

## 부동산 공시가격, 균형성·안정성 높인다.

- 민생토론회(3.19) 후속조치로, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」 발표
- 국민 인식조사에 기반하여 공시가격 산정방식 개선과 균형성 제고방안 도입 추진

- 국토교통부(장관 박상우)는 9월 12일(목) 부동산 공시가격 현실화 계획(이하 ‘현실화 계획’) 폐지 추진에 따라, 공시가격 산정방식 개선과 균형성 제고를 주요 내용으로 하는 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」(이하 ‘합리화 방안’)을 발표하였다.
  - 이번 합리화방안은 대통령 공약 및 국정과제(공시가격 현실화 계획 재검토)와 대통령 주재 민생토론회(3.19)에 따른 현실화 계획 폐지를 실행하기 위한 구체적인 이행계획으로, 연구용역(’24.2월 ~, 국토연구원), 전문가 자문, 국민 인식 조사(’24.7월, 1천명 대상), 중앙부동산가격 공시위원회 심의(9.11) 등을 거쳐 마련되었다.
- 현실화 계획\*은 ’35년까지 공시가격을 시세의 90% 수준으로 인상하는 것을 목표로 ’20년 11월 수립되어, ’21년 부동산 가격공시부터 적용되었으나,
  - \* 「부동산공시법」 개정(’20.4)을 통해 현실화 계획 수립 의무화
  - 적용 과정에서 국민의 경제적 부담이 크게 증가하고, 공시가격이 거래가격을 넘어서는 역전현상이 발생하는 등 부작용이 지속적으로 제기됨에 따라 금년 대통령 주재 민생토론회를 통해 폐지를 추진하기로 결정된 바 있다.
- 그간의 연구 등을 통해 공시제도의 안정성 훼손, 국민의 경제적 부담 증가, 국민의 혼선과 불편 초래 등 현실화 계획의 근본적인 문제점이 확인된 만큼, 부동산 공시법 개정을 통하여 현실화 계획 폐지를 추진하고, 국민 인식조사 결과 등을 토대로 공시제도 개편을 추진한다.

- 특히, 국민 인식조사를 통해 공시가격의 균형성과 안정성에 대한 사회적 요구\*가 높은 것으로 확인된 만큼, 공시제도가 국민들의 일반적인 인식에 부합할 수 있도록 인위적인 공시가격 인상이 아닌 공시가격의 균형성 제고에 초점을 맞추어 공시가격 산정체계를 개편한다.

\* 상당수의 국민이 인근 부동산과의 균형을 이유로 공시가격에 대한 이의 등을 신청 (단지 내 평형간 균형성, 인근 단지의 유사평형과의 균형성 등)

**【 국민 인식조사 결과(국토연, '24.7, 1천명 대상) 】**

현실화 계획('20.11)의 기본 전제	공시가격에 대한 국민의 인식
1. 공시가격을 시세 수준으로 인상 필요	1. 공시가격의 균형성 확보가 보다 중요 (61.1%)
2. 공시가격은 시장가격과 유사한 개념	2. 공시가격은 시장가격과 다른 개념* * 실거래가격 > 감정평가가격 > 공시가격
3. 공시가격 변화 > 시장 변화	3. 공시가격 변화 = 시장 변화 (64.9%)

- 첫째, 공시가격 산정방식은 매년 시세반영률 인상을 위한 **현행 방식\***을 국민 인식에 맞게 **시장변화를 충실하게 반영하는 방식**으로 변경한다.

\* 공시가격 = 시세 X (시세반영률 + 시세반영률 제고분)

**【 공시가격 산정방식 개선(안) 】**

$$\text{공시가격} = \text{전년도 공시가격} \times (1 + \text{시장 변동률}^*)$$

\* 조사자가 시장 증거에 입각하여 부동산 각각의 시장 변동률을 판단하되, 균형성 제고가 필요하다고 인정한 부동산에 대해서는 균형성 제고분 추가 반영

- 동 방식은 국민들이 기대하는 바와 같이 공시가격이 시장가치 변화와 유사한 수준에서 변동되므로, 공시가격의 공신력 확보에 유리하며,
  - 현실화 계획 도입 이전 수준을 기준으로 공시가격이 산정되므로 공시가격의 실거래가격 역전현상 발생이 최소화될 것으로 기대된다.
- 둘째, 국제적으로 통용되고 있는 균형성 평가기준을 활용하여 공시가격의 균형성이 크게 저하된 지역 및 부동산을 선별·개선하고, 균형성 제고는 국민 부담이 최소화될 수 있도록 점진적으로 추진한다.

