96	68.58	55.71	119.55	63.02	65.00	76.49
충남	65.99	78.44	45.71	101.24	60.68	58.33	94.52
전북	43.69	61.56	35.80	57.43	32.81	51.04	70.85
전남	32.74	44.11	38.30	50.00	29.95	38.17	81.48
경북	52.99	73.05	38.04	103.96	71.09	56.25	53.30
경남	72.74	93.62	62.59	98.02	101.04	62.50	110.95
제주	141.40	153.19	77.32	320.79	161.20	84.17	171.50

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



3. 가격수준별 표준주택 분포

가. 2021년 가격수준별 분포

표준주택의 가격수준별 분포를 보면, 1억원 이하 표준주택은 전체 표준주택의 58.64%(134,868호), 9억원 초과 표준주택은 1.87%(4,310호)이다. 표준주택의 가격수준별 분포는 <표 5-3-13>과 같다.

〈표 5-3-13〉 전체 표준주택의 가격수준별 분포

(단위: 호, %)

가격수준	표준주택수	구성비	
계	230,000	100	
5천이하	79,587	34.60	(34.60)
5천초과 ~ 1억이하	55,281	24.04	(58.64)
5천초과 ~ 3억이하	117,055	50.89	(85.50)
1억초과 ~ 3억이하	61,774	26.86	(85.50)
3억초과 ~ 6억이하	22,975	9.99	(95.49)
6억초과 ~ 9억이하	6,073	2.64	(98.13)
9억초과 ~ 20억이하	3,570	1.55	(99.68)
20억초과 ~ 30억이하	466	0.20	(99.88)
20억초과	740	0.32	(100.00)
30억초과	274	0.12	(100.00)

주) ()는 누적 비율임

나. 용도지역, 지목, 주거물구조별 / 가격수준 분포

가격수준별 표준주택 분포를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목 및 주거물구조별로 보면 각각 <표 5-3-14>, <표 5-3-15> 및 <표 5-3-16>과 같다.

<표 5-3-14> 용도지역별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	230,000	111,193	15,517	1,817	18,032	76,199	6,035	1,207
2백만원이하 ~	8	0	0	0	0	6	0	2
2백만원초과 ~ 3백만원이하	103	2	2	0	2	91	3	3
3백만원초과 ~ 4백만원이하	453	19	4	1	11	400	10	8
4백만원초과 ~ 5백만원이하	1,030	39	9	1	24	903	21	33
5백만원초과 ~ 1천만원이하	10,212	483	108	16	361	8,766	293	185
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,764	2,320	539	58	1,013	13,115	521	198
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,716	3,763	849	97	1,188	10,024	625	170
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,327	4,820	1,042	81	1,160	9,296	817	111
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,974	5,337	1,143	111	1,253	7,290	732	108
5천만원초과 ~ 7천만원이하	26,475	10,798	2,299	164	2,402	9,492	1,181	139
7천만원초과 ~ 1억원이하	28,806	14,682	2,750	229	2,758	7,302	960	125
1억원초과 ~ 2억원이하	42,952	26,139	3,883	373	4,608	7,094	745	110
2억원초과 ~ 3억원이하	18,822	14,087	1,294	199	1,657	1,478	93	14
3억원초과 ~ 4억원이하	11,794	9,771	626	163	685	522	26	1
4억원초과 ~ 6억원이하	11,181	9,587	585	169	512	320	8	0
6억원초과 ~ 9억원이하	6,073	5,350	303	116	220	84	0	0
9억원초과 ~ 12억원이하	1,940	1,763	57	30	78	12	0	0
12억원초과 ~ 15억원이하	932	863	14	4	48	3	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	1,164	1,102	10	5	46	1	0	0
30억원초과 ~	274	268	0	0	6	0	0	0



〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	230,000	226,220	2,211	882	391	129	167
2백만원이하 ~	8	8	0	0	0	0	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	103	95	6	2	0	0	0
3백만원초과 ~ 4백만원이하	453	423	21	6	1	2	0
4백만원초과 ~ 5백만원이하	1,030	975	42	9	2	2	0
5백만원초과 ~ 1천만원이하	10,212	9,849	259	69	16	12	7
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,764	17,305	328	77	32	11	11
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,716	16,366	227	70	32	14	7
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,327	16,979	212	63	50	8	15
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,974	15,647	194	74	33	9	17
5천만원초과 ~ 7천만원이하	26,475	25,972	266	134	61	11	31
7천만원초과 ~ 1억원이하	28,806	28,306	267	143	57	8	25
1억원초과 ~ 2억원이하	42,952	42,388	275	164	65	25	35
2억원초과 ~ 3억원이하	18,822	18,701	56	35	16	9	5
3억원초과 ~ 4억원이하	11,794	11,727	26	14	12	10	5
4억원초과 ~ 6억원이하	11,181	11,135	12	15	9	4	6
6억원초과 ~ 9억원이하	6,073	6,040	17	5	4	4	3
9억원초과 ~ 12억원이하	1,940	1,935	2	2	1	0	0
12억원초과 ~ 15억원이하	932	931	1	0	0	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	1,164	1,164	0	0	0	0	0
30억원초과 ~	274	274	0	0	0	0	0

〈표 5-3-16〉 주거물구조별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기 타
계	230,000	46,646	63,463	30,832	26,395	40,806	21,858
2백만원이하 ~	8	0	0	5	2	1	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	103	4	0	72	19	0	8
3백만원초과 ~ 4백만원이하	453	3	0	325	104	0	21
4백만원초과 ~ 5백만원이하	1,030	25	2	721	238	1	43
5백만원초과 ~ 1천만원이하	10,212	392	40	6,281	2,575	19	905
1천만원초과 ~ 2천만원이하	17,764	2,170	860	7,908	4,731	120	1,975
2천만원초과 ~ 3천만원이하	16,716	3,959	3,409	3,906	3,328	278	1,836
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,327	4,627	5,065	2,560	2,590	480	2,005
4천만원초과 ~ 5천만원이하	15,974	4,385	5,014	1,821	1,978	806	1,970
5천만원초과 ~ 7천만원이하	26,475	7,593	7,783	2,471	2,975	2,195	3,458
7천만원초과 ~ 1억원이하	28,806	8,761	7,486	1,968	2,912	4,177	3,502
1억원초과 ~ 2억원이하	42,952	11,139	12,434	1,734	3,654	9,657	4,334
2억원초과 ~ 3억원이하	18,822	2,417	7,772	545	919	6,120	1,049
3억원초과 ~ 4억원이하	11,794	643	5,283	235	248	5,002	383
4억원초과 ~ 6억원이하	11,181	279	4,464	168	82	5,955	233
6억원초과 ~ 9억원이하	6,073	128	2,144	76	31	3,604	90
9억원초과 ~ 12억원이하	1,940	48	770	20	4	1,077	21
12억원초과 ~ 15억원이하	932	28	415	8	2	468	11
15억원초과 ~ 30억원이하	1,164	30	410	8	3	704	9
30억원초과 ~	274	15	112	0	0	142	5



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> 도시지역의 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
3백만원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.03	0	0	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.02	0	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0.1	0	0	0.04	0.15	0	0.01	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.04	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.11	0	0.05	0.04	0.41	0.03	0	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.43	0	0.27	0	0	0	0	0	0	0.01	1.51	0.2	0.26	1.65	3.3	0.5	0.17	0
1천만원초과 ~2천만원이하	2.09	0	1.5	0.05	0.19	0.54	0.08	0.04	0	0.11	5.59	1.94	2.96	6.68	11.78	4.33	1.75	0.26
2천만원초과 ~3천만원이하	3.38	0	2.66	0.35	0.61	1.38	0.38	0.04	0.36	0.36	7.66	4.6	5.73	10.14	13.95	7.74	4.68	1.39
3천만원초과 ~4천만원이하	4.33	0.01	3.64	0.93	1.19	3.01	0.9	0.43	0.71	0.47	8.66	8.02	8.16	11.81	14.05	10.38	6.6	2.25
4천만원초과 ~5천만원이하	4.8	0	4.5	1.78	1.74	4.37	1.54	0.82	4.29	0.8	8.75	9.99	9.16	12.97	11.99	10.43	7.95	3.64
5천만원초과 ~7천만원이하	9.71	0.1	10.14	6.52	4.12	17	6.72	3.59	10	2.35	15.67	20.46	17.19	19.71	16.82	18.37	16.91	12.73
7천만원초과 ~1억원이하	13.2	0.41	17.2	17.15	8.41	31.94	18.48	10.76	17.5	5.32	19.26	20.44	18.89	14.72	12.41	20.87	20.83	22.04
1억원초과 ~2억원이하	23.51	6.69	40.61	43.74	43.03	27.87	39.45	44.07	30.71	26.78	21.39	20.16	21.06	10.94	10.33	15.54	22.96	38.11
2억원초과 ~3억원이하	12.67	18.65	13.71	13.77	23.04	6.57	9.46	21.57	11.43	22.41	5.53	5.75	5.68	4.34	2.64	4.15	9.22	10.91
3억원초과 ~4억원이하	8.79	20.93	3.56	7.57	7.8	4.17	9.07	8.15	6.07	14.08	3.16	4.14	3.87	2.76	1.16	2.58	5.09	3.46
4억원초과 ~6억원이하	8.62	22.14	1.55	5.25	7.19	2.57	9.9	6.59	15.36	15.72	2.02	3.24	4.03	3.34	0.78	3.9	2.8	2.77
6억원초과 ~9억원이하	4.81	15.26	0.53	2.4	2.21	0.54	3.43	3.2	2.5	7.97	0.57	1.05	2.75	0.84	0.2	1.19	1	1.99
9억원초과 ~12억원이하	1.59	6.14	0.08	0.42	0.36	0.02	0.55	0.7	1.07	2.53	0.02	0	0.24	0	0	0	0.01	0.26
12억원초과 ~15억원이하	0.78	3.46	0.04	0.08	0.06	0	0.05	0.04	0	0.79	0	0	0	0	0	0	0.01	0.13
15억원초과 ~30억원이하	0.99	4.95	0.01	0	0.06	0	0	0	0	0.32	0	0	0	0.02	0	0	0	0.04
30억원초과	0.24	1.26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

〈표 5-3-18〉 도시지역의 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
3백만원이하	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.07	0	0	0	0	0.05	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0	0	0	0.14	0	0	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.14	0	0.29	0.28	0.05	0	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.7	0	0.06	0.28	0.35	0	0	0	0	0	1.13	0.54	0.86	1.64	3.14	0.56	0.24	0
1천만원초과 ~2천만원이하	3.47	0	0.49	1.55	0.87	0.26	1.88	0.46	0	0.82	5.73	3.13	4.02	8.8	10.18	4.26	2.42	0.23
2천만원초과 ~3천만원이하	5.47	0	1.71	1.27	3.67	0.79	2.26	0	2.38	1.43	8.7	5.03	6.9	11.99	12.83	7.9	5.02	0.7
3천만원초과 ~4천만원이하	6.72	0	2.19	1.97	3.5	4.2	3.01	0.92	2.38	1.56	9.27	9.25	7.61	13.44	11.3	11.3	7.97	2.11
4천만원초과 ~5천만원이하	7.37	0	4.14	2.26	4.37	5.51	3.01	2.3	2.38	2.58	8.49	11.56	7.47	13.35	12.34	11.25	8.45	4.46
5천만원초과 ~7천만원이하	14.82	0.5	11.52	6.49	11.54	18.64	10.53	4.15	11.9	8.97	18.4	18.91	16.95	17.7	17.99	20.21	20.26	9.62
7천만원초과 ~1억원이하	17.72	0.84	19.74	15.09	17.48	29.92	16.92	13.59	14.29	13.52	22.08	19.59	21.55	15.28	15.13	17.88	23.21	15.02
1억원초과 ~2억원이하	25.02	11.43	38.82	37.94	32.69	27.56	30.45	44.24	42.86	32.4	19.39	20.41	27.3	12.28	13.11	17.88	22.27	44.6
2억원초과 ~3억원이하	8.34	20	14.08	12.27	14.51	4.99	10.53	15.67	11.9	20.38	3.96	5.85	5.03	1.55	1.6	2.68	3.9	14.55
3억원초과 ~4억원이하	4.03	20	5.06	5.78	5.42	3.41	4.51	6.45	4.76	9.17	1.56	2.86	0.57	1.26	0.91	1.93	1.83	4.69
4억원초과 ~6억원이하	3.77	24.87	1.77	10.01	4.2	2.89	9.02	6.68	4.76	5.91	0.78	1.77	0.86	1.16	0.63	2.63	2.95	1.64
6억원초과 ~9억원이하	1.95	15.29	0.24	4.23	1.4	1.57	6.02	3.92	2.38	2.58	0.28	0.95	0.43	1.26	0.35	1.42	1.42	1.88
9억원초과 ~12억원이하	0.37	4.03	0.12	0.85	0	0.26	1.5	1.38	0	0.54	0	0	0.43	0	0.07	0	0.06	0.23
12억원초과 ~15억원이하	0.09	1.85	0	0	0	0	0.38	0	0	0.14	0	0	0	0	0	0	0	0
15억원초과 ~30억원이하	0.06	1.18	0.06	0	0	0	0	0.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.23



라. 도시지역외의 지역 내 관리지역 가격수준별 분포

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

<표 5-3-19> 도시지역외의 지역 내 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
3백만원이하	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.05	0	0	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0	0.15	0.61	0.03	0	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.03	0.09	0	0.77	2.39	0.23	0.06	0
5백만원초과 ~1천만원이하	1.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.03	0.22	0.1	2.37	4.79	0.59	0.19	0
1천만원초과 ~2천만원이하	11.5	0	0	0	1.48	0	0	0.74	0	0.01	1.81	4.13	2.86	23.68	31.24	11.97	7.43	0.28
2천만원초과 ~3천만원이하	17.21	0	0	0	4.92	2.63	0	0.74	0.39	0.31	10.11	15.61	13.9	23.38	22.91	24.39	21.3	2.42
3천만원초과 ~4천만원이하	13.16	0	0	0	6.1	31.58	4.69	2.21	1.55	1.24	12.77	15.1	12.1	16.01	13.56	17.36	16.51	5.39
4천만원초과 ~5천만원이하	12.2	0	0	0	6.89	21.05	3.13	4.41	4.08	2.79	13.93	14.55	16.16	13.2	9.15	14.84	14.06	8.18
5천만원초과 ~7천만원이하	9.57	0	0	0	7.78	23.68	14.06	8.09	6.41	4.29	13.3	13.25	14.77	7.2	5.43	10.1	10.79	8.92
7천만원초과 ~1억원이하	12.46	0	0	0	18.21	10.53	21.88	13.24	14.56	12.09	19.69	16.4	19.48	7.23	5.38	11.02	12.7	17.75
1억원초과 ~2억원이하	9.58	0	0	0	21.46	5.26	29.69	22.79	17.09	20.1	15.03	11.95	11.32	3.94	2.88	5.79	9.94	20.45
2억원초과 ~3억원이하	9.31	0	0	0	28.05	5.26	25	38.97	34.56	39.06	11.61	7.23	7.38	1.8	1.49	3.14	6.12	27.88
3억원초과 ~4억원이하	1.94	0	0	0	3.35	0	0	7.35	10.49	12.2	1.26	0.83	1.02	0.22	0.1	0.34	0.58	6.13
4억원초과 ~6억원이하	0.69	0	0	0	1.08	0	0	1.47	3.69	4.49	0.26	0.31	0.5	0.04	0.02	0.1	0.17	1.86
6억원초과 ~9억원이하	0.42	0	0	0	0.69	0	1.56	0	3.69	2.62	0.14	0.31	0.37	0.01	0.01	0.07	0.09	0.37
9억원초과 ~12억원이하	0.11	0	0	0	0	0	0	0	3.3	0.65	0.02	0.02	0.04	0	0	0.01	0.07	0.09
12억원초과 ~15억원이하	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0.19	0.13	0	0	0	0	0	0	0	0.09
15억원초과 ~30억원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0.19

제 6 편

개별주택가격



제1장 개별주택가격

제2장 2021년 개별주택가격 조사

01 개별주택가격



제 1 절 | 개별주택가격의 결정·공시

개별주택가격은 전국의 단독주택을 대상으로 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 산정하여 공시한 주택가격이다. 개별주택가격은 개별주택의 특성과 비교 표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격 비준표」 상의 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준주택 가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시·도지사 및 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

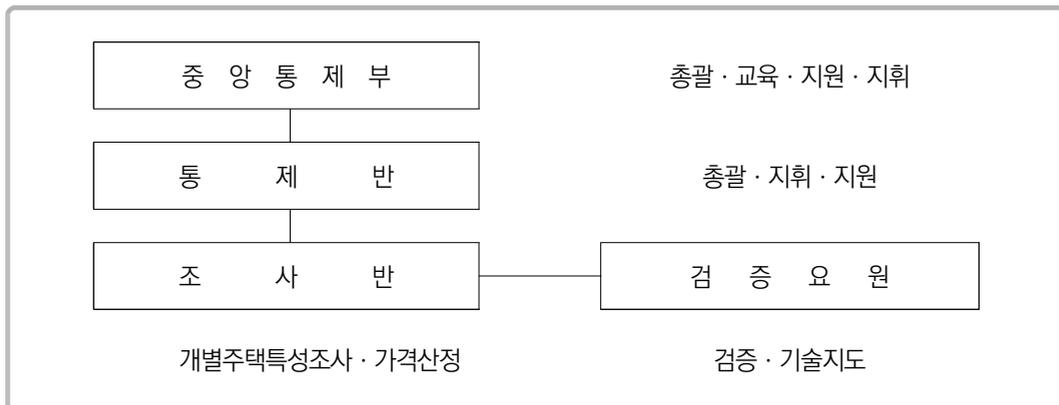
구분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세[종합부동산세법 제13조]
	양도세 과표[소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표[상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세[지방세법 제4조, 제110조]
	취득세[지방세법 제4조, 제10조]
	등록면허세[지방세법 제4조, 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가액 적용[재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원(수도권 1억3천만원)이하인 주택 1호[주택공급에 관한 규칙 별표1]
국민주택채권	등기 시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) [주택도시기금법 시행령 별표(제8조2항 관련)]
주택자금 소득공제	공동주택가격 3억원 이하 - 주택마련저축불입액[조세특례제한법 제87조], 장기주택저당차입금 이자상환액[소득세법 제52조 제5항]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용[기초연금법 시행령 제3조 및 지방세법 제4조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격[공직자윤리법 제4조 제3항]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산 세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준[국민기초생활 보장법 제6조의3]
농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제기준	농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례[조세특례제한법 제99조의 4]
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채소유, 재산의 합계액이 2억원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]
장애인연금 대상 판단기준	장애인연금 대상자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [장애인연금법 시행규칙 제3조]
생계유지곤란 병역감면 판단기준	생계유지곤란 병역감면자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [생계유지곤란자 병역감면 처리규정 제17조(병무청 훈령)]

제 2 절 | 개별주택가격 조사체계

개별주택가격조사는 조세부과 등 관계기관의 가격수요에 적기 부응하기 위하여 가격조사공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 한국부동산원의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거치는 등 가격의 객관성과 공정성의 확보를 위해 전국 391만호의 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, 한국부동산원으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원 역할을 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.

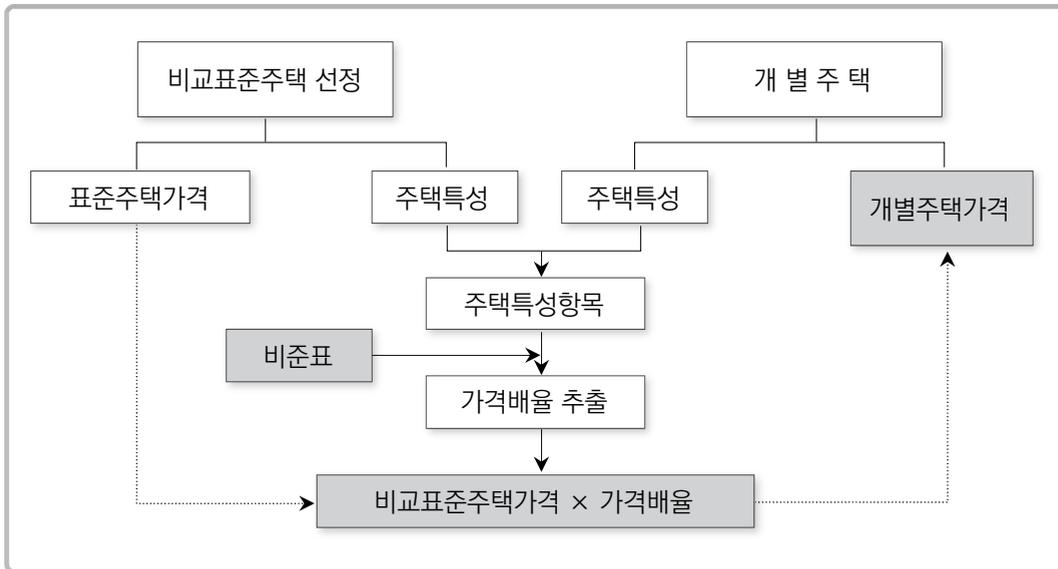
<그림 6-1-1> 합동조사반 체계도



제 3 절 | 개별주택가격 산정방법

개별주택가격은 표준주택가격을 기준으로 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 조사한 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 개발·공급한 「주택가격비준표」 상의 주택특성차이에 따른 가격배율을 산출하고 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원의 검증을 받아 주택소유자 등의 의견수렴과 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거쳐 시·도지사 및 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.



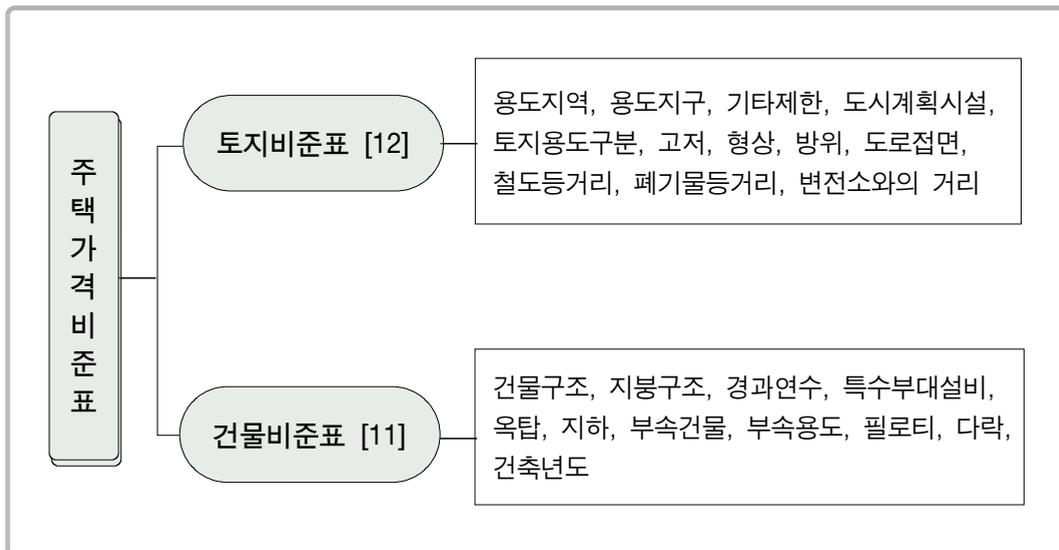
주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 자료는 총 22개의 주택특성조사 항목으로 토지특성조사 항목이 용도지역, 용도지구, 고저, 형상, 도로접면 등 12개 항목이고 건물특성조사 항목이 건물구조, 지붕구조, 경과연수(사용승인일자 기준) 등 11개 항목이다.

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

다. 구 성

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

〈그림 6-1-3〉 주택가격비준표의 구성도





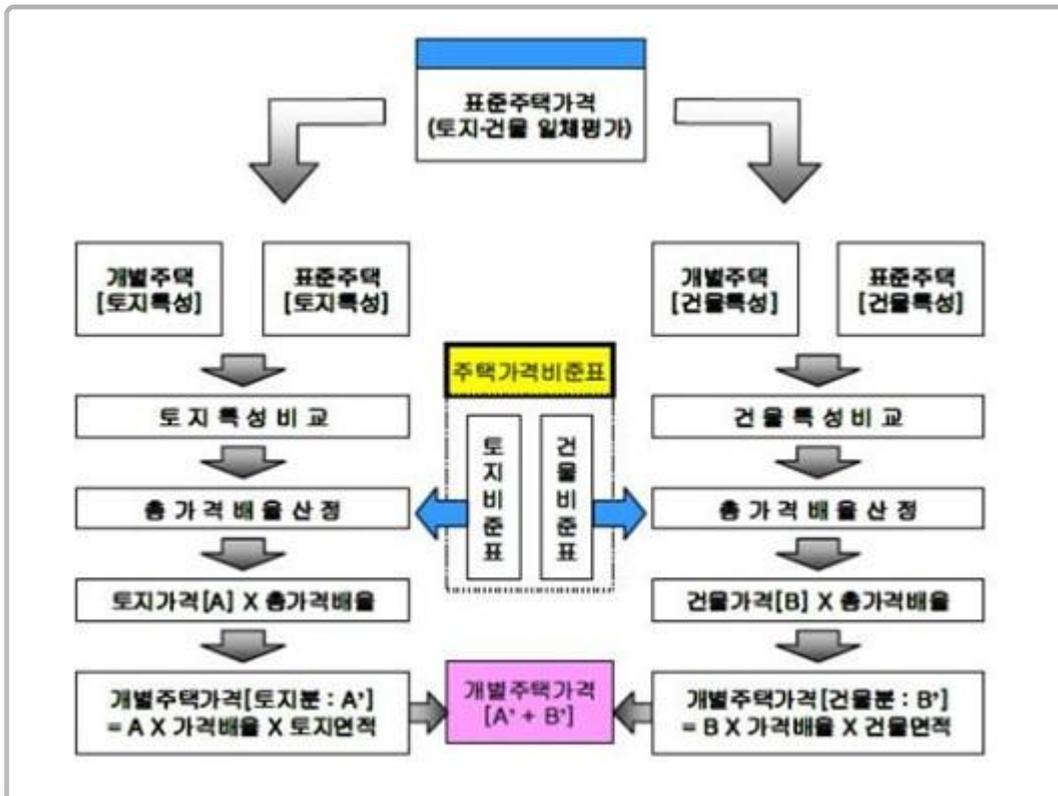
3. 주택가격산정

가. 산정개요

개별주택가격은 개별산정을 통해 가격을 알고 있는 주택(비교표준주택)과의 상호 비교하여 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 가격 배율을 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 개별주택가격관리시스템(KRAS 시스템)을 개발하여 전국 250개 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 유사한 가격수준의 표준주택 중에서 비교표준주택을 선정하도록 하고 있다. 동일 용도지역 안에 여러 개의 표준주택이 있는 경우에는 도시지역의 경우 도로접면을, 도시지역 외의 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 한국부동산원으로 하여금 산정된 가격에 대한 검증을 시행하도록 하고 있다.

4. 주택소유자 등 의견수렴

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

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

5. 결정·공시

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

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



02 2021년 개별주택가격 조사



제 1 절 | 조사계획의 수립·시행

개별주택가격 조사는 전국 391만여 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 가격공시에 관한 법률」에서는 관계부처와 협조 하에 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> 2021년 개별주택가격 조사 추진일정 (2021.1.1. 기준)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 기간 포함)	'20. 8. 29 ~'20. 3. 19	국토교통부	시·군·구 (한국부동산원)
2. 개별주택가격 조사·산정지침 시달 및 교육			
• 조사담당자 교육 (시·군·구 개별주택 가격 담당자)	'20. 10. 19	국토교통부	시·군·구 (한국부동산원)
• 조사·산정지침 시달	'20. 10. 19	"	

추진내용	일정	추진기관	협조기관
3. 개별주택가격 조사준비			
• 조사반 편성	'20. 10. 13 ~ 10. 16	시·도, (시·군·구)	
• 조사대상주택 파악 및 가격현황도면등 작성	'20. 10. 20 ~ '21. 1. 22	시·군·구	시·도
• 주택가격비준표 공급	'20. 1. 22	국토교통부	한국부동산원 부동산연구원
• 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	'21. 1. 25	"	한국부동산원
• 표준주택가격 공시	'21. 1. 25	"	
4. 개별주택가격 조사·산정			
• 주택특성조사	'20. 12. 3 ~ '21. 1. 14	시·군·구	
• 가격산정	1.25 ~ 2.16	"	
• 산정가격검증	2.17 ~ 3.12	"	
• 가격열람 및 의견제출	3.19 ~ 4. 7	"	
• 의견제출가격 검증	4. 8 ~ 4.14	"	
• 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	4.15 ~ 4.21	"	
5. 개별주택가격 결정·공시	'21. 4. 29	시·군·구	
6. 이의신청	'21. 4. 29 ~ 5. 28	"	
7. 이의신청가격 처리	'21. 5. 31 ~ 6. 24	"	
8. 개별주택가격 조정공시	'21. 6. 25	"	



제2절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 3,342명으로 구성되었으며, 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 주택 호수가 많아 그 작업량이 방대하기 때문이다.

