

이 연차보고서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의
규정에 의하여 2017년도 부동산 가격공시에 관한 주요
사항을 정기국회에 제출하기 위하여 작성한 것입니다.

발 간 등 록 번 호

11-1613000-000056-10

2017년도
부동산 가격공시에 관한 연차보고서

2017. 8



국토교통부

Ministry of Land,
Infrastructure and Transport

제1편 부동산 시장 동향

제1장 부동산 시장 동향 및 전망	3
<제1절> 부동산 시장 동향	3
<제2절> 부동산 시장 전망(2017년 하반기)	16
제2장 2017년 공시가격 현황	20
<제1절> 공시지가	20
<제2절> 주택가격	21

제2편 부동산 가격공시 제도

제1장 공시지가 제도 개요	25
<제1절> 토지와 국민경제	25
<제2절> 지가안정대책	28
<제3절> 공시지가제도의 의의	35
<제4절> 공시지가의 공신력 제고를 위한 제도개선	41
제2장 주택가격 공시제도 개요	44
<제1절> 주택가격 공시제도의 의의	44
<제2절> 주택 공시지가의 공신력 제고를 위한 제도개선	49
제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황	53
<제1절> 부동산 공시가격 관련 법령 체계	53
<제2절> 관련 법령 제·개정 현황	54

목 차

제4장 공시가격의 활용 현황 64

 〈제1절〉 공시가격 활용 개요 64

 〈제2절〉 공시가격의 활용성 확대 66

제3편 표준지공시지가

제1장 표준지공시지가 제도 69

 〈제1절〉 지가공시 제도 69

 〈제2절〉 표준지공시지가의 효력 75

제2장 표준지공시지가의 조사 76

 〈제1절〉 개요 76

 〈제2절〉 2017년 표준지가격 공시 추진실적 76

제3장 2017년 표준지공시지가 현황 87

 〈제1절〉 표준지 87

 〈제2절〉 지가수준 91

제4편 개별공시지가

제1장 개별공시지가 109

 〈제1절〉 개별공시지가의 결정·공시 109

 〈제2절〉 개별공시지가 조사체계 110

 〈제3절〉 개별공시지가 산정방법 111

제2장 2017년 개별공시지가 조사	118
〈제1절〉 조사계획의 수립시행	118
〈제2절〉 조사준비	120
〈제3절〉 개별공시지가 검증	125
〈제4절〉 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	128
〈제5절〉 개별공시지가의 결정 및 이의신청	131
〈제6절〉 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시	135
제3장 지가전산화	136
〈제1절〉 개요	136
〈제2절〉 지가전산화 현황	137
〈제3절〉 지가현황도면의 전산화	148

제5편 표준주택가격

제1장 표준주택가격 공시제도	151
〈제1절〉 주택가격 공시제도	151
〈제2절〉 표준주택가격의 효력	162
제2장 표준주택가격의 조사	163
〈제1절〉 개요	163
〈제2절〉 2017년 표준주택가격 공시 추진실적	163

목 차

제3장 2017년 표준주택가격 현황 174

 〈제1절〉 표준주택 174

 〈제2절〉 주택가격수준 178

제6편 개별주택가격

제1장 개별주택가격 193

 〈제1절〉 개별주택가격의 결정·공시 193

 〈제2절〉 개별주택가격 조사체계 195

 〈제3절〉 개별주택가격 산정방법 196

제2장 2017년 개별주택가격 조사 202

 〈제1절〉 조사계획의 수립·시행 202

 〈제2절〉 조사준비 204

 〈제3절〉 개별주택가격 검증 209

 〈제4절〉 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 211

 〈제5절〉 개별주택가격의 결정 및 이의신청 215

 〈제6절〉 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시 218

제3장 주택 DB구축 및 관리 219

 〈제1절〉 개요 219

 〈제2절〉 주택DB 구축 및 관리 220

 〈제3절〉 주택DB 개선사업 221

제7편 공동주택가격

제1장 공동주택가격 공시제도	225
〈제1절〉 공동주택가격 공시 개요	225
〈제2절〉 공동주택가격의 효력	237
제2장 공동주택가격의 조사	238
〈제1절〉 개요	238
〈제2절〉 2017년 공동주택가격 공시 추진실적	240
제3장 2017년 공동주택가격 공시현황	250
〈제1절〉 공동주택 공시대상 분포현황	250
〈제2절〉 공동주택 가격수준	259

제8편 지가변동률 조사

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황	269
〈제1절〉 조사목적	269
〈제2절〉 지가변동률 현황	270
제2장 지가변동률 조사방법 및 변천	282
〈제1절〉 조사방법	282
〈제2절〉 지가변동률 조사체계의 변천	287

제9편 감정평가사 자격제도 및 감정평가업

제1장 감정평가사	305
〈제1절〉 감정평가사 제도	305
〈제2절〉 감정평가사의 업무	305
〈제3절〉 감정평가사의 자격	306
〈제4절〉 감정평가사시험	306
〈제5절〉 실무수습	309
〈제6절〉 자격자 현황	311
〈제7절〉 외국인 감정평가사	312
제2장 감정평가업	313
〈제1절〉 감정평가업의 정의	313
〈제2절〉 감정평가업자	313
〈제3절〉 감정평가업자의 업무	317

제10편 유관 기관 및 협회

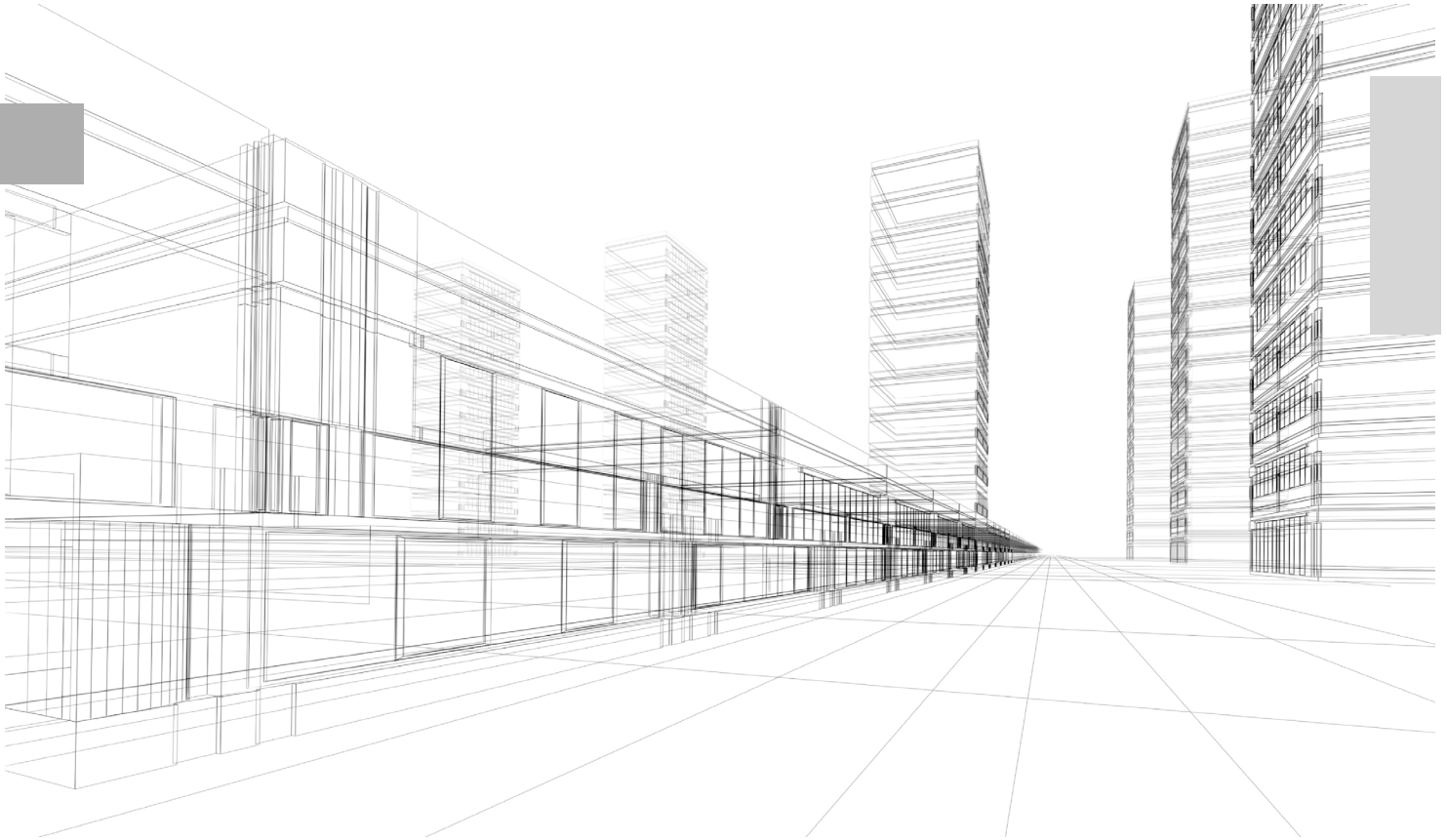
제1장 한국감정원	321
〈제1절〉 설립목적 및 일반현황	321
〈제2절〉 조직	324
〈제3절〉 주요업무	325
제2장 한국감정평가사협회	327
〈제1절〉 설립목적 및 성격	327
〈제2절〉 주요업무 및 기능	327
〈제3절〉 협회의 조직과 운영	329

자료편 통계자료

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준	334
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준	358
〈표 3〉 2017년도 개별공시지가 조사필지 현황	382
〈표 4〉 2017년도 개별주택 조사호수 현황	383
〈표 5〉 2017년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황	384
〈표 6〉 2017년도 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의결과	386
〈표 7〉 2017년 시·도별 공시지가 총액	388
〈표 8〉 2017년 시·도별 단독주택가격 총액	389
〈표 9〉 연도별 지가변동률 현황(행정구역별)	390
〈표 10〉 연도별 공시지가 조사현황	424
〈표 11〉 연도별 공시지가 변동률 현황	425
〈표 12〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)	427
〈표 13〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황	429
〈표 14〉 2017년 국민생활환경별 표준지가 변동률	431
〈표 15〉 2017년 개별단독주택가격 관련 현황	432
〈표 16〉 2017년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률	433
〈표 17〉 2016년 토지거래량 현황	434
〈표 18〉 2016년 단독주택거래량 현황	436
〈표 19〉 단독주택 건설실적(월별누계)	437

제 1 편

부동산 시장 동향



01 Chapter | 부동산 시장 동향 및 전망

제 1 절 | 부동산 시장 동향

1. 거시경제동향 및 부동산시장

가. 거시경제동향

국내 경기상황은 경제성장률의 상승 추세 전환, 민간소비의 증가, 수출 회복에 따른 설비투자 증가로 경기회복 추세가 지속될 것으로 예상된다. '17년 2/4분기 경제성장률은 전년 동기대비 2.7%로 1/4분기보다 0.2%p 낮아졌지만, '16년말에 비해 높은 수준을 유지하였고, 민간소비 증가율은 '17년 2/4분기 2.2%로 전분기 대비 0.2%p 증가하여 민간소비가 회복되는 모습을 보이고 있다. 설비투자 증가율은 '17년 2/4분기 17.2% 증가하였으며, 전분기 대비 2.8%p 증가한 것으로 나타났다.

〈그림 1-1-1〉 실질 GDP 및 성장률



〈그림 1-1-2〉 민간소비 증감률



〈그림 1-1-3〉 설비투자 증감률

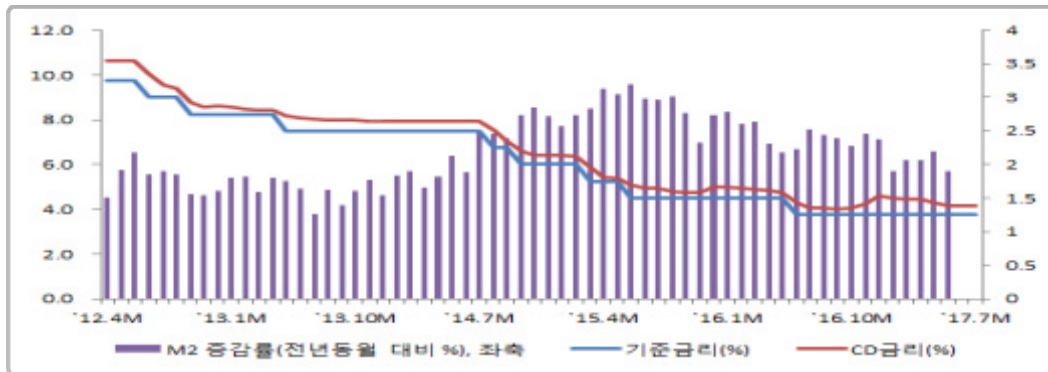


나. 금융시장 동향

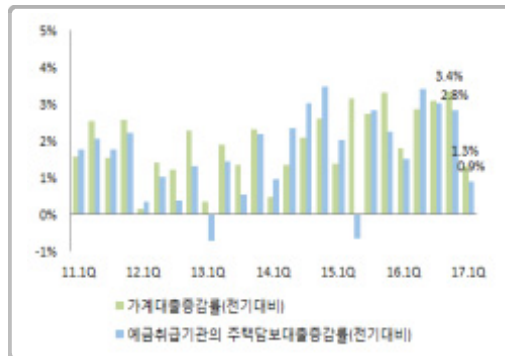
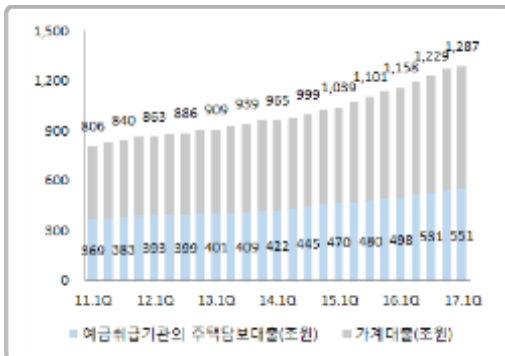
'16년 여신심사가이드라인 도입에 따른 강화된 대출규제로 인해 유동성 증가속도는 크게 줄었지만, 정책금리의 저금리 기조 유지로 인해 유동성은 여전히 5~6%대의 높은 수준으로 증가하였다. 6.19 부동산대책에서 LTV는 70%에서 60%로, DTI는 60%에서 50%로 대출규제가 강화됨에 따라 하반기 유동성 증가속도가 줄어들 것으로 전망된다.

'11년 1/4분기 806조원이었던 가계대출 규모는 '17년 1/4분기 1,287조원으로 약 6년 사이에 481조원이 증가하였으나, 전기 대비 주택담보대출의 증가는 '17년 1/4분기 1.3%로 전분기에 비해 2.1%p 하락하는 등 가계대출 증가속도는 둔화된 것으로 보인다. 6.19 부동산대책에 따른 LTV·DTI 규제강화로 가계대출의 증가폭이 줄어들 것으로 기대되지만, 비규제 지역의 대출 증가 가능성으로 지속적인 모니터링이 필요한 상황이다.

〈그림 1-1-4〉 금리와 유동성 추이



〈그림 1-1-5〉 가계 및 주택담보대출 추이 〈그림 1-1-6〉 가계 및 주택담보대출 증감률



다. 건설경기

건설투자과 건설기성액은 건축 부문을 중심으로 증가세가 지속되고 있고 선행지표인 건설수주액은 토목 부문의 증가세가 두드러진 것으로 나타났다. 세부적으로 살펴보면, 건설투자에서는 건물건설 투자액이 전년 동기대비 16.54% 증가하여 호조세를 유지하고 있고, 주거용건물 투자 및 비주거용 건물 투자는 높은 수준인 반면, 토목건설 투자는 저조한 것으로 나타났다. 건설기성액 중 건축부문은 전년 동기대비 26.77% 증가하여 높은 수준을 유지한 반면, '16년 1분기 이후 감소추세인 토목부문은 '17년 1분기 -0.50%로 나타났다. 건설수주액은 건축부문은 '17년 1분기 전년 동기대비 -5.00%로 감소세로 전환된 반면, 토목부문은 30.96%로 상승하여 증가세로 전환된 것으로 나타났다.

〈표 1-1-1〉 건설투자, 건설기성액 및 수주액 변화율

(단위: 전년 동기대비, %)

구 분	2015	2016				2017
	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q
건설투자	10.39	9.00	10.86	10.96	12.02	11.19
건물건설	17.03	16.60	18.46	16.49	17.78	16.54
주거용건물	30.05	20.82	24.91	21.26	21.58	20.78
비주거용건물	6.92	12.81	12.70	12.16	14.18	12.44
토목건설	-2.54	-4.82	-3.76	-0.94	-1.55	-0.80
건설기성액	10.75	13.16	15.75	14.47	17.69	18.04
건축	17.64	22.89	27.05	23.21	28.77	26.77
토목	0.36	-3.11	-3.21	-2.30	-1.86	-0.50
건설수주액	39.63	13.89	-6.69	1.30	26.01	3.59
건축	37.65	13.53	1.74	3.63	39.69	-5.00
토목	44.63	15.07	-32.41	-6.39	-6.81	30.96

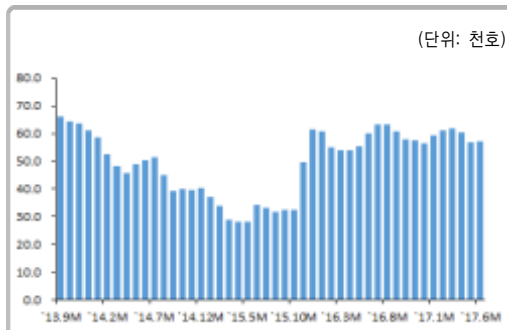
주: 계절조정의 실질(총자본형성 중 건설투자), 불변(건설기성액), 경상(건설수주액) 계정의 전년동기대비 증감률(%)

자료: 통계청

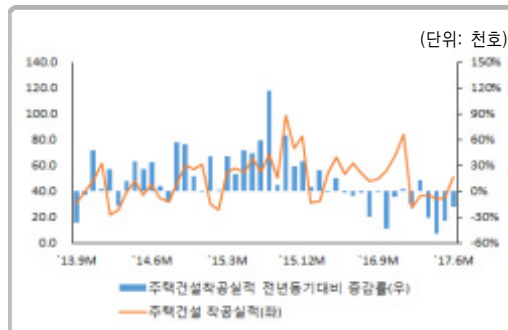
미분양물량은 '17년 4월 이후 감소 추세이며, 인허가 및 착공 건수의 증가세는 점차 둔화되고 있으나 과거 누적되었던 인허가 및 착공실적이 준공실적 증가로 이어지는 모습을 보이고 있다. 세부적으로는 미분양물량은 '16년 12월부터 '17년 3월까지 지속적으로 증가한 이후 '17년 6월 기준 약 5.7만호 수준으로 전월대비 0.4% 증가하였지만, 전년동월대비 약 4.8% 감소하였다. 주택건설 착공 건수는 '17년 6월 누계 22만 건으로 전년 동기 대비 26.7%가 감소하여 '16년 대비 신규공급 물량이 크게 감소한 것으로 나타났다.

주택건설 인허가 실적은 '17년 6월 누계 29.8만 건으로 전년 동기 대비 16.2% 감소하여 '16년 대비 신규 인허가 물량이 크게 감소한 것으로 나타났다. 또한 '17년 준공실적은 과거 지속적인 공급 증가의 결과로 인허가 및 착공실적에 시차를 두고 반영되어 '17년 6월 누계기준 24.4만 호를 기록하면서 전년 동기대비 0.5% 증가한 것으로 나타났다.

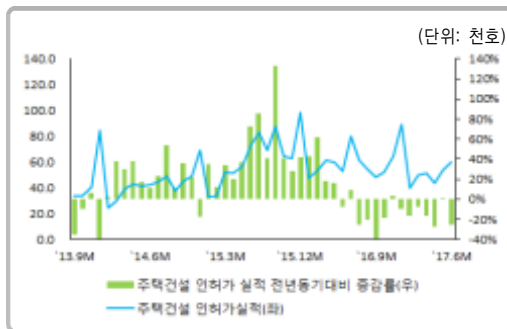
〈그림 1-1-7〉 미분양 추이



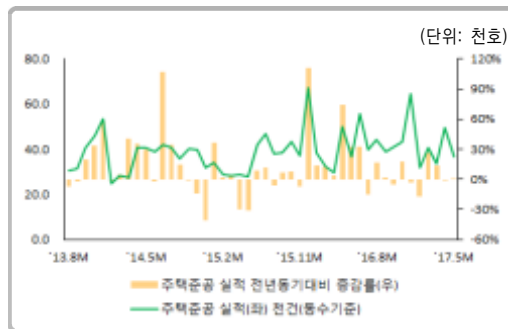
〈그림 1-1-8〉 주택건설 착공실적



〈그림 1-1-9〉 주택건설 인허가 실적



〈그림 1-1-10〉 주택 준공 실적(다가구 동수 기준)



자료: 국토교통부

2. 토지시장 동향

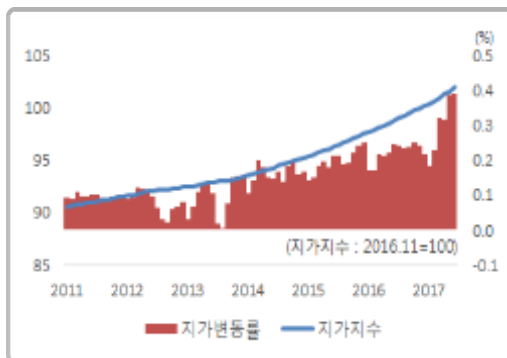
가. 전국동향

금융위기 여파로 '08년 10월(92.48)부터 '09년 3월(87.63)까지 5개월 간 하향 조정되었던 지가지수는 이후 완만한 상승세를 이어오며 '17년 6월 최고 수준인 102.06을 기록하였다. '17년 6월 기준 전국 지가는 전월대비 0.39%(누계 1.84%) 상승하며 '10년 11월(90.38) 이후 80개월 연속 상승세를 이어가고 있고, '16년 누계(1.00%) 대비 상승폭이 확대되었고, 실질지가지수는 '14년부터 상승세를 유지하고 있다.

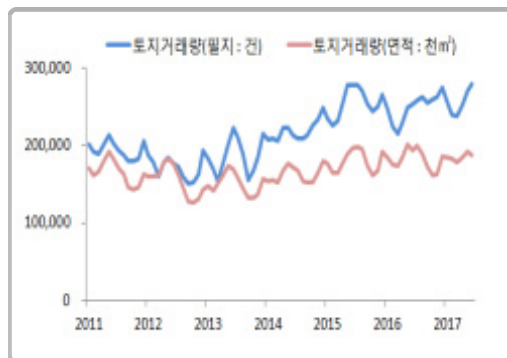
소비자물가지수를 고려한 실질지가의 경우 '11년 1월 이후 전반적으로 지속적 감소세를 나타내면서 '13년 2월 최저점인 98.25를 기록하였다. 그 이후 '14년부터 지속적인 상승세를 나타내고 있으며, 실질지가지수는 '17년 6월 103.56 수준으로 상승한 것으로 나타났다.

토지거래량(필지)은 '11년 이후로 전반적인 상승추세를 보이고 있으며, '11~'15년까지 지방 도지역을 중심으로, '15년 이후로는 수도권 중심으로 거래가 증대되는 양상이다. 토지거래량은 필지 기준으로 '13년 10월 이후 완만하게 상승하면서, '15년 4월 최고수준인 29.2만여 건의 거래가 이루어졌고, 면적 기준으로 '11년 이후 지속적인 보합세를 유지하고 있다.

〈그림 1-1-11〉 지가지수 및 변동률



〈그림 1-1-12〉 토지 거래량(3개월 이동평균)

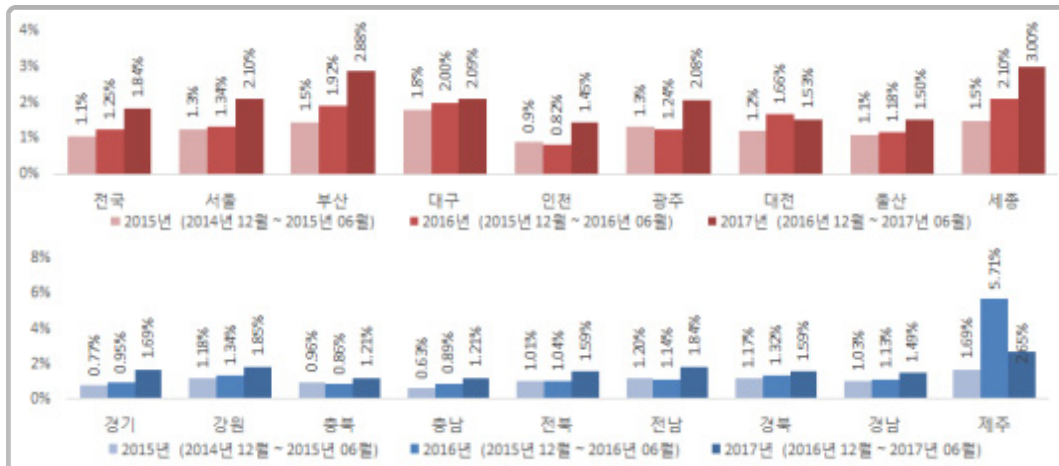


나. 지역별 동향

시도별 지가는 '15년(0.90%), '16년(1.00%), '17년 상반기(1.84%) 상승하며 매년 상승폭이 확대되고 있으며, 특히 대도시(2.06%)를 중심으로 상승폭이 높은 것으로 나타났다. '17년 상반기(6월말 지가) 지가는 지방(1.82%)보다 수도권(1.86%)을 중심으로 상승하고 있고, 특히 지방 도 지역에 비해 지방 대도시가 더욱 큰 폭으로 상승하고 있다. 수도권은 1.45%(인천)~2.10%(서울)대를 나타내고 있고, 지방 도 지역은 1.21%(충북)~2.65%(제주) 수준이며, 지방 대도시(세종 제외)는 1.50%(울산)~2.88%(부산) 수준을 기록하고 있다.

지가 상승률은 세종(3.00%), 부산(2.88%), 제주(2.65%) 순으로 높은 상승폭을 기록하였는데 세종은 행정도시 기능강화의 영향으로 상승폭이 높게 나타났다.

〈그림 1-1-13〉 시도별 지가변동률



주: 지가변동률은 전년도 12월부터 해당연도 6월까지 변동률 의미

자료: 국토교통부

용도지역별로 보면 주거지역은 부산(3.12%), 제주(2.94%), 세종(2.89%), 대구(2.51%), 강원(2.37%), 전남(2.27%) 등의 순이고, 충북(1.51%)과 충남(1.54%)의 상승률이 가장 낮게 나타났다. 상업지역은 부산

제1장 부동산 시장 동향 및 전망

(3.67%), 세종(2.90%), 제주(2.42%), 울산(2.07%), 대전(1.96%), 서울(1.79%), 인천(1.78%), 대구(1.77%) 등의 순이고, 충북(0.67%)과 충남(0.96%)이 가장 낮은 것으로 나타났다. 공업지역은 서울(2.22%), 부산(1.68%), 세종(1.65%), 광주(1.60%), 인천(1.42%) 등의 순으로 높고, 울산($\Delta 0.49\%$), 전북($\Delta 0.27\%$)은 지가가 하락하였다. 계획관리지역은 세종(3.72%), 제주(2.77%), 대전(2.33%), 울산(2.30%) 등의 순으로 나타났다.

〈표 1-1-2〉 시도별·용도지역별 지가변동률

(단위: %)

구분	주거지역			상업지역			공업지역			계획관리지역		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017	2015	2016	2017
서울	1.39	1.41	2.20	0.93	1.18	1.79	0.83	0.95	2.22	-	-	-
부산	1.53	2.04	3.12	1.62	2.62	3.67	1.03	0.97	1.68	-	-	-
대구	2.00	2.21	2.51	1.27	1.63	1.77	1.93	1.52	1.03	-	-	-
인천	1.11	0.95	1.55	0.47	0.62	1.78	1.15	0.96	1.42	0.50	0.61	1.06
광주	1.44	1.21	2.17	0.75	1.17	1.61	1.14	1.29	1.60	0.46	1.08	1.51
대전	1.39	2.09	1.72	0.80	1.43	1.96	1.05	0.92	0.58	0.76	1.15	2.33
울산	1.36	1.63	2.20	0.89	1.17	2.07	0.87	0.15	-0.49	1.22	1.46	2.30
세종	0.81	2.50	2.89	3.73	2.50	2.90	0.81	1.87	1.65	1.34	2.16	3.72
경기	0.89	1.08	1.80	0.53	0.61	1.48	1.01	0.71	1.33	0.79	1.05	1.79
강원	1.56	1.79	2.37	0.83	1.02	1.39	0.67	0.77	0.71	1.23	1.31	1.98
충북	1.29	1.03	1.51	0.63	0.25	0.67	1.09	1.25	0.85	1.16	1.13	1.54
충남	0.95	1.10	1.54	0.26	1.09	0.96	0.62	0.80	0.65	0.69	0.89	1.32
전북	1.30	1.32	1.89	0.99	1.00	1.25	0.50	0.20	-0.27	0.87	1.04	1.82
전남	1.80	1.35	2.27	1.46	0.91	1.37	0.34	0.75	0.79	1.02	1.19	2.17
경북	1.34	1.54	1.95	0.87	1.11	1.30	1.13	0.71	0.93	1.29	1.51	1.84
경남	1.20	1.36	1.86	1.08	1.12	1.44	0.89	0.81	0.60	1.17	1.20	1.54
제주	2.03	5.70	2.94	0.83	4.12	2.42	0.61	2.28	1.03	1.88	7.17	2.77

주: 2015년은 2014.12~2015.6, 2016년은 2015.12~2016.6, 2017년은 2016.12~2017.6까지 기간임
자료: 국토교통부

3. 주택시장 동향

가. 주택 가격 동향

'17년 상반기(6월말 기준) 전국 주택 및 아파트매매가격 상승률은 각각 0.6%, 0.4%로, '16년 동기간(주택 0.1%, 아파트 0.1%) 대비 소폭 상승된 상태를 보이고 있다. 수도권 및 비수도권의 주택 및 아파트 매매가격 상승률은 전년 동기간 대비 소폭 상향된 모습이고, 울산, 제주는 전년 동기간 대비 하락한 모습을 보이고 있다. 상승폭이 확대된 지역은 서울, 부산, 대전, 세종 지역이고, 제주는 주택 및 아파트 매매가격 상승률은 예년 대비 크게 둔화된 모습이다. 하락세로 전환되었거나 하락폭이 확대된 지역은 울산 지역으로 이들 지역은 조선업 침체에 따른 영향으로 판단된다.

〈표 1-1-3〉 '17년 상반기 지역별 매매가격 변화 (단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	'15년	'16년	'15년 6월	'16년 6월	'17년 6월	'15년	'16년	'15년 6월	'16년 6월	'17년 6월
전국	3.6	0.7	1.8	0.1	0.6	4.8	0.8	2.6	0.1	0.4
서울	4.6	2.1	2.1	0.6	1.5	6.7	3.2	3.0	0.7	2.1
부산	3.5	3.1	1.6	0.6	1.6	4.8	4.2	2.2	0.8	1.8
대구	8.0	-1.8	4.1	-1.3	-0.4	9.0	-3.1	5.0	-1.9	-0.9
인천	3.4	0.8	1.9	0.1	0.2	5.0	1.4	2.9	0.4	0.2
광주	5.8	0.4	3.5	0.3	0.3	7.2	0.3	4.6	0.2	0.1
대전	0.4	0.3	0.3	-0.1	0.4	0.2	0.1	0.2	-0.3	0.3
울산	3.2	0.4	1.5	0.6	-0.4	4.2	0.6	1.8	0.8	-0.8
세종	-0.1	0.8	-0.1	0.2	2.6	-1.0	0.5	-0.6	0.2	3.0
경기	4.5	0.8	2.5	0.2	0.5	6.1	1.1	3.3	0.2	0.6
강원	2.2	1.4	1.0	0.6	1.0	3.4	2.1	1.5	0.8	1.3
충북	1.1	-0.7	1.0	-0.3	-0.2	2.1	-1.5	1.8	-0.7	-0.8
충남	0.8	-1.5	0.7	-0.9	-0.4	0.7	-3.1	0.9	-1.6	-1.4
전북	0.4	0.1	0.0	-0.1	0.7	0.6	-0.2	0.0	-0.3	0.5
전남	0.9	1.1	0.0	0.4	1.0	0.8	1.6	-0.2	0.7	0.9
경북	2.6	-1.7	1.5	-0.8	-0.4	3.7	-4.4	2.6	-2.0	-2.0
경남	1.6	-0.6	0.9	0.0	-0.3	2.1	-1.3	1.2	-0.3	-1.0
제주	8.1	4.6	2.6	3.8	0.3	13.7	7.2	4.9	5.2	0.3

주: 상기 표의 음영표시는 '17년 6월말 기준 가격상승률이 '16년 6월의 가격상승률을 초과하는 지역을 의미(이하 동일)

'17년 상반기(6월말 기준) 전국 주택 및 아파트의 전세가격 상승률은 각각 0.4%, 0.4%로, '16년에 전세가격 상승률('16년 0.7%, 1.1%) 보다 감소한 매우 안정적인 상황으로 나타났다. '15년 수도권 지역을 중심으로 전세가격이 크게 상승하였지만 '16년 들어 크게 안정화되었고 '17년 상반기에도 주택 및 아파트 전세가격 상승률은 크게 둔화된 모습을 보이고 있다. '17년 상반기 주택 및 아파트 전세가격이 전년 동기간 대비 상승한 지역은 대구, 강원, 전북, 전남, 경북 지역이며, 이 중 하락세인 상황에서 하락폭이 둔화된 지역은 대구, 경북 지역이며, 하락세로 전환된 지역은 울산, 세종, 경남 지역으로 울산, 경남은 조선업 침체에 따른 임차수요의 감소, 세종은 아파트 공급이 지속됨에 따라 전세가격이 크게 하락한 것으로 분석된다.

〈표 1-1-4〉 '17년 상반기 지역별 전세가격 변화

(단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	'15년	'16년	'15년 6월	'16년 6월	'17년 6월	'15년	'16년	'15년 6월	'16년 6월	'17년 6월
전국	4.9	1.3	2.7	0.7	0.4	7.0	1.9	3.8	1.1	0.4
서울	7.2	1.9	3.5	1.0	0.9	10.8	2.8	5.2	1.3	1.2
부산	3.2	2.9	1.5	1.1	0.8	4.7	4.4	2.1	1.8	1.0
대구	6.9	-1.6	4.0	-0.9	-0.2	8.4	-2.3	5.0	-1.4	-0.4
인천	6.0	2.2	3.6	1.2	0.6	8.6	3.4	5.2	1.7	0.8
광주	6.3	0.9	3.6	0.8	0.6	8.0	1.0	4.7	0.8	0.6
대전	1.4	1.4	0.6	0.8	0.5	1.9	2.0	0.8	1.1	0.8
울산	2.0	0.4	0.9	0.7	-0.1	2.5	0.6	1.1	0.9	-0.2
세종	0.1	4.0	-0.1	2.0	-9.0	-0.2	5.7	-0.6	2.9	-12.2
경기	7.3	2.0	4.2	1.2	0.6	10.0	2.9	5.7	1.6	0.7
강원	2.4	1.4	1.2	0.6	0.9	3.7	2.2	1.8	0.9	1.4
충북	2.3	1.7	1.5	0.9	0.5	3.8	2.8	2.4	1.6	0.8
충남	2.1	-1.0	1.2	-0.5	-0.7	3.1	-1.8	1.9	-0.9	-1.3
전북	0.7	0.9	0.2	0.5	0.7	1.3	1.2	0.5	0.6	0.9
전남	1.4	1.2	0.6	0.5	0.7	1.7	1.5	1.1	0.6	1.0
경북	2.2	-1.1	1.3	-0.5	-0.4	3.6	-2.5	2.4	-1.1	-1.0
경남	1.6	0.6	0.9	0.3	-0.4	2.0	0.8	1.1	0.5	-0.8
제주	5.3	1.8	2.2	1.6	-0.1	10.2	2.8	4.8	1.9	-0.1

종합적으로 '16년 주택시장이 호황인 지역은 세종 및 제주 지역이었으나 '17년 상반기에는 모두 안정세 및 하락세 지역에 포함되었고, 소폭 상승세인 지역은 부산 및 강원 지역의 아파트 매매시장이다. 서울 및 부산은 재건축 초과이익환수제 재도입 가능성으로 일부 단지의 매매가격은 상승하나 해당 지역의 매매가격은 전년 동기간 대비 소폭 상승한 수준으로 지역의 상승을 견인하지는 않은 모습을 보이고 있다. 한편 행복도시 지역의 전세가격 하락에 따라 세종시의 전세가격이 크게 하락하였는데 '16년 전세계약 만기 등으로 인한 일시적인 상승의 기저효과와 입주물량 증가에 의한 영향으로 분석된다. 제주지역의 아파트 매매가격은 '17년 상반기에는 0.3%로 크게 하락한 상황으로, 사드배치와 관련한 중국인 관광객의 감소로 투자수요가 위축되는 등 추가적인 가격 상승의 기대저하로 매매가격뿐만 아니라 전세가격의 상승세도 크게 둔화된 상황이다. 울산 및 경남의 경우 조선업 침체에 따라 매매 및 투자 위축과 임차수요의 감소로 이들 지역의 매매가격 및 전세가격이 하락세로 전환되는 등 조선업발 주택시장 침체가 확대되는 모습이다.

〈표 1-1-5〉 '17년 상반기 주택가격 변동 요약

가격변동		'16년		'17년 6월말 기준		
		주택	아파트	주택	아파트	
상승	전세가격 상승 > 매매가격 상승		세종			
	매매 또는 전세가격 상승		제주	세종	세종	
안정	소폭 상승		부산, 세종, 제주	서울, 부산, 인천, 경기, 충북	서울, 부산, 강원	
	보합 및 하락	매매 우위				
		매매=전세	서울, 대구, 광주, 울산, 강원, 충남, 전북, 전남, 경북	대구, 광주, 울산, 강원, 전남	대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 경기, 강원, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주	대구, 광주, 대전, 경기, 충남, 전북, 전남, 경남, 제주
		전세 우위	인천, 대전, 경기, 충북, 경남	대전, 충남, 전북, 경북, 경남	충북,	인천, 울산, 충북, 경북

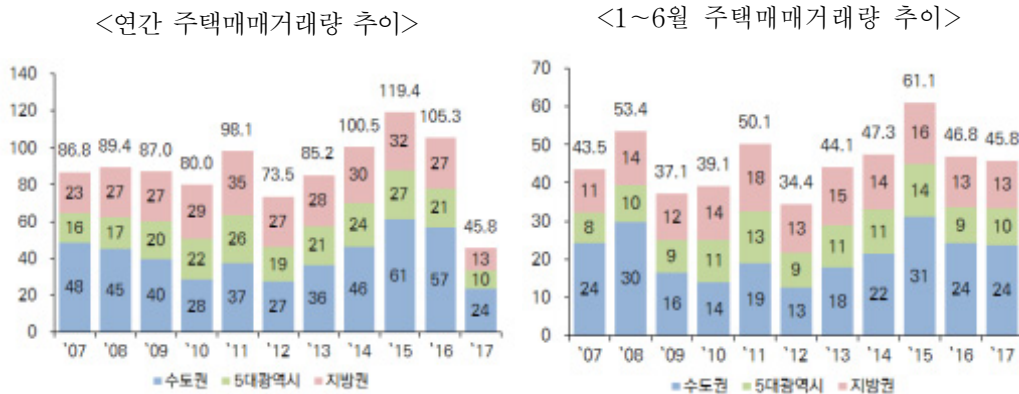
주: 상승 기준은 연 가격상승률이 5% 이상, 소폭상승은 2.5%이상 5%미만의 경우에 해당되고, 그 외는 보합 또는 하락에 해당되는데 그 차이가 유사한 기준은 가격상승률의 편차가 1% 미만인 경우임. 단, '17년 6월은 상승 기준이 가격상승률이 2.5% 이상, 소폭상승은 1.25% 이상 2.5%미만의 경우에 해당하고, 그 외는 보합 또는 하락에 해당

나. 주택 매매거래량 동향

'17년 6월말 누적 주택 매매거래량은 45.8만호로 '16년 동기간의 매매거래량 (46.8만건) 대비 하락한 수준으로 주택시장이 회복하였던 '14년 보다 낮으나 '10년대 초반 침체기보다 높은 수준을 보이고 있다. 연간 6월말 기준 광역지역별 누적 매매거래량을 보면, 수도권과 지방 도지역은 지난 3년간('14~'16년) 수치보다 낮고 5대광역시는 유사한 수준이다. 따라서 '16년 6월말 대비 '17년 6월말 누적 주택 매매거래량의 감소는 수도권과 지방 도지역의 매매거래량 감소에 의한 영향이 큰 것으로 보인다(수도권 0.6만건, 지방 도지역 0.7만건 감소). '17년 누적 주택 매매거래량이 전년 동기간보다 증가한 시도지역은 대구(3.3천건), 광주(2.7천건), 세종(1.2천건), 대전(0.7천건) 순으로 나타났는데, 대구와 광주는 '16년 주택 매매거래량이 '15년 대비 각각 54.1%, 39.4% 감소하였고 이러한 급격한 감소 이후 재조정에서 발생하는 기저효과로 판단된다.

종합하면, 최근 주택 매매거래량의 감소는 전지역에 걸쳐 거래량이 감소하고 있는 것으로 보이며, 지방 광역시 등의 주택거래량 증가는 '16년 거래량 급감에 따른 기저효과인 것으로 분석된다.

〈그림 1-1-14〉 지역별 주택매매거래량 추이(단위: 만건)

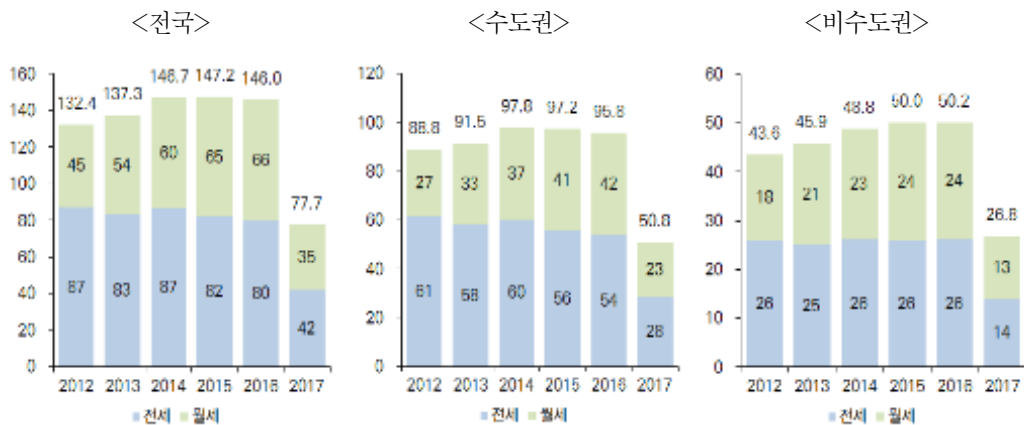


다. 주택 전월세 거래량 동향

'17년 6월말 기준 주택 전월세거래량은 77.7만건으로 전년 동기 거래량(74.8만건) 보다 소폭 증가하였으며, 전세와 월세 비중은 각각 54.5%, 45.5% 차지하였다. '16년 전세와 월세 거래량의 비중은 각각 54.8%, 45.2%로 이에 대비하여 '17년 전세거래량 비중은 감소(-0.3%p)하고 월세거래량 비중이 증가하였는데, 전세거래량 비중의 변화를 보면 '15년은 '14년 대비 -3.2%p 감소하였고 '16년은 '15년 대비 -1.0% 감소하는 것을 볼 때, 전세의 감소 속도가 줄어드는 모습이다. 수도권은 '17년 6월말 기준 전세거래량 비중은 55.6%, 월세거래량 비중은 44.4%로 전국 평균 수준보다 전세거래량 비중은 높고, 월세거래량 비중은 낮은 수준을 보이고 있다. 전세거래량 비중의 변화를 보면 '15년은 '14년 대비 -4.0%p 감소하였으나 '16년은 '15년 대비 -1.5% 감소한 것으로 나타나 수도권에서도 전세의 감소 속도가 줄어드는 상황이다. '17년 6월말 기준 비수도권의 전세 및 월세의 거래량은 전년 동기 수준과 거의 유사한 수준이며 거래량 비중도 유사하는 등 비수도권의 전월세 거래량에 뚜렷한 변화는 없는 상황으로 분석된다.

〈그림 1-1-15〉 지역별 주택전월세 거래량 추이

(단위: 만건)



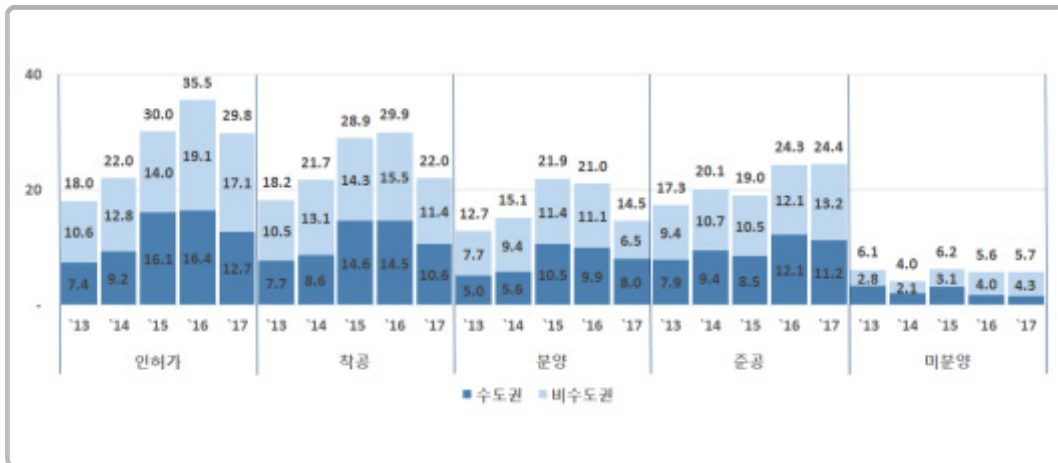
자료: RTMS

라. 주택공급시장 동향

지속적인 과잉공급 우려 속에 '16년 건설사들의 밀어내기 분양행태가 이어졌으나 '17년 5월말 기준 공급 물량 증가의 부담 및 '17년 1분기 경기 불확실성에 기인하여 사업을 조정하는 모습을 보였다. '17년 6월말 인허가 실적(29.8만건)은 전년 동기간 수준(35.5만건)을 하회하고, 수도권과 비수도권 모두 감소하는 것으로 나타났으며, 착공 및 준공까지 진행되는 과정에서 점차 주택공급이 조정될 것으로 예상된다. 한편, 수도권 및 비수도권 지역 모두 착공 실적이 인허가 실적을 훨씬 미달하고 분양 또한 같은 패턴을 보이고 있고, 인허가 승인을 받고 실제 공사가 이루어지지 않은 사업장이 다수 존재할 것으로 추정된다. 준공실적은 24.4만호로 '14~'16년까지 인허가 및 착공물량 증가로 준공물량은 소폭 증가하는 모습을 보이고 있으나 증가폭은 감소한 모습이다. 미분양 물량은 5.7만호를 기록, 최근 분양물량 증가 등의 영향으로 '16년 말 5.6만호 대비 1천호 증가하였으나 최근 증가세는 소폭 둔화된 상태로 나타났다.

〈그림 1-1-16〉 전국 주택 공급 추이(연도별 1~6월 누적기준)

(단위: 만 (동)호)



주: 연도별 실적은 6월 누계 값(미분양 제외)

자료: 국토교통부

제 2 절 | 부동산 시장 전망(2017년 하반기)

'17년 하반기 주택시장은 새정부의 부동산 시장에 대한 규제정책 기조, 금리 인상의 가능성, 하반기 입주물량 증가에 따른 공급 증가의 리스크로 새로운 조정국면을 맞으며 안정세가 이어질 것으로 보인다. 7월부터 강화되는 대출 규제, 8.2 부동산 대책, 재건축 초과이익환수제 및 세제개편안으로 인해 하반기 부동산 시장은 전반적인 관망세가 지속될 예정이며 앞으로 시행될 정부의 추가 규제 강도에 따라 추가 조정을 받을 가능성이 존재한다. 올해 하반기와 내년까지의 전체 주택의 입주물량이 크게 증가할 것으로 예상되는 바, 일부지역의 경우 미분양 물량 증가에 따른 수급불균형으로 인해 주택가격이 조정될 것으로 판단된다. 다만, 공급에 비해 꾸준한 수요가 발생하는 서울과 지방은 차별적 양상을 보이며 움직일 것으로 예상되어 지역별 부동산 시장의 양극화 현상은 심화될 가능성이 크다.

주택 매매시장은 최근 미국의 기준금리 인상으로 인해 국내 기준금리의 인상 가능성이 높아지고 6.19 부동산 대책 및 8.2 부동산 종합대책 등 정부의 금융규제가 강화되면서 전국적으로 가격조정이 이루어지며 매매시장은 관망세를 보일 것으로 예상된다. 최근 잇달아 발표된 정부의 부동산 규제 정책으로 주택시장의 매수심리 위축이 예상되는 가운데 일시적인 거래부진 현상이 발생할 가능성은 존재하나 8.2 부동산 대책에 따라 추가 조정이 이루어질 것으로 보인다. 그러나 투기수요가 억제되고 실수요자 중심으로 시장이 개편되면서 공급이 적고 입지 여건이 좋은 지역을 위주로 실수요자 중심의 매매수요는 꾸준히 발생할 것으로 예상되어 매매시장은 가격안정세가 전망되나 지역별로는 수도권과 지방의 양극화 현상은 점차 심화될 것으로 전망된다.

주택 임대시장은 각종 규제와 불확실성 확대로 매매시장의 관망세가 유지되면서 반사효과로 전세수요가 늘어나고 전세 신규공급이 꾸준하게 이어지면서 임대시장은 하반기도 큰 폭의 상승 없이 안정세를 보일 것으로

전망된다. 그러나 하반기는 신규 아파트의 입주물량 공급이 대거 몰려있어 입주물량이 집중되는 지역이 발생할 것으로 예상되며 입주물량이 실수요자 위주로 소화될 수 있을지에 따라 임대시장은 지역별로 다른 양상을 보일 것으로 예상된다. 특히 기본적인 거주 수요가 많은 서울 지역은 하반기 강남 4구에 대규모 재건축 이주가 예정되어 있어 상승폭이 확대될 것으로 보이나 수도권 외곽 및 지방은 수요 대비 대규모 신규 아파트 입주가 예상되면서 하락세로 전환되거나 확대될 것으로 전망된다.

주택 매매거래시장은 새 정부의 부동산 규제정책과 주택담보대출 금리가 상승세를 보임에 따라 주택구입 및 보유비용 부담 증가가 예상되면서 매매 거래 시장은 관망세가 유지될 것으로 보인다. 정부가 계속해서 부동산 규제정책을 펼 것으로 전망되면서 매수심리가 위축되어 주택 구입을 당분간 보류하거나 시기를 조정할 여지가 있어 하반기의 주택거래량은 전년에 비해 감소할 것으로 예상된다. 향후 정부의 추가적인 부동산 대책에 따라 주택매매 거래 시장은 추가 조정될 여지가 있다.

〈표 1-1-6〉 '15~'17년 상반기 주택시장 변동 및 '17년 하반기 주택시장 전망치 요약

구 분	동향			전망	
	'15년	'16년	'17년 상반기	'17년 하반기	'17년
주택 매매가격 변동(전국) (수도권/지방)	3.5% (4.4%/2.7%)	0.7% (1.3%/0.2%)	0.5% (0.8%/0.3%)	0.3% (0.4%/0.2%)	0.7% (1.1%/0.5%)
주택 전세가격 변동 (수도권/지방)	4.9% (7.1%/2.8%)	1.3% (2.0%/0.7%)	0.4% (0.7%/0.1%)	0.2% (0.3%/-0.1%)	0.6% (1.0%/0.0%)
주택 매매거래량 변동 (전국)	19.0% 119만건	-11.6% 106만건	-4.1% 36만건	-5.2% 64만건	100만건 (-4.8%)

* '17년 상반기 주택매매거래량은 '17년 6월분 미확정으로 1월부터 5월까지 합산 수치이며 '17년 하반기 주택매매거래량은 6월부터 12월까지 합산한 수치임. 가격 변동률은 전년 말 지수 대비 당월지수의 변동률이며 매매거래량의 변동률은 전년 동기 대비 거래량의 변동률을 의미함.

* '17년 하반기 주택시장 전망치는 '17년 6월말 기준 전망치로 8.2대책의 영향은 반영되지 않음

<참고> | 8.2 부동산대책 주요 내용

지난 8월 2일, 정부는 「실수요 보호와 단기 투기수요 억제를 통한 주택 시장 안정화 방안」을 발표하였다. 이번 발표는 다주택자들의 투기수요를 위축시키고, 실수요 중심의 주택 수요관리는 강화하는 것을 주요 목적으로 밝혔으며, 주요내용은 다음과 같다.

①과열지역 투기수요 차단, ②실수요 중심의 주택수요 관리 강화, ③투기적 수요에 대한 조사 강화, ④실수요자를 위한 청약제도 정비 등이 이번 8.2 부동산대책의 주요 내용이다.

첫째로, 과열지역 투기수요 차단을 위해 투기과열지구 및 투기지역, 조정대상지역을 선정하였다. 조정대상지역에는 서울 25개구 전역, 경기 7개시(과천, 성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄2), 부산 7개구 등이고, 투기과열지역은 25개구 전역, 과천시, 세종시 등이고, 투기지역은 서울11개구(강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서) 및 세종시이다. 또한 재개발 등 조합원의 분양권 전매 제한, 정비사업 분양분(조합원+일반분양) 재당첨 제한, 재건축 조합원 지위 양도제한 등의 규제가 앞으로 시행될 예정이다.

둘째로, 실수요 중심의 주택수요 관리 강화를 위해 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유특별공제를 배제하며 1세대 1주택 양도소득세 비과세 요건을 강화하고 분양권 전매시 양도소득세를 50% 일괄 적용하여 양도소득세를 강화한다. 투기과열지구 및 투기지역은 LTV, DTI 각각 40%를 적용하고 1세대 1건 이상 주택담보대출 가구는 LTV, DTI 30%로 제한하며 주택담보대출은 세대당 1건으로 제한한다.

셋째로, 투기적 수요에 대한 조사를 강화하여 부동산거래신고 등에 관한 법률 시행령을 개정하여 자금조달계획 신고를 의무화 하며, 불법 전매 처벌 규정을 3년이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금으로 강화한다.

넷째로, 실수요자를 위한 청약제도 정비를 위해 투기과열지구 및 조정대상 지역의 1순위 지역을 청약통장 가입 후 2년, 납입횟수 24회 이상으로 강화하며 투기과열지구내 85㎡이하는 가점제 적용을 100%로 확대하는 등 가점제 적용을 확대하며 오피스텔의 전매제한 등의 규제도 실시한다.

02 Chapter | 2017년 공시가격 현황

제 1 절 | 공시지가

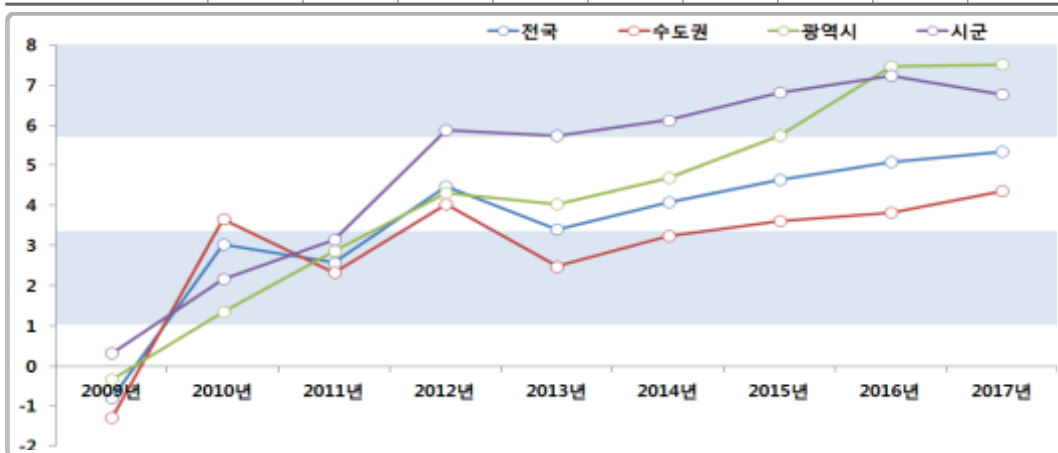
2017년도 공시지가는 전년대비 전국 평균 5.34% 올라, 전년도 상승률 5.08%에 비해 상승 폭이 다소 증가한 것으로 나타났다.

이는 혁신도시 등 정부·공공기관의 지방이전으로 인한 기반시설 확충에 따른 토지수요 증가와 제주(혁신도시 성숙, 제2공항 기대감), 부산 해운대(해운대관광리조트) 등 일부 지역의 개발사업 진행 및 기타 지역 간 공시가격 불균형성 해소 노력 등에 기인한 것으로 분석된다.

지역별로는 수도권 4.36%, 광역시(인천 제외) 7.51%, 시·군(수도권·광역시 제외) 6.77%로 나타났다. 광역시의 가격변동폭이 수도권 및 시·군에 비하여 큰 것은 부산(센텀시티내 상권 활성화, 연산재개발사업), 대구(수성의료지구 분양 호조, 대곡공공주택지구 시행) 등에서 개발 사업이 활발히 진행되고 이에 따른 토지의 수요증가가 가격상승을 견인한 것으로 분석되었다.

〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
전국변동률(%)	-0.81	3.03	2.57	4.47	3.41	4.07	4.63	5.08	5.34



제 2 절 | 주택가격

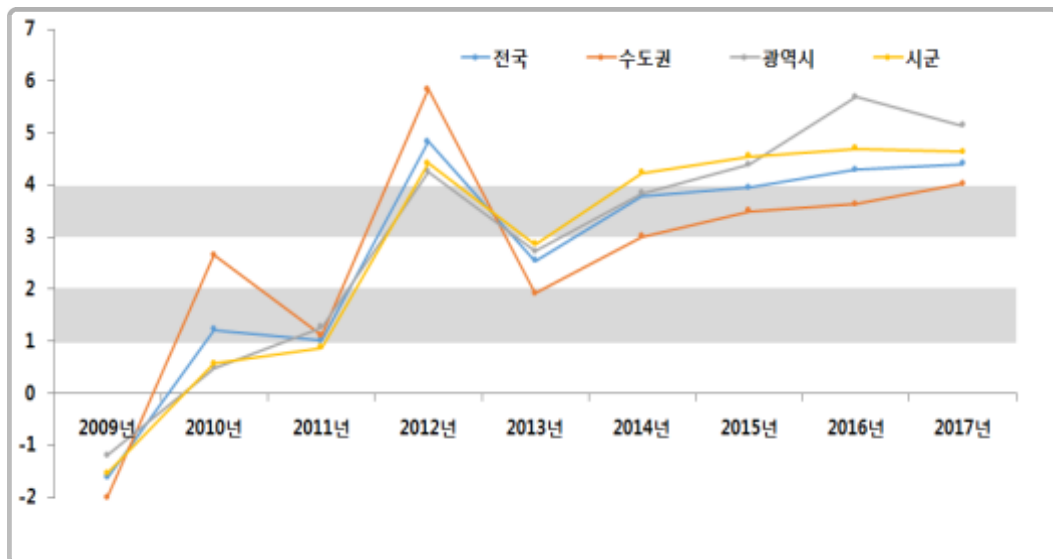
1. 단독주택가격

단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.41%로, 전년도 상승률 4.30%에 비해 상승폭이 증가한 것으로 나타났다. 이는 제주, 부산, 세종 등의 전반적인 주택 매입수요 증가, 국지적 개발사업 시행 및 진척에 따른 인근 지역 주택가격 상승, 지역 간 공시가격 불균형 해소 노력 등에 기인한 것으로 분석된다.

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

〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
전국 변동률(%)	-1.63	1.22	1.01	4.84	2.54	3.80	3.96	4.30	4.41



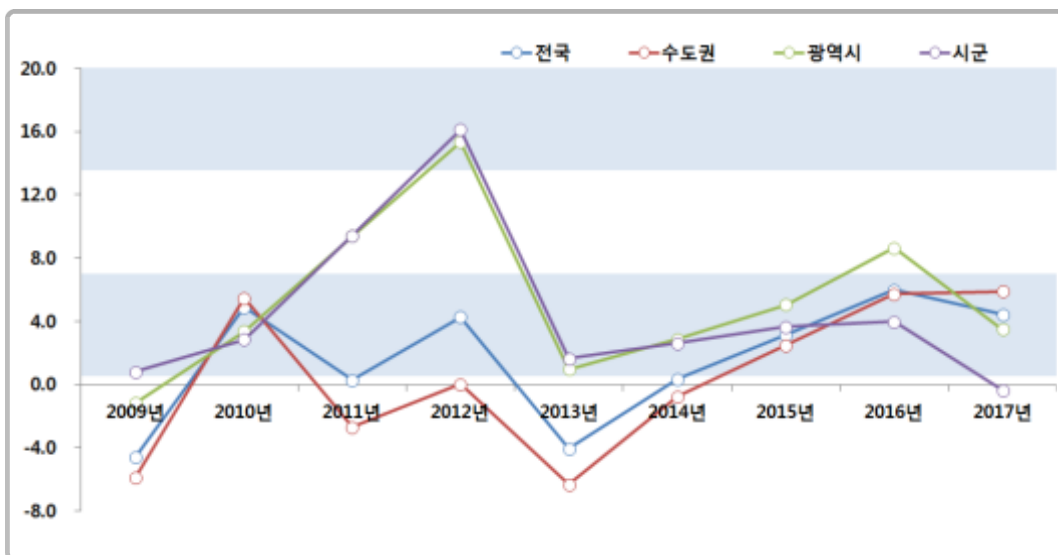
2. 공동주택가격

공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.44% 상승으로 전년도 5.97% 상승보다 상승 폭이 다소 감소한 것으로 나타났다. 이는 '16년도 부동산 시장을 반영한 것으로, 전세가격 상승에 따른 매매시장 활성화, 아파트 분양가 상승, 재건축 등 개발사업의 영향으로 공동주택의 수요 증가에 따른 것으로 분석된다.

지역별 공동주택시장도 광역시는 대구광역시를 제외하고는 분양시장의 활성화, 지역개발사업 추진 등으로 상승하였고, 도의 경우는 강원·제주 등은 각종 개발사업 등의 영향으로 상승한 반면, 충청·영남은 신규 공급 물량 과다, 미분양 적체 및 지역 경기 침체 등으로 하락한 것으로 나타나 지역별 혼조세를 보였다.

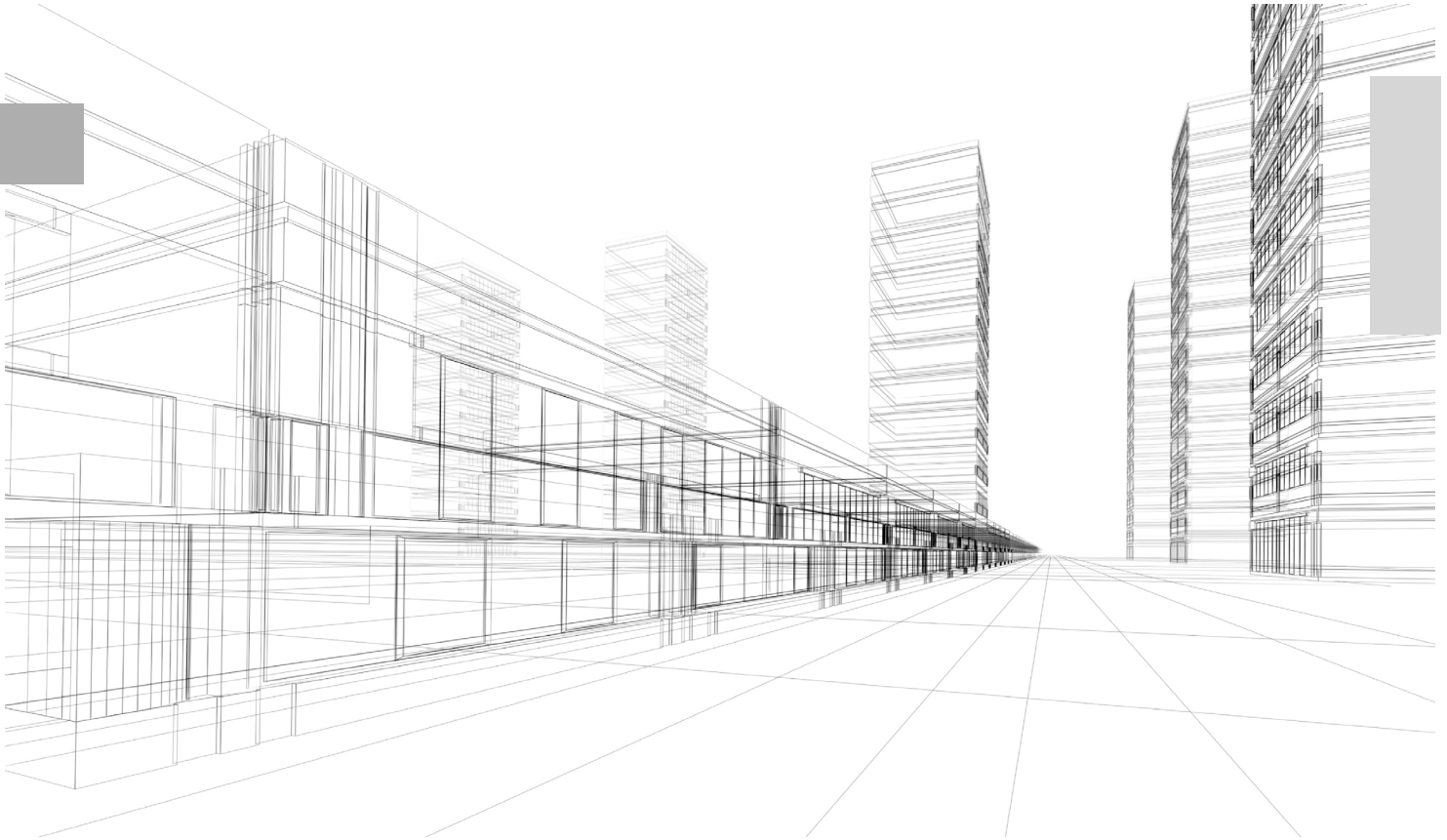
〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황

구 분	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17
전국 변동률(%)	-4.6	4.9	0.3	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44



제 2 편

부동산 가격공시 제도



01 Chapter

공시지가 제도 개요

제 1 절 | 토지와 국민경제

1. 토지의 일반적 성격

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. 부동산의 공공성·사회성 강화

가. 토지의 공유재산성

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

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

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

나. 토지의 공공성·사회성

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

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

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

제 2 절 | 지가안정대책

1. 추진 배경

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

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

2. 지가안정대책의 연도별 추진 내용

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

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

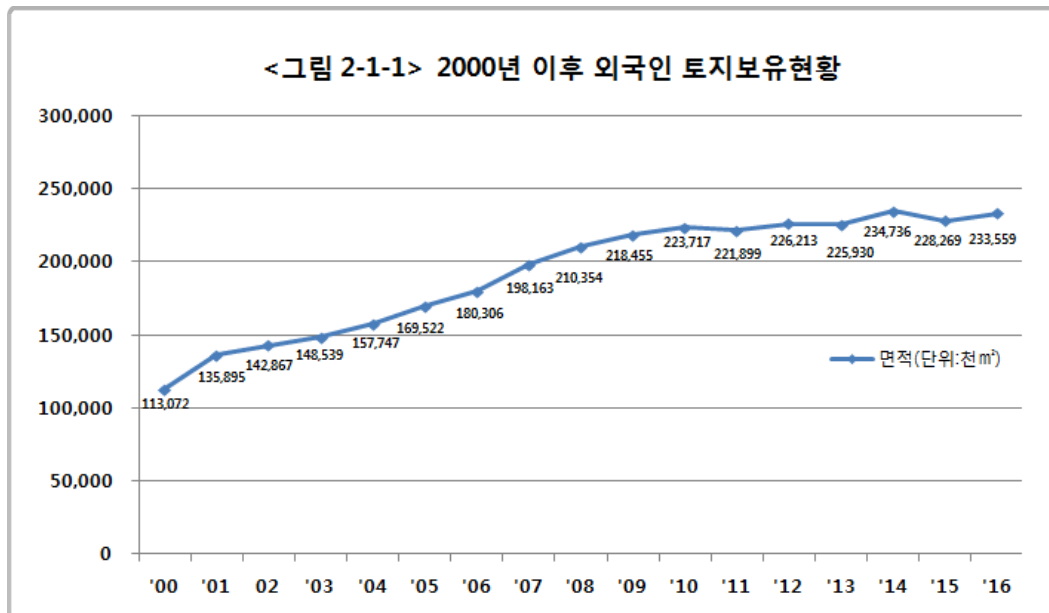
이후 '80년대말과 '90년대 초는 토지공개념의 시기로, 토지를 단순한 자산이 아닌 모든 국민이 생활하고 생산 활동을 하는데 필수적인 자원으로 인식하여 토지를 투기나 자산증식수단으로 이용하여서는 안된다는 개념이 확대되었고, 「토지공개념도입대책반」이 구성되어 실무대책을 마련함과 동시에 토지공개념의 확대도입에 대한 사회 각계의 의견을 수렴하기 위한 공청회를 개최하였다.

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

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

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

〈그림 2-1-1〉 2000년 이후 외국인 토지보유현황



* '14년말 전수조사 결과 외국인 보유토지는 2억 828만㎡으로, 당초 통계 약 2억 3,474만㎡ 대비 2,646만㎡(△11.3%) 감소하였는데, 계약 중도해지·변경, 공유지분을 전체면적으로 착오 산정 등에 기인한 것임

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

제1장 공시지가 제도 개요

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

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

〈표 2-1-1〉 지가안정대책의 변천

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

3. 21세기 새 토지정책방향의 모색

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

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

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

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

제1장 공시지가 제도 개요

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

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

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

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

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

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

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

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

제 3 절 | 공시지가제도의 의의

1. 공시지가제도의 도입배경 및 추진경위

가. 도입배경

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

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

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

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

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

나. 추진경위

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

이에 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 부동산대책실무위원회에 상정하여 지가체계 일원화를 위한 공시지가제도를 도입하고, 국토교통부(구, 건설부)가 주관하기로 확정하였다.

이에 따라 1989년 4월 1일 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(법률 제4120호)(現 “부동산 가격공시에 관한 법률”)을 제정하여 공적 지가체계를 공시지가로 일원화하였으며, 매년 1월 1일을 가격기준일로 하여 지금까지 표준지공시지가는 29회, 개별공시지가는 28회를 조사·공시하였다.

〈표 2-1-2〉 지가체계일원화 추진연혁

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

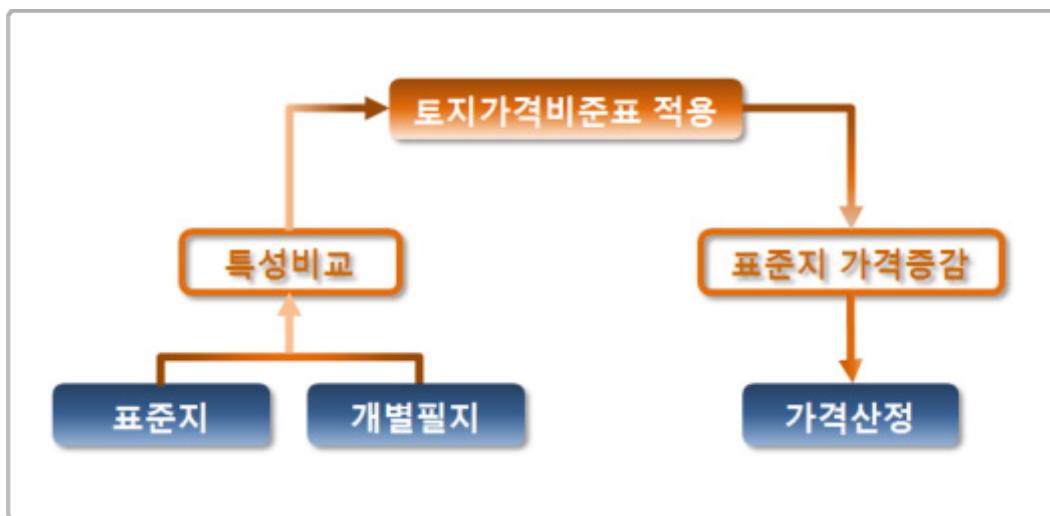
2. 공시지가 조사체계

공시지가는 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 우리나라의 토지는 약 3,810만 필지로 이루어져 있어 이들 필지를 모두 조사·평가할 경우 많은 인력, 예산, 시간이 소요되어 현실적으로 불가능한 실정이다. 따라서 조세나 부담금 부과대상인 사유지와 국·공유지 중 잡종지 등 지가산정이 필요한 3,268만여 필지를 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 3,268만여 필지 중 대표성이 인정되는 50만 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 업무수행에 필요한 기초자료 및 개별토지의 가격산정 등에 활용할 수 있도록 매월 전국의 지가변동률을 조사하여 발표하고 있다.

〈그림 2-1-2〉 개별공시지가 산정 방식



3. 제도도입의 성과

가. 지가체계의 일원화를 통한 공적지가의 신뢰성 제고

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

나. 토지공개념제도 시행의 기반구축

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

다. 과세 불균형 해소

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

라. 토지종합정보망(토지정보관리체계)의 구축

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

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

4. 공시지가제도의 발전방향

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

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

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

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

제 4 절 | 공시지가의 공신력 제고를 위한 제도개선

1. 지가현황도면의 전산화 추진

전국 3,268만여 필지의 과세대상토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하기 위하여 지가현황도면을 전산화(1997~2000)하여 이를 활용하고 있다.

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

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

2. 개별공시지가에 대한 검증실시

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

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

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

〈표 2-1-3〉 개별공시지가 검증의 종류

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

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

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

3. 공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시

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

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

또한, 일반국민은 일사편리(<http://www.kras.go.kr/>)를 이용하여 각 시·군·구에서 제공하는 개별공시지가를 열람할 수 있고 통합민원/무인 발급시스템을 이용하여 원격지 온라인민원발급을 받을 수도 있다.

4. 공시지가 적정화 제고

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

공시지가 수준이 실거래가격과 괴리될 경우 공시지가에 대한 객관성 및 공정성을 저해하고 보상평가 및 조세부과 등에 불만요인으로 작용할 수 있어, 정부에서는 검증, 가격균형 협의 등을 통해 공시지가 적정화 제고를 추진하여 왔으며, 가격균형성 계수(COD¹⁾)를 도입함으로써 실거래가격과의 지역별 격차를 최소화하여 조세 불균형을 해소하고자 하였다.

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

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

02 Chapter | 주택가격 공시제도 개요

제 1 절 | 주택가격 공시제도의 의의

1. 주택가격 공시제도의 도입배경

1989년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(現 「부동산 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(거래사례 비교방식, 원가방식)에 따라 각각 평가함으로써 인해 시장가격과 크게 괴리된 별도의 평가가격들이 도출되었고, 이는 궁극적으로 과세 불평등을 초래하는 원인이 되었다.

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

제2장 주택가격 공시제도 개요

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

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

〈표 2-2-1〉 주택가격 공시제도 도입·추진 경위

구 분	일 시	주 요 내 용
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 <ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정원) • 단독주택 <ul style="list-style-type: none"> - 표준주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정평가사협회) - 개별주택 : 시장·군수·구청장
	2005. 1	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택(13만5천호) 가격공시
	2005. 2	<ul style="list-style-type: none"> 개별주택 <ul style="list-style-type: none"> • 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

2. 주택가격 조사체계

가. 조사대상

토지와 건물을 통합 평가하여 가격을 공시하는 ‘주택가격 공시제도’의 대상이 되는 총 주택 수는 2017년 약 1,661만호며, 이 중 단독주택은 약 418만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,243만호다.

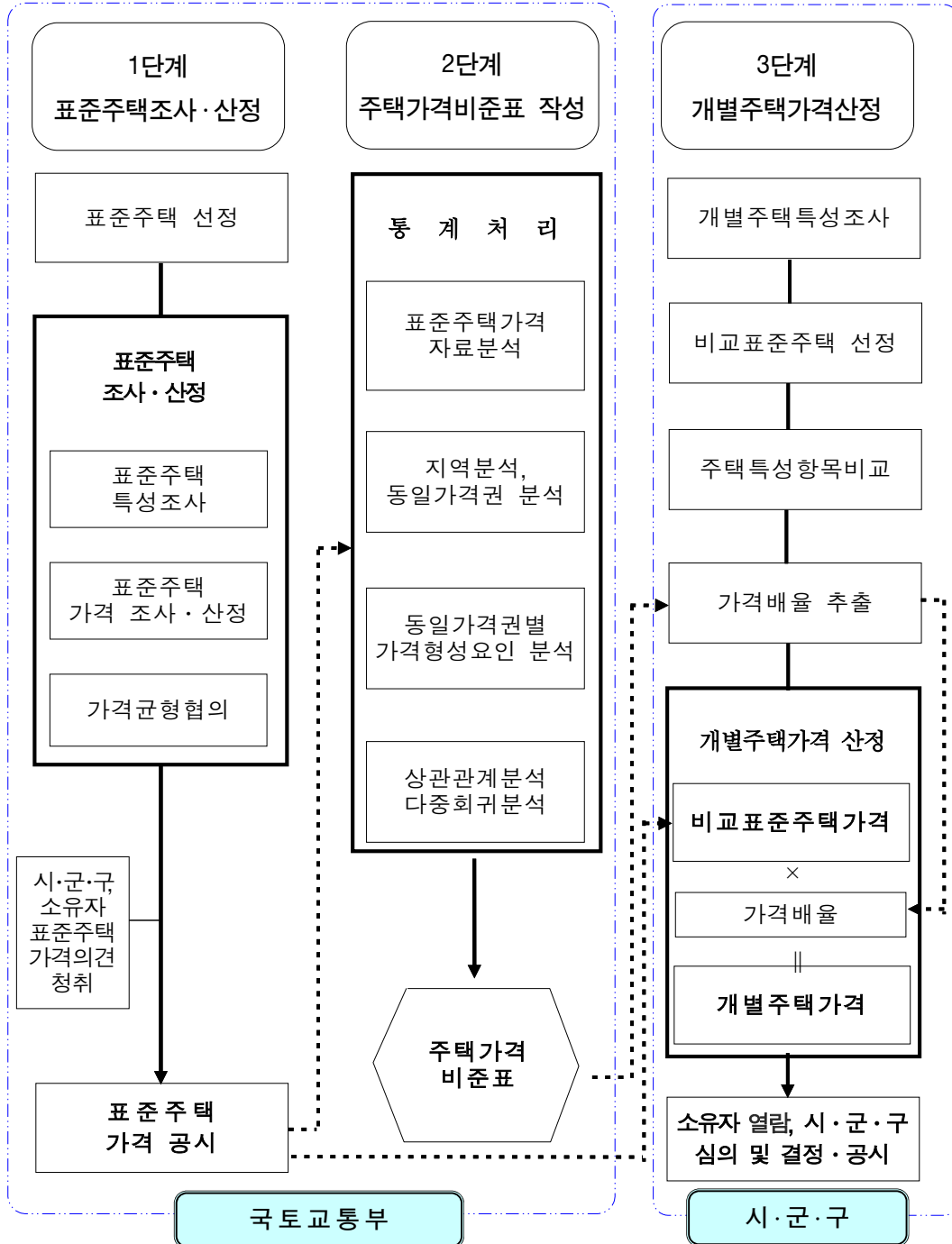
단독주택 418만호 중, 우선 대표성이 인정되는 22만호를 표준주택으로 선정하여 적정가격을 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시하고, 그 외 개별주택 약 396만호는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 공시한 표준주택가격을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다. 아파트 993만호, 연립 49만호, 다세대 201만호 등 공동주택 1,243만호는 한국감정원에서 전수 조사하여 국토교통부장관이 가격을 공시한다.

나. 조사주체 및 방법

표준주택가격은 국토교통부장관이 의뢰한 한국감정원이 주택특성 조사, 가격자료 수집, 지역분석과 시·군·구/시·도/전국 가격균형협의와 소유자/시·군·구의 의견청취 결과를 바탕으로 적정가격을 조사·산정하고 이를 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

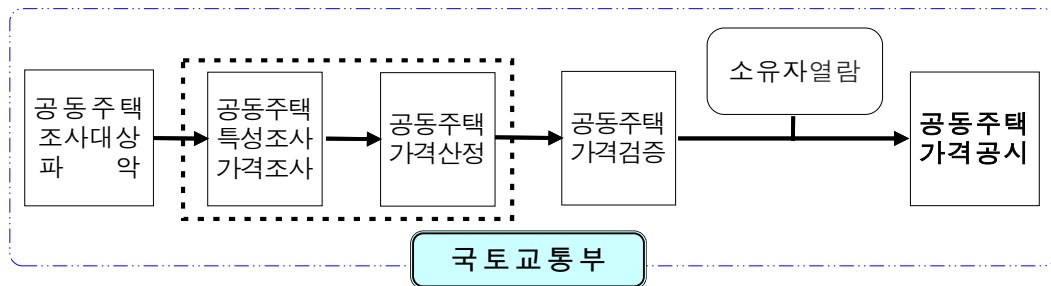
개별주택가격은 시·군·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격 형성요인에 관한 표준적인 비교표(주택가격비준표)를 이용하여 지방자치단체 공무원이 직접 조사한 개별주택의 특성을 상호 비교하여 가격을 산정한 후, 그 결과의 적정성을 확보하기 위해 한국감정원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

〈그림 2-2-1〉 표준 및 개별주택가격 조사·산정 절차



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

〈그림 2-2-2〉 공동주택가격의 조사·산정 절차



3. 제도도입의 성과

가. 세부담의 형평성 제고

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

나. 부동산 공시가격의 신뢰성 향상

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

다. 과표산정시스템의 효율화 도모

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

4. 향후 발전방향

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

제 2 절 | 주택 공시가격의 공신력 제고를 위한 제도개선

1. 가격조사체계 전산화 추진

가. 표준주택

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

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

나. 개별주택

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

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

다. 공동주택

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

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

2. 조사가격 검증 및 가격균형협의

가. 개별주택가격

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

나. 공동주택가격

공동주택가격의 산정은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 의거 부동산 가격 조사·산정 전문기관으로 지정된 한국감정원에서 「공동주택가격 조사·산정기준」에 따라 전수조사에 의해 적정가격을 산정하고, 가격의 적정성을 제고하기 위해 가격검증과 가격심의회의를 절차를 거친다.

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

3. 공시가격 대국민 전산서비스 실시

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

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

4. 주택가격 DB 구축

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

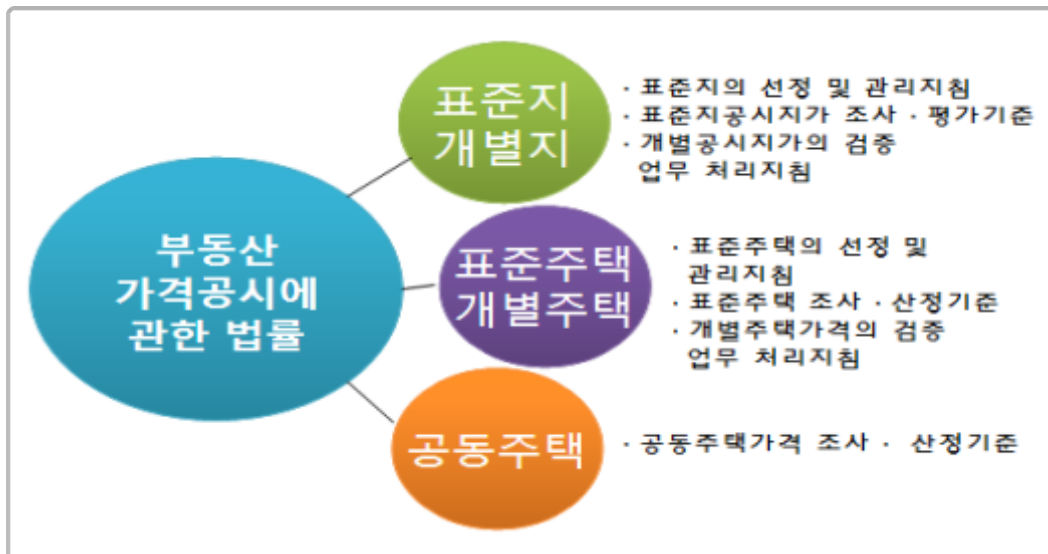
현재 DB로 구축하여 관리·운영하고 있는 정보로는 단독 및 공동주택의 가격에 관한 정보, 특성에 관한 정보, 그 밖에 단독 및 공동주택과 관련된 정보가 있으며, 관계 행정기관은 주택가격정보체계의 구축 및 법 제16조·제17조의 규정에 의한 주택가격의 공시를 위하여 건축물관리대장 관련 정보, 토지대장 관련 정보, 그 밖에 주택가격의 공시를 위하여 필요한 관련 정보를 국토교통부장관에게 제공하여 공시가격의 정확성을 제고하고 있다.

