

2026년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서

Ministry of Land, Infrastructure and Transport 2026. 8.



국토교통부

이 연차보고서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제26조의 규정에 따라
2026년도 부동산 가격공시에 관한 주요사항을 정기국회에 제출하기 위하여
작성한 것입니다.



제1편 부동산 시장 동향

제1장 부동산 시장 동향	3
제2장 2026년 공시가격 현황	9
〈제1절〉 공시지가	9
〈제2절〉 주택가격	10



제2편 부동산 가격공시 제도

제1장 공시지가 제도 개요	15
〈제1절〉 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위	15
〈제2절〉 공시지가 조사체계	18
제2장 주택가격 공시제도 개요	19
〈제1절〉 주택가격 공시제도의 도입배경	19
〈제2절〉 주택가격 조사체계	21
제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황	24
〈제1절〉 부동산 공시가격 관련 법령 체계	24
〈제2절〉 관련 법령 제·개정 현황	25
제4장 공시가격의 활용 현황	34



제3편 표준지공시지가

제1장 표준지공시지가 제도	37
〈제1절〉 표준지공시지가 공시제도	37
〈제2절〉 표준지공시지가의 효력	43



제2장 표준지공시지가의 조사	44
〈제1절〉 개 요	44
〈제2절〉 2026년 표준지공시지가 공시 추진실적	44
제3장 2026년 표준지공시지가 현황	54
〈제1절〉 표준지	54
〈제2절〉 지가수준	58



제4편 개별공시지가

제1장 개별공시지가	77
〈제1절〉 개별공시지가의 결정·공시	77
〈제2절〉 개별공시지가 조사체계	78
〈제3절〉 개별공시지가 산정방법	79
제2장 2026년 개별공시지가 조사	85
〈제1절〉 조사계획의 수립시행	85
〈제2절〉 조사준비	87
〈제3절〉 개별공시지가 검증	91
〈제4절〉 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	94
〈제5절〉 개별공시지가의 결정 및 이의신청	97
〈제6절〉 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스	101



제5편 표준주택가격

제1장 표준주택가격 공시제도	105
〈제1절〉 주택가격 공시제도	105
〈제2절〉 표준주택가격의 효력	116

제2장 표준주택가격의 조사	117
〈제1절〉 개 요	117
〈제2절〉 2026년 표준주택가격 공시 추진실적	117
제3장 2026년 표준주택가격 현황	126
〈제1절〉 표준주택	126
〈제2절〉 주택가격 수준	130



제6편 개별주택가격

제1장 개별주택가격	145
〈제1절〉 개별주택가격의 결정·공시	145
〈제2절〉 개별주택가격 조사체계	147
〈제3절〉 개별주택가격 산정방법	148
제2장 2026년 개별주택가격 조사	154
〈제1절〉 조사계획의 수립·시행	154
〈제2절〉 조사준비	156
〈제3절〉 개별주택가격 검증	161
〈제4절〉 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의	163
〈제5절〉 개별주택가격의 결정 및 이의신청	167
〈제6절〉 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시	170



제7편 공동주택가격

제1장 공동주택가격 공시제도	173
〈제1절〉 공동주택가격 공시 개요	173
〈제2절〉 공동주택가격공시의 효력	184



제2장 공동주택가격의 조사	185
〈제1절〉 개 요	185
〈제2절〉 2026년 공동주택가격 공시 추진실적	187
제3장 2026년 공동주택가격 공시현황	197
〈제1절〉 공동주택 공시대상 분포현황	197
〈제2절〉 공동주택 가격수준	206



제8편 공시가격 현실화

제1장 공시가격 현실화 개요	217
제2장 현실화 목표 및 추진방식	218
제3장 유형별 공시가격 현실화율 변동	219



자료편 통계자료

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준	224
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준	246
〈표 3〉 2026년도 개별공시지가 조사필지 현황	268
〈표 4〉 2026년도 개별주택 조사호수 현황	269
〈표 5〉 2026년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황	270
〈표 6〉 2026년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과	272
〈표 7〉 2026년 시·도별 공시지가 총액	274
〈표 8〉 2026년 시·도별 단독주택가격 총액	275
〈표 9〉 연도별 공시지가 조사현황	276



〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황	278
〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)	280
〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황	282
〈표 13〉 2026년 개별단독주택가격 관련 현황	284
〈표 14〉 2026년 공동주택 공시가격 경과연수별 변동률	285

제 1 편

부동산 시장 동향



제1장 부동산 시장 동향

제2장 2026년 공시가격 현황

01 부동산 시장 동향

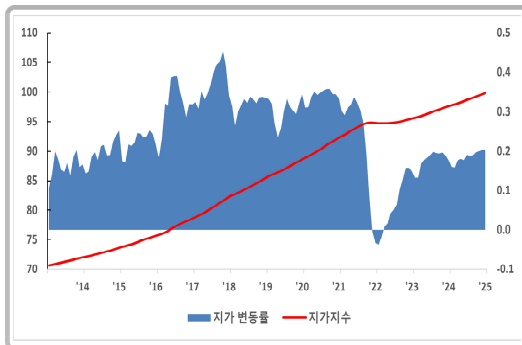


1. 토지시장 동향

2025년 12월 전국 지가지수는 99.81로 2022년 11월(-0.005%), 12월(-0.032%), 2023년 1월(-0.036%), 2월(-0.021%) 4개월 연속 하락을 제외하고 2011년 11월 이후 지속적인 상승추세를 보이고 있다. 연도별 지가변동률은 2023년 0.82%, 2024년은 2.15%, 2025년 2.25%로 2024년 대비 2025년 상승폭은 확대되었다.

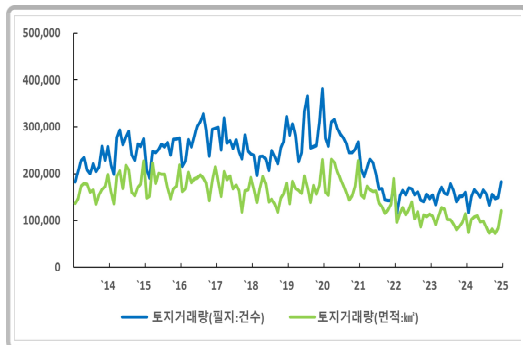
지역별로 살펴보면 서울 2024년 3.10%, 2025년 4.02%, 경기 2024년 2.55% 2025년 2.32% 등 전국 대부분 시·도에서 상승하였으나, 일부 지역을 제외하고 2024년 대비 2025년 상승폭 축소를 기록하였다. 제주의 경우 2022년 1.89% 상승 후, 2023년 -0.41%, 2024년 -0.58%, 2025년 -0.77%로 3년 연속 하락하였다.

〈그림 1-1-1〉 지가지수 및 변동률



자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

〈그림 1-1-2〉 토지 거래량

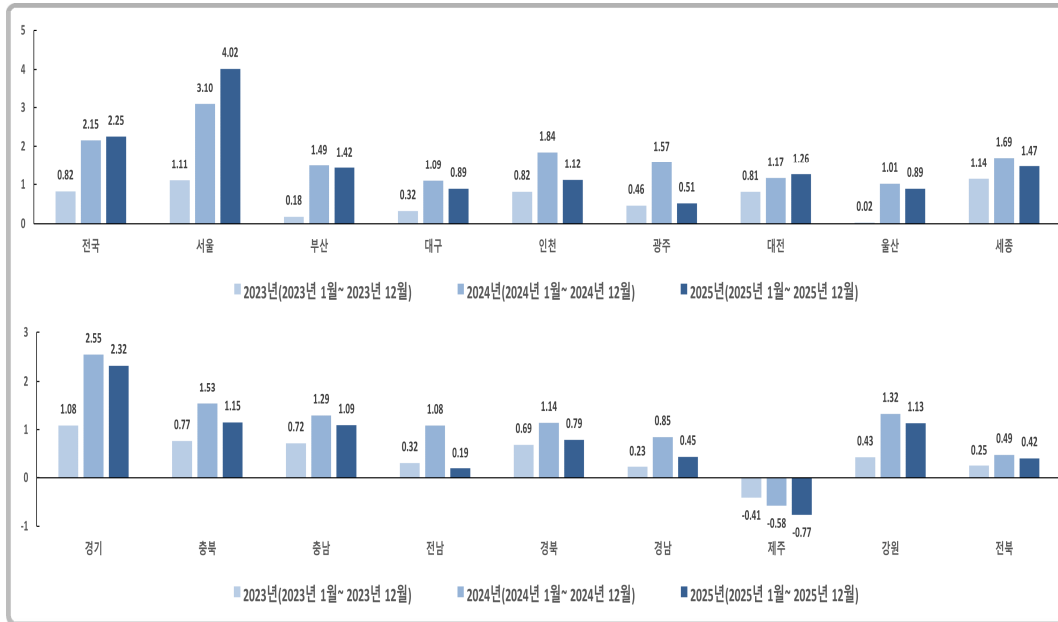


자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

전국 토지 거래량은 필지 기준 2006년 통계 집계 이래 가장 많은 거래량 2020년 351만건을 기록한 후 지속적으로 감소하며, 2024년 188만건, 2025년 183만건으로 전년 대비 감소하였고, 토지 면적 기준도 2024년 1,236km², 2025년 1,110km²로 전년 대비 감소하였다.



〈그림 1-1-3〉 시도별 지가변동률



주: 지가변동률은 전년도 12월 대비 해당연도 12월 변동률을 의미함

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

2. 주택시장 동향

가. 주택 가격 동향

2025년 전국의 주택 및 아파트 매매가격 변동률은 각각 1.02%, 1.04%로, 2024년(주택 0.13%, 아파트 0.07%) 대비 상승폭이 확대되었다. 아파트의 경우 서울과 경기를 중심으로 상승폭 확대, 울산, 세종, 충북 3개 시도는 2024년 하락에서 2025년 상승 전환하였다. 그러나 부산, 대구, 광주 등 9개 시도는 하락세 유지, 인천, 강원은 2024년 상승에서 2025년 하락 전환하였다.

동기간 전국 주택 및 아파트의 전세가격 변동률은 각각 0.93%, 1.28%를 기록하였으며, 2024년(주택 1.26%, 아파트 1.94%) 대비 안정화되었다. 지역별로 살펴보면, 아파트의 경우 서울, 인천, 경기 등 수도권을 포함한 4개 시도는 상승폭 감소, 광주, 세종, 경남 3개 시도는 상승 전환하였다. 대구, 대전, 충남 등 6개 시도는 2024년에 이어 2025년에도 하락하였다.

(단위: %)

구 분	주택매매가격 변동					아파트매매가격 변동				
	'23년	'24년	'25년	'25년 상반기	'25년 하반기	'23년	'24년	'25년	'25년 상반기	'25년 하반기
전국	-3.56	0.13	1.02	-0.04	1.06	-4.83	0.07	1.04	-0.16	1.20
서울	-1.95	3.18	7.07	2.34	4.62	-2.18	4.67	8.98	3.41	5.38
부산	-6.70	-2.14	-0.87	-0.96	0.09	-8.46	-2.67	-1.11	-1.26	0.14
대구	-6.48	-3.90	-2.96	-2.02	-0.97	-8.25	-4.93	-3.82	-2.59	-1.26
인천	-4.08	0.44	-0.75	-0.80	0.05	-4.90	1.54	-0.72	-0.89	0.17
광주	-4.27	-1.01	-1.58	-1.25	-0.34	-5.24	-1.36	-1.94	-1.50	-0.44
대전	-3.88	-0.92	-1.61	-0.98	-0.63	-4.87	-1.24	-2.14	-1.27	-0.87
울산	-4.54	-0.21	1.55	0.07	1.48	-5.38	-0.30	1.96	0.07	1.88
세종	-3.60	-5.68	1.74	1.18	0.56	-4.15	-6.46	1.89	1.31	0.57
경기	-4.63	0.45	1.10	-0.16	1.26	-5.90	0.57	1.35	-0.27	1.63
충북	-1.21	-0.04	0.34	0.04	0.29	-2.06	-0.38	0.32	-0.06	0.38
충남	-2.42	-0.69	-0.77	-0.52	-0.25	-3.73	-1.20	-1.23	-0.78	-0.45
전남	-2.43	-0.04	-0.71	-0.56	-0.16	-5.05	-0.87	-1.50	-1.17	-0.34
경북	-1.03	-0.22	-0.65	-0.66	0.01	-2.02	-0.98	-1.65	-1.47	-0.18
경남	-3.46	-1.00	-0.68	-0.60	-0.08	-4.82	-1.53	-0.81	-0.87	0.06
제주	-2.28	-1.48	-1.64	-0.86	-0.79	-4.55	-2.35	-2.17	-1.13	-1.05
강원	-0.73	0.77	-0.23	-0.15	-0.08	-1.33	0.66	-0.87	-0.48	-0.39
전북	-2.39	0.26	1.08	0.12	0.96	-3.53	0.34	1.69	0.15	1.54

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템

(단위: %)

구 분	주택전세가격 변동					아파트전세가격 변동				
	'23년	'24년	'25년	'25년 상반기	'25년 하반기	'23년	'24년	'25년	'25년 상반기	'25년 하반기
전국	-5.07	1.26	0.93	0.04	0.89	-6.95	1.94	1.28	0.06	1.21
서울	-5.25	3.25	2.99	0.72	2.25	-6.94	5.23	3.77	0.93	2.81
부산	-7.93	0.03	1.50	0.38	1.12	-10.39	0.32	2.31	0.63	1.66
대구	-9.58	-3.18	-0.98	-0.99	0.02	-12.41	-3.87	-1.03	-1.15	0.12
인천	-6.45	4.42	0.04	-0.43	0.48	-8.90	7.17	0.32	-0.51	0.83
광주	-4.11	-0.06	0.38	0.05	0.33	-4.90	-0.01	0.49	0.09	0.40
대전	-3.88	-0.36	-1.44	-1.30	-0.15	-4.70	-0.28	-1.74	-1.61	-0.13
울산	-8.09	1.31	2.77	0.99	1.76	-10.00	1.76	3.57	1.31	2.23
세종	-2.74	-4.14	5.46	0.40	5.05	-3.06	-4.57	6.25	0.51	5.71
경기	-5.91	2.69	1.41	0.21	1.19	-7.57	3.73	1.89	0.31	1.57
충북	-1.84	0.38	0.31	0.29	0.02	-2.77	0.54	0.62	0.45	0.17
충남	-3.63	-0.47	-0.62	-0.44	-0.18	-5.42	-0.54	-0.89	-0.69	-0.21
전남	-2.59	-0.12	-0.38	-0.34	-0.04	-4.96	-0.21	-0.43	-0.51	0.08
경북	-2.19	-0.77	-0.10	-0.23	0.13	-3.84	-1.49	-0.36	-0.52	0.16
경남	-3.78	-0.60	0.18	-0.20	0.38	-5.40	-0.83	0.46	-0.25	0.71
제주	-2.19	-1.30	-1.74	-0.93	-0.82	-4.49	-1.64	-1.99	-1.09	-0.92
강원	-0.84	0.84	-0.46	-0.28	-0.19	-1.42	1.09	-0.94	-0.57	-0.37
전북	-2.77	0.70	-0.05	-0.32	0.28	-4.09	1.23	0.19	-0.38	0.58

자료: 한국부동산원 부동산통계정보시스템



2025년 하반기 주택 매매가격은 수도권외의 경우 서울 상승폭 확대, 인천, 경기 상승 전환하였으며 대구, 광주, 대전 등 8개 시도는 하락세를 지속하였다. 2025년 하반기 주택 전세가격은 수도권외의 경우 서울, 경기, 부산, 광주, 울산, 세종, 충북 7개 시도에서 모두 상승세 지속하였으며 대구, 인천, 경북, 경남, 전북 5개 시도에서 상승 전환하였다.

〈표 1-1-3〉 주택가격 변동 요약

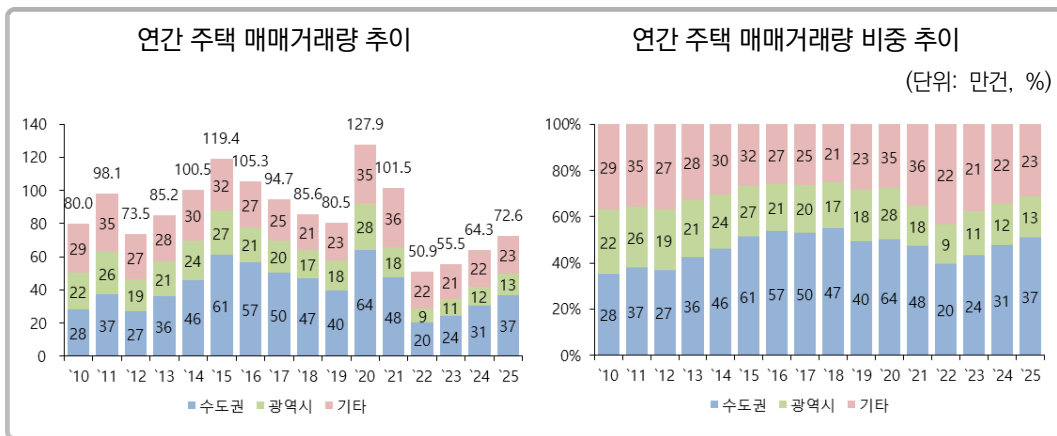
가격변동		2024년		2025년	
		주택	아파트	주택	아파트
상승	전세가격 상승 〉 매매가격 상승	-	서울, 인천	세종	세종
	매매 또는 전세가격 상승	-	-	서울	서울
안정	소폭 상승	서울, 인천, 경기	경기	울산	울산
	매매 우위	-	-	전북	전북
	매매=전세	대구, 광주, 대전, 충북, 충남, 전남, 경북, 경남, 제주, 강원, 전북	대전, 충북, 충남, 전남, 경북, 경남, 제주, 강원, 전북	인천, 대전, 경기, 충북, 충남, 전남, 경북, 경남, 제주, 강원	대전, 경기, 충북, 충남, 제주, 강원
	전세 우위	부산, 울산, 세종	부산, 대구, 광주, 울산, 세종	부산, 대구, 광주	부산, 대구, 인천, 광주, 전남, 경북, 경남

주: 상승 기준은 연 가격상승률이 5% 이상, 소폭 상승은 2.5% 이상 5% 미만의 경우에 해당되고, 그 외는 포함 또는 하락에 해당되는데 그 차이가 유사한 기준은 가격상승률의 편차가 1% 미만인 경우임

나. 주택 거래량 동향

2025년 주택 매매거래량은 72.6만호로 2024년 매매거래량 대비 13.0% 증가하였고, 최근 5년 평균(2020~2024년; 80.0만호) 대비 9.3% 감소한 수준이다. 서울은 전년대비 35.7%(93,418호→126,806호) 매매거래가 증가하였다.

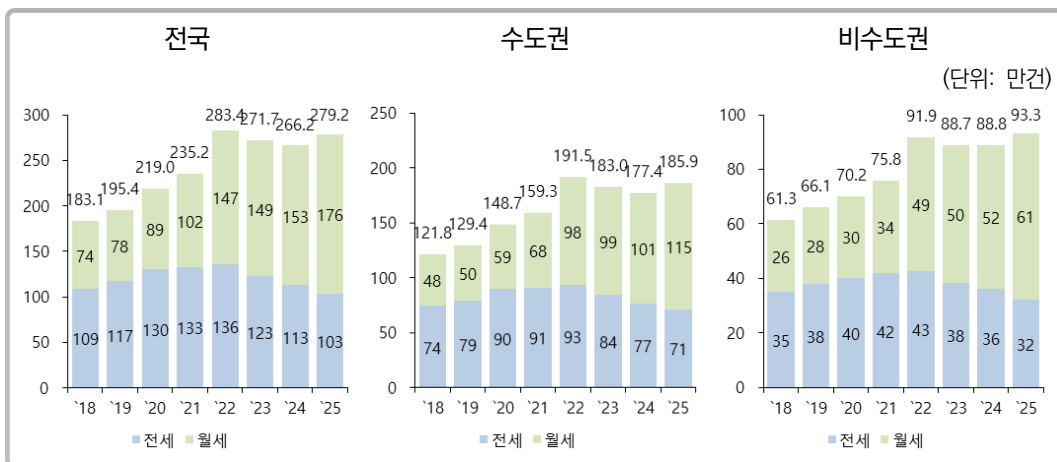
〈그림 1-1-4〉 지역별 주택매매거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)

한편, 2025년 전세거래 비중은 37.0%로 2024년 42.4% 대비 5.4%p 감소, 월세거래 비중은 63.0%로 2024년 57.6% 대비 5.4%p 증가하였다.

〈그림 1-1-5〉 지역별 주택전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부 부동산거래관리시스템(RTMS)



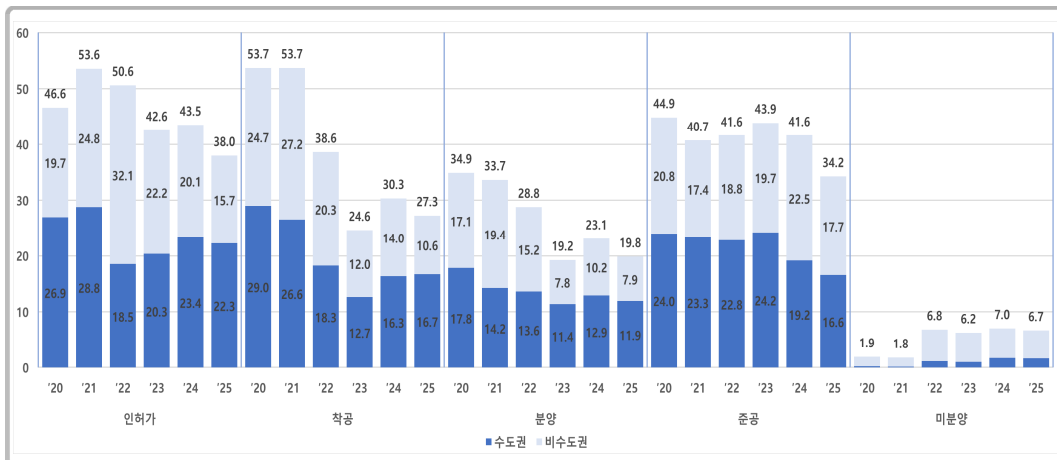
다. 주택공급시장 동향

2025년 인허가 실적은 38.0만 호로 2024년(43.5만 호)대비 12.7% 감소하였다. 지역별로는 수도권 4.9% 감소, 지방 21.9% 감소로 지방의 인허가 실적 감소가 2025년 전체 인허가 실적 감소를 이끌었다.

2025년 착공 실적은 27.3만 호로 2024년(30.3만 호) 대비 10.1% 감소하였고 수도권은 2.2% 증가, 지방은 24.5% 감소하였다. 분양 실적은 19.8만 호로 2024년(23.1만 호) 대비 14.1% 감소하였고, 지역별로는 수도권 8.0% 감소, 지방 21.9% 감소하였다. 준공 실적은 34.2만 호로 2024년(41.6만 호) 대비 17.8% 감소하였고, 지역별로는 수도권 13.5% 감소, 지방 21.4% 감소하였다.

한편, 2025년 12월 기준 미분양은 6.7만 호로 2024년 12월(7.0만 호) 대비 감소하였고, 수도권(1.7 → 1.6만 호), 비수도권(5.3 → 5.1만 호) 모두 감소하였다.

〈그림 1-1-6〉 전국 주택 공급 추이



주: 연도별 실적은 12월 누계 값(미분양은 연말 기준 값)

자료: 국토교통부 통계누리



02 2026년 공시가격 현황

부동산 시장 동향
제 1 편

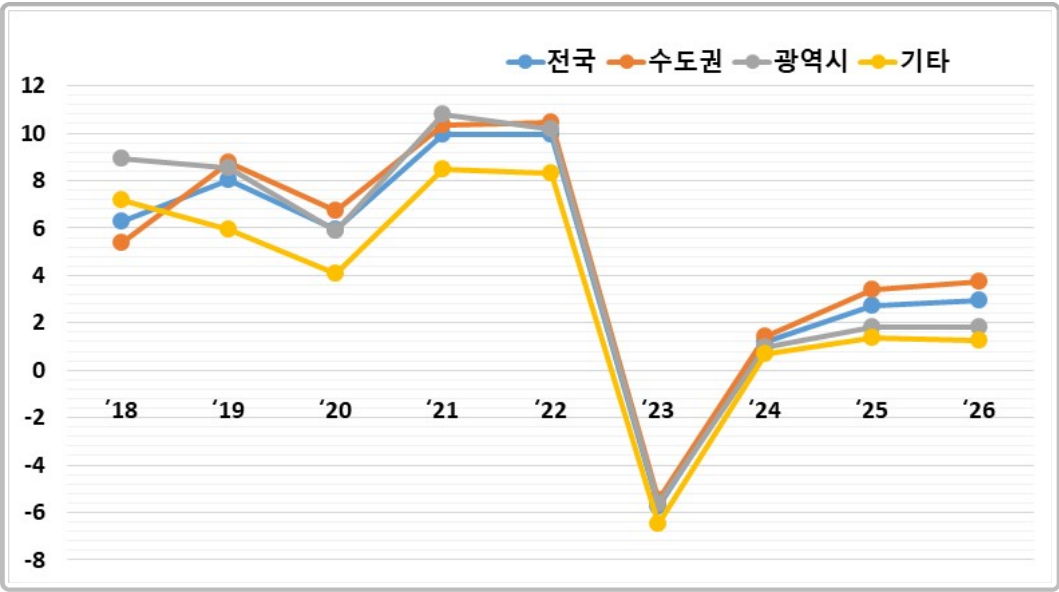
제 1 절 | 공시지가

2026년도 공시지가 변동률은 전국 평균 2.93%로, 전년도 상승률 2.72% 대비 상승 폭이 증가하였다.

지역별로는 수도권 3.76%, 광역시(인천 제외) 1.83%, 기타지역(수도권·광역시 제외 시·도) 1.25%로 나타났다.

〈표 1-2-1〉 연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26
전국 변동률(%)	6.28	8.03	5.95	9.95	9.93	-5.73	1.21	2.72	2.93





제 2 절 | 주택가격

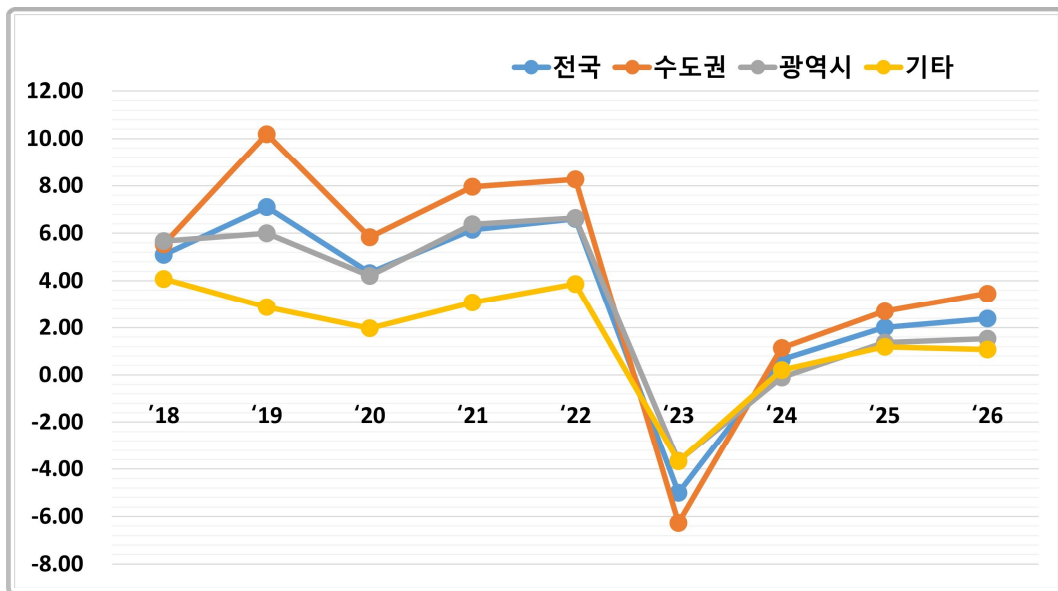
1. 단독주택가격

2026년도 단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 2.38%로, 전년도 상승률 2.00%에 비해 상승 폭이 증가하였다.

지역별로는 수도권 3.46%, 광역시(인천 제외) 1.53%, 기타지역(수도권·광역시 제외 시·도) 1.07%로 나타났다.

〈표 1-2-2〉 연도별 단독주택 공시가격 변동률 현황

구 분	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26
전국 변동률(%)	5.10	7.10	4.33	6.14	6.61	-5.00	0.64	2.00	2.38





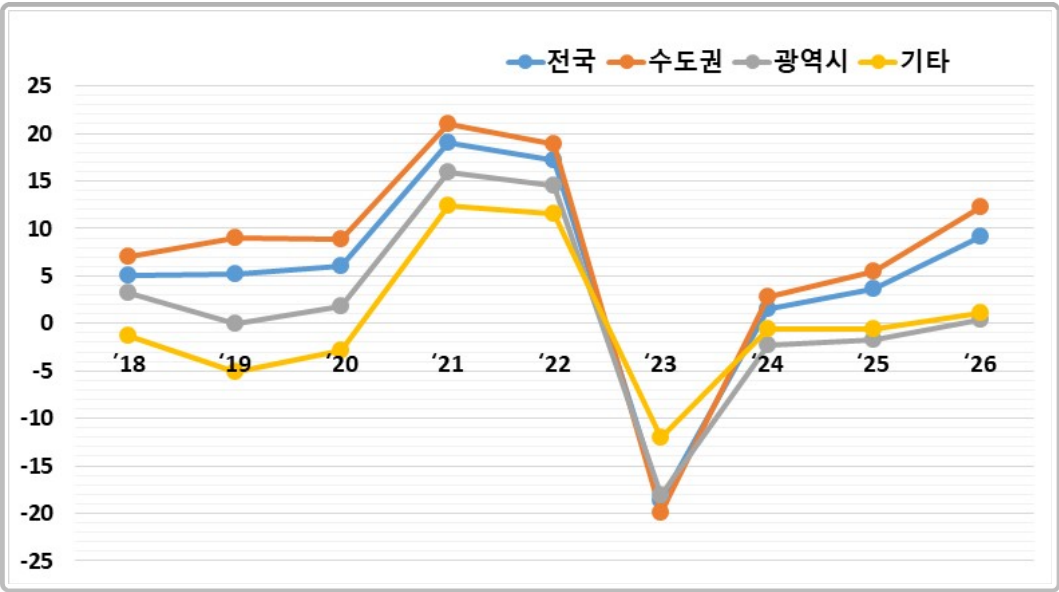
2. 공동주택가격

2026년도 공동주택 공시가격 변동률은 전국 평균 9.13%로, 전년도 상승률 3.65%에 비해 상승 폭이 증가하였다.

지역별로는 수도권 12.29%, 광역시(인천 제외) 0.41%, 기타지역(수도권·광역시 제외 시·도) 1.08%로 나타났다.

〈표 1-2-3〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황

구 분	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26
전국 변동률(%)	5.02	5.23	5.98	19.05	17.20	-18.63	1.52	3.65	9.13



제2편

부동산 가격공시 제도



제1장 공시지가 제도 개요

제2장 주택가격 공시제도 개요

제3장 부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황

제4장 공시가격의 활용 현황

01 공시지가 제도 개요



제1절 | 공시지가 제도의 도입배경 및 추진경위

1. 공시지가 제도의 도입배경

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

그 결과 공공투자비가 증가되어 공공사업에 부담을 초래하고, 계층 간의 격차로 국민화합에 걸림돌로 작용하는 등 경제 분야뿐만 아니라 정치·사회적으로도 많은 문제가 발생되어 부동산 투기의 억제와 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 기준시가, 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.

2. 공시지가 제도의 추진경위

정부는 지가체계의 다원화에 따른 공적 지가의 공신력 등 문제점을 해소하고, 지가제도의 효율성을 제고하기 위해 1981년 7월 국무총리실에서 성장발전저해제도 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 토지 관련제도개선 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 38회, 개별공시지가는 37회를 조사·공시하였다.



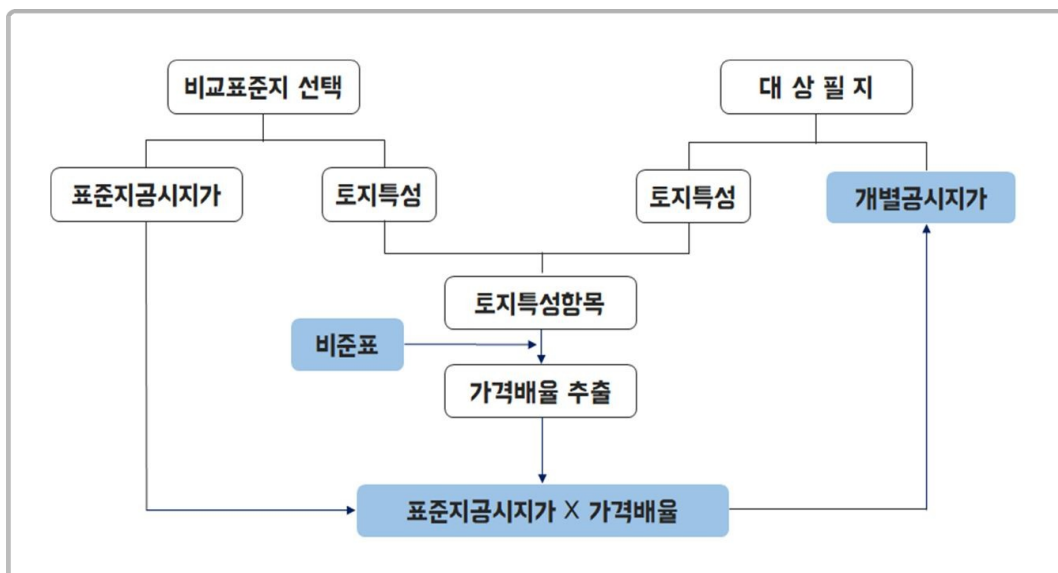
제 2 절 | 공시지가 조사체계

공시지가는 지가정보의 제공과 토지거래의 지표 등으로 사용되므로 토지에 대한 정확한 조사·평가가 매우 중요하다. 2026년 기준으로 우리나라의 토지는 약 3,931만 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 3,594만여 필지를 조사·산정하여 공시하고 있다.

국가는 3,594만여 필지 중 대표성이 인정되는 60만 필지의 표준지를 선정하고, 그 가격을 조사·평가하여 표준지공시지가를 공시하며, 나머지 필지는 시·군·구에서 국가가 공시한 표준지공시지가를 기준으로 해당 지역의 토지에 대한 개별공시지가를 조사·산정하여 공시한다.

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

〈그림 2-1-1〉 개별공시지가 산정 방식



02 주택가격 공시제도 개요



제 1 절 | 주택가격 공시제도의 도입배경

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

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

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

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



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

이에 정부는 2004년 9월 토지와 건물을 통합 평가하는 방식으로 평가 체계 개편을 결정하였다. 다만 전면적인 체계개편에 따른 부작용을 최소화 하기 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	◦ 토지건물 통합평가 및 통합과세 방안 추진 결정 ※ 국민경제자문회의
	2004. 10	◦ 단독주택 평가방안 검토 및 결정 • 공동주택 : 전수조사 • 단독주택 : 표준주택, 비준표 활용 대량 산정
	2004. 12	◦ 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	◦ 주택가격조사 실시 • 공동주택 : 국토교통부(구 건교부)(한국감정원) • 단독주택 - 표준주택 : 국토교통부(구 건교부)(감정평가업자) - 개별주택 : 시장·군수·구청장
	2005. 1	◦ 표준주택(13만5천호) 가격공시
	2005. 2	◦ 개별주택 • 주택가격비준표 작성/자동산정프로그램(HPAS) 개발 • 개별주택가격 산정지침 작성 ◦ 공동주택 : 전수조사 실시
	2005. 4	◦ 개별주택 및 공동주택(연립·다세대) 가격 공시 * '05년에 한해 공동주택 중 아파트·대형연립은 국세청에서 기준시가로 고시
	2006~	◦ 전국의 모든 주택(단독 및 공동)에 대한 가격 공시

제 2 절 | 주택가격 조사체계

1. 조사대상

토지와 건물을 통합 산정하여 가격을 공시하는 ‘주택가격 공시제도’의 대상이 되는 총 주택 수는 2026년 기준 약 1,991만호며, 이 중 단독주택은 약 406만호, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 약 1,585만호다.

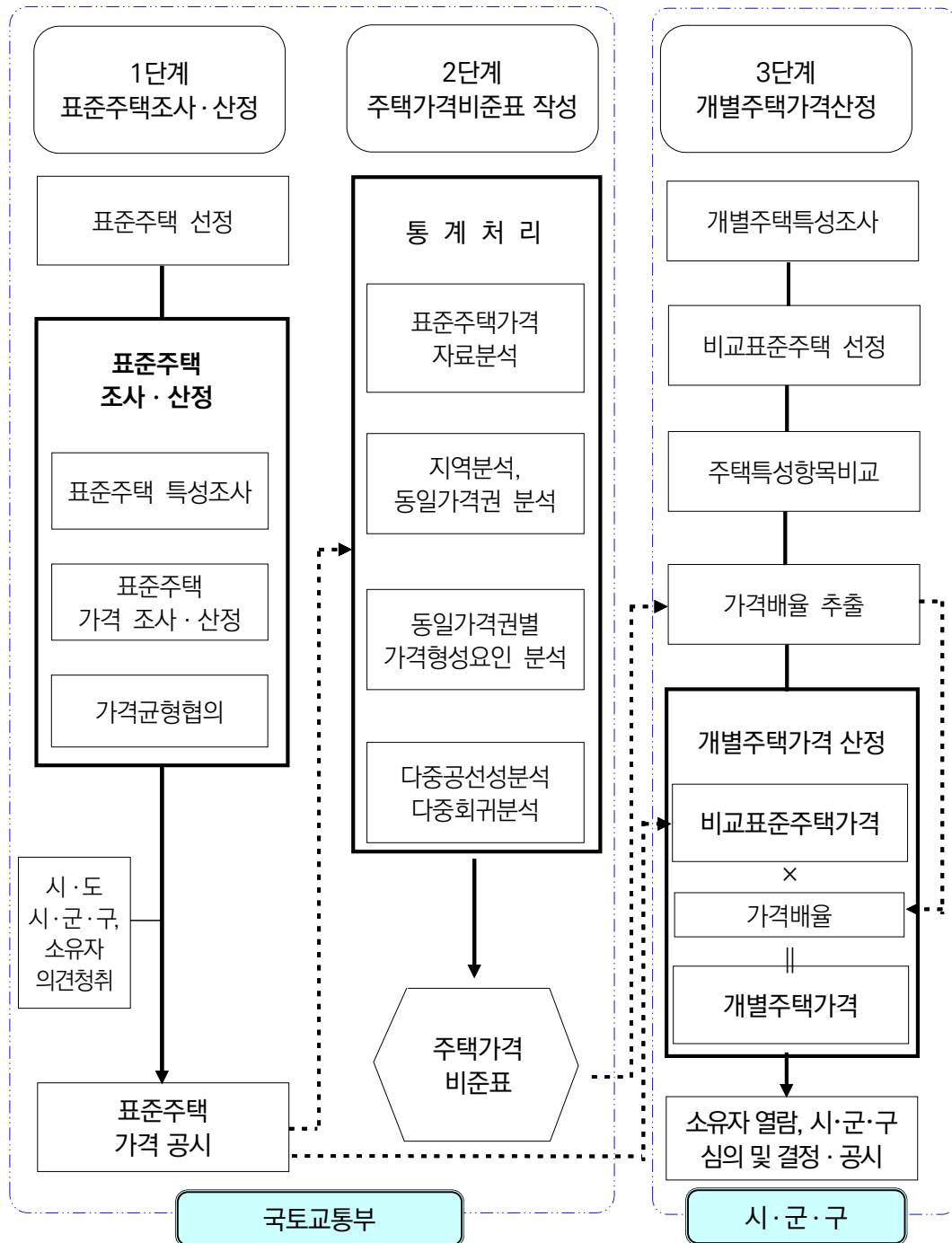
단독주택 406만호 중 대표성이 인정되는 25만호를 표준주택으로 선정하여 적정가격을 조사·산정하여 국토교통부장관이 공시하고, 그 외 개별주택 약 381만호는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관이 공시한 표준주택가격을 기준으로 개별주택가격을 조사·산정하여 공시한다. 아파트 1,301만호, 연립 55만호, 다세대 229만호 등 공동주택 1,585만호는 한국부동산원에서 전수 조사하여 국토교통부장관이 가격을 공시한다.

2. 조사주체 및 방법

표준주택가격은 국토교통부장관이 한국부동산원에 의뢰하여 주택특성 조사, 가격자료 수집, 지역분석, 시·군·구/시·도/전국 가격균형협의, 시·도/시·군·구/소유자의 의견청취 등 절차를 통해 적정가격을 조사·산정하고 이를 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

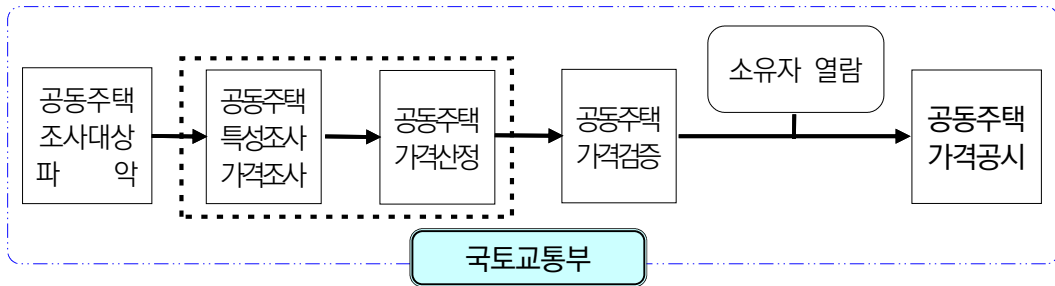
개별주택가격은 시·군·구청장이 표준주택가격을 기준으로 주택가격 형성요인에 관한 표준적인 비교표(주택가격비준표)를 이용하여 지방자치단체 공무원이 직접 조사한 개별주택의 특성을 상호 비교하여 가격을 산정한 후, 그 결과의 적정성을 확보하기 위해 한국부동산원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

〈그림 2-2-1〉 표준 및 개별주택가격 조사·산정 절차



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

〈그림 2-2-2〉 공동주택가격의 조사·산정 절차





03

부동산 공시가격 관련 법령 제·개정 현황



제 1 절 | 부동산 공시가격 관련 법령 체계

부동산 가격공시에 관한 법령은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 같은 법 시행령과 시행규칙을 상위 법령으로 하고, 토지와 주택에 관한 하위 법령으로 구성된다. 토지에 관한 가격공시제도인 표준지공시지가와 개별 공시지가에 관하여는 「표준지의 선정 및 관리지침」, 「표준지공시지가 조사·평가 기준」, 「개별공시지가의 검증업무 처리지침」, 「지가현황도면의 작성 및 활용지침」이 있고, 단독주택에 관한 가격공시제도인 표준주택가격과 개별 주택가격에 관하여는 「표준주택의 선정 및 관리지침」, 「표준주택 조사·산정 기준」, 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」, 「주택가격현황도면의 작성 및 활용지침」이 있으며, 공동주택에 관한 가격공시제도인 공동주택가격에 관하여는 「공동주택가격 조사·산정 기준」이 있다.

〈그림 2-3-1〉 부동산 공시가격 관련 법령 구성도



제 2 절 | 관련 법령 제·개정 현황

1. 「부동산 가격공시에 관한 법률」

「부동산 가격공시에 관한 법률」은 1989년 4월 1일 법령명 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」로 제정되어 수 차례에 걸친 개정을 통해 현재에 이르고 있다. 특히, 2005년 1월 4일 전부 개정 시에는 주택가격 공시제도가 도입되면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 변경되었으며, 2016년 1월 19일 전부 개정 시에는 부동산 가격공시에 대한 부분과 감정평가에 대한 부분으로 나누어 감정평가에 관한 부분을 별도의 법률로 분리·제정하면서 법령의 명칭도 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경되었다.