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

- 중앙통제부 : 비상설
- 통 제 반 : 총 104명(시·도)
- 조 사 반 : 총 3,238명
 - 시·군·구 공무원 1,715명
 - 보조요원 1,523명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2021년도 표준주택가격을 조사·산정 하였던 한국부동산원으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 주택가격 검증을 실시함으로써 주택가격의 적정성 및 신뢰성을 제고하였다.



〈표 6-2-2〉 시·도별 개별주택가격 조사인원

(단위 : 명)

구 분	계 (A+B)	조 사 반			시도 통제반 (B)
		소계(A)	지자체 공무원	보조원	
계	3,342	3,238	1,715	1,523	104
서울	191	191	138	53	-
부산	109	103	69	34	6
대구	133	133	35	98	-
인천	53	53	25	28	-
광주	89	88	32	56	1
대전	215	207	40	167	8
울산	98	95	28	67	3
세종	17	17	1	16	-
경기	274	274	122	152	-
강원	73	71	49	22	2
충북	241	236	87	149	5
충남	131	124	82	42	7
전북	277	270	125	145	7
전남	367	350	161	189	17
경북	621	600	490	110	21
경남	433	408	224	184	25
제주	20	18	7	11	2



2. 조사요원 교육

개별주택가격을 보다 객관적으로 같은 기준에 따라 산정하도록 하기 위하여 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 개별주택가격관리시스템(KRAS 시스템)의 원활한 운영을 위하여 전국 250개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 교육을 실시하여 주택 가격 조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축하였다. 합동 조사반 교육실시 현황은 <표 6-2-3>과 같다.

<표 6-2-3> 합동조사반 교육실시 현황

(단위: 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
• 2021년 개별주택가격 조사·산정 지침 주요 개정사항	2020. 10. 19	534	시·도 및 시·군·구 개별주택가격 조사·산정 담당 공무원	지자체 업무시스템 동영상 교육
• 개별주택가격관리시스템 (KRAS) 교육	2021. 2. 3 2021. 2. 4	273	개별주택가격 조사·산정 담당 공무원	온-나라 PC영상회의 시스템 온라인 실시간 교육



3. 예산지원

과세대상이 되는 전국의 단독주택은 약 414만호에 이르는데, 이를 국가가 일시에 조사·산정하는 것은 인력·예산·시간 면에서 불가능하다. 따라서 국가와 지방자치단체(시·군·구)가 역할을 분담하여 주택가격 조사업무를 수행하도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 규정하고 있다.

국가는 전국의 조사대상주택 중 대표성이 있는 23만호를 표준주택으로 선정하여 그 가격을 조사·산정하여 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. 2021년도에는 국가에서 약 203.9억원을 지원하였다.



〈표 6-2-4〉 2021년 개별주택가격조사 국비지원현황

(단위 : 천원)

구분	총계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	20,389,413	5,033,976	13,207,162	370,395	1,777,881
서울	1,543,412	242,389	1,103,033	37,230	160,760
부산	1,039,335	199,342	682,191	25,590	132,212
대구	760,167	208,724	485,951	12,720	52,772
인천	588,766	184,283	334,194	2,110	68,179
광주	478,953	148,103	261,999	11,870	56,981
대전	470,669	90,342	342,486	3,300	34,541
울산	400,171	148,462	240,723	2,000	8,986
세종	120,771	62,092	54,340	-	4,339
경기	2,724,360	677,176	1,760,553	27,945	258,686
강원	1,131,785	122,896	822,298	25,980	160,612
충북	1,221,163	606,603	510,595	22,660	81,305
충남	1,425,906	199,331	1,003,049	18,929	204,597
전북	1,471,124	341,510	946,087	49,284	134,243
전남	1,981,059	575,100	1,280,669	33,340	91,950
경북	2,356,136	582,563	1,598,639	47,257	127,677
경남	2,162,346	572,635	1,424,546	49,000	116,165
제주	513,290	72,425	355,809	1,180	83,876



제3절 | 개별주택가격 검증

1. 검증의 개념

개별주택가격의 검증이란 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 이용하여 산정한 개별주택가격에 대하여 한국부동산원이 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 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 산정한 주택가격에 대하여 한국부동산원이 주택특성조사 등의 적정성, 인근주택가격 등과의 균형 등을 종합적으로 검토하고 적정한 가격을 제시하는 것으로 개별주택가격의 적정성을 제고하기 위하여 다음과 같이 구분·실시한다.

가. 산정가격 검증

시·도지사 및 시장·군수·구청장이 조사·산정한 개별주택가격에 대하여 주택가격현황도면 및 가격조사자료를 기준으로 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제17조제6항의 규정 및 영 제36조제1항 내지 제2항의 규정에 의하여 실시하는 검증을 말한다.

나. 의견제출가격 검증

시·도지사 및 시장·군수·구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인이 법 제17조제6항의 규정 및 영 제36조제1항 내지 제2항의 규정에 의한 주택가격열람 및 의견제출 기간 중에 의견을 제출한 경우에 실시하는 검증을 말한다.



다. 이의신청가격 검증

시·도지사 및 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 결정·공시한 후 주택소유자 등이 법 제17조제8항의 규정에 의한 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

3. 2021년 개별주택가격 검증

2021년 4월 29일에 결정·공시한 개별주택가격은 산정주택가격에 대한 검증을 통해 400,336호에 대한 주택가격을 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 2,230호의 검증에서는 452호에 대한 개별주택가격을 조정하였다. 또한 개별주택가격이 결정·공시된 이후 2,697호의 이의신청에 대하여 한국부동산원의 검증을 거쳐 가격을 조정하도록 하였다. 의견제출 및 이의신청된 주택가격에 대해서는 한국부동산원으로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하도록 하고 있으며, 검증가격은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 최종 조정이 이루어지며, 그 결과는 주택소유자 등에게 통지된다.

2021년도 산정주택가격 검증 실시결과는 <표 6-2-5>와 같다.

<표 6-2-5> 산정가격 검증실시결과

(단위 : 호)

검증결과 조정호수				유형별 조정내역					
계	상향	하향	변동 없음	주택특성 착오	표준주택 선정착오	비준표 적용착오	가격균형 유 지	둘 이상 해당	기타
400,336	179,607	177,549	43,180	139,360	214,481	1,093	2,802	38,212	4,388

※ 1호당 유형별 조정내역은 중복선택 가능함



그 결과 의견제출은 2,230호(주택가격 상향요구 187호, 주택가격 하향요구 2,043호)로서, 이 중 검증 등을 통해 452(20.3%)호의 가격을 조정하였다.

다. 제출된 의견의 처리

주택소유자 등이 의견을 제출한 개별주택가격에 대하여는 보다 신중하게 검토하기 위하여 조사 담당공무원이 조사·산정지침에 의하여 주택특성 재조사, 주택가격 재산정 및 표준주택·인근주택의 가격과 균형이 맞는지 여부를 검토하여 한국부동산원의 검증을 받은 후 시·군·구 부동산가격공시 위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다. 주택소유자 등의 의견제출 및 처리결과는 <표 6-2-6>과 같다.



〈표 6-2-6〉 주택소유자 의견청취 결과

(단위 : 호)

구분	소유자의견			반영내역			반영 B/A(%)
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전국	2,230	187	2,043	452	70	382	20.3%
서울	332	31	301	51	11	40	15.4%
부산	23	6	17	4	2	2	17.4%
대구	38	3	35	7	-	7	18.4%
인천	162	6	156	32	1	31	19.8%
광주	207	30	177	61	18	43	29.5%
대전	31	9	22	13	4	9	41.9%
울산	172	18	154	33	8	25	19.2%
세종	140	10	130	20	-	20	14.3%
경기	349	16	333	43	4	39	12.3%
강원	29	3	26	14	3	11	48.3%
충북	198	16	182	55	3	52	27.8%
충남	270	18	252	74	9	65	27.4%
전북	22	5	17	6	3	3	27.3%
전남	19	3	16	6	1	5	31.6%
경북	72	9	63	14	2	12	19.4%
경남	73	2	71	17	1	16	23.3%
제주	93	2	91	2	-	2	2.2%



2. 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

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

시·군·구 부동산가격공시위원회는 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 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시·도지사 및 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 인근 주택간 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 부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 주택가격을 조정한다.

제 5 절 | 개별주택가격의 결정 및 이의신청

1. 개별주택가격의 결정

2021년에 주택소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 주택가격을 산정하고 한국부동산원의 주택가격검증과 주민의견을 수렴하여 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2021년 4월 29일 약 391만 호의 개별주택가격을 결정·공시 하였다. 2021년 개별주택가격 중 용도지역별·지목별·주건물구조별 최고 및 최저 가격수준은 <표 6-2-7>, <표 6-2-8> 및 <표 6-2-9>와 같다.

〈표 6-2-7〉 용도지역별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
최 고	43,150,000	5,552,000	2,509,000	16,340,000	3,556,000	1,435,000	665,000
최 저	785	1,460	1,230	1,060	687	986	1,110

〈표 6-2-8〉 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	43,150,000	4,292,000	1,929,000	9,475,000	3,231,000	1,783,000
최 저	687	986	1,110	1,380	1,060	1,640

〈표 6-2-9〉 주건물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	13,050,000	21,430,000	9,624,000	4,538,000	43,150,000	34,960,000
최 저	1,610	1,750	687	785	3,230	986



2. 이의신청

개별주택가격은 행정기관이 과세자료 등 주택 관련 행정자료로 사용하기 때문에 국민의 재산권에 미치는 영향이 크다. 따라서 주택가격산정과정에서 20일간 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 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있고, 이의신청이 제출된 주택은 이의신청기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보한다. 이의신청 및 가격 정정결정으로 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계 행정기관에 통보하고 시·도를 경유하여 국토교통부에도 보고하도록 되어 있다.

2021년 4월 29일 결정·공시한 개별주택가격 공시에 대하여 4월 29일부터 5월 28일까지 약 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 6-2-10>과 같이 조사대상주택의 0.07%인 2,697호로, 이는 전년 대비 742호 증가하였으며, 조세부담 등을 이유로 이의신청이 제기된 주택의 약 93%인 2,512호가 하향조정을 요구한 것으로 나타났다.

〈표 6-2-10〉 2021년도 개별주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

시 도	조사된주택 (A)	이 의 신 청				B/A (%)
		계(B)	상향요구	하향요구	기 타	
합 계	3,910,009	2,697	158	2,512	27	0.07
서 울	310,517	894	39	846	9	0.29
부 산	198,760	69	4	65		0.03
대 구	143,880	30	1	29		0.02
인 천	99,050	160	19	140	1	0.16
광 주	81,892	49	7	42		0.06
대 전	79,695	31	3	28		0.04
울 산	68,479	39	1	38		0.06
세 종	16,170	25	1	22	2	0.15
경 기	506,528	269	21	240	8	0.05
강 원	240,677	60	7	53		0.02
충 북	211,827	134	15	118	1	0.06
충 남	305,127	242	31	208	3	0.08
전 북	280,184	17		17		0.01
전 남	397,568	17	1	16		0.00
경 북	454,579	96	3	91	2	0.02
경 남	417,770	23		23		0.01
제 주	97,306	542	5	536	1	0.56

※ 2020도 이의신청 호수 : 1,955(상향요구: 124, 하향요구: 1,812)



제 6 절 | 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시

1. 실시배경

일반국민이 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 정보서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

2. 개별주택가격의 확인

이를 위하여 개별주택가격관리시스템(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.gov.kr>)에서도 가격 열람 및 개별주택가격 확인서를 쉽게 발급받을 수 있도록 하고 있다.

제 7 편

공동주택가격



제1장 공동주택가격 공시제도

제2장 공동주택가격의 조사

제3장 2021년 공동주택가격 공시현황

01 공동주택가격 공시제도



제 1 절 | 공동주택가격 공시 개요

1. 공동주택가격

가. 공동주택가격의 개념

“공동주택가격”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 국토교통부장관이 매년 공시기준일(1월 1일: 정기 공시, 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 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세자료로 활용하거나 기타 참고자료로 활용하도록 한다.



나. 법적 근거

공동주택가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회의 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 제3호에 따른 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택을 그 공시대상으로 하고 있다.

〈표 7-1-1〉 공동주택가격 공시 대상

구분	내용
• 아파트	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.

공동주택가격은 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치가 있다고 인정되는 공동주택의 건설에 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 한국부동산원에 의뢰한다.

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

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

중앙부동산가격공시위원회의는 국토교통부장관 소속하에 학자, 법률가, 공무원 등 위원장을 포함하여 20인 이내로 구성되며, 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6명 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사, 변호사, 감정평가사 및 부동산 가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년이상 연구 또는 실무경험이 있는 사람 중 국토교통부장관이 위촉하는 사람이 된다.

공동주택가격은 국세(종합부동산세, 상속세, 증여세) 및 지방세(재산세) 부과시 기준으로 활용되는 등 국민의 권리·의무에 직접 관련되므로 소유자 및 이해관계인의 의견을 수렴하는 의견제출 및 이의신청제도를 두고 있다. 공동주택가격 조사·산정과정에서 착오 또는 기타사유로 잘못 조사·산정된



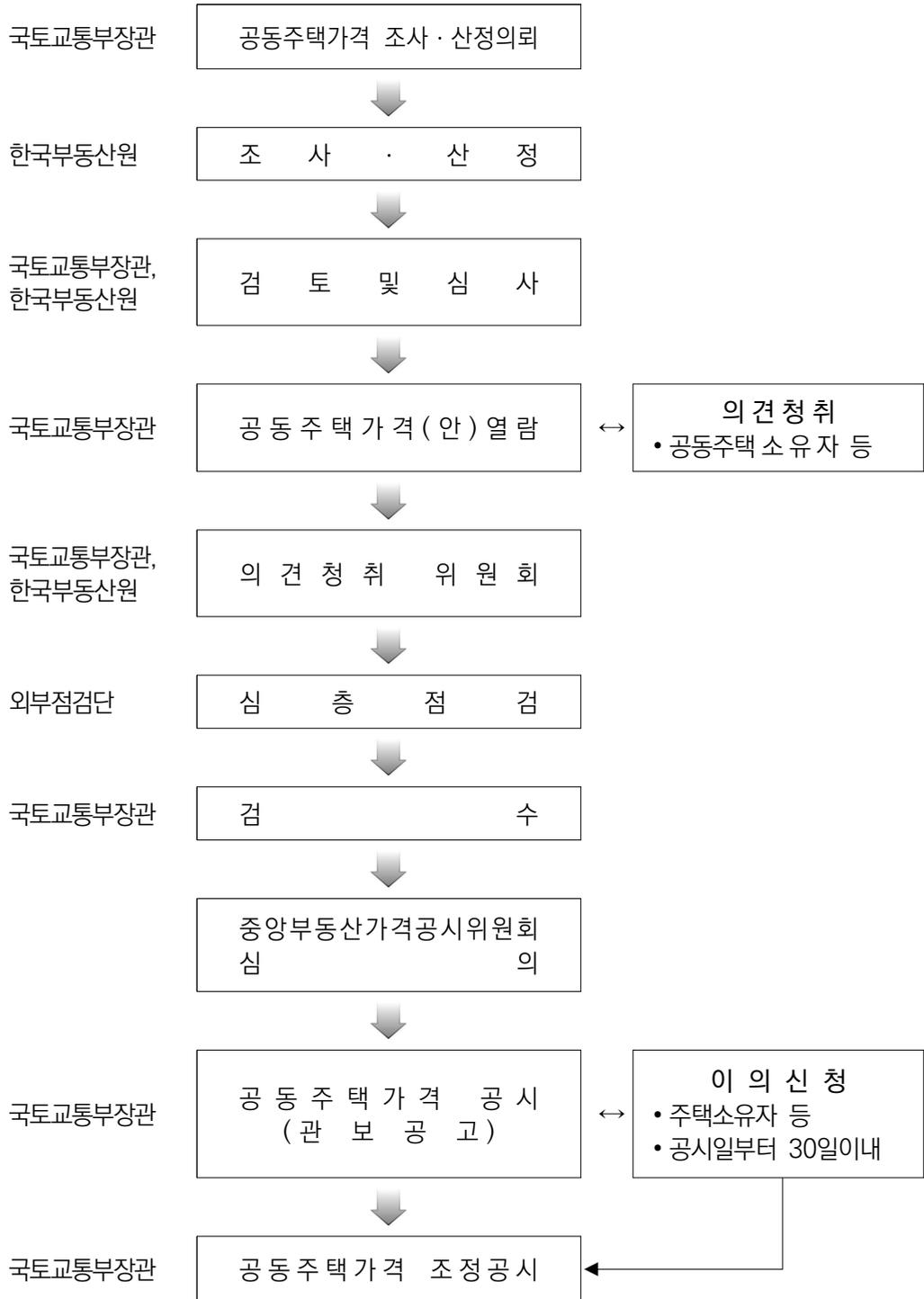
사항을 재조사·확인하여 조정함으로써 적정한 공동주택가격이 공시되도록 사전·사후적 권리보호를 도모하고 있다.

공시된 공동주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 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

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

한국부동산원 각 지사에서는 총괄부서에서 통지하는 업무 추진계획에 따라 각 지사별로 세부 업무추진계획을 수립한다. 각 지사장은 업무관장구역 내에 소재하는 공동주택가격 조사·산정 업무를 총괄하고, 업무가 효율적으로 운영되도록 조사담당부장을 지휘·감독한다.

각 지사장의 지휘 하에 소속 직원의 업무수행 정도와 지사별 조사대상 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 따라 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

한국부동산원의 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 검토 및 의견청취

가. 검토 및 의견청취 절차

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

〈그림 7-1-2〉 공동주택가격 조사 검토 업무 절차도

업무절차	〈조사지사〉	〈총괄 및 지원부서〉	〈국토교통부〉
1. 조사자 공동주택가격(안) 검토	조사자 자체 검토	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	실태파악 및 지도점검
↓			
2. 지사 공동주택가격(안) 검토	지사 공동주택가격 검토위원회 개최	"	"
↓			
3. 시·도관할지사 공동주택 가격(안)검토	시·도관할지사 공동주택 가격 검토위원회 개최	"	"
↓			
4. 전국 공동주택가격(안) 검토	전국 공동주택가격 검토위원회 참석	전국 공동주택가격 검토위원회 개최	"
↓			
5. 공동주택가격시기수준 심사	외부점검단 대면검수	각 단계의 계획수립, 전산프로그램지원 등	심사주관
↓			
6. 공동주택가격(안) 심사	국토부 대면검수	"	"
↓			
7. 시·군·구 공동주택 가격(안) 의견청취	시·군·구 공동주택가격 의견청취 위원회 개최	"	실태파악 및 지도점검
↓			
8. 시·도 공동주택 가격(안) 의견청취	시·도 공동주택가격 의견청취 위원회 개최	"	"
↓			
9. 전국 공동주택가격(안) 의견청취	전국 공동주택가격 의견청취 위원회 참석	전국 공동주택 의견청취 위원회 개최	"

나. 공동주택가격 검토

공동주택가격 검토란 공동주택 기초정보의 정확성 및 공동주택 가격 수준의 적정성 등을 제고하기 위하여 지사·시·도관할지사간 상호 비교·검토하는 절차를 말한다.



조사자 검토단계에서 조사자별로 검토대상을 상호 비교·검토하고 틀린 계산 및 특성정보 정비 오류 등을 검증한다. 지사 검토단계에서는 지사장 주관 하에 검토위원회를 구성하여 시·군·구별 공동주택의 가격수준, 지사 조사자간 가격균형, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검토한다.

시·도관할지사검토와 전국검토단계에서는 지역 간 공동주택의 가격수준, 가격균형 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등을 검토한다.

시·도관할지사검토에서는 시·도관할지사장 주관 하에 각 지사장을 중심으로 지사 간 가격균형 및 가격수준의 적정성을 검토하고 전국검증에서는 공시통계본부장이 전국 차원에서 공동주택 가격수준, 가격균형유지, 기초정보에 관한 사항 및 기타 적정성 검토를 위해 필요한 사항 등에 대해 검토한다.

다. 공동주택가격 시가수준 심사

공동주택 시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영 하여 공동주택 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심사하는 절차를 말한다.

라. 공동주택가격(안) 심사

공동주택가격(안) 심사는 국토교통부에서 심사위원단을 편성·운영 하여 공동주택가격의 적정성, 특성의 적합성, 기초정보 확인·점검 등을 심사하는 절차를 말한다.

마. 공동주택가격(안) 의견청취

공동주택가격 의견청취는 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 7-1-2〉 공동주택가격 의견청취 위원회 구성 및 심의 사항

구 분	시군구 공동주택가격 의견청취위원회	시도 공동주택가격 의견청취위원회	전국 공동주택가격 의견청취위원회
위원장	한국부동산원 지사장	한국부동산원 시·도 관할지사장	공동위원장 (내부 1명: 한국부동산원 공시통계본부장, 외부 1명: 외부 전문가 중 선임)
위 원	지자체, 세무서 공무원 및 외부인사 (감정평가사, 공인중개사 등)	시·도청, 세무서 공무원 및 학계, 전문자격자 (감정평가사, 공인중개사 등)	행정안전부 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 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 하며, 중앙부동산가격공시위원회의 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 공신력 제고를 도모하고 있다.

국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 결정·공시하며, 공동주택의 지번, 명칭, 동·호수, 공동주택가격, 공동주택의 면적, 그 밖에



공동주택가격의 공시에 관하여 필요한 사항 등을 포함하여 관보에 공고하고, 공동주택가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다.

나. 공동주택가격 이의신청

공시된 공동주택가격에 이의가 있는 자는 공시일부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다. 이하 같다)으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

국토교통부장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 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 공동주택의 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 공동주택가격의 조사



제 1 절 | 개 요

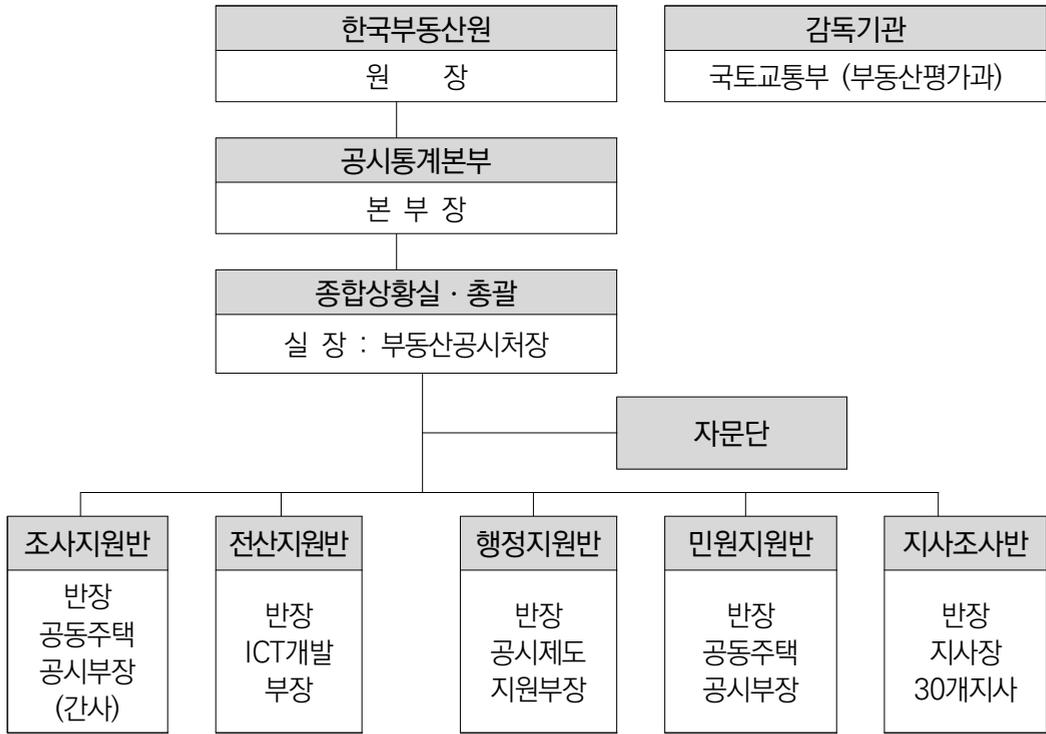
공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있어 국민의 권리·의무에 직접 관련되어 있다. 이러한 공동주택가격에 대한 조사업무는 전국을 대상으로 약 1,420만호(2021.1.1기준)에 달하는 공동주택의 가격을 조사하는 방대한 업무이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 조사체계가 요구된다.

국토교통부 감독 하에 한국부동산원 본사에 종합상황실을 두고 한국부동산원 각 지사에 조사담당부를 편성하여 공동주택가격 조사·운영 체계를 갖추고 있다.

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



〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사·산정 체계도



시·도 관할지사	해당 지사
서울강남	서울중부, 서울동부, 서울남부
수원	성남, 안양, 의정부, 고양
인천	
춘천	강릉
대전	천안, 홍성
청주	충주
광주	순천
전주	군산
제주	
대구	안동, 포항
부산동부	부산서부
울산	
창원	진주

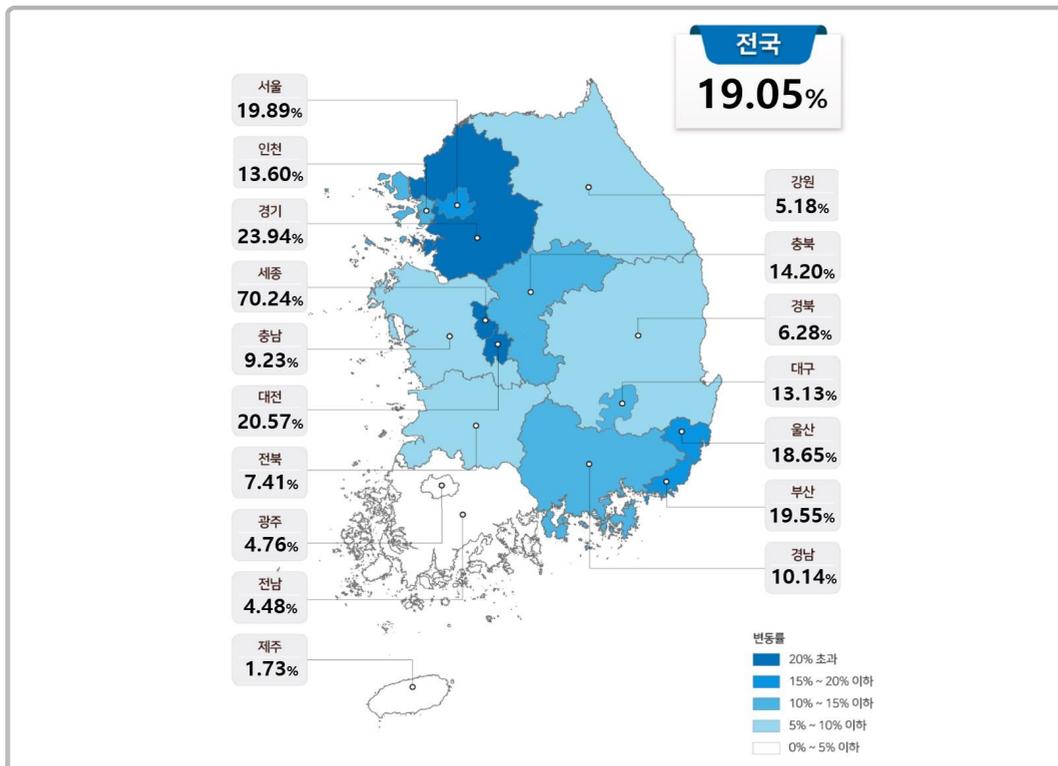
제 2 절 | 2021년 공동주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2021년도 1월 1일 기준 전국 공동주택 14,204,683호에 대한 가격을 2021년 4월 29일 관보를 통해 공시하였으며, 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 19.05% 상승, 전년도 변동률 5.98% 상승에 비해 상승 폭이 크게 증가하였다.

전년대비 변동률은 수도권 21.06%, 광역시(인천 제외) 15.88%, 도(수도권·광역시 제외) 12.41%로 나타났으며, 시·도별로는 세종(70.24%), 경기(23.94%), 대전(20.57%), 서울(19.89%) 등 17개 시·도 모두 전년도보다 가격이 상승하였다. 공동주택 공시가격 변동률은 <그림 7-2-2>와 같다.

〈그림 7-2-2〉 공동주택 공시가격 변동률



시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 세종시가 최고 상승률(70.24%) 기록했고, 경남 창원외창구(36.32%), 경기 용인기흥구(35.6%), 경기 용인수지구(34.74%), 서울 노원구(34.64%) 순이었다.