- (1단계) 시·군·구 단위로 조사자가 입력한 공시가격(안)을 평가하고, 균형성 평가 기준\*에 미달하는 곳은 심층검토지역으로 선정한다.

\* 국제과세평가관협회(International Association of Assessing Officers)에서 제시한 유형 내 균질성, 가액대별 형평성에 관한 평가지표 등 활용

- (2단계) 심층검토지역을 중심으로 선별한 균형성이 낮은 부동산의 공시가격(안)\*은 중앙부동산가격공시위원회 심의를 통해 재산정을 요구하여 균형성이 개선될 수 있도록 한다.

\* 공시가격의 균형성 저하 양상은 유형 내 균질성, 고가·저가 부동산의 과다산정 정도, 지역간 평가수준 편차 정도 등 다양하므로, 전문가 논의 등을 통해 지역별 재산정 요구안 마련

- (3단계) 대학교수 등 외부 전문가가 조사자의 재산정(안)을 최종 검수하고, 국토교통부가 공시가격 열람(안)을 확정한다.

- 이번 합리화방안이 시행될 경우, 급격한 속도의 인위적인 시세반영률 인상계획이 더 이상 적용되지 않아, 집값 변동과 상관없는 무리한 보유세 인상에 대한 우려를 덜 수 있을 것으로 기대된다.

- 또한, 국민들의 기대와 같이 공시가격이 시장 변화 수준과 유사하게 변동되고, 국민들이 시급한 과제로 판단하는 균형성도 국제적인 기준에 따라 개선됨에 따라 공시가격에 대한 예측 가능성과 신뢰성 제고에도 기여할 수 있을 것으로 판단된다.

- 국토교통부는 새로운 방식에 따른 공시가격 산정체계가 도입될 수 있도록 「부동산 공시법」 개정안을 즉시 발의할 계획이다.

- 국토교통부 진현환 제1차관은 “내년부터 국민 인식에 기반하여 공시제도가 보다 합리적으로 운영되기 위해서는 공시가격 산정체계 개편이 필요하며, 조속한 시일 내에 법이 개정될 수 있도록 노력하겠다”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산평가과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3422)
		담당자	사무관	김부병 (044-201-3423)
			사무관	윤상원 (044-201-3426)

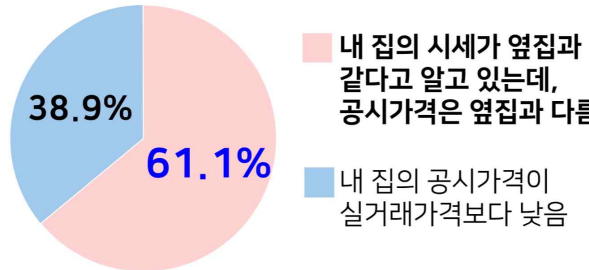
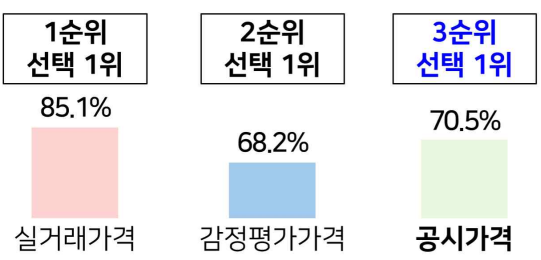

