

배포 일시	2023. 3. 22(수)		
담당 부서 <국토부> (총괄)	토지정책관 부동산평가과	책임자	과 장 이 랑 (044-201-3422)
		담당자	사무관 김도한 (044-201-3423)
			사무관 최승필 (044-201-3426)
<종합 부동산세>	기획재정부 재산세제과	책임자	과 장 최영전 (044-215-4310)
		담당자	사무관 정호진 (044-215-4312)
<재산세>	행정안전부 부동산세제과	책임자	과 장 홍삼기 (044-205-3831)
		담당자	사무관 이상훈 (044-205-3845)
보도일시	2023년 3월 23일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 22.(수) 15:00 이후 보도 가능		

'23년 공동주택 공시가격 Δ 18.61%, 역대 최대 하락

- “국민 보유부담 완화” 윤석열 대통령 대선공약 이행 -
- '23년 보유세 부담은 '20년 수준보다 완화 전망 -

- 올해 변동률은 '05년 제도 도입이후 최대 하락, 수혜국민 크게 늘어
▶ 지난 10년간의 상승추세에서 올해 큰 폭의 하락세로 전환
- '20년 대비 집값은 높으나, 그간 정부 노력으로 세 부담은 크게 낮아짐 \Rightarrow 국민과의 약속 이행
▶ ('22년 적용) **공정시장가액비율 하향** (재산세: 60 \rightarrow 45%, 종부세: 95 \rightarrow 60%)
▶ ('23년 적용) 공시가격 **현실화율 '20년으로 환원** (71.5 \rightarrow 69.0%)
종부세 **기본공제 상향**(6 \rightarrow 9억, 1주택자 11 \rightarrow 12억), **세율 인하** 등
 \Rightarrow 가액별 시뮬레이션* 결과, '20년 대비 약 20%이상 세부담 감소(1세대 1주택자)
* 올해 재산세와 종부세 공정시장가액비율이 '22년과 동일하다고 가정
- 보유세 외에 건강보험료, 국민주택채권매입액 등 부담도 크게 낮아져
▶ 공시가격 하락으로 지역가입자의 **건보료는 월평균 3.9% 감소**
▶ 부동산 등기 시 부담하는 **국민주택채권 매입도 연간 1천억원 감소**
- 기초생활보장, 국가장학금, 근로장려금 등 혜택은 크게 늘어
▶ 지난 2년간 공시가격 상승으로 수혜대상에서 탈락한 국민이 **복지혜택을 다시 누릴 수 있고**, 기존 수혜자들이 누리는 **혜택도 보다 커질 전망**

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「부동산공시법」(제18조)에 따라 '23.1.1.기준 공동주택 공시가격(안)*에 대해 소유자 등을 대상으로 3월 23일부터 4월 11일까지 열람 및 의견청취를 진행한다고 밝혔다.

* (열람대상) 전체 1,486만호(아파트 1,206만호, 연립주택 53만호, 다세대주택 227만호)

- 이번에 발표된 '23년 공동주택 공시가격(안)은 한국부동산원이 '22년말 기준으로 산정한 시세에 '23년 현실화율(평균 69.0%)을 적용한 결과이다.

'23년 공시가격(1.1. 기준)	=	'22년 말 시세	×	'23년 현실화율(69.0%)
--------------------	---	-----------	---	------------------

1. 공시가격 하락효과(요약)

- 올해 공동주택 공시가격(안)의 전년대비 변동률은 △ 18.61%로, 지난해 공시가격이 17.20% 상승한 것을 고려하면, 올해 공시가격은 사실상 '21년 수준으로 돌아간 것이다.
- 그간 과열되었던 시장이 작년 한 해 동안 금리인상, 정부의 시장안정노력 등 영향으로 부동산가격 자체가 전반적으로 하락하였고,
- 이에 더해 작년 11월 발표한 「공시가격 현실화 수정계획」에 따라 '23년 현실화율을 '20년 수준으로 낮춘(공동주택 71.5% → 69.0%)것도 추가 하락 요인으로 작용하였다.
- 공시가격 인하와 함께 지난해 부동산 세제 정상화 등의 조치로 인해 금년도 보유세 부담이 대폭 감소하여 『'20년 수준으로 보유부담 완화』라는 윤석열 대통령이 대선과정에서 제시한 국민과의 약속을 이행하게 되었다.
- 윤 대통령은 지난 2년 동안('21~'22) 집값 급등과 맞물린 「현실화 계획」('20.11)으로 국민 보유부담이 가중됨에 따라, 대선공약으로 종부세 개편 등 부동산 세제 정상화를 제시한 바 있으며,
- 지난해 공정시장가액비율을 인하(재산세 60→45%, 종부세 95→60%)하고, 종부세법 개정을 통해 금년분부터 공제금액을 인상(6억원→9억원, 1세대 1주택자는 11→12억원)하여 보유세 부담을 대폭 완화하였다.

- 또한 공시가격 하락으로 국민들의 건강보험료(지역가입자), 국민주택채권 매입 등의 부담도 크게 줄어들게 된다.