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

세종	70.24%	• 행정수도 이전 기대심리, 스마트 국가산업단지 예비 타당성 통과 영향 등
경남 창원외창	36.32%	• 외지인 투자수요 증가, 신규 입주물량 감소
경기 용인기흥	35.6%	• 용인 플랫폼시티 개발 및 GTX-A 용인역 신설에 따른 가격 상승 기대감 등
경기 용인수지	34.74%	• 리모델링 추진, 용인 플랫폼시티 개발 및 GTX-A 용인역 신설에 따른 가격 상승 기대감 등
서울 노원	34.64%	• 상계 주공 등 재건축 기대감, 광운대 역세권 개발 사업 영향 등



한편, 하락한 시군구 중에서는 전남 목포시(-7.34%)의 하락폭이 가장 컸으며, 전남 무안군(-7.28%), 전남 영암군(-5.58%), 충남 당진시(-5.54%), 경기 여주시(-4.4%) 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

전남 목포	-7.34%	• 코로나19 영향으로 인한 조선업 침체 영향
전남 무안	-7.28%	• 신규 입주물량 증가, 인구 감소 등
전남 영암	-5.58%	• 코로나19 영향으로 인한 조선업 침체 영향
충남 당진	-5.54%	• 신규 입주물량 증가, 외지인 투자수요 감소
경기 여주	-4.4%	• 신규 입주물량 증가, 노후아파트 가격 하락





2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2021년 공동주택가격은 한국부동산원에 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰하여 2020년 8월 18일부터 9월 30일까지 교육을 실시하고 2020년 9월 2일부터 2021년 2월 5일까지 공동주택가격을 조사·산정하였다. 조사·산정된 가격은 2021년 4월 26일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2021년 4월 29일 공시하였다. 2021년 공동주택가격 조사·산정 추진일정은 <표 7-2-3>과 같다.

<표 7-2-3> 2021년 공동주택가격 조사·산정 추진일정





나. 참여인원

조사에 참여한 인원은 총괄 실무자를 포함하여 약 520명이며 1인당 평균 조사·산정량은 약 856동으로 전년에 비해 약 11동이 증가하였다.

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	2020년	2021년	증감
참여인원(명)	520	520	-
1인당 평균 조사·산정 동수(동)	845	856	11(2.37%)

3. 소요 예산

2021년 공동주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 208.7억원으로 2020년에 비해 약 13.8억원 증가하였다. 항목별 예산을 보면 공동주택가격 조사·산정수수료는 수수료 증가를 반영하여 200.1억원, 주택가격 정보체계 위탁관리비 8억원, 각종 통지문 인쇄 및 우편료로 5천6백만원이 편성되었다.

연도별 공동주택가격 관련 예산현황은 <표 7-2-5>와 같다.

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2020(A)	2021(B)	증감(B-A)
계	19,477	20,868	1,391
○ 조사산정 수수료	18,621	20,012	1,391
○ 우편료 등 공공요금	17	17	-
○ 개별통지문 등 인쇄비	39	39	-
○ 공시가격정보체계 위탁사업비	800	800	-



4. 소유자 열람 및 의견청취

가. 대국민 홍보

공동주택가격은 재산세 및 종합부동산세 등 각종 세금의 과세기준이 되므로 공동주택가격 조사의 취지 및 방법과 활용범위 외에도 공동주택가격의 조사와 열람 및 의견제출방법 등에 대하여 적극적으로 홍보하였다. 홍보방법은 지역 TV 등 방송과 신문, 인터넷, 반사회, 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 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 듣는 절차로서, 공동주택가격 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하여 공동주택가격의 공신력을 제고하는데 그 목적이 있다.

2021년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 1,420만호의 공동주택가격(안)에 대하여 3월 16일부터 4월 5일까지 약 20일간 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 전체 약 1,420만호 중 의견 제출은 49,601호(공동주택가격 상향요구는 1,010호, 하향요구는 48,591호)로서 전체 공동주택을 기준으로 약 0.35%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	49,601	1,010	2.04	48,591	97.96
서 울	22,502	372	1.65	22,130	98.35
부 산	4,143	50	1.21	4,093	98.79
대 구	1,015	6	0.59	1,009	99.41
인 천	782	232	29.67	550	70.33
광 주	84	5	5.95	79	94.05
대 전	360	18	5.00	342	95.00
울 산	337	5	1.48	332	98.52
세 종	4,095	9	0.22	4,086	99.78
경 기	15,048	279	1.85	14,769	98.15
강 원	64	9	14.06	55	85.94
충 북	134	7	5.22	127	94.78
충 남	160	6	3.75	154	96.25
전 북	161	2	1.24	159	98.76
전 남	44	2	4.55	42	95.45
경 북	191	5	2.62	186	97.38
경 남	435	2	0.46	433	99.54
제 주	46	1	2.17	45	97.83

다. 제출된 의견의 처리

의견제출은 재조사·산정 후 의견제출 검토위원회를 거쳐 처리하였다. 의견제출은 전체 49,601건 중 약 2.04%가 상향조정을 요구하였으며, 상향요구 1,010호 중 177호(17.52%)를 상향조정하였다. 하향요구 48,591호 중 2,308호(4.75%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 약 94.99%인 47,116호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 5.01%)

〈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	49,601	1,010	48,591	2,485	177	2,308	5.01
서 울	22,502	372	22,130	865	109	756	3.84
부 산	4,143	50	4,093	392	4	388	9.46
대 구	1,015	6	1,009	9	0	9	0.89
인 천	782	232	550	14	11	3	1.79
광 주	84	5	79	1	0	1	1.19
대 전	360	18	342	3	1	2	0.83
울 산	337	5	332	8	0	8	2.37
세 종	4,095	9	4,086	470	0	470	11.48
경 기	15,048	279	14,769	638	43	595	4.24
강 원	64	9	55	7	6	1	10.94
충 북	134	7	127	9	2	7	6.72
충 남	160	6	154	6	0	6	3.75
전 북	161	2	159	1	0	1	0.62
전 남	44	2	42	2	0	2	4.55
경 북	191	5	186	6	1	5	3.14
경 남	435	2	433	54	0	54	12.41
제 주	46	1	45	0	0	0	0



5. 가격공시 및 이의신청

가. 공동주택가격의 결정

2021년 1월 1일 공시기준일로 하여 전국의 공동주택 약 1,420만호에 대해 2021년 4월 29일 공동주택가격을 결정·공시하였으며 이의신청분을 반영한 공동주택가격은 6월 25일 조정·공시하였다.

나. 이의신청

국민의 사후적인 권리 구제를 위해서 공동주택가격에 이의가 있는 자의 의견을 듣는 절차로서 2021년 4월 29일 결정·공시된 공동주택가격에 대하여 4월 29일부터 5월 28일까지 약 30일간 이의신청기간을 두고 있다. 공동주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

공동주택의 0.10%인 14,200호가 이의신청을 접수하였고 이중 실거래가와와의 차이 등을 이유로 96.25%인 13,667호가 하향조정을 요구하였으며, 3.75%인 533호는 상향조정을 요구한 것으로 나타났다. 이의신청 건수가 가장 많았던 지역은 서울로 5,689건(40.06%)의 이의신청이 접수되었고, 그 다음으로는 경기 3,934건(27.70%), 부산 1,855건(13.06%), 세종 942건(6.63%) 순이었다.

〈표 7-2-8〉 공동주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		호	비율(%)	호	비율(%)
전 국	14,200	533	0.04	13,667	0.96
서 울	5,689	217	0.04	5,472	0.96
부 산	1,855	18	0.01	1,837	0.99
대 구	490	3	0.01	487	0.99
인 천	336	54	0.16	282	0.84
광 주	40	2	0.05	38	0.95
대 전	209	6	0.03	203	0.97
울 산	193	3	0.02	190	0.98
세 종	942	1	0.00	941	1.00
경 기	3,934	208	0.05	3,726	0.95
강 원	15	1	0.07	14	0.93
충 북	41	6	0.15	35	0.85
충 남	82	1	0.01	81	0.99
전 북	52	2	0.04	50	0.96
전 남	66	1	0.02	65	0.98
경 북	112	5	0.04	107	0.96
경 남	104	1	0.01	103	0.99
제 주	40	4	0.10	36	0.90



다. 제출된 이의신청의 처리

이의신청 건은 재조사·산정 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 처리하였다.

이의신청건 중 상향요구 533호에 대해 4호(0.75%)를 상향조정, 하향요구 13,667호에 대하여 95호(0.7%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 99.3%인 14,101호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다. (반영률 0.7%)

〈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	14,200	533	13,667	99	4	95	0.70
서 울	5,689	217	5,472	45	3	42	0.79
부 산	1,855	18	1,837	35	0	35	1.89
대 구	490	3	487	0	0	0	0
인 천	336	54	282	1	0	1	0.30
광 주	40	2	38	0	0	0	0
대 전	209	6	203	2	0	2	0.96
울 산	193	3	190	3	0	3	1.55
세 종	942	1	941	1	0	1	0.11
경 기	3,934	208	3,726	9	1	8	0.23
강 원	15	1	14	1	0	1	6.67
충 북	41	6	35	0	0	0	0
충 남	82	1	81	0	0	0	0
전 북	52	2	50	0	0	0	0
전 남	66	1	65	2	0	2	3.03
경 북	112	5	107	0	0	0	0
경 남	104	1	103	0	0	0	0
제 주	40	4	36	0	0	0	0

03 2021년 공동주택가격 공시현황



제 1 절 | 공동주택 공시대상 분포현황

1. 공동주택 수

2021년 1월 1일 기준 공시대상 공동주택 수는 444,977동 14,204,683호이다. 용도별로는 아파트가 전체의 80.69%인 11,461,300호, 연립주택이 3.65%인 519,134호이며, 다세대주택은 2,224,249호로서 15.66%를 차지하고 있다. 지역별로는 수도권 7,433,592호(52.33%), 광역시 2,875,775호(20.25%), 시·군 지역 3,894,956호(27.42%)의 공동주택이 공시 대상이다.

이중 경기도에 소재하는 공동주택이 3,925,798호로 27.64%이며 서울시 소재 공동주택이 2,583,508호로 18.19%, 부산광역시 소재 공동주택이 1,047,049호로 7.37%를 차지하고 있다.

〈표 7-3-1〉 용도별·지역별 공동주택 수

(단위: 개수, 호)

구분	계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전 국	444,977	14,204,683	153,932	11,461,300	34,381	519,134	256,664	2,224,249
수도권	286,500	7,433,952	73,747	5,461,496	18,203	261,522	194,550	1,710,934
광역시	70,536	2,875,775	31,757	2,512,289	4,542	73,148	34,237	290,338
기 타	87,941	3,894,956	48,428	3,487,515	11,636	184,464	27,877	222,977

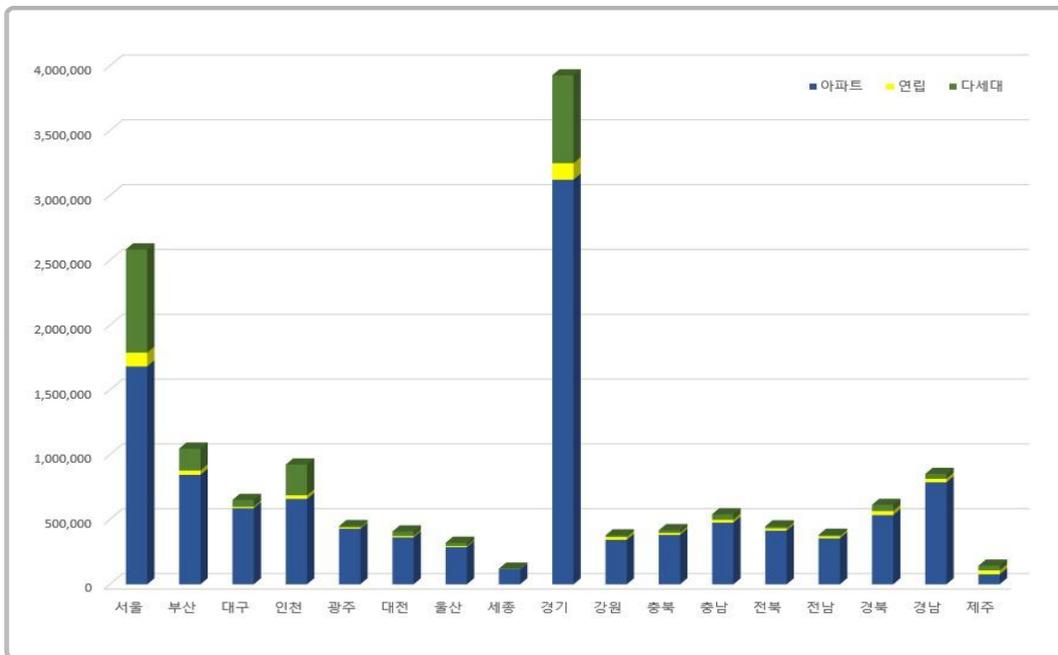
※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시: 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



2. 용도별 분포현황

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 용도별 분포현황을 보면 총 호수 기준으로 아파트는 경기 27.23%, 서울 14.67%, 부산 7.37%, 경남 6.87%, 인천 5.76%, 연립은 경기 24.66%, 서울 20.47%, 부산 6.32%, 경북 6.06%, 제주 5.91%, 다세대는 서울 35.80%, 경기 30.43%, 인천 10.69%, 부산 7.61%, 대구 2.37%의 순으로 공동주택이 분포하고 있다.

〈그림 7-3-1〉 시·도별·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	444,977	14,204,683	153,932	11,461,300	34,381	519,134	256,664	2,224,249
	100	100	34.59	80.69	7.73	3.65	57.68	15.66
서울	124,687	2,583,508	24,059	1,680,984	7,955	106,262	92,673	796,262
	100	100	19.3	65.07	6.38	4.11	74.32	30.82
부산	32,180	1,047,049	11,182	845,054	2,123	32,796	18,875	169,199
	100	100	34.75	80.71	6.6	3.13	58.65	16.16
대구	14,946	650,908	7,103	587,236	606	10,948	7,237	52,724
	100	100	47.52	90.22	4.05	1.68	48.42	8.1
인천	36,189	924,646	8,426	659,649	1,744	27,259	26,019	237,738
	100	100	23.28	71.34	4.82	2.95	71.9	25.71
광주	6,570	449,073	5,117	429,715	592	10,363	861	8,995
	100	100	77.88	95.69	9.01	2.31	13.11	2
대전	9,512	407,908	4,434	363,127	673	9,875	4,405	34,906
	100	100	46.61	89.02	7.08	2.42	46.31	8.56
울산	7,328	320,837	3,921	287,157	548	9,166	2,859	24,514
	100	100	53.51	89.5	7.48	2.86	39.01	7.64
세종	1,982	120,699	1,754	117,347	52	1,723	176	1,629
	100	100	88.5	97.22	2.62	1.43	8.88	1.35
경기	125,624	3,925,798	41,262	3,120,863	8,504	128,001	75,858	676,934
	100	100	32.85	79.5	6.77	3.26	60.38	17.24
강원	7,848	377,971	4,776	344,008	1,322	21,194	1,750	12,769
	100	100	60.86	91.01	16.85	5.61	22.3	3.38
충북	8,425	417,781	4,855	381,292	1,005	15,659	2,565	20,830
	100	100	57.63	91.27	11.93	3.75	30.45	4.99
충남	12,318	539,947	6,153	475,881	1,362	22,382	4,803	41,684
	100	100	49.95	88.13	11.06	4.15	38.99	7.72
전북	7,987	447,187	5,158	414,556	1,137	17,690	1,692	14,941
	100	100	64.58	92.7	14.24	3.96	21.18	3.34
전남	7,218	382,426	4,752	355,008	1,081	16,385	1,385	11,033
	100	100	65.84	92.83	14.98	4.28	19.19	2.89
경북	15,496	613,169	7,743	534,492	1,841	31,445	5,912	47,232
	100	100	49.97	87.17	11.88	5.13	38.15	7.7
경남	17,867	851,610	11,244	787,303	1,817	27,310	4,806	36,997
	100	100	62.93	92.45	10.17	3.21	26.9	4.34
제주	8,800	144,166	1,993	77,628	2,019	30,676	4,788	35,862
	100	100	22.65	53.85	22.94	21.28	54.41	24.88



3. 규모별(전용면적) 분포현황

규모별(전용면적) 공동주택 분포현황을 보면 전용면적 60㎡초과~85㎡이하의 공동주택이 41.72%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.75%로서 전체 공동주택의 약 64.47%가 이 두 구간에 분포하고 있다.

용도별로 규모별(전용면적) 분포현황을 보면 아파트는 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 45.31%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.37%로서 전체 아파트의 약 68.28%가 이 두 구간에 분포한다. 연립주택은 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 41.00%, 50㎡초과~60㎡이하가 24.68%로서 전체 연립주택의 약 65.68%가 이 두 구간에 있다. 다세대주택에서는 전용면적 33㎡초과~50㎡이하가 33.26%로 가장 높은 분포를 보이고 있고, 그 다음으로 높은 분포를 보이는 구간은 60㎡초과~85㎡이하, 50㎡초과~60㎡이하 순이다.

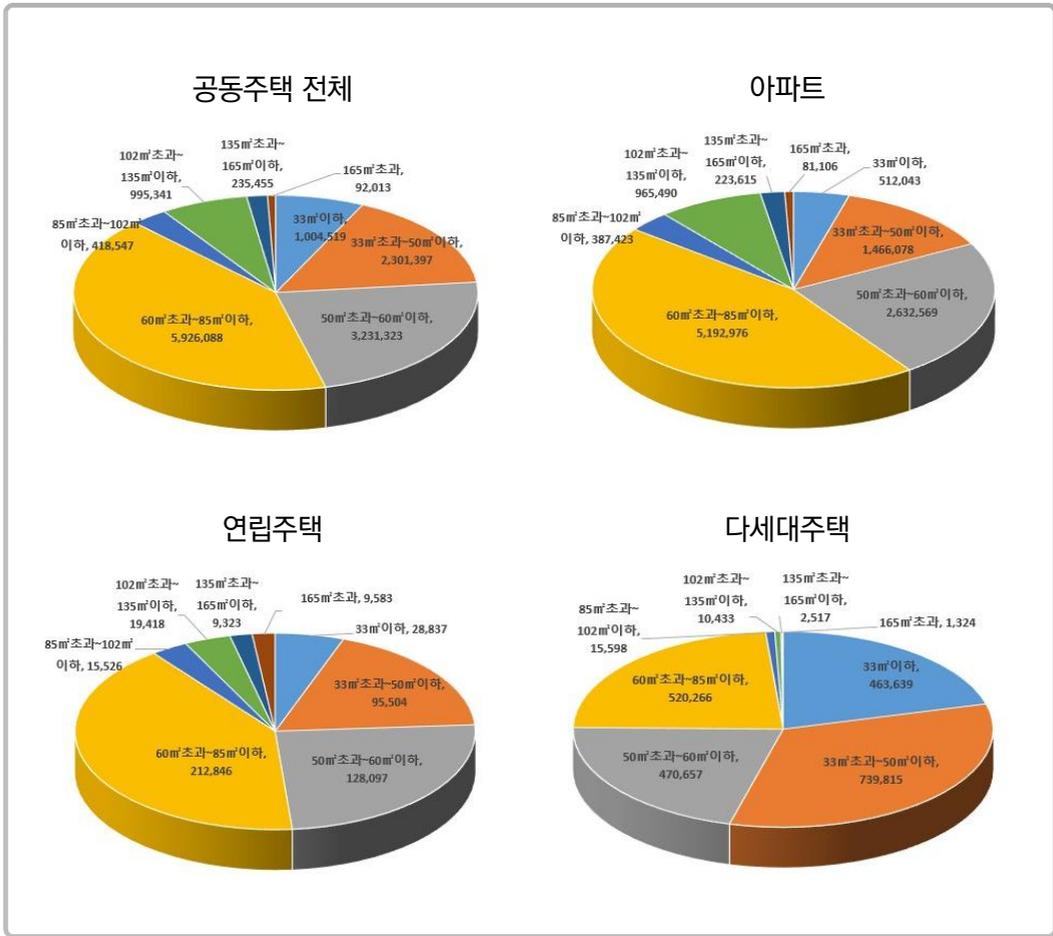
전용면적 50㎡이하의 전체 공동주택 기준에서는 23.27%인데, 아파트는 전체 아파트의 17.26%, 연립주택은 전체 연립주택의 23.95%에 불과한 반면, 다세대주택은 전체의 54.11%나 되어 상대적으로 다세대주택의 호별 전용면적이 작다는 것을 알 수 있다.

〈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
전체	14,204,683	1,004,519	2,301,397	3,231,323	5,926,088	418,547	995,341	235,455	92,013
	100%	7.07%	16.20%	22.75%	41.72%	2.95%	7.01%	1.66%	0.65%
아파트	11,461,300	512,043	1,466,078	2,632,569	5,192,976	387,423	965,490	223,615	81,106
	100%	4.47%	12.79%	22.97%	45.31%	3.38%	8.42%	1.95%	0.71%
연립	519,134	28,837	95,504	128,097	212,846	15,526	19,418	9,323	9,583
	100%	5.55%	18.40%	24.68%	41.00%	2.99%	3.74%	1.80%	1.85%
다세대	2,224,249	463,639	739,815	470,657	520,266	15,598	10,433	2,517	1,324
	100%	20.84%	33.26%	21.16%	23.39%	0.70%	0.47%	0.11%	0.06%

〈그림 7-3-2〉 용도별·규모별(전용면적) 분포 현황



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



〈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	14,204,683	1,004,519	2,301,397	3,231,323	5,926,088	418,547	995,341	235,455	92,013
	100	7.07	16.20	22.75	41.72	2.95	7.01	1.66	0.65
서울	2,583,508	329,059	468,083	520,520	889,993	64,429	219,942	58,386	33,096
	100	12.74	18.12	20.15	34.45	2.49	8.51	2.26	1.28
부산	1,047,049	113,869	132,622	204,547	451,679	24,023	83,548	26,611	10,150
	100	10.88	12.67	19.54	43.14	2.29	7.98	2.54	0.97
대구	650,908	26,869	66,056	154,900	306,542	12,523	67,013	10,611	6,394
	100	4.13	10.15	23.80	47.09	1.92	10.30	1.63	0.98
인천	924,646	48,986	236,781	207,635	323,301	33,608	58,808	12,895	2,632
	100	5.30	25.61	22.46	34.96	3.63	6.36	1.39	0.28
광주	449,073	31,198	51,746	114,106	201,966	8,590	30,551	8,961	1,955
	100	6.95	11.52	25.41	44.97	1.91	6.80	2.00	0.44
대전	407,908	29,665	56,841	77,001	185,525	18,903	30,378	7,708	1,887
	100	7.27	13.93	18.88	45.48	4.63	7.45	1.89	0.46
울산	320,837	12,272	33,327	68,129	174,124	7,069	19,554	5,548	814
	100	3.82	10.39	21.23	54.27	2.20	6.09	1.73	0.25
세종	120,699	10,201	7,955	27,011	50,735	13,299	11,033	409	56
	100	8.45	6.59	22.38	42.03	11.02	9.14	0.34	0.05
경기	3,925,798	219,301	648,298	890,790	1,624,473	161,470	290,212	65,370	25,884
	100	5.59	16.51	22.69	41.38	4.11	7.39	1.67	0.66
강원	377,971	18,127	72,357	110,100	148,751	7,937	16,402	3,650	647
	100	4.80	19.14	29.13	39.36	2.10	4.34	0.97	0.17
충북	417,781	28,047	79,135	107,768	170,887	6,530	19,952	4,519	943
	100	6.71	18.94	25.80	40.90	1.56	4.78	1.08	0.23
충남	539,947	38,212	102,598	122,509	226,029	13,256	30,275	5,200	1,868
	100	7.08	19.00	22.69	41.86	2.46	5.61	0.96	0.35
전북	447,187	25,118	71,296	129,019	179,786	9,364	26,056	4,990	1,558
	100	5.62	15.94	28.85	40.20	2.09	5.83	1.12	0.35
전남	382,426	16,273	65,157	102,883	175,681	4,376	14,779	2,535	742
	100	4.26	17.04	26.90	45.94	1.14	3.86	0.66	0.19
경북	613,169	22,358	80,515	166,222	300,326	8,175	28,620	5,992	961
	100	3.65	13.13	27.11	48.98	1.33	4.67	0.98	0.16
경남	851,610	20,088	105,211	208,397	439,791	22,081	43,544	10,479	2,019
	100	2.36	12.35	24.47	51.64	2.59	5.11	1.23	0.24
제주	144,166	14,876	23,419	19,786	76,499	2,914	4,674	1,591	407
	100	10.32	16.24	13.72	53.06	2.02	3.24	1.10	0.28

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	11,461,300	512,043	1,466,078	2,632,569	5,192,976	387,423	965,490	223,615	81,106
	100	4.47	12.79	22.97	45.31	3.38	8.42	1.95	0.71
서울	1,680,984	110,969	174,926	340,283	710,586	52,272	209,225	54,373	28,350
	100	6.60	10.41	20.24	42.27	3.11	12.45	3.23	1.69
부산	845,054	46,283	87,926	175,718	394,426	22,715	82,043	26,076	9,867
	100	5.48	10.40	20.79	46.67	2.69	9.71	3.09	1.17
대구	587,236	23,647	57,103	139,786	272,107	11,787	66,308	10,348	6,150
	100	4.03	9.72	23.80	46.34	2.01	11.29	1.76	1.05
인천	659,649	24,901	92,564	148,374	287,462	32,924	58,256	12,698	2,470
	100	3.77	14.03	22.49	43.58	4.99	8.83	1.92	0.37
광주	429,715	24,981	49,298	110,056	196,386	8,378	30,137	8,812	1,667
	100	5.81	11.47	25.61	45.70	1.95	7.01	2.05	0.39
대전	363,127	25,488	42,414	64,948	172,452	18,648	30,144	7,399	1,634
	100	7.02	11.68	17.89	47.49	5.14	8.30	2.04	0.45
울산	287,157	5,895	27,921	63,955	157,430	6,627	19,062	5,474	793
	100	2.05	9.72	22.27	54.82	2.31	6.64	1.91	0.28
세종	117,347	8,531	7,538	26,333	50,170	13,286	11,024	409	56
	100	7.27	6.42	22.44	42.75	11.32	9.39	0.35	0.05
경기	3,120,863	108,686	395,323	674,370	1,422,069	155,258	281,948	61,158	22,051
	100	3.48	12.67	21.61	45.57	4.97	9.03	1.96	0.71
강원	344,008	14,258	64,297	101,745	137,301	6,655	15,760	3,395	597
	100	4.14	18.69	29.58	39.91	1.93	4.58	0.99	0.17
충북	381,292	23,444	71,227	99,032	157,046	5,964	19,425	4,323	831
	100	6.15	18.68	25.97	41.19	1.56	5.09	1.13	0.22
충남	475,881	26,943	88,755	109,354	202,868	11,949	29,307	4,953	1,752
	100	5.66	18.65	22.98	42.63	2.51	6.16	1.04	0.37
전북	414,556	17,996	66,530	121,960	167,640	8,605	25,510	4,806	1,509
	100	4.34	16.05	29.42	40.44	2.08	6.15	1.16	0.36
전남	355,008	12,635	62,585	96,861	162,721	3,263	13,885	2,375	683
	100	3.56	17.63	27.28	45.84	0.92	3.91	0.67	0.19
경북	534,492	15,167	67,062	150,966	259,872	7,092	27,638	5,805	890
	100	2.84	12.55	28.24	48.62	1.33	5.17	1.09	0.17
경남	787,303	14,654	95,426	198,055	404,224	20,632	42,409	10,181	1,722
	100	1.86	12.12	25.16	51.34	2.62	5.39	1.29	0.22
제주	77,628	7,565	15,183	10,773	38,216	1,368	3,409	1,030	84
	100	9.75	19.56	13.88	49.23	1.76	4.39	1.33	0.11



〈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	519,134	28,837	95,504	128,097	212,846	15,526	19,418	9,323	9,583
	100	5.55	18.40	24.68	41.00	2.99	3.74	1.80	1.85
서울	106,262	4,683	17,801	21,516	43,256	5,843	6,127	2,902	4,134
	100	4.41	16.75	20.25	40.71	5.50	5.77	2.73	3.89
부산	32,796	1,382	9,650	7,452	12,487	498	781	347	199
	100	4.21	29.42	22.72	38.07	1.52	2.38	1.06	0.61
대구	10,948	434	2,220	2,701	4,651	189	406	166	181
	100	3.96	20.28	24.67	42.48	1.73	3.71	1.52	1.65
인천	27,259	1,160	6,587	9,069	9,554	235	366	148	140
	100	4.26	24.16	33.27	35.05	0.86	1.34	0.54	0.51
광주	10,363	1,044	1,371	2,845	4,303	83	333	111	273
	100	10.07	13.23	27.45	41.52	0.80	3.21	1.07	2.63
대전	9,875	791	1,783	2,539	4,021	65	153	288	235
	100	8.01	18.06	25.71	40.72	0.66	1.55	2.92	2.38
울산	9,166	1,206	1,229	1,323	4,769	250	328	50	11
	100	13.16	13.41	14.43	52.03	2.73	3.58	0.55	0.12
세종	1,723	1,119	103	252	231	10	8	-	-
	100	64.94	5.98	14.63	13.41	0.58	0.46	-	-
경기	128,001	5,727	23,847	35,552	46,670	3,178	5,808	3,657	3,562
	100	4.47	18.63	27.77	36.46	2.48	4.54	2.86	2.78
강원	21,194	1,513	5,518	5,959	6,604	855	498	208	39
	100	7.14	26.04	28.12	31.16	4.03	2.35	0.98	0.18
충북	15,659	721	3,017	5,539	5,607	202	372	145	56
	100	4.60	19.27	35.37	35.81	1.29	2.38	0.93	0.36
충남	22,382	2,122	3,792	5,725	8,917	797	727	189	113
	100	9.48	16.94	25.58	39.84	3.56	3.25	0.84	0.50
전북	17,690	1,401	2,671	4,929	7,687	427	389	151	35
	100	7.92	15.10	27.86	43.45	2.41	2.20	0.85	0.20
전남	16,385	939	1,461	4,513	7,789	776	725	128	54
	100	5.73	8.92	27.54	47.54	4.74	4.42	0.78	0.33
경북	31,445	1,575	5,992	7,461	15,015	524	687	154	37
	100	5.01	19.06	23.73	47.75	1.67	2.18	0.49	0.12
경남	27,310	855	4,674	6,049	13,607	814	808	248	255
	100	3.13	17.11	22.15	49.82	2.98	2.96	0.91	0.93
제주	30,676	2,165	3,788	4,673	17,678	780	902	431	259
	100	7.06	12.35	15.23	57.63	2.54	2.94	1.41	0.84

〈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	2,224,249	463,639	739,815	470,657	520,266	15,598	10,433	2,517	1,324
	100	20.84	33.26	21.16	23.39	0.70	0.47	0.11	0.06
서울	796,262	213,407	275,356	158,721	136,151	6,314	4,590	1,111	612
	100	26.80	34.58	19.93	17.10	0.79	0.58	0.14	0.08
부산	169,199	66,204	35,046	21,377	44,766	810	724	188	84
	100	39.13	20.71	12.63	26.46	0.48	0.43	0.11	0.05
대구	52,724	2,788	6,733	12,413	29,784	547	299	97	63
	100	5.29	12.77	23.54	56.49	1.04	0.57	0.18	0.12
인천	237,738	22,925	137,630	50,192	26,285	449	186	49	22
	100	9.64	57.89	21.11	11.06	0.19	0.08	0.02	0.01
광주	8,995	5,173	1,077	1,205	1,277	129	81	38	15
	100	57.51	11.97	13.40	14.20	1.43	0.90	0.42	0.17
대전	34,906	3,386	12,644	9,514	9,052	190	81	21	18
	100	9.70	36.22	27.26	25.93	0.54	0.23	0.06	0.05
울산	24,514	5,171	4,177	2,851	11,925	192	164	24	10
	100	21.09	17.04	11.63	48.65	0.78	0.67	0.10	0.04
세종	1,629	551	314	426	334	3	1	-	-
	100	33.82	19.28	26.15	20.50	0.18	0.06	-	-
경기	676,934	104,888	229,128	180,868	155,734	3,034	2,456	555	271
	100	15.49	33.85	26.72	23.01	0.45	0.36	0.08	0.04
강원	12,769	2,356	2,542	2,396	4,846	427	144	47	11
	100	18.45	19.91	18.76	37.95	3.34	1.13	0.37	0.09
충북	20,830	3,882	4,891	3,197	8,234	364	155	51	56
	100	18.64	23.48	15.35	39.53	1.75	0.74	0.24	0.27
충남	41,684	9,147	10,051	7,430	14,244	510	241	58	3
	100	21.94	24.11	17.82	34.17	1.22	0.58	0.14	0.01
전북	14,941	5,721	2,095	2,130	4,459	332	157	33	14
	100	38.29	14.02	14.26	29.84	2.22	1.05	0.22	0.09
전남	11,033	2,699	1,111	1,509	5,171	337	169	32	5
	100	24.46	10.07	13.68	46.87	3.05	1.53	0.29	0.05
경북	47,232	5,616	7,461	7,795	25,439	559	295	33	34
	100	11.89	15.80	16.50	53.86	1.18	0.62	0.07	0.07
경남	36,997	4,579	5,111	4,293	21,960	635	327	50	42
	100	12.38	13.81	11.60	59.36	1.72	0.88	0.14	0.11
제주	35,862	5,146	4,448	4,340	20,605	766	363	130	64
	100	14.35	12.40	12.10	57.46	2.14	1.01	0.36	0.18



제 2 절 | 공동주택 가격수준

1. 최고·최저가격

2021년 1월 1일 기준 전체 공동주택 중 공시가격이 가장 높은 공동주택은 서울시 강남구 청담동 더펜트하우스청담 전용면적 407.71㎡으로 공시가격은 160억3천2백만원이고, 공시가격이 가장 낮은 공동주택은 강원 영월군 영월읍 영흥리 소재 장릉레저타운 17.76㎡으로 공시가격은 269만원으로 조사되었다.