〈표 2-3-1〉 「부동산 가격공시에 관한 법률」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1989.4.1)	• 「지가공시 및 토지등의 평가에 관한 법률」 • 표준지에 대한 적정가격을 공시하여 다원화된 토지평가제도를 체계화 • 토지평가사와 공인감정사로 이원화되어 있는 감정평가자격을 감정평가사로 일원화
개정 (1995.12.29)	• 개별공시지가 공시의 법적 근거 마련 • 개별공시지가 산정 시 감정평가업자에 의한 검증 • 감정평가사에 대한 의무와 제재 규정 신설 및 수뢰 등에 관해 공무원 의제
개정 (1999.3.31)	• 협회의 설립을 임의규정으로 하고 회원의 가입 의무를 삭제 • 매매업 이외의 겸업금지규정 삭제
개정 (2000.1.28)	• 경매·담보 등의 목적으로 토지평가 시 임대료·조성비용 등을 고려한 평가가능 • 분할·합병 등이 발생한 토지에 대한 개별공시지가 재산정 가능 • 감정평가법인을 주식회사 등 다양한 형태로 설립 가능 • 감정평가정보체계 구축운영 근거 마련
개정 (2005.1.14, 전부개정)	• 「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



연혁	제정 및 주요 개정사항
개정 (2007.4.27)	• 감정평가사의 결격사유 강화 • 감정평가사 자격등록제도 도입 • 감정평가법인의 회계처리방식 기준 마련 • 감정평가사에 대한 징계절차 신설 • 감정평가업자에 대한 과징금제도 도입
개정 (2008.3.28)	• 감정평가사 자격시험관리의 한국산업인력공단 위탁근거 마련
개정 (2010.3.17)	• 양벌 규정에 책임주의 원칙 관철 • 「질서위반행위규제법」의 제정으로 불필요해진 과태료의 부과·징수 절차 등에 관한 내용 정비
개정 (2013.8.6)	• 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)	• 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 변경 • 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」을 부동산 가격공시 관련 부분과 감정평가사의 업무 관련 부분으로 분리하여 「부동산 가격공시에 관한 법률」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」로 각각 전부 개정 및 제정 • 표준지 조사·평가에 단수(單數)평가제를 일부 도입하여 부동산 가격공시 업무의 효율화 • 표준주택가격 조사·산정 및 개별주택가격 검증 업무를 한국감정원에 의뢰 하도록 함 • 비주거용 가격공시제도를 규정함
개정 (2020.4.7)	• 부동산공시가격이 적정가격을 반영하고 부동산의 유형·지역 등에 따른 균형성을 확보할 수 있도록 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립 • 표준지공시지가 등을 조사·평가하는 경우 인근지역 및 타 지역과의 형평성·특수성, 변동 예측 가능성 등 제반사항을 종합적으로 참작 • 부동산가격공시위원회 회의록을 공개 • 감정평가법인 등을 지칭하고 있는 “감정평가업자” 용어를 “감정평가법인등”으로 정비
개정 (2020.6.9)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경

2. 「표준지의 선정 및 관리지침」

「표준지의 선정 및 관리지침」은 1996년 12월 28일 건설교통부훈령 제164호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-2〉 「표준지의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.28)	표준지의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2003.2.24)	- 표준지 선정에 관한 세부구역신설 및 정의설명(표준지 선정단위 구역) - 표준지 선정기준의 구체화 및 용어의 명확화 - 별표1 개정
개정 (2005.9.27)	법령의 전면개정 반영
개정 (2006.12.28)	별표1 개정
개정 (2010.8.23)	표준지 분포기준에 토지이용상황별 분류 추가 및 이에 따른 별표1 개정
개정 (2012.9.21)	표준지 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	- 법령 개정에 따른 인용조문 등 수정사항 반영 - 인접지역간 가격수준 협의 대상 추가 - 표준지 선정 관련 지자체 협의사항 추가 - 표준지 선정심사 시 그 밖의 가격 총화 반영의 적정성 항목 추가
개정 (2017.10.25)	표준지 분포기준 재설계(별표1)
개정 (2019.10.23)	- 표준지 분포 조정 및 교체 사유 추가 - 표준지 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용
개정 (2021.1.6)	「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2023.1.30)	- 표준지 분포기준 현행화 - 표준지 증감현황 서식의 용도지역 항목 현행화



3. 「표준지공시지가 조사·평가 기준」

「표준지공시지가 조사·평가기준」은 1996년 12월 24일 건설교통부훈령 제163호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-3〉 「표준지공시지가 조사·평가 기준」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (1996.12.24)	• 지가의 공시를 위하여 선정된 표준지의 적정가격의 조사·평가에 관하여 세부 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2000.9.25)	• 법령상 적정가격의 정의 변경 반영
개정 (2003.2.24)	• 「감정평가에 관한 규칙」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 법령 개정 반영
개정 (2010.11.19)	• 원가법에 의한 표준지 평가기준 보완 • 골프장용지 평가방법 개선 • 여객자동차터미널 부지의 평가기준 신설
개정 (2014.8.29)	• 기본조사·평가제도 도입
개정 (2016.9.1)	• 표준지 선정관련 지자체 협의사항 추가 • 평가가격의 결정 규정 개선 • 조사·평가보고서 전산 제출 근거 마련 • 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경
개정 (2017.10.25)	• 기본 조사·평가 관련 규정 삭제 • 단순평가 표준지 유효숫자표시 예외 신설
개정 (2019.10.23)	• 둘 이상의 평가방식 적용이 곤란한 경우 생략 근거 마련 • 상업·업무용 토지평가 시 수익환원법 적용 예외사유 추가 • 「도시 및 주거환경정비법」 개정사항 반영 등
개정 (2021.8.13)	• 표준지공시지가 조사·평가 시 토지이용상황 등 특성 조사의 정확성을 높이기 위하여 공부조사 대상항목에 건축물대장 추가 • 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 개정사항을 반영하여 감정평가 업자 용어 정비
개정 (2023.1.30)	• 표준지공시지가 조사·산정 절차에 시·도지사의 의견청취 절차를 명시



5. 「표준주택의 선정 및 관리지침」

「표준주택의 선정 및 관리지침」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제563호로 제정된 이후 아래와 같이 걸쳐 개정되었다.

〈표 2-3-5〉 「표준주택의 선정 및 관리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	• 표준주택의 선정 및 관리 등에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 제정
개정 (2007.11.30)	• 종전 주택에서 제외되었던 용도혼합용(주거/상업용) 및 증·개축된 주택을 표준주택으로 선정할 수 있도록 함
개정 (2010.8.23)	• 단독주택 수 감소, 용도지역 변화 등을 감안하여 표준주택 수를 현행 20만호에서 19만호로 변경 • 시·군·구 지역별, 용도지역별 및 주거물 구조별로 표준주택의 분포를 재설계
개정 (2011.9.22)	• 주 건물의 구조가 둘 이상인 주택 및 사용승인일 이후 증축, 개축 및 대수선된 건물을 표준주택으로 선정할 수 있도록 임의적 제외기준에서 삭제 • 혼합주택의 위치를 표시하기 위한 표시부호를 신설
개정 (2012.9.21)	• 표준주택 선정심사 담당기관을 한국감정평가사협회에서 한국감정원으로 변경
개정 (2013.5.3)	• 국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	• 표준주택 선정 관련 지자체 의견수렴 • 표준주택가격 조사·산정보고서에 전자도면 포함
개정 (2017.7.18)	• 표준주택 선정 제외기준 일부수정
개정 (2017.10.25)	• 표준주택 분포기준 재설계 반영
개정 (2019.10.23)	• 표준주택 분포 조정 및 교체 사유 추가 • 표준주택 선정 심사 후에도 재심사를 통해 교체 허용
개정 (2021.1.14)	• 「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2023.1.30)	• 표준주택 분포기준 현행화 • 표준주택 증감현황 서식의 용도지역 항목 현행화



7. 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」

「개별주택가격의 검증업무 처리지침」은 2006년 2월 24일 건설교통부 훈령 제606호로 제정된 이후 아래와 같이 개정되었다.

〈표 2-3-7〉 「개별주택가격의 검증업무 처리지침」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2006.2.24)	검증업무의 시행에 필요한 세부사항을 정함으로써 개별주택가격의 적정성 제고 도모를 목적으로 제정
개정 (2011.6.30)	지방자치단체의 예산편성 및 집행에 관한 감독 규정을 권고 및 협조 규정으로 개선
개정 (2013.5.3)	국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2014.12.30)	감정평가업자가 검증결과보고서 원본과 그 관련서류를 보존해야 하는 기간을 당초 10년 이상, 5년 이상에서 5년 이상, 2년 이상으로 각각 단축
개정 (2016.9.1)	- 개별주택 검증업무 담당기관을 감정평가업자에서 한국감정원으로 변경 - 검증결과보고서를 서류외에 전산기록으로 보관할 수 있도록 하여 자료 보관의 효율화 도모 - 법령 개정에 따라 인용 조문, 용어 등 수정사항 반영
개정 (2019.10.23)	- 개별주택가격 검증 의뢰시 가격산정조서 제출 의무화 - 검증장소를 협의를 통해 정할 수 있는 근거 마련 - 가격현황도면에 서명날인 및 제출 의무를 임의규정화
개정 (2021.1.6)	「한국부동산원법」개정에 따라 한국감정원을 한국부동산원으로 변경
개정 (2021.8.13)	개별주택가격 검증항목 정비

8. 「공동주택가격 조사·산정 기준」

「공동주택가격 조사·산정 기준」은 2005년 9월 27일 건설교통부훈령 제562호로 제정된 이후 아래와 같이 폐지·제정, 개정되었다.

〈표 2-3-8〉 「공동주택가격 조사·산정 기준」 연혁

연혁	제정 및 주요 개정사항
제정 (2005.9.27)	공동주택가격 공시를 위하여 공동주택의 적정가격을 조사·산정하기 위한 세부 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 제정
개정 (2013.5.3)	국토해양부장관을 국토교통부장관으로 변경
개정 (2016.9.1)	- 지침을 기준으로 변경 - 법령 개정에 따른 인용 조문 등 수정사항 반영 - 법령에 위임근거가 마련됨에 따라 일몰제 설정방식을 유효기간에서 재검토기한으로 변경
개정 (2019.10.23)	- 공동주택 가격형성요인 참고항목 추가 - 공시가격의 단위 표시기준 합리화
개정 (2021.8.13)	- 공시기준일과 가격자료 간 시점 보정자료 명확화 - 공동주택가격 적정성 검토 항목 정비 - 명확한 기재 오류가 있는 경우의 기준 규정 보완



04 공시가격의 활용 현황



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

〈표 2-4-1〉 공시가격 활용 현황

구 분	항 목
복지	기초연금대상자 판단기준, 기초생활보장 대상자 판단기준, 취업후 학자금장기상환 대상자 판단기준, 장애인연금 대상자 판단기준, 지역 건강보험료 부과기준, 건강보험료 피부양자 자격 인정기준, 생계유지곤란 병역감면 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준, 교육비 지원 대상 선정, 공공주택 입주자 자격, 자녀장려금 신청자격 판단 기준 등
부담금	개발부담금 부과액, 재건축부담금 부과액, 농지보전부담금 부과액, 개발제한구역 보전 부담금 등
행정목적	국공유재산 대부 및 사용료 산정, 도로점용료 산정기준, 초지조성시 국공유지 대부로 산정, 공직자 재산공개시 기준, 민사소송 소가 및 인지대 산정, 지적확정에 따른 조정금 산정 기준, 실거래신고가격 검증, 공시사항 전산자료 관리, 중개대상물 정보, 국민주택채권 매입기준, 농업기반시설 목적외 사용 경비, 공공시행자 택지 활용시 비용정산 기준, 농지전용심사 기준, 전용허가 받지 않은 농지의 벌금산정, 부동산 거래신고 등 과태료·벌금부과기준, 주택자금 소득공제, 허가구역 내 토지거래허가기준, 지방공기업 중요자산 판단기준, 복합 환승센터 공공용지 임대료 산정 기준 등
조세	재산세, 취득세, 종합부동산세, 양도소득세, 상속세, 증여세, 등록면허세 등
부동산평가 등 *표준지공시지가 활용	보상평가*, 경매평가*, 담보평가*, 공유재산(일반재산) 처분가격 평정*, 개발제한구역 토지매수가 산정*, 중요자산취득 및 처분 판단기준*, 매수대상토지의 판정기준*, 선매 및 불허처분 토지매수가격 산정*, 농지의 처분명령 및 매수청구*, 도로 매수청구시 매수예상 가격*, 사회복지·공익 법인등의 기본 재산의 처분*, 산지매수평가*, 사학기관 자산의 평가 기준, 자산재평가*, 현물출자 자본금 산정기준*, 공동주택 분양가격 산정*, 기타 매수 가격 등 산정* 등

제3편

표준지공시지가



제1장 표준지공시지가 제도

제2장 표준지공시지가의 조사

제3장 2026년 표준지공시지가 현황

01 표준지공시지가 제도



제1절 | 표준지공시지가 공시제도

1. 표준지공시지가 개요

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

이에 따라 국토교통부장관은 매년 1월 1일을 기준으로 전국에 일정 토지(60만필지)를 표준지로 선정하고, 이들 표준지에 대한 가격을 감정평가사가 조사·평가하여 그 결과를 중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 단위 면적당(㎡) 가격을 공시함으로써 공시지가에 대한 공정성과 신뢰성을 제고하고 있다.

2. 표준지의 선정

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

첫째, 표준지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 토지”란 표준지선정 대상지역의 지가수준을 대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 토지의 이용상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 당해 표준지선정 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 행정 구역의 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 적정 표준지를 새로 선정한다.

3. 가격의 조사·평가

가. 표준지공시지가의 개념

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

여기서 적정가격(適正價格)이라 함은 당해 토지에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 의미한다. 즉 투기적 요소나 거래 당사자의 특수한 사정으로 인하여 형성되는 가격은 배제된다.

나. 조사·평가의 기준

표준지공시지가는 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 평가한다.

이 경우 인근 유사토지의 거래가격 또는 임대료는 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 임대료를 기준으로 하며, 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 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

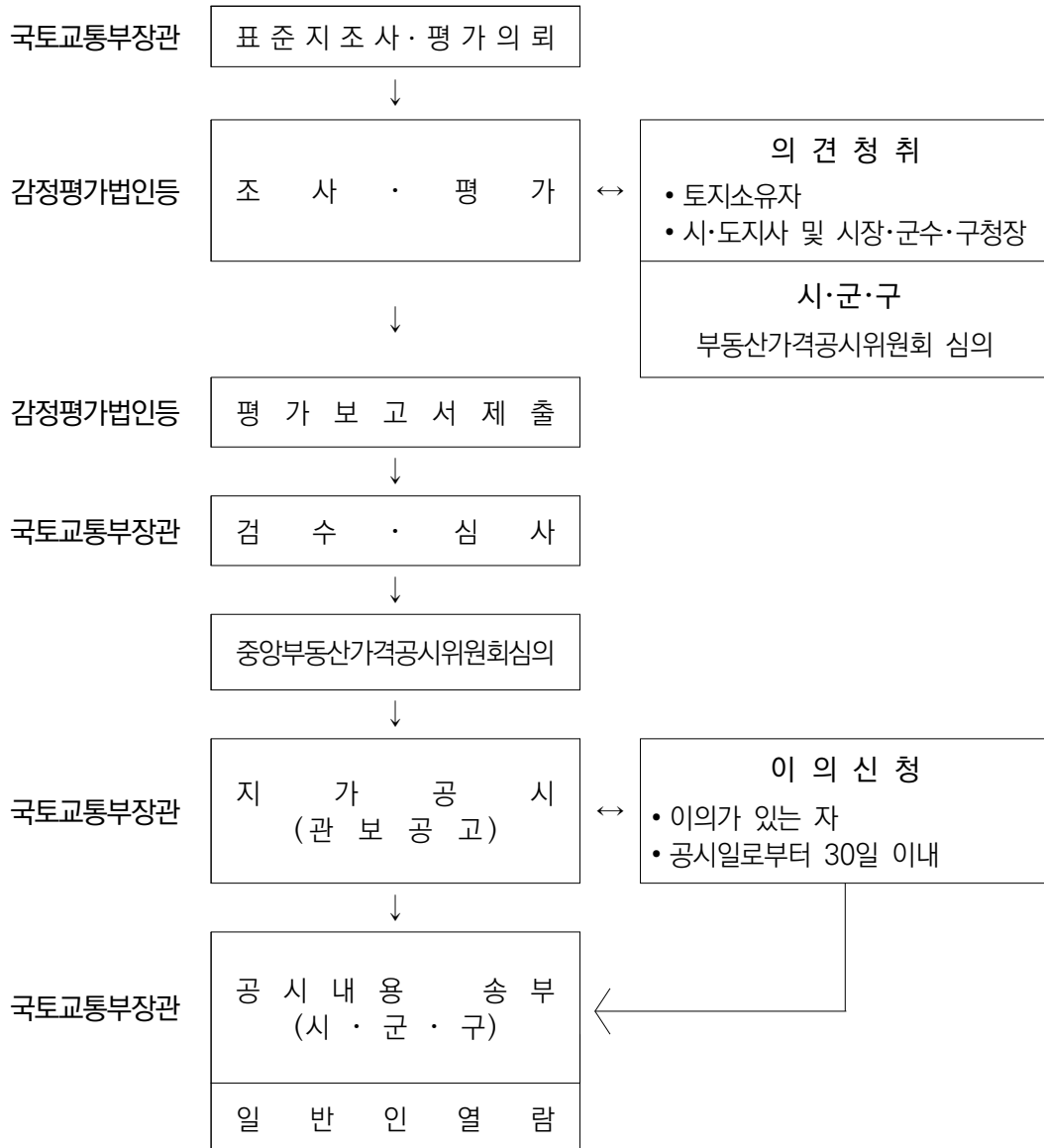
국토교통부장관이 표준지의 적정가격을 조사·평가하고자 할 때에는 둘 이상의 감정평가법인등에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가법인등에 의뢰할 수 있으며, 표준지공시지가의 조사·평가를 의뢰받은 감정평가법인등은 표준지에 대한 적정가격을 조사·평가하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

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



공시된 지가에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다.)으로 이의신청을 할 수 있으며 「부동산가격공시알리미」 사이트를 활용할 수 있다.

〈그림 3-1-1〉 표준지공시지가 공시 절차도



4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

표준지의 선정 및 조사·평가된 가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산가격공시위원회를 두고 있다.

중앙부동산가격공시위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부 제1차관을 위원장으로, 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사·변호사·감정평가사 및 부동산가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무 경험이 있는 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

중앙부동산가격공시위원회는 부동산 가격공시 관계 법령의 제정·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 적정가격반영을 위한 계획수립에 관한 사항, 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

시·군·구 부동산가격공시위원회는 시장·군수·구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성된다. 위원장은 부시장·부군수·부구청장이 되고, 위원은 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한



학식과 경험이 풍부하고 지역사정에 정통한 자 또는 시민단체에서 추천한 자 중에서 시장·군수·구청장이 위촉하는 자가 된다.

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

5. 표준지공시지가 공시 및 이의신청

가. 표준지공시지가 공시

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

국토교통부장관은 공시지가를 일반적인 토지거래의 지표로 활용되도록 하기 위하여 지가공시 후 공시한 내용을 서울특별시장, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반인에게 열람하게 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 서면(전자문서를 포함한다.)으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있으며 「부동산공시가격알리미」 사이트를 활용할 수 있다.

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

표준지공시지가

제 3 편

제 2 절 | 표준지공시지가의 효력

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

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



02

표준지공시지가의 조사



제 1 절 | 개 요

2026년 표준지는 2025년 표준지 중 지적사항이나 용도지역의 변경 등으로 일부 필지를 교체하여 전국적으로 600,000필지를 조사대상으로 선정하였으며, 동 표준지에 대한 공시지가를 2026년 1월 1일을 기준으로 제공할 수 있도록 하기 위하여 2025년 8월 4일부터 기초 조사 작업에 착수하였다.

표준지공시지가의 조사·평가자는 감정평가법인등으로 하였으며, 조사·평가에 소요된 예산은 484.8억원이 소요되었다. 공시지가의 적정한 조사·평가를 도모하기 위하여 2025년과 마찬가지로 공시지가 조사·평가 과정에서 토지소유자의 의견과 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며 지가조사·평가지 지역간 가격균형협의회를 개최하고 최종적으로 전국가격균형협의회를 개최하여 공시지가의 객관적 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

제 2 절 | 2026년 표준지공시지가 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2026년도 1월 1일 기준 전국 표준지공시지가 60만 필지에 대한 가격을 2026년 1월 23일 관보를 통해 공시하였으며, 2026년도 표준지공시지가 변동률은 전년대비 전국 평균 3.36%로, 전년도 변동률 2.89%에 비해 0.47%p 상승하였다.

시·도 별로 살펴보면, 서울(4.89%)은 전국 평균(3.36%)보다 상승 폭이 크며, 그 외 시·도는 전국 평균(3.36%) 대비 상승 폭이 작은 것으로 나타났다.

시·군·구 별로는 전국 평균(3.36%)보다 상승 폭이 낮은 지역이 229곳, 평균보다 같거나 높은 지역은 23곳으로 나타났다. 최고 하락 지역은 전북 부안군(-0.11%)이고, 이어서 전남 여수시(-0.03%) 순이었다.

반면, 최고 상승 지역은 서울 용산구(8.80%)이고, 이어서 서울 강남구(6.26%), 서울 성동구(6.20%) 순이었다.

2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2026년 표준지공시지가는 감정평가법인등에 소속된 1,300명의 감정평가사에게 의뢰하여 2025년 8월 4일부터 2026년 1월 19일까지 표준지를 선정하고 가격을 조사·평가하였으며, 조사·평가된 가격은 2026년 1월 21일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2026년 1월 23일 공시(국토교통부 공고 제2026-54호)하였다. 2026년 표준지공시지가 공시 세부 추진일정은 <표 3-2-1>과 같다.



〈표 3-2-1〉 2026년 표준지공시지가 공시 추진일정

구 분	일 자	주 요 내 용
표준지 선정 및 가격평가 의뢰	2025. 8. 4	• 70개 감정평가법인 및 89개 사무소에게 표준지 선정 및 조사·평가 의뢰
교 육	2025. 8. 4 ~ 9. 19	• 표준지 선정 및 조사·평가에 관한 교육
공시가격 시장분석회의	2025. 10. 17	• 시장동향 분석, 주요 가격변동요인 공유 등
표준지 선정심사, 시가수준 기초심사	2025. 10. 27 ~ 10. 31	• 표준지선정 및 분포의 적정여부 검토·조정
가 격 균 형 협 의	2025. 11. 13 ~ 11. 14 11. 14	• 표준지·표준주택 균형협의 • 시·군·구내, 시·군·구간, 특수토지 가격균형협의 • 전국 가격균형협의
시가수준 심층심사	2025. 11. 20 ~ 11. 26	• 외부점검단 시가수준 심층심사
지 자 체 사 전 검 토	2025. 11. 20 ~ 11. 26	• 표준지 선정 및 특성에 대한 지자체 사전검토
조 사 · 평 가 보 고 서 사 전 검 수	2025. 12. 1 ~ 12. 5	• 의견청취 전 특성정확성 및 가격(안) 등 심사
시 · 도 지 사 및 시 장 · 군 수 · 구 청 장 및 소유자 의견청취	2025. 12. 18 ~ 2026. 1. 6	• 표준지공시지가에 관한 시장·군수·구청장 및 토지소유자 등의 의견청취 (시·군·구 부동산가격공시위원회 심의)
표준지 선정 재심사 및 보 고 서 검 수	2026. 1. 8 ~ 1. 13	• 선정심사 이후 변동사항에 대한 심사·검수
조 사 · 평 가 보 고 서 접 수	2026. 1. 19	• 감정평가업자로부터 조사·평가보고서 접수
심 의	2026. 1. 21	• 중앙부동산가격공시위원회의 심의
공 시	2026. 1. 23	• 국토교통부 공고
이 의 신 청	2026. 1. 23 ~ 2. 23	• 표준지 소유자 등의 이의신청
가 격 재 조 사 · 평 가	2026. 1. 26 ~ 2. 27	• 이의신청에 대한 재조사·평가
보 고 서 접 수	2026. 3. 10	• 이의신청 재조사·평가 보고서 검수 및 접수
심 의	2026. 3. 11	• 중앙부동산가격공시위원회 심의
조 정 공 시	2026. 3. 13	• 국토교통부 공시

나. 조사·평가 참여인원

2026년 표준지공시지가의 조사·평가에 참여한 감정평가사는 1,300명이고, 감정평가사 1인당 평균 조사·평가 필지수는 785필지로 이는 2025년 대비 동일한 수치이다.

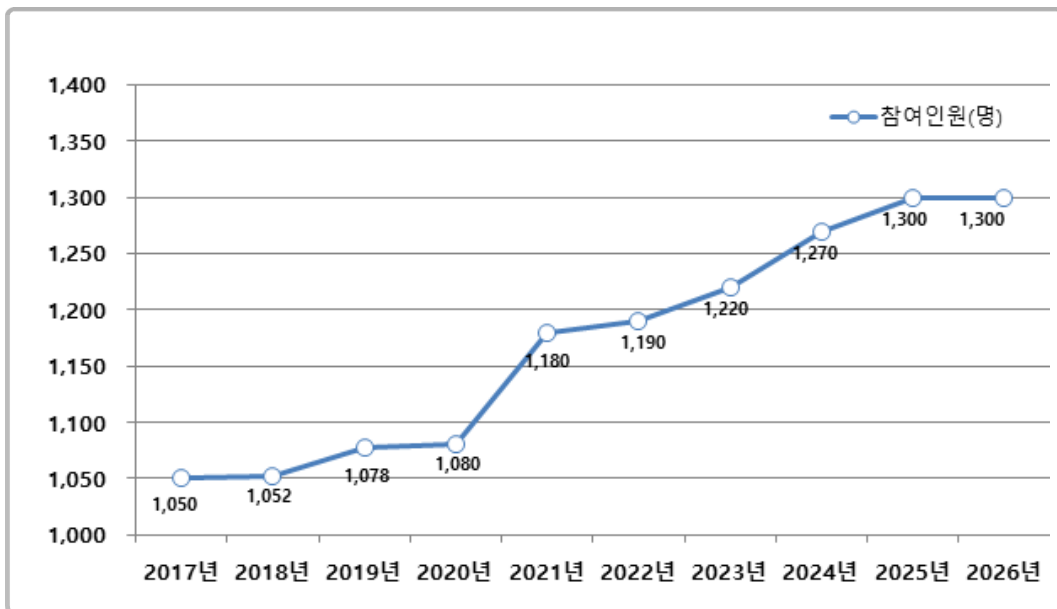
〈표 3-2-2〉 표준지공시지가 조사·평가 참여인원 현황

구 분	2025년	2026년	증·감(△)
참 여 인 원(명)	1,300	1,300	0
1인당 평균 조사·평가 필지수(필지)	785	785	0

표준지공시지가

제3편

〈그림 3-2-1〉 연도별 참여인원 변동 현황



법인등별 참여인원을 보면 미래세한감정평가법인이 70명으로 가장 많고, 16개 공시전문평가법인에서 평균 약 59명, 54개 중소법인에서 평균 약 5명, 89개 감정평가사 사무소에서 각 1명씩 참여하였다.



3. 예산현황

2026년 지가조사를 위해 편성된 예산은 총 904.33억 원으로 2025년에 비해 약 21억이 증액되었다. 필지당 조사·평가 수수료는 47,300원(특수토지 87,800원)으로 총 표준지공시지가 수수료는 484.79억 원을 투입하였다.

연도별 지가조사 예산현황은 <표 3-2-3>과 같다.

<표 3-2-3> 지가조사 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2025년 (A)	2026년 (B)	증 감 (B - A)
계	88,347	90,433	2,086
○ 표준지공시지가 수수료	46,941	48,479	1,538
○ 지가변동률 수수료	25,344	25,344	-
○ 표준지공시지가 위탁관리비 등*	4,293	4,676	383
○ 개별공시지가 검증 등	11,455	11,620	165
○ 인쇄비 및 공공요금 등 기타	314	314	-

4. 표준지 시가수준 심층심사

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

5. 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 법제화되었다.

의견청취는 감정평가법인등이 조사한 가격을 우편으로 토지소유자에게 통보하고, 토지소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 해당 감정평가법인에 의견을 제출하며, 감정평가법인등은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 지가 결정시에 이를 반영토록 하였다.

2026년 공시지가 조사·평가 당시 의견청취 결과를 보면 감정평가법인등이 통보한 가격에 대하여 토지소유자로부터 총 1,297건의 의견이 제출되었고 이 중 공시지가를 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 372건(28.7%)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 837건(64.5%), 기타 의견이 88건(6.8%)이었다. 이들 의견 중 59건(4.5%)은 공시지가의 결정에 반영되었다. 시·도별 토지소유자 의견청취 결과는 <표 3-2-4>과 같다.



〈표 3-2-4〉 토지소유자 의견청취 결과

(단위: 필지)

구 분	소유자 의견				반영내역				반영 B/A(%)
	계(A)	상향	하향	기타*	계(B)	상향	하향	기타*	
전 국	1,297	372	837	88	59	17	28	14	4.6
서 울	197	41	148	8	5	2	3	-	2.5
부 산	83	17	63	3	2	-	2	-	2.4
대 구	60	13	45	2	1	-	-	1	1.7
인 천	25	14	10	1	1	-	1	-	4.0
광 주	17	3	13	1	1	-	1	-	5.9
대 전	24	11	12	1	-	-	-	-	-
울 산	32	5	21	6	1	-	1	-	3.1
세 종	8	6	1	1	-	-	-	-	-
경 기	264	93	153	18	22	9	8	5	8.3
충 북	58	36	15	7	2	-	-	2	3.5
충 남	57	13	38	6	4	2	2	-	7.0
전 남	51	24	20	7	3	1	1	1	5.9
경 북	149	32	104	13	8	1	2	5	5.4
경 남	112	26	82	4	6	1	5	-	5.4
제 주	29	2	27	-	1	1	-	-	3.5
강 원	81	20	54	7	1	-	1	-	1.2
전 북	50	16	31	3	1	-	1	-	2.0

* 특성정정 요구 등

6. 이의신청

가. 이의신청 현황

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제7조의 규정에 의하면 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일로부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다. 2026년 공시지가에 대한 이의신청은 2026년 1월 23일부터 2월 23일까지 30일간 접수를 받았으며, 기간 중 접수된 이의신청 건수는 <표 3-2-5>에서 보는 바와 같이 총 440건으로서 2025년의 410건보다 30건이 증가하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 공시지가가 낮다는 이의신청이 241건, 공시지가가 높다는 이의신청이 195건으로 공시지가가 낮다(상향요구)는 이의신청이 더 많은 것으로 나타났다.

〈표 3-2-5〉 이의신청 현황

(단위: 필지)

구 분	2025	2026	증·감 필지수(△)
계	410(100%)	440(100%)	30
가격낮음(상향요구)	246(60.0%)	241(54.8%)	△5
가격높음(하향요구)	160(39.0%)	195(44.3%)	35
기타*	4(1.0%)	4(0.9%)	-

* 특성정정 요구 등

시·도별 이의신청 현황을 보면 <표 3-2-6>에서 보는 바와 같이 세종이 표준지 수 대비 이의신청 비율이 약 0.633%로 가장 높았고, 광주 및 울산이 약 0.010%로 가장 낮았다.



〈표 3-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위: 필지)

시·도	표준지 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(%) (B/A)
계	600,000	440	0.073
서울	31,524	68	0.216
부산	20,424	14	0.069
대구	17,271	20	0.116
인천	13,547	30	0.221
광주	9,938	1	0.010
대전	7,921	2	0.025
울산	9,875	1	0.010
세종	2,842	18	0.633
경기	74,359	195	0.262
충북	33,540	16	0.048
충남	49,917	23	0.046
전남	76,711	9	0.012
경북	79,250	15	0.019
경남	71,981	14	0.019
제주	11,829	-	-
강원	39,910	7	0.018
전북	49,161	7	0.014

나. 이의신청 처리결과

토지소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 440필지의 표준지에 대하여 당초 공시지가를 조사·평가한 법인등을 제외한 2개의 감정평가법인등에 의뢰하여 재조사·평가를 실시한 결과는 <표 3-2-7>과 같다.

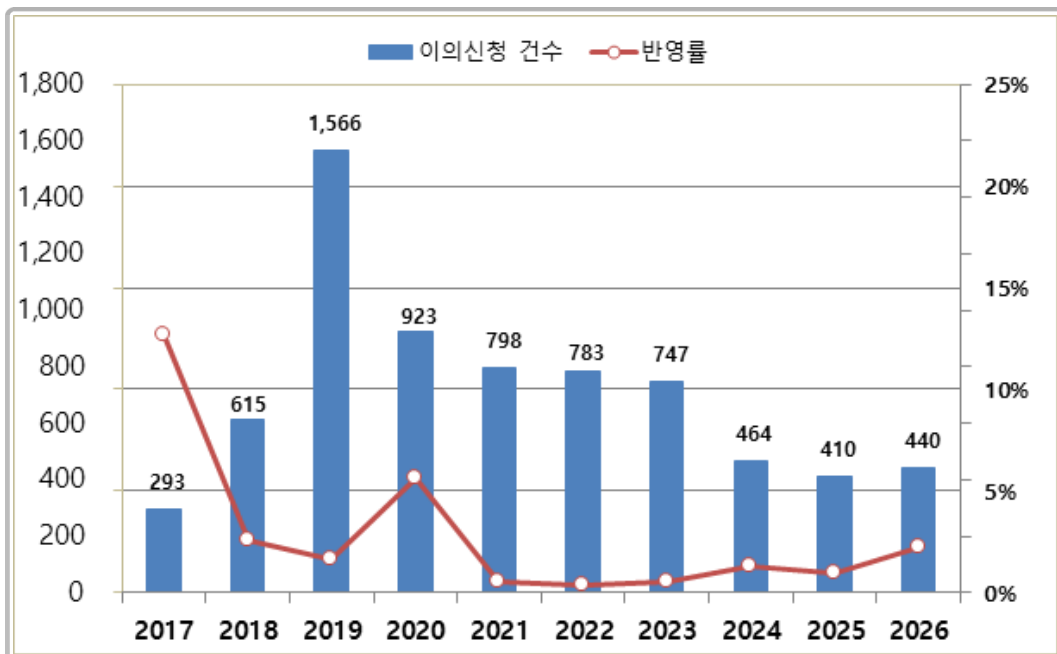
〈표 3-2-7〉 이의신청 표준지 재평가 결과

(단위: 필지)

이의신청사유	2025년			2026년		
	계	기 각	조 정	계	기 각	조 정
계	410	406	4	440	430	10
공시지가 낮음(상향요구)	246	244	2	241	236	5
공시지가 높음(하향요구)	160	158	2	195	190	5
기타*	4	4	-	4	4	-

* 특성정정 요구 등

〈그림 3-2-2〉 연도별 이의신청 건수 및 반영률 변동





03

2026년 표준지공시지가 현황



제 1 절 | 표준지

1. 표준지 수

2026년 공시지가 표준지 수는 2025년과 동일한 60만필지이다. 표준지 수는 1994년에 30만필지, 1995년에 45만필지, 그리고 2003년에 50만필지, 2006년에 48.1만필지, 2007년부터 2020년까지 50만필지가 선정되었으며, '20.5월 감사원의 감사 결과를 참고하여 표준지공시지가와 개별공시지가 간 정합성을 제고하기 위해 2021년 52만필지, 2022년 54만50필지, 2023년 56만필지, 2024년 58만필지, 2025년 60만필지로 확대되었고 2026년에도 60만필지를 유지하였다.

용도지역별 표준지 분포현황을 보면 도시지역에 전체의 46.3%인 277,503필지, 도시지역외 지역에서 전체의 53.7%인 322,497필지가 선정되었다. 지목별로는 “대”에 전체의 41.2%인 247,254필지가 선정되어 가장 많고, 다음은 답, 전, 임야 순으로 선정되었으며, 이들 4개 지목의 표준지가 572,890필지로 전체의 95.5%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, %)

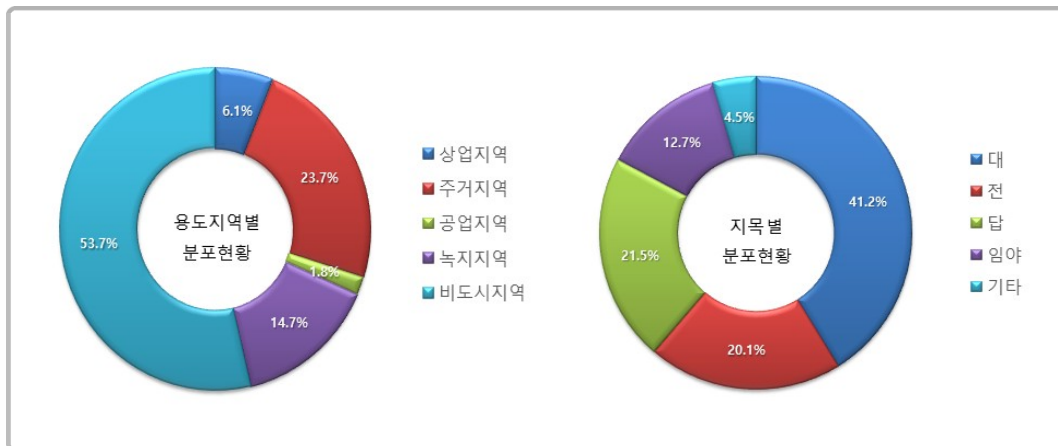
구 분	계	도 시 지 역					도시지역 외의 지역
		소 계	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역	
2026년	600,000 (100)	277,503 (46.3)	142,173 (23.7)	36,622 (6.1)	10,792 (1.8)	87,916 (14.7)	322,497 (53.7)
2025년	600,000 (100)	277,482 (46.2)	142,001 (23.7)	36,623 (6.1)	10,699 (1.8)	88,159 (14.7)	322,518 (53.8)
증 감	0	21	172	△1	93	△243	△21

〈표 3-3-2〉 지목별 표준지 분포현황

(단위: 필지, %)

구 분	계	대	전	답	임 야	기 타
2026년	600,000 (100)	247,254 (41.2)	120,393 (20.1)	128,979 (21.5)	76,264 (12.7)	27,110 (4.5)
2025년	600,000 (100)	246,938 (41.2)	120,447 (20.1)	129,295 (21.5)	76,347 (12.7)	26,973 (4.5)
증 감	0	316	△54	△316	△83	137

〈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 1.67%이고 수도권은 평균 1.84%, 광역시는 평균 2.82%이며 기타 지역은 평균 1.53%이다.



〈표 3-3-3〉 시·도별 표준지 분포현황

(단위: 필지)

구 분	총필지 수 (A=B+C)	개별지 수 (B)	표준지 수 (C)	비 율(%) (C/A)
계	35,942,421	35,342,421	600,000	1.67
서울	889,017	857,493	31,524	3.55
부산	693,885	673,461	20,424	2.94
대구	565,356	548,085	17,271	3.05
인천	644,814	631,267	13,547	2.10
광주	382,014	372,076	9,938	2.60
대전	238,139	230,218	7,921	3.33
울산	444,735	434,860	9,875	2.22
세종	187,427	184,585	2,842	1.52
경기	4,958,834	4,884,475	74,359	1.50
충북	2,404,263	2,370,723	33,540	1.40
충남	3,757,344	3,707,427	49,917	1.33
전남	5,587,790	5,511,079	76,711	1.37
경북	4,316,355	4,237,105	79,250	1.84
경남	4,582,206	4,510,225	71,981	1.57
제주	583,077	571,248	11,829	2.03
강원	2,750,315	2,710,405	39,910	1.45
전북	2,956,850	2,907,689	49,161	1.66

3. 표준지 교체

2026년 표준지는 2025년 표준지의 98.7%인 591,933필지가 재선정되었고, 2025년 표준지의 1.4%인 8,378필지는 개발사업에 따른 용도변경 및 표준지 분포가 부적정한 사유 등으로 삭제되고 2025년 표준지의 1.3%인 8,067필지가 신규 사유로 추가 선정되었다.



제 2 절 | 지가수준

1. 최고·최저지가

가. 시·도별 최고·최저지가

2026년 표준지공시지가의 지가수준을 보면 전체 표준지 중 지가가 가장 높은 표준지는 서울 중구 충무로1가 24-2(화장품 판매점)로 188,400천원/㎡이며, 가장 낮은 표준지는 충북 옥천군 청성면 화성리 산5번지로서 210원/㎡으로 조사되었다.

최고·최저지가 현황은 <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/㎡)

구 분	공시지가	지 목	소 재 지
최 고	188,400,000	대	서울 중구 충무로1가 24-2
최 저	210	임 야	충북 옥천군 청성면 화성리 산5

<그림 3-3-2> 최고·최저지가 현황





나. 토지용도별 최고·최저지가

2026년 표준지공시지가의 지가수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 지목 및 토지의 실제용도별로 보면 각각 <표 3-3-7>과 <표 3-3-8> 및 <표 3-3-9>와 같다.

<표 3-3-7> 용도지역별 최고·최저지가

(단위: 원/㎡)

구 분	상 업 지 역	주 거 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역
최 고	188,400,000	66,970,000	25,040,000	9,249,000
최 저	7,800	2,310	736	337

<표 3-3-8> 지목별 최고·최저지가

(단위: 원/㎡)

구 분	대	전	답	임 야
최 고	188,400,000	6,279,000	5,534,000	5,610,000
최 저	562	237	342	210

<표 3-3-9> 토지이용상황별 최고·최저지가

(단위: 원/㎡)

구 분	상업용지	주거용지	공업용지	농 경 지	임 야
최 고	188,400,000	30,300,000	13,050,000	3,961,000	1,497,000
최 저	7,810	1,430	3,290	417	210

- 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 2026년 공시지가의 가격수준은 전국 중위수의 가격을 100으로 볼 때 수도권은 주거지역 319, 상업지역 304, 공업지역 471, 녹지지역 290이고, 광역시는 주거지 111, 상업지역 166, 공업지역 212, 녹지지역이 126이며, 기타지역은 주거지역 36, 상업지역 51, 공업지역 46, 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	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
수도권	314	319	298	304	465	471	287	290
광역시	110	111	166	166	210	212	125	126
기타	39	36	56	51	50	46	69	67

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

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



〈표 3-3-11〉 도시지역의 용도지역별 가격지수

구 분	주거지역		상업지역		공업지역		녹지지역	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	485	497	849	866	1,523	1,587	654	667
부산	132	133	233	235	349	343	186	182
대구	117	117	157	157	289	288	139	140
인천	155	155	150	150	383	384	338	339
광주	74	75	88	88	92	93	67	68
대전	106	106	117	117	164	169	124	123
울산	107	107	123	123	88	88	124	124
세종	76	77	136	132	76	80	214	216
경기	174	176	188	192	227	249	270	272
충북	44	44	51	50	33	36	84	84
충남	45	44	58	57	40	41	95	93
전남	22	22	38	38	33	33	34	33
경북	36	36	52	52	47	47	74	74
경남	55	55	70	70	102	103	81	81
제주	46	45	74	73	98	95	143	142
강원	29	29	45	45	26	27	74	74
전북	31	31	37	36	46	44	51	52

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	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026
전 국	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
서울	1,504	1,539	496	511	1,759	1,787	2,474	2,527	5,388	5,441
부산	409	411	187	188	400	397	763	770	780	783
대구	359	358	129	129	336	331	293	295	79	79
인천	467	466	135	135	442	436	374	374	978	980
광주	235	236	78	78	133	132	230	232	408	415
대전	299	300	96	97	211	215	350	352	260	260
울산	295	294	109	110	115	113	399	400	220	221
세종	150	152	74	74	107	106	447	454	559	555
경기	243	245	142	144	161	163	421	421	963	972
충북	34	34	44	44	43	44	97	97	88	88
충남	28	28	46	46	45	44	100	100	236	236
전남	14	14	33	33	21	21	44	44	51	51
경북	40	40	48	48	55	55	87	87	43	43
경남	71	70	65	64	112	111	108	108	62	63
제주	113	111	68	67	43	42	286	285	633	630
강원	42	42	39	40	26	26	103	103	68	68
전북	16	16	37	37	9	9	59	59	74	74

주) “지수”는 중위수(Median)의 가격으로 산정

3. 가격수준별 표준지 분포

가. 전체 표준지의 가격수준별 분포

표준지 60만필지 중 1평방미터(m^2) 당 1만원 미만은 105,334필지(17.6%), 1만원 이상 10만원 미만은 243,878필지(40.6%), 10만원 이상 100만원 미만은 151,575필지(25.3%), 100만원 이상 1,000만원 미만은 93,166필지(15.5%), 1,000만원 이상은 6,047필지(1.0%)이다.

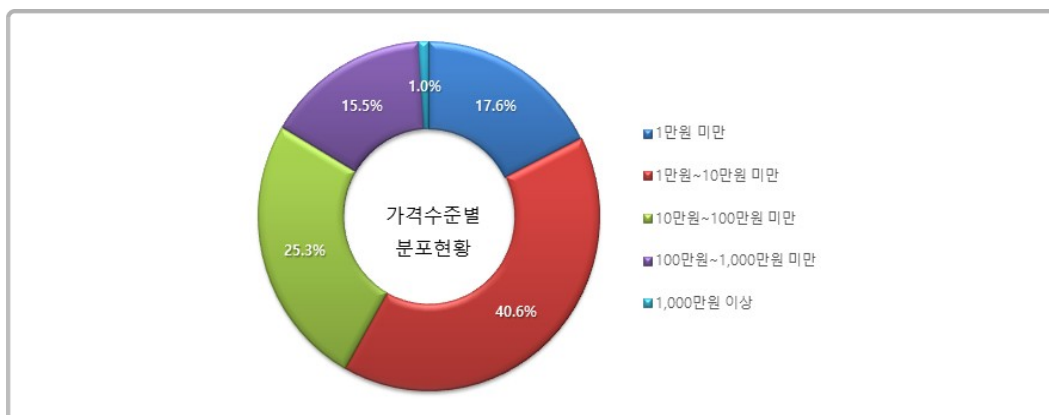
전년대비 변동 현황을 살펴보면 1만원 미만, 1만원 이상 10만원 미만 구간에서 필지수가 감소하였고, 10만원 이상 100만원 미만, 100만원 이상 1,000만원 미만, 1,000만원 이상 구간에서 필지수가 증가하였다.