- 한편, 공시가격 하락으로 국민이 받을 수 있는 혜택은 늘어난다.
 - 공시가격은 기초생활보장제도, 국가장학금, 장려금(근로, 자녀) 등 각종 복지제도에서 재산수준을 평가*하는 기초자료로 활용된다.
 - * 토지, 건물(주택), 자동차 등의 재산수준 또는 소득환산액 산정 시 공시가격 활용
 - 즉, 보유 중인 부동산의 공시가격이 하락하여 재산가액이 낮아지면 이를 활용하는 각종 복지제도의 수혜대상 기준을 충족하기 쉬워진다.
 - 이에 따라 지난 2년간 공시가격 상승으로 인해 수혜대상에서 탈락한 국민이 대상으로 포함되거나, 기존 수혜자들이 누리는 혜택도 보다 커질 수 있다.



◆ 이번에 공개되는 '23년 공동주택 공시가격(안)의 주요 내용과 공시가격 하락효과의 세부적인 내용은 다음과 같다.

2. 공동주택 공시가격(안)

□ '23년 공시가격(안)은 '22년 대비 전국 평균 18.61% 하락하였다.

○ 이는 '05년 공동주택 공시가격 조사·산정 제도를 도입한 이후 가장 큰 하락으로, '14년부터 이어져오던 공시가격 상승세가 10년 만에 하락세로 전환된 것이다.

○ 또한 역대 공시가격이 2차례 하락했던 시기('09년 △4.6%, '13년 △4.1%)에 비해서도 약 14%p가 더 하락한 수치이다.

【 연도별 공동주택 공시가격 전년대비 변동률 (%) 】

연도	'23(안)	'22	'21	'20	'19	'18	'17	'16	'15
변동률	-18.61	17.20	19.05	5.98	5.23	5.02	4.44	5.97	3.1
연도	'14	'13	'12	'11	'10	'09	'08	'07	'06
변동률	0.4	-4.1	4.3	0.3	4.9	-4.6	2.4	22.7	16.2

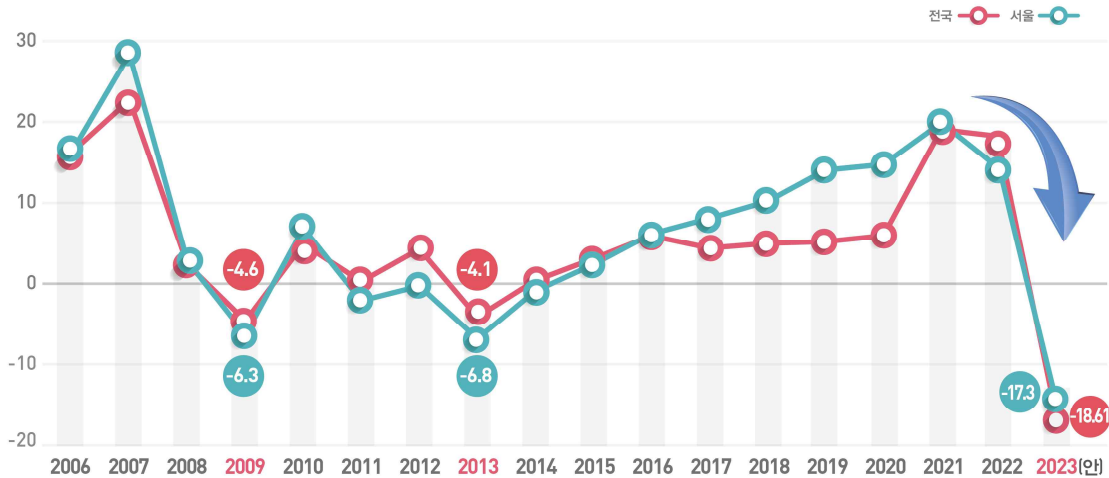
○ 지역별로는 올해 모든 시·도의 공시가격이 하락한 가운데, 세종(-30.68%), 인천(-24.04%), 경기(-22.25%), 대구(-22.06%) 순으로 하락률이 크게 나타났으며,

- 전년도 변동률과 비교하면 '22년 공시가격 상승률이 컸던 인천(+29.32%→-24.04%), 경기(+23.17%→-22.25%)에서 올해 하락폭이 크게 나타났다.

【 시·도별 공동주택 공시가격 변동률 (%) 】

지역	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년(안)	-18.61	-17.30	-18.01	-22.06	-24.04	-8.75	-21.54	-14.27	-30.68
'22년	17.20	14.22	18.19	10.17	29.32	12.38	16.33	10.86	-4.57
지역	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'23년(안)	-22.25	-4.35	-12.74	-12.52	-8.00	-10.60	-10.02	-11.25	-5.59
'22년	23.17	17.20	19.50	15.30	10.58	5.29	12.21	13.13	14.56