용도별 최고·최저가격 공동주택으로 아파트의 경우 163억2천만원이 최고이며 456만원이 최저가격이다. 연립주택은 최고가격이 72억9천8백만원, 최저가격은 345만원이며 다세대주택은 최고가격이 48억5천7백만원, 최저가격은 269만원이다.

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고·최저현황

(단위 : 천원)

구분		소재지	단지명	공동주택가격
전체	최고	서울 강남 청담	더펜트하우스청담	16,320,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,690
아파트	최고	서울 강남 청담	더펜트하우스청담	16,320,000
	최저	전남 고흥 도화 당오	뉴코아	4,560
연립	최고	서울 서초 서초	트라움하우스 5차	7,298,000
	최저	충북 충주 수안보 온천	일신주택	3,450
다세대	최고	서울 강남 대치	(964-5)	4,857,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,690

〈표 7-3-9〉 공동주택 시·도별 최고·최저가격

(단위 : 천원)

시도	구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
서울	최고	16,320,000	16,320,000	7,298,000	4,857,000
	최저	7,220	34,800	7,220	10,900
부산	최고	5,845,000	5,845,000	810,000	819,000
	최저	4,700	7,260	5,330	4,700
대구	최고	2,952,000	2,952,000	1,864,000	1,201,000
	최저	9,420	14,300	11,700	9,420
인천	최고	2,715,000	2,715,000	448,000	369,000
	최저	8,640	26,100	9,580	8,640
광주	최고	1,653,000	1,325,000	1,653,000	841,000
	최저	6,600	17,200	13,500	6,600
대전	최고	1,847,000	1,847,000	1,059,000	983,000
	최저	5,990	16,700	12,200	5,990
울산	최고	1,112,000	1,112,000	443,000	417,000
	최저	7,880	12,200	7,880	8,690
세종	최고	1,628,000	1,628,000	223,000	297,000
	최저	12,100	12,500	23,600	12,100
경기	최고	4,258,000	4,258,000	3,559,000	1,155,000
	최저	5,320	14,000	9,850	5,320
강원	최고	756,000	597,000	756,000	284,000
	최저	2,690	5,520	5,870	2,690
충북	최고	1,008,000	1,008,000	334,000	403,000
	최저	3,450	7,420	3,450	4,630
충남	최고	1,189,000	1,189,000	434,000	319,000
	최저	6,420	6,630	7,670	6,420
전북	최고	837,000	837,000	818,000	299,000
	최저	5,960	5,990	6,920	5,960
전남	최고	950,000	950,000	434,000	302,000
	최저	3,430	4,560	8,210	3,430
경북	최고	745,000	621,000	745,000	275,000
	최저	4,210	6,260	6,580	4,210
경남	최고	900,000	900,000	702,000	659,000
	최저	7,310	13,500	8,860	7,310
제주	최고	3,116,000	708,000	3,116,000	1,375,000
	최저	12,300	24,400	13,900	12,300



2. 가격수준별 분포현황

공동주택가격 수준별 분포현황은 5천만원 이하 수준의 공동주택이 10.65%, 5천만원 초과~1억원 이하가 19.6%, 1억원 초과~2억원 이하가 29.72%로서 전체 공동주택 중 2억원 이하는 8,518,555호로 60%며, 6억원 초과는 1,116,046호로 조사되었다.

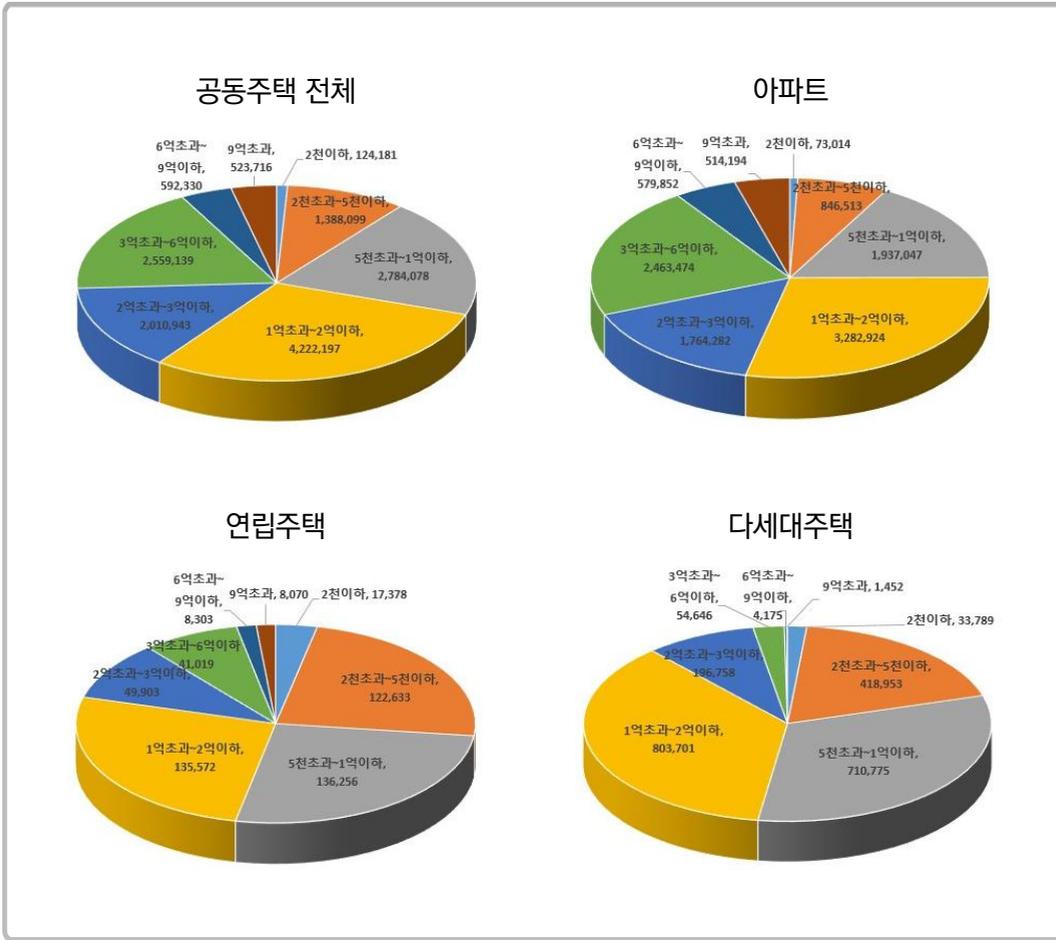
아파트는 1억원 초과~2억원 이하가 차지하는 비율이 28.64%로 가장 높고, 연립주택은 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 26.25%로 가장 높았고, 다세대주택도 1억원 초과~2억원 이하의 비율이 36.13%로 가장 높게 나타나고 있다.

〈표 7-3-10〉 용도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	전체	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전체	14,204,683	124,181	1,388,099	2,784,078	4,222,197	2,010,943	2,559,139	592,330	523,716
	100	0.87	9.77	19.60	29.72	14.16	18.02	4.17	3.69
아파트	11,461,300	73,014	846,513	1,937,047	3,282,924	1,764,282	2,463,474	579,852	514,194
	100	0.64	7.39	16.90	28.64	15.39	21.49	5.06	4.49
연립 주택	519,134	17,378	122,633	136,256	135,572	49,903	41,019	8,303	8,070
	100	3.35	23.62	26.25	26.12	9.61	7.90	1.60	1.55
다세대 주택	2,224,249	33,789	418,953	710,775	803,701	196,758	54,646	4,175	1,452
	100	1.52	18.84	31.96	36.13	8.85	2.46	0.19	0.07

〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황



시·도별·가격수준별 공동주택 분포현황으로 서울과 세종은 3억원 초과~6억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 충남, 경남, 제주는 1억원 초과~2억원 이하 구간에, 강원, 충북, 전북, 전남은 5천만원 초과~1억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있으며, 경북은 2천만원 초과~5천만원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있다.

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



〈표 7-3-11〉 공동주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전국	14,204,683	124,181	1,388,099	2,784,078	4,222,197	2,010,943	2,559,139	592,330	523,716
	100	0.87	9.77	19.60	29.72	14.16	18.02	4.17	3.69
서울	2,583,508	107	8,356	167,679	598,247	321,252	729,201	346,116	412,550
	100	0.00	0.32	6.49	23.16	12.43	28.23	13.40	15.97
부산	1,047,049	8,682	116,623	210,426	346,827	159,417	162,469	30,441	12,164
	100	0.83	11.14	20.10	33.12	15.23	15.52	2.91	1.16
대구	650,908	643	28,261	113,277	248,119	140,281	95,737	15,484	9,106
	100	0.10	4.34	17.40	38.12	21.55	14.71	2.38	1.40
인천	924,646	742	88,668	237,781	295,692	151,578	143,914	5,394	877
	100	0.08	9.59	25.72	31.98	16.39	15.56	0.58	0.09
광주	449,073	3,348	34,397	120,874	176,567	66,438	44,780	2,061	608
	100	0.75	7.66	26.92	39.32	14.79	9.97	0.46	0.14
대전	407,908	692	44,147	73,861	119,823	86,331	75,790	5,177	2,087
	100	0.17	10.82	18.11	29.38	21.16	18.58	1.27	0.51
울산	320,837	826	29,674	85,815	105,584	54,725	41,173	2,900	140
	100	0.26	9.25	26.75	32.91	17.06	12.83	0.90	0.04
세종	120,699	516	4,940	8,645	9,548	8,911	68,498	17,996	1,645
	100	0.43	4.09	7.16	7.91	7.38	56.75	14.91	1.36
경기	3,925,798	4,701	191,432	593,462	1,109,396	701,060	1,080,197	161,250	84,300
	100	0.12	4.88	15.12	28.26	17.86	27.52	4.11	2.15
강원	377,971	13,569	81,863	130,807	128,634	20,111	2,959	28	-
	100	3.59	21.66	34.61	34.03	5.32	0.78	0.01	-
충북	417,781	14,456	100,396	125,993	121,122	44,323	10,703	738	50
	100	3.46	24.03	30.16	28.99	10.61	2.56	0.18	0.01
충남	539,947	15,785	141,391	138,032	185,666	37,741	20,134	1,172	26
	100	2.92	26.19	25.56	34.39	6.99	3.73	0.22	0.00
전북	447,187	22,812	106,312	150,855	114,689	30,333	22,046	140	-
	100	5.10	23.77	33.73	25.65	6.78	4.93	0.03	-
전남	382,426	9,986	89,461	130,742	115,300	28,788	8,148	-	1
	100	2.61	23.39	34.19	30.15	7.53	2.13	-	0.00
경북	613,169	23,688	185,438	171,841	185,270	38,524	8,400	8	-
	100	3.86	30.24	28.03	30.22	6.28	1.37	0.00	-
경남	851,610	3,489	124,895	283,317	307,276	93,884	35,601	3,148	-
	100	0.41	14.67	33.27	36.08	11.02	4.18	0.37	-
제주	144,166	139	11,845	40,671	54,437	27,246	9,389	277	162
	100	0.10	8.22	28.21	37.76	18.90	6.51	0.19	0.11

〈표 7-3-12〉 아파트 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전국	11,461,300	73,014	846,513	1,937,047	3,282,924	1,764,282	2,463,474	579,852	514,194
	100	0.64	7.39	16.90	28.64	15.39	21.49	5.06	4.49
서울	1,680,984	-	165	26,155	114,413	135,374	661,102	338,014	405,761
	100	-	0.01	1.56	6.81	8.05	39.33	20.11	24.14
부산	845,054	5,831	40,209	128,335	310,412	156,635	161,089	30,379	12,164
	100	0.69	4.76	15.19	36.73	18.54	19.06	3.59	1.44
대구	587,236	386	19,920	77,966	230,041	138,977	95,480	15,434	9,032
	100	0.07	3.39	13.28	39.17	23.67	16.26	2.63	1.54
인천	659,649	-	10,959	99,403	249,492	150,794	142,730	5,394	877
	100	-	1.66	15.07	37.82	22.86	21.64	0.82	0.13
광주	429,715	890	27,568	116,440	173,046	65,400	43,815	1,954	602
	100	0.21	6.42	27.10	40.27	15.22	10.20	0.45	0.14
대전	363,127	14	22,260	57,446	114,845	85,962	75,525	4,998	2,077
	100	0.00	6.13	15.82	31.63	23.67	20.80	1.38	0.57
울산	287,157	98	17,478	70,463	100,987	54,318	40,773	2,900	140
	100	0.03	6.09	24.54	35.17	18.92	14.20	1.01	0.05
세종	117,347	329	3,073	7,733	9,177	8,896	68,498	17,996	1,645
	100	0.28	2.62	6.59	7.82	7.58	58.37	15.34	1.40
경기	3,120,863	435	46,111	298,571	815,958	659,974	1,060,545	157,450	81,819
	100	0.01	1.48	9.57	26.15	21.15	33.98	5.05	2.62
강원	344,008	8,466	63,788	122,718	126,697	19,647	2,692	-	-
	100	2.46	18.54	35.67	36.83	5.71	0.78	-	-
충북	381,292	10,762	79,090	116,763	119,009	44,214	10,666	738	50
	100	2.82	20.74	30.62	31.21	11.60	2.80	0.19	0.01
충남	475,881	8,811	103,661	122,410	182,368	37,393	20,040	1,172	26
	100	1.85	21.78	25.72	38.32	7.86	4.21	0.25	0.01
전북	414,556	14,485	91,523	144,938	111,533	30,026	21,924	127	-
	100	3.49	22.08	34.96	26.90	7.24	5.29	0.03	-
전남	355,008	7,148	75,380	123,749	112,533	28,319	7,878	-	1
	100	2.01	21.23	34.86	31.70	7.98	2.22	-	0.00
경북	534,492	14,207	143,951	149,601	180,678	38,008	8,043	4	-
	100	2.66	26.93	27.99	33.80	7.11	1.50	0.00	-
경남	787,303	1,152	97,422	255,046	302,015	93,291	35,279	3,098	-
	100	0.15	12.37	32.39	38.36	11.85	4.48	0.39	-
제주	77,628	-	3,955	19,310	29,720	17,054	7,395	194	-
	100	-	5.09	24.88	38.29	21.97	9.53	0.25	-



〈표 7-3-13〉 연립주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전국	519,134	17,378	122,633	136,256	135,572	49,903	41,019	8,303	8,070
	100	3.35	23.62	26.25	26.12	9.61	7.90	1.60	1.55
서울	106,262	19	276	7,427	44,819	24,778	19,432	4,105	5,406
	100	0.02	0.26	6.99	42.18	23.32	18.29	3.86	5.09
부산	32,796	574	8,201	15,198	7,172	886	739	26	-
	100	1.75	25.01	46.34	21.87	2.70	2.25	0.08	-
대구	10,948	74	1,082	4,829	4,083	572	196	49	63
	100	0.68	9.88	44.11	37.29	5.22	1.79	0.45	0.58
인천	27,259	57	1,930	11,325	12,254	514	1,179	-	-
	100	0.21	7.08	41.55	44.95	1.89	4.33	-	-
광주	10,363	73	2,637	2,732	2,951	1,022	840	102	6
	100	0.70	25.45	26.36	28.48	9.86	8.11	0.98	0.06
대전	9,875	113	4,011	3,366	1,788	201	212	176	8
	100	1.14	40.62	34.09	18.11	2.04	2.15	1.78	0.08
울산	9,166	74	2,464	3,884	2,198	238	308	-	-
	100	0.81	26.88	42.37	23.98	2.60	3.36	-	-
세종	1,723	-	627	764	327	5	-	-	-
	100	-	36.39	44.34	18.98	0.29	-	-	-
경기	128,001	1,100	18,560	40,597	34,926	11,534	15,140	3,688	2,456
	100	0.86	14.50	31.72	27.29	9.01	11.83	2.88	1.92
강원	21,194	3,368	11,243	4,627	1,217	444	267	28	-
	100	15.89	53.05	21.83	5.74	2.09	1.26	0.13	-
충북	15,659	1,754	10,306	2,466	1,030	79	24	-	-
	100	11.20	65.82	15.75	6.58	0.50	0.15	-	-
충남	22,382	2,031	12,513	5,717	1,817	237	67	-	-
	100	9.07	55.91	25.54	8.12	1.06	0.30	-	-
전북	17,690	3,226	8,808	2,997	2,258	266	122	13	-
	100	18.24	49.79	16.94	12.76	1.50	0.69	0.07	-
전남	16,385	1,449	7,953	4,322	1,966	426	269	-	-
	100	8.84	48.54	26.38	12.00	2.60	1.64	-	-
경북	31,445	3,019	17,024	8,162	2,418	461	357	4	-
	100	9.60	54.14	25.96	7.69	1.47	1.14	0.01	-
경남	27,310	405	12,868	9,684	3,437	556	311	49	-
	100	1.48	47.12	35.46	12.59	2.04	1.14	0.18	-
제주	30,676	42	2,130	8,159	10,911	7,684	1,556	63	131
	100	0.14	6.94	26.60	35.57	25.05	5.07	0.21	0.43

〈표 7-3-14〉 다세대주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	2,224,249	33,789	418,953	710,775	803,701	196,758	54,646	4,175	1,452
	100	1.52	18.84	31.96	36.13	8.85	2.46	0.19	0.07
서 울	796,262	88	7,915	134,097	439,015	161,100	48,667	3,997	1,383
	100	0.01	0.99	16.84	55.13	20.23	6.11	0.50	0.17
부 산	169,199	2,277	68,213	66,893	29,243	1,896	641	36	-
	100	1.35	40.32	39.54	17.28	1.12	0.38	0.02	-
대 구	52,724	183	7,259	30,482	13,995	732	61	1	11
	100	0.35	13.77	57.81	26.54	1.39	0.12	0.00	0.02
인 천	237,738	685	75,779	127,053	33,946	270	5	-	-
	100	0.29	31.88	53.44	14.28	0.11	0.00	-	-
광 주	8,995	2,385	4,192	1,702	570	16	125	5	-
	100	26.51	46.60	18.92	6.34	0.18	1.39	0.06	-
대 전	34,906	565	17,876	13,049	3,190	168	53	3	2
	100	1.62	51.21	37.38	9.14	0.48	0.15	0.01	0.01
울 산	24,514	654	9,732	11,468	2,399	169	92	-	-
	100	2.67	39.70	46.78	9.79	0.69	0.38	-	-
세 종	1,629	187	1,240	148	44	10	-	-	-
	100	11.48	76.12	9.09	2.70	0.61	-	-	-
경 기	676,934	3,166	126,761	254,294	258,512	29,552	4,512	112	25
	100	0.47	18.73	37.57	38.19	4.37	0.67	0.02	0.00
강 원	12,769	1,735	6,832	3,462	720	20	-	-	-
	100	13.59	53.50	27.11	5.64	0.16	-	-	-
충 북	20,830	1,940	11,000	6,764	1,083	30	13	-	-
	100	9.31	52.81	32.47	5.20	0.14	0.06	-	-
충 남	41,684	4,943	25,217	9,905	1,481	111	27	-	-
	100	11.86	60.50	23.76	3.55	0.27	0.06	-	-
전 북	14,941	5,101	5,981	2,920	898	41	-	-	-
	100	34.14	40.03	19.54	6.01	0.27	-	-	-
전 남	11,033	1,389	6,128	2,671	801	43	1	-	-
	100	12.59	55.54	24.21	7.26	0.39	0.01	-	-
경 북	47,232	6,462	24,463	14,078	2,174	55	-	-	-
	100	13.68	51.79	29.81	4.60	0.12	-	-	-
경 남	36,997	1,932	14,605	18,587	1,824	37	11	1	-
	100	5.22	39.48	50.24	4.93	0.10	0.03	0.00	-
제 주	35,862	97	5,760	13,202	13,806	2,508	438	20	31
	100	0.27	16.06	36.81	38.50	6.99	1.22	0.06	0.09

제 8 편

공시가격 현실화



제1장 공시가격 현실화 개요

제2장 현실화 목표 및 추진방식

제3장 유형별 공시가격 현실화율 변동

01 공시가격 현실화 개요



「부동산 가격공시에 관한 법률」은 부동산의 적정가격을 공시함으로써 부동산의 적정한 가격형성과 각종 조세와 부담금 등의 형평성을 도모하는 것을 목적으로 규정하고 있으며, 적정가격은 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 규정하여 정상적인 시장에서 형성되는 시세 수준을 반영하여 부동산의 가격을 공시하도록 하고 있다.

부동산 공시가격은 '89년 도입 이래 제도 취지에 맞게 점진적으로 시세 반영률을 높이기 위해 노력해 왔다. 그러나, '19년 부동산 가격공시 결과로 나타난 부동산 유형별 공시가격의 시세 반영 수준은 표준지 64.8%, 표준주택 53.0%, 공동주택 68.1% 정도로 여전히 시세의 50~60% 수준에 그쳤다.

이에 따라, 국회에서는 공시가격 제도의 취지에 맞게 공시가격이 적정가격을 반영하도록 시세 반영률의 목표를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 「부동산 가격공시에 관한 법률」을 개정하였다.

제26조의2(적정가격 반영을 위한 계획 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보하기 위하여 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 계획을 수립하여야 한다.

② 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 부동산 가격의 변동 상황, 지역 간의 형평성, 해당 부동산의 특수성 등 제반사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

③ 국토교통부장관이 제1항에 따른 계획을 수립하는 때에는 관계 행정기관과의 협의를 거쳐 공청회를 실시하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장은 부동산공시가격을 결정·공시하는 경우 제1항에 따른 계획에 부합하도록 하여야 한다.



02 현실화 목표 및 추진방식



‘부동산 공시가격 현실화 계획’에서는 공시가격의 시세반영률의 목표를 90%로 정하고 있다. 적정가격을 공시하도록 한 「부동산 가격공시에 관한 법률」의 취지를 반영하면서 공시가격 조사·산정 과정에서 발생할 수 있는 현실적인 오차를 감안하여 목표를 설정한 것이다.

현실화 계획에서는 개별부동산들의 현실화 현황과 현실화에 따른 공시가격 변동 영향 등을 종합적으로 고려하여 부동산의 유형별·시세구간별로 목표 도달시점을 정하고 있다. 현실화 분포 편차가 커서 형평성 제고 시급한 시세 9억원 미만의 주택에 대해서는 2023년까지 3년간 현실화율의 균형성을 우선적으로 확보한 이후 연평균 3%p 수준으로 현실화율을 제고하게 된다. 현실화율 분포편차가 상대적으로 적은 시세 9억원 이상의 주택과 토지는 연평균 3%p 수준으로 현실화율이 제고된다. 계획에 따른 경우 토지는 2028년, 공동주택은 2030년, 단독주택은 2035년까지 현실화율 목표를 달성하게 된다.

‘부동산 공시가격 현실화 계획’에 따른 유형별 현실화율 예상 추이는 아래 <표 8-2-1>과 같다. '21년 공시에서는 종합적으로 토지는 68.6%, 단독(표준)주택은 55.9%, 공동주택은 70.2%의 현실화율 달성을 목표로 하고 있다.

〈표 8-2-1〉 현실화율 예상 추이

(단위 : %)

구분	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35
단독주택	53.6	55.9	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
공동주택	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0
토지	65.5	68.6	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0	90.0

03 유형별 공시가격 현실화율 변동



2021년 부동산 가격공시에 따른 공시가격의 현실화율은 공시가격 현실화 계획에 따른 '21년 목표치와 유사한 수준으로 나타났다.

표준지의 2021년 현실화율은 68.4%로서 2020년 대비 약 2.9%p 현실화율 제고가 이루어졌으며, 공시가격 현실화 계획에 따른 현실화율 목표치인 68.6%와 대체로 유사한 수준이다.

표준주택의 2021년 현실화율은 55.8%로서 2020년 대비 약 2.2%p 현실화율 제고가 이루어졌고, 현실화 계획에 따른 목표치인 55.9%와 대체로 유사한 수준이다.

공동주택의 2021년 현실화율은 70.2%로서 2020년 대비 약 1.2%p 현실화율이 제고되었고, 현실화율 목표치인 70.2%와 같은 수준으로 나타났다.

현실화율 결과와 계획에 따른 목표치 간에 차이가 발생하는 주요 원인은 공시가격을 표시할 때 3~4자리수까지만 표시하고, 나머지는 단수처리함에 따른 효과가 영향을 미치는 것으로 검토된다.

