

		<h1>보 도 자 료</h1>		
		배포일시	2022. 3. 23 / (수) / 총 19매 (본문 9, 붙임 10)	
담당 부서	국토교통부 부동산평가과	답 당 자	• 과장 이 랑, 사무관 권호정, 배기훈 • ☎ (044) 201-3423, 3426	
	기획재정부 재산세제과		• 과장 이재면, 사무관 권영민 • ☎ (044) 215-4310, 4311	
	행정안전부 부동산세제과		• 과장 서정훈, 사무관 위형원 • ☎ (044) 205-3831, 3839	
	보건복지부 보험정책과		• 과장 현수엽, 사무관 이용채 • ☎ (044) 202-2710, 2702	
보 도 일 시		2022년 3월 23일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 23.(수) 11:00 이후 보도 가능		

24일부터 `22년 공동주택 공시가격(안) 열람

`22년 공동주택가격(안) 변동률 17.22%, 전년(19.05%) 대비 1.83%p 하락
1세대 1주택자 재산세·건강보험료·종부세 등 부담완화 방안 마련

【 1. 2022년 공동주택 공시가격(안) 주요내용 】

- ◆ `22년 공시대상 공동주택 수는 1,454만호로, `21년 대비 2.4% 증가
- ◆ `22년 전국 공동주택가격(안) 변동률은 전년 대비 1.83%p 하락

【 2. 1세대 1주택자 부담 완화방안 】

- ◆ 1세대 1주택 실수요자 재산세·종부세 과표 산정 시 `21년 공시가격 활용
 - 과표동결 효과로 공시가격 변동에도 보유세 부담은 전년과 유사한 수준
- ◆ 고령자 등에 대해서는 종부세 납부유예 제도도 신규 도입
- ◆ 건강보험료는 과표 동결과 재산공제 확대(최대 1,350만원 → 일괄 5,000만원), 주택금융부채공제 병행으로 부담완화
 - 과표동결에 따라 공시가격 상승으로 인한 피부양 탈락자도 크게 감소

- 국토교통부(장관 노형욱)는 3.24(목)부터 '22년 1.1일 기준 공동주택 공시가격(안)을 공개하고, 4.12(화)까지 소유자와 지자체 등의 의견을 듣는 절차를 진행한다.
- '22년 공시대상 공동주택 수는 '21년(1,420.5만호)보다 2.4% 증가한 1,454만호로, 공동주택 공시가격(안)은 한국부동산원에 의뢰하여 조사·산정되었다.

< 지역별 공동주택 분포 현황 (단위 : 만호) >

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
1,454	265.8	106.6	66.4	94.2	45.4	41.6	32.2	13.0
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
403.1	39.2	42.6	55.1	45.4	39.8	62.4	86.4	14.6

- 작년에 이어 올해도, '22년 공시가격 변동으로 인한 1세대 1주택 실수요자의 재산세·종부세·건강보험료 등 부담을 완화하기 위한 방안을 마련한다.
- 전체 1세대 1주택자를 대상으로 '22년 보유세 과표 산정 시 '21년 공시가격으로 동결하여 보유세 부담을 전년과 유사한 수준으로 유지한다.
 - 상대적으로 납세여력이 부족한 고령자에 대해서는 종부세 납부 유예 제도도 신규 도입하여 부담을 더욱 경감한다.
- 건강보험료는 과표 동결과 함께 2단계 부과체계 개편에 따른 재산 공제액 확대(500~1,350만원 → 5,000만원) 및 주택금융부채 공제를 병행하여 부담을 완화할 예정이며,
 - 2단계 부과체계 개편 등으로 인한 피부양자 탈락자에 대해서는 한시적으로 신규 보험료를 감면하는 방안도 검토 중에 있다.

1. 공동주택 공시가격(안)

- (공시변동률) '22년 공동주택 공시가격(안)의 변동률은 전년 대비 1.83%p 하락한 17.22%로 조사되었다.

< 연도별 공동주택 공시가격 변동률 (단위 : %) >

연도	'06	'07	'08	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22
변동률	16.2	22.7	2.4	-4.6	4.9	0.3	4.3	-4.1	0.4	3.1	5.97	4.44	5.02	5.23	5.98	19.05	17.22

- 공시가격 변동률의 전년 대비 하락폭은 세종이 가장 크며(△74.81%p)
 - 울산(△7.78%p), 서울(△5.67%p), 대구(△2.96%p), 부산(△1.24%p), 경기(△0.74%p) 등 주요 지역의 변동률도 전년 대비 하락하였다.

< 시·도별 공동주택 공시가격 변동률 (단위 : %) >

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
22년(안)	17.22	14.22	18.31	10.17	29.33	12.38	16.35	10.87	-4.57
21년	19.05	19.89	19.55	13.13	13.60	4.76	20.57	18.65	70.24
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
22년(안)	23.20	17.20	19.50	15.34	10.58	5.29	12.22	13.14	14.57
21년	23.94	5.18	14.20	9.23	7.41	4.48	6.28	10.14	1.73

- (현실화율) 현실화율은 '21년 70.2% 대비 1.3%p 제고된 71.5%로, 현실화 계획에서 제시한 목표와 같이 소폭 변동되었다.
- (중위값) '22년 공동주택 공시가격 중위값은 전국 1.92억원이며, 지역별로는 서울 4.43억원, 경기 2.81억원, 부산 1.66억원 등으로 나타났다.