【 전국, 서울 공동주택 공시가격 변동률 추이 ('06년~'23년, %) 】



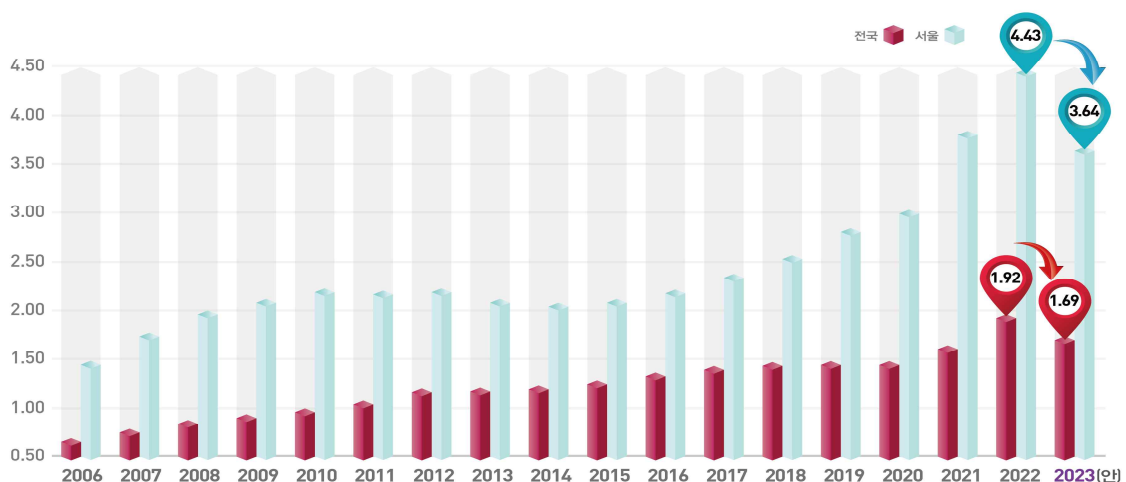
○ 올해 공시가격의 중위값*은 1.69억원으로 지난해 1.92억원보다 2천3백만원 떨어졌으며, 지역별로는 서울 3.64억원, 세종 2.71억원, 경기 2.21억원 순으로 나타났다.

* (중위값, median) 여러 개의 자료를 크기 순서대로 놓았을 때 가운데 있는 값

【 시·도별 공동주택 공시가격 중위값 (단위: 억원) 】

지역	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'23년(안)	1.69	3.64	1.50	1.55	1.54	1.38	1.70	1.38	2.71
'22년	1.92	4.43	1.66	1.91	1.87	1.44	2.02	1.51	4.05
지역	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'23년(안)	2.21	0.97	0.95	0.96	0.85	0.83	0.81	1.08	1.39
'22년	2.81	0.99	1.01	1.03	0.87	0.88	0.85	1.16	1.43

【 전국, 서울 공동주택 공시가격 중위값 추이 ('06년~'23년, 억원) 】



3. 국민부담 완화

① 보유세 부담

□ 올해 국민들의 보유세(재산세+종부세) 부담은 공동주택 공시가격 하락, '22년 종부세 세제개편*, '23년 재산세 공정시장가액비율 인하 등 부동산 세제 정상화 효과로 대폭 줄어들 것으로 전망된다.

- * ① 기본공제금액 인상 : 6억원→9억원 (1세대 1주택자 11억원→12억원)
- ② 조정대상지역 2주택 및 과표 12억원 이하 3주택 이상에 대한 종과 폐지
- ③ 세율 인하 : (2주택 이하) 0.6~3.0% → 0.5~2.7%, (3주택 이상) 1.2~6.0% → 0.5~5.0%

□ 올해 재산세와 종부세 공정시장가액비율이 '22년과 동일하다고 가정하여 시뮬레이션 해본 결과(참고), 올해 보유세 부담은 '22년 대비 크게 줄어들고, '20년 수준보다 줄어들 것으로 예상된다.

【 1세대 1주택자의 보유세 변동 추정 (일부) 】

'20년		'22년				'23년							
공시 가격 (억원)	보유세(만원)		공시 가격 (억원)	보유세(만원)		공시 가격 (억원)	보유세(만원)		보유세 변동률(%)				
	재산	종부		재산	종부		재산	종부	'20년 대비	'22년 대비			
3.2	63.4	63.4	-	5.0	63.9	63.9	-	3.9	45.4	45.4	-	-28.4	-28.9
6.8	177.7	177.7	-	10.0	203.4	203.4	-	8.0	125.2	125.2	-	-29.5	-38.5
11.2	372.4	341.4	31.0	15.0	403.4	342.9	60.5	12.5	280.2	274.1	6.1	-24.8	-30.5

* 공정시장가액비율은 재산세 45%, 종부세 60% 적용, 종부세 고령자·장기보유공제 50% 가정

○ 다만, 개별적인 세부담 수준은 공정시장가액비율, 공제금액, 세율 등에 따라 결정되며, 올해 적용되는 공정시장가액비율은 이번에 공개된 공시가격을 토대로 재산세는 4월, 종부세는 상반기에 발표될 예정이다.

□ 한편, 재산세는 공시가격 하락으로 특례세율 적용 대상인 공시가격 9억원 이하 공동주택이 전년 대비 65만호가 증가한 1,443만호(공동주택의 97.1%)로 나타나는 등 신규 특례세율 적용세대*가 크게 늘어날 전망이며,

* 공시가격 9억원 이하인 주택 한 채만 보유한 세대에는 재산세율 0.05%p 경감

○ 지난해 특례세율 적용세대도 공시가격 하락에 따라 더 낮은 세율구간으로 이동함에 따라 감세혜택은 커질 것*으로 보인다.