03 Chapter | 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

제 1 절 | 부동산 공시가격 관련 법령 체계

부동산 가격공시에 관한 법령은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 동법 시행령과 시행규칙을 상위 법령으로 하고, 토지와 주택에 관한 하위 법령으로 구성된다. 토지에 관한 가격공시제도인 표준지공시지와 개별공시지가에 관하여는 「표준지의 선정 및 관리지침」, 「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 총 14차에 걸친 개정을 통해 현재에 이르고 있다. 특히, 2005년 1월 4일 전부 개정 시에는 주택가격 공시 제도가 도입되면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경되었으며, 2016년 1월 19일 전부 개정 시에는 부동산 가격 공시에 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 다원화되어 있는 토지평가제도를 체계화 · 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화
개정 (1995.12.29)	<ul style="list-style-type: none"> · 개별공시지가 공시 · 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

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

연혁	제정 및 주요 개정사항
<p>개정 (2000.1.28)</p>	<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 구축·운영 근거 마련
<p>개정 (2005.1.14, 전부개정)</p>	<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(표준주택가격, 개별주택가격, 공동주택가격) 도입
<p>개정 (2007.4.27)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 감정평가사의 결격사유 강화 · 감정평가사 자격등록제도 도입 · 감정평가법인의 회계처리방식 기준 마련 · 감정평가사에 대한 징계절차 신설 · 감정평가업자에 대한 과징금제도 도입
<p>개정 (2008.3.28)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 감정평가사 자격시험관리의 한국산업인력공단 위탁근거 마련
<p>개정 (2010.3.17)</p>	<ul style="list-style-type: none"> · 양벌 규정에 책임주의 원칙 관철 · 「질서위반행위규제법」의 제정으로 불필요해진 과태료의 부과·징수 절차 등에 관한 내용 정비

연혁	제정 및 주요 개정사항
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 가격공시업무의 효율화 · 표준주택가격 조사·산정 및 개별주택가격 검증 업무를 한국감정원에 의뢰하도록 함 · 비주거용 가격공시제도를 규정함

2. 표준지의 선정 및 관리지침

「표준지의 선정 및 관리지침」은 1996년 12월 28일 건설교통부훈령 제164호로 제정된 이래 최근 2016년 9월 1일자 개정까지 총 11차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-2〉 표준지의 선정 및 관리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2003.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 선정에 관한 세부구역신설 및 정의설명 (표준지 선정단위 구역) 표준지 선정기준의 구체화 및 용어의 명확화 별표1 개정
개정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> 법령의 전면개정 반영
개정 (2006.12.28)	<ul style="list-style-type: none"> 별표1 개정
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 분포기준에 토지이용상황별 분류 추가 및 이에 따른 별표1 개정
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> 표준지 선정심사 담당기관을 한국감정평가사 협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 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

3. 표준지공시지가 조사·평가 기준

「표준지공시지가 조사·평가기준」은 1996년 12월 24일 건설교통부훈령 제163호로 제정된 이래 최근 2016년 9월 1일자 개정까지 총 15차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-3〉 표준지공시지가 조사·평가 기준 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.24)	<ul style="list-style-type: none"> · 지가의 공시를 위하여 선정된 표준지의 적정가격의 조사·평가에 관하여 세부적 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2000.9.25)	<ul style="list-style-type: none"> · 법령상 적정가격의 정의 변경 반영
개정 (2003.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> · 「감정평가에 관한 규칙」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 법령 개정 반영
개정 (2010.11.19)	<ul style="list-style-type: none"> · 원가법에 의한 표준지 평가기준 보완 · 골프장용지 평가방법 개선 · 여객자동차터미널 부지의 평가기준 신설
개정 (2014.8.29)	<ul style="list-style-type: none"> · 기본조사·평가제도 도입
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> · 표준지 선정관련 지자체 협의사항 추가 · 평가가격의 결정 규정 개선 · 조사·평가보고서 전산 제출 근거 마련 · 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정 방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경

4. 개별공시지가의 검증업무 처리지침

「개별공시지가의 검증업무 처리지침」은 1996년 11월 2일 건설교통부훈령 제155호로 제정된 이래 최근 2016년 9월 1일자 개정까지 총 16차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-4〉 개별공시지가의 검증업무 처리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.11.2)	<ul style="list-style-type: none"> 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별공시지가의 적정성 제고를 도모함을 목적으로 제정
개정 (2000.5.30)	<ul style="list-style-type: none"> 산정지가 검증의 범위 신설 감정평가업자 지정 규정 변경
개정 (2003.3.12)	<ul style="list-style-type: none"> 산정지가검증 의뢰에 대한 강제 수입 규정 삭제
개정 (2007.12.31)	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가업자의 지정 규정 변경 이의신청 지가검증의 의뢰 규정 변경
개정 (2011.6.30)	<ul style="list-style-type: none"> 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조규정으로 개선
개정 (2014.12.30)	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련 서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 기본조사·평가 제도를 폐지함에 따라 검증 생략 대상에서 기본조사·평가 지역 내 개별토지 부분을 삭제

5. 표준주택의 선정 및 관리지침

「표준주택의 선정 및 관리지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제563호로 제정된 이래 최근 2017년 7월 18일자 개정까지 총 12차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-5〉 표준주택의 선정 및 관리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2007.11.30)	<ul style="list-style-type: none"> 종전 주택에서 제외되었던 용도혼합용(주거/상업용) 및 증·개축된 주택을 표준주택으로 선정할 수 있도록 함
개정 (2010.8.23)	<ul style="list-style-type: none"> 단독주택 수 감소, 용도지역 변화 등을 감안하여 표준주택 수를 현행 20만호에서 19만호로 변경 시·군·구 지역별, 용도지역별 및 주거물 구조별로 표준주택의 분포를 재설계
개정 (2011.9.22)	<ul style="list-style-type: none"> 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)	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택 선정심사 담당기관을 한국감정평가사 협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택 선정 관련 지자체 의견수렴 표준주택가격 조사·산정보고서에 전자도면 포함
개정 (2017.7.18)	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택 선정 제외기준 일부수정

6. 표준주택가격 조사·산정 기준

「표준주택가격 조사·산정기준」은 2009년 9월 1일 국토해양부훈령 제452호로 제정된 이래 최근 2016년 9월 1일자 개정까지 총 6차에 걸쳐 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-6〉 표준주택가격 조사산정 기준 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2009.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 표준주택 가격공시를 위하여 선정된 표준주택을 조사·평가하여 적정한 가격을 산정하기 위한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2012.9.21)	<ul style="list-style-type: none"> 별표2의 개별요인 중 환경조건에 면적 신설
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.29)	<ul style="list-style-type: none"> 시점수정을 행할 때 한국감정원의 단독주택 매매 가격지수, 한국은행의 생산자물가지수, 한국건설기술연구원의 월별 건설공사비지수 활용
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영

7. 개별주택가격의 검증업무 처리지침

「개별주택가격의 검증업무 처리지침」은 2006년 2월 24일 건설교통부훈령 제606호로 제정된 이래 최근 2016년 9월 1일자 개정까지 총 11차에 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-7〉 개별주택가격의 검증업무 처리지침 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2006.2.24)	<ul style="list-style-type: none"> 검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별주택가격의 적정성 제고 도모를 목적으로 제정
개정 (2011.6.30)	<ul style="list-style-type: none"> 지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조규정으로 개선
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.30)	<ul style="list-style-type: none"> 감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련 서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 개별주택 검증업무 담당기관을 감정평가업자에서 한국감정원으로 변경 검증결과보고서를 서류외에 전산기록으로 보관할 수 있도록 하여 자료보관의 효율화 도모 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영

8. 공동주택가격 조사·산정 기준

「공동주택가격 조사·산정 기준」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제562호로 제정된 이래 최근 2016년 9월 1일자 개정까지 총 7차에 걸쳐 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-8〉 공동주택가격 조사·산정 기준 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택가격 공시를 위하여 공동주택의 적정가격을 조사·산정하기 위한 세부적 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2013.5.3)	<ul style="list-style-type: none"> 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	<ul style="list-style-type: none"> 지침을 기준으로 변경 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정 방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경

04 Chapter | 공시가격의 활용 현황

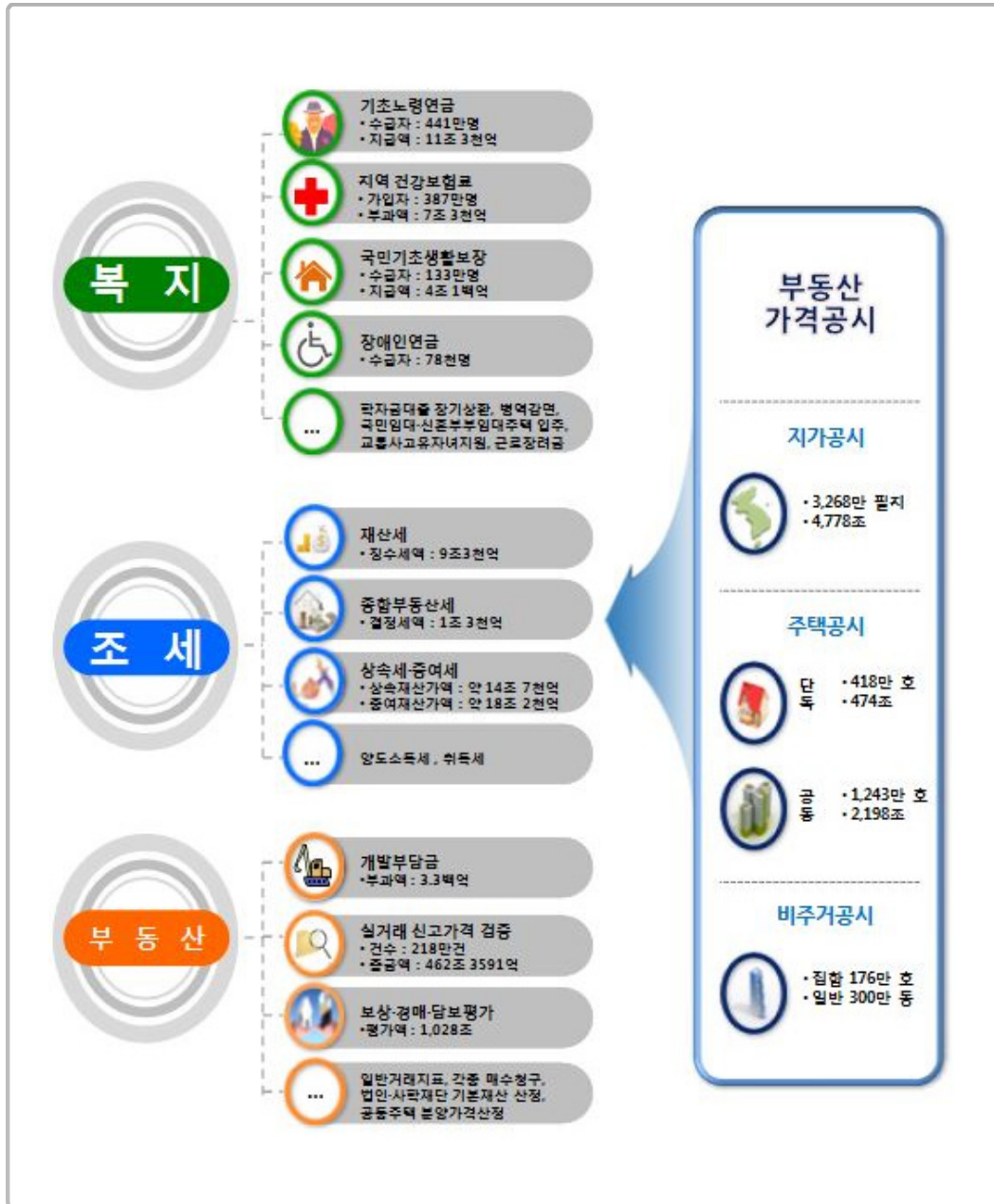
제 1 절 | 공시가격 활용 개요

현재 부동산 공시가격은 기초노령연금, 기초생활보장 등의 복지분야(8개), 각종 부담금 산정기준(4개), 정부정책에 따른 행정목적(19개), 재산세, 종합부동산세 등 조세(8개) 및 공적·사적평가 등 부동산 평가(20개) 등 총 59개의 각종 목적에 따라 활용되고 있다.

〈표 2-4-1〉 공시가격 활용 현황

구 분	항 목
복지 (8개)	기초노령연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 신혼부부 전세임대주택 입주대상자 선정
부담금 (4개)	개발부담금 부과액 산정, 재건축부담금 부과액 산정, 농지보전 부담금 부과액 산정, 개발제한구역 보전부담금
행정목적 (19개)	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지조성시 국공유지 대부로 산정, 공직자 재산공개시 기준, 불법전용 농지 매수가액 산정기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 국부추계, 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준, 농지전용심사 기준, 과태료, 벌금 부과 기준
조세 (8개)	지방세(재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제기준, 등록면허세), 국세(상속세, 증여세)
부동산평가 (20개) * 표준지공시지가 활용	보상평가*, 경매평가*, 담보평가*, 국공유지 매각평가*, 개발제한구역 토지매수가 산정*, 중요자산취득 및 처분 판단기준*, 매수대상토지의 판정기준*, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정*, 장기미집행 도시계획시설부지 매수청구금 산정*, 농지의 처분명령 및 매수청구, 도로 매수청구시 매수예상가격*, 하천구역토지의 매수청구 가격*, 일반거래지표*, 사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분*, 사학기관·기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정, 자산재평가, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정, 지식경제 기술혁신사업비 산정기준

〈그림 2-4-1〉 공시가격 활용 현황



자료: 국토교통부 통계누리 및 KOSIS 국가통계포털(통계청)

제 2 절 | 공시가격의 활용성 확대

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

또한 연령계층별 인구 구조를 살펴보면 15~64세 생산가능인구비율은 1970년 54.4%에서 서서히 증가하여 1980년 62.2%, 2000년 71.7%, 2017년 현재 73.1%로 나타났고, 65세이상 고령인구 비율은 1970년 3.1%에서 기대수명의 연장 등으로 1980년 3.8%, 2000년 7.2%로 높아져 본격적인 고령화 사회에 진입하였으며, 2017년에는 13.8%로 고령화가 더욱 진전된 바,

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

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

〈표 2-4-2〉 연령계층별 인구 및 구성비 추이

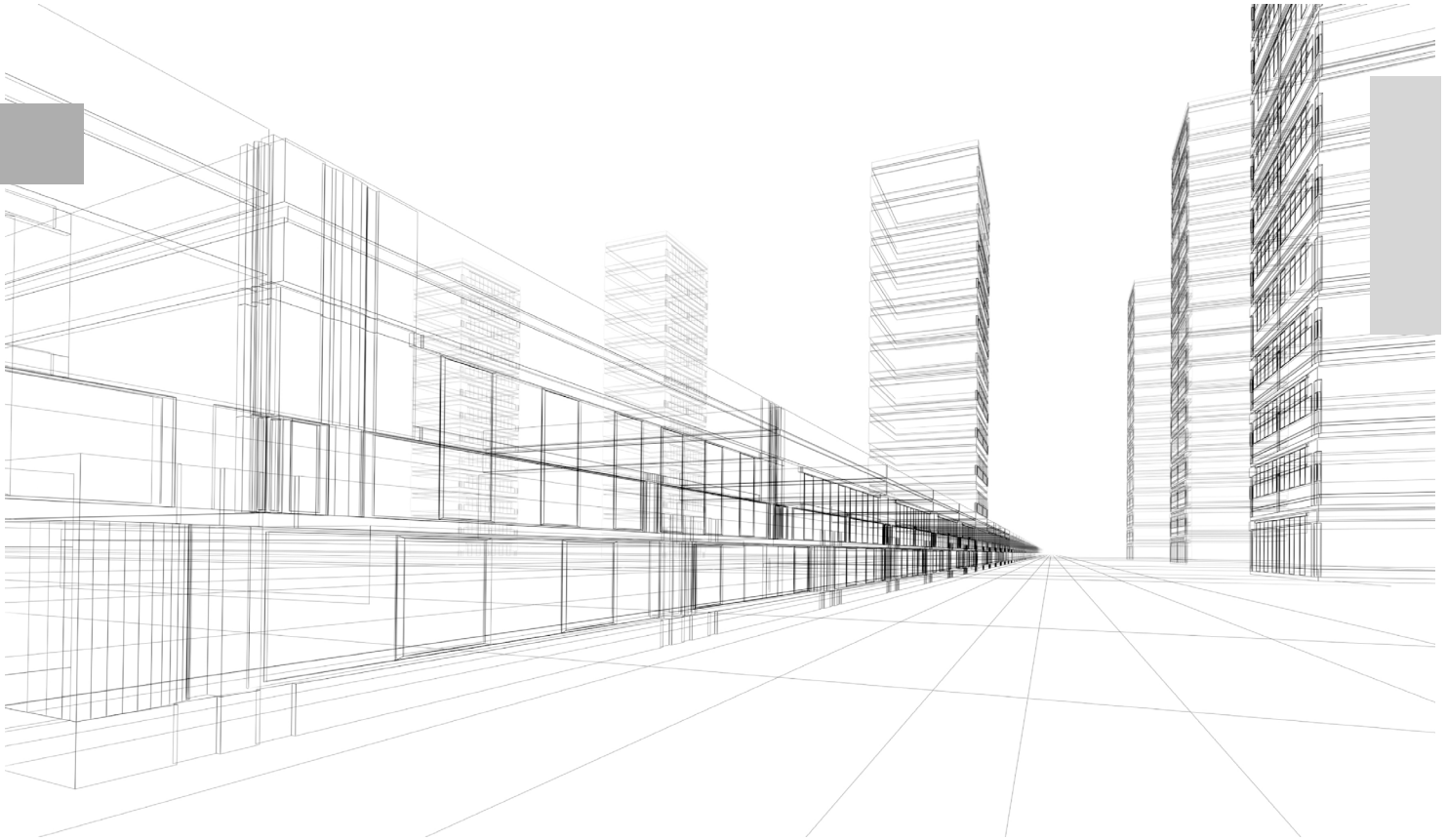
(단위 : 천명, %)

구 분	1980	1990	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017
총인구 (구성비)	38,124 (100.0)	42,869 (100.0)	47,008 (100.0)	49,410 (100.0)	50,220 (100.0)	50,424 (100.0)	51,015 (100.0)	51,246 (100.0)	51,459 (100.0)
0~14세	12,951 (34.0)	10,974 (25.6)	9,911 (21.1)	7,975 (16.1)	7,370 (14.7)	7,199 (14.3)	7,023 (13.8)	6,856 (13.4)	6,764 (13.1)
15~64세	23,717 (62.2)	29,701 (69.3)	33,702 (71.7)	35,983 (72.8)	36,712 (73.1)	36,839 (73.1)	37,444 (73.4)	37,627 (73.4)	37,620 (73.1)
65세+	1,456 (3.8)	2,195 (5.1)	3,395 (7.2)	5,452 (11.0)	6,138 (12.2)	6,386 (12.7)	6,541 (12.8)	6,763 (13.2)	7,076 (13.8)

자료 : 통계청(2015), 「장래인구추계: 2015-2065」

제 3 편

표준지공시지가



01 Chapter

표준지공시지가 제도

제 1 절 | 지가공시 제도

1. 표준지공시지가 개요

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

이에 따라 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전국에 일정 토지(50만 필지)를 표준지로 선정하고, 이들 표준지에 대한 가격을 감정평가사가 조사·평가하여 그 결과를 중앙부동산가격공시위원회의 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 대상 지역의 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. 공시지가의 개념

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

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

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

나. 조사·평가의 기준

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

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

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

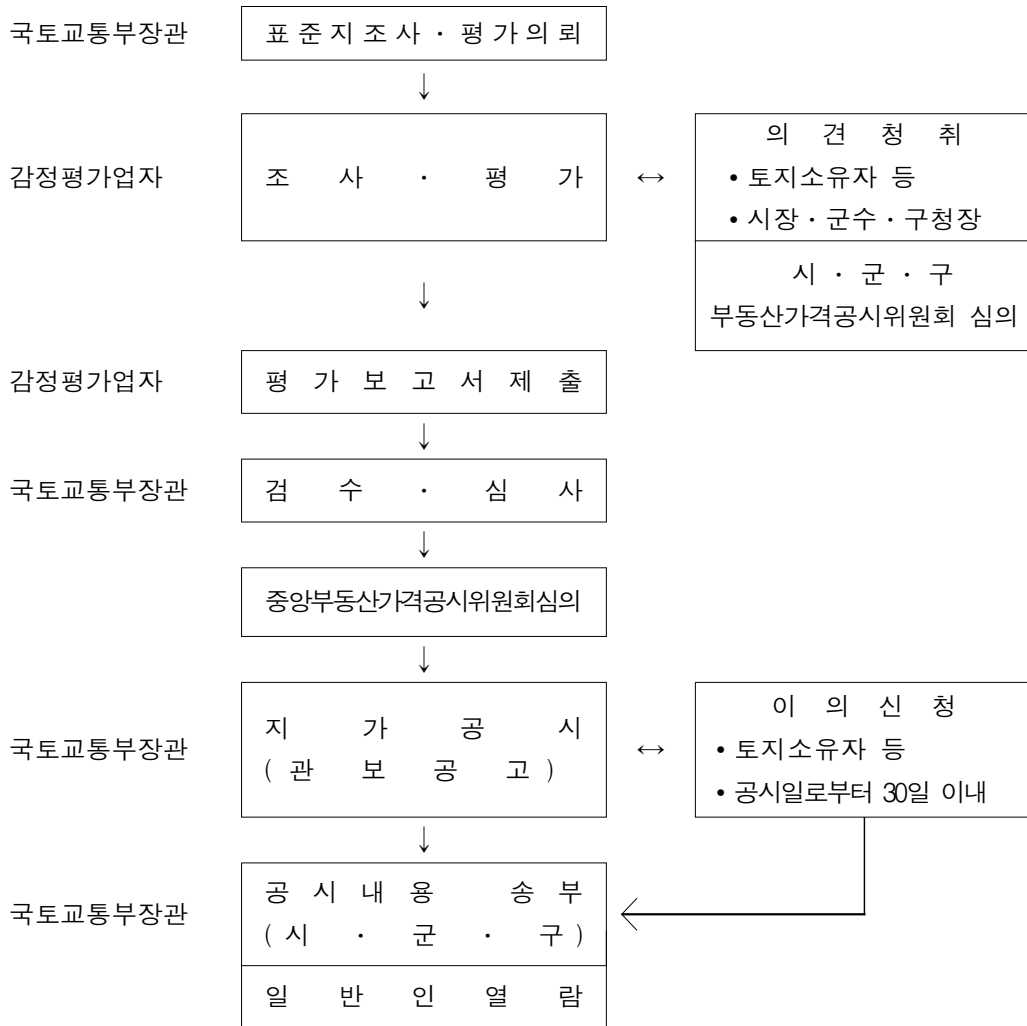
다. 조사·평가의 절차

국토교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가업자에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 하나의 표준지에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있으며, 표준지 가격의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가업자는 표준지에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

감정평가업자가 표준지 조사·평가보고서를 제출하고자 할 때에는 표준지 가격에 대하여 미리 당해 표준지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 하며, 이 경우 시장·군수·구청장은 미리 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제출하여야 한다.

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

〈그림 3-1-1〉 표준지 가격 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 사항입안에 관한 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지의 가격, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격 및 공동주택가격 조사·산정 기준, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리 지침, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정 지침, 그밖에 국토교통부장관이 부의하는 사항을 심의하며, 재적의원 과반수의 출석으로 개의하고 출석의원 과반수의 찬성으로 심의한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

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

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

5. 지가공시 및 이의신청

가. 지가공시

국토교통부장관은 감정평가업자에게 의뢰하여 조사·평가한 표준지가격을 중앙부동산가격공시위원회에 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 서울특별시장, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람시키게 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

나. 이의신청

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

공시된 지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다.

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

제 2 절 | 표준지공시지가의 효력

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

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

02 Chapter | 표준지공시지가의 조사

제 1 절 | 개 요

2017년 공시지가는 2016년 공시지가 표준지중 지적사항이나 용도지역의 변경 등으로 일부 필지를 교체하여 전국적으로 500,000필지를 조사대상으로 선정하였으며, 동 표준지에 대한 공시지가를 2017년 1월 1일을 기준으로 제공할 수 있도록 하기 위하여 2016년 9월 29일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

공시지가의 조사·평가자는 감정평가법인 등으로 하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 353억원이 소요되었다. 공시지가의 적정한 조사·평가를 도모하기 위하여 2016년과 마찬가지로 공시지가 조사·평가 과정에서 토지소유자의 의견과 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며 지가조사·평가시 지역간 가격균형협의회를 개최하고 최종적으로 전국 가격균형협의회를 개최하여 공시지가의 객관적 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

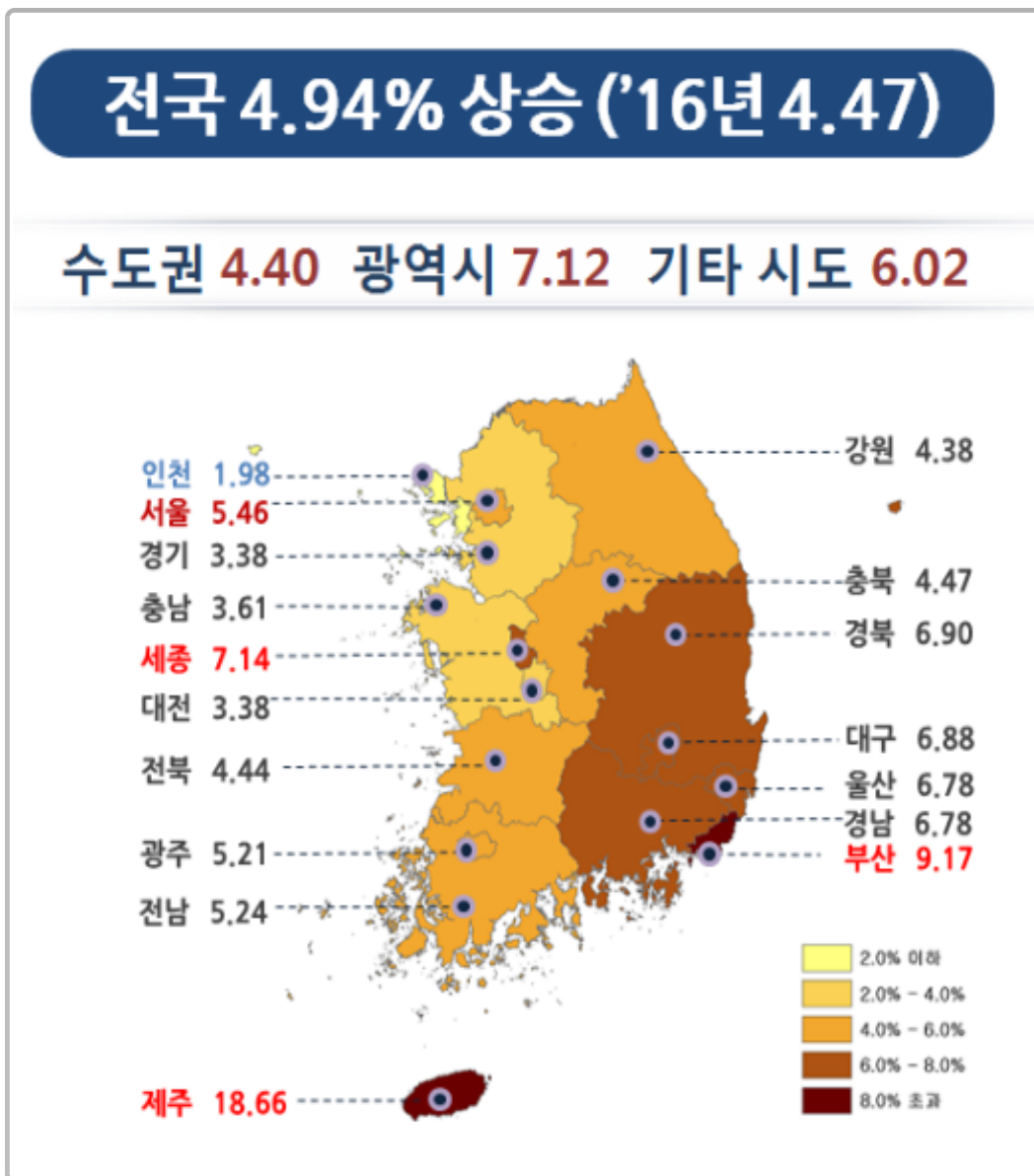
제 2 절 | 2017년 표준지가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2017년도 1월 1일 기준 전국 표준지공시지가 50만 필지에 대한 가격을 2017년 2월 23일 관보를 통해 공시하였으며, 2017년도 표준지공시지가 변동률은 전년대비 전국 평균 4.94%('16년도 변동률 4.47%)로, '08년 금융위기로 가격이 1.4% 하락하였던 '09년 이후의 완만한 토지가격 상승세(연 2~4% 수준)가 지속된 것으로 나타난다.

시·도 별로 살펴보면, 제주(18.66%), 부산(9.17%), 세종(7.14%), 경북(6.90%), 대구(6.88%) 등 10개 시·도는 전국 평균(4.94%)보다 상승폭이 높았던 반면, 인천(1.98%), 경기(3.38%), 대전(3.38%), 충남(3.61%), 강원(4.38%) 등 7개 시·도는 전국 평균보다 상승폭이 낮은 것으로 나타났다.

〈그림 3-2-1〉 2017년 표준지공시지가 시·도별 변동률



시·군·구 별로는 전국 평균(4.94%)보다 높게 상승한 지역이 118곳, 평균보다 낮게 상승한 지역이 132곳, 하락한 지역은 없는 것으로 나타났다. 최고 상승한 지역은 제주 서귀포시(18.81%)이고, 이어서 제주 제주시(18.54%), 서울 마포(12.91%), 부산 해운대구(12.12%), 부산 연제구(12.09%) 순이었다.

〈표 3-2-1〉 주요 상위지역 변동률(%) 및 변동사유

제주 서귀포	18.81	· 신공항 예정 및 영어교육도시 조성사업 등	
제주 제주시	18.54	· 건축공급을 위한 인구증가 영향 등	
서울 마포	12.91	· 상권성숙 및 경의선로 공원화 등 거주여건 개선	
부산 해운대	12.12	· 엘시티 분양호조, 동부산관광 개발사업 등	
부산 연제구	12.09	· 연산주택재개발사업 등의 진척, 투기수요	

반면, 최소 상승 지역은 경기 고양시 일산동구(0.47%)이고, 이어서 경기 고양시 덕양구(0.77%), 경기 양주시(0.99%), 인천 동구(1.01%), 경기 수원팔달구(1.10%) 순이었다.

〈표 3-2-2〉 주요 하위지역 변동률(%) 및 변동사유

경기고양 일산동구	0.47	· 지역경제 침체, 개발사업 진척도 미진 등	
경기 고양덕양	0.77	· 중심지역 노후화로 기존 시가지 가격 하락	
경기 양주	0.99	· 산업단지 분양저조, 개발사업의 정체 등	
인천 동구	1.01	· 분양시장 침체로 인한 재개발사업 지연 등	
경기 수원팔달	1.10	· 구시가지 노후화, 개발사업부진, 상권침체	

2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2017년 공시지가는 감정평가법인에 소속된 1,050명의 감정평가사에게 의뢰하여 2016년 9월 12일부터 2017년 1월 23일까지 표준지를 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2017년 2월 16일 중앙부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 2017년 2월 23일 공시(국토교통부공고 제 2017-252호)하였다. 2017년 지가공시 세부추진일정은 <표 3-2-3>과 같다.

<표 3-2-3> 2017년 지가공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준지 선정 및 가격평가 의뢰	2016. 9. 12	· 15개 감정평가업자에게 표준지선정 및 조사·평가 의뢰
교 육	2016. 9. 26 ~ 9. 28	· 공시지가 조사·평가자에게 공시지가 표준지 선정 및 조사·평가에 관한 교육 실시
지역내 가격균형 협의	2016. 11. 7 ~ 11. 18	· 특수토지가격균형협의 · 시·군·구내, 시·군·구간 가격균형협의
표준지 선정심의	2016. 11. 23 ~ 11. 29	· 표준지선정 및 분포의 적정여부 검토·조정
지역간 가격균형 협의	2016. 12. 6 ~ 12. 9 12. 20	· 표준지가격에 관한 시·도간 가격균형협의 · 전국 가격균형협의
시장·군수·구청장 및 토지소유자 의견 청취	2017. 1. 4 ~ 2017. 1. 23	· 표준지가격에 관한 시장·군수·구청장 및 토지소유자의 의견청취 (지방부동산가격공시위원회심의)
조사·평가 보고서 접수	2017. 2. 10	· 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수
심 의	2017. 2. 16	· 중앙부동산가격공시위원회 심의
공 시	2017. 2. 23	· 국토교통부 공고

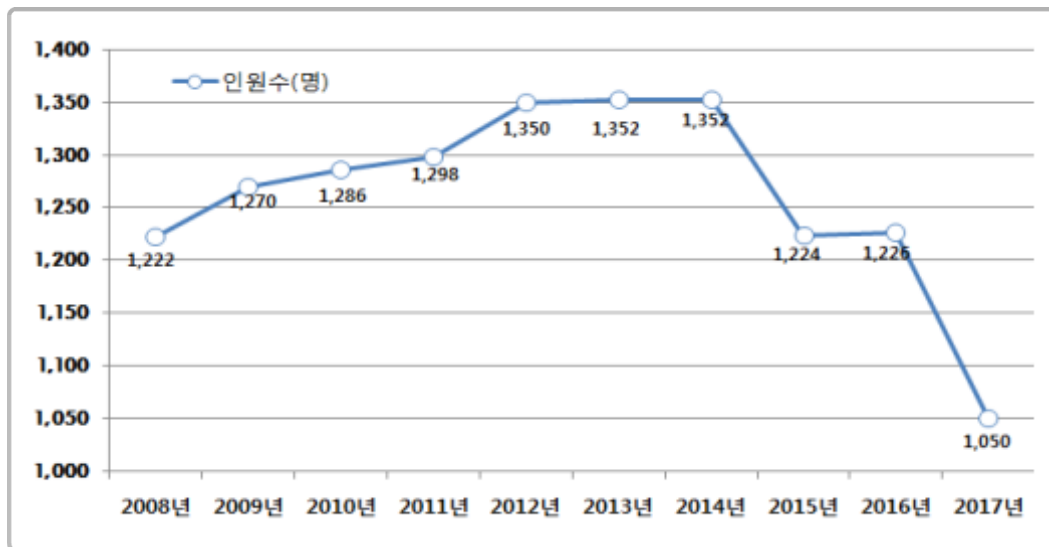
나. 조사·평가 참여인원

2017년 공시지가 표준지의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 1,050인으로서 2016년 대비 176명 감소했으며, '17공시부터 단수평가(15만 필지) 제도가 도입됨에 따라, 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 필지수는 810 필지로 2016년 대비 6필지 감소했다.

〈표 3-2-4〉 공시지가 조사·평가 참여인원 현황

구 분	2016년	2017년	증·감(△)
참 여 인 원(명)	1,226	1,050	△176
1인당 평균 조사·평가 필지수(필지)	816	810	△6

〈그림 3-2-2〉 연도별 참여인원 변동 현황



소속기관별 참여인원을 보면 태평양이 88인으로 가장 많고, 13개 대형법인에서 평균 약 80인, 2개 중소법인에서 평균 약 5인씩 참여하였다. 공시지가 조사·평가 참여인원 현황은 〈표 3-2-5〉과 같다.

〈표 3-2-5〉 법인별 공시지가 조사·평가 참여인원 현황

(단위 : 인)

법 인 명	감정 평가사수(A)	참여자수 (B)	비율(%) (B/A)
계	2,635	1,050	39.8
가 람	184	76	41.3
가 온	188	80	42.6
경 일	172	69	40.1
나 라	192	85	44.3
대 일	183	82	44.8
대 한	190	83	43.7
대 화	182	74	40.7
미 래 새 한	199	85	42.7
삼 창	204	81	39.7
제 일	187	76	40.6
중 앙	196	85	43.4
태 평 양	200	88	44.0
하 나	183	75	41.0
통 일	103	7	6.8
삼 일	72	4	5.6

3. 예산현황

2017년 공시지가 조사·평가를 위해 편성된 예산은 총 855억원으로 2016년에 비해 66억원이 증액되었다. 항목별 예산내역을 보면 표준지공시지가 필지당 조사·평가수수료는 41,580원이며, 기본조사제도 폐지 및 단수평가제도 도입에 따라 총 표준지공시지가 조사수수료는 354억원, 지가변동률 조사는 월별 12회로 하여 253억원이 편성되었으며, 임대사례조사 수수료 104.6억원, 표준지공시지가 위탁관리비 등 26.7억원, 개별공시지가는 114.5억원이 편성되었다.

연도별 공시지가 관련 예산현황은 <표 3-2-6>과 같다.

<표 3-2-6> 공시지가 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2016년 (A)	2017년 (B)	증 감 (B-A)
계	78,894	85,527	6,633
○ 표준지공시지가 수수료	33,124	35,401	2,277
○ 지가변동률 수수료	22,176	25,344	3,168
○ 임대사례조사 수수료 등	9,275	10,463	1,188
○ 표준지공시지가 위탁관리비 등	1,777	2,677	900
○ 인쇄비 및 공공요금 등	194	184	△ 10
○ 개별공시지가 검증 등	12,348	11,458	△ 890

4. 표준지 소유자의 의견청취

표준지 소유자의 의견청취는 표준지 조사·평가에 참여한 감정평가사가 가격을 결정하기 전에 토지소유자의 의견을 듣는 절차로서 표준지공시지가 공시 후에 이루어지는 이의신청 및 민원 등을 사전에 해소하고 공시지가의 공신력을 제고할 수 있다는 점에서 매우 바람직한 절차로서 1992년부터 공시지가의 조사·평가과정에서 공시가격에 대한 표준지 소유자의 의견을 청취하도록 하였으며, 2016년 부동산공시법 개정으로 의견청취 절차가 법제화 되었다.

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

2017년 공시지가 조사·평가 당시 의견청취 결과를 보면 감정평가법인 등이 통보한 가격에 대하여 토지소유자로부터 총 1,699건의 의견이 제출

제2장 표준지공시지가의 조사

되었는데 주요 토지특성에 대한 정정 의견이 124건(7.3%), 공시지가를 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 384건(22.6%)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 1,191건(70.1%)이었다. 이들 의견 중 990건(58.3%)은 공시지가의 결정에 반영되었다. 시·도별 토지소유자 의견청취 결과는 <표 3-2-7>과 같다.

〈표 3-2-7〉 토지소유자 의견청취 결과

(단위 : 필지)

구 분	소유자 의견				반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향	하향	특성	계(B)	상향	하향	특성	
전 국	1,699	384	1,191	124	990	177	773	40	58.3
서 울	167	22	138	7	92	9	82	1	55.1
부 산	100	26	63	11	53	11	34	8	53.0
대 구	75	18	54	3	37	5	30	2	49.3
인 천	31	4	25	2	11	3	7	1	35.5
광 주	29	6	22	1	20	3	17	0	69.0
대 전	42	14	23	5	33	12	20	1	78.6
울 산	40	9	29	2	28	4	24	0	70.0
세 종	9	2	7	0	5	2	3	0	55.6
경 기	320	89	204	27	185	44	132	9	57.8
강 원	92	22	66	4	43	12	31	0	46.7
충 북	76	21	50	5	41	10	30	1	53.9
충 남	122	22	97	3	68	10	58	0	55.7
전 북	72	19	44	9	47	9	32	6	65.3
전 남	79	27	49	3	44	10	34	0	55.7
경 북	159	23	109	27	119	13	102	4	74.8
경 남	191	38	139	14	109	14	89	6	57.1
제 주	95	22	72	1	55	6	48	1	57.9

5. 이의신청

가. 이의신청 현황

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조의 규정에 의하면 표준지공시 지가에 이의가 있는 자는 지가공시일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다. 2017년 공시지가에 대한 이의신청은 2017년 2월 23일부터 3월 24일까지 30일간 접수를 받았는바, 기간 중 접수된 이의신청 건수는 <표 3-2-8>에서 보는 바와 같이 총 293건으로서 2016년의 265건보다 28건이 증가하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 공시지가가 높다는 이의신청이 142건, 공시지가가 낮다는 이의신청이 151건으로 공시지가가 낮다는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다. 공시지가가 높다고 이의신청한 지역은 주로 조세부담의 과중 등을 이유로 공시지가를 낮게 조정하여 줄 것을 요구한 반면, 공시지가가 낮다고 이의신청한 지역은 주로 개발사업 예정지역이며 향후 보상액 등을 고려하여 공시지가를 높여주도록 요구하였다.

<표 3-2-8> 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2016	2017	증 · 감(Δ)
계	265(100%)	293(100%)	28
가격높음(하향요구)	98(37.0%)	142(48.5%)	44
가격낮음(상향요구)	167(63.0%)	151(51.5%)	△16

행정구역별 이의신청현황을 보면 <표 3-2-9>에서 보는 바와 같이 인천이 표준지 수 대비 이의신청 비율이 0.177%로 가장 높았고, 경북이 0.012%로 가장 낮았다.

〈표 3-2-9〉 시도별 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시·도	표준지 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	500,000	293	0.059
서울	29,272	37	0.126
부산	18,123	7	0.039
대구	13,235	8	0.060
인천	11,887	21	0.177
광주	8,632	4	0.046
대전	6,705	4	0.060
울산	8,166	11	0.135
세종	2,271	3	0.132
경기	60,889	99	0.163
강원	31,194	18	0.058
충북	26,178	13	0.050
충남	41,829	11	0.026
전북	41,649	7	0.017
전남	63,776	17	0.027
경북	67,094	8	0.012
경남	59,388	14	0.024
제주	9,712	11	0.113

나. 이의신청 처리결과

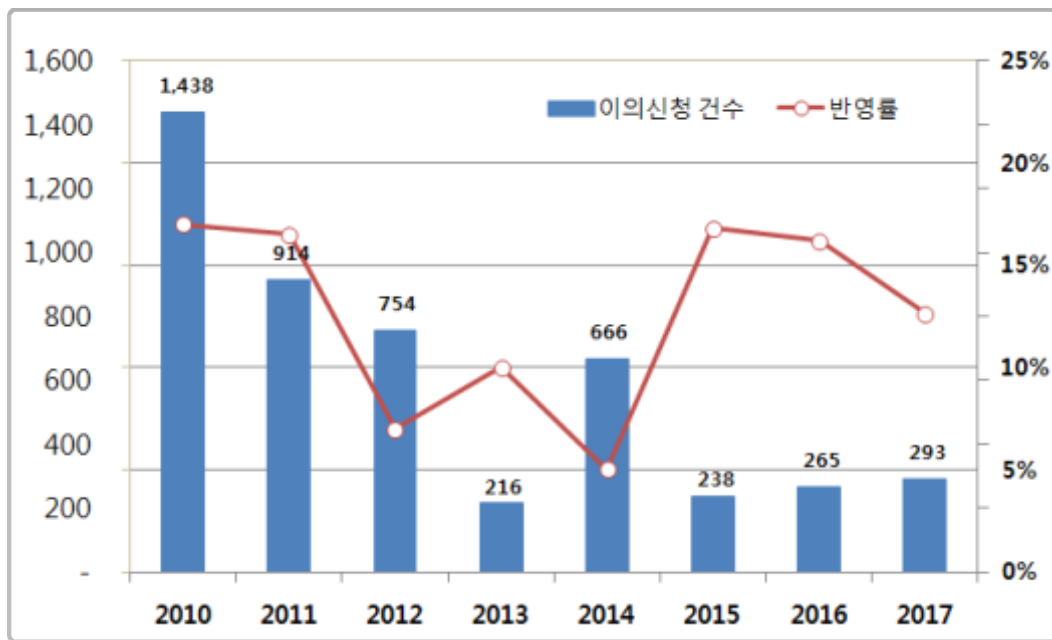
토지소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 293필지의 표준지에 대하여 당초 공시지가를 조사·평가한 법인을 제외한 2개의 감정평가법인 등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과 당초 표준지보다 21필지는 상향조정되었고, 16필지는 하향조정 공시되었으며, 나머지 256필지는 당초 공시지가가 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였다.

〈표 3-2-10〉 이의신청 표준지 재평가 결과

(단위 : 필지)

이의신청사유	2016년			2017년		
	계	기 각	조 정	계	기 각	조 정
계	265	222	43	293	256	37
공시지가 낮음(상향요구)	98	72	26	151	130	21
공시지가 높음(하향요구)	167	150	17	142	126	16

〈그림 3-2-3〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동



03 Chapter | 2017년 표준지공시지가 현황

제 1 절 | 표준지

1. 표준지 수

2017년 공시지가 표준지 수는 2016년과 동일한 500,000필지이다. 표준지 수는 1994년에 30만필지, 1995년에 45만필지, 그리고 2003년에 500,000필지, 2006년에 481,000필지, 2007년부터 현재까지 500,000필지가 선정되고 있으며 그중 일부가 행정구역의 개편이나 용도지역변경 등의 사유로 교체 선정된 것이다.

용도지역별 표준지 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 46.6%인 232,990필지, 도시지역외 지역에서 전체의 53.4%인 267,010필지가 선정되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 42.02%인 210,102필지가 선정되어 가장 많고, 다음은 답, 전, 임야 순으로 선정되었으며, 이들 4개 지목의 표준지가 482,124필지로 전체의 96.42%이다.

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

<표 3-3-1> 용도지역별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

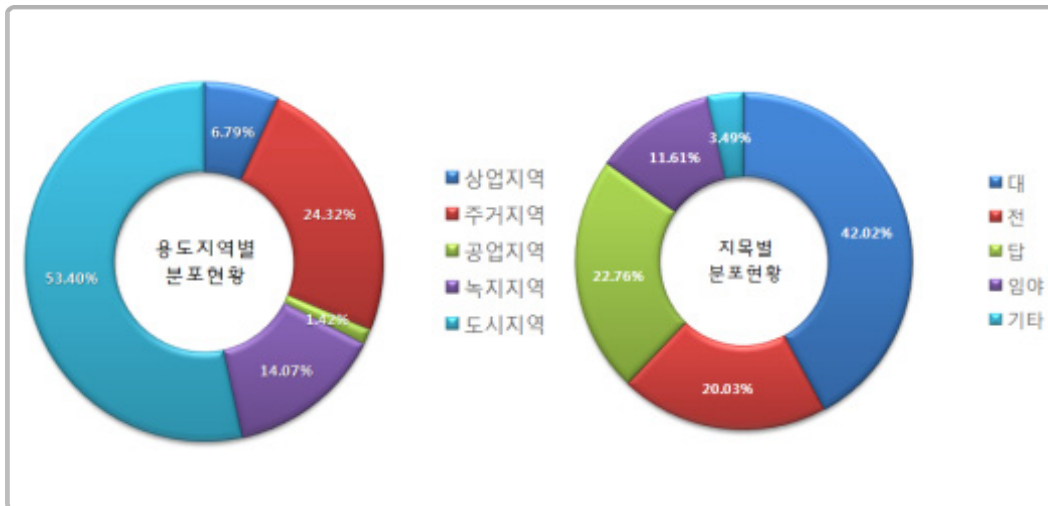
구 분	계	도 시 지 역					도시지역 외의 지역
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2017년	500,000 (100)	232,990 (46.60)	121,606 (24.32)	33,950 (6.79)	7,083 (1.42)	70,351 (14.07)	267,010 (53.40)
2016년	500,000 (100)	233,000 (46.60)	121,525 (24.31)	33,933 (6.79)	7,062 (1.41)	70,480 (14.10)	267,000 (53.40)
증 감	-	△10	81	17	21	△129	10

〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황

(단위 : 필지, %)

구 분	계	대	전	답	임 야	기 타
2017년	500,000 (100)	210,102 (42.02)	100,169 (20.03)	113,806 (22.76)	58,047 (11.61)	17,876 (3.58)
2016년	500,000 (100)	209,427 (41.90)	100,285 (20.10)	114,544 (23.00)	58,078 (11.62)	17,666 (3.53)
증 감	-	675	△ 116	△ 738	△ 31	210

〈그림 3-3-1〉 용도지역별·지목별 표준지 분포현황



2. 표준지 분포현황

시·도별 표준지 분포현황(필지 수 대비 표준지 수의 비율)을 보면 〈표 3-3-3〉에서 보는 바와 같이 전국 평균이 1.53%이고 수도권은 평균 1.71%, 광역시는 평균 2.50%이며 시·군지역은 평균 1.65%이다.

〈표 3-3-3〉 시도별 표준지 분포현황

(단위 : 필지)

구 분	개 별 필 지 수	표 준 지 수	밀 도(%)
계	32,680,229	500,000	1.53
서 울	927,501	29,272	3.16
부 산	711,719	18,123	2.55
대 구	444,376	13,235	2.98
인 천	629,583	11,887	1.89
광 주	383,308	8,632	2.25
대 전	225,886	6,705	2.97
울 산	425,732	8,166	1.92
세 종	181,856	2,271	1.25
경 기	4,411,132	60,889	1.38
강 원	2,571,578	31,194	1.21
충 북	2,205,561	26,178	1.19
충 남	3,496,860	41,829	1.20
전 북	2,665,851	41,649	1.56
전 남	4,659,860	63,776	1.37
경 북	4,199,347	67,094	1.60
경 남	3,990,227	59,388	1.49
제 주	549,852	9,712	1.77

3. 표준지 교체

2017년 공시지가 표준지는 2016년 표준지의 97.3%인 486,333필지가 재선정되었고, 2016년 표준지의 2.7%인 13,667필지는 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준지 분포가 부적정한 사유 등으로 삭제되고 13,667필지가 신규로 선정되었다.

시·도별 표준지 조정현황은 <표 3-3-4>와 같다.

<표 3-3-4> 시도별 표준지 조정현황

(단위 : 필지)

지역명	2016년 표준지수 (A)	2017년 표준지				표준지 증△감 (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C)+(E)	재선정 (C)	삭제 (D)	신규 (E)		교체율 (D/A)	증감률 (F/A)
계	500,000	500,000	486,333	13,667	13,667	-	0.03	-
서울	29,305	29,272	28,610	695	662	△33	0.02	0.00
부산	18,205	18,123	17,633	572	490	△82	0.03	0.00
대구	13,230	13,235	12,834	396	401	5	0.03	0.00
인천	11,854	11,887	11,477	377	410	33	0.03	0.00
광주	8,639	8,632	8,392	247	240	△7	0.03	0.00
대전	6,681	6,705	6,517	164	188	24	0.02	0.00
울산	8,177	8,166	7,966	211	200	△11	0.03	0.00
세종	2,259	2,271	2,140	119	131	12	0.05	0.01
경기	60,825	60,889	58,424	2,401	2,465	64	0.04	0.00
강원	31,177	31,194	30,473	704	721	17	0.02	0.00
충북	26,184	26,178	25,550	634	628	△6	0.02	0.00
충남	41,860	41,829	40,840	1,020	989	△31	0.02	0.00
전북	41,657	41,649	40,564	1,093	1,085	△8	0.03	0.00
전남	63,789	63,776	62,262	1,527	1,514	△13	0.02	0.00
경북	67,160	67,094	65,055	2,105	2,039	△66	0.03	0.00
경남	59,385	59,388	58,259	1,126	1,129	3	0.02	0.00
제주	9,613	9,712	9,337	276	375	99	0.03	0.01

제 2 절 | 지가수준

1. 최고·최저지가

가. 시도별 최고·최저지가

2017년 공시지가의 지가수준을 보면 전체 표준지중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 충무로1가 24-2(Nature republic)로 86,000천원/m²이며, 가장 낮은 표준지는 전남 진도군 조도면 눌옥도리 산12로 195원/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	86,000,000	대	서울특별시 중구 충무로1가 24-2
최 저	195	임 야	전남 진도군 조도면 눌옥도리 산12

<그림 3-3-2> 최고·최저지가 현황



시·도별 최고·최저지가 표준지의 2016년 공시지가 대비 2017년 공시지가의 변동률은 <표 3-3-6>과 같다.

<표 3-3-6> 최고·최저 공시지가 변동률

(단위 : 원/㎡)

행정구역	구 분	2016년 공시지가	2017년 공시지가	변 동 률 (%)
전 국	최 고	83,100,000	86,000,000	3.49
	최 저	160	195	21.88
서 울	최 고	83,100,000	86,000,000	3.49
	최 저	6,100	6,500	6.56
부 산	최 고	25,000,000	25,900,000	3.6
	최 저	630	800	26.98
대 구	최 고	24,000,000	24,600,000	2.5
	최 저	260	280	7.69
인 천	최 고	10,800,000	11,950,000	10.65
	최 저	290	300	3.45
광 주	최 고	10,800,000	11,200,000	3.7
	최 저	625	660	5.6
대 전	최 고	12,150,000	12,000,000	△1.23
	최 저	430	450	4.65
울 산	최 고	11,200,000	11,700,000	4.46
	최 저	350	380	8.57
세 종	최 고	3,930,000	4,350,000	10.69
	최 저	2,000	2,000	0
경 기	최 고	16,500,000	18,200,000	10.3
	최 저	640	650	1.56
강 원	최 고	9,950,000	9,980,000	0.3
	최 저	195	200	2.56
충 북	최 고	10,400,000	10,400,000	0
	최 저	215	240	11.63
충 남	최 고	7,900,000	8,375,000	6.01
	최 저	310	320	3.23
전 북	최 고	6,950,000	6,900,000	△0.72
	최 저	200	240	20
전 남	최 고	3,780,000	3,780,000	0
	최 저	175	195	11.43
경 북	최 고	12,300,000	12,300,000	0
	최 저	160	210	31.25
경 남	최 고	5,600,000	5,650,000	0.89
	최 저	180	200	11.11
제 주	최 고	5,300,000	5,700,000	7.55
	최 저	770	790	2.6

나. 토지용도별 최고·최저지가

2017년 공시지가의 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/m²)

구 분	상 업 지 역	주 거 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역
최 고	86,000,000	30,000,000	10,400,000	6,600,000
최 저	16,000	3,300	530	240

<표 3-3-8> 지목별 최고·최저지가

(단위 : 원/m²)

구 분	대	전	답	임 야
최 고	86,000,000	3,700,000	7,210,000	4,240,000
최 저	440	380	260	195

<표 3-3-9> 토지이용상황별 최고·최저지가

(단위 : 원/m²)

구 분	상업용지	주거용지	공업용지	농 경 지	임 야
최 고	86,000,000	13,700,000	5,620,000	2,300,000	1,050,000
최 저	7,100	1,200	3,200	380	195

- 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 2017년 공시지가의 가격수준은 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거지역 287, 상업지역 272, 공업지역 399, 녹지지역 293이고, 광역시는 주거지역 97, 상업지역 135, 공업지역 160, 녹지지역이 119이며, 시·군지역은 주거지역 38, 상업지역 56, 공업지역 38, 녹지지역 67로 나타났다.

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

<표 3-3-10> 도시규모별·용도지역별 가격지수

구 분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	293	287	277	272	418	399	326	293
광역시	96	97	131	135	167	160	120	119
시·군 지역	38	38	56	56	37	38	65	67

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수

구 분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	413	410	733	732	990	948	686	661
부산	108	110	163	172	253	260	162	176
대구	94	96	130	131	203	205	131	133
인천	151	147	134	140	292	279	422	404
광주	63	63	79	78	67	66	49	50
대전	102	99	112	108	122	117	141	137
울산	108	108	116	119	70	68	126	124
세종	58	60	117	117	52	63	220	211
경기	166	162	180	175	226	221	290	278
강원	30	29	49	48	22	21	73	71
충북	47	47	58	56	34	31	91	91
충남	52	50	69	66	33	34	110	106
전북	35	34	43	42	40	33	52	52
전남	23	22	42	41	23	23	30	31
경북	37	37	59	57	32	35	72	72
경남	59	59	78	78	86	90	77	78
제주	40	43	65	68	76	77	120	135

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

나. 토지용도별 가격지수

2017년 공시지가의 토지용도별 가격수준은 도시규모별로 비교하면 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거용지 623, 상업용지 250, 공업용지 158, 농경지 461, 임야 1,143이고, 광역시는 주거용지 282, 상업용지 108, 공업용지 200, 농경지 427, 임야 291이며, 시·군지역은 주거용지 30, 상업용지 49, 공업용지 46, 농경지 79, 임야 69이다.

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

<표 3-3-12> 도시규모별·토지용도별 가격지수

구 분	주거용지		상업용지		공업용지		농 경 지		임 야	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	618	623	254	250	163	158	493	461	1,250	1,143
광역시	274	282	106	108	190	200	440	427	300	291
시·군 지역	29	30	50	49	45	46	83	79	66	69

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

〈표 3-3-13〉 시도별 토지이용상황별 가격지수

구 분	주거용지		상업용지		공업용지		농 경 지		임 야	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
서 울	1,156	1,173	418	420	1,154	1,161	2,707	2,552	5,938	5,543
부 산	323	336	137	143	280	285	687	752	656	629
대 구	278	291	104	108	250	263	480	485	134	137
인 천	441	436	132	129	351	352	433	394	1,172	1,057
광 주	189	189	67	67	92	94	173	173	314	306
대 전	264	264	90	90	158	159	393	364	295	277
울 산	277	282	101	102	91	93	413	400	206	206
세 종	115	114	66	68	63	63	440	418	536	537
경 기	241	236	142	139	135	131	493	461	1,156	1,086
강 원	38	38	43	43	30	30	103	100	63	63
충 북	30	30	48	48	35	35	100	100	91	91
충 남	25	25	54	53	46	45	117	109	278	263
전 북	13	14	41	41	19	19	58	56	75	74
전 남	9	10	35	34	30	30	46	44	49	50
경 북	31	33	53	53	42	46	80	82	39	40
경 남	62	64	70	71	95	96	107	103	52	53
제 주	75	88	60	61	44	48	227	261	563	571

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

3. 가격수준별 표준지 분포

가. 전체 표준지의 가격수준별 분포

표준지 50만 필지 중 1평방미터(m²) 당 1만원 미만은 117,325필지 (23.5%), 1만원 이상 10만원 미만은 187,150필지(37.4%), 10만원 이상 100만원 미만은 123,555필지(24.7%), 100만원 이상 1,000만원 미만은 69,603필지(13.9%), 1,000만원 이상은 2,367필지(0.5%)이다.

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

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

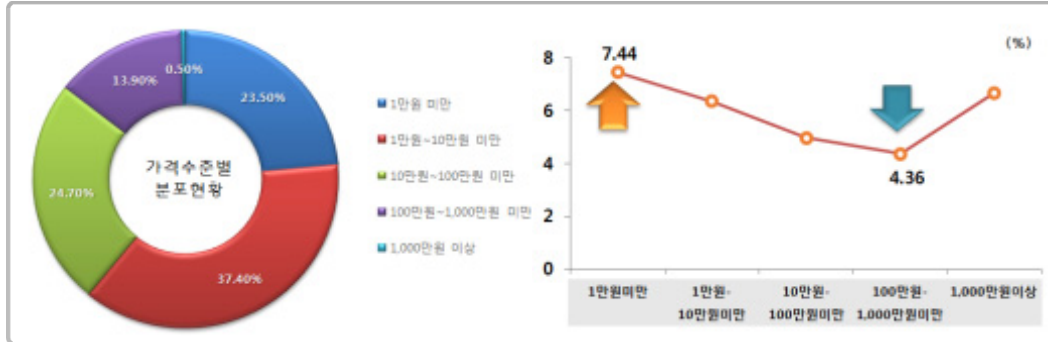
1,000만원 이상의 표준지가 증가한 것은 주변환경의 경기변동에 따라 다양한 가격권대로 형성되는 도시지역의 토지가격을 보다 정확하게 반영하기 위해 표준지 선정 비중을 종전보다 높인 데 기인한 것이다.

〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황

(단위: 필지)

구 분(원/m ²)	1만원 미만	1만원~ 10만원 미만	10만원~ 100만원미만	100만원~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상
2017년 필지수	117,325	187,150	123,555	69,603	2,367
2016년 필지수	126,125	182,139	123,278	66,303	2,155
전년대비 필지수 증감률 (%)	△6.98	2.75	0.22	4.98	9.84

〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포 및 가격 변동률 현황



〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포

(단위 : 필지, %)

가격수준	2016		2017	
	표준지수	구 성 비	표준지수	구 성 비
계	500,000	100	500,000	100
1천원미만	23,283	4.66 (4.66)	21,683	4.34 (4.34)
2천원미만	10,239	2.05 (6.70)	10,281	2.06 (6.39)
3천원미만	8,391	1.68 (8.38)	7,718	1.54 (7.94)
4천원미만	9,485	1.90 (10.28)	8,348	1.67 (9.61)
5천원미만	11,914	2.38 (12.66)	10,177	2.04 (11.64)
8천원미만	38,884	7.78 (20.44)	35,836	7.17 (18.81)
1만원미만	23,929	4.79 (25.23)	23,282	4.66 (23.47)
2만원미만	67,805	13.56 (38.79)	69,070	13.81 (37.28)
4만원미만	57,689	11.54 (50.32)	59,839	11.97 (49.25)
8만원미만	44,224	8.84 (59.17)	45,642	9.13 (58.38)
10만원미만	12,421	2.48 (61.65)	12,602	2.52 (60.90)
20만원미만	33,226	6.65 (68.30)	34,499	6.90 (67.80)
40만원미만	33,109	6.62 (74.92)	33,214	6.64 (74.44)
60만원미만	23,854	4.77 (79.69)	23,150	4.63 (79.07)
80만원미만	18,627	3.73 (83.42)	18,273	3.65 (82.72)
100만원미만	14,462	2.89 (86.31)	14,418	2.88 (85.61)
200만원미만	31,053	6.21 (92.52)	32,549	6.51 (92.12)
300만원미만	17,060	3.41 (95.93)	17,279	3.46 (95.57)
400만원미만	7,866	1.57 (97.50)	8,620	1.72 (97.30)
400만원이상	12,479	2.50 (100)	13,520	2.70 (100)

주) ()는 누적 비율임

나. 도시지역(수도권 및 광역시)의 표준지 분포

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

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

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
10만원 미만	1.26	0.00	0.03	0.00	0.12	0.00	0.00	0.00	0.22
10만원 이상~	2.94	0.00	0.05	0.04	0.29	0.09	0.00	0.50	0.70
20 "	4.35	0.00	0.05	0.13	0.29	0.18	0.00	0.50	0.87
30 "	4.50	0.00	0.03	0.17	0.23	1.29	0.48	0.50	1.38
40 "	4.93	0.03	0.03	0.69	0.12	9.59	1.21	0.88	2.28
50 "	5.02	0.00	0.23	3.19	0.06	10.41	6.18	1.13	2.08
60 "	5.23	0.00	1.14	5.60	0.69	10.60	5.82	3.13	2.70
70 "	4.72	0.00	2.25	4.86	2.65	8.66	5.45	5.26	2.31
80 "	4.44	0.00	3.86	5.38	3.97	5.99	6.79	6.02	2.36
90 "	4.47	0.00	3.70	5.08	5.88	5.81	6.55	5.26	3.32
100 "	26.30	0.18	35.28	39.00	49.88	32.44	42.79	48.75	27.64
200 "	11.48	2.55	22.43	20.88	23.04	9.49	12.97	17.42	21.65
300 "	5.55	7.72	12.22	7.62	7.26	2.21	5.70	7.14	12.85
400 "	3.25	8.64	7.23	2.50	2.82	1.29	2.30	2.13	7.56
500 "	2.10	7.60	4.40	1.12	1.15	0.92	1.70	0.38	4.61
600 "	1.61	8.10	2.23	1.08	0.75	0.28	0.97	0.63	3.06
700 "	1.19	8.04	1.11	0.90	0.52	0.28	0.24	0.00	1.29
800 "	1.14	7.83	0.85	0.52	0.23	0.37	0.36	0.00	1.60
900 "	0.77	5.70	0.75	0.30	0.00	0.00	0.24	0.13	0.76
1,000만원 이상	4.75	43.62	2.12	0.95	0.06	0.09	0.24	0.25	0.76

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

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기
10만원 미만	6.03	0.05	0.08	0.25	0.31	4.92	0.03	1.39	0.48
10만원 이상~	7.43	0.26	0.61	2.15	0.55	4.46	0.24	4.36	3.01
20 "	7.59	0.09	1.17	3.22	0.82	5.24	0.74	5.03	3.64
30 "	6.20	0.08	2.74	3.48	0.08	12.98	3.50	3.41	3.44
40 "	6.60	0.07	6.75	6.41	0.20	24.45	8.95	5.55	4.05
50 "	6.40	0.07	9.86	12.57	1.23	15.53	11.71	6.82	3.98
60 "	5.58	0.03	10.95	14.46	2.23	8.98	13.72	8.67	4.08
70 "	5.07	0.02	11.58	12.95	4.59	6.03	15.17	9.19	3.73
80 "	4.51	0.02	9.75	11.26	7.16	4.72	10.73	13.41	4.22
90 "	3.93	0.03	7.28	8.60	10.91	3.15	7.97	9.39	5.49
100 "	3.36	0.03	6.37	5.18	14.00	2.01	5.83	7.31	5.84
110 "	2.75	0.03	5.94	3.69	12.34	1.73	4.90	6.71	4.71
120 "	2.24	0.07	4.92	3.06	8.99	1.67	3.68	5.32	4.58
130 "	1.70	0.16	3.07	2.48	6.82	1.29	2.46	2.89	4.09
140 "	1.63	0.38	2.97	2.27	6.04	0.72	2.54	2.14	4.36
150 "	1.35	0.47	2.44	1.52	4.38	0.62	2.12	1.62	3.92
160 "	1.32	0.90	2.20	1.39	3.09	0.32	1.14	1.13	4.25
170 "	1.25	1.10	1.81	1.00	2.72	0.48	0.77	0.72	4.13
180 "	1.24	1.90	1.39	0.85	2.01	0.12	0.79	0.84	3.60
190 "	1.24	2.76	1.07	0.75	1.78	0.24	0.50	0.64	3.05
200만원이상	22.59	91.44	7.06	2.45	9.76	0.34	2.52	3.47	21.35

다. 도시지역(시·도)의 표준지 분포

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

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

(단위 : %)

가격수준	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.00	3.50	1.93	1.02	4.62	6.25	1.38	0.23	0.16
10만원 이상~	0.00	8.36	4.80	3.49	9.86	10.65	4.61	1.46	1.29
20 "	1.16	10.04	9.20	7.99	12.41	10.37	9.44	4.20	5.31
30 "	1.16	10.46	8.28	5.45	10.48	11.93	9.62	5.76	6.27
40 "	1.16	9.71	10.67	9.45	10.29	10.20	8.36	5.99	8.52
50 "	3.49	8.92	8.12	7.63	11.61	7.40	8.36	7.22	8.04
60 "	6.98	7.66	8.28	6.98	9.63	6.75	8.33	7.81	8.68
70 "	8.14	6.35	8.20	7.41	5.00	5.51	7.29	6.96	8.52
80 "	9.30	4.95	5.49	5.67	3.54	4.90	6.03	6.83	8.04
90 "	2.33	5.46	4.49	6.18	4.11	4.81	5.07	6.99	4.98
100 "	27.91	16.53	23.28	28.92	14.30	16.70	21.53	34.78	25.40
200 "	18.60	4.95	4.64	7.92	3.02	3.62	5.87	8.07	9.49
300 "	18.60	1.31	1.31	1.31	0.61	0.90	2.15	1.89	3.54
400 "	1.16	0.51	0.23	0.36	0.42	0.00	0.98	1.20	1.29
500 "	0.00	0.47	0.31	0.00	0.05	0.00	0.40	0.59	0.48
600 "	0.00	0.33	0.23	0.07	0.05	0.00	0.40	0.00	0.00
700 "	0.00	0.09	0.31	0.07	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00
800 "	0.00	0.28	0.08	0.07	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00
900 "	0.00	0.14	0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1,000만원 이상	0.00	0.00	0.08	0.00	0.00	0.00	0.06	0.03	0.00

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

(단위 : %)

가격수준	세종	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
10만원 미만	0.89	20.54	8.95	7.53	20.82	33.84	13.70	5.38	5.82
10만원 이상~	4.44	23.61	12.86	15.06	16.24	21.68	19.72	12.42	22.74
20 "	17.16	17.40	17.99	17.01	18.56	17.23	18.50	15.54	16.70
30 "	17.16	12.79	14.52	11.52	14.07	10.79	13.16	10.60	11.97
40 "	13.61	8.96	15.44	10.82	8.80	6.42	10.17	9.74	10.17
50 "	7.69	6.32	9.70	9.34	7.31	3.69	7.79	10.30	11.04
60 "	17.75	3.59	5.65	6.88	3.84	2.60	5.20	8.09	4.68
70 "	6.21	2.30	4.68	5.65	2.69	1.23	3.49	7.52	3.26
80 "	2.96	1.55	3.16	4.21	1.85	0.62	2.43	6.26	2.67
90 "	2.66	1.25	1.98	3.22	1.24	0.62	2.07	4.75	2.99
100 "	2.07	0.60	1.26	2.50	1.22	0.46	1.08	3.17	2.50
110 "	0.89	0.30	0.89	1.88	0.65	0.31	0.81	2.16	1.41
120 "	0.89	0.18	0.72	1.19	0.49	0.24	0.56	1.12	1.31
130 "	0.59	0.10	0.63	0.64	0.57	0.08	0.44	0.76	0.60
140 "	0.59	0.04	0.49	0.47	0.36	0.08	0.22	0.56	0.76
150 "	0.89	0.06	0.20	0.42	0.25	0.04	0.10	0.44	0.33
160 "	1.18	0.08	0.20	0.45	0.23	0.01	0.13	0.26	0.22
170 "	0.30	0.04	0.20	0.40	0.11	0.03	0.13	0.30	0.22
180 "	0.89	0.06	0.14	0.17	0.14	0.03	0.13	0.24	0.11
190 "	0.59	0.04	0.11	0.07	0.05	0.00	0.03	0.08	0.00
200만원이상	0.59	0.18	0.23	0.57	0.50	0.00	0.16	0.32	0.49

라. 도시지역외의 표준지 분포

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

<표 3-3-20> 도시지역외의 “전” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
1,000원미만	0.2	0.0	0.0	0.0	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.6	0.5	0.1	0.0
1,000원이상 ~	1.4	0.0	0.0	0.0	1.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.9	0.0	0.7	2.3	3.3	2.3	0.0
2,000 "	2.7	0.0	0.0	0.0	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	1.3	0.1	2.3	5.1	4.7	4.0	0.3
3,000 "	4.5	0.0	0.0	0.0	3.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	2.1	0.2	5.4	10.5	5.5	5.7	0.4
4,000 "	6.4	0.0	0.0	0.0	2.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	2.4	0.3	9.1	16.2	6.3	6.8	0.4
5,000 "	7.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	1.2	0.7	0.0	0.1	3.9	3.2	0.5	15.1	15.0	6.7	6.7	0.7
6,000 "	6.5	0.0	0.0	0.0	1.4	3.1	0.0	0.7	0.0	0.2	4.1	3.8	1.0	12.9	12.3	7.3	6.2	0.7
7,000 "	5.2	0.0	0.0	0.0	1.9	3.1	1.2	0.7	0.0	0.1	5.3	4.6	1.8	7.4	8.5	6.4	5.6	1.3
8,000 "	4.7	0.0	0.0	0.0	0.8	3.1	0.0	0.0	0.0	0.1	5.5	5.3	2.6	7.1	5.5	6.6	4.7	1.4
9,000 "	4.6	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	2.3	0.7	0.0	0.2	4.8	5.9	3.5	7.5	4.1	6.1	4.7	3.8
10,000 "	14.7	0.0	0.0	10.0	1.8	46.9	9.3	9.9	0.3	1.0	18.5	25.2	21.8	16.0	8.9	17.7	14.2	10.0
15,000 "	10.4	0.0	0.0	0.0	2.3	25.0	12.8	9.2	1.3	2.9	17.3	17.3	21.2	6.7	5.1	9.0	9.3	11.1
20,000 "	11.4	0.0	0.0	50.0	6.3	12.5	17.4	23.9	5.8	13.0	17.7	15.9	21.1	5.8	3.7	9.9	10.2	22.5
30,000 "	5.7	0.0	0.0	10.0	7.2	3.1	16.3	19.0	11.6	13.6	6.8	6.6	9.1	1.7	1.3	4.1	5.6	14.7
40,000원이상	14.6	0.0	0.0	30.0	67.3	3.1	39.5	35.2	81.1	68.8	9.7	5.5	16.9	2.4	1.1	5.8	13.8	32.9

〈표 3-3-21〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
1,000원미만	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	0.1	0.0	0.0
1,000원 이상 ~	0.4	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.1	0.5	0.7	0.7	0.0
2,000 "	0.7	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	0.4	1.6	1.1	1.0	0.0
3,000 "	1.5	0.0	0.0	0.0	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.5	0.3	0.0	1.1	4.2	1.5	1.7	0.0
4,000 "	2.7	0.0	0.0	0.0	3.7	0.0	3.5	0.0	0.0	0.0	0.8	0.4	0.1	2.6	8.1	2.0	2.3	0.0
5,000 "	4.4	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.1	1.8	0.9	0.1	6.0	13.9	2.8	2.4	0.0
6,000 "	5.8	0.0	0.0	0.0	0.9	1.6	3.5	0.0	0.0	0.1	2.1	1.0	0.5	9.3	17.8	3.5	3.1	11.1
7,000 "	5.8	0.0	0.0	0.0	1.3	0.0	0.0	1.6	0.0	0.1	3.3	1.4	0.7	9.8	15.4	4.3	3.4	11.1
8,000 "	5.9	0.0	0.0	0.0	1.3	1.6	0.0	0.5	0.0	0.1	4.1	2.5	1.1	15.6	10.1	5.2	3.9	0.0
9,000 "	5.7	0.0	0.0	0.0	0.2	4.8	0.0	0.0	0.0	0.1	5.8	3.3	3.6	14.4	6.4	5.9	4.3	0.0
10,000 "	23.2	0.0	0.0	0.0	1.3	7.9	0.0	6.8	0.2	0.7	30.3	23.0	39.7	29.2	13.4	27.2	23.5	0.0
15,000 "	13.1	0.0	0.0	0.0	17.6	44.4	3.5	5.2	0.9	2.7	25.3	27.0	21.9	5.4	4.1	15.8	17.0	11.1
20,000 "	13.1	0.0	0.0	0.0	30.9	34.9	3.5	18.8	6.7	20.2	13.8	26.7	15.4	4.5	2.8	17.3	15.7	44.4
30,000 "	6.2	0.0	0.0	0.0	6.8	1.6	13.8	27.1	16.9	18.6	5.2	6.6	7.4	0.9	0.9	6.7	7.4	0.0
40,000원이상	11.6	0.0	0.0	1000	33.0	3.2	72.4	39.6	75.3	57.4	7.0	6.5	9.6	0.6	0.7	5.9	13.8	22.2

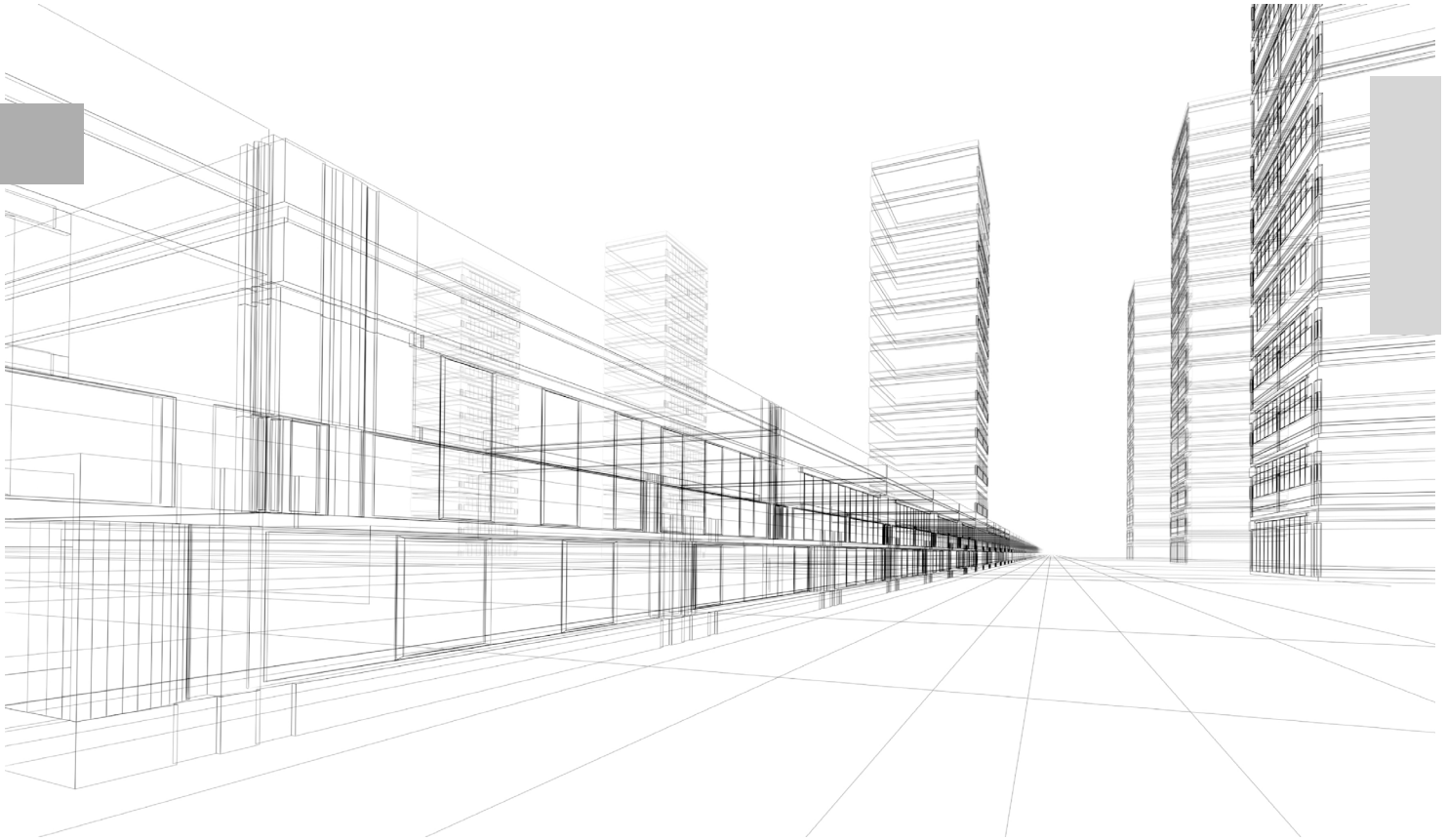
〈표 3-3-22〉 도시지역외의 “임야” 가격수준별 표준지분포

(단위 : %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	강 원	충 북	충 남	전 북	전 남	경 북	경 남	제 주
100원 미만	20.4	0.0	0.0	15.8	4.1	0.0	0.0	1.5	0.0	0.0	25.1	11.8	1.1	18.6	24.6	38.3	29.0	0.0
100원 이상 ~	25.7	0.0	0.0	55.3	8.9	3.5	3.5	29.7	0.0	1.0	28.6	27.0	3.6	28.9	38.8	33.8	33.3	0.5
500 "	16.8	0.0	0.0	23.7	11.2	20.7	17.2	39.6	0.0	4.8	17.9	26.2	13.0	17.4	18.9	16.6	21.7	1.1
1,000 "	8.4	0.0	0.0	5.3	8.8	13.8	31.0	11.7	6.1	6.5	10.4	11.1	15.4	7.6	7.5	5.6	7.5	1.4
2,000 "	5.2	0.0	0.0	0.0	5.0	10.3	24.1	4.0	5.1	6.8	5.5	5.7	12.9	5.7	3.9	2.5	3.0	4.0
3,000 "	3.9	0.0	0.0	0.0	2.3	13.8	17.2	2.9	6.5	5.5	3.3	4.5	11.2	3.9	2.4	1.0	1.9	8.3
4,000 "	2.7	0.0	0.0	0.0	2.8	10.3	6.9	3.7	9.8	4.4	1.9	2.3	7.6	3.0	1.3	0.7	1.2	11.7
5,000 "	2.1	0.0	0.0	0.0	3.1	3.5	0.0	2.2	6.5	3.9	1.4	2.2	6.2	2.6	0.9	0.4	0.5	9.7
6,000 "	1.7	0.0	0.0	0.0	2.0	13.8	0.0	1.5	6.5	3.1	1.0	1.3	4.6	3.5	0.5	0.2	0.3	7.7
7,000 "	1.4	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.4	7.0	3.4	0.5	1.5	3.7	2.3	0.3	0.2	0.4	5.8
8,000 "	1.1	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.4	7.4	2.8	0.4	1.0	3.1	1.5	0.2	0.1	0.2	5.0
9,000 "	4.8	0.0	0.0	0.0	15.2	6.9	0.0	1.8	24.2	18.0	2.4	4.4	10.1	4.4	0.4	0.4	0.8	27.7
10,000 "	2.0	0.0	0.0	0.0	11.8	3.5	0.0	0.4	7.9	10.6	1.0	0.7	3.0	0.4	0.1	0.1	0.2	10.2
20,000 "	1.3	0.0	0.0	0.0	8.0	0.0	0.0	0.0	7.0	7.8	0.4	0.3	2.1	0.2	0.0	0.1	0.0	4.2
30,000 "	0.8	0.0	0.0	0.0	5.0	0.0	0.0	0.4	2.3	6.3	0.2	0.1	1.0	0.1	0.0	0.0	0.0	1.2
40,000 "	1.8	0.0	0.0	0.0	7.9	0.0	0.0	0.0	3.7	15.2	0.2	0.1	1.4	0.1	0.0	0.0	0.0	1.7
50,000원 이상	1.7	0.0	0.0	0.0	7.5	0.0	0.0	0.0	2.9	17.1	0.1	0.0	1.3	0.1	0.0	0.0	0.0	1.5

제 4 편

개별공시지가



01 Chapter

개별공시지가

제 1 절 | 개별공시지가의 결정·공시

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

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

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

제 2 절 | 개별공시지가 조사체계

개별공시지가는 토지 관련 세제 및 각종 부담금 부과 기초가 되는 약 3,218만 필지(50만 표준지 제외)에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사 체계가 요구된다.

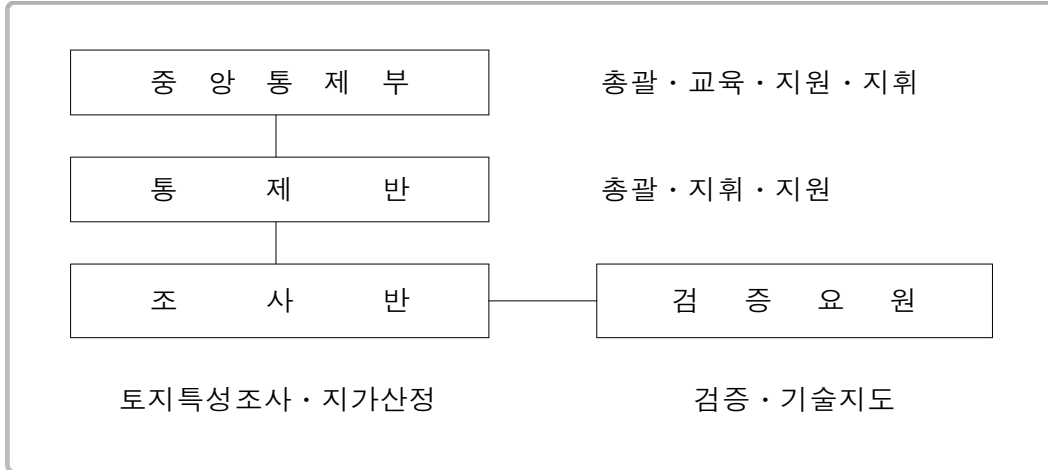
따라서 국토교통부에 중앙통제부, 시·도에 통제반, 시·군·구에는 조사반을 편성·운영하도록 아래 도표<그림 4-1-1>과 같이 개별공시지가 합동조사체계를 갖추고 있다.

중앙통제부는 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 한국감정원 및 한국부동산 연구원으로 구성하여 각 시·도 통제반을 지휘·총괄·지원한다.

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

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

〈그림 4-1-1〉 합동조사반 체계도



제 3 절 | 개별공시지가 산정방법

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

〈표 4-1-1〉 개별공시지가 산정방법

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

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

1. 토지특성조사

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

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

2. 토지가격비준표

가. 개념

「부동산 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.

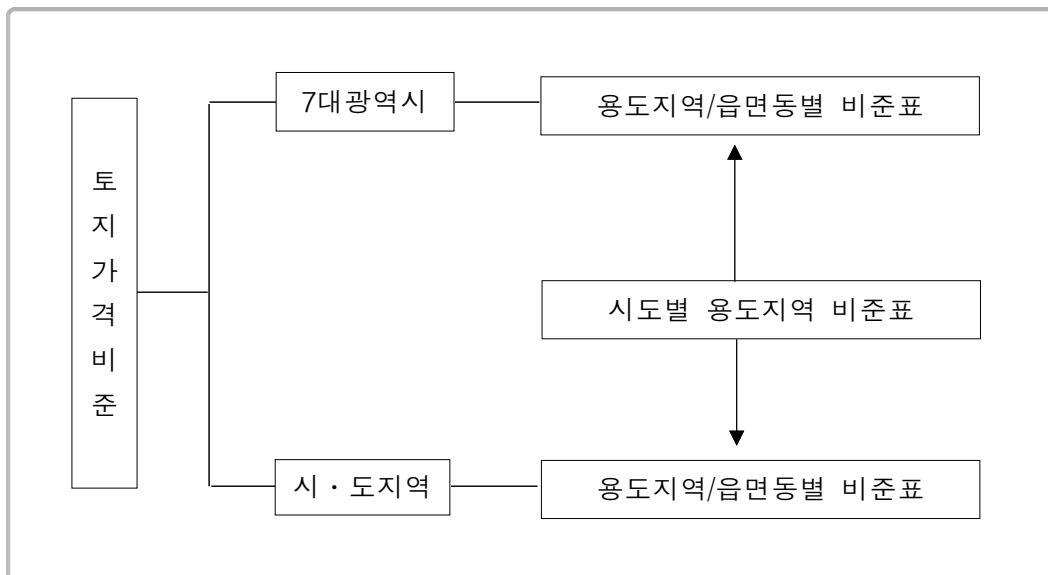
나. 작 성

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

다. 구 성

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

<그림 4-1-2> 토지가격비준표의 구성도



3. 지가산정

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. 토지소유자 등 의견수렴

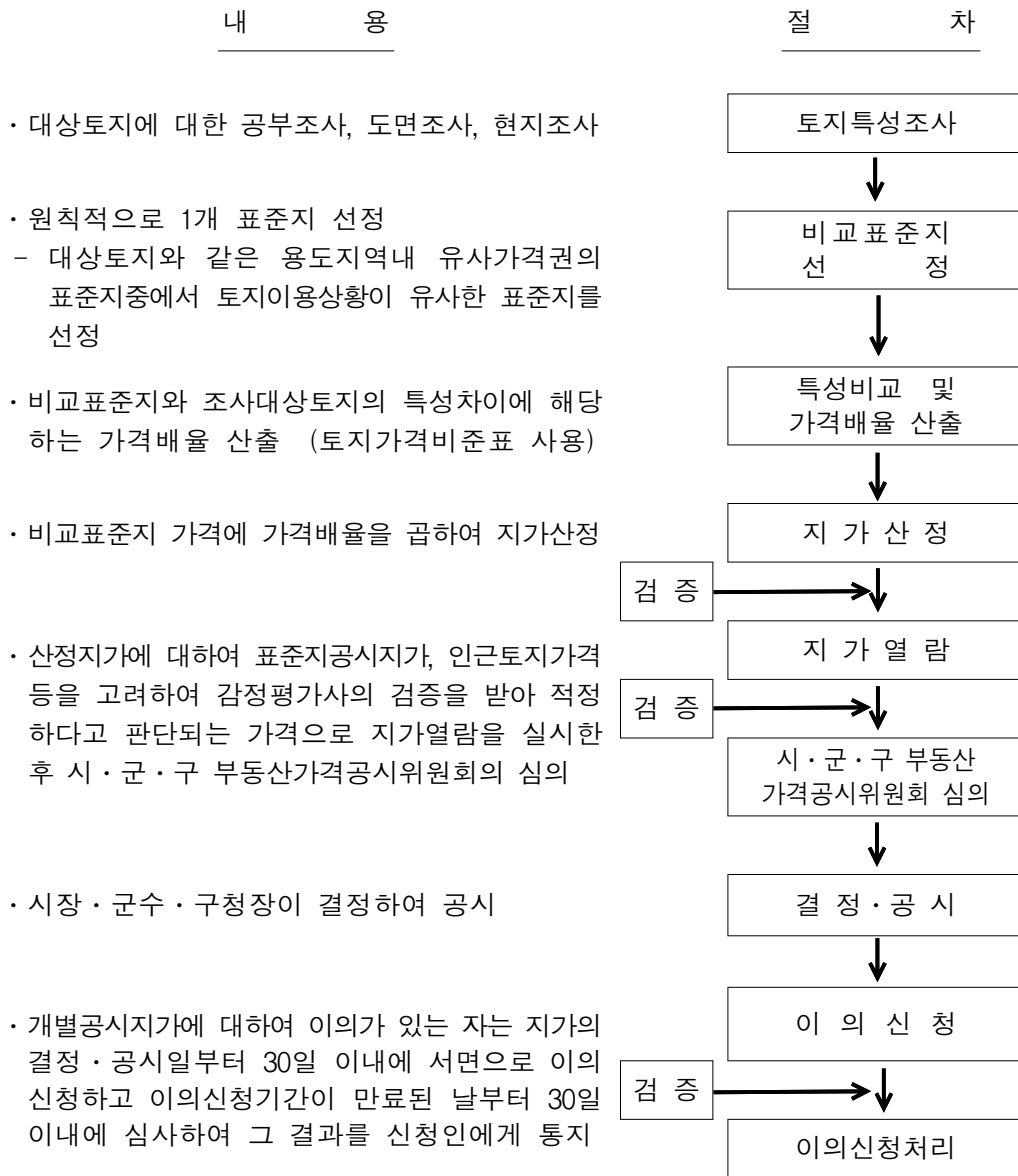
개별공시지가는 토지분 재산세 등 토지 관련 제세와 개발부담금 등 각종 부담금의 산정기준이 되어 국민의 재산권에 미치는 영향이 크므로 결정·공시하기에 앞서 지가열람을 통한 토지소유자 등의 의견을 듣도록 하였다.

시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 하여 토지소유자 등이 시·군·구에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 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 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 의하여 시장·군수·구청장이 매년 5월 31일까지 결정·공시한다.

〈그림 4-1-3〉 개별공시지가 산정·결정절차



02 Chapter | 2017년 개별공시지가 조사

제 1 절 | 조사계획의 수립시행

개별공시지가 조사는 전국의 과세대상 및 일부 국·공유토지 등 약 3,218만여 필지(50만 표준지 제외)의 가격을 조사·결정하는 방대한 작업이지만 토지 관련 세제 등 여러 가지 행정목적에 적절히 활용될 수 있도록 일정 기간 안에 조사가 완료되어야 한다.

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

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

〈표 4-2-1〉 2017년 개별공시지가 조사 추진일정

업 무 명	세 부 내 용	일 정	기 관
지가조사	· 조사요령작성시달	2016.11.9	국토교통부
준비작업	· 시·도 교관요원 교육	2016.11.9	"
	· 시·군·구 조사요원 교육	2016.11.10~11.14	시 · 도
	· 지가산정 실무교육	2016.11.10~11.14	시·군·구
지가조사	· 합동조사반 편성	2016.11.10~12.9	국토교통부
준비작업	· 토지가격비준표 공급	2017.1.6	국토교통부
	· 표준지 가격조사표, 지역분 석조서, 표준지분포도 공급	2017.1.6	"
지가조사	· 토지특성조사 및 지가산정	'16.11.21~'17.3.17	시·군·구
	· 감정평가사의 산정지가검증	3.20~4.7	"
	· 지가열람 및 의견제출	4.13~5.2	"
	· 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지	5.11~5.17	"
지가결정	· 결정·공시	5. 31	시·군·구
이의신청	· 이의신청	5.31~6.29	토지소유자
	· 이의신청 처리	6.30~7.28	시·군·구
	· 조정 공시	7. 31	시·군·구

제 2 절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 중앙통제부, 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 1,627명으로 구성되었으며 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 필지수가 3,218만여 필지(50만 표준지 제외)로 그 작업량이 방대하기 때문이다.

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

가. 중앙통제부 : 총 18명

국도교통부 3명

행정안전부, 국세청, 한국부동산연구원 각 1명

한국감정원 12명

나. 통 제 반 : 총 47명(시·도)

다. 조 사 반 : 총 1,562명

시·군·구 공무원 987명

국세청 공무원 9명

일용보조요원 566명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2017년도 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 1,050명으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 지가를 검증케 함으로써 지가의 적정성 및 신뢰성을 기하였고, 이들을 포함하여 2017년 개별공시지가조사에는 총 2,659명이 동원되었다.

〈표 4-2-2〉 개별공시지가 조사인원

(단위 : 명)

구분	합 계	조 사 반				통제반	비고	평가사 등
		소계	지자체 공무원	국세청 공무원	보조원			
계	1,609	1,562	987	9	566	47	-	1,050
서울	113	113	107	-	6	-	-	84
부산	77	77	60	-	17	-	-	56
대구	46	46	33	-	13	-	-	34
인천	43	41	27	0	14	2	-	32
광주	20	20	16	-	4	-	-	18
대전	18	18	11	-	7	-	-	18
울산	44	42	16	-	26	2	-	22
세종	4	4	2	-	2	-	-	6
경기	237	237	141	-	96	-	-	132
강원	79	79	52	-	27	-	-	66
충북	81	78	46	-	32	3	-	54
충남	94	77	46	1	30	17	-	76
전북	78	78	47	-	31	-	-	80
전남	139	139	68	-	71	-	-	118
경북	353	353	227	-	126	-	-	122
경남	169	146	83	8	55	23	-	110
제주	14	14	5	-	9	-	-	22

※ 중앙통제부(18명) 제외

2. 조사요원 교육

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

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

특히 지가 자동산정 프로그램의 원활한 운영을 위하여 전국 250개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 국가전문행정연수원인 국토교통인재개발원에서 별도의 교육을 실시하여 지가조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축되었다.