< 지역별 공동주택 중위가격 (단위 : 백만원) >

전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
192	443	166	191	187	144	202	151	405
경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
281	99.1	101	103	87.3	87.9	85.2	116	143

2. 부담 완화방안

- 금번 부담완화 방안은 공시가격 변동으로 인해 1세대 1주택 실수요자 등의 부담이 늘어나서는 안 된다는 점과 코로나 등으로 어려운 경제여건을 감안하여 마련한 것으로,
 - 공시가격과 관련된 67개 제도 전체*를 대상으로, 공시가격 변동으로 인한 영향과 제도별 보완 필요성을 각 제도의 취지, 영향 정도 등을 고려하여 부처별로 면밀히 살피고,
 - * 재산세, 종부세, 건보료, 복지제도, 사용료·부담금 산정, 행정 참고자료 등
 - 국민생활에 직접적 영향을 미치면서, '22년 공시가격이 금년 중 활용되는 시급성이 높은 제도*부터 우선 검토하여 마련하였다.
 - * ¹⁾재산세, ²⁾종부세, ³⁾지역가입자 건강보험료, ⁴⁾피부양 자격 탈락

[1. 보유세]

- 1세대 1주택자('22.6.1일 기준)를 대상으로, '22년 재산세·종부세 과표 산정 시 '21년 공시가격을 적용*한다.
 - * '22년 공시가격이 '21년 대비 같거나 낮은 경우 '22년 가격 적용
- (재산세) '22년 공시가격 변동에도 불구하고 세 부담이 전년 수준으로 동결된다.
 - 특히, '21년부터 시행된 재산세 특례세율*의 효과로, 전체 주택의 93.1%에 해당하는 '21년 공시 6억 이하 주택 중 1세대 1주택자의 경우 '22년 재산세가 '20년보다도 낮은 수준으로 예상된다.
 - * 공시가격 9억 이하 1세대 1주택자에 대해 가격구간별 세율 0.05%p 감면
- (종부세) 세 부담이 전년과 유사한 수준으로 유지된다.
 - 공시가격 상승에 따른 '22년 신규 과세대상(6.9만명 추정) 진입을 차단하여 1세대 1주택자 과세 인원은 '21년 수준(14.5만명 추정)을 유지할 것으로 예상된다.
 - 1세대 1주택자가 부담하는 종부세 총 세액도 1,745억원(추정)이 경감됨에 따라 '21년과 유사한 수준이다.

< '22년 1세대 1주택자 종부세 과세 예상 인원 및 세액 >

구 분	'21년	'22년		(A - B)
		'22년 공시가 적용 (A)	'21년 공시가 적용 (B)	
인 원(만명)	14.5*	21.4	14.5	△6.9
세 액(억원)	2,295	4,162	2,417	△1,745

* 부부 공동명의 1주택자 특례 적용자 포함

※ '21년과 동일한 주택 보유 상황을 전제로 한 전망치로 실제 '22년 과세 인원 및 세액과 다를 수 있음

- 다주택자도 '22.6.1일 전 주택을 매각하여 1세대 1주택자에 해당 되는 경우에는 '21년 공시가격을 기준으로 과세된다.

< 종부세 관련 과표 동결 효과 >

구 분	'21년			'22년		
	주택 수	공시가격	종부세	주택 수	공시가격	종부세
①	1세대 1주택	11억원	비과세	1세대 1주택	13억원	비과세
②	다주택	A: 10억원 / B: 15억원	과세	1세대 1주택	A: 12억원 / B: 매각	비과세

< 가격구간별 보유세 변동 모의분석* (단위 : 만원) >

'21년				'22년 (현행 : 부담완화방안 미적용)				'22년 (변경 : 부담완화방안 적용)			
공시가격 (가격 이하 주택비중**)	재산세	종부세	보유세	공시가격	재산세	종부세	보유세 (21 대비)	공시가격	재산세	종부세	보유세 (21 대비)
1억 (40.0%)	12.0	0.0	12.0	1.07억	12.6	0.0	12.6 (5.0%)	1.07억	12.0	0.0	12.0 (0.0%)
3억 (77.0%)	38.1	0.0	38.1	3.65억	41.9	0.0	41.9 (10.0%)	3.65억	38.1	0.0	38.1 (0.0%)
5억 (89.8%)	72.8	0.0	72.8	6억	80.1	0.0	80.1 (10.0%)	6억	72.8	0.0	72.8 (0.0%)
9억 (96.9%)	205.0	0.0	205.0	10.53억	256.7	0.0	256.7 (25.2%)	10.53억	205.0	0.0	205.0 (0.0%)
11억 (98.1%)	325.5	0.0	325.5	12.58억	392.4	34.1	426.5 (31.0%)	12.58억	325.5	0.0	325.5 (0.0%)
15억 (99.1%)	482.4	91.7	574.1	17.18억	563.5	176.0	739.5 (28.8%)	17.18억	482.4	98.4	580.8 (1.2%)
20억 (99.7%)	668.4	312.5	980.9	23.08억	783.0	517.7	1,300.7 (32.6%)	23.08억	668.4	338.4	1,006.8 (2.6%)
30억 (99.9%)	1,040.4	1,004.9	2,045.3	34.48억	1,207.1	1,448.0	2,655.0 (29.8%)	34.48억	1,040.4	1,082.4	2,122.8 (3.8%)

