

보도시점 : 2024. 12. 18.(수) 11:00 이후(12. 19.(목) 조간) / 배포 : 2024. 12. 18.(수)

‘25년 표준지·표준주택 공시가격(안) 열람

- '25년 공시가격 변동률 : 표준지 2.93%, 표준주택 1.96% 상승

- 국토교통부(장관 박상우)는 '25년 1월 1일 기준으로 조사·산정한 표준지(60만 필지), 표준주택(25만호)의 공시가격(안)에 대한 소유자 열람 및 의견 청취 절차를 '24년 12월 19일(목)부터 '25년 1월 7일(화)까지 진행한다.

※ 표준지·표준주택 공시가격은 개별공시지가와 개별주택가격 산정의 기준으로, 개별 공시지가와 개별주택가격은 표준지·표준주택 공시가격을 토대로 시·군·구에서 산정

- '25년 공시가격(안)은 지난 11월 19일 국무회의에 보고한 「'25년 부동산 가격 공시를 위한 현실화 계획 수정방안」에 따라 금년과 동일한 시세 반영률*이 적용되었으며, '24년 대비 표준지 2.93%, 표준주택 1.96%의 공시가격 변동을 보였다.

* '25년 적용한 시세반영률(='20년 수준)은 표준지 65.5%, 표준주택 53.6%

- '25년 표준지 공시지가(안)의 주요 내용은 다음과 같다.

- '25년 표준지는 60만 필지*(전국 공시대상 토지 3,559만 필지)이며, 공시 지가의 정확성 제고를 위해 '24년 대비 2만 필지를 추가하였다.

* 134개 감정평가법인 및 감정평가사무소(1,300명의 감정평가사)가 조사·평가에 참여

- '25년 전국 표준지 공시지가는 '24년 대비 2.93% 상승한 것으로 조사 되었으며, 시·도별로는 서울 3.92%, 경기 2.78%, 대전 2.01%, 부산 1.84%, 인천 1.83% 순으로 변동한 것으로 나타났다.

【 최근 10년간 전국 표준지 공시지가 변동률 현황 (단위 : %) 】

연도	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25(안)
변동률	4.47	4.94	6.02	9.42	6.33	10.35	10.17	-5.91	1.10	2.93

- 토지의 이용상황별로는 상업 3.16%, 주거 3.05%, 공업 1.95%, 농경지 1.86%, 임야 1.62% 순으로 변동하였다.

□ '25년 표준주택 공시가격(안)의 주요 내용은 다음과 같다.

- '25년 표준주택은 25만호(전국 공시대상 단독주택 408만호)이며, 표준주택의 대표성을 확보하기 위해 주택 멸실, 용도변경, 개발사업 시행 등과 관련된 '24년 표준주택 중 4천호를 교체하였다.
- '25년 전국 표준주택 공시가격은 '24년 대비 1.96% 상승하였으며, 시·도별로는 서울 2.86%, 경기 2.44%, 인천 1.7%, 광주 1.51%, 세종 1.43% 순으로 변동하였다.

【 최근 10년간 전국 표준주택 공시가격 변동률 현황 (단위 : %) 】

연도	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	'24	'25(안)
변동률	4.15	4.75	5.51	9.13	4.47	6.80	7.34	-5.95	0.57	1.96

□ '25년 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 '24년 12월 19일(목)부터 「부동산 공시가격알리미」(www.realtyprice.kr)와 해당 표준지 및 표준주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 열람할 수 있다.

- 의견이 있는 경우에는 '25년 1월 7일(화)까지 의견서를 「부동산공시가격알리미」 사이트에서 온라인으로 제출하거나, 해당 표준지 담당 감정평가사(표준지) 또는 한국부동산원 각 지사(표준주택), 시·군·구 민원실(표준지·표준주택)에 서면으로 제출할 수 있다.

* 의견서 양식은 부동산공시가격알리미 사이트에서 내려 받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용 (부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828)

□ 소유자 및 지자체의 의견청취 절차가 마무리된 '25년 표준지 공시지가(안)과 표준주택 공시가격(안)은 중앙부동산가격공시위원회 심의를 거쳐 '25년 1월 24일(금) 관보에 공시할 예정이다.