〈표 4-2-3〉 합동조사반 교육실시 현황

(단위 : 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
· 교관요원 교육	2016.11.9	43	시·도 담당과 계장	중앙집합교육 (국토교통부)
· 조사요원 교육	2016.11.9		지가조사 담당공무원	시·도별로 자체 교육 실시
· 국세청 조사반 교육	2016.11.9		국세청 파견 세무 공무원	지역별 집합교육

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

3. 예산지원

전국의 토지는 약 3,833만 필지로 이루어져 있고 그 중에서 과세 등 지가산정이 필요한 토지는 사유지와 일부 국·공유지를 포함하여 3,268여만 필지에 이르고 있다.

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

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

이와 같이 조사하여 결정된 개별공시지가는 양도소득세 등 국세와 재산세 등 지방세 과세자료로 활용되고 있어 국가와 지방자치단체가 공동으로 조사경비를 부담하고 있으며 2017년도에는 국가에서 약 111억원의 재정 부담을 하였다. <표 4-2-4>참조

〈표 4-2-4〉 2017년 개별공시지가조사 국비소요예산

(단위 : 천원)

구 분	총 계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	11,131,559	2,847,533	7,229,937	702,307	351,782
서울	468,849	119,565	306,793	26,638	15,853
부산	347,069	88,508	227,105	19,720	11,736
대구	212,078	54,061	138,625	12,224	7,168
인천	268,820	68,554	175,903	15,273	9,090
광주	177,479	45,261	116,134	10,084	6,000
대전	132,559	33,805	86,741	7,531	4,482
울산	161,404	41,161	9,170	105,615	5,458
세종	74,845	20,142	47,545	4,487	2,671
경기	1,519,035	389,285	998,870	86,728	44,152
강원	891,996	227,475	583,680	50,679	30,162
충북	743,754	189,671	486,678	42,256	25,149
충남	1,086,180	276,996	710,745	61,711	36,728
전북	865,976	224,956	575,737	49,283	16,000
전남	1,430,873	364,899	936,296	81,295	48,383
경북	1,323,290	328,352	875,850	73,220	45,868
경남	1,223,832	322,941	820,891	44,000	36,000
제주	203,520	51,901	133,174	11,563	6,882

제 3 절 | 개별공시지가 검증

1. 추진배경

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

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

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

2. 검증의 개념

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

3. 검증의 구분

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

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

4. 2017년 개별공시지가 검증

2017년 5월 31일에 결정·공시한 개별공시지가는 조사대상의 1/2 필지(시·군·구별로 상이)에 대하여 검증을 실시하여 699,177필지에 대한 지가를 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 10,146필지에 대하여 검증을 실시하여 3,447필지에 대한 지가를 조정하였으며 <표 4-2-7>참조, 결정·공시후 이의신청 지가에 대해서도 감정평가사로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하여 검증지가를 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정하고 토지소유자 등에게 통지 하였다.

2017년도 개별공시지가 검증업무와 관련하여 동원된 감정평가사는 1,050명으로 산정지가 검증 실시결과 조정명세는 다음과 같다.

<표 4-2-5> 참조

<표 4-2-5> 산정지가 검증실시결과

(단위 : 필지)

검증결과 조정필지				유형별 조정내역			
계	상향	하향	동일 (특성)	토지특성 착오	표준지 선정착오	비준표 적용착오	지가균형 유지
584,312	288,726	265,386	30,200	233,982	181,594	58,022	110,714

제 4 절 | 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 의견 수렴

가. 대국민 홍보

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

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

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

2017년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 3,218만 필지(50만 표준지 제외)의 개별공시지가에 대하여 4월 13일부터 5월 2일까지 20일간 토지소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 <표 4-2-6>에서 보는 바와 같이 의견제출은 10,227필지로서 (지가 상향요구 5,484필지, 지가 하향요구 4,743필지) 전체 조사필지를 기준으로 할 때 0.03%로 나타나고 있다.

〈표 4-2-6〉 개별공시지가 의견제출 현황

(단위 : 필지)

구분	조사된 필지 (A)	의견접수			C/A(%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	32,180,229	10,227	5,484 (53.6%)	4,743 (46.4%)	0.03
서울	898,229	830	215	615	0.09
부산	693,596	374	80	294	0.05
대구	431,141	131	49	82	0.03
인천	617,696	332	165	167	0.05
광주	374,676	404	363	41	0.11
대전	219,181	140	121	19	0.06
울산	417,566	35	14	21	0.01
세종	179,585	81	38	43	0.05
경기	4,350,243	2,871	2,116	755	0.07
강원	2,540,384	552	271	281	0.02
충북	2,179,383	1,207	445	762	0.06
충남	3,455,031	462	177	285	0.01
전북	2,624,202	383	151	232	0.01
전남	4,596,084	1,018	782	236	0.02
경북	4,132,253	580	313	267	0.01
경남	3,930,839	450	127	323	0.01
제주	540,140	377	57	320	0.07

※ 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 부동산가격 공시위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다.

토지소유자 등의 의견을 처리한 내용은 <표 4-2-7>과 같다.

<표 4-2-7> 개별공시지가 의견제출 처리결과

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지	의견제출	처 리 결 과			
			합 계	상향조정	하향조정	기각
합 계	32,180,229	10,227	3,486 (34.1%)	1,974 (19.3%)	1,512 (14.8%)	6,741 (65.9%)
서 울	898,229	830	304	42	262	527
부 산	693,596	374	50	23	27	324
대 구	431,141	131	39	15	24	93
인 천	617,696	332	83	60	23	249
광 주	374,676	404	219	204	15	185
대 전	219,181	140	35	28	7	105
울 산	417,566	35	3	1	2	30
세 종	179,585	81	39	34	5	42
경 기	4,350,243	2,871	728	438	290	2,143
강 원	2,540,384	552	172	86	86	380
충 북	2,179,383	1,207	489	221	268	718
충 남	3,455,031	462	212	101	111	250
전 북	2,624,202	383	107	28	79	276
전 남	4,596,084	1,018	541	466	75	477
경 북	4,132,253	580	248	167	81	332
경 남	3,930,839	450	107	45	62	343
제 주	540,140	377	110	15	95	267

※ 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 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가를 조정한다.

제 5 절 | 개별공시지가의 결정 및 이의신청

1. 개별공시지가의 결정

2017년 개별공시지가는 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 지가를 산정하고 감정평가사의 지가검증과 주민의견을 수렴하고 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가가 필요한 32,180,229필지에 대하여 2017년 5월 31일 결정·공시하였다. 참고로 2017년 개별공시지가 중 용도지역별·지목별 최고 및 최저 가격수준은 <표 4-2-8>과 <표 4-2-9>와 같다.

〈표 4-2-8〉 용도지역별 가격수준

(단위 : 원/m²)

용도 지역	최 고 지 가		최 저 지 가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
주거지역	13,700,000	서울 강남구 대치동 (동부센트레빌아파트)	3,740	전남 진도군 의신면 옥대리
상업지역	86,000,000	서울 중구 총무로1가 (명동8길, 네이처리퍼블릭)	18,200	전북 고창군 성송면 판정리
공업지역	9,450,000	서울 성동구 성수동1가 (서울숲역 지식산업센터부지)	7,190	경남 하동군 금남면 진정리
녹지지역	2,120,000	서울 강서구 외발산동	194	전남 진도군 임회면 석교리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

〈표 4-2-9〉 지목별 가격수준

(단위 : 원/m²)

지 목	최고지가		최저지가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
대	86,000,000	서울 중구 총무로1가	646	전남 곡성군 목사동면 용봉리
전	2,742,000	경기 하남시 감일동	276	경북 울진군 온정면 조금리
답	2,162,000	경기 성남시 고등동	357	전남 곡성군 목사동면 수곡리
임야	1,873,000	경기 의왕시 오전동	120	전남 진도군 조도면 가사도리
공장용지	9,450,000	서울 성동구 성수동1가	2,460	전북 장수군 장계면 금곡리
잡종지	13,680,000	서울 서초구 방배동	265	경북 울진군 기성면 이평리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국·공유지 제외

2. 이의신청

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

2017년 5월 31일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 5월31일부터 6월 29일까지 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 4-2-10>에서 보는 바와 같이 조사된 필지의 0.07%인 21,929필지로, 이는 전년대비 2.85% 증가하였으며, 조세부담의 과중 등을 이유로 이의신청된 필지의 59.55%인 13,059필지가 하향조정을 요구하고 있는 것으로 나타났다.

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

〈표 4-2-10〉 2017년도 개별공시지가 이의신청 현황

(단위 : 필지)

시 도	조사된 필지 (A)	이의신청			C/A (%)
		계(C)	상향요구	하향요구	
합 계	32,180,229	21,929	8,870	13,059	0.07
서 울	898,229	1,542	491	1,051	0.17
부 산	693,596	968	350	618	0.14
대 구	431,141	195	126	69	0.05
인 천	617,696	1,208	391	817	0.20
광 주	374,676	272	221	51	0.07
대 전	219,181	155	119	36	0.07
울 산	417,566	249	84	165	0.06
세 종	179,585	373	188	185	0.21
경 기	4,350,243	6,541	3,454	3,087	0.15
강 원	2,540,384	1,712	913	799	0.07
충 북	2,179,383	893	379	514	0.04
충 남	3,455,031	2,495	940	1,555	0.07
전 북	2,624,202	222	134	88	0.01
전 남	4,596,084	382	211	171	0.01
경 북	4,132,253	818	341	477	0.02
경 남	3,930,839	1,165	266	899	0.03
제 주	540,140	2,739	262	2,477	0.51

※ 2016년도 이의신청 필지 : 21,322(상향요구 : 8,818, 하향요구 : 12,504)

제 6 절 | 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스 실시

1. 실시배경

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

2. 정보공개내역

이를 위해 개별공시지가 자동산정 프로그램을 사용하여 산정한 1997년도부터 2017년도 개별공시지가 전산자료 중 거래대상이 아닌 국·공유지를 제외한 필지의 개별공시지가 전산정보를 대한민국전자정부(<https://www.korea.go.kr/>)를 이용하여 열람 및 개별공시지가확인서를 발급 받을 수 있고(각 시·군·구 홈페이지에 연계), 통합민원/무인발급시스템(<https://www.egov.go.kr/>)을 이용하여 원격지 온라인민원발급을 받을 수 있다.

03 Chapter | 지 가 전 산 화

제 1 절 | 개 요

매년 조사·평가되고 있는 50만 표준지 및 3,218만여 개별토지에 대한 가격과 이들 토지의 토지특성 정보를 토지정책 자료로 활용하고, 국세청 등 관계기관에 과세자료로 제공하기 위해서는 표준지 및 개별공시지가에 대한 전산자료를 체계적으로 구축·관리할 필요가 있다.

이러한 요청에 따라 1990년 이후 공시된 표준지공시지가 및 토지특성 정보에 대하여 데이터베이스 관리체계를 구축하여 활용하고 있으며, 3,218만여 개별토지에 대한 개별공시지가 자료와 지목, 토지이용상황, 공적규제사항 등 23개 항목의 토지특성 정보도 1991년부터 매년 전산 입력하여 관리하고 있다. 이렇게 전산화된 지가정보는 지역별 지가수준, 용도지역별 지가수준, 토지구모별 지가수준, 토지이용상황 등의 파악과 지가변동률 표본지 선정을 위한 기초자료 조사 등에 다양하게 활용되고 있으며, 토지정책이나 과세의 기초자료로 관계기관에 제공되고 있다.

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

제 2 절 | 지가전산화 현황

1. 표준지공시지가 D/B 구축

가. 목 적

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

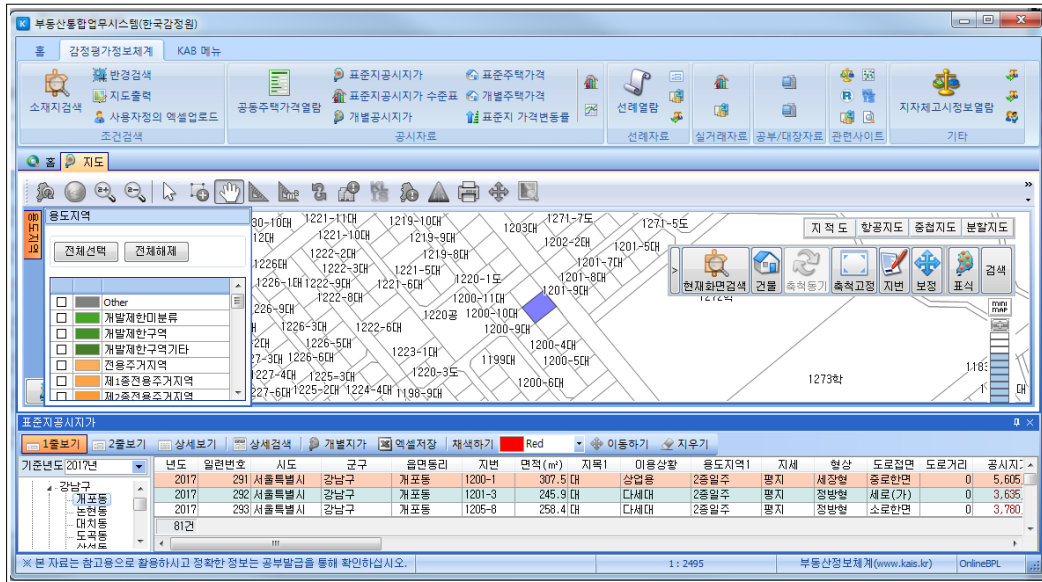
나. 표준지공시지가 D/B

데이터베이스관리프로그램은 1990년에 국토연구원에 의뢰하여 개발되었는데, 1992년 11월에 국토교통부에서 주전산기 “Ticom”을 도입하여 운영하여 왔으며, 1999년 새로운 주전산기가 도입되면서 RDBMS(Relational Data Base Management System)인 데이터베이스를 구축하여 1990~2017년도 표준지 자료를 축적 관리하고 있다.

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

구축된 자료건수는 약 1,220만건에 이르며, 지가전산기에 데이터베이스로 구축되어 각종 통계분석 및 정책자료로 활용되고 있으며, 감정평가정보 체계를 통하여 제공되고 있다.

〈그림 4-3-1〉 감정평가정보체계 자료 제공 현황



다. 지가전산시스템 구성

지가전산시스템은 1992년 11월에 국내에서 개발한 행정전산망용 국산 주전산기(Ticom)를 도입하여 1993년 12월에 주요 전산시스템을 보완·증설하였으며, 2009년 새로운 시스템을 추가 증설·도입하여 오늘에 이르고 있다. 용량으로는 CPU(3,000MHz)가 24개이며, 주기억장치는 192GB이고 자료를 보관하는 디스크의 용량은 2TB로서 대용량의 토지특성 및 지가 전산자료를 축적·관리할 수 있다.

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

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

라. 표준지 통계분석

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

〈표 4-3-1〉 50만 표준지공시지가 통계분석

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

마. 기대효과

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

2. 개별공시지가의 관리

가. 개 요

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

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

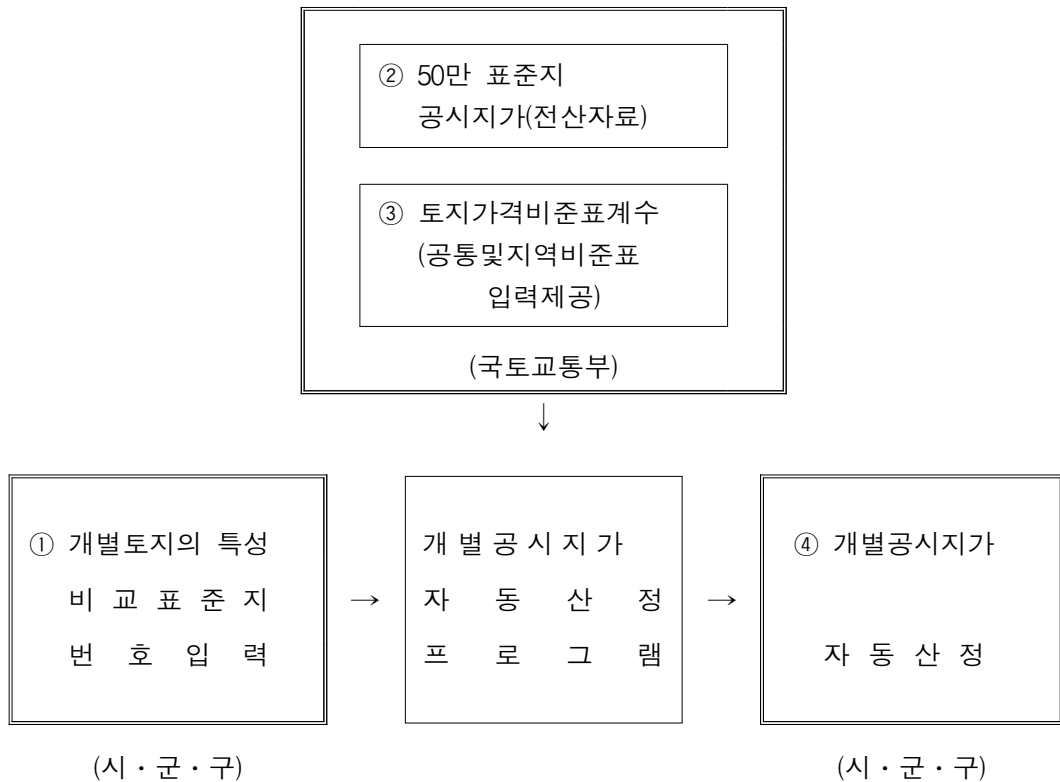
나. 개별공시지가 자동산정프로그램

1) 개념

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

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

<그림 4-3-2> 개별공시지가 자동산정 프로그램 흐름도



2) 추진실적 및 계획

3,218여만 필지의 개별공시지가 조사업무를 보다 효율적이고 신속·정확하게 추진하기 위하여 1994년 전국 97개 시·군·구에서 자동 산정 하던 것을 1995년에는 206개 시·군·구로 확대하였고, 1996년도부터는 전국 모든 시·군·구로 확대 실시하였으며, 1999년에는 Windows용 프로그램을 개발·보급하였다.

2017년 현재 전국 시·군·구의 토지관리정보체계를 연차적으로 통합함으로써 지적도면 관리와 연계, 도시계획 등 각종 토지이용계획과의 연계를 통해 지가업무를 보다 효율적으로 수행할 수 있게 되었다. 2017년도 개별공시지가 자동산정 프로그램의 전산처리 추진일정은 다음과 같다.

〈표 4-3-2〉 2017년도 개별공시지가 전산처리 추진일정

○ 전산입력지침 시달(국토교통부)	: '16. 11. 5
○ 자료입력 및 오류확인, 자동산정	: '17. 03. 20
○ 성과품 작성 및 제출	: '17. 05. 17
○ 개별공시지가 결정·공시	: '17. 05. 31
○ 개별공시지가 D/B구축 및 통계분석	: '17. 08. 31
○ 개별공시지가 관계기관 제공	: '17. 09.

다. 기대효과

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

3. 지가관리 프로그램 개발·보급

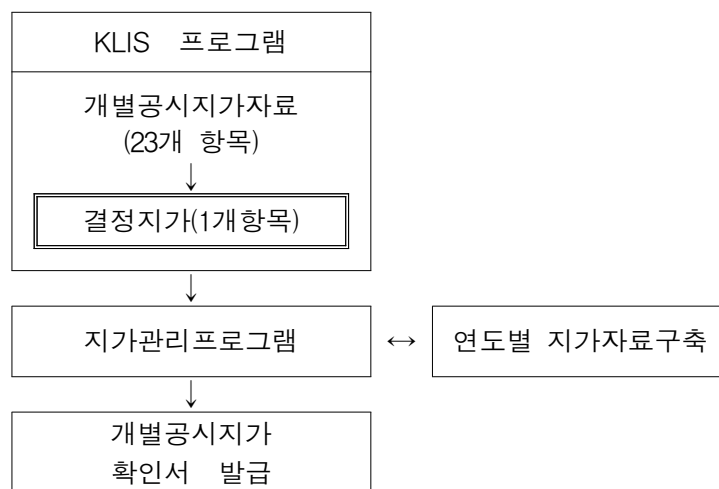
가. 개념

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

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

지가프로그램의 흐름도는 <그림 4-3-3>와 같다.

<그림 4-3-3> 지가관리프로그램 흐름도



나. 추진실적 및 계획

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

다. 지가관리 통계분석

지가관리 프로그램으로 생성된 연도별 지가자료(1990~2017)를 이용하여 통계분석하여 출력되는 내용은 다음과 같다.

- 개별토지의 지번 및 연도별 지가(1990~2017)
- 지가확인서 발급 및 지가확인서 발급 기록부
- 지가변동률 내역(기준연도와의 변동률 및 전연도와의 변동률)
- 개별공시지가 조사부

4. 토지종합전산체계 구축

가. 개 요

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

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

나. 시스템 구성 내용

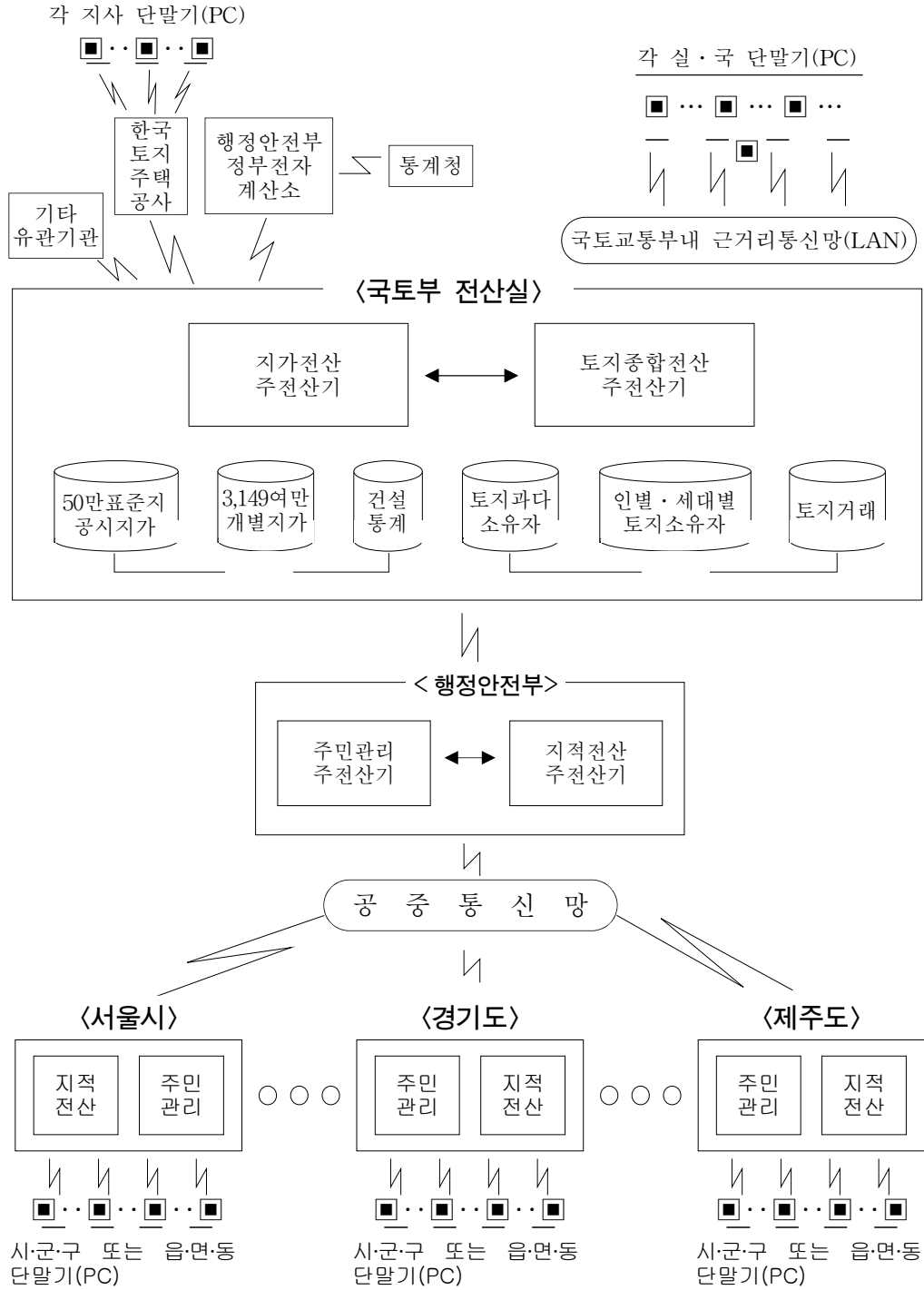
국토교통부에서는 토지종합전산시스템을 위하여 1994년 12월에 국내에서 개발한 행정전산망용 국산주전산기를 도입하여 대용량의 토지자료와 토지 거래자료를 축적·관리할 수 있게 되었다.

전산기기의 안정된 전기공급 및 정전시 일시 수전을 위하여 무정전 전원 장치 2대가 설치되어 있으며, 전산결과표의 신속한 출력을 위하여 고속 프린터가 주전산기에 연결되어 있다.

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

토지종합·지가관리 전산시스템의 구성도는 <그림 4-3-4>와 같다.

〈그림 4-3-4〉 토지종합·지가관리 전산시스템 구성도



다. 기대효과

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

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

라. 추진성과

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

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

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

제 3 절 | 지가현황도면의 전산화

1. 추진배경

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

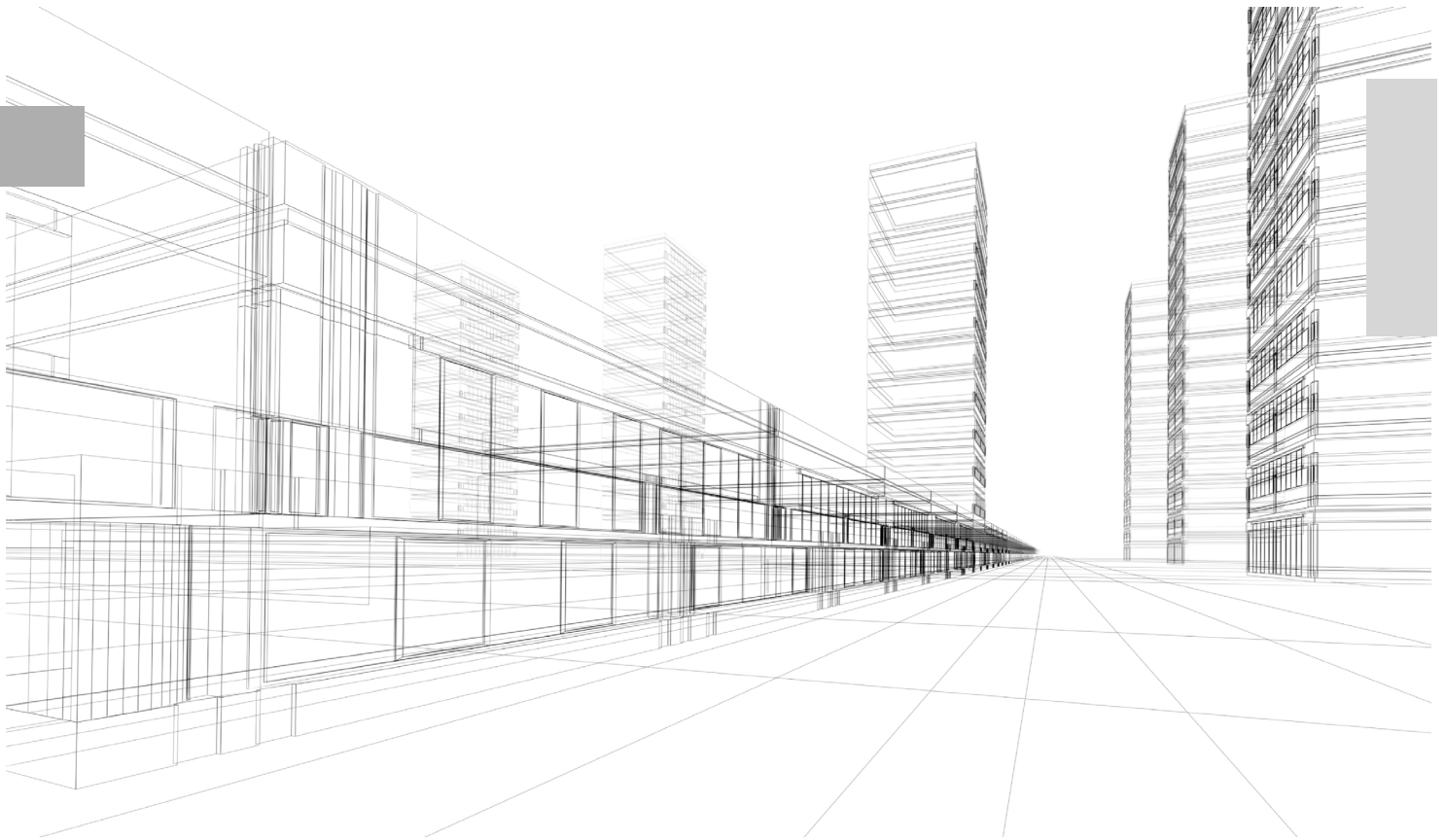
전국 3,268만필지(표준지 포함)의 과세대상토지에 대한 개별공시지가의 조사·산정 등에 필요한 지가현황도면을 전산화하기로 하고 컴퓨터를 이용하여 도면을 작성하는 방법과 그 활용 등에 필요한 “지가현황도면의 작성 및 활용 지침”을 훈령으로 제정(1996. 11. 29)하였다.

2. 추진현황

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

제 5 편

표준주택가격



01 Chapter | 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 주택 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있도록 하였다.

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

대한 가격을 한국감정원에 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·관리하여야 하며, 당해지역의 일반적이고 평균적인 단독주택 가격수준 및 그 변화를 나타낼 수 있어야 한다. 또한, 표준주택 상호간 연계성을 고려하여 세분된 지역 또는 건물구조별로 표준주택이 균형 있게 분포하여야 하고, 인근주택의 가격비교기준이 되는 단독주택으로서 연도별로 일관성을 유지할 수 있도록 선정하여야 하는데, 다음의 일반적인 기준을 종합적으로 반영하여 선정하여야 한다.

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

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

제1장 표준주택가격 공시제도

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.

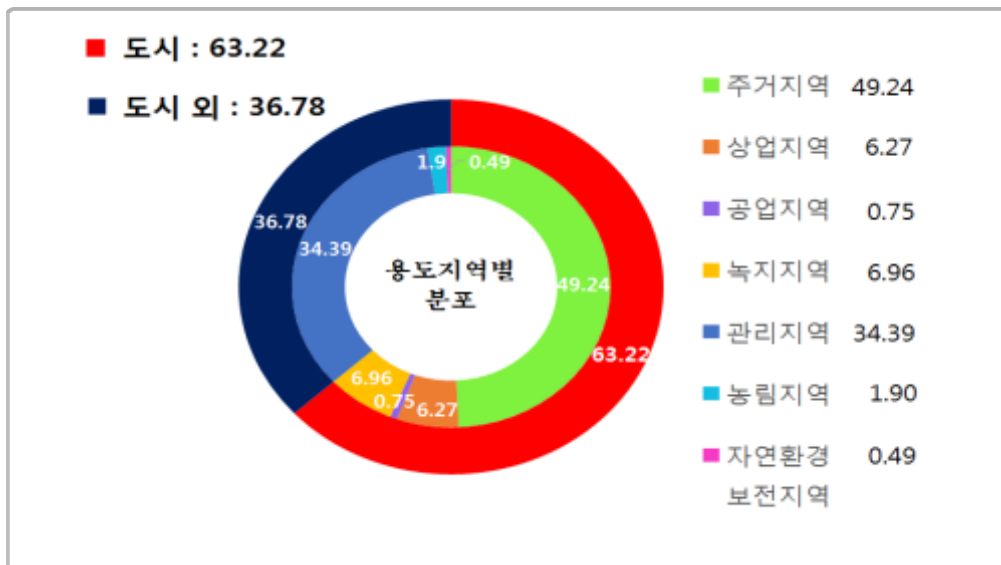
나. 표준주택의 분포기준

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.

2017년 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>, 주건물구조별로 보면 <표 5-1-3>과 같다.

<그림 5-1-1> 표준주택의 용도지역별 분포현황



〈표 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	도시지역					도시지역외			
		소계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	소계	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	220,000 (100)	139,083 (63.22)	108,330 (49.24)	13,786 (6.27)	1,657 (0.75)	15,310 (6.96)	80,917 (36.78)	75,652 (34.39)	4,198 (1.90)	1,067 (0.49)
수도권	53,572	44,238	37,373	2,592	624	3,649	9,334	8,593	698	43
광역시	33,441	33,265	28,224	3,287	300	1,454	176	165	3	8
시·군	132,987	61,580	42,733	7,907	733	10,207	71,407	66,894	3,497	1,016
서울	21,557	21,557	20,425	604	414	114	0	0	0	0
부산	12,649	12,649	10,731	1,588	131	199	0	0	0	0
대구	8,367	8,363	7,371	676	83	233	4	0	0	4
인천	5,534	4,545	3,669	535	84	257	989	940	49	0
광주	4,509	4,477	3,968	350	31	128	32	32	0	0
대전	4,338	4,299	3,634	234	20	411	39	38	0	1
울산	3,578	3,477	2,520	439	35	483	101	95	3	3
세종	916	383	259	40	1	83	533	505	25	3
경기	26,481	18,136	13,279	1,453	126	3,278	8,345	7,653	649	43
강원	13,605	7,580	5,371	1,255	88	866	6,025	5,470	441	114
충북	11,548	5,460	3,785	632	45	998	6,088	5,592	321	175
충남	16,807	5,718	3,633	590	42	1,453	11,089	10,084	978	27
전북	15,861	7,103	4,771	836	143	1,353	8,758	8,482	206	70
전남	22,231	9,037	6,104	1,134	90	1,709	13,194	12,396	466	332
경북	25,378	11,038	7,688	1,581	160	1,609	14,340	13,427	785	128
경남	22,351	11,975	9,025	1,478	148	1,324	10,376	9,934	275	167
제주	4,290	3,286	2,097	361	16	812	1,004	1,004	0	0

〈표 5-1-2〉 표준주택의 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
계	220,000 (100)	216,306 (98.32)	2,217 (1.00)	816 (0.37)	390 (0.18)	123 (0.06)	148 (0.07)
수도권	53,572	53,141	261	67	58	23	22
광역시	33,441	33,245	76	69	24	11	16
시·군	132,987	129,920	1,880	680	308	89	110
서울	21,557	21,552	3	1	0	0	1
부산	12,649	12,592	19	22	4	8	4
대구	8,367	8,301	24	25	7	2	8
인천	5,534	5,506	22	0	1	2	3
광주	4,509	4,475	17	15	1	0	1
대전	4,338	4,331	1	2	4	0	0
울산	3,578	3,546	15	5	8	1	3
세종	916	909	5	2	0	0	0
경기	26,481	26,083	236	66	57	21	18
강원	13,605	13,331	178	35	33	15	13
충북	11,548	11,326	142	50	15	4	11
충남	16,807	16,202	424	104	47	16	14
전북	15,861	15,408	308	77	46	11	11
전남	22,231	21,755	297	108	47	13	11
경북	25,378	24,838	288	163	56	9	24
경남	22,351	21,955	179	139	59	7	12
제주	4,290	4,196	59	2	5	14	14

〈표 5-1-3〉 표준주택의 주거물구조별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
계	220,000 (100)	46,177 (20.99)	65,247 (29.66)	32,566 (14.80)	26,361 (11.98)	33,544 (15.25)	16,105 (7.32)
수도권	53,572	2,497	30,832	2,320	2,131	12,825	2,967
광역시	33,441	13,064	4,372	2,130	6,849	6,346	680
시·군	132,987	30,616	30,043	28,116	17,381	14,373	12,458
서울	21,557	816	14,370	711	545	5,035	80
부산	12,649	4,531	204	381	5,524	1,850	159
대구	8,367	3,892	1,515	895	573	1,415	77
인천	5,534	319	2,963	534	295	1,203	220
광주	4,509	2,556	184	584	203	888	94
대전	4,338	624	2,000	106	192	1,305	111
울산	3,578	1,461	469	164	357	888	239
세종	916	132	361	88	34	172	129
경기	26,481	1,362	13,499	1,075	1,291	6,587	2,667
강원	13,605	2,591	3,614	1,940	1,385	2,024	2,051
충북	11,548	1,953	4,116	1,047	968	1,497	1,967
충남	16,807	3,142	6,562	2,215	1,605	1,872	1,411
전북	15,861	1,914	5,570	4,053	1,894	1,503	927
전남	22,231	4,765	3,458	8,085	3,361	1,572	990
경북	25,378	8,524	1,942	5,715	3,209	2,303	3,685
경남	22,351	5,362	4,413	4,735	4,163	2,654	1,024
제주	4,290	2,233	7	238	762	776	274

다. 표준주택 관리

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

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

3. 표준주택가격의 조사·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 한국감정원에게 의뢰

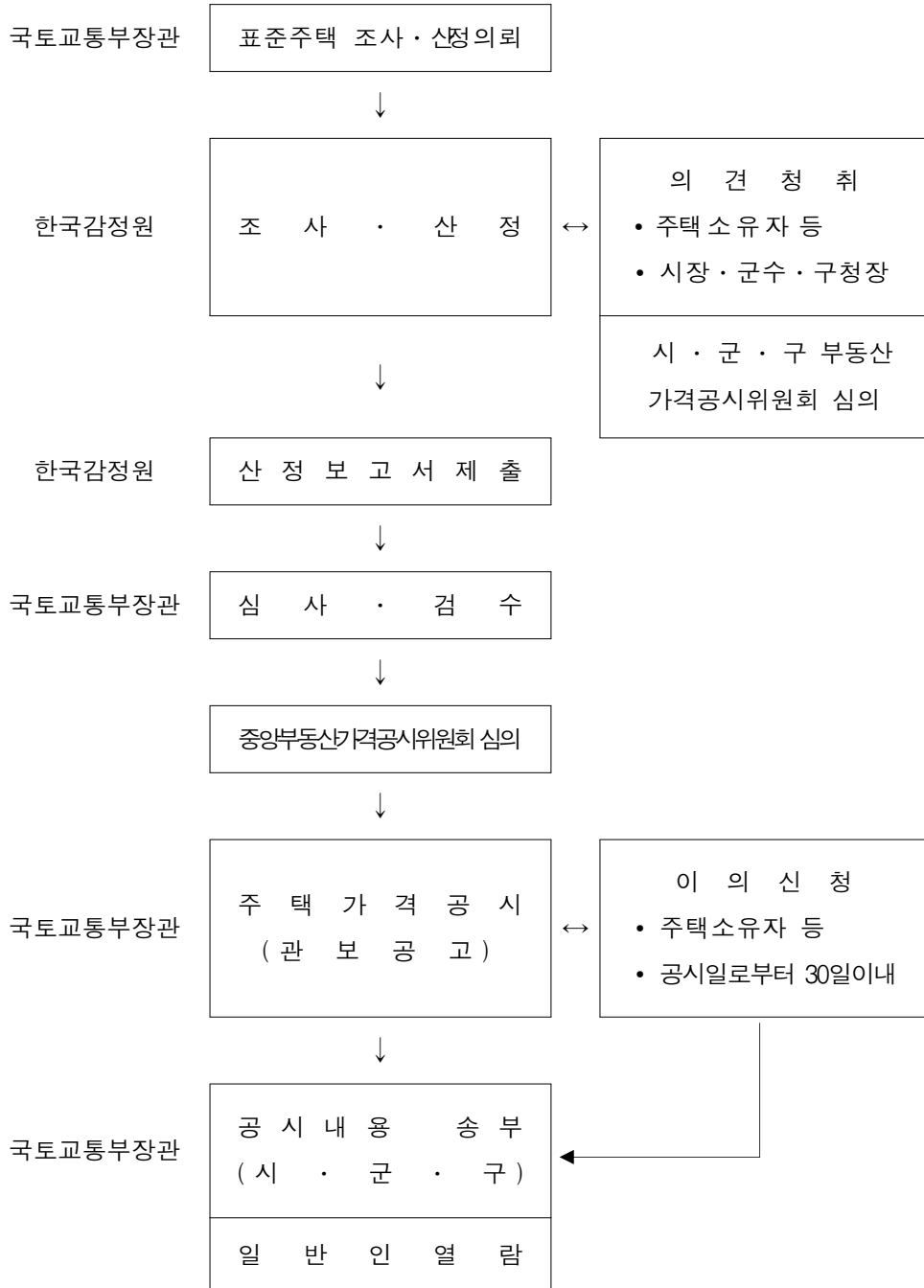
하여야 한다. 표준주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국감정원은 표준주택에 대한 적정가격을 조사·산정하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

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

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

표준주택가격 공시 절차도는 <그림 5-1-2>와 같다.

〈그림 5-1-2〉 표준주택가격 공시 절차도



4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산 가격공시위원회를 두고 있다.

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

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

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

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

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

5. 표준주택가격 공시 및 이의신청

가. 표준주택가격 공시

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

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제7항에서 준용하는 같은법 제6조에 따라 국토교통부장관은 주택가격을 공시한 때에는 그 내용을 서울특별시, 광역시장 및 도지사, 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반에게 열람토록 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

나. 의견청취

의견청취는 한국감정원에서 조사한 가격을 주택소유자에게 통보하고, 주택소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 한국감정원에 의견을 제출할 수 있으며, 한국감정원은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 주택가격 결정시에 이를 반영하고 있다.

다. 이의신청

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

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

국토교통부장관은 이의신청내용을 심사하여 이의신청이 타당하다고 인정할 때에는 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, 각 개별법에서 주택가격을 활용하도록 정하고 있는 경우 적용된다.

02 Chapter | 표준주택가격의 조사

제 1 절 | 개 요

2017년 표준주택은 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 시·군·구별, 용도지역 및 건물구조별 분포기준에 따라 전국적으로 22만호를 선정하되, 표준주택의 분포가 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 표준주택 분포를 합리적으로 조정하여 선정하였으며, 2017년 표준주택가격을 조사·산정하기 위하여 2016년 9월 26일부터 기초조사 작업에 착수하였다.

표준주택가격의 조사·산정에는 한국감정원 소속 조사자 429명이 참여하였으며, 조사·산정에 소요된 예산은 112억원이다. 주택가격의 적정한 조사·산정을 도모하기 위하여 주택가격 조사·산정 과정에서 주택소유자 등의 의견 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 | 2017년 표준주택가격 공시 추진실적

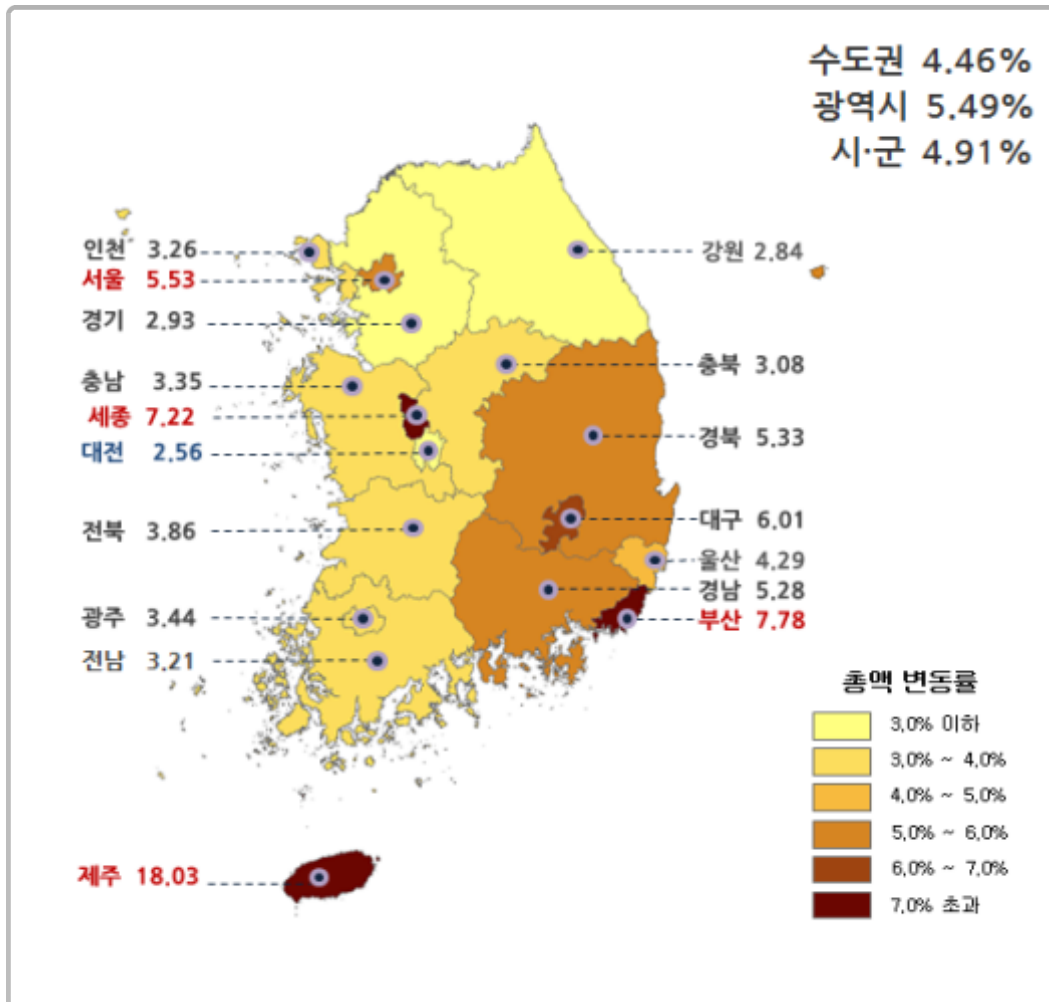
1. 주요 추진 실적

2017년도 1월 1일 기준 전국 표준단독주택 220,000호에 대한 가격을 2017년 2월 2일 관보를 통해 공시하였으며, 표준단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.75%로, 전년도 변동률 4.15%에 비해 상승폭이 소폭 증가한

것으로 나타났다.

시·도 별로는 제주(18.03%), 부산(7.78%), 세종(7.22%), 대구(6.01%), 서울(5.53%) 등 7개 시·도는 전국 평균(4.75%)보다 상승폭이 높았던 반면, 대전(2.56%), 강원(2.84%), 경기(2.93%), 충북(3.08%) 등 10개 시·도는 전국 평균보다 상승폭이 낮은 것으로 나타났다. 시·도별 공시가격 변동률은 <그림 5-2-1>과 같다.

<그림 5-2-1> 표준단독주택 시도별 변동률



시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 제주 서귀포시가 최고 상승률(18.35%)을 기록했고, 제주 제주시(17.86%), 부산 해운대구(11.01%), 부산 연제구(9.84%), 부산 수영구(9.79%) 순이었다.

〈표 5-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

구분	변동률(%)	변동사유
제주 서귀포시	18.35	외국인 투자유치 증가, 제2신공항 등 각종 개발사업의 진행 등에 따른 주택가격 상승
제주 제주시	17.86	관광객 증가 및 이도2지구, 아라지구 도시개발사업 등에 따른 가격 상승
부산 해운대구	11.01	동부산관광단지, 엘시티 등 개발사업 진행에 따른 주택가격 상승
부산 연제구	9.84	거제2, 연산2 주택재개발사업 및 지하철 1·3호선 역세권 인근 주택지대 정비 등에 따른 주택가격 상승
부산 수영구	9.79	망미, 남천 주택재개발사업 및 광안동 인근 도로개설 등의 영향으로 주택가격 상승

한편, 경남 거제시(0.36%), 강원 태백시(0.62%), 울산 동구(0.70%) 순으로 낮은 상승률을 보였다.

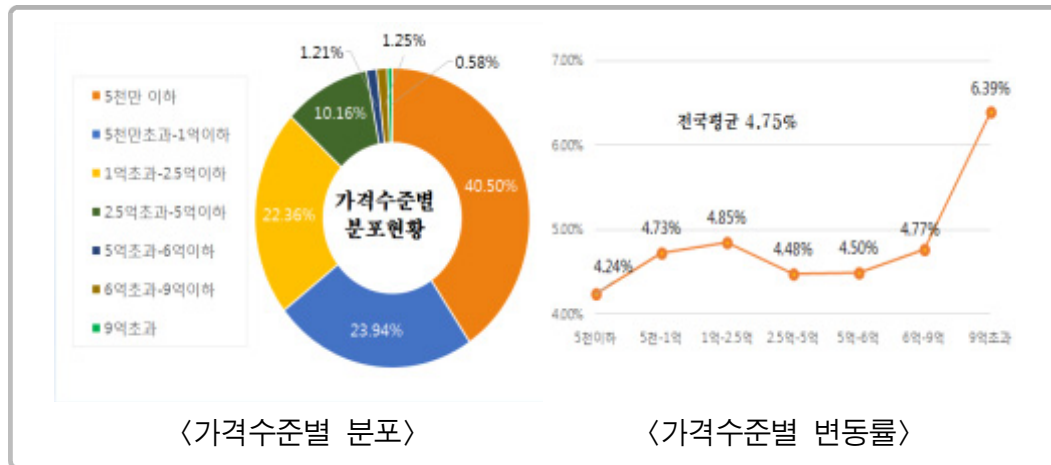
〈표 5-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

구분	변동률(%)	변동사유
경남 거제시	0.36	지역 내 조선소 인근 지역경기 침체
강원 태백시	0.62	일부 도로개설 인근지역 등만 제한적 상승
울산 동구	0.70	조선경기 침체 영향

가격수준별 표준주택 분포를 보면 2억5천만 원 이하는 190,970호(86.8%), 2억5천만 원 초과 6억 원 이하는 25,004호(11.37%), 6억 원 초과 9억 원 이하는 2,749호(1.25%), 9억 원 초과는 1,277호(0.58%)로 나타났다.

가격수준별 변동률에서는 전 가격구간에서 대부분 상승세를 보였고, 특히 9억 원을 초과하는 주택이 증가(6.39% 증가)한 것은 건축비 상승 및 수요 증가에 따른 것이다.

〈그림 5-2-2〉 가격수준별 분포 및 변동률



2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2017년 표준주택가격은 한국감정원에 의뢰하여 2016년 9월 26일부터 2016년 12월 9일까지 표준주택을 선정하고 가격을 조사·산정하였으며, 조사·산정된 가격은 2017년 1월 25일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2017년 2월 2일 관보를 통해 공시(국토교통부 공고 제2017-149호) 하였다. 2017년 표준주택가격 공시 세부추진일정은 〈표 5-2-3〉과 같다.

〈표 5-2-3〉 2017년 표준주택가격 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준주택 선정 및 가격 조사·산정 의뢰	'16. 9. 13	· 한국감정원에 표준주택선정 및 표준주택 가격 조사·산정 의뢰
교 육	'16. 9. 26	· 주택가격 조사자에게 표준주택 선정 및 조사·산정에 관한 교육실시
가 격 균 형 협 의	'16. 10. 31 ~ 11. 04	· 표준주택가격에 관한 시·군·구내, 시·군·구간, 시·도별 가격균형 협의 · 전국 가격균형 협의
표준주택 선정심사	'16. 11. 16 ~ 11. 22	· 표준주택선정 및 분포의 적정여부 검토· 조정 · 공시에정가격의 적정여부 검토
주 택 소 유 자 및 시장·군수·구청장 의 건 청 취	'16. 12. 15 ~ '17. 1. 3	· 표준주택가격에 관한 주택소유자 및 시장· 군수·구청장의 의견청취 (시·군·구 부동산공시가격위원회 심의)
보 고 서 접 수	'17. 1. 13	· 한국감정원 조사자로부터 조사·산정보고서 접수
심 의	'17. 1. 25	· 중앙부동산가격공시위원회 심의
공 시	'17. 2. 02	· 국토교통부 공시
이 의 신 청	'17. 2. 02 ~ 3. 03	· 표준주택 소유자 및 이해관계인 이의신청
가 격 재 조사·산정	'17. 2. 20 ~ 3. 10	· 이의신청에 대한 재조사·산정
보 고 서 접 수	'17. 3. 13	· 한국감정원 조사자로부터 이의신청에 관한 재조사·산정 보고서 검수 및 접수
심 의	'17. 3. 17	· 중앙부동산가격공시위원회 심의
조 정 공 시	'17. 3. 23	· 국토교통부 공시

나. 조사·산정 참여인원

2017년 표준주택가격의 조사·산정에 참여한 한국감정원 조사자는 429인으로 조사자 1인당 평균 조사·산정호수는 약 500호이다. <표 5-2-4> 참조

<표 5-2-4> 표준주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	참여인원(명)	표준주택 호수	1인당 평균 조사·산정 호수(호)
2017년	429명	220,000호	512호

3. 소요예산

2017년 단독주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 332억원으로 2016년에 비해 81.6억원이 감액되었다. 기존의 복수평가를 단수평가로 전환하면서 산정수수료를 대폭 절감하게 되었고, 항목별 예산내역을 보면 표준주택 호당 조사·산정수수료는 2016년과 동일한 46,200원으로, 표준주택가격 조사수수료는 111억원, 표준주택가격 위탁관리비 등 6.98억원, 개별주택 가격은 213.5억원이 편성 되었다.

연도별 단독주택가격 관련 예산현황은 <표 5-2-5>와 같다.

<표 5-2-5> 단독주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2016 (A)	2017 (B)	증 감 (B-A)
계	41,399	33,231	△8,168
○ 표준주택가격 산정수수료	19,315	11,182	△8,133
○ 표준주택가격 위탁관리비	660	660	-
○ 인쇄비 및 공공요금	73	38	△35
○ 개별주택가격	21,351	21,351	-

4. 표준주택 소유자의 의견청취

표준주택 소유자의 의견청취는 표준주택 조사·산정에 참여한 한국감정원 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.

2017년 표준주택가격에 대한 의견청취 결과는 총 833건의 의견이 제출되었고 이 중 주택가격을 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 11.6%(97건)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 86.7%(722건), 특성을 정정하여 줄 것을 요구하는 의견이 1.7%(14건)이었다. 이들 의견 중 타당성이 인정되는 361건은 표준주택가격 결정에 반영되었다. 시·도별 주택소유자 등의 의견청취결과는 <표 5-2-6>와 같다.

〈표 5-2-6〉 시도별 주택소유자 등의 의견청취 결과

(단위 : 호)

구 분	소유자의견				반영내역				반영(% (B/A))
	계(A)	상향요구	하향요구	특성정정	계(B)	상향조정	하향조정	특성정정	
전 국	833	97	722	14	361	31	321	9	43.3
서 울	110	11	97	2	28	5	22	1	25.5
부 산	48	7	40	1	15	0	15	0	31.3
대 구	45	6	38	1	13	1	11	1	28.9
인 천	9	5	4	0	0	0	0	0	0
광 주	8	1	6	1	3	1	2	0	37.5
대 전	11	0	11	0	9	0	9	0	81.8
울 산	22	5	17	0	13	0	13	0	59.1
세 종	1	0	1	0	0	0	0	0	0
경 기	145	22	118	5	64	6	54	4	44.1
강 원	44	5	38	1	11	0	11	0	25.0
충 북	39	7	32	0	26	6	20	0	66.7
충 남	56	5	51	0	21	4	17	0	37.5
전 북	34	2	32	0	29	2	27	0	85.3
전 남	44	8	36	0	15	3	12	0	34.1
경 북	90	6	81	3	37	1	33	3	41.1
경 남	76	7	69	0	26	2	24	0	34.2
제 주	51	0	51	0	51	0	51	0	1.00

5. 이의신청

가. 이의신청 현황

2017년 표준주택가격에 대하여 2017년 2월 2일부터 3월 3일까지 이의신청을 접수한 결과는 <표 5-2-7>에서 보는 바와 같이 총 27건으로 2016년의 23건보다 4건이 증가하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 주택가격이 높다는 이의신청이 21건, 주택가격이 낮다는 이의신청이 6건으로 주택가격이 높다는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다. 주택가격이 높다고 이의신청한 지역은 주로 실거래가격과의 균형성, 조세부담 등을 고려하여 주택가격을 낮게 조정하여 줄 것을 요구하였으며, 주택가격이 낮다고 이의신청한 지역은 실거래가격 및 개발사업지역에서의 보상금 등을 고려하여 주택가격을 상향 요구한 것으로 분석되었다.

<표 5-2-7> 이의신청 현황

(단위 : 건)

구 분	2016(A)	2017(B)	증·감(Δ)
계	23(100%)	27(100%)	4
가격높음(하향요구)	12(52.0%)	21(77.8%)	9
가격낮음(상향요구)	11(48.0%)	6(22.2%)	Δ5

행정구역별 이의신청 현황을 보면 <표 5-2-8>에서 보는 바와 같이 서울지역이 표준주택 수 대비 이의신청 비율이 0.065%로 가장 높았고, 인천지역 외 8개 지역은 이의신청이 없는 것으로 나타났다.

〈표 5-2-8〉 시도별 이의신청 현황

(단위 : 호)

시·도	표준주택 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	220,000	27	0.012
서울	21,557	14	0.065
부산	12,649	1	0.008
대구	8,367	1	0.012
인천	5,534	-	-
광주	4,509	-	-
대전	4,338	-	-
울산	3,578	-	-
세종	916	-	-
경기	26,481	3	0.011
강원	13,605	-	-
충북	11,548	-	-
충남	16,807	2	0.012
전북	15,861	-	-
전남	22,231	2	0.009
경북	25,378	2	0.008
경남	22,351	-	-
제주	4,290	2	0.047

나. 이의신청 처리결과

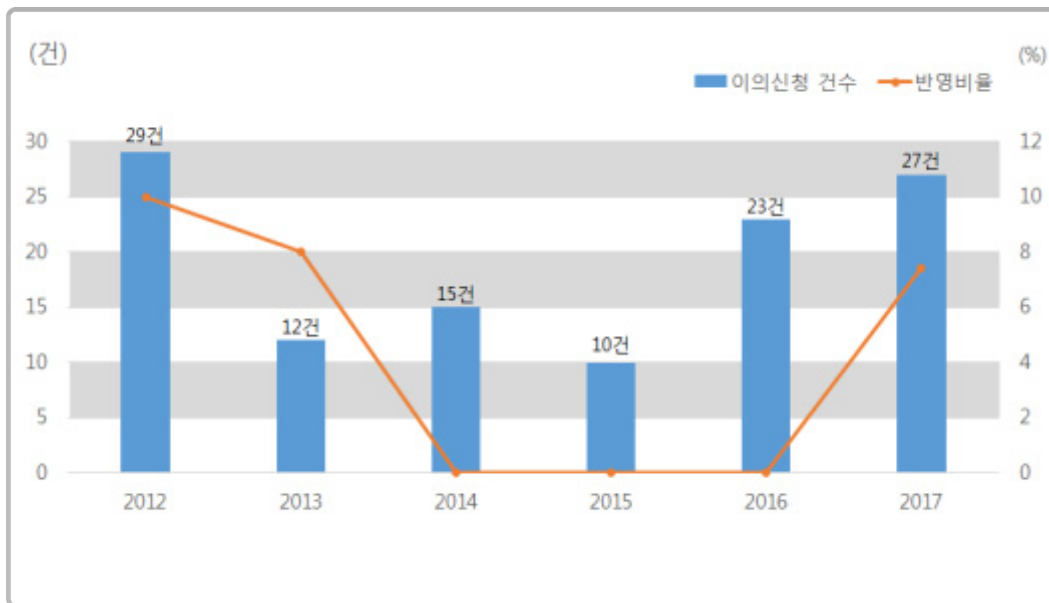
주택소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 27호의 표준주택에 대하여 당초 주택가격을 조사·산정한 조사자를 제외한 한국감정원 조사자에 의뢰하여 재조사·산정을 실시한 결과, 이의신청이 제출된 27호 중 25호에 대해서는 당초 주택가격이 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였고, 2호에 대해서는 조정을 하였다. <표 5-2-9> 참조

〈표 5-2-9〉 이의신청 표준주택 재산정 결과

(단위 : 호)

이의신청사유	2016년			2017년		
	계	기 각	조 정	계	기 각	조 정
계	23	23	-	27	25	2
주택가격 낮음(상향요구)	11	11	-	6	5	1
주택가격 높음(하향요구)	12	12	-	21	20	1

〈그림 5-2-3〉 표준주택 이의신청건수 및 반영비율



03 Chapter | 2017년 표준주택가격 현황

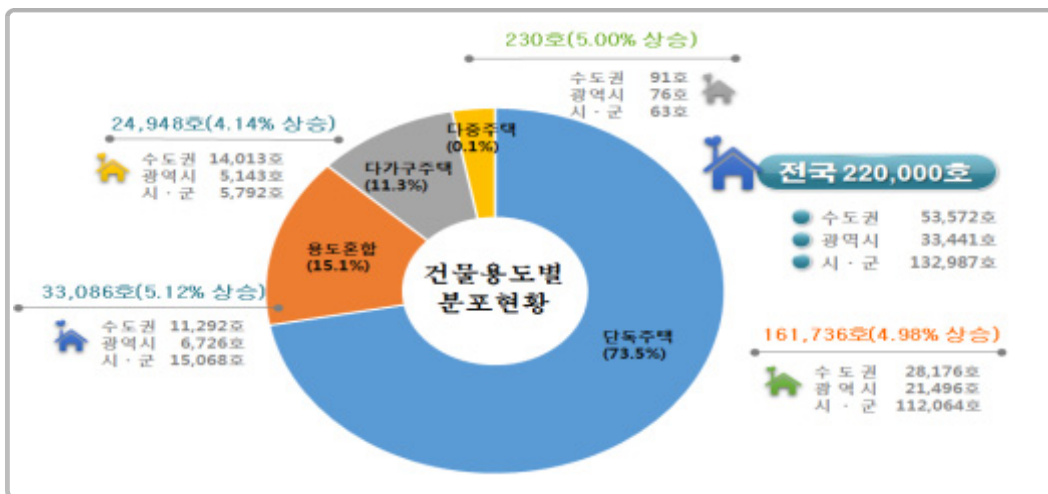
제 1 절 | 표준주택

1. 표준주택 현황

2017년 표준주택 수는 '16년보다 30,000호 증가한 220,000호이다. 주택가격의 신뢰성 확보 및 표준주택의 적정성·개별주택가격 산정의 정밀도를 제고하기 위하여 2005년 135,000호에서 2006년부터 200,000호로 확대한 이후 2010년까지 약 20만호를 유지하다가 2011년부터 2016년까지는 190,000호로 다소 감소하였지만 2017년 3만호를 추가하여 22만호를 선정하였다.

건물용도별 표준주택 분포현황을 보면 단독주택이 73.5%인 161,736호, 다가구주택이 11.3%인 24,948호로 전체 표준주택의 84.8%였고 그밖에 다중주택이 230호(0.1%), 주상용 등 용도혼합 주택이 33,086호(15.1%)로 분포되었다.

〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황



용도지역별 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 63.2%인 139,083호, 도시지역 외가 전체의 36.8%인 80,917호로 분포되었다. 지목별로는 “대”가 전체의 98.3%인 216,306호로 가장 많고, 다음은 전, 답, 잡종지, 임야, 기타 순으로 분포되었다. 용도지역별, 지목별 분포현황은 각각 <표 5-3-1> 및 <표 5-3-2>와 같다.

<표 5-3-1> 용도지역별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	도시지역					도시지역 외
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2016년	190,000 (100%)	113,882 (59.9)	91,734 (48.2)	8,148 (4.3)	1,057 (0.5)	12,943 (6.9)	76,118 (40.1)
2017년	220,000 (100%)	139,083 (63.2)	108,330 (49.2)	13,786 (6.3)	1,657 (0.7)	15,310 (7.0)	80,917 (36.8)
증·감(△)	30,000	25,201	16,596	5,638	600	2,367	4,799

<표 5-3-2> 지목별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	계	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
2016년	190,000 (100%)	186,735 (98.2)	2,110 (1.1)	729 (0.4)	252 (0.1)	110 (0.1)	64 (0.0)
2017년	220,000 (100%)	216,306 (98.3)	2,217 (1.0)	816 (0.4)	390 (0.1)	123 (0.1)	148 (0.1)
증·감(△)	30,000	29,571	107	87	138	13	84

시·도별 표준주택 분포현황(총 주택 수 대비 표준주택수의 비율)은 <표 5-3-3>에서 보는 바와 같으며 전국 표준주택 수의 비율은 5.26%이다.

〈표 5-3-3〉 시·도별 분포현황

(단위 : 호)

구 분	총 주택 수 A=(B)+(C)	개별주택 수 (B)	표준주택 수 (C)	비 율(%) (C/A)
계	4,179,805	3,959,805	220,000	5.26
서 울	365,164	343,607	21,557	5.90
부 산	232,847	220,198	12,649	5.43
대 구	165,948	157,581	8,367	5.04
인 천	109,589	104,055	5,534	5.05
광 주	92,659	88,150	4,509	4.87
대 전	86,164	81,826	4,338	5.03
울 산	72,556	68,978	3,578	4.93
세 종	16,686	15,770	916	5.49
경 기	524,861	498,380	26,481	5.05
강 원	247,596	233,991	13,605	5.49
충 북	219,116	207,568	11,548	5.27
충 남	318,092	301,285	16,807	5.28
전 북	297,724	281,863	15,861	5.33
전 남	419,724	397,493	22,231	5.30
경 북	479,142	453,764	25,378	5.30
경 남	440,245	417,894	22,351	5.08
제 주	91,692	87,402	4,290	4.68

2. 표준주택 교체

2017년도 표준주택은 2016년도 190,000호 중 185,779호(97.8%)를 존치하고, 4,221호(2.2%)는 행정구역개편·개발사업에 따른 용도변경 및 표준주택 분포 조정 등으로 교체하였으며 전년대비 30,000호(15.79%)를 추가 선정하여 분포의 균형을 제고하였다. 시·도별 표준주택 조정현황은 <표 5-3-4>와 같다.

<표 5-3-4> 시도별 조정현황

(단위 : 호)

구 분	2016년 표준주택수 (A)	2017년 표준주택				표준주택 증감(△) (F=B-A)	조정율	
		계 B=(C+D+E)	재선정 (C)	교체 (D)	신규 (E)		교체율(%) (D/A)	증감률(%) (F/A)
계	190,000	220,000	185,779	4,221	30,000	30,000	2.22	15.79
서울	17,207	21,557	16,301	906	4,350	4,350	5.27	25.28
부산	10,475	12,649	10,127	348	2,174	2,174	3.32	20.75
대구	6,998	8,367	6,838	160	1,369	1,369	2.29	19.56
인천	4,526	5,534	4,405	121	1,008	1,008	2.67	22.27
광주	3,950	4,509	3,848	102	559	559	2.58	14.15
대전	3,584	4,338	3,476	108	754	754	3.01	21.04
울산	2,739	3,578	2,677	62	839	839	2.26	30.63
세종	819	916	801	18	97	97	2.20	11.84
경기	21,553	26,481	21,081	472	4,928	4,928	2.19	22.86
강원	11,449	13,605	11,263	186	2,156	2,156	1.62	18.83
충북	10,194	11,548	10,068	126	1,354	1,354	1.24	13.28
충남	15,157	16,807	14,987	170	1,650	1,650	1.12	10.89
전북	14,321	15,861	14,023	298	1,540	1,540	2.08	10.75
전남	20,579	22,231	20,274	305	1,652	1,652	1.48	8.03
경북	23,082	25,378	22,667	415	2,296	2,296	1.80	9.95
경남	19,627	22,351	19,276	351	2,724	2,724	1.79	13.88
제주	3,740	4,290	3,667	73	550	550	1.95	14.71

제 2 절 | 주택가격수준

1. 최고·최저 주택가격

가. 시·도별 최고·최저 주택가격

2017년 표준주택에 대한 가격수준을 보면 주택가격이 가장 높은 표준주택은 「서울 용산구 한남동 소재」 주택으로 143억 원이며, 주택가격이 가장 낮은 표준주택은 「전남 영광군 낙월면 송이리 소재」 주택으로 94만 2천 원으로 조사되었다.

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

<표 5-3-5> 최고·최저 주택가격

(단위 : 원, m²)

구분	주택가격	지목	구조	대지면적	건물연면적	층수	소 재 지
최고	14,300,000,000	대	철근	1,758.9	2,861.83	3(2)	서울 용산구 한남동 소재
최저	942,000	대	블럭	99.0	26.3	1	전남 영광군 낙월면 송이리 소재

2017년 표준주택가격에 대한 2016년 대비 변동률은 <표 5-3-6>과 같다.

〈표 5-3-6〉 최고·최저 표준주택가격 변동률

(단위 : 천원)

행정구역	구 분	2016년 주택가격	2017년 주택가격	변동률(%)
전 국	최 고	12,900,000	14,300,000	10.85
	최 저	875	942	7.66
서 울	최 고	12,900,000	14,300,000	10.85
	최 저	22,500	23,200	3.11
부 산	최 고	1,030,000	1,140,000	10.68
	최 저	4,740	5,110	7.81
대 구	최 고	820,000	878,000	7.07
	최 저	9,230	10,000	8.34
인 천	최 고	938,000	1,410,000	50.32
	최 저	5,380	4,510	△16.17
광 주	최 고	658,000	665,000	1.06
	최 저	8,640	8,880	2.78
대 전	최 고	859,000	912,000	6.17
	최 저	11,400	10,400	△8.77
울 산	최 고	945,000	1,360,000	43.92
	최 저	13,700	14,600	6.57
세 종	최 고	747,000	788,000	5.49
	최 저	11,100	11,300	1.80
경 기	최 고	3,170,000	3,230,000	1.89
	최 저	7,070	7,570	7.07
강 원	최 고	1,010,000	1,040,000	2.97
	최 저	1,960	1,980	1.02
충 북	최 고	651,000	694,000	6.61
	최 저	2,180	2,340	7.34
충 남	최 고	921,000	968,000	5.10
	최 저	3,270	3,330	1.83
전 북	최 고	610,000	714,000	17.05
	최 저	1,790	1,950	8.94
전 남	최 고	542,000	755,000	39.30
	최 저	875	942	7.66
경 북	최 고	737,000	780,000	5.83
	최 저	1,820	1,920	5.49
경 남	최 고	734,000	1,010,000	37.60
	최 저	2,680	2,800	4.48
제 주	최 고	932,000	1,570,000	68.45
	최 저	4,280	4,730	10.51

나. 용도지역, 지목, 주거물구조별 최고·최저주택가격

2017년 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	14,300,000	1,260,000	1,090,000	3,230,000	1,570,000	408,000	217,000
최 저	1,950	2,290	3,430	2,200	942	2,180	1,460

<표 5-3-8> 지목별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	14,300,000	893,000	698,000	735,000	570,000	580,000
최 저	942	1,770	2,380	2,930	3,150	4,260

<표 5-3-9> 주거물구조별 최고·최저주택가격

(단위 : 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	4,990,000	9,360,000	1,280,000	1,710,000	14,300,000	7,040,000
최 저	1,520	5,120	1,480	942	1,190	1,950

2. 가격지수

전국 중위수의 가격을 100으로 환산하여 산정한 2017년 주택가격의 가격지수를 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 지목 및 주거물구조별로 보면 각각 <표 5-3-10>, <표 5-3-11> 및 <표 5-3-12>와 같다.

<표 5-3-10> 용도지역별 가격지수

구 분	전 체	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	관리지역	농림지역	자연환경 보전지역
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	476.26	273.68	354.27	243.87	613.89	-	-	-
부 산	147.01	84.39	118.59	70.19	155.56	-	-	-
대 구	157.73	91.23	131.91	86.23	116.94	-	-	158.10
인 천	200.61	129.82	129.40	111.32	276.39	215.77	138.84	-
광 주	102.45	58.6	85.05	91.98	108.26	78.36	-	-
대 전	177.64	102.63	146.98	83.21	152.78	235.57	-	391.09
울 산	212.86	134.21	172.11	87.45	135.97	260.74	135.94	276.52
세 종	142.73	87.72	135.68	72.55	173.61	282.21	150.00	437.25
경 기	229.71	176.32	169.60	239.15	212.50	333.56	218.3	335.22
강 원	76.88	51.67	73.24	32.97	87.08	141.61	101.56	227.94
충 북	72.13	56.75	81.85	127.36	91.74	117.11	103.13	117.41
충 남	71.82	63.51	97.68	82.36	89.03	133.56	97.10	198.79
전 북	45.02	42.11	57.41	51.51	56.39	52.35	74.78	114.78
전 남	29.40	31.40	54.59	40.99	34.72	31.98	52.90	31.23
경 북	53.60	50.09	73.74	61.18	69.31	74.83	82.37	56.28
경 남	76.57	68.60	93.72	79.95	77.15	93.29	113.62	129.55
제 주	133.46	80.26	146.98	116.98	140.28	201.01	-	-

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

〈표 5-3-11〉 지목별 가격지수

구 분	전 체	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	476.26	471.93	1372.49	664.72	-	-	323.20
부 산	147.01	145.68	306.59	175.32	437.56	132.15	245.87
대 구	157.73	156.30	268.91	189.70	211.04	283.66	153.26
인 천	200.61	198.79	115.76	-	143.85	595.91	222.42
광 주	102.45	101.37	192.84	149.47	118.49	-	653.34
대 전	177.64	176.02	346.70	215.74	400.77	-	-
울 산	212.86	212.44	201.15	235.18	207.65	89.70	88.10
세 종	142.73	141.27	372.49	722.84	-	-	-
경 기	229.71	229.14	300.86	252.67	243.95	236.23	105.21
강 원	76.88	76.33	104.73	104.76	124.88	98.93	92.62
충 북	72.13	71.62	98.28	105.73	87.32	149.47	78.02
충 남	71.82	71.47	110.60	95.72	93.13	124.78	70.55
전 북	45.02	44.61	71.49	73.28	87.90	49.56	94.53
전 남	29.40	29.59	23.67	24.88	58.66	31.08	50.39
경 북	53.60	53.11	55.16	83.77	74.64	15.63	91.40
경 남	76.57	75.87	114.04	113.70	91.97	29.66	109.12
제 주	133.46	132.93	192.84	162.78	197.48	127.35	152.13

〈표 5-3-12〉 주건물구조별 가격지수

구 분	전 체	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트조	기 타
전 국	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
서 울	476.26	424.39	305.00	1416.11	510.77	196.10	620.12
부 산	147.01	175.61	86.30	408.72	251.23	60.00	194.25
대 구	157.73	160.65	129.00	413.42	181.54	139.02	187.89
인 천	200.61	155.61	139.00	373.15	177.85	94.63	201.13
광 주	102.45	106.50	50.90	323.49	125.54	82.93	175.15
대 전	177.64	138.21	105.00	484.23	176.00	142.44	236.14
울 산	212.86	224.39	124.00	558.72	267.38	124.39	244.35
세 종	142.73	110.24	91.70	395.64	146.00	120.98	213.55
경 기	229.71	177.24	144.00	614.77	224.31	138.05	244.35
강 원	76.88	74.63	59.30	162.75	70.15	52.93	104.72
충 북	72.13	69.11	55.80	120.13	60.31	68.78	74.13
충 남	71.82	83.90	49.10	114.09	62.15	64.39	97.95
전 북	45.02	60.81	37.50	57.99	30.34	53.66	62.01
전 남	29.40	45.20	37.70	50.74	27.11	36.54	81.21
경 북	53.60	75.77	40.45	105.37	66.77	58.54	40.66
경 남	76.57	101.95	69.10	97.32	104.31	66.59	117.86
제 주	133.46	146.99	131.00	342.62	142.00	80.49	168.69

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

3. 가격수준별 표준주택 분포

가. 2017년 가격수준별 분포

표준주택의 가격수준별 분포를 보면, 1억원 이하 표준주택은 전체 표준주택의 64.44%(141,777호), 9억원 초과 표준주택은 0.58%(1,277호)이다. 표준주택의 가격수준별 분포는 <표 5-3-13>과 같다.

<표 5-3-13> 전체 표준주택의 가격수준별 분포

(단위 : 호, %)

가격수준	표준주택수	구성비	
계	220,000	100	
1백만원이하	1	0.000	(0.000)
1백만원초과 ~	41	0.019	(0.019)
2백만원초과 ~	476	0.216	(0.235)
3백만원초과 ~	1,473	0.670	(0.905)
4백만원초과 ~	2,495	1.134	(2.039)
5백만원초과 ~	13,550	6.159	(8.198)
1천만원초과 ~	17,895	8.134	(16.332)
2천만원초과 ~	17,275	7.852	(24.185)
3천만원초과 ~	18,820	8.555	(32.739)
4천만원초과 ~	17,092	7.769	(40.508)
5천만원초과 ~	26,150	11.886	(52.395)
7천만원초과 ~	26,509	12.050	(64.444)
1억원초과 ~	39,304	17.865	(82.310)
2억원초과 ~	17,154	7.797	(90.107)
3억원초과 ~	9,848	4.476	(94.583)
4억원초과 ~	7,891	3.587	(98.170)
6억원초과 ~	2,749	1.250	(99.420)
9억원초과 ~	702	0.319	(99.739)
12억원초과 ~	294	0.134	(99.872)
15억원초과 ~	227	0.103	(99.975)
30억원초과	54	0.025	(100.000)

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 주거물 구조별로 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	220,000	108,330	13,786	1,657	15,310	75,652	4,198	1,067
1백만원이하	1	-	-	-	-	1	-	-
1백만원초과 ~	41	3	-	-	-	31	-	7
2백만원초과 ~	476	7	4	-	6	432	4	23
3백만원초과 ~	1,473	47	7	1	31	1,331	19	37
4백만원초과 ~	2,495	74	15	2	62	2,255	39	48
5백만원초과 ~	13,550	792	130	17	501	11,717	218	175
1천만원초과 ~	17,895	3,132	559	81	1,071	12,545	339	168
2천만원초과 ~	17,275	4,817	835	89	1,130	9,771	467	166
3천만원초과 ~	18,820	5,885	1,095	113	1,203	9,724	692	108
4천만원초과 ~	17,092	6,606	1,189	87	1,284	7,214	634	78
5천만원초과 ~	26,150	12,402	2,179	174	2,194	8,282	817	102
7천만원초과 ~	26,509	15,293	2,490	238	2,338	5,561	515	74
1억원초과 ~	39,304	26,522	3,301	330	3,443	5,232	399	77
2억원초과 ~	17,154	13,837	949	233	1,092	995	45	3
3억원초과 ~	9,848	8,506	450	129	439	316	8	0
4억원초과 ~	7,891	6,776	433	131	328	220	2	1
6억원초과 ~	2,749	2,436	132	28	130	23	-	-
9억원초과 ~	702	645	15	4	37	1	-	-
12억원초과 ~	294	278	3	-	13	0	-	-
15억원초과 ~	227	220	-	-	6	1	-	-
30억원초과	54	52	-	-	2	-	-	-

〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	220,000	216,306	2,217	816	390	123	148
1백만원이하	1	1	-	-	-	-	-
1백만원초과 ~	41	39	2	-	-	-	-
2백만원초과 ~	476	447	21	7	1	-	-
3백만원초과 ~	1,473	1,411	45	13	1	3	-
4백만원초과 ~	2,495	2,408	68	12	4	2	1
5백만원초과 ~	13,550	13,169	281	62	18	12	8
1천만원초과 ~	17,895	17,414	347	76	37	14	7
2천만원초과 ~	17,275	16,926	232	69	32	7	9
3천만원초과 ~	18,820	18,436	231	78	50	6	19
4천만원초과 ~	17,092	16,751	186	85	41	11	18
5천만원초과 ~	26,150	25,662	272	117	65	13	21
7천만원초과 ~	26,509	26,058	230	127	51	16	27
1억원초과 ~	39,304	38,860	221	118	58	23	24
2억원초과 ~	17,154	17,048	44	28	19	10	5
3억원초과 ~	9,848	9,812	15	12	3	2	4
4억원초과 ~	7,891	7,848	16	9	9	4	5
6억원초과 ~	2,749	2,739	6	3	1	-	-
9억원초과 ~	702	702	-	-	-	-	-
12억원초과 ~	294	294	-	-	-	-	-
15억원초과 ~	227	227	-	-	-	-	-
30억원초과	54	54	-	-	-	-	-

〈표 5-3-16〉 주택물구조별 가격수준 분포

(단위 : 호)

가격수준	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철근 콘크리트 조	기 타
계	220,000	46,177	65,247	32,566	26,361	33,544	16,105
1백만원이하	1	0	-	-	1	-	-
1백만원초과 ~	41	2	-	23	13	1	2
2백만원초과 ~	476	5	-	358	91	-	22
3백만원초과 ~	1,473	19	-	1,081	310	-	63
4백만원초과 ~	2,495	48	-	1,774	530	1	142
5백만원초과 ~	13,550	535	58	8,387	3,282	25	1,263
1천만원초과 ~	17,895	2,356	828	7,768	4,966	137	1,840
2천만원초과 ~	17,275	4,504	3,811	3,591	3,316	323	1,730
3천만원초과 ~	18,820	5,469	6,146	2,331	2,533	609	1,732
4천만원초과 ~	17,092	5,173	5,793	1,770	1,976	935	1,445
5천만원초과 ~	26,150	8,222	8,398	2,034	2,932	2,445	2,119
7천만원초과 ~	26,509	8,598	7,773	1,458	2,851	3,792	2,037
1억원초과 ~	39,304	9,398	14,635	1,359	3,030	8,236	2,646
2억원초과 ~	17,154	1,291	8,701	369	412	5,737	644
3억원초과 ~	9,848	298	4,813	161	77	4,274	225
4억원초과 ~	7,891	152	2,846	80	31	4,643	139
6억원초과 ~	2,749	60	987	17	5	1,643	37
9억원초과 ~	702	26	274	3	3	386	10
12억원초과 ~	294	11	76	2	1	201	3
15억원초과 ~	227	7	83	-	1	132	4
30억원초과	54	3	25	-	-	24	2

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
2백만원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02	-	-	-	0.03	-	-	-
2백만원초과 ~	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04	-	-	-	0.08	-	-	-
3백만원초과 ~	0.04	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	0.15	-	0.03	0.10	0.52	-	-	-
4백만원초과 ~	0.07	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	0.34	0.03	0.06	0.10	0.64	0.10	-	-
5백만원초과 ~	0.73	-	0.36	0.01	0.03	0.13	-	-	-	0.01	2.29	0.48	0.41	2.66	5.52	1.16	0.40	-
1천만원초과 ~	2.89	-	2.05	0.15	0.38	1.54	0.11	0.08	0.39	0.17	7.86	2.88	3.30	8.80	15.76	6.58	2.68	0.72
2천만원초과 ~	4.45	0.02	3.31	0.90	1.14	4.08	0.69	0.12	2.70	0.43	9.87	6.55	6.58	12.53	17.33	10.73	6.01	2.62
3천만원초과 ~	5.43	-	4.70	2.40	1.55	6.60	1.13	0.60	3.47	0.84	10.39	10.36	9.80	14.17	16.06	12.51	7.42	5.39
4천만원초과 ~	6.10	0.03	5.93	4.26	2.02	13.56	3.14	0.95	8.49	1.08	10.44	12.73	10.62	14.63	12.25	11.71	9.00	7.01
5천만원초과 ~	11.45	0.21	13.79	12.62	5.37	27.62	11.03	5.04	13.13	3.38	18.06	22.09	17.45	18.93	14.01	19.29	18.02	16.12
7천만원초과 ~	14.12	0.97	23.04	26.96	10.98	23.54	23.03	13.77	22.01	7.55	16.92	17.36	19.21	10.38	9.26	17.77	20.54	24.37
1억원초과 ~	24.48	15.49	39.14	37.46	52.85	14.47	35.36	50.20	26.25	36.41	15.83	16.83	19.27	8.70	5.72	11.69	20.85	33.38
2억원초과 ~	12.77	29.80	5.82	7.43	15.70	5.47	9.08	15.71	5.02	21.89	5.06	5.63	5.23	3.90	1.79	3.39	8.57	6.44
3억원초과 ~	7.85	22.31	1.18	4.37	4.80	2.29	8.31	6.15	10.04	12.76	1.95	2.96	3.33	2.39	0.64	1.91	4.20	1.81
4억원초과 ~	6.25	17.94	0.59	2.69	4.52	0.66	6.38	5.00	5.79	11.04	0.71	1.98	3.66	2.54	0.39	2.80	1.97	1.72
6억원초과 ~	2.25	7.82	0.07	0.76	0.57	0.05	1.62	1.94	2.70	3.89	0.07	0.13	1.05	0.17	-	0.35	0.34	0.38
9억원초과 ~	0.60	2.79	0.01	-	0.03	-	0.11	0.40	-	0.44	-	-	-	-	-	-	-	0.05
12억원초과 ~	0.26	1.31	-	-	0.05	-	-	0.04	-	0.05	-	-	-	-	-	-	-	-
15억원초과 ~	0.20	1.05	-	-	-	-	-	-	-	0.05	-	-	-	-	-	-	-	-
30억원초과	0.05	0.25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

제3장 2017년 표준주택가격 현황

〈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
2백만원이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2백만원초과 ~	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3백만원초과 ~	0.03	-	-	-	-	-	-	-	-	0.08	-	-	-	0.18	0.06	-	-	-
4백만원초과 ~	0.05	-	-	-	-	-	-	-	-	0.16	-	-	0.12	0.26	0.06	-	-	-
5백만원초과 ~	0.11	-	-	-	-	-	-	-	-	0.24	0.32	0.00	0.24	0.62	0.06	-	-	-
1천만원초과 ~	0.94	-	0.13	0.89	0.56	0.29	-	-	-	0.07	1.91	0.79	1.19	2.39	3.70	0.82	0.41	-
2천만원초과 ~	4.05	-	1.07	1.48	1.31	0.29	2.56	0.68	0.00	0.83	7.81	4.27	2.71	10.17	12.96	5.76	2.57	0.28
3천만원초과 ~	6.06	-	2.52	1.78	3.18	2.86	2.99	0.00	2.50	1.86	9.88	5.70	6.95	13.28	13.76	10.44	5.55	1.66
4천만원초과 ~	7.94	0.17	5.54	3.11	5.98	8.29	2.14	2.05	5.00	2.68	10.92	11.55	8.14	15.07	14.81	12.33	7.51	3.05
5천만원초과 ~	8.62	0.66	7.87	5.03	5.98	14.00	2.56	2.51	5.00	4.20	9.56	13.92	7.80	13.64	11.90	12.27	10.01	5.54
7천만원초과 ~	15.81	0.66	14.48	14.50	12.52	27.43	14.53	7.06	10.00	9.50	19.60	18.35	17.97	18.90	18.52	19.54	19.62	11.63
1억원초과 ~	18.06	2.15	23.05	20.27	18.50	23.14	16.24	16.40	22.50	16.31	18.96	17.88	22.20	13.16	13.05	17.33	24.15	18.56
2억원초과 ~	23.94	24.50	36.52	32.69	35.14	12.57	33.76	46.24	42.50	36.06	16.18	17.72	26.27	8.73	7.67	13.85	20.37	40.72
3억원초과 ~	6.88	26.49	7.05	6.80	11.40	5.43	9.40	9.34	5.00	16.17	3.19	4.11	4.58	1.20	0.97	2.09	4.06	12.19
4억원초과 ~	3.26	20.03	1.13	4.88	3.55	3.14	3.42	5.47	2.50	6.06	1.12	2.85	1.19	1.44	0.79	1.90	1.49	4.16
6억원초과 ~	3.14	18.05	0.50	7.10	1.87	2.57	6.41	6.61	2.50	4.96	0.24	2.22	0.51	1.08	0.62	2.72	3.18	1.66
9억원초과 ~	0.96	5.63	0.13	1.48	-	-	5.56	3.19	2.50	1.24	0.08	0.32	0.17	0.60	0.18	0.76	1.01	0.55
12억원초과 ~	0.11	1.16	-	-	-	-	0.43	0.46	-	0.07	0.08	-	0.34	-	-	-	0.07	-
15억원초과 ~	0.02	0.50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30억원초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

라. 도시지역외의 관리지역 가격수준별 분포

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

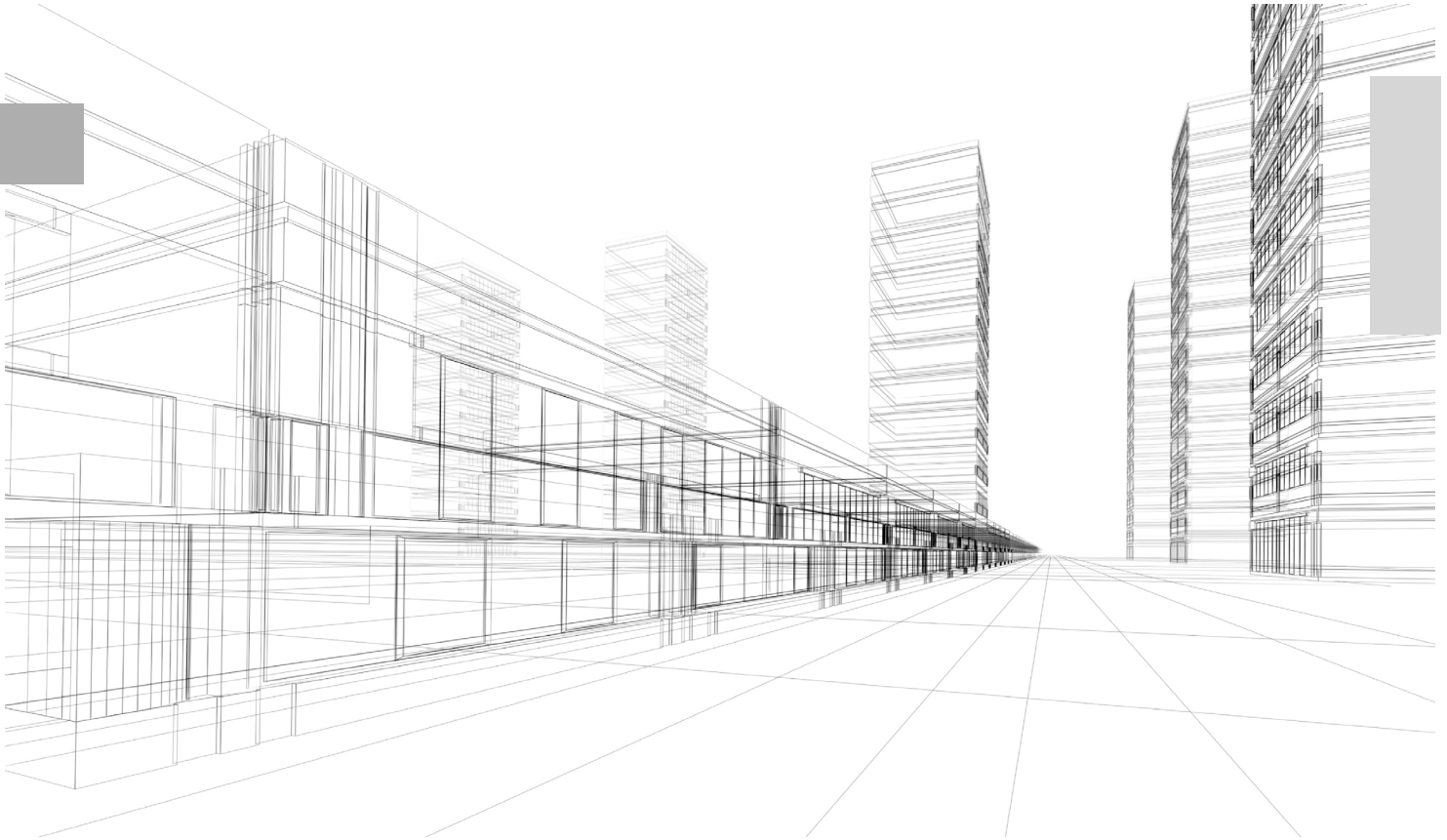
<표 5-3-19> 도시지역외의 관리지역 가격수준별 분포

(단위 : %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2백만원이하	0.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.04	0.22	0.01	-	-
2백만원초과 ~	0.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.02	0.18	-	0.81	2.47	0.34	0.01	-
3백만원초과 ~	1.76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.07	0.27	0.04	3.08	6.89	1.19	0.33	-
4백만원초과 ~	2.98	-	-	-	0.21	-	-	-	-	-	0.22	0.64	0.24	6.21	9.50	2.67	1.17	0.10
5백만원초과 ~	15.49	-	-	-	2.66	-	-	1.05	-	0.01	3.69	7.69	5.50	28.25	33.05	19.10	14.44	1.10
1천만원초과 ~	16.58	-	-	-	6.28	31.25	0.00	2.11	0.59	0.48	13.33	17.88	15.82	17.21	17.59	23.01	23.45	5.08
2천만원초과 ~	12.92	-	-	-	8.94	31.25	2.63	3.16	3.96	1.96	13.09	15.24	11.61	16.23	13.74	16.25	14.07	10.36
3천만원초과 ~	12.85	-	-	-	9.04	21.88	5.26	5.26	8.51	4.30	16.22	16.60	17.25	14.08	8.74	14.68	13.41	11.85
4천만원초과 ~	9.54	-	-	-	9.15	9.38	18.42	10.53	8.91	5.85	14.83	13.59	16.03	6.48	3.62	9.70	10.09	12.45
5천만원초과 ~	10.95	-	-	-	19.36	-	23.68	16.84	16.24	15.90	18.35	14.97	18.50	4.67	2.41	8.24	10.82	19.22
7천만원초과 ~	7.35	-	-	-	22.13	6.25	23.68	31.58	22.38	22.33	11.61	7.64	8.40	1.67	1.10	3.04	7.00	19.92
1억원초과 ~	6.92	-	-	-	19.04	-	23.68	23.16	27.92	35.92	7.53	4.36	5.17	1.08	0.61	1.42	4.42	15.64
2억원초과 ~	1.32	-	-	-	2.13	-	2.63	3.16	4.75	8.74	0.79	0.52	0.79	0.13	0.04	0.23	0.45	3.39
3억원초과 ~	0.42	-	-	-	0.96	-	-	3.16	2.57	2.51	0.22	0.27	0.36	0.04	0.01	0.06	0.19	0.50
4억원초과 ~	0.29	-	-	-	0.11	-	-	-	3.56	1.82	0.04	0.16	0.28	0.01	0.01	0.06	0.11	0.20
6억원초과 ~	0.03	-	-	-	-	-	-	-	0.59	0.16	-	-	0.02	-	-	0.01	0.04	0.10
9억원초과 ~	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-
12억원초과 ~	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.10
30억원초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

제 6 편

개별주택가격



01 Chapter

개별주택가격

제 1 절 | 개별주택가격의 결정·공시

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

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

〈표 6-1-1〉 개별주택가격의 활용

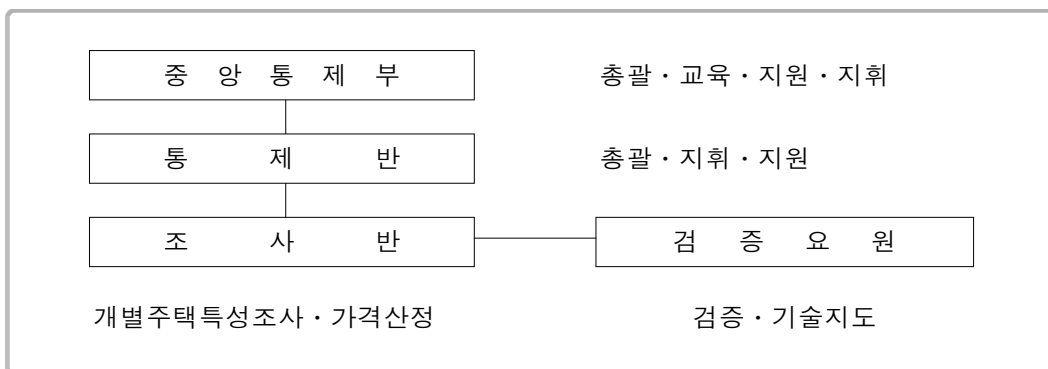
구 분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세 [종합부동산세법 제8조, 동법 시행령 제2조의4]
	양도세 과표 [소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표 [상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세 [지방세법 제4조, 제110조]
	취득세 [지방세법 제10조]
	등록면허세 [지방세법 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가액 적용 [재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	입주자모집공고일 현재 60㎡이하의 주택으로서 주택가격이 8천만원 (수도권 1억3천만원)이하인 주택 1호 [주택공급에 관한 규칙 제2조 제8호(별표1)]
국민주택채권	등기 시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) [주택도시금융법 시행령 별표(제8조2항 관련)]
주택자금 소득공제	공동주택가격 3억원 이하 - 주택마련저축불입액 [조세특례제한법 제87조], 장기주택저당차입금 이자상환액 [소득세법 제52조]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용 [기초연금법 시행규칙 제2조, 제3조 등]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격 [공직자윤리법 제4조 등]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산세과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영 [국민건강보험법 시행령 제42조(별표 4)]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준 [국민기초생활 보장법 제2조, 국민기초생활 보장법 시행규칙 제3조]
농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제기준	농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 [조세특례제한법 제99조의 4]
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채소유, 재산의 합계액이 1억4천만원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]
장애인연금 대상 판단기준	장애인연금 대상자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [장애인연금법 시행규칙 제3조, 제4조]
생계유지곤란 병역감면 판단기준	생계유지곤란 병역감면자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [생계유지곤란자 병역감면 처리규정 제17조]

제 2 절 | 개별주택가격 조사체계

개별주택가격조사는 조세부과 등 관계기관의 가격수요에 적기 부응하기 위하여 가격조사공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 한국감정원의 검증을 받아 시·군·구 부동산 가격공시위원회 심의를 거치는 등 가격의 객관성과 공정성의 확보를 위해 전국 396만호의 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, 행정안전부, 국세청, 한국감정원으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원역할을 담당한다. 시·도 통제반은 시·도 공무원으로 구성하며 중앙통제부로부터 지시받은 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단위의 관련 업무를 총괄하고, 시·군·구의 조사 일정별 추진사항을 수시 점검·지원한다. 시·군·구 조사반은 시·군·구 공무원으로 구성하며 개별주택의 특성조사 및 가격산정업무를 수행한다. 조사요원의 배치는 시·군·구별 조사대상 주택 수에 따라 인원 및 담당지역을 결정한다.

