

|                                                                                         |        |               |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|---------------------------------------|
|  국토교통부 |        | <b>보도참고자료</b> |                                       |
|                                                                                         |        | 배포일시          | 2019. 3. 18(월) / 총2매(본문2)             |
| 담당<br>부서                                                                                | 부동산평가과 | 담당자           | ·과장 한정희, 사무관 김세묵<br>·☎ (044) 201-3425 |
| 보도일시                                                                                    |        | 즉시 보도 가능합니다.  |                                       |

## 정부는 부동산 공시가격이 엄정하고 균형있게 정해질 수 있도록 지속적으로 노력해 나가겠습니다.

- 공동주택 공시가격의 기초가 되는 시세는 해당 물건의 실거래가 뿐만 아니라, 감정평가 선례, 주택매매동향, 민간 시세 정보, 매물 정보 등 다양한 가격자료를 종합적으로 분석하여 조사한 것으로,
  - 특정 시기의 일부 실거래가나 매도호가를 토대로 제공되는 시세 정보만을 가지고 비교하는 것과는 차이가 있을 수 있으며,
    - 또한, 같은 단지 내에서도 평형이나 개별 호별로 시세상승률이 다를 수 있으므로, 시세정보만을 기준으로 한 단지별 시가총액 변동률과 특정 호의 공시가격 변동률은 차이가 날 수 있습니다.
    - 아울러, 동일한 평형이라도 층, 조망, 향 등에 따라서 시세가 다른 것이 일반적이므로, 공시가격도 다를 수 있습니다.

### ◇ 실거래가가 없는데 공시가격이 상승

- ☞ 해당 호의 실거래가가 없더라도 인근 유사 실거래가, 감정평가선례, 부동산 시세정보, 주택매매가격동향 등을 종합적으로 분석하여 시세를 산정하므로 이를 토대로 공시가격이 상승할 수 있음

### ◇ 실거래가나 시세정보 기준 시세상승률이 비슷한데 공시가격 변동률이 다름

- ☞ 특정 시기에 발생한 일부 실거래가(최고가 등)만으로 시세가 산정되지 않으며, 1년간의 시세변동(9.13대책 이후 하락분 등)을 종합적으로 분석하여 산정함
- 또한, 일부 업체의 시세정보는 매도호가를 토대로 제공되고 있어 정확한 시세 및 시세변동률을 반영한다고 보기는 어려운 한계

### ◇ 동일 단지, 동일 평형인데 공시가격이 다름

- ☞ 동일 단지 내 동일 평형 이더라도 층, 조망, 향, 소음 여부 등 개별요인에 따라 부동산의 가치가 다르므로 공시가격도 다를 수 있음

□ 한편, 공시가격에 반영한 시세변동률과 주택동향 통계는 목적, 생산방식, 표본 수 등의 차이로 인해 결과가 다를 수 있습니다.

○ 주택동향은 시장의 전반적인 가격흐름을 파악하기 위해 개별주택 가격의 변동률 평균으로 집계하는 반면,

- 공시가격 변동률은 제도 도입 당시부터 부동산 공시가격 총액의 변동을 파악하기 위해 일관되게 공시가격 총액 기준으로 변동률을 집계\*하고 있습니다.

\* 한국 종합주가지수(KOSPI), 미국의 S&P 지수 등도 동일한 방식

○ 또한, 주택동향은 약 2.3만호의 표본만을 가지고 집계하는 반면, 공시가격 변동률은 공동주택 전수(1,339만호)로 집계하고 있습니다.

□ 현재 공개된 공동주택 공시가격(안)은 확정된 것이 아니며 소유자 의견청취(3.15~4.4)를 거쳐 4월 30일 공시할 예정입니다.

□ 정부는 앞으로도 공시가격의 불형평성을 지속적으로 개선하여 공평 과세의 기반을 마련하겠습니다.

<관련 보도내용(매일경제, 세계일보, 동아일보, 연합뉴스 등 3.18(월).)>

◆ 주먹구구 정부 공시가격

◆ 공동주택 공시가격 현실화율 들쭉날쭉

◆ 작년에 거래 없었는데 공시가격 23% 올라

◆ 들쭉날쭉' 공시가 시세반영률...지역별로 최대 20%p 가까이 편차



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 부동산평가과 김세묵사무관(☎ 044-201-3425)에게 연락주시기 바랍니다.