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



참고1

2025년 표준부동산 조사·평가(산정) 절차

2024. 8. 5	선정 및 가격평가(산정)의뢰	국토교통부
2024. 8. 7 ~ 9. 24	조사·평가(산정) 교육	국토교통부 및 조사·평가(산정)자
2024. 8. 5 ~ 12. 10	선정 및 조사, 지역분석, 가격평가(산정)	조사·평가(산정)자
2024. 10. 18	공시가격 시장분석 회의	국토교통부 및 조사·평가(산정)자
2024. 10. 22 ~ 10. 25	법인등(지사) 자체검토	조사·평가(산정)자
2024. 10. 28 ~ 11. 5	선정 심사, 시가수준 기초심사	국토교통부
2024. 11. 14 ~ 11. 15	공시가격(표준주택·표준지간) 균형 협의	조사·평가(산정)자
2024. 11. 21 ~ 11. 27	시가수준 심층심사	외부점검단
2024. 11. 21 ~ 11. 27	지자체 사전검토	국토교통부
2024. 12. 2 ~ 12. 10	조사평가(산정)보고서 사전검수	국토교통부 심사위원단
2024. 12. 11 ~ 12. 12	공시가격 특별점검	국토교통부
2024. 12. 19 ~ 2025. 1. 7	표준부동산 소유자 및 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 의견청취	조사·평가(산정)자
2024. 12. 26	공시가격(안) 시·도 협의회	국토교통부
2025. 1. 2 ~ 1. 8	공시가격 심층점검	외부 점검단
2025. 1. 6 ~ 1. 8	법인등(지사) 자체검토 (용도지역 변경 등 특성확인)	조사·평가(산정)자
2025. 1. 9 ~ 1. 16	표준부동산 선정 재심사 및 조사·평가(산정)보고서 접수	국토교통부
2025. 1. 17 ~ 1. 20	공시가격 특별점검	국토교통부
2025. 1. 20	조사·평가(산정)보고서 접수	국토교통부
2025. 1. 22	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
2025. 1. 24	표준부동산가격 공시	국토교통부
2025. 1. 24 ~ 2. 24	표준부동산가격 이의신청 접수	국토교통부
2025. 3. 4	이의신청 심층심사	외부점검단
2025. 3. 14	표준부동산가격 조정공시	국토교통부

가. 시·도별 표준지 분포 현황

(단위 : 필지, %)

시·도	표준지 수	구성비(%)	시·도	표준지 수	구성비(%)
전국	600,000	100.0	경기	74,356	12.4
서울	31,540	5.3	충북	33,537	5.6
부산	20,425	3.4	충남	49,917	8.3
대구	17,271	2.9	전남	76,713	12.8
인천	13,543	2.3	경북	79,251	13.2
광주	9,938	1.6	경남	71,981	12.0
대전	7,921	1.3	제주	11,820	2.0
울산	9,873	1.6	강원	39,911	6.6
세종	2,842	0.5	전북	49,161	8.2

나. 시·도별 공시지가 수준별 분포 현황

(단위 : 필지, m² 당 가격)

구분	합계	10만원 미만	10만원 이상 ~ 100만원 미만	100만원 이상 ~ 1,000만원 미만	1,000만원 이상 ~ 2,000만원 미만	2,000만원 이상
전국	600,000	350,327	151,560	92,536	4,168	1,409
서울	31,540	244	798	25,435	3,740	1,323
부산	20,425	1,169	6,540	12,477	182	57
대구	17,271	4,198	5,597	7,408	51	17
인천	13,543	3,000	3,394	7,130	19	0
광주	9,938	2,205	5,459	2,272	2	0
대전	7,921	1,398	3,487	3,029	6	1
울산	9,873	2,793	4,140	2,937	3	0
세종	2,842	1,003	1,616	223	0	0
경기	74,356	22,604	31,809	19,786	154	3
충북	33,537	24,987	7,635	913	2	0
충남	49,917	38,111	10,346	1,458	1	1
전남	76,713	65,275	10,439	998	1	0
경북	79,251	60,473	16,669	2,104	1	4
경남	71,981	48,556	19,798	3,625	0	2
제주	11,820	5,672	5,426	721	1	0
강원	39,911	29,038	9,789	1,079	4	1
전북	49,161	39,601	8,618	941	1	0

다. 시·도별 표준지 평균 공시지가 현황

(단위 : 원/m²)

시 · 도 별	평균 공시지가	시 · 도 별	평균 공시지가
전국	249,607	경기	485,216
서울	6,968,541	충북	47,977
부산	722,459	충남	66,940
대구	328,691	전남	26,476
인천	664,830	경북	31,597
광주	307,099	경남	62,930
대전	323,414	제주	103,766
울산	205,455	강원	35,639
세종	170,519	전북	31,754

라. 시·도별 표준지 평균 공시지가 변동률

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
2.93	3.92	1.84	1.47	1.83	1.44	2.01	1.05	1.77
경기	충북	충남	전남	경북	경남	제주	강원	전북
2.78	1.68	1.43	1.32	1.35	1.35	-0.26	1.71	0.94