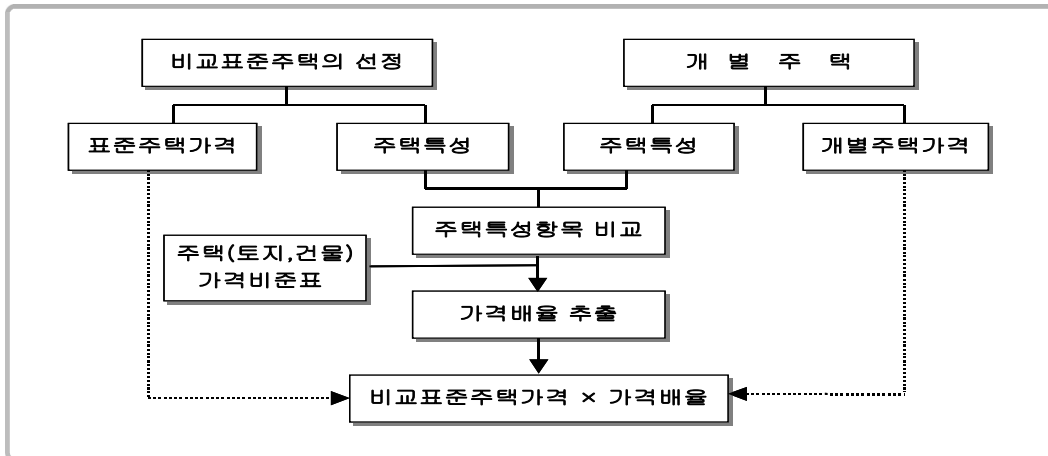
<그림 6-1-1> 합동조사반 체계도



제 3 절 | 개별주택가격 산정방법

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

<그림 6-1-2> 개별주택가격 산정방법



1. 주택특성조사

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

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

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

2. 주택가격비준표

가. 개념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조제5항에 시장·군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정·공시하는 경우에는 당해 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 당해 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 규정하고 있다.

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

나. 작성

현행 주택가격비준표는 한국감정원이 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시한 약 22만 표준주택을 표본으로 개발한 것으로서, 표준주택의 가격과 주택특성을 다중회귀분석하여 추출된 주택특성별 가격배율을 행렬표(matrix)형태로 재구성한 것이다.

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

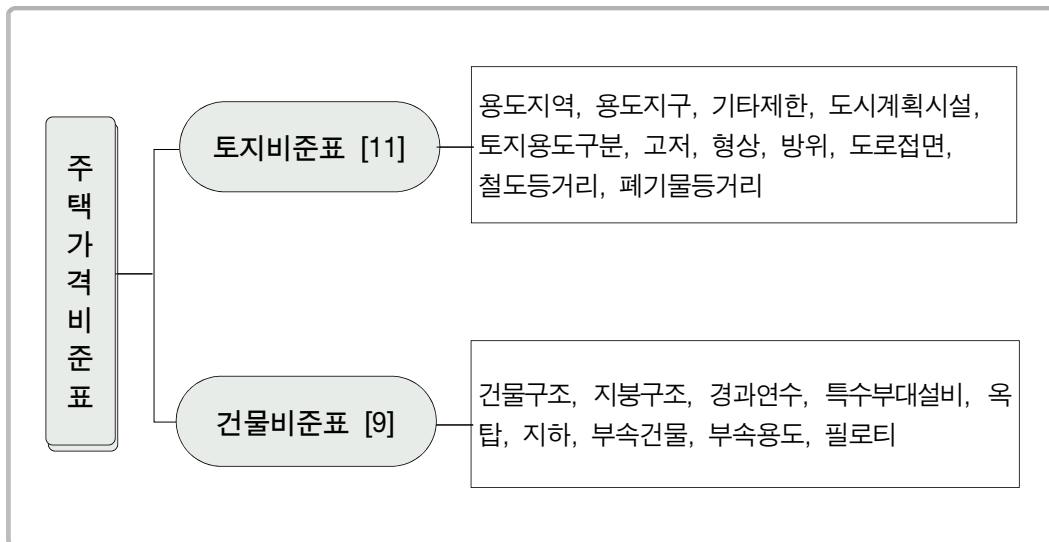
주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 자료는 총 20개의 주택특성 조사 항목으로 토지특성조사 항목이 용도지역, 용도지구, 고저, 형상, 도로 접면 등 11개 항목이고 건물특성조사 항목이 건물구조, 지붕구조, 경과연수(사용승인일자 기준) 등 9개 항목이다.

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

다. 구 성

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

〈그림 6-1-3〉 주택가격비준표의 구성도



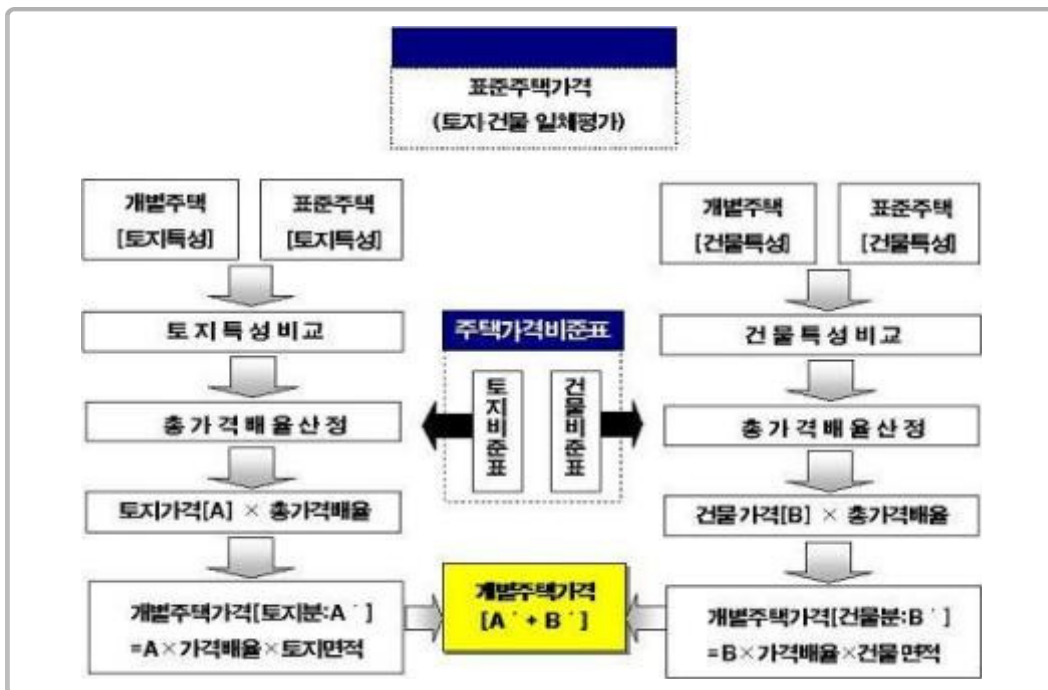
3. 주택가격산정

가. 산정개요

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

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

<그림 6-1-4> 개별주택가격산정체계



이러한 가격배출산출 및 주택가격산정을 일선 공무원들이 수작업으로 계산할 경우 많은 인력과 시간이 소요될 뿐 아니라 계산결과의 정확성이 결여될 수 있다. 이에 국토교통부에서는 일선 공무원들이 신속·정확하게 개별주택가격을 조사·산정할 수 있도록 개별주택가격 자동산정프로그램(KRAS 시스템)을 개발하여 전국 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 유사가격권의 표준주택 중에서 비교표준주택을 선정하도록 하고 있다. 동일 용도지역 안에 여러 개의 표준주택이 있는 경우에는 도시지역의 경우 도로접면을, 비도시지역의 경우 건물구조를 기준으로 가급적 유사한 표준주택을 비교표준주택으로 선정하도록 하고 있다.

다. 개별주택가격 검증

주택가격비준표를 사용하여 주택가격을 산정하였어도 주택가격비준표에

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

4. 주택소유자 등 의견수렴

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

주택소유자 등은 의견 제출기간(20일) 내에 시장·군수·구청장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견에 대해서는 한국감정원의 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.

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

02 Chapter | 2017년 개별주택가격 조사

제 1 절 | 조사계획의 수립·시행

개별주택가격 조사는 전국 396만여 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> 2017년 개별주택가격 조사 추진일정 (2017. 1. 1 기준)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 기간 포함)	'16. 9. 26 ~ '17. 3. 23	국토교통부	시·군·구 (한국감정원)
2. 개별주택가격 조사·산정지침 시달 및 교육			
· 조사담당자(교관요원)교육 (시·군·구 개별주택 가격 담당자)	'16. 11. 10	국토교통부	시·군·구 (한국감정원)
· 조사·산정지침 시달	'16. 11. 10	"	

추진내용	일정	추진기관	협조기관
3. 개별주택가격 조사준비			
· 조사반 편성	'16. 10. 26 ~ 10. 31	시·도, (시·군·구)	
· 조사대상주택 파악 및 가격현황도면등 작성	'16. 11. 1 ~ 11. 30	시·군·구	시·도
· 주택가격비준표 공급	'17. 1. 25	국토교통부	한국감정원 부동산연구원
· 표준주택가격조사표, 지역분석조서, 표준주택위치표시도면 공급	'17. 1. 25	"	한국감정원
· 표준주택가격 공시	'17. 2. 02	"	
4. 개별주택가격 조사·산정			
· 주택특성조사	'16. 12. 01 ~ '17. 1. 13	시·군·구	
· 가격산정	1.25 ~ 2.14	"	
· 산정가격검증	2.15 ~ 3.10	"	
· 가격열람 및 의견제출	3.15 ~ 4.04	"	
· 의견제출가격 검증	4. 5 ~ 4.10	"	
· 시·군·구 부동산가격공시 위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과 통지	4.11 ~ 4.17	"	
5. 개별주택가격 결정·공시	'17. 4. 28	시·군·구	
6. 이의신청	'17. 4. 28 ~ 5. 29	"	
7. 이의신청가격 처리	'17. 6. 1 ~ 6. 23	"	
8. 개별주택가격 조정공시	'17. 6. 26	"	

제 2 절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 중앙통제부, 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 3,723명으로 구성되었으며, 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 주택 호수가 많아 그 작업량이 방대하기 때문이다.

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

- 중앙통제부 : 총 5명
 - 국토교통부 3명
 - 행정안전부 1명
 - 한국감정원 1명
- 통 제 반 : 총 118명(시·도)
- 조 사 반 : 총 3,600명
 - 시·군·구 공무원 1,810명
 - 일용보조요원 1,790명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2017년도 표준주택가격을 조사·산정 하였던 한국감정원으로 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	3,718	3,600	1,810	1,790	118
서울	192	190	118	72	2
부산	120	119	80	39	1
대구	137	132	33	99	5
인천	69	68	37	31	1
광주	83	79	26	53	4
대전	222	215	67	148	7
울산	102	94	31	63	8
세종	32	32	14	18	-
경기	294	284	108	176	10
강원	102	98	71	27	4
충북	275	263	102	161	12
충남	184	178	92	86	6
전북	368	358	176	182	10
전남	455	435	195	240	20
경북	652	633	466	167	19
경남	409	403	186	217	6
제주	22	19	8	11	3

* 중앙통제부(5명) 제외

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 개별주택가격 자동산정프로그램(KRAS 시스템)의 원활한 운영을 위하여 전국 250개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 교육을 실시하여 주택가격 조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축하였다. 합동조사반 교육실시 현황은 <표 6-2-3>과 같다.

<표 6-2-3> 합동조사반 교육실시 현황

(단위 : 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
· 개별주택가격 조사담당자 교육 * 2017년 개별주택가격 조사·산정 지침	2016. 11. 10	384	시·도 및 시·군·구 개별주택 담당 또는 교관요원	중앙집합교육 (국토교통부)
· 개별주택가격 자동산정시스템 (KRAS)전산교육			개별주택가격조 사 담당 공무원	중앙집합교육 (국토교통부)

3. 예산지원

과세대상이 되는 전국의 단독주택은 약 418만호에 이르는데, 이를 국가가 일시에 조사·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 약 22만호를 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. 2017년도에는 국가에서 약 209억원을 지원하였다.

〈표 6-2-4〉 2017년 개별주택가격조사 국비지원현황

(단위 : 천원)

구 분	총 계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	20,976,089	4,902,749	14,657,471	799,115	616,754
서울	1,900,443	439,465	1,233,480	165,217	62,281
부산	1,240,561	285,653	872,869	41,775	40,264
대구	820,161	188,851	577,072	27,618	26,620
인천	620,240	143,631	435,257	21,070	20,282
광주	512,356	117,976	360,498	17,253	16,629
대전	473,270	108,975	332,997	15,937	15,361
울산	375,862	86,546	264,460	12,657	12,199
세종	142,632	32,843	100,357	4,803	4,629
경기	2,412,200	611,165	1,695,583	88,102	17,350
강원	1,359,019	312,929	956,217	45,764	44,109
충북	1,153,849	265,686	811,858	38,855	37,450
충남	1,548,984	356,670	1,089,878	52,161	50,275
전북	1,486,577	345,594	1,050,937	43,356	46,690
전남	2,076,615	480,695	1,461,862	66,301	67,757
경북	2,312,167	532,401	1,626,860	77,861	75,045
경남	2,091,257	490,076	1,470,735	65,235	65,211
제주	449,896	103,593	316,551	15,150	14,602

제 3 절 | 개별주택가격 검증

1. 검증의 개념

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

2. 검증의 구분

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

가. 산정가격 검증

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

나. 의견제출가격 검증

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

시장·군수·구청장이 개별주택가격을 결정·공시한 후 주택소유자 등이 법 제17조제6항의 규정에 의한 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

3. 2017년 개별주택가격 검증

2017년 4월 28일에 결정·공시한 개별주택가격은 산정주택가격에 대한 검증을 통해 338,881호에 대한 주택가격을 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 974호의 검증에서는 311호에 대한 개별주택가격을 조정하였다. 또한 개별주택가격이 결정·공시된 이후 1,404호의 이의신청에 대하여 한국감정원의 검증을 거쳐 가격을 조정하도록 하였다. 의견제출 및 이의신청된 주택가격에 대해서는 한국감정원으로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하도록 하고 있으며, 검증가격은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 최종 조정이 이루어지며, 그 결과는 주택소유자 등에게 통지된다.

2017년도 산정주택가격 검증 실시결과는 <표 6-2-5>와 같다.

<표 6-2-5> 산정가격 검증실시결과

(단위 : 호)

검증결과 조정보호수			유형별 조정내역						비고 (미반영 호수)
계	상향	하향	주택특성 착오	표준주택 선정착오	비준표 적용착오	가격균형 유지	둘이상 해당	기타	
338,881	168,551	170,330	98,539	167,677	3,191	19,236	35,927	20,951	3,245,114

※ 1호당 유형별 조정내역은 중복선택 가능함

제 4 절 | 주민의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 주민의견 수렴

가. 대국민홍보

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

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

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

나. 주택가격열람 및 의견제출

2017년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 396만여 호수의 개별 주택가격에 대하여 3월 15일부터 4월 4일까지 21일간 주택소유자 및 이해관계인이 열람 및 의견청취를 할 수 있도록 하였다.

그 결과 의견제출은 974호(주택가격 상향요구 134호, 주택가격 하향요구 840호)로서, 이 중 검증 등을 통해 311(31.9%)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 한국감정원의 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)

구 분	소유자의견			반영내역			반영 B/A(%)
	계(A)	상향요구	하향요구	계(B)	상향조정	하향조정	
전 국	974	134	840	311	50	261	31.93
서 울	63	10	53	20	2	18	31.75
부 산	11	1	10	5	1	4	45.45
대 구	3	2	1	-	-	-	-
인 천	6	1	5	3	1	2	50.00
광 주	103	26	77	28	9	19	27.18
대 전	-	-	-	-	-	-	-
울 산	39	17	22	4	1	3	10.26
세 종	2	-	2	-	-	-	-
경 기	68	13	55	16	1	15	23.53
강 원	6	2	4	6	2	4	100.00
충 북	106	18	88	59	14	45	55.66
충 남	104	18	86	45	11	34	43.27
전 북	6	4	2	4	2	2	66.67
전 남	5	2	3	1	1	-	20.00
경 북	39	5	34	11	1	10	28.21
경 남	34	9	25	11	4	7	32.35
제 주	379	6	373	98	-	98	25.86

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 한국감정원의 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 시장·군수·구청장이 주택소유자에게 그 처리결과를 통지하되 의견제출 요지와 처리결과를 구체적으로 명기하여 통지하여야 한다. 특히 신청인이 주장하는 사항에 대하여 타당성 여부를 기재하여 이해시켜야 한다.

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

제 5 절 | 개별주택가격의 결정 및 이의신청

1. 개별주택가격의 결정

2017년에 주택소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격을 산정하고 한국감정원의 주택가격검증과 주민의견을 수렴하여 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2017년 4월 28일 약 396만 호의 개별주택가격을 결정·공시 하였다. 2017년 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	22,100,000	5,810,000	1,420,000	9,970,000	2,450,000	610,000	789,000
최 저	649	1,100	2,500	895	573	811	923

<표 6-2-8> 지목별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	22,100,000	2,590,000	1,880,000	7,250,000	4,979,000	3,010,000
최 저	573	811	954	1,040	966	664

<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	9,440,000	13,400,000	7,960,000	2,630,000	22,100,000	20,100,000
최 저	1,140	1,330	573	649	2,850	811

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 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있고, 이의신청이 제출된 주택은 이의신청기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 시장·군수·구청장이 그 처리결과를 이의신청인에게 통지하고 이의신청결과에 불복하는 경우에는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보한다. 이의신청 및 가격 정정 결정으로 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 시·도를 경유하여 국토교통부에도 보고하도록 되어 있다.

2017년 4월 28일 결정·공시한 개별주택가격 공시에 대하여 4월 28일부터 5월 29일까지 약 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 6-2-10>과 같이 조사대상주택의 0.035%인 1,404호로, 이는 전년 대비 43호 감소하였으며, 조세부담의 과중 등을 이유로 이의신청이 제기된 주택의 84.7%인 1,189호가 하향조정을 요구한 것으로 나타났다.

〈표 6-2-10〉 2017년도 개별주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

시 도	조사된주택 (A)	이 의 신 청			B/A (%)
		계(B)	상향요구	하향요구	
합 계	3,959,805	1,404	215	1,189	0.035
서 울	343,607	261	59	202	0.076
부 산	220,198	22	6	16	0.010
대 구	157,581	5	-	5	0.003
인 천	104,055	55	16	39	0.053
광 주	88,150	9	4	5	0.010
대 전	81,826	2	-	2	0.002
울 산	68,978	-	-	-	-
세 종	15,770	36	1	35	0.228
경 기	498,380	184	54	130	0.037
강 원	233,991	133	14	119	0.057
충 북	207,568	24	1	23	0.012
충 남	301,285	102	38	64	0.034
전 북	281,863	17	3	14	0.006
전 남	397,493	6	1	5	0.002
경 북	453,764	58	9	49	0.013
경 남	417,894	8	2	6	0.002
제 주	87,402	482	7	475	0.551

※ 2016년도 이의신청 호수 : 1,447(상향요구: 247, 하향요구: 1,200)

제 6 절 | 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시

1. 실시배경

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

2. 개별주택가격의 확인

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

03 Chapter | 주택 DB구축 및 관리

제 1 절 | 개 요

1. 구축근거

국토교통부장관은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제27조 및 동법 시행령 제75조의 규정에 의거하여 단독주택 및 공동주택가격과 관련된 정보체계를 구축하기 위하여 데이터베이스를 구축하여 관리·운영하고 있다.

2. 추진개요

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

데이터베이스로 구축하여 관리·운영하고 있는 정보로는 단독주택 및 공동주택의 가격에 관한 정보, 특성에 관한 정보, 그 밖에 단독주택 및 공동주택과 관련된 정보가 있으며, 관계 행정기관은 주택가격정보체계의 구축 및 법 제17조, 제18조의 규정에 의한 주택가격의 공시를 위하여 건축물관리대장 관련 정보, 토지대장 관련 정보, 그 밖에 주택가격의 공시를 위하여 필요한 부동산 관련 정보를 국토교통부장관에게 제공하여야 한다.

제 2 절 | 주택DB 구축 및 관리

1. 감독체계

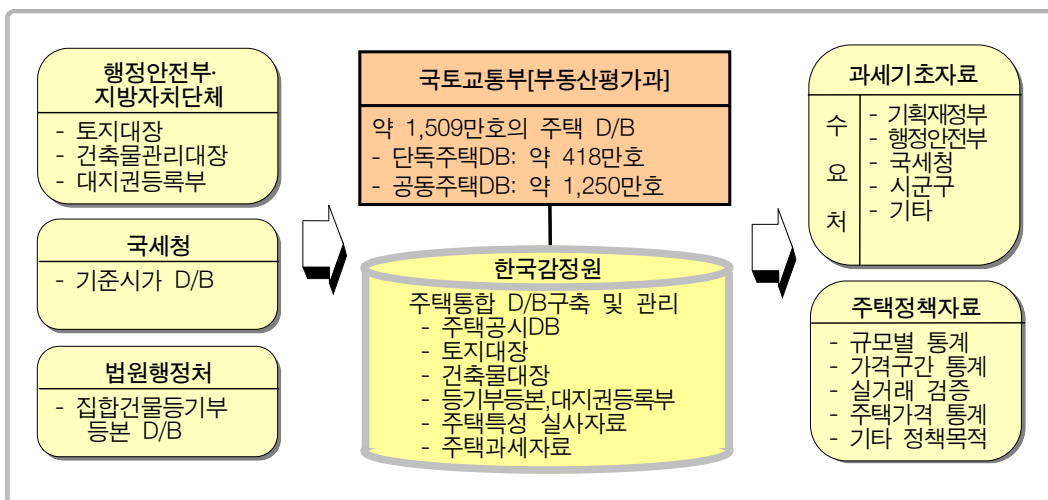
주택DB관련 제반 업무에 대한 감독은 국토교통부가 총괄하고 있다. 국토교통부 내 부동산평가과에서 관리와 감독을 담당하고 있고 국토교통부 산하 한국감정원에 업무를 위탁, 실질적인 DB구축 및 관리를 하도록 하고 있다.

2. 구축체계

한국감정원 내 부동산가격공시본부장이 총괄하며 가격공시본부 산하 주택공시처장이 관리를 하고 있다. 주택공시처에서 기획, DB구축, 유지관리, 각종통계제공 등 실무업무를 담당하고 있다.

3. 구축현황도

〈그림 6-3-1〉 주택DB구축 현황도



제 3 절 | 주택DB 개선사업

1. 단독주택 공시DB 통계 및 자료수집 방법 개선

가. 주택DB개선사업 이전의 문제점

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

나. 개선 및 기대효과

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

2. 주택DB 포털사이트 개발 및 운영 안정화 계획

가. 현황

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

나. 기대효과

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

3. 연속지적도를 활용한 GIS검증 시스템 안정화

가. 현황 및 문제점

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

나. 시스템 구축 및 활용

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

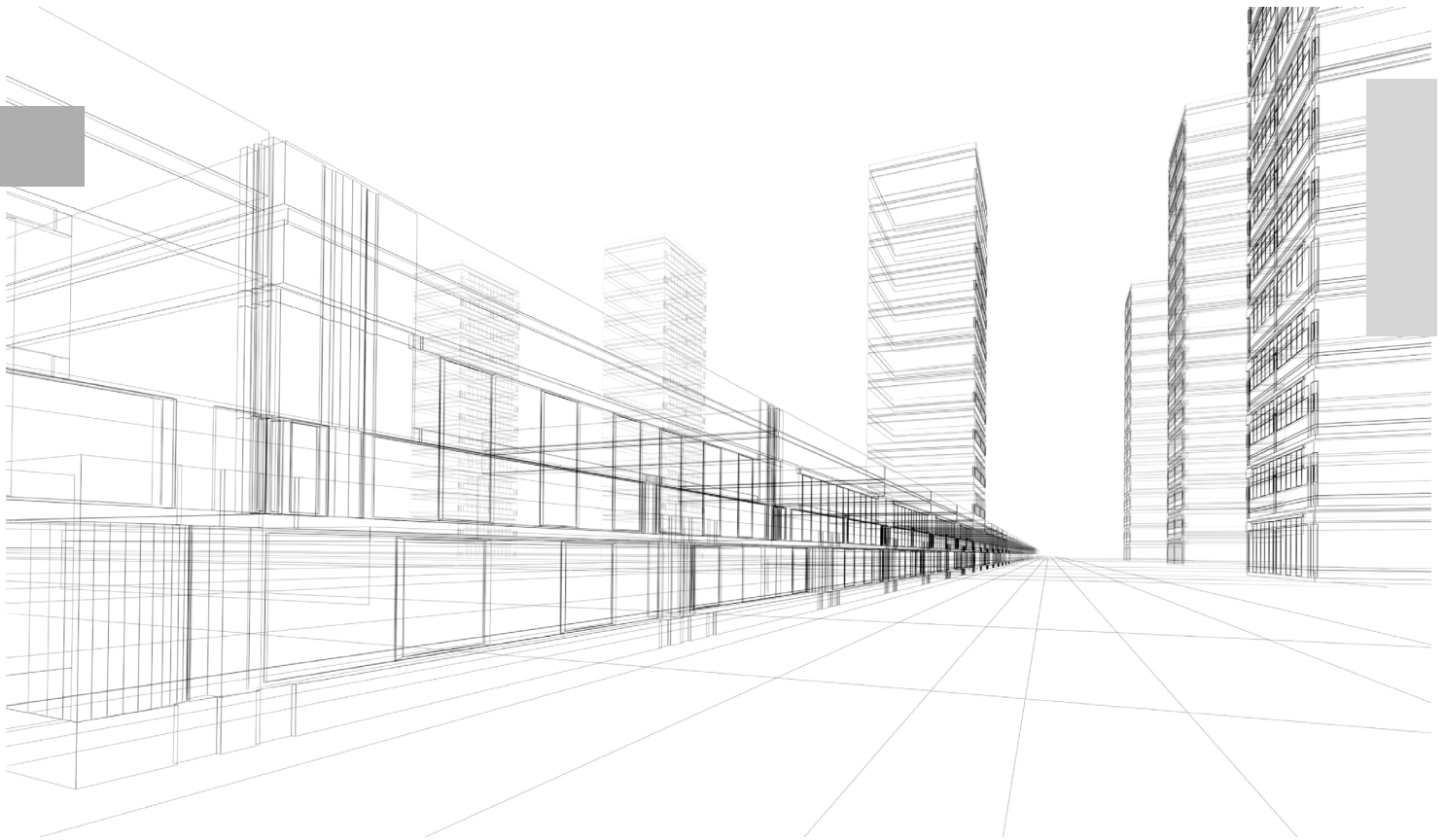
또한, 2008년에 모바일 장비에 연속지적도와 텍스트 데이터를 저장하고, GPS를 활용하여 대상물건의 위치 및 정보를 확인할 수 있는 모바일현장 지원시스템을 개발하고, 2009년부터는 이를 전국으로 확산 시행하여 운영하고 있다.

다. 개선 및 기대효과

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

제 7 편

공동주택가격



01 Chapter

공동주택가격 공시제도

제 1 절 | 공동주택가격 공시 개요

1. 공동주택가격

가. 공동주택가격의 개념

“공동주택가격”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 국토교통부장관이 매년 공시기준일(1월 1일: 정기공시, 6월 1일: 추가공시) 현재 공동주택의 적정가격을 조사·산정하여 공시한 가격을 말한다. 이때 “적정가격”이란 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

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

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

나. 법적 근거

공동주택가격은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 의거하여 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시한다. 다만, 대통령이 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.

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

2. 공동주택가격 조사·산정 기준 및 절차

가. 조사·산정 기준

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

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

나. 조사·산정 절차

국토교통부장관이 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고자 할 때에는 한국감정원에 의뢰한다.

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

국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 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.

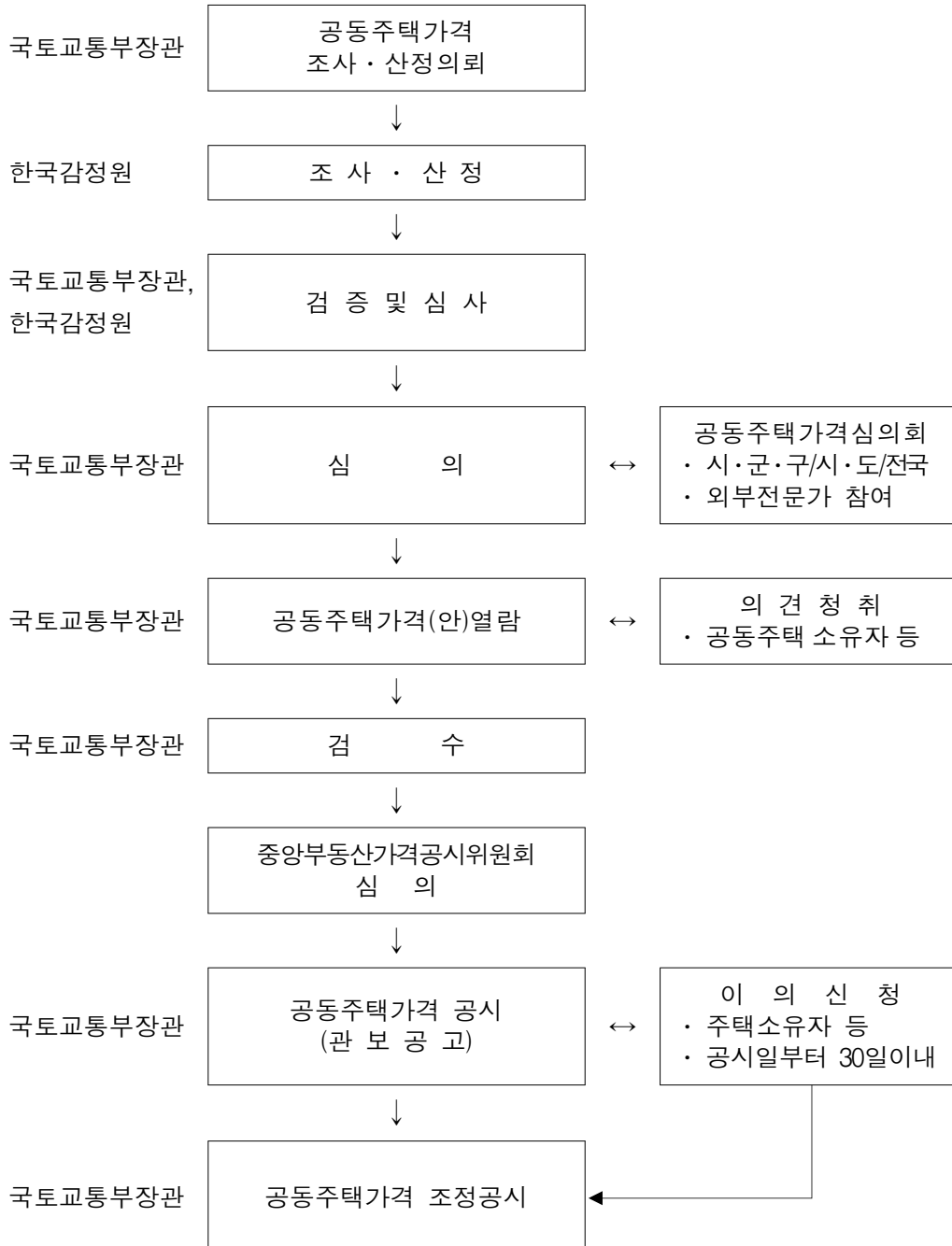
공동주택가격은 국세(종합부동산세, 상속세, 증여세) 및 지방세(재산세) 부과시 기준으로 활용되는 등 국민의 권리·의무에 직접 관련되므로 소유자

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

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

한국감정원 각 지사(지부)에서는 총괄부서에서 통지하는 업무 추진 계획에 따라 각 지사(지부)별로 세부 업무추진계획을 수립한다. 각 지사(지부)장은 업무관장구역 내에 소재하는 공동주택가격 조사·산정 업무를 총괄하고, 업무가 효율적으로 운영되도록 조사담당부(반)장을 지휘·감독한다.

각 지사(지부)장의 지휘 하에 소속 직원의 업무수행 정도와 지사(지부)별 조사대상 동수, 인원수 및 업무관장구역 등을 고려하여 업무추진 계획을 수립하고, 필요한 경우 인근 지사(지부) 및 본사의 지원을 요청 하도록 한다.

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

각 조사자는 공동주택가격 조사·산정 추진계획에 의거 체계적으로 공동주택가격 조사·산정업무를 수행하도록 한다.

나. 공동주택 조사·산정 업무요령 작성 및 배부

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

다. 공동주택 데이터베이스(DB, data base) 구축

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

5. 공동주택가격 검증 및 심의

가. 검증 및 심의 절차

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

〈그림 7-1-2〉 공동주택가격 조사 검증 업무 절차도

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

나. 공동주택가격 검증

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

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

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

〈표 7-1-1〉 공동주택가격 조사자 및 지사의 검증사항

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

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

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

〈표 7-1-2〉 공동주택가격 거점지사 및 전국 검증 사항

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

다. 공동주택가격(안) 심사

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

라. 공동주택가격 심의

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

〈표 7-1-3〉 공동주택가격 심의위원회 구성 및 심의 사항

구 분	시군구 공동주택 가격심의회	시도 공동주택 가격심의회	전국 공동주택 가격심의회
위원장	한국감정원 지사장	한국감정원 거점지사장	한국감정원 부동산가격공시본부장
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 공신력을 제고할 도모하고 있다.

국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 결정·공시하며, 공동주택의 지번, 명칭, 동·호수, 공동주택가격, 공동주택의 면적, 그 밖에 공동주택가격의 공시에 관하여 필요한 사항등을 포함하여 관보에 공고하고, 공동주택가격을 부동산공시각계시스템에 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 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

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

02 Chapter | 공동주택가격의 조사

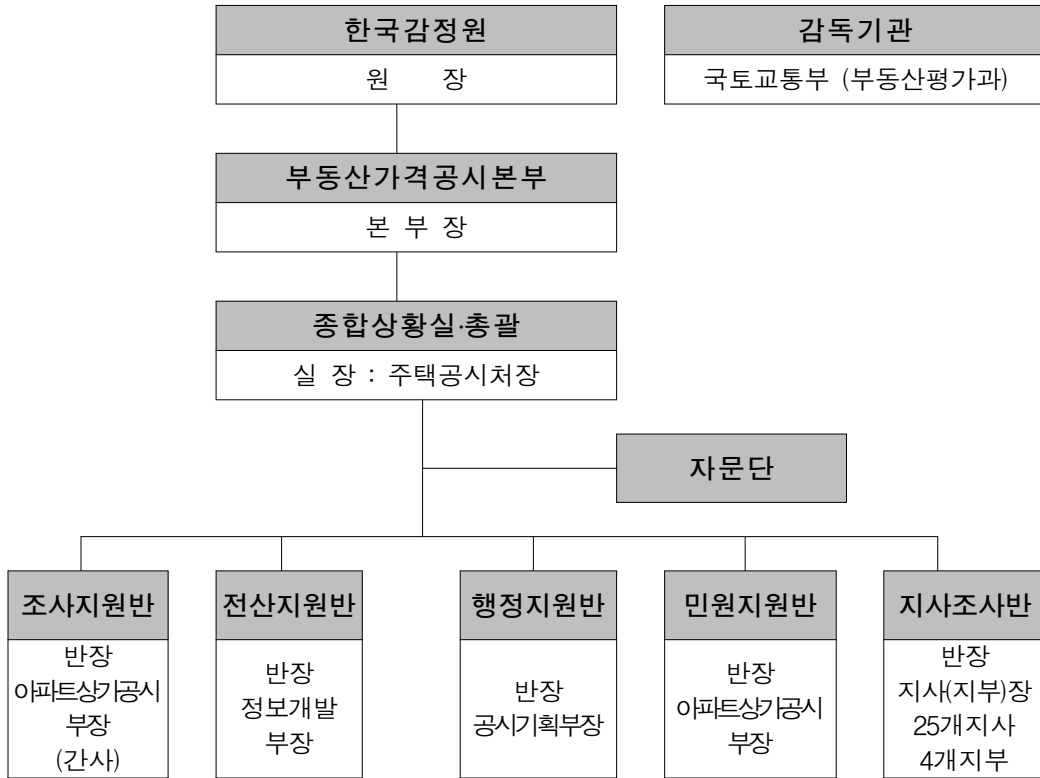
제 1 절 | 개 요

공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있어 국민의 권리·의무에 직접 관련되어 있다. 이러한 공동주택가격에 대한 조사업무는 전국을 대상으로 약 1,243만호(2017.1.1기준)에 달하는 공동주택의 가격을 조사하는 방대한 업무이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 조사체계가 요구된다.

국토교통부 감독 하에 한국감정원 본사에 종합상황실을 두고 한국감정원 각 지사(지부)에 조사담당부(반)을 편성하여 공동주택가격 조사·운영체계를 갖추고 있다.

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

〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사·산정 체계도



권역본부	권역본부 내 관할지사	
	거점지사	해당 지사(지부)
수도권	서울강남	서울중부, 서울동부, 서울남부
	경기수원	경기성남, 경기안산
	인천	경기의정부, (일산지부)
	강원춘천	강원강릉
서남권	대전	충남천안, (홍성지부), 충북청주, (충주지부)
	광주	전북전주, 전남순천, 제주
동남권	부산동부	부산서부, 울산, 경남창원, 경남진주
	대구	(포항지부), 경북안동

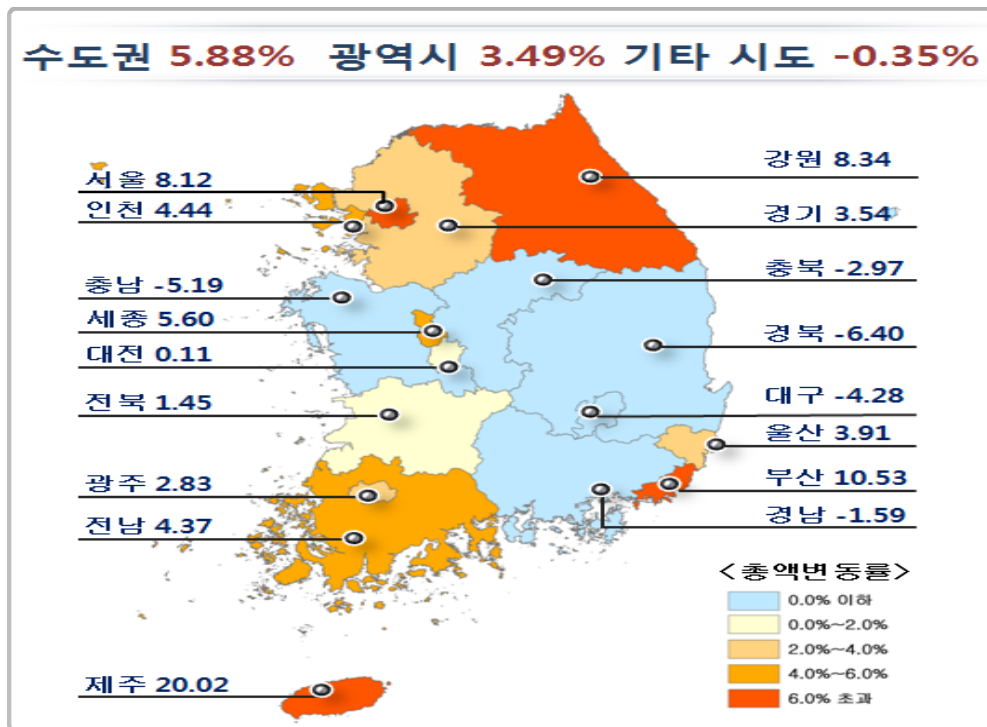
제 2 절 | 2017년 공동주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2017년도 1월 1일 기준 전국 공동주택 12,427,559호에 대한 가격을 2017년 4월 28일 관보를 통해 공시하였으며, 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 4.44% 상승으로, 전년도 변동률 5.97% 상승에 비해 상승 폭은 둔화되었으나, 상승세는 이어가고 있는 것으로 나타났다.

전년대비 변동률은 수도권 5.88%, 광역시(인천 제외) 3.49%, 도(수도권·광역시 제외) -0.35%로 나타났으며, 시·도별로는 제주(20.02%), 부산(10.53%), 강원(8.34%), 서울(8.12%) 등 12개 시·도는 전년보다 가격이 상승한 반면, 경북(-6.40%), 충남(-5.19%), 대구(-4.28%), 충북(-2.97%), 경남(-1.59%) 5개 시·도는 하락하였다. 공동주택 공시가격 변동률은 <그림 7-2-2>와 같다.

<그림 7-2-2> 공동주택 공시가격 변동률



시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 제주 제주시가 최고 상승률(20.26%)을 기록했고, 제주 서귀포시(18.95%), 부산 해운대(15.74%), 부산 수영(15.11%), 강원 속초(14.47%) 순이었다.

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

제주 제주시	20.26%	전입인구 증가, 신규 공급물량 부족, 이도2지구·아라지구 등 각종 개발 사업에 따른 투자수요 증가 등으로 가격상승
제주 서귀포시	18.95%	해안가 주변 주택 수요증가, 제주 휴양형 주거단지사업 등 각종 개발 사업으로 인한 투자수요 증가에 따른 가격상승
부산 해운대	15.74%	제2센텀지구 개발계획 발표, 신규 분양아파트의 높은 청약 경쟁률, 재개발·재건축 가능 지역의 공동주택 가격 상승세 등으로 가격 상승
부산 수영	15.11%	1인 가구의 유입 지속, 매물 공급부족, 광안1,2 재건축구역, 광안2구역 재개발 등에 투자수요 증가로 가격 상승
강원 속초	14.47%	거래량 증가, 동해고속도로 개통, 동서고속도로 예정, 동서고속철도 확정 등 수도권과의 접근성 향상 및 최근 고분양가의 영향 등으로 가격 상승

한편, 하락한 시군구 중에서는 경남 거제(-13.63%)의 하락폭이 가장 컸으며, 경북 구미(-10.12%), 대구 달성(-9.14%), 경북 포항북(-8.42%), 울산 동구(-8.07%) 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

경남 거제	-13.63%	조선경기 등 지역 기반산업의 악화로 주거용 부동산 수요 감소, 미분양 및 신규 입주물량 증가에 따른 공급과잉 등으로 가격 하락
경북 구미	-10.12%	지역 경기 부진, 근로자 아파트 매도, 산동지역 미분양 증가 등 매물증가의 영향으로 가격 하락
대구 달성	-9.14%	지역 산업침체, 산업단지 이주 등 전출 인구 증가 및 신규 공급물량 과다, 기존 주택의 저가 매물 증가 등으로 가격 하락
경북 포항북	-8.42%	신규 입주물량 증가, 철강 산업 경기악화로 인구 감소 및 주택수요 감소, 전년도 가격 상승이 높았던 단지중심으로 가격 하락
울산 동구	-8.07%	지역 경제기반인 현대중공업 구조조정 및 인구유출 증가의 영향으로 투자수요와 실수요가 급감하여 가격 하락

2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2017년 공동주택가격은 한국감정원에 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰하여 2016년 9월 29일부터 10월 14일까지 교육을 실시하고 2016년 10월 17일부터 2017년 1월 13일까지 공동주택가격을 조사·산정하였다. 조사·산정된 가격은 2017년 4월 20일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2017년 4월 28일 공시하였다. 2017년 공동주택가격 조사·산정 추진일정은 <표 7-2-3>과 같다.

<표 7-2-3> 2017년 공동주택가격 조사·산정 추진일정

2016.9.1~9.9	조사계획수립	국토교통부
	↓	
2016.9.12~9.30	DB구축 및 프로그램 개발	(한국감정원)
	↓	
2016.9.7~10.7	조사·산정지침 및 업무 요령 작성	국토교통부
	↓	
2016.9.29~10.14	조사자 교육	국토교통부·감정원
	↓	
2016.10.17~2017.1.13	세대별 특성 및 가격조사	(한국감정원)
	↓	
2017.1.16~2.7	조사·산정가격 검증	(한국감정원)
	↓	
2017.3.2	공동주택가격(안) 심사	국토교통부
	↓	
2017.2.20~3.7	공동주택가격(안) 심의	국토교통부
	↓	
2017.3.15~4.4	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부·감정원
	↓	
2017.4.12~4.13	조사·산정보고서 검수	국토교통부
	↓	
2017.4.20	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
	↓	
2017.4.28	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
	↓	
2017.4.28~5.29	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
	↓	
2017.6.26	공동주택가격 조정·공시	국토교통부

나. 참여인원

조사에 참여한 인원은 총괄 실무자를 포함하여 약 550명이며 1인당 평균 조사·산정량은 약 743동으로 전년에 비해 약 26동이 증가하였다.

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사산정 참여인원 현황

구 분	2016년	2017년	증감
참 여 인 원(명)	550	550	-
1인당 평균 조사·산정 동수(동)	717	743	26(3.6%)

3. 소요 예산

2017년 공동주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 173.2억원으로 2016년에 비해 약 35.9억원 증가하였다. 항목별 예산을 보면 공동주택가격 조사·산정수수료는 수수료 단가인상 및 물량 증가를 반영하여 165억원, 주택가격 정보체계 위탁관리비 8억원, 각종 통지문 인쇄 및 우편료로 19백만원이 편성되었다.

연도별 공동주택가격 관련 예산현황은 〈표 7-2-5〉와 같다.

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위 : 백만원)

구 분	2016(A)	2017(B)	증감(B-A)
계	13,732	17,324	3,592
○ 조사산정 수수료	13,314	16,505	3,191
○ 우편료 등 공공요금	16	17	1
○ 개별통지문 등 인쇄비	2	2	-
○ 공시가격정보체계 위탁사업비	400	800	400

4. 소유자 열람 및 의견청취

가. 대국민 홍보

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

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

나. 공동주택가격 열람 및 의견제출

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

2017년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 1,243만호의 공동주택 가격(안)에 대하여 3월 15일부터 4월 4일까지 약 20일간 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 전체 약 1,243만호 중 의견 제출은 336호(공동주택가격 상향요구는 122호, 하향요구는 214호)로서 전체 공동주택을 기준으로 약 0.003%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	336	122	36.31	214	63.69
서 울	112	41	36.61	71	63.39
부 산	5	1	20	4	80
대 구	4	-	-	4	100
인 천	24	4	16.67	20	83.33
광 주	4	1	25	3	75
대 전	3	1	33.33	2	66.67
울 산	-	-	-	-	-
세 종	1	-	-	1	100
경 기	127	33	25.98	94	74.02
강 원	1	1	100	-	-
충 북	40	40	100	-	-
충 남	-	-	-	-	-
전 북	-	-	-	-	-
전 남	-	-	-	-	-
경 북	6	-	-	6	100
경 남	1	-	-	1	100
제 주	8	-	-	8	100

다. 제출된 의견의 처리

의견제출은 재조사·산정 후 의견제출 검토위원회를 거쳐 처리하였다. 의견제출은 전체 336건 중 약 36.31%가 상향조정을 요구하였으며, 상향요구 122호 중 80호(65.57%)를 상향조정하였다. 하향요구 214호 중 98호(45.79%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 약 47.02%인 158호는 기 산정된 공동주택가격이 적정함에도 불구하고 소유자의 주관적 판단에 따라 의견이 제출된 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 52.98%)

〈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	336	122	214	178	80	98	52.98
서 울	112	41	71	43	18	25	38.39
부 산	5	1	4	2	-	2	40
대 구	4	-	4	-	-	-	-
인 천	24	4	20	-	-	-	-
광 주	4	1	3	-	-	-	-
대 전	3	1	2	1	-	1	33.33
울 산	-	-	-	-	-	-	-
세 종	1	-	1	1	-	1	100
경 기	127	33	94	89	21	68	70.08
강 원	1	1	-	1	1	-	100
충 북	40	40	-	40	40	-	100
충 남	-	-	-	-	-	-	-
전 북	-	-	-	-	-	-	-
전 남	-	-	-	-	-	-	-
경 북	6	-	6	1	-	1	16.67
경 남	1	-	1	-	-	-	-
제 주	8	-	8	-	-	-	-

5. 가격공시 및 이의신청

가. 공동주택가격의 결정

2017년 1월 1일 공시기준일로 하여 전국의 공동주택 약 1,243만호에 대해 2017년 4월 28일 공동주택가격을 결정·공시하였으며 이의신청분을 반영한 공동주택가격은 6월 26일 조정·공시하였다.

나. 이의신청

국민의 사후적인 권리 구제를 위해서 공동주택가격에 이의가 있는 자의 의견을 듣는 절차로서 2017년 4월 28일 결정·공시된 공동주택가격에 대하여 4월 28일부터 5월 29일까지 약 32일간 이의신청기간을 두고 있다. 공동주택가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

공동주택의 0.003%인 390호가 이의신청을 접수하였고 이중 실거래가와 차이 등을 이유로 67.18%인 262호가 하향조정을 요구하였으며, 32.82%인 128호는 상향조정을 요구한 것으로 나타났다. 이의신청 건수가 가장 많았던 지역은 서울로 139건(35.64%)의 이의신청이 접수되었고, 그 다음으로는 경기 130건(33.33%)과 충북 44건(11.28%) 순이었다.

〈표 7-2-8〉 공동주택가격 이의신청 현황

(단위 : 호)

구 분	합 계	상향요구		하향요구	
		호	비율(%)	호	비율(%)
전 국	390	128	32.82	262	67.18
서 울	139	28	20.14	111	79.86
부 산	20	14	70	6	30
대 구	2	-	-	2	100
인 천	14	8	57.14	6	42.86
광 주	-	-	-	-	-
대 전	2	-	-	2	100
울 산	-	-	-	-	-
세 종	3	-	-	3	100
경 기	130	32	24.62	98	75.38
강 원	4	2	50	2	50
충 북	44	44	100	-	-
충 남	-	-	-	-	-
전 북	1	-	-	1	100
전 남	-	-	-	-	-
경 북	4	-	-	4	100
경 남	1	-	-	1	100
제 주	26	-	-	26	100

다. 제출된 이의신청의 처리

이의신청 건은 재조사·산정 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 처리하였다.

이의신청건 중 상향요구 128호에 대해 26호(20.31%)를 상향조정, 하향요구 262호에 대하여 13호(4.96%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 90%인 351호는 당초 가격이 적정함에도 불구하고 소유자의 주관적 판단에 따라 이의신청 된 것으로 보아 비조정하였다. (반영률 10%)

〈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	390	128	262	39	26	13	10
서 울	139	28	111	13	2	11	9.35
부 산	20	14	6	11	11	-	55
대 구	2	-	2	-	-	-	-
인 천	14	8	6	1	-	1	7.14
광 주	-	-	-	-	-	-	-
대 전	2	-	2	1	-	1	50
울 산	-	-	-	-	-	-	-
세 종	3	-	3	-	-	-	-
경 기	130	32	98	13	13	-	10
강 원	4	2	2	-	-	-	-
충 북	44	44	-	-	-	-	-
충 남	-	-	-	-	-	-	-
전 북	1	-	1	-	-	-	-
전 남	-	-	-	-	-	-	-
경 북	4	-	4	-	-	-	-
경 남	-	-	-	-	-	-	-
제 주	26	-	26	-	-	-	-

03 Chapter | 2017년 공동주택가격 공시현황

제 1 절 | 공동주택 공시대상 분포현황

1. 공동주택 수

2017년 1월 1일 기준 공시대상 공동주택 수는 408,585동 12,427,559호이다. 용도별로는 아파트가 전체의 79.89%인 9,928,868호, 연립주택이 3.94%인 489,494호이며, 다세대주택은 2,009,197호로서 16.17%를 차지하고 있다. 지역별로는 수도권 6,515,367호(52.43%), 광역시 2,607,167호(20.98%), 시·군 지역 3,305,025호(26.59%)의 공동주택이 공시 대상이다.

이중 경기도에 소재하는 공동주택이 3,268,209호로 26.30%이며 서울시 소재 공동주택이 2,403,061호로 19.34%, 부산광역시 소재 공동주택이 939,102호로 7.56%를 차지하고 있다.

〈표 7-3-1〉 용도별·지역별 공동주택 수

(단위: 개수, 호)

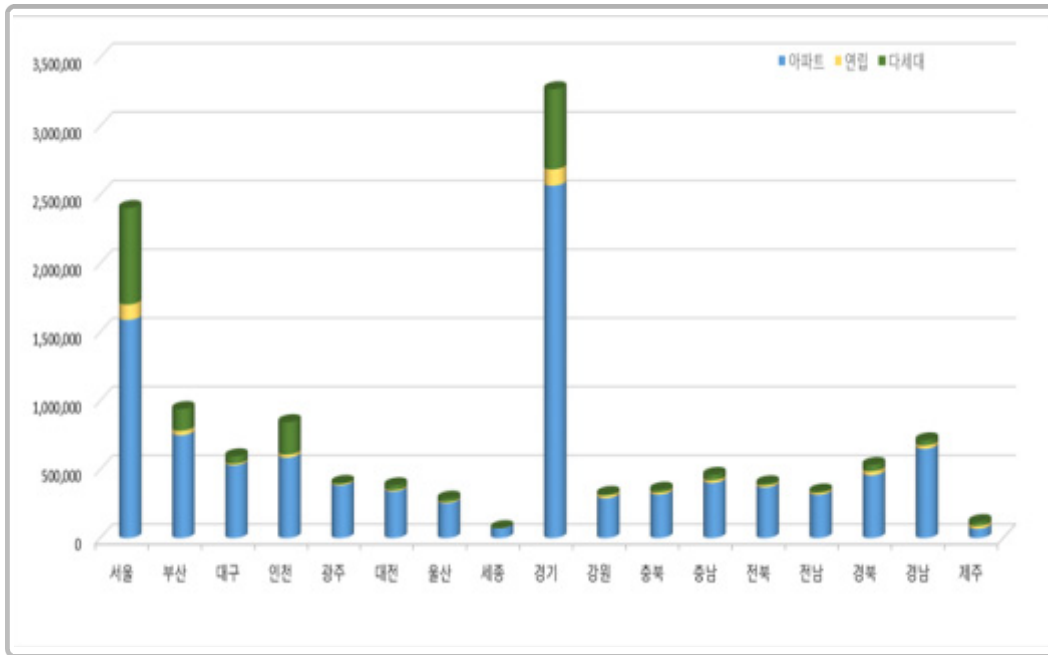
구 분	계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전 국	408,585	12,427,559	137,166	9,928,868	32,945	489,494	238,474	2,009,197
수도권	263,442	6,515,367	66,582	4,739,566	18,155	254,079	178,705	1,521,722
광역시	67,199	2,607,167	28,964	2,255,958	4,477	71,601	33,758	279,608
기 타	77,944	3,305,025	41,620	2,933,344	10,313	163,814	26,011	207,867

※ 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 25.84%, 서울 16.00%, 부산 7.54%, 경남 6.54%, 인천 5.89%, 연립은 경기 24.28%, 서울 22.94%, 부산 6.80%, 경북 6.20%, 경남 5.17%, 다세대는 서울 34.96%, 경기 29.04%, 인천 11.74%, 부산 7.85%, 대구 2.68%의 순으로 공동주택이 분포하고 있다.

〈그림 7-3-1〉 시도별·용도별 분포현황



〈표 7-3-2〉 시도별·용도별 분포현황

(단위: 호, %)

구분	합계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전국	408,585	12,427,559	137,166	9,928,868	32,945	489,494	238,474	2,009,197
	100	100	33.57	79.89	8.06	3.94	58.37	16.17
서울	118,283	2,403,061	23,075	1,588,318	8,535	112,287	86,673	702,456
	100	100	19.51	66.10	7.22	4.67	73.28	29.23
부산	30,518	939,102	10,159	748,179	2,168	33,265	18,191	157,658
	100	100	33.29	79.67	7.10	3.54	59.61	16.79
대구	14,579	595,293	6,500	529,997	629	11,536	7,450	53,760
	100	100	44.58	89.03	4.31	1.94	51.10	9.03
인천	35,343	844,097	7,816	585,258	1,598	22,961	25,929	235,878
	100	100	22.11	69.34	4.52	2.72	73.36	27.94
광주	5,903	401,437	4,582	384,072	496	8,764	825	8,601
	100	100	77.62	95.67	8.40	2.18	13.98	2.14
대전	9,313	384,043	4,249	339,738	669	9,507	4,395	34,798
	100	100	45.62	88.46	7.18	2.48	47.19	9.06
울산	6,886	287,292	3,474	253,972	515	8,529	2,897	24,791
	100	100	50.45	88.40	7.48	2.97	42.07	8.63
세종	1,164	72,548	952	70,038	42	921	170	1,589
	100	100	81.79	96.54	3.61	1.27	14.60	2.19
경기	109,816	3,268,209	35,691	2,565,990	8,022	118,831	66,103	583,388
	100	100	32.50	78.51	7.30	3.64	60.19	17.85
강원	7,105	321,558	4,172	289,536	1,294	20,360	1,639	11,662
	100	100	58.72	90.04	18.21	6.33	23.07	3.63
충북	7,601	351,696	4,140	316,359	1,027	15,745	2,434	19,592
	100	100	54.47	89.95	13.51	4.48	32.02	5.57
충남	11,020	460,066	5,263	400,734	1,245	19,997	4,512	39,335
	100	100	47.76	87.10	11.30	4.35	40.94	8.55
전북	7,277	398,686	4,648	368,724	1,007	15,639	1,622	14,323
	100	100	63.87	92.48	13.84	3.92	22.29	3.59
전남	6,442	339,190	4,180	314,656	963	14,323	1,299	10,211
	100	100	64.89	92.77	14.95	4.22	20.16	3.01
경북	14,350	532,731	6,835	456,555	1,774	30,363	5,741	45,813
	100	100	47.63	85.70	12.36	5.70	40.01	8.60
경남	16,157	711,894	9,706	649,656	1,653	25,311	4,798	36,927
	100	100	60.07	91.26	10.23	3.56	29.70	5.19
제주	6,828	116,656	1,724	67,086	1,308	21,155	3,796	28,415
	100	100	25.25	57.51	19.16	18.13	55.59	24.36

3. 규모별(전용면적) 분포현황

규모별(전용면적) 공동주택 분포현황을 보면 전용면적 60㎡초과~85㎡이하의 공동주택이 39.27%, 50㎡초과~60㎡이하가 23.53%로서 전체 공동주택의 약 62.79%가 이 두 구간에 분포하고 있다.

용도별로 규모별(전용면적) 분포현황을 보면 아파트는 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 42.38%, 50㎡초과~60㎡이하가 23.82%로서 전체 아파트의 약 66.20%가 이 두 구간에 분포한다. 연립주택은 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 39.33%, 50㎡초과~60㎡이하가 26.16%로서 전체 연립주택의 약 65.49%가 이 두 구간에 있다. 다세대주택에서는 전용면적 33㎡초과~50㎡이하가 34.88%로 가장 높은 분포를 보이고 있고, 그 다음으로 높은 분포를 보이는 구간은 60㎡초과~85㎡이하, 50㎡초과~60㎡이하 순이다.

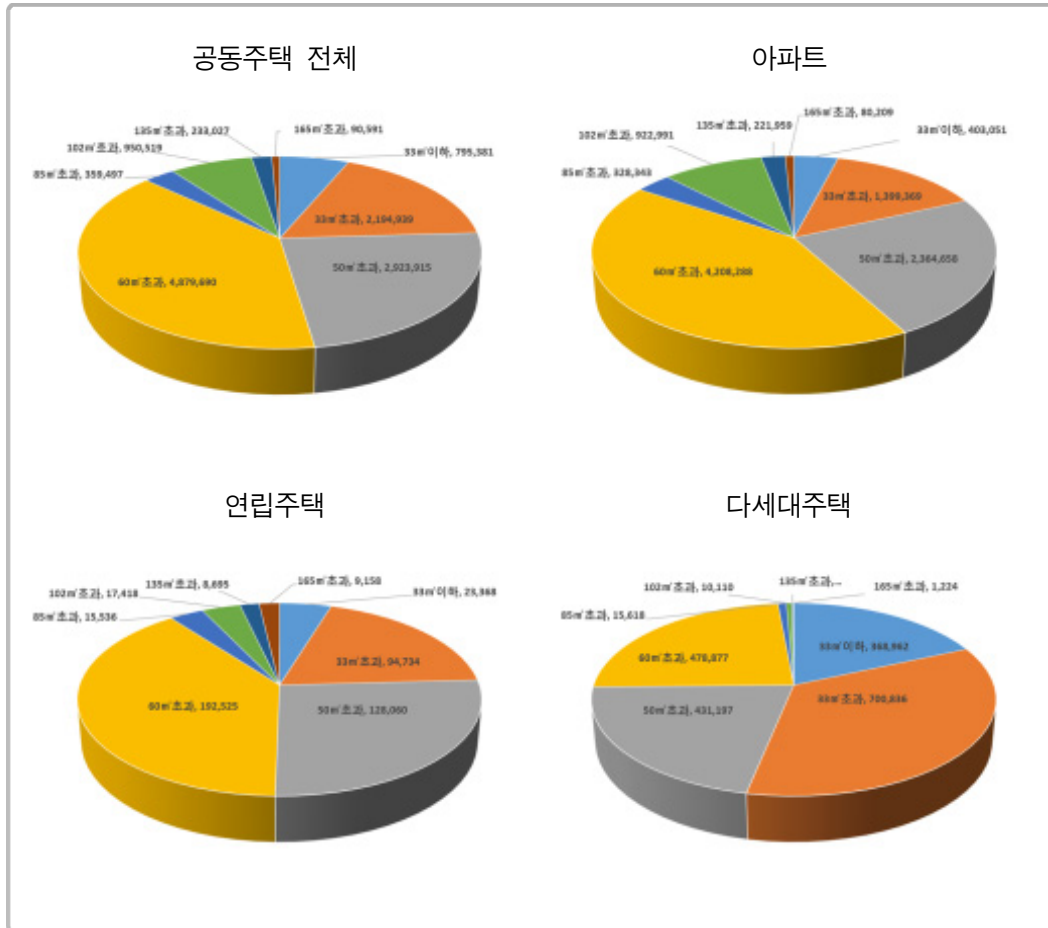
전용면적 50㎡이하는 전체 공동주택 기준에서는 24.06%인데, 아파트는 전체 아파트의 18.15%, 연립주택은 전체 연립주택의 24.13%에 불과한 반면, 다세대주택은 전체의 53.25%나 되어 상대적으로 다세대주택의 호별 전용면적이 작다는 것을 알 수 있다.

〈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	12,427,559	795,381	2,194,939	2,923,915	4,879,690	359,497	950,519	233,027	90,591
	100	6.40	17.66	23.53	39.27	2.89	7.65	1.88	0.73
아파트	9,928,868	403,051	1,399,369	2,364,658	4,208,288	328,343	922,991	221,959	80,209
	100	4.06	14.09	23.82	42.38	3.31	9.30	2.24	0.81
연립	489,494	23,368	94,734	128,060	192,525	15,536	17,418	8,695	9,158
	100	4.77	19.35	26.16	39.33	3.17	3.56	1.78	1.87
다세대	2,009,197	368,962	700,836	431,197	478,877	15,618	10,110	2,373	1,224
	100	18.36	34.88	21.46	23.83	0.78	0.50	0.12	0.06

〈그림 7-3-2〉 용도별·규모별(전용면적) 분포현황



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

제3장 2017년 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-4〉 공동주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	12,427,559	795,381	2,194,939	2,923,915	4,879,690	359,497	950,519	233,027	90,591
	100	6.40	17.66	23.53	39.27	2.89	7.65	1.88	0.73
서울	2,403,061	254,413	444,799	479,748	842,922	68,908	219,256	60,093	32,922
	100	10.59	18.51	19.96	35.08	2.87	9.12	2.50	1.37
부산	939,102	99,790	121,101	188,619	394,072	20,630	80,141	25,047	9,702
	100	10.63	12.90	20.09	41.96	2.20	8.53	2.67	1.03
대구	595,293	24,032	65,051	144,854	269,050	9,705	65,510	10,687	6,404
	100	4.04	10.93	24.33	45.20	1.63	11.00	1.80	1.08
인천	844,097	44,542	235,336	195,818	265,323	29,717	57,835	12,892	2,634
	100	5.28	27.88	23.20	31.43	3.52	6.85	1.53	0.31
광주	401,437	27,071	48,654	108,831	167,860	8,302	29,919	8,883	1,917
	100	6.74	12.12	27.11	41.81	2.07	7.45	2.21	0.48
대전	384,043	25,149	56,051	73,523	170,865	18,643	30,210	7,715	1,887
	100	6.55	14.59	19.14	44.49	4.85	7.87	2.01	0.49
울산	287,292	10,643	32,069	65,245	147,389	6,299	19,274	5,558	815
	100	3.70	11.16	22.71	51.30	2.19	6.71	1.93	0.28
세종	72,548	7,243	5,744	14,890	32,653	5,690	5,905	382	41
	100	9.98	7.92	20.52	45.01	7.84	8.14	0.53	0.06
경기	3,268,209	151,666	607,716	775,558	1,237,577	130,038	276,102	64,154	25,398
	100	4.64	18.59	23.73	37.87	3.98	8.45	1.96	0.78
강원	321,558	15,176	70,093	96,936	113,078	7,218	14,861	3,556	640
	100	4.72	21.80	30.15	35.17	2.24	4.62	1.11	0.20
충북	351,696	24,699	75,919	100,281	121,515	5,553	18,298	4,475	956
	100	7.02	21.59	28.51	34.55	1.58	5.20	1.27	0.27
충남	460,066	31,346	96,965	104,555	180,499	10,652	29,061	5,147	1,841
	100	6.81	21.08	22.73	39.23	2.32	6.32	1.12	0.40
전북	398,686	21,835	69,827	122,288	146,945	8,298	23,015	4,933	1,545
	100	5.48	17.51	30.67	36.86	2.08	5.77	1.24	0.39
전남	339,190	13,672	63,462	95,957	146,951	3,592	12,361	2,479	716
	100	4.03	18.71	28.29	43.32	1.06	3.64	0.73	0.21
경북	532,731	19,715	80,763	152,842	239,291	7,027	26,240	5,928	925
	100	3.70	15.16	28.69	44.92	1.32	4.93	1.11	0.17
경남	711,894	13,695	100,667	186,301	343,819	17,140	38,522	9,733	2,017
	100	1.92	14.14	26.17	48.30	2.41	5.41	1.37	0.28
제주	116,656	10,694	20,722	17,669	59,881	2,085	4,009	1,365	231
	100	9.17	17.76	15.15	51.33	1.79	3.44	1.17	0.20

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

〈표 7-3-5〉 아파트 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	9,928,868	403,051	1,399,369	2,364,658	4,208,288	328,343	922,991	221,959	80,209
	100	4.06	14.09	23.82	42.38	3.31	9.30	2.24	0.81
서울	1,588,318	101,861	173,439	308,372	657,284	55,514	207,816	55,953	28,079
	100	6.41	10.92	19.42	41.38	3.50	13.08	3.52	1.77
부산	748,179	41,981	78,750	159,553	336,167	19,257	78,601	24,467	9,403
	100	5.61	10.53	21.33	44.93	2.57	10.51	3.27	1.26
대구	529,997	20,764	55,503	129,302	234,158	8,911	64,792	10,418	6,149
	100	3.92	10.47	24.40	44.18	1.68	12.22	1.97	1.16
인천	585,258	20,358	90,073	138,206	234,845	29,103	57,515	12,692	2,466
	100	3.48	15.39	23.61	40.13	4.97	9.83	2.17	0.42
광주	384,072	21,069	46,313	105,180	163,422	8,083	29,530	8,812	1,663
	100	5.49	12.06	27.39	42.55	2.10	7.69	2.29	0.43
대전	339,738	20,964	41,696	61,563	158,187	18,398	29,898	7,398	1,634
	100	6.17	12.27	18.12	46.56	5.42	8.80	2.18	0.48
울산	253,972	4,433	26,633	60,954	131,188	5,713	18,784	5,474	793
	100	1.75	10.49	24.00	51.65	2.25	7.40	2.16	0.31
세종	70,038	6,287	5,421	14,212	32,120	5,679	5,896	382	41
	100	8.98	7.74	20.29	45.86	8.11	8.42	0.55	0.06
경기	2,565,990	60,756	368,920	585,288	1,074,577	124,492	269,624	60,405	21,928
	100	2.37	14.38	22.81	41.88	4.85	10.51	2.35	0.85
강원	289,536	11,687	62,015	89,024	102,618	5,968	14,259	3,368	597
	100	4.04	21.42	30.75	35.44	2.06	4.92	1.16	0.21
충북	316,359	20,494	67,982	91,329	108,583	4,989	17,814	4,308	860
	100	6.48	21.49	28.87	34.32	1.58	5.63	1.36	0.27
충남	400,734	20,701	84,139	92,687	158,870	9,463	28,179	4,945	1,750
	100	5.17	21.00	23.13	39.64	2.36	7.03	1.23	0.44
전북	368,724	14,964	65,168	115,368	136,868	7,551	22,522	4,774	1,509
	100	4.06	17.67	31.29	37.12	2.05	6.11	1.29	0.41
전남	314,656	10,393	61,201	90,193	135,638	2,552	11,652	2,370	657
	100	3.30	19.45	28.66	43.11	0.81	3.70	0.75	0.21
경북	456,555	12,778	67,306	137,312	201,032	6,003	25,447	5,794	883
	100	2.80	14.74	30.08	44.03	1.31	5.57	1.27	0.19
경남	649,656	8,448	90,924	176,237	309,765	15,713	37,419	9,431	1,719
	100	1.30	14.00	27.13	47.68	2.42	5.76	1.45	0.26
제주	67,086	5,113	13,886	9,878	32,966	954	3,243	968	78
	100	7.62	20.70	14.72	49.14	1.42	4.83	1.44	0.12

제3장 2017년 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-6〉 연립주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	489,494	23,368	94,734	128,060	192,525	15,536	17,418	8,695	9,158
	100	4.77	19.35	26.16	39.33	3.17	3.56	1.78	1.87
서울	112,287	4,056	18,137	22,896	46,778	6,710	6,570	2,966	4,174
	100	3.61	16.15	20.39	41.66	5.98	5.85	2.64	3.72
부산	33,265	1,157	9,676	7,940	12,571	524	799	384	214
	100	3.48	29.09	23.87	37.79	1.58	2.40	1.15	0.64
대구	11,536	398	2,629	2,831	4,674	222	420	168	194
	100	3.45	22.79	24.54	40.52	1.92	3.64	1.46	1.68
인천	22,961	893	6,075	8,116	7,284	158	143	147	145
	100	3.89	26.46	35.35	31.72	0.69	0.62	0.64	0.63
광주	8,764	1,009	1,234	2,553	3,260	76	316	68	248
	100	11.51	14.08	29.13	37.20	0.87	3.61	0.78	2.83
대전	9,507	654	1,774	2,449	3,794	66	238	296	236
	100	6.88	18.66	25.76	39.91	0.69	2.50	3.11	2.48
울산	8,529	977	1,188	1,374	4,346	252	332	49	11
	100	11.46	13.93	16.11	50.96	2.95	3.89	0.57	0.13
세종	921	406	16	252	231	8	8	-	-
	100	44.08	1.74	27.36	25.08	0.87	0.87	0.00	0.00
경기	118,831	4,360	24,994	36,064	39,594	2,807	4,419	3,308	3,285
	100	3.67	21.03	30.35	33.32	2.36	3.72	2.78	2.76
강원	20,360	1,286	5,774	5,701	6,138	827	470	137	27
	100	6.32	28.36	28.00	30.15	4.06	2.31	0.67	0.13
충북	15,745	681	3,130	5,877	5,317	200	359	125	56
	100	4.33	19.88	37.33	33.77	1.27	2.28	0.79	0.36
충남	19,997	1,811	3,131	5,147	8,300	689	663	168	88
	100	9.06	15.66	25.74	41.51	3.45	3.32	0.84	0.44
전북	15,639	1,279	2,584	4,810	6,068	409	339	129	21
	100	8.18	16.52	30.76	38.80	2.62	2.17	0.82	0.13
전남	14,323	806	1,277	4,318	6,503	712	558	95	54
	100	5.63	8.92	30.15	45.40	4.97	3.90	0.66	0.38
경북	30,363	1,502	6,023	7,848	13,884	491	505	102	8
	100	4.95	19.84	25.85	45.73	1.62	1.66	0.34	0.03
경남	25,311	785	4,089	5,774	12,593	792	783	238	257
	100	3.10	16.16	22.81	49.75	3.13	3.09	0.94	1.02
제주	21,155	1,308	3,003	4,110	11,190	593	496	315	140
	100	6.18	14.20	19.43	52.90	2.80	2.34	1.49	0.66

〈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	2,009,197	368,962	700,836	431,197	478,877	15,618	10,110	2,373	1,224
	100	18.36	34.88	21.46	23.83	0.78	0.50	0.12	0.06
서울	702,456	148,496	253,223	148,480	138,860	6,684	4,870	1,174	669
	100	21.14	36.05	21.14	19.77	0.95	0.69	0.17	0.10
부산	157,658	56,652	32,675	21,126	45,334	849	741	196	85
	100	35.93	20.73	13.40	28.75	0.54	0.47	0.12	0.05
대구	53,760	2,870	6,919	12,721	30,218	572	298	101	61
	100	5.34	12.87	23.66	56.21	1.06	0.55	0.19	0.11
인천	235,878	23,291	139,188	49,496	23,194	456	177	53	23
	100	9.87	59.01	20.98	9.83	0.19	0.08	0.02	0.01
광주	8,601	4,993	1,107	1,098	1,178	143	73	3	6
	100	58.05	12.87	12.77	13.70	1.66	0.85	0.03	0.07
대전	34,798	3,531	12,581	9,511	8,884	179	74	21	17
	100	10.15	36.15	27.33	25.53	0.51	0.21	0.06	0.05
울산	24,791	5,233	4,248	2,917	11,855	334	158	35	11
	100	21.11	17.14	11.77	47.82	1.35	0.64	0.14	0.04
세종	1,589	550	307	426	302	3	1	-	-
	100	34.61	19.32	26.81	19.01	0.19	0.06	0.00	0.00
경기	583,388	86,550	213,802	154,206	123,406	2,739	2,059	441	185
	100	14.84	36.65	26.43	21.15	0.47	0.35	0.08	0.03
강원	11,662	2,203	2,304	2,211	4,322	423	132	51	16
	100	18.89	19.76	18.96	37.06	3.63	1.13	0.44	0.14
충북	19,592	3,524	4,807	3,075	7,615	364	125	42	40
	100	17.99	24.54	15.70	38.87	1.86	0.64	0.21	0.20
충남	39,335	8,834	9,695	6,721	13,329	500	219	34	3
	100	22.46	24.65	17.09	33.89	1.27	0.56	0.09	0.01
전북	14,323	5,592	2,075	2,110	4,009	338	154	30	15
	100	39.04	14.49	14.73	27.99	2.36	1.08	0.21	0.10
전남	10,211	2,473	984	1,446	4,810	328	151	14	5
	100	24.22	9.64	14.16	47.11	3.21	1.48	0.14	0.05
경북	45,813	5,435	7,434	7,682	24,375	533	288	32	34
	100	11.86	16.23	16.77	53.21	1.16	0.63	0.07	0.07
경남	36,927	4,462	5,654	4,290	21,461	635	320	64	41
	100	12.08	15.31	11.62	58.12	1.72	0.87	0.17	0.11
제주	28,415	4,273	3,833	3,681	15,725	538	270	82	13
	100	15.04	13.49	12.95	55.34	1.89	0.95	0.29	0.05

제 2 절 | 공동주택 가격수준

1. 최고·최저가격

2017년 1월 1일 기준 전체 공동주택 중 공시가격이 가장 높은 공동주택은 서울시 서초구 서초동 트라움하우스 5차 전용면적 273.6㎡으로 공시가격은 66억1천6백만원이고, 공시가격이 가장 낮은 공동주택은 부산 서구 충무동1가 소재 전용면적 3.68㎡으로 공시가격은 210만원으로 조사되었다.

용도별 최고·최저가격 공동주택으로 아파트의 경우 51억4백만원이 최고이며 4백60만원이 최저가격이다. 연립주택은 최고가격이 66억1천6백만원, 최저가격은 340만원이며 다세대주택은 최고가격이 34억6천4백만원, 최저가격은 210만원이다.

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고·최저현황

(단위 : 천원)

구 분	소 재 지	단 지 명	공동주택가격	
전체	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 5차	6,616,000
	최저	부산 서구 충무동1가	다세대주택(14-87)	2,100
아파트	최고	서울 용산구 한남동	한남더힐	5,104,000
	최저	전남 고흥 도화 당오	뉴코아	4,600
연립	최고	서울 서초구 서초동	트라움하우스 5차	6,616,000
	최저	충북 충주 수안보 옥천	일신주택	3,400
다세대	최고	서울 강남구 청담동	다세대주택(89-11)	3,464,000
	최저	부산 서구 충무동1가	다세대주택(14-87)	2,100

〈표 7-3-9〉 공동주택 시·도별 최고·최저가격

(단위 : 천원)

시도	구분	전체	아파트	연립주택	다세대주택
서울	최고	6,616,000	5,104,000	6,616,000	3,464,000
	최저	2,400	21,000	10,000	2,400
부산	최고	3,135,000	3,135,000	689,000	412,000
	최저	2,100	6,900	4,700	2,100
대구	최고	1,744,000	1,744,000	928,000	667,000
	최저	6,800	17,000	9,400	6,800
인천	최고	1,472,000	1,472,000	405,000	337,000
	최저	4,000	25,000	4,000	8,000
광주	최고	715,000	715,000	594,000	348,000
	최저	5,900	16,000	11,000	5,900
대전	최고	1,168,000	1,168,000	628,000	327,000
	최저	5,700	8,500	10,000	5,700
울산	최고	832,000	832,000	442,000	352,000
	최저	9,300	12,000	9,300	9,300
세종	최고	660,000	660,000	238,000	229,000
	최저	8,900	14,000	24,000	8,900
경기	최고	2,240,000	2,240,000	1,920,000	772,000
	최저	5,700	10,000	9,800	5,700
강원	최고	494,000	494,000	332,000	319,000
	최저	2,300	6,000	4,800	2,300
충북	최고	598,000	598,000	252,000	310,000
	최저	3,400	7,200	3,400	4,800
충남	최고	1,032,000	1,032,000	344,000	288,000
	최저	5,800	5,800	6,400	6,900
전북	최고	636,000	636,000	384,000	259,000
	최저	6,000	6,800	7,900	6,000
전남	최고	492,000	421,000	320,000	492,000
	최저	2,900	4,600	4,500	2,900
경북	최고	598,000	516,000	598,000	335,000
	최저	5,000	7,400	6,000	5,000
경남	최고	864,000	864,000	793,000	674,000
	최저	7,200	14,000	12,000	7,200
제주	최고	2,280,000	691,000	2,280,000	674,000
	최저	12,000	17,000	14,000	12,000

2. 가격수준별 분포현황

공동주택가격 수준별 분포현황은 5천만원 이하 수준의 공동주택이 11.26%, 5천만원 초과~1억원 이하가 23.14%, 1억원 초과~2억원 이하가 36.08%로서 전체 공동주택 중 2억원 이하는 8,758,105호로 70.47% 며, 6억원 초과는 288,454호로 조사되었다.

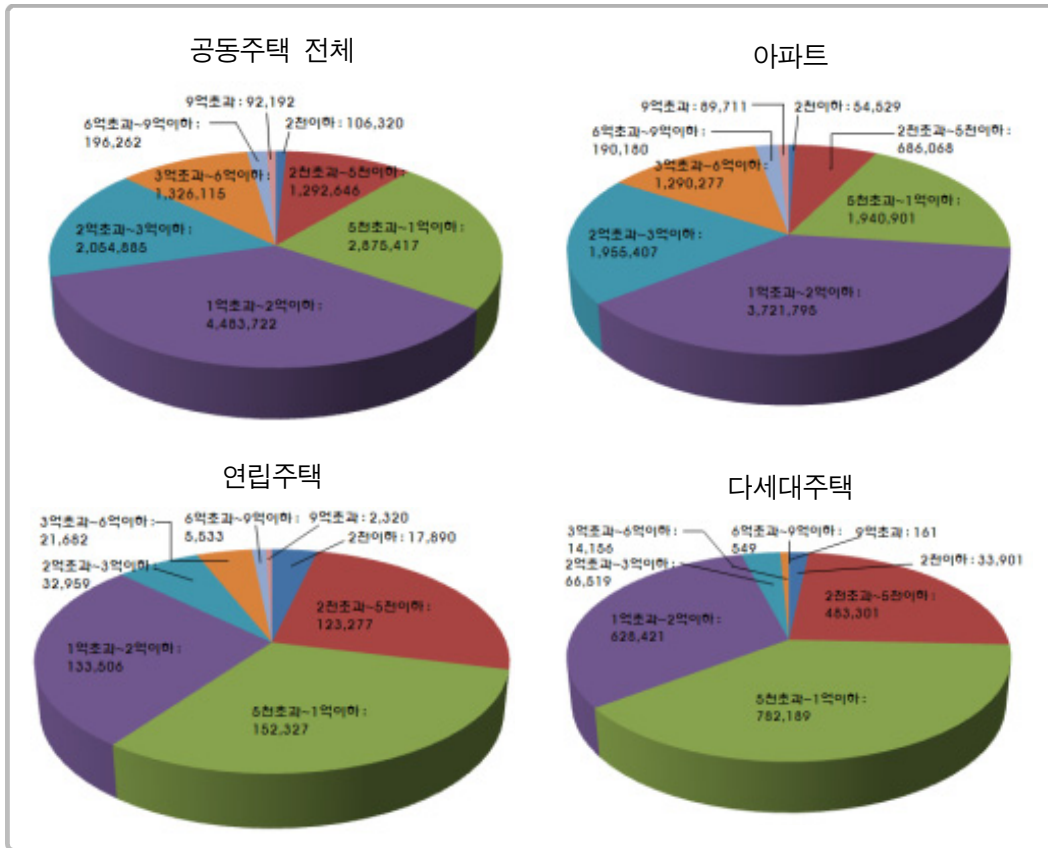
아파트는 1억원 초과~2억원 이하가 차지하는 비율이 37.48%로 가장 높고, 연립주택은 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 31.12%로 가장 높았고, 다세대주택도 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 38.93%로 가장 높게 나타나고 있다.