〈표 8-3-1〉 현실화율 변동

(단위 : %)

년 도	2019년	2020년	2021년
토지	64.8	65.5	68.4
단독주택	53.0	53.6	55.8
공동주택	68.1	69.0	70.2

자료편

통계자료





자 료 편

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준	224
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준	248
〈표 3〉 2021년도 개별공시지가 조사필지 현황	272
〈표 4〉 2021년도 개별주택 조사호수 현황	273
〈표 5〉 2021년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황	274
〈표 6〉 2021년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과	276
〈표 7〉 2021년 시·도별 공시지가 총액	278
〈표 8〉 2021년 시·도별 단독주택가격 총액	279
〈표 9〉 연도별 공시지가 조사현황	280
〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황	282
〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)	284
〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황	286
〈표 13〉 2021년 개별단독주택가격 관련 현황	288
〈표 14〉 2021년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률	289



〈 표 1 〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준

구분	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	206,500,000	225	46,150,000	2,650	206,500,000	5,600
수 도 권	206,500,000	345	46,150,000	22,500	206,500,000	78,000
광 역 시	45,150,000	360	13,050,000	20,500	45,150,000	142,500
기 타	12,800,000	225	7,085,000	2,650	12,800,000	5,600
서울특별시	206,500,000	7,500	46,150,000	46,000	206,500,000	2,415,000
종 로 구	66,700,000	14,500	30,050,000	229,000	66,700,000	3,445,000
중 구	206,500,000	184,000	40,050,000	184,000	206,500,000	3,685,000
용 산 구	37,850,000	404,000	31,400,000	404,000	37,850,000	8,190,000
성 동 구	29,050,000	322,500	15,150,000	322,500	29,050,000	4,275,000
광 진 구	43,500,000	38,000	28,050,000	482,000	43,500,000	4,855,000
동대문구	25,450,000	153,000	14,950,000	153,000	25,450,000	3,885,000
중 랑 구	12,800,000	42,500	11,150,000	2,130,000	12,800,000	3,680,000
성 북 구	25,700,000	51,500	18,200,000	159,000	25,700,000	3,145,000
강 북 구	17,900,000	30,500	16,200,000	137,000	17,900,000	2,500,000
도 봉 구	13,400,000	7,500	9,630,000	178,500	13,400,000	3,460,000
노 원 구	19,550,000	13,000	14,500,000	665,500	19,550,000	3,055,000
은 평 구	20,300,000	16,000	12,350,000	107,500	20,300,000	3,220,000
서대문구	51,950,000	12,500	33,400,000	46,000	51,950,000	3,860,000
마 포 구	31,050,000	333,500	27,050,000	563,500	31,050,000	6,325,000
양 천 구	18,050,000	75,500	13,200,000	178,000	18,050,000	3,575,000
강 서 구	14,400,000	64,000	11,450,000	107,500	14,400,000	3,320,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
19,100,000	695	7,455,000	325	3,810,000	225
19,100,000	7,950	7,455,000	1,700	3,810,000	345
4,135,000	8,300	5,180,000	360	542,000	415
2,200,000	695	1,510,000	325	3,255,000	225
19,100,000	215,000	7,455,000	7,500	-	-
-	-	2,275,000	14,500	-	-
-	-	2,065,000	2,065,000	-	-
-	-	3,595,000	516,500	-	-
19,100,000	4,860,000	921,000	449,500	-	-
-	-	4,160,000	38,000	-	-
-	-	255,500	255,500	-	-
-	-	2,350,000	42,500	-	-
-	-	2,900,000	51,500	-	-
-	-	2,385,000	30,500	-	-
6,385,000	2,585,000	2,930,000	7,500	-	-
-	-	3,085,000	13,000	-	-
-	-	3,735,000	16,000	-	-
-	-	2,145,000	12,500	-	-
-	-	3,980,000	333,500	-	-
4,015,000	3,795,000	2,515,000	75,500	-	-
10,050,000	215,000	3,970,000	64,000	-	-



구분	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	15,350,000	46,500	10,550,000	203,000	15,350,000	3,450,000
금 천 구	12,850,000	29,000	8,800,000	183,500	12,850,000	3,725,000
영 등 포 구	35,500,000	397,000	15,700,000	470,500	35,500,000	3,730,000
동 작 구	28,250,000	159,000	19,050,000	175,000	28,250,000	2,415,000
관 악 구	29,000,000	25,500	15,800,000	161,500	29,000,000	4,875,000
서 초 구	112,000,000	22,000	40,500,000	299,000	112,000,000	6,570,000
강 남 구	107,000,000	77,500	46,150,000	494,500	107,000,000	6,825,000
송 파 구	49,800,000	237,500	22,200,000	745,000	49,800,000	5,340,000
강 동 구	28,300,000	60,000	15,650,000	2,380,000	28,300,000	3,845,000
부산광역시	45,150,000	1,000	13,050,000	44,000	45,150,000	167,000
중 구	42,350,000	27,500	3,175,000	214,500	42,350,000	808,000
서 구	9,530,000	3,750	4,885,000	120,000	9,530,000	956,500
동 구	10,800,000	1,850	3,825,000	110,000	10,800,000	292,000
영 도 구	5,605,000	4,200	3,560,000	133,000	5,605,000	683,500
부 산 진 구	45,150,000	3,750	5,790,000	188,000	45,150,000	689,500
동 래 구	13,050,000	2,350	13,050,000	44,000	11,450,000	1,135,000
남 구	14,350,000	9,250	6,435,000	270,000	14,350,000	1,120,000
북 구	17,150,000	1,550	6,665,000	74,500	17,150,000	1,125,000
해운대구	17,150,000	4,250	7,040,000	100,000	17,150,000	1,140,000
사 하 구	11,050,000	2,600	5,095,000	101,000	11,050,000	751,500
금 정 구	11,950,000	1,000	10,950,000	183,000	11,950,000	1,175,000
강 서 구	5,105,000	2,450	3,850,000	115,500	5,105,000	167,000
연 제 구	16,750,000	1,900	5,540,000	154,500	16,750,000	1,475,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
8,210,000	637,500	3,850,000	46,500	-	-
8,125,000	2,010,000	1,455,000	29,000	-	-
12,950,000	690,000	773,000	397,000	-	-
-	-	6,990,000	159,000	-	-
-	-	4,390,000	25,500	-	-
-	-	4,105,000	22,000	-	-
-	-	7,455,000	77,500	-	-
-	-	7,435,000	237,500	-	-
1,810,000	1,810,000	6,115,000	60,000	-	-
4,135,000	36,500	2,325,000	1,000	513,000	325,500
1,830,000	768,500	710,000	27,500	-	-
2,365,000	284,000	2,325,000	3,750	-	-
1,505,000	970,000	264,500	1,850	-	-
3,360,000	665,000	923,000	4,200	-	-
-	-	749,500	3,750	-	-
629,000	629,000	870,500	2,350	-	-
2,675,000	487,500	1,045,000	9,250	-	-
-	-	841,500	1,550	-	-
4,135,000	1,085,000	1,765,000	4,250	-	-
2,225,000	201,000	1,885,000	2,600	-	-
2,695,000	935,000	1,135,000	1,000	-	-
1,340,000	36,500	1,345,000	2,450	513,000	325,500
1,165,000	1,165,000	711,000	1,900	-	-



구분	전 체		도 시			
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	12,400,000	20,500	8,160,000	208,500	12,400,000	1,640,000
사 상 구	18,700,000	5,200	4,040,000	217,000	18,700,000	962,500
기 장 군	5,485,000	1,950	4,575,000	57,000	5,485,000	252,500
대구광역시	40,300,000	360	8,265,000	65,000	40,300,000	206,500
중 구	40,300,000	513,500	8,265,000	652,500	40,300,000	643,000
동 구	6,525,000	785	3,085,000	148,000	6,525,000	425,500
서 구	5,610,000	3,250	3,400,000	214,500	5,610,000	442,500
남 구	4,850,000	1,350	3,355,000	299,500	4,850,000	713,500
북 구	10,600,000	1,300	6,445,000	226,000	10,600,000	499,500
수 성 구	12,400,000	1,200	6,220,000	228,000	12,400,000	913,000
달 서 구	5,830,000	845	4,725,000	299,500	5,830,000	879,000
달 성 군	4,570,000	360	3,525,000	65,000	4,570,000	206,500
인천광역시	13,950,000	345	7,105,000	22,500	13,950,000	110,500
중 구	5,630,000	11,000	3,125,000	681,000	5,630,000	789,000
동 구	3,620,000	76,500	3,390,000	638,000	3,620,000	784,500
미 추 흘 구	7,665,000	16,000	5,495,000	681,500	7,665,000	846,500
연 수 구	5,480,000	15,000	4,800,000	206,000	5,480,000	766,500
남 동 구	10,650,000	12,500	7,105,000	72,000	10,650,000	475,000
부 평 구	13,950,000	20,000	4,835,000	440,000	13,950,000	1,435,000
계 양 구	4,340,000	7,650	4,075,000	193,000	4,340,000	1,555,000
서 구	5,105,000	6,750	4,860,000	89,500	5,105,000	506,000
강 화 군	2,835,000	660	2,155,000	22,500	2,835,000	110,500
응 진 군	944,500	345	150,000	150,000	-	-



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,920,000	1,355,000	1,130,000	20,500	-	-
2,980,000	952,000	646,500	5,200	-	-
971,000	98,000	1,905,000	1,950	-	-
2,790,000	42,000	5,180,000	360	542,000	415
-	-	1,525,000	513,500	-	-
2,220,000	284,500	2,305,000	930	542,000	785
2,055,000	467,000	1,380,000	3,250	-	-
-	-	811,500	1,350	-	-
2,225,000	406,500	1,135,000	1,300	-	-
-	-	5,180,000	1,200	-	-
2,790,000	651,000	1,610,000	845	-	-
1,580,000	42,000	1,130,000	360	505,500	415
3,470,000	122,500	2,200,000	4,300	944,500	345
1,455,000	481,000	2,200,000	11,000	-	-
1,285,000	580,000	503,000	76,500	-	-
1,930,000	1,035,000	1,465,000	16,000	-	-
1,360,000	994,500	1,790,000	15,000	-	-
2,175,000	252,000	1,715,000	12,500	-	-
3,470,000	974,000	1,785,000	20,000	-	-
2,470,000	1,215,000	1,990,000	7,650	-	-
1,915,000	565,500	1,495,000	6,750	578,000	17,500
568,500	122,500	1,125,000	7,700	907,500	660
191,000	191,000	4,300	4,300	944,500	345



구분	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	15,900,000	955	6,560,000	35,000	15,900,000	322,000
동 구	15,900,000	1,050	2,790,000	179,500	15,900,000	557,500
서 구	5,110,000	11,500	2,800,000	92,500	5,110,000	508,000
남 구	5,160,000	1,400	5,160,000	85,500	3,755,000	322,000
북 구	6,560,000	985	6,560,000	105,000	4,440,000	428,000
광 산 구	6,005,000	955	2,425,000	35,000	6,005,000	448,500
대전광역시	13,850,000	545	8,320,000	105,000	13,850,000	420,000
동 구	6,755,000	545	2,955,000	175,000	6,755,000	487,000
중 구	13,850,000	1,950	3,240,000	105,000	13,850,000	420,000
서 구	8,320,000	1,700	8,320,000	173,500	6,715,000	912,000
유 성 구	5,555,000	2,050	3,770,000	442,000	5,555,000	554,500
대 덕 구	3,605,000	890	2,965,000	133,500	3,605,000	557,000
울산광역시	13,450,000	500	5,630,000	20,500	13,450,000	142,500
중 구	7,880,000	9,250	2,810,000	23,500	7,880,000	154,000
남 구	13,450,000	10,500	5,630,000	175,500	13,450,000	473,500
동 구	3,165,000	1,050	3,105,000	406,500	3,165,000	509,500
북 구	3,525,000	1,000	3,280,000	152,000	3,525,000	854,500
울 주 군	4,135,000	500	2,830,000	20,500	4,135,000	142,500
세종특별자치시	5,775,000	2,450	3,120,000	67,000	5,775,000	365,000
세 종 시	5,775,000	2,450	3,120,000	67,000	5,775,000	365,000
경 기 도	26,450,000	810	9,145,000	36,000	26,450,000	78,000
수원장안구	4,280,000	6,500	4,280,000	959,500	4,215,000	1,130,000
수원권선구	6,275,000	38,500	3,635,000	731,000	6,275,000	1,380,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,025,000	88,500	1,955,000	955	146,500	1,550
870,000	354,000	1,555,000	1,050	-	-
1,025,000	249,500	1,955,000	11,500	-	-
590,500	193,500	1,070,000	1,400	-	-
400,500	239,000	1,290,000	985	-	-
933,500	88,500	1,070,000	955	146,500	1,550
3,395,000	8,300	1,580,000	545	350,000	895
1,220,000	303,000	944,500	545	287,500	895
-	-	866,000	1,950	180,500	2,650
368,000	8,300	1,580,000	1,700	350,000	2,500
3,395,000	290,000	1,510,000	2,050	-	-
1,080,000	111,500	932,500	890	-	-
1,400,000	11,000	2,040,000	750	386,000	500
-	-	1,090,000	9,250	-	-
1,300,000	41,000	977,500	10,500	-	-
667,500	240,000	2,040,000	1,050	-	-
1,400,000	24,500	1,660,000	1,000	352,500	1,300
1,150,000	11,000	1,030,000	750	386,000	500
759,500	14,000	1,455,000	3,700	1,610,000	2,450
759,500	14,000	1,455,000	3,700	1,610,000	2,450
4,930,000	7,950	5,700,000	1,700	3,810,000	810
1,490,000	819,000	1,435,000	6,500	-	-
1,230,000	835,500	1,990,000	38,500	-	-



구분	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	16,700,000	70,500	4,345,000	783,500	16,700,000	1,120,000
수원영통구	7,635,000	9,250	5,690,000	828,500	7,635,000	3,625,000
성남수정구	12,900,000	7,500	7,190,000	1,190,000	12,900,000	2,410,000
성남중원구	15,050,000	5,700	8,850,000	1,350,000	15,050,000	2,845,000
성남분당구	26,450,000	5,800	7,010,000	1,805,000	26,450,000	2,520,000
의 정 부 시	12,400,000	2,950	4,575,000	432,000	12,400,000	276,000
안양만안구	16,750,000	16,500	6,065,000	350,500	16,750,000	2,275,000
안양동안구	17,400,000	25,500	5,955,000	965,000	17,400,000	2,540,000
부 천 시	11,750,000	35,500	5,710,000	521,000	11,750,000	967,500
광 명 시	16,250,000	14,000	9,145,000	627,000	16,250,000	78,000
평 택 시	7,880,000	5,250	3,515,000	111,500	7,880,000	92,000
동 두 천 시	5,395,000	2,550	1,820,000	116,000	5,395,000	198,500
안산상록구	5,260,000	11,000	3,245,000	550,000	5,260,000	1,415,000
안산단원구	6,830,000	2,200	5,895,000	111,500	6,830,000	816,500
고양덕양구	7,875,000	7,450	5,435,000	144,500	7,875,000	1,045,000
고양일산동구	7,465,000	28,500	4,575,000	487,000	7,465,000	393,500
고양일산서구	9,335,000	125,500	4,835,000	987,000	9,335,000	1,690,000
과 천 시	10,800,000	13,000	7,400,000	104,000	10,800,000	998,500
구 리 시	10,100,000	4,150	8,475,000	622,500	10,100,000	2,105,000
남 양 주 시	7,155,000	1,100	6,610,000	107,500	7,155,000	323,000
오 산 시	6,300,000	22,000	2,930,000	377,500	6,300,000	671,500
시 흥 시	5,020,000	12,500	3,540,000	504,000	5,020,000	416,000
군 포 시	7,890,000	11,500	6,625,000	49,000	7,890,000	308,500



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	2,010,000	70,500	-	-
3,330,000	1,330,000	2,595,000	9,250	-	-
3,570,000	937,000	3,690,000	7,500	-	-
1,535,000	1,200,000	2,110,000	5,700	-	-
-	-	4,600,000	5,800	-	-
2,660,000	617,500	1,835,000	2,950	-	-
3,300,000	1,240,000	2,150,000	16,500	-	-
4,055,000	2,040,000	3,285,000	25,500	-	-
4,930,000	1,555,000	3,010,000	35,500	-	-
2,535,000	69,500	3,085,000	14,000	-	-
2,485,000	80,500	1,845,000	38,000	1,635,000	5,250
344,000	100,500	905,000	3,500	499,500	2,550
1,995,000	896,000	1,075,000	11,000	-	-
1,935,000	922,000	1,370,000	2,200	16,000	16,000
-	-	3,495,000	7,450	1,860,000	24,000
-	-	2,725,000	33,000	3,810,000	28,500
-	-	2,445,000	145,500	2,810,000	125,500
-	-	4,900,000	13,000	-	-
-	-	2,920,000	4,150	-	-
3,195,000	508,500	3,015,000	2,050	1,260,000	1,100
1,010,000	281,000	2,125,000	22,000	-	-
1,865,000	258,500	2,280,000	12,500	-	-
3,390,000	1,260,000	2,250,000	11,500	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
의 왕 시	5,660,000	7,150	5,350,000	300,000	5,660,000	2,040,000
하 남 시	10,800,000	2,250	7,800,000	965,500	10,800,000	3,005,000
용인처인구	6,410,000	4,500	4,185,000	55,000	6,410,000	80,500
용인기흥구	6,325,000	5,400	5,325,000	486,500	6,325,000	1,595,000
용인수지구	7,225,000	5,250	6,060,000	887,500	7,225,000	2,205,000
파 주 시	5,525,000	4,000	4,560,000	125,000	5,525,000	313,000
이 천 시	6,345,000	2,850	2,450,000	110,500	6,345,000	351,000
안 성 시	4,430,000	2,050	2,055,000	74,000	4,430,000	285,000
김 포 시	6,375,000	6,700	6,160,000	105,500	6,375,000	269,500
화 성 시	9,520,000	9,200	5,415,000	57,000	9,520,000	80,000
광 주 시	7,145,000	1,700	5,590,000	43,000	7,145,000	679,000
양 주 시	5,070,000	2,350	3,265,000	36,000	5,070,000	497,500
포 천 시	5,390,000	810	3,205,000	62,500	5,390,000	151,000
여 주 시	4,080,000	1,950	1,755,000	89,000	4,080,000	140,000
연 천 군	2,315,000	1,600	683,000	58,000	2,315,000	142,000
가 평 군	2,470,000	835	1,270,000	60,500	2,470,000	373,500
양 평 군	5,305,000	1,300	3,625,000	76,500	5,305,000	166,500
강 원 도	10,850,000	250	3,105,000	4,350	10,850,000	25,500
춘 천 시	10,850,000	400	3,030,000	81,500	10,850,000	413,500
원 주 시	10,750,000	845	3,105,000	63,500	10,750,000	78,000
강 릉 시	8,990,000	460	1,605,000	25,000	8,990,000	117,500
동 해 시	2,520,000	265	1,055,000	21,000	2,520,000	61,000
태 백 시	2,915,000	300	838,500	5,200	2,915,000	45,500



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
4,500,000	1,695,000	4,095,000	7,150	-	-
3,650,000	1,495,000	5,700,000	2,250	-	-
1,400,000	84,000	2,045,000	5,450	898,000	4,500
3,215,000	586,000	3,205,000	5,400	-	-
-	-	3,565,000	5,250	-	-
1,260,000	7,950	1,655,000	9,800	2,860,000	4,000
1,155,000	89,000	1,350,000	5,150	906,500	2,850
528,500	70,500	1,025,000	3,350	519,500	2,050
1,485,000	105,000	2,315,000	43,500	1,180,000	6,700
2,150,000	171,000	2,735,000	9,200	1,435,000	12,000
947,000	229,000	2,805,000	1,700	2,505,000	2,800
892,500	56,500	1,340,000	2,350	1,235,000	3,150
592,000	91,000	980,500	4,000	1,200,000	810
775,500	82,000	876,000	8,550	905,000	1,950
179,500	15,500	575,000	3,100	465,000	1,600
99,500	99,500	770,500	4,950	959,000	835
142,500	51,500	1,780,000	3,150	1,375,000	1,300
964,000	695	1,035,000	325	3,255,000	250
865,000	78,000	872,500	895	451,500	400
513,500	7,450	1,035,000	3,200	752,500	845
790,000	36,000	639,000	1,350	3,255,000	460
541,500	695	399,000	325	342,500	265
154,500	1,050	121,500	615	303,500	300



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
속 초 시	6,080,000	1,350	1,280,000	23,500	6,080,000	262,500
삼 척 시	3,145,000	250	881,000	4,850	3,145,000	69,000
흥 천 군	3,340,000	460	1,780,000	47,500	3,340,000	301,000
횡 성 군	2,230,000	475	1,115,000	27,000	2,230,000	163,000
영 월 군	2,155,000	290	982,000	17,000	2,155,000	25,500
평 창 군	1,835,000	360	1,035,000	53,500	1,835,000	155,000
정 선 군	2,075,000	340	717,500	4,350	2,075,000	33,500
철 원 군	2,400,000	370	576,500	26,500	2,400,000	81,000
화 천 군	1,440,000	315	570,500	5,950	1,440,000	35,500
양 구 군	1,550,000	425	655,500	14,000	1,550,000	363,500
인 제 군	1,360,000	350	439,000	28,000	1,360,000	46,000
고 성 군	1,310,000	310	655,000	19,500	1,310,000	130,000
양 양 군	1,890,000	540	1,010,000	37,500	1,890,000	205,500
총 청 북 도	11,200,000	270	2,615,000	10,500	11,200,000	5,600
청주상당구	11,200,000	270	2,205,000	55,500	11,200,000	219,500
청주서원구	4,375,000	2,450	2,615,000	19,500	4,375,000	142,000
청주흥덕구	3,235,000	2,250	2,590,000	52,000	3,235,000	35,000
청주청원구	2,630,000	1,200	2,210,000	33,000	2,630,000	334,000
충 주 시	4,890,000	515	2,460,000	26,000	4,890,000	5,600
제 천 시	6,400,000	360	1,570,000	27,500	6,400,000	76,500
보 은 군	1,900,000	340	691,500	10,500	1,900,000	40,000
옥 천 군	2,725,000	340	760,500	25,500	2,725,000	82,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
964,000	51,500	708,000	3,250	587,500	1,350
620,500	4,450	522,500	580	283,500	250
139,000	59,500	454,500	1,300	366,500	460
206,500	45,500	332,000	5,050	390,000	475
350,000	15,500	267,000	520	165,500	290
-	-	231,000	2,000	659,500	360
352,500	26,000	493,500	575	719,000	340
102,500	67,500	143,000	1,300	220,000	370
118,500	98,500	65,500	865	161,000	315
115,500	106,500	103,500	2,200	274,000	425
179,500	61,500	216,000	500	279,500	350
485,500	158,000	333,000	6,250	483,000	310
587,000	587,000	370,500	5,800	789,500	540
1,640,000	3,300	1,040,000	685	1,270,000	270
-	-	666,000	1,050	512,500	270
278,500	19,000	1,040,000	2,450	722,500	2,800
1,640,000	10,500	700,500	3,750	1,270,000	2,250
629,500	10,500	770,000	1,200	948,500	1,500
411,000	5,300	553,500	1,600	562,500	515
483,500	6,250	533,000	1,850	372,000	360
158,500	34,500	210,000	1,600	266,500	340
171,500	29,000	332,000	690	900,000	340



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
영 동 군	2,595,000	305	1,100,000	31,000	2,595,000	50,000
증 평 군	2,520,000	1,050	1,085,000	135,000	2,520,000	253,500
진 천 군	2,275,000	640	1,595,000	115,000	2,275,000	264,500
괴 산 군	1,790,000	425	1,265,000	41,000	1,790,000	129,500
음 성 군	2,845,000	795	2,025,000	10,500	2,845,000	30,500
단 양 군	1,365,000	375	536,000	14,500	1,365,000	40,000
총 청 남 도	11,150,000	400	2,990,000	18,000	11,150,000	43,500
천안동남구	11,150,000	880	2,990,000	28,000	11,150,000	245,500
천안서북구	4,740,000	2,850	2,915,000	134,000	4,740,000	608,500
공 주 시	2,960,000	975	2,715,000	51,500	2,960,000	154,000
보 령 시	3,250,000	680	2,600,000	50,500	2,900,000	262,500
아 산 시	4,630,000	1,550	2,455,000	31,000	4,630,000	100,000
서 산 시	3,865,000	1,400	2,470,000	55,000	3,865,000	104,500
논 산 시	4,250,000	420	1,775,000	31,500	4,250,000	43,500
계 룡 시	1,375,000	1,350	1,125,000	116,000	1,375,000	735,000
당 진 시	3,510,000	3,450	2,240,000	66,500	3,510,000	171,500
금 산 군	2,075,000	445	1,890,000	53,500	2,075,000	144,500
부 여 군	2,705,000	830	944,500	25,000	2,705,000	79,000
서 천 군	1,590,000	1,450	1,505,000	18,000	1,590,000	52,500
청 양 군	1,620,000	400	859,000	90,500	1,620,000	477,000
홍 성 군	2,900,000	805	1,460,000	21,000	2,900,000	80,500
예 산 군	1,465,000	640	1,110,000	62,500	1,465,000	155,000
태 안 군	2,205,000	1,050	1,375,000	58,000	2,205,000	105,500



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
103,000	8,300	409,000	705	247,500	305
195,000	76,500	304,500	7,950	194,500	1,050
526,000	48,000	484,500	7,250	358,500	640
183,500	80,500	298,000	2,450	333,000	425
310,500	8,200	328,000	6,400	586,500	795
270,500	3,300	842,000	685	248,500	375
754,500	7,050	1,180,000	1,350	3,250,000	400
461,000	27,500	1,180,000	6,400	1,200,000	880
704,500	76,500	1,005,000	4,250	741,500	2,850
183,000	11,500	646,500	3,150	1,295,000	975
327,500	7,050	551,500	2,500	3,250,000	680
754,500	33,500	758,000	5,150	832,000	1,550
578,000	18,500	757,000	3,900	622,000	1,400
266,000	18,000	742,500	3,500	511,000	420
344,000	189,500	653,000	1,350	2,000	2,000
708,500	84,000	709,000	10,500	1,265,000	3,450
626,000	165,000	954,000	1,650	403,500	445
184,000	57,000	461,500	2,750	337,500	830
205,500	51,000	462,500	2,850	658,000	1,450
125,500	125,500	342,000	7,750	204,500	400
296,000	39,500	534,500	3,750	794,000	805
307,000	7,600	533,500	2,700	572,000	640
190,500	31,000	305,000	7,350	1,535,000	1,050



구분	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 라 북 도	7,390,000	290	7,085,000	7,900	7,390,000	24,000
전주완산구	7,390,000	885	7,085,000	38,000	7,390,000	338,000
전주덕진구	5,345,000	1,550	4,935,000	77,500	5,345,000	279,500
군 산 시	2,590,000	3,150	1,965,000	21,500	2,590,000	50,500
익 산 시	4,850,000	1,050	2,940,000	14,000	4,850,000	39,500
정 읍 시	2,735,000	355	1,040,000	11,500	2,735,000	25,000
남 원 시	2,505,000	290	1,255,000	13,500	2,505,000	53,500
김 제 시	1,995,000	720	738,000	7,900	1,995,000	47,000
완 주 군	2,820,000	340	1,315,000	37,500	2,820,000	167,000
진 안 군	1,990,000	445	434,000	20,500	1,990,000	172,500
무 주 군	1,145,000	375	786,000	8,600	1,145,000	68,500
장 수 군	959,500	360	298,500	43,500	959,500	142,500
임 실 군	876,000	425	492,000	15,500	876,000	40,500
순 창 군	1,205,000	300	446,500	46,500	1,205,000	143,500
고 창 군	1,530,000	430	833,500	10,500	1,530,000	24,000
부 안 군	1,945,000	620	1,490,000	13,500	1,945,000	30,500
전 라 남 도	4,385,000	245	2,390,000	2,650	4,385,000	23,500
목 포 시	3,980,000	2,850	1,785,000	76,000	3,980,000	165,500
여 수 시	4,385,000	525	2,100,000	9,200	4,385,000	187,500
순 천 시	4,075,000	345	2,390,000	7,450	4,075,000	34,500
나 주 시	2,685,000	525	1,895,000	10,000	2,685,000	119,000
광 양 시	3,465,000	550	2,185,000	5,600	3,465,000	45,500
담 양 군	1,735,000	305	1,045,000	13,000	1,735,000	260,500



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,260,000	5,700	1,365,000	475	1,405,000	290
1,225,000	124,000	1,365,000	885	-	-
1,260,000	71,000	765,000	1,550	183,000	18,500
739,500	27,000	962,000	7,700	752,500	3,150
603,500	15,500	1,045,000	2,650	386,500	1,050
124,500	10,500	342,000	1,650	436,000	355
57,500	27,000	552,500	480	307,500	290
169,000	9,400	387,000	820	302,500	720
362,000	39,500	429,000	475	572,500	340
274,500	103,000	118,000	1,550	325,500	445
164,500	128,500	255,500	1,200	662,000	375
155,000	48,500	128,500	875	276,000	360
56,000	14,000	239,500	1,400	356,000	425
-	-	98,000	1,350	322,000	300
35,500	5,700	388,000	875	345,000	430
99,500	18,000	506,500	2,450	1,405,000	620
2,200,000	3,650	709,500	370	840,500	245
2,040,000	78,000	478,500	2,850	-	-
2,200,000	13,500	655,000	800	595,000	525
314,000	37,000	566,500	425	375,000	345
361,500	56,500	415,000	570	429,500	525
850,500	10,500	709,500	1,000	709,500	550
157,000	96,500	506,500	370	533,500	305