* 예) (공시가격) '22년 1.5억원(과세표준 6,750만원) → '23년 1.2억원(과세표준 5,400만원)
(세율구간) 3만원+과세표준 6천만원 초과분의 0.1% → 과세표준의 0.05% 적용

참고1

1세대 1주택자의 보유세 변동 추정

◆ (산정방식) '22년 공시가격에 공시가격 변동률을 적용하여 '20년, '23년의 공시가격을 도출하고, 해당연도의 공정시장가액비율, 세율, 세액공제(고령자, 장기보유자 50% 공제)를 적용하여 산정

$$\begin{aligned}
 & * \text{(예시)} \quad (\text{'22년 공시가격} \ 3\text{억원}) \times (1 + (\Delta 20.45\%, \text{'23년 구간변동률})) = (\text{'23년 공시가격} \ 2.4\text{억원}) \\
 & \quad (\text{'22년 공시가격} \ 3\text{억원}) \div (1 + (22.19\%, \text{'22년 구간변동률})) \div (1 + (18.05\%, \text{'21년 구간변동률})) \\
 & \quad = (\text{'20년 공시가격} \ 2.1\text{억원})
 \end{aligned}$$

⇒ 대부분의 가격구간에서 '23년의 재산세, 종부세는 '20년, '22년 대비 각각 감소하는 것으로 분석

'20년				'22년				'23년					
공시 가격 (억원)	보유세(만원)			공시 가격 (억원)	보유세(만원)			공시 가격 (억원)	보유세(만원)			보유세 변동률	
	재산	종부			재산	종부			재산	종부		'20년 대비	'22년 대비
0.9	14.2	14.2	-	1.0	9.0	9.0	-	0.9	8.3	8.3	-	-41.5%	-7.5%
2.1	36.3	36.3	-	3.0	31.5	31.5	-	2.4	24.3	24.3	-	-33.1%	-22.8%
3.2	63.4	63.4	-	5.0	63.9	63.9	-	3.9	45.4	45.4	-	-28.4%	-28.9%
6.8	177.7	177.7	-	10.0	203.4	203.4	-	8.0	125.2	125.2	-	-29.5%	-38.5%
8.4	236.4	236.4	-	12.0	274.3	259.2	15.1	9.7	194.2	194.2	-	-17.9%	-29.2%
11.2	372.4	341.4	31.0	15.0	403.4	342.9	60.5	12.5	280.2	274.1	6.1	-24.8%	-30.5%
15.4	618.5	496.2	122.3	20.0	647.3	482.4	164.9	17.3	472.2	408.2	64.0	-23.6%	-27.0%
19.0	895.3	630.1	265.2	25.0	956.0	621.9	334.1	22.3	705.6	546.1	159.5	-21.2%	-26.2%
24.6	1384.0	839.3	544.7	30.0	1279.1	761.4	517.7	26.7	960.8	670.1	290.7	-30.6%	-24.9%

* 시뮬레이션에 적용된 '23년 공정시장가액비율은 재산세 45%, 종부세 60%, 실제 비율은 재산세는 4월, 종부세는 상반기 중 발표예정

※ 개별적인 세부담 변화는 공시가격 변동률, 공정시장가액비율 등에 따라 달라질 수 있음

② 건강보험료(지역가입자) 부담

□ 지역가입자의 건보료는 소득·재산(세대합산)에 따른 등급별 점수에 점수 당 금액(208.4원/점, '23년)을 곱하여 산정되어, 이번 공시가격 하락으로 재산가액 하락에 따라 건보료 부담이 완화될 전망이다.

○ '22.12월 지역가입자의 소득·재산을 기준으로 분석한 결과, 공시가격 하락으로 지역가입자의 건보료가 세대당 전년동월 대비 월평균 3,839원 (지역가입자 평균납부액의 △3.9%) 감소*하는 효과가 있을 것으로 보인다.

* 세대별 건보료 수준은 소득·재산변동, 세제변동에 따라 다를 수 있음

【 공동주택 공시가격별 지역가입자의 재산 보험료(추정치) 】

'20.12월 기준		'22.12월 기준		'23.12월 기준	
공시가격	재산보험료	공시가격	재산보험료* (20년 동월 比)	공시가격	재산보험료** (전년 동월 比)
0.84억원	57,565원	1.17억원	4,517원 (△53,048원)	0.95억원	0원 (△4,517원)
2.52억원	104,753원	3.52억원	95,465원 (△9,288원)	2.86억원	80,442원 (△15,023원)
6.8억원	148,221원	10억원	155,412원 (+1,791원)	8.00억원	141,920원 (△13,492원)
10.08억원	172,500원	14.06억원	172,657원 (+157원)	11.45억원	163,594원 (△9,063원)
12.60억원	188,164원	17.58억원	197,293원 (+9,129원)	14.31억원	175,264원 (△22,029원)

* 건강보험 부과체계 개편('22.9월~)에 따른 재산공제 확대(5천만원) 반영

** 재산보험료 외 소득보험료, 자동차 보유 등에 따라 별도 보험료 부과 가능

*** 1세대1주택 지역가입자의 공동주택 공시가격이 '21~'23년 평균변동률로 변동된 경우 가정(재산세 공정시장가액비율 60%('21)→45%('22~'23))

③ 국민주택채권 매입부담

□ 공시가격 하락으로 매매, 상속, 담보대출 등 부동산 거래를登記할 때 발생하는 국민주택채권 매입부담도 한 해 동안 1천억원* 가량 줄어든다.

* (가정) 전년도 국민주택채권 발행금액(11.3조원)에 공시가격 하락률(18.61%) 적용

【 국민주택채권 매입개요 】

- (발행대상) 건축허가, 부동산 등기 등 각종 인허가, 등기·등록 등을 신청하는 자
- (구입금액) 부동산 시가표준액(공시가격)의 일정비율(지역·등기유형 등에 따라 상이*)

* (공시가격) 5천만원~1억원 1.4%~1.9%, 1억원~1.6억원 1.6%~2.1% 1.6억원~2.6억원 1.8%~2.3%, 2.6억원~6억원 2.1%~2.6%, 6억원 이상 2.6%~3.1%

- 예를 들어 서울에 소재한 '22년 공시가격 7억원(3.1% 적용)의 공동주택이 '23년에 5.79억원(2.6% 적용)으로 낮아진다면 채권매입액은 2,170만원에서 1,505만원으로 665만원 감소하고, 이를 할인('23.3.13 기준 12.7% 적용)하여 매도할 경우 실제 국민부담금은 85만원 감소하게 된다.