* 종부세 1세대 1주택자 공제를 50%(65세, 5년 보유) 가정

** 가격 이하 주택 비중은 전체 주택 중 해당 공시가격 이하 주택 재고비중을 의미

※ 모의분석은 예시로서, 실제 납부액과 다를 수 있음

□ 아울러, 상대적으로 납세 여력이 부족한 고령자의 종부세 부담을 완화하기 위해 납부유예 제도도 새롭게 도입한다.

- 연령·소득·세액 등의 **요건***을 충족하는 경우, 납세 담보 제공 시 양도·증여·상속 등 시점까지 **종부세 납부를 유예**하여, 현금 흐름이 부족한 1세대 1주택 고령자의 **유동성 문제를 완화**한다.

* ①**총급여 7천만원**(종합소득금액 6천만원) 이하 + ②**세액 100만원 초과** + ③**60세 이상** + ④**1세대 1주택자**

- 한편, **금번 부담완화 방안과는 별도로**, 담세력이 부족한 1주택자, 고령자 등을 위한 **안전장치도 이미 운영**하고 있다.

- 재산세의 경우, 공시가격 9억원 이하 1주택자에 대해서는 **과표 구간별로 0.05%p**를 인하한 **특례세율**이 적용되며,

- 1주택자 여부와 상관없이 저가주택(공시 3억 이하)의 경우 **세부담 상한 효과**로 '21년 재산세 대비 '22년 재산세 증가분이 **최대 5%**로 제한된다.

- 종부세의 경우, 1세대 1주택 고령자와 장기보유자에 대해 **공제 혜택***도 두고 있으며,

* 고령자 공제 : 60~65세 20%, 65~70세 30%, 70세 이상 40%

장기보유자 공제 : 5~10년 20%, 10~15년 40%, 15년 이상 50%

- 작년부터 고령자 공제를 구간별 **10%p씩 상향**하고, 고령자와 장기 보유 공제 **합산 한도를 최대 80%까지 10%p 확대** 적용하고 있다.

[2. 건강보험료]

- 공시가격 변동으로 인한 **건강보험료 부담완화**를 위해, 지역가입자 건강보험료 산정 시 **활용되는 과표를 동결**하고, 재산공제도 전년 보다 **큰 폭으로 확대**한다.

- 보유세 부담 완화방안에 따라 '22년 재산세 과표가 '21년 공시가격을 기준으로 산정되면, 지역가입자의 **건강보험료 산정 과표도 동결**된다.

○ 아울러, 재산공제액도 건강보험료 2단계 부과체계 개편에 따라 재산 규모 관계없이 5천만원 일괄 공제로 크게 확대*하고,

* (현행) 재산규모에 따라 500~1,350만원 공제 → (변경) 일괄 5,000만원 공제

- 무주택·1세대 1주택자*의 경우 실거주 목적의 주택금융부채 일부도 추가로 공제하여 부담을 더욱 경감할 계획이다.

* 실거주 목적 부채 : 무주택자 전·월세, 1주택자 전세대출 또는 주택담보대출 등

** 주택소유자 공제기준 및 공제금액(입법예고 중) : 공시가격 5억원 이하 주택을 소유한 1세대 1주택자 대상으로 대출금액 × 공정시장가액비율(60%)을 공제

○ 이에 따라 전체 지역가입자 중 1세대 1주택자는 재산세 과표 동결 및 재산공제액 확대 효과로 '22년 공시가격 변동에도 불구하고 전년 대비 재산보험료가 감소 또는 동결된다.

* 지역가입자 평균 월보험료 : 11.3만원('21) → 9.2만원(2단계, '22.9)

□ 보유세 부담 완화방안에 따라 재산세 과표동결 시 공시가격 변동으로 인한 피부양자 탈락자*는 크게 감소할 것으로 예상되며,

* (피부양자 제외요건) 재산세 과표금액 기준 3.6억(공시 6억) 초과 9억(공시가격 15억) 이하이면서 연 소득 1천만원 초과 시 또는 과표 9억 초과 시 자격 제외

○ 2단계 부과체계 개편 등으로 인한 피부양자격 탈락자에 대해서는 신규 보험료를 감면하는 방안도 검토 중이다.

3. 기타 복지제도 등 검토

□ 작년('21년) 공시가격 변동이 금년('22년) 복지수급 등에 영향을 미치는 다양한 복지제도들의 경우, 전년 공시가격 변동에 따른 영향을 반영하여 금년 수급기준을 제도별로 정비하였다.