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
곡 성 군	1,330,000	310	509,500	20,500	1,330,000	85,000
구 례 군	1,295,000	265	544,000	26,500	1,295,000	48,000
고 흥 군	1,950,000	415	861,000	2,650	1,950,000	24,500
보 성 군	1,570,000	355	560,000	14,000	1,570,000	58,000
화 순 군	2,615,000	390	2,090,000	5,900	2,615,000	49,500
장 흥 군	1,815,000	245	824,500	6,350	1,815,000	59,000
강 진 군	1,785,000	390	621,500	4,800	1,785,000	37,000
해 남 군	3,340,000	335	1,435,000	9,100	3,340,000	23,500
영 암 군	1,825,000	305	553,000	15,500	1,825,000	42,000
무 안 군	2,420,000	595	1,300,000	22,500	2,420,000	61,000
함 평 군	1,450,000	350	699,000	12,000	1,450,000	56,500
영 광 군	2,760,000	325	664,500	8,450	2,760,000	28,500
장 성 군	1,805,000	375	592,000	18,000	1,805,000	65,500
완 도 군	1,370,000	255	737,000	6,000	1,370,000	37,000
진 도 군	1,430,000	295	837,500	5,750	1,430,000	30,500
신 안 군	799,500	345	198,500	28,000	361,500	86,500
경 상 북 도	12,800,000	225	4,620,000	3,500	12,800,000	6,950
포 향 남 구	2,640,000	515	2,280,000	5,550	2,640,000	76,500
포 향 북 구	12,800,000	310	2,495,000	31,500	12,800,000	223,000
경 주 시	8,150,000	395	2,615,000	40,000	8,150,000	138,500
김 천 시	3,805,000	285	2,310,000	6,350	3,805,000	91,500
안 동 시	6,620,000	260	1,935,000	6,350	6,620,000	47,000
구 미 시	7,255,000	355	2,465,000	18,500	7,255,000	53,500



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
18,500	8,300	152,500	710	303,500	310
105,500	18,000	111,500	1,800	241,000	265
78,000	8,000	97,500	1,100	537,000	415
52,000	52,000	177,000	780	840,500	355
101,000	8,700	619,000	470	254,000	390
134,500	3,650	148,500	750	509,000	245
286,000	20,500	233,500	665	89,500	390
223,500	8,900	283,000	675	354,500	335
494,000	10,500	395,500	2,650	415,000	305
36,500	29,500	432,500	1,950	318,500	595
643,500	7,550	101,000	1,150	203,500	350
170,500	19,000	203,500	680	289,000	325
330,000	9,250	253,000	580	335,500	375
94,500	4,600	99,500	495	303,000	255
345,000	14,500	131,500	445	111,500	295
35,000	8,600	129,500	1,350	799,500	345
1,425,000	1,600	1,505,000	400	1,650,000	225
658,500	3,050	860,000	815	577,000	515
726,000	38,000	662,500	685	618,000	310
589,000	1,600	1,505,000	400	621,000	395
512,000	20,000	706,500	660	426,500	285
797,000	12,000	753,500	610	776,000	260
1,425,000	8,550	889,000	1,350	794,000	355



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
영 주 시	4,780,000	410	1,030,000	29,000	4,780,000	55,500
영 천 시	5,410,000	290	1,460,000	76,000	5,410,000	177,000
상 주 시	3,710,000	375	1,655,000	8,400	3,710,000	81,500
문 경 시	2,665,000	370	1,355,000	14,000	2,665,000	100,500
경 산 시	7,690,000	450	4,620,000	52,000	7,690,000	137,000
군 위 군	1,305,000	360	915,500	75,500	1,305,000	338,500
의 성 군	1,905,000	285	651,000	20,500	1,905,000	158,000
청 송 군	1,415,000	275	553,500	48,000	1,415,000	153,000
영 양 군	1,055,000	300	596,000	18,500	1,055,000	39,500
영 덕 군	2,275,000	225	1,610,000	3,500	2,275,000	6,950
청 도 군	2,150,000	245	1,420,000	73,500	2,150,000	144,500
고 령 군	2,205,000	360	1,140,000	85,000	2,205,000	304,500
성 주 군	2,930,000	365	1,235,000	58,000	2,930,000	315,000
칠 곡 군	2,965,000	495	1,980,000	18,000	2,965,000	243,000
예 천 군	2,680,000	280	1,320,000	11,000	2,680,000	46,000
봉 화 군	1,435,000	370	420,500	27,000	1,435,000	127,000
울 진 군	2,600,000	295	1,170,000	10,500	2,600,000	81,000
울 릉 군	4,870,000	540	3,300,000	80,000	4,870,000	219,500
경 상 남 도	6,685,000	265	3,660,000	7,900	6,685,000	23,000
창 원 의 창 구	3,045,000	1,300	3,045,000	40,000	2,580,000	361,000
창 원 성 산 구	6,670,000	870	3,660,000	21,500	6,670,000	1,140,000
창 원 마 산 합 포 구	5,230,000	835	3,135,000	45,000	5,230,000	539,500
창 원 마 산 회 원 구	4,580,000	985	2,285,000	17,000	4,580,000	419,000



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
156,000	5,950	503,500	815	311,500	410
324,500	5,750	532,000	1,200	561,500	290
243,500	14,500	443,000	900	295,000	375
175,000	14,000	270,500	815	926,000	370
879,500	6,550	1,255,000	555	938,000	450
-	-	208,500	1,350	429,500	360
130,500	26,500	409,000	880	364,500	285
132,500	45,500	116,500	805	493,000	275
58,000	37,500	68,500	585	199,500	300
1,380,000	48,500	380,000	1,450	616,500	225
137,500	92,500	922,000	840	866,000	245
272,000	6,450	357,500	1,650	601,000	360
256,000	52,500	397,500	2,050	693,000	365
688,000	112,000	660,500	1,200	665,000	495
184,500	61,500	292,500	1,300	534,500	280
80,500	11,000	583,000	850	227,500	370
476,000	15,000	317,000	805	437,500	295
488,500	260,000	286,000	865	1,650,000	540
1,815,000	2,150	1,040,000	360	1,185,000	265
860,500	111,500	667,500	1,300	580,500	1,350
1,595,000	41,500	950,000	870	-	-
1,540,000	96,500	606,000	975	448,000	835
1,380,000	20,000	702,500	985	396,500	995



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원진해구	3,290,000	1,800	2,305,000	76,000	3,290,000	303,500
진 주 시	6,685,000	470	2,455,000	7,900	6,685,000	144,000
통 영 시	5,900,000	395	2,580,000	51,500	5,900,000	137,000
사 천 시	2,590,000	445	1,855,000	18,500	2,590,000	23,000
김 해 시	3,830,000	685	2,475,000	49,500	3,830,000	360,500
밀 양 시	2,750,000	360	1,490,000	22,000	2,750,000	200,500
거 제 시	5,180,000	840	3,405,000	27,000	5,180,000	73,500
양 산 시	3,580,000	360	3,255,000	18,000	3,580,000	289,000
의 령 군	1,800,000	300	1,170,000	31,000	1,800,000	157,000
함 안 군	3,080,000	335	2,075,000	46,000	3,080,000	78,000
창 녕 군	1,785,000	460	1,615,000	16,000	1,785,000	81,500
고 성 군	2,080,000	330	1,895,000	80,000	2,080,000	289,000
남 해 군	2,765,000	315	1,655,000	75,500	2,765,000	297,500
하 동 군	1,700,000	300	1,180,000	28,500	1,700,000	55,500
산 청 군	1,610,000	265	1,180,000	68,500	1,610,000	158,500
함 양 군	2,120,000	405	973,000	23,500	2,120,000	77,500
거 창 군	3,420,000	325	1,915,000	29,000	3,420,000	141,000
합 천 군	2,245,000	320	1,435,000	23,000	2,245,000	105,500
제 주 도	7,110,000	635	4,070,000	34,500	7,110,000	162,000
제 주 시	7,110,000	635	4,070,000	36,500	7,110,000	162,000
서 귀 포 시	4,515,000	1,600	1,775,000	34,500	4,515,000	262,500



(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,815,000	8,800	835,000	1,800	-	-
1,335,000	15,000	1,030,000	645	540,000	470
758,500	7,700	615,500	940	638,500	395
1,515,000	2,150	618,500	900	710,000	445
1,390,000	15,000	1,040,000	950	806,500	685
304,500	21,000	431,000	660	754,000	360
1,060,000	3,850	874,000	1,200	1,060,000	840
1,030,000	46,000	761,500	360	424,000	415
222,000	2,350	327,000	860	208,000	300
447,500	5,050	675,500	1,050	566,500	335
269,000	4,300	298,500	555	941,000	460
238,000	5,100	217,500	1,650	665,000	330
-	-	289,500	360	922,500	315
198,500	8,450	280,000	3,200	1,185,000	300
204,000	86,000	393,500	2,800	688,500	265
142,000	44,000	207,000	1,250	400,000	405
131,000	30,000	423,500	565	308,000	325
-	-	223,000	585	354,000	320
881,000	53,000	1,510,000	3,150	1,165,000	635
842,500	53,000	1,510,000	4,100	1,165,000	635
881,000	186,000	1,335,000	3,150	997,500	1,600



〈 표 2 〉 시·군·구별 표준주택 가격수준

구 분	전 체		도		시	
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	29,530,000,000	1,760,000	29,530,000,000	2,760,000	2,976,000,000	2,720,000
수 도 권	29,530,000,000	5,060,000	29,530,000,000	10,900,000	2,693,000,000	7,590,000
광 역 시	2,206,000,000	5,240,000	2,206,000,000	5,240,000	1,554,000,000	13,800,000
기 타	5,944,000,000	1,760,000	2,632,000,000	2,760,000	2,976,000,000	2,720,000
서울특별시	29,530,000,000	31,600,000	29,530,000,000	31,600,000	2,693,000,000	56,100,000
종 로 구	8,587,000,000	56,100,000	8,587,000,000	56,300,000	2,693,000,000	56,100,000
중 구	5,060,000,000	52,500,000	5,060,000,000	52,500,000	825,000,000	166,000,000
용 산 구	29,530,000,000	126,000,000	29,530,000,000	126,000,000	1,272,000,000	239,000,000
성 동 구	2,228,000,000	96,700,000	2,228,000,000	96,700,000	352,000,000	246,000,000
광 진 구	2,463,000,000	153,000,000	2,463,000,000	153,000,000	1,251,000,000	690,000,000
동대문구	2,048,000,000	31,600,000	2,048,000,000	31,600,000	1,447,000,000	184,000,000
중 랑 구	1,484,000,000	117,000,000	1,294,000,000	117,000,000	1,484,000,000	274,000,000
성 북 구	14,260,000,000	57,400,000	14,260,000,000	57,400,000	873,000,000	220,000,000
강 북 구	1,319,000,000	51,200,000	1,319,000,000	51,200,000	829,000,000	211,000,000
도 봉 구	1,007,000,000	65,000,000	737,000,000	65,000,000	1,007,000,000	344,000,000
노 원 구	1,511,000,000	124,000,000	1,511,000,000	124,000,000	335,000,000	335,000,000
은 평 구	2,001,000,000	137,000,000	2,001,000,000	137,000,000	1,145,000,000	237,000,000
서대문구	3,925,000,000	90,400,000	3,925,000,000	90,400,000	962,000,000	312,000,000
마 포 구	5,906,000,000	117,000,000	5,906,000,000	117,000,000	2,428,000,000	368,000,000
양 천 구	2,019,000,000	75,900,000	2,019,000,000	155,000,000	841,000,000	442,000,000
강 서 구	2,299,000,000	160,000,000	2,299,000,000	230,000,000	1,314,000,000	160,000,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
1,709,000,000	3,850,000	5,944,000,000	2,700,000	1,849,000,000	1,760,000
1,709,000,000	19,900,000	4,663,000,000	8,660,000	1,849,000,000	5,060,000
864,000,000	9,570,000	1,406,000,000	10,500,000	418,000,000	17,300,000
813,000,000	3,850,000	5,944,000,000	2,700,000	1,403,000,000	1,760,000
1,709,000,000	78,400,000	2,595,000,000	75,900,000	-	-
-	-	884,000,000	93,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1,636,000,000	290,000,000	-	-	-	-
-	-	518,000,000	237,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	964,000,000	594,000,000	-	-
-	-	579,000,000	182,000,000	-	-
-	-	753,000,000	130,000,000	-	-
891,000,000	175,000,000	345,000,000	229,000,000	-	-
-	-	737,000,000	227,000,000	-	-
-	-	850,000,000	194,000,000	-	-
-	-	529,000,000	121,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	75,900,000	75,900,000	-	-
1,709,000,000	345,000,000	570,000,000	299,000,000	-	-



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	1,209,000,000	82,000,000	1,209,000,000	82,000,000	582,000,000	182,000,000
금 천 구	1,249,000,000	121,000,000	1,249,000,000	121,000,000	1,246,000,000	307,000,000
영등포구	2,039,000,000	78,400,000	2,039,000,000	117,000,000	645,000,000	99,600,000
동 작 구	3,431,000,000	53,900,000	3,431,000,000	53,900,000	1,368,000,000	878,000,000
관 악 구	1,654,000,000	149,000,000	1,654,000,000	149,000,000	1,195,000,000	591,000,000
서 초 구	13,560,000,000	392,000,000	13,560,000,000	392,000,000	-	-
강 남 구	19,020,000,000	600,000,000	19,020,000,000	600,000,000	-	-
송 파 구	4,042,000,000	151,000,000	4,042,000,000	151,000,000	-	-
강 동 구	2,595,000,000	190,000,000	2,147,000,000	190,000,000	1,283,000,000	251,000,000
부산광역시	2,206,000,000	5,240,000	2,206,000,000	5,240,000	1,554,000,000	15,900,000
중 구	463,000,000	14,400,000	463,000,000	14,400,000	351,000,000	19,200,000
서 구	650,000,000	11,000,000	650,000,000	11,000,000	306,000,000	19,300,000
동 구	494,000,000	10,800,000	356,000,000	14,200,000	494,000,000	22,800,000
영 도 구	488,000,000	8,920,000	488,000,000	8,920,000	210,000,000	18,600,000
부산진구	811,000,000	15,300,000	811,000,000	15,300,000	485,000,000	32,300,000
동 래 구	1,312,000,000	41,900,000	1,312,000,000	61,100,000	382,000,000	68,000,000
남 구	963,000,000	5,240,000	963,000,000	5,240,000	317,000,000	33,600,000
북 구	469,000,000	25,000,000	411,000,000	64,400,000	469,000,000	25,000,000
해운대구	1,554,000,000	17,100,000	1,406,000,000	17,100,000	1,554,000,000	53,700,000
사 하 구	1,024,000,000	6,020,000	1,024,000,000	6,020,000	364,000,000	15,900,000
금 정 구	839,000,000	20,800,000	839,000,000	20,800,000	360,000,000	83,600,000
강 서 구	924,000,000	25,100,000	924,000,000	25,100,000	-	-
연 제 구	643,000,000	32,300,000	643,000,000	32,500,000	481,000,000	167,000,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
1,123,000,000	198,000,000	364,000,000	196,000,000	-	-
813,000,000	184,000,000	-	-	-	-
1,606,000,000	78,400,000	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	668,000,000	256,000,000	-	-
-	-	2,260,000,000	492,000,000	-	-
-	-	2,093,000,000	1,545,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	2,595,000,000	438,000,000	-	-
360,000,000	9,570,000	616,000,000	10,500,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	75,200,000	15,200,000	-	-
63,800,000	10,800,000	-	-	-	-
126,000,000	9,570,000	80,500,000	10,500,000	-	-
-	-	52,100,000	15,600,000	-	-
-	-	119,000,000	41,900,000	-	-
153,000,000	153,000,000	22,000,000	16,200,000	-	-
-	-	-	-	-	-
192,000,000	47,500,000	414,000,000	407,000,000	-	-
216,000,000	36,600,000	57,200,000	11,500,000	-	-
360,000,000	100,000,000	548,000,000	33,600,000	-	-
-	-	616,000,000	45,800,000	-	-
-	-	68,700,000	32,300,000	-	-



구 분	전 체		도		시	
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	2,206,000,000	53,200,000	2,206,000,000	53,200,000	597,000,000	55,900,000
사 상 구	375,000,000	34,600,000	302,000,000	34,600,000	375,000,000	87,200,000
기 장 군	1,198,000,000	24,300,000	1,198,000,000	29,800,000	613,000,000	102,000,000
대구광역시	1,461,000,000	10,500,000	1,461,000,000	10,500,000	1,056,000,000	26,800,000
중 구	957,000,000	32,100,000	957,000,000	34,600,000	819,000,000	32,100,000
동 구	1,208,000,000	23,600,000	1,208,000,000	23,600,000	870,000,000	44,300,000
서 구	864,000,000	13,500,000	819,000,000	13,500,000	801,000,000	27,500,000
남 구	1,088,000,000	33,700,000	1,088,000,000	34,200,000	792,000,000	33,700,000
북 구	931,000,000	25,900,000	931,000,000	25,900,000	651,000,000	26,800,000
수 성 구	1,461,000,000	51,200,000	1,461,000,000	51,200,000	760,000,000	134,000,000
달 서 구	1,139,000,000	32,500,000	1,139,000,000	32,500,000	1,056,000,000	114,000,000
달 성 군	749,000,000	10,500,000	749,000,000	10,500,000	462,000,000	50,600,000
인천광역시	1,930,000,000	5,060,000	1,930,000,000	10,900,000	699,000,000	7,590,000
중 구	1,390,000,000	10,900,000	998,000,000	10,900,000	201,000,000	21,800,000
동 구	641,000,000	11,600,000	641,000,000	11,600,000	467,000,000	25,200,000
미 추 흘 구	1,930,000,000	28,300,000	1,930,000,000	28,300,000	463,000,000	57,100,000
연 수 구	873,000,000	120,000,000	811,000,000	120,000,000	602,000,000	602,000,000
남 동 구	1,234,000,000	35,000,000	1,234,000,000	35,000,000	579,000,000	136,000,000
부 평 구	724,000,000	25,600,000	724,000,000	25,600,000	699,000,000	50,900,000
계 양 구	1,087,000,000	99,700,000	812,000,000	99,700,000	296,000,000	247,000,000
서 구	1,356,000,000	35,500,000	1,356,000,000	96,800,000	633,000,000	117,000,000
강 화 군	435,000,000	7,590,000	273,000,000	26,700,000	161,000,000	7,590,000
옹 진 군	544,000,000	5,060,000	-	-	-	-



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
100,000,000	100,000,000	-	-	-	-
180,000,000	92,100,000	-	-	-	-
304,000,000	83,200,000	429,000,000	24,300,000	-	-
864,000,000	31,100,000	1,406,000,000	18,200,000	70,700,000	17,800,000
-	-	-	-	-	-
121,000,000	61,500,000	340,000,000	45,000,000	33,600,000	33,600,000
864,000,000	31,100,000	-	-	-	-
-	-	700,000,000	700,000,000	-	-
217,000,000	38,900,000	255,000,000	36,500,000	-	-
-	-	1,406,000,000	82,000,000	-	-
186,000,000	186,000,000	-	-	-	-
392,000,000	75,900,000	310,000,000	18,200,000	70,700,000	17,800,000
625,000,000	19,900,000	1,390,000,000	15,100,000	544,000,000	5,060,000
-	-	1,390,000,000	73,800,000	-	-
66,900,000	19,900,000	-	-	-	-
148,000,000	77,700,000	207,000,000	105,000,000	-	-
-	-	873,000,000	237,000,000	-	-
479,000,000	173,000,000	463,000,000	171,000,000	-	-
625,000,000	214,000,000	242,000,000	116,000,000	-	-
261,000,000	113,000,000	1,087,000,000	196,000,000	-	-
146,000,000	86,900,000	859,000,000	35,500,000	366,000,000	366,000,000
162,000,000	117,000,000	321,000,000	15,100,000	435,000,000	10,200,000
-	-	-	-	544,000,000	5,060,000



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	923,000,000	11,500,000	923,000,000	11,500,000	759,000,000	29,500,000
동 구	923,000,000	16,500,000	923,000,000	31,900,000	482,000,000	34,900,000
서 구	691,000,000	23,600,000	691,000,000	23,600,000	326,000,000	29,500,000
남 구	759,000,000	12,200,000	743,000,000	12,200,000	759,000,000	88,000,000
북 구	862,000,000	19,100,000	862,000,000	19,100,000	543,000,000	32,900,000
광 산 구	826,000,000	11,500,000	826,000,000	11,500,000	693,000,000	40,200,000
대전광역시	1,031,000,000	13,200,000	1,031,000,000	13,200,000	922,000,000	13,800,000
동 구	1,031,000,000	17,200,000	1,031,000,000	23,700,000	555,000,000	17,200,000
중 구	922,000,000	13,200,000	898,000,000	13,200,000	922,000,000	13,800,000
서 구	948,000,000	20,700,000	948,000,000	50,700,000	792,000,000	137,000,000
유 성 구	892,000,000	52,200,000	892,000,000	89,900,000	699,000,000	103,000,000
대 덕 구	1,005,000,000	16,900,000	1,005,000,000	16,900,000	351,000,000	55,000,000
울산광역시	1,272,000,000	16,000,000	1,272,000,000	18,700,000	1,064,000,000	16,000,000
중 구	1,109,000,000	48,100,000	1,109,000,000	50,300,000	619,000,000	58,100,000
남 구	1,272,000,000	16,000,000	1,272,000,000	33,400,000	1,029,000,000	16,000,000
동 구	1,015,000,000	32,800,000	1,015,000,000	53,900,000	879,000,000	32,800,000
북 구	1,137,000,000	34,100,000	1,137,000,000	34,100,000	1,064,000,000	99,200,000
울 주 군	944,000,000	18,700,000	944,000,000	18,700,000	451,000,000	67,400,000
세 종 시	971,000,000	13,800,000	971,000,000	26,700,000	875,000,000	64,800,000
세 종 시	971,000,000	13,800,000	971,000,000	26,700,000	875,000,000	64,800,000
경 기 도	4,663,000,000	8,660,000	2,965,000,000	13,300,000	1,100,000,000	15,200,000
수원장안구	983,000,000	43,400,000	919,000,000	43,400,000	482,000,000	163,000,000
수원권선구	1,780,000,000	33,300,000	1,780,000,000	33,300,000	328,000,000	100,000,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
593,000,000	27,300,000	552,000,000	16,500,000	118,000,000	17,300,000
-	-	180,000,000	16,500,000	-	-
-	-	472,000,000	28,200,000	-	-
-	-	82,700,000	48,700,000	-	-
-	-	258,000,000	32,200,000	-	-
593,000,000	27,300,000	552,000,000	16,800,000	118,000,000	17,300,000
447,000,000	42,100,000	749,000,000	20,700,000	418,000,000	26,500,000
-	-	544,000,000	23,600,000	171,000,000	41,400,000
-	-	342,000,000	21,800,000	53,400,000	47,300,000
153,000,000	45,800,000	458,000,000	20,700,000	418,000,000	26,500,000
-	-	749,000,000	52,200,000	-	-
447,000,000	42,100,000	374,000,000	45,600,000	-	-
487,000,000	16,200,000	485,000,000	22,400,000	348,000,000	22,100,000
-	-	218,000,000	48,100,000	-	-
130,000,000	16,200,000	264,000,000	23,200,000	-	-
-	-	197,000,000	62,200,000	-	-
487,000,000	227,000,000	433,000,000	36,100,000	194,000,000	52,900,000
173,000,000	42,100,000	485,000,000	22,400,000	348,000,000	22,100,000
104,000,000	55,300,000	470,000,000	57,200,000	885,000,000	13,800,000
104,000,000	55,300,000	470,000,000	57,200,000	885,000,000	13,800,000
1,551,000,000	34,900,000	4,663,000,000	8,660,000	1,849,000,000	12,400,000
-	-	983,000,000	111,000,000	-	-
-	-	866,000,000	169,000,000	-	-



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	1,357,000,000	53,900,000	1,357,000,000	58,700,000	709,000,000	53,900,000
수원영통구	1,598,000,000	175,000,000	1,598,000,000	175,000,000	-	-
성남수정구	2,982,000,000	128,000,000	1,856,000,000	128,000,000	844,000,000	181,000,000
성남중원구	1,419,000,000	122,000,000	1,419,000,000	122,000,000	574,000,000	199,000,000
성남분당구	4,663,000,000	338,000,000	2,920,000,000	510,000,000	-	-
의정부시	801,000,000	51,200,000	730,000,000	56,400,000	653,000,000	51,200,000
안양만안구	1,178,000,000	79,600,000	1,178,000,000	80,000,000	971,000,000	244,000,000
안양동안구	2,150,000,000	203,000,000	2,150,000,000	203,000,000	620,000,000	280,000,000
부천시	1,263,000,000	93,800,000	1,263,000,000	93,800,000	1,100,000,000	124,000,000
광명시	1,191,000,000	67,400,000	1,191,000,000	121,000,000	767,000,000	293,000,000
평택시	1,119,000,000	27,600,000	1,119,000,000	40,300,000	761,000,000	51,500,000
동두천시	403,000,000	17,200,000	403,000,000	17,200,000	137,000,000	29,300,000
안산상록구	824,000,000	108,000,000	824,000,000	111,000,000	383,000,000	383,000,000
안산단원구	1,043,000,000	8,660,000	1,043,000,000	79,100,000	-	-
고양덕양구	1,049,000,000	64,200,000	1,049,000,000	87,000,000	333,000,000	168,000,000
고양일산동구	1,133,000,000	85,100,000	1,133,000,000	178,000,000	199,000,000	199,000,000
고양일산서구	774,000,000	78,200,000	773,000,000	134,000,000	406,000,000	169,000,000
과천시	2,965,000,000	435,000,000	2,965,000,000	435,000,000	-	-
구리시	987,000,000	100,000,000	978,000,000	100,000,000	685,000,000	200,000,000
남양주시	1,849,000,000	51,800,000	1,376,000,000	51,800,000	378,000,000	112,000,000
오산시	1,336,000,000	51,200,000	1,336,000,000	65,500,000	816,000,000	92,400,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
-	-	-	-	-	-
1,551,000,000	270,000,000	-	-	-	-
-	-	2,982,000,000	543,000,000	-	-
-	-	663,000,000	663,000,000	-	-
-	-	4,663,000,000	338,000,000	-	-
-	-	801,000,000	71,700,000	-	-
426,000,000	117,000,000	645,000,000	79,600,000	-	-
-	-	1,367,000,000	408,000,000	-	-
748,000,000	231,000,000	758,000,000	174,000,000	-	-
738,000,000	738,000,000	1,159,000,000	67,400,000	-	-
859,000,000	859,000,000	864,000,000	34,800,000	728,000,000	27,600,000
108,000,000	108,000,000	332,000,000	19,300,000	187,000,000	19,300,000
-	-	338,000,000	108,000,000	-	-
-	-	405,000,000	8,660,000	-	-
-	-	911,000,000	64,200,000	601,000,000	96,200,000
-	-	692,000,000	133,000,000	619,000,000	85,100,000
-	-	774,000,000	698,000,000	651,000,000	78,200,000
-	-	1,953,000,000	707,000,000	-	-
-	-	987,000,000	103,000,000	-	-