【 국민주택채권 매입액 감소폭 (서울시 기준) 】

'22년				'23년				부담 감소
공시가격	채권매입액	국민부담금		공시가격*	채권매입액	국민부담금		
3억원	780만원	99만원		2.48억원	571만원	72만원		27만원
5억원	1,300만원	165만원	⇒	4.14억원	1,075만원	137만원	⇒	28만원
7억원	2,170만원	276만원		5.79억원	1,505만원	191만원		85만원
10억원	3,100만원	394만원		8.27억원	2,564만원	326만원		68만원
15억원	4,650만원	591만원		12.41억원	3,846만원	488만원		103만원

* 서울시 평균 공시가격 하락률 △17.30% 적용

4. 국민혜택 확대

- 공시가격 하락으로 국가장학금, 기초생활보장제도, 장려금(근로, 자녀) 등에서 활용하는 소득환산액 등이 감소함에 따라 복지 혜택도 늘어날 전망이다.

① 기초생활보장제도

- 기초생활보장제도에서는 가구별 소득인정액(소득평가액+재산의 소득환산액)이 기준 중위소득의 일정 비율 이하*일 경우 수급자로 선정하고 있다.

* '23년 기준, 생계급여 30%, 의료급여 40%, 주거급여 47%, 교육급여 50%
(4인 가구 '23년 기준중위소득 월 540만원)

- 따라서, 기초생활보장급여 신청가구(또는 기존 수급가구)가 소유하는 주택의 공시가격이 하락하면 소득인정액이 줄어드는 효과가 발생하며,
 - 가구의 소득, 재산상황에 따라 수급 탈락했던 가구가 수급자로 선정되거나, 기존 수급가구의 급여액*이 늘어날 수 있다.

* 생계급여액은 "중위소득 30% - 소득인정액"이므로 공시가격 하락으로 소득인정액이 줄면, 급여액이 증가

【 기초생활보장제도 지원변동 사례 (예시) 】

주택보유 조건	나머지 조건	주택보유 조건	나머지 조건
'22년 공시가격 1.7억원 주택 (서울 소재)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 소득 없음 ▪ 다른 재산 없음 ▪ 1인 가구 	'23년 공시가격 1.4억원 주택 (△17.3%)	변동없음
소득인정액(73.8만) > 중위소득 30%(58.2만) 생계급여 수급 탈락		소득인정액(43.7만) < 중위소득 30%(62.3만) 생계급여 수급자 선정(월 18.6만원)	

② 국가장학금

□ 공시가격 하락으로 학생·학부모의 소득·재산 등에 따라 대학등록금을 차등 지원하는 국가장학금*(I 유형)의 수혜대상도 확대될 전망이다.

* 가구별 중위소득 200% 이하 대학생에 등록금 지원(연 350만원~등록금 전액)

○ 국가장학금 I 유형은 근로소득 등 소득과 일반재산, 금융재산 등을 월 소득으로 환산한 금액이 중위소득 200% 이하*인 가구에 지원된다.

* 4인 가구 '23년 중위소득 540만원

○ 따라서 공동주택을 보유하고 월 소득환산액이 중위소득 200% 이상으로 '23년 국가장학금을 받지 못하던 가구 중 일부는 이번에 공시가격이 하락함에 따라 '24년 국가장학금 혜택을 받을 수 있을 것으로 기대된다.

【 국가장학금 지원변동 사례 (예시) 】

주택보유 조건	나머지 조건	주택보유 조건	나머지 조건
'22년 공시가격 4.6억원 주택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 월 소득 540만원 ▪ 차량가액 1,200만원 ▪ 부채 없음 ▪ 4인 가구 	'23년 공시가격 3.75억원 주택 (△18.61%)	변동없음
가구소득(1,100만) > 중위소득 200%(1,080만) '23년 국가장학금 미지원		가구소득(982만원) < 중위소득 200%(1,080만원+α) '24년 국가장학금 지원(연 350만원 한도)	

③ 장려금(근로, 자녀)

- 공동주택 공시가격 하락으로 내년('23년 귀속) 근로장려금, 자녀장려금 수급대상 가구는 올해('22년 귀속)보다 약 32만 가구 증가할 전망이다.

* 가구유형별 총소득기준금액(단독 2,200만원, 홑벌이 3,200만원, 맞벌이 3,800만원)을 충족한 가구 재산가액에 지역별 공시가격 증감률 등을 반영하여 추정

【 근로·자녀장려금* 지원변동 사례 (예시) 】

주택보유 조건	나머지 조건	주택보유 조건	나머지 조건
'22년 공시가격 2억원 주택 (세종 소재)	<ul style="list-style-type: none"> 연 소득 2,500만원 홑벌이 기타재산 6,000만원 4인 가구(자녀 2명^{18세미만}) 	'23년 공시가격 1.4억원 주택 (△30.68%)	변동없음
재산가액(2.6억원) > 재산요건(2.4억원) 근로 및 자녀장려금 대상 아님		재산가액(2억원) < 재산요건(2.4억원) 근로 및 자녀장려금 지급(연 129만원)	

* 소득요건(2,200~4,000만원), 재산요건(2.4억원 미만) 등을 모두 충족시 지급 가능

- 한편, '23년 공시가격이 복지혜택에 적용되는 시점은 제도별로 상이하며, '23년 말부터 '24년 상반기에 적용 예정이다.