* 대다수 복지제도는 수급자 선정 시 '22년 공시가격이 아닌 '21년 공시가격을 활용 → '22년 수급자 기준은 '21년 공시가격 변동률을 고려하여 기준 정비

○ 먼저, 기초생활보장제도는 '22년 기준 중위소득이 상향*되어 '21년 공시가격 상승으로 인한 영향이 크지 않을 것으로 예상된다.

* 4인 가구 기준 '21년 487.6만원 → '22년 512.1만원 (5.02% 인상)

- 장애인이나 노인 등 근로능력이 없는 가구가 재산가액 상승만으로 수급자에서 탈락하는 경우에는 3년간 연장 지원 가능하다.

○ 기초연금은 '22년 대상자 선정기준액(소득+재산)*을 상향 조정하여 '21년 공시가격 상승에 따른 영향을 최소화하였다.

* (단독) '21년 169만원→ '22년 180만원, (부부) '21년 270.4만원→ '22년 288만원

○ 생계곤란 병역감면 재산액 기준도 공시가격 변동을 반영하여 전년(7,850만원) 대비 9.95%('21년 전국 공시지가 변동률) 상향(8,630만원) 하였다*.

* 아울러, 병역감면 기준을 충족하지 않더라도 사실상 생계가 곤란하다고 판단되는 사람은 생계곤란 심의위원회에서 사안별로 심의하여 병역감면 처분

□ '22년 공시가격 변동으로 인한 영향 역시 추후 면밀히 분석·검토하여 '23년 복지수급 기준 등 마련 시 제도별로 반영할 예정이며,

○ 이외에도 완충장치가 旣 마련되어 있거나 공시가격 변동으로 인한 영향이 간접적인 경우 또는 상대적 가격 수준이 중요한 제도 등에 대해서도 각 부처별 추가 검토를 거쳐 필요 시 보완방안을 마련할 예정이다.

4. 향후 계획

□ '22년 공동주택 공시가격(안)에 대해서는 4.12(화)까지 소유자 등 의견을 제출받아 검토·반영하고, 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거친 후 4.29(금)에 결정·공시할 예정이다.

○ 공시가격(안)은 「부동산공시가격알리미」 누리집(www.realtyprice.kr)에서 3.24(목) 0시부터, 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 3.24(목)부터 4.12(화)까지 열람할 수 있다.

- 의견이 있는 경우 4.12(화)까지 의견서를 「부동산공시가격알리미」 누리집에서 온라인으로 제출하거나, 시·군·구청(민원실) 또는 한국부동산원(각 지사)에 우편·팩스 또는 방문하여 제출할 수 있다.

* 공동주택가격 의견서 양식은 「부동산공시가격알리미」에서 내려 받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용

** 부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828 (국번 없음)

○ 4.29(금) 공동주택 공시가격을 결정·공시할 때에는 공시가격 산정 근거가 된 공동주택 특성 및 가격 참고자료가 포함된 산정 기초 자료도 함께 공개할 예정이다.

○ 결정·공시 이후에는 4.29(금)부터 5.30(월)까지 한 달 간 이의신청 접수를 받고, 신청된 건에 대한 재조사 및 검토과정을 거쳐 6월말 조정·공시할 예정이다.

□ 금번에 발표한 부담 완화방안은 지난 12.23일 표준부동산 가격 열람 시 제시한 원칙을 고려하여 마련한 것으로

○ 추후 인수위, 국회 등과 지속 소통하면서 협의해 나갈 계획이다.

※ [붙임1] 주요 내용 추가 설명자료

[붙임2] '22년 공동주택 공시 관련 참고자료



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 권호정, 배기훈 사무관(공시가격, ☎ 044-201-3423, 3426), 기획재정부 김 정 사무관(종합부동산세, ☎ 044-215-4310), 행정안전부 위형원 사무관(재산세, ☎ 044-205-3839) 및 보건복지부 이웅재 사무관(건강보험료, ☎ 044-202-2702)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

1. 과표동결은 코로나19 등으로 인한 **어려운 경제여건을 감안하여 1세대 1주택 실소유자의 보유 부담을 덜어드리기 위한 특단의 조치**입니다.

- 금번 방안은 지난 표준부동산 열람(21.12.23) 시 발표한 바와 같이,
 - '22년 공시가격 변동으로 인해 ①1세대 1주택 실수요자 등의 부담이 급증해서는 안된다는 점과 ②코로나19 등으로 어려운 경제여건을 감안하여 마련한 특단의 조치
 - 관계부처별로 재산세·종부세·건보료 제도의 취지, 금번 부담완화 방안의 목적, 대안의 효과 등을 면밀히 검토하여 선정