〈표 3-3-14〉 전년대비 가격수준별 분포 변동현황

(단위: 필지)

구 분(원/㎡)	1만원 미만	1만원~ 10만원 미만	10만원~ 100만원 미만	100만원~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상
2026년 필지수	105,334	243,878	151,575	93,166	6,047
2025년 필지수	106,246	244,064	151,566	92,547	5,577
전년대비 필지수 증감	△912	△186	9	619	470

〈그림 3-3-3〉 가격수준별 분포





〈표 3-3-15〉 전체 표준지의 가격수준별 분포

(단위: 필지, %)

가격수준	2025		2026	
	표준지수	구 성 비	표준지수	구 성 비
계	600,000	100	600,000	100
1천원 미만	20,383	3.40 (3.40)	20,105	3.35 (3.35)
2천원 미만	14,890	2.48 (5.88)	14,968	2.49 (5.85)
3천원 미만	9,044	1.51 (7.39)	9,010	1.50 (7.35)
4천원 미만	7,246	1.21 (8.59)	7,230	1.21 (8.55)
5천원 미만	7,320	1.22 (9.81)	7,224	1.20 (9.76)
8천원 미만	27,484	4.58 (14.39)	26,956	4.49 (14.25)
1만원 미만	19,879	3.31 (17.71)	19,841	3.31 (17.56)
2만원 미만	84,142	14.02 (31.73)	83,764	13.96 (31.52)
4만원 미만	80,079	13.35 (45.08)	80,164	13.36 (44.88)
8만원 미만	62,627	10.44 (55.52)	62,666	10.44 (55.32)
10만원 미만	17,216	2.87 (58.39)	17,284	2.88 (58.2)
20만원 미만	48,001	8.00 (66.39)	48,050	8.01 (66.21)
40만원 미만	44,245	7.37 (73.76)	44,260	7.38 (73.59)
60만원 미만	24,786	4.13 (77.89)	24,786	4.13 (77.72)
80만원 미만	19,024	3.17 (81.06)	19,112	3.19 (80.9)
100만원 미만	15,510	2.59 (83.65)	15,367	2.56 (83.46)
200만원 미만	41,337	6.89 (90.54)	41,470	6.91 (90.38)
300만원 미만	17,631	2.94 (93.47)	17,513	2.92 (93.3)
400만원 미만	12,343	2.06 (95.53)	12,288	2.05 (95.34)
400만원 이상	26,813	4.47 (100)	27,942	4.66 (100)

주) ()는 누적 비율임



〈표 3-3-16〉 도시지역의 상업지역 가격수준별 표준지분포

(단위: %)

가격수준	경기	충북	충남	전남	경북	경남	제주	강원	전북
10만원 미만	0.05	1.78	0.64	5.58	1.25	0.24	0	3.13	3.79
10만원 이상 ~	0.75	3.97	3.57	9.26	3.29	1.08	0.15	6.79	8.29
20 "	0.80	7.52	7.14	9.11	5.76	2.59	1.47	7.89	13.15
30 "	1.20	7.25	6.37	10.09	10.08	4.87	2.93	8.42	8.38
40 "	2.04	7.80	6.31	8.93	7.92	5.66	4.99	8.46	10.3
50 "	1.94	8.96	7.46	8.90	7.70	6.20	4.40	8.58	10.83
60 "	1.77	9.03	6.63	6.45	7.83	6.38	7.18	7.12	8.83
70 "	1.49	6.50	7.14	5.80	6.64	6.05	6.30	6.30	6.60
80 "	1.57	6.91	5.74	5.08	7.06	7.19	7.18	5.90	5.22
90 "	1.77	5.40	4.59	3.42	5.37	6.53	7.77	3.90	2.63
100 "	17.76	25.17	32.5	21.11	25.39	37.24	35.04	23.95	16.58
200 "	20.13	6.63	8.03	4.83	6.78	11.34	11.14	5.57	3.92
300 "	15.32	1.92	2.49	1.26	2.60	2.95	5.72	1.87	0.71
400 "	11.21	0.34	0.89	0.18	1.25	1.02	2.93	0.77	0.45
500 "	7.10	0.27	0.25	0	0.53	0.57	2.20	0.33	0.22
600 "	4.58	0.07	0.06	0	0.30	0.06	0.44	0.24	0.09
700 "	2.84	0.34	0	0	0.17	0	0.15	0.28	0
800 "	1.87	0.07	0.06	0	0.03	0	0	0.24	0
900 "	1.64	0	0.06	0	0	0	0	0.08	0
1,000만원 이상	4.16	0.07	0.06	0	0.06	0.03	0	0.16	0



〈표 3-3-17〉 도시지역의 주거지역 가격수준별 표준지분포

(단위: %)

가격수준	경기	충북	충남	전남	경북	경남	제주	강원	전북
10만원 미만	0.36	8.35	6.14	27.58	8.57	3.87	2.06	15.88	17.97
10만원 이상 ~	2.04	10.71	13.37	18.77	16.26	9.62	12.74	20.94	15.90
20 "	3.14	13.50	15.30	17.15	17.19	12.08	17.21	15.01	15.95
30 "	3.26	14.20	11.94	10.97	14.11	12.40	13.86	12.61	11.80
40 "	2.62	11.28	9.14	7.90	9.86	9.07	8.94	8.84	10.47
50 "	3.29	12.18	8.52	5.98	8.92	8.71	8.31	7.95	7.59
60 "	3.03	8.26	7.06	3.79	6.77	8.54	7.24	5.49	5.67
70 "	2.81	5.63	5.52	2.55	4.29	7.05	8.14	4.25	3.90
80 "	2.82	3.83	5.03	1.58	3.46	6.31	4.60	2.83	2.32
90 "	2.77	2.97	3.77	1.22	2.53	6.86	3.00	1.76	1.77
100 "	2.92	2.21	3.06	0.53	2.08	3.95	2.59	1.45	1.19
110 "	3.08	1.49	2.37	0.53	1.51	3.25	1.43	0.73	1.10
120 "	3.20	1.06	2.05	0.29	1.07	2.18	1.74	0.80	0.87
130 "	3.43	0.74	1.84	0.26	0.76	1.78	1.21	0.38	0.56
140 "	3.24	0.61	1.09	0.22	0.47	1.22	1.52	0.29	0.50
150 "	3.55	0.47	0.94	0.12	0.51	0.67	1.21	0.19	0.40
160 "	3.44	0.70	0.54	0.17	0.33	0.57	1.25	0.10	0.34
170 "	3.12	0.47	0.41	0.12	0.37	0.51	0.72	0.05	0.20
180 "	3.34	0.20	0.32	0.11	0.27	0.35	0.72	0.10	0.20
190 "	3.20	0.32	0.43	0.02	0.09	0.28	0.36	0.05	0.23
200만원 이상	41.29	0.83	1.16	0.13	0.57	0.73	1.16	0.32	1.08



〈표 3-3-19〉 도시지역외의 “답” 가격수준별 표준지분포

(단위: %)

가격수준	전 국	서 울	부 산	대 구	인 천	광 주	대 전	울 산	세 종	경 기	충 북	충 남	전 남	경 북	경 남	제 주	강 원	전 북
1,000원 미만	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0.02	0	0	0	0
1,000원 이상~	0.14	0	0	0.24	0.11	0	0	0	0	0	0.03	0	0.3	0.23	0.19	0	0.03	0.05
2,000 "	0.3	0	0	0.24	0.22	0	0	0	0	0	0.08	0	0.59	0.45	0.54	0	0.06	0.1
3,000 "	0.55	0	0	0.48	0.99	0	0	0	0	0	0.19	0	1.44	0.64	0.68	0	0.22	0.16
4,000 "	1	0	0	0.24	3.63	0	3.13	0	0	0	0.14	0.02	3.11	0.79	0.79	0	0.16	0.56
5,000 "	1.67	0	0	0.48	2.09	0	0	0	0	0.06	0.06	0.05	5.71	0.96	1.25	0	0.5	1.05
6,000 "	2.25	0	0	0.24	0.77	0	0	0.42	0	0.09	0.36	0.05	7.56	1.3	1.3	0	0.94	2.07
7,000 "	3.2	0	0	0.24	0.77	0	3.13	0.42	0	0.07	0.33	0.2	10.96	1.58	1.49	10	1.22	3.49
8,000 "	3.75	0	0	0.48	0.77	0	0	0	0	0.04	0.66	0.43	11.67	2.09	2.2	0	1.53	4.67
9,000 "	4.06	0	0	0.48	1.1	0	0	0.83	0	0.1	0.77	0.74	12.22	1.98	1.92	0	1.31	6.43
10,000 "	20.86	0	0	4.82	1.65	0	0	1.67	0	0.25	10.49	26.89	25.48	18.45	14.35	20	14.89	43.18
15,000 "	18.74	0	0	11.81	1.87	7.46	3.13	5	0	0.72	20.7	29.26	10.27	21.83	20.04	0	27.47	26.61
20,000 "	17.74	0	0	40.48	31.79	13.43	0	7.5	0.85	10.32	36.45	20.85	6.24	25.54	22.77	10	31.01	8.03
30,000 "	9.02	0	0	22.41	18.48	35.82	6.25	18.75	8.05	18.87	15.25	8.88	2.22	12.21	10.93	30	8.51	2.09
40,000원 이상	16.71	0	0	17.35	35.75	43.28	84.38	65.42	91.1	69.48	14.48	12.62	2.2	11.93	21.55	30	12.14	1.52

제4편

개별공시지가



제1장 개별공시지가

제2장 2026년 개별공시지가 조사

01 개별공시지가



제 1 절 | 개별공시지가의 결정·공시

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

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

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

개별공시지가를 직접·간접적으로 적용하고 있는 제도로는 「개발이익 환수에 관한 법률」에 규정된 개발부담금, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 규정된 개발제한구역 보전부담금, 「지방세법」에 규정된 토지분 재산세, 취득세·등록세, 소득세법 등에 규정된 양도소득세, 상속세, 증여세 및 국·공유지 대부료·사용료 등이 있다.



제 2 절 | 개별공시지가 조사체계

개별공시지가는 토지 관련 세제 및 각종 부담금 부과 기초가 되는 약 3,534만 필지(표준지 60만필지 제외)에 달하는 토지의 가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 합동조사체계가 요구된다.

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

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

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

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



2. 토지가격비준표

가. 개 념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조 제8항, 제10조 제4항에 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.

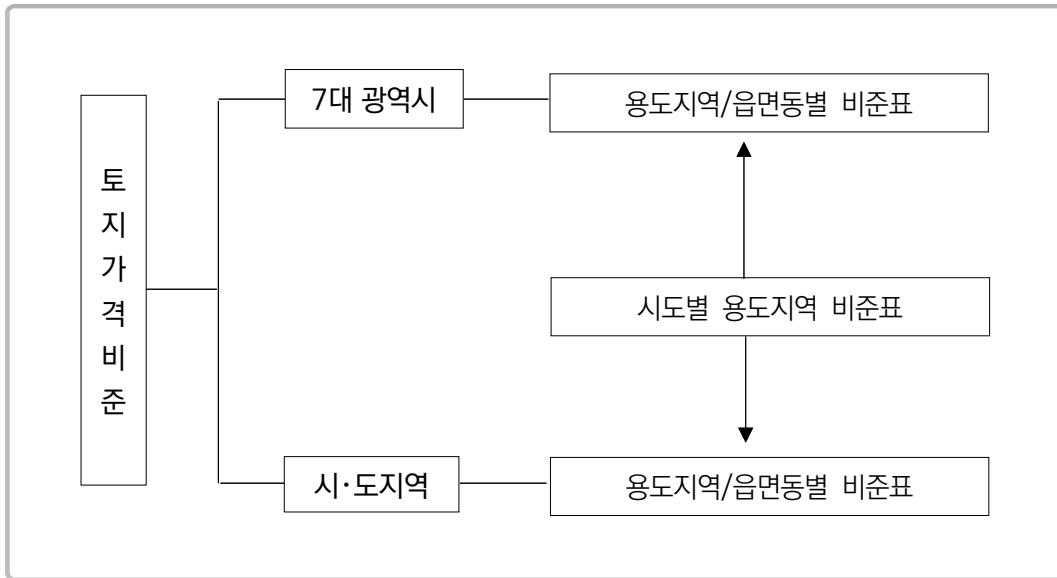
나. 작 성

현행 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 표준지를 표본으로 개발한 것으로서 표준지에 관한 토지특성 조사 자료 중 용도지역·토지면적·토지이용상황·도로조건 등 개별공시지가 토지특성 조사항목과 동일한 22개 항목의 특성과 지가와의 상관관계를 전산분석하고, 분석대상 지역별로 대표적인 지가형성요인을 찾아 지가평가 모형을 개발한 다음 다중회귀분석방식으로 통계처리하여 작성한 것이다. 또한, 토지가격비준표는 세로방향에 표준지의 토지특성을 가로방향에 지가산정 대상토지의 토지특성을 나열하여 서로의 특성(가격배율)을 쉽게 비교할 수 있도록 하였다.

다. 구 성

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

〈그림 4-1-1〉 토지가격비준표의 구성도



3. 지가산정

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

이 비교방식에 의한 토지의 가격산정절차는 산정의 기준이 되는 비교표준지를 선정하여 조사된 당해 토지의 특성과 비교표준지의 토지특성을 서로 비교한 후 토지가격비준표에 나와 있는 특성별 배율을 종합하여 가격 배율을 산출하고, 이와 같이 산출된 가격배율을 비교표준지 공시지가에 곱하여 산정하게 된다.

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



이와 같은 문제를 해소하기 위하여 국토교통부에서는 일선 공무원들이 개인용컴퓨터(PC)를 사용하여 신속·정확하게 개별공시지가를 조사·산정할 수 있도록 개별공시지가 자동산정프로그램을 자체 개발·공급하여 1994년 전국 97개 시·군·구에서 활용하기 시작하여 1995년도에는 전국 206개 시·군·구에서, 1996년부터는 전국 모든 시·군·구에서 활용하도록 하였으며, 2006년부터는 지가산정프로그램을 ALPA에서 KLIS(한국토지정보시스템)으로 변경하여 활용하였고, 2016년부터는 KRAS(부동산종합공부시스템)로 통합하여 운영하였다. 이후 2023년 하반기부터 KRAS와 KOREPS(부동산 공시가격산정시스템)을 병행 운영하였으며, 2024년 1월 1일 기준 공시가격 산정 업무부터는 KOREPS로 통합하여 운영하고 있다.

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

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

비교표준지는 지가형성에 관한 지역요인과 개별요인이 같은 표준지를 선정하는 것이 가장 좋겠으나 하나의 표준지를 기준으로 지가를 산정하여야 할 개별필지의 비율이 전국평균 약 1:59가 되고, 선정자의 임의성이 개입될 수 있기 때문에 모든 조사대상 토지마다 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 경계지역에서 필지별 가격 사이에 불균형이 생기지 않도록 인접 행정기관과 연석 회의를 개최하는 등 긴밀한 업무협조를 통하여 경계지역의 가격이 균형을 이루도록 하였다.

4. 토지소유자 등 의견수렴

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

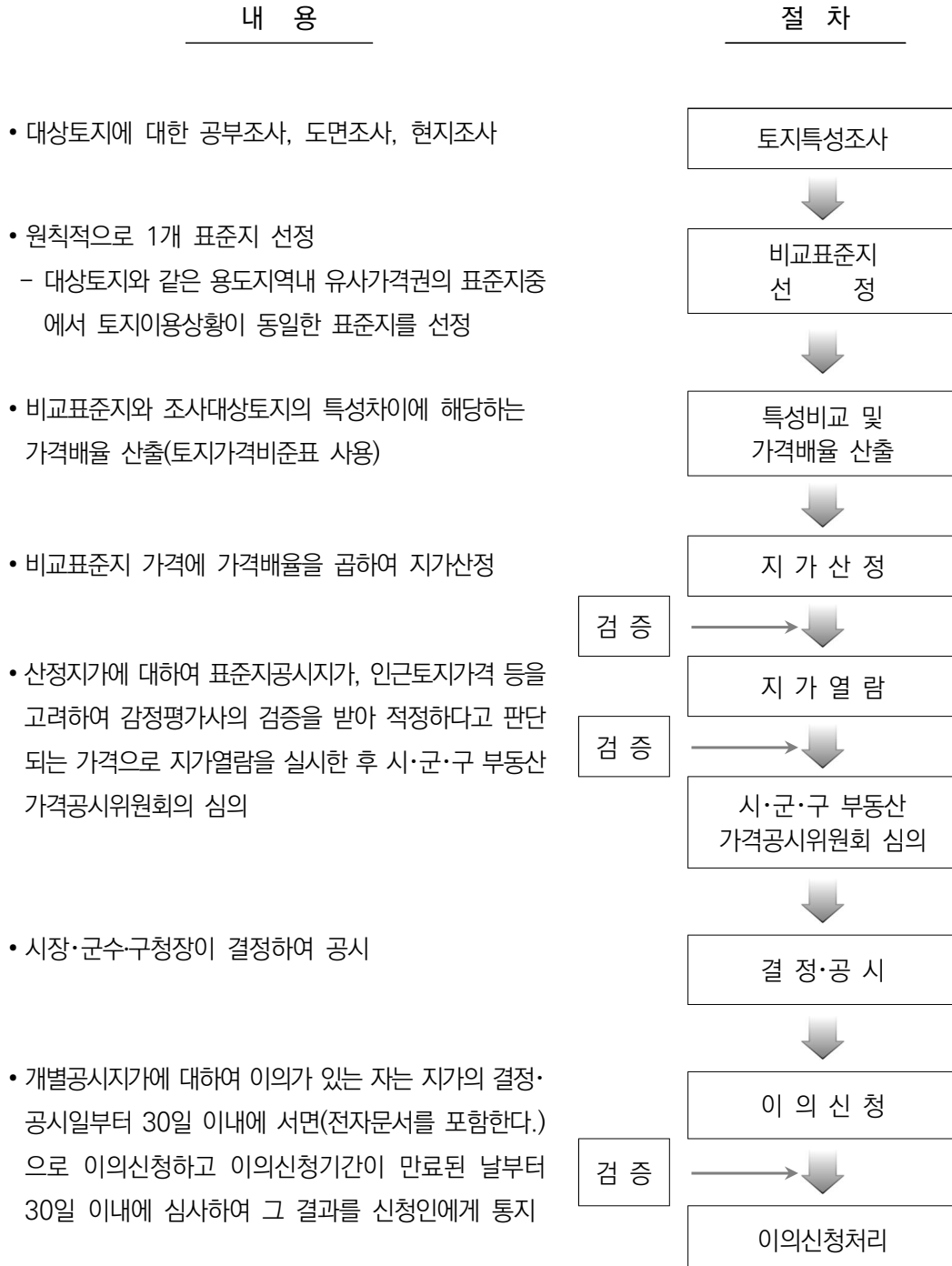
시·군·구 홈페이지 또는 언론매체 등을 통한 홍보를 하여 토지소유자 등이 시·군·구에서 산정한 개별공시지가에 대하여 의견이 있는 경우 지가열람기간 중 의견을 제출하도록 하여 의견이 제출된 지가에 대하여는 재조사하여 감정평가사의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정여부를 결정한다.

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 가격 공시에 관한 법률」 제10조에 의하여 시장·군수·구청장이 매년 5월 31일 까지 결정·공시한다.



〈그림 4-1-2〉 개별공시지가 산정·결정절차





02 2026년 개별공시지가 조사



제 1 절 | 조사계획의 수립시행

개별공시지가 조사는 전국의 과세대상 및 일부 국·공유토지 등 약 3,534만여 필지(표준지 60만필지 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 따라 관계부처와 협조하여 조사체계를 갖추고 추진계획을 수립하여 각 시·도, 시·군·구에 시달하였으며 이 계획에 따라 지가를 조사하도록 하였는데 그 추진일정은 <표 4-2-1>과 같다.



〈표 4-2-1〉 2026년 개별공시지가 조사 추진일정

업 무 명	세 부 내 용	일 정	기 관
지가조사 준비작업	• 조사·산정지침 시달 • 지가조사담당자 교육	2025.10.17 2025.10.23	국토교통부 "
지가조사 준비작업	• 합동조사반 편성 • 토지가격비준표 공급 • 표준지 가격조사표, 지역분석조서, 표준지위치표시도면 공급	2025.10.10~10.15 2026.1.23 2026.1.23	시·도(시·군·구) 국토교통부 "
지가조사	• 토지특성조사 및 지가산정 • 감정평가사의 산정지가 검증 • 지가열람 및 의견제출 • 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의 및 의견제출에 대한 결과통지	2025.11.19~2026.1.16 2.19~3.13 3.18~4.6 4.15~4.28	시·군·구 " " "
지가결정 이의신청	• 결정·공시 • 이의신청 • 이의신청 처리 • 조정 공시	4.30 4.30~5.29 6.1~6.25 6.26	시·군·구 " " "



제 2 절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 1,190명으로 구성되었으며 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 필지수가 3,534만여 필지(60만 표준지 제외)로 그 작업량이 방대하기 때문이다.

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

- 중앙통제부 : 비상설
- 통 제 반 : 총 12명(시 · 도)
- 조 사 반 : 총 1,178명
공무원 851명
일용보조요원 327명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2026년도 공시지가를 조사·평가하였던 감정평가사 1,272명(특수토지 담당자 28명 제외)으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 지가를 검증케 함으로써 지가의 적정성 및 신뢰성을 제고하였다.



〈표 4-2-2〉 개별공시지가 조사인원

(단위: 명)

구분	합 계	조 사 반			통제반	비고* (감정평가사)
		소계	공무원	보조원		
계	1,190	1,178	851	327	12	1,272
서울	100	100	99	1	0	96
부산	71	69	58	11	2	56
대구	44	44	34	10	0	40
인천	34	34	29	5	0	36
광주	15	15	14	1	0	24
대전	14	13	12	1	1	18
울산	36	35	12	23	1	24
세종	4	4	1	3	0	6
경기	231	228	171	57	3	168
충북	65	65	42	23	0	66
충남	66	66	46	20	0	100
전남	116	115	55	60	1	152
경북	126	126	91	35	0	148
경남	122	121	82	39	1	148
제주	17	17	16	1	0	26
강원	57	57	41	16	0	76
전북	72	69	48	21	3	88

* 감정평가사 수는 인원파악 한계상 검증평가사수가 아닌 표준지 평가사수로 기재



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 교육함으로써 이들이 지가조사방법을 숙지하도록 하였다.

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

특히 지가 자동산정 프로그램의 원활한 운영을 위하여 전국 252개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 국가전문행정연수원인 국토교통인재개발원에서 별도의 교육을 실시하여 지가조사·산정의 정확성을 높이기 위한 노력을 기울이고 있다.

3. 예산지원

전국의 토지는 약 3,931만 필지로 이루어져 있고 그 중에서 과세 등 지가 산정이 필요한 토지는 사유지와 국·공유지를 일부 포함하여 3,594여만 필지(표준지 60만필지 포함)에 이르고 있다.

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

국가에서는 전국의 조사대상필지 중 대표성이 있는 표준지 60만필지를 선정하여 그 가격을 조사·평가하여 공시하고 지방자치단체에서는 국가에서 공시한 표준지공시지가를 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 2026년도에는 국가에서 약 114억 원을 지원하였다. <표 4-2-3>참조

〈표 4-2-3〉 2026년 개별공시지가 조사 국비소요예산

(단위: 천원)

구 분	총 계	일용임금	국내여비	관서운영비 (검증수수료)	관서운영비 (기타)
계	11,375,039	1,382,982	169,785	9,113,893	708,379
서울	394,042	8,134	4,086	366,170	15,652
부산	344,234	65,069	10,488	244,782	23,895
대구	278,599	50,068	3,480	221,135	3,916
인천	304,894	52,669	9,590	198,916	43,719
광주	194,556	-	2,890	161,738	29,928
대전	172,132	-	-	172,132	-
울산	211,973	114,277	-	93,376	4,320
세종	125,757	38,406	800	61,005	25,546
경기	1,524,012	104,770	27,595	1,262,125	129,522
충북	658,469	171,529	13,458	443,690	29,792
충남	1,073,606	90,670	4,929	867,480	110,527
전남	1,556,801	129,464	14,878	1,365,863	46,596
경북	1,265,523	208,089	12,034	1,002,327	43,073
경남	1,322,259	194,878	20,773	1,023,437	83,171
제주	225,408	-	-	225,408	-
강원	835,582	31,707	12,654	729,319	61,902
전북	887,192	123,252	32,130	674,990	56,820

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 개별 공시지가의 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 “개별 공시지가의 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 했다.

현재 산정지가검증을 생략하고자 하는 경우는 개별토지의 지가변동률과 국토교통부장관이 조사·공표하는 읍·면·동의 연평균 지가변동률의 차이가 작은 순으로 하되, 개발사업이 시행되거나 용도지역·지구의 변경, 시장·군수·구청장이 산정지가의 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 등은 예산의 범위 내에서 검증을 실시하여야 한다.



2. 검증의 개념

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

3. 검증의 구분

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

- 산정지가 검증 :

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

- 의견제출지가 검증 :

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

- 이의신청지가 검증 :

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

4. 2026년 개별공시지가 검증

2026년 4월 30일에 결정·공시한 개별공시지가는 조사대상 필지 중 약 74% 수준(시·군·구별로 상이)에 대하여 검증을 실시하여 546,685필지에 대한 지가를 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 6,645필지에 대하여 검증을 실시하여 1,578필지에 대한 지가를 조정하였다. 또한 개별공시지가가 결정·공시된 이후 이의신청에 대하여 감정평가사로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하여 검증지가를 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정하고 토지소유자 등에게 통지하였다.

2026년도 개별공시지가 검증업무와 관련한 산정지가 검증 실시결과
조정명세는 다음과 같다. <표 4-2-4> 참조

〈표 4-2-4〉 산정지가 검증실시결과

(단위: 필지)

검증결과 조정필지					
계	상향	하향	동일(특성)		
546,685	224,077	190,087	132,521		

유형별 조정내역					
계	토지특성	표준지정	지가균형유지	둘 이상 해당	기타
546,685	333,954	115,046	54,223	42,916	546



제 4 절 | 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 의견 수렴

가. 대국민 홍보

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

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

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

나. 지가열람 및 의견제출

2026년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 3,534만 필지(60만 표준지 제외)의 개별공시지가에 대하여 3월 18일부터 4월 6일까지 20일간 토지소유자 및 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 <표 4-2-5>에서 보는 바와 같이 의견제출은 6,645필지로서(지가 상향요구 2,150필지, 지가 하향요구 4,495필지) 전체 조사필지를 기준으로 할 때 0.02%로 나타나고 있다.



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 감증을 받은 후 시·군·구 부동산가격공시위원회에서 심의하여 조정여부를 결정하였다.

토지소유자 등의 의견을 처리한 내용은 <표 4-2-6>과 같다.

<표 4-2-6> 개별공시지가 의견제출 처리결과

(단위: 필지)

시 도	조사된 필지	의견제출	처 리 결 과			
			합 계	상향조정	하향조정	기각
합 계	35,342,421	6,645	1,578 (23.7%)	589 (8.9%)	989 (14.9%)	5,067 (76.3%)
서 울	857,493	1,049	85	34	51	964
부 산	673,461	255	47	23	24	208
대 구	548,085	152	30	8	22	122
인 천	631,267	65	15	3	12	50
광 주	372,076	65	17	4	13	48
대 전	230,218	63	27	11	16	36
울 산	434,860	94	15	3	12	79
세 종	184,585	137	35	20	15	102
경 기	4,884,475	1,777	462	194	268	1,315
충 북	2,370,723	181	71	38	33	110
충 남	3,707,427	941	137	51	86	804
전 남	5,511,079	344	82	43	39	262
경 북	4,237,105	398	128	27	101	270
경 남	4,510,225	451	127	39	88	324
제 주	571,248	152	50	9	41	102
강 원	2,710,405	300	150	71	79	150
전 북	2,907,689	221	100	11	89	121

※ 조정필지 합계 및 기각필지의 비율은 의견제출 필지 대비임.



2. 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

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

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

제 5 절 | 개별공시지가의 결정 및 이의신청

1. 개별공시지가의 결정

2026년 개별공시지가는 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 지가를 산정하고 감정평가사의 지가검증과 주민의견을 수렴하고 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 지가가 필요한 35,342,412필지에 대하여 2026년 4월 30일 결정·공시하였다. 참고로 2026년 개별공시지가 중 용도지역별·지목별 최고 및 최저 가격수준은 <표 4-2-7>과 <표 4-2-8>와 같다.



〈표 4-2-7〉 용도지역별·이용상황별 최고·최저 가격수준

(단위: 원/㎡)

용도지역 (이용상황)	최 고 지 가		최 저 지 가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
주거지역 (주거용)	31,200,000	서울 서초구 반포동	4,920	전남 진도군 의신면 옥대리
상업지역 (상업용)	188,400,000	서울 중구 충무로1가	26,700	전남 고흥군 풍양면 야막리
공업지역 (공업용)	13,050,000	서울 성동구 성수동1가	3,040	경남 사천시 곤양면 대진리
녹지지역 (농지, 임야 등)	3,452,000	서울 강남구 개포동	256	전남 완도군 금일읍 화목리

* 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외

〈표 4-2-8〉 지목별 최고·최저 가격수준

(단위: 원/㎡)

지 목	최 고 지 가		최 저 지 가	
	지 가	소 재 지	지 가	소 재 지
대	188,400,000	서울 중구 충무로1가	886	전남 곡성군 목사동면 용봉리
전	40,760,000	서울 강남구 대치동	336	경북 울진군 온정면 조금리
답	26,180,000	서울 강남구 도곡동	503	전남 곡성군 목사동면 수곡리
임야	20,470,000	서울 강남구 도곡동	179	강원 삼척시 신기면 대이리
공장용지	25,040,000	서울 성동구 성수동1가	3,690	전남 고흥군 포두면 차동리
잡종지	28,790,000	서울 강남구 압구정동	378	경북 김천시 대덕면 조룡리

** 공공용지(도로, 하천 등) 및 국공유지 제외



2. 이의신청

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

2026년 4월 30일 결정·공시한 개별공시지가에 대하여 4월 30일부터 5월 29일까지 30일 동안 이의신청을 접수하였는 바, <표 4-2-9>에서 보는 바와 같이 조사된 필지의 0.02%인 6,034필지로, 이는 전년 이의신청(6,848필지) 대비 11.9% 감소하였으며, 조세부담 등을 이유로 3,517필지(58.3%)가 하향조정을, 개발사업으로 인한 지가상승 반영 등을 이유로 2,514필지(41.7%)가 상향조정을 요구하고 있는 것으로 나타났다.

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



〈표 4-2-9〉 2026년도 개별공시지가 이의신청 현황

(단위: 필지)

시 도	조사된 필지 (A)	이의신청				C/A (%)
		계(C)	상향요구	하향요구	기타	
합 계	35,342,421	6,034	2,514	3,517	3	0.02
서 울	857,493	582	235	347	-	0.07
부 산	673,461	161	52	109	-	0.02
대 구	548,085	148	53	95	-	0.03
인 천	631,267	162	22	140	-	0.03
광 주	372,076	34	9	25	-	0.01
대 전	230,218	75	38	37	-	0.03
울 산	434,860	72	22	50	-	0.02
세 종	184,585	135	67	68	-	0.07
경 기	4,884,475	2,257	1,387	868	2	0.05
충 북	2,370,723	218	159	59	-	0.01
충 남	3,707,427	492	116	376	-	0.01
전 남	5,511,079	269	66	202	1	0.00
경 북	4,237,105	448	70	378	-	0.01
경 남	4,510,225	394	73	321	-	0.01
제 주	571,248	164	4	160	-	0.03
강 원	2,710,405	293	116	177	-	0.01
전 북	2,907,689	130	25	105	-	0.00

※ 2025년도 이의신청 필지 : 6,848(상향요구 : 3,518, 하향요구 : 3,327, 기타 : 3)

제 6 절 | 개별공시지가 전산정보의 대국민 서비스

1. 실시배경

일반국민이 인터넷 등을 이용하여 개별공시지가를 전국 어디에서나 열람할 수 있도록 함으로써 개별공시지가확인서 발급 등에 따른 국민의 불편을 최소화시키고 부동산거래질서의 확립 및 거래정보사업의 건전한 육성과 일반국민에 대한 투명한 행정서비스를 통하여 부동산가격의 안정을 도모하고자 개별공시지가 전산정보서비스를 일반에게 제공하기로 하였다.

2. 정보공개내역

이를 위해 부동산공시가격산정시스템(KOREPS)을 이용하여 산정한 개별공시지가에 관한 전산정보를 연계하여 국토교통부 전산시스템인 “부동산공시가격 알리미(<http://www.realtyprice.kr>)”를 통해 가격 열람이 가능하며, 대한민국 전자정부 홈페이지(<http://www.gov.kr>)에서도 가격 열람 및 개별공시지가 확인서를 쉽게 발급받을 수 있도록 하고 있다.

제5편

표준주택가격



제1장 표준주택가격 공시제도

제2장 표준주택가격의 조사

제3장 2026년 표준주택가격 현황

01 표준주택가격 공시제도



제 1 절 | 주택가격 공시제도

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

통합평가·통합과세의 주택가격 공시제도는 2004년 9월 15일 대통령주재 국민경제자문회의에서 결정되었으며, 단독·다가구주택 약 450만호(단독주택 353만호, 다가구주택 97만호)를 조사·평가대상으로 확정하였고, 토지·건물 통합평가의 근거 마련을 위하여 기존의 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 2005년에 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 전면 개정하였고 2016년부터는 「부동산 가격공시에 관한 법률」로 개정하여 제도를 운영하고 있다.

1. 표준주택가격 개요

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

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



2. 표준주택의 선정

가. 표준주택 선정원칙

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

첫째, 표준주택의 토지는 대표성·중용성·안정성·확정성이 있는 토지를 선정한다. 여기서 “대표성이 있는 토지”란 표준주택 선정단위구역 내에서 지가수준을 대표할 수 있는 토지, “중용성이 있는 토지”란 표준주택 선정단위구역 내에서 토지의 이용상황·형상·면적 등이 표준적인 토지, “안정성이 있는 토지”란 표준주택 선정단위구역 내에서 일반적인 용도에 적합한 토지로서 그 이용상태가 일시적이 아닌 토지, “확정성이 있는 토지”란 표준주택 선정단위구역 내에서 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 표준주택 선정단위구역 내에서 건물가격수준을 대표할 수 있는 건물, “중용성이 있는 건물”이란 표준주택 선정단위구역 내에서 건물의 구조·용도·연면적 등이 표준적인 건물, “안정성이 있는 건물”이란 표준주택 선정단위구역 내에서 일반적인 용도에 적합한 건물로서 그 이용상태로 보아 안정적이고 상당기간 동일용도로 활용될 수 있는 건물, “확정성이 있는 건물”이란 표준주택 선정단위구역 내에서 다른 건물과 외관구분이 명확하고 용이하게 위치를 확인할 수 있는 건물을 의미한다.

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

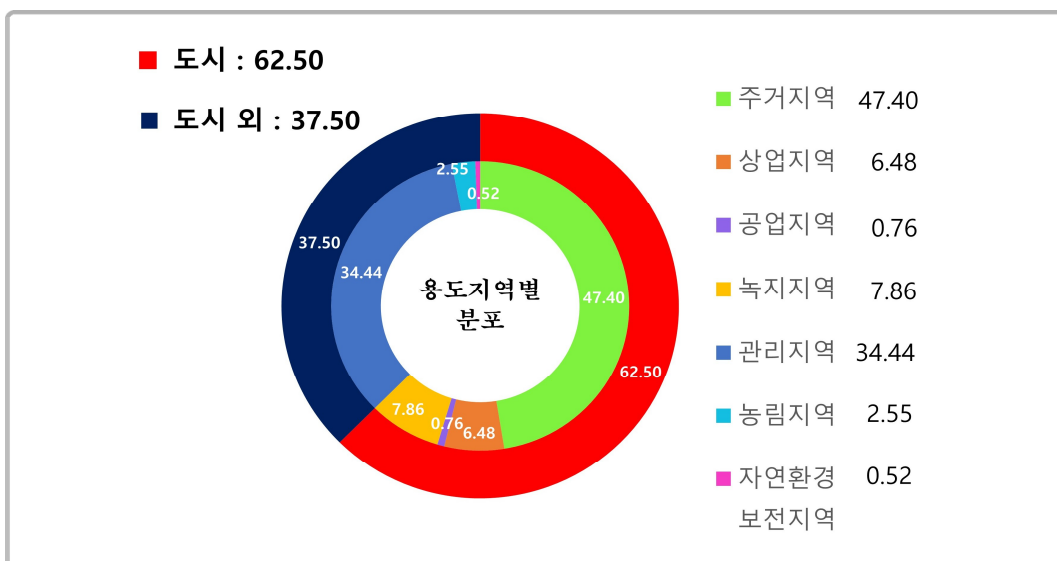
나. 표준주택의 분포기준

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

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

2026년 표준주택 분포현황을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역별로 보면 <표 5-1-1>, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 상의 지목별로 보면 <표 5-1-2>, 주거물구조별로 보면 <표 5-1-3>과 같다.

〈그림 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황





〈표 5-1-1〉 표준주택의 용도지역별 분포현황

(단위: 호)

구분	계	도시지역					도시지역 외			
		소계	주거 지역	상업 지역	공업 지역	녹지 지역	소계	관리 지역	농림 지역	자연환경 보전지역
계	250,000 (100)	156,247 (62.50)	118,505 (47.40)	16,207 (6.48)	1,892 (0.76)	19,643 (7.86)	93,753 (37.50)	86,102 (34.44)	6,363 (2.55)	1,288 (0.52)
수도권	59,736	48,274	40,264	2,645	695	4,670	11,462	10,460	948	54
광역시	36,768	35,926	30,124	3,451	311	2,040	842	764	58	20
기타	153,496	72,047	48,117	10,111	886	12,933	81,449	74,878	5,357	1,214
서울	23,233	23,233	22,029	572	471	161	-	-	-	-
부산	13,028	13,027	10,930	1,665	145	287	1	-	-	1
대구	9,669	9,116	7,968	711	76	361	553	502	46	5
인천	5,963	4,638	3,661	551	75	351	1,325	1,252	73	-
광주	5,080	5,039	4,456	390	23	170	41	41	-	-
대전	4,858	4,785	3,908	242	22	613	73	67	1	5
울산	4,133	3,959	2,862	443	45	609	174	154	11	9
세종	1,073	460	307	45	9	99	613	578	33	2
경기	30,540	20,403	14,574	1,522	149	4,158	10,137	9,208	875	54
충북	13,526	6,476	4,274	778	86	1,338	7,050	6,372	460	218
충남	19,384	6,749	4,172	733	78	1,766	12,635	11,375	1,223	37
전남	25,521	10,796	7,172	1,564	112	1,948	14,725	13,473	863	389
경북	28,734	12,873	8,468	2,114	189	2,102	15,861	14,424	1,262	175
경남	25,938	13,786	10,123	1,789	173	1,701	12,152	11,417	525	210
제주	5,412	4,056	2,487	453	8	1,108	1,356	1,356	-	-
강원	15,910	8,476	5,677	1,513	98	1,188	7,434	6,815	555	64
전북	17,998	8,375	5,437	1,122	133	1,683	9,623	9,068	436	119

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



〈표 5-1-3〉 표준주택의 주건물구조별 분포현황

(단위: 호)

구 분	계	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
계	250,000 (100)	50,012 (20.00)	66,234 (26.49)	29,143 (11.66)	26,149 (10.46)	49,938 (19.98)	28,524 (11.41)
수도권	59,736	2,656	30,109	1,988	1,868	18,320	4,795
광역시	36,768	13,780	4,300	2,069	6,608	8,686	1,325
기타	153,496	33,576	31,825	25,086	17,673	22,932	22,404
서울	23,233	882	14,467	674	444	6,681	85
부산	13,028	4,716	222	312	5,313	2,220	245
대구	9,669	4,178	1,478	941	610	2,149	313
인천	5,963	359	2,762	441	245	1,707	449
광주	5,080	2,784	191	521	155	1,259	170
대전	4,858	665	1,903	131	192	1,763	204
울산	4,133	1,437	506	164	338	1,295	393
세종	1,073	136	379	78	37	249	194
경기	30,540	1,415	12,880	873	1,179	9,932	4,261
충북	13,526	2,026	4,164	862	979	2,385	3,110
충남	19,384	3,408	6,751	2,036	1,595	3,028	2,566
전남	25,521	5,499	3,851	7,524	3,525	2,658	2,464
경북	28,734	9,168	1,972	5,144	3,309	3,684	5,457
경남	25,938	5,967	4,807	4,004	4,246	4,256	2,658
제주	5,412	2,379	5	247	728	1,522	531
강원	15,910	2,820	3,674	1,730	1,383	2,830	3,473
전북	17,998	2,173	6,222	3,461	1,871	2,320	1,951

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

다. 표준주택 관리

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

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

3. 표준주택가격의 조사·산정

가. 표준주택가격의 개념

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

여기서 적정가격이라 함은 당해 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 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 제4항에 따라 한국부동산원에 의뢰하여야 한다. 표준주택가격의 조사·산정을 의뢰받은 한국부동산원은 표준



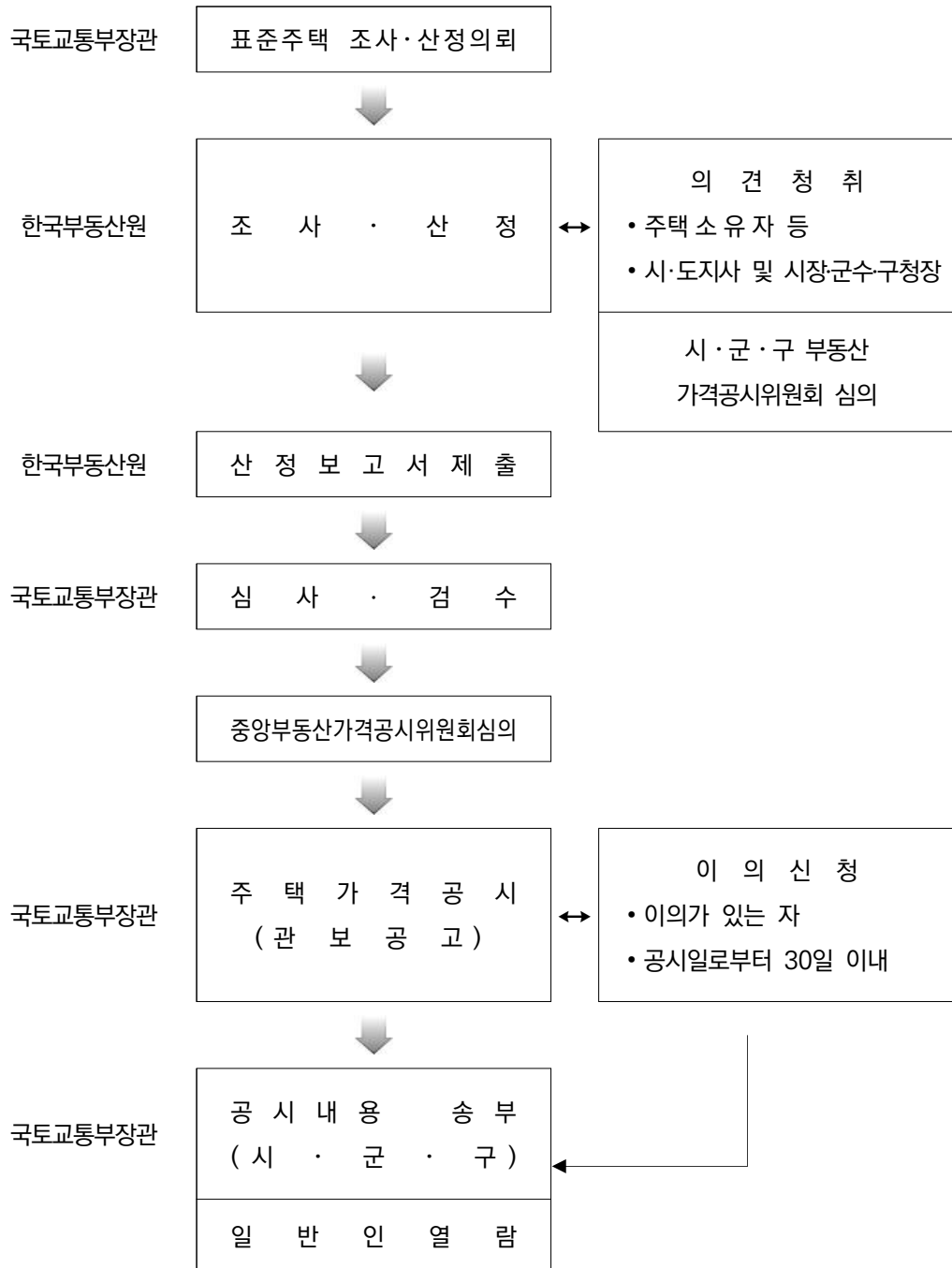
주택에 대한 적정가격을 조사·산정하고, 그 보고서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

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

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

표준주택가격 공시 절차도는 <그림 5-1-2>와 같다.

〈그림 5-1-2〉 표준주택가격 공시 절차도





4. 부동산가격공시위원회 심의

가. 중앙부동산가격공시위원회

표준주택가격 등을 심의하기 위하여 국토교통부장관 소속하에 중앙부동산 가격공시위원회를 두고 있다.

중앙부동산가격공시위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부 제1차관을 위원장으로, 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사·변호사·감정평가사 및 부동산가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무 경험이 있는 자로서 국토교통부장관이 위촉한다.

중앙부동산가격공시위원회는 부동산 가격공시 관계 법령의 제정·개정에 관한 사항 중 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항, 표준지의 선정 및 관리지침, 표준지공시지가, 표준지공시지가에 대한 이의신청에 관한 사항, 표준주택의 선정 및 관리지침, 표준주택가격, 표준주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 공동주택의 조사 및 산정지침, 공동주택가격, 공동주택가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 표준부동산의 선정 및 관리지침, 비주거용 표준부동산가격, 비주거용 표준부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 비주거용 집합부동산의 조사 및 산정지침, 비주거용 집합부동산가격, 비주거용 집합부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 적정가격 반영을 위한 계획수립에 관한 사항, 그 밖에 부동산정책에 관한 사항 등 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항을 심의하며, 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

나. 시·군·구 부동산가격공시위원회

시·군·구 부동산가격공시위원회는 시장·군수·구청장 소속하에 설치되며, 위원장을 포함한 10인 이상 15인 이내의 위원으로 구성된다. 위원회의 위원장은 부시장·부군수·부구청장이 되고, 위원은 부동산 가격공시 또는 감정평가에 관한 학식과 경험이 풍부하고 지역 사정에 정통한 자 또는 시민

단체에서 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, 비주거용 개별부동산가격의 결정에 관한 사항, 비주거용 개별부동산가격에 대한 이의신청에 관한 사항, 그 밖에 시장·군수·구청장이 심의에 부치는 사항에 관하여 심의하며, 해당 사항 외에 시·군·구 부동산 가격공시위원회의 구성·운영에 필요한 사항은 해당 시·군·구 조례로 정한다.

5. 표준주택가격 공시 및 의견청취·이의신청

가. 표준주택가격 공시

국토교통부장관은 한국부동산원에 의뢰하여 조사·산정한 표준주택가격을 중앙부동산가격공시위원회에 부의하여 심의한 후 공시한다. 표준주택가격을 공시하는 경우에는 표준주택의 지번, 가격, 대지면적 및 형상, 용도·연면적·구조 및 사용승인일, 지목, 용도지역, 도로상황, 그 밖에 표준주택가격 공시에 관하여 필요한 사항을 포함하여야 한다.

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제16조제7항에서 준용하는 같은법 제6조에 따라 국토교통부장관은 주택가격을 공시한 때에는 그 내용을 특별시장, 광역시장 및 도지사를 거쳐 시장·군수·구청장에게 송부하여 일반인에게 열람하도록 하는 한편 그 내용을 도서·도표 등으로 작성하여 관계행정기관 등에 공급한다.

나. 의견청취

의견청취는 국토교통부의 의뢰를 받은 한국부동산원에서 조사한 가격을 주택소유자에게 통보하고, 주택소유자는 통보된 가격에 의견이 있는 경우 국토교통부에 의견을 제출할 수 있으며, 한국부동산원은 제출된 의견이 타당하다고 인정되는 경우에는 주택가격 결정 시에 이를 반영하고 있다.



다. 이의신청

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

공시된 주택가격에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다.)으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있으며 「부동산공시가격알리미」 사이트를 활용할 수 있다.

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

제2절 | 표준주택가격의 효력

표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 되며, 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

02 표준주택가격의 조사



제 1 절 | 개 요

2026년 표준주택은 「표준주택의 선정 및 관리지침」에 따라 시·군·구별, 용도지역 및 건물구조별 분포기준에 따라 전국적으로 25만호를 선정하되, 표준주택의 분포가 불합리하다고 판단되는 경우에는 시·군·구와 협의하여 표준주택 분포를 합리적으로 조정하여 선정하였으며, 2026년 표준주택가격을 조사·산정하기 위하여 2025년 8월 4일부터 기초조사 작업에 착수하였다.

표준주택가격의 조사·산정에는 한국부동산원 소속 조사자 480명이 참여하였으며, 조사·산정에 소요된 예산은 약 144억원이다. 주택가격의 적정한 조사·산정을 도모하기 위하여 주택가격 조사·산정 과정에서 주택소유자 등의 의견 및 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 청취하도록 하였으며, 주택가격 조사·산정 시 지역 간 가격균형협의를 전국 가격균형협의를 개최하는 등 다단계 가격균형협의를 통해 주택가격의 객관성 확보와 신뢰성 제고에 힘을 기울였다.