〈표 7-3-10〉 용도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구분	전체	2천만 이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전체	12,427,559	106,320	1,292,646	2,875,417	4,483,722	2,054,885	1,326,115	196,262	92,192
	100	0.86	10.40	23.14	36.08	16.53	10.67	1.58	0.74
아파트	9,928,868	54,529	686,068	1,940,901	3,721,795	1,955,407	1,290,277	190,180	89,711
	100	0.55	6.91	19.55	37.48	19.69	13.00	1.92	0.90
연립 주택	489,494	17,890	123,277	152,327	133,506	32,959	21,682	5,533	2,320
	100	3.65	25.18	31.12	27.27	6.73	4.43	1.13	0.47
다세대 주택	2,009,197	33,901	483,301	782,189	628,421	66,519	14,156	549	161
	100	1.69	24.05	38.93	31.28	3.31	0.70	0.03	0.01

〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황



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

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

제3장 2017년 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-11〉 공동주택 시·도별 가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	12,427,559	106,320	1,292,646	2,875,417	4,483,722	2,054,885	1,326,115	196,262	92,192
	100	0.86	10.40	23.14	36.08	16.53	10.67	1.58	0.74
서 울	2,403,061	286	29,336	308,075	692,907	488,132	630,662	165,103	88,560
	100	0.01	1.22	12.82	28.83	20.31	26.24	6.87	3.69
부 산	939,102	10,214	114,360	196,504	346,141	170,840	96,572	3,366	1,105
	100	1.09	12.18	20.92	36.86	18.19	10.28	0.36	0.12
대 구	595,293	572	35,995	125,866	266,002	119,993	43,558	2,959	348
	100	0.10	6.05	21.14	44.68	20.16	7.32	0.50	0.06
인 천	844,097	1,202	125,848	233,796	301,123	127,760	53,709	591	68
	100	0.14	14.91	27.70	35.67	15.14	6.36	0.07	0.01
광 주	401,437	8,078	36,732	125,852	172,623	47,538	10,602	12	-
	100	2.01	9.15	31.35	43.00	11.84	2.64	-	-
대 전	384,043	1,052	55,632	93,227	170,481	52,405	10,792	436	18
	100	0.27	14.49	24.28	44.39	13.65	2.81	0.11	-
울 산	287,292	503	16,687	65,206	121,977	61,648	21,182	89	-
	100	0.18	5.81	22.70	42.46	21.46	7.37	0.03	-
세 종	72,548	760	4,770	12,831	25,193	25,876	3,101	17	-
	100	1.05	6.57	17.69	34.73	35.67	4.27	0.02	-
경 기	3,268,209	4,431	192,420	621,787	1,251,175	750,107	423,088	23,183	2,018
	100	0.14	5.89	19.03	38.28	22.95	12.95	0.71	0.06
강 원	321,558	14,247	75,105	120,621	100,509	10,754	322	-	-
	100	4.43	23.36	37.51	31.26	3.34	0.10	-	-
총 부	351,696	8,315	84,476	114,528	118,892	22,908	2,577	-	-
	100	2.36	24.02	32.56	33.81	6.51	0.73	-	-
총 남	460,066	11,782	109,610	137,008	172,137	26,893	2,593	41	2
	100	2.56	23.82	29.78	37.42	5.85	0.56	0.01	-
전 북	398,686	19,062	97,094	143,231	115,413	21,955	1,927	4	-
	100	4.78	24.35	35.93	28.95	5.51	0.48	-	-
전 남	339,190	12,480	99,499	126,740	93,249	6,856	366	-	-
	100	3.68	29.33	37.37	27.49	2.02	0.11	-	-
경 북	532,731	10,767	133,039	186,886	178,478	22,215	1,346	-	-
	100	2.02	24.97	35.08	33.50	4.17	0.25	-	-
경 남	711,894	1,978	68,020	229,849	312,441	82,429	17,074	103	-
	100	0.28	9.55	32.29	43.89	11.58	2.40	0.01	-
제 주	116,656	591	14,023	33,410	44,981	16,576	6,644	358	73
	100	0.51	12.02	28.64	38.56	14.21	5.70	0.31	0.06

〈표 7-3-12〉 아파트 시·도별 가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천 초과 ~1억이하	1억 초과 ~2억이하	2억 초과 ~3억이하	3억 초과 ~6억이하	6억 초과 ~9억이하	9억초과
전 국	9,928,868	54,529	686,068	1,940,901	3,721,795	1,955,407	1,290,277	190,180	89,711
	100	0.55	6.91	19.55	37.48	19.69	13.00	1.92	0.90
서 울	1,588,318	-	1,473	83,112	240,971	408,964	605,731	161,544	86,523
	100	0.00	0.09	5.23	15.17	25.75	38.14	10.17	5.45
부 산	748,179	6,316	35,453	120,036	315,505	170,133	96,268	3,363	1,105
	100	0.84	4.74	16.04	42.17	22.74	12.87	0.45	0.15
대 구	529,997	88	22,227	84,249	256,987	119,806	43,358	2,936	346
	100	0.02	4.19	15.90	48.49	22.61	8.18	0.55	0.07
인 천	585,258	-	16,149	111,898	276,087	127,086	53,379	591	68
	100	-	2.76	19.12	47.17	21.71	9.12	0.10	0.01
광 주	384,072	4,330	29,685	121,730	170,940	47,004	10,371	12	-
	100	1.13	7.73	31.69	44.51	12.24	2.70	-	-
대 전	339,738	47	27,869	80,242	168,510	52,222	10,405	425	18
	100	0.01	8.20	23.62	49.60	15.37	3.06	0.13	0.01
울 산	253,972	153	6,063	50,639	114,320	61,533	21,175	89	-
	100	0.06	2.39	19.94	45.01	24.23	8.34	0.04	-
세 종	70,038	539	2,993	12,363	25,158	25,867	3,101	17	-
	100	0.77	4.27	17.65	35.92	36.93	4.43	0.02	-
경 기	2,565,990	136	34,666	297,034	1,058,314	738,537	414,845	20,809	1,649
	100	0.01	1.35	11.58	41.24	28.78	16.17	0.81	0.06
강 원	289,536	7,955	56,688	114,749	99,376	10,483	285	-	-
	100	2.75	19.58	39.63	34.32	3.62	0.10	-	-
충 북	316,359	4,531	64,561	105,705	116,171	22,816	2,575	-	-
	100	1.43	20.41	33.41	36.72	7.21	0.81	-	-
충 남	400,734	6,028	73,362	122,941	169,025	26,754	2,581	41	2
	100	1.50	18.31	30.68	42.18	6.68	0.64	0.01	-
전 북	368,724	10,648	82,397	138,127	113,720	21,914	1,914	4	-
	100	2.89	22.35	37.46	30.84	5.94	0.52	-	-
전 남	314,656	8,339	85,977	121,282	91,869	6,850	339	-	-
	100	2.65	27.32	38.54	29.20	2.18	0.11	-	-
경 북	456,555	4,626	95,794	161,574	171,142	22,114	1,305	-	-
	100	1.01	20.98	35.39	37.49	4.84	0.29	-	-
경 남	649,656	369	45,108	200,888	304,903	81,932	16,405	51	-
	100	0.06	6.94	30.92	46.93	12.61	2.53	0.01	-
제 주	67,086	424	5,603	14,332	28,797	11,392	6,240	298	-
	100	0.63	8.35	21.36	42.93	16.98	9.30	0.44	-

제3장 2017년 공동주택가격 공시현황

〈표 7-3-13〉 연립주택 시·도별 가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	489,494	17,890	123,277	152,327	133,506	32,959	21,682	5,533	2,320
	100	3.65	25.18	31.12	27.27	6.73	4.43	1.13	0.47
서 울	112,287	53	854	16,685	60,267	17,809	11,713	3,030	1,876
	100	0.05	0.76	14.86	53.67	15.86	10.43	2.70	1.67
부 산	33,265	1,221	8,672	16,161	6,419	523	266	3	-
	100	3.67	26.07	48.58	19.30	1.57	0.80	0.01	-
대 구	11,536	104	2,484	5,700	2,929	109	191	17	2
	100	0.90	21.53	49.41	25.39	0.94	1.66	0.15	0.02
인 천	22,961	60	2,817	12,318	6,813	629	324	-	-
	100	0.26	12.27	53.65	29.67	2.74	1.41	-	-
광 주	8,764	136	3,721	2,689	1,464	525	229	-	-
	100	1.55	42.46	30.68	16.70	5.99	2.61	-	-
대 전	9,507	198	5,275	2,525	965	160	373	11	-
	100	2.08	55.49	26.56	10.15	1.68	3.92	0.12	-
울 산	8,529	32	2,052	3,953	2,428	59	5	-	-
	100	0.38	24.06	46.35	28.47	0.69	0.06	-	-
세 종	921	-	524	375	17	5	-	-	-
	100	-	56.89	40.72	1.85	0.54	-	-	-
경 기	118,831	1,003	19,037	49,217	31,519	7,839	7,484	2,363	369
	100	0.84	16.02	41.42	26.52	6.60	6.30	1.99	0.31
강 원	20,360	4,039	11,851	3,286	895	257	32	-	-
	100	19.84	58.21	16.14	4.40	1.26	0.16	-	-
충 북	15,745	2,067	9,465	3,092	1,079	42	-	-	-
	100	13.13	60.11	19.64	6.85	0.27	-	-	-
충 남	19,997	1,761	11,457	4,948	1,681	138	12	-	-
	100	8.81	57.29	24.74	8.41	0.69	0.06	-	-
전 북	15,639	2,879	9,098	2,499	1,127	23	13	-	-
	100	18.41	58.18	15.98	7.21	0.15	0.08	-	-
전 남	14,323	1,847	8,161	3,294	989	6	26	-	-
	100	12.90	56.98	23.00	6.90	0.04	0.18	-	-
경 북	30,363	2,115	15,448	8,743	3,943	85	29	-	-
	100	6.97	50.88	28.79	12.99	0.28	0.10	-	-
경 남	25,311	333	9,890	9,645	4,259	486	647	51	-
	100	1.32	39.07	38.11	16.83	1.92	2.56	0.20	-
제 주	21,155	42	2,471	7,197	6,712	4,264	338	58	73
	100	0.20	11.68	34.02	31.73	20.16	1.60	0.27	0.35

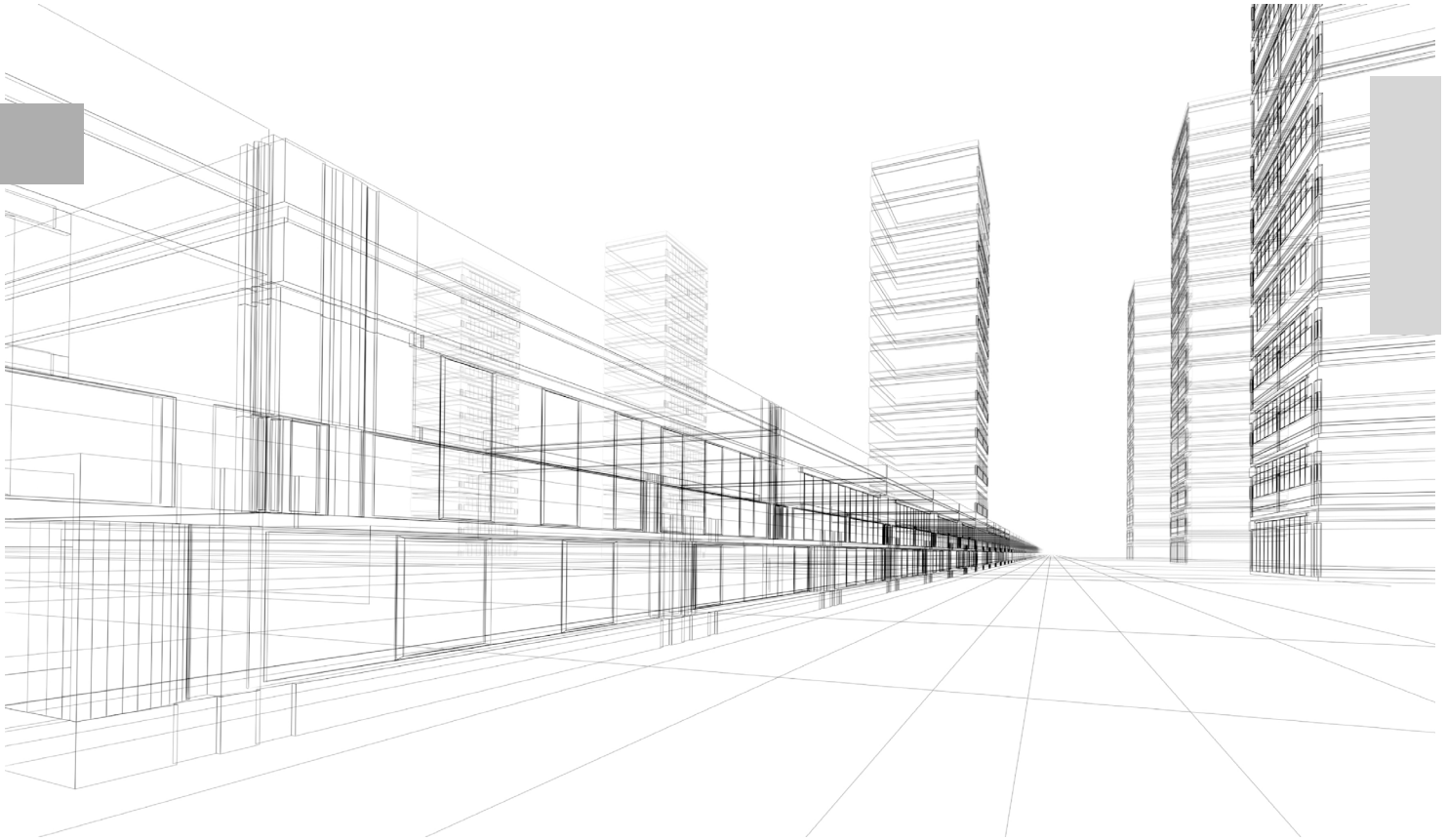
〈표 7-3-14〉 다세대주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위 : 호, %)

구 분	합계	2천만이하	2천만초과 ~5천만 이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	2,009,197	33,901	483,301	782,189	628,421	66,519	14,156	549	161
	100	1.69	24.05	38.93	31.28	3.31	0.70	0.03	0.01
서 울	702,456	233	27,009	208,278	391,669	61,359	13,218	529	161
	100	0.03	3.84	29.65	55.76	8.73	1.88	0.08	0.02
부 산	157,658	2,677	70,235	60,307	24,217	184	38	-	-
	100	1.70	44.55	38.25	15.36	0.12	0.02	-	-
대 구	53,760	380	11,284	35,917	6,086	78	9	6	-
	100	0.71	20.99	66.81	11.32	0.15	0.02	0.01	-
인 천	235,878	1,142	106,882	109,580	18,223	45	6	-	-
	100	0.48	45.31	46.46	7.73	0.02	-	-	-
광 주	8,601	3,612	3,326	1,433	219	9	2	-	-
	100	42.00	38.67	16.66	2.55	0.10	0.02	-	-
대 전	34,798	807	22,488	10,460	1,006	23	14	-	-
	100	2.32	64.62	30.06	2.89	0.07	0.04	-	-
울 산	24,791	318	8,572	10,614	5,229	56	2	-	-
	100	1.28	34.58	42.81	21.09	0.23	0.01	-	-
세 종	1,589	221	1,253	93	18	4	-	-	-
	100	13.91	78.85	5.85	1.13	0.25	-	-	-
경 기	583,388	3,292	138,717	275,536	161,342	3,731	759	11	-
	100	0.56	23.78	47.23	27.66	0.64	0.13	-	-
강 원	11,662	2,253	6,566	2,586	238	14	5	-	-
	100	19.32	56.30	22.17	2.04	0.12	0.04	-	-
충 북	19,592	1,717	10,450	5,731	1,642	50	2	-	-
	100	8.76	53.34	29.25	8.38	0.26	0.01	-	-
충 남	39,335	3,993	24,791	9,119	1,431	1	-	-	-
	100	10.15	63.03	23.18	3.64	-	-	-	-
전 북	14,323	5,535	5,599	2,605	566	18	-	-	-
	100	38.64	39.09	18.19	3.95	0.13	-	-	-
전 남	10,211	2,294	5,361	2,164	391	-	1	-	-
	100	22.47	52.50	21.19	3.83	-	0.01	-	-
경 북	45,813	4,026	21,797	16,569	3,393	16	12	-	-
	100	8.79	47.58	36.17	7.41	0.03	0.03	-	-
경 남	36,927	1,276	13,022	19,316	3,279	11	22	1	-
	100	3.46	35.26	52.31	8.88	0.03	0.06	-	-
제 주	28,415	125	5,949	11,881	9,472	920	66	2	-
	100	0.44	20.94	41.81	33.33	3.24	0.23	0.01	-

제 8 편

지가변동률 조사



01 Chapter | 지가변동률 조사의 목적 및 현황

제 1 절 | 조사목적

지가변동률 조사는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 같은 법 시행령 제17조의 규정에 따라 전국의 지가변동상황을 조사하여 토지정책 수행 등 기초자료로 활용하기 위하여 1975년부터 시행하고 있다.

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

즉, 국가·지방자치단체 또는 공공단체 등이 공공용지를 취득하거나 토지를 수용하는 경우에 그 지가 또는 보상액 산정 및 「개발이익 환수에 관한 법률」에 의한 개발부담금 부과 시 정상지가 상승분 산정의 기초자료로 활용된다.

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

제 2 절 | 지가변동률 현황

1. 2016년 지가변동률 현황

가. 2016년 지가변동률 분석

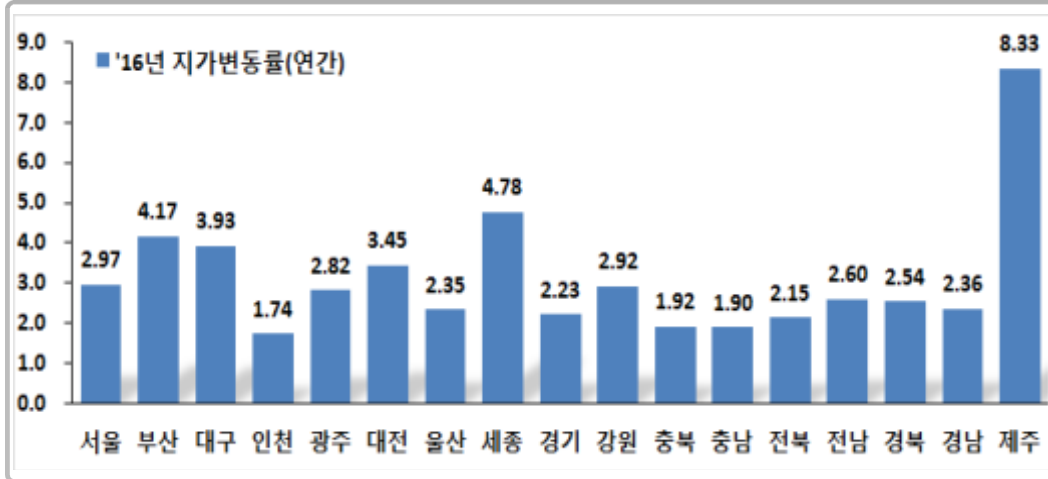
2016년 전국 지가변동률은 전년(2.40%) 대비 0.30%p 증가한 2.70%를 기록하며 '10.11월부터 74개월 연속 소폭 상승세를 이어가고 있으며, 전년에 이어 소비자물가지수 상승률(1.0%)을 웃도는 수준의 변동률을 기록함에 따라 전국 지가가 안정적인 상승세를 유지하였다.

〈표 8-1-1〉 지역별 지가변동률

구분	전국	수도권	서울	인천	경기	지방
'12년 누적	0.96	0.68	0.38	0.46	1.04	1.47
'13년 누적	1.14	1.04	1.21	0.87	0.91	1.30
'14년 누적	1.96	1.91	2.66	1.35	1.24	2.06
'15년 누적	2.40	2.19	2.69	1.95	1.73	2.77
'16년 누적	2.70	2.53	2.97	1.74	2.23	2.99

지역별로는 전국 17개 시·도 땅값이 모두 상승한 가운데 수도권(2.53%)보다 지방(2.99%)의 상승률이 더 높았다. 수도권의 경우, 서울(2.97%)이 '13.9월부터 40개월 연속 소폭 상승중이며, 인천(1.74%), 경기(2.23%)는 전국 평균을 하회하였다. 지방은 제주(8.33%)가 전국 최고 상승률을 보였으며, 세종(4.78%), 부산(4.17%), 대구(3.93%) 등의 순으로 지가가 상승하였다.

〈그림 8-1-1〉 '16년 시도별 지가변동률 누계



⇒ 주요 시도별 지가상승 사유

- (제주) 제2공항 발표('15.11월) 이후 인근지역의 투자수요 증가와 해안가, 관광지 일대 농지, 임야 등 거래 증가의 영향
- (세종) 행복도시 개발 성숙도 증가와 조치원 일대 택지개발지구 개발에 따른 지가상승 기대감으로 외지인 토지수요 증가

연도별로 지가변동률이 가장 큰 지역은 2012년~2014년에는 세종, 2015년~2016년에는 제주로 나타났으며, 지가변동률이 가장 낮은 지역은 2012년 서울, 2013년 광주, 2014년 경기, 2015년 충남, 2016년 인천이다.

〈표 8-1-2〉 연도별 시도별 자가변동률

구 분	연도별 시도별 자가변동률(%)				
	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전 국	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70
서 울	0.38	1.21	2.66	2.69	2.97
부 산	1.73	1.57	2.28	3.09	4.17
대 구	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93
인 천	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74
광 주	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82
대 전	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45
울 산	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35
세 종	5.98*	5.50	4.53	4.57	4.78
경 기	1.04	0.91	1.24	1.73	2.23
강 원	1.79	1.29	1.76	2.64	2.92
충 북	1.09	1.02	1.69	1.90	1.92
충 남	0.88	0.78	1.39	1.51	1.90
전 북	1.43	1.04	1.58	2.31	2.15
전 남	1.35	0.96	1.80	2.80	2.60
경 북	1.40	1.49	2.42	2.65	2.54
경 남	1.67	1.49	1.97	2.23	2.36
제 주	1.25	1.42	3.73	7.57	8.33

* 세종시는 '12.7.1일 출범으로 연기군의 자가 상승분을 반영한 연간 변동률임

'16년 시·군·구별로는 전국적으로 자가 안정세가 지속되고 있는 가운데 제주 서귀포시, 제주 제주시, 부산 해운대구 등의 순으로 자가가 상승하였다.

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황

〈표 8-1-3〉 변동률 상위 5개 지역

순위	지역	변동률 (%)	주요사유(추정)	주요 읍면동(%)
1	제주 서귀포시	8.79	제2공항 발표 이후 인근지역 투자수요 지속	표선면(11.47), 성산읍(11.05), 남원읍(10.33)
2	제주 제주시	8.05	제2공항 발표 이후 개발 가능한 토지수요 증가	구좌읍(11.61), 조천읍(10.24), 애월읍(9.36)
3	부산 해운대구	7.41	센텀2지구, 동해남부선 개통 등 호재와 재개발사업 진척	송정동(8.22), 우동(8.16), 중동(8.08)
4	부산 남구	4.87	우암 및 감만 뉴스테이 사업 등 재개발사업 진척	우암동(7.67), 감만동(5.91), 용호동(5.14)
5	세종시	4.78	행복도시 개발 진척과 기반시설 등 성숙도 증가	종촌동,고운동,아름동(6.16), 어진동,도담동 (5.71), 반곡동,소담동,보람동,대평동(5.22)

〈표 8-1-4〉 연도별 시군구별 변동률 상위 5개지역

순위	2012		2013		2014		2015		2016	
	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)
1	세종시	5.98	세종시	5.50	대구 달성군	4.71	제주 서귀포	7.97	제주 서귀포	8.79
2	경기 하남시	3.41	경기 하남시	3.78	세종시	4.53	제주 제주	7.32	제주 제주	8.05
3	대전 동구	2.61	경북 예천군	3.08	제주 서귀포	4.48	전남 나주	5.33	부산 해운대	7.41
4	대구 달성군	2.56	서울 송파구	3.01	전남 나주시	4.46	전남 구례	5.11	부산 남구	4.87
5	강원 평창군	2.56	서울 강남구	2.62	서울 강남구	4.22	대전 유성	5.00	세종	4.78

반면, 경남 거제시, 울산 동구는 조선 경기 불황에 따른 부동산 수요 감소로 하락하였으며 인천 옹진군, 전남 목포시, 경남 통영시 순으로 낮게 상승하였다.

〈표 8-1-5〉 변동률 하위 5개 지역

순위	지역	변동률 (%)	주요사유(추정)	주요 읍면동(%)
1	경남 거제시	-0.48	조선 경기 불황에 따른 부동산 수요 감소	장평동(-3.39), 아양동,아주동(-1.76) 능포동,두모동(-1.59),
2	울산 동구	-0.41	조선 경기 불황에 따른 부동산 수요 감소	방어동(-1.02), 미포동,동부동,서부동(-0.99), 주전동(0.03)
3	인천 옹진군	0.95	개발사업 부재와 도서 지역 토지수요 감소	연평면(0.11), 자월면(0.23), 덕적면(0.66)
4	전남 목포시	1.01	구도심 건물 노후화 등에 따른 거래 부진	대안동,창평동,명륜동,죽동(-0.38), 복만동, 보광동1가~3가(-0.33), 축복동1가~3가(-0.10)
5	경남 통영시	1.02	조선업 경기 침체와 도서지역 토지수요 감소	봉평동,도남동(-0.37), 한산면(-0.05), 북신동(0.14)

〈표 8-1-6〉 연도별 시군구별 변동률 하위 5개지역

순위	2012		2013		2014		2015		2016	
	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)	행정 구역명	변동률 (%)
1	인천 중구	-0.94	서울 용산구	-2.11	인천 강화군	-0.11	인천 강화	0.55	경남 거제시	-0.48
2	인천 옹진군	-0.27	인천 중구	-0.23	강원 태백시	0.19	충남 태안	0.71	울산 동구	-0.41
3	인천 동구	-0.15	강원 태백시	-0.18	강원 속초시	0.26	경기 연천	0.73	인천 옹진군	0.95
4	서울 성북구	-0.11	인천 강화군	-0.16	경기 연천군	0.27	경기 가평	0.84	전남 목포시	1.01
5	서울 은평구	-0.09	인천 옹진군	-0.16	경기 동두천	0.27	경기 동두천	0.85	경남 통영시	1.02

나. 지역별 지가동향

1) 수도권

수도권(2.53%)은 서울, 경기를 중심으로 한 부동산 경기 회복세로 서울(2.97%), 경기(2.23%), 인천(1.74%)의 순으로 상승하며 전년대비(2.19%) 상승폭이 확대되었다.

서울은 강남구(3.82%), 마포구(3.68%), 강서구(3.24%) 순으로 상승한 가운데 강남구는 국제교류복합지구 개발 기대감과 신사동 등 일대 상권 수요 증가로 상승하였으며 마포구와 강서구는 홍대상권 확장, 마곡지구 성숙도 증가 등의 영향으로 상승하였다.

경기는 고덕국제신도시 및 미군기지 이전 등 각종 개발호재로 가격 상승을 주도한 경기 평택시(4.22%), 인천은 청라지구 및 검단신도시 개발 기대감 등으로 인천 서구(2.07%)가 상승세를 주도하였다.

2) 강원권

강원지역(2.92%)은 원주시(3.98%), 속초시(3.45%), 양양군(3.37%) 등의 순으로 상승하여 전년대비(2.64%) 상승폭이 확대된 가운데 원주시는 혁신도시 개발과 제2영동고속도로 개통 등의 영향으로 상승하였으며, 속초시와 양양군은 동서 및 동해고속도로 개통에 따른 외지인 투자수요로 상승하였다.

3) 충청권

세종(4.78%), 충북(1.92%), 충남(1.90%)지역은 충남 공주시(2.92%), 충북 음성군(2.69%), 충북 단양군(2.31%) 등의 순으로 상승하며 모든 시군구에서 상승한 가운데 세종시는 행복도시 개발 진척과 성숙도 증가로 상승하였으며 충남 공주시는 서울-세종간 고속도로 기대감과 전원주택 수요로 충북 음성군은 혁신도시 인근 배후지 및 공업지역 수요로 상승하였다.

4) 호남권

호남권의 지가동향은 광주(2.82%), 전남(2.60%), 전북(2.15%)지역은 전남 여수시(3.59%), 광주 광산구(3.56%), 전남 담양군(3.13%) 순으로 상승하여 모든 시군구에서 상승을 기록한 가운데 전남 여수시는 해안가 등 관광객 증가에 따른 상권 활성화로 상승하였으며, 광주 광산구는 신가지구 및 운남2지구 개발의 영향으로 상승, 전남 담양군은 담양~순창간 도로확장 공사, 담양일반산단 조성 등 개발사업 일대 토지수요로 상승하였다.

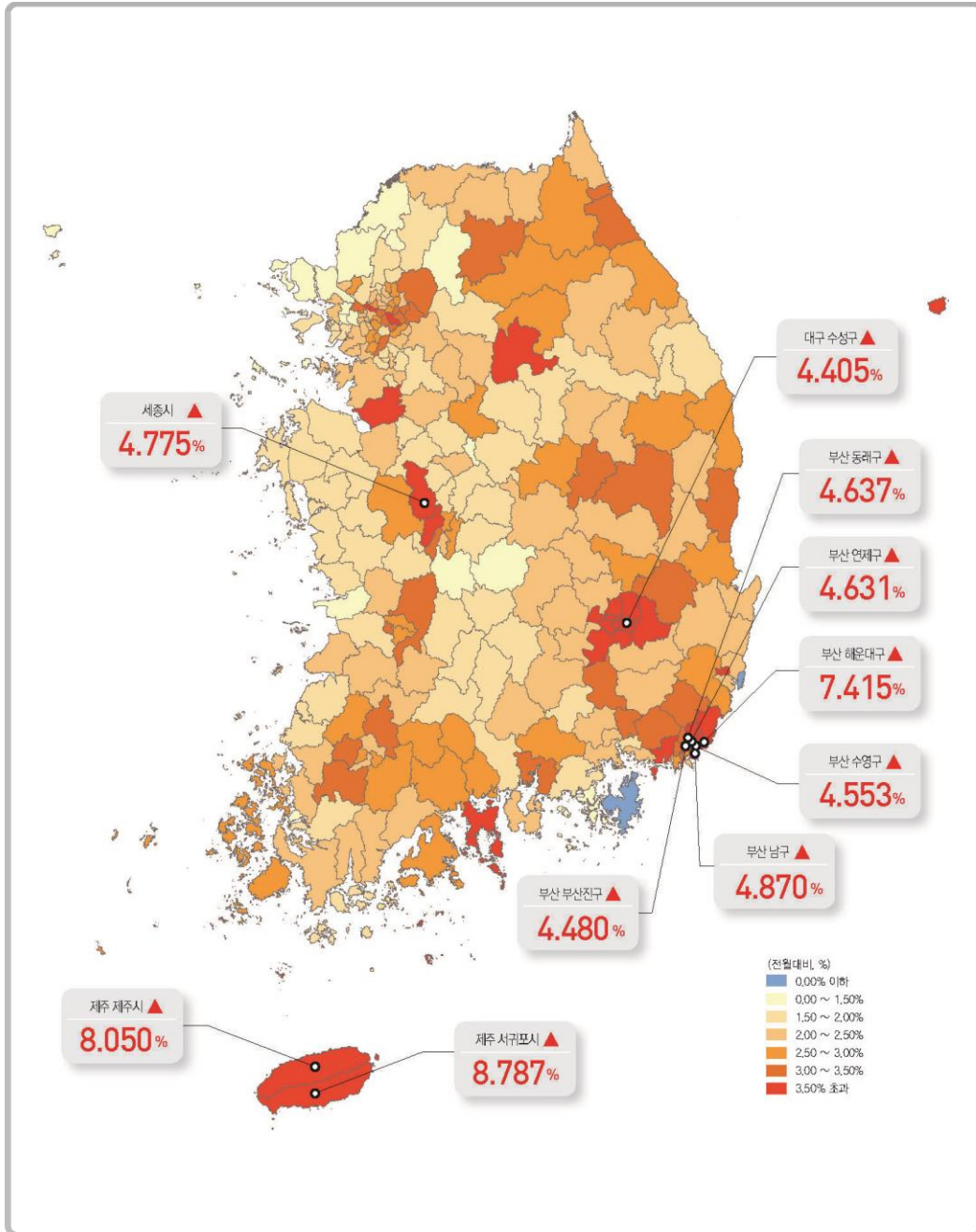
5) 경상권

경상지역은 부산(4.17%), 대구(3.93%), 경북(2.54%), 경남(2.36%) 순으로 상승한 가운데 부산은 아파트 분양시장 활황 및 동해남부선 개통 등의 영향으로 해운대구(7.41%), 남구(4.87%) 순으로 가장 높은 상승률을 기록하였다. 대구는 수성구(4.41%), 달성군(4.40%) 순으로 수성의료지구 인근 농지수요, 국가산단, 도시철도 연장개통 등의 개발호재로 상승세를 주도하였다.

6) 제주

제주지역(8.33%)은 서귀포시(8.79%), 제주시(8.05%) 순으로 상승하여 제2공항 발표('15.11) 이후 인근지역의 투자수요와 혁신도시 등 개발호재, 관광지 인근 개발수요로 전국에서 가장 크게 높은 지가상승률을 보였으며, 전년 대비(7.57%) 상승폭이 소폭 확대되었다.

〈그림 8-1-2〉 '16년 시군구별 누계 지가변동률 색인도



〈표 8-1-7〉 2016년 시·도별 지가변동률 용도지역별 현황

(단위 : %)

행정 구역	평균	용 도 지 역 별								
		주거	상업	공업	녹지	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림	자연 환경 보전
전국	2.700	3.102	2.436	1.717	2.293	1.680	2.097	2.748	1.984	1.292
서울	2.974	3.201	2.370	2.248	1.784	-	-	-	-	-
부산	4.174	4.589	5.546	1.884	3.035	-	-	-	-	1.153
대구	3.931	4.485	3.501	2.110	3.480	-	0.600	-	0.923	1.327
인천	1.737	2.217	1.314	1.552	1.020	0.799	0.882	1.303	0.633	-
광주	2.823	2.804	2.397	2.755	3.252	2.465	1.475	2.372	4.075	-
대전	3.448	4.203	2.806	2.157	2.094	1.615	1.631	2.680	0.982	0.474
울산	2.351	3.143	2.313	0.749	2.138	2.156	2.504	3.153	2.035	2.681
세종	4.775	4.580	6.199	3.153	4.192	3.953	5.159	4.973	3.817	12.138
경기	2.231	2.539	1.352	1.843	1.931	1.454	1.643	2.517	2.349	0.297
강원	2.924	3.907	2.439	1.449	2.946	1.886	2.343	2.983	1.777	1.337
충북	1.919	2.399	1.113	2.120	1.529	1.388	1.494	2.518	1.134	1.539
충남	1.898	2.464	1.964	1.549	1.719	1.208	1.667	1.941	1.429	0.960
전북	2.151	2.696	2.121	0.113	2.129	1.598	1.915	2.271	1.858	0.804
전남	2.603	3.265	2.129	1.434	3.312	1.891	2.439	2.752	2.245	2.205
경북	2.541	3.159	2.182	1.095	2.557	1.904	1.946	2.814	2.301	1.348
경남	2.359	2.956	2.649	1.347	2.295	1.677	1.683	2.321	2.016	0.857
제주	8.332	8.414	6.471	3.486	8.140	6.935	7.643	10.063	4.233	2.271

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황

〈표 8-1-8〉 2016년 시·도별 지가변동률 이용상황별 현황

(단위 : %)

행정 구역	평균	이 용 상 황 별						
		전	답	대		임야	공장	기타
				주거용	상업용			
전국	2.700	2.691	2.338	3.167	2.579	1.684	1.829	0.806
서울	2.974	2.333	3.452	3.396	2.534	1.451	2.041	-
부산	4.174	3.858	4.942	4.490	4.704	2.011	1.971	-
대구	3.931	3.149	4.560	4.497	3.761	1.466	2.220	-
인천	1.737	1.451	1.336	1.725	1.873	0.445	1.719	-
광주	2.823	2.885	4.373	2.840	2.747	2.395	2.480	-
대전	3.448	2.350	1.519	4.855	3.042	0.841	2.085	-
울산	2.351	2.072	2.668	3.106	2.278	1.965	0.756	-
세종	4.775	4.298	5.185	4.554	6.695	3.402	3.840	-
경기	2.231	2.318	2.273	2.746	1.893	1.472	2.000	0.630
강원	2.924	2.828	2.796	3.738	3.010	1.570	1.645	0.488
충북	1.919	1.747	1.546	2.072	1.657	1.275	3.202	0.495
충남	1.898	1.894	1.499	2.144	2.321	1.293	1.834	1.094
전북	2.151	2.173	2.089	2.619	2.353	1.568	-0.274	-
전남	2.603	2.658	2.795	3.043	2.406	1.901	1.000	1.953
경북	2.541	2.591	2.405	2.912	2.383	1.830	1.535	-
경남	2.359	2.242	2.299	2.823	2.851	1.160	1.597	1.498
제주	8.332	8.785	4.620	8.296	7.647	7.516	4.472	-

2. 2017년 상반기 지가변동률 현황

'17년 6월까지 전국 지가는 1.84% 상승하여 전년 대비(1.00%) 상승폭이 소폭 확대된 가운데 세종(3.00%), 부산(2.88%), 제주(2.65%) 순으로 상승하여 행복도시, 제2공항 등 개발호재와 주택재개발사업 진척 등이 활발한 지역을 중심으로 상승하였다.

〈표 8-1-9〉 2017년 상반기 시·도별 용도지역별 지가변동률 현황

(단위 : %, '17. 6월 기준 누계)

행정 구역	평균	용도지역별								
		주거	상업	공업	녹지	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림	자연 환경 보전
전국	1.842	2.073	1.818	1.219	1.531	1.065	1.333	1.784	1.401	1.124
서울	2.096	2.200	1.789	2.222	0.972	-	-	-	-	-
부산	2.879	3.116	3.669	1.684	1.801	-	-	-	-	0.868
대구	2.090	2.511	1.775	1.028	1.451	-	1.392	-	2.454	1.100
인천	1.450	1.554	1.780	1.424	0.878	1.075	0.553	1.061	1.710	-
광주	2.078	2.168	1.606	1.602	2.442	-0.528	-0.256	1.512	0.430	-
대전	1.532	1.718	1.957	0.580	0.941	1.495	0.405	2.326	0.936	0.204
울산	1.502	2.201	2.071	-0.485	1.613	1.714	0.986	2.298	1.606	1.168
세종	3.003	2.889	2.895	1.646	2.690	3.253	3.440	3.723	2.725	2.207
경기	1.686	1.796	1.476	1.334	1.571	0.863	1.229	1.795	1.582	1.159
강원	1.853	2.366	1.385	0.709	1.804	1.390	1.612	1.979	1.339	0.777
충북	1.212	1.511	0.669	0.851	1.115	1.104	1.074	1.539	0.688	1.460
충남	1.212	1.541	0.959	0.646	1.191	0.688	1.113	1.323	0.888	0.805
전북	1.586	1.890	1.250	-0.268	1.965	1.465	1.468	1.820	1.440	0.937
전남	1.839	2.275	1.367	0.786	2.243	1.281	1.695	2.167	1.769	1.744
경북	1.588	1.946	1.298	0.930	1.452	1.215	1.314	1.838	1.480	0.785
경남	1.489	1.858	1.439	0.596	1.447	1.114	1.248	1.538	1.561	1.239
제주	2.650	2.939	2.424	1.028	2.471	1.107	1.641	2.766	0.417	0.033

제1장 지가변동률 조사의 목적 및 현황

〈표 8-1-10〉 2017년 상반기 시·도별 이용상황별 지가변동률 현황

(단위 : %, '17. 6월 기준 누계)

행정 구역	평균	이 용 상 황 별						
		전	답	대		임야	공장	기타
				주거용	상업용			
전국	1.842	1.686	1.636	2.034	1.819	1.189	1.236	1.222
서울	2.096	1.108	3.362	2.392	1.768	0.812	2.396	-
부산	2.879	2.804	2.193	3.140	3.236	1.175	1.686	-
대구	2.090	1.439	2.035	2.372	2.135	0.541	1.413	-
인천	1.450	1.036	1.346	1.432	1.578	1.345	1.373	-
광주	2.078	2.095	3.081	2.144	1.938	0.965	2.513	-
대전	1.532	1.531	0.353	1.512	1.527	0.886	0.758	-
울산	1.502	1.881	1.933	1.940	1.964	1.081	-0.407	-
세종	3.003	4.535	3.736	2.847	3.425	2.452	1.128	-
경기	1.686	1.668	1.788	1.660	1.683	1.240	1.460	0.269
강원	1.853	1.873	1.648	2.155	1.779	1.059	0.764	0.013
충북	1.212	1.286	0.851	1.087	1.260	1.360	0.944	1.589
충남	1.212	1.170	1.090	1.355	1.319	0.925	0.881	1.730
전북	1.586	1.706	1.569	1.746	1.737	1.223	-0.563	-
전남	1.839	1.971	2.022	2.027	1.753	1.324	0.547	2.584
경북	1.588	1.569	1.567	1.833	1.400	0.879	1.144	0.421
경남	1.489	1.561	1.611	1.728	1.624	0.935	0.750	0.955
제주	2.650	2.353	5.900	2.888	2.639	2.204	1.619	-

02 Chapter | 지가변동률 조사방법 및 변천

제 1 절 | 조사방법

1. 조사대상

지가변동률 조사는 표본을 추출하여 조사함으로써 모집단 전체의 변동 추세를 파악하는 통계적 방법으로 실시되고 있다. 통계 조사모집단은 거래의 대상이 되는 전국의 모든 토지 중 도로, 하천 등 특수필지를 제외한 토지로, 표본은 전국 조사모집단 약 2,680만여 개별 토지 중에서 통계적 방법에 따라 80,000개의 필지를 선정하였다.

지가변동률 조사는 전국 250개 시·군·구(비자치구 포함), 3,135개 기초구역(읍면동)을 기초단위로 하여 월별 1회, 연간 12회 조사·발표된다. (조사기준일 : 해당 월의 다음달 1일)

표본지 조사는 한국감정원에 의뢰하여 모든 개별 표본지의 가격을 조사·평가하고, 조사결과를 전산통계 처리하여 지가변동률을 산정하게 된다.

표본지의 가격을 조사할 때에는 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 시장가치로 조사하게 된다.

2. 표본의 배분 및 추출

시·군·구 및 기초구역의 조사대상 필지 수와 면적 등의 정보와 시·군·구 및 기초구역별 평균지가지수의 표본오차를 고려한 다양한 목표 오차 수준에 따른 표본지 규모를 산출 한 후 최적의 표본지 적정규모를 결정하고 통계작성단위인 시·군·구 및 기초구역별 지가변동률 통계의 신뢰성을 유지하기 위한 표본크기를 결정 및 배분하였다.

표본 추출은 기초구역에서 각 용도지역별 표본배분 후 각 용도지역 내에서 세부층에 따라 정렬 후 계통추출법을 적용함으로써 내재적 층화(implicit stratification)가 이루어도록 하였다.

〈표 8-2-1〉 표본 층화 기준

구분	'16년 표본설계 층화 기준	
	층	토지이용상황
주거지역	층1	대지(주거용)
	층2	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층3	기타(전, 답, 임야, 특수토지)
상업지역	층4	대지(주거용), 기타(전, 답, 임야, 특수토지)
	층5	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
공업지역	층6	대지(주거용, 상업용, 주상복합용), 기타(전, 답, 임야, 특수토지)
	층7	대지(공업용)
녹지지역	층8	대지(주거용, 상업용, 주상복합용, 공업용)
	층9	전, 답
	층10	임야, 특수토지
보존관리지역	층11	대지(주거용) 대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층12	전, 답
	층13	임야, 특수토지
생산관리지역	층14	대지(주거용) 대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층15	전, 답
	층16	임야, 특수토지
계획관리지역	층17	대지(주거용)
	층18	대지(상업용, 주상복합용, 공업용)
	층19	전, 답
농림지역	층20	임야, 특수토지
	층21	대지(주거용, 상업용, 주상복합용, 공업용)
	층22	전, 답
자연환경	층23	임야, 특수토지
	층24	대지(주거용) 대지(상업용, 주상복합용, 공업용) 전, 답, 임야, 특수토지

〈표 8-2-2〉 시·도별 표본지의 용도지역별 분포현황

(단위 : 필지)

시도	합계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	보전 관리	생산 관리	계획 관리	농림 지역	자연 환경
전국	80,000	16,657	6,636	2,870	13,351	7,144	7,052	13,548	10,756	1,986
서울	3,256	2,123	705	145	283	-	-	-	-	-
부산	2,083	992	452	181	455	-	-	-	-	3
대구	1,836	839	393	119	445	-	3	-	11	26
인천	1,825	576	246	141	341	112	68	210	131	-
광주	1,567	668	233	80	495	18	29	35	9	-
대전	1,364	559	138	56	494	39	19	30	22	7
울산	1,267	384	143	108	414	46	45	43	66	18
세종	459	91	43	20	52	45	40	103	59	6
경기	11,261	2,845	876	388	2,727	785	700	1,669	1,186	85
강원	6,438	1,037	475	209	900	588	627	1,377	902	323
충북	4,794	638	283	154	730	594	531	990	721	153
충남	6,416	698	258	181	781	707	820	1,592	1,281	98
전북	6,881	863	442	133	828	781	982	1,470	1,252	130
전남	9,392	1,103	561	229	1,159	1,114	1,136	1,839	1,802	449
경북	10,802	1,443	652	322	1,431	1,284	1,043	2,301	1,985	341
경남	9,244	1,569	643	373	1,453	953	930	1,685	1,326	312
제주	1,115	229	93	31	363	78	79	204	3	35

〈표 8-2-3〉 시·도별 표본지의 이용상황별 분포현황

(단위 : 필지)

시도	합계	주거용	상업용	공장용	전	답	임야
전국	80,000	20,661	10,632	2,416	18,318	15,847	12,096
서울	3,258	1,543	1,428	46	108	5	128
부산	2,084	920	607	142	154	61	200
대구	1,836	699	597	113	187	105	135
인천	1,825	602	388	149	264	203	219
광주	1,567	569	386	64	137	277	134
대전	1,364	474	364	54	234	110	128
울산	1,267	333	249	98	182	202	203
세종	459	110	53	22	116	93	65
경기	11,260	3,080	1,885	598	2,540	1,650	1,504
강원	6,438	1,530	601	133	1,847	759	1,565
충북	4,794	1,057	465	138	1,455	984	689
충남	6,416	1,330	489	130	1,594	1,912	959
전북	6,881	1,583	599	93	1,544	2,087	975
전남	9,391	1,967	705	139	2,454	2,535	1,577
경북	10,803	2,327	858	228	2,956	2,686	1,747
경남	9,242	2,226	842	253	2,128	2,177	1,615
제주	1,115	311	116	16	418	1	253

3. 지가변동률 산정

지가변동률은 기준시점의 지가지수와 비교시점의 지가지수를 비교하여 산정한다.

- 월별 지가변동률 = $\left(\frac{\text{금월 지가지수}}{\text{전월 지가지수}} - 1 \right) \times 100$
- 누계 지가변동률 = $\left(\frac{\text{비교시점 지가지수}}{\text{전년말 지가지수}} - 1 \right) \times 100$

가. 지가지수

지가변동률 통계분석 연구결과에 따라 표본지수 및 가중치 등 지가지수 조사체계가 변경됨으로써 2016. 12. 1을 기준(100)으로 하여 매 월별 지수율을 산정한다.

나. 지가지수 산정항목

- 1) 행정구역별 : 전국, 수도권, 지방권, 대도시(7대 도시), 시지역, 군지역, 시·도, 시·군·구, 기초구역(읍·면·동별) 지수산정
- 2) 용도지역별 : 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역, 관리지역(보전, 생산, 계획관리지역), 농림지역, 자연환경보전지역별 지수 산정
- 3) 이용상황별 : 실제 토지이용상황을 기준으로 전, 답, 주거용(대), 상업용(대), 임야, 공장용지, 기타별 지수 산정
- 4) 기 타 : 지가변동률 활용도 제고를 위해 5종 보조지수 산정(역세권, 혁신도시, 산업단지, 농지, 실질지가지수)

다. 가중치

표본 모집단의 지가총액을 기준으로 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별로 가중치를 산출한다.

제 2 절 | 지가변동률 조사체계의 변천

1. 1975년~1986년

1975년에 지가변동률 조사를 처음 시작할 당시에는 매년 1회(10월 1일) 또는 2회(10월 1일, 4월 1일)에 걸쳐 시점을 정하여 기준지가 고시지역에 대한 인근지역의 지가변동률 및 전국의 지가변동상황을 조사하였다. 국토교통부장관의 조사·평가의뢰를 받은 감정평가사(구, 토지평가사)가 12,000~20,000개의 표본지에 대한 가격변동상황을 조사하여 평가한 가격을 단순 산술평균하여 지목별 평균과 전국 평균을 산정하였다.

이와 같은 방법으로 1986년까지 실시되어 오던 지가변동률 조사는 표본지의 가격을 단순산술평균하여 변동률을 산정하는 통계적 이론모형 적용상의 불합리한 점이 제기되었으며, 급격한 지가상승을 즉시 포착하여 시의적절한 대응책을 수립하는 데에는 미흡하다는 단점이 지적되었다.

2. 1987년~1989년

기존 지가변동률 조사의 신뢰성을 제고하고 정책활용의 시의성을 높이 고자, 1987년부터는 매년 분기별로 4회 지가변동률 조사를 실시하는 한편, 전국을 시·군·구 단위로 세분하여 지역별·용도지역별·지목별로 지가지수 및 지가변동률을 산정·발표하였다.

또한 지가지수는 지역별·용도지역별 지가총액을 감안하여 산정된 가중치를 적용하는 가중총화법으로 산정토록 개선되는 등, 1987년이후 지가변동률 조사의 주요 개선사항을 살펴보면 다음과 같다.

- ① 지가변동률 표본지는 시·군·구 단위지역별로 용도지역별, 지목별 면적·필지수·지가수준 등에 대한 지역분석을 실시한 후 도시지역과

비도시지역으로 구분하여 선정되었음.

- ② 매분기 익월 1일(1월 1일, 4월 1일, 7월 1일, 10월 1일)을 기준으로 연4회 지가변동률을 조사·산정함.
- ③ 지가지수 산정은 지역별로 용도지역별·지목별로 산정하며, 용도지역별 지가지수는 가중총화법, 지목별 지가지수는 산술평균법을 적용하여 산출됨.

3. 1990년

「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에 의하여 우리나라의 공적지가체계가 일원화되어 매년 1월 1일을 기준일로 조사하여 지가를 공시하게 됨에 따라 공적지가체계의 다원화를 방지하고, 매년 1월 1일이 기준시점인 공시지가를 활용할 때 시점수정에 활용되는 지가변동률의 공신력을 제고하기 위해서는 지가변동률 조사체계를 공시지가 조사체계와 연계시킬 필요가 있었다.

이에 따라 1990년부터는 지가변동률 조사체계를 다음과 같이 변경하였다.

- ① 지가변동률 조사표본지는 1990년 1월 1일 기준 공시지가 표준지중에서 대표성이 인정되는 필지를 선정함.
- ② 전국의 표본지 총수는 공시지가 표준지 30만개의 5%수준인 15,000개로 함.
- ③ 지가지수 가중치는 지역간 토지가격에 맞도록 1990년 1월 1일 기준 공시지가를 적용하여 조정함.

4. 1991년~1992년

정부의 토지공개념 관련법령 시행 및 토지정책 자료로서의 지가변동률의 활용도가 제고됨에 따라 과거 15,000개의 표본지로서는 전국의 지가변동

상황을 파악하기에는 다소 미흡한 점이 없지 않았다.

그리하여 1991년 1월 1일을 기준으로 표본지의 수를 공시지가 표준지 수의 10% 수준인 31,500개로 늘려 지가변동률 조사통계의 신뢰도 및 활용도를 높였으며, 표본지 수의 증가에 따라 가중치를 조정하는 등 지가변동률 조사체계를 개편하게 되었다.

5. 1993년~1994년

지가변동률은 토지정책 수립과 토지공개념제도의 시행에 필요한 기초 자료로 활용되고 토지와 관련된 각종 조세 및 부담금산정 등 국민의 재산상 이해와 직결되는 자료로서 통계의 신뢰성이 요구되었다.

따라서 그동안의 조사체계를 분석하고 개선방안을 모색하기 위하여 1992년 4월 22일 서울대학교부설 통계연구소에 “지가변동률 조사체계 개선을 위한 연구용역”을 의뢰하였다.

연구용역 결과(1992년 10월 18일 완료), 기존 조사방법상 목표모집단(우리나라의 거래 가능한 모든 토지)과 조사모집단(공시지가 표준지)간의 불일치 등 일부 문제점이 지적되었다.

이에 따라 기존의 31,500개의 표본지 수를 유지하는 가운데 시·군·구별로 균일한 신뢰도를 나타내는 표본수 배분기준에 따라 표본지를 배분토록 하고, 가중치의 현실반영도를 높이며 지가지수 산정식을 통계적 방법으로 재검토·조정하는 등 1993년부터 다음과 같이 지가변동률 조사체계를 개편하였다.

- ① 지가변동률 표본지 추출 모집단을 공시지가 표준지에서 거래의 대상이 되는 전국의 모든 토지(개별공시지가 산정대상 약 2,600만 필지)로 확대함.

- ② 표본지 수는 지가총액의 비중(가중치)에 따라 용도지역별·지목별로 배분한 후, 지가수준을 상·중·하로 계층화하여 각층의 필지수에 따라 비례배분하였으며 이 과정에서 표본추출은 계통추출(Systematic Sampling) 방법을 이용하였음.
- ③ 지목별 지가지수 산정방법을 산술평균방법에서 가중층화법으로 변경하고 지가지수 산정도 표본지들의 지가총액비율에서 개별표본지의 지가변동률의 평균으로 변경함.

6. 1995년~1997년

1995년초 경기도 남양주시 등 34개 도·농복합형태의 통합시를 설치하고, 기존의 직할시를 광역시로 변경하였으며, 서울특별시·부산광역시 등에 8개의 자치구를 설치하는 등 대규모 행정구역 개편이 이루어졌다.

이러한 시·군 통합, 광역시 등의 구분 및 행정경계조정의 행정구역 개편이 대다수 지역에서 일어나고 행정구역 개편지역의 면적·토지 필지수 및 지가총액이 변경됨에 따라 가중치 등에 영향을 미치는 등 지수체계를 유지할 수 없는 상황이 발생하였으므로 행정구역 개편사항을 반영하여 1995년 1/4분기부터 지가변동률 조사체계를 개편하였다.

7. 1998년

그동안 조사·발표되고 있는 지가변동률 조사체계는 1992년 국토교통부에서 서울대학교부설 통계연구소의 연구용역 결과를 토대로 구축하였으나 그간 사회·경제여건이 많이 변화됨에 따라, 표본수와 가중치의 적정성 등의 분석 및 조사체계의 개선을 위하여 1996년 12월에 동 통계연구소에 제2차 연구용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 현행 지가변동률 조사는 1991년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 표본설계된 조사방법에 따라 조사되고 있으나 행정구역의 통폐합과 분할·변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 향상시킬 수 있도록 동 연구결과에 의거 지가변동률 분석의 기초가 되는 1996년 개별공시지가 전산자료를 활용하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역 중 비도시지역을 국토이용관리법 제6조의 규정에 의한 준도시·농림·준농림·자연환경보전지역으로 구분하여 각 시·군·구 평균 지가지수에 대한 표본오차를 줄이고 지가변동률의 유용성을 제고하였음.
- ② 표본수는 각 시·군·구의 평균 지가지수의 목표오차를 0.5%로 유지하고 용도지역별 지가지수 표본오차를 1.5%로 유지하도록 최소 표본크기를 적용하여 총 표본수를 38,000개로 확대되었음.
- ③ 표본의 추출은 용도지역의 구분에 따라 층화하였고, 각 용도지역에 대하여 토지이용상황에 따라 2~4개의 층을 구성하여 총 21개로 층화하여 각층의 지가총액의 비중에 따라 계통추출(Systematic Sampling) 방법을 이용하였음.
- ④ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 1996년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음

8. 1999년~2002년

지가변동률 조사단위인 시·군·구는 지역적 범위가 광범위하여 각종

토지정책의 기초자료로 활용하는데 다소 미흡한 점이 있었으며, 또한 지방자치제가 정착됨에 따라 보다 세분화된 지역정보가 요구되었다.

따라서, 시·군·구별 조사를 보다 세분하여 읍·면·동별 지가변동률 산정을 위해서는 통계의 신뢰도를 확보할 수 있는 적정 표본규모 확보의 필요성이 제기되었다.

이에 따라 공시지가 표준지수의 10%선인 45,000필지로 시·군·구별 조사단위의 표본수를 확대하여 표본을 재설계하는 한편, 지가변동률의 안정성 및 연속성을 유지하기 위하여 1998년 개별공시지가를 기초로 용도 지역별, 이용상황별 가중치를 조정하는 등 조사체계를 개편하였다. 한편, 지가변동률 통계자료의 신뢰도 제고를 위하여 2001년에는 토지이용상황 조사방법을 보완하는 등 토지특성조사 방법을 개선하였고 2002년에는 2)조사구별 표본지 현황 통계표를 신설하고 조사기간을 늘리는 등 조사 체계를 개선하였다.

9. 2003년

사회·경제적 여건의 급격한 변화를 반영하기 위하여 기존의 지가변동률 조사체계 중 표본수와 가중치의 적정성 분석 등에 대한 보완 및 개선을 위하여 2003년 1월에 한국감정평가연구원(현, 한국부동산연구원)에 지가변동률 조사체계 개선을 위한 연구용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 2002년까지 지가변동률 조사체계는 1998년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 표본설계된 조사방법에 의하여 조사하였으나, 동 방법은 행정구역의 통폐합과 분할·변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

2) 조사구(enumeration district)는 통계조사를 위하여 구성되었던 인위적인 집락(cluster)으로서 인구 및 주택 센서스 경우에는 사람 또는 주택이 조사구를 구성한다(이계오외 3명, 「표본조사론」, 한국방송대학교출판부, 2002, p140)

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 보다 향상시키기 위하여 지가변동률 분석의 기초가 되는 2002년 개별공시지가 전산자료를 활용하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역은 기존의 국토이용관리법과 도시계획법이 통합되어 제정된 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제6조의 규정에 의하여 도시·관리·농림·자연환경보전지역으로 개편되었음.
- ② 각 시·군·구는 읍·면·동 행정단위를 기초로 지리적 인접성과 용도지역 분포, 지가형성 및 변동요인이 유사한 지역에 따라 조사구가 설정되었으며, 용도지역과 이용상황을 기초로 개별 조사구내 필지들을 20개 층으로 층화되었음.
- ③ 조사구별·층별 표본수는 각 조사구와 층의 지가총액 비중에 따라 배분되었으며, 시·군·구의 용도지역별·이용상황별 개별토지의 필지수나 지가총액의 비중이 일정규모 이하인 경우에는 이를 고려하지 않았음. 다만, 표본지가 배분된 용도지역에 대해서는 통계의 신뢰성을 유지하기 위하여 시·군·구 용도지역별로 최소 표본지 수를 배분되었음.
- ④ 표본의 추출은 각 조사구별, 층별 모집단을 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출(Systematic Sampling)방법을 사용함으로써 지가수준별로 비교적 고르게 표본지가 추출되도록 하였음
- ⑤ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 2002년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음
- ⑥ 지가지수 기준년도를 2003년 1월 1일로 변경하였음

10. 2004년~2005년

사회·경제적 여건의 급격한 변화를 반영하기 위하여 기존의 지가변동률 조사체계 중 표본수와 가중치의 적정성 분석 등에 대한 보완 및 개선을

위하여 2004년 1월에 한국감정평가연구원(현, 한국부동산연구원)에 지가변동률 조사체계 개선을 위한 연구용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 2003년 지가변동률 조사체계는 2002년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 표본설계된 조사방법에 의하여 조사하였으나, 동 방법은 행정구역의 통폐합과 분할·변경 및 용도지역의 변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 보다 향상시키기 위하여 지가변동률 분석의 기초가 되는 2004년 개별공시지가 전산자료를 활용하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역은 국토의계획및이용에관한법률 제6조의 규정에 의하여 도시·관리·농림·자연환경보전지역으로 개편되었음.
- ② 각 시·군·구는 읍·면·동 행정단위를 기초로 지리적 인접성과 용도지역 분포, 지가형성 및 변동요인이 유사한 지역에 따라 조사구가 설정되었으며, 용도지역과 이용상황을 기초로 개별 조사구내 필지들을 20개 층으로 층화되었음.
- ③ 조사구별·층별 표본수는 각 조사구와 층의 지가총액 비중에 따라 배분되었으며, 시·군·구의 용도지역별·이용상황별 개별토지의 필지수나 지가총액의 비중이 일정규모 이하인 경우에는 이를 고려하지 않았음. 다만, 표본지가 배분된 용도지역에 대해서는 통계의 신뢰성을 유지하기 위하여 시·군·구 용도지역별로 최소 표본지수를 배분되었음.
- ④ 표본의 추출은 각 조사구별, 층별 모집단을 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출(Systematic Sampling)방법을 사용함으로써 지가수준별로 비교적 고르게 표본지가 추출되도록 하였음.

- ⑤ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 2004년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음
- ⑥ '05년부터 지가지수 기준년도를 '05. 1. 1로 하고, 조사주기를 분기별에서 월별로 변경하고 동시에 민감한 변동을 감지하기 위하여 소수점 이하 둘째자리 표기에서 소수점 이하 셋째자리 표기로 개편함

11. 2006년~2007년

2007년 말까지 용도지역 중 관리지역이 세분화됨에 따라 현행 지가변동률 조사체계 중 표본수와 가중치 용도지역 배분 등에 대한 보완 및 개선을 위하여 2006년 9월에 한국부동산연구원에 지가변동률 조사 표본지 재설계 용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 2005년 설계된 지가변동률 표본지는 2004년 개별공시지가 전산자료에 기초하여 설계된 필지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제34조, 제35조, 부칙 제8조 제1항에 의거 관리지역의 세분화를 충분히 반영하지 못하고 있고, 2005년 이후 행정구역의 통폐합과 분할·변경 및 용도지역의 변경 등의 사유로 인한 지가지수 체계의 변경 및 용도지역과 토지이용상황별 지가수준의 변경 등 모집단의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 지가변동률 조사의 신뢰성을 보다 향상시키기 위하여 지가변동률 분석의 기초가 되는 2006년 개별공시지가 전산자료를 활용하되, 2007년 3월까지의 관리지역 세분화를 반영하여 표본수와 가중치를 조정하는 등 전반적인 조사체계를 다음과 같이 개편하였다.

- ① 용도지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조의 규정에 의하여 도시·관리·농림·자연환경보전지역으로 다시 개편하되 용도지역 중 관리지역의 세분화(보전관리, 생산관리, 계획관리)가 일부 반영

되었음.

- ② 각 시·군·구는 읍·면·동 행정단위를 기초로 지리적 인접성과 용도지역 분포, 지가형성 및 변동요인이 유사한 지역에 따라 조사구가 설정되었으며, 용도지역과 이용상황을 기초로 개별 조사구내 필지들을 22개 층으로 층화되었음.
- ③ 조사구별·층별 표본수는 각 조사구와 층의 지가총액 비중에 따라 배분되었으며, 시·군·구의 용도지역별·이용상황별 개별토지의 필지수나 지가총액의 비중이 일정규모 이하인 경우에는 이를 고려하지 않았음. 다만, 표본지가 배분된 용도지역에 대해서는 통계의 신뢰성을 유지하기 위하여 시·군·구 용도지역별로 최소 표본지수를 배분되었음.
- ④ 표본의 추출은 각 조사구별, 층별 모집단을 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출(Systematic Sampling)방법을 사용함으로써 지가수준별로 비교적 고르게 표본지가 추출되도록 하였음.
- ⑤ 행정구역별, 용도지역별, 이용상황별 가중치를 2006년 개별공시지가 전산자료를 기초로 지가총액의 비중에 따라 산정하여 가중치를 현실화하였음.

12. 2008년~2010년 8월

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본지 재설계(2007. 5)」 용역 결과를 반영하여 표본지 수를 57,000필지로 확대하기로 결정하였다.

또한 최근 행정구역 개편과 이용상황 변경을 반영하여 표본지를 설계하고 기존 조사구와 층화기준의 문제점을 분석하여 설문조사, 통계분석 등을 통해 조사의 정밀성을 제고하며 지가변동률 조사·평가보고서와 심사기준을 개선하여 조사체계의 신뢰성과 적정성, 공정성을 제고하고자 2007. 8. 22일 한국부동산연구원에 지가변동률 조사 표본지 재설계 용역을 의뢰하였다.

연구용역 결과에 따르면, 현행 지가변동률 조사·평가 대상 표본지는 그동안의 관리지역 세분화, 행정구역 개편, 용도지역 및 이용상황 변경을 반영한 적정 표본지수라 보기 어렵고, 관리지역 세분화 완료를 고려한 표본지 재설계와 계속적으로 이루어지는 행정구역 개편, 해당 시·군·구에 교체불가필지의 존재, 일단지내 2이상의 표본이 배분되어 표본지로서 대표성 상실, 이용상황 및 용도지역의 변경 등으로 인해 왜곡된 지가변동률 산정을 초래할 수 있는 것으로 분석되었다.

따라서, 이러한 변경을 반영한 표본지 재설계를 통해 산정오류를 최소화하여 지가변동률 조사체계의 신뢰성과 정밀성을 제고시키고자 다음과 같이 개편하였다.

- ① 증가된 57,000필지를 시·군·구 및 용도지역별 변동계수를 활용하여 시·군·구별로 배정하고, 이를 다시 지가총액에 비례하여 조사구별로 배정함
- ② 현행 조사구 체계를 개선하기 위해 지가변동률, 지가수준, 지가편차, 읍·면·동의 좌표 등 통계자료를 활용하고 2007년 이후 발생한 행정구역 개편, 용도지역 변경 등을 반영하여 지리적으로 인접하고 지가 변동성이 유사한 지역을 묶는 등 현행 조사구 체계를 전면적으로 개편함
- ③ 층화기준을 개별공시지가의 평균 가격이 유사한 토지이용상황을 하나의 층으로 하여 분류함으로써 층내 동질성을 높이며 층별 표준편차를 고르게 분포시킴
- ④ 2007년 4월 1일부터 12월 31일까지 관리지역 세분지정이 완료된 대구광역시 달성군 외 7개 지역에 대해 세부관리지역별로 가중치를 산정하였고 지가총액 비중에 비례하도록 표본지를 재분배함
- ⑤ 조사·평가보고서 중 표본지 교체사유 세부항목과 표본지 조사사항의 일반현황, 가격요인 분석 중 각종 개발사업현황 및 분석을 개선하였으며, 사전심사제도로 심사기준을 개선함

- ⑥ 북미지역의 부동산 평가제도 및 지가변동률과 유사한 지수체계를 살펴봄으로써 우리나라 지가변동률 조사 체계의 발전방안을 학문적으로 연구하고 통계적 기법을 파악하여 조사체계의 개선방안을 모색함

13. 2010년 9월~2011년

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 및 제도개선 연구(2010. 7)」 용역 결과를 반영하여 표본지를 재설계하였다.

이번 재설계로 관리지역 세분화 완료에 따른 통계 세분화와 최근 행정구역 개편과 이용상황 변경을 반영하였고 기존 조사구와 층화기준의 문제점을 분석하여 설문조사, 통계분석 등을 통해 조사의 정밀성을 제고하며 지가변동률 조사·평가보고서와 심사기준을 개선하여 조사체계의 신뢰성과 적정성, 공정성을 제고하였다.

- ① 현재 시점에서 이용상황과 가격형성요인의 유사한 정도에 근거 조사구의 구성요소인 읍면동을 변경이나 조사구를 조정함
- ② 조사구 배분기준의 보완과 층화의 안정성을 위해 23개 층에서 21개 층으로 조정함
- ③ 관리지역세분화가 완료된 개별필지의 세분내역을 반영하여 층화기준 및 가중치를 산정함
- ④ 금번 표본지 재설계의 배분은 감정평가사에 의한 중요한 표본지 추출과 조사구내 지역분석, 관리지역 세분화가 반영될 수 있는 임의적 배분방안을 적용함
- ⑤ 표본으로 선정된 필지를 감정평가사별로 집계하여 통계적으로 검증하고 GIS를 통해 분포상태를 공간적으로 검증함

14. 2012년 1월~2012년 9월

국토교통부는 「감정평가시장 선진화방안(’10.4)」의 일환으로 「지가변동률 조사·평가에 관한 규정」(국토해양부 훈령 제766호) 개정(’11.12.14) 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제125조 개정(’12.1.6)을 시행하였다. 이에 따라 한국토지주택공사, 한국감정평가사협회 등 분산된 업무 수행주체가 한국감정원으로 일원화되었고, ’12년 1월분 지가변동률 조사·평가업무부터 한국감정원이 수행하고 있다.

’12년 1월부터 지가변동률 표본지 조사·평가지 GIS 공간정보와 토지속성정보의 호환성을 강화하고, 시장에서의 체감지가를 보다 정확하게 반영할 수 있도록 실거래가격과의 연계성을 높였으며, 표본지 가격평가지 시점수정항목을 삭제하는 등 평가요령을 개선하여 평가결과의 신뢰성을 제고하였다.

15. 2012년 10월~2014년 11월

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 및 제도개선 연구(2012. 9)」 용역 결과를 반영하여 표본지를 재설계하였다.

이번 재설계는 용도지역 및 이용상황 변화, 행정구역 개편(세종특별자치시 등) 등을 반영한 최신 모집단으로 표본지를 재설계 하여 기존 조사구와 층화기준의 문제점을 분석하여 지가변동률 지표의 정확성, 활용성, 신뢰성을 제고하였다.

- ① 전국 250개 시군구, 57000필지 표본지 선정을 위해 표본추출단계에서 지역적인 편중을 막을 수 있도록 각 층에서 실제 이용상황과 본번, 부번에 따라 정렬 후 할당된 개수의 표본지를 계통추출법을 적용

- ② 층화 단계에서부터 관리지역을 보전관리지역, 생산관리지역, 계획관리지역으로 세분(층 수가 21개에서 29개로 증가)함으로써 세부적인 관리지역 구분에 대한 지가변동률 통계작성의 안정성을 높였음 (지가변동률 통계의 안정성을 위해 21개 층에서 29개 층으로 조정함)
- ③ 금번 표본지 재설계의 배분 및 선정은 임의성을 배제하기 위하여 시군구별 필지 수와 통계작성단위 수, 면적, 지가총액, 최소 표본 크기 등을 고려하여 최초 모집단에서 본표본(0순위 표본)을 추출하고, 각각의 표본에 대하여 3배수의 예비표본을 대응 및 선정하여 감정평가사 담당지역내 지역분석을 통하여 지가를 반영할 수 있는 표본지를 선정함
- ④ 표본으로 선정된 필지를 담당자별로 집계하여 통계적으로 검증하고 GIS를 통해 분포상태를 공간적으로 검증함

16. 2014년 11월~2016년 11월

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 및 토지거래허가구역 조정 기준 개선방안 연구(2014. 12)」 용역 결과를 반영하여 표본지를 70,000개로 확대하고 시군구 단위에서 기초구역(읍면동별) 지가변동률 조사로 확대 공표하였다.

지가변동률 조사 범위를 기존 시군구별에서 읍면동별로 확대하면서 국지적 지가변동률 파악, 세밀한 토지정책 지원, 다양한 보조지표 개발 등 조사의 정확성 및 활용성을 제고하였다.

또한, 표본지 가격 정의를 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」상의 '적정가격'에서 「감정평가에 관한 규칙」상의 '시장가치'로 변경하여 표준지 가격 정의와의 혼란 문제 해소, 시장에서 변화하는 체감지가의 반영이 가능하도록 하였다.

표본지 수 조정 관련 지가변동률 조사·산정에 관한 규정(훈령) 개정('15.11월분 지가변동률 조사부터 적용)을 통해 대규모개발사업 등 필요한 경우 표본지를 교체하지 아니하고 특성을 수정하여 지속적인 지가 포착이 가능하도록 개선하여 실질지가변동분이 통계에 반영될 수 있도록 하였다.

17. 2016년 11월~현재

국토교통부는 「지가변동률 조사 표본 재설계 연구(2017. 1)」 용역 결과를 반영하여 기초구역(읍면동) 단위 용도지역·이용상황별 변동률 산출과 정교화를 위해 표본지를 80,000개로 확대하였다.

이번 재설계에서는 최신 모집단 정보(2016년 1월 개별공시지가)를 이용하여 행정구역 개편, 용도지역 및 실제 이용상황 변화 등을 반영하여 표본을 설계하였으며, 기초구역 단위 용도지역·이용상황별 지가변동률 산출을 위해 표본 추출 층화기준을 조정하였다.

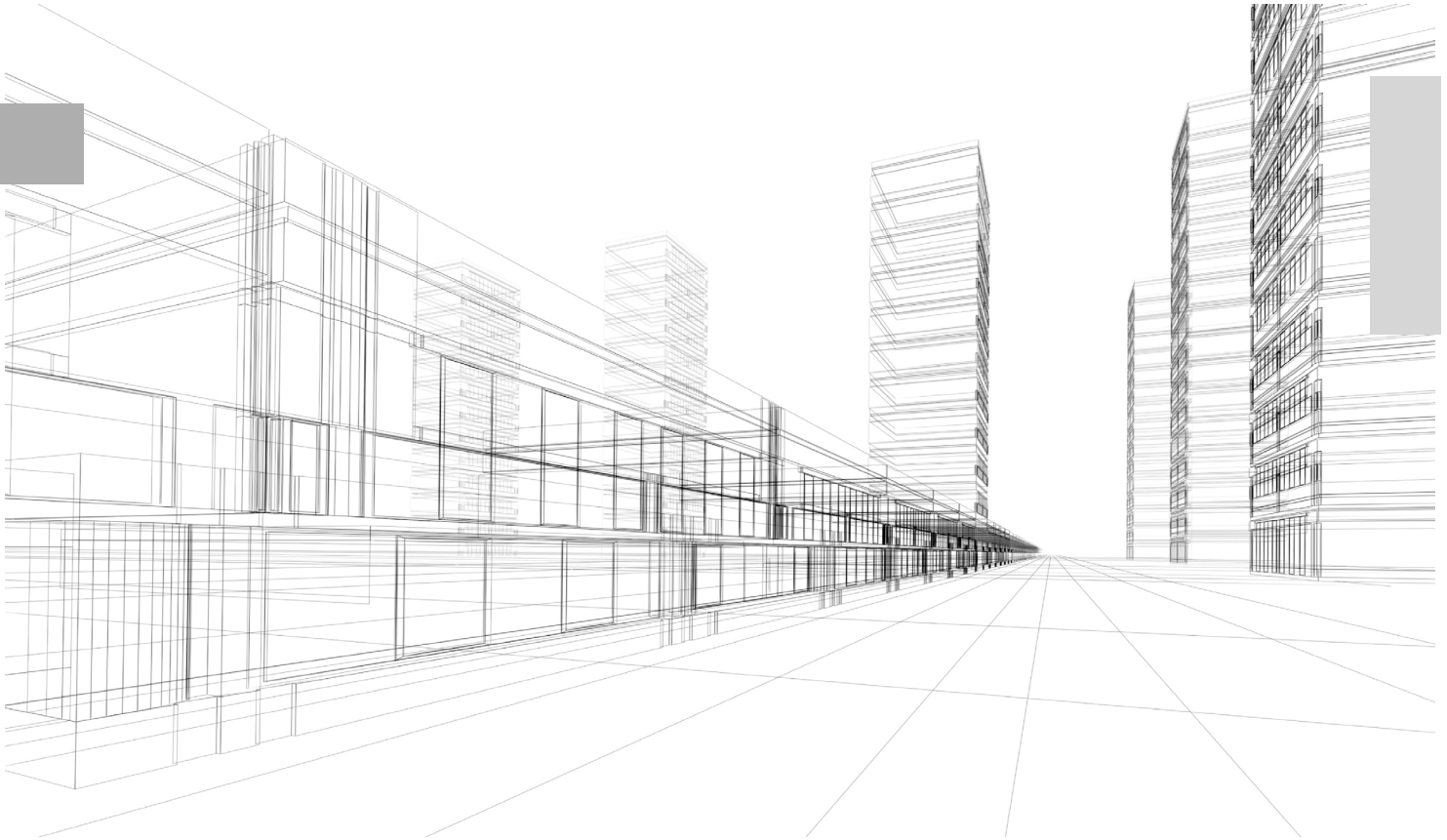
- ① 기존 표본설계의 층화 기준을 검토하여 각 시군구에서 용도지역과 실제 이용상황 구분에 따른 정확도 높은 지가변동률 통계 작성이 가능하도록 층화 기준을 조정하였다.
- ② 각 기초구역에서 조사대상 필지 수와 용도지역 수 등을 고려하여 표본지 규모를 산출한 후 표본지 적정규모를 결정하여 각 기초구역별 지가변동률 통계의 안정성을 높이는 방안을 마련하였다.
- ③ 각 기초구역에서 층별 표본배분은 각 층별 필지 수에 비례하여 배분하는 방안을 마련하고, 용도지역 구분에 대하여 최소 표본수를 배정한 후 비례배분하는 우선 할당 비례배분법을 적용하였다.
- ④ 시군구·기초구역 단위에서 극소수 표본에 의한 지가변동률 자료의 왜곡을 방지하고자 용도지역별 또는 실제 이용상황별 최소 표본수 운용 방안을 마련하였다.

-
- ⑤ 표본지의 추출은 각 기초구역에서 층별 모집단을 이용상황, 본번과 부번, 지가수준에 따라 정렬시킨 후 계통추출하였다.

이외에, 표본 교체사유 중 용도지역 등 토지특성변경은 교체사유에서 제외하고 토지특성을 변경하여 유지토록 변경하였고, 기타 교체가 필요한 사항에 대해서는 예비표본 관리제도(통계적 기법에 의한 추출)를 통해 교체하여 통계적 유의성을 확보하였다.

제 9 편

감정평가사 자격제도 및 감정평가업



01 Chapter

| 감정평가사

제 1 절 | 감정평가사 제도

우리나라의 감정평가사제도는 1972년 「국토이용관리법」이 제정되면서 같은 법 제29조제4항에 따라 처음으로 “토지평가사”라는 전문자격인제도가 도입되었고, 그 이듬해인 1973년에는 「감정평가에 관한 법률」이 제정되어 “공인감정사”라는 전문자격인제도가 신설되었다.

양 자격제도는 그 업무의 본질이 감정평가라는 점에서는 근본적으로 같은 업무라고 할 수 있으나 그 근거법률과 소관부처가 달라 오랫동안 양 자격제도의 통합에 대한 필요성이 제기되어 왔었다.

결국 1989년 「지가공시및토지등의평가에 관한 법률」이 제정되어 토지평가사와 공인감정사제도는 통합되어 “감정평가사”라는 단일자격으로 감정평가업무를 수행하게 되었으며, 2005년 1월 이 법은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 개정되었고, 2016년 1월에는 감정평가 관련 사항을 별도로 분리하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 “감정평가법”이라 함)을 제정, 2016. 9. 1.부터 시행되었다.

제 2 절 | 감정평가사의 업무

감정평가사는 타인의 의뢰에 따라 토지등을 감정평가하는 것을 그 업무로 한다. 여기서 “감정평가”란 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다.

감정평가대상으로서의 “토지등”이란 토지 및 그 정착물, 동산, 그 밖의 재산(저작권·산업재산권·어업권·광업권 및 그 밖의 물권에 준하는 권리, 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단과 광업재단, 「입목에 관한 법률」에 따른 입목, 자동차·건설기계·선박·항공기 등 관계 법령에 따라 등기하거나 등록하는 재산, 유가증권)과 이들에 관한 소유권 외의 권리를 말한다.

제 3 절 | 감정평가사의 자격

「감정평가법」에서 정하는 바에 따라 정부가 시행하는 감정평가사 시험에 합격한 사람은 감정평가사의 자격이 있다. 즉, 감정평가사 제1차 시험 및 제2차 시험에 합격한 사람과 감정평가법인, 감정평가사사무소, 한국감정평가사협회, 한국감정원 등에서 5년 이상 감정평가와 관련된 업무에 종사한 사람이 감정평가사 제2차 시험에 합격한 경우에는 감정평가사 자격이 주어진다.

제 4 절 | 감정평가사시험

감정평가사 자격시험은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」의 개정(법률 제9055호, '08.03.28)에 따라 한국산업인력공단에 위탁(국토해양부 고시 제2008-66호, '08.04.22)하였으며, 2008년도 감정평가사 자격시험부터 한국산업인력공단 주관으로 시행하고 있다.

1. 시험방법 및 시험과목

제1차 시험은 선택형으로 하고, 제2차 시험은 논문형으로 하되 기입형을 병행할 수 있다.

감정평가사 시험과목은 <표 9-1-1>과 같다.

<표 9-1-1> 시험 과 목

제 1 차 시험	제 2 차 시험
1. 「민법」 중 총칙, 물권에 관한 규정 2. 경제학원론 3. 부동산학원론 4. 감정평가 관계 법규(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 중 지적에 관한 규정, 「국유재산법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「부동산등기법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「동산·채권 등의 담보에 관한 법률」) 5. 회계학 6. 영어	1. 감정평가 및 보상 법규(「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」) 2. 감정평가이론 3. 감정평가실무

- ※ 감정평가사 제1차 시험에 합격한 사람은 다음 회 시험의 제1차 시험을 면제받는다.
- ※ 제1차 시험의 영어과목은 영어시험 점수로 대체하며, 영어과목 자체의 합격여부만 결정하고, 제1차 시험의 총득점에는 산입되지 아니한다.

제1차 시험과목 중 영어시험은 2009년도 제20회 감정평가사 자격시험부터 영어전문 시험기관의 시험에서 취득한 점수로 대체하고 있으며, 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수는 <표 9-1-2>와 같다.

<표 9-1-2> 영어시험의 종류 및 합격에 필요한 점수

시 험 명	TOEFL		TOEIC	TEPS	G-TELP	FLEX
	PBT	IBT				
점 수	530점 이상	71점 이상	700점 이상	625점 이상	65점 이상 (level-2)	625점 이상

- ※ 영어성적표 인정범위: 제1차 시험 응시원서 접수마감일부터 역산(逆算)하여 2년이 되는 날 이후에 실시된 영어시험에서 취득한 성적으로 제출해야 함

2. 합격기준

제1차 시험 과목 중 영어과목을 제외한 나머지 시험과목의 합격기준은 과목당 100점을 만점으로 하여 모든 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상의 득점으로 한다.

제2차 시험과목의 합격기준은 과목당 100점을 만점으로 하여 모든 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상의 득점으로 한다. 다만, 모든 과목 40점 이상, 전 과목 평균 60점 이상을 득점한 사람의 수가 제2항에 따른 최소합격인원에 미달하는 경우에는 모든 과목 40점 이상을 득점한 사람 중에서 전 과목 평균점수가 높은 순으로 최소합격인원의 범위에서 합격자를 결정한다.

3. 합격자의 공고 등

시험합격자가 결정된 때에는 한국산업인력공단 감정평가사 홈페이지 (www.Q-net.or.kr/site)에 공고하며, 합격자에게는 최종 합격 확인서를 발급하고 있다.

시험에 있어서 부정한 방법으로 시험에 응시한 사람이나 시험에서 부정한 행위를 한 사람, 시험의 일부 면제를 위한 관련 서류를 거짓 또는 부정한 방법으로 제출한 사람에 대해서는 해당 시험을 정지하거나 무효로 하고, 해당 처분을 받은 사람은 그 처분을 받은 날로부터 5년간 감정평가사시험에 응시할 수 없다.

제 5 절 | 실무수습

1. 실무수습의 실시·관리

실무수습은 「감정평가법」 제17조제3항에 따라 한국감정평가사협회가 국토교통부장관의 승인을 받아 실시·관리한다.

2. 실무수습 신청

감정평가사 자격을 취득하고 실무수습을 받으려는 사람(이하 ‘실무수습자’라 한다)은 한국감정평가사협회에서 정하는 바에 따라 실무수습 신청을 하여야 한다.

3. 실무수습 사항

「감정평가사법 시행령」 제17조제1항에 따라 실무수습을 받는 실무수습자는 실무수습기간 중에 감정평가에 관한 이론·실무 및 그 밖에 감정평가사의 업무수행에 필요한 사항을 습득하여야 하는데 국토교통부장관은 협회에 실무수습에 필요한 지시를 할 수 있다.

협회는 실무수습 방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항 등의 실무수습 계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 하며, 실무수습이 종료되면 실무수습 종료일로부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

4. 실무수습의 시행

실무수습은 감정평가에 관한 이론을 습득하는 200시간 이상의 이론교육

과정과 감정평가에 관한 실무를 습득하는 실무훈련과정으로 나누어 시행하되 각각 6개월간 시행한다.(「감정평가사법」 제15조제1항에 따라 제1차 시험을 면제받고 감정평가사 자격을 취득한 사람에 대하여는 1주일간의 이론교육과정을 시행한다.)

이론교육과정은 강의, 논문제출 등의 방법으로 시행하며, 실무훈련과정은 한국감정원, 한국감정평가사협회 및 감정평가업자의 사무소에서 근무의 형식으로 실질적인 평가업무 수행에 참여하는 방법으로 실시하고, 매월 모의감정평가서를 제출하도록 하고 있다.

또한, 실무수습교육의 내실을 기하고 단기간에 효율을 극대화하기 위하여 이론교육과정과 실무훈련과정이 끝나면 최종적으로 종합시험을 실시하여 평가점수가 합격점에 미달할 경우에는 유급 등의 방법으로 실무수습교육을 실시함으로써 강도 높고 내실 있는 교육이 이루어질 수 있도록 하고 있다.

제 6 절 | 자격자 현황

감정평가사 자격을 취득한 사람은 2017년 7월 31일 기준 총 4,541명(사망자 제외)이다. 이 중 3,847명이 감정평가법인 등에서 감정평가업을 하고 있다.

감정평가사 자격자 현황은 <표 9-1-3>와 같다.

<표 9-1-3> 감정평가사 자격자 현황

(2017. 7. 31. 기준)

총 계	개 업 자			한국감정원 소 속	기타
	계	법 인	사무소		
4,541	3,847	3,234	613	207	487

감정평가사의 수급동향을 보면 표준지공시지가의 조사·평가업무 등 일시에 많은 인원이 필요한 경우 일반 감정평가업무에 지장을 초래하지 않도록 하기 위하여 1990년부터 1992년까지 각각 102명을 합격시켰으며 그 후 절대평가를 실시한 결과 1993년 130명, 1994년에는 19명이 합격되었다. 따라서 1995년부터 절대평가를 원칙으로 하되 최소합격 예정인원을 미리 정하여 시행한 결과 1999년까지 5년간 약 100명이 합격되었으며, 2000년부터는 규제개혁위원회의 결정에 따라 최소합격 예정인원을 전년도 합격 인원의 30%씩 증가하여 선발한 결과 2000년 135명, 2001년 183명이 합격되었다.

2002년부터는 순수절대평가제를 실시한 결과 2002년 117명, 2003년 135명, 2004년도 140명, 2005년도 154명, 2006년도 181명, 2007년도 172명, 2008년도 167명을 선발하였으며, 2009년부터 감정평가사 최소합격인원 제도를 도입하여 2009년도 203명, 2010년도 207명, 2011년도 209명, 2012년도 205명, 2013년도 209명, 2014년도 185명, 2015년도 162명, 2016년도 153명이 합격하였다.

제 7 절 | 외국인 감정평가사

외국의 감정평가사 자격을 가진 사람으로서 결격사유에 해당하지 아니하는 사람은 그 본국에서 대한민국 정부가 부여한 감정평가사 자격을 인정하는 경우에 한정하여 국토교통부장관의 인가를 받아 감정평가사의 업무를 수행할 수 있다.