2. **1세대 1주택자 실수요자는 '22년 공시가격 상승에도 불구하고 보유세·건강보험료 등 부담이 전년과 유사한 수준으로 유지됩니다.**

- 부동산 공시가격은 조세·복지제도 등 67개 행정목적에 활용되는 통계 인프라로서, 적정가격*을 반영하여 정확하고 객관적으로 산정
 - * 통상적 시장에서 정상적 거래가 이루어질 경우 성립될 가능성이 가장 높은 가격
- 작년에도 공시가격 상승으로 1세대 1주택 실수요자 등 부담이 급증하지 않도록 제도별 부담완화 방안*을 旣 마련·적용
 - * (재산세) 공시 9억 이하 1세대 1주택 특례세율 신설(과표구간별 0.05%p 감면)
 - (종부세) 공제금액 상향(9억→11억), 고령·장기보유 합산한도 상향(70%→ 80%)
 - (건보료) 재산공제금액 확대(500만원), 피부양자격 제외 시 신규보험료 감면(50%)
- 올해도, 보유세 과표동결, 건강보험료 재산공제확대 등 조치를 통해 '22년 공시가격 변동으로 인한 1세대 1주택 실수요자의 부담 완화
 - (재산세) 과표동결 시 '22년 공시가격 상승 영향이 완전히 상쇄되어, 1세대 1주택자 재산세는 전년 수준으로 동결

- 특히 특례세율의 효과로 전체 주택의 93.1%에 해당하는 '21년 공시 6억 이하 주택 중 1세대 1주택의 경우 '22년 재산세가 '20년 보다 낮음

○ (종부세) 과표동결로 1세대 1주택자 종부세는 전년과 유사한 수준

- 1세대 1주택자의 '22년 신규 과세대상 진입을 차단하여 '22년 1세대 1주택자 과세인원은 '21년 수준 유지

* '22년 공시가격 적용시 신규 과세대상 진입 예상 인원: 6.9만명(추정)

- 또한 1세대 1주택자가 부담하는 총 세액도 '21년과 유사한 수준*

* 1세대 1주택자 고지 세액: ('21) 2,295억원 → ('22) 2,417억원(+122억원, +5.3%)

< 가격구간별 보유세 변동 모의분석* (단위 : 만원) >

공시가격 (가격 이하 주택비중**)	'21년			'22년 (현행 : 부담완화방안 미적용)				'22년 (변경 : 부담완화방안 적용)			
	재산세	종부세	보유세	공시가격	재산세	종부세	보유세 (21 대비)	공시가격	재산세	종부세	보유세 (21 대비)
1억 (40.0%)	12.0	0.0	12.0	1.07억	12.6	0.0	12.6 (5.0%)	1.07억	12.0	0.0	12.0 (0.0%)
3억 (77.0%)	38.1	0.0	38.1	3.65억	41.9	0.0	41.9 (10.0%)	3.65억	38.1	0.0	38.1 (0.0%)
5억 (89.8%)	72.8	0.0	72.8	6억	80.1	0.0	80.1 (10.0%)	6억	72.8	0.0	72.8 (0.0%)
9억 (96.9%)	205.0	0.0	205.0	10.53억	256.7	0.0	256.7 (25.2%)	10.53억	205.0	0.0	205.0 (0.0%)
11억 (98.1%)	325.5	0.0	325.5	12.58억	392.4	34.1	426.5 (31.0%)	12.58억	325.5	0.0	325.5 (0.0%)
15억 (99.1%)	482.4	91.7	574.1	17.18억	563.5	176.0	739.5 (28.8%)	17.18억	482.4	98.4	580.8 (1.2%)
20억 (99.7%)	668.4	312.5	980.9	23.08억	783.0	517.7	1,300.7 (32.6%)	23.08억	668.4	338.4	1,006.8 (2.6%)
30억 (99.9%)	1,040.4	1,004.9	2,045.3	34.48억	1,207.1	1,448.0	2,655.0 (29.8%)	34.48억	1,040.4	1,082.4	2,122.8 (3.8%)

* 종부세 1세대 1주택자 공제율 50%(65세, 5년 보유) 가정

** 가격 이하 주택 비중은 전체 주택 중 해당 공시가격 이하 주택 재고비중을 의미

※ 모의분석은 예시로서, 실제 납부액과 다를 수 있음

○ (건보료) 과표동결 및 재산공제금액 확대(5,000만원)로 지역가입자 중 1세대 1주택자의 건보료는 감소 또는 동결

* 지역가입자 평균 월보험료 : 11.3만원('21) → 9.2만원(2단계, '22.9)

- 1세대 무주택자 및 1세대 1주택자의 경우 실제 거주목적의 주택 관련 부채는 일정 비율을 재산가액 산정 시 공제할 예정

- 2단계 부과체계 개편 등에 따른 피부양자 탈락자에 대해서는 신규 보험료 감면 방안도 검토 중

【 2단계 부과체계(재산공제확대) + 재산세 과표 동결 시 보험료 변동 전망 】

`21년 공시가격	`22년 공시가격	`21년 월별 건보료	`22년 월별 건보료	월별 증감액	보험료 증감률	
					전체	공시가격*
1억	1.17억	59,200원	13,500원	-45,700원	-77.2%	-79.1%
6억	7.03억	147,200원	139,800원	-7,400원	-5.0%	-6.9%
9억	10.54억	163,600원	166,700원	3,100원	1.9%	0.0%
11억	12.89억	177,500원	180,800원	3,300원	1.9%	0.0%
15억	17.57억	201,700원	205,500원	3,800원	1.9%	0.0%

* 보험료를 인상(201.5원 → 205.3원)에 따른 보험료 영향을 제거한 보험료 변동률

3. 과표동결의 기준시점은 금번 부담완화 방안의 취지와 효과, 세수에 미치는 영향, 그간 부담 완화 조치 등을 종합 고려하여 결정하였습니다.