제 2 절 | 2026년 표준주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

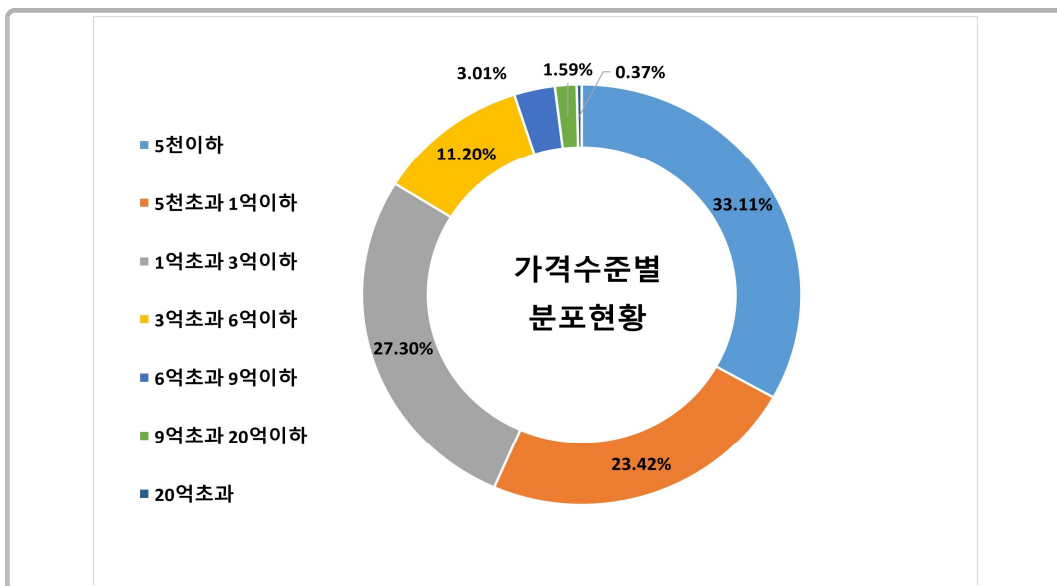
2026년도 1월 1일 기준 전국 표준단독주택 250,000호에 대한 가격을 2026년 1월 23일 관보를 통해 공시하였으며, 표준단독주택 공시가격 변동률은 전국 평균 2.51%로, 전년도 변동률 1.97%에 비해 0.54%p 상승하였다.



시·도별로는 서울(4.51%), 경기(2.49%), 부산(1.96%) 순으로 크게 상승했으며, 제주(-0.29%) 하락 외 경남(0.08%), 전북(0.61%) 순으로 상승폭이 작게 나타났다.

가격수준별 표준주택 분포를 보면 3억 원 이하는 209,568호(83.83%), 3억 원 초과 6억 원 이하는 27,999호(11.20%), 6억 원 초과 9억 원 이하는 7,530호(3.01%), 9억 원 초과는 4,903호(1.96%)로 나타났다.

〈그림 5-2-1〉 가격수준별 분포



2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2026년 표준주택가격은 한국부동산원에 의뢰하여 2025년 8월 4일부터 2026년 1월 19일까지 표준주택을 선정하고 가격을 조사·산정하였으며, 조사·산정된 가격은 2026년 1월 21일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2026년 1월 23일 관보를 통해 공시(국토교통부 공고 제2026-55호)하였다. 2026년 표준주택가격 공시 세부추진일정은 <표 5-2-1>과 같다.



나. 조사·산정 참여인원

2026년 표준주택가격의 조사·산정에 참여한 한국부동산원 조사자는 480인으로 조사자 1인당 평균 조사·산정호수는 520호이다. <표 5-2-2> 참조

〈표 5-2-2〉 표준주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	참여인원(명)	표준주택 호수(호)	1인당 평균 조사·산정 호수(호)
2026년	480	250,000	520

3. 소요예산

2026년 단독주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 약 365.7억원으로 전년대비 약 7.86억원이 증가되었다. 항목별 예산내역을 보면 표준주택가격 조사수수료 약 144.7억원, 표준주택가격 위탁관리비 약 9.1억원, 개별주택가격 약 211.7억원이 편성되었다.

연도별 단독주택가격 관련 예산현황은 <표 5-2-3>와 같다.

〈표 5-2-3〉 단독주택가격 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2025 (A)	2026 (B)	증·감(△) (B - A)
계	35,783	36,569	786
○ 표준주택가격 산정수수료	14,019	14,465	446
○ 표준주택가격 위탁관리비	908	908	-
○ 인쇄비 및 공공요금	25	25	-
○ 개별주택가격	20,831	21,171	340

4. 표준주택 시가수준 심층심사

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

5. 표준주택 소유자의 의견청취

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

2026년 표준주택가격에 대한 의견청취 결과는 총 350건의 의견이 제출되었고 이 중 주택가격을 높게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 14.3%(50건)이고, 낮게 조정하여 줄 것을 요구하는 의견이 82.6%(289건), 특성을 정정하여 줄 것을 요구하는 의견이 3.1%(11건)이었다. 이들 의견 중 타당성이 인정되는 34건은 표준주택가격 결정에 반영되었다. 시·도별 주택소유자 등의 의견청취결과는 <표 5-2-4>와 같다.



〈표 5-2-4〉 시·도별 주택소유자 등의 의견청취 결과

(단위: 호)

구 분	소유자의견				반영내역				반영(%) (B/A)
	계(A)	상향요구	하향요구	기타*	계(B)	상향조정	하향조정	기타*	
전 국	350	50	289	11	34	9	23	2	9.7
서 울	89	13	73	3	1	1	0	0	1.1
부 산	18	5	13	0	2	0	2	0	11.1
대 구	19	1	17	1	2	0	2	0	10.5
인 천	5	0	3	2	1	0	0	1	20.0
광 주	4	1	3	0	0	0	0	0	0.0
대 전	10	7	3	0	2	2	0	0	20.0
울 산	4	0	4	0	0	0	0	0	0.0
세 종	4	0	4	0	1	0	1	0	25.0
경 기	55	9	44	2	8	2	5	1	14.5
충 북	12	1	11	0	3	0	3	0	25.0
충 남	25	1	23	1	2	1	1	0	8.0
전 남	8	2	6	0	1	1	0	0	12.5
경 북	37	5	32	0	4	0	4	0	10.8
경 남	20	1	18	1	0	0	0	0	0.0
제 주	7	0	6	1	0	0	0	0	0.0
강 원	24	3	21	0	5	2	3	0	20.8
전 북	9	1	8	0	2	0	2	0	22.2

* 특성정정 요구 등

6. 이의신청

가. 이의신청 현황

2026년 표준주택가격에 대하여 2026년 1월 23일부터 2월 23일까지
이의신청을 접수한 결과는 <표 5-2-5>에서 보는 바와 같이 총 38건으로
2025년의 39건보다 1건이 감소하였다.

이의신청 사유별 내역을 보면 주택가격이 높다는 이의신청이 26건, 주택가격이 낮다는 이의신청이 10건, 특성 정정이 필요하다는 이의신청이 2건으로 주택가격이 높다는 이의신청이 가장 많은 것으로 나타났다. 주택가격이 높다고 이의신청한 지역은 주로 조세부담 등을 고려하여 주택가격을 낮게 조정하여 줄 것을 요구하였으며, 주택가격이 낮다고 이의신청한 지역은 실거래가격 및 전세보증보험 가입 등을 고려하여 주택가격을 상향 요구한 것으로 분석되었다.

〈표 5-2-5〉 이의신청 현황

(단위: 건)

구 분	2025	2026	증·감(△)
계	39(100%)	38(100%)	△1
가격높음(하향요구)	22(56.41%)	26(68.42%)	4
가격낮음(상향요구)	16(41.03%)	10(26.32%)	△6
기타*	1(2.56%)	2(5.26%)	1

* 특성정정 요구 등

〈표 5-2-6〉 시·도별 이의신청 현황을 보면 표준주택 수 대비 이의신청 비율이 가장 높은 지역은 세종(0.093%)과 서울(0.060%)이고 광주, 울산, 충북, 전남, 전북 지역은 이의신청이 없는 것으로 나타났다.



〈표 5-2-6〉 시·도별 이의신청 현황

(단위: 호)

시·도	표준주택 수 (A)	이의신청 건수 (B)	이의신청 비율(% (B/A)
계	250,000	38	0.015
서울	23,233	14	0.060
부산	13,028	1	0.008
대구	9,669	1	0.010
인천	5,963	1	0.017
광주	5,080	-	-
대전	4,858	1	0.021
울산	4,133	-	-
세종	1,073	1	0.093
경기	30,540	8	0.026
충북	13,526	-	-
충남	19,384	3	0.015
전남	25,521	-	-
경북	28,734	4	0.014
경남	25,938	2	0.008
제주	5,412	1	0.018
강원	15,910	1	0.006
전북	17,998	-	-

나. 이의신청 처리결과

주택소유자 등으로부터 이의신청이 제출된 총 38호의 표준주택에 대하여 당초 주택가격을 조사·산정한 조사자를 제외한 한국부동산원 조사자에 의뢰하여 재조사·산정을 실시한 결과, 이의신청이 제출된 38호 중 37호에 대해서는 당초 주택가격이 적정한 것으로 나타나 이의신청을 기각하였고, 1호에 대해서는 조정을 하였다. <표 5-2-7> 참조

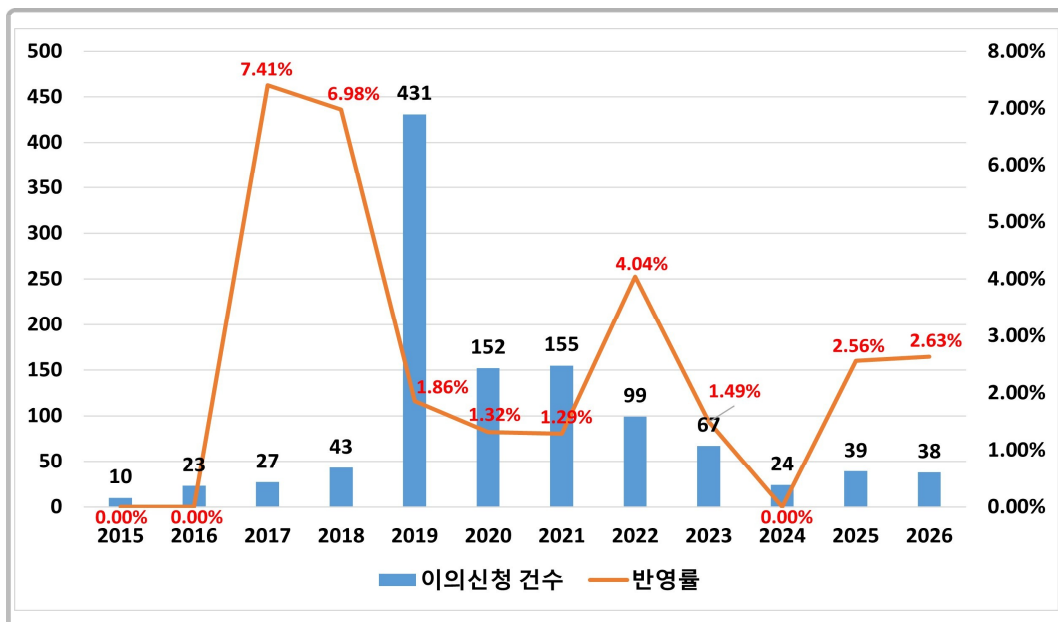
〈표 5-2-7〉 이의신청 표준주택 재산정 결과

(단위: 호)

이의신청사유	2025년			2026년		
	계	기 각	조 정	계	기 각	조 정
계	39	38	1	38	37	1
주택가격 높음(하향요구)	22	21	1	26	26	-
주택가격 낮음(상향요구)	16	16	-	10	9	1
기타*	1	1	-	2	2	-

* 특성정정 요구 등

〈그림 5-2-2〉 표준주택 이의신청건수 및 반영비율





03

2026년 표준주택가격 현황



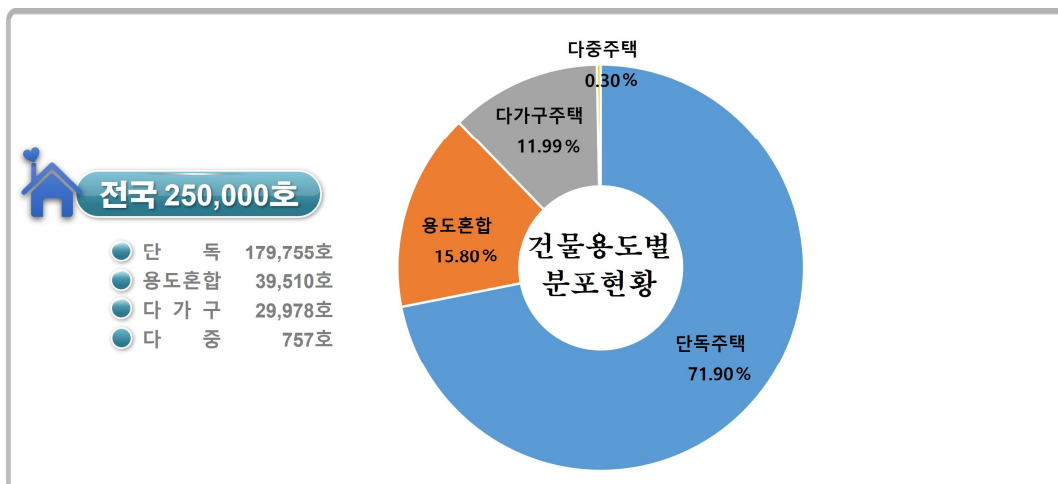
제 1 절 | 표준주택

1. 표준주택 현황

주택가격의 신뢰성 확보 및 표준주택의 적정성·개별주택가격 산정의 정밀도를 제고하기 위하여 2005년 13.5만호에서 2006년부터 20만호로 확대되어 2010년까지 약 20만호를 유지하였다. 2011년부터 2016년까지는 19만호로 다소 감소하였으나 2017년부터 22만호로 표준주택 수가 확대되었고, '20.5월 감사원의 감사 결과를 참고하여 표준주택가격과 개별주택가격 간 정합성을 제고하기 위해 2021년부터 매년 1만호씩 증설하여 2023년에는 25만호로 확대되었고 2024년부터 2026년까지 25만호를 유지하였다.

건물용도별 표준주택 분포현황을 보면 단독주택이 179,755호(71.90%), 다가구주택이 29,978호(11.99%)로 전체 표준주택의 83.89%였고 그밖에 주상용 등 용도혼합 주택 39,510호(15.80%), 다중주택 757호(0.30%)로 분포되었다.

〈그림 5-3-1〉 건물용도별 분포현황





시·도별 표준주택 분포현황(총 주택 수 대비 표준주택 수의 비율)은 <표 5-3-3>에서 보는 바와 같으며 전국 표준주택 수의 비율은 6.16%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	4,057,665	3,807,665	250,000	6.16
서 울	307,148	283,915	23,233	7.56
부 산	196,793	183,765	13,028	6.62
대 구	154,487	144,818	9,669	6.26
인 천	98,232	92,269	5,963	6.07
광 주	81,756	76,676	5,080	6.21
대 전	78,438	73,580	4,858	6.19
울 산	70,175	66,042	4,133	5.89
세 종	17,043	15,970	1,073	6.30
경 기	529,835	499,295	30,540	5.76
충 북	225,200	211,674	13,526	6.01
충 남	321,947	302,563	19,384	6.02
전 남	416,093	390,572	25,521	6.13
경 북	465,754	437,020	28,734	6.17
경 남	437,443	411,505	25,938	5.93
제 주	107,717	102,305	5,412	5.02
강 원	259,176	243,266	15,910	6.14
전 북	290,428	272,430	17,998	6.20



제 2 절 | 주택가격 수준

1. 최고·최저 주택가격

가. 시·도별 최고·최저 주택가격

2026년 표준주택에 대한 가격수준을 보면 공시가격이 가장 높은 표준주택은 「서울 용산구 한남동 소재」 주택으로 313.5억원이며, 공시가격이 가장 낮은 표준주택은 「전남 진도군 조도면 대마도리 소재」 주택으로 200만원으로 조사되었다.

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

<표 5-3-5> 최고·최저 주택가격

(단위: 원, m²)

구분	주택가격	지목	구조	대지 면적	건물 연면적	층수	소 재 지
최고	31,350,000,000	대	철근	1,758.9	2,861.83	1(2)	서울 용산구 한남동 소재
최저	2,000,000	대	목	159	33	1	전남 진도군 조도면 대마도리 소재

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

2025년과 2026년의 시·도별 최고·최저 표준주택가격은 <표 5-3-6>과 같다.



〈표 5-3-6〉 시·도별 최고·최저 표준주택가격

(단위: 천원)

행정구역	구 분	2026년 주택가격	2025년 주택가격
전 국	최 고	31,350,000	29,720,000
	최 저	2,000	1,950
서 울	최 고	31,350,000	29,720,000
	최 저	57,300	56,000
부 산	최 고	2,191,000	2,163,000
	최 저	5,750	5,560
대 구	최 고	1,481,000	1,439,000
	최 저	8,410	7,910
인 천	최 고	1,955,000	1,912,000
	최 저	5,560	5,410
광 주	최 고	953,000	936,000
	최 저	12,100	12,700
대 전	최 고	1,213,000	1,196,000
	최 저	14,000	13,900
울 산	최 고	1,261,000	1,228,000
	최 저	16,300	16,200
세 종	최 고	1,049,000	953,000
	최 저	15,600	15,200
경 기	최 고	4,727,000	4,645,000
	최 저	8,060	7,890
충 북	최 고	904,000	885,000
	최 저	3,110	2,970
충 남	최 고	1,035,000	1,018,000
	최 저	4,560	4,370
전 남	최 고	974,000	969,000
	최 저	2,000	1,950
경 북	최 고	813,000	805,000
	최 저	2,630	2,560
경 남	최 고	1,194,000	1,194,000
	최 저	3,680	3,600
제 주	최 고	5,324,000	5,383,000
	최 저	7,130	7,130
강 원	최 고	1,016,000	986,000
	최 저	2,630	2,520
전 북	최 고	2,524,000	2,533,000
	최 저	2,520	2,420

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



나. 용도지역, 지목, 주택물구조별 최고·최저주택가격

2026년 표준주택의 가격수준을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역과 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 지목 및 주택물 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	31,350,000	2,811,000	1,795,000	5,324,000	1,448,000	529,000	368,000
최 저	2,630	3,180	5,830	3,380	2,000	3,470	2,250

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

<표 5-3-8> 지목별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	31,350,000	1,275,000	905,000	926,000	921,000	746,000
최 저	2,000	2,670	2,600	5,550	3,970	8,480

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외

<표 5-3-9> 주택물구조별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	시멘트 벽돌조	연와조	목 조	시멘트 블럭조	철 근 콘크리트조	기 타
최 고	19,000,000	18,170,000	3,142,000	3,833,000	31,350,000	13,850,000
최 저	3,300	5,260	2,000	2,560	8,850	2,520

※ 용도복합주택 등의 경우에는 최고·최저 주택가격에서 제외



〈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	557.42	552.79	1,446.51	924.21	-	526.66	-
부 산	151.91	150.65	295.35	214.34	338.95	68.09	184.86
대 구	169.86	168.45	348.84	220.05	227.66	498.77	161.65
인 천	202.15	200.47	105.81	156.64	300.17	813.78	141.00
광 주	122.01	121.00	237.21	183.37	-	528.30	828.80
대 전	178.23	176.75	113.49	180.93	527.82	-	1,191.77
울 산	199.76	199.29	171.40	229.01	220.07	173.09	180.31
세 종	167.46	164.89	456.98	370.01	300.17	-	-
경 기	242.82	241.99	274.42	216.79	283.31	352.75	167.52
충 북	72.49	72.06	98.84	107.09	62.23	365.87	71.79
충 남	62.56	62.16	103.26	85.25	88.28	100.08	73.84
전 남	32.18	32.03	31.86	30.48	61.55	17.23	52.02
경 북	53.47	53.14	70.93	102.20	70.66	30.84	79.50
경 남	70.45	70.11	99.30	97.96	90.73	30.19	148.42
제 주	142.34	142.35	158.49	-	174.45	106.07	155.62
강 원	75.48	74.97	113.02	86.15	153.20	106.56	87.07
전 북	42.46	41.99	68.72	68.38	90.22	62.59	61.87

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



3. 가격수준별 표준주택 분포

가. 2026년 가격수준별 분포

표준주택의 가격수준별 분포를 보면, 1억원 이하 표준주택은 전체 표준주택의 56.53%(141,313호), 9억원 초과 표준주택은 1.96%(4,903호)이다. 표준주택의 가격수준별 분포는 <표 5-3-13>과 같다.

<표 5-3-13> 전체 표준주택의 가격수준별 분포

(단위: 호, %)

가격수준	표준주택수	구성비	(누적비율)
계	250,000		
5천이하	82,774	33.11	(33.11)
5천초과 ~ 1억이하	58,539	23.42	(56.53)
1억초과 ~ 3억이하	68,255	27.30	(83.83)
3억초과 ~ 6억이하	27,999	11.20	(95.03)
6억초과 ~ 9억이하	7,530	3.01	(98.04)
9억초과 ~ 20억이하	3,987	1.59	(99.63)
20억초과 ~ 30억이하	599	0.24	(99.87)
30억초과	317	0.13	(100)

주) ()는 누적 비율임



〈표 5-3-15〉 지목별 가격수준 분포

(단위: 호)

가격수준	계	대	전	답	잡종지	임야	기타
계	250,000	246,574	1,964	798	374	142	148
2백만원이하 ~	2	2	0	0	0	0	0
2백만원초과 ~ 3백만원이하	47	45	1	1	0	0	0
3백만원초과 ~ 4백만원이하	201	188	9	3	0	1	0
4백만원초과 ~ 5백만원이하	506	481	19	6	0	0	0
5백만원초과 ~ 1천만원이하	8,041	7,770	185	58	12	14	2
1천만원초과 ~ 2천만원이하	20,200	19,754	314	72	30	17	13
2천만원초과 ~ 3천만원이하	19,334	18,990	221	62	38	10	13
3천만원초과 ~ 4천만원이하	17,960	17,687	163	44	44	9	13
4천만원초과 ~ 5천만원이하	16,483	16,171	183	70	34	11	14
5천만원초과 ~ 7천만원이하	27,307	26,853	242	125	52	15	20
7천만원초과 ~ 1억원이하	31,232	30,786	244	123	51	7	21
1억원초과 ~ 2억원이하	47,632	47,084	257	165	68	28	30
2억원초과 ~ 3억원이하	20,623	20,502	63	27	16	9	6
3억원초과 ~ 4억원이하	13,183	13,115	27	13	13	13	2
4억원초과 ~ 6억원이하	14,816	14,759	14	20	11	4	8
6억원초과 ~ 9억원이하	7,530	7,493	19	6	4	3	5
9억원초과 ~ 12억원이하	2,079	2,071	2	3	1	1	1
12억원초과 ~ 15억원이하	1,084	1,083	1	0	0	0	0
15억원초과 ~ 30억원이하	1,423	1,423	0	0	0	0	0
30억원초과 ~	317	317	0	0	0	0	0



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	충북	충남	전남	경북	경남	제주	강원	전북
계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
3백만원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0
3백만원초과 ~4백만원이하	0.01	0	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.06	0	0	0	0.05	0
4백만원초과 ~5백만원이하	0.01	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0.14	0.01	0	0	0.02	0
5백만원초과 ~1천만원이하	0.30	0	0.22	0	0	0	0	0	0	0.01	0.09	0.19	2.45	0.25	0.08	0	1.22	0.90
1천만원초과 ~2천만원이하	1.79	0	1.27	0	0.14	0.36	0.08	0	0	0.13	1.80	2.42	10.19	3.35	1.59	0.12	4.49	6.03
2천만원초과 ~3천만원이하	3.13	0	2.79	0.23	0.27	0.90	0.33	0.03	0.33	0.28	3.35	5.23	13.36	6.93	4.42	1.05	7.08	9.27
3천만원초과 ~4천만원이하	3.89	0	3.17	0.59	0.85	2.09	0.69	0.38	0.65	0.49	6.86	7.53	12.91	9.05	5.98	2.29	7.66	10.74
4천만원초과 ~5천만원이하	4.59	0.01	4.57	1.78	1.86	3.64	1.25	0.77	1.63	0.70	8.19	8.87	11.75	10.23	7.50	3.14	8.21	12.12
5천만원초과 ~7천만원이하	9.11	0.05	9.77	5.25	3.44	11.49	5.40	3.11	7.49	2.13	18.60	15.84	16.93	18.20	15.94	11.70	15.59	18.82
7천만원초과 ~1억원이하	12.69	0.24	15.47	14.93	7.57	29.80	15.33	9.75	15.64	4.47	21.15	18.82	13.51	20.83	20.75	20.35	18.58	15.54
1억원초과 ~2억원이하	22.99	4.73	38.23	42.72	37.69	34.56	39.59	39.97	29.64	21.52	22.86	21.72	12.51	17.89	24.11	39.45	24.06	12.89
2억원초과 ~3억원이하	12.30	14.44	15.85	15.09	26.36	7.38	10.57	21.98	13.03	21.12	6.29	6.42	3.32	4.74	9.61	10.94	5.78	4.76
3억원초과 ~4억원이하	8.97	18.78	4.99	8.75	9.23	4.76	9.70	9.85	6.84	15.38	4.40	4.15	1.44	3.00	5.42	4.18	3.84	3.44
4억원초과 ~6억원이하	10.69	26.90	2.93	7.20	9.12	3.95	12.26	9.82	18.57	19.23	4.89	5.03	1.14	4.52	3.53	4.14	2.61	4.27
6억원초과 ~9억원이하	5.67	17.82	0.59	2.94	3.03	1.03	4.02	3.81	5.54	10.02	1.50	3.57	0.29	1.00	1.04	2.37	0.72	1.20
9억원초과 ~12억원이하	1.60	6.16	0.11	0.46	0.33	0.04	0.72	0.45	0.65	2.83	0.02	0.19	0	0	0.03	0.20	0.07	0
12억원초과 ~15억원이하	0.84	3.70	0.03	0.06	0.08	0	0.08	0.07	0	1.15	0	0	0	0	0	0.04	0	0
15억원초과 ~30억원이하	1.14	5.78	0.02	0	0.03	0	0	0	0	0.51	0	0	0	0	0	0.04	0	0.02
30억원초과	0.26	1.39	0	0	0	0	0	0	0	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0



라. 도시지역 외 지역 내 관리지역 가격수준별 분포

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

<표 5-3-19> 도시지역 외 지역 내 관리지역 가격수준별 분포

(단위: %)

가격수준	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	경기	충북	충남	전남	경북	경남	제주	강원	전북
계	100	-	-	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
2백만원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0	0	0	0	0
2백만원초과 ~3백만원이하	0.05	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.23	0.03	0	0	0	0.07
3백만원초과 ~4백만원이하	0.21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.06	0	0.95	0.11	0.02	0	0.01	0.29
4백만원초과 ~5백만원이하	0.53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.06	0.02	2.42	0.29	0.10	0	0.03	0.81
5백만원초과 ~1천만원이하	8.11	0	0	1.39	0.96	0	0	0.65	0	0	2.21	1.46	25.50	7.24	4.25	0.22	1.04	17.84
1천만원초과 ~2천만원이하	18.18	0	0	18.92	3.99	7.32	0	0.65	0.35	0.28	13.07	12.18	30.76	24.67	19.82	1.99	7.25	30.54
2천만원초과 ~3천만원이하	14.56	0	0	26.49	5.03	17.07	4.48	1.95	0.52	1.04	15.80	16.25	13.89	19.74	18.36	3.61	13.65	17.47
3천만원초과 ~4천만원이하	11.63	0	0	19.72	7.19	26.83	2.99	4.55	2.94	2.48	14.80	16.43	8.30	13.87	14.36	5.60	13.85	10.69
4천만원초과 ~5천만원이하	8.90	0	0	9.56	7.67	17.07	10.45	6.49	4.67	3.61	12.43	13.51	5.31	9.88	10.14	7.45	12.15	6.44
5천만원초과 ~7천만원이하	12.10	0	0	12.95	16.53	14.63	22.39	12.99	13.67	10.85	16.20	16.87	5.90	11.44	13.34	14.68	18.34	7.27
7천만원초과 ~1억원이하	10.51	0	0	7.37	18.77	7.32	29.85	25.32	16.96	17.95	14.36	11.60	4.10	7.56	11.04	19.32	15.98	5.19
1억원초과 ~2억원이하	11.15	0	0	3.19	31.31	9.76	25.37	39.61	34.95	39.45	9.27	9.33	2.42	4.55	7.53	34.96	15.23	2.98
2억원초과 ~3억원이하	2.51	0	0	0.40	6.79	0	2.99	7.14	14.01	14.38	1.07	1.27	0.19	0.42	0.69	9.37	1.86	0.32
3억원초과 ~4억원이하	0.84	0	0	0	1.20	0	0	0.65	3.81	5.60	0.22	0.59	0.02	0.11	0.19	1.70	0.34	0.06
4억원초과 ~6억원이하	0.56	0	0	0	0.56	0	1.49	0	5.02	3.36	0.41	0.44	0.01	0.09	0.11	0.81	0.25	0.06
6억원초과 ~9억원이하	0.12	0	0	0	0	0	0	0	2.77	0.83	0.03	0.05	0	0.01	0.04	0	0.01	0
9억원초과 ~12억원이하	0.02	0	0	0	0	0	0	0	0.35	0.16	0	0	0	0	0	0.07	0	0
12억원초과 ~15억원이하	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.01	0	0	0	0	0	0.22	0	0

제6편

개별주택가격



제1장 개별주택가격

제2장 2026년 개별주택가격 조사

01 개별주택가격



제 1 절 | 개별주택가격의 결정·공시

개별주택가격은 전국의 단독주택을 대상으로 국토교통부장관이 매년 공시하는 표준주택가격을 기준으로 시장·군수·구청장이 산정하여 공시한 주택가격이다. 개별주택가격은 개별주택의 특성과 비교표준주택의 특성을 비교하여 국토교통부장관이 작성·공급한 「주택가격비준표」 상의 주택 특성차이에 따른 가격배율을 산출하고, 이를 표준주택가격에 곱하여 산정한 후 한국부동산원의 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

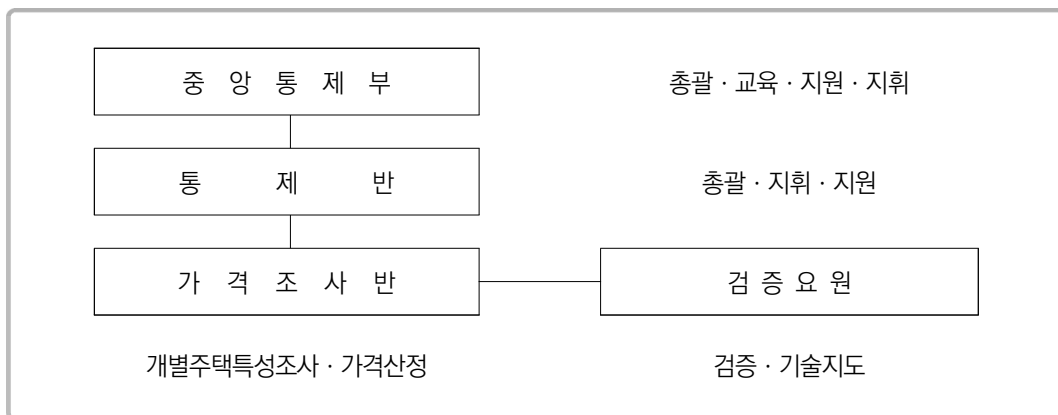
구 분	활용분야 및 근거법
국세	종합부동산세[종합부동산세법 제8조]
	양도세 과표[소득세법 제99조]
	상속세 및 증여세 과표[상속세 및 증여세법 제61조]
지방세	재산세[지방세법 제4조, 제110조]
	취득세[지방세법 제4조, 제10조]
	등록면허세[지방세법 제4조, 제27조]
재건축부담금	재건축 초과이익 환수에 관한 법률에 근거하여 초과이익산정을 위한 주택가격 적용[재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조]
청약가점제 무주택자 분류	주택공급에 관한 규칙에 근거하여 청약가점제 무주택자 판정을 위한 주택 또는 분양권 등의 가격 요건에 적용[주택공급에 관한 규칙 제53조 제9호]
국민주택채권	등기 시 국민주택채권 매입가의 기준이 됨(시가표준액) [주택도시금융법 시행령 별표(제8조2항 관련)]
주택자금 소득공제 등	주택기준시가 5천만원, 3억원 이하 - 주택마련저축불입액[조세특례제한법 제87조], 주택기준시가 6억원 이하 - 장기주택저당차입금 이자상환액[소득세법 제52조 제5항]
기초연금	기초연금 수급권자 분류를 위한 소득인정액 산출의 기초가 되는 재산 가액으로 활용[기초연금법 시행령 제3조 및 지방세법 제4조]
공직자 재산등록	공직자의 재산등록시 등록할 주택공시가격[공직자윤리법 제4조 제3항]
건강보험료	지역가입자의 부과표준소득 파악 시 재산세의 부과대상이 되는 주택의 재산세 과세표준금액을 기준으로 재산의 등급별 점수를 산정, 반영[국민건강보험법 시행령 제42조]
기초생활보장	기초생활보장 수급권자 판단기준[국민기초생활 보장법 제6조의3]
농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제기준	농어촌주택 등 취득자에 대한 양도소득세 과세특례 [조세특례제한법 제99조의 4]
근로장려세제	무주택자 또는 주택 1채소유, 재산의 합계액이 2억 4천만원 미만 [조세특례제한법 제100조의3, 시행령 100조의4]
장애인연금 대상 판단기준	장애인연금 대상자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [장애인연금법 시행규칙 제3조]
생계유지곤란 병역감면 판단기준	생계유지곤란 병역감면자 판단을 위한 재산가액의 산정기준이 됨 [생계유지곤란자 병역감면 처리규정 제17조(병무청 훈령)]

제 2 절 | 개별주택가격 조사체계

개별주택가격조사는 조세부와 등 관계기관의 가격수요에 적기 부응하기 위하여 가격조사공무원이 정확한 주택특성조사와 주택가격비준표를 적용하여 개별주택가격을 산정하고, 한국부동산원의 검증을 받아 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의를 거치는 등 가격의 객관성과 공정성의 확보를 도모하되, 전국 381만호의 주택가격을 조사하는 방대한 작업이므로 관계 기관 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 가격조사반을 편성·운영하도록 하고 있다. 중앙통제부는 국토교통부, 한국부동산원 등으로 구성하여 비상설로 운영하며 가격조사관련 상호 정보교환, 각 시·도 통제반 지휘, 총괄 및 지원 역할을 담당한다. 시·도 통제반은 시·도 공무원으로 구성하며 중앙통제부로부터 지시받은 사항, 조사반에 대한 지원 및 시·도 단위의 관련 업무를 총괄하고, 시·군·구의 조사 일정별 추진사항을 수시 점검·지원한다. 시·군·구 가격조사반은 시·군·구 공무원으로 구성하며 개별주택의 특성조사 및 가격산정업무를 수행한다. 조사요원의 배치는 시·군·구별 조사대상 주택 수에 따라 인원 및 담당 지역을 결정한다.

〈그림 6-1-1〉 합동조사반 체계도

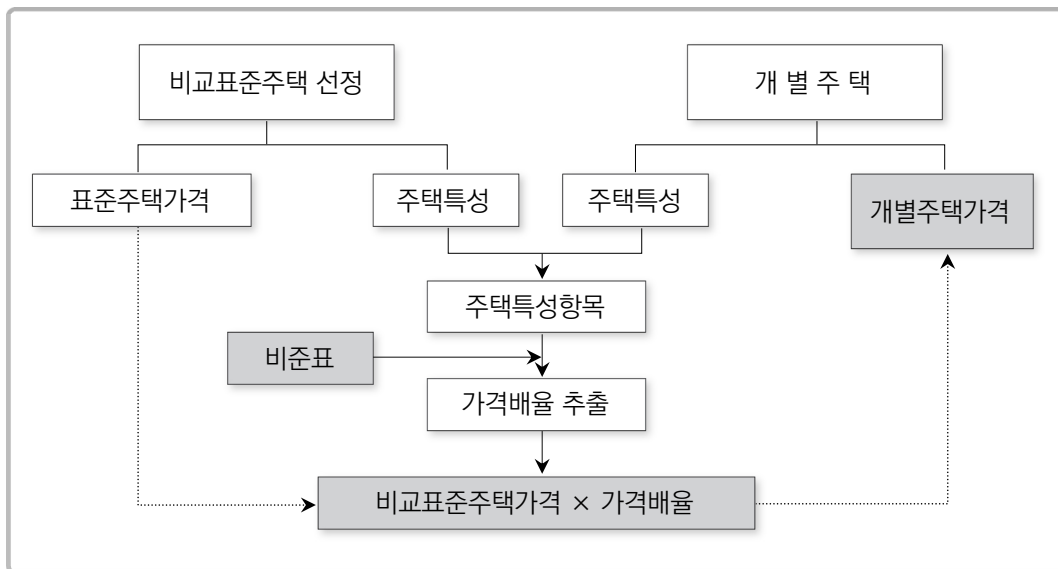




제3절 | 개별주택가격 산정방법

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 한국부동산원의 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. 개 념

「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조제5항에 시장·군수·구청장이 개별주택가격을 산정하는 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. 작 성

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

주택가격비준표는 전국의 시·군·구(비자치구 포함) 단위구역별·용도지역별로 작성된다. 비준표 작성단위가 되는 용도지역은 총 5개 권역(주거·공업, 상업, 녹지·개제·용도미지정, 관리, 농림·자연환경보전)으로 구분된다.



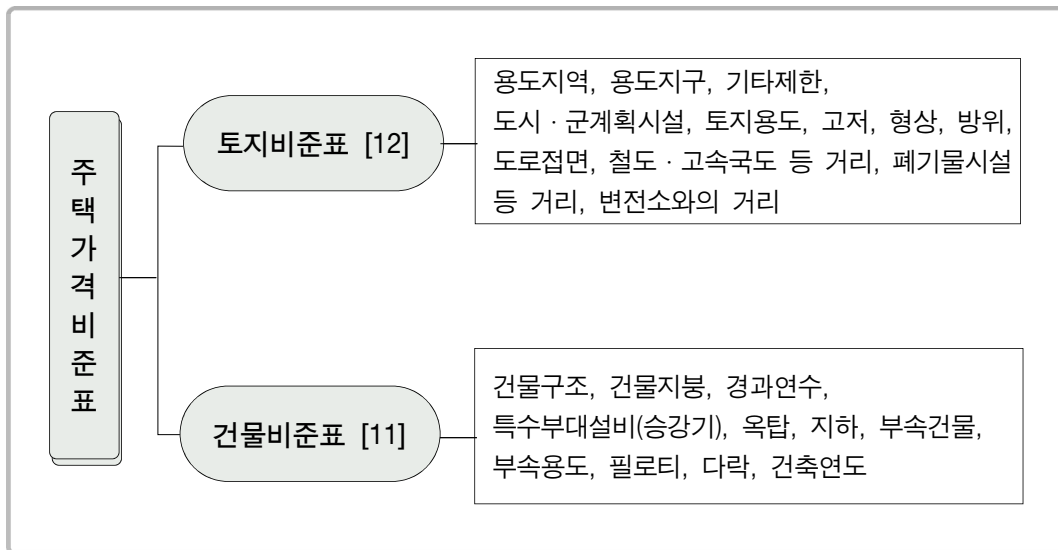
주택가격비준표 작성에 활용된 표준주택 자료는 총 23개의 주택특성조사 항목으로 토지특성조사 항목이 용도지역, 용도지구, 고저, 형상, 도로접면 등 12개 항목이고 건물특성조사 항목이 건물구조, 건물지붕, 경과연수(사용승인일자 기준) 등 11개 항목이다.

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

다. 구 성

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

〈그림 6-1-3〉 주택가격비준표의 구성도



3. 주택가격산정

가. 산정개요

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

이 비교방식에 의한 개별주택의 가격산정절차는 산정의 기준이 되는 표준주택(비교표준주택)을 우선 선정하고, 비교표준주택과 산정대상 주택의 주택특성을 비교하여 서로 다른 특성을 찾아내어 그에 해당하는 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 부동산 공시가격 산정시스템(KOREPS)을 개발하여 전국 252개 시·군·구에 보급하였다.

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

나. 비교표준주택 선정

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

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

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

다. 개별주택가격 검증

주택가격비준표를 사용하여 주택가격을 산정하였어도 주택가격비준표에 반영되지 아니한 주택 특성 때문에 일부 개별주택가격은 인근 주택가격과의



불균형이 발생하는 경우가 있다. 때로는 주택에 대한 특성조사를 잘못하여 왜곡된 주택가격이 도출되기도 한다. 이에 한국부동산원으로 하여금 산정된 가격에 대한 검증을 시행하도록 하고 있다.

4. 주택소유자 등 의견수렴

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

주택소유자 등은 의견 제출기간(20일) 내에 시장·군수·구청장에 게
서면(전자문서를 포함한다.)으로 의견을 제출할 수 있으며, 제출된 의견에
대해서는 한국부동산원의 검증과 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를
통해 이를 심사하고 그 결과를 통지한다.

5. 결정·공시

개별주택가격에 대한 검증 및 의견제출 절차가 끝나면, 시·군·구 부동산
가격공시위원회에서 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

2026년 개별주택가격 조사



제 1 절 | 조사계획의 수립·시행

개별주택가격 조사는 전국 381만여 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〉 2026년 개별주택가격 조사 추진일정 (2026.1.1. 기준)

추진내용	일정	추진기관	협조기관
1. 표준주택가격 조사 (이의신청 처리기간 포함)	2025. 8. 4 ~ 2026. 3. 13	국토교통부	한국부동산원, (시·군·구)
2. 개별주택가격 조사·산정지침 시달 및 교육			
• 조사·산정지침 시달	2025. 10. 17	국토교통부	
• 조사담당자 교육 (시·군·구 개별주택 가격 담당자)	2025. 10. 23 ~	"	



제2절 | 조 사 준 비

1. 합동조사반 편성

합동조사반은 통제반 및 조사반으로 편성하여 총 2,902명으로 구성되었으며, 이처럼 많은 인력을 동원한 것은 전국의 조사대상 주택 호수가 많아 그 작업량이 방대하기 때문이다.

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

- 중앙통제부 : 비상설
- 통 제 반 : 총 108명(시·도)
- 조 사 반 : 총 2,794명
 - 시·군·구 공무원 1,562명
 - 보조요원 1,232명

이와는 별도로 해당 시·군·구의 2026년도 표준주택가격을 조사·산정 하였던 한국부동산원으로 하여금 해당 시·군·구의 담당공무원이 조사·산정한 주택가격 검증을 실시함으로써 주택가격의 적정성 및 신뢰성을 제고하였다.



2. 조사요원 교육

개별주택가격을 보다 객관적으로 같은 기준에 따라 산정하도록 하기 위하여 담당공무원들이 조사·산정지침 등을 숙지해야 할 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 부동산 공시가격 산정시스템(KOREPS)의 원활한 운영을 위하여 전국 252개 시·군·구의 담당공무원을 대상으로 교육을 실시하여 주택 가격 조사·산정의 정확성을 높이고 소요기간도 크게 단축하였다. 합동 조사반 교육실시 현황은 <표 6-2-3>과 같다.

〈표 6-2-3〉 합동조사반 교육실시 현황

(단위: 명)

교육과정	교육일자	참석인원	참석 대상자	비 고
• 2026년 개별주택가격 조사·산정 지침 주요 개정사항	2025. 10. 15 ~ 2026. 2. 13	612	시·도 및 시·군·구 개별주택가격 조사·산정 담당 공무원	지자체 업무지원시스템 내 강의동영상
• 부동산 공시가격 산정시스템(KOREPS) 교육	2025. 10. 29 ~ 10. 30, 2025. 11. 4 ~ 11. 6, 2025. 11. 11, 11. 14, 11. 18	550	개별주택가격 조사·산정 담당 공무원	온라인 및 오프라인 교육

3. 예산지원

과세대상이 되는 전국의 단독주택은 약 406만호에 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 25만호를 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. 2026년도에는 국가에서 약 211.7억원을 지원하였다.



〈표 6-2-4〉 2026년 개별주택가격조사 국비지원현황

(단위: 천원)

구 분	총 계	비정규직보수	관서운영비	국내여비	자산취득비
계	21,170,884	5,002,520	14,085,177	209,941	1,873,246
서울	1,364,032	31,332	1,001,214	6,754	324,732
부산	1,001,427	162,302	668,232	20,010	150,883
대구	788,735	207,728	514,363	11,381	55,263
인천	624,431	210,790	337,495	1,290	74,856
광주	554,204	217,864	277,728	4,450	54,162
대전	535,669	72,239	414,631	0	48,799
울산	496,095	186,163	301,030	0	8,902
세종	145,920	87,100	58,820	0	0
경기	2,770,313	734,238	1,825,038	12,173	198,864
충북	1,447,292	640,347	707,863	43,969	55,113
충남	1,522,847	148,755	1,108,146	14,970	250,976
전남	2,049,515	633,727	1,310,957	18,905	85,926
경북	2,378,398	431,789	1,867,705	16,914	61,990
경남	2,122,190	647,477	1,364,459	10,628	99,626
제주	471,139	51,206	372,981	320	46,632
강원	1,389,533	152,128	985,724	21,823	229,858
전북	1,509,144	387,335	968,791	26,354	126,664

제 3 절 | 개별주택가격 검증

1. 검증의 개념

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

2. 검증의 구분

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

가. 산정가격 검증

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

나. 의견제출가격 검증

시장·군수·구청장이 산정한 개별주택가격에 대하여 단독주택 소유자 그 밖의 이해관계인이 법 제17조제6항의 규정 및 영 제37조의 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 제17조제8항의 규정에 의한 이의신청을 제기한 경우에 실시하는 검증을 말한다.

3. 2026년 개별주택가격 검증

2026년 4월 30일에 결정·공시한 개별주택가격은 산정주택가격에 대한 검증을 통해 523,864호에 대한 주택가격을 조정하였고, 열람 후 의견을 제출한 702호의 검증에서는 139호에 대한 개별주택가격을 조정하였다. 또한 개별주택가격이 결정·공시된 이후 530호의 이의신청에 대하여 한국부동산원의 검증을 거쳐 가격을 조정하도록 하였다. 의견제출 및 이의신청된 주택가격에 대해서는 한국부동산원으로 하여금 현지조사 등을 통한 검증을 실시하도록 하고 있으며, 검증가격은 시·군·구 부동산가격공시 위원회의 심의를 거쳐 최종 조정이 이루어지며, 그 결과는 주택소유자 등에게 통지된다.

2026년도 산정주택가격 검증 실시결과는 <표 6-2-5>와 같다.

〈표 6-2-5〉 산정가격 검증실시결과

(단위: 호)

검증결과 조정호수				유형별 조정내역				
계	상향	하향	변동 없음	주택특성 착 오	표준주택 선정착오	가격균형 유 지	둘 이상 해당 (특성+표준)	기타
523,864	71,975	57,817	394,072	429,578	69,142	55	23,556	1,533

제 4 절 | 의견 수렴 및 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

1. 의견 수렴

가. 대국민홍보

개별주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용되는 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 조사 계획, 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, 반사회보 게재 및 지방언론, TV, 인터넷 등을 통하여 구체적인 사항에 대한 홍보를 실시하였다.

특히, 개별주택가격을 결정·공시하기에 앞서 열람 및 의견제출 요령에 대하여 반사회와 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

2026년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 381만여 호수의 개별주택가격에 대하여 3월 18일부터 4월 6일까지 20일간 주택소유자 및 이해관계인이 열람 및 의견청취를 할 수 있도록 하였다.