우리나라에서 감정평가사 업무를 행하기 위하여 국토교통부장관의 인가를 받고자 하는 외국감정평가사는 외국감정평가사 업무인가 신청서에 그 자격을 취득한 본국이 대한민국정부가 부여하는 감정평가사 자격을 인정함을 증명하는 서류를 첨부하여 협회를 거쳐 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. 국토교통부장관은 외국감정평가사 업무를 인가하는 경우 필요하다고 인정하는 때에는 그 업무의 일부를 제한할 수 있다.

02 Chapter | 감정평가업

제 1 절 | 감정평가업의 정의

감정평가업이란 타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다.

감정평가사가 감정평가업을 영위하기 위해서는 「감정평가법」 제21조 또는 제29조의 규정에 따라 국토교통부장관에게 감정평가사사무소 개설신고를 하거나 인가를 받은 감정평가법인에 소속되어야 한다.

제 2 절 | 감정평가업자

감정평가를 업으로 하는 감정평가업자는 사무소 개설신고를 한 감정평가사와 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.

1. 감정평가사사무소

감정평가사가 감정평가업을 영위하고자 할 때에는 협회를 거쳐 국토교통부장관에게 감정평가사사무소의 개설신고를 하여야 한다.

가. 사무소 개설신고

감정평가사사무소의 개설신고를 하고자 하는 자는 개설신고서에 사무실의 보유를 증명하는 서류 등을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

나. 변경등록 등

감정평가사사무소의 개설신고를 한 감정평가사는 그 등록한 사항에 변경이 있는 때에는 변경한 날부터 14일 이내에 국토교통부장관에게 등록사항변경신고서를 제출하여야 하며, 감정평가사사무소를 휴업하거나 폐업한 때에는 지체없이 휴업신고서 또는 폐업신고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

다. 등록결격사유

감정평가사의 결격사유가 있는 경우, 실무수습을 받지 아니한 경우, 자격 또는 등록이 취소된 날부터 3년이 경과되지 아니한 경우, 업무가 정지된 감정평가사로서 그 업무정지 기간이 지나지 아니한 경우에는 그 등록을 할 수 없다.

2. 감정평가사합동사무소

감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 필요한 경우에는 합동사무소를 설치할 수 있다.

가. 합동사무소 개설등록

감정평가사 합동사무소를 개설하고자 하는 자는 개설신고서에 규약을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

나. 구성원의 수

감정평가사합동사무소에 두는 감정평가사의 수는 2명 이상으로 한다.

다. 규 약

합동사무소의 규약에는 사무소의 명칭 및 소재지, 조직 및 운영에 관한 사항, 구성원의 가입 및 탈퇴에 관한 사항 등이 포함되어야 한다.

3. 감정평가법인

감정평가사는 업무를 조직적으로 수행하기 위하여 감정평가법인을 설립할 수 있다.

가. 감정평가법인의 설립 절차

감정평가법인을 설립하고자 할 때에는 발기인이 공동으로 정관을 작성하여 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.

감정평가법인의 사원 또는 이사는 감정평가사여야 한다. 다만, 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 감정평가사가 아닌 자로 할 수 있으며, 이 경우 감정평가법인의 대표사원 또는 대표이사는 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람이 아니어야 한다.

감정평가법인 설립하고자 할 때에는 사원이 될 자 또는 감정평가사인 발기인 전원이 공동으로 정관을 작성하여 설립인가신청서에 정관, 사원 및 소속 감정평가사의 자격을 증명할 수 있는 서류(등록증 사본), 사무실의 보유를 증명하는 서류, 기타 국토교통부령이 정하는 서류 등을 첨부하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

국토교통부장관은 감정평가법인의 설립인가를 할 때에는 「감정평가법」 제29조에 따른 요건에의 적합 여부 및 정관 내용이 법령의 규정에 적합한지 여부를 심사·확인한 후 감정평가법인 설립인가서를 교부한다.

나. 구성원의 수

감정평가법인에는 5명 이상의 감정평가사를 두어야 한다.

다. 업무집행방법

감정평가법인은 사원 또는 소속 감정평가사 이외의 자로 하여금 감정평가업무를 하게 하여서는 아니된다.

시·도별 감정평가업자 등록현황은 <표 9-2-1>과 같다.

<표 9-2-1> 감정평가업자 등록현황

(2017. 7. 31. 기준)

구분	합계	법인					감정평가사 사무소	
		계	대형법인		중소형법인			
			본사	지사	본사	지사		
합계	3,847	3,234 (391)	2,530		704		613 (597)	
			824 (13)	1,706 (175)	228 (42)	476 (161)		
서울	1,217	1,061	824 (13)	0 (0)	225 (41)	12 (4)	156 (151)	
부산	227	192		168 (13)		24 (9)	35 (32)	
대구	207	184		158 (12)		26 (8)	23 (23)	
인천	266	222		168 (13)		54 (19)	44 (44)	
광주	112	96		87 (7)		9 (3)	16 (16)	
대전	92	75		54 (5)		21 (6)	17 (17)	
울산	51	46		37 (4)		9 (3)	5 (5)	
세종	2	0		0 (0)		0 (0)	2 (2)	
경기	936	704		488 (39)	3 (1)	213 (72)	232 (224)	
강원	88	80		69 (13)		11 (3)	8 (8)	
충북	118	111		98 (13)		13 (5)	7 (7)	
충남	110	95		73 (9)		22 (7)	15 (15)	
전북	101	87		78 (13)		9 (4)	14 (14)	
전남	60	53		46 (6)		7 (3)	7 (7)	
경북	37	28		16 (2)		12 (3)	9 (9)	
경남	159	138		106 (13)		32 (11)	21 (21)	
제주	64	62		60 (13)		2 (1)	2 (2)	

* ()숫자는 사무소 개수

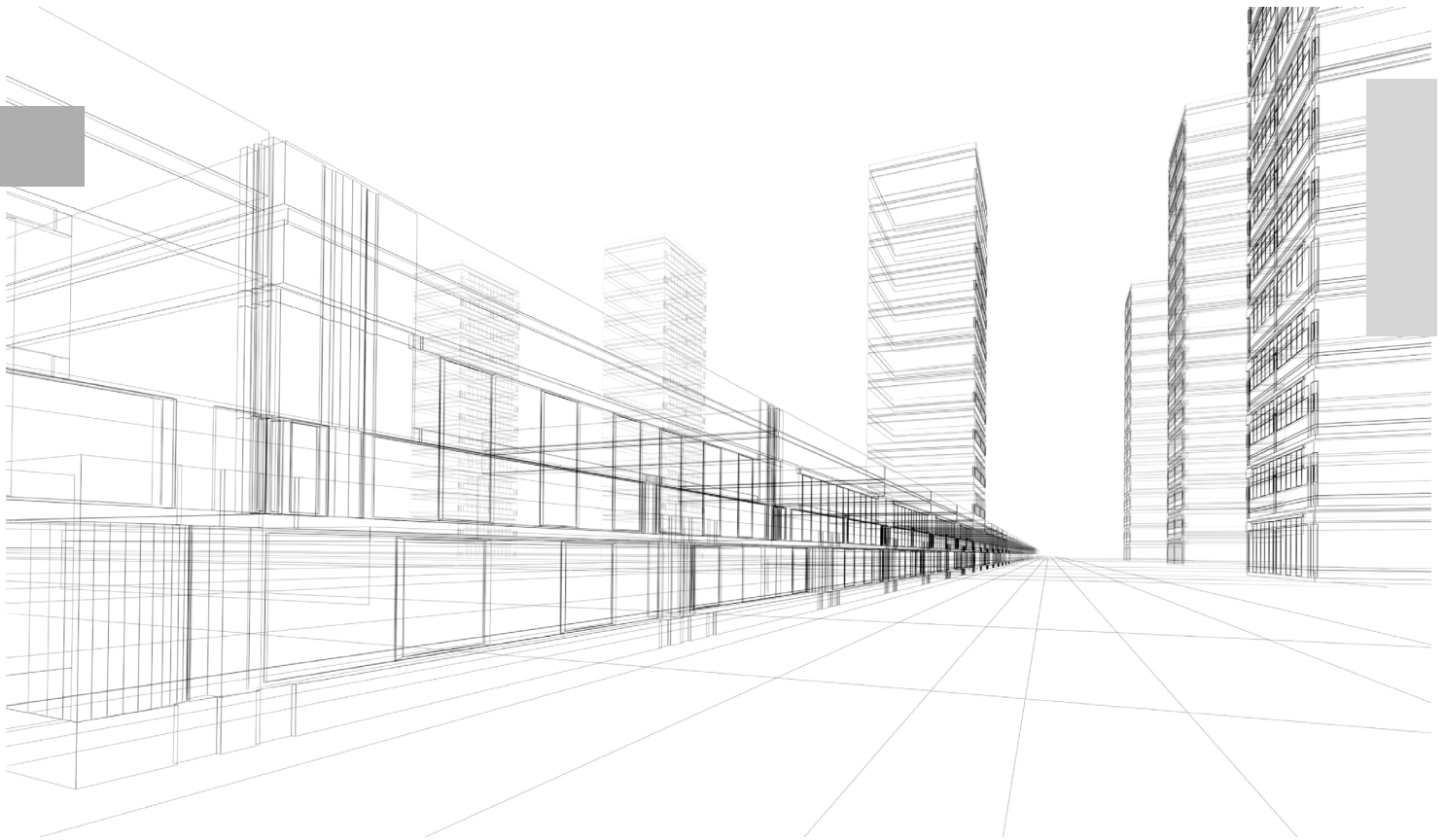
제 3 절 | 감정평가업자의 업무

감정평가업자는 다음의 업무를 행한다.

- 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 수행하는 업무
- 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제8조제2호에 따른 목적을 위한 토지등의 감정평가
- 「자산재평가법」에 따른 토지등의 감정평가
- 법원에 계속 중인 소송 또는 경매를 위한 토지등의 감정평가
- 금융기관·보험회사·신탁회사 등 타인의 의뢰에 따른 토지등의 감정평가
- 감정평가와 관련된 상담 및 자문
- 토지등의 이용 및 개발 등에 대한 조언이나 정보 등의 제공
- 다른 법령에 따라 감정평가업자가 할 수 있는 토지등의 감정평가
- 제1호부터 제8호까지의 업무에 부수되는 업무

제 10편

유관 기관 및 협회



01 Chapter

한국감정원

제 1 절 | 설립목적 및 일반현황

1. 설립목적

한국감정원은 각종 부동산 및 이에 부수되는 권리에 관한 감정평가를 수행하기 위하여 1969. 4. 25 「국유재산의 현물출자에 관한 법률」에 의거 정부, 한국산업은행 및 시중은행 등이 출자하여 상법에 의한 주식회사로 설립되었다.

그러나 '89년 지가공시법 제정으로 감정평가사제도가 도입된 이후 한국감정원과 민간 감정평가 업계간 업역 논란이 지속되었고, 부동산가격 공시제도 및 감정평가제도에 대한 국민적 개선 요구가 지속됨에 따라 정부는 한국감정원이 모든 감정평가 업무를 민간에 이양하는 대신, 부동산에 대한 조사·통계 및 시장관리 등 공적역할을 강화하는 “감정평가 선진화 방안”과 “공공기관 기능조정 방안”을 추진하여 2016.1.19. 한국감정원법을 포함한 감정평가 선진화 3법³⁾이 전부개정 및 제정·공포되고, 2016.9.1.부터 시행되었다.

한국감정원법 제정으로 한국감정원은 상법상 주식회사에서 한국감정원법에 의한 특수법인으로 기관의 법적지위가 변경되었고, ‘부동산의 가격 공시 및 통계·정보 관리 업무와 부동산 시장 정책 지원 등을 위한 조사·관리 업무를 수행하도록 함으로써 부동산 시장의 안정과 질서유지에 이바지함’을 설립 목적으로 하는 명실상부한 공공기관의 지위를 확보하게 되었다.

3) 감정평가 선진화 3법 : 한국감정원법, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 부동산 가격 공시에 관한 법률

2. 연 혁

- 1969.4.25 : 한국감정원 설립(국유재산의 현물 출자에 관한 법률)
- 2003.1.1 : 보상전문기관(약칭, 토지보상법)
- 2003.7.1 : 정비사업전문관리기관(도시 및 주거환경정비법)
- 2005.1.14 : 공동주택 가격조사 및 주택가격 정보체계 구축기관
(약칭, 부동산공시법)
- 2007.4.1 : 준시장형 공기업(공공기관의 운영에 관한 법률)
- 2007.5.2 : 감정평가연구소를 부동산연구원으로 확대 개편
- 2009.4.21 : 주택가격동향조사기관(주택법)
- 2012.2.6 : 부동산시장 관련 국가통계 작성기관(통계법)
- 2013.6.28 : 건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영기관
(녹색건축물 조성지원법)
- 2013.7.12 : 보상평가검토 전문기관(토지보상법)
- 2013.11.1 : 재정사업 사전 표본 기준가격조사 전담기관
(기재부 총사업비 관리지침)
- 2014.1.22 : 건축물 에너지효율등급 인증기관(녹색건축물 조성지원법)
- 2014.5.12 : 민간투자사업 사전 표본 기준가격조사전담기관
(기재부 민간투자사업기본계획)
- 2014.7.16 : 부동산거래관리시스템 운영기관(주택법)
- 2015.1.1 : 공동주택관리정보시스템 운영기관(주택법)
- 2015.11.6 : 리츠정보시스템 운영기관(부동산투자회사법)
- 2016.1.19 : 한국감정원법 제정·공포
- 2016.4.8 : 지능형건축물 인증제도 운영기관(건축법)
- 2016.4.18 : 부동산거래 전자계약시스템 운영기관(주택법)
- 2016.9.1 : 한국감정원법 시행
- 2016.12.26 : 건설업 온실가스 목표관리제 운영 대행기관
(온실가스·에너지 목표관리운영 등에 관한 지침)

- 2017.1.20 : 건축물 에너지성능정보 공개·활용 제도 운영기관
(녹색건축물 조성지원법)
정비사업 지원기구(도시 및 주거환경정비법)
- 2017.4.4 : 장애물 없는 생활환경 인증기관
(장애물 없는 생활환경 인증에 관한 규칙)

3. 재무현황

- 납입자본금 : 90억원(수권자본금 : 500억원)
- 주주 : 정부 49.4%, 한국산업은행 30.6%, 일반은행 등* 20%
* 하나 6.8%, 우리 6.6%, 신한 3.3%, 기타 3.3%

〈표 10-1-1〉 한국감정원 재무 현황

(‘16년 결산 기준, 단위 : 억원)

항 목	금 액	항 목	금 액
자산 총계	2,430	부채 총계*	381
		자본 총계	2,049

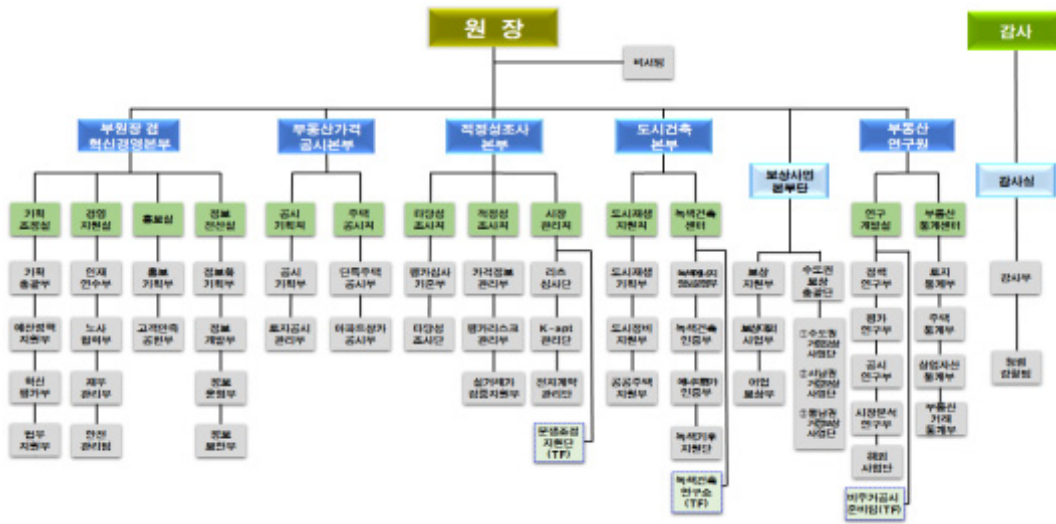
* 외부 차입금은 전혀 없음

제 2 절 | 조 직

한국감정원의 의사결정기구로서 주주총회와 이사회가 있고, 경영의 투명성과 신뢰성 및 전문성 제고를 위하여 이사회 내에 운영위원회, 경영혁신위원회, 사업발전위원회를 두고 있다. 임원은 원장 1명과 부원장 1명을 포함한 5명 이내의 상임이사, 6명 이내의 비상임이사 및 감사 1명으로 구성된다.

〈표 10-1-2〉 한국감정원 조직 현황

◆ 4본부, 1연구원, 15실처, 52부(팀·단), 3TF, 25지사(3권역본부)



구분	관할지사
수도권본부 (서울)	서울강남, 서울중부, 서울동부, 서울남부, 경기수원, 경기성남, 경기안산, 인천, 경기의정부, 강원춘천, 강원강릉 (일산지부)
서남권본부 (대전)	대전, 충남천안, 충북청주, 광주, 전남순천, 전북전주, 제주 (충주지부, 홍성지부)
동남권본부 (부산)	부산동부, 부산서부, 울산, 경남창원, 경남진주, 대구, 경북안동, (포항지부)



제3절 | 주 요 업 무

1. 부동산 가격공시

- 표준지공시지가 조사 총괄 및 부대업무
- 표준주택가격 조사 총괄 및 부대업무
- 표준주택가격 조사 / 개별주택가격 검증
- 공동주택가격 조사
- 오피스텔·상업용 건물 기준시가 조사 및 기타물건 시가표준액 조사
- 공시가격 정보체계 관리

2. 부동산 통계조사

- 지가변동률조사
- 주택가격동향조사
- 공동주택가격검증 및 실거래가 지수생성
- 상업용부동산 임대동향조사
- 상가권리금조사

3. 부동산 시장관리

- 감정평가 적정성 관리
 - 감정평가 타당성조사
 - 재정사업 사전표본 기준가격조사
 - 보상평가서 및 담보평가서 검토
 - 감정평가정보체계 관리

- 부동산 거래 및 가치정보관리
 - 부동산거래관리시스템(RTMS) 운영
 - 부동산거래 전자계약시스템(IRTS) 운영
 - 공동주택 관리정보 시스템(K-apt) 운영
 - 공유형모기지 조사 등 부동산가격 정보 제공
 - 금융기관 담보대출 건전성 지원
 - 녹색건축인증 등 녹색 관련 가치정보관리

- 부동산개발 사업관리
 - 뉴스테이 연계형 정비사업 지원
 - 리츠 사업 건전성 관리
 - 리츠정보시스템 운영
 - 공공사업 보상업무수탁
 - 도시재생사업 공적관리

4. 부동산 연구개발 등

- 부동산 가격공시제도 개선 및 감정평가기법 연구
- 부동산 조사·통계업무 개선 연구 및 시장관리업무 고도화 연구 등
- 해외 고위공무원 연수사업
- 개도국 부동산시장 조사·관리체계 수립 지원사업 등

02 Chapter | 한국감정평가사협회

제 1 절 | 설립목적 및 성격

한국감정평가사협회는 감정평가업자와 소속 감정평가사로 구성된 비영리 사단법인으로서, 감정평가사의 전문성 제고와 품위향상 및 권익옹호를 기하며, 감정평가제도의 개선과 업무의 개발 및 국제교류의 증진을 통하여 감정평가업의 건전한 발전을 도모하고자 (구)한국공인감정사회 및 한국토지평가사회를 통합하여 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(구, 지가공시및토지등의평가에관한법률[법률 제4120호 : 1989. 4. 1 제정]) 제40조의 규정에 의하여 1990. 1. 18 국토교통부장관의 인가를 받아 1990. 1. 25 법원에 등기함으로써 설립되었고, 2016년 1월 제정된 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제33조에 따라 ‘한국감정평가사협회’로 명칭이 변경되었다.

제 2 절 | 주요업무 및 기능

- 감정평가제도, 이론, 기법 등의 조사·연구
- 회원의 감정평가업무 수행 지원
- 전문 평가기법 개발을 위한 회지 등 자료발간
- 회원의 업무윤리 및 공정한 수주질서 확립을 위한 조정 및 중재
- 법에 의한 공제사업
- 회원의 등록 및 관리에 관한 업무
- 회원 및 일반인에 대한 직무 및 전문과정 연수교육과 관계기관 위탁 교육

-
- 회원의 복리후생에 관한 복지사업
 - 국제기구 및 국내외 관계기관과의 교류증진 및 정보교환
 - 부동산컨설팅 업무의 연구·개발 및 컨설턴트 제도의 운영
 - 법에 의하여 국토교통부장관이 위임하는 업무
 - 감정평가업무 관련 소프트웨어 자문·개발·공급, 데이터베이스 및 온라인 정보 등의 제공사업
 - 협회목적사업수행을 위한 수익사업

제 3 절 | 협회의 조직과 운영

1. 회 원

감정평가업자와 감정평가법인 또는 감정평가사사무소 소속 감정평가사가 회원이 된다.

2. 임 원

협회는 임원으로서 회장 1인과 협회의 정관이 정하는 수의 부회장·이사 및 감사를 둔다. 협회 「임원 선출에 관한 규정」에 따라 회장은 총회에서 선출하며, 회장 이외의 임원은 전형위원회에서 추천한 사람을 총회의 승인을 얻어 선출한다. 다만, 상근부회장 1인은 명예회원 중에서 회장이 추천하여 이사회에서 선출할 수 있다.

3. 총 회

총회는 정기총회와 임시총회로 구분되며, 정기총회는 매년 2월에 개최한다. 총회는 정관의 변경, 사업계획, 예산 및 결산의 승인, 임원의 선임 및 해임, 이사회의 결의로서 총회에 부의하는 사항, 해산 및 잔여재산 처리에 관한 사항, 기타 회장이 필요하다고 인정하여 총회에 부의하는 사항 입회비, 회비등의 승인에 관한 사항, 기타 회장이 필요하다고 인정하여 총회에 부의하는 사항 등을 의결한다.

총회는 특별한 규정이 없는 한 출석회원 과반수의 찬성으로 의결되며, 정관변경 및 임원의 해임은 총회에서 출석회원 3분의 2이상의 찬성으로 의결한다.

4. 이 사 회

이사회는 회장, 부회장, 이사로서 구성하며, 사업계획 및 예산의 집행에 관한 사항, 협회 자산의 운용·관리에 관한 사항, 기타 정관에서 정한 사항 등을 의결하며, 구성원 과반수의 출석으로 성립하고 출석구성원 과반수의 찬성으로 의결된다.

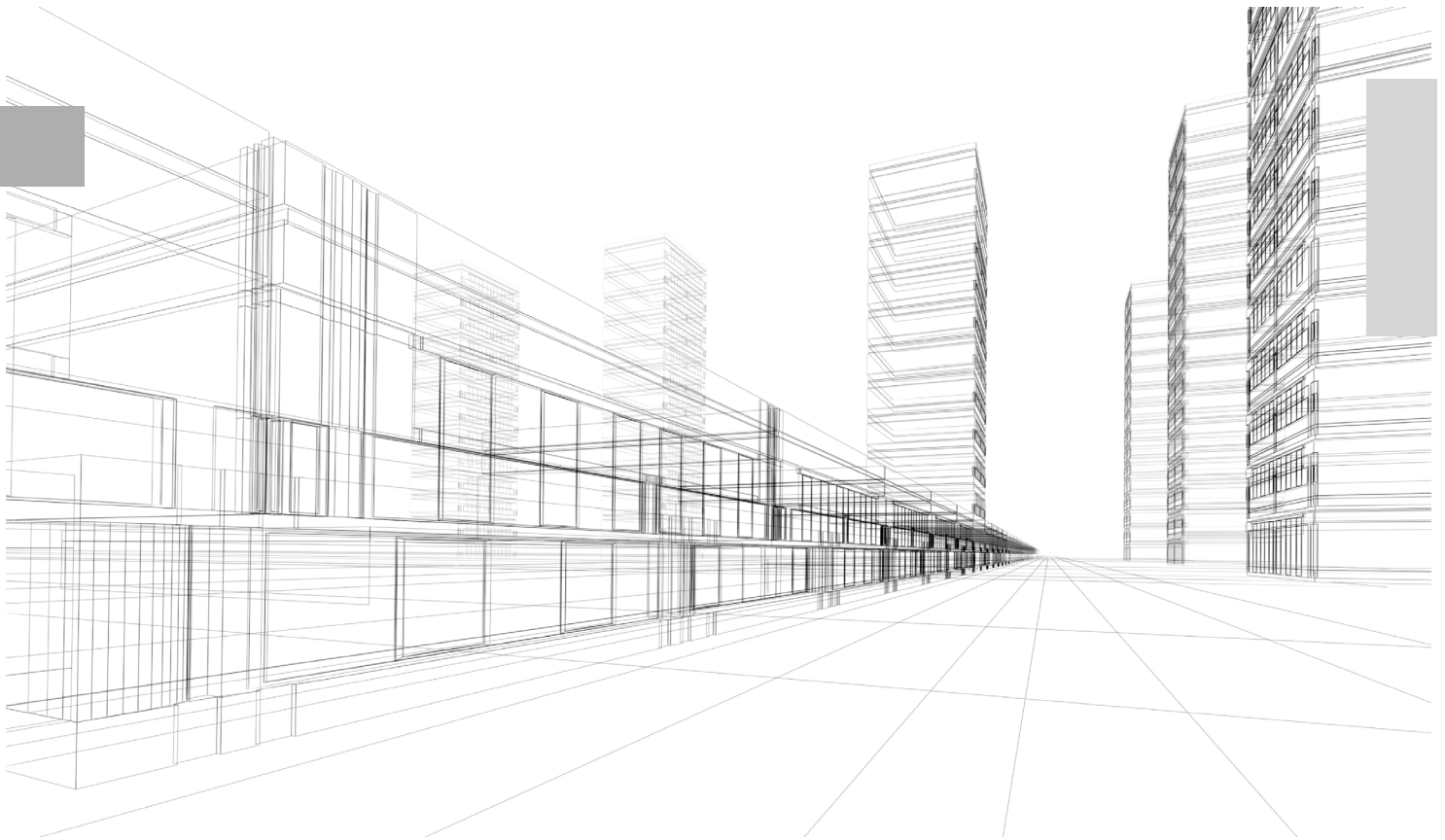
〈표 10-2-3〉 한국감정평가사협회 조직 현황





자료편

통계자료



자 료 편

- 〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준
- 〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준
- 〈표 3〉 2017년도 개별공시지가 조사필지 현황
- 〈표 4〉 2017년도 개별주택 조사호수 현황
- 〈표 5〉 2017년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황
- 〈표 6〉 2017년도 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의결과
- 〈표 7〉 2017년 시·도별 공시지가 총액
- 〈표 8〉 2017년 시·도별 단독주택가격 총액
- 〈표 9〉 연도별 지가변동률 현황(행정구역별)
- 〈표 10〉 연도별 공시지가 조사현황
- 〈표 11〉 연도별 공시지가 변동률 현황
- 〈표 12〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)
- 〈표 13〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황
- 〈표 14〉 2017년 국민생활환경별 표준지가 변동률
- 〈표 15〉 2017년 개별단독주택 관련 현황
- 〈표 16〉 2017년 공동주택공시가격 경과년수별 변동률
- 〈표 17〉 2016년 토지거래량 현황
- 〈표 18〉 2016년 단독주택거래량 현황
- 〈표 19〉 단독주택 건설실적(월별누계)

〈표 1〉 시·군·구별

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	86,000,000	195	30,000,000	3,300	86,000,000	16,000
수 도 권	86,000,000	300	30,000,000	21,000	86,000,000	49,000
광 역 시	25,900,000	280	7,500,000	11,000	25,900,000	91,000
시 군	12,300,000	195	5,450,000	3,300	12,300,000	16,000
서울특별시	86,000,000	6,500	30,000,000	37,000	86,000,000	490,000
종 로 구	45,100,000	12,000	28,900,000	195,000	45,100,000	2,190,000
중 구	86,000,000	149,000	20,200,000	149,000	86,000,000	2,640,000
용 산 구	26,100,000	310,000	18,800,000	310,000	26,100,000	5,420,000
성 동 구	16,800,000	210,000	10,700,000	210,000	16,800,000	3,410,000
광 진 구	27,300,000	29,000	18,700,000	389,000	27,300,000	3,520,000
동 대 문 구	18,600,000	123,000	11,700,000	123,000	18,600,000	3,010,000
중 랑 구	11,000,000	33,000	8,550,000	655,000	11,000,000	1,510,000
성 북 구	20,800,000	47,000	14,200,000	157,000	20,800,000	2,510,000
강 북 구	15,400,000	25,000	14,150,000	106,000	15,400,000	1,950,000
도 봉 구	11,300,000	6,500	7,150,000	149,000	11,300,000	2,400,000
노 원 구	15,400,000	10,000	11,400,000	571,000	15,400,000	1,920,000
은 평 구	15,600,000	12,000	10,000,000	90,000	15,600,000	2,460,000
서 대 문 구	30,200,000	8,400	26,800,000	37,000	30,200,000	2,930,000
마 포 구	23,500,000	231,000	16,200,000	472,000	23,500,000	3,760,000
양 천 구	13,600,000	62,000	10,500,000	145,000	13,600,000	2,700,000
강 서 구	10,900,000	55,000	9,620,000	55,000	10,900,000	2,010,000

표준지공시지가 가격수준

(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최고	최저	최고	최저	최고	최저
10,400,000	530	6,600,000	240	3,430,000	195
10,400,000	39,500	6,600,000	1,500	3,140,000	300
3,170,000	3,500	3,590,000	280	450,000	325
1,740,000	530	1,200,000	240	3,430,000	195
10,400,000	160,000	6,600,000	6,500	-	-
-	-	1,595,000	12,000	-	-
-	-	1,600,000	1,600,000	-	-
-	-	2,740,000	341,000	-	-
10,400,000	2,920,000	650,000	350,000	-	-
-	-	3,250,000	29,000	-	-
-	-	206,000	206,000	-	-
-	-	2,060,000	33,000	-	-
-	-	2,380,000	47,000	-	-
-	-	1,890,000	25,000	-	-
5,510,000	2,070,000	3,000,000	6,500	-	-
-	-	2,610,000	10,000	-	-
-	-	3,000,000	12,000	-	-
-	-	1,660,000	8,400	-	-
-	-	3,050,000	231,000	-	-
3,380,000	3,380,000	1,610,000	62,000	-	-
7,740,000	160,000	3,010,000	55,000	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 로 구	12,900,000	40,000	8,730,000	156,000	12,900,000	2,160,000
금 천 구	11,000,000	21,000	7,600,000	149,000	11,000,000	2,450,000
영 등 포 구	22,300,000	311,000	15,100,000	350,000	22,300,000	2,500,000
동 작 구	22,800,000	126,000	15,900,000	126,000	22,800,000	1,990,000
관 약 구	21,250,000	17,000	11,050,000	123,000	21,250,000	3,190,000
서 초 구	65,300,000	17,000	19,700,000	228,000	65,300,000	4,900,000
강 남 구	65,000,000	68,000	30,000,000	410,000	65,000,000	4,640,000
송 파 구	42,000,000	190,000	19,800,000	647,000	42,000,000	5,820,000
강 동 구	24,700,000	49,000	13,000,000	283,000	24,700,000	490,000
부산광역시	25,900,000	800	7,500,000	30,000	25,900,000	91,000
중 구	24,500,000	17,500	2,600,000	408,000	24,500,000	622,000
서 구	6,680,000	3,400	3,370,000	93,000	6,680,000	678,500
동 구	8,340,000	1,650	2,460,000	94,000	8,340,000	210,000
영 도 구	4,000,000	4,100	2,700,000	120,000	4,000,000	600,000
부 산 진 구	25,900,000	2,900	3,850,000	150,000	25,900,000	560,000
동 래 구	6,900,000	1,400	6,900,000	32,000	6,750,000	820,000
남 구	9,900,000	7,800	4,820,000	260,000	9,900,000	790,000
북 구	11,500,000	1,100	4,800,000	119,000	11,500,000	680,000
해 운 대 구	9,450,000	2,400	4,000,000	52,000	9,450,000	807,000
사 하 구	8,400,000	2,000	3,550,000	137,000	8,400,000	624,000
금 정 구	7,800,000	800	7,500,000	145,000	7,800,000	790,000
강 서 구	4,140,000	2,000	2,850,000	80,000	4,140,000	119,000
연 제 구	10,000,000	1,450	3,770,000	370,000	10,000,000	990,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
7,130,000	536,000	3,380,000	40,000	-	-
6,630,000	1,450,000	1,200,000	21,000	-	-
9,960,000	530,000	490,000	311,000	-	-
-	-	5,580,000	131,000	-	-
-	-	3,300,000	17,000	-	-
-	-	3,420,000	17,000	-	-
-	-	5,960,000	68,000	-	-
-	-	6,600,000	190,000	-	-
-	-	4,800,000	49,000	-	-
3,170,000	23,000	1,365,000	800	400,000	400,000
1,320,000	590,000	330,000	17,500	-	-
1,640,000	738,000	1,365,000	3,400	-	-
1,200,000	775,000	181,000	1,650	-	-
2,650,000	550,000	570,000	4,100	-	-
-	-	560,000	2,900	-	-
450,000	450,000	580,000	1,400	-	-
1,140,000	480,000	708,000	7,800	-	-
-	-	700,000	1,100	-	-
3,170,000	675,000	1,050,000	2,400	-	-
1,860,000	160,000	1,180,000	2,000	-	-
1,900,000	680,000	840,000	800	-	-
1,070,000	23,000	1,000,000	2,000	400,000	400,000
900,000	900,000	560,000	1,450	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	8,250,000	16,000	5,500,000	160,000	8,250,000	1,020,000
사 상 구	10,750,000	3,800	3,000,000	170,000	10,750,000	680,000
기 장 군	4,000,000	1,150	3,300,000	30,000	4,000,000	91,000
대구광역시	24,600,000	280	4,950,000	52,500	24,600,000	155,000
중 구	24,600,000	360,000	4,950,000	490,000	24,600,000	530,000
동 구	5,100,000	650	2,440,000	105,000	5,100,000	345,000
서 구	4,880,000	2,400	2,930,000	168,000	4,880,000	360,000
남 구	3,970,000	910	2,240,000	230,000	3,970,000	530,000
북 구	7,400,000	930	4,220,000	114,000	7,400,000	262,000
수 성 구	8,450,000	830	3,910,000	155,000	8,450,000	600,000
달 서 구	4,550,000	600	2,900,000	220,000	4,550,000	620,000
달 성 군	3,800,000	280	2,900,000	52,500	3,800,000	155,000
인천광역시	11,950,000	300	5,740,000	21,000	11,950,000	86,000
중 구	4,890,000	11,000	3,110,000	560,000	4,890,000	660,000
동 구	3,370,000	63,000	2,960,000	556,000	3,370,000	690,000
남 구	7,200,000	15,000	4,300,000	580,000	7,200,000	780,000
연 수 구	4,740,000	12,000	4,150,000	635,000	4,740,000	655,000
남 동 구	8,600,000	10,500	5,740,000	230,000	8,600,000	950,000
부 평 구	11,950,000	12,000	4,240,000	375,000	11,950,000	1,040,000
계 양 구	3,630,000	6,900	3,310,000	165,000	3,630,000	1,210,000
서 구	4,720,000	6,100	3,700,000	480,000	4,720,000	470,000
강 화 군	2,460,000	560	1,860,000	21,000	2,460,000	86,000
웅 진 군	794,500	300	-	-	-	-

(단위 : 원)

지 역				비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,110,000	830,000	775,000	16,000	-	-
2,300,000	780,000	510,000	3,800	-	-
640,000	24,500	1,075,000	1,150	-	-
2,250,000	8,900	3,590,000	280	450,000	325
-	-	1,180,000	360,000	-	-
1,540,000	555,000	1,700,000	650	450,000	650
1,450,000	360,000	850,000	2,400	-	-
-	-	610,000	910	-	-
1,690,000	250,000	780,000	930	-	-
-	-	3,590,000	830	-	-
2,250,000	600,000	1,150,000	600	-	-
1,020,000	8,900	880,000	280	395,000	325
2,850,000	97,000	2,310,000	3,600	794,500	300
1,250,000	360,000	2,310,000	11,000	-	-
1,060,000	506,000	460,000	63,000	-	-
1,500,000	880,000	1,210,000	15,000	-	-
1,205,000	955,000	1,500,000	12,000	-	-
1,730,000	660,000	1,100,000	10,500	-	-
2,850,000	760,000	1,440,000	12,000	-	-
2,080,000	740,000	1,570,000	6,900	-	-
1,620,000	520,000	1,280,000	6,100	520,000	15,000
572,000	97,000	957,000	6,100	785,000	560
160,000	160,000	3,600	3,600	794,500	300

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	11,200,000	660	4,730,000	22,000	11,200,000	180,000
동 구	11,200,000	900	2,400,000	99,000	11,200,000	422,000
서 구	3,480,000	9,300	2,370,000	92,000	3,480,000	414,000
남 구	2,950,000	950	2,950,000	54,000	2,400,000	180,000
북 구	4,730,000	800	4,730,000	75,500	3,700,000	360,000
광 산 구	2,800,000	660	1,930,000	22,000	2,800,000	250,000
대전광역시	12,000,000	450	7,100,000	75,000	12,000,000	350,000
동 구	6,400,000	450	2,735,000	155,000	6,400,000	385,000
중 구	12,000,000	1,550	2,860,000	125,000	12,000,000	350,000
서 구	7,100,000	1,400	7,100,000	140,000	6,150,000	560,000
유 성 구	4,920,000	1,700	2,900,000	275,000	4,920,000	479,000
대 덕 구	3,400,000	700	2,730,000	75,000	3,400,000	385,000
울산광역시	11,700,000	380	4,330,000	11,000	11,700,000	101,000
중 구	6,500,000	8,100	1,900,000	18,000	6,500,000	115,000
남 구	11,700,000	6,800	4,330,000	17,000	11,700,000	388,000
동 구	3,030,000	1,000	3,010,000	384,000	3,030,000	515,000
북 구	3,130,000	830	3,100,000	110,000	3,130,000	169,000
울 주 군	3,450,000	380	1,990,000	11,000	3,450,000	101,000
세종특별자치시	4,350,000	2,000	2,650,000	59,000	4,350,000	278,000
세 종 시	4,350,000	2,000	2,650,000	59,000	4,350,000	278,000
경 기 도	18,200,000	650	7,370,000	30,000	18,200,000	49,000
수원장안구	3,780,000	4,900	3,780,000	820,000	3,690,000	930,000
수원권선구	5,850,000	33,000	3,820,000	420,000	5,850,000	850,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
836,000	12,000	1,130,000	660	102,000	900
-	-	1,100,000	900	-	-
836,000	215,000	1,130,000	9,300	-	-
359,000	90,000	720,000	950	-	-
324,000	177,000	885,000	800	-	-
750,000	12,000	725,000	660	102,000	900
2,590,000	5,200	1,370,000	450	298,000	670
1,000,000	273,000	745,000	450	215,000	670
-	-	689,000	1,550	135,000	2,150
300,000	5,200	1,370,000	1,400	298,000	2,000
2,590,000	215,000	1,300,000	1,700	-	-
690,000	95,000	790,000	700	-	-
1,170,000	3,500	1,750,000	545	351,000	380
-	-	848,000	8,100	-	-
1,070,000	17,000	774,000	6,800	-	-
500,000	230,000	1,750,000	1,000	-	-
1,170,000	15,000	1,310,000	830	249,000	940
613,000	3,500	850,000	545	351,000	380
520,000	41,000	980,000	3,300	1,160,000	2,000
520,000	41,000	980,000	3,300	1,160,000	2,000
4,060,000	39,500	4,060,000	1,500	3,140,000	650
1,070,000	830,000	1,270,000	4,900	-	-
880,000	570,000	1,550,000	33,000	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수원팔달구	12,000,000	62,000	3,450,000	850,000	12,000,000	850,000
수원영통구	5,920,000	10,000	4,770,000	627,000	5,920,000	2,540,000
성남수정구	10,400,000	6,000	5,680,000	630,000	10,400,000	2,050,000
성남중원구	12,000,000	7,700	7,370,000	1,140,000	12,000,000	2,070,000
성남분당구	18,200,000	4,800	5,160,000	45,000	18,200,000	600,000
의정부시	8,500,000	2,800	3,860,000	330,000	8,500,000	1,000,000
안양만안구	12,200,000	14,000	5,280,000	283,000	12,200,000	1,680,000
안양동안구	12,700,000	21,000	4,850,000	780,000	12,700,000	2,020,000
부천시	11,350,000	28,000	4,470,000	360,000	11,350,000	730,000
광명시	12,000,000	13,000	6,100,000	471,000	12,000,000	1,760,000
평택시	7,060,000	4,700	3,060,000	63,500	7,060,000	74,000
동두천시	4,810,000	2,100	1,650,000	110,000	4,810,000	160,000
안산상록구	4,650,000	7,500	2,840,000	395,000	4,650,000	1,050,000
안산단원구	6,070,000	1,800	4,810,000	89,000	6,070,000	930,000
고양덕양구	7,160,000	6,300	4,900,000	147,000	7,160,000	942,000
고양일산동구	6,910,000	25,000	4,010,000	278,000	6,910,000	352,000
고양일산서구	8,200,000	108,000	4,280,000	846,000	8,200,000	1,510,000
과천시	8,050,000	11,000	4,850,000	95,000	8,050,000	135,000
구리시	8,350,000	3,400	6,980,000	435,000	8,350,000	1,350,000
남양주시	6,950,000	910	5,600,000	66,000	6,950,000	565,000
오산시	5,810,000	18,000	2,270,000	200,000	5,810,000	392,000
시흥시	4,400,000	11,000	3,360,000	515,000	4,400,000	925,000
군포시	6,070,000	9,900	5,330,000	281,000	6,070,000	1,830,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	850,000	62,000	-	-
2,280,000	1,010,000	2,400,000	10,000	-	-
2,475,000	290,000	3,900,000	6,000	-	-
1,140,000	893,000	1,910,000	7,700	-	-
-	-	4,060,000	4,800	-	-
2,180,000	540,000	1,560,000	2,800	-	-
2,320,000	1,070,000	1,460,000	14,000	-	-
3,260,000	1,600,000	2,220,000	21,000	-	-
4,060,000	1,230,000	2,300,000	28,000	-	-
1,840,000	1,840,000	2,340,000	13,000	-	-
1,290,000	44,000	1,590,000	32,000	1,340,000	4,700
270,000	135,000	795,000	5,700	434,000	2,100
1,540,000	56,500	850,000	7,500	-	-
1,840,000	760,000	1,180,000	1,800	-	-
2,000,000	2,000,000	1,800,000	6,300	1,875,000	21,000
-	-	2,260,000	29,000	3,140,000	25,000
-	-	2,250,000	171,000	2,580,000	108,000
-	-	3,810,000	11,000	-	-
-	-	2,120,000	3,400	-	-
2,880,000	380,000	3,090,000	1,500	1,080,000	910
887,000	371,000	1,680,000	18,000	-	-
1,430,000	620,000	1,770,000	11,000	-	-
2,980,000	990,000	950,000	9,900	-	-

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
의 왕 시	5,500,000	6,000	4,600,000	48,000	5,500,000	470,000
하 남 시	9,710,000	1,900	6,200,000	98,000	9,710,000	130,000
용인처인구	5,800,000	3,900	3,650,000	32,000	5,800,000	49,000
용인기흥구	5,900,000	4,000	4,630,000	470,000	5,900,000	1,150,000
용인수지구	6,000,000	4,500	5,150,000	900,000	6,000,000	1,660,000
파 주 시	5,050,000	3,200	4,200,000	110,000	5,050,000	290,000
이 천 시	5,500,000	2,550	2,350,000	92,000	5,500,000	520,000
안 성 시	3,900,000	1,750	1,620,000	54,000	3,900,000	233,000
김 포 시	5,700,000	5,700	5,700,000	171,000	5,100,000	213,000
화 성 시	6,920,000	8,500	4,800,000	83,000	6,920,000	180,000
광 주 시	6,220,000	1,600	4,740,000	67,000	6,220,000	636,000
양 주 시	4,440,000	1,900	2,760,000	30,000	4,440,000	404,000
포 천 시	4,800,000	650	2,810,000	53,000	4,800,000	125,000
여 주 시	3,830,000	1,750	1,660,000	124,000	3,830,000	302,000
연 천 군	2,220,000	1,200	622,000	52,000	2,220,000	127,000
가 평 군	2,285,000	720	1,155,000	48,000	2,285,000	375,000
양 평 군	4,710,000	1,150	3,350,000	56,000	4,710,000	153,000
강 원 도	9,980,000	200	2,710,000	3,300	9,980,000	20,000
춘 천 시	9,600,000	320	2,400,000	38,000	9,600,000	325,000
원 주 시	9,980,000	700	2,710,000	53,500	9,980,000	68,000
강 릉 시	7,070,000	300	1,240,000	18,000	7,070,000	85,000
동 해 시	2,350,000	230	960,000	17,000	2,350,000	55,000
태 백 시	2,740,000	270	779,000	4,600	2,740,000	36,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
3,550,000	250,000	2,940,000	6,000	-	-
2,210,000	1,010,000	3,700,000	1,900	-	-
555,000	63,500	1,680,000	4,350	774,000	3,900
2,910,000	550,000	2,760,000	4,000	-	-
-	-	3,030,000	4,500	-	-
1,070,000	41,000	1,390,000	9,100	2,700,000	3,200
951,000	69,000	1,080,000	4,600	620,000	2,550
472,000	71,000	820,000	2,900	470,000	1,750
2,300,000	118,000	1,860,000	35,000	965,000	5,700
1,620,000	103,000	2,370,000	8,500	1,055,000	10,000
810,000	200,000	2,070,000	1,600	2,030,000	2,500
713,000	46,000	1,210,000	1,900	1,050,000	2,800
530,000	130,000	876,000	3,500	1,080,000	650
682,000	73,000	692,000	7,500	850,000	1,750
161,000	39,500	485,000	2,300	463,000	1,200
93,000	93,000	640,000	3,700	835,000	720
1,390,000	45,000	1,550,000	2,300	1,010,000	1,150
848,000	955	770,000	240	2,080,000	200
620,000	85,000	700,000	720	400,000	320
460,000	4,500	770,000	1,950	705,000	700
650,000	5,000	365,000	950	2,080,000	300
400,000	10,500	370,000	240	326,000	230
143,500	955	110,000	530	275,000	270

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
속 초 시	4,750,000	1,100	938,000	22,000	4,750,000	173,000
삼 척 시	2,850,000	200	774,000	7,800	2,850,000	57,000
흥 천 군	3,100,000	290	1,610,000	43,000	3,100,000	240,000
횡 성 군	2,000,000	380	1,050,000	22,000	2,000,000	125,000
영 월 군	1,900,000	230	777,000	15,000	1,900,000	20,000
평 창 군	1,555,000	290	745,000	38,500	1,555,000	130,000
정 선 군	2,300,000	280	660,000	3,300	2,300,000	27,000
철 원 군	2,140,000	370	515,000	22,000	2,140,000	62,000
화 천 군	1,325,000	240	480,000	13,500	1,325,000	47,000
양 구 군	1,370,000	290	545,000	54,000	1,370,000	300,000
인 제 군	1,300,000	300	405,500	21,000	1,300,000	35,500
고 성 군	1,160,000	230	400,000	9,400	1,160,000	121,000
양 양 군	1,690,000	380	486,000	60,000	1,690,000	135,000
총 청 북 도	10,400,000	240	2,200,000	8,500	10,400,000	18,000
청주상당구	10,400,000	245	2,120,000	47,000	10,400,000	168,000
청주서원구	3,660,000	2,000	2,190,000	10,000	3,660,000	165,000
청주흥덕구	2,650,000	1,800	2,200,000	105,000	2,650,000	375,000
청주청원구	2,450,000	900	1,650,000	44,000	2,450,000	280,000
충 주 시	5,080,000	420	2,030,000	25,000	5,080,000	18,000
제 천 시	6,380,000	310	1,260,000	25,000	6,380,000	63,000
보 은 군	1,760,000	280	624,000	8,500	1,760,000	34,000
옥 천 군	2,640,000	300	680,000	18,000	2,640,000	79,000

(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
848,000	39,000	543,000	1,700	528,000	1,100
540,000	3,700	394,000	490	167,500	200
120,000	48,000	435,000	1,050	300,000	290
172,000	38,000	250,000	3,300	320,000	380
260,000	13,000	210,000	415	140,000	230
-	-	405,000	1,300	525,000	290
255,000	22,000	460,000	420	568,000	280
85,000	32,000	124,000	1,000	177,000	370
79,500	79,500	58,000	425	143,000	240
86,000	83,000	78,000	1,450	230,000	290
139,000	45,000	124,500	425	182,000	300
397,000	116,000	252,000	2,800	418,000	230
380,000	380,000	74,000	3,500	640,000	380
1,360,000	2,700	785,000	500	1,200,000	240
25,000	7,400	522,000	850	447,000	245
220,000	220,000	780,000	2,000	570,000	2,000
1,360,000	32,000	660,000	2,500	1,200,000	1,800
440,000	11,500	645,000	900	910,000	1,200
320,000	20,000	448,000	1,250	421,000	420
430,000	55,000	525,000	1,600	355,000	310
92,000	3,450	127,000	1,250	190,000	280
153,000	13,000	236,000	520	950,000	300

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
영 동 군	2,300,000	240	995,000	26,000	2,300,000	41,500
증 평 군	2,450,000	860	1,000,000	115,000	2,450,000	230,000
진 천 군	1,995,000	550	1,305,000	78,000	1,995,000	220,000
괴 산 군	1,600,000	350	1,120,000	44,500	1,600,000	110,000
음 성 군	2,800,000	630	1,750,000	14,000	2,800,000	24,000
단 양 군	1,100,000	310	420,000	19,000	1,100,000	36,000
총 청 남 도	8,375,000	320	2,630,000	15,000	8,375,000	30,000
천안동남구	8,375,000	760	2,630,000	23,000	8,375,000	195,000
천안서북구	4,400,000	2,700	2,330,000	99,000	4,400,000	470,000
공 주 시	2,810,000	910	2,575,000	48,000	2,810,000	141,000
보 령 시	3,430,000	600	2,400,000	35,000	2,860,000	190,000
아 산 시	4,160,000	1,300	1,600,000	21,000	4,160,000	86,000
서 산 시	3,200,000	1,200	2,250,000	48,000	3,200,000	83,500
논 산 시	3,640,000	320	1,480,000	26,000	3,640,000	38,000
계 룡 시	1,190,000	1,400	880,000	100,000	1,190,000	700,000
당 진 시	3,200,000	3,300	2,110,000	58,000	3,200,000	156,000
금 산 군	2,280,000	330	2,250,000	44,000	2,280,000	110,000
부 여 군	2,500,000	800	836,000	17,000	2,500,000	103,000
서 천 군	1,500,000	1,200	1,400,000	15,000	1,500,000	30,000
청 양 군	1,520,000	330	780,000	79,000	1,520,000	405,000
홍 성 군	2,720,000	560	1,210,000	16,000	2,720,000	78,000
예 산 군	1,160,000	630	795,000	57,000	1,160,000	140,000
태 안 군	1,920,000	850	1,200,000	49,000	1,920,000	90,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
79,000	7,050	417,000	600	220,000	240
161,000	80,000	237,000	6,000	177,000	860
355,000	25,000	377,000	5,400	280,000	550
175,000	5,800	254,000	2,250	355,000	350
190,000	4,200	261,000	5,400	490,000	630
142,000	2,700	785,000	500	223,000	310
696,000	5,300	1,200,000	860	3,430,000	320
390,000	29,000	1,200,000	3,950	850,000	760
560,000	96,000	870,000	3,700	665,000	2,700
173,000	11,000	575,000	2,800	1,150,000	910
180,000	5,300	510,000	2,100	3,430,000	600
450,000	16,000	561,500	2,600	670,000	1,300
350,000	15,000	720,000	2,100	620,000	1,200
262,000	16,000	630,000	3,100	430,000	320
330,000	183,000	575,000	1,400	1,800	1,800
696,000	33,500	810,000	9,200	1,180,000	3,300
617,000	133,000	850,000	860	380,000	330
160,000	52,000	400,000	2,400	300,000	800
476,000	12,000	454,000	2,000	605,000	1,200
110,000	110,000	290,000	5,900	188,000	330
280,000	32,000	495,000	3,000	810,000	560
273,000	14,000	500,000	2,200	540,000	630
160,000	36,000	280,000	6,000	1,500,000	850

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 라 북 도	6,900,000	240	5,450,000	5,300	6,900,000	16,000
전주완산구	6,900,000	740	5,450,000	36,000	6,900,000	280,000
전주덕진구	4,800,000	1,200	4,360,000	58,000	4,800,000	220,000
군 산 시	3,070,000	3,100	1,680,000	27,000	3,070,000	44,000
익 산 시	4,080,000	780	2,480,000	11,000	4,080,000	26,000
정 읍 시	2,540,000	280	930,000	7,500	2,540,000	19,500
남 원 시	2,350,000	240	1,080,000	10,000	2,350,000	46,000
김 제 시	1,750,000	550	620,000	5,300	1,750,000	38,000
완 주 군	2,260,000	280	940,000	22,000	2,260,000	135,000
진 안 군	1,450,000	300	315,000	15,000	1,450,000	140,000
무 주 군	935,000	325	680,000	21,000	935,000	56,000
장 수 군	700,000	260	245,000	28,000	700,000	109,500
임 실 군	785,000	330	785,000	18,000	730,000	30,500
순 창 군	1,070,000	240	384,000	38,000	1,070,000	123,000
고 창 군	1,200,000	360	710,000	7,500	1,200,000	16,000
부 안 군	1,920,000	530	1,450,000	9,000	1,920,000	22,500
전 라 남 도	3,780,000	195	1,850,000	3,400	3,780,000	19,000
목 포 시	3,780,000	2,300	1,470,000	22,000	3,780,000	118,000
여 수 시	3,720,000	380	1,770,000	8,000	3,720,000	76,000
순 천 시	3,680,000	290	1,800,000	5,500	3,680,000	26,000
나 주 시	2,300,000	400	1,480,000	7,900	2,300,000	68,000
광 양 시	2,870,000	400	1,850,000	4,250	2,870,000	39,000
담 양 군	1,440,000	270	843,000	6,900	1,440,000	89,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,080,000	4,600	1,180,000	380	1,200,000	240
905,000	96,000	1,180,000	740	-	-
1,080,000	53,000	588,500	1,200	180,000	15,000
751,000	28,000	890,000	5,900	503,000	3,100
490,000	14,000	835,000	2,000	320,000	780
84,000	8,100	255,000	1,200	355,000	280
47,500	5,400	454,000	390	280,000	240
145,000	18,000	320,000	670	235,000	550
291,000	33,000	280,000	380	750,000	280
203,000	185,000	52,000	1,100	210,000	300
81,000	77,000	172,000	890	500,000	325
45,000	18,000	79,000	570	220,000	260
49,000	18,000	205,000	900	294,000	330
-	-	72,000	930	250,000	240
27,000	4,600	275,000	660	280,000	360
60,000	15,000	380,000	1,850	1,200,000	530
1,400,000	2,600	562,000	310	725,000	195
1,400,000	68,000	426,000	2,300	-	-
745,000	7,550	562,000	650	509,000	380
256,000	23,000	440,000	340	294,500	290
330,000	41,000	305,000	420	260,000	400
620,000	7,700	280,000	830	650,000	400
215,000	16,000	383,000	310	342,000	270

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
곡 성 군	1,140,000	260	405,000	16,000	1,140,000	56,000
구 레 군	1,175,000	240	409,500	15,000	1,175,000	32,000
고 흥 군	1,755,000	330	747,500	6,200	1,755,000	23,000
보 성 군	1,400,000	270	465,000	11,000	1,400,000	48,000
화 순 군	2,430,000	290	1,700,000	12,000	2,430,000	41,000
장 흥 군	1,450,000	290	699,000	7,900	1,450,000	49,000
강 진 군	1,590,000	340	540,000	3,400	1,590,000	28,000
해 남 군	2,500,000	260	1,100,000	7,500	2,500,000	19,000
영 압 군	1,730,000	240	495,000	12,000	1,730,000	78,000
무 안 군	1,950,000	410	1,025,000	16,000	1,950,000	57,000
함 평 군	1,240,000	250	545,000	9,900	1,240,000	40,000
영 광 군	2,030,000	240	520,000	6,300	2,030,000	21,000
장 성 군	1,635,000	330	380,000	15,500	1,635,000	50,000
완 도 군	1,450,000	200	600,000	4,700	1,450,000	26,000
진 도 군	1,095,000	195	638,000	4,800	1,095,000	30,000
신 안 군	720,000	250	140,000	21,000	255,000	56,000
경 상 북 도	12,300,000	210	3,700,000	4,400	12,300,000	30,000
포 향 남 구	2,300,000	410	1,895,000	5,000	2,300,000	54,000
포 향 북 구	12,300,000	265	2,470,000	41,000	12,300,000	150,000
경 주 시	7,570,000	290	2,000,000	22,500	7,570,000	127,500
김 천 시	4,230,000	240	1,860,000	4,400	4,230,000	77,000
안 동 시	6,090,000	210	1,715,000	5,200	6,090,000	36,000
구 미 시	6,850,000	270	2,050,000	13,000	6,850,000	51,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
28,000	9,200	92,000	520	270,000	260
68,000	14,500	74,000	995	250,000	240
63,500	5,850	94,500	810	460,000	330
45,000	45,000	144,000	600	725,000	270
91,000	5,800	500,000	330	248,000	290
75,000	2,600	82,000	565	453,000	290
180,000	13,000	280,000	550	71,000	340
170,000	7,500	255,000	500	305,000	260
360,000	9,300	360,000	2,100	365,000	240
21,000	21,000	360,000	1,600	250,000	410
128,000	5,900	53,000	860	162,000	250
160,000	11,000	115,000	470	235,000	240
289,000	7,900	199,000	410	301,000	330
45,000	4,000	78,000	380	238,000	200
222,000	12,500	99,500	340	64,000	195
25,000	5,800	87,000	1,100	720,000	250
1,410,000	530	840,000	300	1,100,000	210
980,000	2,350	697,000	640	426,500	410
569,000	34,000	610,000	650	502,000	265
470,000	530	610,000	300	515,000	290
435,000	14,500	525,000	560	336,000	240
555,000	9,200	635,000	460	590,000	210
1,410,000	5,500	840,000	1,000	930,000	270

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
영 주 시	4,470,000	300	870,000	21,500	4,470,000	55,000
영 천 시	4,780,000	230	1,050,000	45,500	4,780,000	145,000
상 주 시	3,550,000	260	1,450,000	7,300	3,550,000	60,000
문 경 시	2,500,000	240	804,000	9,800	2,500,000	76,000
경 산 시	6,400,000	350	3,700,000	35,000	6,400,000	88,000
군 위 군	1,200,000	250	790,000	66,000	1,200,000	255,000
의 성 군	1,600,000	210	580,000	16,000	1,600,000	135,000
청 송 군	1,140,000	215	440,000	41,000	1,140,000	106,000
영 양 군	875,000	250	482,000	15,000	875,000	30,000
영 덕 군	1,830,000	270	1,000,000	25,000	1,830,000	73,500
청 도 군	1,950,000	210	1,170,000	55,000	1,950,000	115,000
고 령 군	1,920,000	300	820,000	48,000	1,920,000	235,000
성 주 군	2,600,000	280	1,010,000	48,000	2,600,000	235,000
칠 곡 군	2,770,000	380	1,800,000	9,500	2,770,000	180,000
예 천 군	2,250,000	245	1,100,000	12,000	2,250,000	74,000
봉 화 군	1,150,000	250	365,000	18,000	1,150,000	91,000
울 진 군	2,180,000	220	864,000	11,000	2,180,000	67,000
울 릉 군	3,890,000	345	2,700,000	58,500	3,890,000	111,000
경 상 남 도	5,650,000	200	3,290,000	4,500	5,650,000	54,000
창 원 의 창 구	5,650,000	930	2,590,000	75,000	5,650,000	330,000
창 원 성 산 구	5,100,000	700	3,160,000	196,000	5,100,000	1,090,000
창원마산합포구	5,000,000	740	2,850,000	41,000	5,000,000	480,000
창원마산회원구	4,150,000	660	2,240,000	12,500	4,150,000	345,000

(단위 : 원)

지 역				비도시지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
116,000	3,500	390,000	600	186,000	300
217,000	3,600	445,500	830	445,000	230
215,000	17,000	308,000	570	220,000	260
142,000	21,500	206,000	630	555,000	240
574,000	3,800	780,000	350	625,000	400
-	-	154,000	990	555,000	250
100,000	21,500	280,000	630	335,000	210
102,000	37,000	72,000	450	355,000	215
45,000	42,000	46,000	430	145,000	250
840,000	60,000	330,000	880	450,000	270
105,000	65,000	220,000	680	715,000	210
190,000	2,850	210,000	1,050	498,000	300
170,000	44,000	160,000	1,600	600,000	280
323,000	25,000	520,000	900	710,000	380
330,000	65,000	200,000	990	430,000	245
63,000	8,200	430,000	510	175,000	250
375,000	7,600	234,000	600	367,000	220
375,000	175,000	168,000	665	1,100,000	345
1,450,000	980	920,000	310	970,000	200
1,070,000	75,000	629,000	1,050	362,000	930
1,330,000	32,000	828,000	700	-	-
1,370,000	87,000	587,000	830	390,000	740
1,210,000	75,000	620,000	660	375,000	740

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
창원진해구	3,240,000	1,500	1,940,000	55,000	3,240,000	260,000
진 주 시	5,600,000	320	2,330,000	23,000	5,600,000	118,000
통 영 시	5,100,000	290	2,610,000	36,000	5,100,000	122,000
사 천 시	2,900,000	270	1,255,000	4,500	2,900,000	135,000
김 해 시	3,550,000	480	1,990,000	32,000	3,550,000	256,500
밀 양 시	2,930,000	320	1,310,000	50,000	2,930,000	152,000
거 제 시	5,450,000	750	3,290,000	28,000	5,450,000	172,000
양 산 시	3,150,000	310	2,200,000	15,000	3,150,000	135,000
의 령 군	1,660,000	230	1,060,000	28,000	1,660,000	108,000
함 안 군	2,600,000	270	1,680,000	34,000	2,600,000	65,000
창 녕 군	1,630,000	300	1,450,000	12,000	1,630,000	54,000
고 성 군	1,850,000	275	1,630,000	58,000	1,850,000	270,000
남 해 군	2,100,000	260	1,330,000	60,500	2,100,000	252,000
하 동 군	1,710,000	220	1,110,000	20,000	1,710,000	55,000
산 청 군	1,530,000	200	1,060,000	46,000	1,530,000	145,000
함 양 군	1,700,000	290	788,000	17,000	1,700,000	64,000
거 창 군	2,510,000	210	1,550,000	19,000	2,510,000	91,000
합 천 군	1,955,000	250	1,205,000	19,000	1,955,000	67,000
제 주 도	5,700,000	790	3,040,000	33,000	5,700,000	91,000
제 주 시	5,700,000	790	3,040,000	33,000	5,700,000	91,000
서 귀 포 시	3,490,000	1,500	2,295,000	55,000	3,490,000	175,000

(단위 : 원)

지		역		비도시지역	
공업지역		녹지지역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,140,000	8,500	585,000	1,500	-	-
1,230,000	1,600	818,000	510	425,000	320
613,000	3,000	505,000	750	452,000	290
1,450,000	980	547,000	440	551,000	270
1,160,000	9,000	820,000	710	612,000	480
455,000	5,000	358,000	550	607,500	320
1,010,000	9,300	920,000	1,600	950,000	750
890,000	34,000	650,000	310	340,000	330
180,000	1,500	200,000	650	166,000	230
356,500	2,500	603,000	780	620,000	270
175,000	29,000	222,000	370	870,000	300
207,000	2,400	360,000	1,700	547,000	275
-	-	241,000	395	760,000	260
160,000	8,100	193,000	2,200	970,000	220
169,000	15,500	164,000	2,100	595,000	200
104,000	36,000	156,000	810	335,000	290
79,000	25,000	339,000	390	290,000	210
-	-	227,000	460	340,000	250
1,740,000	39,500	1,170,000	2,900	855,000	790
1,740,000	39,500	1,170,000	3,400	855,000	790
692,500	68,000	850,000	2,900	510,000	1,500

〈표 2〉 시·군·구별

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	14,300,000,000	942,000	14,300,000,000	1,520,000	1,440,000,000	2,290,000
수 도 권	14,300,000,000	4,510,000	14,300,000,000	7,990,000	1,440,000,000	6,830,000
광 역 시	1,360,000,000	3,250,000	1,360,000,000	3,250,000	979,000,000	6,040,000
시 군	1,570,000,000	942,000	1,080,000,000	1,520,000	1,040,000,000	2,290,000
서울특별시	14,300,000,000	23,200,000	14,300,000,000	23,200,000	1,440,000,000	35,200,000
종 로 구	4,380,000,000	41,000,000	4,380,000,000	51,300,000	1,220,000,000	41,000,000
중 구	2,880,000,000	41,800,000	2,880,000,000	41,800,000	584,000,000	46,000,000
용 산 구	14,300,000,000	35,200,000	14,300,000,000	79,300,000	985,000,000	35,200,000
성 동 구	1,370,000,000	65,100,000	1,370,000,000	65,100,000	623,000,000	115,000,000
광 진 구	1,580,000,000	101,000,000	1,580,000,000	101,000,000	992,000,000	273,000,000
동대문구	1,490,000,000	23,200,000	1,490,000,000	23,200,000	925,000,000	60,800,000
중 랑 구	910,000,000	47,800,000	910,000,000	58,100,000	565,000,000	47,800,000
성 북 구	7,560,000,000	52,300,000	7,560,000,000	52,300,000	659,000,000	105,000,000
강 북 구	1,090,000,000	26,000,000	1,090,000,000	26,000,000	743,000,000	102,000,000
도 봉 구	738,000,000	53,800,000	555,000,000	53,800,000	436,000,000	160,000,000
노 원 구	1,090,000,000	56,200,000	1,090,000,000	56,200,000	304,000,000	162,000,000
은 평 구	967,000,000	77,700,000	967,000,000	87,100,000	703,000,000	119,000,000
서대문구	1,570,000,000	48,800,000	1,570,000,000	48,800,000	1,440,000,000	114,000,000
마 포 구	2,610,000,000	40,300,000	2,610,000,000	40,300,000	1,000,000,000	211,000,000
양 천 구	1,240,000,000	52,500,000	1,240,000,000	52,500,000	655,000,000	185,000,000
강 서 구	1,440,000,000	117,000,000	1,440,000,000	117,000,000	829,000,000	123,000,000

표준주택 가격수준

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
1,090,000,000	3,430,000	3,920,000,000	2,200,000	1,570,000,000	942,000
1,090,000,000	7,430,000	3,920,000,000	7,570,000	1,080,000,000	4,510,000
689,000,000	9,200,000	799,000,000	5,110,000	365,000,000	9,080,000
660,000,000	3,430,000	817,000,000	2,200,000	1,570,000,000	942,000
1,090,000,000	42,400,000	3,920,000,000	60,900,000	-	-
-	-	593,000,000	99,200,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
740,000,000	66,700,000	-	-	-	-
-	-	1,010,000,000	208,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	557,000,000	345,000,000	-	-
-	-	483,000,000	104,000,000	-	-
-	-	500,000,000	92,100,000	-	-
738,000,000	121,000,000	360,000,000	193,000,000	-	-
-	-	559,000,000	187,000,000	-	-
-	-	726,000,000	77,700,000	-	-
-	-	334,000,000	86,400,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	60,900,000	60,900,000	-	-
1,090,000,000	168,000,000	443,000,000	219,000,000	-	-

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	1,300,000,000	59,500,000	1,300,000,000	59,500,000	690,000,000	189,000,000
금 천 구	961,000,000	59,400,000	961,000,000	59,400,000	820,000,000	106,000,000
영 등 포 구	960,000,000	42,400,000	960,000,000	75,300,000	527,000,000	66,300,000
동 작 구	1,690,000,000	41,500,000	1,690,000,000	41,500,000	845,000,000	155,000,000
관 약 구	1,170,000,000	43,800,000	1,170,000,000	43,800,000	803,000,000	82,700,000
서 초 구	8,360,000,000	129,000,000	8,360,000,000	129,000,000	964,000,000	295,000,000
강 남 구	4,990,000,000	150,000,000	4,990,000,000	150,000,000	393,000,000	347,000,000
송 파 구	1,650,000,000	112,000,000	1,650,000,000	112,000,000	1,020,000,000	1,020,000,000
강 동 구	1,370,000,000	138,000,000	1,370,000,000	138,000,000	1,260,000,000	207,000,000
부산광역시	1,140,000,000	3,250,000	1,140,000,000	3,250,000	788,000,000	6,530,000
중 구	570,000,000	7,240,000	387,000,000	7,240,000	570,000,000	14,900,000
서 구	493,000,000	9,560,000	493,000,000	9,560,000	330,000,000	16,100,000
동 구	286,000,000	9,200,000	286,000,000	12,100,000	279,000,000	17,200,000
영 도 구	450,000,000	8,070,000	450,000,000	8,070,000	199,000,000	9,430,000
부산진구	628,000,000	8,440,000	628,000,000	8,440,000	374,000,000	14,600,000
동 래 구	615,000,000	21,600,000	615,000,000	21,600,000	296,000,000	43,800,000
남 구	680,000,000	6,670,000	680,000,000	6,670,000	520,000,000	22,000,000
북 구	418,000,000	18,700,000	365,000,000	32,100,000	418,000,000	18,700,000
해운대구	788,000,000	13,900,000	470,000,000	13,900,000	788,000,000	17,900,000
사 하 구	776,000,000	3,250,000	776,000,000	3,250,000	403,000,000	6,530,000
금 정 구	568,000,000	15,300,000	568,000,000	15,300,000	266,000,000	50,400,000
강 서 구	772,000,000	18,600,000	772,000,000	26,100,000	127,000,000	127,000,000
연 제 구	410,000,000	13,500,000	410,000,000	22,700,000	293,000,000	60,100,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
778,000,000	99,600,000	320,000,000	232,000,000	-	-
783,000,000	91,500,000	-	-	-	-
934,000,000	42,400,000	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	208,000,000	208,000,000	-	-
-	-	3,920,000,000	342,000,000	-	-
-	-	1,260,000,000	753,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	1,050,000,000	294,000,000	-	-
689,000,000	9,200,000	402,000,000	5,110,000	-	-
-	-	-	-	-	-
95,300,000	67,300,000	38,200,000	12,400,000	-	-
187,000,000	9,200,000	-	-	-	-
161,000,000	9,250,000	188,000,000	13,400,000	-	-
-	-	42,400,000	13,800,000	-	-
-	-	115,000,000	31,900,000	-	-
114,000,000	47,200,000	144,000,000	13,300,000	-	-
-	-	74,800,000	72,600,000	-	-
167,000,000	35,200,000	294,000,000	181,000,000	-	-
204,000,000	34,100,000	99,000,000	18,700,000	-	-
265,000,000	39,600,000	402,000,000	24,300,000	-	-
200,000,000	200,000,000	379,000,000	18,600,000	-	-
-	-	52,200,000	13,500,000	-	-

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
수 영 구	1,140,000,000	34,000,000	1,140,000,000	34,000,000	686,000,000	35,600,000
사 상 구	689,000,000	19,900,000	357,000,000	19,900,000	328,000,000	65,200,000
기 장 군	844,000,000	5,110,000	844,000,000	20,200,000	504,000,000	62,900,000
대구광역시	896,000,000	6,040,000	896,000,000	10,000,000	790,000,000	6,040,000
중 구	663,000,000	24,300,000	663,000,000	24,300,000	656,000,000	27,200,000
동 구	777,000,000	14,500,000	777,000,000	14,500,000	749,000,000	38,100,000
서 구	649,000,000	6,040,000	620,000,000	10,000,000	614,000,000	6,040,000
남 구	802,000,000	21,200,000	802,000,000	21,200,000	569,000,000	29,000,000
북 구	641,000,000	16,300,000	641,000,000	16,300,000	574,000,000	26,800,000
수 성 구	896,000,000	19,300,000	896,000,000	19,300,000	626,000,000	55,700,000
달 서 구	878,000,000	23,900,000	878,000,000	23,900,000	790,000,000	54,600,000
달 성 군	687,000,000	12,400,000	687,000,000	17,900,000	424,000,000	23,200,000
인천광역시	1,410,000,000	4,510,000	1,410,000,000	9,790,000	501,000,000	6,830,000
중 구	1,160,000,000	9,790,000	670,000,000	9,790,000	226,000,000	10,100,000
동 구	544,000,000	7,430,000	544,000,000	10,200,000	425,000,000	20,900,000
남 구	1,410,000,000	11,800,000	1,410,000,000	11,800,000	379,000,000	38,600,000
연 수 구	650,000,000	50,200,000	650,000,000	50,200,000	448,000,000	155,000,000
남 동 구	675,000,000	47,600,000	675,000,000	52,000,000	320,000,000	47,600,000
부 평 구	577,000,000	24,300,000	577,000,000	25,000,000	496,000,000	24,300,000
계 양 구	878,000,000	41,100,000	648,000,000	41,100,000	431,000,000	64,900,000
서 구	1,020,000,000	30,400,000	1,020,000,000	55,200,000	501,000,000	76,700,000
강 화 군	382,000,000	6,830,000	236,000,000	11,900,000	169,000,000	6,830,000
웅 진 군	427,000,000	4,510,000	-	-	-	-

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
73,200,000	73,200,000	-	-	-	-
689,000,000	40,300,000	97,600,000	97,600,000	-	-
262,000,000	74,400,000	315,000,000	5,110,000	-	-
649,000,000	23,600,000	487,000,000	12,400,000	58,200,000	19,700,000
-	-	-	-	-	-
77,200,000	47,200,000	281,000,000	37,400,000	53,000,000	25,100,000
649,000,000	23,600,000	-	-	-	-
-	-	487,000,000	487,000,000	-	-
209,000,000	31,900,000	206,000,000	41,900,000	-	-
-	-	294,000,000	83,600,000	-	-
254,000,000	124,000,000	-	-	-	-
376,000,000	28,800,000	269,000,000	12,400,000	58,200,000	19,700,000
392,000,000	7,430,000	1,160,000,000	22,700,000	427,000,000	4,510,000
140,000,000	140,000,000	1,160,000,000	46,700,000	-	-
79,800,000	7,430,000	-	-	-	-
172,000,000	65,300,000	211,000,000	199,000,000	-	-
-	-	622,000,000	203,000,000	-	-
392,000,000	88,100,000	393,000,000	130,000,000	-	-
366,000,000	36,400,000	99,800,000	96,200,000	-	-
299,000,000	65,100,000	878,000,000	58,300,000	-	-
355,000,000	56,200,000	870,000,000	30,400,000	329,000,000	125,000,000
99,400,000	99,400,000	261,000,000	22,700,000	382,000,000	8,630,000
-	-	-	-	427,000,000	4,510,000

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
광주광역시	665,000,000	6,170,000	665,000,000	8,880,000	588,000,000	8,220,000
동 구	605,000,000	8,220,000	605,000,000	18,500,000	588,000,000	8,220,000
서 구	436,000,000	15,900,000	436,000,000	15,900,000	273,000,000	17,500,000
남 구	547,000,000	8,880,000	495,000,000	8,880,000	547,000,000	38,200,000
북 구	665,000,000	10,500,000	665,000,000	10,500,000	462,000,000	22,100,000
광 산 구	583,000,000	6,170,000	494,000,000	8,900,000	583,000,000	25,400,000
대전광역시	1,030,000,000	10,400,000	1,030,000,000	11,300,000	966,000,000	16,000,000
동 구	912,000,000	16,000,000	912,000,000	18,900,000	500,000,000	16,000,000
중 구	896,000,000	10,400,000	802,000,000	11,300,000	896,000,000	17,900,000
서 구	1,030,000,000	21,700,000	1,030,000,000	42,400,000	966,000,000	83,700,000
유 성 구	952,000,000	35,600,000	952,000,000	73,500,000	727,000,000	35,600,000
대 덕 구	974,000,000	11,600,000	974,000,000	11,600,000	374,000,000	43,300,000
울산광역시	1,360,000,000	9,080,000	1,360,000,000	16,900,000	979,000,000	14,600,000
중 구	968,000,000	16,200,000	968,000,000	18,100,000	530,000,000	16,200,000
남 구	1,150,000,000	14,600,000	1,150,000,000	23,900,000	979,000,000	14,600,000
동 구	1,360,000,000	15,800,000	1,360,000,000	38,500,000	958,000,000	15,800,000
북 구	1,070,000,000	27,700,000	1,070,000,000	27,700,000	894,000,000	44,600,000
울 주 군	775,000,000	9,080,000	595,000,000	16,900,000	775,000,000	33,300,000
세 종 시	792,000,000	11,300,000	788,000,000	19,300,000	686,000,000	24,200,000
세 종 시	792,000,000	11,300,000	788,000,000	19,300,000	686,000,000	24,200,000
경 기 도	3,230,000,000	7,570,000	2,070,000,000	7,990,000	1,140,000,000	9,750,000
수원장안구	656,000,000	40,100,000	656,000,000	40,100,000	410,000,000	53,500,000
수원권선구	873,000,000	42,200,000	873,000,000	42,200,000	774,000,000	64,600,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
412,000,000	20,600,000	389,000,000	6,170,000	76,200,000	11,800,000
-	-	146,000,000	11,900,000	-	-
-	-	214,000,000	22,300,000	-	-
-	-	68,800,000	41,700,000	-	-
-	-	256,000,000	25,100,000	-	-
412,000,000	20,600,000	389,000,000	6,170,000	76,200,000	11,800,000
406,000,000	35,000,000	799,000,000	10,400,000	266,000,000	24,700,000
-	-	520,000,000	22,700,000	121,000,000	37,300,000
-	-	214,000,000	10,400,000	53,600,000	43,100,000
41,900,000	41,900,000	400,000,000	21,700,000	266,000,000	24,700,000
203,000,000	89,200,000	799,000,000	43,400,000	-	-
406,000,000	35,000,000	309,000,000	19,800,000	-	-
179,000,000	17,100,000	409,000,000	15,300,000	365,000,000	9,080,000
-	-	186,000,000	43,300,000	-	-
140,000,000	17,100,000	370,000,000	15,300,000	-	-
-	-	207,000,000	58,700,000	-	-
179,000,000	63,000,000	407,000,000	47,700,000	177,000,000	47,600,000
145,000,000	40,900,000	409,000,000	18,200,000	365,000,000	9,080,000
76,900,000	76,900,000	517,000,000	45,100,000	792,000,000	11,300,000
76,900,000	76,900,000	517,000,000	45,100,000	792,000,000	11,300,000
1,010,000,000	20,600,000	3,230,000,000	7,570,000	1,080,000,000	7,920,000
-	-	584,000,000	73,600,000	-	-
-	-	650,000,000	98,900,000	-	-

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	787,000,000	23,800,000	787,000,000	23,800,000	650,000,000	42,200,000
수원영통구	1,140,000,000	100,000,000	1,140,000,000	100,000,000	1,140,000,000	1,140,000,000
성남수정구	2,200,000,000	62,900,000	1,340,000,000	63,800,000	556,000,000	62,900,000
성남중원구	1,070,000,000	53,300,000	1,070,000,000	53,300,000	754,000,000	94,000,000
성남분당구	3,230,000,000	162,000,000	2,070,000,000	162,000,000	-	-
의 정 부 시	663,000,000	39,400,000	548,000,000	41,000,000	520,000,000	44,400,000
안양만안구	912,000,000	55,100,000	912,000,000	55,100,000	736,000,000	90,500,000
안양동안구	1,080,000,000	78,800,000	1,080,000,000	78,800,000	490,000,000	140,000,000
부 천 시	900,000,000	51,300,000	900,000,000	60,900,000	751,000,000	51,300,000
광 명 시	1,130,000,000	74,400,000	1,130,000,000	74,400,000	594,000,000	87,400,000
평 택 시	956,000,000	20,200,000	956,000,000	30,800,000	555,000,000	22,400,000
동 두 천 시	372,000,000	7,990,000	372,000,000	7,990,000	133,000,000	15,200,000
안산상록구	699,000,000	61,800,000	699,000,000	83,500,000	347,000,000	61,800,000
안산단원구	838,000,000	7,570,000	838,000,000	56,600,000	-	-
고양덕양구	926,000,000	42,300,000	926,000,000	42,300,000	777,000,000	77,900,000
고양일산동구	938,000,000	34,700,000	938,000,000	150,000,000	-	-
고양일산서구	747,000,000	64,000,000	747,000,000	72,200,000	339,000,000	107,000,000
과 천 시	2,040,000,000	147,000,000	2,040,000,000	147,000,000	-	-
구 리 시	781,000,000	54,400,000	781,000,000	58,200,000	518,000,000	54,400,000
남 양 주 시	831,000,000	31,000,000	831,000,000	31,000,000	381,000,000	65,300,000
오 산 시	884,000,000	28,400,000	884,000,000	52,700,000	631,000,000	28,400,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	-	-	-	-
1,010,000,000	197,000,000	215,000,000	215,000,000	-	-
-	-	2,200,000,000	213,000,000	-	-
-	-	517,000,000	244,000,000	-	-
-	-	3,230,000,000	205,000,000	-	-
-	-	663,000,000	39,400,000	-	-
567,000,000	102,000,000	530,000,000	68,900,000	-	-
475,000,000	475,000,000	664,000,000	190,000,000	-	-
553,000,000	119,000,000	582,000,000	130,000,000	-	-
-	-	866,000,000	162,000,000	-	-
793,000,000	174,000,000	686,000,000	31,600,000	690,000,000	20,200,000
20,600,000	20,600,000	303,000,000	36,600,000	228,000,000	17,100,000
-	-	270,000,000	68,000,000	-	-
-	-	539,000,000	7,570,000	-	-
-	-	703,000,000	45,000,000	673,000,000	58,700,000
-	-	372,000,000	87,700,000	900,000,000	34,700,000
-	-	646,000,000	169,000,000	554,000,000	64,000,000
-	-	1,510,000,000	200,000,000	-	-
-	-	747,000,000	126,000,000	-	-

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	1,260,000,000	41,700,000	1,260,000,000	41,700,000	330,000,000	55,300,000
군 포 시	1,070,000,000	80,700,000	1,070,000,000	80,700,000	718,000,000	125,000,000
의 왕 시	935,000,000	47,700,000	935,000,000	63,300,000	320,000,000	47,700,000
하 남 시	1,520,000,000	68,800,000	1,520,000,000	68,800,000	598,000,000	134,000,000
용인처인구	1,270,000,000	14,200,000	857,000,000	34,500,000	648,000,000	29,600,000
용인기흥구	1,460,000,000	35,500,000	1,200,000,000	85,600,000	714,000,000	81,200,000
용인수지구	1,130,000,000	72,600,000	1,130,000,000	72,600,000	553,000,000	214,000,000
파 주 시	1,310,000,000	7,920,000	1,310,000,000	14,100,000	581,000,000	12,800,000
이 천 시	705,000,000	10,200,000	705,000,000	30,800,000	457,000,000	30,100,000
안 성 시	679,000,000	16,800,000	679,000,000	25,800,000	480,000,000	26,000,000
김 포 시	783,000,000	18,200,000	722,000,000	38,900,000	466,000,000	51,800,000
화 성 시	793,000,000	12,500,000	793,000,000	25,100,000	530,000,000	15,500,000
광 주 시	1,080,000,000	22,700,000	812,000,000	22,700,000	450,000,000	91,200,000
양 주 시	782,000,000	21,600,000	782,000,000	32,500,000	260,000,000	21,600,000
포 천 시	587,000,000	11,700,000	587,000,000	11,700,000	326,000,000	24,300,000
여 주 시	663,000,000	10,600,000	663,000,000	25,100,000	331,000,000	20,900,000
연 천 군	344,000,000	9,950,000	344,000,000	13,300,000	165,000,000	27,500,000
가 평 군	897,000,000	14,100,000	423,000,000	21,400,000	291,000,000	37,400,000
양 평 군	504,000,000	9,750,000	392,000,000	21,800,000	478,000,000	9,750,000
강 원 도	1,040,000,000	1,980,000	772,000,000	1,980,000	1,040,000,000	2,290,000
춘 천 시	705,000,000	4,410,000	590,000,000	17,600,000	414,000,000	15,000,000
원 주 시	1,040,000,000	4,900,000	772,000,000	10,000,000	1,040,000,000	7,080,000
강 릉 시	644,000,000	4,530,000	644,000,000	4,750,000	457,000,000	12,100,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
-	-	468,000,000	65,200,000	-	-
390,000,000	87,900,000	327,000,000	134,000,000	-	-
377,000,000	154,000,000	753,000,000	75,600,000	-	-
-	-	622,000,000	70,700,000	-	-
92,400,000	36,300,000	1,270,000,000	14,200,000	537,000,000	29,500,000
353,000,000	148,000,000	1,460,000,000	35,500,000	-	-
-	-	1,020,000,000	80,200,000	-	-
434,000,000	81,600,000	460,000,000	9,910,000	720,000,000	7,920,000
-	-	680,000,000	25,000,000	508,000,000	10,200,000
177,000,000	52,500,000	490,000,000	23,000,000	557,000,000	16,800,000
204,000,000	146,000,000	783,000,000	25,900,000	428,000,000	18,200,000
625,000,000	141,000,000	582,000,000	29,100,000	643,000,000	12,500,000
-	-	759,000,000	64,300,000	1,080,000,000	47,000,000
180,000,000	107,000,000	526,000,000	25,300,000	461,000,000	26,200,000
-	-	472,000,000	15,500,000	584,000,000	13,800,000
169,000,000	46,600,000	373,000,000	29,100,000	629,000,000	10,600,000
30,800,000	30,800,000	208,000,000	20,600,000	130,000,000	9,950,000
-	-	897,000,000	54,600,000	346,000,000	14,100,000
-	-	421,000,000	19,100,000	504,000,000	20,500,000
165,000,000	3,430,000	741,000,000	4,410,000	405,000,000	2,570,000
154,000,000	154,000,000	705,000,000	4,410,000	300,000,000	7,220,000
165,000,000	23,300,000	741,000,000	14,100,000	402,000,000	4,900,000
62,200,000	34,000,000	449,000,000	8,700,000	351,000,000	4,530,000