【 '23년 공시가격 적용 시점 】

기초생활보장제도	'23.11월(신규 신청자), '24.4월(기존 수급자)
국가장학금	'23.11월(24-1학기 국가장학금 신청 시)
장려금(근로, 자녀)	'24.5월(정기 근로장려금 및 자녀장려금 신청 시)

5. 향후계획

- '23년 공동주택 공시가격(안)은 4.11(화)까지 소유자 등의 의견을 제출받아 반영 여부를 검토하고, 「부동산 공시법」에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐, 4.28(금)결정·공시할 예정이다.
- 공시가격(안)은 「부동산공시가격알리미」 누리집(www.realtyprice.kr)에서 3.23(목) 0시부터, 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 3.23(목)부터 4.11(화)까지 열람할 수 있다.

- 의견이 있는 경우 4.11(화)까지 의견서를 「부동산 공시가격 알리미」 누리집 (www.realtyprice.kr)을 통해 온라인으로 제출하거나, 관할 시·군·구청 (민원실) 또는 한국부동산원(각 지사)에 우편·팩스 또는 방문 제출*할 수 있다.

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

※ 부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828 (운영시간: 09:00~17:30)

- 4.28(금) 공동주택 공시가격을 결정·공시할 때에는 공시가격 산정근거인 주택 특성, 거래사례 및 종합적인 산정의견이 포함된 산정기초자료도 함께 공개할 예정이다.

- 결정·공시 이후에는 4.28(금)부터 5.29(월)까지 한 달 간 이의신청 접수를 받고, 신청된 건에 대한 재조사 및 검토과정을 거쳐 6월 말 조정·공시할 예정이다.

【 '23년 공동주택 공시가격 주요일정 】

2023.3.23.~4.11.	공동주택가격(안) 열람 및 의견청취	국토교통부 · 한국부동산원
	↓	
2023.3.23.~4.13.	의견제출사항 검토	국토교통부
	↓	
2023.4.26.(잠정)	중앙부동산가격공시위원회 심의	국토교통부
	↓	
2023.4.28.	공동주택가격 결정·공시	국토교통부
	↓	
2023.4.28.~5.29.	공동주택가격 열람 및 이의신청	국토교통부
	↓	
2023.6.13.~6.15.	이의신청 검토결과 심사	국토교통부
	↓	
2023.6.27.	공동주택가격 조정·공시	국토교통부

담당 부서 <총괄>	국토교통부	책임자	과 장 이 랑 (044-201-3422)
	부동산평가과	담당자	사무관 김도한 (044-201-3423)
		담당자	사무관 최승필 (044-201-3426)
<종합 부동산세>	기획재정부	책임자	과 장 최영전 (044-215-4310)
	재산세제과	담당자	사무관 정호진 (044-215-4312)
<재산세>	행정안전부	책임자	과 장 홍삼기 (044-205-3831)
	부동산세제과	담당자	사무관 이상훈 (044-205-3845)
<건강 보험료>	보건복지부	책임자	과 장 손호준 (044-202-2710)
	보험정책과	담당자	사무관 안정습 (044-202-2706)
<국민주택 채권>	국토교통부	책임자	과 장 정진훈 (044-210-3337)
	주택기금과	담당자	사무관 백두진 (044-201-3340)
<기초생활 보장>	보건복지부	책임자	과 장 민영신 (044-202-3051)
	기초생활보장과	담당자	사무관 육성훈 (044-202-3052)
<국가 장학금>	교육부	책임자	과 장 안상훈 (044-203-6020)
	청년장학지원과	담당자	사무관 이항섭 (044-203-6272)
<근로, 자녀 장려금>	국세청	책임자	과 장 김학선 (044-204-3801)
	장려세제과	담당자	사무관 이승철 (044-204-3817)

참고2

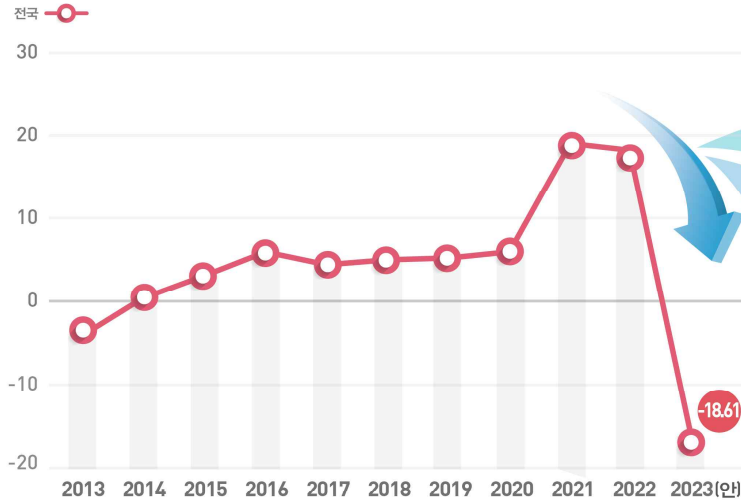
공동주택 공시가격 산정 및 효과분석 인포그래픽



국민 부담은 낮추고, 혜택은 높이고 2023년 공동주택 공시가격 및 효과분석

1 올해 공동주택 공시가격은 지난해보다 **18.61% 하락**했습니다.