그 결과 의견제출은 702호(주택가격 상향요구 210호, 주택가격 하향요구 492호)로서, 이 중 검증 등을 통해 139호(19.8%)의 가격을 조정하였다.

다. 제출된 의견의 처리

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



2. 시·군·구 부동산가격공시위원회 심의

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

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

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

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

제 5 절 | 개별주택가격의 결정 및 이의신청

1. 개별주택가격의 결정

2026년에 주택소재지를 관할하는 시장·군수·구청장이 주택가격을 산정하고 한국부동산원의 주택가격검증과 소유자 및 그밖의 이해관계인 의견을 수렴하여 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2026년 4월 30일 약 381만 호의 개별주택가격을 결정·공시하였다. 2026년 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	44,400,000	5,444,000	2,549,000	16,490,000	4,231,000	1,504,000	547,000
최 저	1,140	1,650	3,280	1,430	844	1,090	1,100

〈표 6-2-8〉 지목별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	대	전	답	잡종지	임 야	기 타
최 고	44,400,000	7,467,000	3,013,000	9,619,000	4,087,000	2,011,000
최 저	844	1,090	1,100	1,730	1,260	1,760

〈표 6-2-9〉 주건물구조별 최고·최저주택가격

(단위: 천원)

구 분	철근 콘크리트조	연와조	시멘트 벽돌조	목조	시멘트 블럭조	기타
최 고	44,400,000	19,280,000	14,840,000	9,353,000	4,624,000	38,050,000
최 저	4,010	2,190	1,930	844	1,080	1,150



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 한번 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 행정심판 또는 행정소송을 제기할 수 있음을 통보한다. 이의신청 및 가격 정정결정으로 가격이 조정된 경우에는 그 처리내역을 즉시 관계행정기관에 통보하고 국토교통부에도 보고하도록 되어 있다.

2026년 4월 30일 결정·공시한 개별주택가격 공시에 대하여 4월 30일부터 5월 29일까지 약 30일 동안 이의신청을 접수하였다. <표 6-2-10>과 같이 이의를 제기한 주택은 전체 조사대상주택의 약 0.01%인 530호(전년 대비 146호 증가)로 집계되었다. 이의신청이 제기된 주택의 약 70%인 371호가 조세 부담 등의 이유로 하향조정을 요구한 것으로 나타났다.



제 6 절 | 개별주택가격 전산정보의 대국민 서비스 실시

1. 실시배경

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

2. 개별주택가격의 확인

이를 위하여 부동산공시가격산정시스템(KOREPS)을 이용하여 산정한 개별주택가격에 관한 전산정보를 연계하여 국토교통부 전산시스템인 “부동산 공시가격 알리미(<http://www.realtyprice.kr>)”를 통해 가격 열람이 가능하며, 대한민국 전자정부 홈페이지(<http://www.gov.kr>)에서도 가격 열람 및 개별주택가격 확인서를 쉽게 발급받을 수 있도록 하고 있다.

제7편

공동주택가격



제1장 공동주택가격 공시제도

제2장 공동주택가격의 조사

제3장 2026년 공동주택가격 공시현황

01 공동주택가격 공시제도



제 1 절 | 공동주택가격 공시 개요

1. 공동주택가격

가. 공동주택가격의 개념

“공동주택가격”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조 및 같은 법 시행령 제40조에 따라 국토교통부장관이 매년 공시기준일(1월 1일: 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 따라 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시한다. 다만, 대통령령이 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우는 제외한다.

다. 공시 대상

공동주택가격 공시제도는 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택을 그 공시대상으로 하고 있다.

〈표 7-1-1〉 공동주택가격 공시 대상

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 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여 산정한다. 이 경우 공동주택에 전세권 등 그 공동주택의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 설정되어 있지 아니한 상태를 상정하여 산정한다.

나. 조사·산정 절차

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

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

조사·산정 보고서를 작성하는 경우 미리 해당 공동주택 소재지를 관할하는 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 하며, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 의견 제시 요청을 받은 경우에는 의견 제시 요청을 받은 날부터 20일 이내에 의견을 제시해야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 의견을 제시해야 한다.

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

중앙부동산가격공시위원회는 20인 이내로 구성되며, 국토교통부 제1차관을 위원장으로, 위원은 대통령령으로 정하는 중앙행정기관의 장이 지명하는 6인 이내의 공무원과 대학교수, 판사·검사·변호사·감정평가사 및 부동산



가격공시 또는 감정평가 관련 분야에서 10년 이상 연구 또는 실무경험이 있는 자로서 국토교통부 장관이 위촉한다.

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 주택가격에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다.)으로 국토교통부 장관에게 이의신청을 할 수 있으며 「부동산공시가격알리미」 사이트를 활용할 수 있다.

국토교통부 장관은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 조정·공시하고, 이의신청인에게 그 결과를 서면으로 통지하도록 하고 있다.



3. 공동주택가격 조사내용

가. 지역개황 조사

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

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

나. 공동주택의 특성 조사

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

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

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

다. 가격자료의 수집 및 가격수준의 조사

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

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

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

4. 공동주택가격 조사준비

가. 조사계획의 수립

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

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

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

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

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



나. 공동주택 조사·산정 업무요령 작성 및 배부

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

다. 공동주택 데이터베이스(DB, data base) 구축

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

5. 공동주택가격 검토 및 의견청취

가. 검토 및 의견청취 절차

공동주택가격 조사·산정과정에서 조사된 결과를 토대로 공동주택가격 검토(지사, 시·도 관할지사, 전국)와 의견청취(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 검토 업무 절차도

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

나. 공동주택가격(안) 검토

공동주택가격(안) 검토란 공동주택 기초정보의 정확성 및 공동주택가격 수준의 적정성 등을 제고하기 위하여 상호 비교·검토하는 절차를 말하며 조사자 검토, 지사 검토, 시·도관할지사 검토, 전국검토로 구분한다.



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

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

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

다. 공동주택가격(안) 시가수준 심사

공동주택가격(안) 시가수준 심사는 국토교통부에서 감정평가사, 부동산·통계 관련분야 석·박사 등으로 외부점검단을 편성·운영하여 공동주택 시가수준 및 시가수준 변동률 등을 심사하는 절차를 말한다.

라. 지자체 사전검토

지자체 사전검토란 전국 공동주택가격(안) 열람 전 지자체와 공동주택 가격(안)의 적정성 여부에 대해 상호 검증하는 절차를 말한다.

마. 공동주택가격(안) 심사

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

바. 공동주택가격(안) 의견청취

공동주택가격 의견청취는 공동주택 가격수준 및 가격균형의 적정성을 확보하기 위하여 시·군·구 부동산가격공시위원회를 통해 제시된 의견을 청취 및 시·도, 전국단위별 심의위원회를 구성하여 조사·산정된 공동주택 가격에 대해 사전심의하고 외부인사의 자문을 구하는 절차를 말한다.

〈표 7-1-2〉 공동주택가격 의견청취 위원회 구성 및 심의 사항

구 분	시·도 공동주택가격(안) 의견청취 위원회	전국 공동주택가격(안) 의견청취 위원회
위원장	한국부동산원 시·도 관할지사장	공동위원장 (내부 1명: 한국부동산원 공시통계본부장, 외부 1명: 외부 전문가 중 선임)
위 원	시·도청, 세무서 공무원 및 학계, 전문자격자 (감정평가사, 공인중개사 등)	행정안전부 및 국세청 공무원, 학계, 전문자격자 (변호사, 감정평가사, 공인중개사 등)
심의사항	공동주택가격의 수준에 관한 사항, 공동주택가격 기초통계에 관한 사항 및 기타 공동주택가격의 적정성 검토를 위해 필요한 사항	

6. 공동주택가격 공시 및 이의신청

가. 공동주택가격 공시

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



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

국토교통부장관은 매년 4월 30일까지 공동주택가격을 결정·공시하며, 공동주택의 지번, 명칭, 동·호수, 공동주택가격, 공동주택의 면적, 그 밖에 공동주택가격의 공시에 관하여 필요한 사항 등을 포함하여 관보에 공고하고, 공동주택가격을 부동산공시가격시스템에 게시하여야 한다.

나. 공동주택가격 이의신청

공시된 주택가격에 이의가 있는 자는 공시일로부터 30일 이내에 서면(전자문서를 포함한다.)으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있으며 「부동산공시가격알리미」 사이트를 활용할 수 있다.

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

제 2 절 | 공동주택가격공시의 효력

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

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

02 공동주택가격의 조사



제 1 절 | 개 요

공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있어 국민의 권리·의무에 직접 관련되어 있다. 이러한 공동주택가격에 대한 조사업무는 전국을 대상으로 약 1,585만호(2026.1.1기준)에 달하는 공동주택의 가격을 조사하는 방대한 업무이므로 관련기관간의 긴밀한 협조가 이루어질 수 있는 조사체계가 요구된다.

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

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



〈그림 7-2-1〉 공동주택가격 조사·산정 체계도



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

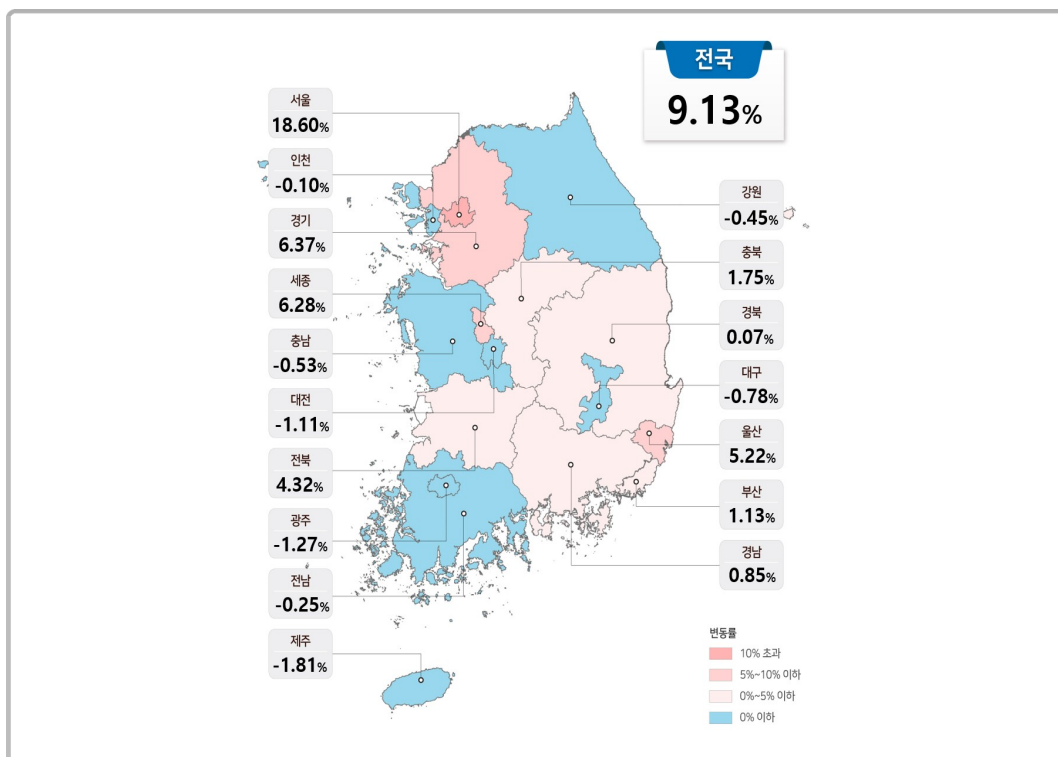
제 2 절 | 2026년 공동주택가격 공시 추진실적

1. 주요 추진 실적

2026년도 1월 1일 기준 전국 공동주택 15,851,336호에 대한 가격을 2026년 4월 30일 관보를 통해 공시하였으며, 공동주택 공시가격 변동률은 전년대비 전국 평균 9.13% 상승하였다.

전년대비 변동률은 수도권 12.29%, 광역시(인천 제외) 0.41%, 도(수도권·광역시 제외) 1.08%로 나타났으며, 시·도별로는 서울(18.60%), 경기(6.37%), 세종(6.28%), 울산(5.22%) 등 9개 시·도가 전년보다 가격이 상승하였다. 공동주택 공시가격 변동률은 <그림 7-2-2>와 같다.

〈그림 7-2-2〉 공동주택 공시가격 변동률

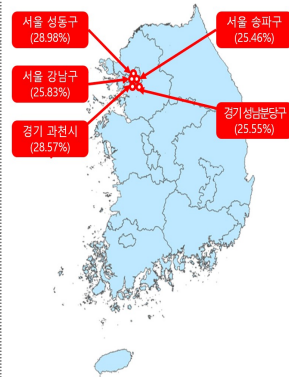




시·군·구 별로 보면 상승지역 중에서는 서울 성동구(28.98%)의 상승폭이 가장 컸고, 경기 과천시(28.57%), 서울 강남구(25.83%), 경기 성남분당구(25.55%), 서울 송파구(25.46%) 순으로 상승한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-1〉 주요 상위지역 변동사유

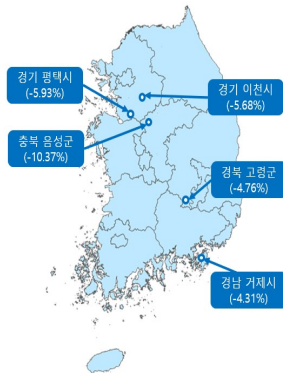
서울 성동	28.98%	• 강남 접근성 및 주거환경이 양호한 성수금호옥수일대 대단지 아파트와 한강변 고급아파트 중심으로 가격 상승
경기 과천	28.57%	• 우수한 서울 접근성, 쾌적한 주거환경 기반으로 공공주택지구 조성, 광역교통망 확충 등 호재로 인해 가격 상승
서울 강남	25.83%	• 압구정동 등 주요단지 재건축 추진 기대감, 삼성동 GBC착공 등 대규모 개발사업의 진행 등으로 가격 상승
경기 성남분당	25.55%	• 1기신도시 재건축선도지구 사업, 비행안전구역 고도제한 완화 등 호재와 강남 접근성, 양호한 정주 요건으로 가격 상승
서울 송파	25.46%	• 지역 내 갈아타기 수요, 외지인 전입 수요 등과 GBC 개발사업, 종합운동장 MICE 개발 등 영향으로 잠실 중심으로 가격 상승



한편, 하락한 시군구 중에서는 경기 평택시(-5.93%)의 하락폭이 가장 컸으며, 경기 이천시(-5.68%), 경북 고령군(-4.76%), 경남 거제시(-4.31%), 충북 음성군(-4.10%) 순으로 하락한 것으로 나타났다.

〈표 7-2-2〉 주요 하위지역 변동사유

경기 평택	-5.93%	• 고덕국제신도시, 브레인시티, 화양지구 등 대규모 택지개발에 따른 공급과잉과 미분양 누적으로 가격 하락
경기 이천	-5.68%	• 정주인구의 정체와 신축 아파트 입주물량 증가하는 상황에서 향후에도 지속적인 공급 예정되며 가격 하락
경북 고령	-4.76%	• 인구 감소와 고령화, 청년인구 유출 등으로 수요 감소추세로 대부분 주택 노후화되며 가격 하락
경남 거제	-4.31%	• 조선소 활황에도 불구하고 내국인 고임금 근로자 유입 부진 및 신축 대단지 공급 과잉으로 가격 하락
충북 음성	-4.10%	• 대소면 성본리 택지지구 내 대규모 아파트 공급과잉으로 미분양 발생중으로 외부 투자자 등 유입되지 못하며 가격 하락



2. 추진일정 및 참여인원

가. 추진일정

2026년 공동주택가격은 한국부동산원에 공동주택가격의 조사·산정을 의뢰하여 2025년 8월 18일부터 9월 30일까지 교육을 실시하고 2025년 9월 1일부터 2026년 1월 20일까지 공동주택가격을 조사·산정하였다. 조사·산정된 가격은 2026년 4월 27일 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 2026년 4월 30일 공시하였다. 2026년 공동주택가격 조사·산정 추진일정은 <표 7-2-3>과 같다.

〈표 7-2-3〉 2026년 공동주택가격 조사·산정 추진일정

2025.7.14.~8.1.	추진계획수립	국토교통부
2025.8.4.~8.14.	DB구축 및 프로그램 개발	(한국부동산원)
2025.8.4.~9.10.	조사·산정지침 및 업무 요령 작성	국토교통부
2025.8.18.~9.30.	조사자 교육	국토교통부 · 부동산산원
2025.9.1.~2026.1.20.	사전조사 및 현장조사	(한국부동산원)
2026.1.21.~2.4.	조사·산정가격 검토	(한국부동산원)
2026.2.9.~2.20.	공동주택 시가수준 기초·심층심사	국토교통부 · 외부점검단
2026.2.23.~2.27.	지자체 사전검토	지자체
2026.3.3.~3.10.	공동주택가격(안) 심사	국토교통부
2026.3.18.~4.6.	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부 · 부동산산원
2026.4.14.~4.17.	공동주택가격(안) 심층점검	외부 점검단
2026.4.17.~4.21.	조사·산정보고서 검수	국토교통부
2026.4.27.	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
2026.4.30.	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
2026.4.30.~5.29.	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
2026.6.11.~6.15.	이의신청 검토결과 심사	국토교통부
2026.6.26.	공동주택가격 조정·공시	국토교통부



나. 참여인원

조사에 참여한 인원은 총괄 실무자를 포함하여 690명이며 1인당 평균 조사·산정량은 약 678동으로 전년에 비해 약 26동이 감소하였다.

〈표 7-2-4〉 공동주택가격 조사·산정 참여인원 현황

구 분	2025년	2026년	증감
참 여 인 원(명)	660	690	30
1인당 평균 조사·산정 동수(동)	704	678	△26(△3.7%)

3. 소요 예산

2026년 공동주택가격 조사·산정을 위해 편성된 예산은 총 240.05억원으로 2025년에 비해 약 10.84억원 증가하였다. 항목별 예산을 보면 공동주택가격 조사·산정수수료는 조사대상 공동주택 증가를 반영하여 239억원, 각종 통지문 인쇄 및 우편료로 5천6백만원이 편성되었다.

연도별 공동주택가격 관련 예산현황은 <표 7-2-5>와 같다.

〈표 7-2-5〉 공동주택가격 관련 예산현황

(단위: 백만원)

구 분	2025(A)	2026(B)	증감(B-A)
계	22,921	24,005	1,084
○ 조사·산정 수수료	22,865	23,949	1,084
○ 우편료 등 공공요금	17	17	-
○ 개별통지문 등 인쇄비	39	39	-

4. 소유자 열람 및 의견청취

가. 대국민 홍보

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

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

나. 공동주택가격 열람 및 의견제출

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

2026년 1월 1일을 기준으로 조사·산정한 전국 약 1,585만호의 공동주택가격(안)에 대하여 3월 18일부터 4월 6일까지 약 20일간 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인이 열람하도록 하였다.

그 결과 전체 약 1,585만호 중 의견제출은 14,561호(공동주택가격 상향요구는 2,955호, 하향요구는 11,606호)로서 전체 공동주택을 기준으로 약 0.09%가 의견을 제출하였다.



의견제출 사유는 주로 인근주택과의 가격균형 미흡, 조세부담 과다, 개별 특성 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	14,561	2,955	20.29	11,606	79.71
서 울	10,166	1,423	14.00	8,743	86.00
부 산	257	64	24.90	193	75.10
대 구	33	2	6.06	31	93.94
인 천	97	61	62.89	36	37.11
광 주	15	4	26.67	11	73.33
대 전	113	58	51.33	55	48.67
울 산	88	3	3.41	85	96.59
세 종	181	158	87.29	23	12.71
경 기	3,277	899	27.43	2,378	72.57
충 북	9	-	-	9	100.00
충 남	23	20	86.96	3	13.04
전 남	151	147	97.35	4	2.65
경 북	9	1	11.11	8	88.89
경 남	17	8	47.06	9	52.94
제 주	7	1	14.29	6	85.71
강 원	6	-	-	6	100.00
전 북	112	106	94.64	6	5.36



5. 가격공시 및 이의신청

가. 공동주택가격의 결정

2026년 1월 1일 공시기준일로 하여 전국의 공동주택 약 1,585만호에 대해 2026년 4월 30일 공동주택가격을 결정·공시하였으며 이의신청분을 반영한 공동주택가격은 6월 26일 조정·공시하였다.

나. 이의신청

국민의 사후적인 권리 구제를 위해서 공동주택가격에 이의가 있는 자의 의견을 듣는 절차로서 2026년 4월 30일 결정·공시된 공동주택가격에 대하여 4월 30일부터 5월 29일까지 약 30일간 이의신청기간을 두고 있다. 공동주택 가격에 대하여 이의가 있으면 재조사하여 줄 것을 청구할 수 있도록 하고 있다.

공동주택의 0.04%인 6,066호가 이의신청을 접수하였고 이 중 27.81%인 1,687호가 상향조정을 요구하였으며, 72.19%인 4,379호는 하향조정을 요구한 것으로 나타났다. 이의신청 건수가 가장 많았던 지역은 서울로 4,758건 (78.44%)의 이의신청이 접수되었고, 그 다음으로는 경기 865건(14.26%), 충남 182건(3.00%), 부산 82건(1.35%) 순이었다.



다. 제출된 이의신청의 처리

이의신청 건은 재조사·산정 후 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 처리하였다.

이의신청건 중 상향요구 1,687호에 대해 31호(1.84%)를 상향조정, 하향요구 4,379호에 대하여 11호(0.25%)를 하향조정하였다. 전체 접수건의 98.01%인 5,945호는 기 산정된 공동주택의 가격이 적정한 것으로 판단되어 비조정하였다.(반영률 1.99%)

〈표 7-2-9〉 공동주택가격 이의신청 처리현황

(단위: 호, %)

구 분	이의신청 유형			반영내역				반영률 (B/A)
	계(A)	상향 요구	하향 요구	계(B)	상향 조정	하향 조정	가격외 조정	
전 국	6,066	1,687	4,379	121	31	11	79	1.99
서 울	4,758	1,168	3,590	118	29	10	79	2.48
부 산	82	45	37	-	-	-	-	-
대 구	24	6	18	-	-	-	-	-
인 천	55	31	24	-	-	-	-	-
광 주	6	1	5	-	-	-	-	-
대 전	15	3	12	-	-	-	-	-
울 산	2	1	1	-	-	-	-	-
세 종	13	-	13	-	-	-	-	-
경 기	865	231	634	3	2	1	-	0.35
충 북	1	1	-	-	-	-	-	-
충 남	182	180	2	-	-	-	-	-
전 남	4	2	2	-	-	-	-	-
경 북	7	2	5	-	-	-	-	-
경 남	21	12	9	-	-	-	-	-
제 주	23	4	19	-	-	-	-	-
강 원	2	-	2	-	-	-	-	-
전 북	6	-	6	-	-	-	-	-

03 2026년 공동주택가격 공시현황



제 1 절 | 공동주택 공시대상 분포현황

1. 공동주택 수

2026년 1월 1일 기준 공시대상 공동주택 수는 467,536동 15,851,336호이다. 용도별로는 아파트가 전체의 82.11%인 13,014,876호, 연립주택이 3.44%인 546,159호이며, 다세대주택은 2,290,301호로서 14.45%를 차지하고 있다. 지역별로는 수도권 8,302,348호(52.38%), 광역시 3,180,743호(20.06%), 기타 지역 4,368,245호(27.56%)의 공동주택이 공시 대상이다.

이 중 경기도에 소재하는 공동주택이 4,442,684호로 28.03%이며 서울특별시 소재 공동주택이 2,782,147호로 17.55%, 부산광역시 소재 공동주택이 1,151,501호로 7.26%를 차지하고 있다.

〈표 7-3-1〉 용도별 · 지역별 공동주택 수

(단위: 동, 호)

구 분	계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전 국	467,536	15,851,336	169,774	13,014,876	35,830	546,159	261,932	2,290,301
수도권	299,766	8,302,348	81,559	6,252,523	18,803	277,126	199,404	1,772,699
광역시	73,352	3,180,743	34,683	2,816,003	4,646	74,419	34,023	290,321
기 타	94,418	4,368,245	53,532	3,946,350	12,381	194,614	28,505	227,281

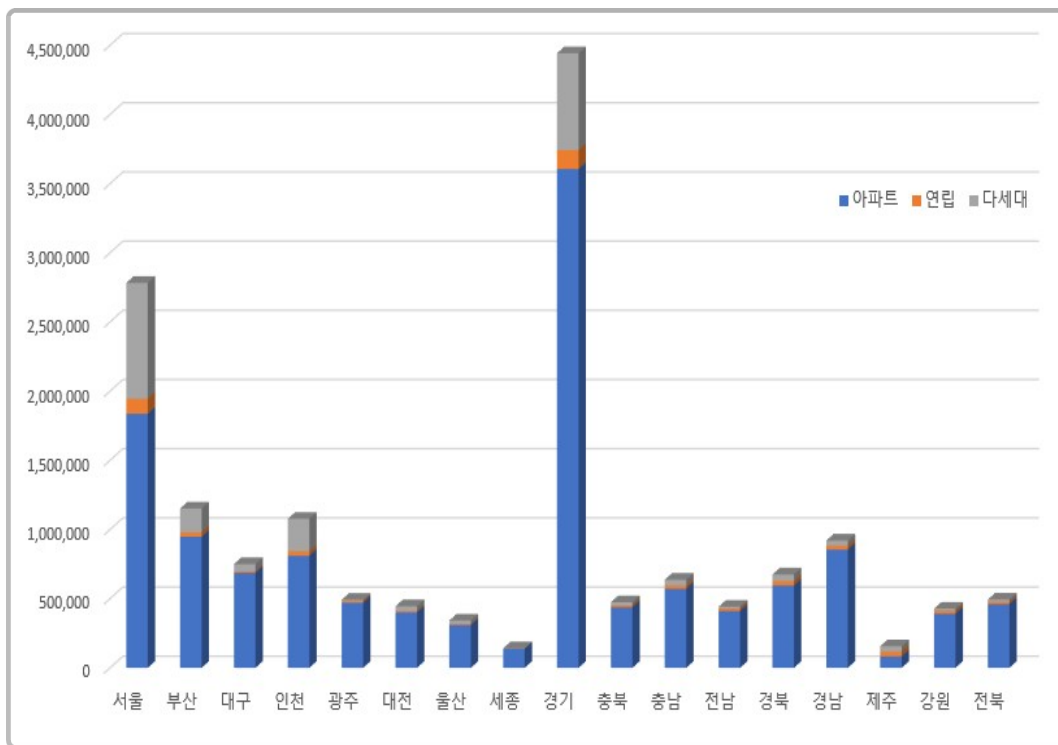
※ 수도권 : 서울·인천·경기, 광역시 : 부산·대구·광주·대전·울산, 기타 : 수도권·광역시 외



2. 용도별 분포현황

아파트, 연립주택 및 다세대주택의 용도별 분포현황을 보면 총 호수 기준으로 아파트는 경기 27.70%, 서울 14.11%, 부산 7.28%, 경남 6.57%, 인천 6.22%, 연립은 경기 25.17%, 서울 19.71%, 제주 6.43%, 경북 5.92%, 부산 5.88%, 다세대는 서울 36.57%, 경기 30.55%, 인천 10.28%, 부산 7.51%, 대구 2.25%의 순으로 공동주택이 분포하고 있다.

〈그림 7-3-1〉 시·도별·용도별 분포현황



〈표 7-3-2〉 시도별 · 용도별 분포현황

(단위: 동, 호, %)

구분	합계		아파트		연립주택		다세대주택	
	동수	호수	동수	호수	동수	호수	동수	호수
전국	467,536	15,851,336	169,774	13,014,876	35,830	546,159	261,932	2,290,301
	100	100	36.31	82.11	7.66	3.45	56.02	14.45
서울	128,627	2,782,147	25,678	1,837,006	7,864	107,629	95,085	837,512
	100	100	19.96	66.03	6.11	3.87	73.92	30.1
부산	33,157	1,151,501	12,050	947,275	2,097	32,113	19,010	172,113
	100	100	36.34	82.26	6.32	2.79	57.33	14.95
대구	15,799	749,719	8,129	687,168	618	10,958	7,052	51,593
	100	100	51.45	91.66	3.91	1.46	44.64	6.88
인천	37,391	1,077,517	9,646	810,088	1,967	32,023	25,778	235,406
	100	100	25.8	75.18	5.26	2.97	68.94	21.85
광주	7,153	491,965	5,578	470,930	674	12,000	901	9,035
	100	100	77.98	95.72	9.42	2.44	12.6	1.84
대전	9,736	445,381	4,784	401,458	685	10,215	4,267	33,708
	100	100	49.14	90.14	7.04	2.29	43.83	7.57
울산	7,507	342,177	4,142	309,172	572	9,133	2,793	23,872
	100	100	55.18	90.35	7.62	2.67	37.21	6.98
세종	2,290	141,356	2,017	137,681	72	1,934	201	1,741
	100	100	88.08	97.4	3.14	1.37	8.78	1.23
경기	133,748	4,442,684	46,235	3,605,429	8,972	137,474	78,541	699,781
	100	100	34.57	81.15	6.71	3.09	58.72	15.75
충북	8,993	474,753	5,407	438,001	1,026	15,861	2,560	20,891
	100	100	60.12	92.26	11.41	3.34	28.47	4.4
충남	13,532	637,233	7,248	572,173	1,393	22,916	4,891	42,144
	100	100	53.56	89.79	10.29	3.6	36.14	6.61
전남	8,188	441,994	5,505	411,763	1,227	18,792	1,456	11,439
	100	100	67.23	93.16	14.99	4.25	17.78	2.59
경북	16,124	674,992	8,340	595,744	1,892	32,354	5,892	46,894
	100	100	51.72	88.26	11.73	4.79	36.54	6.95
경남	18,575	920,120	11,890	855,302	1,817	27,382	4,868	37,436
	100	100	64.01	92.96	9.78	2.98	26.21	4.07
제주	9,672	156,269	2,150	82,789	2,416	35,137	5,106	38,343
	100	100	22.23	52.98	24.98	22.48	52.79	24.54
강원	8,505	427,708	5,308	392,156	1,359	22,001	1,838	13,551
	100	100	62.41	91.69	15.98	5.14	21.61	3.17
전북	8,539	493,820	5,667	460,741	1,179	18,237	1,693	14,842
	100	100	66.37	93.3	13.81	3.69	19.83	3.01



3. 규모별(전용면적) 분포현황

규모별(전용면적) 공동주택 분포현황을 보면 전용면적 60㎡초과~85㎡이하의 공동주택이 43.40%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.37%로서 전체 공동주택의 약 65.77%가 이 두 구간에 분포하고 있다.

용도별로 규모별(전용면적) 분포현황을 보면 아파트는 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 46.91%, 50㎡초과~60㎡이하가 22.57%로서 전체 아파트의 약 69.48%가 이 두 구간에 분포한다. 연립주택은 전용면적 60㎡초과~85㎡이하가 42.40%, 50㎡초과~60㎡이하가 23.69%로서 전체 연립주택의 약 66.09%가 이 두 구간에 있다. 다세대주택에서는 전용면적 33㎡초과~50㎡이하가 32.28%로 가장 높은 분포를 보이고 있고, 그 다음으로 높은 분포를 보이는 구간은 60㎡초과~85㎡이하, 33㎡이하 순이다.

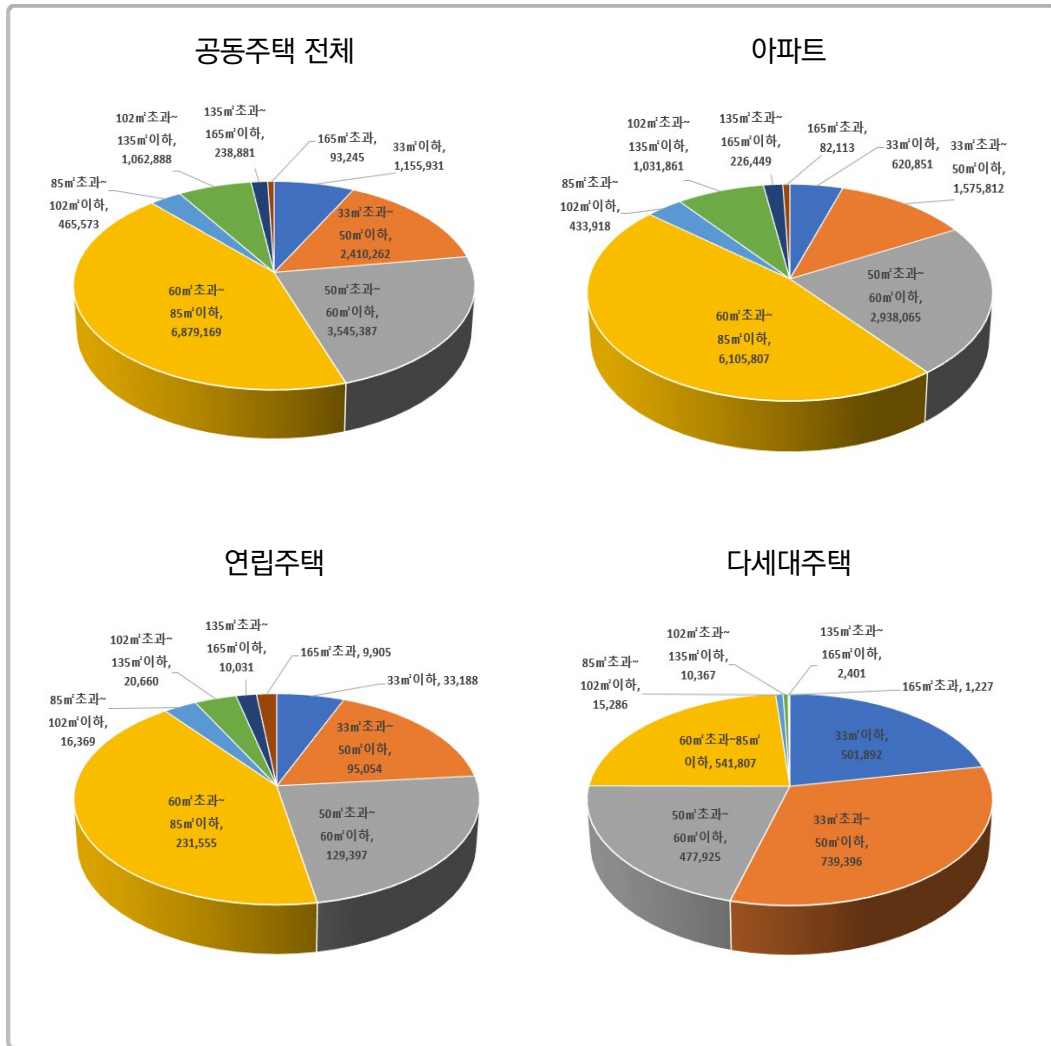
전용면적 50㎡이하의 전체 공동주택 기준에서는 22.50%인데, 아파트는 전체 아파트의 16.88%, 연립주택은 전체 연립주택의 23.48%에 불과한 반면, 다세대주택은 전체의 54.19%나 되어 상대적으로 다세대주택의 호별 전용면적이 작다는 것을 알 수 있다.

〈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	15,851,336	1,155,931	2,410,262	3,545,387	6,879,169	465,573	1,062,888	238,881	93,245
	100	7.29	15.21	22.37	43.40	2.94	6.71	1.51	0.59
아파트	13,014,876	620,851	1,575,812	2,938,065	6,105,807	433,918	1,031,861	226,449	82,113
	100	4.77	12.11	22.57	46.91	3.33	7.93	1.74	0.63
연립	546,159	33,188	95,054	129,397	231,555	16,369	20,660	10,031	9,905
	100	6.08	17.40	23.69	42.40	3.00	3.78	1.84	1.81
다세대	2,290,301	501,892	739,396	477,925	541,807	15,286	10,367	2,401	1,227
	100	21.91	32.28	20.87	23.66	0.67	0.45	0.10	0.05

〈그림 7-3-2〉 용도별 · 규모별(전용면적) 분포 현황



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



〈표 7-3-4〉 공동주택 시·도별·규모별(전용면적) 분포현황

(단위: 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	15,851,336	1,155,931	2,410,262	3,545,387	6,879,169	465,573	1,062,888	238,881	93,245
	100	7.29	15.21	22.37	43.40	2.94	6.71	1.51	0.59
서울	2,782,147	397,404	501,674	560,054	939,982	65,977	226,834	57,195	33,027
	100	14.28	18.03	20.13	33.79	2.37	8.15	2.06	1.19
부산	1,151,501	122,121	141,280	227,578	510,475	26,816	86,347	26,753	10,131
	100	10.61	12.27	19.76	44.33	2.33	7.50	2.32	0.88
대구	749,719	25,389	67,594	168,488	381,343	15,579	73,483	11,429	6,414
	100	3.39	9.02	22.47	50.86	2.08	9.80	1.52	0.86
인천	1,077,517	54,165	243,385	241,553	418,511	39,556	64,577	13,061	2,709
	100	5.03	22.59	22.42	38.84	3.67	5.99	1.21	0.25
광주	491,965	32,219	53,194	118,668	233,285	8,874	33,513	9,621	2,591
	100	6.55	10.81	24.12	47.42	1.80	6.81	1.96	0.53
대전	445,381	31,392	58,095	82,767	211,821	19,320	32,232	7,851	1,903
	100	7.05	13.04	18.58	47.56	4.34	7.24	1.76	0.43
울산	342,177	12,579	34,091	72,631	189,321	7,348	19,886	5,507	814
	100	3.68	9.96	21.23	55.33	2.15	5.81	1.61	0.24
세종	141,356	12,374	10,313	30,385	58,173	16,560	12,715	737	99
	100	8.75	7.30	21.50	41.15	11.72	9.00	0.52	0.07
경기	4,442,684	260,507	683,463	1,016,254	1,905,511	178,212	306,762	65,989	25,986
	100	5.86	15.38	22.87	42.89	4.01	6.90	1.49	0.58
충북	474,753	30,694	82,123	118,242	207,277	8,077	22,543	4,752	1,045
	100	6.47	17.30	24.91	43.66	1.70	4.75	1.00	0.22
충남	637,233	45,827	110,286	136,094	290,538	14,966	32,436	5,224	1,862
	100	7.19	17.31	21.36	45.59	2.35	5.09	0.82	0.29
전남	441,994	19,212	66,498	107,843	220,440	4,864	19,535	2,765	837
	100	4.35	15.05	24.40	49.87	1.10	4.42	0.63	0.19
경북	674,992	25,143	81,280	171,670	346,912	11,145	31,814	6,033	995
	100	3.72	12.04	25.43	51.39	1.65	4.71	0.89	0.15
경남	920,120	22,382	103,941	221,429	489,441	23,413	46,608	10,878	2,028
	100	2.43	11.30	24.07	53.19	2.54	5.07	1.18	0.22
제주	156,269	15,394	24,044	20,341	84,809	3,956	5,282	1,876	567
	100	9.85	15.39	13.02	54.27	2.53	3.38	1.20	0.36
강원	427,708	21,159	74,869	116,367	180,944	10,556	19,240	3,905	668
	100	4.95	17.50	27.21	42.31	2.47	4.50	0.91	0.16
전북	493,820	27,970	74,132	135,023	210,386	10,354	29,081	5,305	1,569
	100	5.66	15.01	27.34	42.60	2.10	5.89	1.07	0.32

(단위: 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	13,014,876	620,851	1,575,812	2,938,065	6,105,807	433,918	1,031,861	226,449	82,113
	100	4.77	12.11	22.57	46.91	3.33	7.93	1.74	0.63
서울	1,837,006	142,769	202,033	375,692	763,913	54,459	216,500	53,280	28,360
	100	7.77	11.00	20.45	41.58	2.96	11.79	2.90	1.54
부산	947,275	51,244	96,335	199,166	454,007	25,545	84,837	26,254	9,887
	100	5.41	10.17	21.03	47.93	2.70	8.96	2.77	1.04
대구	687,168	22,394	58,884	153,648	347,376	14,907	72,774	11,017	6,168
	100	3.26	8.57	22.36	50.55	2.17	10.59	1.60	0.90
인천	810,088	30,707	101,344	181,602	378,188	38,827	64,013	12,871	2,536
	100	3.79	12.51	22.42	46.68	4.79	7.90	1.59	0.31
광주	470,930	25,920	50,852	114,484	226,390	8,655	33,008	9,413	2,208
	100	5.50	10.80	24.31	48.07	1.84	7.01	2.00	0.47
대전	401,458	27,565	43,909	70,906	198,832	19,074	31,989	7,533	1,650
	100	6.87	10.94	17.66	49.53	4.75	7.97	1.88	0.41
울산	309,172	6,466	29,130	68,686	172,351	6,918	19,398	5,430	793
	100	2.09	9.42	22.22	55.75	2.24	6.27	1.76	0.26
세종	137,681	10,676	9,896	29,679	57,371	16,547	12,698	731	83
	100	7.75	7.19	21.56	41.67	12.02	9.22	0.53	0.06
경기	3,605,429	146,381	435,536	796,275	1,674,099	171,870	297,721	61,444	22,103
	100	4.06	12.08	22.09	46.43	4.77	8.26	1.70	0.61
충북	438,001	26,076	74,171	109,475	193,249	7,514	22,015	4,564	937
	100	5.95	16.93	24.99	44.12	1.72	5.03	1.04	0.21
충남	572,173	34,473	96,565	122,701	266,622	13,644	31,460	4,962	1,746
	100	6.02	16.88	21.44	46.60	2.38	5.50	0.87	0.31
전남	411,763	15,358	63,698	101,712	205,647	3,658	18,349	2,589	752
	100	3.73	15.47	24.70	49.94	0.89	4.46	0.63	0.18
경북	595,744	18,012	67,753	156,349	305,984	10,037	30,867	5,840	902
	100	3.02	11.37	26.24	51.36	1.68	5.18	0.98	0.15
경남	855,302	16,850	94,119	211,011	453,713	21,910	45,390	10,585	1,724
	100	1.97	11.00	24.67	53.05	2.56	5.31	1.24	0.20
제주	82,789	7,924	15,543	10,923	41,692	1,630	3,758	1,192	127
	100	9.57	18.77	13.19	50.36	1.97	4.54	1.44	0.15
강원	392,156	17,152	66,664	107,791	168,624	9,143	18,540	3,624	618
	100	4.37	17.00	27.49	43.00	2.33	4.73	0.92	0.16
전북	460,741	20,884	69,380	127,965	197,749	9,580	28,544	5,120	1,519
	100	4.53	15.06	27.77	42.92	2.08	6.20	1.11	0.33



〈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	546,159	33,188	95,054	129,397	231,555	16,369	20,660	10,031	9,905
	100	6.08	17.40	23.69	42.40	3.00	3.78	1.84	1.81
서울	107,629	6,474	18,216	21,829	42,493	5,565	5,977	2,926	4,149
	100	6.02	16.92	20.28	39.48	5.17	5.55	2.72	3.85
부산	32,113	1,424	9,303	7,214	12,306	496	862	324	184
	100	4.43	28.97	22.46	38.32	1.54	2.68	1.01	0.57
대구	10,958	467	2,117	2,663	4,598	180	423	321	189
	100	4.26	19.32	24.30	41.96	1.64	3.86	2.93	1.72
인천	32,023	1,345	7,013	10,106	12,644	255	360	148	152
	100	4.20	21.90	31.56	39.48	0.80	1.12	0.46	0.47
광주	12,000	1,263	1,294	2,974	5,446	101	393	171	358
	100	10.53	10.78	24.78	45.38	0.84	3.28	1.43	2.98
대전	10,215	934	1,810	2,517	4,213	54	159	294	234
	100	9.14	17.72	24.64	41.24	0.53	1.56	2.88	2.29
울산	9,133	1,156	1,044	1,161	5,139	243	327	52	11
	100	12.66	11.43	12.71	56.27	2.66	3.58	0.57	0.12
세종	1,934	1,147	103	280	386	10	8	-	-
	100	59.31	5.33	14.48	19.96	0.52	0.41	-	-
경기	137,474	6,774	22,646	35,387	55,220	3,327	6,496	3,990	3,634
	100	4.93	16.47	25.74	40.17	2.42	4.73	2.90	2.64
충북	15,861	760	3,126	5,610	5,591	197	366	153	58
	100	4.79	19.71	35.37	35.25	1.24	2.31	0.96	0.37
충남	22,916	2,206	3,719	5,830	9,295	812	731	208	115
	100	9.63	16.23	25.44	40.56	3.54	3.19	0.91	0.50
전남	18,792	1,090	1,690	4,626	9,340	865	983	122	76
	100	5.80	8.99	24.62	49.70	4.60	5.23	0.65	0.40
경북	32,354	1,782	6,135	7,487	15,547	556	654	154	39
	100	5.51	18.96	23.14	48.05	1.72	2.02	0.48	0.12
경남	27,382	910	4,531	6,015	13,666	875	879	244	262
	100	3.32	16.55	21.97	49.91	3.20	3.21	0.89	0.96
제주	35,137	2,320	4,036	4,796	20,545	1,428	1,104	538	370
	100	6.60	11.49	13.65	58.47	4.06	3.14	1.53	1.05
강원	22,001	1,612	5,585	6,003	7,001	967	559	235	39
	100	7.33	25.39	27.29	31.82	4.40	2.54	1.07	0.18
전북	18,237	1,524	2,686	4,899	8,125	438	379	151	35
	100	8.36	14.73	26.86	44.55	2.40	2.08	0.83	0.19

(단위: 호, %)

구분	합계	33㎡이하	33㎡초과	50㎡초과	60㎡초과	85㎡초과	102㎡초과	135㎡초과	165㎡초과
전국	2,290,301	501,892	739,396	477,925	541,807	15,286	10,367	2,401	1,227
	100	21.91	32.28	20.87	23.66	0.67	0.45	0.10	0.05
서울	837,512	248,161	281,425	162,533	133,576	5,953	4,357	989	518
	100	29.63	33.60	19.41	15.95	0.71	0.52	0.12	0.06
부산	172,113	69,453	35,642	21,198	44,162	775	648	175	60
	100	40.35	20.71	12.32	25.66	0.45	0.38	0.10	0.03
대구	51,593	2,528	6,593	12,177	29,369	492	286	91	57
	100	4.90	12.78	23.60	56.92	0.95	0.55	0.18	0.11
인천	235,406	22,113	135,028	49,845	27,679	474	204	42	21
	100	9.39	57.36	21.17	11.76	0.20	0.09	0.02	0.01
광주	9,035	5,036	1,048	1,210	1,449	118	112	37	25
	100	55.74	11.60	13.39	16.04	1.31	1.24	0.41	0.28
대전	33,708	2,893	12,376	9,344	8,776	192	84	24	19
	100	8.58	36.72	27.72	26.04	0.57	0.25	0.07	0.06
울산	23,872	4,957	3,917	2,784	11,831	187	161	25	10
	100	20.76	16.41	11.66	49.56	0.78	0.67	0.10	0.04
세종	1,741	551	314	426	416	3	9	6	16
	100	31.65	18.04	24.47	23.89	0.17	0.52	0.34	0.92
경기	699,781	107,352	225,281	184,592	176,192	3,015	2,545	555	249
	100	15.34	32.19	26.38	25.18	0.43	0.36	0.08	0.04
충북	20,891	3,858	4,826	3,157	8,437	366	162	35	50
	100	18.47	23.10	15.11	40.39	1.75	0.78	0.17	0.24
충남	42,144	9,148	10,002	7,563	14,621	510	245	54	1
	100	21.71	23.73	17.95	34.69	1.21	0.58	0.13	0.00
전남	11,439	2,764	1,110	1,505	5,453	341	203	54	9
	100	24.16	9.70	13.16	47.67	2.98	1.77	0.47	0.08
경북	46,894	5,349	7,392	7,834	25,381	552	293	39	54
	100	11.41	15.76	16.71	54.12	1.18	0.62	0.08	0.12
경남	37,436	4,622	5,291	4,403	22,062	628	339	49	42
	100	12.35	14.13	11.76	58.93	1.68	0.91	0.13	0.11
제주	38,343	5,150	4,465	4,622	22,572	898	420	146	70
	100	13.43	11.64	12.05	58.87	2.34	1.10	0.38	0.18
강원	13,551	2,395	2,620	2,573	5,319	446	141	46	11
	100	17.67	19.33	18.99	39.25	3.29	1.04	0.34	0.08
전북	14,842	5,562	2,066	2,159	4,512	336	158	34	15
	100	37.47	13.92	14.55	30.40	2.26	1.06	0.23	0.10



제 2 절 | 공동주택 가격수준

1. 최고 · 최저가격

2026년 1월 1일 기준 전체 공동주택 중 공시가격이 가장 높은 공동주택은 서울 강남구 청담동 에테르노청담 전용면적 464.1㎡으로 공시가격은 325억7천만원이고, 공시가격이 가장 낮은 공동주택은 강원 영월군 영월읍 영흥리 소재 장릉레저타운 17.8㎡으로 공시가격은 282만원으로 조사되었다.