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
시 흥 시	1,901,000,000	98,200,000	1,901,000,000	98,200,000	452,000,000	452,000,000
군 포 시	903,000,000	89,400,000	903,000,000	89,400,000	872,000,000	214,000,000
의 왕 시	1,222,000,000	85,400,000	935,000,000	85,400,000	364,000,000	233,000,000
하 남 시	2,006,000,000	88,300,000	2,006,000,000	174,000,000	423,000,000	241,000,000
용인처인구	1,484,000,000	37,200,000	1,063,000,000	60,300,000	550,000,000	96,300,000
용인기흥구	1,812,000,000	115,000,000	1,355,000,000	115,000,000	869,000,000	205,000,000
용인수지구	1,429,000,000	227,000,000	1,429,000,000	294,000,000	741,000,000	741,000,000
파 주 시	1,212,000,000	12,400,000	1,212,000,000	16,000,000	359,000,000	17,200,000
이 천 시	838,000,000	24,700,000	831,000,000	37,800,000	509,000,000	45,100,000
안 성 시	788,000,000	19,600,000	788,000,000	35,900,000	428,000,000	50,000,000
김 포 시	1,200,000,000	21,600,000	1,200,000,000	40,600,000	390,000,000	96,200,000
화 성 시	1,196,000,000	15,700,000	1,196,000,000	42,400,000	643,000,000	87,800,000
광 주 시	1,230,000,000	55,400,000	986,000,000	55,400,000	371,000,000	199,000,000
양 주 시	665,000,000	28,800,000	665,000,000	36,500,000	308,000,000	51,400,000
포 천 시	819,000,000	13,000,000	819,000,000	13,300,000	307,000,000	23,600,000
여 주 시	770,000,000	12,500,000	770,000,000	28,800,000	406,000,000	112,000,000
연 천 군	386,000,000	13,500,000	386,000,000	22,500,000	191,000,000	15,200,000
가 평 군	1,016,000,000	16,500,000	833,000,000	30,700,000	263,000,000	73,100,000
양 평 군	661,000,000	23,500,000	508,000,000	32,900,000	405,000,000	25,600,000
강 원 도	935,000,000	2,720,000	935,000,000	3,230,000	868,000,000	2,720,000
춘 천 시	868,000,000	8,620,000	750,000,000	24,100,000	868,000,000	42,700,000
원 주 시	935,000,000	14,400,000	935,000,000	14,400,000	368,000,000	19,400,000
강 릉 시	777,000,000	5,440,000	777,000,000	8,010,000	562,000,000	7,100,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
-	-	595,000,000	171,000,000	-	-
446,000,000	199,000,000	392,000,000	180,000,000	-	-
191,000,000	191,000,000	1,222,000,000	202,000,000	-	-
-	-	927,000,000	88,300,000	-	-
166,000,000	166,000,000	1,484,000,000	37,200,000	716,000,000	37,300,000
381,000,000	381,000,000	1,812,000,000	125,000,000	-	-
-	-	1,222,000,000	227,000,000	-	-
349,000,000	44,000,000	545,000,000	35,900,000	976,000,000	12,400,000
-	-	838,000,000	30,100,000	729,000,000	24,700,000
90,600,000	56,000,000	529,000,000	27,000,000	592,000,000	19,600,000
481,000,000	190,000,000	993,000,000	30,800,000	449,000,000	21,600,000
734,000,000	150,000,000	680,000,000	36,200,000	840,000,000	15,700,000
-	-	901,000,000	84,900,000	1,230,000,000	62,100,000
261,000,000	35,500,000	661,000,000	41,100,000	510,000,000	28,800,000
-	-	423,000,000	13,000,000	704,000,000	15,500,000
209,000,000	52,400,000	417,000,000	25,700,000	716,000,000	12,500,000
34,900,000	34,900,000	213,000,000	24,800,000	163,000,000	13,500,000
-	-	1,016,000,000	53,200,000	407,000,000	16,500,000
-	-	599,000,000	23,500,000	661,000,000	25,900,000
195,000,000	3,850,000	642,000,000	5,080,000	751,000,000	3,720,000
-	-	448,000,000	13,300,000	338,000,000	8,620,000
174,000,000	30,900,000	366,000,000	16,000,000	470,000,000	16,000,000
195,000,000	11,500,000	642,000,000	12,100,000	395,000,000	5,440,000



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	700,000,000	3,850,000	700,000,000	5,300,000	406,000,000	18,000,000
태 백 시	448,000,000	4,210,000	448,000,000	4,210,000	203,000,000	8,280,000
속 초 시	543,000,000	15,000,000	543,000,000	15,000,000	270,000,000	15,000,000
삼 척 시	765,000,000	4,180,000	687,000,000	6,590,000	765,000,000	10,400,000
흥 천 군	806,000,000	7,590,000	806,000,000	19,700,000	297,000,000	30,400,000
횡 성 군	314,000,000	7,540,000	272,000,000	24,500,000	202,000,000	58,400,000
영 월 군	768,000,000	2,720,000	768,000,000	3,230,000	725,000,000	2,720,000
평 창 군	751,000,000	6,700,000	392,000,000	11,400,000	148,000,000	34,600,000
정 선 군	380,000,000	3,720,000	180,000,000	4,830,000	166,000,000	3,740,000
철 원 군	422,000,000	7,060,000	312,000,000	7,060,000	422,000,000	11,300,000
화 천 군	261,000,000	8,640,000	261,000,000	10,400,000	143,000,000	28,200,000
양 구 군	420,000,000	5,640,000	420,000,000	26,100,000	206,000,000	38,400,000
인 제 군	432,000,000	5,310,000	213,000,000	9,610,000	283,000,000	11,500,000
고 성 군	458,000,000	6,600,000	458,000,000	6,600,000	278,000,000	10,600,000
양 양 군	347,000,000	6,940,000	347,000,000	18,100,000	177,000,000	9,080,000
총 청 북 도	872,000,000	2,960,000	872,000,000	6,520,000	744,000,000	10,000,000
청주상당구	730,000,000	6,010,000	730,000,000	21,800,000	501,000,000	11,700,000
청주서원구	737,000,000	14,800,000	737,000,000	23,100,000	580,000,000	41,800,000
청주흥덕구	813,000,000	18,300,000	813,000,000	43,000,000	476,000,000	81,700,000
청주청원구	725,000,000	15,400,000	725,000,000	28,400,000	423,000,000	50,100,000
총 주 시	872,000,000	7,630,000	872,000,000	10,800,000	658,000,000	10,000,000
제 천 시	681,000,000	4,710,000	681,000,000	16,400,000	620,000,000	20,400,000
보 은 군	294,000,000	4,060,000	294,000,000	7,580,000	154,000,000	13,900,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
88,600,000	3,850,000	203,000,000	8,260,000	68,100,000	7,900,000
67,700,000	6,080,000	66,000,000	14,300,000	49,200,000	7,140,000
93,100,000	17,200,000	292,000,000	43,700,000	250,000,000	250,000,000
66,900,000	7,860,000	187,000,000	5,080,000	454,000,000	4,180,000
30,400,000	24,900,000	171,000,000	16,800,000	457,000,000	7,590,000
49,500,000	43,100,000	259,000,000	40,700,000	314,000,000	7,540,000
52,900,000	35,200,000	155,000,000	6,530,000	318,000,000	3,730,000
-	-	367,000,000	16,400,000	751,000,000	6,700,000
56,500,000	20,400,000	380,000,000	7,400,000	312,000,000	3,720,000
-	-	195,000,000	21,900,000	220,000,000	9,910,000
-	-	122,000,000	15,300,000	186,000,000	8,640,000
-	-	141,000,000	18,900,000	269,000,000	5,640,000
-	-	160,000,000	26,300,000	432,000,000	5,310,000
-	-	300,000,000	30,900,000	254,000,000	8,100,000
-	-	153,000,000	6,940,000	235,000,000	9,150,000
799,000,000	22,600,000	541,000,000	4,710,000	618,000,000	2,960,000
-	-	299,000,000	25,500,000	355,000,000	6,010,000
-	-	495,000,000	22,800,000	216,000,000	14,800,000
799,000,000	34,600,000	437,000,000	18,900,000	543,000,000	18,300,000
91,700,000	91,700,000	294,000,000	19,800,000	256,000,000	15,400,000
41,800,000	37,500,000	541,000,000	8,160,000	507,000,000	7,630,000
330,000,000	67,400,000	449,000,000	4,710,000	240,000,000	4,770,000
59,600,000	59,600,000	95,400,000	9,670,000	179,000,000	4,060,000



구 분	전 체		도 시			
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
옥 천 군	434,000,000	5,970,000	434,000,000	7,020,000	347,000,000	16,800,000
영 동 군	457,000,000	2,960,000	457,000,000	6,520,000	383,000,000	17,900,000
증 평 군	541,000,000	8,690,000	525,000,000	20,900,000	248,000,000	21,900,000
진 천 군	571,000,000	9,090,000	490,000,000	25,900,000	571,000,000	30,200,000
괴 산 군	408,000,000	8,000,000	408,000,000	14,900,000	226,000,000	41,000,000
음 성 군	744,000,000	8,530,000	589,000,000	12,600,000	744,000,000	40,700,000
단 양 군	615,000,000	4,830,000	615,000,000	17,600,000	186,000,000	24,900,000
총 청 남 도	1,052,000,000	3,710,000	1,052,000,000	4,010,000	996,000,000	9,470,000
천안동남구	922,000,000	11,100,000	922,000,000	28,800,000	395,000,000	11,100,000
천안서북구	1,052,000,000	15,200,000	1,052,000,000	29,600,000	996,000,000	85,200,000
공 주 시	728,000,000	8,650,000	544,000,000	18,500,000	728,000,000	28,700,000
보 령 시	681,000,000	4,840,000	681,000,000	14,600,000	184,000,000	30,600,000
아 산 시	1,030,000,000	14,100,000	1,030,000,000	24,300,000	701,000,000	20,300,000
서 산 시	777,000,000	6,340,000	777,000,000	37,200,000	293,000,000	65,600,000
논 산 시	817,000,000	4,070,000	817,000,000	11,400,000	253,000,000	9,470,000
계 룡 시	364,000,000	32,700,000	364,000,000	32,700,000	-	-
당 진 시	830,000,000	8,960,000	830,000,000	22,700,000	213,000,000	28,900,000
금 산 군	534,000,000	4,490,000	534,000,000	7,700,000	108,000,000	33,500,000
부 여 군	641,000,000	4,710,000	608,000,000	8,590,000	641,000,000	10,500,000
서 천 군	466,000,000	4,010,000	466,000,000	4,010,000	458,000,000	9,770,000
청 양 군	385,000,000	3,710,000	385,000,000	9,680,000	96,800,000	37,700,000
흥 성 군	622,000,000	4,900,000	622,000,000	11,800,000	278,000,000	27,100,000
예 산 군	706,000,000	6,220,000	706,000,000	19,200,000	129,000,000	18,900,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
33,800,000	22,600,000	261,000,000	11,100,000	378,000,000	5,970,000
-	-	194,000,000	6,600,000	299,000,000	2,960,000
30,600,000	30,600,000	541,000,000	19,500,000	474,000,000	8,690,000
-	-	449,000,000	26,900,000	565,000,000	9,090,000
-	-	190,000,000	16,700,000	288,000,000	8,000,000
81,600,000	31,800,000	464,000,000	19,900,000	618,000,000	8,530,000
-	-	85,100,000	13,300,000	219,000,000	4,830,000
813,000,000	9,100,000	836,000,000	6,050,000	753,000,000	3,710,000
-	-	836,000,000	53,800,000	565,000,000	12,500,000
813,000,000	21,700,000	653,000,000	22,000,000	614,000,000	15,200,000
66,300,000	9,100,000	394,000,000	12,700,000	414,000,000	8,650,000
437,000,000	17,700,000	299,000,000	11,000,000	452,000,000	4,840,000
733,000,000	29,000,000	679,000,000	18,900,000	753,000,000	14,100,000
559,000,000	53,500,000	342,000,000	10,700,000	513,000,000	6,340,000
-	-	542,000,000	6,050,000	309,000,000	4,070,000
-	-	245,000,000	35,800,000	-	-
-	-	274,000,000	9,030,000	575,000,000	8,960,000
88,700,000	88,700,000	246,000,000	12,400,000	318,000,000	4,490,000
-	-	317,000,000	6,110,000	223,000,000	4,710,000
-	-	111,000,000	10,100,000	173,000,000	4,160,000
-	-	187,000,000	10,000,000	274,000,000	3,710,000
51,600,000	51,600,000	396,000,000	6,640,000	216,000,000	4,900,000
60,500,000	40,600,000	238,000,000	16,700,000	523,000,000	6,220,000



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	675,000,000	7,040,000	675,000,000	21,400,000	76,200,000	76,200,000
전라북도	2,632,000,000	2,250,000	2,632,000,000	3,300,000	845,000,000	4,940,000
전주완산구	2,632,000,000	5,580,000	2,632,000,000	5,580,000	814,000,000	21,900,000
전주덕진구	769,000,000	2,480,000	769,000,000	25,300,000	731,000,000	31,600,000
군 산 시	611,000,000	4,940,000	611,000,000	7,830,000	589,000,000	4,940,000
익 산 시	668,000,000	4,550,000	640,000,000	9,430,000	560,000,000	9,790,000
정 읍 시	699,000,000	2,250,000	699,000,000	3,770,000	267,000,000	10,100,000
남 원 시	845,000,000	3,110,000	707,000,000	7,500,000	845,000,000	15,100,000
김 제 시	604,000,000	2,850,000	604,000,000	3,300,000	109,000,000	7,260,000
완 주 군	827,000,000	3,310,000	701,000,000	10,400,000	827,000,000	20,200,000
진 안 군	188,000,000	3,450,000	144,000,000	10,700,000	102,000,000	27,700,000
무 주 군	371,000,000	3,880,000	371,000,000	11,900,000	358,000,000	13,100,000
장 수 군	612,000,000	3,510,000	612,000,000	17,100,000	85,900,000	25,700,000
임 실 군	472,000,000	3,030,000	472,000,000	6,830,000	63,500,000	13,800,000
순 창 군	196,000,000	2,740,000	184,000,000	13,300,000	196,000,000	196,000,000
고 창 군	370,000,000	2,720,000	370,000,000	7,620,000	161,000,000	12,000,000
부 안 군	395,000,000	4,820,000	395,000,000	6,020,000	90,300,000	7,490,000
전라남도	944,000,000	1,760,000	708,000,000	2,760,000	944,000,000	3,290,000
목 포 시	597,000,000	4,000,000	597,000,000	4,000,000	327,000,000	4,350,000
여 수 시	851,000,000	2,910,000	636,000,000	6,500,000	851,000,000	5,780,000
순 천 시	944,000,000	1,770,000	708,000,000	6,600,000	944,000,000	10,400,000
나 주 시	528,000,000	3,280,000	435,000,000	5,750,000	128,000,000	11,500,000
광 양 시	582,000,000	5,010,000	582,000,000	8,120,000	562,000,000	14,600,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
86,200,000	86,200,000	147,000,000	21,900,000	651,000,000	7,040,000
607,000,000	8,810,000	668,000,000	3,220,000	439,000,000	2,250,000
-	-	620,000,000	17,000,000	-	-
607,000,000	21,300,000	407,000,000	14,800,000	112,000,000	2,480,000
428,000,000	18,300,000	313,000,000	13,500,000	236,000,000	6,260,000
-	-	668,000,000	4,550,000	189,000,000	4,790,000
13,100,000	13,100,000	130,000,000	3,220,000	164,000,000	2,250,000
-	-	155,000,000	7,420,000	174,000,000	3,110,000
-	-	116,000,000	5,070,000	247,000,000	2,850,000
171,000,000	171,000,000	302,000,000	7,040,000	439,000,000	3,310,000
-	-	76,100,000	9,920,000	188,000,000	3,450,000
199,000,000	199,000,000	72,800,000	9,400,000	263,000,000	3,880,000
-	-	88,900,000	4,010,000	132,000,000	3,510,000
8,810,000	8,810,000	96,600,000	5,630,000	294,000,000	3,030,000
-	-	66,900,000	4,300,000	109,000,000	2,740,000
-	-	151,000,000	5,320,000	156,000,000	2,720,000
-	-	91,500,000	4,930,000	363,000,000	4,820,000
499,000,000	8,140,000	531,000,000	2,700,000	528,000,000	1,760,000
70,000,000	41,100,000	189,000,000	4,580,000	-	-
129,000,000	15,500,000	531,000,000	3,960,000	233,000,000	2,910,000
102,000,000	41,300,000	278,000,000	4,430,000	141,000,000	1,770,000
-	-	454,000,000	4,520,000	528,000,000	3,280,000
196,000,000	23,500,000	275,000,000	11,400,000	205,000,000	5,010,000



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	724,000,000	5,900,000	632,000,000	9,990,000	724,000,000	43,400,000
곡 성 군	531,000,000	3,430,000	531,000,000	10,900,000	137,000,000	22,200,000
구 례 군	541,000,000	4,690,000	541,000,000	7,410,000	377,000,000	6,920,000
고 흥 군	456,000,000	2,060,000	456,000,000	4,660,000	202,000,000	14,600,000
보 성 군	154,000,000	3,180,000	116,000,000	4,210,000	154,000,000	6,180,000
화 순 군	414,000,000	2,390,000	414,000,000	6,950,000	167,000,000	21,200,000
장 흥 군	511,000,000	2,680,000	511,000,000	3,190,000	94,600,000	4,550,000
강 진 군	329,000,000	2,370,000	182,000,000	3,380,000	329,000,000	3,290,000
해 남 군	498,000,000	2,390,000	420,000,000	4,180,000	498,000,000	3,390,000
영 암 군	499,000,000	3,000,000	382,000,000	4,780,000	132,000,000	9,950,000
무 안 군	606,000,000	3,910,000	606,000,000	9,120,000	415,000,000	20,800,000
함 평 군	299,000,000	3,350,000	299,000,000	6,920,000	104,000,000	17,400,000
영 광 군	629,000,000	2,400,000	629,000,000	4,190,000	571,000,000	8,180,000
장 성 군	531,000,000	4,390,000	531,000,000	7,480,000	280,000,000	13,700,000
완 도 군	205,000,000	2,260,000	205,000,000	2,760,000	178,000,000	8,170,000
진 도 군	129,000,000	1,760,000	124,000,000	3,330,000	129,000,000	6,490,000
신 안 군	190,000,000	1,810,000	45,500,000	12,500,000	29,500,000	25,800,000
경상북도	875,000,000	2,600,000	871,000,000	4,900,000	875,000,000	6,220,000
포항남구	780,000,000	7,290,000	780,000,000	12,600,000	718,000,000	19,300,000
포항북구	793,000,000	5,100,000	793,000,000	18,400,000	618,000,000	18,600,000
경주시	691,000,000	7,080,000	691,000,000	13,900,000	656,000,000	8,760,000
김천시	716,000,000	2,800,000	716,000,000	9,900,000	658,000,000	15,000,000
안동시	769,000,000	2,880,000	712,000,000	5,900,000	769,000,000	6,220,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
-	-	211,000,000	12,700,000	275,000,000	5,900,000
-	-	104,000,000	6,170,000	101,000,000	3,430,000
-	-	92,600,000	10,700,000	176,000,000	4,690,000
-	-	174,000,000	2,700,000	153,000,000	2,060,000
-	-	126,000,000	5,070,000	128,000,000	3,180,000
34,400,000	34,400,000	280,000,000	4,260,000	187,000,000	2,390,000
-	-	86,900,000	3,500,000	117,000,000	2,680,000
57,100,000	57,100,000	112,000,000	4,880,000	129,000,000	2,370,000
-	-	102,000,000	4,710,000	344,000,000	2,390,000
499,000,000	29,000,000	362,000,000	6,010,000	167,000,000	3,000,000
17,700,000	17,700,000	259,000,000	6,960,000	216,000,000	3,910,000
-	-	68,700,000	6,690,000	159,000,000	3,350,000
8,140,000	8,140,000	109,000,000	4,400,000	215,000,000	2,400,000
47,800,000	22,900,000	192,000,000	9,690,000	212,000,000	4,390,000
42,100,000	42,100,000	92,500,000	3,390,000	137,000,000	2,260,000
33,400,000	33,400,000	83,400,000	3,430,000	115,000,000	1,760,000
-	-	38,700,000	4,880,000	190,000,000	1,810,000
629,000,000	6,740,000	652,000,000	2,880,000	604,000,000	2,600,000
513,000,000	19,800,000	228,000,000	9,080,000	293,000,000	7,290,000
151,000,000	37,700,000	342,000,000	8,460,000	381,000,000	5,100,000
564,000,000	13,400,000	650,000,000	7,080,000	573,000,000	7,350,000
504,000,000	42,800,000	130,000,000	8,470,000	328,000,000	2,800,000
454,000,000	57,600,000	652,000,000	2,880,000	531,000,000	3,350,000



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	875,000,000	5,190,000	805,000,000	11,900,000	875,000,000	15,700,000
영 주 시	697,000,000	3,840,000	697,000,000	8,600,000	202,000,000	17,900,000
영 천 시	674,000,000	5,310,000	674,000,000	11,900,000	208,000,000	11,300,000
상 주 시	683,000,000	3,220,000	683,000,000	4,900,000	516,000,000	11,200,000
문 경 시	694,000,000	4,910,000	694,000,000	7,310,000	669,000,000	16,800,000
경 산 시	871,000,000	8,170,000	871,000,000	18,800,000	774,000,000	30,800,000
군 위 군	237,000,000	4,360,000	140,000,000	19,900,000	123,000,000	27,600,000
의 성 군	706,000,000	3,150,000	658,000,000	6,040,000	706,000,000	19,600,000
청 송 군	426,000,000	3,550,000	426,000,000	10,400,000	162,000,000	23,700,000
영 양 군	437,000,000	3,060,000	437,000,000	6,730,000	129,000,000	13,400,000
영 덕 군	628,000,000	3,480,000	628,000,000	5,640,000	102,000,000	13,800,000
청 도 군	614,000,000	8,880,000	614,000,000	16,900,000	182,000,000	9,220,000
고 령 군	634,000,000	4,670,000	634,000,000	20,400,000	85,200,000	32,000,000
성 주 군	667,000,000	5,020,000	667,000,000	12,600,000	176,000,000	31,200,000
칠 곡 군	632,000,000	7,870,000	632,000,000	16,700,000	556,000,000	21,500,000
예 천 군	717,000,000	3,170,000	645,000,000	6,740,000	717,000,000	7,070,000
봉 화 군	420,000,000	2,990,000	420,000,000	6,180,000	45,300,000	21,600,000
울 진 군	536,000,000	2,600,000	484,000,000	7,920,000	536,000,000	11,000,000
울 릉 군	262,000,000	10,400,000	167,000,000	26,800,000	262,000,000	40,700,000
경 상 남 도	1,207,000,000	3,390,000	1,207,000,000	3,890,000	916,000,000	8,110,000
창원의창구	1,207,000,000	13,500,000	1,207,000,000	31,100,000	138,000,000	95,500,000
창원성산구	789,000,000	41,500,000	789,000,000	41,500,000	-	-
창원마산합포구	791,000,000	6,430,000	791,000,000	12,200,000	723,000,000	17,400,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
626,000,000	20,100,000	542,000,000	15,900,000	248,000,000	5,190,000
28,800,000	6,740,000	386,000,000	6,360,000	155,000,000	3,840,000
98,000,000	20,400,000	218,000,000	9,240,000	326,000,000	5,310,000
530,000,000	100,000,000	423,000,000	8,120,000	153,000,000	3,220,000
27,100,000	27,100,000	124,000,000	9,660,000	306,000,000	4,910,000
341,000,000	49,300,000	527,000,000	19,400,000	310,000,000	8,170,000
-	-	106,000,000	27,300,000	237,000,000	4,360,000
72,500,000	72,500,000	67,800,000	5,130,000	112,000,000	3,150,000
-	-	99,800,000	24,700,000	97,700,000	3,550,000
-	-	70,600,000	3,120,000	119,000,000	3,060,000
62,900,000	12,000,000	80,100,000	7,980,000	250,000,000	3,480,000
98,600,000	98,600,000	268,000,000	14,900,000	314,000,000	8,880,000
629,000,000	629,000,000	185,000,000	21,900,000	205,000,000	4,670,000
620,000,000	620,000,000	138,000,000	10,400,000	604,000,000	5,020,000
397,000,000	40,900,000	226,000,000	22,600,000	427,000,000	7,870,000
137,000,000	54,100,000	141,000,000	10,000,000	436,000,000	3,170,000
46,000,000	46,000,000	95,400,000	6,210,000	164,000,000	2,990,000
50,100,000	9,670,000	110,000,000	4,300,000	318,000,000	2,600,000
-	-	105,000,000	19,500,000	80,600,000	10,400,000
647,000,000	12,200,000	612,000,000	4,130,000	795,000,000	3,390,000
66,400,000	61,700,000	201,000,000	28,500,000	254,000,000	13,500,000
-	-	142,000,000	111,000,000	-	-
-	-	402,000,000	17,100,000	228,000,000	6,430,000



구 분	전 체		도		시	
	최 고	최 저	주 거 지 역		상 업 지 역	
			최 고	최 저	최 고	최 저
창원마산회원구	868,000,000	4,130,000	802,000,000	12,700,000	868,000,000	53,800,000
창원진해구	649,000,000	9,090,000	649,000,000	15,300,000	469,000,000	9,090,000
진 주 시	916,000,000	5,420,000	752,000,000	10,200,000	916,000,000	34,100,000
통 영 시	636,000,000	3,510,000	506,000,000	9,120,000	636,000,000	28,500,000
사 천 시	795,000,000	7,920,000	721,000,000	15,700,000	735,000,000	8,110,000
김 해 시	916,000,000	11,300,000	916,000,000	11,300,000	612,000,000	34,200,000
밀 양 시	894,000,000	7,990,000	894,000,000	19,600,000	582,000,000	18,300,000
거 제 시	716,000,000	6,370,000	716,000,000	19,600,000	622,000,000	20,900,000
양 산 시	809,000,000	21,500,000	809,000,000	25,300,000	794,000,000	74,200,000
의 령 군	681,000,000	4,710,000	681,000,000	9,910,000	176,000,000	17,900,000
함 안 군	815,000,000	5,020,000	815,000,000	11,200,000	771,000,000	13,300,000
창 녕 군	647,000,000	4,480,000	640,000,000	7,470,000	611,000,000	19,100,000
고 성 군	509,000,000	3,880,000	509,000,000	11,300,000	71,000,000	17,200,000
남 해 군	501,000,000	5,750,000	199,000,000	13,100,000	178,000,000	28,700,000
하 동 군	373,000,000	4,740,000	373,000,000	5,560,000	147,000,000	51,200,000
산 청 군	712,000,000	4,950,000	712,000,000	17,000,000	468,000,000	54,200,000
함 양 군	607,000,000	3,390,000	607,000,000	6,960,000	426,000,000	25,400,000
거 창 군	431,000,000	3,730,000	431,000,000	12,800,000	222,000,000	15,900,000
합 천 군	793,000,000	3,870,000	686,000,000	3,890,000	154,000,000	18,000,000
제 주 도	5,944,000,000	6,310,000	1,839,000,000	14,000,000	2,976,000,000	16,300,000
제 주 시	3,098,000,000	6,310,000	1,325,000,000	14,000,000	2,976,000,000	16,300,000
서귀포시	5,944,000,000	14,800,000	1,839,000,000	14,800,000	634,000,000	35,500,000



(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
45,900,000	24,600,000	154,000,000	4,130,000	651,000,000	41,600,000
105,000,000	20,000,000	404,000,000	25,800,000	-	-
314,000,000	84,000,000	338,000,000	5,750,000	426,000,000	5,420,000
117,000,000	18,500,000	436,000,000	6,070,000	199,000,000	3,510,000
75,600,000	22,900,000	327,000,000	9,020,000	795,000,000	7,920,000
220,000,000	53,100,000	516,000,000	30,200,000	531,000,000	17,200,000
180,000,000	12,200,000	429,000,000	12,700,000	257,000,000	7,990,000
595,000,000	387,000,000	612,000,000	25,600,000	662,000,000	6,370,000
348,000,000	21,500,000	328,000,000	24,500,000	270,000,000	26,900,000
24,400,000	15,900,000	64,600,000	13,300,000	161,000,000	4,710,000
62,100,000	51,500,000	195,000,000	14,200,000	613,000,000	5,020,000
647,000,000	142,000,000	151,000,000	5,580,000	182,000,000	4,480,000
93,700,000	33,100,000	176,000,000	9,910,000	470,000,000	3,880,000
-	-	165,000,000	10,600,000	501,000,000	5,750,000
-	-	110,000,000	14,700,000	251,000,000	4,740,000
-	-	197,000,000	13,900,000	264,000,000	4,950,000
33,200,000	19,800,000	144,000,000	7,470,000	302,000,000	3,390,000
-	-	159,000,000	16,100,000	165,000,000	3,730,000
-	-	128,000,000	8,200,000	793,000,000	3,870,000
276,000,000	135,000,000	5,944,000,000	17,800,000	1,403,000,000	6,310,000
276,000,000	135,000,000	3,098,000,000	17,800,000	1,336,000,000	6,310,000
-	-	5,944,000,000	18,000,000	1,403,000,000	15,900,000



〈 표 3 〉 2021년도 개별공시지가 조사필지 현황

(단위 : 필지)

구분	전체(A)			조사대상(B)			비율(%)(B/A)
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유	
계	39,082,761	27,915,679	11,167,085	34,068,890	26,687,847	7,381,043	87.2
서울	932,309	741,971	190,338	879,402	697,586	181,816	94.3
부산	721,860	506,767	215,093	689,221	499,225	189,996	95.5
대구	604,489	439,885	164,604	431,027	399,452	31,575	71.3
인천	642,606	500,670	141,936	630,447	488,579	141,868	98.1
광주	386,161	291,315	94,846	377,497	287,482	90,015	97.8
대전	292,294	211,457	80,837	231,884	200,991	30,893	79.3
울산	501,672	351,800	149,872	428,486	346,490	81,996	85.4
세종	186,257	136,848	49,409	186,257	136,848	49,409	100.0
경기	5,025,301	3,630,859	1,394,442	4,699,393	3,505,389	1,194,004	93.5
강원	2,666,037	1,756,256	909,781	2,629,299	1,725,077	904,222	98.6
충북	2,346,173	1,639,356	706,817	2,313,762	1,605,995	707,767	98.6
충남	3,656,108	2,761,226	894,882	3,608,816	2,715,398	893,418	98.7
전북	3,828,938	2,630,805	1,198,133	2,691,436	2,343,363	348,073	70.3
전남	5,832,201	4,080,510	1,751,694	5,164,808	3,982,953	1,181,855	88.6
경북	5,808,924	4,039,990	1,768,934	4,232,943	3,842,319	390,624	72.9
경남	4,788,933	3,505,090	1,283,843	4,314,948	3,387,688	927,260	90.1
제주	862,498	690,874	171,624	559,264	523,012	36,252	64.8

