국토교통부	보도설명자료	
	배포일시	2019. 12. 3(화) / 총 2매
담당부서 부동산평가과	담 당 자	·과장 신광호, 사무관 김세묵 ·☎ (044) 201-3425
보 도 일 시	즉시 보도 가능합니다.	

경실련의 땅값 추정 발표는 자체 기준에 따른 것으로, 객관적인 토지가격으로 보기 어렵습니다.

< 관련 보도내용 (경실련, 12.3(화)) >

◈ 민간보유 땅값은 '79년 325조원에서 '18년말 9,489조원으로 40년 동안 9,164조원 상승

◈ 물가상승률을 반영할 때 정상지가는 '18년말 기준으로 1,979조원으로 추정

□ 경실련에서 12월 3일 발표한 땅값 관련 추정은 **자체적인 분석에 근거**한 것으로 국토교통부의 입장과 다릅니다.

① 경실련의 공시지가 시세반영률 추정치는 국토교통부가 분석한 현실화율에 비해 크게 낮습니다.

○ 경실련은 공시지가의 **현실화율 (시세반영률)을 43%**로 자체적으로 산출한 기준을 적용하여 토지의 시세총액을 추정*하였으나, 현실화율 43%는 합리적으로 추정한 것으로 보기 어렵습니다.

* (공시지가 총액 – 한국은행의 정부 보유토지 총액 × 0.7) ÷ 민간 보유토지 현실화율 + 한국은행의 정부 보유토지 총액 = (5,519조원 – 2,055조원 × 0.7) ÷ 0.43 + 2,055조원 = 1경 1,545조원

** 경실련은 공시지가에 있어 정부 보유토지는 한국은행 기준의 70%로 간주

○ 국토교통부가 발표한 **2019년 표준지공시지가 현실화율은 64.8%**이며, 이는 표준지공시지가 총액을 감정평가사가 정밀 분석한 표준지 50만 필지의 시세 총액으로 나누어 집계한 수치*입니다.

* 2019년 표준지공시지가 총액 ÷ 2019년 표준지 시세 총액 = 64.8%

○ 경실련의 토지시세총액 산정방식에 국토교통부 현실화율(64.8%)을 적용할 경우 2018년 토지시세총액은 8,352조원으로 크게 줄어듭니다.

* (5,519조원 – 2,055조원 × 0.7) ÷ 0.648 + 2,055조원 = 8,352조원

② 경실련이 추정한 1979~2018년 기간동안 토지가격 상승률은 2,800%로 국토교통부가 발표하는 지가변동률에 비해 매우 높습니다.

○ 경실련은 보도자료에서 1979년 토지가격 총액을 325조원으로 추정한 근거를 밝히지 않아 경실련 분석방식 검토에 한계가 있으나,

- 국토교통부가 발표하는 지가변동률에 따르면 1979~2018년 기간동안 토지가격 상승률은 610%입니다.

○ 참고로, 지가변동률을 기준으로 할 때 토지가격은 '03~'07년 동안 23.8%, '08~'12년 동안 3.9%, '13~'17년 동안 12.7%, '18년 한해동안 4.5% 상승하였습니다.

③ 정상지가상승률은 물가상승률 이외에 다양한 요인을 고려할 필요가 있습니다.

○ 지가는 경제상황과 자산가치 등을 종합적으로 반영하는 것으로, 물가상승률 수준의 가격상승을 정상적인 지가상승률로 보는 것은 합리적이지 않습니다.

○ 경실련이 분석한 1979~2018년 기간동안 물가는 이 기간 동안의 **물가는 약 5.1배 상승**하였으나, 같은 기간동안 **우리경제의 GDP는 54.3배 증가**하였습니다.

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