용도별 최고 · 최저가격 공동주택으로 아파트의 경우 325억7천만원이 최고이며 488만원이 최저가격이다. 연립주택은 최고가격이 140억4천만원, 최저가격은 303만원이며 다세대주택은 최고가격이 52억8천4백만원, 최저가격은 282만원이다.

〈표 7-3-8〉 공동주택가격 최고 · 최저현황

(단위: 천원)

구 분		소 재 지	단 지 명	공동주택가격
전체	최고	서울 강남 청담	에테르노청담	32,570,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,820
아파트	최고	서울 강남 청담	에테르노청담	32,570,000
	최저	강원 삼척 도계 흥전	새마을	4,880
연립	최고	서울 용산 한남	코번하우스	14,040,000
	최저	충북 충주 수안보 온천	일신주택	3,030
다세대	최고	서울 용산 한남	(11-309)	5,284,000
	최저	강원 영월 영월 영흥	장릉레저타운	2,820



2. 가격수준별 분포현황

공동주택가격 수준별 분포현황은 5천만원 이하 수준의 공동주택이 10.18%, 5천만원 초과~1억원 이하가 18.61%, 1억원 초과~2억원 이하가 27.05%로서 전체 공동주택 중 2억원 이하는 8,852,705호로 55.84%이며, 6억원 초과는 1,442,209호로 조사되었다.

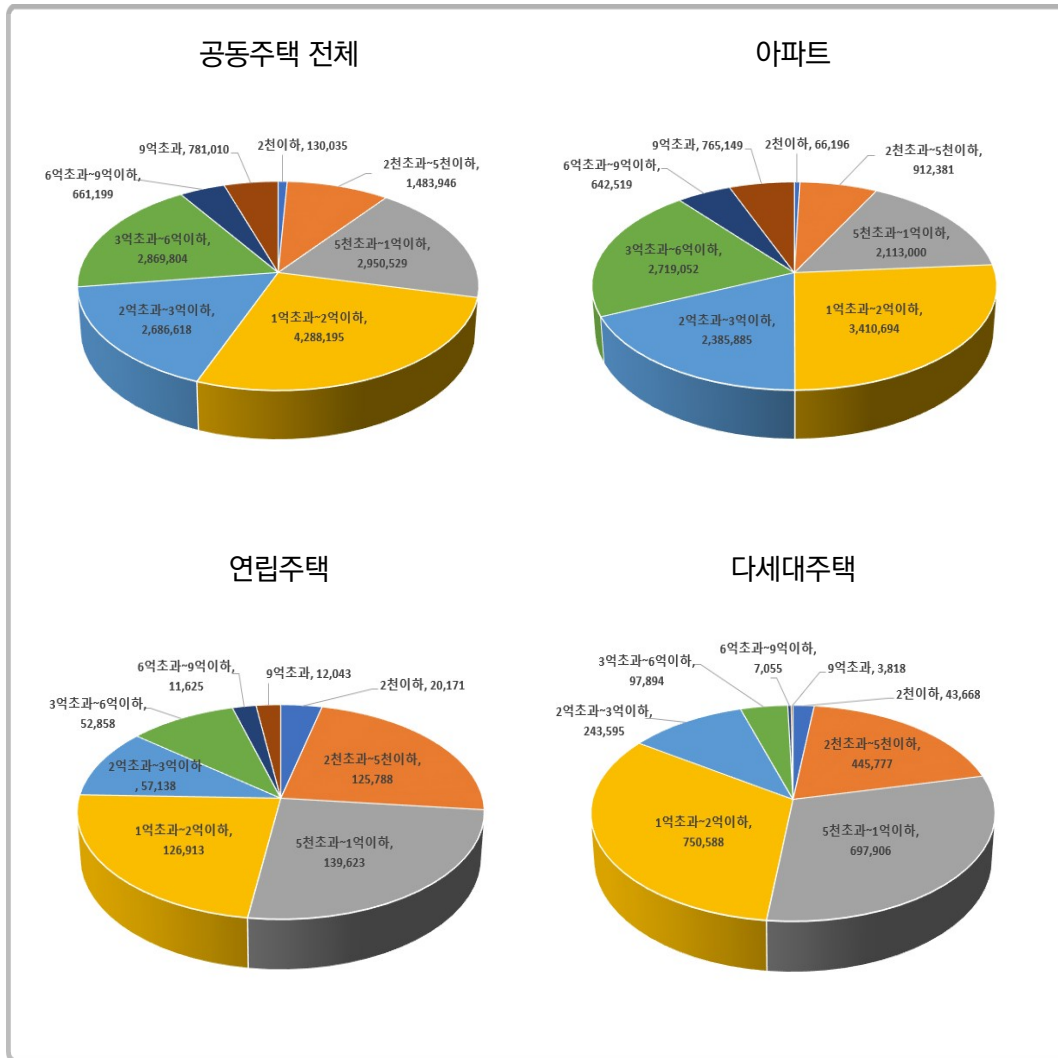
아파트는 1억원 초과~2억원 이하가 차지하는 비율이 26.21%로 가장 높고, 연립주택은 5천만원 초과~1억원 이하의 비율이 25.56%로 가장 높고, 다세대주택도 1억원 초과~2억원 이하의 비율이 32.77%로 가장 높게 나타나고 있다.

〈표 7-3-10〉 용도별 · 가격수준별 분포현황

(단위: 호, %)

구분	전체	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전체	15,851,336	130,035	1,483,946	2,950,529	4,288,195	2,686,618	2,869,804	661,199	781,010
	100	0.82	9.36	18.61	27.05	16.95	18.10	4.17	4.93
아파트	13,014,876	66,196	912,381	2,113,000	3,410,694	2,385,885	2,719,052	642,519	765,149
	100	0.51	7.01	16.24	26.21	18.33	20.89	4.94	5.88
연립 주택	546,159	20,171	125,788	139,623	126,913	57,138	52,858	11,625	12,043
	100	3.69	23.03	25.56	23.24	10.46	9.68	2.13	2.21
다세대 주택	2,290,301	43,668	445,777	697,906	750,588	243,595	97,894	7,055	3,818
	100	1.91	19.46	30.47	32.77	10.64	4.27	0.31	0.17

〈그림 7-3-3〉 공동주택 가격수준별 분포현황



시·도별·가격수준별 공동주택 분포현황으로 서울, 세종, 경기도는 3억원 초과~6억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고, 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 충북, 충남, 경북, 경남, 제주, 강원은 1억원 초과~2억원 이하 구간에, 전남과 전북은 5천만원 초과~1억원 이하 구간에 가장 많은 공동주택이 분포하고 있다.

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



〈표 7-3-11〉 공동주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위: 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천만초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전 국	15,851,336	130,035	1,483,946	2,950,529	4,288,195	2,686,618	2,869,804	661,199	781,010
	100	0.82	9.36	18.61	27.05	16.95	18.10	4.17	4.93
서 울	2,782,147	74	6,044	144,122	578,640	384,781	711,006	349,009	608,471
	100	0.00	0.22	5.18	20.80	13.83	25.56	12.54	21.87
부 산	1,151,501	5,165	142,353	254,166	334,344	175,478	196,121	31,143	12,731
	100	0.45	12.36	22.07	29.04	15.24	17.03	2.70	1.11
대 구	749,719	516	39,872	195,929	259,566	129,450	106,010	12,561	5,815
	100	0.07	5.32	26.13	34.62	17.27	14.14	1.68	0.78
인 천	1,077,517	1,560	102,191	242,836	281,597	205,324	229,523	12,390	2,096
	100	0.14	9.48	22.54	26.13	19.06	21.30	1.15	0.19
광 주	491,965	4,538	38,888	132,115	168,654	90,751	53,003	2,790	1,226
	100	0.92	7.90	26.85	34.28	18.45	10.77	0.57	0.25
대 전	445,381	1,020	45,357	78,628	138,654	107,113	67,676	5,150	1,783
	100	0.23	10.18	17.65	31.13	24.05	15.20	1.16	0.40
울 산	342,177	1,050	36,173	87,981	96,482	61,180	55,551	3,485	275
	100	0.31	10.57	25.71	28.20	17.88	16.23	1.02	0.08
세 종	141,356	562	5,125	14,669	14,694	36,716	63,702	5,457	431
	100	0.40	3.63	10.38	10.40	25.97	45.06	3.86	0.30
경 기	4,442,684	5,799	196,244	597,388	1,105,757	955,926	1,202,563	231,520	147,487
	100	0.13	4.42	13.45	24.89	21.52	27.07	5.21	3.32
충 북	474,753	10,958	97,149	124,968	145,926	75,931	18,526	1,244	51
	100	2.31	20.46	26.32	30.74	15.99	3.90	0.26	0.01
충 남	637,233	19,101	140,489	161,147	212,488	77,958	25,005	1,021	24
	100	3.00	22.05	25.29	33.35	12.23	3.92	0.16	0.00
전 남	441,994	10,650	104,350	140,152	129,738	48,403	8,657	31	13
	100	2.41	23.61	31.71	29.35	10.95	1.96	0.01	0.00
경 북	674,992	28,451	182,803	183,481	191,346	76,757	12,145	9	-
	100	4.22	27.08	27.18	28.35	11.37	1.80	0.00	-
경 남	920,120	5,870	151,482	281,754	301,634	119,283	55,898	3,853	346
	100	0.64	16.46	30.62	32.78	12.96	6.08	0.42	0.04
제 주	156,269	140	13,510	41,400	55,296	26,825	18,036	815	247
	100	0.09	8.65	26.49	35.39	17.17	11.54	0.52	0.16
강 원	427,708	12,668	73,603	128,946	141,433	54,889	16,079	88	2
	100	2.96	17.21	30.15	33.07	12.83	3.76	0.02	0.00
전 북	493,820	21,913	108,313	140,847	131,946	59,853	30,303	633	12
	100	4.44	21.93	28.52	26.72	12.12	6.14	0.13	0.00

(단위: 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억 초과
전 국	13,014,876	66,196	912,381	2,113,000	3,410,694	2,385,885	2,719,052	642,519	765,149
	100	0.51	7.01	16.24	26.21	18.33	20.89	4.94	5.88
서 울	1,837,006	-	232	29,230	119,955	153,267	600,333	337,269	596,720
	100	-	0.01	1.59	6.53	8.34	32.68	18.36	32.48
부 산	947,275	1,068	60,672	170,744	304,121	172,362	194,477	31,100	12,731
	100	0.11	6.40	18.02	32.10	18.20	20.53	3.28	1.34
대 구	687,168	148	27,516	156,269	250,567	128,791	105,601	12,486	5,790
	100	0.02	4.00	22.74	36.46	18.74	15.37	1.82	0.84
인 천	810,088	-	11,446	107,282	244,761	204,074	228,043	12,387	2,095
	100	-	1.41	13.24	30.21	25.19	28.15	1.53	0.26
광 주	470,930	1,819	32,538	126,672	165,518	88,995	51,574	2,643	1,171
	100	0.39	6.91	26.90	35.15	18.90	10.95	0.56	0.25
대 전	401,458	42	23,007	63,527	133,975	106,772	67,394	4,969	1,772
	100	0.01	5.73	15.82	33.37	26.60	16.79	1.24	0.44
울 산	309,172	128	23,474	73,366	92,885	60,214	55,345	3,485	275
	100	0.04	7.59	23.73	30.04	19.48	17.90	1.13	0.09
세 종	137,681	309	3,283	13,606	14,474	36,610	63,527	5,441	431
	100	0.22	2.38	9.88	10.51	26.59	46.14	3.95	0.31
경 기	3,605,429	399	47,861	282,791	820,699	909,746	1,174,936	225,298	143,699
	100	0.01	1.33	7.84	22.76	25.23	32.59	6.25	3.99
충 북	438,001	6,989	76,040	114,911	144,466	75,801	18,499	1,244	51
	100	1.60	17.36	26.24	32.98	17.31	4.22	0.28	0.01
충 남	572,173	9,496	103,149	145,703	210,451	77,487	24,842	1,021	24
	100	1.66	18.03	25.46	36.78	13.54	4.34	0.18	0.00
전 남	411,763	7,558	89,479	132,849	126,828	47,466	7,539	31	13
	100	1.84	21.73	32.26	30.80	11.53	1.83	0.01	0.00
경 북	595,744	16,241	142,186	162,570	186,975	76,107	11,660	5	-
	100	2.73	23.87	27.29	31.39	12.78	1.96	0.00	-
경 남	855,302	1,931	117,172	259,998	297,826	118,806	55,418	3,805	346
	100	0.23	13.70	30.40	34.82	13.89	6.48	0.44	0.04
제 주	82,789	-	4,597	18,314	29,184	15,992	14,036	649	17
	100	-	5.55	22.12	35.25	19.32	16.95	0.78	0.02
강 원	392,156	7,490	55,581	120,390	138,809	54,116	15,694	74	2
	100	1.91	14.17	30.70	35.40	13.80	4.00	0.02	0.00
전 북	460,741	12,578	94,148	134,778	129,200	59,279	30,134	612	12
	100	2.73	20.43	29.25	28.04	12.87	6.54	0.13	0.00



〈표 7-3-13〉 연립주택 시·도별·가격수준별 분포현황

(단위: 호, %)

구분	합계	2천만 이하	2천만초과 ~5천만이하	5천초과 ~1억이하	1억초과 ~2억이하	2억초과 ~3억이하	3억초과 ~6억이하	6억초과 ~9억이하	9억초과
전 국	546,159	20,171	125,788	139,623	126,913	57,138	52,858	11,625	12,043
	100	3.69	23.03	25.56	23.24	10.46	9.68	2.13	2.21
서 울	107,629	3	157	6,184	38,773	26,458	22,963	5,061	8,030
	100	0.00	0.15	5.75	36.02	24.58	21.34	4.70	7.46
부 산	32,113	698	8,833	15,128	5,752	931	746	25	-
	100	2.17	27.51	47.11	17.91	2.90	2.32	0.08	-
대 구	10,958	63	1,736	5,823	2,638	277	332	70	19
	100	0.57	15.84	53.14	24.07	2.53	3.03	0.64	0.17
인 천	32,023	21	2,386	13,321	13,719	1,098	1,474	3	1
	100	0.07	7.45	41.60	42.84	3.43	4.60	0.01	0.00
광 주	12,000	73	2,643	3,657	2,594	1,734	1,106	139	54
	100	0.61	22.03	30.48	21.62	14.45	9.22	1.16	0.45
대 전	10,215	167	4,158	3,371	1,883	224	234	170	8
	100	1.63	40.70	33.00	18.43	2.19	2.29	1.66	0.08
울 산	9,133	69	2,378	3,691	2,039	758	198	-	-
	100	0.76	26.04	40.41	22.33	8.30	2.17	-	-
세 종	1,934	-	641	929	181	28	155	-	-
	100	-	33.14	48.04	9.36	1.45	8.01	-	-
경 기	137,474	1,178	18,981	39,821	34,144	14,148	19,546	5,924	3,732
	100	0.86	13.81	28.97	24.84	10.29	14.22	4.31	2.71
충 북	15,861	1,745	10,344	2,783	871	104	14	-	-
	100	11.00	65.22	17.55	5.49	0.66	0.09	-	-
충 남	22,916	2,697	12,778	5,943	1,039	411	48	-	-
	100	11.77	55.76	25.93	4.53	1.79	0.21	-	-
전 남	18,792	1,505	8,580	4,622	2,140	856	1,089	-	-
	100	8.01	45.66	24.60	11.39	4.56	5.80	-	-
경 북	32,354	3,965	15,778	8,893	2,658	591	465	4	-
	100	12.26	48.77	27.49	8.22	1.83	1.44	0.01	-
경 남	27,382	863	14,209	8,682	2,658	443	479	48	-
	100	3.15	51.89	31.71	9.71	1.62	1.75	0.18	-
제 주	35,137	42	2,638	8,634	12,196	7,823	3,459	146	199
	100	0.12	7.51	24.57	34.71	22.26	9.84	0.42	0.57
강 원	22,001	3,312	11,240	4,817	1,531	706	381	14	-
	100	15.05	51.09	21.89	6.96	3.21	1.73	0.06	-
전 북	18,237	3,770	8,308	3,324	2,097	548	169	21	-
	100	20.67	45.56	18.23	11.50	3.00	0.93	0.12	-

제8편

공시가격 현실화



제1장 공시가격 현실화 개요

제2장 현실화 목표 및 추진방식

제3장 유형별 공시가격 현실화율 변동

01 공시가격 현실화 개요



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

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

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

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

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

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

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



02 현실화 목표 및 추진방식



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

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

‘부동산 공시가격 현실화 계획’에 따른 유형별 현실화율 예상 추이는 아래 <표 8-2-1>과 같다. '26년 공시에서는 종합적으로 토지는 83.9%, 단독(표준)주택은 70.0%, 공동주택은 80.9%의 현실화율 달성을 목표로 하였으나, 「'26년 부동산 가격공시 추진방안」('25.11월)에 따라 전년과 동일하게 '20년도 수준 현실화율로 동결하였다.

〈표 8-2-1〉 현실화율 예상 추이

(단위: %)

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

03 유형별 공시가격 현실화율 변동



「'26년 부동산 가격공시 추진방안」('25.11월)에 따라 국민들이 수용할 수 있도록 공시정책의 우선순위를 先 균형성 개선, 後 평균 시세반영률 제고로 설정하였으며, '26년 공시가격에 적용할 현실화율은 전년과 동일하게 '20년 수준 현실화율로 동결하였다.

표준지의 2026년 현실화율은 65.6%로 「2026년 부동산 가격공시 추진방안」에 따른 현실화율 목표치(65.5%)와 유사한 수준이다.

표준주택의 2026년 현실화율은 53.9%로 「2026년 부동산 가격공시 추진방안」에 따른 현실화율 목표치(53.6%)와 유사한 수준이다.

공동주택의 2026년 현실화율은 69.2%로 「2026년 부동산 가격공시 추진방안」에 따른 현실화율 목표치(69.0%)와 유사한 수준이다.

현실화율 적용 결과와 계획상의 목표치간에 차이가 발생하는 원인은 「'26년 부동산 가격공시 추진방안」('25.11월)에 따라 균형성이 낮은 부동산을 선별하여 전년도 공시가격의 1.5% 한도 내에서 공시가격을 추가 인상했기 때문이다.

〈표 8-3-1〉 현실화율 변동

(단위: %)

년 도	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
토지	65.5	68.4	71.4	65.4	65.4	65.5	65.6
단독주택	53.6	55.8	57.9	53.5	53.4	53.6	53.9
공동주택	69.0	70.2	71.5	69.0	68.9	69.0	69.2

자료 편

통계자료





자 료 편

〈표 1〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준	224
〈표 2〉 시·군·구별 표준주택 가격수준	246
〈표 3〉 2026년도 개별공시지가 조사필지 현황	268
〈표 4〉 2026년도 개별주택 조사호수 현황	269
〈표 5〉 2026년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황	270
〈표 6〉 2026년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과	272
〈표 7〉 2026년 시·도별 공시지가 총액	274
〈표 8〉 2026년 시·도별 단독주택가격 총액	275
〈표 9〉 연도별 공시지가 조사현황	276
〈표 10〉 연도별 공시지가 변동률 현황	278
〈표 11〉 연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)	280
〈표 12〉 연도별 단독주택가격 변동률 현황	282
〈표 13〉 2026년 개별단독주택가격 관련 현황	284
〈표 14〉 2026년 공동주택 공시가격 경과연수별 변동률	285



〈 표 1 〉 시·군·구별 표준지공시지가 가격수준

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	188,400,000	210	66,970,000	2,310	188,400,000	7,800
수 도 권	188,400,000	337	66,970,000	22,400	188,400,000	65,000
광 역 시	43,720,000	380	13,920,000	17,700	43,720,000	146,000
기 타	13,280,000	210	6,524,000	2,310	13,280,000	7,800
서울특별시	188,400,000	6,740	66,970,000	47,700	188,400,000	2,727,000
종 로 구	72,790,000	14,100	32,360,000	217,900	72,790,000	4,285,000
중 구	188,400,000	201,800	42,910,000	201,800	188,400,000	4,386,000
용 산 구	41,850,000	412,600	34,280,000	487,500	41,850,000	7,775,000
성 동 구	35,630,000	399,000	19,190,000	399,000	35,630,000	4,901,000
광 진 구	48,670,000	40,300	31,500,000	500,500	48,670,000	5,819,000
동 대 문 구	27,640,000	162,900	16,590,000	162,900	27,640,000	3,265,000
중 랑 구	13,830,000	42,700	11,770,000	2,172,000	13,830,000	4,013,000
성 북 구	27,510,000	48,600	19,370,000	167,100	27,510,000	3,520,000
강 북 구	20,470,000	32,800	18,250,000	146,700	20,470,000	2,830,000
도 봉 구	15,230,000	6,740	10,550,000	182,000	15,230,000	3,771,000
노 원 구	21,700,000	13,400	15,700,000	676,800	21,700,000	3,480,000
은 평 구	22,870,000	17,800	13,110,000	108,700	22,870,000	3,711,000
서 대 문 구	55,760,000	13,300	34,220,000	47,700	55,760,000	3,857,000
마 포 구	39,360,000	421,200	29,550,000	626,300	39,360,000	7,304,000
양 천 구	20,340,000	48,400	14,260,000	195,000	20,340,000	4,142,000
강 서 구	16,620,000	68,100	12,580,000	117,100	16,620,000	3,890,000



(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
25,040,000	736	9,249,000	337	4,095,000	210
25,040,000	23,500	9,249,000	1,810	3,778,000	337
4,596,000	10,800	5,774,000	380	641,500	402
2,513,000	736	1,778,000	337	4,095,000	210
25,040,000	260,300	9,249,000	6,740	-	-
-	-	2,885,000	14,100	-	-
-	-	2,234,000	376,200	-	-
-	-	4,045,000	412,600	-	-
25,040,000	5,706,000	2,838,000	512,300	-	-
-	-	6,629,000	40,300	-	-
-	-	271,300	271,300	-	-
-	-	2,929,000	42,700	-	-
-	-	3,045,000	48,600	-	-
-	-	2,565,000	32,800	-	-
6,760,000	2,796,000	3,046,000	6,740	-	-
-	-	3,289,000	13,400	-	-
-	-	4,012,000	17,800	-	-
-	-	2,366,000	13,300	-	-
-	-	4,138,000	421,200	-	-
4,475,000	4,233,000	2,827,000	48,400	-	-
11,400,000	260,300	4,532,000	68,100	-	-



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	17,230,000	57,100	11,620,000	208,400	17,230,000	3,888,000
금 천 구	13,580,000	30,100	9,250,000	192,600	13,580,000	3,948,000
영 등 포 구	42,550,000	432,600	27,140,000	512,800	42,550,000	3,965,000
동 작 구	30,480,000	185,700	21,430,000	197,400	30,480,000	2,727,000
관 약 구	30,870,000	27,300	17,340,000	153,900	30,870,000	5,922,000
서 초 구	134,000,000	23,500	54,010,000	311,800	134,000,000	9,191,000
강 남 구	136,100,000	82,800	66,970,000	531,100	136,100,000	8,396,000
송 파 구	52,520,000	265,600	24,200,000	823,200	52,520,000	7,435,000
강 동 구	32,600,000	61,500	17,480,000	2,623,000	32,600,000	5,288,000
부산광역시	43,720,000	1,090	13,920,000	43,900	43,720,000	213,700
중 구	31,990,000	27,800	3,159,000	207,800	31,990,000	847,300
서 구	10,370,000	3,670	5,661,000	118,900	10,370,000	330,900
동 구	11,500,000	1,890	4,084,000	115,800	11,500,000	297,300
영 도 구	5,874,000	4,190	4,347,000	126,000	5,874,000	691,600
부 산 진 구	43,720,000	3,700	7,236,000	200,400	43,720,000	857,200
동 래 구	13,920,000	2,440	13,920,000	43,900	12,740,000	1,172,000
남 구	15,740,000	9,370	7,110,000	140,200	15,740,000	1,207,000
북 구	18,530,000	1,560	6,843,000	80,900	18,530,000	1,222,000
해 운 대 구	18,950,000	4,400	7,914,000	121,900	18,950,000	1,249,000
사 하 구	11,400,000	2,580	5,285,000	127,000	11,400,000	751,700
금 정 구	12,310,000	1,090	11,440,000	134,200	12,310,000	1,328,000
강 서 구	5,195,000	2,450	4,049,000	121,300	5,195,000	213,700
연 제 구	18,320,000	2,030	6,010,000	155,100	18,320,000	1,359,000
수 영 구	14,760,000	22,500	9,538,000	216,200	14,760,000	1,578,000
사 상 구	19,710,000	5,110	4,121,000	99,700	19,710,000	1,115,000



(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
9,214,000	676,700	3,949,000	57,100	-	-
8,610,000	2,134,000	1,471,000	30,100	-	-
15,890,000	1,036,000	884,400	432,600	-	-
-	-	7,536,000	185,700	-	-
-	-	4,817,000	27,300	-	-
-	-	6,295,000	23,500	-	-
-	-	9,249,000	82,800	-	-
-	-	7,349,000	265,600	-	-
2,608,000	2,608,000	6,376,000	61,500	-	-
4,596,000	128,900	2,600,000	1,090	562,400	152,600
1,907,000	754,400	718,600	27,800	-	-
2,406,000	285,600	2,600,000	3,670	-	-
1,645,000	936,500	278,100	1,890	-	-
3,463,000	647,600	991,400	4,190	-	-
-	-	817,300	3,700	-	-
662,300	662,300	911,600	2,440	-	-
2,829,000	503,400	1,101,000	9,370	-	-
-	-	934,500	1,560	-	-
4,596,000	467,000	2,180,000	4,400	-	-
2,477,000	237,100	2,079,000	2,580	-	-
3,098,000	1,042,000	1,226,000	1,090	-	-
1,697,000	171,500	1,791,000	2,450	562,400	152,600
1,213,000	1,213,000	772,800	2,030	-	-
2,316,000	1,480,000	1,217,000	22,500	-	-
3,219,000	952,100	735,800	5,110	-	-



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
기 장 군	6,170,000	2,020	5,267,000	104,400	6,170,000	716,400
대구광역시	39,760,000	380	9,580,000	17,700	39,760,000	299,100
중 구	39,760,000	527,200	9,580,000	684,400	39,760,000	681,900
동 구	6,786,000	858	3,197,000	175,800	6,786,000	442,300
서 구	6,210,000	3,470	3,441,000	223,000	6,210,000	455,900
남 구	5,088,000	1,450	3,759,000	315,800	5,088,000	744,500
북 구	11,920,000	1,360	7,070,000	247,200	11,920,000	671,900
수 성 구	14,680,000	1,330	7,461,000	301,300	14,680,000	1,129,000
달 서 구	6,399,000	893	4,844,000	313,100	6,399,000	786,900
달 성 군	4,837,000	380	3,696,000	17,700	4,837,000	299,100
군 위 군	1,504,000	402	1,118,000	37,200	1,504,000	425,400
인천광역시	14,910,000	337	7,621,000	22,400	14,910,000	120,600
중 구	5,442,000	8,660	3,221,000	580,600	5,442,000	744,100
동 구	3,732,000	80,800	3,441,000	644,400	3,732,000	804,000
미 추 흘 구	7,920,000	15,900	5,845,000	809,200	7,920,000	867,300
연 수 구	5,727,000	15,000	4,981,000	772,500	5,727,000	634,700
남 동 구	11,380,000	13,100	7,621,000	588,200	11,380,000	1,498,000
부 평 구	14,910,000	21,600	5,165,000	455,700	14,910,000	1,580,000
계 양 구	4,433,000	7,550	4,224,000	197,700	4,433,000	1,462,000
서 구	5,212,000	7,450	5,083,000	104,200	5,212,000	645,800
강 화 군	2,797,000	678	2,231,000	22,400	2,797,000	120,600
응 진 군	950,500	337	162,000	162,000	-	-
광주광역시	11,050,000	1,010	7,266,000	35,700	11,050,000	363,400
동 구	11,050,000	1,060	2,950,000	35,700	11,050,000	595,200
서 구	5,477,000	13,300	2,958,000	109,200	5,477,000	522,000



(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
1,109,000	128,900	2,249,000	2,020	-	-
3,056,000	38,800	5,774,000	380	641,500	402
-	-	1,582,000	527,200	-	-
2,568,000	707,200	2,622,000	1,050	641,500	858
2,235,000	479,000	914,000	3,470	-	-
-	-	971,300	1,450	-	-
2,384,000	695,000	1,251,000	1,360	-	-
-	-	5,774,000	1,330	-	-
3,056,000	324,900	1,730,000	893	-	-
1,728,000	38,800	1,164,000	380	454,000	433
-	-	253,100	1,420	506,000	402
3,644,000	135,000	2,479,000	4,220	950,500	337
1,502,000	488,700	2,479,000	8,660	-	-
1,394,000	582,700	164,700	80,800	-	-
2,053,000	1,034,000	1,056,000	15,900	-	-
1,425,000	1,012,000	1,867,000	15,000	-	-
2,394,000	1,023,000	1,787,000	13,100	-	-
3,644,000	1,044,000	1,857,000	21,600	-	-
2,462,000	761,100	2,136,000	7,550	-	-
2,216,000	355,800	1,661,000	7,450	617,500	17,800
610,800	135,000	1,084,000	8,120	905,800	678
193,900	193,900	4,220	4,220	950,500	337
1,176,000	107,000	2,089,000	1,010	182,000	1,690
413,400	413,400	1,587,000	1,060	-	-
1,176,000	263,900	2,089,000	13,300	-	-



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
남 구	5,195,000	1,580	5,195,000	94,900	4,255,000	679,500
북 구	7,266,000	1,020	7,266,000	83,200	4,495,000	363,400
광 산 구	6,738,000	1,010	2,808,000	40,600	6,738,000	388,500
대전광역시	14,000,000	546	8,435,000	35,300	14,000,000	332,400
동 구	7,156,000	546	2,983,000	35,300	7,156,000	520,100
중 구	14,000,000	2,050	3,405,000	115,800	14,000,000	446,400
서 구	8,435,000	1,750	8,435,000	280,700	6,936,000	1,114,000
유 성 구	6,327,000	2,010	4,433,000	254,500	6,327,000	332,400
대 덕 구	3,451,000	900	3,078,000	154,900	3,451,000	495,600
울 산 광역시	13,700,000	518	5,899,000	30,700	13,700,000	146,000
중 구	8,092,000	9,490	3,049,000	194,600	8,092,000	763,700
남 구	13,700,000	11,500	5,899,000	129,200	13,700,000	484,900
동 구	3,243,000	1,050	3,073,000	30,700	3,243,000	501,300
북 구	3,608,000	1,060	3,215,000	207,700	3,608,000	863,500
울 주 군	4,059,000	518	3,071,000	46,100	4,059,000	146,000
세종특별자치시	5,642,000	2,570	3,204,000	71,700	5,642,000	336,100
세 종 시	5,642,000	2,570	3,204,000	71,700	5,642,000	336,100
경 기 도	30,940,000	776	11,350,000	36,600	30,940,000	65,000
수 원 장안구	4,642,000	7,210	4,642,000	1,038,000	4,516,000	1,147,000
수 원 권선구	6,852,000	40,100	4,048,000	403,000	6,852,000	1,484,000
수 원 팔달구	17,660,000	80,600	7,623,000	732,000	17,660,000	1,199,000
수 원 영통구	8,280,000	9,230	6,546,000	814,700	8,280,000	3,867,000
성 남 수정구	15,010,000	8,680	8,453,000	1,122,000	15,010,000	2,916,000
성 남 중원구	16,700,000	6,370	9,505,000	797,500	16,700,000	3,035,000
성 남 분당구	30,940,000	5,990	8,441,000	911,400	30,940,000	2,865,000



(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
677,500	201,400	1,131,000	1,580	-	-
435,000	153,400	1,275,000	1,020	-	-
1,004,000	107,000	1,179,000	1,010	182,000	1,690
3,810,000	110,400	1,800,000	546	368,700	870
1,282,000	303,600	953,000	546	311,900	870
-	-	918,800	2,050	189,000	2,670
507,900	233,600	1,677,000	1,750	368,700	2,630
3,810,000	276,900	1,800,000	2,010	-	-
1,146,000	110,400	1,025,000	900	-	-
1,384,000	10,800	2,180,000	757	380,000	518
566,600	296,200	1,148,000	9,490	-	-
1,343,000	86,700	1,397,000	11,500	-	-
726,500	10,800	2,180,000	1,050	-	-
1,384,000	268,100	1,731,000	1,060	363,500	1,430
1,232,000	38,200	1,105,000	757	380,000	518
784,800	13,800	1,669,000	4,420	1,833,000	2,570
784,800	13,800	1,669,000	4,420	1,833,000	2,570
5,422,000	23,500	6,913,000	1,810	3,778,000	776
1,678,000	916,300	1,671,000	7,210	-	-
1,315,000	948,000	2,189,000	40,100	-	-
-	-	2,114,000	80,600	-	-
3,631,000	907,900	2,743,000	9,230	-	-
4,193,000	3,095,000	4,424,000	8,680	-	-
1,766,000	1,369,000	2,358,000	6,370	-	-
-	-	5,246,000	5,990	-	-



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 정 부 시	13,430,000	2,900	4,520,000	247,500	13,430,000	378,500
안양만안구	17,770,000	17,300	6,461,000	660,000	17,770,000	2,574,000
안양동안구	19,630,000	27,200	6,889,000	864,500	19,630,000	171,000
부천원미구	12,850,000	48,100	6,040,000	397,100	12,850,000	773,200
부천소사구	9,335,000	36,800	5,464,000	1,415,000	9,335,000	2,194,000
부천오정구	5,403,000	48,500	4,835,000	337,900	5,403,000	1,192,000
광 명 시	19,590,000	19,800	9,760,000	52,700	19,590,000	179,000
평 택 시	8,097,000	5,110	4,128,000	104,800	8,097,000	94,300
동 두 천 시	5,307,000	2,510	1,786,000	106,400	5,307,000	206,000
안산상록구	5,515,000	12,500	3,334,000	162,300	5,515,000	240,000
안산단원구	7,431,000	2,340	5,927,000	92,700	7,431,000	196,000
고양덕양구	8,939,000	7,810	5,728,000	234,000	8,939,000	1,122,000
고양일산동구	7,305,000	29,400	4,467,000	517,600	7,305,000	713,200
고양일산서구	9,691,000	134,100	5,125,000	274,200	9,691,000	287,500
과 천 시	11,770,000	13,900	7,577,000	151,100	11,770,000	602,200
구 리 시	11,360,000	4,290	9,551,000	736,600	11,360,000	2,288,000
남 양 주 시	8,270,000	1,210	8,270,000	122,400	7,064,000	1,041,000
오 산 시	6,973,000	23,800	3,178,000	174,900	6,973,000	806,100
시 흥 시	6,289,000	12,900	4,316,000	72,400	6,289,000	443,000
군 포 시	8,693,000	12,500	7,172,000	201,500	8,693,000	2,274,000
의 왕 시	7,084,000	8,510	5,660,000	40,400	7,084,000	427,800
하 남 시	12,730,000	2,560	11,350,000	1,007,000	12,730,000	3,239,000
용인처인구	6,625,000	4,610	4,475,000	124,200	6,625,000	65,000
용인기흥구	7,062,000	5,990	5,410,000	532,000	7,062,000	1,238,000
용인수지구	8,049,000	5,450	6,706,000	389,800	8,049,000	2,704,000
파 주 시	5,423,000	4,060	4,548,000	118,700	5,423,000	292,800
이 천 시	6,196,000	2,890	2,517,000	73,900	6,196,000	537,300



(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
2,693,000	679,200	1,828,000	2,900	-	-
3,669,000	1,032,000	2,279,000	17,300	-	-
4,650,000	2,452,000	4,302,000	27,200	-	-
5,145,000	2,466,000	3,300,000	48,100	-	-
2,376,000	2,376,000	2,157,000	36,800	-	-
2,990,000	572,700	2,311,000	48,500	-	-
2,903,000	960,700	2,929,000	19,800	-	-
2,614,000	201,000	2,438,000	37,100	2,048,000	5,110
350,800	113,400	914,700	3,600	490,600	2,510
2,164,000	1,110,000	1,261,000	12,500	-	-
2,081,000	124,100	1,429,000	2,340	16,700	16,700
1,364,000	1,364,000	2,300,000	7,810	1,878,000	24,800
-	-	2,862,000	33,800	3,778,000	29,400
533,500	279,400	2,532,000	198,300	2,878,000	134,100
-	-	4,713,000	13,900	-	-
-	-	3,447,000	4,290	-	-
3,510,000	512,500	3,219,000	2,260	1,302,000	1,210
1,452,000	477,500	2,622,000	23,800	-	-
2,209,000	884,700	2,546,000	12,900	-	-
3,566,000	1,377,000	2,612,000	12,500	-	-
4,663,000	1,811,000	4,339,000	8,510	-	-
5,422,000	1,654,000	6,913,000	2,560	-	-
1,521,000	23,500	2,410,000	5,820	1,395,000	4,610
3,353,000	646,200	3,368,000	5,990	-	-
843,300	843,300	3,820,000	5,450	-	-
1,329,000	42,600	1,690,000	9,810	3,253,000	4,060
1,221,000	91,100	1,418,000	5,100	1,010,000	2,890



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
안 성 시	4,578,000	2,080	2,237,000	50,600	4,578,000	217,600
김 포 시	6,471,000	5,890	6,385,000	168,800	6,471,000	279,800
화 성 시	10,980,000	9,290	5,867,000	42,300	10,980,000	155,200
광 주 시	7,714,000	1,810	5,521,000	52,800	7,714,000	734,800
양 주 시	5,036,000	2,420	3,354,000	36,600	5,036,000	491,400
포 천 시	5,360,000	776	3,224,000	62,000	5,360,000	150,600
여 주 시	4,160,000	1,890	1,811,000	127,800	4,160,000	357,100
연 천 군	2,295,000	1,520	703,900	58,300	2,295,000	131,600
가 평 군	2,375,000	885	1,249,000	44,500	2,375,000	307,700
양 평 군	5,405,000	1,300	3,750,000	83,200	5,405,000	168,200
총 청 북 도	10,240,000	210	2,817,000	9,160	10,240,000	20,800
청주상당구	10,240,000	290	2,207,000	20,200	10,240,000	93,900
청주서원구	4,532,000	2,510	2,654,000	34,300	4,532,000	218,100
청주흥덕구	3,552,000	2,490	2,817,000	65,200	3,552,000	268,100
청주청원구	2,607,000	1,270	2,398,000	36,200	2,607,000	151,700
충 주 시	4,326,000	535	2,461,000	11,800	4,326,000	39,800
제 천 시	5,653,000	360	1,510,000	17,600	5,653,000	76,000
보 은 군	1,854,000	337	695,500	9,160	1,854,000	39,600
옥 천 군	2,664,000	210	753,900	27,300	2,664,000	83,600
영 동 군	2,602,000	325	1,130,000	21,100	2,602,000	52,300
증 평 군	2,454,000	1,150	1,063,000	112,300	2,454,000	251,600
진 천 군	2,326,000	630	1,679,000	32,400	2,326,000	28,900
괴 산 군	1,772,000	426	1,289,000	40,700	1,772,000	130,100
음 성 군	2,622,000	789	2,086,000	17,300	2,622,000	20,800
단 양 군	1,416,000	316	581,700	15,300	1,416,000	40,100



(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
541,100	41,800	1,101,000	3,700	535,400	2,080
1,666,000	149,800	2,446,000	43,200	1,333,000	5,890
2,287,000	61,300	3,369,000	9,290	1,540,000	11,900
1,035,000	155,000	1,980,000	1,810	2,756,000	2,940
931,100	56,900	1,393,000	2,420	1,261,000	3,210
605,100	189,400	990,900	3,470	1,237,000	776
831,300	89,600	903,300	8,820	904,800	1,890
226,100	47,000	612,900	3,200	441,800	1,520
97,400	97,400	818,300	4,570	985,000	885
145,500	53,100	1,771,000	2,730	1,466,000	1,300
1,767,000	3,190	1,098,000	617	1,417,000	210
44,300	44,300	745,800	1,110	507,800	290
285,400	176,000	1,098,000	2,510	734,500	3,130
1,767,000	14,700	727,700	3,890	1,417,000	2,490
708,400	10,200	894,600	1,270	962,700	1,540
428,900	5,840	602,000	1,790	598,900	535
496,900	62,400	527,500	2,240	394,800	360
169,200	5,050	182,100	1,590	268,700	337
175,300	30,600	346,400	617	909,300	210
105,100	8,250	270,400	729	249,900	325
199,700	4,390	309,100	8,910	192,600	1,150
550,600	5,650	529,900	7,610	495,300	630
182,000	80,200	297,100	2,370	331,100	426
481,700	3,290	336,500	2,970	594,100	789
257,300	3,190	830,200	758	279,800	316



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
충 청 남 도	11,330,000	378	3,211,000	14,200	11,330,000	43,700
천안동남구	11,330,000	1,040	3,008,000	14,200	11,330,000	244,900
천안서북구	4,535,000	3,190	3,211,000	52,900	4,535,000	116,400
공 주 시	2,846,000	969	2,650,000	32,200	2,846,000	152,800
보 령 시	3,177,000	707	2,513,000	44,900	2,881,000	261,100
아 산 시	4,819,000	1,590	2,772,000	31,400	4,819,000	107,300
서 산 시	3,835,000	1,420	2,488,000	57,200	3,835,000	60,100
논 산 시	4,143,000	378	1,725,000	31,400	4,143,000	43,700
계 룡 시	1,443,000	1,300	1,203,000	102,000	1,443,000	702,000
당 진 시	3,566,000	3,350	2,181,000	50,400	3,566,000	130,900
금 산 군	2,033,000	464	1,789,000	51,500	2,033,000	145,600
부 여 군	2,710,000	816	952,300	26,100	2,710,000	89,400
서 천 군	1,576,000	1,380	1,517,000	18,000	1,576,000	52,500
청 양 군	1,427,000	392	885,400	85,100	1,427,000	271,800
홍 성 군	2,838,000	818	1,035,000	19,900	2,838,000	94,100
예 산 군	1,492,000	648	1,113,000	40,800	1,492,000	155,800
태 안 군	2,071,000	997	1,330,000	56,800	2,071,000	107,400
전 라 남 도	4,268,000	237	2,609,000	2,920	4,268,000	11,200
목 포 시	3,846,000	3,050	1,860,000	13,400	3,846,000	164,800
여 수 시	4,268,000	532	2,109,000	10,400	4,268,000	194,100
순 천 시	4,067,000	336	2,609,000	7,620	4,067,000	33,300
나 주 시	2,643,000	514	1,846,000	10,400	2,643,000	126,300
광 양 시	3,576,000	593	2,231,000	5,850	3,576,000	52,900
담 양 군	1,802,000	309	1,080,000	14,500	1,802,000	270,900
곡 성 군	1,297,000	320	535,700	20,500	1,297,000	76,500



(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
932,000	3,520	1,285,000	1,300	3,177,000	378
478,200	40,500	1,269,000	6,620	1,340,000	1,040
879,600	112,900	1,285,000	4,460	832,600	3,190
409,500	12,800	771,100	3,150	1,400,000	969
318,800	6,990	543,000	2,480	3,177,000	707
932,000	18,400	861,500	5,200	1,008,000	1,590
541,300	9,300	807,000	4,310	602,300	1,420
255,800	17,800	749,900	3,410	489,400	378
323,300	203,500	654,000	1,300	4,100	1,840
622,400	81,900	711,500	10,300	1,265,000	3,350
610,600	160,600	968,700	1,630	404,800	464
183,700	6,730	454,800	2,690	344,400	816
478,600	56,300	454,600	3,020	682,100	1,380
120,300	3,520	335,600	7,760	197,400	392
299,700	46,500	526,500	3,470	723,600	818
304,500	7,880	534,500	2,820	560,800	648
196,200	29,800	371,400	7,100	1,565,000	997
2,513,000	3,740	706,000	355	855,300	237
2,067,000	38,600	477,000	3,050	-	-
2,513,000	12,300	672,800	829	624,900	532
548,300	41,200	644,600	522	373,200	336
381,900	12,700	409,900	601	456,500	514
867,500	10,200	706,000	975	702,400	593
121,400	104,500	530,100	359	566,500	309
38,800	13,700	158,000	719	318,400	320