역대
최고



현실화율
인하

집값하락

2 '20년 대비, 집값은 높지만 세부담은 낮춰 → 윤석열 대통령 대선공약 이행

재산세



- ▶ 공정시장가액비율 인하(45%, 22년)
- ▶ 특례세율 적용 대상 확대
공시 9억미만 주택 한 채만 소유하는 세대(0.05%p↓)

공시 가격 하락



종부세

- ▶ 공정시장가액비율 인하(60%, 22년)
- ▶ 기본공제액 상향(공시 11억원 → 12억원)
- ▶ 세율인하
(2주택이하) 0.6~3.0% → 0.5~2.7%

'23년 국민 부동산세금이
'20년 보다 낮아



3 공시가격 하락으로 국민의 부담은 줄어듭니다.



보유세

6.8억원 (20년 공시)
주택소유자
(가정) 1가구 1주택자

20년대비 **29.5%** ↓

재산 '23.7월부터 적용
종부 '23.11월부터 적용

**건강보험료
(지역가입자)**

건강보험료

3.9% ↓

'23.11월부터 적용

국민주택채권

연간 국민부담금

1천억원 ↓

'23.4월말부터 적용

4 공시가격 하락으로 복지혜택이 늘어납니다.



기초생활보장

중위소득 50%이하

**수급가구·
수급액** ↑

'23.11월부터 적용

국가장학금

중위소득 200%이하

**수혜학생·
장학금** ↑

'24년 1학기분부터 적용

**장려금
(근로, 자녀)**

수혜 대상자

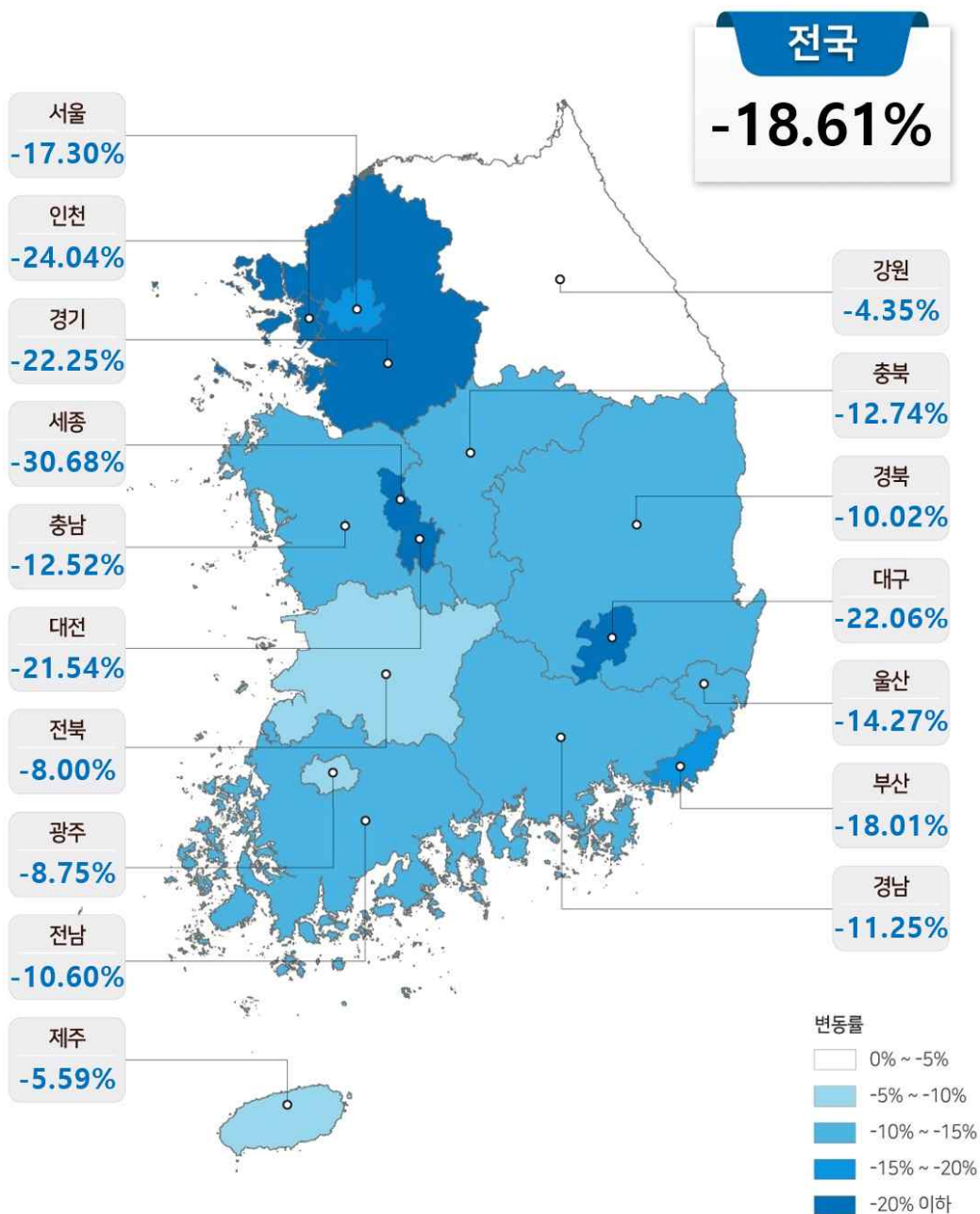
32만 가구 ↑

'24.5월부터 적용

참고3

2023년도 공동주택 공시가격(안) 지역별 현황

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	17.2	14.22	18.19	10.17	29.32	12.38	16.33	10.86	-4.57
'23년	-18.61	-17.30	-18.01	-22.06	-24.04	-8.75	-21.54	-14.27	-30.68
구분	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
'22년	23.17	17.2	19.5	15.3	10.58	5.29	12.21	13.13	14.56
'23년	-22.25	-4.35	-12.74	-12.52	-8.00	-10.60	-10.02	-11.25	-5.59