※ 표준지(52만 필지)를 제외한 개별공시지가 조사현황임



〈 표 4 〉 2021년도 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	3,661,634	2,495,907	487,113	11,206	662,158	5,250	248,375	226,635	7,960	89	12,441	1,250	3,910,009
서울	294,210	77,350	124,309	5,481	86,885	185	16,307	13,575	774	39	1,236	683	310,517
부산	167,179	78,027	42,500	258	46,136	258	31,581	25,377	4,024	2	2,112	66	198,760
대구	140,159	47,185	48,028	547	44,344	55	3,721	3,273	230	1	210	7	143,880
인천	92,894	50,870	16,010	377	25,566	71	6,156	5,365	171	0	594	26	99,050
광주	79,625	51,129	7,571	88	20,723	114	2,267	2,052	25	2	181	7	81,892
대전	78,437	36,160	13,793	1,763	26,705	16	1,258	1,034	41	0	163	20	79,695
울산	65,929	24,378	22,559	118	18,806	68	2,550	2,187	197	2	154	10	68,479
세종	14,586	11,977	939	89	1,576	5	1,584	1,553	5	0	25	1	16,170
경기	464,502	253,498	95,613	529	114,174	688	42,026	38,606	1,016	4	2,286	114	506,528
강원	231,776	182,483	13,117	189	35,666	321	8,901	8,247	132	6	458	58	240,677
충북	210,978	168,848	12,463	274	29,133	260	849	765	22	0	58	4	211,827
충남	254,808	215,853	10,269	222	28,081	383	50,319	49,010	88	8	1,172	41	305,127
전북	261,404	220,064	9,354	204	31,479	303	18,780	16,972	185	2	1,593	28	280,184
전남	359,448	320,201	5,992	474	31,836	945	38,120	36,947	146	1	957	69	397,568
경북	445,663	376,840	23,969	308	43,595	951	8,916	8,429	141	2	301	43	454,579
경남	403,049	307,570	35,171	256	59,516	536	14,721	13,048	738	16	866	53	417,770
제주	96,987	73,474	5,456	29	17,937	91	319	195	25	4	75	20	97,306

※ 표준주택(23만호)를 제외한 개별주택가격 조사현황임



〈 표 5 〉 2021년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황

(단위 : 백만원)

구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
전국	3,597,689,430	3,263,553,230	79,496,598	254,639,602
서울	1,359,461,694	1,189,475,066	32,088,896	137,897,732
부산	212,417,169	197,790,072	2,862,605	11,764,492
대구	140,073,957	134,220,174	1,277,675	4,576,108
인천	164,223,434	144,944,848	3,092,573	16,186,013
광주	71,351,551	69,586,854	1,348,388	416,309
대전	82,172,237	79,252,926	894,732	2,024,578
울산	54,830,273	52,397,753	855,618	1,576,902
세종	49,345,652	49,160,612	123,697	61,343
경기	1,046,686,149	956,034,243	23,226,741	67,425,165
강원	36,767,689	35,066,482	1,109,641	591,565
충북	45,359,586	43,663,067	693,779	1,002,741
충남	59,848,990	56,869,366	1,164,345	1,815,280
전북	47,189,008	45,600,236	1,002,916	585,856
전남	39,167,389	37,590,226	1,051,430	525,733
경북	57,937,850	53,997,747	1,767,384	2,172,718
경남	108,793,938	104,889,434	1,875,537	2,028,968
제주	22,062,861	13,014,123	5,060,640	3,988,098

※ 국·공유 공동주택 등을 제외한 공시대상 공동주택 공시가격에 대한 단순 합산액임



2021년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과



〈 표 6 〉 2021년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과

행정구분	구분	총필지	조사대상 필지	지가산정방법		열람 후
				비준표	조정	계
계		39,082,761	34,068,890	33,159,821	909,063	16,382
서울		932,309	879,402	839,453	39,949	1,228
부산		721,860	689,221	658,881	30,340	1,023
대구		604,489	431,027	414,712	16,315	785
인천		642,606	630,447	625,134	5,313	268
광주		386,161	377,497	366,538	10,959	269
대전		292,294	231,884	223,541	8,343	201
울산		501,672	428,486	422,493	5,993	212
세종		186,257	186,257	186,210	47	115
경기		5,025,301	4,699,393	4,633,034	66,359	3,406
강원		2,666,037	2,629,299	2,536,531	92,768	723
충북		2,346,173	2,313,762	2,260,669	53,093	2,270
충남		3,656,108	3,608,816	3,542,398	66,418	1,536
전북		3,828,938	2,691,436	2,653,860	37,576	513
전남		5,832,201	5,164,808	4,880,089	284,719	536
경북		5,808,924	4,232,943	4,132,975	99,962	1,588
경남		4,788,933	4,314,948	4,251,163	63,785	1,175
제주		862,498	559,264	532,140	27,124	534

※ 표준지(52만 필지)를 제외한 개별공시지가 기준임, 조정은 요구 대비 비율임



(단위 : 필지)

의 건 제 출		심 의 내 용			
상향요구	하향요구	조정			기각
		계	상향조정	하향조정	
4,348	12,034	4,877	1,400	3,477	11,505
401	827	166	43	123	1,062
107	916	437	25	412	586
189	596	332	186	146	453
28	240	46	5	41	222
170	99	70	34	36	199
58	143	31	20	11	170
28	184	26	3	23	186
30	85	47	17	30	68
1,496	1,910	778	288	490	2,628
148	575	253	65	188	470
428	1,842	681	192	489	1,589
342	1,194	453	119	334	1,083
275	238	101	55	46	412
198	338	316	138	178	220
286	1,302	642	147	495	946
144	1,031	329	57	272	846
20	514	169	6	163	365

**〈 표 7 〉 2021년 시·도별 공시지가 총액**

() : 비율(%)

구 분	필지수(필지)	면 적(천㎡)	총지가(억원)	평균지가(원/㎡)
전 국	34,588,890 (100.00)	96,059,988 (100.00)	64,899,562 (100.00)	67,561 (100.00)
서 울	909,152 (2.63)	600,138 (0.62)	20,624,678 (31.78)	3,436,653 (5,086.70)
부 산	707,889 (2.05)	749,564 (0.78)	3,291,361 (5.07)	439,103 (649.93)
대 구	444,470 (1.29)	743,740 (0.77)	2,029,046 (3.13)	272,817 (403.81)
인 천	642,606 (1.86)	1,072,364 (1.12)	3,508,357 (5.41)	327,161 (484.24)
광 주	386,450 (1.12)	493,518 (0.51)	923,891 (1.42)	187,205 (277.09)
대 전	239,020 (0.69)	452,211 (0.47)	1,048,504 (1.62)	231,862 (343.19)
울 산	437,103 (1.26)	995,930 (1.04)	1,116,897 (1.72)	112,146 (165.99)
세 종	188,629 (0.55)	463,840 (0.48)	599,479 (0.92)	129,243 (191.30)
경 기	4,763,006 (13.77)	9,891,207 (10.30)	17,426,157 (26.85)	176,178 (260.77)
강 원	2,662,888 (7.70)	16,821,964 (17.51)	1,512,693 (2.33)	8,992 (13.31)
충 북	2,341,285 (6.77)	7,417,190 (7.72)	1,370,521 (2.11)	18,478 (27.35)
충 남	3,651,866 (10.56)	8,239,313 (8.58)	2,421,175 (3.73)	29,386 (43.49)
전 북	2,734,589 (7.91)	7,184,547 (7.48)	1,176,312 (1.81)	16,373 (24.23)
전 남	5,231,194 (15.12)	11,830,825 (12.32)	1,430,254 (2.20)	12,089 (17.89)
경 북	4,302,539 (12.44)	17,241,203 (17.95)	2,339,413 (3.60)	13,569 (20.08)
경 남	4,376,779 (12.65)	10,152,696 (10.57)	3,069,677 (4.73)	30,235 (44.75)
제 주	569,425 (1.65)	1,709,738 (1.78)	1,011,145 (1.56)	59,140 (87.54)

※ 전국 약3,908만 필지중 비과세토지(약 449만필지)를 제외한 개별공시지가 조사대상 필지(표준지 포함)에 대한 단순 합산액임.



〈 표 8 〉 2021년 시·도별 단독주택가격 총액

() : 비율(%)

구 분	호 수(호)		총가격(백만원)		1호당 평균가격(천원)	
전 국	4,140,009	(100)	603,423,355	(100)	145,754	(100)
서 울	333,027	(8.04)	166,550,475	(27.60)	500,111	(343.12)
부 산	211,335	(5.10)	26,790,287	(4.44)	126,767	(86.97)
대 구	152,397	(3.68)	27,971,976	(4.64)	183,547	(125.93)
인 천	104,710	(2.53)	18,678,573	(3.10)	178,384	(122.39)
광 주	86,541	(2.09)	11,448,779	(1.90)	132,293	(90.76)
대 전	84,277	(2.04)	16,864,837	(2.79)	200,112	(137.29)
울 산	72,195	(1.74)	14,640,559	(2.43)	202,792	(139.13)
세 종	17,142	(0.41)	3,062,960	(0.51)	178,682	(122.59)
경 기	534,165	(12.90)	132,285,880	(21.92)	247,650	(169.91)
강 원	254,944	(6.16)	21,120,599	(3.50)	82,844	(56.84)
충 북	224,008	(5.41)	18,954,779	(3.14)	84,617	(58.05)
충 남	322,904	(7.80)	24,930,990	(4.13)	77,209	(52.97)
전 북	296,705	(7.17)	17,218,207	(2.85)	58,031	(39.81)
전 남	420,951	(10.17)	16,998,073	(2.82)	40,380	(27.70)
경 북	481,358	(11.63)	31,799,771	(5.27)	66,063	(45.32)
경 남	441,266	(10.66)	39,170,144	(6.49)	88,768	(60.90)
제 주	102,084	(2.47)	14,936,464	(2.48)	146,315	(100.39)

※ 개별주택 3,910,009호 및 표준주택 230,000호의 조사대상 단독주택에 대한 단순 합산액임.



〈 표 9 〉 연도별 공시지가 조사현황

연도	구분	조사필지 (천필지)	조사기간	공시일	조사인원 (명)
'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	29,058	'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	30,038	'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	30,687	'12. 1. 2 - '12. 5.31(5개월)	5.31	3,113

※ '05년 주택가격공시 도입으로 표준지 공시일을 6.30 → 5.31로 변경



연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'13	표준지	500	'12. 9.12 - '13. 2.13(155일)	2.28	1,352
	개별지	31,079	'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	31,276	'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	31,487	'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	31,804	'15. 11.19 - '16. 5.31(6개월)	5.31	2,797
'17	표준지	500	'16. 9.12 - '17. 2.10(152일)	2.23	1,050
	개별지	32,180	'16. 11.10 - '17. 5.31(6개월)	5.31	2,659
'18	표준지	500	'17. 9. 8 - '18. 1.25(140일)	2.13	1,052
	개별지	32,595	'17. 11.10 - '18. 5.31(6개월)	5.31	2,571
'19	표준지	500	'18. 8.24 - '19. 1.24(154일)	2.13	1,078
	개별지	33,031	'18. 10.31 - '19. 5.31(7개월)	5.31	2,536
'20	표준지	500	'19. 8.23 - '20. 1.21(152일)	2.13	1,080
	개별지	33,484	'19. 11.1 - '20. 5.29(7개월)	5.29	2,466
'21	표준지	520	'20. 8.24 - '21. 1.19(149일)	2.1	1,180
	개별지	34,068	'20. 10.27 - '21. 5.31(7개월)	5.31	2,538



〈 표 10 〉

연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	2016			2017			2018		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	5.08	4.47	5.11	5.34	4.94	5.36	6.28	6.02	6.29
수도권	3.82	3.75	3.81	4.36	4.40	4.34	5.37	5.44	5.36
광역시	7.46	7.34	7.46	7.51	7.12	7.54	8.92	8.87	8.93
기 타	7.23	5.84	7.26	6.77	6.02	6.81	7.20	6.70	7.23
서 울	4.08	4.09	4.06	5.26	5.46	5.24	6.84	6.89	6.83
부 산	7.33	7.85	7.29	9.67	9.17	9.71	11.00	11.25	10.99
대 구	9.06	8.44	9.10	8.00	6.88	8.07	9.03	8.26	9.09
인 천	3.35	3.34	3.32	2.86	1.98	2.70	4.57	4.07	4.58
광 주	4.91	4.35	4.96	5.67	5.21	5.71	8.15	7.89	8.17
대 전	3.22	2.68	3.24	3.48	3.38	3.48	4.17	3.82	4.20
울 산	11.07	10.74	11.10	6.68	6.78	6.68	8.54	8.22	8.57
세 종	15.28	12.90	15.36	7.52	7.14	7.55	9.06	9.34	9.04
경 기	3.64	3.39	3.66	3.71	3.38	3.74	3.99	3.54	4.02
강 원	4.90	4.02	4.93	4.89	4.38	4.92	7.01	7.68	7.00
충 북	5.36	4.67	5.38	5.34	4.47	5.39	5.82	5.55	5.84
충 남	3.61	3.64	3.58	3.70	3.61	3.70	4.33	4.71	4.32
전 북	4.53	4.09	4.54	4.75	4.44	4.77	5.52	5.13	5.54
전 남	5.02	4.39	5.03	6.19	5.24	6.25	6.27	5.42	6.31
경 북	9.00	7.99	8.99	8.06	6.90	8.13	7.13	6.56	7.16
경 남	6.89	5.61	6.94	7.31	6.78	7.34	7.91	7.01	7.96
제 주	27.77	19.35	28.23	19.00	18.66	19.18	17.51	16.45	17.64

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

구 분	2019			2020			2021		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	8.03	9.42	7.94	5.95	6.33	5.90	9.95	10.35	9.94
수도권	8.77	10.37	8.64	6.72	6.91	6.65	10.33	10.67	10.32
광역시	8.53	8.49	8.53	5.91	5.73	5.93	10.82	10.54	10.85
기 타	5.93	5.47	5.96	4.05	3.77	4.06	8.47	8.43	8.48
서 울	12.35	13.87	12.20	8.25	7.89	8.20	11.54	11.35	11.59
부 산	9.75	10.26	9.70	6.15	6.20	6.15	10.93	11.10	10.94
대 구	8.82	8.55	8.85	7.03	6.80	7.04	11.56	10.96	11.61
인 천	4.63	4.37	4.64	4.11	4.27	4.09	8.45	8.83	8.49
광 주	10.98	10.71	11.03	7.26	7.60	7.29	12.36	11.40	12.46
대 전	4.99	4.52	5.02	5.99	5.33	6.04	10.34	10.48	10.34
울 산	6.38	5.40	6.44	2.36	1.76	2.39	8.50	7.51	8.52
세 종	8.42	7.32	8.47	4.80	5.08	4.73	11.89	12.40	11.88
경 기	5.73	5.91	5.72	5.48	5.79	5.46	9.31	9.74	9.29
강 원	6.17	5.79	6.21	4.73	4.39	4.76	9.00	9.30	9.00
충 북	5.24	4.75	5.27	4.00	3.78	4.02	8.43	8.25	8.44
충 남	3.68	3.79	3.68	2.69	2.88	2.67	7.03	7.25	7.03
전 북	5.34	4.45	5.39	4.47	4.06	4.50	9.17	8.69	9.20
전 남	6.77	6.28	6.83	5.72	5.49	5.75	10.43	9.67	10.49
경 북	6.40	6.84	6.40	4.89	4.84	4.90	8.62	8.44	8.63
경 남	5.40	4.76	5.41	2.99	2.38	3.03	7.75	7.73	7.74
제 주	10.70	9.74	10.83	4.48	4.44	4.51	8.02	8.33	8.05

〈 표 11 〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)

구분	2016				2017				2018			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	5.97	6.04	5.52	5.27	4.44	4.32	5.43	5.49	5.02	4.98	5.35	5.39
수도권	5.72	5.86	4.73	4.74	5.88	5.94	5.35	5.57	7.00	7.15	6.44	5.92
광역시	8.63	8.62	9.50	8.70	3.49	3.34	6.35	5.74	3.24	3.19	4.48	3.91
기타	3.99	3.81	6.99	6.78	-0.35	-0.67	5.25	4.11	-1.30	-1.47	1.58	0.68
서울	6.20	6.44	5.11	4.84	8.12	8.42	6.62	6.43	10.19	10.75	7.85	7.06
부산	6.72	6.54	10.26	8.30	10.53	10.62	10.75	9.11	4.63	4.56	6.12	5.22
대구	14.18	14.16	16.14	14.11	-4.28	-4.52	0.46	0.37	4.44	4.50	4.24	2.94
인천	5.40	5.66	3.25	3.87	4.44	4.31	4.92	5.28	3.87	3.83	4.37	4.12
광주	15.42	15.48	12.29	10.44	2.83	2.81	4.55	3.64	2.94	2.91	4.47	2.69
대전	0.22	0.13	0.66	2.65	0.11	0.03	1.47	1.86	2.87	2.91	1.94	1.90
울산	6.46	6.53	5.13	5.19	3.91	3.88	6.23	3.94	-3.13	-3.36	1.50	0.68
세종	-0.84	-0.85	-0.22	-0.28	5.6	5.67	-1.81	0.39	7.50	7.53	4.20	3.89
경기	5.21	5.26	4.32	4.84	3.54	3.51	3.49	3.99	3.76	3.69	4.57	4.24
강원	5.00	4.97	5.74	5.84	8.34	8.46	6.4	4.92	4.73	4.69	5.86	5.07
충북	4.86	4.94	4.68	2.09	-2.97	-3.19	2.05	1.35	-2.91	-3.05	0.14	-0.47
충남	-0.06	-0.20	2.74	2.31	-5.19	-5.5	0.42	-0.14	-3.04	-3.26	0.45	0.53
전북	2.20	2.20	2.45	1.81	1.45	1.41	2.48	2.83	2.40	2.38	2.27	3.28
전남	2.52	2.49	3.55	2.61	4.37	4.42	3.35	3.12	4.78	4.87	2.67	2.41
경북	6.75	6.70	8.12	6.99	-6.4	-6.9	0.18	-0.89	-4.94	-5.15	-2.68	-2.43
경남	3.12	3.11	2.67	3.80	-1.59	-1.67	-0.74	0.88	-5.31	-5.46	-3.43	-1.18
제주	25.67	28.40	18.59	20.94	20.02	20.35	19.42	19.19	4.44	3.98	6.65	3.92



(단위: %)

구분	2019				2020				2021			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	5.23	5.36	3.96	4.26	5.98	6.43	2.93	2.06	19.05	20.47	9.90	6.01
수도권	9.00	9.53	6.28	5.39	8.81	9.67	4.92	2.67	21.06	22.96	12.37	6.46
광역시	-0.05	-0.01	0.46	-1.09	1.80	1.90	0.74	-0.07	15.88	16.35	11.44	6.26
기타	-5.18	-5.32	-3.01	-3.41	-2.79	-2.72	-3.71	-3.95	12.41	13.34	-0.63	-1.56
서울	14.01	15.17	9.10	7.48	14.73	16.6	6.88	3.68	19.89	21.74	12.31	7.59
부산	-6.11	-6.38	-3.12	-3.04	0.02	0.15	-1.31	-1.42	19.55	20.62	10.01	6.40
대구	6.56	6.58	8.90	5.47	-0.01	-0.15	4.17	2.48	13.13	13.35	11.97	7.54
인천	-0.59	-1.12	1.69	3.01	0.87	0.73	0.82	1.95	13.60	15.45	3.71	1.20
광주	9.77	9.84	7.67	4.59	0.80	0.76	3.13	1.76	4.76	4.67	9.93	3.83
대전	4.53	4.68	1.28	1.27	14.03	14.41	4.50	6.10	20.57	21.02	14.26	7.70
울산	-10.50	-10.71	-6.54	-7.22	-1.51	-1.34	-3.95	-4.66	18.65	19.36	15.06	0.74
세종	2.92	2.92	2.50	0.90	5.76	5.83	-4.26	-3.84	70.24	70.62	6.24	2.40
경기	4.65	4.94	2.88	2.04	2.72	2.89	2.66	0.85	23.94	25.78	13.65	5.56
강원	-5.50	-5.76	-0.51	0.26	-7.01	-7.25	-2.18	-1.79	5.18	5.38	1.13	0.70
충북	-8.10	-8.26	-5.05	-4.78	-4.40	-4.37	-4.63	-5.18	14.20	14.80	1.91	0.96
충남	-5.03	-5.13	-3.14	-3.59	-0.55	-0.4	-3.13	-2.87	9.23	9.95	-2.35	-3.11
전북	-2.33	-2.45	0.83	0.90	-3.65	-3.72	-1.87	-1.88	7.41	7.74	-1.24	-2.10
전남	4.44	4.50	2.74	3.35	0.82	0.83	0.59	0.51	4.48	4.61	1.07	1.06
경북	-6.52	-6.62	-5.82	-5.03	-4.43	-4.34	-4.76	-6.07	6.28	6.80	1.31	-1.40
경남	-9.69	-9.81	-7.90	-6.46	-3.79	-3.78	-3.45	-4.38	10.14	10.67	-1.45	-2.60
제주	-2.49	-3.06	-1.20	-1.95	-3.98	-3.72	-4.85	-3.81	1.73	4.11	-1.57	-1.64



〈 표 12 〉

연도별 단독주택가격 변동률 현황

구 분	2016			2017			2018		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	4.29	4.15	4.29	4.41	4.75	4.39	5.10	5.51	5.12
수도권	3.65	3.67	3.64	4.03	4.46	4.00	5.54	6.16	5.50
광역시	5.68	5.51	5.69	5.14	5.49	5.12	5.67	5.91	5.65
기 타	4.64	4.32	4.65	4.64	4.91	4.62	4.08	4.05	4.25
서울	4.51	4.53	4.52	5.20	5.53	5.18	7.36	7.92	7.32
부산	5.74	5.62	5.74	7.45	7.78	7.43	7.62	7.68	7.61
대구	6.26	5.90	6.25	5.91	6.01	5.91	6.30	6.44	6.29
인천	2.75	2.77	2.75	2.92	3.26	2.89	4.08	4.42	4.05
광주	3.58	3.69	3.59	3.38	3.44	3.38	5.62	5.73	5.62
대전	2.61	2.47	2.60	2.40	2.56	2.39	2.82	2.74	2.82
울산	9.64	9.84	9.65	3.97	4.29	3.94	4.31	4.87	4.28
세종	11.52	10.66	11.51	6.80	7.22	6.78	5.78	5.77	5.78
경기	2.69	2.47	2.68	2.77	2.93	2.75	3.58	3.58	3.57
강원	2.68	2.21	2.66	2.84	2.84	2.83	4.04	3.75	4.05
충북	3.59	3.16	3.58	2.81	3.08	2.79	3.35	3.31	3.35
충남	2.68	2.20	2.67	3.08	3.35	3.06	3.76	3.21	3.79
전북	3.39	3.06	3.39	3.55	3.86	3.52	3.48	3.34	3.48
전남	2.88	2.84	2.89	2.89	3.21	2.87	3.87	3.50	3.88
경북	4.92	4.83	4.92	4.93	5.33	4.90	3.44	3.29	3.44
경남	5.23	5.11	5.22	4.87	5.28	4.85	3.81	3.67	3.82
제주	16.50	16.48	16.51	16.83	18.03	16.77	11.39	12.49	11.54

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

구 분	2019			2020			2021		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	7.10	9.13	6.97	4.33	4.47	4.33	6.14	6.80	6.10
수도권	10.19	13.08	9.99	5.84	5.94	5.83	7.95	8.72	7.90
광역시	6.00	6.40	5.98	4.20	4.18	4.20	6.38	6.62	6.37
기 타	2.88	2.87	2.87	1.98	1.43	2.01	3.07	2.89	3.08
서 울	14.24	17.75	13.95	6.91	6.82	6.92	9.89	10.42	9.84
부 산	6.11	6.49	6.09	4.13	4.26	4.12	8.16	8.41	8.14
대 구	8.57	9.18	8.54	5.76	5.74	5.76	6.35	6.46	6.35
인 천	4.96	5.04	4.96	4.67	4.41	4.69	5.57	5.39	5.58
광 주	8.39	8.71	8.37	5.96	5.85	5.97	8.44	8.38	8.44
대 전	3.63	3.87	3.62	4.31	4.20	4.31	5.02	5.21	5.01
울 산	2.32	2.47	2.31	0.17	-0.15	0.19	3.32	3.28	3.32
세 종	7.91	7.62	7.93	4.49	4.65	4.49	8.49	6.94	8.59
경 기	6.12	6.20	6.11	4.67	4.54	4.67	5.93	6.01	5.92
강 원	3.89	3.81	3.89	3.55	2.75	3.60	3.41	3.24	3.42
충 북	3.52	3.25	3.53	2.34	1.73	2.37	2.75	2.61	2.77
충 남	2.17	1.82	2.19	1.82	0.76	1.88	1.59	1.19	1.61
전 북	2.69	2.71	2.69	3.34	2.57	3.38	3.56	3.43	3.57
전 남	4.62	4.50	4.62	4.86	4.05	4.90	6.34	6.00	6.35
경 북	2.78	2.91	2.77	2.51	2.08	2.54	2.87	2.71	2.88
경 남	0.71	0.69	0.71	0.09	-0.35	0.12	1.71	1.64	1.72
제 주	6.01	6.76	5.94	-1.29	-1.55	-1.28	4.41	4.62	4.39



〈 표 13 〉 2021년 개별단독주택가격 관련 현황

(단위: %)

구 분	평균 경과년수	1호당 평균가격 (천원)	1㎡당 평균가격 (천원)	1호당 면적 (㎡)	인구수	1인당 주거면적 (㎡)
전 국	34	144,701	1,089	132.9	51,825,932	10.0
수도권	30	322,585	1,869	172.6	26,049,920	6.1
광역시	34	160,815	1,083	148.5	9,852,977	8.6
기 타	36	73,584	644	114.2	15,923,035	17.4
서울	34	491,634	2,759	178.2	9,657,969	5.7
부산	37	125,858	1,138	110.6	3,389,388	6.5
대구	33	183,276	1,114	164.5	2,415,813	9.8
인천	32	177,830	1,210	146.9	2,942,452	4.9
광주	33	132,748	864	153.7	1,449,115	8.7
대전	32	200,087	1,099	182.1	1,463,291	9.9
울산	28	202,941	1,129	179.8	1,135,370	10.8
세종	34	178,813	1,320	135.5	357,871	6.1
경기	27	247,258	1,419	174.2	13,449,499	6.6
강원	32	82,959	730	113.6	1,541,696	17.7
충북	33	84,788	652	130.1	1,599,658	17.2
충남	36	77,191	655	117.9	2,119,837	17.0
전북	39	58,156	498	116.8	1,802,748	18.2
전남	39	40,405	414	97.5	1,850,575	21.0
경북	38	66,107	598	110.6	2,637,639	19.1
경남	35	88,928	737	120.6	3,338,396	15.1
제주	29	146,249	1,263	115.8	674,615	16.7

※ 인구수는 행정안전부 주민등록 통계자료 활용(1/1 기준)

〈 표 14 〉 2021년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률

(단위: %)

구 분	전체	5년미만	5년이상 10년미만	10년이상 15년미만	15년이상 20년미만	20년이상 25년미만	25년이상 30년미만	30년이상 35년미만	35년이상
전 국	19.05	20.54	18.76	17.62	18.48	17.54	19.66	23.46	17.35
서 울	19.89	15.07	18.18	19.34	21.3	25.2	23.14	22.73	14.76
부 산	19.55	25.51	18.87	18.85	10.31	10.98	11.88	41.49	44.84
대 구	13.13	9.9	9.5	12.57	8.63	8.81	21.82	31.93	29.19
인 천	13.6	18.82	17.49	16.38	7.52	6.61	8	14.63	11.91
광 주	4.76	10.45	5.46	3.91	-1.75	2.95	1.24	8.74	25.79
대 전	20.57	17.26	21.02	20.46	23.61	18.28	20.11	25.42	30.11
울 산	18.65	23.02	24.32	18.13	14.23	11.12	10.05	28.41	47.5
세 종	70.24	71.12	69.78	69.15	62.47	50.19	19.93	68.02	58.52
경 기	23.94	24.39	22.61	23.64	23.94	22.2	26.88	23.81	15.44
강 원	5.18	10.19	4.05	4.59	2.45	2.49	1.13	5.44	6.16
충 북	14.2	19.67	19.77	14.88	6.56	7.93	4.79	7.17	21.88
충 남	9.23	13.95	10.65	8.13	6.01	2.82	2.5	10.97	2.57
전 북	7.41	21.58	11.01	4.11	-0.85	-0.88	-1.4	6.99	16.37
전 남	4.48	7.34	8.98	1.65	0.43	-0.62	1.95	9.75	14.03
경 북	6.28	7.96	7.55	6.74	3.29	4.77	2.3	13.64	9.08
경 남	10.14	15.73	7.8	6.31	3.26	2.26	5.87	43.87	15.38
제 주	1.73	-0.11	0.5	2.72	2.75	2.56	2.83	22.08	12

**2021년도
부동산 가격공시에 관한 연차보고서**

2021년 8월 일 인쇄

2021년 8월 일 발행

발 행 : 대한민국 국토교통부

편 찬 : 국토교통부 토지정책관 부동산평가과
☎ (044)201-3427

인 쇄 : (주)삼일기획 (044)866-3011