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 레 군	1,225,000	237	562,500	29,600	1,225,000	52,700
고 흥 군	1,963,000	405	924,600	2,920	1,963,000	25,100
보 성 군	1,551,000	355	552,700	5,850	1,551,000	58,400
화 순 군	2,714,000	389	2,181,000	5,940	2,714,000	43,500
장 흥 군	1,846,000	284	840,100	6,170	1,846,000	40,500
강 진 군	1,768,000	405	613,100	2,930	1,768,000	37,200
해 남 군	3,463,000	346	1,438,000	8,030	3,463,000	21,700
영 암 군	1,678,000	295	562,900	15,500	1,678,000	43,900
무 안 군	2,381,000	618	1,282,000	24,300	2,381,000	64,800
함 평 군	1,441,000	351	690,200	12,700	1,441,000	62,800
영 광 군	2,774,000	308	724,000	9,110	2,774,000	11,200
장 성 군	1,803,000	371	653,400	11,200	1,803,000	66,300
완 도 군	1,372,000	252	766,000	5,850	1,372,000	37,900
진 도 군	1,388,000	298	836,500	3,890	1,388,000	30,300
신 안 군	739,200	346	348,500	6,570	527,800	53,700
경 상 북 도	13,280,000	213	4,767,000	2,950	13,280,000	7,800
포 향 남 구	2,600,000	659	2,432,000	5,900	2,600,000	76,300
포 향 북 구	13,280,000	314	2,945,000	36,500	13,280,000	234,800
경 주 시	7,958,000	399	3,565,000	18,000	7,958,000	171,000
김 천 시	3,470,000	281	2,279,000	6,520	3,470,000	90,000
안 동 시	6,089,000	265	1,834,000	7,430	6,089,000	52,800
구 미 시	6,911,000	358	2,496,000	7,260	6,911,000	29,800
영 주 시	4,654,000	375	979,500	27,100	4,654,000	70,200
영 천 시	5,367,000	296	1,583,000	29,100	5,367,000	170,700
상 주 시	3,143,000	379	1,585,000	8,810	3,143,000	37,500



(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
196,900	18,200	128,000	1,920	223,900	237
81,000	8,220	109,300	1,110	547,600	405
52,800	52,800	179,900	798	855,300	355
101,400	10,400	650,200	465	314,300	389
140,400	3,740	257,100	787	511,900	284
300,300	11,000	238,200	638	92,700	405
222,500	8,900	281,200	759	343,000	346
474,700	12,000	376,300	2,420	414,300	295
547,300	30,700	434,300	2,150	316,600	618
661,400	8,620	106,400	1,270	190,500	351
159,400	20,500	234,800	654	301,300	308
334,000	9,760	273,300	564	366,900	371
105,700	4,440	101,700	490	314,500	252
354,400	14,300	138,000	355	120,800	298
198,300	9,770	134,100	1,400	739,200	346
1,507,000	1,810	1,778,000	417	1,952,000	213
709,600	8,830	936,400	859	608,200	659
719,000	39,200	662,500	671	626,500	314
606,000	1,810	1,778,000	417	661,600	399
509,800	5,200	726,500	604	430,500	281
856,700	1,920	818,300	612	866,000	265
1,507,000	8,720	932,900	1,470	671,900	358
160,700	3,680	515,100	931	293,800	375
331,800	5,860	729,600	1,220	617,300	296
236,800	18,500	442,400	900	300,400	379



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
문 경 시	2,555,000	399	1,402,000	15,300	2,555,000	86,600
경 산 시	7,900,000	375	4,767,000	53,400	7,900,000	347,200
의 성 군	1,924,000	281	661,000	18,200	1,924,000	132,700
청 송 군	1,473,000	279	552,900	48,100	1,473,000	163,600
영 양 군	1,047,000	297	588,300	18,000	1,047,000	38,700
영 덕 군	2,480,000	213	1,847,000	3,360	2,480,000	7,800
청 도 군	2,146,000	238	1,405,000	75,300	2,146,000	148,400
고 령 군	2,211,000	326	1,145,000	13,900	2,211,000	311,100
성 주 군	3,007,000	370	1,255,000	36,300	3,007,000	327,600
칠 곡 군	2,891,000	441	1,898,000	22,400	2,891,000	250,700
예 천 군	2,723,000	283	1,244,000	2,950	2,723,000	52,100
봉 화 군	1,471,000	378	427,100	3,650	1,471,000	130,300
울 진 군	2,519,000	247	1,195,000	4,110	2,519,000	82,800
울 릉 군	4,903,000	569	3,350,000	92,100	4,903,000	233,900
경 상 남 도	6,278,000	264	3,634,000	2,310	6,278,000	49,500
창 원 의 창 구	3,046,000	1,280	3,046,000	41,200	2,571,000	344,600
창 원 성 산 구	6,278,000	940	3,634,000	208,300	6,278,000	1,176,000
창원마산합포구	5,052,000	761	2,750,000	9,560	5,052,000	523,500
창원마산회원구	4,493,000	987	1,843,000	16,900	4,493,000	402,200
창 원 진 해 구	3,126,000	1,820	2,242,000	44,400	3,126,000	304,400
진 주 시	6,055,000	473	2,436,000	9,700	6,055,000	162,200
통 영 시	5,867,000	409	2,450,000	9,030	5,867,000	140,400
사 천 시	2,279,000	440	1,911,000	2,310	2,279,000	196,800
김 해 시	3,718,000	731	2,701,000	48,800	3,718,000	375,900
밀 양 시	2,321,000	355	1,507,000	21,600	2,321,000	211,000



(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
163,600	12,700	286,300	823	1,039,000	399
879,300	127,800	1,365,000	526	956,000	375
188,800	27,400	453,400	946	376,700	281
133,500	64,700	162,900	811	502,000	279
62,400	37,100	73,900	582	203,900	297
1,482,000	43,700	396,700	1,310	626,200	213
158,500	32,600	944,300	840	867,900	238
277,300	4,530	360,100	2,040	600,300	326
288,100	54,400	424,200	2,170	695,800	370
669,200	35,700	724,800	908	660,500	441
282,300	64,500	315,100	1,260	452,000	283
107,900	12,300	585,300	959	254,900	378
521,300	15,400	333,700	821	463,700	247
634,500	344,100	440,800	864	1,952,000	569
1,917,000	1,530	1,072,000	362	1,211,000	264
1,167,000	113,800	661,000	1,280	571,200	1,380
1,589,000	44,500	911,700	940	-	-
1,676,000	93,800	604,900	1,020	478,300	761
1,431,000	21,500	666,100	987	411,100	997
1,917,000	12,700	850,300	1,820	-	-
1,332,000	71,100	1,072,000	567	505,800	473
745,000	5,690	656,600	948	670,400	409
1,554,000	5,000	606,600	911	721,100	440
1,458,000	30,600	953,900	1,050	900,400	731
336,800	8,900	441,600	661	692,000	355



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
거 제 시	5,065,000	810	3,303,000	3,440	5,065,000	71,400
양 산 시	3,709,000	362	3,211,000	15,200	3,709,000	349,400
의 령 군	1,622,000	318	1,134,000	30,200	1,622,000	159,900
함 안 군	2,690,000	347	2,008,000	48,000	2,690,000	75,500
창 녕 군	1,762,000	453	1,416,000	16,000	1,762,000	62,700
고 성 군	2,031,000	328	1,878,000	87,300	2,031,000	285,100
남 해 군	2,957,000	316	1,768,000	44,500	2,957,000	319,100
하 동 군	1,539,000	291	1,303,000	28,500	1,539,000	49,500
산 청 군	1,614,000	264	1,204,000	71,900	1,614,000	162,500
함 양 군	2,164,000	379	1,020,000	24,800	2,164,000	77,400
거 창 군	3,674,000	317	1,920,000	28,000	3,674,000	113,500
합 천 군	2,022,000	306	1,377,000	18,200	2,022,000	113,100
제주특별자치도	7,222,000	586	4,254,000	34,800	7,222,000	169,200
제 주 시	7,222,000	586	4,254,000	36,000	7,222,000	169,200
서 귀 포 시	4,538,000	1,470	1,812,000	34,800	4,538,000	232,800
강원특별자치도	11,100,000	267	3,203,000	3,740	11,100,000	25,600
춘 천 시	11,100,000	415	3,201,000	48,800	11,100,000	354,700
원 주 시	10,600,000	869	3,203,000	70,600	10,600,000	83,400
강 릉 시	9,282,000	442	1,897,000	27,000	9,282,000	142,200
동 해 시	2,604,000	272	1,061,000	16,000	2,604,000	67,000
태 백 시	2,883,000	284	829,300	5,090	2,883,000	39,900
속 초 시	6,716,000	1,430	1,573,000	28,200	6,716,000	248,900
삼 척 시	3,100,000	267	907,100	3,740	3,100,000	41,500
홍 천 군	3,235,000	456	1,725,000	49,500	3,235,000	234,200
횡 성 군	2,203,000	482	1,115,000	25,400	2,203,000	160,800



(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
1,047,000	6,440	849,800	1,130	1,056,000	810
1,048,000	46,200	745,400	362	442,000	409
223,300	3,310	312,600	933	213,400	318
439,000	2,750	644,200	1,080	540,300	347
334,400	13,500	297,300	598	784,000	453
255,600	5,040	346,300	1,370	670,200	328
-	-	296,800	404	887,600	316
209,600	8,570	289,300	2,770	1,211,000	291
223,200	77,100	217,000	2,570	661,500	264
150,300	52,900	210,500	1,330	398,700	379
146,300	1,530	428,300	568	310,700	317
-	-	223,700	576	342,700	306
932,100	55,200	1,484,000	2,960	1,166,000	586
932,100	55,200	1,484,000	3,860	1,166,000	586
863,900	185,400	1,311,000	2,960	712,700	1,470
1,035,000	736	950,500	337	4,095,000	267
922,000	45,000	901,800	943	446,300	415
506,800	8,590	935,900	3,470	756,000	869
841,100	7,900	764,900	1,470	4,095,000	442
618,400	736	631,600	337	333,900	272
148,700	1,150	160,900	594	238,900	284
1,035,000	55,900	950,500	3,640	584,900	1,430
639,300	3,520	613,300	578	454,500	267
139,500	16,000	443,900	1,290	392,500	456
207,400	45,800	351,800	5,550	379,500	482



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 월 군	2,274,000	289	972,100	17,500	2,274,000	25,600
평 창 군	1,887,000	366	986,100	53,600	1,887,000	191,900
정 선 군	2,183,000	308	724,100	4,330	2,183,000	33,300
철 원 군	2,337,000	366	449,800	12,300	2,337,000	78,000
화 천 군	1,421,000	303	586,200	6,090	1,421,000	37,700
양 구 군	1,499,000	445	646,600	15,500	1,499,000	357,300
인 제 군	1,353,000	371	449,500	6,700	1,353,000	59,700
고 성 군	1,438,000	317	695,100	27,400	1,438,000	153,300
양 양 군	2,095,000	559	1,384,000	43,400	2,095,000	266,700
전북특별자치도	6,804,000	289	6,524,000	6,870	6,804,000	26,100
전주완산구	6,804,000	938	6,524,000	39,700	6,804,000	336,600
전주덕진구	5,188,000	1,550	4,843,000	82,900	5,188,000	246,500
군 산 시	2,502,000	3,170	2,080,000	21,800	2,502,000	67,400
익 산 시	4,698,000	1,130	2,884,000	13,900	4,698,000	38,200
정 읍 시	2,508,000	369	1,065,000	6,870	2,508,000	26,100
남 원 시	2,398,000	297	1,248,000	15,300	2,398,000	52,600
김 제 시	1,908,000	710	766,700	10,800	1,908,000	38,000
완 주 군	2,815,000	358	1,839,000	41,400	2,815,000	170,600
진 안 군	1,928,000	437	462,300	14,300	1,928,000	165,400
무 주 군	1,132,000	367	830,400	10,500	1,132,000	65,800
장 수 군	966,200	354	301,700	28,200	966,200	117,400
임 실 군	802,300	440	469,200	15,100	802,300	36,800
순 창 군	1,122,000	289	432,500	47,000	1,122,000	142,300
고 창 군	1,509,000	384	787,200	7,130	1,509,000	27,000
부 안 군	1,894,000	659	1,471,000	11,700	1,894,000	31,200



(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
378,800	10,200	244,600	542	170,000	289
-	-	298,200	2,020	697,400	366
359,000	26,800	487,200	550	716,800	308
103,600	69,500	146,700	1,370	216,000	366
130,300	106,700	108,700	880	160,500	303
125,000	110,600	116,800	2,270	272,500	445
180,700	63,100	208,000	557	280,500	371
547,700	231,800	353,200	7,110	568,100	317
721,300	721,300	379,500	6,450	1,028,000	559
1,293,000	6,380	1,280,000	540	1,385,000	289
1,169,000	129,100	1,280,000	938	-	-
1,293,000	88,600	875,600	1,550	200,100	18,500
715,400	26,000	949,900	6,840	785,200	3,170
602,800	15,700	1,022,000	2,740	378,500	1,130
121,700	10,700	351,900	1,780	456,300	369
61,200	11,800	550,100	626	312,300	297
161,900	11,800	470,300	883	299,400	710
376,800	109,700	456,000	540	594,100	358
279,800	95,200	143,500	1,570	306,900	437
207,500	149,600	270,100	1,230	587,500	367
169,000	56,400	131,600	834	270,300	354
56,700	16,300	235,400	1,530	343,100	440
-	-	101,600	1,360	318,400	289
37,500	6,380	410,100	901	348,000	384
103,700	18,200	511,300	2,580	1,385,000	659



〈 표 2 〉 시·군·구별 표준주택 가격수준

구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
전 국	31,350,000,000	2,000,000	31,350,000,000	2,630,000	2,811,000,000	3,180,000
수 도 권	31,350,000,000	5,560,000	31,350,000,000	14,200,000	2,614,000,000	8,060,000
광 역 시	2,191,000,000	5,750,000	2,191,000,000	5,750,000	1,661,000,000	16,300,000
기 타	5,324,000,000	2,000,000	2,524,000,000	2,630,000	2,811,000,000	3,180,000
서울특별시	31,350,000,000	57,300,000	31,350,000,000	57,300,000	2,614,000,000	63,300,000
종 로 구	6,299,000,000	65,600,000	6,299,000,000	65,600,000	1,059,000,000	68,900,000
중 구	5,140,000,000	60,300,000	5,140,000,000	60,300,000	1,228,000,000	63,300,000
용 산 구	31,350,000,000	99,300,000	31,350,000,000	99,300,000	1,391,000,000	370,000,000
성 동 구	2,623,000,000	111,000,000	2,623,000,000	111,000,000	525,000,000	293,000,000
광 진 구	3,382,000,000	167,000,000	3,382,000,000	167,000,000	1,328,000,000	741,000,000
동 대 문 구	2,299,000,000	79,200,000	2,299,000,000	79,200,000	1,635,000,000	219,000,000
중 랑 구	1,582,000,000	157,000,000	1,353,000,000	157,000,000	1,582,000,000	328,000,000
성 북 구	6,700,000,000	72,600,000	6,700,000,000	72,600,000	619,000,000	245,000,000
강 북 구	1,420,000,000	57,300,000	1,420,000,000	57,300,000	919,000,000	230,000,000
도 봉 구	842,000,000	94,700,000	786,000,000	94,700,000	369,000,000	369,000,000
노 원 구	1,619,000,000	137,000,000	1,619,000,000	137,000,000	-	-
은 평 구	1,830,000,000	127,000,000	1,830,000,000	127,000,000	793,000,000	277,000,000
서 대 문 구	3,795,000,000	102,000,000	3,795,000,000	102,000,000	1,262,000,000	285,000,000
마 포 구	6,621,000,000	139,000,000	6,621,000,000	139,000,000	2,614,000,000	571,000,000
양 천 구	2,226,000,000	172,000,000	2,226,000,000	172,000,000	847,000,000	504,000,000
강 서 구	2,445,000,000	91,900,000	2,445,000,000	91,900,000	844,000,000	188,000,000



(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
1,795,000,000	5,830,000	5,324,000,000	3,380,000	1,448,000,000	2,000,000
1,795,000,000	15,700,000	4,727,000,000	9,670,000	1,202,000,000	5,560,000
819,000,000	15,400,000	1,474,000,000	10,800,000	445,000,000	8,410,000
826,000,000	5,830,000	5,324,000,000	3,380,000	1,448,000,000	2,000,000
1,788,000,000	94,000,000	3,250,000,000	111,000,000	-	-
-	-	941,000,000	111,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1,354,000,000	368,000,000	-	-	-	-
-	-	523,000,000	243,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	1,025,000,000	611,000,000	-	-
-	-	603,000,000	188,000,000	-	-
-	-	784,000,000	135,000,000	-	-
842,000,000	197,000,000	380,000,000	115,000,000	-	-
-	-	759,000,000	162,000,000	-	-
-	-	680,000,000	227,000,000	-	-
-	-	564,000,000	136,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
1,788,000,000	485,000,000	579,000,000	336,000,000	-	-



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	1,204,000,000	87,200,000	1,204,000,000	87,200,000	590,000,000	209,000,000
금 천 구	1,334,000,000	127,000,000	1,290,000,000	127,000,000	1,334,000,000	365,000,000
영 등 포 구	2,258,000,000	94,000,000	2,258,000,000	133,000,000	708,000,000	125,000,000
동 작 구	3,393,000,000	59,200,000	3,393,000,000	59,200,000	1,505,000,000	478,000,000
관 악 구	2,208,000,000	169,000,000	2,208,000,000	169,000,000	1,102,000,000	655,000,000
서 초 구	14,290,000,000	494,000,000	14,290,000,000	494,000,000	-	-
강 남 구	20,300,000,000	702,000,000	20,300,000,000	702,000,000	-	-
송 파 구	3,256,000,000	214,000,000	3,256,000,000	214,000,000	-	-
강 동 구	2,673,000,000	229,000,000	2,236,000,000	229,000,000	1,420,000,000	283,000,000
부산광역시	2,191,000,000	5,750,000	2,191,000,000	5,750,000	1,661,000,000	16,400,000
중 구	485,000,000	13,900,000	485,000,000	13,900,000	373,000,000	20,300,000
서 구	684,000,000	10,400,000	684,000,000	10,400,000	335,000,000	17,300,000
동 구	509,000,000	14,100,000	353,000,000	14,100,000	509,000,000	27,900,000
영 도 구	467,000,000	9,320,000	467,000,000	9,320,000	211,000,000	18,800,000
부 산 진 구	851,000,000	11,200,000	851,000,000	11,200,000	578,000,000	27,600,000
동 래 구	1,333,000,000	42,300,000	1,333,000,000	67,000,000	432,000,000	72,900,000
남 구	983,000,000	5,750,000	983,000,000	5,750,000	365,000,000	23,200,000
북 구	583,000,000	28,400,000	382,000,000	71,400,000	583,000,000	28,400,000
해 운 대 구	1,661,000,000	18,800,000	1,496,000,000	18,800,000	1,661,000,000	57,600,000
사 하 구	589,000,000	6,140,000	589,000,000	6,140,000	396,000,000	16,400,000
금 정 구	686,000,000	25,000,000	686,000,000	25,000,000	421,000,000	96,600,000
강 서 구	1,044,000,000	26,400,000	1,044,000,000	26,400,000	-	-
연 제 구	552,000,000	35,700,000	552,000,000	39,500,000	503,000,000	178,000,000
수 영 구	2,191,000,000	54,000,000	2,191,000,000	54,000,000	451,000,000	65,300,000
사 상 구	383,000,000	35,300,000	367,000,000	35,300,000	383,000,000	94,800,000



(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
1,162,000,000	246,000,000	377,000,000	200,000,000	-	-
887,000,000	196,000,000	-	-	-	-
1,742,000,000	94,000,000	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	689,000,000	453,000,000	-	-
-	-	2,194,000,000	520,000,000	-	-
-	-	3,250,000,000	1,664,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	2,673,000,000	467,000,000	-	-
390,000,000	15,400,000	778,000,000	10,800,000	79,300,000	79,300,000
-	-	-	-	-	-
-	-	170,000,000	15,500,000	-	-
67,600,000	27,600,000	290,000,000	20,700,000	-	-
204,000,000	15,400,000	78,800,000	10,800,000	-	-
-	-	100,000,000	24,800,000	-	-
-	-	134,000,000	42,300,000	-	-
164,000,000	164,000,000	45,600,000	16,500,000	-	-
-	-	-	-	-	-
228,000,000	54,700,000	473,000,000	63,400,000	-	-
190,000,000	36,000,000	60,300,000	12,000,000	-	-
390,000,000	97,100,000	530,000,000	49,900,000	-	-
-	-	650,000,000	39,900,000	79,300,000	79,300,000
-	-	327,000,000	35,700,000	-	-
114,000,000	114,000,000	-	-	-	-
193,000,000	97,300,000	-	-	-	-



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
기 장 군	1,623,000,000	26,300,000	1,623,000,000	33,700,000	662,000,000	85,200,000
대구광역시	1,481,000,000	8,410,000	1,481,000,000	21,900,000	1,075,000,000	30,500,000
중 구	1,055,000,000	33,500,000	1,055,000,000	35,000,000	659,000,000	33,500,000
동 구	1,332,000,000	25,600,000	1,332,000,000	25,600,000	1,028,000,000	51,000,000
서 구	824,000,000	22,800,000	797,000,000	22,800,000	824,000,000	30,500,000
남 구	1,078,000,000	35,500,000	1,078,000,000	41,400,000	1,075,000,000	35,500,000
북 구	1,015,000,000	28,400,000	924,000,000	28,400,000	1,015,000,000	32,200,000
수 성 구	1,481,000,000	48,500,000	1,481,000,000	48,500,000	833,000,000	88,200,000
달 서 구	1,028,000,000	37,500,000	1,028,000,000	37,500,000	1,006,000,000	114,000,000
달 성 군	870,000,000	21,900,000	710,000,000	21,900,000	870,000,000	52,700,000
군 위 군	394,000,000	8,410,000	394,000,000	26,000,000	145,000,000	38,600,000
인천광역시	1,955,000,000	5,560,000	1,955,000,000	16,300,000	740,000,000	13,400,000
중 구	1,293,000,000	16,300,000	1,019,000,000	16,300,000	315,000,000	26,300,000
동 구	490,000,000	15,700,000	311,000,000	16,500,000	490,000,000	26,000,000
미 추 홀 구	1,955,000,000	30,200,000	1,955,000,000	30,200,000	670,000,000	43,900,000
연 수 구	1,615,000,000	143,000,000	873,000,000	143,000,000	606,000,000	606,000,000
남 동 구	1,248,000,000	37,100,000	1,248,000,000	37,100,000	590,000,000	150,000,000
부 평 구	740,000,000	75,700,000	722,000,000	75,700,000	740,000,000	89,200,000
계 양 구	1,116,000,000	112,000,000	834,000,000	112,000,000	312,000,000	262,000,000
서 구	1,361,000,000	35,700,000	1,361,000,000	100,000,000	637,000,000	134,000,000
강 화 군	556,000,000	13,000,000	276,000,000	31,400,000	185,000,000	13,400,000
웅 진 군	598,000,000	5,560,000	-	-	-	-
광주광역시	953,000,000	12,100,000	953,000,000	12,100,000	768,000,000	35,600,000
동 구	953,000,000	15,400,000	953,000,000	15,400,000	479,000,000	45,000,000
서 구	743,000,000	28,400,000	743,000,000	28,400,000	234,000,000	39,100,000



(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
325,000,000	88,500,000	778,000,000	26,300,000	-	-
819,000,000	34,600,000	1,474,000,000	22,000,000	249,000,000	8,410,000
-	-	-	-	-	-
139,000,000	73,200,000	356,000,000	42,900,000	41,800,000	41,800,000
819,000,000	34,600,000	24,600,000	24,600,000	-	-
-	-	692,000,000	692,000,000	-	-
249,000,000	40,700,000	262,000,000	42,400,000	-	-
-	-	1,474,000,000	88,900,000	-	-
191,000,000	191,000,000	-	-	-	-
157,000,000	84,100,000	352,000,000	22,000,000	81,800,000	70,900,000
-	-	178,000,000	34,800,000	249,000,000	8,410,000
653,000,000	15,700,000	1,615,000,000	16,500,000	598,000,000	5,560,000
-	-	1,293,000,000	74,600,000	-	-
68,100,000	15,700,000	-	-	-	-
-	-	217,000,000	96,800,000	-	-
-	-	1,615,000,000	375,000,000	-	-
484,000,000	182,000,000	468,000,000	114,000,000	-	-
653,000,000	226,000,000	150,000,000	119,000,000	-	-
277,000,000	126,000,000	1,116,000,000	129,000,000	-	-
154,000,000	94,100,000	1,000,000,000	35,700,000	361,000,000	361,000,000
148,000,000	115,000,000	361,000,000	16,500,000	556,000,000	13,000,000
-	-	-	-	598,000,000	5,560,000
585,000,000	35,800,000	588,000,000	18,700,000	131,000,000	13,700,000
-	-	511,000,000	18,700,000	-	-
-	-	588,000,000	34,600,000	-	-



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
남 구	814,000,000	14,200,000	814,000,000	14,200,000	768,000,000	100,000,000
북 구	903,000,000	28,000,000	903,000,000	28,000,000	572,000,000	35,600,000
광 산 구	771,000,000	12,100,000	771,000,000	12,100,000	564,000,000	45,100,000
대전광역시	1,213,000,000	14,000,000	1,213,000,000	14,000,000	1,079,000,000	18,200,000
동 구	960,000,000	18,200,000	960,000,000	24,600,000	843,000,000	18,200,000
중 구	1,079,000,000	14,000,000	949,000,000	14,000,000	1,079,000,000	19,100,000
서 구	1,213,000,000	22,200,000	1,213,000,000	55,800,000	750,000,000	135,000,000
유 성 구	960,000,000	61,400,000	960,000,000	95,400,000	738,000,000	141,000,000
대 덕 구	960,000,000	19,700,000	960,000,000	19,700,000	493,000,000	82,100,000
울 산 광역시	1,261,000,000	16,300,000	1,261,000,000	35,000,000	1,007,000,000	16,300,000
중 구	1,020,000,000	46,500,000	1,020,000,000	46,500,000	822,000,000	61,900,000
남 구	1,261,000,000	16,300,000	1,261,000,000	39,100,000	985,000,000	16,300,000
동 구	997,000,000	24,400,000	997,000,000	56,300,000	829,000,000	24,400,000
북 구	1,058,000,000	33,200,000	1,058,000,000	37,300,000	1,007,000,000	72,800,000
울 주 군	915,000,000	23,700,000	915,000,000	35,000,000	609,000,000	81,100,000
세종특별자치시	1,049,000,000	15,600,000	962,000,000	22,900,000	901,000,000	106,000,000
세 종 시	1,049,000,000	15,600,000	962,000,000	22,900,000	901,000,000	106,000,000
경 기 도	4,727,000,000	8,060,000	3,570,000,000	14,200,000	1,163,000,000	8,060,000
수 원 장안구	1,174,000,000	52,200,000	1,174,000,000	52,200,000	448,000,000	191,000,000
수 원 권선구	1,844,000,000	38,500,000	1,844,000,000	38,500,000	399,000,000	269,000,000
수 원 팔달구	1,566,000,000	59,600,000	1,566,000,000	65,100,000	873,000,000	59,600,000
수 원 영통구	1,795,000,000	201,000,000	1,669,000,000	201,000,000	-	-
성 남 수정구	3,112,000,000	150,000,000	1,932,000,000	150,000,000	977,000,000	205,000,000
성 남 중원구	1,519,000,000	142,000,000	1,519,000,000	142,000,000	602,000,000	208,000,000
성 남 분당구	4,727,000,000	351,000,000	3,570,000,000	536,000,000	-	-



(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
-	-	74,900,000	49,500,000	-	-
-	-	314,000,000	59,200,000	-	-
585,000,000	35,800,000	557,000,000	18,800,000	131,000,000	13,700,000
250,000,000	47,700,000	747,000,000	22,200,000	445,000,000	24,700,000
-	-	543,000,000	24,200,000	205,000,000	43,700,000
-	-	249,000,000	36,600,000	51,400,000	44,400,000
-	-	477,000,000	22,200,000	445,000,000	24,700,000
-	-	747,000,000	61,400,000	-	-
250,000,000	47,700,000	389,000,000	48,400,000	-	-
487,000,000	18,200,000	536,000,000	24,300,000	316,000,000	23,700,000
-	-	273,000,000	48,100,000	-	-
150,000,000	18,200,000	274,000,000	30,700,000	-	-
-	-	216,000,000	106,000,000	-	-
487,000,000	487,000,000	536,000,000	33,200,000	250,000,000	52,700,000
402,000,000	43,800,000	480,000,000	24,300,000	316,000,000	23,700,000
431,000,000	95,000,000	445,000,000	56,300,000	1,049,000,000	15,600,000
431,000,000	95,000,000	445,000,000	56,300,000	1,049,000,000	15,600,000
1,795,000,000	36,200,000	4,727,000,000	9,670,000	1,202,000,000	11,700,000
-	-	1,008,000,000	119,000,000	-	-
-	-	901,000,000	191,000,000	-	-
-	-	-	-	-	-
1,795,000,000	326,000,000	464,000,000	422,000,000	-	-
-	-	3,112,000,000	569,000,000	-	-
-	-	702,000,000	644,000,000	-	-
-	-	4,727,000,000	351,000,000	-	-



구분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
의 정 부 시	799,000,000	60,900,000	653,000,000	65,400,000	564,000,000	60,900,000
안양만안구	1,171,000,000	59,400,000	1,171,000,000	82,300,000	972,000,000	257,000,000
안양동안구	2,239,000,000	231,000,000	2,239,000,000	231,000,000	643,000,000	316,000,000
부천원미구	1,371,000,000	104,000,000	1,371,000,000	104,000,000	972,000,000	249,000,000
부천소사구	1,163,000,000	116,000,000	1,101,000,000	116,000,000	1,163,000,000	207,000,000
부천오정구	953,000,000	154,000,000	953,000,000	154,000,000	-	-
광 명 시	1,223,000,000	79,400,000	1,223,000,000	168,000,000	802,000,000	326,000,000
평 택 시	1,172,000,000	30,400,000	1,172,000,000	43,100,000	756,000,000	52,300,000
동 두 천 시	414,000,000	17,400,000	414,000,000	17,400,000	149,000,000	24,300,000
안산상록구	894,000,000	120,000,000	894,000,000	133,000,000	436,000,000	436,000,000
안산단원구	1,065,000,000	9,670,000	1,065,000,000	84,700,000	-	-
고양덕양구	1,061,000,000	71,300,000	1,061,000,000	73,600,000	363,000,000	140,000,000
고양일산동구	1,140,000,000	78,600,000	1,140,000,000	181,000,000	-	-
고양일산서구	797,000,000	81,300,000	789,000,000	134,000,000	462,000,000	173,000,000
과 천 시	2,930,000,000	474,000,000	2,538,000,000	474,000,000	-	-
구 리 시	1,086,000,000	111,000,000	999,000,000	111,000,000	690,000,000	242,000,000
남 양 주 시	1,536,000,000	55,400,000	1,536,000,000	62,700,000	493,000,000	122,000,000
오 산 시	1,305,000,000	59,200,000	1,305,000,000	74,000,000	859,000,000	100,000,000
시 흥 시	1,058,000,000	116,000,000	1,058,000,000	116,000,000	521,000,000	521,000,000
군 포 시	954,000,000	94,900,000	954,000,000	94,900,000	908,000,000	251,000,000
의 왕 시	1,280,000,000	101,000,000	1,172,000,000	101,000,000	421,000,000	252,000,000
하 남 시	2,154,000,000	176,000,000	2,154,000,000	201,000,000	445,000,000	241,000,000
용인처인구	1,784,000,000	42,500,000	1,784,000,000	74,500,000	821,000,000	114,000,000
용인기흥구	1,841,000,000	120,000,000	1,242,000,000	120,000,000	936,000,000	231,000,000
용인수지구	1,534,000,000	253,000,000	1,534,000,000	326,000,000	-	-
파 주 시	1,315,000,000	12,900,000	1,315,000,000	16,700,000	370,000,000	17,900,000
이 천 시	920,000,000	19,300,000	920,000,000	40,800,000	520,000,000	32,700,000



(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
-	-	799,000,000	69,700,000	-	-
422,000,000	118,000,000	653,000,000	59,400,000	-	-
-	-	1,382,000,000	802,000,000	-	-
247,000,000	247,000,000	835,000,000	539,000,000	-	-
-	-	572,000,000	189,000,000	-	-
784,000,000	627,000,000	658,000,000	207,000,000	-	-
-	-	1,165,000,000	79,400,000	-	-
879,000,000	879,000,000	870,000,000	38,600,000	964,000,000	30,400,000
-	-	348,000,000	19,400,000	223,000,000	19,900,000
-	-	398,000,000	120,000,000	-	-
-	-	419,000,000	9,670,000	-	-
-	-	697,000,000	71,300,000	619,000,000	101,000,000
-	-	467,000,000	136,000,000	697,000,000	78,600,000
-	-	797,000,000	797,000,000	658,000,000	81,300,000
-	-	2,930,000,000	705,000,000	-	-
-	-	1,086,000,000	129,000,000	-	-
282,000,000	231,000,000	985,000,000	55,600,000	658,000,000	55,400,000
866,000,000	67,900,000	1,115,000,000	59,200,000	-	-
-	-	693,000,000	202,000,000	-	-
484,000,000	484,000,000	440,000,000	415,000,000	-	-
217,000,000	217,000,000	1,280,000,000	207,000,000	-	-
787,000,000	375,000,000	796,000,000	176,000,000	-	-
570,000,000	105,000,000	1,124,000,000	42,500,000	800,000,000	45,600,000
592,000,000	592,000,000	1,841,000,000	133,000,000	-	-
-	-	1,287,000,000	253,000,000	-	-
363,000,000	114,000,000	551,000,000	37,600,000	935,000,000	12,900,000
-	-	851,000,000	32,300,000	751,000,000	19,300,000



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
안 성 시	853,000,000	19,300,000	853,000,000	36,400,000	479,000,000	50,100,000
김 포 시	1,208,000,000	22,300,000	1,208,000,000	50,600,000	474,000,000	92,100,000
화 성 시	1,302,000,000	18,400,000	1,302,000,000	55,900,000	732,000,000	102,000,000
광 주 시	1,202,000,000	35,600,000	1,049,000,000	57,600,000	285,000,000	223,000,000
양 주 시	689,000,000	31,900,000	689,000,000	37,100,000	302,000,000	52,100,000
포 천 시	821,000,000	13,500,000	821,000,000	14,200,000	261,000,000	22,300,000
여 주 시	873,000,000	13,600,000	873,000,000	28,900,000	463,000,000	128,000,000
연 천 군	389,000,000	8,060,000	389,000,000	29,000,000	197,000,000	8,060,000
가 평 군	861,000,000	18,100,000	861,000,000	34,100,000	261,000,000	76,700,000
양 평 군	1,127,000,000	23,600,000	1,127,000,000	37,300,000	445,000,000	27,300,000
총 청 북 도	904,000,000	3,110,000	904,000,000	7,430,000	753,000,000	10,600,000
청주상당구	721,000,000	6,720,000	721,000,000	20,300,000	465,000,000	25,300,000
청주서원구	725,000,000	17,200,000	725,000,000	34,800,000	559,000,000	44,900,000
청주흥덕구	826,000,000	20,100,000	817,000,000	45,800,000	469,000,000	86,200,000
청주청원구	791,000,000	16,200,000	791,000,000	30,500,000	416,000,000	51,800,000
충 주 시	904,000,000	7,870,000	904,000,000	7,870,000	750,000,000	10,600,000
제 천 시	734,000,000	5,320,000	734,000,000	17,300,000	549,000,000	21,400,000
보 은 군	302,000,000	4,970,000	302,000,000	8,350,000	143,000,000	17,300,000
옥 천 군	594,000,000	6,360,000	594,000,000	7,590,000	336,000,000	18,200,000
영 동 군	486,000,000	3,110,000	486,000,000	7,430,000	392,000,000	22,400,000
증 평 군	569,000,000	13,800,000	523,000,000	22,200,000	256,000,000	23,700,000
진 천 군	629,000,000	10,500,000	629,000,000	28,200,000	611,000,000	65,700,000
괴 산 군	439,000,000	9,450,000	439,000,000	16,300,000	245,000,000	26,900,000
음 성 군	753,000,000	9,580,000	612,000,000	13,600,000	753,000,000	48,200,000
단 양 군	605,000,000	5,200,000	605,000,000	18,700,000	186,000,000	26,600,000



(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
97,100,000	51,700,000	520,000,000	29,400,000	619,000,000	19,300,000
331,000,000	264,000,000	1,031,000,000	35,200,000	457,000,000	22,300,000
648,000,000	109,000,000	906,000,000	35,100,000	713,000,000	18,400,000
176,000,000	176,000,000	970,000,000	87,200,000	1,202,000,000	35,600,000
158,000,000	37,100,000	665,000,000	44,500,000	646,000,000	31,900,000
-	-	449,000,000	14,200,000	730,000,000	13,500,000
192,000,000	60,300,000	424,000,000	29,500,000	756,000,000	13,600,000
36,200,000	36,200,000	200,000,000	26,100,000	240,000,000	11,700,000
-	-	560,000,000	61,000,000	430,000,000	18,100,000
129,000,000	129,000,000	613,000,000	23,600,000	678,000,000	27,000,000
826,000,000	26,100,000	569,000,000	6,170,000	664,000,000	3,110,000
-	-	310,000,000	28,700,000	355,000,000	6,720,000
-	-	490,000,000	29,400,000	179,000,000	17,200,000
826,000,000	68,200,000	452,000,000	20,900,000	449,000,000	20,100,000
281,000,000	37,900,000	320,000,000	21,900,000	248,000,000	16,200,000
163,000,000	41,700,000	470,000,000	9,520,000	452,000,000	11,700,000
75,400,000	42,400,000	482,000,000	6,170,000	236,000,000	5,320,000
57,700,000	57,700,000	90,700,000	11,200,000	178,000,000	4,970,000
35,100,000	26,100,000	273,000,000	9,120,000	387,000,000	6,360,000
27,300,000	27,300,000	210,000,000	7,900,000	300,000,000	3,110,000
34,200,000	34,200,000	569,000,000	21,300,000	476,000,000	13,800,000
-	-	489,000,000	29,300,000	593,000,000	10,500,000
-	-	231,000,000	18,300,000	228,000,000	9,450,000
96,900,000	47,800,000	484,000,000	22,200,000	664,000,000	9,580,000
-	-	85,000,000	13,800,000	192,000,000	5,200,000



구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
총 청 남 도	1,035,000,000	4,560,000	1,035,000,000	4,560,000	865,000,000	9,710,000
천안동남구	897,000,000	12,300,000	897,000,000	30,200,000	413,000,000	12,300,000
천안서북구	1,002,000,000	16,500,000	1,002,000,000	29,100,000	865,000,000	111,000,000
공 주 시	766,000,000	9,640,000	537,000,000	21,800,000	766,000,000	29,500,000
보 령 시	674,000,000	5,620,000	674,000,000	18,700,000	636,000,000	37,900,000
아 산 시	1,035,000,000	14,800,000	1,035,000,000	26,800,000	691,000,000	21,400,000
서 산 시	793,000,000	6,730,000	793,000,000	22,900,000	299,000,000	62,800,000
논 산 시	758,000,000	4,640,000	758,000,000	10,100,000	302,000,000	14,000,000
계 룡 시	351,000,000	29,700,000	351,000,000	29,700,000	-	-
당 진 시	798,000,000	9,520,000	798,000,000	24,500,000	212,000,000	37,400,000
금 산 군	514,000,000	5,130,000	514,000,000	8,060,000	120,000,000	33,400,000
부 여 군	646,000,000	5,400,000	646,000,000	9,360,000	645,000,000	12,800,000
서 천 군	476,000,000	4,560,000	463,000,000	4,560,000	476,000,000	9,710,000
청 양 군	352,000,000	4,680,000	352,000,000	12,600,000	110,000,000	41,400,000
홍 성 군	608,000,000	5,750,000	608,000,000	12,800,000	281,000,000	29,400,000
예 산 군	731,000,000	7,030,000	731,000,000	20,000,000	133,000,000	17,400,000
태 안 군	671,000,000	8,170,000	671,000,000	21,700,000	295,000,000	54,500,000
전 라 남 도	974,000,000	2,000,000	742,000,000	3,480,000	974,000,000	3,800,000
목 포 시	621,000,000	4,230,000	621,000,000	4,230,000	322,000,000	6,170,000
여 수 시	891,000,000	3,140,000	643,000,000	7,030,000	891,000,000	10,500,000
순 천 시	974,000,000	2,000,000	742,000,000	7,980,000	974,000,000	15,200,000
나 주 시	551,000,000	3,540,000	506,000,000	6,830,000	130,000,000	9,630,000
광 양 시	649,000,000	8,900,000	649,000,000	8,920,000	538,000,000	18,200,000
담 양 군	696,000,000	7,590,000	670,000,000	11,900,000	696,000,000	41,900,000
곡 성 군	550,000,000	4,220,000	550,000,000	12,300,000	146,000,000	25,500,000



(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
783,000,000	9,750,000	834,000,000	6,830,000	778,000,000	4,640,000
131,000,000	56,300,000	834,000,000	59,300,000	577,000,000	12,800,000
783,000,000	22,700,000	659,000,000	23,100,000	605,000,000	16,500,000
65,100,000	9,750,000	396,000,000	12,300,000	362,000,000	9,640,000
431,000,000	18,400,000	323,000,000	11,000,000	655,000,000	5,620,000
715,000,000	74,600,000	671,000,000	18,700,000	778,000,000	14,800,000
569,000,000	23,300,000	283,000,000	11,800,000	553,000,000	6,730,000
-	-	552,000,000	7,380,000	304,000,000	4,640,000
-	-	348,000,000	34,800,000	-	-
-	-	284,000,000	9,600,000	555,000,000	9,520,000
74,400,000	74,400,000	504,000,000	12,800,000	331,000,000	5,130,000
97,500,000	97,500,000	311,000,000	6,830,000	229,000,000	5,400,000
-	-	119,000,000	12,100,000	228,000,000	5,040,000
31,500,000	13,600,000	190,000,000	11,000,000	272,000,000	4,680,000
55,200,000	55,200,000	346,000,000	8,750,000	479,000,000	5,750,000
80,300,000	19,600,000	239,000,000	18,000,000	545,000,000	7,030,000
74,400,000	74,400,000	227,000,000	27,300,000	529,000,000	8,170,000
519,000,000	7,880,000	568,000,000	3,380,000	551,000,000	2,000,000
71,400,000	14,700,000	181,000,000	5,300,000	-	-
133,000,000	16,400,000	568,000,000	4,430,000	274,000,000	3,140,000
111,000,000	42,500,000	315,000,000	5,670,000	156,000,000	2,000,000
105,000,000	19,300,000	465,000,000	5,420,000	551,000,000	3,540,000
203,000,000	26,800,000	287,000,000	12,100,000	376,000,000	8,900,000
-	-	251,000,000	15,000,000	295,000,000	7,590,000
-	-	156,000,000	7,390,000	187,000,000	4,220,000



구 분	전 체		도 시			
			주 거 지 역		상 업 지 역	
	최 고	최 저	최 고	최 저	최 고	최 저
구 레 군	467,000,000	5,340,000	467,000,000	8,930,000	395,000,000	7,950,000
고 흥 군	498,000,000	2,600,000	498,000,000	6,710,000	212,000,000	16,800,000
보 성 군	176,000,000	3,540,000	132,000,000	4,810,000	176,000,000	7,610,000
화 순 군	447,000,000	3,110,000	447,000,000	8,120,000	346,000,000	23,800,000
장 흥 군	510,000,000	2,860,000	510,000,000	3,890,000	106,000,000	5,440,000
강 진 군	372,000,000	2,850,000	230,000,000	4,710,000	372,000,000	6,990,000
해 남 군	521,000,000	3,080,000	468,000,000	6,380,000	521,000,000	3,800,000
영 암 군	519,000,000	3,220,000	401,000,000	5,450,000	200,000,000	10,900,000
무 안 군	651,000,000	4,390,000	651,000,000	10,100,000	432,000,000	22,000,000
함 평 군	332,000,000	4,110,000	332,000,000	10,300,000	119,000,000	20,500,000
영 광 군	705,000,000	3,630,000	705,000,000	5,290,000	648,000,000	9,390,000
장 성 군	584,000,000	5,220,000	584,000,000	8,010,000	363,000,000	16,100,000
완 도 군	598,000,000	2,870,000	234,000,000	3,480,000	598,000,000	10,500,000
진 도 군	146,000,000	2,000,000	126,000,000	4,040,000	146,000,000	5,970,000
신 안 군	192,000,000	2,080,000	105,000,000	11,800,000	56,300,000	31,800,000
경 상 북 도	813,000,000	2,630,000	813,000,000	4,220,000	755,000,000	7,140,000
포 향 남 구	784,000,000	7,060,000	784,000,000	14,800,000	674,000,000	21,300,000
포 향 북 구	791,000,000	6,060,000	791,000,000	18,600,000	588,000,000	21,900,000
경 주 시	654,000,000	7,670,000	654,000,000	9,590,000	619,000,000	10,200,000
김 천 시	686,000,000	3,110,000	686,000,000	5,340,000	574,000,000	15,400,000
안 동 시	755,000,000	4,220,000	722,000,000	4,220,000	755,000,000	7,140,000
구 미 시	746,000,000	5,760,000	746,000,000	13,900,000	739,000,000	18,200,000
영 주 시	778,000,000	4,690,000	778,000,000	9,070,000	176,000,000	18,800,000
영 천 시	665,000,000	6,450,000	665,000,000	14,300,000	206,000,000	12,400,000
상 주 시	680,000,000	3,490,000	680,000,000	9,460,000	522,000,000	12,300,000



(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
-	-	96,800,000	11,900,000	177,000,000	5,340,000
-	-	183,000,000	3,380,000	162,000,000	2,600,000
-	-	141,000,000	5,960,000	137,000,000	3,540,000
43,300,000	43,300,000	294,000,000	5,140,000	223,000,000	3,110,000
-	-	163,000,000	4,150,000	169,000,000	2,860,000
47,200,000	47,200,000	120,000,000	5,710,000	157,000,000	2,850,000
-	-	158,000,000	5,650,000	396,000,000	3,080,000
519,000,000	32,500,000	368,000,000	5,250,000	181,000,000	3,220,000
-	-	268,000,000	7,630,000	231,000,000	4,390,000
-	-	77,700,000	8,010,000	174,000,000	4,110,000
7,880,000	7,880,000	231,000,000	5,690,000	258,000,000	3,630,000
38,300,000	25,700,000	296,000,000	9,190,000	227,000,000	5,220,000
47,300,000	47,300,000	238,000,000	4,100,000	159,000,000	2,870,000
39,300,000	39,300,000	93,000,000	3,870,000	120,000,000	2,000,000
-	-	41,300,000	5,790,000	192,000,000	2,080,000
612,000,000	11,200,000	634,000,000	3,830,000	570,000,000	2,630,000
467,000,000	19,800,000	621,000,000	9,040,000	201,000,000	7,060,000
152,000,000	152,000,000	338,000,000	9,520,000	407,000,000	6,060,000
535,000,000	15,500,000	610,000,000	7,670,000	554,000,000	8,470,000
518,000,000	16,900,000	198,000,000	6,690,000	326,000,000	3,110,000
463,000,000	66,800,000	634,000,000	9,380,000	504,000,000	4,310,000
574,000,000	74,300,000	491,000,000	20,500,000	343,000,000	5,760,000
103,000,000	26,100,000	376,000,000	7,360,000	214,000,000	4,690,000
105,000,000	22,500,000	220,000,000	10,400,000	283,000,000	6,450,000
539,000,000	101,000,000	435,000,000	9,380,000	157,000,000	3,490,000



