

# 누구나 알 수 있는 아파트 개별호 가격정보

## - 아파트 층별 · 호별 특성 반영한 정확한 부동산가치 제공 -

작성자 : 한국감정원 평가협력처 강두식(053-663-8632)

### 1. 추진배경

#### 가. 가계부채 1,100조원 시대, 절반이 주택담보대출

가계부채는 글로벌 금융위기 이후 저금리 성장정책 기조 등의 이유로 현재 1,100조원을 넘어서 지속적 증가세를 보이고 있다. 그 중 주택 담보대출이 절반에 육박하는 등 금융 건전성이 위협을 받고 있어 주택 담보대출의 안정성 향상이 사회적 문제로 대두되고 있다.

#### 나. 개별호 특성이 반영된 아파트 가격 필요성 대두

아파트는 층 · 향 · 조망 · 소음 등 개별호의 특성에 따라 10~20%까지 가격 차이가 발생하기 때문에 일률적인 일반가 적용으로 시장가격을 반영하는 것은 한계가 있다. 이러한 한계를 극복하고 정확한 시장가격을 반영하기 위해 개별호 특성 반영의 필요성이 부각되기 시작했다.

#### 다. 호가가 아닌 정확한 가격정보 요구

부동산 상승 기대심리로 인해 현재 부동산 시장에서는 매도자 우위 상황을 형성하고 있으며, 호가 위주의 무분별한 고가 방매 등이 판을 치는 기현상이 벌어지고 있다. 이러한 불안정한 부동산 시장상황에서 정확성 · 신뢰성을 갖춘 부동산 가격정보의 필요성이 대두되고 있다.

### 2. 추진내용

#### 가. 층별 · 호별 격차율 지수 활용을 위한 제도 마련

수수료를 받은 협약기관에 한정하여 제공하는 호별 가격정보를 내 집시세를 알고자 하는 모든 국민에게 무료로 개방하기로 결정하고, 국민의 정보이용 편의성을 극대화하기 위해 인터넷 웹사이트 및 스마트폰앱 검색방안을 추진하였다.

## 나. 아파트 호별 담보가치산정 프로그램 구축

전국 아파트에 대한 시세모니터링을 통하여 상·하한가 정보는 구축되어 있으나, 호별 격차율이 반영된 가격산정 모형의 부재로 격차율 지수의 생성이 시급한 문제였다. 하지만 매년 수행하고 있는 각종 조사·평가자료 및 연구용역 결과를 기반으로 격차율 지수 생성에 박차를 가할 수 있었다. 이렇게 자체 구축한 격차율 지수와 전국 아파트 시세정보와 융합하여, 가치산정에 있어 기존 시스템보다 월등히 우수한 차세대 가치산정 시스템인 호별 담보가치산정 프로그램을 구축하였으며, 현재 정확성을 보완중에 있다.

### ■ 단지정보

조회수(기업은행 : 1785건)

**목록검색으로**

**소재지** 서울 강남구 삼성동 16-2

**새주소** 서울 강남구 학동로68길 29

**단지명** 힐스테이트1단지

**단지규모** 17개동 1,144세대

**시공사** 2008-12 [(주)현대건설]

**난방방식** 지역난방 [열병합]

**교통환경**

**교육환경** 삼릉초교, 연주중교,

**주거환경** 강남구청, 현대백화점,

**단지특성**

**해당면적 세대수** 482세대

위치보기    단지배치도

### ■ 해당호정보

시세기준일 : 2015-08-07 (단위 : 만원)

**01 소재지** 서울 강남구 삼성동 16-2

**02 동호수** 105동 1201호 (전용면적 : 84.23㎡)

**03 가격** 118,000 [과거시세 보기](#)

시세기준일자	소재지	단지명	동	호	공급 (㎡)	전용 (㎡)	매매상한가	매매하한가	담보가치 호별가격
2015-08-07	서울 강남구 삼성동 16-2	힐스테이트1단지	105	1201		84.23	118,000	100,000	118,000
2015-07-03	서울 강남구 삼성동 16-2	힐스테이트1단지	105	1201		84.23	115,000	96,000	115,000

## 3. 실패 및 갈등 극복과정

### 가. 새로운 개념의 호별 가격에 대한 거부감 상존

기존 아파트 시세제공 사이트는 단지의 상·하한가 제공으로 일반 국민들은 일률적인 중간가를 시세로 인식하는 경향이 팽배해 있으며, 환경, 규모, 층, 향, 조망 등 개별특성에 따른 가격차이를 과학적으로 분석해낼 수 있을지 의구심을 갖고 있었다. 이러한 개략적인 단지의 시세 제공에서 벗어나 호별 시세제공으로 시장가치를 제대로 반영한 가격정보를 제공할 수 있었다.

## 나. 유료 협약기관에 대한 차별화된 전략 부제

호별 가격DB는 원래 금융기관의 여신리스크 관리를 위해 수수료를 받은 협약 기관에 한정하여 제공하는 아파트 가격정보였다. 하지만 정부3.0 일환으로 내 집 시세를 알고자 하는 국민 누구나 가격정보를 쉽게 알 수 있도록 무료로 개방함으로써 유료로 이용중인 협약기관에 대한 부가적인 서비스 수준이 요구되었다. 이러한 문제 해결을 위해 협약기관에는 차별화된 세부정보를 추가로 제공하는 맞춤형 서비스를 통해 협약기관과의 갈등을 극복하고자 하였다.