- 과표동결의 기준시점은 관계부처별로 각 제도의 취지, 대안 목적·효과, 세수 영향 및 그간 실수요자 보호조치 등을 종합 고려하여 결정
 - 특히 재산세의 경우, '21년 수준으로 과표를 동결하더라도, 특례세율의 효과로 전체 주택의 93.1%에 해당하는 '21년 공시 6억 이하 주택 중 1세대 1주택의 경우 '22년 재산세가 '20년 보다 낮은 수준
 - '20년 수준으로 과표를 동결하는 경우 '21년부터 적용된 1주택 특례세율 영향으로 '21년 재산세가 '20년 대비 감소한 공시 6억 이하 주택은 오히려 세 부담이 증가할 수 있음
 - 아울러, '20년 수준으로 동결하는 경우, '21년 수준으로 과표를 동결하는 것보다 약 5,000억원 가량의 지방세수 추가 감소가 예상된다는 점도 고려할 필요

4. 부담 완화방안은 추후 인수위, 국회 등과 지속 소통해 나갈 계획입니다.

- 금번에 발표한 부담 완화방안은 지난 12.23일 표준부동산 가격 열람 시 제시한 원칙*을 고려하여 마련한 것으로,
 - * `22년 공시가격 변동으로 인해 1세대 1주택 실수요자의 보유세·건보료 등 부담이 급증하지 않도록 보완방안 마련
- 앞으로 인수위, 국회 등과 지속 소통하면서 협의해 나갈 계획

5. 공시가격(안)은 20일 간 소유자 등의 의견수렴을 토대로 면밀한 검증을 거쳐 4월 말 결정·공시될 예정입니다.

- 금번 발표된 공시가격(안)에 대해서는 20일 간(3.24~4.12) 소유자 등의 의견을 수렴*할 예정이며,

* (가격안 열람) 금번 공시가격(안)은 '부동산공시가격알리미' 누리집 또는 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 열람 가능

** (의견제출) 의견이 있는 경우 의견서를 '부동산공시가격알리미' 누리집에서 제출하거나 시·군·구청 민원실 또는 한국부동산원 각 지사에 우편·팩스·방문 제출

- 제출된 의견에 대해 부동산원 내부검토와 외부점검단 심사 등 면밀한 검증을 거쳐 4월 말 결정·공시할 계획

- 결정·공시 이후에도 한 달 간의 이의신청 기간을 추가적으로 운영하고 있으며, 신청된 건에 대해서도 엄격한 재조사와 검토를 거쳐 6월 말 조정·공시에 반영할 예정

6. 정부는 공시가격의 신뢰성을 제고하기 위해 지속 노력하고 있습니다.

- 공시가격은 「부동산공시법」에 따라 전문기관인 한국부동산원과 감정평가사에게 의뢰하여, 엄격한 시세조사를 토대로 외부전문가 등의 면밀한 검증을 거쳐 객관적으로 산정

- 그간 '부동산 공시가격 신뢰성 제고방안'(19.12)을 마련하고, 공시가격의 정확성·투명성 강화를 위해 꾸준히 노력

- 감정평가사 등으로 구성된 외부전문가 심사를 도입하여 검증을 강화했으며, 산정 기초자료*도 공개하여 투명성 제고(21~)

* 교육·편익시설 등 입지, 향·건물구조 등 특성, 거래사례 등 가격 참고자료 등

- '22년 공시 과정에서도, 공시가격 조사의 정확성 제고 노력 지속
 - 부동산 특성조사 정확성 제고를 위해 현장조사를 강화*하고, 외부점검단(21~)의 인력·심사기간도 확대하여 검증에도 만전**
 - * 공시가격 산정을 위한 물건 현장 조사 시 사진촬영 의무화
 - ** (인력풀) 50~70명 → 100~120명 이상, (단계별 점검기간) 3일 → 5일
 - 공시대상 선정 및 가격(안) 등에 대한 지자체 협의절차도 강화*
 - * 공시가격 조사 시 지자체 협의절차 구체화, 시·도 협의회 공식 운영 등
- 앞으로도 공시가격의 정확성과 투명성을 지속 강화해 나갈 계획