마. 전국 상위 10개 필지 현황

순위	면적 (㎡)	지목	이용상황	공시지가(원/㎡)		소재지
				'24	'25	
1	169.3	대	상업용	175,400,000	180,500,000	서울특별시 중구 충무로1가
2	392.4	대	업무용	174,000,000	179,400,000	서울특별시 중구 명동2가
3	300.1	대	상업용	165,300,000	165,300,000	서울특별시 중구 충무로2가
4	71	대	상업용	157,700,000	162,500,000	서울특별시 중구 충무로2가
5	63.8	대	상업용	155,800,000	160,500,000	서울특별시 중구 명동2가
6	112.9	대	상업용	152,200,000	157,000,000	서울특별시 중구 명동2가
7	108.4	대	상업용	151,200,000	156,000,000	서울특별시 중구 명동2가
8	81.3	대	상업용	142,700,000	147,100,000	서울특별시 중구 명동2가
9	747.7	대	업무용	119,100,000	127,500,000	서울특별시 강남구 역삼동
10	662.2	대	업무용	119,300,000	125,800,000	서울특별시 서초구 서초동

참고3

2025년 표준단독주택가격 현황

가. 시·도별 표준단독주택 분포 현황

(단위 : 호, %)

시도	표준단독주택 수	구성비(%)	시도	표준단독주택 수	구성비(%)
전국	250,000	100.0	경기	30,567	12.2
서울	23,318	9.3	충북	13,502	5.4
부산	13,079	5.2	충남	19,360	7.7
대구	9,656	3.9	전남	25,484	10.2
인천	5,979	2.4	경북	28,748	11.5
광주	5,071	2.0	경남	25,881	10.4
대전	4,887	2.0	제주	5,399	2.2
울산	4,137	1.7	강원	15,881	6.3
세종	1,072	0.4	전북	17,979	7.2

나. 시·도별 공시가격 수준별 분포 현황

(단위 : 호)

구분	합계	5천이하	5천초과 1억이하	1억초과 3억이하	3억초과 6억이하	6억초과 9억이하	9억초과 12억이하	12억초과 20억이하	20억초과
전국	250,000	83,300	59,038	68,221	27,741	7,107	1,992	1,770	831
서울	23,318	2	85	4,954	10,728	3,861	1,385	1,500	803
부산	13,079	1,534	3,388	7,064	1,000	75	11	6	1
대구	9,656	735	2,056	5,162	1,391	268	38	6	0
인천	5,979	526	1,058	3,360	890	124	16	5	0
광주	5,071	405	2,132	2,054	428	51	1	0	0
대전	4,887	186	1,129	2,415	941	179	34	3	0
울산	4,137	136	723	2,481	656	121	18	2	0
세종	1,072	70	283	536	145	35	3	0	0
경기	30,567	1,238	4,903	15,050	6,943	1,702	466	242	23
충북	13,502	5,515	4,738	2,648	533	68	0	0	0
충남	19,360	9,239	6,133	3,230	591	162	5	0	0
전남	25,484	18,438	4,800	1,995	220	30	1	0	0
경북	28,748	16,038	8,052	3,719	832	107	0	0	0
경남	25,881	11,033	8,197	5,438	1,089	122	2	0	0
제주	5,399	496	1,651	2,774	379	80	10	6	3
강원	15,881	6,156	5,587	3,616	471	49	2	0	0
전북	17,979	11,553	4,123	1,725	504	73	0	0	1

다. 시·도별 표준단독주택 평균가격 현황

(단위 : 만원)

시·도별	평균가격	시·도별	평균가격
전국	16,974	경기	26,908
서울	63,677	충북	8,816
부산	15,165	충남	8,137
대구	19,185	전남	4,415
인천	19,891	경북	6,920
광주	13,891	경남	8,881
대전	21,600	제주	15,666
울산	21,218	강원	8,620
세종	19,317	전북	6,104

라. 시·도별 표준단독주택 평균 공시가격 변동률

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
1.96	2.86	1.41	1.33	1.70	1.51	0.85	1.32	1.43
경기	충북	충남	전남	경북	경남	제주	강원	전북
2.44	1.34	0.79	1.39	1.03	0.69	-0.49	1.35	0.69

마. 전국 상위 10위 표준단독주택 현황

순위	건물 용도	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건물 구조	공시가격(원)		소재지	도로명
					`24	`25		
1	단독	1,759	2,862	철근	28,570,000,000	29,720,000,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로 55라길
2	단독	1,034	2,617	철근	18,650,000,000	19,210,000,000	서울특별시 강남구 삼성동	삼성로 120길
3	단독	1,266	610	벽돌	17,170,000,000	17,900,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	회나무로 44길
4	단독	1,006	1,185	철근	16,750,000,000	17,410,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로 27다길
5	단독	1,223	461	연와	16,460,000,000	17,150,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로 27길
6	단독	868	1,497	철근	15,360,000,000	15,830,000,000	서울특별시 강남구 삼성동	삼성로 122길
7	단독	1,118	489	연와	15,020,000,000	15,660,000,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로 55라길
8	단독	968	1,068	철근	13,900,000,000	14,440,000,000	서울특별시 용산구 한남동	이태원로 55길
9	다가 구	1,293	556	철근	13,210,000,000	13,540,000,000	서울특별시 서초구 방배동	동광로 27길
10	단독	883	879	철근	12,960,000,000	13,480,000,000	서울특별시 용산구 이태원동	이태원로 27라길