## 4. 주요성과

### 가. 시장가격과 부합도 향상

부동산은 개별성이 강한 재화로서 단일 가격의 형성이 곤란하며, 물리적으로 유사한 아파트라 할지라도 개별 특성에 따라 다양한 가격으로 형성된다. 하지만 기존 인터넷시세의 경우 일률적인 단일 가격만을 제공하여 시장에서 형성되는 가격반영에 미흡했다.



호별 담보가치산정 시스템은 이를 보완하기 위한 혁신적인 모델로서, 층·향·조망·소음 및 기타 개별적 요인을 반영하여 시장가격과 부합하는 정치한 가격산정이 가능하게 되었다. 이는 아파트 가격의 정확성 및 신뢰성에 직·간접적 영향을 미치게 된다.

### 나. 공유형 모기지 제도 관련 주택도시기금 안정성 확보에 기여

전월세가격 상승으로 서민경제의 부담이 가중됨에 따라 정부는 서민·중산층의 주거안정을 위한 8.28 전월세대책의 실행방안으로 공유형 모기지 제도를 도입하게 되었으며, 한국감정원은 대상주택의 가격산정 및 투자적격성 심사기관으로 역할을 하게 된다. 기존의 일률적인 일반거래가로는 한계가 있어 새로이 도입된 호별 담보가치산정 시스템을 활용하여 신속한 업무처리 및 공적 기금의 안정성 확보에 기여할 수 있었다.

## 5. 성공요인 분석

### 가. 신속·정확한 부동산 가격정보 제공으로 이용자의 편의성 제고

누구나 알기 쉽게 보편성 및 편의성에 중점을 둔 인터넷 웹사이트 및 스마트폰 앱을 통한 실시간 검색 시스템 개발로 이용자의 편의성을 확보하였으며, 부동산테크에서 호별 가격정보를 조회할 수 있는 시스템을 구축해 소요 비용의 최소화 및 개발효과의 극대화를 추구하였다.

### 나. 지속적인 정보제공량 확대를 통한 경쟁력 확보

현재 구축된 15,000단지 700만호 정보에 국한하지 않고, 지속적인 신규 단지 구축 및 가격검증을 통한 정보제공량을 확대중에 있다. 단지 구축은 되어 있으나, 가격미검증으로 제공보류상태인 단지의 양성화 노력을 통해 정보제공량 16,000단지 800만호를 목표로 제공량을 확대하여 국민에게 폭 넓은 알 권리 충족을 위해 지속적으로 노력중이다.

## 6. 향후계획

### 가. 시장 점유율 확대 및 위상 강화

호별 담보가치산정 시스템 개발로서, 시장가격에 부합하는 담보기준가격 제시하는 업무의 교두보를 마련하게 되었다. 하지만 지금은 일부 금융기관에서만 도입하고 있는 현실로서, 향후 호별 담보가치산정 시스템의 우수성 및 신뢰성 홍보를 통해 도입기관 수를 증대시켜 활용도 및 점유율 확대를 위한 노력은 계속 될 것이다.

### 나. 아파트외 주택 등 대상 확대

현재는 일정 규모 이상의 아파트를 대상으로 호별 담보가치산정 시스템을 제공하고 있다. 공동주택 중 아파트 비중이 약 80%인 점을 고려할 때, 대부분은 서비스 이용이 가능하지만 연립주택·다세대주택의 경우 이용이 제한되고 있는 실정이다. 향후 아파트외 주택에 대한 수요조사 및 실효성을 파악하여 모든 유형의 주택에 정확한 가격정보를 제공할 수 있도록 추진해 나갈 것이다.

## 다. 대국민 서비스로 확대 개편

호별 담보가치산정 시스템의 궁극적인 목표는 모든 국민에게 왜곡 없는 주택 가격정보를 제공하는 것이다. 우리나라 국민의 재산비중에 대부분을 차지하고 있는 주택의 가격을 제공하는 것은 각종 민원발생 등 역기능도 있겠지만, 주택 거래의 지표로서 시장 안정화 기능 및 합리적인 대출 계획이 가능하게 되어 금융건전성 향상에 일조하게 되는 등 순기능이 더 큰 것으로 생각된다. 1차적으로 금융기관에 한하여 제공하는 것이 현실이지만, 금융기관에 제공하는 부분이 확대되고, 본 시스템에 대한 수요추이를 분석을 통하여 일반 국민 모두에게 제공될 수 있도록 범용화 할 계획이다.

## 라. 국가 부동산 정책지원기능 강화

유관기관과의 협업을 통한 가격정보 제공으로 국민 체감도 향상 및 부동산 정책효과를 극대화시킬 계획이다. 구체적으로 주택도시보증공사에서 시행중인 서민을 위한 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증 등 각종 서민금융 보증상품에 호별 가격정보를 제공하여 서민 주거안정을 도모하는데 이바지할 것이다.