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	361,000,000	3,430,000	361,000,000	3,800,000	316,000,000	6,900,000
태 백 시	382,000,000	2,970,000	382,000,000	2,970,000	216,000,000	3,340,000
속 초 시	448,000,000	7,880,000	448,000,000	7,880,000	286,000,000	9,260,000
삼 척 시	759,000,000	3,320,000	560,000,000	3,320,000	759,000,000	4,560,000
홍 천 군	618,000,000	6,170,000	618,000,000	15,300,000	249,000,000	27,300,000
횡 성 군	404,000,000	5,790,000	404,000,000	21,600,000	173,000,000	12,800,000
영 월 군	311,000,000	1,980,000	305,000,000	1,980,000	311,000,000	2,290,000
평 창 군	423,000,000	6,100,000	327,000,000	9,150,000	188,000,000	27,700,000
정 선 군	390,000,000	3,150,000	205,000,000	3,370,000	266,000,000	3,150,000
철 원 군	340,000,000	5,970,000	291,000,000	5,970,000	340,000,000	12,400,000
화 천 군	210,000,000	6,800,000	210,000,000	8,100,000	172,000,000	20,700,000
양 구 군	382,000,000	4,670,000	382,000,000	17,000,000	249,000,000	19,600,000
인 제 군	377,000,000	5,960,000	220,000,000	6,670,000	345,000,000	8,990,000
고 성 군	405,000,000	6,370,000	405,000,000	6,720,000	319,000,000	9,250,000
양 양 군	299,000,000	6,470,000	299,000,000	14,600,000	147,000,000	7,160,000
총 청 북 도	694,000,000	2,340,000	637,000,000	4,890,000	694,000,000	4,060,000
청주상당구	588,000,000	5,140,000	588,000,000	8,540,000	487,000,000	12,100,000
청주서원구	568,000,000	11,900,000	568,000,000	19,200,000	495,000,000	12,500,000
청주흥덕구	618,000,000	10,100,000	618,000,000	25,200,000	454,000,000	33,000,000
청주청원구	694,000,000	13,000,000	627,000,000	13,900,000	694,000,000	26,500,000
충 주 시	637,000,000	6,180,000	637,000,000	8,760,000	581,000,000	8,540,000
제 천 시	608,000,000	4,010,000	608,000,000	10,700,000	555,000,000	20,700,000
보 은 군	481,000,000	2,410,000	300,000,000	6,960,000	481,000,000	4,060,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
79,200,000	3,430,000	249,000,000	7,260,000	127,000,000	12,000,000
76,100,000	5,620,000	113,000,000	26,400,000	115,000,000	6,210,000
121,000,000	12,100,000	290,000,000	22,100,000	-	-
74,500,000	4,790,000	291,000,000	5,340,000	397,000,000	3,720,000
30,100,000	19,800,000	151,000,000	13,500,000	405,000,000	6,170,000
44,100,000	44,100,000	106,000,000	15,100,000	305,000,000	5,790,000
15,600,000	15,600,000	141,000,000	5,520,000	305,000,000	2,570,000
-	-	423,000,000	7,160,000	263,000,000	6,100,000
67,400,000	51,800,000	114,000,000	8,400,000	390,000,000	3,150,000
-	-	86,000,000	24,900,000	185,000,000	8,240,000
-	-	118,000,000	29,400,000	184,000,000	6,800,000
-	-	77,500,000	77,500,000	248,000,000	4,670,000
-	-	119,000,000	9,170,000	377,000,000	5,960,000
-	-	149,000,000	33,300,000	285,000,000	6,370,000
-	-	152,000,000	6,620,000	192,000,000	6,470,000
618,000,000	13,000,000	481,000,000	6,030,000	504,000,000	2,340,000
-	-	306,000,000	18,200,000	327,000,000	5,140,000
-	-	481,000,000	15,500,000	205,000,000	11,900,000
618,000,000	86,300,000	425,000,000	16,800,000	504,000,000	10,100,000
43,800,000	13,000,000	254,000,000	16,000,000	250,000,000	13,700,000
76,200,000	32,100,000	457,000,000	9,140,000	408,000,000	6,180,000
194,000,000	55,200,000	405,000,000	8,510,000	203,000,000	4,010,000
50,100,000	50,100,000	88,000,000	7,710,000	154,000,000	2,410,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
옥 천 군	361,000,000	2,520,000	361,000,000	6,220,000	174,000,000	13,700,000
영 동 군	382,000,000	2,340,000	382,000,000	4,890,000	125,000,000	4,120,000
증 평 군	464,000,000	7,250,000	464,000,000	17,800,000	222,000,000	20,000,000
진 천 군	477,000,000	6,360,000	477,000,000	22,700,000	387,000,000	18,100,000
괴 산 군	522,000,000	4,940,000	522,000,000	11,200,000	107,000,000	9,930,000
음 성 군	620,000,000	7,530,000	429,000,000	10,400,000	620,000,000	18,700,000
단 양 군	558,000,000	3,990,000	558,000,000	16,500,000	268,000,000	19,100,000
총 청 남 도	968,000,000	3,330,000	851,000,000	3,520,000	968,000,000	6,830,000
천안동남구	851,000,000	7,680,000	851,000,000	12,600,000	397,000,000	7,680,000
천안서북구	968,000,000	6,830,000	801,000,000	12,400,000	968,000,000	6,830,000
공 주 시	686,000,000	4,300,000	686,000,000	15,300,000	412,000,000	18,800,000
보 령 시	530,000,000	4,410,000	451,000,000	13,000,000	329,000,000	28,400,000
아 산 시	748,000,000	6,920,000	748,000,000	6,980,000	644,000,000	6,920,000
서 산 시	644,000,000	5,560,000	644,000,000	32,800,000	464,000,000	24,600,000
논 산 시	694,000,000	4,640,000	694,000,000	7,380,000	234,000,000	11,600,000
계 룡 시	264,000,000	16,500,000	242,000,000	16,500,000	-	-
당 진 시	685,000,000	8,750,000	685,000,000	22,100,000	232,000,000	26,500,000
금 산 군	482,000,000	3,670,000	482,000,000	7,080,000	393,000,000	16,700,000
부 여 군	491,000,000	4,090,000	491,000,000	4,700,000	392,000,000	13,900,000
서 천 군	416,000,000	3,330,000	352,000,000	3,520,000	416,000,000	8,920,000
청 양 군	354,000,000	3,540,000	354,000,000	9,030,000	90,700,000	13,400,000
홍 성 군	582,000,000	4,520,000	582,000,000	9,830,000	253,000,000	15,600,000
예 산 군	497,000,000	6,840,000	497,000,000	17,400,000	257,000,000	9,870,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
33,200,000	17,300,000	158,000,000	9,050,000	321,000,000	2,520,000
-	-	124,000,000	6,030,000	292,000,000	2,340,000
26,100,000	26,100,000	107,000,000	24,300,000	398,000,000	7,250,000
332,000,000	332,000,000	344,000,000	22,700,000	465,000,000	6,360,000
-	-	132,000,000	14,200,000	352,000,000	4,940,000
80,100,000	23,400,000	440,000,000	24,900,000	446,000,000	7,530,000
-	-	78,200,000	13,100,000	189,000,000	3,990,000
620,000,000	8,070,000	605,000,000	5,230,000	651,000,000	3,330,000
-	-	548,000,000	49,500,000	446,000,000	10,100,000
335,000,000	19,200,000	605,000,000	9,690,000	571,000,000	9,080,000
64,500,000	8,070,000	330,000,000	12,400,000	366,000,000	4,300,000
396,000,000	15,900,000	258,000,000	17,500,000	530,000,000	4,410,000
27,000,000	27,000,000	490,000,000	17,700,000	651,000,000	8,590,000
620,000,000	50,800,000	435,000,000	6,840,000	395,000,000	5,560,000
106,000,000	28,300,000	477,000,000	5,230,000	280,000,000	4,640,000
-	-	264,000,000	31,700,000	-	-
86,700,000	86,700,000	431,000,000	14,600,000	528,000,000	8,750,000
87,900,000	87,900,000	374,000,000	11,100,000	300,000,000	3,670,000
-	-	282,000,000	11,600,000	199,000,000	4,090,000
82,200,000	10,700,000	203,000,000	9,140,000	235,000,000	3,330,000
-	-	96,200,000	8,440,000	243,000,000	3,540,000
45,700,000	45,700,000	442,000,000	6,080,000	440,000,000	4,520,000
36,600,000	36,600,000	250,000,000	20,500,000	494,000,000	6,840,000

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	601,000,000	6,750,000	601,000,000	19,100,000	196,000,000	26,000,000
전 라 북 도	714,000,000	1,830,000	635,000,000	3,160,000	714,000,000	3,570,000
전주완산구	714,000,000	4,260,000	635,000,000	4,260,000	714,000,000	7,140,000
전주덕진구	626,000,000	11,000,000	621,000,000	17,400,000	626,000,000	32,300,000
군 산 시	489,000,000	4,660,000	486,000,000	7,800,000	332,000,000	4,660,000
익 산 시	560,000,000	3,310,000	540,000,000	7,520,000	469,000,000	8,240,000
정 읍 시	609,000,000	1,950,000	609,000,000	3,160,000	226,000,000	6,470,000
남 원 시	573,000,000	2,460,000	446,000,000	6,120,000	573,000,000	12,600,000
김 제 시	400,000,000	2,610,000	400,000,000	6,980,000	128,000,000	7,250,000
완 주 군	649,000,000	2,730,000	458,000,000	5,720,000	649,000,000	13,600,000
진 안 군	155,000,000	2,280,000	119,000,000	8,210,000	79,700,000	14,500,000
무 주 군	455,000,000	3,030,000	455,000,000	9,540,000	114,000,000	10,700,000
장 수 군	416,000,000	2,770,000	416,000,000	11,900,000	92,100,000	8,860,000
임 실 군	392,000,000	2,520,000	392,000,000	5,480,000	78,900,000	11,300,000
순 창 군	114,000,000	2,320,000	114,000,000	10,100,000	106,000,000	16,900,000
고 창 군	326,000,000	1,970,000	326,000,000	6,400,000	166,000,000	3,570,000
부 안 군	555,000,000	1,830,000	555,000,000	3,670,000	85,900,000	8,490,000
전 라 남 도	755,000,000	942,000	552,000,000	1,520,000	755,000,000	2,750,000
목 포 시	505,000,000	3,410,000	505,000,000	3,410,000	335,000,000	3,900,000
여 수 시	652,000,000	1,980,000	518,000,000	5,460,000	652,000,000	7,410,000
순 천 시	755,000,000	2,600,000	552,000,000	4,900,000	755,000,000	4,640,000
나 주 시	423,000,000	1,510,000	357,000,000	4,980,000	101,000,000	3,370,000
광 양 시	482,000,000	4,090,000	482,000,000	6,910,000	420,000,000	13,200,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
85,000,000	85,000,000	512,000,000	18,700,000	572,000,000	6,750,000
594,000,000	6,460,000	560,000,000	2,660,000	480,000,000	1,830,000
-	-	508,000,000	16,000,000	-	-
594,000,000	16,500,000	412,000,000	12,800,000	62,300,000	11,000,000
489,000,000	6,460,000	372,000,000	10,100,000	251,000,000	5,160,000
84,300,000	29,300,000	560,000,000	3,540,000	180,000,000	3,310,000
10,800,000	10,800,000	103,000,000	2,660,000	154,000,000	1,950,000
-	-	192,000,000	4,580,000	176,000,000	2,460,000
-	-	306,000,000	4,010,000	214,000,000	2,610,000
58,500,000	22,900,000	413,000,000	8,410,000	480,000,000	2,730,000
-	-	46,900,000	24,600,000	155,000,000	2,280,000
58,900,000	58,900,000	81,100,000	7,550,000	234,000,000	3,030,000
26,600,000	26,600,000	87,700,000	2,810,000	117,000,000	2,770,000
7,200,000	7,200,000	249,000,000	4,460,000	204,000,000	2,520,000
-	-	51,100,000	3,320,000	97,800,000	2,320,000
-	-	126,000,000	4,500,000	130,000,000	1,970,000
-	-	79,300,000	3,620,000	321,000,000	1,830,000
415,000,000	9,050,000	601,000,000	2,200,000	423,000,000	942,000
123,000,000	34,500,000	175,000,000	5,390,000	-	-
277,000,000	10,400,000	601,000,000	3,360,000	243,000,000	1,980,000
41,500,000	29,100,000	205,000,000	3,990,000	116,000,000	2,600,000
-	-	365,000,000	5,310,000	423,000,000	1,510,000
154,000,000	18,300,000	148,000,000	9,460,000	190,000,000	4,090,000

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	357,000,000	4,450,000	357,000,000	7,130,000	210,000,000	11,900,000
곡 성 군	414,000,000	2,610,000	414,000,000	5,420,000	127,000,000	4,810,000
구 례 군	427,000,000	3,660,000	427,000,000	7,240,000	332,000,000	6,600,000
고 흥 군	391,000,000	1,730,000	391,000,000	4,050,000	168,000,000	10,500,000
보 성 군	377,000,000	2,540,000	377,000,000	3,100,000	125,000,000	4,840,000
화 순 군	347,000,000	2,050,000	347,000,000	5,190,000	131,000,000	5,690,000
장 흥 군	428,000,000	1,900,000	428,000,000	2,640,000	165,000,000	3,150,000
강 진 군	248,000,000	1,950,000	248,000,000	3,220,000	139,000,000	2,930,000
해 남 군	432,000,000	1,880,000	359,000,000	3,350,000	432,000,000	2,750,000
영 암 군	415,000,000	2,460,000	326,000,000	3,890,000	150,000,000	11,500,000
무 안 군	422,000,000	3,030,000	422,000,000	6,540,000	358,000,000	8,970,000
함 평 군	264,000,000	2,550,000	264,000,000	3,260,000	88,800,000	7,410,000
영 광 군	457,000,000	942,000	422,000,000	3,970,000	457,000,000	4,690,000
장 성 군	325,000,000	3,510,000	163,000,000	5,580,000	250,000,000	17,600,000
완 도 군	284,000,000	1,190,000	163,000,000	1,520,000	284,000,000	5,730,000
진 도 군	273,000,000	1,480,000	273,000,000	3,200,000	144,000,000	8,360,000
신 안 군	207,000,000	1,460,000	76,900,000	7,990,000	27,200,000	12,300,000
경 상 북 도	780,000,000	1,920,000	760,000,000	4,250,000	780,000,000	2,480,000
포 항 남 구	647,000,000	5,840,000	604,000,000	9,890,000	647,000,000	6,200,000
포 항 북 구	760,000,000	3,480,000	760,000,000	17,100,000	577,000,000	21,800,000
경 주 시	619,000,000	5,490,000	619,000,000	11,400,000	527,000,000	8,480,000
김 천 시	668,000,000	2,420,000	668,000,000	4,350,000	629,000,000	13,100,000
안 동 시	697,000,000	2,530,000	645,000,000	4,300,000	697,000,000	4,790,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
52,700,000	52,700,000	160,000,000	9,150,000	145,000,000	4,450,000
-	-	81,100,000	4,990,000	142,000,000	2,610,000
-	-	78,500,000	6,990,000	144,000,000	3,660,000
-	-	88,500,000	2,200,000	132,000,000	1,730,000
-	-	47,100,000	4,850,000	119,000,000	2,540,000
21,500,000	21,500,000	125,000,000	3,470,000	91,200,000	2,050,000
-	-	58,800,000	4,200,000	97,800,000	1,900,000
65,900,000	9,050,000	199,000,000	3,890,000	103,000,000	1,950,000
144,000,000	144,000,000	132,000,000	3,700,000	243,000,000	1,880,000
415,000,000	105,000,000	342,000,000	4,980,000	133,000,000	2,460,000
-	-	294,000,000	5,710,000	183,000,000	3,030,000
-	-	56,000,000	4,790,000	171,000,000	2,550,000
-	-	98,400,000	3,200,000	144,000,000	942,000
39,100,000	18,000,000	69,400,000	4,360,000	325,000,000	3,510,000
-	-	71,400,000	2,760,000	110,000,000	1,190,000
26,500,000	26,500,000	70,000,000	2,770,000	100,000,000	1,480,000
-	-	58,500,000	3,860,000	207,000,000	1,460,000
595,000,000	6,890,000	633,000,000	2,400,000	608,000,000	1,920,000
475,000,000	13,500,000	190,000,000	7,230,000	261,000,000	5,840,000
145,000,000	33,700,000	329,000,000	6,800,000	594,000,000	3,480,000
537,000,000	24,800,000	550,000,000	6,260,000	540,000,000	5,490,000
507,000,000	38,000,000	166,000,000	8,540,000	297,000,000	2,420,000
470,000,000	71,600,000	549,000,000	5,030,000	486,000,000	2,530,000

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	780,000,000	3,840,000	625,000,000	10,300,000	780,000,000	13,700,000
영 주 시	614,000,000	2,480,000	614,000,000	6,640,000	222,000,000	2,480,000
영 천 시	577,000,000	4,080,000	577,000,000	9,990,000	338,000,000	9,520,000
상 주 시	505,000,000	3,430,000	505,000,000	5,410,000	488,000,000	8,950,000
문 경 시	461,000,000	3,390,000	461,000,000	5,500,000	288,000,000	13,900,000
경 산 시	694,000,000	5,660,000	591,000,000	10,900,000	694,000,000	10,600,000
군 위 군	466,000,000	3,430,000	466,000,000	23,600,000	96,600,000	24,100,000
의 성 군	620,000,000	2,210,000	604,000,000	4,250,000	620,000,000	11,100,000
청 송 군	427,000,000	2,390,000	427,000,000	6,870,000	148,000,000	8,640,000
영 양 군	397,000,000	1,920,000	397,000,000	5,020,000	161,000,000	5,900,000
영 덕 군	561,000,000	2,760,000	561,000,000	4,290,000	101,000,000	4,000,000
청 도 군	581,000,000	6,770,000	581,000,000	14,800,000	182,000,000	12,000,000
고 령 군	571,000,000	3,710,000	571,000,000	9,560,000	114,000,000	20,700,000
성 주 군	587,000,000	3,740,000	587,000,000	7,710,000	110,000,000	20,500,000
칠 곡 군	701,000,000	6,010,000	592,000,000	15,000,000	701,000,000	11,600,000
예 천 군	609,000,000	2,410,000	546,000,000	5,170,000	609,000,000	7,090,000
봉 화 군	377,000,000	3,260,000	377,000,000	4,460,000	54,800,000	6,960,000
울 진 군	608,000,000	2,190,000	522,000,000	5,450,000	486,000,000	15,500,000
울 릉 군	341,000,000	7,200,000	341,000,000	18,000,000	148,000,000	10,300,000
경 상 남 도	1,010,000,000	2,800,000	785,000,000	5,610,000	1,010,000,000	6,930,000
창원의창구	781,000,000	11,900,000	781,000,000	21,400,000	235,000,000	11,900,000
창원성산구	781,000,000	48,900,000	746,000,000	48,900,000	781,000,000	70,000,000
창원마산합포구	1,010,000,000	5,910,000	785,000,000	7,320,000	1,010,000,000	10,400,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역		최 고	최 저
최 고	최 저	최 고	최 저		
595,000,000	20,600,000	633,000,000	13,600,000	156,000,000	3,840,000
44,900,000	16,100,000	355,000,000	5,100,000	144,000,000	2,940,000
74,200,000	18,100,000	196,000,000	6,940,000	210,000,000	4,080,000
449,000,000	96,900,000	389,000,000	6,100,000	378,000,000	3,430,000
6,890,000	6,890,000	128,000,000	7,560,000	262,000,000	3,390,000
153,000,000	28,600,000	470,000,000	14,200,000	299,000,000	5,660,000
-	-	99,600,000	38,200,000	146,000,000	3,430,000
66,700,000	66,700,000	66,500,000	3,970,000	98,800,000	2,210,000
-	-	59,800,000	8,460,000	149,000,000	2,390,000
-	-	44,300,000	2,400,000	64,200,000	1,920,000
62,300,000	19,500,000	182,000,000	9,080,000	222,000,000	2,760,000
90,100,000	90,100,000	111,000,000	16,600,000	326,000,000	6,770,000
-	-	130,000,000	18,500,000	237,000,000	3,710,000
-	-	64,000,000	19,300,000	141,000,000	3,740,000
390,000,000	34,200,000	146,000,000	17,900,000	444,000,000	6,010,000
63,400,000	63,400,000	123,000,000	11,100,000	391,000,000	2,410,000
33,600,000	33,600,000	40,000,000	7,860,000	153,000,000	3,260,000
149,000,000	8,250,000	121,000,000	3,300,000	608,000,000	2,190,000
-	-	80,300,000	15,100,000	119,000,000	7,200,000
660,000,000	11,300,000	567,000,000	4,550,000	654,000,000	2,800,000
68,900,000	68,000,000	271,000,000	28,300,000	249,000,000	13,400,000
-	-	114,000,000	114,000,000	-	-
204,000,000	204,000,000	378,000,000	15,800,000	217,000,000	5,910,000

구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
창원마산회원구	788,000,000	10,100,000	784,000,000	10,100,000	788,000,000	34,700,000
창원진해구	503,000,000	8,370,000	503,000,000	15,100,000	482,000,000	8,370,000
진 주 시	694,000,000	3,650,000	686,000,000	8,650,000	694,000,000	12,700,000
통 영 시	606,000,000	3,750,000	542,000,000	8,470,000	606,000,000	26,200,000
사 천 시	654,000,000	6,340,000	627,000,000	8,570,000	558,000,000	6,930,000
김 해 시	760,000,000	9,580,000	760,000,000	9,580,000	568,000,000	23,400,000
밀 양 시	534,000,000	5,780,000	534,000,000	14,200,000	477,000,000	20,400,000
거 제 시	798,000,000	6,620,000	714,000,000	18,700,000	798,000,000	19,600,000
양 산 시	743,000,000	12,400,000	743,000,000	19,000,000	696,000,000	19,700,000
의 령 군	555,000,000	3,960,000	555,000,000	8,560,000	123,000,000	10,800,000
함 안 군	681,000,000	8,370,000	681,000,000	12,700,000	597,000,000	9,700,000
창 녕 군	567,000,000	3,530,000	536,000,000	7,760,000	567,000,000	13,800,000
고 성 군	496,000,000	3,170,000	496,000,000	15,700,000	185,000,000	16,500,000
남 해 군	228,000,000	3,780,000	188,000,000	15,600,000	154,000,000	21,800,000
하 등 군	337,000,000	3,990,000	337,000,000	7,170,000	154,000,000	14,500,000
산 청 군	648,000,000	3,760,000	648,000,000	13,400,000	122,000,000	48,100,000
함 양 군	563,000,000	2,800,000	563,000,000	5,610,000	392,000,000	15,800,000
거 창 군	403,000,000	3,200,000	403,000,000	9,320,000	104,000,000	13,900,000
합 천 군	589,000,000	3,010,000	589,000,000	6,060,000	105,000,000	22,100,000
제 주 도	1,570,000,000	4,730,000	1,080,000,000	10,800,000	751,000,000	19,400,000
제 주 시	1,080,000,000	4,730,000	1,080,000,000	10,800,000	751,000,000	19,400,000
서 귀 포 시	1,570,000,000	11,000,000	648,000,000	11,000,000	501,000,000	22,900,000

(단위 : 원)

지		역		비 도시 지역	
공 업 지 역		녹 지 지 역			
최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
45,600,000	28,300,000	136,000,000	23,200,000	645,000,000	46,700,000
156,000,000	34,900,000	260,000,000	22,000,000	-	-
383,000,000	27,500,000	398,000,000	4,550,000	414,000,000	3,650,000
267,000,000	11,300,000	451,000,000	4,580,000	182,000,000	3,750,000
141,000,000	15,900,000	229,000,000	6,480,000	654,000,000	6,340,000
385,000,000	43,800,000	567,000,000	25,100,000	486,000,000	14,900,000
100,000,000	15,600,000	393,000,000	11,100,000	237,000,000	5,780,000
660,000,000	434,000,000	490,000,000	26,100,000	652,000,000	6,620,000
280,000,000	40,000,000	264,000,000	26,400,000	141,000,000	12,400,000
25,000,000	25,000,000	61,200,000	11,000,000	144,000,000	3,960,000
61,800,000	21,900,000	121,000,000	17,500,000	489,000,000	8,370,000
133,000,000	133,000,000	186,000,000	6,350,000	159,000,000	3,530,000
84,300,000	15,400,000	253,000,000	7,890,000	476,000,000	3,170,000
-	-	115,000,000	8,270,000	228,000,000	3,780,000
-	-	75,900,000	7,180,000	235,000,000	3,990,000
-	-	171,000,000	11,200,000	235,000,000	3,760,000
34,100,000	16,500,000	118,000,000	6,240,000	281,000,000	2,800,000
-	-	154,000,000	12,000,000	219,000,000	3,200,000
-	-	163,000,000	6,640,000	173,000,000	3,010,000
308,000,000	11,300,000	817,000,000	9,280,000	1,570,000,000	4,730,000
252,000,000	71,100,000	619,000,000	9,280,000	394,000,000	4,730,000
308,000,000	11,300,000	817,000,000	19,500,000	1,570,000,000	11,000,000

〈표 3〉 2017년도 개별공시지가 조사필지 현황

(단위 : 필지)

구 분	전체(A)			조사대상(B)			비율(% (B/A))
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유	
계	38,330,645	28,272,863	10,057,782	32,180,229	26,050,499	6,129,730	84.0
서울	964,826	773,356	191,470	898,229	724,514	173,715	93.1
부산	731,421	536,065	195,356	693,596	508,243	185,353	94.8
대구	606,043	447,052	158,991	431,141	402,160	28,981	71.1
인천	629,721	494,679	135,042	617,696	482,644	135,052	98.1
광주	392,105	303,162	88,943	374,676	290,870	83,806	95.6
대전	288,704	218,404	70,300	219,181	193,234	25,947	75.9
울산	490,077	337,390	152,687	417,566	341,993	75,573	85.2
세종	184,104	160,790	23,314	179,585	160,790	18,795	97.5
경기	4,845,245	3,575,981	1,269,264	4,350,243	3,376,100	974,143	89.8
강원	2,576,119	1,713,398	862,721	2,540,384	1,683,347	857,037	98.6
충북	2,276,926	1,614,937	661,989	2,179,383	1,568,274	611,109	95.7
충남	3,566,766	2,705,781	860,985	3,455,031	2,639,292	815,739	96.9
전북	3,766,720	2,667,890	1,098,830	2,624,202	2,305,769	318,433	69.7
전남	5,749,504	4,189,839	1,559,665	4,596,084	3,819,405	776,679	79.9
경북	5,693,122	4,294,752	1,398,370	4,132,253	3,790,803	341,450	72.6
경남	4,728,953	3,561,627	1,167,326	3,930,839	3,252,593	678,246	83.1
제주	840,289	677,760	162,529	540,140	510,468	29,672	64.3

※ 표준지(50만 필지)를 제외한 개별공시지가 조사현황임

〈표 4〉 2017년도 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	3,687,533	2,519,254	513,919	8,745	642,413	3,202	272,272	249,298	8,894	45	13,088	947	3,959,805
서울	324,303	93,230	39,209	3,697	88,100	67	19,304	16,521	1,290	10	1,133	350	343,607
부산	184,025	89,197	46,800	221	47,686	121	36,173	29,044	4,658	2	2,259	210	220,198
대구	152,921	54,632	52,233	556	45,457	43	4,660	4,096	291	1	267	5	157,581
인천	96,994	52,814	17,861	225	26,049	45	7,061	6,137	252	0	654	18	104,055
광주	85,161	57,237	7,085	90	20,668	81	2,989	2,606	46	1	331	5	88,150
대전	80,476	39,296	14,485	1,744	24,922	29	1,350	1,114	48	0	182	6	81,826
울산	66,209	24,481	23,464	99	18,053	112	2,769	2,389	199	2	174	5	68,978
세종	14,060	11,571	901	43	1,540	5	1,710	1,678	6	0	25	1	15,770
경기	450,131	239,914	101,092	376	108,459	290	48,249	44,300	1,128	4	2,755	62	498,380
강원	224,625	178,200	12,094	163	33,892	276	9,366	8,734	112	6	477	37	233,991
충북	206,411	166,452	11,705	241	27,823	190	1,157	1,035	35	0	83	4	207,568
충남	248,153	212,548	9,029	216	26,226	134	53,132	51,746	84	8	1,235	59	301,285
전북	261,878	222,322	8,789	170	30,453	144	19,985	18,042	172	0	1,748	23	281,863
전남	356,993	320,406	5,383	376	30,100	728	40,500	39,387	124	3	928	58	397,493
경북	444,531	378,483	24,084	290	41,095	579	9,233	8,790	118	0	289	36	453,764
경남	403,514	310,309	35,803	219	56,847	336	14,380	13,513	317	8	492	50	417,894
제주	87,148	68,162	3,902	19	15,043	22	254	166	14	0	56	18	87,402

※ 표준주택(22만호)를 제외한 개별주택가격 조사현황임

〈표 5〉 2017년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황

(단위 : 백만원)

구 분	전 체	아파트	연립주택	다세대주택
전 국	2,198,274,660	1,956,954,822	58,179,576	183,140,261
서 울	735,525,664	618,916,587	24,075,399	92,533,678
부 산	151,889,677	139,274,314	2,557,581	10,057,781
대 구	98,085,286	93,206,929	1,004,401	3,873,956
인 천	118,148,770	101,948,259	2,116,641	14,083,869
광 주	50,700,540	49,657,591	750,041	292,908
대 전	51,150,027	48,789,274	696,580	1,664,172
울 산	46,072,598	43,604,676	711,503	1,756,419
세 종	12,519,956	12,415,782	49,933	54,241
경 기	604,930,679	541,818,468	15,712,392	47,399,819
강 원	28,722,950	27,403,279	852,758	466,912
충 북	34,512,888	32,796,428	725,603	990,857
충 남	46,497,703	43,762,494	1,007,738	1,727,471
전 북	36,016,358	34,848,360	660,804	507,193
전 남	27,486,351	26,419,692	654,767	411,892
경 북	49,222,239	45,155,507	1,696,610	2,370,121
경 남	90,330,049	86,070,836	2,003,325	2,255,888
제 주	16,462,917	10,866,343	2,903,497	2,693,077

2017년도 시·군·구
부동산가격공시위원회 심의결과

〈표 6〉 2017년도 시·군·구 부동산가격

구분 행정구분	총필지	조사대상 필지	지가산정방법		열람 후
			비준표	조정	계
계	38,330,645	32,180,229	32,041,558	138,671	10,227
서울	964,826	898,229	897,210	1,019	830
부산	731,421	693,596	685,778	7,818	374
대구	606,043	431,141	429,916	1,225	131
인천	629,721	617,696	615,245	2,451	332
광주	392,105	374,676	374,232	444	404
대전	288,704	219,181	218,655	526	140
울산	490,077	417,566	415,792	1,774	35
세종	184,104	179,585	176,489	3,096	81
경기	4,845,245	4,350,243	4,320,334	29,909	2,871
강원	2,576,119	2,540,384	2,527,388	12,996	552
충북	2,276,926	2,179,383	2,168,445	10,938	1,207
충남	3,566,766	3,455,031	3,449,755	5,276	462
전북	3,766,720	2,624,202	2,619,890	4,312	383
전남	5,749,504	4,596,084	4,574,886	21,198	1,018
경북	5,693,122	4,132,253	4,122,375	9,878	580
경남	4,728,953	3,930,839	3,920,309	10,530	450
제주	840,289	540,140	524,859	15,281	377

※ 표준지(50만 필지)를 제외한 개별공시지가 기준임, 조정은 요구 대비 비율임

공 시 위 원 회 심 의 결 과

(단위 : 필지)

의 건 제 출		심 의 내 용			
상향요구	하향요구	조정			기각
		계	상향조정	하향조정	
5,484	4,743	3,486	1,974	1,512	6,741
215	615	304	42	262	527
80	294	50	23	27	324
49	82	39	15	24	93
165	167	83	60	23	249
363	41	219	204	15	185
121	19	35	28	7	105
14	21	3	1	2	30
38	43	39	34	5	42
2,116	755	728	438	290	2,143
271	281	172	86	86	380
445	762	489	221	268	718
177	285	212	101	111	250
151	232	107	28	79	276
782	236	541	466	75	477
313	267	248	167	81	332
127	323	107	45	62	343
57	320	110	15	95	267

〈표 7〉 2017년 시·도별 공시지가 총액

() : 비율(%)

구 분	필지수(필지)	면 적(천 m ²)	총지가(억원)	평균지가(원/m ²)
전 국	32,680,229 (100.00)	95,067,344 (100.00)	47,785,343 (100.00)	50,265 (100.00)
서 울	927,501 (2.84)	585,745 (0.62)	14,229,957 (29.77)	2,429,376 (4,833.14)
부 산	711,719 (2.18)	748,783 (0.79)	2,274,265 (4.76)	303,728 (604.25)
대 구	444,376 (1.36)	745,004 (0.78)	1,426,488 (2.99)	191,474 (380.93)
인 천	629,583 (1.93)	1,073,294 (1.13)	2,870,881 (6.01)	267,483 (532.15)
광 주	383,308 (1.17)	493,005 (0.52)	635,866 (1.33)	128,977 (256.60)
대 전	225,886 (0.69)	445,413 (0.47)	809,756 (1.69)	181,799 (361.68)
울 산	425,732 (1.30)	992,121 (1.04)	852,306 (1.78)	85,907 (170.91)
세 종	181,856 (0.55)	467,369 (0.49)	430,473 (0.90)	92,106 (183.24)
경 기	4,411,132 (13.50)	9,736,434 (10.24)	13,204,020 (27.63)	135,615 (269.80)
강 원	2,571,578 (7.87)	16,821,100 (17.69)	1,154,378 (2.42)	6,863 (13.65)
충 북	2,205,561 (6.75)	7,335,271 (7.72)	1,071,679 (2.24)	14,610 (29.07)
충 남	3,496,860 (10.70)	8,158,714 (8.58)	2,014,251 (4.22)	24,688 (49.12)
전 북	2,665,851 (8.16)	7,199,189 (7.57)	931,063 (1.95)	12,933 (25.73)
전 남	4,659,860 (14.26)	11,454,476 (12.05)	1,046,859 (2.19)	9,139 (18.18)
경 북	4,199,347 (12.85)	17,215,482 (18.11)	1,777,136 (3.72)	10,323 (20.54)
경 남	3,990,227 (12.21)	9,883,721 (10.40)	2,365,423 (4.95)	23,933 (47.61)
제 주	549,852 (1.68)	1,712,220 (1.80)	690,542 (1.45)	40,330 (80.24)

※ 전국 약3,833만 필지중 비과세토지(약 565만필지)를 제외한 개별공시지가 조사대상 필지(표준지 포함)에 대한 단순 합산액임.

〈표 8〉 2017년 시·도별 단독주택가격 총액

() : 비율(%)

구 분	호 수(호)		총가격(백만원)		1호당 평균가격(천원)	
전 국	4,179,805	(100.00)	474,470,565	(100.00)	113,515	(100.00)
서 울	365,164	(8.74)	126,060,821	(26.57)	345,217	(304.12)
부 산	232,847	(5.57)	22,652,753	(4.77)	97,286	(85.70)
대 구	165,948	(3.97)	22,258,273	(4.69)	134,128	(118.16)
인 천	109,589	(2.62)	15,497,748	(3.27)	141,417	(124.58)
광 주	92,659	(2.22)	8,564,749	(1.81)	92,433	(81.43)
대 전	86,164	(2.06)	13,727,648	(2.89)	159,320	(140.35)
울 산	72,556	(1.74)	12,940,580	(2.73)	178,353	(157.12)
세 종	16,686	(0.40)	2,092,691	(0.44)	125,416	(110.48)
경 기	524,861	(12.56)	102,207,232	(21.54)	194,732	(171.55)
강 원	247,596	(5.92)	15,577,007	(3.28)	62,913	(55.42)
충 북	219,116	(5.24)	15,228,562	(3.21)	69,500	(61.23)
충 남	318,092	(7.61)	20,186,755	(4.25)	63,462	(55.91)
전 북	297,724	(7.12)	13,764,971	(2.90)	46,234	(40.73)
전 남	419,724	(10.04)	12,514,071	(2.64)	29,815	(26.27)
경 북	479,142	(11.46)	26,572,736	(5.60)	55,459	(48.86)
경 남	440,245	(10.53)	34,716,400	(7.32)	78,857	(69.47)
제 주	91,692	(2.20)	9,908,054	(2.09)	108,058	(95.19)

※ 개별주택 3,959,805호 및 표준주택 220,000호의 조사대상 단독주택에 대한 단순 합산액임.

〈표 9〉 연 도 별

○ 가격시점

— 1975 ~ 1986 : 당해년도 10월 1일 기준

— 1987 ~ 2016 : 익년 1월 1일 기준

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	
전국	26.99	26.60	33.55	48.98	16.63	11.68	7.51	5.40	18.50	13.20	7.00	7.30	14.67	27.47	31.97	20.58	12.78	-1.27	-7.38	-0.57	
대도시	21.87	21.04	46.67	79.08	21.96	17.02	7.11	5.60	31.70	21.60	7.80	6.40	13.91	29.47	31.95	26.97	13.46	-2.59	-8.05	-0.83	
시지역	25.84	28.62	34.65	58.78	14.49	14.37	8.63	7.90	18.30	11.30	6.50	7.80	15.79	22.54	38.29	18.60	13.69	0.18	-6.58	-0.35	
군지역	25.92	24.43	25.72	29.69	12.46	8.19	7.12	5.00	13.40	10.90	6.90	7.40	12.01	24.59	22.52	12.20	10.19	0.46	-6.62	-0.18	
수도권																					
지방권																					
서울특별시	31.63	16.06	31.70	135.70	6.40	13.42	3.56	8.70	57.70	23.30	8.10	3.70	6.29	28.06	33.54	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36	
광역시	부산		48.53	93.59	14.20	24.01	6.81	4.30	15.40	10.30	8.70	9.90	46.50	35.25	17.49	15.82	14.69	-1.57	-6.77	-0.35	
	대구	13.59	21.21	33.01	51.50	82.62	12.64	4.05	1.30	7.00	6.90	6.60	5.40	57.68	38.17	35.15	27.42	13.74	-2.61	-7.77	0.87
	인천			43.29	98.45	16.99	12.59	11.15	7.00	34.30	27.90	4.80	6.50	6.90	16.11	46.72	29.14	22.81	0.11	-6.62	0.07
	광주	23.05	26.11	57.70	60.76	9.43	28.41	24.00	4.40	11.50	2.30	1.80	4.50	19.53	59.98	42.99	22.43	16.50	-0.33	-6.36	-0.26
	대전	24.02	20.77	65.58	34.53	6.36	16.21	4.28	5.30	40.40	76.20	17.00	11.10	3.60	16.48	20.83	17.89	23.25	-9.35	-7.81	-0.59
	울산																				
	세종																				
도	경기					8.02	9.33	8.70	36.80	15.60	7.90	11.20	10.08	22.08	48.03	22.03	14.68	0.08	-7.06	-0.26	
	강원					6.34	5.91	4.10	5.80	7.50	3.00	4.70	4.70	21.08	25.54	11.98	7.18	1.06	-4.89	-0.11	
	충북					8.95	7.42	6.50	16.60	23.80	17.20	10.80	7.75	13.31	16.11	11.48	14.31	1.62	-6.07	-0.40	
	충남					11.18	4.85	4.70	19.60	30.40	16.10	14.50	6.18	16.34	27.50	11.41	9.56	1.12	-6.36	-0.48	
	전북					11.88	7.11	4.00	7.10	8.70	4.00	4.30	15.12	27.07	29.68	10.84	9.40	1.64	-5.94	-0.60	
	전남					19.13	13.87	6.50	9.00	3.10	2.80	5.10	13.60	32.54	38.38	9.54	4.50	-0.12	-5.53	-0.54	
	경북					8.06	4.31	2.90	12.90	9.20	4.10	6.30	16.65	22.64	19.80	13.32	9.11	-0.26	-6.57	0.63	
	경남					11.41	9.10	4.70	12.70	9.60	5.70	4.70	48.25	28.72	17.25	12.80	14.47	0.18	-6.59	-0.64	
	제주					17.35	6.71	2.60	15.30	3.50	3.50	7.20	8.13	31.23	41.90	8.45	10.43	0.26	-8.70	-0.39	

* 세종특별자치시의 2012.7.1 출범 이후의 연간 변동률임. ** 구 연기군을 포함한 세종특별자치시의 연간변동률임.

지 가 변 동 률 현 황(행정구역별)

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	
전국	0.55	0.95	0.31	-13.60	2.94	0.67	1.32	8.98	3.43	3.86	4.99	5.62	3.89	-0.32	0.96	1.05	1.17	0.96	1.14	1.96	2.40	2.70	
대도시	0.34	0.84	0.02	-15.33	2.26	-0.09	1.36	10.79	3.71	3.13	5.36	7.10	4.76	-0.63	1.15	0.79	1.03	0.73	1.25	2.42	2.77	3.02	
시지역	0.67	1.12	0.68	-12.15	3.50	1.49	1.53	7.84	3.53	4.85	4.68	4.03	3.25	-0.02	0.83	1.33	1.35	1.19	1.04	1.54	2.09	2.44	
군지역	1.08	0.98	0.81	-8.85	4.59	1.73	0.49	3.20	1.43	3.94	4.17	3.93	1.84	-0.06	0.44	1.04	0.99	1.11	0.95	1.43	1.93	2.14	
수도권																	1.16	0.68	1.04	1.91	2.19	2.53	
지방권																	1.17	1.47	1.30	2.06	2.77	2.99	
서울특별시	0.18	0.94	0.29	-16.25	2.66	0.05	1.89	15.81	5.23	4.09	6.56	9.17	5.88	-1.00	1.40	0.53	0.97	0.38	1.21	2.66	2.69	2.97	
광역시	부산	0.14	0.40	-0.90	-16.52	1.24	-0.53	0.49	3.28	1.09	0.89	1.86	2.50	2.16	-0.17	0.11	1.22	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09	4.17
	대구	1.27	1.09	-0.71	-15.24	1.93	-1.05	0.42	2.09	1.54	1.58	3.32	4.19	2.91	-0.45	0.28	1.40	1.40	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93
	인천	0.58	0.78	0.28	-13.79	3.51	1.07	1.77	11.51	2.50	4.32	4.94	5.58	4.85	1.37	1.99	1.43	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74
	광주	1.44	1.16	0.67	-10.25	1.30	-0.31	-0.37	1.03	0.91	0.68	1.87	1.44	0.94	-0.90	0.33	0.67	0.75	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82
	대전	-0.47	0.16	0.12	-8.36	0.38	-0.24	1.00	3.24	5.47	2.25	6.80	4.15	1.48	-0.97	0.26	1.55	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45
	울산			0.03	-13.54	1.50	-0.26	0.38	1.75	0.66	1.79	2.06	2.94	2.90	-0.28	0.31	0.74	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35
	세종																		3.19*				
도	경기	1.46	1.20	0.65	-14.65	4.52	1.92	1.91	13.06	5.12	6.12	5.69	5.07	4.23	-0.27	1.22	1.49	1.47	1.04	0.91	1.24	1.73	2.23
	강원	1.13	1.26	0.77	-8.30	2.50	1.39	2.29	1.88	1.79	2.27	2.63	2.52	1.67	0.38	0.34	0.84	1.42	1.79	1.29	1.76	2.64	2.92
	충북	0.39	0.77	1.02	-7.13	4.10	1.12	0.41	3.02	2.54	3.83	4.98	4.37	1.27	-0.36	0.11	0.65	0.59	1.09	1.02	1.69	1.90	1.92
	충남	-0.27	1.08	1.13	-7.11	3.18	1.18	0.36	2.48	4.81	11.65	8.32	5.55	2.03	-0.12	0.26	1.16	0.76	0.88	0.78	1.39	1.51	1.90
	전북	0.48	1.13	0.57	-5.60	2.17	1.13	-0.13	0.64	0.96	0.70	1.38	1.29	1.21	2.58	-0.53	0.66	0.77	1.43	1.04	1.58	2.31	2.15
	전남	0.20	0.83	0.69	-6.96	4.50	1.94	0.35	0.95	0.50	0.93	2.45	1.91	1.31	0.26	0.35	1.13	0.95	1.35	0.96	1.80	2.80	2.60
	경북	0.72	1.25	0.38	-10.76	2.73	0.72	0.51	2.06	0.15	2.11	2.19	2.52	1.68	-0.13	0.48	1.14	1.11	1.40	1.49	2.42	2.65	2.54
	경남	0.56	0.98	0.26	-14.12	2.21	1.15	0.94	2.22	1.38	3.09	2.81	2.56	2.22	0.11	0.44	1.29	1.63	1.67	1.49	1.97	2.23	2.36
	제주	-0.15	0.30	0.38	-8.13	6.82	2.18	3.13	6.01	1.25	1.96	2.12	2.10	1.67	-0.02	0.20	1.07	0.92	1.25	1.42	3.73	7.57	8.33

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
서울특별시	31.63	16.06	31.70	135.70	6.40	13.42	3.56	8.70	57.70	23.30	8.10	3.70	6.29	28.06	33.54	31.18	11.15	-2.78	-8.72	-1.36
종로구						11.77	3.61	8.80	65.10	20.90	11.20	3.40	6.87	14.80	27.35	29.41	6.06	-2.63	-5.85	-0.46
중구						13.29	5.99	9.30	53.50	17.10	15.50	4.00	6.61	21.56	26.29	22.77	2.08	-2.25	-6.75	0.02
용산구						12.18	0.61	6.90	51.00	24.60	8.60	3.00	3.81	17.15	27.37	28.01	6.85	-3.02	-7.33	-0.09
성동구						14.88	1.75	7.50	48.00	23.40	7.60	4.20	4.93	27.87	32.59	36.96	14.01	-1.03	-9.67	-1.34
광진구																				
동대문구						12.96	0.85	4.70	49.30	24.60	8.10	3.00	4.21	28.47	28.63	24.13	10.82	-3.67	-7.84	-1.10
종랑구														31.74	35.11	21.92	10.31	-0.35	-7.41	-0.17
성북구						7.10	0.00	7.20	61.50	23.40	7.90	3.00	4.33	27.10	24.65	27.58	10.40	0.15	-4.59	-0.04
강북구																				
도봉구						9.29	2.72	6.90	49.80	23.20	12.10	3.30	9.08	35.88	33.34	40.94	10.26	-0.50	-8.53	-0.89
노원구														35.56	46.82	42.53	14.84	-1.48	-5.24	-0.74
은평구						14.31	1.16	9.20	62.70	24.50	7.50	2.90	5.59	26.23	31.12	20.00	9.24	-4.61	-8.24	-1.50
서대문구						11.98	6.83	7.10	51.40	25.00	7.20	2.50	5.61	20.32	29.86	24.72	10.86	-1.33	-6.54	-1.23
마포구						11.61	1.29	5.70	44.00	26.50	7.50	3.70	4.39	27.49	27.70	27.19	9.03	0.43	-7.67	-0.67
양천구														31.64	35.49	23.46	15.07	-2.88	-8.53	-0.27
강서구						12.30	4.15	5.40	69.50	25.80	5.30	3.90	6.23	33.81	38.91	25.55	13.16	2.31	-7.77	1.07
구로구						13.12	1.51	4.00	56.50	20.50	5.60	4.90	6.34	25.29	30.21	30.71	14.19	-0.50	-5.51	-0.05
금천구																				
영등포구						13.35	0.75	4.50	62.80	23.10	11.30	4.20	6.75	26.81	29.70	29.33	15.04	-2.22	-7.27	-0.92
동작구						14.63	1.51	5.80	59.40	21.80	4.20	4.00	5.18	27.22	28.71	27.17	13.71	-4.79	-9.15	-1.52
관악구						14.39	1.10	4.00	62.40	21.70	6.50	4.60	5.56	32.51	28.61	39.33	11.63	-8.78	-8.31	-1.93
서초구														33.29	46.27	34.34	13.23	-4.08	-13.20	-3.32

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
서울특별시	0.18	0.94	0.29	-16.25	2.66	0.05	1.89	15.81	5.23	4.09	6.56	9.17	5.88	-1.00	1.40	0.53	0.97	0.38	1.21	2.66	2.69	2.97
종로구	0.16	1.08	0.76	-17.15	3.00	-0.52	1.78	16.64	4.35	4.14	5.52	8.88	5.84	-1.25	0.76	0.50	0.84	0.29	1.20	2.41	1.90	2.20
중구	0.93	1.47	1.01	-17.64	2.98	-0.50	2.21	15.26	4.63	4.07	5.65	8.73	5.80	-0.72	0.59	0.46	0.96	0.34	0.60	2.56	1.81	2.23
용산구	3.13	1.49	0.67	-15.85	2.58	0.44	1.88	15.64	5.05	7.60	10.24	11.72	11.73	0.82	2.11	0.82	0.90	0.51	-2.11	1.49	1.50	3.13
성동구	2.14	1.27	0.10	-15.73	1.82	-0.29	1.57	17.52	4.38	4.94	9.01	10.96	10.51	1.31	1.94	0.70	1.01	0.31	0.28	1.85	2.22	2.92
광진구	0.88	0.86	0.10	-16.90	1.98	0.19	1.55	15.26	5.33	3.58	5.48	9.14	6.29	-0.58	1.34	0.80	0.95	0.21	0.45	1.82	2.55	3.18
동대문구	0.12	0.95	0.69	-15.36	2.19	-0.71	1.71	13.65	5.09	3.79	7.36	8.73	6.24	-0.24	1.00	0.41	0.96	0.37	0.54	1.36	2.25	2.57
종랑구	1.12	0.43	0.50	-16.21	1.92	-0.51	1.40	13.31	3.75	3.86	5.59	8.39	4.89	-0.40	1.03	0.73	0.82	0.25	0.46	1.87	2.53	2.74
성북구	1.01	1.13	1.05	-16.11	2.94	-0.03	1.55	15.10	3.83	3.06	6.61	9.62	6.14	-0.96	1.09	0.68	0.82	-0.11	0.18	1.43	2.19	2.40
강북구	0.56	0.29	0.18	-16.93	3.15	-0.05	1.73	10.90	3.21	3.65	5.95	8.68	5.26	-0.53	1.10	0.73	0.76	0.33	0.48	1.89	1.99	2.40
도봉구	1.18	1.16	0.33	-15.40	2.84	-0.32	1.79	9.99	3.97	3.36	4.20	6.46	4.04	-0.32	1.18	0.28	0.70	0.26	0.22	1.66	2.19	2.61
노원구	0.30	1.11	0.37	-16.17	2.86	-0.09	2.20	10.99	4.23	3.45	4.52	8.26	4.72	-0.22	1.27	0.49	0.72	0.32	0.36	1.43	2.47	2.89
은평구	-0.16	0.54	0.33	-15.55	3.25	0.35	1.91	14.97	3.46	4.94	7.71	9.21	5.00	-0.34	0.58	0.53	0.81	-0.09	0.78	2.52	2.08	2.27
서대문구	-0.55	0.88	0.45	-16.26	2.65	-0.30	1.95	13.71	3.82	4.40	7.42	9.04	5.56	-0.20	0.96	0.60	0.83	0.22	0.54	2.18	2.57	2.65
마포구	1.50	0.74	0.43	-15.07	2.43	-0.20	3.49	11.47	4.50	4.28	7.21	9.64	5.73	-0.23	1.04	0.64	0.87	0.24	0.96	2.84	3.31	3.68
양천구	0.82	1.34	0.15	-15.78	1.98	-0.08	1.85	13.56	5.15	3.24	5.23	9.94	6.08	-1.29	1.18	0.61	0.90	0.18	0.85	2.31	2.42	2.50
강서구	3.00	1.64	1.01	-14.38	2.64	-0.02	1.26	14.59	5.87	3.51	6.08	9.54	5.68	0.27	1.21	0.72	0.97	0.26	1.14	2.22	2.86	3.24
구로구	1.28	0.37	0.58	-16.32	1.38	-0.58	1.48	11.98	5.23	5.02	5.50	8.28	5.74	-0.83	1.11	0.46	0.89	0.23	0.65	1.86	2.36	2.44
금천구	1.56	0.55	0.41	-14.51	2.41	-0.25	0.91	5.26	4.05	4.09	6.07	7.13	4.30	-0.39	1.31	0.49	0.81	0.23	0.93	1.86	2.53	2.41
영등포구	0.47	1.08	0.28	-16.16	2.11	0.30	1.42	11.32	4.62	4.47	6.21	9.42	5.42	-0.42	1.06	0.55	0.84	0.29	0.59	1.84	2.18	2.38
동작구	-0.49	0.09	0.35	-16.45	2.40	-0.51	1.94	16.03	4.37	4.07	6.80	10.24	5.64	-0.63	1.15	0.93	0.85	0.31	0.66	1.85	2.37	2.85
관악구	-0.44	0.24	0.16	-17.85	2.81	-0.16	2.08	13.51	4.13	3.94	6.86	8.59	4.94	-0.89	0.96	0.50	0.88	0.26	0.81	1.68	2.43	2.67
서초구	-1.65	0.62	-0.15	-15.87	3.13	-0.02	2.33	19.88	6.85	4.86	6.61	8.91	5.18	-2.04	1.87	0.47	1.17	0.53	1.82	3.78	3.04	3.10

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
강남구						20.16	12.71	21.70	69.40	23.80	3.80	5.30	7.88	38.33	47.20	36.69	10.61	-4.44	-12.14	-3.72
송파구														38.94	40.74	35.02	14.39	-5.98	-11.89	-2.67
강동구						18.92	11.10	25.40	64.80	22.60	10.30	3.70	7.86	37.24	41.47	27.69	13.25	-3.94	-6.86	-1.39
부산광역시			48.53	93.59	14.20	24.01	6.81	4.30	15.40	10.30	8.70	9.90	46.50	35.25	17.49	15.82	14.69	-1.57	-6.77	-0.35
중구						26.14	7.68	6.90	20.00	16.40	14.70	9.70	33.07	26.26	19.17	17.39	13.70	-2.38	-7.36	-0.58
서구						26.75	7.10	3.90	17.70	8.50	9.40	10.00	40.09	24.46	15.58	17.13	16.42	-0.82	-6.39	-1.22
동구						29.25	4.66	4.80	16.30	9.90	8.30	7.90	31.40	25.08	15.14	16.87	15.81	-1.09	-6.99	-1.21
영도구						17.93	7.19	5.30	14.60	9.40	7.70	6.60	27.16	24.98	14.30	17.54	15.41	-2.87	-6.39	-0.24
부산진구						24.95	5.67	4.70	14.70	9.40	9.00	10.20	33.33	31.27	16.31	15.39	17.68	-0.50	-6.70	0.35
동래구						22.21	7.19	4.80	16.80	11.10	9.10	9.90	47.10	38.96	14.82	15.73	13.62	-1.33	-7.14	-1.20
남구						26.24	4.55	4.00	11.90	9.20	6.40	10.00	46.56	60.32	15.13	13.22	9.61	-2.71	-7.36	-0.04
북구						23.05	10.54	3.00	15.30	11.40	8.40	12.50	71.65	28.02	21.71	12.71	12.53	-3.96	-7.17	-0.98
해운대구						19.32	5.11	3.60	12.90	10.00	10.90	9.20	64.03	38.45	16.02	15.06	16.15	-0.93	-6.96	1.30
사하구										8.30	9.00	8.70	59.69	25.90	20.58	17.38	17.46	-1.24	-7.24	-0.14
금정구														40.10	19.48	17.77	14.24	-2.06	-6.59	-0.26
강서구													77.42	28.21	19.97	19.17	15.22	0.82	-2.33	-0.29
연제구																				
수영구																				
사상구																				
기장군																				
대구광역시	13.59	21.21	33.01	51.50	82.62	12.64	4.05	1.30	7.00	6.90	6.60	5.40	57.68	38.17	35.15	27.42	13.74	-2.61	-7.77	0.87
중구								3.60	5.80	5.00	5.80	6.30	31.50	26.06	37.30	22.81	13.17	-2.65	-7.29	-0.15
동구								1.90	5.80	5.60	7.50	5.50	64.89	52.06	31.89	26.10	13.58	-5.54	-8.87	0.57

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
강남구	-2.32	1.17	-0.37	-16.67	2.89	1.63	2.34	22.61	6.81	3.86	6.73	9.22	5.44	-1.98	1.88	0.18	1.13	0.74	2.62	4.22	3.80	3.82
송파구	-0.19	0.86	-0.23	-16.73	2.64	0.11	1.54	21.99	6.98	3.54	7.62	9.22	5.67	-1.89	1.84	0.58	1.16	0.45	3.01	3.64	3.05	3.20
강동구	0.33	0.92	0.27	-15.95	3.74	-0.62	1.47	13.80	6.38	3.22	5.65	8.99	5.08	-1.90	1.68	0.56	0.83	0.34	1.59	2.19	2.78	3.13
부산광역시	0.14	0.40	-0.90	-16.52	1.24	-0.53	0.49	3.28	1.09	0.89	1.86	2.50	2.16	-0.17	0.11	1.22	1.58	1.73	1.57	2.28	3.09	4.17
중구	-0.28	0.05	-1.74	-21.69	0.65	-0.60	0.07	2.75	0.74	0.22	0.25	0.09	-0.13	-2.07	0.02	1.05	1.15	1.01	1.58	1.93	2.96	3.55
서구	-0.33	0.22	-1.10	-15.83	0.68	0.61	-0.07	2.09	0.75	0.28	0.64	0.71	0.13	-0.72	0.02	0.96	1.16	1.49	1.11	2.18	2.66	3.36
동구	-0.81	0.22	-0.88	-17.05	0.59	-1.73	0.19	2.29	0.79	0.53	0.15	0.40	0.08	-1.65	-0.71	0.43	1.14	0.65	1.44	2.18	2.47	2.94
영도구	-0.94	0.68	-1.02	-15.43	0.31	-0.76	0.18	1.05	0.63	0.17	0.35	1.20	1.65	-1.48	0.29	1.05	1.23	1.42	1.25	1.82	2.29	2.42
부산진구	-0.07	0.55	-1.46	-17.45	1.31	-0.82	0.74	2.25	0.68	0.60	1.66	2.74	0.91	-1.44	-0.04	0.94	1.58	1.39	1.83	2.62	3.61	4.48
동래구	0.00	0.19	-0.79	-16.35	0.77	-0.92	0.50	1.82	0.61	0.36	0.62	2.29	2.56	-0.75	-0.05	1.08	1.48	1.97	1.62	2.49	3.55	4.64
남구	0.53	0.56	-0.18	-16.77	0.66	-1.02	0.50	1.78	0.68	0.39	0.84	1.28	0.96	-1.03	-0.17	0.86	1.15	1.90	1.98	2.94	3.47	4.87
북구	0.35	0.59	-0.94	-17.25	1.19	-1.09	0.38	2.65	1.49	0.44	0.60	1.22	1.19	-1.03	-0.14	1.00	1.40	1.37	1.27	1.85	2.35	3.30
해운대구	0.08	0.20	-1.01	-17.82	0.67	-0.88	0.51	3.86	0.88	0.44	2.19	1.98	1.05	-0.03	0.18	1.08	1.51	2.13	1.48	2.36	3.82	7.42
사하구	0.57	0.18	-0.92	-16.21	0.77	-1.53	0.13	3.19	0.89	0.35	1.14	2.18	2.86	-0.14	0.00	1.12	1.60	1.42	0.86	1.71	2.16	2.69
금정구	-0.25	0.20	-1.22	-16.24	1.17	1.35	0.08	1.99	1.35	0.82	2.23	3.08	2.13	-0.53	0.03	1.10	1.67	1.75	1.77	2.11	2.71	3.89
강서구	1.57	0.32	0.15	-10.05	3.78	1.74	0.29	8.13	3.00	5.22	7.48	5.04	5.20	3.67	0.99	1.98	2.19	2.47	1.86	2.14	3.57	3.60
연제구	0.01	0.24	-1.03	-16.74	1.23	-0.35	1.29	3.17	0.78	0.38	1.21	1.92	2.52	-0.96	-0.10	1.08	1.35	1.52	1.29	1.94	2.89	4.63
수영구	0.17	0.46	-1.41	-16.65	0.76	-1.51	1.28	6.12	0.87	0.47	1.59	2.08	2.04	-1.15	-0.10	1.02	1.47	1.69	1.67	2.51	3.38	4.55
사상구	0.42	0.81	-0.69	-17.33	1.47	-0.96	0.11	3.22	0.82	0.39	1.01	4.55	4.25	-0.43	-0.43	1.48	1.73	1.32	0.96	2.03	2.18	3.06
기장군	1.57	2.29	2.43	-7.40	8.22	4.27	2.20	12.75	4.85	5.14	6.04	5.92	4.70	2.32	1.00	2.14	1.96	2.30	2.18	2.86	2.99	3.84
대구광역시	1.27	1.09	-0.71	-15.24	1.93	-1.05	0.42	2.09	1.54	1.58	3.32	4.19	2.91	-0.45	0.28	1.40	1.40	1.58	1.68	3.15	4.06	3.93
중구	0.46	0.93	-0.53	-16.87	0.73	-1.40	-0.52	0.99	0.37	0.05	-0.10	1.93	1.30	-0.09	0.02	0.85	0.60	0.88	0.69	2.23	3.17	4.21
동구	0.45	1.72	0.30	-14.50	2.54	-1.47	0.12	1.82	1.40	1.85	4.88	6.48	3.49	-0.57	0.18	1.87	2.69	2.61	2.19	3.24	4.24	3.71

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
서구								2.30	8.40	11.80	6.80	5.90	80.97	32.26	43.05	28.85	16.93	-1.71	-8.59	-0.30
남구								0.50	5.30	5.50	5.40	2.40	47.39	42.71	38.31	20.88	13.19	-2.03	-6.80	0.20
북구								0.60	10.60	8.10	8.10	5.60	66.84	37.19	33.42	27.23	17.84	-1.84	-8.88	0.95
수성구								-1.40	6.10	5.20	4.20	6.00	77.11	43.97	36.69	31.43	8.97	-2.97	-5.22	2.70
달서구														38.48	31.29	31.20	12.96	0.25	-8.99	0.65
달성군																				
인천광역시			43.29	98.45	16.99	12.59	11.15	7.00	34.30	27.90	4.80	6.50	6.90	16.11	46.72	29.14	22.81	0.11	-6.62	0.07
중구								7.20	30.60	19.30	3.10	4.50	6.79	15.30	106.10	21.07	11.66	6.02	-4.95	1.00
동구								6.20	28.30	18.20	2.70	5.00	6.20	14.76	26.85	29.32	10.56	-0.72	-7.17	0.08
남구								6.70	34.50	32.50	4.40	6.90	6.83	13.42	30.57	34.57	20.52	-1.53	-7.22	-0.04
연수구																				
남동구														20.55	37.14	38.53	19.93	-0.58	-7.57	0.29
부평구																				
북구								7.30	37.00	28.00	6.50	7.20	7.18	18.29	42.75	21.07	30.43	0.54	-5.92	-0.23
계양구																				
서구														15.71	43.60	34.86	24.49	-2.47	-6.64	-0.01
강화군																				
옹진군																				
광주광역시	23.05	26.11	57.70	60.76	9.43	28.41	24.00	4.40	11.50	2.30	1.80	4.50	19.53	59.98	42.99	22.43	16.50	-0.33	-6.36	-0.26
동구													17.54	58.21	34.50	20.08	14.13	0.22	-4.86	-0.60
서구													25.98	60.18	46.02	20.79	13.96	0.40	-8.33	0.35
남구																				
북구													17.56	61.55	50.37	20.58	16.78	-0.50	-5.11	-0.28

자 료 편

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
서구	0.49	0.31	-2.11	-15.61	1.12	-1.18	-0.20	2.01	0.88	1.65	1.42	1.41	1.33	-0.52	0.03	0.79	0.66	1.12	1.35	2.50	3.64	3.54
남구	0.58	0.72	0.07	-15.66	1.16	-1.36	0.09	0.27	0.07	0.28	0.98	2.25	2.18	-0.44	0.33	0.80	0.53	0.66	0.75	2.22	4.12	4.20
북구	1.00	1.06	0.51	-14.66	1.89	-1.02	1.01	1.34	1.91	1.91	2.62	4.21	2.21	-1.32	0.04	1.00	0.78	1.13	1.70	2.81	3.82	3.70
수성구	1.27	1.01	-1.43	-15.09	2.62	-1.40	0.42	4.19	2.96	1.62	4.35	4.21	2.83	-0.18	0.10	1.11	0.82	1.37	1.55	3.23	4.43	4.41
달서구	0.86	0.33	-1.90	-13.78	1.84	-0.70	0.91	2.22	1.42	1.35	5.10	5.36	3.68	-1.34	0.12	1.28	1.46	1.57	1.55	3.08	3.79	3.52
달성군	7.00	3.34	-0.27	-17.93	3.08	0.00	0.64	2.79	2.13	3.60	4.24	4.98	5.06	1.92	1.66	3.17	2.98	2.56	2.61	4.71	4.73	4.40
인천광역시	0.58	0.78	0.28	-13.79	3.51	1.07	1.77	11.51	2.50	4.32	4.94	5.58	4.85	1.37	1.99	1.43	0.66	0.46	0.87	1.35	1.95	1.74
중구	1.57	1.59	1.22	-11.24	5.28	5.59	2.63	14.73	2.42	5.49	7.46	8.33	7.00	1.47	0.96	0.51	0.35	-0.94	-0.23	2.54	2.24	1.85
동구	0.31	0.71	0.34	-14.10	4.22	0.54	1.74	9.26	1.88	4.21	4.85	5.27	5.09	1.15	1.92	1.63	0.64	-0.15	0.51	1.70	1.13	1.50
남구	-0.03	0.32	0.02	-14.50	2.42	-0.09	1.34	9.43	1.91	3.44	3.64	5.00	4.88	5.35	1.85	0.97	0.06	0.04	0.74	0.72	1.46	1.56
연수구	0.56	1.60	0.54	-14.14	3.59	0.54	1.92	11.58	3.08	4.86	4.60	5.33	5.13	1.17	2.00	1.19	0.45	1.36	1.34	1.62	2.13	1.80
남동구	0.24	0.59	0.27	-14.08	3.47	0.42	1.86	10.16	2.36	3.44	3.84	5.52	4.41	-0.55	1.57	1.39	0.64	0.57	1.10	1.88	1.88	1.86
부평구	0.17	0.39	-0.40	-15.00	2.62	0.30	1.66	12.29	2.11	3.70	4.76	2.67	3.93	-0.40	1.91	1.48	0.55	0.37	0.37	0.55	1.92	1.42
북구																						
계양구	0.67	0.48	0.54	-14.02	3.12	0.43	1.64	12.85	2.47	4.20	4.80	3.47	3.83	-0.38	2.48	1.66	1.44	0.25	1.18	1.41	2.05	1.38
서구	1.14	0.44	0.29	-14.05	3.85	0.40	1.77	13.06	3.21	5.13	6.33	9.39	5.98	3.02	2.89	1.85	1.11	1.26	1.58	1.02	2.33	2.07
강화군	1.56	4.49	0.98	-7.20	4.76	3.46	0.87	5.39	3.54	5.09	3.73	1.15	1.56	0.68	1.68	2.56	0.65	0.17	-0.16	-0.11	0.55	1.10
옹진군	1.07	0.82	0.17	-13.46	6.26	1.90	2.24	3.50	2.14	2.10	2.81	3.20	3.20	-0.36	3.21	3.44	1.12	-0.27	-0.16	1.28	0.92	0.95
광주광역시	1.44	1.16	0.67	-10.25	1.30	-0.31	-0.37	1.03	0.91	0.68	1.87	1.44	0.94	-0.90	0.33	0.67	0.75	1.15	0.75	1.31	2.87	2.82
동구	0.33	0.50	0.18	-13.93	0.57	-1.65	-1.93	-0.30	0.03	-0.65	-3.72	0.35	0.70	-1.09	0.25	0.41	0.37	0.53	0.63	1.56	2.22	2.60
서구	2.93	2.95	0.32	-10.39	1.51	0.11	0.05	1.21	0.97	0.82	1.26	1.23	1.20	-0.63	0.53	0.89	0.63	1.16	0.63	1.60	3.11	2.99
남구	1.64	0.75	0.96	-9.85	1.09	-0.42	-0.13	0.50	0.43	0.50	2.94	0.80	0.39	-0.96	0.54	0.71	0.80	0.96	0.84	1.22	2.85	2.50
북구	1.37	0.72	0.75	-9.94	1.01	-0.43	-0.25	0.88	0.09	0.15	2.54	2.04	0.44	-1.27	0.16	0.45	0.84	1.05	0.97	1.11	2.61	2.16

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94			
광산구														61.40	43.36	25.90	20.13	-1.15	-6.63	-0.66			
대전광역시	24.02	20.77	65.58	34.53	6.36	16.21	4.28	5.30	40.40	76.20	17.00	11.10	3.60	16.48	20.83	17.89	23.25	-9.35	-7.81	-0.59			
등구														4.36	13.28	19.12	16.54	22.41	-7.38	-8.02	-0.89		
중구														3.26	17.00	24.24	15.45	17.99	-10.73	-8.34	-0.32		
서구														19.54	19.97	24.01	28.88	-9.54	-7.00	-0.85			
유성구														3.21	18.01	14.41	13.57	17.26	-8.13	-8.24	-0.54		
대덕구															18.61	23.67	28.89	-10.30	-7.16	-0.23			
울산광역시																							
중구																							
남구																							
등구																							
북구																							
울주군																							
세종특별 자치시																							
경기도						8.02	9.33	8.70	36.80	15.60	7.90	11.20	10.08	22.08	48.03	22.03	14.68	0.08	-7.06	-0.26			
수원시			25.10	69.64	8.62	10.10	9.43	7.30	34.70	16.60	11.00	7.60	7.62	17.88	31.78	25.96	20.45	0.56	-8.06	2.15			
장안구															30.16	26.65	18.20	1.12	-7.94	0.88			
권선구															34.60	24.96	23.87	-0.25	-4.50	3.34			
팔달구																				-11.30	2.03		
영통구																							
성남시	18.27	23.23	48.80	67.44	2.52	5.98	5.12	10.60	67.60	11.40	6.60	9.50	12.22	19.60	80.30	20.59	17.51	-3.86	-7.81	-2.28			
수정구																21.73	16.95	-3.38	-7.78	-1.95			
중원구																18.97	18.07	-1.06	-7.28	-2.11			
분당구																		-5.89	-8.23	-2.69			

* 세종특별자치시의 2012.7.1 출범 이후의 연간 변동률임. ** 구 연기군을 포함한 세종특별자치시의 연간변동률임.

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
광산구	1.00	1.02	1.18	-7.19	2.41	0.82	0.21	2.71	2.83	2.28	4.50	1.86	1.64	-0.64	0.30	0.78	0.89	1.55	0.64	1.22	3.14	3.46
대전광역시	-0.47	0.16	0.12	-8.36	0.38	-0.24	1.00	3.24	5.47	2.25	6.80	4.15	1.48	-0.97	0.26	1.55	1.47	1.25	1.01	1.84	3.11	3.45
동구	-0.47	-0.20	0.06	-8.19	-2.57	-2.13	-0.04	1.52	2.86	3.00	9.04	7.75	2.24	-0.86	0.73	1.38	1.15	0.77	0.44	1.06	2.00	2.95
중구	-1.91	-0.50	-0.59	-8.30	-2.49	-1.63	-0.42	1.05	2.15	1.33	1.85	3.29	0.92	-1.13	0.21	1.41	1.26	0.97	0.65	1.19	2.12	2.49
서구	0.16	0.90	0.47	-8.34	1.99	0.39	2.08	4.79	7.70	1.26	6.23	2.39	1.10	-0.89	0.19	1.72	1.35	1.15	1.19	1.60	2.39	3.45
유성구	0.07	0.35	0.22	-9.12	2.94	1.11	1.26	4.66	7.44	4.08	10.20	4.88	1.81	-0.95	0.24	1.49	1.92	1.70	1.35	2.87	5.00	4.22
대덕구	0.07	0.26	0.65	-7.46	0.19	0.24	1.16	2.04	3.43	1.57	4.41	4.35	1.55	-1.13	0.01	1.63	1.11	1.10	0.61	1.09	2.00	2.87
울산광역시			0.03	-13.54	1.50	-0.26	0.38	1.75	0.66	1.79	2.06	2.94	2.90	-0.28	0.31	0.74	1.09	1.65	1.37	1.85	2.52	2.35
중구			0.16	-15.55	0.55	-1.13	-0.44	2.08	0.11	1.17	1.32	2.33	1.49	-0.67	0.50	0.62	0.97	1.61	1.44	2.47	3.37	3.57
남구			-0.26	-14.91	1.82	-0.40	0.96	1.57	0.66	1.04	1.34	3.20	2.57	-0.08	0.04	0.88	0.53	1.55	1.48	1.50	2.46	2.38
동구			-0.04	-12.48	1.65	0.56	0.08	1.45	0.49	0.54	0.12	0.32	0.93	-0.60	0.31	0.43	0.40	1.59	1.28	2.31	1.44	-0.41
북구			0.39	-11.43	2.51	0.48	0.21	0.98	1.83	2.01	2.51	4.26	3.63	-0.30	0.20	0.66	1.50	1.73	1.49	2.04	2.29	2.36
울주군			0.23	-10.98	1.02	-0.15	0.17	2.41	0.45	3.90	4.24	3.27	4.41	-0.24	0.56	0.97	1.78	1.74	1.18	1.74	2.67	2.63
세종특별자치시																		3.19*				
																		5.98**	5.50	4.53	4.57	4.78
경기도	1.46	1.20	0.65	-14.65	4.52	1.92	1.91	13.06	5.12	6.12	5.69	5.07	4.23	-0.27	1.22	1.49	1.47	1.04	0.91	1.24	1.73	2.23
수원시	1.27	0.46	0.55	-14.11	3.59	1.49	1.96	11.92	3.53	4.07	4.82	5.42	3.59	-1.12	0.91	1.50	1.58	0.69	0.52	1.24	1.43	1.84
장안구	0.68	0.33	0.25	-12.50	2.59	0.97	1.22	7.62	2.16	3.36	3.87	4.53	3.20	-1.17	0.68	1.52	1.68	0.71	0.60	1.07	1.07	1.65
권선구	1.81	0.19	0.66	-13.90	2.16	0.34	1.63	12.57	2.06	3.93	5.74	5.89	3.73	-0.98	1.08	1.43	1.57	0.11	0.11	1.16	1.37	1.68
팔달구	1.24	0.76	0.67	-15.44	5.32	2.68	2.64	13.87	5.32	4.06	3.93	4.33	4.00	-0.23	1.05	1.89	1.60	0.35	0.32	0.71	1.19	1.65
영통구										4.83	5.41	6.44	3.47	-1.83	0.80	1.31	1.51	1.44	0.92	1.66	1.73	2.12
성남시	0.70	0.68	0.19	-17.17	2.37	0.81	1.13	10.70	14.05	6.94	5.43	5.55	3.64	-2.06	0.81	1.09	1.27	1.03	1.36	0.84	1.35	2.50
수정구	-0.02	0.06	-0.13	-17.16	1.26	0.62	1.08	10.56	11.85	4.85	5.62	7.35	3.49	-1.41	1.22	1.03	1.45	1.40	1.24	1.05	1.57	2.70
중원구	-0.15	-0.15	-0.28	-16.94	1.01	0.35	0.46	7.22	10.49	1.42	4.83	6.04	3.87	-2.06	1.42	1.07	1.22	0.85	0.47	0.74	1.21	2.40
분당구	1.97	1.82	0.80	-17.28	3.43	1.06	1.42	12.06	16.25	9.66	5.52	4.84	3.63	-2.26	0.54	1.11	1.23	0.96	1.60	0.79	1.30	2.44

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
의정부시	17.69	13.86	9.39	43.54	-2.00	8.81	5.72	12.30	55.60	18.80	10.60	16.70	5.29	20.19	51.99	34.02	10.95	0.30	-7.65	0.09
안양시			24.80	81.93	21.50	11.41	5.98	6.70	53.70	15.20	5.20	6.40	6.04	17.91	56.19	33.24	8.65	-0.10	-7.75	-1.20
만안구																			-7.86	-1.65
동안구																			-7.64	-0.79
부천시	22.30	22.00	32.30	76.18	0.05	7.29	34.67	14.10	54.10	21.50	5.70	9.50	13.24	17.76	54.68	25.01	14.47	1.74	-6.82	-0.68
원미구																			-6.79	-0.39
소사구																			-7.33	-1.20
오정구																			-6.26	-0.59
중구														18.48	43.44	23.54	16.57	1.20		
남구														17.40	60.18	25.86	13.32	2.04		
광명시								17.50	43.30	15.60	4.60	8.50	5.87	22.82	41.41	34.71	15.04	-2.22	-5.35	0.98
송탄시								8.10	43.40	23.50	4.20	7.10	10.20	25.63	39.98	24.64	9.52	0.92	-7.82	-0.76
평택시												17.70	9.98	25.71	35.86	27.63	16.56	-0.72	-7.87	-0.63
동두천시								11.10	39.90	18.90	9.50	13.80	4.14	19.16	60.24	16.34	13.40	3.04	-6.90	-0.28
안산시												18.60	12.37	16.80	39.83	31.04	11.92	-7.24	-8.32	-3.20
상록구																				
단원구																				
고양시						4.39	17.48	14.90	27.40	10.60	10.70	7.60	5.99	31.23	71.53	28.41	17.85	-0.38	-3.73	2.32
덕양구																				
일산구																				
일산동구																				
일산서구																				
과천시												2.20	4.14	24.55	46.12	21.99	12.89	-0.81	-6.71	-0.26

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
의정부시	0.27	0.95	0.29	-15.36	3.78	1.75	2.38	10.63	3.40	5.29	2.80	5.20	5.63	1.17	1.44	1.49	1.00	0.36	0.38	1.16	1.16	1.84
안양시	-0.12	0.49	0.34	-14.14	2.35	1.54	1.09	12.34	2.85	4.54	5.39	5.32	4.16	-1.36	0.79	0.58	0.52	0.20	1.02	1.25	1.92	2.65
만안구	-0.52	0.31	0.24	-13.47	1.48	0.63	0.99	11.98	2.73	4.36	4.66	5.58	3.74	-1.23	0.72	0.84	0.70	0.33	1.09	1.27	1.90	2.51
동안구	0.26	0.66	0.42	-14.57	2.95	2.19	1.16	12.56	2.93	4.67	5.84	5.16	4.42	-1.44	0.84	0.41	0.42	0.12	0.97	1.23	1.93	2.73
부천시	0.15	0.54	0.18	-13.19	1.59	0.72	1.71	15.73	3.25	1.58	3.98	3.88	4.35	-0.48	1.47	1.35	1.26	0.95	1.38	1.52	1.90	1.30
원미구	0.22	0.33	0.08	-14.58	1.27	0.46	1.63	15.99	2.73	0.66	3.44	3.47	3.84	-0.51	1.36	1.26	1.01	1.02	1.71	1.84	1.94	
소사구	0.07	0.65	0.12	-12.45	1.40	0.73	1.43	13.83	3.83	2.24	6.06	4.42	5.77	-0.39	1.67	1.45	1.93	0.78	0.72	0.86	1.79	
오정구	0.13	0.80	0.39	-10.81	2.53	1.29	2.15	17.11	3.83	3.01	3.30	4.36	4.19	-0.53	1.54	1.48	1.18	0.93	1.25	1.38	1.90	
중구																						
남구																						
광명시	2.58	1.74	0.84	-15.56	4.54	1.95	1.88	12.19	4.74	8.41	4.54	4.97	2.93	-1.05	1.20	2.18	1.40	1.24	1.10	1.14	2.11	2.26
송탄시																						
평택시	4.31	1.18	0.38	-15.25	4.70	1.91	1.00	11.41	6.23	11.54	12.55	8.93	4.98	2.67	1.26	2.08	1.80	1.55	0.94	1.30	2.92	4.22
동두천시	0.02	0.79	0.50	-15.58	2.97	0.94	-0.03	7.64	1.93	4.44	2.49	2.77	3.07	-0.25	0.60	0.78	0.88	0.51	0.06	0.27	0.85	1.26
안산시	-0.24	0.58	0.60	-13.91	3.20	0.70	0.52	19.81	4.61	3.17	2.87	3.36	4.19	-0.33	2.02	1.26	1.25	0.37	1.07	1.53	1.68	2.31
상록구									4.60	3.27	2.83	3.44	3.01	-0.31	1.13	1.30	1.24	0.32	0.87	1.31	1.27	2.30
단원구									4.61	3.12	2.89	3.31	4.88	-0.34	2.55	1.23	1.26	0.40	1.19	1.65	1.91	2.33
고양시	3.73	2.42	1.33	-17.21	6.33	1.77	1.89	19.36	4.49	7.25	3.82	3.90	4.03	0.15	1.45	0.83	0.97	0.32	0.33	0.96	1.68	2.25
덕양구		2.43	1.27	-16.37	5.17	2.01	0.54	20.68	6.10	7.70	3.78	4.36	4.40	0.53	2.03	1.14	0.94	0.28	0.10	0.39	1.19	1.86
일산구		2.43	1.41	-17.98	7.16	1.60	2.84	18.44	3.41	6.95												
일산동구											3.50	3.49	2.81	-0.06	0.77	0.51	0.92	0.40	0.72	0.84	2.83	2.69
일산서구											4.31	3.77	4.97	-0.19	1.39	0.71	1.06	0.29	0.25	1.99	1.14	2.40
과천시	1.07	1.63	0.87	-12.25	3.16	1.24	1.41	16.38	4.07	5.29	5.68	8.06	2.52	-2.64	2.27	0.45	0.62	0.28	0.83	2.10	1.93	1.91

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
구리시												18.90	7.78	22.64	23.71	17.33	14.64	1.17	-5.63	0.05
미금시															46.37	14.76	24.98	7.12	-4.21	1.25
남양주시																				
오산시															57.00	18.66	14.56	3.41	-7.41	-0.17
시흥시															50.58	20.51	18.35	0.86	-7.11	0.55
군포시															61.28	29.67	8.60	0.34	-6.49	0.87
의왕시															77.05	37.01	10.84	-1.36	-7.02	0.84
하남시															36.32	25.44	11.07	0.45	-3.09	-0.89
용인시																				
처인구																				
기흥구																				
수지구																				
파주시																				
이천시																				
안성시																				
김포시																				
화성시																				
광주시																				
양주시																				
포천시																				
양주군	28.40	12.04	11.90	108.41	42.71	3.82	8.04	6.80	24.50	11.20	6.30	16.20	6.58	18.98	61.03	12.62	21.81	2.30	-6.20	-0.66
남양주군						6.64	5.50	9.10	37.90	17.80	11.80	14.30	10.12	76.16	6.66	12.90	6.20	2.48	-6.90	-0.57
여주시						5.03	4.68	7.70	20.70	9.30	5.10	8.10	14.19	20.17	20.68	12.08	5.45	0.27	-4.75	-1.28

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
구리시	0.68	1.00	0.58	-14.72	4.52	1.19	1.34	13.44	3.38	4.31	2.86	6.98	5.60	0.03	1.44	1.31	1.04	1.17	0.65	1.46	2.74	2.36
미금시																						
남양주시	1.11	0.72	0.38	-15.07	4.69	2.24	3.06	14.24	5.76	5.98	5.63	5.09	4.12	1.93	1.61	1.48	1.23	1.41	0.77	1.74	3.13	3.18
오산시	0.37	0.45	1.07	-15.66	4.37	0.32	2.45	20.02	5.91	8.87	4.77	5.10	4.22	-1.25	0.55	1.38	1.53	1.06	1.09	1.62	1.55	1.79
시흥시	1.61	1.71	1.10	-13.07	3.17	1.20	0.54	13.88	4.09	4.52	4.31	4.90	3.75	-0.35	0.93	3.00	3.53	1.67	1.19	1.44	1.32	2.33
군포시	1.41	0.42	0.51	-15.44	3.27	1.69	1.29	11.34	2.23	4.04	4.05	5.41	3.43	-0.10	1.17	2.18	1.12	0.17	0.94	1.21	1.67	2.52
의왕시	1.63	1.14	0.77	-13.48	3.59	1.72	1.37	11.34	2.51	6.29	6.05	8.28	3.44	-1.09	1.24	1.21	1.27	1.14	0.99	2.00	2.48	3.17
하남시	0.48	0.94	0.53	-10.26	2.92	1.65	1.01	15.92	8.88	4.00	6.55	6.90	5.23	-1.07	3.72	4.76	5.65	3.41	3.78	4.00	3.56	3.16
용인시		2.96	1.46	-12.58	8.76	4.28	3.94	12.16	3.53	5.71	7.74	4.33	4.45	-1.39	1.10	1.42	1.31	0.97	1.16	1.07	1.51	1.85
처인구											7.36	5.59	5.26	0.73	1.04	1.70	1.66	1.03	1.15	1.05	1.38	1.83
기흥구											6.96	3.04	4.15	-1.97	1.10	1.25	1.14	0.99	1.46	0.83	1.48	1.92
수지구											9.54	4.35	3.64	-3.26	1.16	1.28	1.12	0.87	0.72	1.46	1.73	1.77
파주시		2.62	1.88	-15.16	8.36	4.37	2.84	15.36	4.30	13.29	5.76	4.26	4.98	-0.18	0.92	0.89	0.91	1.08	0.01	1.25	0.86	1.17
이천시		2.03	0.33	-13.51	6.26	3.27	2.32	7.39	3.51	8.48	6.40	3.65	3.76	-0.98	1.07	1.46	1.51	1.10	1.14	1.69	1.97	2.39
안성시				-12.12	5.79	1.76	0.62	5.77	2.06	6.65	8.34	5.38	4.63	-1.09	0.65	1.74	2.01	0.99	0.83	1.41	2.25	2.26
김포시				-12.57	4.32	2.88	1.29	7.31	8.67	7.06	8.29	3.34	3.05	1.57	1.32	1.68	1.01	1.39	0.27	0.35	1.35	1.42
화성시							3.44	14.40	6.89	5.23	9.14	6.68	5.56	2.20	1.22	2.39	2.48	2.12	1.35	1.30	1.86	2.37
광주시						2.97	12.64	3.67	9.40	6.17	5.63	4.90	-0.72	0.64	1.52	1.62	1.14	1.13	1.22	1.38	2.18	
양주시								4.24	6.86	5.14	6.17	5.85	0.59	0.63	0.68	0.99	0.58	0.25	0.54	1.04	1.71	
포천시								3.76	6.13	4.92	3.95	5.07	-0.17	0.98	0.79	1.01	0.61	0.09	0.40	0.89	1.61	
양주군	1.11	1.26	0.94	-15.49	4.94	3.74	3.12	14.50														
남양주군																						
여주시	0.61	1.98	0.80	-14.72	7.03	3.04	1.89	5.00	2.90	11.83	6.91	3.62	3.76	-0.18	1.30	1.82	2.03	1.19	1.19	1.91	1.77	2.25

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
평택군						5.89	6.99	2.10	25.10	27.60	6.50	17.60	24.63	27.21	25.30	24.00	34.50	-1.97	-19.58	3.57
화성군						10.55	0.80	3.30	21.30	14.10	5.10	13.40	14.19	35.98	29.65	20.17	12.03	4.18	-8.18	-0.60
파주군						2.81	10.44	10.80	30.70	10.50	6.60	6.80	10.65	23.25	51.85	22.14	15.47	3.54	-6.37	-0.84
광주군						3.53	8.83	13.40	32.50	8.60	12.10	14.00	8.88	24.51	30.96	11.97	17.75	-0.32	-5.98	-4.33
연천군													2.78	11.58	45.39	15.02	15.76	2.74	-4.70	-0.01
포천군	23.58	12.29	15.28	42.52	6.04	3.49	6.75	7.90	26.90	16.80	15.40	13.70	4.04	65.21	33.39	17.72	14.28	0.66	-5.69	-1.17
가평군						2.56	6.75	12.10	26.50	20.00	12.30	16.90	5.92	21.88	46.27	13.08	2.55	-0.60	-7.76	-0.04
양평군	26.47	20.74	12.27	39.98	8.26	3.53	5.48	8.80	20.30	5.60	10.90	17.70	5.12	15.16	24.89	6.62	5.90	-0.92	-5.30	-0.48
이천군						2.46	4.42	7.70	23.70	11.20	6.10	12.20	15.87	31.67	36.74	12.13	7.46	-0.37	-6.84	-0.97
용인군						10.40	4.52	9.10	38.90	10.60	6.60	12.00	27.01	23.15	47.64	14.59	11.95	2.04	-8.57	1.73
안성군						4.07	4.71	-0.10	19.90	31.00	7.30	16.50	19.75	17.40	30.88	14.67	10.80	0.26	-6.00	0.46
김포군						4.56	16.84	5.60	23.50	5.70	4.50	6.10	8.29	17.21	7.32	21.24	17.58	-0.31	-5.21	2.01
강화군													1.78	8.92	8.09	11.56	17.03	-1.10	-6.26	0.16
옹진군													12.24	18.54	31.14	13.75	16.40	1.61	-6.47	-0.83
강원도						6.34	5.91	4.10	5.80	7.50	3.00	4.70	4.70	21.08	25.54	11.98	7.18	1.06	-4.89	-0.11
춘천시	19.70	16.11	25.61	86.52	15.64	6.11	7.97	5.00	7.20	11.20	5.30	5.90	4.45	19.67	44.91	19.63	10.41	2.40	-5.84	0.36
원주시			29.65	45.06	27.59	4.59	5.90	5.10	10.00	10.90	5.60	6.70	6.69	17.10	29.98	22.53	6.26	1.45	-3.06	0.77
강릉시	38.85	55.53	27.12	52.95	9.36	17.24	2.87	3.30	4.70	8.30	3.00	4.60	2.18	27.89	10.71	17.04	13.66	-2.10	-3.76	0.00
동해시						19.24	5.08	4.30	4.40	6.30	2.50	4.70	6.02	36.64	34.57	17.69	14.90	2.04	-4.23	-1.10
태백시								3.40	4.50	7.70	2.60	4.30	3.43	6.06	2.18	-1.39	-5.36	-0.69	-3.42	2.38
속초시					8.10	8.28	5.17	6.30	7.50	6.90	2.30	4.50	4.40	13.59	29.95	19.21	12.17	1.83	-6.32	-0.04
삼척시												5.20	9.50	28.96	21.78	17.63	14.81	1.25	-3.63	0.59
춘천군						2.16	7.10	4.30	7.20	6.10	3.40	5.40	3.75	17.44	32.15	12.61	9.45	-0.52	-6.27	-0.90

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
평택군																						
화성군	0.44	0.97	0.50	-13.31	7.19	2.14																
파주군	2.55																					
광주군	0.36	1.28	1.12	-13.00	5.75	2.18																
연천군	0.29	0.68	0.84	-18.14	2.63	4.27	1.44	3.74	0.92	7.94	3.80	3.23	3.82	-0.28	0.68	0.78	0.85	0.60	0.20	0.27	0.73	1.11
포천군	0.43	0.97	0.42	-15.98	3.95	2.11	2.18	10.78														
가평군	0.56	1.08	0.91	-16.35	2.35	0.73	1.38	8.30	3.45	6.26	3.59	3.09	2.69	-0.41	1.08	1.10	0.88	0.60	0.32	0.76	0.84	1.41
양평군	0.61	1.01	0.38	-15.44	3.25	0.73	2.80	7.76	1.76	5.04	4.07	5.14	2.69	-0.65	1.43	1.64	0.90	1.02	0.71	0.84	1.11	1.82
이천군	1.48																					
용인군	6.88																					
안성군	2.12	1.50	0.69																			
김포군	1.91	2.42	1.09																			
강화군																						
옹진군																						
강원도	1.13	1.26	0.77	-8.30	2.50	1.39	2.29	1.88	1.79	2.27	2.63	2.52	1.67	0.38	0.34	0.84	1.42	1.79	1.29	1.76	2.64	2.92
춘천시	1.27	2.39	1.42	-6.95	2.94	2.27	10.03	1.07	2.13	1.40	2.87	2.56	2.07	-0.09	1.02	1.69	1.55	2.48	1.69	2.00	3.03	3.30
원주시	0.76	0.70	0.42	-7.66	3.09	0.81	0.18	1.69	2.85	4.37	4.08	5.86	2.66	2.15	0.27	0.90	1.81	2.38	1.78	2.98	3.27	3.98
강릉시	1.70	1.30	0.78	-11.16	1.53	1.15	0.24	1.79	1.54	0.98	2.05	0.93	0.42	-0.17	-0.03	0.30	1.74	2.30	1.51	1.74	2.79	2.63
동해시	1.60	1.63	1.43	-3.87	2.66	1.30	-0.18	0.29	2.21	2.06	0.49	1.10	0.89	-0.05	-0.19	0.05	0.08	0.44	0.29	1.11	2.22	2.16
태백시	2.95	4.28	1.22	-6.33	2.24	2.93	4.28	3.95	0.68	1.28	1.05	1.03	0.57	-0.01	-0.31	0.10	0.05	0.21	-0.18	0.19	1.50	1.60
속초시	0.72	1.24	0.85	-8.66	1.50	0.15	0.06	1.56	1.40	2.83	0.68	0.45	0.62	-0.01	0.17	0.32	0.63	0.82	0.34	0.26	2.76	3.45
삼척시	1.53	0.68	0.56	-9.79	1.28	0.45	0.19	0.97	1.22	1.01	0.64	1.29	1.40	-0.77	0.23	0.58	0.45	1.00	0.84	1.29	2.35	1.87
춘천군																						