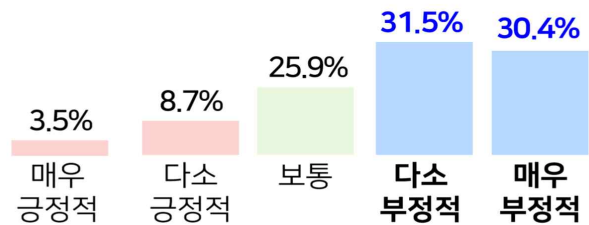



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다  
**가벼운 증상은 동네 병·의원으로**



# 참고

## 공시제도 관련 대국민 인식조사 결과(국토연구원)

조사 결과	주요 함의
<p><b>Q. 다음 사례 중 더 문제라고 생각하는 상황은?</b></p>  <p> <span style="color: #e91e63;">■</span> 내 집의 시세가 옆집과 같다고 알고 있는데, 공시가격은 옆집과 다름 (61.1%)  <span style="color: #3498db;">■</span> 내 집의 공시가격이 실거래가격보다 낮음 (38.9%)         </p>	<p>▷ 국민들은 일반적으로 공시가격의 균형성 확보가 보다 중요하다고 판단(61.1%)</p> <p>↔ 현실화 계획의 기본 전제는 공시가격을 시세 수준으로 인상할 필요가 있다는 것임</p>
<p><b>Q. 실거래가격, 감정평가가격, 공시가격 중 가장 높다고 생각하는 가격은?</b></p>  <p> <b>1순위 선택 1위</b> 85.1% 실거래가격  <b>2순위 선택 1위</b> 68.2% 감정평가가격  <b>3순위 선택 1위</b> 70.5% 공시가격         </p>	<p>▷ 국민들은 공시가격은 시장가격과 다른 개념이며, 실거래가격, 감정평가가격, 공시가격 순으로 크게 인식</p> <p>↔ 현실화 계획은 공시가격을 시장가격과 유사하게 가정</p>
<p><b>Q. 공시가격 변동과 실거래가격 변동 간의 관계에 대해 가장 동의하는 내용은?</b></p>  <p> <span style="color: #e91e63;">■</span> 공시가격변동은 실거래가격 변동보다 작게 움직여도 됨 (32.2%)  <span style="color: #3498db;">■</span> 공시가격 변동은 실거래가격 변동과 비슷한 수준으로 움직여야 함 (64.9%)  <span style="color: #27ae60;">■</span> 공시가격변동은 실거래가격 변동보다 크게 움직여도 됨 (2.9%)         </p>	<p>▷ 과반 이상의 국민들은 공시가격 변화가 시장변동과 유사한 수준에서 발생하는 것에 동의</p> <p>↔ 현실화 계획은 공시가격을 시장변동을 초과하여 변동</p>
<p><b>Q. 본인 주택의 공시가격이 최근 거래가격보다 높다면?</b></p>  <p> <span style="color: #e91e63;">■</span> 매우 긍정적 (3.5%)  <span style="color: #f39c12;">■</span> 다소 긍정적 (8.7%)  <span style="color: #27ae60;">■</span> 보통 (25.9%)  <span style="color: #3498db;">■</span> 다소 부정적 (31.5%)  <span style="color: #2980b9;">■</span> 매우 부정적 (30.4%)         </p>	<p>▷ 상당수의 국민(61.9%)들은 공시가격의 실거래가격 역전 현상에 대해 부정적</p> <p>↔ 현실화 계획의 지속 추진은 동 현상 발생 가능성을 높임</p>
<p><b>Q. 본인 주택의 공시가격이 인근 대비 10% 낮은 수준이라면?</b></p>  <p> <span style="color: #e91e63;">■</span> 현재 공시가격 수준 유지 (30.0%)  <span style="color: #3498db;">■</span> 매년 점진적으로 수년에 걸쳐 조정 (58.6%)  <span style="color: #27ae60;">■</span> 내년에 10% 인상 (11.4%)         </p>	<p>▷ 공시가격의 균형성 제고는 점진적으로 추진될 필요</p> <p>↔ 현실화계획은 빠른 속도의 공시가격 인상 추진</p>

\* (조사대상) 전국 만 19세 이상 남·녀 1,007명 대상 인터넷 조사('24.7.3~7.11)  
 (조사주체·신뢰수준) (주)한국리서치 / 신뢰수준 95%, 표본오차 ±3.1%p