참고4

2023년도 공동주택 공시가격(안) 유형별 현황

< 시·도 공동주택 유형별 분포 >

구분	계			아파트			연립주택			다세대주택		
	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수
전국	305,249	455,506	14,863,019	44,625	159,926	12,056,919	23,836	34,978	531,423	236,788	260,602	2,274,677
서울	105,655	127,635	2,702,083	9,274	24,969	1,767,582	6,392	7,854	106,222	89,989	94,812	828,279
부산	24,037	32,652	1,087,185	4,681	11,478	882,541	1,689	2,108	32,484	17,667	19,066	172,160
대구	8,962	15,050	679,660	1,949	7,393	617,332	411	610	10,852	6,602	7,047	51,476
인천	26,425	36,751	974,898	2,163	8,823	707,095	1,286	1,874	29,818	22,976	26,054	237,985
광주	2,380	6,783	465,588	1,251	5,266	445,207	348	642	11,406	781	875	8,975
대전	5,076	9,656	425,532	1,027	4,593	380,766	500	673	9,997	3,549	4,390	34,769
울산	4,641	7,363	325,737	1,635	3,966	292,059	447	566	9,420	2,559	2,831	24,258
세종	424	2,180	133,873	234	1,918	130,308	41	70	1,850	149	192	1,715
경기	82,556	129,319	4,145,081	8,041	43,268	3,321,160	5,143	8,657	132,075	69,372	77,394	691,846
강원	3,410	8,096	396,991	1,290	4,966	362,339	740	1,337	21,500	1,380	1,793	13,152
충북	4,081	8,596	432,795	1,240	4,995	395,972	648	1,037	15,915	2,193	2,564	20,908
충남	6,328	12,818	577,683	1,427	6,566	512,709	957	1,395	22,926	3,944	4,857	42,048
전북	3,525	8,145	462,016	1,389	5,293	429,111	705	1,158	18,007	1,431	1,694	14,898
전남	3,411	7,670	409,445	1,409	5,093	380,427	766	1,149	17,683	1,236	1,428	11,335
경북	9,147	15,673	628,180	2,874	7,895	549,127	1,295	1,872	31,883	4,978	5,906	47,170
경남	9,272	18,041	868,567	3,633	11,410	804,154	1,428	1,840	27,459	4,211	4,791	36,954
제주	5,919	9,078	147,705	1,108	2,034	79,030	1,040	2,136	31,926	3,771	4,908	36,749

< 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	14,863,019	4,256,467	6,973,004	2,602,591	605,624	193,769	104,957	116,121	10,486
(비중)	(100.0%)	(28.6%)	(46.9%)	(17.5%)	(4.1%)	(1.3%)	(0.7%)	(0.8%)	(0.1%)
서울	2,702,083	181,374	975,930	814,627	376,402	142,512	91,119	109,668	10,451
부산	1,087,185	351,686	518,962	181,145	25,473	5,389	2,131	2,385	14
대구	679,660	172,413	422,725	67,487	12,822	3,044	746	423	
인천	974,898	317,743	515,568	133,002	7,359	860	281	85	
광주	465,588	157,635	252,390	52,446	2,379	687	48	3	
대전	425,532	117,498	246,647	53,680	6,520	1,036	137	14	
울산	325,737	121,599	166,851	35,261	1,909	117			
세종	133,873	18,351	62,192	48,869	4,286	158	14	3	
경기	4,145,081	737,076	2,098,324	1,091,327	164,602	39,818	10,424	3,490	20
강원	396,991	208,229	176,917	11,804	41				
충북	432,795	229,280	191,698	11,239	578				
충남	577,683	299,979	257,409	19,517	754	22	2		
전북	462,016	272,408	172,187	17,286	135				
전남	409,445	243,118	160,607	5,719	1				
경북	628,180	373,552	249,105	5,519	4				
경남	868,567	403,231	425,835	38,412	1,057	32			
제주	147,705	51,295	79,657	15,251	1,302	94	55	50	1

참고5

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	300,446	605,572	241,911	238,854	232,004	180,167	239,513	189,765	402,958
23년(안)	245,034	497,783	200,328	188,811	179,192	168,087	188,953	163,499	279,080
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	331,863	117,983	131,528	128,934	118,490	111,135	108,537	145,565	176,363
23년(안)	259,073	114,535	115,296	114,913	109,819	101,378	97,631	129,877	167,786

< 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	192,000	443,000	166,000	191,000	187,000	144,000	202,000	151,000	405,000
23년(안)	169,000	364,000	150,000	155,000	154,000	138,000	170,000	138,000	271,000
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	281,000	99,100	101,000	103,000	87,300	87,900	85,200	116,000	143,000
23년(안)	221,000	96,900	94,800	96,300	85,100	82,500	80,800	108,000	139,000