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
홍천군	18.20	25.51	19.34	42.39	15.43	1.05	5.09	3.30	6.30	9.00	2.70	4.70	3.73	16.97	15.30	6.67	2.46	-0.20	-6.64	-0.50
횡성군						2.85	6.12	3.10	5.90	6.80	2.90	5.50	3.68	11.08	14.33	8.51	7.50	2.11	-3.75	-0.63
원주군						1.64	5.14	4.00	6.40	6.60	3.10	4.90	7.20	18.31	18.70	8.78	4.53	1.09	-5.60	-0.44
영월군						2.07	6.41	3.50	5.60	6.60	2.30	4.20	2.88	7.20	15.54	10.89	9.44	3.72	-4.57	-0.30
평창군						-1.60	3.53	4.10	5.90	5.00	2.10	4.20	3.67	11.01	14.32	5.12	2.25	-0.83	-3.75	-2.41
정선군						1.50	5.95	3.30	3.90	6.20	1.60	3.70	0.62	7.43	2.29	0.88	-0.30	-0.66	-2.62	0.46
철원군													1.24	27.49	22.15	7.18	10.59	2.04	-5.36	0.06
화천군						1.44	5.75	3.10	5.00	5.90	1.80	3.60	3.91	13.02	11.69	6.74	6.46	1.82	-5.07	-0.48
양구군													2.59	11.51	0.45	8.94	5.11	0.73	-5.29	-0.19
인제군						3.02	6.57	3.90	4.80	6.30	2.30	4.30	2.15	4.65	20.25	6.37	3.95	-0.57	-6.25	-0.68
고성군													3.14	16.93	14.06	22.58	3.34	2.56	-5.31	1.94
양양군						5.41	5.72	4.20	3.20	6.00	1.70	2.80	4.33	18.59	24.36	8.73	5.13	3.07	-5.83	-0.15
명주군						11.72	7.30	4.20	3.40	6.10	2.60	3.80	3.37	18.66	8.64	12.69	5.33	1.17	-5.82	-0.53
삼척군						2.26	7.04	3.70	3.80	5.50	1.90	3.00	3.25	32.80	25.84	5.33	8.23	1.47	-5.77	-0.15
충청북도						8.95	7.42	6.50	16.60	23.80	17.20	10.80	7.75	13.31	16.11	11.48	14.31	1.62	-6.07	-0.40
청주시																				
상당구																				
서원구																				
흥덕구																				
청원구																				
(구)청주시	38.12	34.40	108.24	53.19	9.94	18.93	7.47	6.80	17.80	49.90	29.20	11.10	9.19	12.01	15.35	17.82	24.12	-0.75	-5.83	-0.42
(구)상당구																				
(구)흥덕구																				
충주시			65.11	51.78	8.33	16.17	7.93	9.50	17.20	10.40	13.90	13.70	5.26	13.41	17.28	18.10	15.35	1.49	-6.13	-0.87
제천시						28.19	9.24	6.80	20.90	12.30	10.50	11.00	4.99	15.41	15.46	12.71	12.98	1.70	-6.17	-0.59
(구)청원군						3.46	7.04	5.40	15.60	42.90	27.10	13.10	3.59	9.55	21.33	7.38	14.17	5.23	-6.30	0.96
보은군						0.36	7.04	5.50	17.80	16.20	15.60	6.50	6.91	23.61	12.17	10.77	4.41	0.02	-6.62	-1.11
옥천군						-0.32	7.38	5.70	17.50	24.80	18.30	8.70	3.26	35.85	13.94	14.48	8.59	-0.27	-5.37	-0.31

자 료 편

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	
홍천군	-0.14	0.00	0.66	-8.27	2.82	1.24	1.95	5.10	1.22	2.56	4.29	2.36	2.13	1.04	0.77	1.43	1.78	1.54	1.21	1.29	2.31	2.72	
횡성군	0.23	0.87	0.53	-8.69	3.78	1.71	1.08	4.95	1.16	0.93	4.25	3.17	1.83	-0.06	0.58	0.80	1.62	1.99	1.34	1.18	2.46	2.57	
원주군																							
영월군	-0.65	0.22	0.56	-7.73	1.06	1.13	2.65	1.79	0.65	1.00	2.29	2.70	2.14	-0.18	0.28	0.41	1.04	1.27	1.19	1.98	1.81	1.63	
평창군	1.01	1.47	0.62	-7.13	2.91	0.04	0.48	1.90	2.07	4.42	2.88	2.83	1.50	-0.35	0.22	1.26	2.87	2.56	1.91	2.22	2.16	2.20	
정선군	2.14	4.41	0.97	-5.56	3.56	4.59	4.29	4.66	1.51	1.28	2.64	2.98	2.09	-0.04	0.25	1.18	2.16	1.04	0.99	1.69	2.25	2.30	
철원군	0.71	0.66	0.24	-7.64	1.42	3.69	-0.05	0.62	0.21	2.93	3.62	1.22	1.91	-0.20	0.10	0.15	0.24	0.66	0.17	0.57	2.18	2.06	
화천군	0.20	0.20	0.35	-10.97	2.40	1.55	1.08	0.89	0.85	0.10	2.39	0.87	0.39	-0.07	0.09	0.15	0.28	0.63	0.23	0.63	2.01	2.16	
양구군	0.22	0.59	0.48	-6.63	2.46	1.26	2.29	3.43	2.11	1.14	2.90	2.43	2.15	-0.26	0.14	0.39	0.35	0.62	0.39	0.51	2.02	2.23	
인제군	0.77	0.37	0.41	-8.72	4.07	1.18	0.50	1.74	1.02	1.23	1.96	1.51	1.87	0.58	0.11	0.87	1.05	0.93	0.68	0.66	2.24	2.58	
고성군	3.39	0.42	0.23	-12.04	2.59	1.62	1.38	3.39	1.78	2.54	2.40	2.16	1.75	-0.12	0.11	0.35	0.56	0.93	1.11	1.29	1.46	2.16	
양양군	3.09	1.87	0.36	-10.66	2.91	1.67	1.13	0.96	1.56	3.06	0.65	1.69	0.77	-0.01	0.01	0.25	0.50	0.77	0.52	0.65	2.52	3.37	
명주군																							
삼척군																							
충청북도	0.39	0.77	1.02	-7.13	4.10	1.12	0.41	3.02	2.54	3.83	4.98	4.37	1.27	-0.36	0.11	0.65	0.59	1.09	1.02	1.69	1.90	1.92	
청주시																					0.69	1.91	1.92
상당구																					0.99	1.81	1.50
서원구																					0.25	1.46	1.84
흥덕구																					0.72	2.17	1.93
청원구																					0.80	1.95	2.29
(구)청주시	-0.28	0.20	0.79	-8.35	3.44	1.31	0.73	5.20	4.03	5.01	3.57	1.78	0.73	-0.45	0.08	0.70	0.39	0.98	0.93	0.44			
(구)상당구	-0.30	0.27	0.82	-7.82	3.27	1.01	0.80	6.24	2.81	4.05	2.37	1.74	0.65	-0.49	0.08	0.80	0.41	0.91	0.78	0.38			
(구)흥덕구	-0.24	0.11	0.75	-8.79	3.56	1.55	0.68	4.41	5.03	5.78	4.44	1.80	0.79	-0.43	0.08	0.64	0.38	1.01	1.03	0.47			
충주시	0.20	1.10	0.99	-6.77	1.96	0.43	-0.13	0.66	1.18	2.20	6.26	2.46	1.09	-0.54	0.20	0.80	0.72	1.04	0.94	2.19	1.74	1.52	
제천시	0.11	0.55	0.80	-6.49	3.26	1.07	-0.63	0.18	0.78	1.36	1.96	3.26	0.86	-0.85	-0.92	0.17	0.36	0.60	0.81	1.50	1.81	1.94	
(구)청원군	2.62	1.72	2.25	-3.29	6.87	1.98	0.84	9.13	6.45	7.98	9.88	7.34	1.29	-0.04	0.07	0.25	0.35	1.32	1.33	1.00			
보은군	0.05	0.42	0.93	-4.49	4.61	0.96	0.04	-0.70	-0.15	0.78	1.86	2.65	1.27	-0.09	0.08	0.51	0.09	0.37	0.62	1.18	1.97	1.84	
옥천군	0.03	0.05	0.57	-6.61	4.60	0.52	0.45	0.33	0.12	1.27	1.58	1.78	1.48	-0.48	0.01	0.72	0.49	0.60	0.89	2.19	2.07	1.75	

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
영동군	23.20	20.50	27.89	10.66	6.31	2.57	7.08	5.30	13.10	23.00	14.80	6.20	3.31	22.62	12.30	6.67	6.28	2.18	-4.94	-0.26
증평군																				
진천군						5.77	6.57	5.70	15.00	25.50	21.70	16.20	15.87	16.11	22.08	12.35	9.43	2.85	-5.94	-0.68
괴산군						1.24	6.13	4.10	12.80	19.60	19.70	10.80	8.26	8.72	11.86	20.81	7.77	2.14	-6.26	-0.84
음성군	27.60	36.81	44.15	17.01	7.02	3.69	6.10	5.30	9.10	19.90	19.10	10.60	14.86	14.00	16.47	11.74	10.39	2.96	-5.94	-0.74
중원군						4.78	7.58	9.20	17.00	11.70	12.80	12.50	9.52	9.86	20.16	4.66	12.70	4.31	-6.60	-0.72
제천군						-3.28	8.31	7.40	18.70	15.00	8.00	9.50	0.85	12.18	21.73	6.68	3.49	-0.25	-8.96	-0.91
단양군						1.07	8.94	8.60	24.30	15.30	7.80	9.10	1.04	11.65	14.09	7.16	8.04	2.12	-5.82	-0.27
충청남도						11.18	4.85	4.70	19.60	30.40	16.10	14.50	6.18	16.34	27.50	11.41	9.56	1.12	-6.36	-0.48
천안시	20.77	34.99	37.70	35.23	7.90	12.90	9.37	8.20	24.40	23.20	26.30	10.20	11.42	17.32	21.14	10.27	24.77	4.07	-3.86	-0.27
동남구																				
서북구																				
대천시												27.00	7.02	7.71	22.34	9.89	7.07	0.66	-7.23	-1.22
공주시												23.30	6.22	21.22	21.98	11.02	11.06	-0.17	-7.26	-0.96
온양시												16.30	10.85	11.75	16.44	19.92	11.98	0.98	-5.84	-1.07
보령시																				
아산시																				
서산시															28.46	10.75	10.83	0.39	-6.95	-0.32
논산시																				
계룡시																				
당진시																				
금산군	22.67	17.55	32.54	19.37	6.14	9.65	3.75	2.90	13.00	14.00	21.10	12.40	9.01	21.46	11.56	10.87	18.18	3.67	-5.79	-0.27
연기군						10.06	3.65	4.90	14.70	29.50	11.10	15.20	7.32	12.43	20.15	10.00	5.69	0.19	-7.88	-0.68

자 료 편

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
영동군	0.62	0.78	0.37	-7.18	4.79	1.01	0.09	-0.26	0.03	0.38	2.72	2.38	1.38	-0.16	0.16	0.61	0.85	0.56	0.70	1.22	1.62	1.28
증평군									0.10	3.22	3.06	2.14	1.29	-0.17	0.25	0.46	0.28	0.68	0.90	1.57	1.42	1.40
진천군	-0.04	0.66	1.13	-7.67	3.76	0.03	0.39	-0.02	0.81	4.05	6.31	12.34	3.58	-0.11	0.46	1.30	0.78	1.61	1.16	1.99	1.81	1.90
괴산군	0.49	1.06	0.97	-7.85	8.10	2.50	0.56	-0.07	1.25	0.62	2.22	2.18	1.37	-0.05	0.24	0.78	0.68	0.66	0.46	1.09	2.08	1.87
음성군	0.75	1.57	0.95	-8.64	5.21	0.86	0.49	0.08	0.56	3.22	6.23	12.12	2.01	-0.51	0.57	1.16	1.65	1.72	1.30	2.35	2.23	2.69
중원군																						
제천군																						
단양군	0.23	0.93	0.21	-8.12	2.96	0.11	0.31	0.38	0.58	0.34	2.69	2.13	1.27	-0.53	0.15	0.46	0.91	0.75	0.60	1.54	1.90	2.31
충청남도	-0.27	1.08	1.13	-7.11	3.18	1.18	0.36	2.48	4.81	11.65	8.32	5.55	2.03	-0.12	0.26	1.16	0.76	0.88	0.78	1.39	1.51	1.90
천안시	0.34	2.56	1.85	-6.50	2.13	0.06	0.20	4.90	8.28	17.82	7.28	2.86	2.23	-0.06	-0.06	0.80	0.59	0.54	0.46	1.29	1.51	1.88
동남구														-0.33	-0.18	0.83	0.75	0.53	0.36	0.91	1.75	1.79
서북구														0.17	0.06	0.77	0.47	0.54	0.54	1.57	1.33	1.94
대천시																						
공주시	-0.91	0.54	1.60	-8.12	4.03	0.95	-0.07	2.05	6.60	9.15	17.73	9.52	1.13	-1.58	-0.44	0.73	0.89	2.16	0.79	1.57	2.44	2.92
온양시																						
보령시	-1.02	1.06	1.03	-7.46	4.03	1.77	1.19	4.04	2.41	6.37	6.13	5.47	1.33	-1.67	0.20	1.57	0.49	0.67	0.51	1.51	1.20	1.58
아산시	-0.05	3.83	1.42	-8.21	2.88	1.22	0.27	4.76	8.73	17.60	9.81	5.70	2.09	0.17	0.81	1.57	0.89	0.62	0.66	1.40	1.35	2.21
서산시	-1.56	-0.37	0.91	-8.60	3.29	1.28	0.11	0.96	2.39	8.92	4.28	3.97	1.90	-0.18	0.82	0.96	0.66	1.41	1.17	1.46	1.83	1.80
논산시		0.76	1.38	-7.46	2.81	1.50	0.68	0.74	4.65	4.09	7.55	1.36	0.34	-1.07	-1.00	0.93	1.11	1.35	0.78	1.00	1.49	2.00
계룡시									2.09	7.37	7.57	3.21	0.08	-2.37	-0.34	-0.17	0.20	0.29	0.25	0.93	1.00	1.97
당진시																	0.84	1.11	1.51	2.07	1.69	1.70
금산군	0.02	1.31	1.24	-6.17	3.56	2.37	0.91	0.36	1.75	5.48	7.60	3.22	0.64	-1.51	-1.54	0.73	1.00	0.70	0.65	1.00	1.33	1.40
연기군	-0.37	0.53	0.53	-7.88	3.23	0.58	-0.13	2.42	11.59	23.33	27.71	10.38	0.87	-3.76	-1.29	0.68	1.08					

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
공주군						9.40	9.20	3.40	16.10	24.30	22.00	11.70	6.56	14.06	18.07	1.99	0.89	-0.32	-6.30	-0.81
논산군						12.05	3.86	4.30	15.80	20.70	19.40	25.40	6.82	11.27	32.33	15.59	11.59	0.73	-7.11	-0.57
부여군						11.16	1.83	3.40	14.70	9.70	14.00	6.90	7.06	9.63	19.91	11.40	3.90	-2.95	-6.66	0.04
서천군	26.26	22.77	52.88	30.80	9.42	11.03	6.41	4.40	8.70	11.20	11.30	9.90	23.85	23.76	27.89	11.23	7.34	0.36	-7.68	-1.73
보령군						10.73	6.92	7.30	9.30	12.50	15.90	7.60	9.19	11.92	17.34	9.64	7.16	0.30	-7.43	-0.83
청양군						11.06	2.40	6.70	8.90	11.70	10.50	11.30	7.35	20.82	14.27	3.38	4.71	0.31	-6.94	-0.77
홍성군						7.21	5.80	5.90	9.80	13.30	14.50	17.30	8.48	10.45	61.90	10.02	1.33	1.06	-6.14	-0.63
예산군						8.65	3.98	6.90	13.50	8.40	13.50	10.30	11.58	21.26	43.11	3.48	3.94	0.41	-6.79	-0.48
서산군						6.80	6.71	4.80	6.40	8.20	9.60	16.50	6.84	22.58	30.30	17.29	8.23	-0.97	-7.98	-1.27
태안군															27.20	14.87	-2.96	-1.21	-7.66	-1.03
당진군						7.36	5.39	3.40	4.90	5.90	9.40	11.20	15.40	21.94	22.08	8.08	11.44	2.52	-5.20	0.30
아산군						9.47	0.54	-0.40	12.70	22.90	18.10	9.70	16.33	25.03	16.76	23.61	8.56	8.85	-5.33	0.81
천안군						7.12	4.98	2.40	21.40	23.90	20.00	10.90	9.94	13.34	9.07	11.62	12.23	-0.42	-6.21	0.04
전라북도						11.88	7.11	4.00	7.10	8.70	4.00	4.30	15.12	27.07	29.68	10.84	9.40	1.64	-5.94	-0.60
전주시	19.99	16.17	25.24	57.40	16.34	19.67	7.31	6.90	5.20	8.30	3.30	5.80	15.37	25.78	32.84	16.61	11.10	1.94	-5.72	-1.05
완산구																16.68	11.76	2.21	-5.97	-1.36
덕진구																16.51	10.24	1.59	-5.49	-0.75
군산시					15.68	24.59	3.41	2.50	7.60	9.40	6.40	3.40	29.15	41.50	34.28	10.00	17.48	1.98	-7.49	-0.63
이리시	20.33	22.41	36.09	68.91	6.21	3.83	3.79	1.70	9.70	9.10	7.60	6.80	11.60	24.91	29.87	15.80	15.84	2.75	-8.09	-0.26
익산시																				
정주시								2.80	13.20	9.50	3.00	3.90	9.50	30.39	17.61	8.12	9.79	1.34	-2.97	-0.76
정읍시																				
남원시								13.40	6.30	12.70	3.60	5.50	3.09	11.96	13.78	12.99	10.23	1.77	-4.10	0.26

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
공주군																						
논산군	-0.65																					
부여군	0.12	0.57	1.15	-6.80	3.97	1.60	0.39	0.40	0.79	4.34	3.76	2.06	1.03	-0.81	0.29	0.46	0.57	0.83	0.48	1.00	1.35	1.75
서천군	-0.11	0.18	0.24	-4.81	3.23	2.34	-0.09	0.23	0.42	1.60	5.29	1.36	1.53	-0.76	0.05	0.40	0.42	0.60	0.70	0.94	1.17	1.53
보령군																						
청양군	-0.38	0.90	1.14	-6.75	2.51	0.48	-0.10	0.14	0.77	8.84	5.94	7.27	2.38	-1.22	0.25	0.57	0.81	0.86	0.48	0.56	1.21	1.70
홍성군	-0.19	-0.04	1.31	-6.62	3.00	1.81	0.21	1.09	1.71	9.72	4.32	16.85	3.77	1.51	0.25	1.56	0.94	1.17	1.00	1.31	1.54	1.55
예산군	-0.08	0.35	0.60	-5.86	3.35	0.97	-0.04	0.22	0.72	9.68	3.61	17.06	3.54	0.60	0.37	1.00	0.67	0.97	0.74	1.08	1.40	1.73
서산군																						
태안군	-0.36	-0.24	0.66	-7.03	4.17	1.43	0.04	3.42	1.54	8.11	5.86	5.35	3.34	-1.83	-0.23	1.50	0.89	0.88	0.63	1.08	0.71	1.68
당진군	1.14	0.12	0.03	-6.26	4.06	2.11	1.21	1.34	2.29	11.04	5.88	4.88	3.34	5.63	2.58	2.66						
아산군																						
천안군																						
전라북도	0.48	1.13	0.57	-5.60	2.17	1.13	-0.13	0.64	0.96	0.70	1.38	1.29	1.21	2.58	-0.53	0.66	0.77	1.43	1.04	1.58	2.31	2.15
전주시	0.27	0.92	0.62	-7.95	1.81	0.38	-0.05	1.32	2.30	1.22	1.77	1.82	1.98	-0.02	0.01	0.67	0.97	1.64	1.26	1.86	3.28	2.81
완산구	0.27	0.92	0.87	-8.49	1.28	0.24	-0.33	1.14	2.61	0.66	2.00	1.69	2.02	-0.02	0.02	0.85	1.34	1.92	1.26	1.89	3.82	2.96
덕진구	0.27	0.92	0.40	-7.48	2.32	0.53	0.22	1.49	1.99	1.77	1.52	1.96	1.93	-0.01	0.00	0.46	0.52	1.30	1.26	1.82	2.63	2.64
군산시	-0.60	1.10	0.61	-5.27	1.51	0.45	-0.31	-0.11	-0.03	0.35	0.42	0.60	1.38	15.21	-2.66	1.02	0.76	1.43	1.07	1.47	1.89	1.26
이리시																						
익산시	1.40	1.74	0.29	-6.72	2.08	1.09	-0.39	0.33	0.33	0.68	0.83	1.04	0.65	-0.02	-0.35	0.58	0.56	1.98	0.89	1.37	1.84	2.01
정주시																						
정읍시	0.42	1.04	0.81	-5.56	2.14	1.29	-0.36	-0.23	-0.04	0.16	0.51	1.36	0.50	-0.01	0.01	0.41	0.30	1.17	1.01	1.48	2.31	2.01
남원시	1.06	1.05	0.48	-3.74	4.63	2.19	0.25	0.33	-0.20	-0.11	0.04	-0.31	-0.11	-0.95	0.02	0.23	0.29	0.54	0.74	1.43	1.77	1.85

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
김제시															28.71	11.60	3.84	-0.50	-4.97	-0.06
완주군						6.14	6.84	6.30	6.20	11.10	5.70	5.90	14.77	36.27	40.29	9.74	7.26	1.96	-6.32	0.00
진안군						3.59	4.34	3.40	5.10	7.10	3.60	4.70	7.07	11.51	21.24	8.89	4.09	1.89	-1.61	0.15
무주군						4.91	4.71	3.90	5.20	11.60	4.50	5.20	3.84	16.77	16.69	7.82	4.35	1.92	-2.79	1.41
장수군						2.89	10.69	2.10	5.50	7.10	2.70	2.60	5.43	12.32	22.91	4.51	3.77	0.09	-6.13	0.87
임실군						6.44	5.99	2.10	1.60	7.10	3.30	4.60	4.59	17.93	11.67	6.99	3.92	-0.01	-4.20	-0.74
남원군						15.81	18.18	1.80	6.20	7.00	2.30	5.30	6.17	11.79	21.63	3.52	0.58	-0.06	-6.05	-1.19
순창군						7.76	29.35	5.70	3.20	6.70	1.30	3.10	2.21	10.94	17.96	3.57	1.16	-0.58	-4.13	-0.90
정읍군	19.37	21.51	29.12	36.63	6.01	6.12	8.59	3.50	8.40	6.90	3.00	3.40	9.13	27.96	20.18	4.62	2.63	-0.19	-4.74	-0.59
고창군	23.40	15.43	26.30	27.39	10.24	11.46	2.27	2.60	7.30	7.10	2.70	2.20	10.18	23.64	21.81	-4.44	0.66	-1.86	-4.49	-1.88
부안군						17.98	1.84	4.10	8.90	8.00	1.70	3.30	10.70	19.90	38.64	6.94	3.07	1.14	-4.88	-0.25
김제군						12.40	0.36	1.60	9.40	8.10	3.00	3.50	12.59	21.56	24.40	7.56				
옥구군						11.93	3.47	1.40	8.50	10.90	6.80	3.90	21.70	40.32	26.00	7.88				
익산군						13.19	1.12	1.60	8.60	10.20	7.50	5.30	19.57	13.12	19.02	6.45				
전라남도						19.13	13.87	6.50	9.00	3.10	2.80	5.10	13.60	32.54	38.38	9.54	4.50	-0.12	-5.53	-0.54
목포시	19.41	29.92	47.20	23.59	34.16	34.45	17.53	7.70	6.50	3.10	0.60	0.50	16.16	31.10	47.32	18.96	5.48	-0.23	-2.49	0.14
여수시					32.66	29.08	13.48	6.90	8.70	2.40	2.70	0.70	13.28	20.80	53.00	5.99	3.11	-1.60	-5.87	-0.81
순천시	27.98	43.84	21.55	10.22	26.55	28.91	10.95	6.90	8.40	2.90	3.40	9.40	14.76	78.70	52.92	19.20	4.51	-0.83	-7.78	-0.93
여천시												7.20	16.20	42.11	86.92	12.88	2.21	0.44	-3.69	-0.64
나주시								7.80	11.70	2.40	3.70	5.10	10.48	29.37	10.10	15.84	11.23	0.26	-7.22	-0.78
동광양시															23.68	16.76	13.26	2.07	-4.94	-0.94
광양시																				
담양군						14.09	11.51	7.10	9.20	3.40	4.90	13.60	7.21	18.82	12.04	3.54	8.87	0.49	-3.86	-0.08

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
김제시	0.13	0.51	0.27	-2.45	2.73	2.32	-0.23	-0.06	0.09	0.34	1.05	0.31	0.62	0.85	0.04	0.51	0.41	0.76	0.80	1.56	1.58	1.88
완주군	1.55	1.61	0.93	-1.87	2.26	1.76	0.30	1.45	3.11	1.31	3.15	3.76	1.69	-0.15	0.06	0.52	1.38	2.31	1.12	1.82	2.52	3.07
진안군	0.94	0.85	0.75	-3.61	2.52	2.39	-0.18	0.65	0.87	1.20	0.76	0.88	0.54	-0.18	0.01	0.17	0.24	0.65	0.75	1.61	1.40	1.59
무주군	0.52	1.72	0.28	-2.23	1.04	1.14	-0.15	1.05	1.04	1.42	14.77	5.18	1.42	-0.06	0.01	0.15	0.57	0.64	0.69	1.11	1.69	1.55
장수군	0.22	1.83	0.24	-3.05	2.86	2.99	0.28	0.52	0.82	0.96	1.60	1.34	0.93	-0.13	0.04	0.31	0.19	0.37	0.69	1.33	1.55	1.60
임실군	0.31	0.41	0.79	-1.36	2.95	2.39	0.18	0.43	0.13	0.13	-0.01	0.63	0.37	-0.23	0.00	0.35	0.71	0.63	0.82	1.38	1.87	2.11
남원군																						
순창군	0.20	0.40	0.40	-4.38	2.13	1.63	-0.02	0.78	0.17	0.12	0.43	0.45	0.30	-0.01	0.03	0.24	0.37	0.59	0.62	1.56	1.89	2.08
정읍군																						
고창군	0.98	0.67	0.49	-3.13	3.05	1.91	-0.03	0.35	-0.19	0.13	0.15	0.19	0.60	-0.04	0.03	0.35	0.57	1.03	1.19	1.35	1.87	1.96
부안군	0.88	1.66	0.97	-2.93	3.42	3.45	0.22	1.45	0.52	0.34	1.41	0.49	1.67	2.18	0.02	1.54	1.61	1.17	0.99	1.49	2.16	2.29
김제군																						
옥구군																						
익산군																						
전라남도	0.20	0.83	0.69	-6.96	4.50	1.94	0.35	0.95	0.50	0.93	2.45	1.91	1.31	0.26	0.35	1.13	0.95	1.35	0.96	1.80	2.80	2.60
목포시	0.51	0.98	0.64	-7.52	3.93	0.38	0.43	1.55	-0.38	0.26	0.41	0.27	0.08	-0.26	0.05	0.55	0.15	0.84	0.80	1.20	1.24	1.01
여수시	0.44	0.10	0.63	-10.74	3.99	1.63	0.23	0.95	1.21	1.07	0.81	1.01	3.13	3.65	1.08	2.50	2.21	2.48	1.29	1.65	3.25	3.59
순천시	0.16	0.94	0.27	-8.73	1.73	0.63	-0.21	0.74	0.71	1.40	0.05	1.03	0.90	-0.22	0.37	1.15	0.91	1.69	1.02	1.49	2.55	2.55
여천시	-0.28	0.38	0.24																			
나주시	0.78	0.86	0.73	-5.59	3.88	2.52	-0.02	-0.14	-0.21	0.15	11.22	9.87	2.03	1.25	0.32	0.59	0.54	1.23	1.01	4.46	5.33	3.07
동광양시																						
광양시	-1.06	0.28	0.47	-13.02	2.70	0.72	-0.22	2.20	0.80	0.91	2.79	1.44	0.92	-0.07	0.60	1.96	1.87	1.79	1.31	2.40	2.61	2.61
담양군	1.50	1.95	0.52	-5.56	4.85	1.36	0.61	0.94	0.25	0.20	3.10	1.81	1.36	-0.77	0.12	0.64	0.46	0.95	1.00	1.48	3.17	3.13

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94	
곡성군						13.52	11.98	7.10	8.70	2.40	6.70	8.70	8.67	28.18	14.73	3.20	0.77	-1.00	-6.89	-0.18	
구례군						15.25	11.18	7.00	8.10	3.70	5.30	6.90	9.97	27.46	11.65	-1.08	3.47	1.09	-1.98	-0.12	
광양군						10.23	14.86	20.80	15.40	3.30	2.80	6.40	9.69	18.97	19.08	4.01	8.54	1.15	-5.58	-1.45	
여천군						26.77	14.27	6.90	8.40	2.50	1.60	4.50	14.99	35.67	48.84	11.61	5.34	-0.29	-6.45	-2.78	
승주군						16.66	9.34	6.60	8.60	3.30	2.70	3.60	12.46	29.59	13.53	12.69	10.17	0.79	-5.44	0.19	
고흥군						9.29	8.64	4.70	7.30	4.10	0.70	2.90	9.91	13.73	7.09	10.30	3.85	0.25	-6.27	-0.27	
보성군	30.15	20.52	17.62	14.67	18.36	9.87	9.88	4.00	11.20	3.60	2.30	5.00	11.01	17.95	6.62	4.46	4.43	0.87	-3.40	0.91	
화순군						14.88	11.19	9.00	9.50	3.50	1.60	10.40	8.33	19.38	13.93	7.38	3.02	0.38	-5.41	-0.18	
장흥군						11.17	9.91	3.80	9.20	3.90	1.40	6.10	9.72	14.51	16.46	1.36	-1.68	-0.09	-5.10	-0.64	
강진군						11.06	10.55	3.60	8.80	3.30	4.30	6.00	11.41	14.91	9.28	6.95	5.07	1.23	-6.60	-0.71	
해남군						12.12	9.01	3.90	9.70	3.20	1.80	7.60	13.07	17.21	21.63	10.17	5.38	-0.23	-7.39	-1.88	
영암군						12.48	7.66	6.30	5.40	3.10	4.10	5.30	23.05	32.15	31.79	6.67	9.09	-0.16	-7.32	-1.01	
무안군						19.67	8.11	6.50	7.30	3.10	4.20	5.40	9.82	24.58	8.22	-2.61	0.22	-1.19	-4.74	1.32	
나주군						16.07	16.93	8.90	8.80	2.70	5.00	6.80	11.09	15.63	14.39	7.17	0.06	-2.61	-6.09	0.36	
함평군	29.53	61.65	12.90	9.64	14.17	13.60	11.46	6.60	7.10	3.70	4.00	6.30	6.96	15.08	23.18	10.08	1.37	-1.58	-6.09	-1.05	
영광군						11.49	12.43	5.90	6.80	3.50	4.60	4.70	9.79	31.40	16.27	4.34	1.10	0.55	-5.28	-0.43	
장성군						10.32	6.44	7.80	8.20	3.90	4.40	6.20	15.85	28.98	11.62	11.78	2.26	1.51	-5.59	-0.07	
완도군						13.84	13.15	7.70	7.80	3.30	0.30	2.70	6.50	20.33	16.52	3.28	2.49	2.37	-6.44	-1.42	
진도군						8.85	7.77	2.90	4.60	3.10	2.00	5.40	6.59	26.55	18.25	4.18	-2.22	-1.84	-7.21	-0.87	
신안군						4.12	6.47	4.40	3.50	3.10	1.80	2.00	8.78	29.46	15.22	3.34	1.37	-4.45	-5.19	-0.11	
경상북도						8.06	4.31	2.90	12.90	9.20	4.10	6.30	16.65	22.64	19.80	13.32	9.11	-0.26	-6.57	0.63	
포항시			32.36	126.67	8.76	3.39	3.17	2.70	14.60	10.00	4.50	8.10	31.70	21.15	19.36	18.91	12.83	-2.89	-8.41	0.07	
남구																					

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
곡성군	0.88	0.45	0.97	-3.75	4.25	1.34	0.44	1.39	1.30	1.31	1.09	0.88	0.44	-1.05	0.09	0.49	0.49	0.84	0.83	1.25	2.76	2.97
구례군	0.70	0.67	1.11	-8.14	4.20	1.02	-0.02	0.17	0.32	0.09	0.65	1.31	0.61	-1.00	0.21	0.77	1.11	0.99	0.66	1.31	5.11	2.86
광양군																						
여천군	0.38	0.98	1.43																			
승주군																						
고흥군	0.56	1.35	1.28	-3.22	5.08	3.11	1.16	0.48	0.05	0.28	0.44	0.22	0.36	-1.06	-0.16	0.77	1.41	0.79	0.72	1.11	2.42	2.66
보성군	1.50	0.71	0.83	-3.50	3.30	1.94	0.05	0.44	0.40	0.35	0.54	0.69	0.80	-1.00	0.04	0.49	0.86	0.78	0.92	1.23	2.38	2.17
화순군	0.82	1.47	1.15	-5.36	4.18	3.00	1.16	0.83	1.38	0.48	1.14	1.59	1.11	-1.01	0.05	0.60	0.47	0.89	0.79	1.54	2.76	2.85
장흥군	-0.74	0.49	1.22	0.69	7.43	2.85	0.19	0.59	-0.25	0.25	0.50	0.51	0.53	-0.16	0.11	0.96	0.68	0.91	0.97	1.88	2.00	2.20
강진군	0.06	0.85	0.55	-2.51	3.59	2.54	0.72	0.30	0.39	0.29	0.38	0.36	0.40	-0.31	0.07	0.78	0.50	0.92	0.83	1.63	1.93	2.26
해남군	-0.40	1.19	0.65	-2.96	3.60	1.81	-0.24	0.04	0.67	4.54	4.71	3.00	0.92	-0.30	0.20	0.78	1.03	1.13	0.95	1.29	1.80	2.30
영암군	-0.53	0.64	1.10	-5.58	4.44	2.25	0.74	0.16	-0.15	1.62	3.77	1.38	1.07	-0.91	0.17	1.01	0.45	1.21	0.64	1.27	2.06	1.72
무안군	-0.39	1.10	1.28	-0.05	24.80	8.48	2.30	3.55	0.57	1.06	8.29	4.56	2.92	0.66	0.40	0.53	0.28	1.08	0.69	1.30	2.31	2.40
나주군																						
함평군	0.35	0.96	0.86	-1.69	3.73	2.64	1.21	1.08	1.01	0.49	0.49	0.99	0.52	-0.18	0.11	0.68	0.32	0.69	0.55	1.62	2.29	2.01
영광군	-0.09	1.23	0.74	-4.02	3.93	1.36	-0.44	0.92	-0.57	0.22	0.33	0.19	0.13	-0.97	0.07	0.54	0.64	0.65	0.67	1.62	2.43	1.89
장성군	1.00	1.21	0.89	-7.01	3.82	2.51	0.41	0.43	0.29	0.27	3.49	0.56	1.10	-0.50	0.10	0.86	0.68	0.90	0.65	1.89	3.64	2.81
완도군	-0.07	0.19	0.81	-3.54	3.18	2.39	0.83	0.27	0.73	0.93	0.63	0.91	1.13	-1.00	-0.14	0.77	0.99	0.93	0.74	1.76	2.30	1.95
진도군	-0.26	1.34	0.51	-4.23	4.56	1.86	-0.06	0.13	0.39	0.41	2.49	1.22	0.10	-1.06	-0.16	0.49	0.42	0.63	0.61	1.47	2.50	2.74
신안군	0.37	-0.06	0.12	-2.44	6.44	4.08	0.93	1.48	0.97	0.91	1.01	2.31	1.67	-0.16	0.78	2.30	0.89	1.12	1.35	1.97	2.88	2.90
경상북도	0.72	1.25	0.38	-10.76	2.73	0.72	0.51	2.06	0.15	2.11	2.19	2.52	1.68	-0.13	0.48	1.14	1.11	1.40	1.49	2.42	2.65	2.54
포항시	0.10	1.22	0.00	-12.99	2.16	0.69	0.50	1.68	0.10	3.54	1.48	2.12	1.51	0.10	0.78	1.49	1.22	1.65	1.61	2.12	2.32	2.33
남구	0.10	1.64	-0.09	-13.31	2.46	0.46	0.59	1.90	0.10	2.18	1.23	2.69	1.06	0.32	0.55	1.39	1.20	1.45	1.62	2.02	2.19	2.02

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
북구																				
경주시			16.06	33.82	10.72	8.60	5.48	3.30	12.50	8.70	3.50	7.40	11.81	41.86	23.98	11.10	5.04	3.15	-4.98	1.44
김천시	20.81	22.82	29.90	29.51	7.96	12.77	5.13	3.60	12.20	9.40	5.50	4.60	6.83	9.22	32.91	17.17	8.84	-0.87	-6.79	3.03
안동시	23.57	24.28	16.76	35.89	34.20	37.60	7.46	3.70	13.70	7.90	4.10	4.60	15.97	12.75	19.37	13.77	11.10	1.94	-5.72	-1.05
구미시					24.89	-11.64	0.61	1.60	13.70	10.00	4.60	7.60	30.23	23.12	21.77	14.10	11.76	2.21	-5.97	-1.36
영주시						8.95	3.68	1.30	9.50	7.90	5.10	3.40	23.02	31.29	20.22	13.81	7.81	0.36	-6.40	-0.80
영천시								3.50	12.90	8.80	4.00	7.20	5.96	21.22	18.38	18.81	8.11	0.12	-6.44	0.01
상주시												5.10	7.91	18.88	21.68	12.89	8.69	-0.63	-4.55	-0.13
점촌시												9.40	11.84	24.35	15.89	13.23	3.58	-0.57	-5.79	-0.06
문경시																				
경산시															14.11	14.17	10.31	-0.04	-6.36	0.12
달성군						5.06	10.34	4.30	12.00	10.80	3.10	5.70	69.21	33.75	19.21	16.13	15.78	-0.34	-7.78	1.87
군위군						0.99	2.49	3.10	12.90	7.40	4.10	5.60	5.23	12.92	18.51	16.59	6.26	0.18	-5.62	0.60
의성군						3.72	2.07	-0.60	11.80	9.70	3.90	6.10	9.12	14.30	14.93	12.59	7.19	0.69	-5.66	0.28
안동군						2.39	4.80	3.40	14.20	9.70	3.50	3.90	7.54	17.66	17.91	1.07	2.04	0.78	-4.63	-1.16
청송군	37.86	17.11	11.22	17.92	21.77	5.12	5.14	3.10	12.90	7.90	4.60	8.60	4.94	11.71	14.47	-4.23	-0.17	-0.63	-6.67	0.88
영양군						2.60	6.17	3.00	14.20	10.70	4.80	7.70	4.18	13.00	5.08	-1.17	1.56	-1.46	-5.26	-0.26
영덕군						5.68	1.96	2.10	14.70	9.00	4.10	8.50	6.04	9.46	12.82	2.30	4.00	1.15	-6.29	1.91
영일군						9.08	3.15	2.30	12.30	8.60	3.50	8.50	15.50	17.10	21.31	9.89	6.99	1.33	-6.24	2.25
경주군						6.43	4.07	2.30	12.40	7.90	3.30	7.20	8.27	36.98	12.04	13.22	9.30	1.59	-7.25	2.09
영천군						11.86	3.21	3.30	11.70	7.50	3.10	7.00	4.44	20.56	19.87	12.33	8.47	1.65	-7.21	-1.02
경산군						7.89	5.61	2.80	10.00	9.10	4.70	7.10	8.27	32.08	11.59	29.32	9.48	0.09	-5.61	-0.25
청도군						6.71	3.68	3.30	12.50	8.40	3.60	8.30	3.40	33.39	8.78	9.26	12.54	4.93	-5.91	1.69

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
북구	0.09	0.74	0.10	-12.62	1.79	0.95	0.39	1.41	0.11	5.15	1.81	1.39	2.10	-0.14	1.01	1.59	1.24	1.85	1.59	2.21	2.43	2.61
경주시	1.14	1.94	0.78	-12.22	1.87	0.48	0.45	1.81	0.14	1.50	2.26	4.69	2.36	-0.78	0.55	1.30	1.14	1.32	1.47	2.37	2.78	2.14
김천시	1.69	1.09	0.46	-7.90	3.21	0.61	0.73	1.56	-0.32	4.26	5.69	8.03	2.28	-0.44	0.41	0.89	0.95	1.19	1.07	1.93	2.72	2.11
안동시	0.27	0.92	0.62	-7.95	1.81	0.38	-0.05	1.32	2.30	1.22	1.77	1.82	1.98	-0.02	0.92	1.06	1.77	2.04	2.12	3.47	3.17	3.14
구미시	0.27	0.92	0.87	-8.49	1.28	0.24	-0.33	1.14	2.61	0.66	2.00	1.69	2.02	-0.02	0.44	1.01	1.21	1.46	1.47	2.26	2.41	2.44
영주시	-0.64	0.74	0.05	-11.70	2.55	0.34	0.48	0.82	-0.68	0.99	0.40	0.57	0.42	-0.36	0.38	0.91	0.81	1.05	1.06	2.15	2.52	2.34
영천시	1.41	1.77	0.02	-11.55	2.41	0.67	0.50	1.90	0.22	1.74	1.83	2.07	1.59	-0.09	0.40	1.01	1.04	1.51	1.92	3.35	3.10	3.26
상주시	2.67	2.03	0.66	-7.51	3.31	0.43	0.15	0.91	-0.09	0.92	2.07	1.71	1.49	-0.11	0.55	0.84	0.84	1.05	1.22	2.14	2.35	2.09
점촌시																						
문경시	-0.12	0.49	0.69	-11.47	1.45	0.69	0.10	1.06	-0.75	0.66	0.95	1.17	1.25	-0.22	0.26	0.78	0.85	1.22	1.09	2.61	2.66	2.62
경산시	1.61	2.09	0.25	-11.15	2.50	0.41	0.59	2.00	0.51	1.47	3.17	1.64	2.38	-0.28	0.01	1.51	1.16	1.32	1.27	2.77	3.03	3.58
달성군																						
군위군	0.20	0.45	0.60	-8.99	2.58	0.70	1.08	3.15	0.36	1.56	2.80	1.27	0.83	-0.06	0.72	0.96	0.88	0.94	1.01	2.08	2.35	2.52
의성군	0.26	0.12	0.45	-8.93	2.40	0.75	0.47	1.33	-0.49	1.14	0.30	0.94	0.56	-0.76	0.41	0.86	0.73	0.88	1.12	2.18	2.40	2.30
안동군																						
청송군	-0.82	1.45	0.55	-8.84	3.39	0.71	0.58	2.94	-1.12	0.92	0.66	0.82	0.72	-0.91	0.54	0.86	0.70	0.85	0.83	2.10	2.44	2.35
영양군	-0.16	0.73	0.69	-6.19	3.71	0.67	0.86	2.23	-1.41	0.24	0.18	0.18	0.26	-0.28	0.71	0.82	0.72	0.71	0.77	2.57	2.01	2.14
영덕군	1.53	1.51	0.87	-9.83	2.49	0.81	1.41	2.30	0.04	1.30	3.37	1.76	0.38	-1.06	0.41	0.88	0.77	0.96	1.74	2.15	3.17	3.44
영일군																						
경주군																						
영천군																						
경산군																						
청도군	0.47	0.59	1.10	-10.16	3.62	0.70	0.36	1.93	0.59	2.30	2.49	2.47	1.54	-0.19	0.39	0.90	0.97	1.16	1.68	2.19	1.86	2.17

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
고령군						6.57	19.69	10.50	16.10	12.80	4.70	5.30	6.14	14.25	20.20	15.47	12.57	-0.50	-6.59	-0.90
성주군						8.11	4.37	5.30	13.20	8.00	3.70	5.90	5.06	24.62	27.23	14.09	5.32	0.35	-7.04	-0.74
칠곡군						5.57	6.02	4.80	10.90	11.50	4.10	6.20	11.54	14.07	34.82	17.15	9.97	0.75	-4.75	1.44
금릉군						7.25	3.39	3.00	12.70	8.20	3.70	5.80	9.15	11.17	14.01	10.42	3.87	0.33	-5.78	1.56
선산군						5.39	3.68	2.90	11.50	8.20	2.90	5.50	7.99	10.37	20.47	7.25	3.52	1.30	-7.05	0.28
상주군						0.65	3.57	3.20	15.40	10.00	4.10	4.00	6.66	10.62	20.69	0.34	0.61	0.01	-6.25	0.44
문경군	27.49	21.18	39.26	11.04	8.87	5.74	2.51	3.20	14.20	11.10	4.40	4.00	6.08	16.26	15.86	5.68	1.66	0.07	-6.50	-0.52
예천군						5.38	3.29	0.70	13.50	7.70	4.70	3.70	4.42	11.91	9.42	6.82	4.03	-5.23	-5.32	-1.24
영풍군						4.86	3.25	2.60	12.70	11.40	3.20	4.00	6.45	14.87	12.48	4.43	-3.14	-0.66	-9.86	0.39
봉화군						6.11	2.52	0.30	12.60	8.30	4.10	7.50	10.49	17.90	5.12	0.29	-0.08	-0.93	-6.00	-0.86
울진군						6.57	5.28	2.70	12.20	11.90	4.60	7.20	6.67	9.50	17.50	11.54	5.09	0.54	-7.38	-2.93
울릉군													6.89	28.35	31.99	6.16	2.76	1.32	-4.82	-0.25
경상남도						11.41	9.10	4.70	12.70	9.60	5.70	4.70	48.25	28.72	17.25	12.80	14.47	0.18	-6.59	-0.64
창원시						6.29	16.11	7.20	13.80	12.40	3.10	6.70	85.62	20.02	18.35	14.90	20.53	0.34	-6.66	-1.39
의창구																				
성산구																				
마산시					21.01	15.83	10.95	2.00	4.00	4.90	5.40	4.50	47.16	23.18	19.41	12.16	14.35	1.92	-7.19	-1.12
마산합포구																				
마산회원구																				
진해구																				
진해시					17.14	14.19	11.83	1.90	7.00	4.50	6.10	2.90	44.88	20.47	14.54	9.85	14.78	0.98	-6.54	-0.43
진주시	29.98	36.76	45.22	74.03	8.14	20.13	10.94	3.90	12.80	9.90	8.80	3.70	39.06	19.27	18.08	16.07	20.13	-0.06	-6.62	-1.01
충무시					13.44	10.17	11.24	2.30	8.80	12.80	8.40	4.30	28.89	28.53	18.87	12.46	9.43	-0.45	-5.87	0.50

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
고령군	1.50	1.47	-0.07	-11.14	1.58	0.32	0.47	2.19	-0.54	2.87	2.44	1.78	1.67	-0.99	0.38	0.91	0.98	0.99	1.23	2.52	3.09	2.34
성주군	0.45	1.60	1.20	-10.20	2.34	1.18	0.38	2.10	-0.45	2.18	2.56	1.84	1.36	-0.41	0.19	0.94	0.99	1.39	1.60	2.75	3.12	2.03
칠곡군	1.83	2.16	0.64	-9.94	4.76	1.48	0.49	1.66	0.19	2.27	2.33	4.54	3.31	-0.12	0.38	1.01	1.02	1.65	1.59	2.25	2.44	2.38
금릉군																						
선산군																						
상주군																						
문경군																						
예천군	-0.71	1.56	0.15	-5.82	3.65	1.20	0.31	1.94	-0.20	0.64	0.92	0.66	0.62	1.73	0.58	0.99	1.55	1.84	3.08	4.17	4.56	3.47
영풍군																						
봉화군	-0.27	0.06	0.80	-7.77	5.90	1.46	1.09	3.26	-0.38	0.65	1.10	2.79	0.48	-1.01	0.78	0.89	0.74	0.73	1.33	1.85	2.27	2.51
울진군	0.47	0.41	0.04	-10.18	2.73	1.28	0.35	1.55	0.46	1.54	0.99	0.61	0.51	-0.41	0.07	0.72	0.76	0.96	1.39	2.06	2.03	2.57
울릉군	-0.84	0.59	0.39	-9.62	1.27	1.16	0.50	1.49	0.66	2.75	1.36	1.87	2.77	2.25	0.81	1.18	0.77	1.11	1.48	2.09	2.50	3.62
경상남도	0.56	0.98	0.26	-14.12	2.21	1.15	0.94	2.22	1.38	3.09	2.81	2.56	2.22	0.11	0.44	1.29	1.63	1.67	1.49	1.97	2.23	2.36
창원시	1.49	2.45	0.33	-15.03	2.59	1.34	1.06	2.62	0.73	2.35	1.42	1.48	3.19	-0.09	0.45	1.18	1.91	1.66	1.64	1.94	2.11	2.42
의창구																	2.35	2.00	2.00	2.51	2.52	3.28
성산구																	2.42	1.78	1.76	1.44	1.88	1.83
마산시	0.79	0.34	-0.10	-13.77	1.48	1.10	0.80	2.24	1.57	2.05	1.36	0.92	0.68	-0.56	0.01							
마산합포구																0.97	1.09	0.96	1.40	1.92	1.91	2.35
마산회원구																0.83	1.02	1.47	1.27	1.72	2.18	2.42
진해구																1.37	1.96	1.79	1.42	1.97	1.95	2.01
진해시	1.36	0.45	0.52	-14.40	1.56	0.74	0.83	1.53	1.11	6.00	4.76	2.93	2.20	-0.12	0.63							
진주시	0.33	1.34	0.23	-14.42	2.04	1.30	1.20	1.83	1.31	2.65	4.14	3.74	2.59	-0.07	0.11	1.13	0.77	1.43	1.38	2.23	2.51	2.75
충무시																						

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
통영시																				
삼천포시					10.58	7.10	6.31	1.30	5.70	4.00	5.60	2.90	71.64	27.05	11.73	9.83	14.41	0.46	-6.01	-0.86
사천시																				
김해시								3.70	10.90	9.10	6.70	6.90	96.78	31.62	15.02	4.95	14.45	-0.88	-7.66	-0.94
밀양시															19.28	9.28	6.20	0.33	-1.58	-0.36
장승포시															11.51	7.05	6.48	-0.34	-5.89	-0.64
거제시																				
양산시																				
진양군						10.71	5.22	8.30	16.70	7.10	2.40	1.20	6.92	20.31	12.01	7.93	3.89	-0.56	-7.46	-0.68
의령군	27.87	17.40	18.85	14.91	7.17	7.20	6.72	6.90	17.90	13.50	1.10	1.60	3.15	17.33	12.75	4.98	7.04	0.04	-5.85	-0.04
함안군						7.61	8.76	6.10	16.30	10.00	2.00	2.20	3.71	29.18	11.44	8.32	8.02	-0.14	-5.44	-0.21
창녕군						13.03	6.46	5.20	14.40	11.70	1.20	1.30	9.42	18.81	11.32	7.91	8.71	-3.99	-6.54	-1.18
밀양군						11.97	7.61	5.50	16.90	8.10	6.10	6.00	7.39	15.61	2.62	7.78	9.36	0.17	-6.14	0.05
양산군						14.89	5.10	4.60	17.50	10.90	10.10	11.90	42.71	37.20	13.40	16.06	21.69	-2.97	-6.54	0.75
울산군						7.41	9.12	5.80	14.90	8.70	7.80	8.40	54.52	46.78	14.18	16.59	12.72	0.97	-5.54	-0.41
김해군						15.15	7.14	5.00	14.20	7.70	5.20	7.00	81.08	35.30	24.40	4.83	17.11	-1.24	-7.36	-0.55
창원군						12.60	5.67	1.50	8.50	9.20	8.30	4.00	2.25	153.98	8.16	16.42	13.18	1.53	-6.20	-0.38
통영군						8.97	20.18	4.00	8.30	10.00	10.20	3.40	12.63	13.30	14.34	12.94	17.91	0.81	-7.86	-1.56
거제군						9.58	13.51	4.30	12.30	13.50	12.00	3.10	4.18	4.26	16.96	7.93	4.51	1.05	-5.63	-0.73
고성군						8.78	8.06	4.10	12.00	6.20	8.70	3.60	15.64	45.08	8.30	16.94	13.84	2.35	-5.48	-0.28
사천군						7.45	12.21	2.70	19.20	11.00	9.00	3.50	8.25	37.82	18.11	15.40	13.62	4.48	-4.93	-0.69
남해군						9.50	15.54	3.10	8.20	12.70	11.80	3.40	19.91	16.38	9.09	9.81	10.24	3.19	-4.47	-0.61
하동군						6.47	10.14	3.00	17.10	10.20	2.10	2.00	8.31	10.54	15.50	7.20	9.52	2.66	-4.66	0.05

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
통영시	-0.77	-0.06	0.03	-13.87	0.57	0.16	0.52	1.87	0.93	1.11	1.80	1.44	1.05	-0.40	0.75	1.17	1.27	1.37	1.48	1.71	2.07	1.02
삼천포시																						
사천시	0.04	1.14	0.36	-14.66	2.60	3.87	1.42	3.22	1.28	0.65	2.47	0.99	2.02	2.98	0.76	1.30	1.19	0.76	0.93	1.35	2.31	3.50
김해시	1.18	1.94	0.79	-14.63	2.37	0.87	0.71	2.70	2.97	4.65	3.84	4.08	2.55	-0.04	0.35	1.27	1.81	2.29	1.73	2.17	2.60	3.03
밀양시	0.49	0.93	0.52	-13.50	1.89	1.75	1.12	2.24	0.58	5.56	2.87	2.21	2.19	-0.38	0.20	0.96	1.17	1.15	1.30	1.54	2.09	2.07
장승포시																						
거제시	0.33	0.91	0.57	-13.69	3.05	1.22	1.00	2.51	2.93	5.07	5.49	5.54	4.20	2.71	0.51	1.99	2.35	2.01	1.56	2.46	2.19	-0.48
양산시		0.74	0.13	-16.05	3.01	-0.01	1.09	3.32	1.00	5.71	2.98	3.87	2.71	-0.25	0.92	1.59	1.80	2.11	1.85	2.23	2.47	3.07
진양군																						
의령군	-0.05	1.39	-0.53	-11.26	2.73	1.14	0.79	1.30	1.14	1.07	1.72	1.55	1.44	-0.01	0.21	0.63	0.74	0.88	0.90	1.21	1.62	1.92
함안군	-0.02	0.52	0.71	-10.53	1.80	1.37	0.75	1.20	0.66	1.06	3.42	2.57	1.56	-0.06	0.68	2.28	2.73	1.57	1.11	1.83	2.13	2.41
창녕군	0.64	0.51	0.69	-11.90	2.08	2.46	0.97	0.66	0.75	1.88	2.43	1.51	0.90	-0.40	0.39	1.07	0.95	1.03	1.01	1.62	2.06	3.06
밀양군																						
양산군	1.73																					
울산군																						
김해군																						
창원군																						
통영군																						
거제군																						
고성군	0.15	0.23	1.39	-12.11	2.02	1.10	0.82	1.33	0.58	1.01	2.30	2.43	3.07	2.26	1.38	1.84	1.45	1.30	1.03	2.27	2.01	1.87
사천군																						
남해군	-0.08	0.74	0.01	-12.34	3.04	0.99	0.59	0.73	1.33	0.99	4.22	4.08	1.52	-0.14	0.47	0.82	1.25	1.63	0.70	2.41	2.21	2.45
하동군	-0.70	0.98	-0.01	-13.15	2.40	1.24	0.76	0.95	1.64	1.88	2.19	0.74	1.60	-0.02	0.66	1.49	1.43	1.21	0.85	1.58	1.52	1.97

지역	'75	'76	'77	'78	'79	'80	'81	'82	'83	'84	'85	'86	'87	'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
산청군						4.84	7.90	7.10	16.80	9.40	1.10	2.40	3.21	16.14	14.27	7.54	2.44	0.44	-2.85	0.15
함양군						6.36	7.47	7.60	17.30	15.00	1.80	-2.00	11.64	16.22	8.47	7.05	7.29	0.92	-6.00	-0.46
거창군	38.02	46.68	19.56	31.78	11.51	8.58	7.41	9.80	16.70	11.90	2.00	1.50	14.55	26.68	13.30	8.12	8.66	0.07	-5.82	-0.89
합천군						7.59	11.11	10.30	22.30	14.10	3.90	1.60	14.62	8.21	11.04	8.06	3.10	0.81	-4.79	-0.70
제주특별 자치도						17.35	6.71	2.60	15.30	3.50	3.50	7.20	8.13	31.23	41.90	8.45	10.43	0.26	-8.70	-0.39
제주시					40.64	17.52	5.98	2.00	13.90	4.60	3.80	6.90	8.88	36.71	45.77	11.68	10.11	0.04	-8.14	-0.38
서귀포시								1.40	16.00	3.30	3.60	7.90	6.81	22.06	25.41	7.13	12.44	0.08	-9.10	-0.30
북제주군						20.91	7.88	3.90	13.60	3.20	2.90	6.70	5.93	17.26	48.28	5.26	9.44	0.68	-9.12	-0.50
남제주군						14.50	8.26	4.00	17.80	2.20	3.40	7.70	7.31	19.93	45.37	3.40	9.56	0.64	-9.27	-0.51

(단위 : %)

지역	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16
산청군	0.94	1.00	0.52	-12.63	2.47	0.75	0.52	0.66	0.81	1.45	1.50	0.93	1.08	-0.12	0.32	0.70	0.67	0.96	0.81	1.18	1.45	2.09
함양군	0.09	0.53	0.51	-10.49	3.38	0.67	0.64	0.63	0.81	1.15	1.63	0.86	0.48	0.06	0.33	0.60	0.78	0.84	0.97	1.28	1.82	1.99
거창군	-0.73	0.25	0.11	-13.02	2.25	1.48	0.71	0.76	0.49	0.79	0.87	0.64	0.24	-0.24	0.16	0.56	0.70	0.89	1.06	1.18	1.53	1.89
합천군	0.09	1.22	0.47	-12.07	2.60	1.36	0.69	1.82	0.55	1.30	2.98	0.54	0.39	-0.13	0.12	0.60	0.61	0.95	0.81	1.02	1.58	2.23
제주특별 자치도	-0.15	0.30	0.38	-8.13	6.82	2.18	3.13	6.01	1.25	1.96	2.12	2.10	1.67	-0.02	0.20	1.07	0.92	1.25	1.42	3.73	7.57	8.33
제주시	-0.01	0.18	0.26	-8.43	7.13	6.10	7.34	5.10	0.75	1.00	0.91	2.24	1.61	-0.02	0.19	1.02	0.88	1.28	1.36	3.27	7.32	8.05
서귀포시	-0.12	-0.17	-0.26	-8.17	2.86	-0.68	-0.50	3.24	0.17	1.61	3.58	1.87	1.79	-0.02	0.20	1.17	0.98	1.20	1.53	4.48	7.97	8.79
북제주군	-0.29	0.77	1.32	-7.14	9.98	-0.92	-0.34	10.87	2.64	2.41	1.98											
남제주군	-0.45	0.81	0.66	-8.24	7.41	-1.33	-0.61	6.53	2.28	4.46	3.76											

〈표 10〉 연도별 공시지가 조사현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'00	표준지	450	'99.10. 1 - '00. 2.12(148일)	2.29	922
	개별지	26,660	'00. 1. 3 - '00. 6.30(6개월)	6.30	7,017
'01	표준지	450	'00.10. 1 - '01. 2.12(133일)	2.28	932
	개별지	26,889	'01. 1. 2 - '01. 6.30(6개월)	6.30	5,247
'02	표준지	450	'01.10. 1 - '02. 2.13(133일)	2.28	940
	개별지	27,023	'02. 1. 2 - '02. 6.29(6개월)	6.29	4,378
'03	표준지	500	'02. 9.14 - '03. 2.13(150일)	2.28	1,016
	개별지	27,105	'03. 1. 2 - '02. 6.30(6개월)	6.30	3,982
'04	표준지	500	'03. 9. 6 - '04. 2.17(165일)	2.28	1,102
	개별지	27,223	'04. 1. 2 - '04. 6.30(6개월)	6.30	3,702
'05	표준지	500	'04. 9.10 - '05. 2.17(161일)	2.28	1,168
	개별지	27,411	'05. 1. 2 - '05. 5.31(5개월)	5.31	3,617
'06	표준지	481	'05. 8.26 - '06. 2.21(179일)	2.28	1,192
	개별지	25,476	'06. 1. 2 - '06. 5.31(5개월)	5.31	3,478
'07	표준지	500	'06. 8.30 - '07. 2.15(179일)	2.28	1,220
	개별지	28,634	'07. 1. 2 - '07. 5.31(5개월)	5.31	3,368
'08	표준지	500	'07. 9. 6 - '08. 2.15(162일)	2.29	1,222
	개별지	29,058	'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
'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

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

〈표 11〉 연도별 공시지가 변동률 현황

(단위: %)

구 분	2012			2013			2014		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	4.5	3.1	4.6	3.4	2.7	3.4	4.1	3.6	4.1
수도권	4.0	2.9	4.1	2.5	2.2	2.5	3.2	3.1	3.2
광역시	4.3	3.3	4.4	4.0	3.7	4.1	4.7	4.8	4.7
기 타	5.9	4.1	6.0	5.7	4.4	5.8	6.1	5.3	6.2
서 울	3.7	3.3	3.7	2.9	2.9	2.9	3.4	3.5	3.3
부 산	4.9	3.6	5.0	4.0	3.6	4.0	4.9	5.2	4.9
대 구	3.9	2.9	3.9	3.6	3.6	3.6	4.1	4.2	4.1
인 천	3.2	1.6	3.4	2.2	1.1	2.1	1.9	1.9	1.9
광 주	1.4	0.7	1.4	0.8	0.6	0.8	1.9	1.4	1.9
대 전	3.8	2.7	3.9	2.3	2.0	2.3	2.6	2.7	2.6
울 산	7.1	5.9	7.2	10.4	9.1	10.5	10.4	9.7	10.4
세 증	-	-	-	47.6	21.5	48.3	16.9	18.1	16.8
경 기	4.5	2.7	4.6	2.1	1.5	2.2	3.4	2.8	3.4
강 원	8.8	5.5	8.9	4.8	3.6	4.8	5.9	4.6	6.0
충 북	5.7	3.7	5.7	5.7	4.3	5.7	5.7	4.4	5.7
충 남	5.8	4.2	5.9	3.7	3.1	3.7	3.9	3.7	3.9
전 북	5.4	3.6	5.5	4.6	4.2	4.6	5.8	4.8	5.8
전 남	4.7	3.6	4.7	3.6	4.1	3.6	4.5	5.2	4.5
경 북	5.2	3.9	5.3	4.8	3.9	4.8	7.7	6.6	7.8
경 남	6.4	4.4	6.5	7.4	6.3	7.4	7.8	6.9	7.8
제 주	4.3	2.9	4.4	3.7	2.0	3.7	4.7	3.0	4.8

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준

(단위: %)

구 분	2015			2016			2017		
	전체	표준	개별	전체	표준	개별	전체	표준	개별
전 국	4.6	4.1	4.6	5.08	4.47	5.11	5.34	4.94	5.36
수도권	3.6	3.6	3.6	3.82	3.75	3.81	4.36	4.40	4.34
광역시	5.7	5.4	5.7	7.46	7.34	7.46	7.51	7.12	7.54
기 타	6.8	6.0	6.8	7.23	5.84	7.26	6.77	6.02	6.81
서 울	4.5	4.3	4.5	4.08	4.09	4.06	5.26	5.46	5.24
부 산	5.6	5.2	5.6	7.33	7.85	7.29	9.67	9.17	9.71
대 구	6.2	5.8	6.2	9.06	8.44	9.10	8.00	6.88	8.07
인 천	2.7	2.4	2.7	3.35	3.34	3.32	2.86	1.98	2.70
광 주	3.2	3.0	3.2	4.91	4.35	4.96	5.67	5.21	5.71
대 전	3.0	2.5	3.0	3.22	2.68	3.24	3.48	3.38	3.48
울 산	10.3	9.7	10.2	11.07	10.74	11.10	6.68	6.78	6.68
세 종	20.8	15.5	20.8	15.28	12.90	15.36	7.52	7.14	7.55
경 기	2.9	2.8	2.9	3.64	3.39	3.66	3.71	3.38	3.74
강 원	5.3	4.6	5.3	4.90	4.02	4.93	4.89	4.38	4.92
충 북	4.9	4.3	4.9	5.36	4.67	5.38	5.34	4.47	5.39
충 남	3.5	3.6	3.5	3.61	3.64	3.58	3.70	3.61	3.70
전 북	5.8	5.4	5.8	4.53	4.09	4.54	4.75	4.44	4.77
전 남	6.0	6.4	6.0	5.02	4.39	5.03	6.19	5.24	6.25
경 북	8.1	7.4	8.0	9.00	7.99	8.99	8.06	6.90	8.13
경 남	7.9	7.1	7.9	6.89	5.61	6.94	7.31	6.78	7.34
제 주	12.5	9.2	12.5	27.77	19.35	28.23	19.00	18.66	19.18

〈표 12〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)

(단위: %)

구분	2012				2013				2014			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	4.3	4.0	5.8	7.7	-4.1	-4.4	-2.1	-1.0	0.4	0.5	-0.5	-0.5
수도권	0.0	-0.6	3.6	6.1	-6.3	-6.9	-3.4	-1.7	-0.7	-0.7	-1.4	-1.2
광역시	15.3	15.0	20.2	20.9	1.0	0.9	2.0	3.0	2.9	2.9	2.6	3.2
기타	16.1	16.3	13.5	12.7	1.6	1.5	3.9	3.4	2.6	2.6	3.0	3.5
서울	-0.3	-1.2	4.7	5.9	-6.8	-7.6	-2.8	-1.9	-0.9	-0.8	-1.7	-1.5
부산	18.9	18.0	30.7	31.0	-2.7	-3.0	0.5	0.5	-0.5	-0.6	1.3	0.8
대구	10.0	10.3	4.5	4.7	5.4	5.4	4.4	6.0	10.0	10.0	8.6	11.5
인천	-2.1	-3.1	0.3	4.1	-6.7	-7.4	-6.4	-2.0	-0.2	0.1	-2.1	-2.1
광주	17.4	17.6	5.4	2.6	2.8	2.8	2.1	1.9	4.7	4.7	5.1	3.5
대전	10.8	10.8	9.6	13.5	-1.4	-1.6	1.0	4.2	1.5	1.5	0.4	1.9
울산	19.7	19.5	25.5	23.3	6.5	6.5	5.7	8.2	0.1	0.0	0.9	1.4
세종	-	-	-	-	8.9	8.9	7.2	11.3	5.9	5.8	10.7	14.4
경기	1.0	0.5	2.2	7.5	-5.6	-5.9	-4.0	-1.2	-0.6	-0.6	-0.9	-0.1
강원	16.0	16.1	16.3	13.0	2.5	2.4	3.1	2.6	1.7	1.7	1.4	2.2
충북	14.8	15.0	11.2	10.6	2.4	2.3	4.4	4.3	2.4	2.4	3.3	2.9
충남	9.0	8.8	11.2	12.0	4.1	4.1	4.2	4.0	5.1	5.2	3.4	4.2
전북	21.0	21.2	15.2	10.2	0.4	0.3	6.8	4.2	-0.2	-0.3	4.3	3.5
전남	13.8	13.9	11.6	9.3	3.0	3.0	2.3	2.1	-0.4	-0.5	1.1	1.2
경북	9.7	10.0	9.1	5.0	7.3	7.5	4.6	4.2	9.1	9.2	7.6	6.5
경남	22.9	22.8	25.0	26.9	-2.8	-3.0	1.6	0.9	0.5	0.5	1.9	2.1
제주	7.3	7.9	5.7	5.8	5.5	5.5	5.7	5.5	-0.2	-0.8	1.0	1.5

(단위: %)

구분	2015				2016				2017			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전국	3.1	3.2	2.4	2.4	5.97	6.04	5.52	5.27	4.44	4.32	5.43	5.49
수도권	2.5	2.6	1.7	2.0	5.72	5.86	4.73	4.74	5.88	5.94	5.35	5.57
광역시	5.1	5.1	4.8	4.5	8.63	8.62	9.50	8.70	3.49	3.34	6.35	5.74
기타	3.6	3.6	4.5	4.5	3.99	3.81	6.99	6.78	-0.35	-0.67	5.25	4.11
서울	2.4	2.5	2.0	1.9	6.20	6.44	5.11	4.84	8.12	8.42	6.62	6.43
부산	2.4	2.4	2.7	2.0	6.72	6.54	10.26	8.30	10.53	10.62	10.75	9.11
대구	12.0	12.1	11.8	11.4	14.18	14.16	16.14	14.11	-4.28	-4.52	0.46	0.37
인천	3.1	3.3	1.1	1.8	5.40	5.66	3.25	3.87	4.44	4.31	4.92	5.28
광주	7.1	7.1	5.6	5.7	15.42	15.48	12.29	10.44	2.83	2.81	4.55	3.64
대전	0.1	0.1	1.0	1.8	0.22	0.13	0.66	2.65	0.11	0.03	1.47	1.86
울산	3.6	3.5	6.0	6.4	6.46	6.53	5.13	5.19	3.91	3.88	6.23	3.94
세종	-0.6	-0.7	-0.3	-0.5	-0.84	-0.85	-0.22	-0.28	5.6	5.67	-1.81	0.39
경기	2.5	2.5	1.4	2.3	5.21	5.26	4.32	4.84	3.54	3.51	3.49	3.99
강원	1.8	1.8	2.9	1.7	5.00	4.97	5.74	5.84	8.34	8.46	6.4	4.92
충북	4.7	4.8	3.7	2.3	4.86	4.94	4.68	2.09	-2.97	-3.19	2.05	1.35
충남	4.2	4.3	2.8	3.3	-0.06	-0.20	2.74	2.31	-5.19	-5.5	0.42	-0.14
전북	-0.4	-0.4	0.3	-0.4	2.20	2.20	2.45	1.81	1.45	1.41	2.48	2.83
전남	0.3	0.2	1.2	2.0	2.52	2.49	3.55	2.61	4.37	4.42	3.35	3.12
경북	7.7	7.8	6.5	6.8	6.75	6.70	8.12	6.99	-6.4	-6.9	0.18	-0.89
경남	3.6	3.6	3.8	2.9	3.12	3.11	2.67	3.80	-1.59	-1.67	-0.74	0.88
제주	9.4	9.4	9.3	9.5	25.67	28.40	18.59	20.94	20.02	20.35	19.42	19.19

〈표 13〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황

(단위: %)

구 분	2012			2013			2014		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	5.3	5.4	5.3	2.5	2.5	2.5	3.7	3.5	3.7
수도권	5.9	6.1	5.9	2.3	2.3	2.3	3.3	3.2	3.3
광역시	4.1	4.2	4.1	2.6	2.5	2.6	3.8	3.7	3.8
기 타	4.7	4.5	4.7	3.0	2.8	3.0	4.4	4.1	4.5
서 울	6.3	6.6	6.3	3.0	3.0	3.0	4.0	4.0	4.1
부 산	4.6	4.7	4.6	2.9	3.1	2.9	3.9	3.8	3.9
대 구	3.9	4.1	3.8	1.9	1.8	2.0	2.6	2.5	2.7
인 천	6.2	6.1	6.2	1.0	0.9	1.0	3.2	3.0	3.2
광 주	0.5	0.4	0.5	0.2	0.1	0.2	1.5	1.1	1.5
대 전	3.5	3.6	3.5	1.2	1.0	1.2	3.1	3.0	3.0
울 산	7.9	8.0	7.9	7.6	7.7	7.6	8.9	9.1	8.9
세 종	-	-	-	7.4	6.9	7.4	20.5	19.2	20.5
경 기	5.3	5.5	5.3	1.5	1.5	1.5	2.3	2.1	2.4
강 원	5.0	4.9	5.0	2.5	2.3	2.5	3.3	3.0	3.3
충 북	4.5	4.4	4.5	2.6	2.7	2.6	4.2	4.0	4.2
충 남	5.3	5.2	5.3	1.9	1.7	1.9	3.5	2.9	3.5
전 북	3.8	3.5	3.8	2.8	2.8	2.8	4.2	3.8	4.2
전 남	3.3	3.0	3.3	1.7	1.6	1.7	3.1	2.7	3.1
경 북	4.1	4.3	4.1	2.3	2.2	2.3	4.6	4.5	4.6
경 남	6.2	6.1	6.2	5.4	5.3	5.4	5.8	5.5	5.8
제 주	1.7	1.5	1.7	1.3	1.0	1.3	3.2	2.7	3.3

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준

(단위: %)

구 분	2015			2016			2017		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	4.0	3.8	4.0	4.29	4.15	4.29	4.41	4.75	4.39
수도권	3.5	3.5	3.5	3.65	3.67	3.64	4.03	4.46	4.00
광역시	4.4	4.3	4.4	5.68	5.51	5.69	5.14	5.49	5.12
기 타	4.6	4.2	4.6	4.64	4.32	4.65	4.64	4.91	4.62
서 울	4.3	4.3	4.3	4.52	4.53	4.51	5.20	5.53	5.18
부 산	4.9	4.7	4.9	5.74	5.62	5.74	7.45	7.78	7.43
대 구	3.5	3.2	3.5	6.25	5.90	6.26	5.91	6.01	5.91
인 천	2.6	2.7	2.6	2.75	2.77	2.75	2.92	3.26	2.89
광 주	1.9	1.9	1.9	3.59	3.69	3.58	3.38	3.44	3.38
대 전	3.1	3.2	3.1	2.60	2.47	2.61	2.40	2.56	2.39
울 산	8.6	8.7	8.6	9.65	9.84	9.64	3.97	4.29	3.94
세 종	8.2	8.1	8.2	11.51	10.66	11.52	6.80	7.22	6.78
경 기	2.6	2.3	2.6	2.68	2.47	2.69	2.77	2.93	2.75
강 원	2.9	2.6	3.0	2.66	2.21	2.68	2.84	2.84	2.83
충 북	4.4	3.9	4.4	3.58	3.16	3.59	2.81	3.08	2.79
충 남	3.0	2.8	3.0	2.67	2.20	2.68	3.08	3.35	3.06
전 북	4.6	4.0	4.6	3.39	3.06	3.39	3.55	3.86	3.52
전 남	3.3	3.1	3.3	2.89	2.84	2.88	2.89	3.21	2.87
경 북	5.3	5.1	5.3	4.92	4.83	4.92	4.93	5.33	4.90
경 남	6.0	5.9	6.0	5.22	5.11	5.23	4.87	5.28	4.85
제 주	4.9	4.5	5.0	16.51	16.48	16.50	16.83	18.03	16.77

〈표 14〉 2017년 국민생활환경별 표준지가 변동률

(단위: %)

구 분	계	대학교	학원가	역세권	지하철	KTX	대형 마트	산업 토지
전 국	4.53	5.12	4.32	4.59	4.65	3.7	4.17	4.14
수도권	4.21	4.59	4.32	4.36	4.41	3.35	3.67	3.79
광역시	7.49	7.73	2.33	7.7	7.87	5.17	8.46	4.85
기 타	4.48	4.37	5.59	4.27	4.93	4.14	4.92	3.72
서울	4.93	5.22	4.33	4.89	4.87	5.58	4.57	3.82
부산	9.75	10.54	-	9.44	9.57	7.14	11.26	4.18
대구	6.59	6.87	-	6.07	6.01	8.48	5.77	8.34
인천	2.45	2.05	3.45	2.58	2.63	0.33	2.38	2.92
광주	4.43	5.08	-	2.79	3.37	0.21	4.64	4.18
대전	2.55	3.44	2.33	2.05	2.11	1.57	2.4	3.74
울산	4.64	5.66	-	8.04	-	8.04	5.39	3.93
세 종	8.05	4.75	-	-	-	-	3.94	4.31
경기	2.57	3.02	0.67	2.29	2.39	1.83	2.27	4.06
강원	3.89	3.68	31.43	10.21	10.21	10.21	3.38	3.01
충북	2.33	5.1	7.14	1.58	-	1.58	2.28	1.58
충남	3.21	3.62	0.31	4.49	2.77	5.39	2.79	2.27
전북	1.82	2.71	-	2.24	-	2.24	2.86	-2.29
전남	4.49	3.92	19.05	2.73	-	2.73	3.2	6.69
경북	4.14	2.9	-	4.57	9.77	2.94	4.61	4.08
경남	6.62	5.72	13.1	5.45	7.54	5.04	7.88	6.01
제주	11.51	17.84	-	-	-	-	10.21	12.81

※ 가격시점은 매년 1월 1일 기준

〈표 15〉 2017년 개별단독주택가격 관련 현황

(단위: %)

구 분	평균 경과년수	1호당 평균가격 (천원)	1㎡당 평균가격 (천원)	1호당 면적	인구수	1인당 주거면적
전 국	33	113,077	883	128.0	51,704,332	9.8
수도권	29	242,225	1,461	165.7	25,603,107	6.1
광역시	31	123,030	874	140.7	10,137,060	8.6
기 타	35	59,546	542	109.8	15,964,165	16.5
서 울	31	342,117	1,986	172.3	9,930,478	6.0
부 산	34	96,655	900	107.4	3,496,779	6.8
대 구	30	134,019	863	155.2	2,484,688	9.8
인 천	31	140,845	1,001	140.7	2,944,009	5.0
광 주	32	92,540	650	142.2	1,469,583	8.5
대 전	30	158,935	924	172.0	1,514,354	9.3
울 산	26	178,493	1,018	175.3	1,171,656	10.3
세 종	33	124,977	964	129.6	244,939	8.3
경 기	26	194,520	1,168	166.5	12,728,620	6.5
강 원	31	62,674	580	108.0	1,549,212	16.3
충 북	32	69,619	556	125.3	1,591,674	16.3
충 남	36	63,254	568	111.4	2,097,406	16.0
전 북	37	46,284	413	112.1	1,863,298	17.0
전 남	38	29,815	316	94.3	1,902,380	19.7
경 북	37	55,586	515	107.9	2,698,803	18.1
경 남	34	79,045	676	116.9	3,374,065	14.5
제 주	29	107,972	1,000	107.9	642,388	14.7

〈표 16〉 2017년 공동주택 공시가격 경과년수별 변동률

(단위: %)

구 분	전 체	5년미만	5년이상 10년미만	10년이상 15년미만	15년이상 20년미만	20년이상 25년미만	25년이상 30년미만	30년이상 35년미만	35년이상
전 국	4.44	5.45	2.76	3.35	3.96	3.96	5.13	9.08	11.39
서 울	8.12	8.45	6.41	6.37	6.72	8.47	9.07	11.28	12.16
부 산	10.53	10.44	8.28	10.12	11.09	11.33	8.52	14.67	14.07
대 구	-4.28	-3.02	-2.39	-4.21	-5.71	-6.84	-4.01	-2.16	-0.83
인 천	4.44	2.60	2.35	4.97	6.30	4.91	6.00	6.81	3.83
광 주	2.83	5.98	1.16	2.68	2.34	2.53	3.40	5.98	6.08
대 전	0.11	4.27	-0.36	-0.39	-0.93	-0.32	0.34	0.51	1.38
울 산	3.91	5.03	2.79	3.51	5.99	3.13	2.91	6.50	10.53
세 종	5.60	7.58	0.62	-0.24	-1.63	0.02	-1.68	-0.24	3.64
경 기	3.54	5.59	2.16	2.63	2.94	4.31	4.79	5.94	11.60
강 원	8.34	8.47	5.79	6.34	10.57	9.55	10.26	8.57	8.35
충 북	-2.97	0.85	-3.51	-4.06	-5.08	-4.20	-1.30	1.89	3.60
충 남	-5.19	-1.11	-5.48	-5.92	-6.47	-6.81	-2.92	-1.69	-1.55
전 북	1.45	2.72	0.91	1.13	1.98	0.87	1.09	2.08	0.59
전 남	4.37	4.11	5.10	5.11	3.64	4.44	3.71	2.87	5.47
경 북	-6.40	-1.20	-6.39	-7.84	-8.58	-8.10	-4.26	-3.03	-0.72
경 남	-1.59	1.64	-1.94	-2.65	-2.65	-1.46	-2.38	-0.32	-0.49
제 주	20.02	17.34	16.21	20.75	21.84	22.56	23.18	23.20	41.32

〈표 17〉 2016년 토지거래량 현황

(단위: 필지)

구 분	'15	'16. 1	'16. 2	'16. 3	'16. 4	'16. 5	'16. 6
전 국	2,995,159	207,303	191,323	247,812	245,369	253,249	262,354
수도권	1,268,314	77,224	71,668	92,776	97,179	104,264	111,961
광역시	446,051	29,904	27,711	34,350	36,416	36,652	42,240
기 타	1,280,794	100,175	91,944	120,686	111,774	112,333	108,153
서 울	366,447	21,071	20,487	26,119	28,360	31,279	33,686
부 산	182,365	12,970	10,406	13,737	13,830	14,359	16,967
대 구	90,289	4,762	5,558	6,210	7,383	7,479	9,438
인 천	150,130	8,415	7,628	10,273	11,965	13,490	13,430
광 주	62,365	3,785	3,787	4,963	5,178	5,259	5,406
대 전	52,131	3,488	3,602	4,171	3,902	3,992	4,128
울 산	58,901	4,899	4,358	5,269	6,123	5,563	6,301
세 종	32,918	4,032	1,869	2,822	2,508	2,351	1,537
경 기	751,737	47,738	43,553	56,384	56,854	59,495	64,845
강 원	142,990	10,002	9,205	11,820	12,459	16,364	11,913
충 북	111,354	8,428	8,604	10,386	9,349	9,027	9,407
충 남	176,336	12,924	12,610	17,889	14,361	14,194	14,582
전 북	125,049	8,630	8,861	12,553	11,167	10,600	10,518
전 남	165,584	12,075	11,630	15,933	14,998	14,004	13,813
경 북	216,166	18,500	16,776	22,372	19,817	19,265	17,947
경 남	238,440	18,985	16,593	19,748	20,624	19,839	22,438
제 주	71,957	6,599	5,796	7,163	6,491	6,689	5,998

(단위: 필지)

구 분	'16. 7	'16. 8	'16. 9	'16. 10	'16. 11	'16. 12
전 국	257,774	265,908	240,039	273,735	274,131	276,162
수도권	120,452	123,448	108,000	123,499	119,917	117,926
광역시	36,793	38,569	38,505	42,167	41,625	41,119
기 타	100,529	103,891	93,534	108,069	112,589	117,117
서 울	36,739	37,630	30,784	35,069	33,042	32,181
부 산	14,855	16,129	17,210	17,986	17,625	16,291
대 구	7,412	7,691	7,869	8,560	8,606	9,321
인 천	14,787	15,411	13,358	14,433	14,932	12,008
광 주	5,551	5,588	5,165	6,351	5,553	5,779
대 전	4,483	4,608	4,225	5,197	5,379	4,956
울 산	4,492	4,553	4,036	4,073	4,462	4,772
세 종	2,272	2,198	2,655	4,075	3,530	3,069
경 기	68,926	70,407	63,858	73,997	71,943	73,737
강 원	10,784	11,910	10,638	11,537	13,598	12,760
충 북	9,176	8,964	8,327	9,142	10,681	9,863
충 남	14,096	14,542	13,253	16,387	15,036	16,462
전 북	9,234	10,030	9,144	10,980	10,966	12,366
전 남	13,503	13,767	11,823	13,621	15,522	14,895
경 북	17,000	16,833	15,276	16,893	16,645	18,842
경 남	19,304	20,163	17,237	20,384	21,217	21,908
제 주	5,160	5,484	5,181	5,050	5,394	6,952

〈표 18〉 2016년 단독주택거래량 현황

(단위: 호)

구 분	'15	'16											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
전 국	201,778	12,800	11,681	15,222	15,811	17,065	16,873	16,371	17,259	14,975	17,149	17,546	16,601
수도권	62,916	3,892	3,675	4,479	5,048	5,681	5,719	5,757	6,147	5,365	6,042	6,152	5,670
광역시	48,791	2,841	2,339	3,280	3,478	3,802	3,834	3,607	3,679	3,196	3,587	3,835	3,582
기 타	90,071	6,067	5,667	7,463	7,285	7,582	7,320	7,007	7,433	6,414	7,520	7,559	7,349
서 울	29,262	1,769	1,611	1,919	2,226	2,725	2,669	2,694	2,785	2,421	2,690	2,774	2,676
부 산	16,871	1,086	902	1,277	1,348	1,499	1,526	1,520	1,634	1,384	1,436	1,585	1,535
대 구	13,972	621	534	684	770	820	892	793	695	586	750	702	745
인 천	5,724	380	398	469	453	492	473	539	587	471	570	536	454
광 주	7,684	407	328	540	566	678	615	566	603	601	633	690	560
대 전	5,313	402	325	468	447	464	432	424	454	378	470	513	438
울 산	4,951	325	250	311	347	341	369	304	293	247	298	345	304
세 종	456	26	31	45	49	49	36	40	60	55	52	57	47
경 기	27,930	1,743	1,666	2,091	2,369	2,464	2,577	2,524	2,775	2,473	2,782	2,842	2,540
강 원	9,427	638	586	769	810	802	786	790	892	787	893	946	808
충 북	8,880	628	553	704	687	690	730	666	721	618	694	740	711
충 남	9,233	614	587	836	745	766	797	765	806	710	797	821	797
전 북	9,074	575	609	807	800	917	860	732	806	704	799	762	778
전 남	11,251	766	738	1,026	972	1,032	945	1,022	979	835	1,021	967	914
경 북	18,036	1,164	1,053	1,368	1,283	1,326	1,316	1,231	1,309	1,103	1,284	1,226	1,290
경 남	18,524	1,200	1,088	1,469	1,525	1,539	1,448	1,379	1,407	1,198	1,507	1,599	1,475
제 주	5,190	456	422	439	414	461	402	382	453	404	473	441	529

〈표 19〉 단독주택 건설실적(월별누계)

(단위: 호)

구 분	'15.12	'16											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
전 국	88,293	5,347	11,132	20,724	30,078	39,162	48,168	57,964	66,224	73,423	80,797	88,627	96,768
수도권	22,037	1,353	2,957	5,406	7,768	10,170	12,500	15,093	17,511	19,525	21,721	23,885	26,303
광역시	8,458	530	1,071	1,876	2,575	3,353	4,020	5,116	5,844	6,251	6,768	7,411	7,956
기 타	57,798	3,464	7,104	13,442	19,735	25,639	31,648	37,755	42,869	47,647	52,308	57,331	62,509
서 울	2,419	209	403	691	958	1,255	1,534	1,968	2,302	2,568	2,913	3,184	3,758
부 산	974	87	143	235	353	480	557	696	803	891	1,017	1,150	1,242
대 구	2,628	164	324	549	725	937	1,138	1,535	1,665	1,717	1,824	1,967	2,095
인 천	1,846	103	225	407	635	852	1,066	1,273	1,503	1,705	1,927	2,162	2,377
광 주	1,385	83	146	261	330	435	522	693	796	833	889	978	1,059
대 전	1,581	92	209	406	548	712	865	1,084	1,343	1,462	1,574	1,667	1,767
울 산	1,890	104	249	425	619	789	938	1,108	1,237	1,348	1,464	1,649	1,793
세 종	547	30	57	97	155	189	226	261	308	380	414	476	531
경 기	17,772	1,041	2,329	4,308	6,175	8,063	9,900	11,852	13,706	15,252	16,881	18,539	20,168
강 원	6,427	314	740	1,454	2,239	2,990	3,722	4,383	4,971	5,536	6,025	6,603	7,252
충 북	6,063	359	710	1,352	1,995	2,561	3,166	3,793	4,321	4,744	5,105	5,532	6,147
충 남	7,222	395	858	1,701	2,604	3,380	4,065	4,858	5,639	6,128	6,750	7,468	8,061
전 북	4,332	222	500	974	1,491	1,978	2,433	2,839	3,290	3,663	4,025	4,386	4,651
전 남	5,759	331	681	1,338	2,057	2,716	3,357	3,894	4,404	4,876	5,386	5,863	6,395
경 북	11,084	556	1,213	2,462	3,509	4,520	5,489	6,420	7,128	7,819	8,545	9,268	9,984
경 남	9,624	636	1,188	2,177	3,170	4,079	5,101	6,075	6,785	7,516	8,267	9,081	9,829
제 주	6,740	621	1,157	1,887	2,515	3,226	4,089	5,232	6,023	6,985	7,791	8,654	9,659

2017년도
부동산 가격공시에 관한 연차보고서

2017년 8월 일 인쇄

2017년 8월 일 발행

발행 : 대한민국 국토교통부

편찬 : 국토교통부 토지정책관 부동산평가과

☎ (044)201-3427

인쇄 : (주)휘문인쇄 ☎ 1661-7576