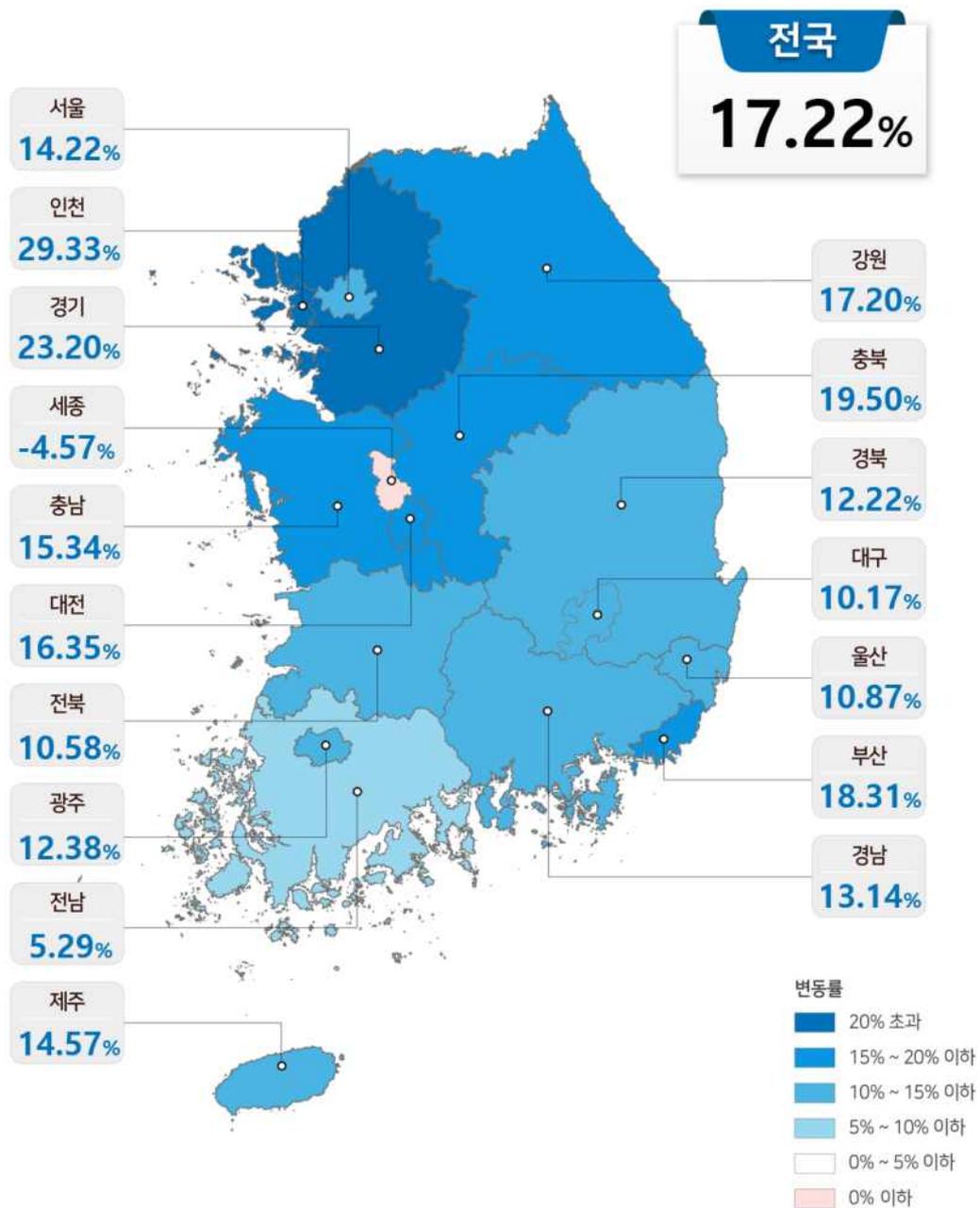
1. 2022년도 공동주택가격 조사·산정 절차 및 일정



2. 2022년도 공동주택가격(안) 현황

가. 지역별 변동률 현황

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'21년	19.05	19.89	19.55	13.13	13.60	4.76	20.57	18.65	70.24
'22년	17.22	14.22	18.31	10.17	29.33	12.38	16.35	10.87	-4.57
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'21년	23.94	5.18	14.20	9.23	7.41	4.48	6.28	10.14	1.73
'22년	23.20	17.20	19.50	15.34	10.58	5.29	12.22	13.14	14.57



나. 지역별 공동주택 분포 현황

< 시·도 공동주택 유형별 분포 >

구분	계			아파트			연립주택			다세대주택		
	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수
전국	302,297	449,492	14,536,958	44,065	156,938	11,765,196	23,701	34,677	526,729	234,531	257,877	2,245,033
서울	104,520	126,205	2,657,807	9,159	24,722	1,739,398	6,409	7,881	106,007	88,952	93,602	812,402
부산	23,943	32,434	1,065,914	4,647	11,314	862,263	1,697	2,116	32,742	17,599	19,004	170,909
대구	9,017	14,989	664,162	1,933	7,253	601,201	416	616	10,960	6,668	7,120	52,001
인천	26,307	36,321	942,390	2,175	8,568	676,889	1,242	1,801	28,475	22,890	25,952	237,026
광주	2,345	6,612	454,198	1,227	5,120	434,068	332	616	11,099	786	876	9,031
대전	5,058	9,570	415,838	1,007	4,507	371,082	498	672	9,955	3,553	4,391	34,801
울산	4,647	7,339	321,924	1,620	3,919	288,042	449	568	9,427	2,578	2,852	24,455
세종	414	2,093	129,873	227	1,863	126,515	40	52	1,723	147	178	1,635
경기	81,252	126,861	4,030,559	7,863	42,186	3,219,265	5,099	8,589	130,705	68,290	76,086	680,589
강원	3,387	8,026	392,212	1,278	4,914	357,740	737	1,334	21,460	1,372	1,778	13,012
충북	4,055	8,513	426,104	1,226	4,929	389,469	643	1,012	15,725	2,186	2,572	20,910
충남	6,270	12,481	550,853	1,382	6,254	486,223	947	1,382	22,682	3,941	4,845	41,948
전북	3,517	8,063	454,009	1,373	5,222	421,232	708	1,145	17,849	1,436	1,696	14,928
전남	3,341	7,449	397,590	1,373	4,922	369,129	752	1,128	17,332	1,216	1,399	11,129
경북	9,117	15,628	623,635	2,858	7,854	544,623	1,288	1,872	31,890	4,971	5,902	47,122
경남	9,264	17,993	863,987	3,622	11,372	799,573	1,427	1,827	27,449	4,215	4,794	36,965
제주	5,843	8,915	145,903	1,095	2,019	78,484	1,017	2,066	31,249	3,731	4,830	36,170