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
문 경 시	708,000,000	3,500,000	708,000,000	9,240,000	644,000,000	18,500,000
경 산 시	813,000,000	9,980,000	813,000,000	21,900,000	698,000,000	35,800,000
의 성 군	697,000,000	3,770,000	697,000,000	8,110,000	339,000,000	21,700,000
청 송 군	444,000,000	5,010,000	444,000,000	17,200,000	198,000,000	33,800,000
영 양 군	486,000,000	3,830,000	486,000,000	7,660,000	134,000,000	16,200,000
영 덕 군	588,000,000	3,910,000	588,000,000	8,730,000	110,000,000	17,100,000
청 도 군	586,000,000	10,400,000	586,000,000	17,400,000	175,000,000	10,400,000
고 령 군	651,000,000	6,510,000	651,000,000	19,000,000	92,600,000	35,700,000
성 주 군	642,000,000	5,620,000	642,000,000	14,000,000	157,000,000	34,900,000
칠 곡 군	668,000,000	8,610,000	668,000,000	17,900,000	544,000,000	23,800,000
예 천 군	644,000,000	3,810,000	562,000,000	8,530,000	644,000,000	9,800,000
봉 화 군	399,000,000	3,880,000	399,000,000	7,510,000	48,400,000	25,400,000
울 진 군	596,000,000	2,630,000	596,000,000	6,990,000	543,000,000	13,700,000
울 릉 군	314,000,000	13,300,000	228,000,000	36,500,000	314,000,000	54,100,000
경 상 남 도	1,194,000,000	3,680,000	1,194,000,000	6,270,000	885,000,000	8,560,000
창 원 의 창 구	735,000,000	13,500,000	735,000,000	30,100,000	104,000,000	75,100,000
창 원 성 산 구	1,194,000,000	68,800,000	1,194,000,000	68,800,000	-	-
창원마산합포구	752,000,000	6,190,000	752,000,000	11,600,000	689,000,000	13,400,000
창원마산회원구	797,000,000	6,220,000	763,000,000	12,800,000	797,000,000	52,200,000
창 원 진 해 구	622,000,000	8,560,000	622,000,000	16,400,000	441,000,000	8,560,000
진 주 시	885,000,000	5,450,000	822,000,000	10,100,000	885,000,000	33,700,000
통 영 시	481,000,000	4,040,000	481,000,000	9,400,000	455,000,000	30,000,000
사 천 시	759,000,000	5,950,000	716,000,000	11,100,000	690,000,000	11,100,000
김 해 시	923,000,000	12,000,000	923,000,000	12,000,000	573,000,000	36,600,000
밀 양 시	873,000,000	8,720,000	873,000,000	13,500,000	604,000,000	24,800,000



(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
168,000,000	30,800,000	139,000,000	11,000,000	329,000,000	3,500,000
160,000,000	54,600,000	494,000,000	23,400,000	408,000,000	9,980,000
81,600,000	48,000,000	75,000,000	6,430,000	198,000,000	3,770,000
-	-	103,000,000	29,600,000	140,000,000	5,010,000
-	-	71,100,000	3,830,000	127,000,000	3,850,000
62,900,000	17,700,000	174,000,000	9,140,000	259,000,000	3,910,000
97,100,000	78,600,000	290,000,000	16,700,000	319,000,000	10,400,000
612,000,000	612,000,000	202,000,000	18,900,000	195,000,000	6,510,000
596,000,000	140,000,000	109,000,000	11,900,000	570,000,000	5,620,000
396,000,000	43,000,000	234,000,000	25,300,000	441,000,000	8,610,000
137,000,000	62,500,000	221,000,000	15,400,000	418,000,000	3,810,000
53,500,000	53,500,000	171,000,000	15,400,000	170,000,000	3,880,000
50,400,000	11,200,000	177,000,000	5,310,000	325,000,000	2,630,000
-	-	144,000,000	26,700,000	212,000,000	13,300,000
613,000,000	13,600,000	836,000,000	5,030,000	790,000,000	3,680,000
61,700,000	60,500,000	234,000,000	28,900,000	248,000,000	13,500,000
-	-	132,000,000	128,000,000	-	-
-	-	285,000,000	16,500,000	236,000,000	6,190,000
142,000,000	25,700,000	129,000,000	6,220,000	611,000,000	39,700,000
139,000,000	40,300,000	363,000,000	20,200,000	-	-
316,000,000	87,900,000	347,000,000	6,250,000	391,000,000	5,450,000
72,000,000	14,100,000	436,000,000	5,940,000	158,000,000	4,040,000
111,000,000	27,500,000	319,000,000	10,600,000	759,000,000	5,950,000
274,000,000	58,200,000	836,000,000	33,000,000	500,000,000	18,700,000
252,000,000	13,600,000	431,000,000	9,230,000	295,000,000	8,720,000



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
거 제 시	641,000,000	6,580,000	641,000,000	23,700,000	552,000,000	18,600,000
양 산 시	971,000,000	23,800,000	971,000,000	28,600,000	784,000,000	75,300,000
의 령 군	629,000,000	5,760,000	629,000,000	10,700,000	174,000,000	20,100,000
함 안 군	768,000,000	5,240,000	768,000,000	12,100,000	726,000,000	26,700,000
창 녕 군	636,000,000	5,150,000	636,000,000	9,010,000	593,000,000	24,100,000
고 성 군	493,000,000	6,150,000	493,000,000	11,800,000	71,500,000	17,700,000
남 해 군	570,000,000	7,650,000	205,000,000	14,800,000	185,000,000	33,100,000
하 동 군	388,000,000	4,960,000	388,000,000	6,270,000	161,000,000	51,300,000
산 청 군	685,000,000	4,560,000	685,000,000	17,800,000	455,000,000	57,000,000
함 양 군	587,000,000	3,680,000	587,000,000	7,980,000	428,000,000	26,400,000
거 창 군	656,000,000	4,450,000	656,000,000	14,700,000	224,000,000	20,000,000
합 천 군	790,000,000	4,840,000	709,000,000	9,970,000	161,000,000	19,900,000
제주특별자치도	5,324,000,000	7,130,000	1,678,000,000	16,000,000	2,811,000,000	17,800,000
제 주 시	2,823,000,000	7,130,000	1,418,000,000	16,000,000	2,811,000,000	17,800,000
서 귀 포 시	5,324,000,000	15,300,000	1,678,000,000	16,700,000	621,000,000	39,500,000
강원특별자치도	1,016,000,000	2,630,000	1,016,000,000	2,630,000	799,000,000	3,180,000
춘 천 시	1,016,000,000	10,500,000	1,016,000,000	21,400,000	618,000,000	31,500,000
원 주 시	970,000,000	15,900,000	970,000,000	15,900,000	370,000,000	20,100,000
강 릉 시	763,000,000	6,430,000	763,000,000	9,360,000	682,000,000	8,740,000
동 해 시	704,000,000	5,830,000	704,000,000	6,470,000	439,000,000	21,600,000
태 백 시	463,000,000	4,770,000	463,000,000	4,770,000	205,000,000	9,770,000
속 초 시	525,000,000	13,300,000	525,000,000	13,300,000	338,000,000	18,000,000
삼 척 시	799,000,000	4,780,000	694,000,000	7,640,000	799,000,000	10,800,000
홍 천 군	814,000,000	8,380,000	814,000,000	23,900,000	141,000,000	43,000,000
횡 성 군	315,000,000	8,450,000	315,000,000	22,500,000	148,000,000	37,100,000



(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
513,000,000	348,000,000	556,000,000	22,700,000	582,000,000	6,580,000
379,000,000	60,500,000	431,000,000	23,800,000	269,000,000	28,300,000
-	-	130,000,000	14,500,000	164,000,000	5,760,000
63,500,000	28,300,000	218,000,000	14,800,000	613,000,000	5,240,000
613,000,000	143,000,000	170,000,000	8,790,000	188,000,000	5,150,000
121,000,000	82,600,000	175,000,000	11,200,000	474,000,000	6,150,000
-	-	174,000,000	12,300,000	570,000,000	7,650,000
-	-	112,000,000	15,500,000	264,000,000	4,960,000
-	-	194,000,000	14,400,000	251,000,000	4,560,000
30,500,000	20,100,000	145,000,000	11,000,000	297,000,000	3,680,000
-	-	185,000,000	10,600,000	169,000,000	4,450,000
-	-	112,000,000	5,030,000	790,000,000	4,840,000
262,000,000	141,000,000	5,324,000,000	19,700,000	1,448,000,000	7,130,000
262,000,000	141,000,000	2,823,000,000	20,300,000	1,300,000,000	7,130,000
-	-	5,324,000,000	19,700,000	1,448,000,000	15,300,000
258,000,000	5,830,000	647,000,000	5,960,000	733,000,000	3,970,000
258,000,000	258,000,000	469,000,000	15,700,000	358,000,000	10,500,000
170,000,000	72,200,000	508,000,000	17,400,000	514,000,000	17,600,000
198,000,000	14,400,000	647,000,000	13,700,000	384,000,000	6,430,000
92,200,000	5,830,000	245,000,000	8,250,000	104,000,000	10,300,000
66,400,000	6,480,000	82,300,000	6,150,000	184,000,000	7,560,000
109,000,000	20,200,000	322,000,000	52,700,000	205,000,000	205,000,000
60,600,000	7,360,000	179,000,000	5,960,000	453,000,000	4,780,000
27,000,000	26,700,000	183,000,000	18,400,000	495,000,000	8,380,000
53,600,000	46,800,000	288,000,000	43,000,000	271,000,000	8,450,000



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
영 월 군	358,000,000	2,630,000	358,000,000	2,630,000	175,000,000	3,180,000
평 창 군	733,000,000	7,540,000	448,000,000	12,700,000	176,000,000	39,200,000
정 선 군	375,000,000	3,970,000	185,000,000	5,480,000	175,000,000	4,210,000
철 원 군	320,000,000	5,570,000	320,000,000	5,570,000	266,000,000	12,400,000
화 천 군	379,000,000	9,570,000	168,000,000	12,200,000	159,000,000	29,800,000
양 구 군	430,000,000	6,260,000	430,000,000	25,100,000	212,000,000	44,300,000
인 제 군	420,000,000	9,640,000	204,000,000	10,500,000	312,000,000	12,500,000
고 성 군	529,000,000	7,870,000	529,000,000	7,870,000	194,000,000	11,800,000
양 양 군	369,000,000	7,800,000	369,000,000	16,500,000	214,000,000	11,900,000
전북특별자치도	2,524,000,000	2,520,000	2,524,000,000	5,100,000	924,000,000	5,140,000
전주완산구	2,524,000,000	5,780,000	2,524,000,000	5,780,000	774,000,000	30,400,000
전주덕진구	786,000,000	11,400,000	786,000,000	29,100,000	764,000,000	36,000,000
군 산 시	596,000,000	5,140,000	596,000,000	7,750,000	578,000,000	5,140,000
익 산 시	635,000,000	5,240,000	635,000,000	10,300,000	535,000,000	11,800,000
정 읍 시	699,000,000	2,520,000	699,000,000	5,100,000	300,000,000	12,100,000
남 원 시	924,000,000	4,350,000	739,000,000	8,090,000	924,000,000	16,000,000
김 제 시	640,000,000	3,280,000	640,000,000	9,910,000	117,000,000	8,900,000
완 주 군	857,000,000	3,820,000	767,000,000	11,200,000	857,000,000	16,800,000
진 안 군	196,000,000	3,990,000	158,000,000	13,800,000	147,000,000	30,700,000
무 주 군	453,000,000	4,900,000	388,000,000	12,200,000	364,000,000	10,800,000
장 수 군	631,000,000	3,710,000	631,000,000	20,900,000	92,200,000	27,800,000
임 실 군	434,000,000	3,660,000	434,000,000	7,520,000	153,000,000	12,300,000
순 창 군	203,000,000	3,420,000	203,000,000	15,500,000	199,000,000	79,200,000
고 창 군	391,000,000	3,190,000	391,000,000	7,320,000	210,000,000	13,700,000
부 안 군	433,000,000	3,780,000	401,000,000	7,030,000	100,000,000	11,000,000



(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
63,500,000	38,000,000	199,000,000	9,040,000	321,000,000	4,380,000
-	-	352,000,000	17,900,000	733,000,000	7,540,000
146,000,000	23,200,000	375,000,000	8,140,000	327,000,000	3,970,000
-	-	214,000,000	20,100,000	225,000,000	11,000,000
-	-	379,000,000	16,500,000	206,000,000	9,570,000
-	-	137,000,000	21,800,000	284,000,000	6,260,000
-	-	164,000,000	22,900,000	420,000,000	9,640,000
-	-	324,000,000	35,200,000	276,000,000	9,560,000
-	-	175,000,000	7,800,000	251,000,000	11,300,000
615,000,000	9,610,000	615,000,000	3,650,000	482,000,000	2,520,000
-	-	615,000,000	16,100,000	-	-
615,000,000	23,400,000	477,000,000	16,000,000	118,000,000	11,400,000
430,000,000	19,400,000	312,000,000	14,700,000	342,000,000	6,670,000
16,000,000	16,000,000	523,000,000	5,570,000	278,000,000	5,240,000
139,000,000	14,200,000	141,000,000	3,650,000	205,000,000	2,520,000
-	-	163,000,000	7,800,000	195,000,000	4,350,000
-	-	129,000,000	5,770,000	345,000,000	3,280,000
-	-	285,000,000	7,970,000	482,000,000	3,820,000
-	-	77,000,000	29,900,000	196,000,000	3,990,000
221,000,000	221,000,000	92,500,000	9,730,000	453,000,000	4,900,000
-	-	260,000,000	4,400,000	146,000,000	3,710,000
9,610,000	9,610,000	102,000,000	6,310,000	315,000,000	3,660,000
-	-	84,600,000	4,950,000	192,000,000	3,420,000
-	-	159,000,000	5,930,000	149,000,000	3,190,000
16,900,000	16,900,000	131,000,000	5,730,000	433,000,000	3,780,000



〈 표 3 〉 2026년도 개별공시지가 조사필지 현황

(단위: 필지)

구 분	전체(A)			조사대상(B)			비율(%)
	계	사유	국·공유	계	사유	국·공유	(B/A)
계	39,310,329	28,136,532	11,173,797	35,342,421	26,854,289	8,488,132	89.9
서울	889,017	701,521	187,496	857,493	670,074	187,419	96.5
부산	693,885	496,671	197,214	673,461	476,377	197,084	97.1
대구	744,510	533,221	211,289	548,085	488,491	59,594	73.6
인천	644,814	495,267	149,547	631,267	481,730	149,537	97.9
광주	382,014	289,243	92,771	372,076	279,305	92,771	97.4
대전	265,206	205,556	59,650	230,218	195,086	35,132	86.8
울산	444,735	350,337	94,398	434,860	340,551	94,309	97.8
세종	187,427	135,025	52,402	184,585	132,183	52,402	98.5
경기	4,999,361	3,630,069	1,369,292	4,884,475	3,547,571	1,336,904	97.7
충북	2,406,835	1,659,785	747,050	2,370,723	1,624,811	745,912	98.5
충남	3,757,344	2,806,926	950,418	3,707,427	2,757,095	950,332	98.7
전남	5,791,615	4,156,900	1,634,715	5,511,079	4,044,802	1,466,277	95.2
경북	5,788,188	4,037,952	1,750,236	4,237,105	3,705,069	532,036	73.2
경남	4,797,842	3,486,606	1,311,236	4,510,225	3,368,304	1,141,921	94.0
제주	885,728	696,151	189,577	571,248	526,379	44,869	64.5
강원	2,750,315	1,804,327	945,988	2,710,405	1,764,745	945,660	98.5
전북	3,881,493	2,650,975	1,230,518	2,907,689	2,451,716	455,973	74.9

※ 표준지(60만 필지)를 제외한 개별공시지가 조사현황임

〈 표 4 〉 2026년도 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	3,605,524	2,477,980	459,317	11,204	653,570	3,453	202,141	183,502	7,130	86	10,780	643	3,807,665
서울	270,221	68,348	114,229	5,411	82,135	98	13,694	11,494	736	32	1,226	206	283,915
부산	155,358	72,171	39,334	238	43,525	90	28,407	22,853	3,653	2	1,860	39	183,765
대구	141,630	52,569	45,600	521	42,888	52	3,188	2,818	193	1	174	2	144,818
인천	87,902	48,851	14,592	404	23,999	56	4,367	3,779	115	0	450	23	92,269
광주	74,839	46,899	7,475	86	20,285	94	1,837	1,656	28	1	151	1	76,676
대전	72,570	31,730	12,724	1,668	26,404	44	1,010	832	31	0	147	0	73,580
울산	63,780	24,195	20,871	108	18,560	46	2,262	1,977	153	2	125	5	66,042
세종	14,602	12,019	920	94	1,567	2	1,368	1,346	4	0	17	1	15,970
경기	462,716	260,438	88,457	578	112,893	350	36,579	33,629	842	3	2,009	96	499,295
충북	210,920	167,993	12,540	299	29,930	158	754	668	39	1	43	3	211,674
충남	262,348	222,998	10,393	237	28,479	241	40,215	39,170	84	7	934	20	302,563
전남	367,160	328,148	6,057	561	31,818	576	23,412	22,438	148	3	778	45	390,572
경북	428,620	359,507	23,566	299	44,678	570	8,400	7,942	145	4	260	49	437,020
경남	400,746	305,673	34,567	267	59,787	452	10,759	9,339	640	16	729	35	411,505
제주	102,120	77,032	5,695	31	19,185	177	185	83	12	4	34	52	102,305
강원	234,924	185,351	12,909	184	36,251	229	8,342	7,746	144	8	397	47	243,266
전북	255,068	214,058	9,388	218	31,186	218	17,362	15,732	163	2	1,446	19	272,430

※ 표준주택(25만호)를 제외한 개별주택가격 조사현황임



〈 표 5 〉 2026년도 시·도별 공동주택가격 총액 현황

(단위: 백만원)

구 분	전 체	아파트	연립주택	다세대주택
전 국	4,530,838,990	4,152,831,523	95,418,943	282,588,524
서 울	1,849,161,718	1,644,922,695	39,173,714	165,065,309
부 산	233,880,323	219,560,378	2,722,212	11,597,733
대 구	142,663,752	137,737,643	1,110,967	3,815,142
인 천	216,010,657	197,227,078	3,810,698	14,972,881
광 주	81,859,100	79,617,986	1,750,758	490,356
대 전	86,149,767	83,357,520	919,194	1,873,054
울 산	61,449,308	59,161,758	886,079	1,401,471
세 종	42,893,139	42,603,879	190,683	98,577
경 기	1,300,550,523	1,200,535,959	29,263,818	70,750,747
충 북	60,264,768	58,592,601	702,282	969,885
충 남	76,655,161	73,795,015	1,139,427	1,720,718
전 남	47,112,809	45,034,349	1,532,184	546,276
경 북	70,403,255	66,490,934	1,891,917	2,020,403
경 남	123,792,742	120,230,908	1,775,352	1,786,482
제 주	26,204,233	15,754,046	6,184,406	4,265,781
강 원	52,174,032	50,215,068	1,286,128	672,836
전 북	59,613,702	57,993,706	1,079,123	540,873

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



2026년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과



〈 표 6 〉

2026년도 시·군·구 부동산가격 공시위원회 심의결과

행정구분 \ 구분	총필지	조사대상 필지	지가산정방법		열 람 후
			비준표	조정	계
계	39,310,329	35,342,421	34,795,736	546,685	6,645
서울	889,017	857,493	829,037	28,456	1,049
부산	693,885	673,461	657,906	15,555	255
대구	744,510	548,085	530,224	17,861	152
인천	644,814	631,267	620,191	11,076	65
광주	382,014	372,076	366,198	5,878	65
대전	265,206	230,218	223,915	6,303	63
울산	444,735	434,860	432,000	2,860	94
세종	187,427	184,585	181,773	2,812	137
경기	4,999,361	4,884,475	4,806,897	77,578	1,777
충북	2,406,835	2,370,723	2,342,170	28,553	181
충남	3,757,344	3,707,427	3,655,845	51,582	941
전남	5,791,615	5,511,079	5,448,229	62,850	344
경북	5,788,188	4,237,105	4,168,209	68,896	398
경남	4,797,842	4,510,225	4,454,548	55,677	451
제주	885,728	571,248	560,223	11,025	152
강원	2,750,315	2,710,405	2,676,357	34,048	300
전북	3,881,493	2,907,689	2,842,014	65,675	221

※ 표준지(60만 필지)를 제외한 개별공시지가 기준임, 조정은 요구 대비 비율임



(단위: 필지)

의 건 제 출		심 의 내 용			
상향요구	하향요구	조정			기각
		계	상향조정	하향조정	
2,150	4,495	1,578	589	989	5,067
191	858	85	34	51	964
129	126	47	23	24	208
22	130	30	8	22	122
15	50	15	3	12	50
25	40	17	4	13	48
31	32	27	11	16	36
22	72	15	3	12	79
92	45	35	20	15	102
908	869	462	194	268	1,315
92	89	71	38	33	110
112	829	137	51	86	804
149	195	82	43	39	262
73	325	128	27	101	270
87	364	127	39	88	324
16	136	50	9	41	102
132	168	150	71	79	150
54	167	100	11	89	121



〈 표 7 〉 2026년 시·도별 공시지가 총액

() : 비율(%)

구 분	필지수(필지)	면 적(천㎡)	총지가(억원)	평균지가(원/㎡)
전 국	35,943,933 (100)	96,840,591 (100)	73,365,757 (100)	75,759 (100)
서 울	889,017 (2.47)	604,572 (0.62)	24,059,806 (32.79)	3,979,642 (5,253.01)
부 산	693,885 (1.93)	770,028 (0.80)	3,619,052 (4.93)	469,990 (620.37)
대 구	565,356 (1.57)	1,309,138 (1.35)	2,273,884 (3.10)	173,693 (229.27)
인 천	646,308 (1.80)	1,074,030 (1.11)	3,812,160 (5.20)	354,940 (468.51)
광 주	382,014 (1.06)	494,452 (0.51)	1,013,488 (1.38)	204,972 (270.56)
대 전	238,139 (0.66)	450,346 (0.47)	1,146,353 (1.56)	254,550 (336.00)
울 산	444,735 (1.24)	1,000,849 (1.03)	1,199,862 (1.64)	119,884 (158.24)
세 종	187,427 (0.52)	466,061 (0.48)	663,215 (0.90)	142,302 (187.83)
경 기	4,958,834 (13.80)	10,000,595 (10.33)	19,831,947 (27.03)	198,308 (261.76)
충 북	2,404,263 (6.69)	7,412,403 (7.65)	1,497,913 (2.04)	20,208 (26.67)
충 남	3,757,344 (10.45)	8,251,219 (8.52)	2,588,976 (3.53)	31,377 (41.42)
전 남	5,587,808 (15.55)	12,071,092 (12.46)	1,529,261 (2.08)	12,669 (16.72)
경 북	4,316,355 (12.01)	16,757,584 (17.30)	2,431,270 (3.31)	14,508 (19.15)
경 남	4,582,206 (12.75)	10,336,263 (10.67)	3,786,228 (5.16)	36,631 (48.35)
제 주	583,077 (1.62)	1,708,871 (1.76)	1,039,725 (1.42)	60,843 (80.31)
강 원	2,750,315 (7.65)	16,820,588 (17.37)	1,633,298 (2.23)	9,710 (12.82)
전 북	2,956,850 (8.23)	7,312,500 (7.55)	1,239,319 (1.69)	16,948 (22.37)

※ 전국 약 3,931만 필지 중 비과세토지(약337만필지)를 제외한 개별공시지가 조사 대상 필지(표준지포함)에 대한 단순합산액임.

〈 표 8 〉 2026년 시·도별 단독주택가격 총액

() : 비율(%)

구 분	호 수(호)		총가격(백만원)		1호당 평균가격(천원)	
전 국	4,057,665	(100)	637,214,827	(100)	157,040	(100)
서 울	307,148	(7.57)	168,751,427	(26.48)	549,414	(349.86)
부 산	196,793	(4.85)	27,028,750	(4.24)	137,346	(87.46)
대 구	154,487	(3.81)	29,056,729	(4.56)	188,085	(119.77)
인 천	98,232	(2.42)	19,240,889	(3.02)	195,872	(124.73)
광 주	81,756	(2.01)	12,219,780	(1.92)	149,466	(95.18)
대 전	78,438	(1.93)	17,182,019	(2.70)	219,052	(139.49)
울 산	70,175	(1.73)	14,679,428	(2.30)	209,183	(133.20)
세 종	17,043	(0.42)	3,564,738	(0.56)	209,161	(133.19)
경 기	529,835	(13.06)	145,368,675	(22.81)	274,366	(174.71)
충 북	225,200	(5.55)	21,082,595	(3.31)	93,617	(59.61)
충 남	321,947	(7.93)	27,024,899	(4.24)	83,942	(53.45)
전 남	416,093	(10.25)	19,664,445	(3.09)	47,260	(30.09)
경 북	465,754	(11.48)	33,504,886	(5.26)	71,937	(45.81)
경 남	437,443	(10.78)	40,103,059	(6.29)	91,676	(58.38)
제 주	107,717	(2.65)	16,596,448	(2.60)	154,075	(98.11)
강 원	259,176	(6.39)	23,614,654	(3.71)	91,114	(58.02)
전 북	290,428	(7.16)	18,531,407	(2.91)	63,807	(40.63)

※ 조사대상 단독주택(개별주택 3,807,665호, 표준주택 250,000호)에 대한 호수, 가격 합산액임.



〈 표 9 〉 연도별 공시지가 조사현황

연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'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



연도	구 분	조사필지 (천필지)	조 사 기 간	공시일	조사인원 (명)
'17	표준지	500	'16. 9.12 - '17. 2.10(152일)	2.23	1,050
	개별지	32,180	'16. 11.10 - '17. 5.31(6개월)	5.31	2,659
'18	표준지	500	'17. 9. 8 - '18. 1.25(140일)	2.13	1,052
	개별지	32,595	'17. 11.10 - '18. 5.31(6개월)	5.31	2,571
'19	표준지	500	'18. 8.24 - '19. 1.24(154일)	2.13	1,078
	개별지	33,031	'18. 10.31 - '19. 5.31(7개월)	5.31	2,536
'20	표준지	500	'19. 8.23 - '20. 1.21(152일)	2.13	1,080
	개별지	33,484	'19. 11.1 - '20. 5.29(7개월)	5.29	2,466
'21	표준지	520	'20. 8.24 - '21. 1.19(149일)	2.1	1,180
	개별지	34,068	'20. 10.27 - '21. 5.31(7개월)	5.31	2,538
'22	표준지	540	'21. 8.20 - '22. 1.13(147일)	1.25	1,190
	개별지	34,476	'21. 10.22 - '22. 4.29(7개월)	4.29	2,472
'23	표준지	560	'22. 8.8 - '23. 1.12(158일)	1.25	1,220
	개별지	34,793	'22. 10.21 - '23. 4.28(7개월)	4.28	2,463
'24	표준지	580	'23. 8.7 - '24. 1.17(164일)	1.25	1,270
	개별지	35,009	'23. 10.16 - '24. 4.30(7개월)	4.30	2,483
'25	표준지	600	'24. 8.5 - '25. 1.20(169일)	1.24	1,300
	개별지	35,163	'24. 10.16 - '25. 4.30(7개월)	4.30	2,473
'26	표준지	600	'25. 8.4 - '26. 1.19(169일)	1.23	1,300
	개별지	35,342	'25. 10.17 - '26. 4.30(7개월)	4.30	2,462



〈 표 10 〉

연도별 공시지가 변동률 현황

구 분	2021			2022			2023		
	전체	표준지	개별지	전체	표준지	개별지	전체	표준지	개별지
전 국	9.95	10.35	9.94	9.93	10.17	9.91	-5.73	-5.91	-5.72
수도권	10.33	10.67	10.32	10.47	10.53	10.47	-5.47	-5.76	-5.44
광역시	10.82	10.54	10.85	10.19	9.91	10.22	-5.66	-6.02	-5.63
기 타	8.47	8.43	8.48	8.33	8.33	8.34	-6.46	-6.62	-6.46
서 울	11.54	11.35	11.59	11.54	11.21	11.60	-5.56	-5.83	-5.52
부 산	10.93	11.10	10.94	10.48	10.41	10.49	-5.38	-5.74	-5.35
대 구	11.56	10.96	11.61	11.13	10.56	11.18	-5.67	-6.02	-5.65
인 천	8.45	8.83	8.49	8.44	7.44	8.56	-5.69	-6.33	-5.66
광 주	12.36	11.40	12.46	10.18	9.78	10.22	-5.58	-6.30	-5.54
대 전	10.34	10.48	10.34	9.91	9.28	9.96	-5.42	-6.09	-5.37
울 산	8.50	7.51	8.52	7.93	7.74	7.95	-6.66	-6.62	-6.66
세 종	11.89	12.40	11.88	10.81	10.77	10.81	-5.91	-5.30	-5.95
경 기	9.31	9.74	9.29	9.59	9.86	9.58	-5.32	-5.52	-5.30
충 북	8.43	8.25	8.44	8.20	8.19	8.21	-6.07	-6.42	-6.05
충 남	7.03	7.25	7.03	7.99	8.18	7.98	-6.47	-6.79	-6.46
전 남	10.43	9.67	10.49	8.91	8.53	8.94	-5.90	-6.12	-5.88
경 북	8.62	8.44	8.63	7.81	7.79	7.81	-6.70	-6.85	-6.71
경 남	7.75	7.73	7.74	7.66	7.85	7.65	-7.06	-7.11	-7.07
제 주	8.02	8.33	8.05	9.79	9.84	9.83	-7.06	-7.09	-7.07
강 원	9.00	9.30	9.00	8.64	8.75	8.62	-5.44	-5.87	-5.44
전 북	9.17	8.69	9.20	8.48	7.99	8.51	-6.37	-6.46	-6.37

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준



(단위: %)

구 분	2024			2025			2026		
	전체	표준지	개별지	전체	표준지	개별지	전체	표준지	개별지
전 국	1.21	1.09	1.22	2.72	2.89	2.71	2.93	3.36	2.89
수도권	1.45	1.22	1.47	3.39	3.36	3.40	3.76	3.96	3.74
광역시	0.96	0.76	0.97	1.82	1.64	1.83	1.83	1.73	1.84
기 타	0.68	0.64	0.68	1.37	1.34	1.34	1.25	1.19	1.25
서 울	1.33	1.18	1.35	4.02	3.85	4.05	4.90	4.89	4.90
부 산	0.71	0.53	0.73	1.93	1.84	1.94	1.99	1.92	2.00
대 구	1.08	1.04	1.08	1.62	1.51	1.63	1.64	1.43	1.65
인 천	1.30	0.90	1.34	1.93	1.83	1.95	1.39	1.31	1.41
광 주	1.45	1.12	1.47	1.94	1.47	1.97	1.70	1.70	1.69
대 전	1.60	1.25	1.62	2.20	2.00	2.22	1.87	1.87	1.88
울 산	0.44	0.20	0.45	1.47	1.06	1.48	1.83	1.61	1.85
세 종	1.85	1.59	1.87	1.94	1.78	1.95	1.54	1.60	1.54
경 기	1.61	1.35	1.64	2.93	2.77	2.95	2.84	2.71	2.85
충 북	0.91	0.71	0.92	1.95	1.68	1.97	1.76	1.83	1.75
충 남	1.04	0.85	1.05	1.47	1.44	1.47	1.72	1.50	1.73
전 남	0.49	0.36	0.49	1.42	1.32	1.43	0.48	0.29	0.49
경 북	0.73	0.62	0.73	1.46	1.35	1.47	1.21	1.14	1.21
경 남	0.55	0.76	0.53	1.29	1.34	1.29	1.18	1.19	1.18
제 주	-0.20	-0.45	-0.20	0.11	-0.18	0.13	0.24	0.07	0.24
강 원	0.78	0.58	0.78	1.74	1.70	1.76	1.82	1.74	1.82
전 북	0.37	0.21	0.37	0.93	0.94	0.94	0.98	0.77	0.99



〈 표 11 〉

연도별 공동주택가격 변동률 현황(유형별)

구분	2021				2022				2023			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전 국	19.05	20.47	9.90	6.01	17.20	18.25	9.15	6.10	-18.63	-19.78	-6.59	-5.68
수도권	21.06	22.96	12.37	6.46	18.83	20.22	10.74	6.40	-19.89	-21.36	-7.18	-5.70
광역시	15.88	16.35	11.44	6.26	14.46	14.84	8.71	6.42	-18.04	-18.59	-6.95	-5.95
기 타	12.41	13.34	-0.63	-1.56	11.51	12.10	2.74	0.51	-12.07	-12.49	-3.77	-4.80
서 울	19.89	21.74	12.31	7.59	14.22	15.20	9.56	6.74	-17.32	-18.84	-6.00	-5.68
부 산	19.55	20.62	10.01	6.40	18.19	18.95	10.57	7.26	-18.05	-18.87	-5.79	-5.52
대 구	13.13	13.35	11.97	7.54	10.17	10.32	8.30	6.19	-22.06	-22.63	-10.06	-7.45
인 천	13.60	15.45	3.71	1.20	29.32	32.38	10.49	5.30	-24.05	-26.02	-6.60	-4.69
광 주	4.76	4.67	9.93	3.83	12.38	12.51	8.32	3.01	-8.75	-8.82	-6.76	-4.18
대 전	20.57	21.02	14.26	7.70	16.33	16.69	7.98	5.59	-21.57	-22.08	-6.21	-5.19
울 산	18.65	19.36	15.06	0.74	10.86	11.21	4.49	2.80	-14.27	-14.60	-7.16	-6.50
세 종	70.24	70.62	6.24	2.40	-4.57	-4.60	3.04	0.55	-30.71	-30.81	-5.11	-6.01
경 기	23.94	25.78	13.65	5.56	23.17	24.61	12.39	5.96	-22.27	-23.49	-8.80	-6.00
충 북	14.20	14.80	1.91	0.96	19.50	20.15	3.55	2.26	-12.77	-13.02	-4.64	-5.08
충 남	9.23	9.95	-2.35	-3.11	15.30	16.07	0.76	0.47	-12.52	-12.84	-4.96	-5.62
전 남	4.48	4.61	1.07	1.06	5.29	5.41	2.25	2.70	-10.61	-10.84	-5.27	-5.38
경 북	6.28	6.80	1.31	-1.40	12.21	12.90	4.45	1.23	-10.03	-10.38	-3.99	-5.09
경 남	10.14	10.67	-1.45	-2.60	13.13	13.58	2.51	-0.34	-11.25	-11.41	-6.41	-6.14
제 주	1.73	4.11	-1.57	-1.64	14.56	23.53	2.96	-0.22	-5.59	-7.30	-1.95	-3.47
강 원	5.18	5.38	1.13	0.70	17.20	17.91	2.90	1.69	-4.37	-4.42	-2.78	-4.14
전 북	7.41	7.74	-1.24	-2.10	10.58	10.93	1.04	-0.34	-7.99	-8.09	-4.83	-5.17



(단위: %)

구분	2024				2025				2026			
	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대	전체	아파트	연립	다세대
전 국	1.52	1.74	-0.36	-0.65	3.65	3.87	1.86	1.35	9.13	9.51	5.66	4.93
수도권	2.73	3.12	0.12	-0.43	5.53	5.95	3.05	1.78	12.29	12.96	8.26	5.84
광역시	-2.24	-2.22	-2.74	-2.55	-1.69	-1.68	-1.93	-1.94	0.41	0.52	-2.01	-1.65
기 타	-0.62	-0.57	-1.09	-1.69	-0.54	-0.50	-1.19	-1.29	1.08	1.23	-1.61	-1.82
서 울	3.25	3.75	0.36	-0.11	7.86	8.52	4.42	3.09	18.60	19.81	12.63	9.07
부 산	-2.90	-2.92	-2.83	-2.55	-1.67	-1.68	-1.97	-1.39	1.13	1.28	-1.93	-0.77
대 구	-4.15	-4.16	-4.82	-3.82	-2.90	-2.83	-4.87	-4.48	-0.78	-0.63	-4.66	-4.66
인 천	1.93	2.55	-2.74	-2.96	2.51	3.00	-0.56	-2.17	-0.10	0.09	-1.77	-1.98
광 주	-3.17	-3.19	-2.72	-1.72	-2.07	-2.08	-1.42	-1.50	-1.27	-1.27	-1.37	-0.89
대 전	2.56	2.67	-0.41	-0.43	-1.30	-1.33	-0.65	-0.62	-1.11	-1.11	-1.68	-1.02
울 산	-0.78	-0.73	-1.95	-1.90	1.06	1.14	0.11	-0.98	5.22	5.49	-0.40	-1.48
세 종	6.44	6.50	-0.97	-0.91	-3.27	-3.28	-3.42	-1.56	6.28	6.34	-0.67	-1.40
경 기	2.21	2.46	0.22	-0.49	3.16	3.41	1.85	-0.10	6.37	6.79	4.19	0.59
충 북	1.08	1.16	-1.05	-1.19	0.18	0.18	0.18	0.05	1.75	1.82	0.40	-0.94
충 남	-2.16	-2.15	-2.44	-2.34	0.01	0.06	-1.36	-1.27	-0.53	-0.46	-2.07	-2.50
전 남	-2.27	-2.33	-0.77	-1.64	-0.66	-0.65	-0.73	-1.65	-0.25	-0.21	-0.72	-1.48
경 북	-0.92	-0.90	-0.78	-1.76	-1.40	-1.44	-0.28	-1.24	0.07	0.13	-0.30	-1.33
경 남	-1.05	-0.99	-2.21	-3.10	-1.03	-0.99	-2.39	-2.40	0.85	0.96	-2.47	-2.65
제 주	-2.08	-2.78	-0.92	-1.06	-1.23	-1.01	-1.77	-1.27	-1.81	-1.38	-2.75	-1.96
강 원	0.04	0.06	-0.47	-0.57	-0.07	-0.04	-0.87	-0.28	-0.45	-0.48	0.25	-0.17
전 북	-2.64	-2.70	-0.13	-1.62	2.24	2.30	1.28	-1.02	4.32	4.46	0.00	-1.58



〈 표 12 〉

연도별 단독주택가격 변동률 현황

구 분	2021			2022			2023		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	6.14	6.80	6.10	6.61	7.34	6.56	-5.00	-5.95	-4.93
수도권	7.95	8.72	7.90	8.27	9.05	8.21	-6.27	-7.30	-6.18
광역시	6.38	6.62	6.37	6.63	7.21	6.59	-3.66	-4.17	-3.62
기 타	3.07	2.89	3.08	3.86	3.81	3.86	-3.68	-4.08	-3.65
서 울	9.89	10.42	9.84	10.00	10.55	9.95	-7.56	-8.55	-7.46
부 산	8.16	8.41	8.14	8.39	8.96	8.35	-3.09	-3.43	-3.06
대 구	6.35	6.46	6.35	7.03	7.52	6.99	-3.78	-4.47	-3.74
인 천	5.57	5.39	5.58	5.41	5.68	5.39	-4.25	-4.29	-4.25
광 주	8.44	8.38	8.44	7.04	7.23	7.03	-3.30	-3.47	-3.28
대 전	5.02	5.21	5.01	4.71	5.27	4.68	-4.09	-4.82	-4.05
울 산	3.32	3.28	3.32	4.58	5.03	4.55	-4.25	-4.98	-4.20
세 종	8.49	6.94	8.59	6.51	6.72	6.49	-3.86	-4.26	-3.84
경 기	5.93	6.01	5.92	6.54	6.72	6.53	-4.96	-5.41	-4.93
충 북	2.75	2.61	2.77	3.92	3.96	3.92	-3.77	-4.36	-3.74
충 남	1.59	1.19	1.61	2.25	1.98	2.26	-4.00	-4.54	-3.96
전 남	6.34	6.00	6.35	6.21	5.85	6.23	-2.58	-2.98	-2.55
경 북	2.87	2.71	2.88	3.11	3.13	3.11	-3.51	-4.11	-3.47
경 남	1.71	1.64	1.72	2.95	3.17	2.94	-4.04	-4.50	-4.01
제 주	4.41	4.62	4.39	7.41	8.11	7.38	-4.31	-5.13	-4.26
강 원	3.41	3.24	3.42	3.72	3.44	3.73	-2.56	-3.10	-2.53
전 북	3.56	3.43	3.57	3.85	3.68	3.86	-3.13	-3.53	-3.11

※ 공시기준일은 매년 1월 1일 기준

(단위: %)

구 분	2024			2025			2026		
	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택	전체	표준주택	개별주택
전 국	0.64	0.57	0.64	2.00	1.97	2.00	2.38	2.51	2.37
수도권	1.14	1.10	1.14	2.70	2.67	2.70	3.46	3.67	3.44
광역시	-0.11	-0.22	-0.10	1.36	1.29	1.36	1.53	1.54	1.53
기 타	0.20	-0.08	0.22	1.19	0.90	1.21	1.07	0.67	1.10
서 울	1.13	1.17	1.13	2.91	2.86	2.91	4.36	4.51	4.34
부 산	-0.42	-0.47	-0.42	1.46	1.41	1.47	1.94	1.96	1.94
대 구	-0.42	-0.49	-0.41	1.38	1.33	1.39	1.53	1.52	1.53
인 천	0.76	0.58	0.78	1.80	1.71	1.81	1.68	1.42	1.70
광 주	0.91	0.79	0.91	1.58	1.51	1.59	1.59	1.50	1.60
대 전	0.57	0.44	0.58	1.03	0.85	1.04	1.19	1.04	1.20
울 산	-0.55	-0.63	-0.55	1.31	1.33	1.31	1.14	1.24	1.14
세 종	1.15	0.91	1.16	1.68	1.43	1.69	1.77	1.32	1.80
경 기	1.20	1.05	1.21	2.58	2.45	2.59	2.67	2.49	2.68
충 북	0.62	0.31	0.64	1.64	1.34	1.66	1.50	1.05	1.53
충 남	0.70	0.19	0.73	1.29	0.79	1.32	1.39	0.75	1.42
전 남	0.55	0.17	0.57	1.83	1.39	1.86	1.20	0.63	1.23
경 북	0.49	0.22	0.51	1.27	1.02	1.28	1.31	0.97	1.34
경 남	-0.50	-0.66	-0.49	0.87	0.68	0.88	0.27	0.08	0.28
제 주	-0.54	-0.74	-0.53	-0.32	-0.45	-0.31	-0.11	-0.29	-0.10
강 원	0.53	0.15	0.56	1.69	1.35	1.71	1.91	1.34	1.94
전 북	-0.21	-0.36	-0.20	1.17	0.69	1.20	1.20	0.61	1.24



〈 표 13 〉

2026년 개별단독주택가격 관련 현황

(단위: %)

구 분	평균 경과연수 (년)	1호당 평균가격 (천원)	1㎡당 평균가격 (천원)	1호당 면적 (㎡)	인구수 (명)	1인당 주거면적 (㎡)
전 국	37	157,040	1,231	128	51,111,158	10.1
수도권	33	356,454	2,140	167	26,089,651	6.0
광역시	38	172,212	1,209	142	9,514,449	8.7
기 타	39	80,167	730	110	15,507,058	18.0
서 울	38	549,414	3,257	169	9,299,701	5.6
부 산	42	137,346	1,314	105	3,239,711	6.4
대 구	37	188,085	1,223	154	2,352,249	10.1
인 천	35	195,872	1,362	144	3,053,308	4.6
광 주	37	149,466	987	151	1,390,658	8.9
대 전	35	219,052	1,216	180	1,440,550	9.8
울 산	31	209,183	1,221	171	1,091,281	11.0
세 종	35	209,161	1,562	134	391,477	5.8
경 기	29	274,366	1,619	169	13,736,642	6.5
충 북	35	93,617	747	125	1,596,749	17.7
충 남	38	83,942	737	114	2,136,204	17.2
전 남	42	47,260	503	94	1,778,171	22.0
경 북	41	71,937	677	106	2,503,544	19.8
경 남	39	91,676	795	115	3,205,787	15.7
제 주	31	154,075	1,379	112	663,995	18.1
강 원	34	91,114	834	109	1,507,634	18.8
전 북	42	63,807	569	112	1,723,497	18.9

※ 인구수는 행정안전부 주민등록 통계자료 활용(1/1 기준)

〈 표 14 〉

2026년 공동주택 공시가격 경과연수별 변동률

(단위: %)

구 분	전체	5년미만	5년이상 10년미만	10년이상 15년미만	15년이상 20년미만	20년이상 25년미만	25년이상 30년미만	30년이상 35년미만	35년이상
전 국	9.13	7.33	6.25	8.59	8.10	7.35	9.68	18.66	25.38
서 울	18.60	18.28	15.24	17.10	14.09	14.97	16.80	25.55	30.56
부 산	1.13	2.73	1.94	2.34	0.47	0.50	-2.66	-3.11	-2.45
대 구	-0.78	2.73	-0.23	-1.37	-3.64	-4.11	-5.47	-3.13	-4.87
인 천	-0.10	0.37	-0.92	0.71	-0.94	0.45	-0.48	-1.33	-2.26
광 주	-1.27	-1.16	-2.09	-0.96	-0.46	-0.85	-1.73	-4.40	-3.15
대 전	-1.11	-0.68	-2.01	-0.95	-2.61	-1.21	0.17	-3.61	-3.23
울 산	5.22	5.78	6.40	6.49	4.94	4.63	1.89	2.75	2.62
세 종	6.28	6.86	5.19	2.84	-1.33	-1.16	-2.26	-2.51	-2.38
경 기	6.37	5.06	4.02	6.22	5.08	6.31	13.22	6.22	18.35
충 북	1.75	2.92	1.11	0.20	1.02	1.85	0.21	-0.21	-0.82
충 남	-0.53	0.47	-0.88	-1.81	-2.24	-1.07	-1.03	-3.12	-2.31
전 남	-0.25	0.51	-0.02	-1.19	-1.26	-0.10	-1.75	-2.66	-3.14
경 북	0.07	1.96	-1.30	-1.72	-1.22	-1.48	-1.70	-1.75	-0.20
경 남	0.85	2.12	0.45	-0.05	-1.23	-1.52	-1.67	9.52	-0.33
제 주	-1.81	-2.10	-1.36	-0.98	-1.12	-1.77	-1.50	-4.56	-11.50
강 원	-0.45	0.82	-0.37	-1.32	-1.50	-1.96	-1.54	-2.42	-2.28
전 북	4.32	5.75	3.21	5.66	4.03	3.69	-0.29	-1.23	1.13

**2026년도
부동산 가격공시에 관한 연차보고서**

2026년 8월 일 인쇄

2026년 8월 일 발행

발 행 : 대한민국 국토교통부

편 찬 : 국토교통부 토지정책관 부동산평가과

☎ (044)201-3427

인 쇄 : (주)삼일기획 (044)866-3011