< 시·도 공시가격(안)별 공동주택 분포 >

(단위 : 호)

구분	합계	1억원 이하	1억~3억 이하	3억~6억 이하	6억~9억 이하	9억~12억 이하	12억~15억 이하	15억~30억 이하	30억원 초과
전국	14,536,958	3,758,302	5,955,308	3,218,624	846,911	382,824	149,278	207,261	18,450
(비중)	(100%)	(25.9%)	(41.0%)	(22.1%)	(5.8%)	(2.6%)	(1.0%)	(1.4%)	(0.1%)
서울	2,657,807	148,304	877,162	670,727	407,043	236,953	110,664	188,652	18,302
부산	1,065,914	302,762	476,011	220,431	43,155	14,549	4,606	4,291	109
대구	664,162	116,276	391,572	125,168	17,957	9,569	2,394	1,223	3
인천	942,390	274,248	401,507	227,767	33,973	4,033	590	266	6
광주	454,198	140,139	241,173	68,488	3,148	1,142	100	8	
대전	415,838	99,298	190,052	110,690	11,851	3,044	744	159	
울산	321,924	104,901	155,192	58,177	3,006	634	14		
세종	129,873	13,520	21,508	75,253	16,866	2,390	296	40	
경기	4,030,559	624,826	1,516,135	1,438,605	299,276	109,379	29,723	12,587	28
강원	392,212	201,200	177,025	13,941	46				
충북	426,104	211,149	180,919	32,566	1,258	162	50		
충남	550,853	270,343	245,275	32,056	3,008	165	6		
전북	454,009	258,939	164,351	29,716	1,003				
전남	397,590	224,427	160,449	12,698	15	1			
경북	623,635	353,056	251,885	18,672	22				
경남	863,987	366,267	427,802	65,572	3,752	594			
제주	145,903	48,647	77,290	18,097	1,532	209	91	35	2

다. 공동주택 평균 및 중위가격(안) 현황

< 최근 5년간 시·도별 공동주택 평균가격 현황 >

(단위: 천원)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
18년	186,736	337,130	169,909	172,924	147,776	131,326	138,177	157,122	201,943
19년	197,638	384,285	162,436	186,368	149,719	145,537	144,870	142,494	220,072
20년	211,227	439,587	166,427	188,529	153,248	150,068	165,729	142,877	238,480
21년	253,275	526,208	202,872	215,198	177,607	158,886	201,448	170,898	408,832
22년(안)	300,513	605,670	242,147	238,868	232,013	180,167	239,554	189,783	403,302
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
18년	193,145	94,517	96,662	101,991	93,482	86,425	91,450	123,963	152,141
19년	204,185	92,457	93,862	99,814	94,431	91,907	88,230	114,499	150,703
20년	213,053	90,283	92,536	100,288	94,215	94,933	86,862	114,994	148,887
21년	266,617	97,276	108,573	110,842	105,524	102,418	94,489	127,751	153,038
22년(안)	331,942	117,993	131,530	128,980	118,491	111,135	108,543	145,574	176,372

< 최근 5년간 시·도별 공동주택 중위가격 현황 >

(단위: 천원)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
18년	143,000	252,000	145,000	151,000	128,000	116,000	128,000	141,000	210,000
19년	144,000	280,000	138,000	157,000	130,000	124,000	128,000	128,000	218,000
20년	144,000	299,000	136,000	157,000	130,000	124,000	136,000	126,000	232,000
21년	160,000	380,000	146,000	170,000	139,000	128,000	169,000	139,000	422,000
22년(안)	192,000	443,000	166,000	191,000	187,000	144,000	202,000	151,000	405,000
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
18년	170,000	84,000	85,000	88,000	77,000	69,000	77,000	113,000	133,000
19년	170,000	82,000	82,000	86,000	78,000	74,000	72,000	101,000	132,000
20년	171,000	78,900	78,400	84,000	75,300	76,600	70,200	100,000	129,000
21년	208,000	83,300	86,600	88,700	77,700	81,100	75,100	104,000	131,000
22년(안)	281,000	99,100	101,000	103,000	87,300	87,900	85,200	116,000	143,000