

		<b>보도 설명자료</b>	
		배포일시	2020. 3. 20(금) / 총 5매
담당 부서	부동산평가과	담당자	·과장 신광호, 팀장 조성태 ·☎ (044) 201-3423
보도일시		즉시 보도 가능합니다.	

## 20년 공동주택 공시가격(안) 관련 일부 언론보도 내용에 대해 사실을 명확히 알려드립니다.

### ① '정부가 발표한 공시가격 산정방안에 비해 공시가격이 높게 산정'되었다는 보도 관련 (조선, 매경 등)

- \* 집값 떨어진 곳도 공시가 올려 세금폭탄 (조선일보, 3.20)
- 도곡렉슬 등 현실화율 10%p 이상 폭등 속출 (매일경제, 3.20)
- 공시가 25% 올렸다는 강남, 도곡렉슬·반포미도 등 40% 급등 속출(한국경제, 3.20)
- 집값 2% 올랐는데 공시가는 25% 급등, 기준이 뭐냐(한국일보, 3.20)
- 공시가 1.97% 상승, 18% 오른 곳도 많다 (서울경제, 3.20)

- 정부는 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안」(19.12.17 발표) 및 '2020년 공동주택 공시가격(안)' 보도자료(3.18)」에서 '20년 공동주택 공시가격 산정방식'을 공개한 바 있습니다.

### 【 공동주택 공시가격 산정방식 】

$$\text{'20년 공시가격} = \text{'19년말 시세} \times (\text{'19년 현실화율} + \alpha)$$

△ ('19년말 시세) 특성조사, 실거래가 등 관련 자료를 통해 객관적으로 조사

△ (현실화율 제고(α)) 가격대, 현실화율 수준을 고려하여 제고

제고대상	9억원 미만	9~15억원 + 현실화율 70% 미만	15~30억원 + 현실화율 75% 미만	30억원 이상 + 현실화율 80% 미만
제고기준	미적용 (현실화율 68% 수준 동결)	70% 상한 제고폭 8%p 이내	75% 상한 제고폭 10%p 이내	80% 상한 제고폭 12%p 이내

- '20년 공동주택 공시가격은 '19년말 시세를 기준으로 산정되므로, '20.1월 이후의 주택시장 상황은 반영되지 않습니다.
- 따라서 최근 일부 실거래가 하락 사례를 인용하여, '20년 공동주택 공시가격(안)이 당초 정부가 발표한 산정기준 보다 높게 산정되었다는 지적은 타당하지 않습니다.

< '19.12월 실거래 대신 '20.2월 실거래를 인용보도한 사례 >

구 분	보도에서 인용한 '20.2월 실거래 사례	'19.12월 실제 실거래 사례
잠실 리센츠 35평	16억원	19~21억원
서초 반포자이 35평	25억원	26~28억원

□ 또한, 조망 등에 따라 층별로 시세 및 공시가격이 다를 수 있으므로, 시세와 공시가격을 비교할 때에는 동일하거나 유사한 층을 비교하는 것이 적절합니다.

- 그러나, 일부 보도는 비싼 로열층의 공시가격과 상대적으로 가격이 낮은 저층의 시세를 비교하여 현실화율이 정부에서 제시한 기준 보다 높아진 것처럼 부풀려 사용하고 있습니다.
- 동일한 층·향 조건으로 비교할 경우, 공시가격의 현실화율은 해당 보도와 달리 정부에서 제시한 기준에 부합합니다.

< 공시가격에 해당하는 주택 대신 시세 및 공시가격이 낮은 저층을 활용 >

구 분	보도에서 인용한 저층 실거래 사례	'19.12월 해당 공시가격 층의 실거래 사례
강남 도곡렉슬 43평	(20.2) 4층 24억원	(19.2) 12층 29억원
성동 서울숲 힐스테이트 55평	(20.2) 5층 16억원	(19.2) 16층 21억원

○ 또한, 일부 보도\*는 같은 단지에서 큰 평형의 공시가격과 작은 평형의 시세를 비교하여 현실화율이 높다고 하는 경우도 있으나, 같은 평형을 기준으로 비교하는 게 적절합니다.

\* 강남 삼성 아이파크단지에서 공시가격은 73평형, 시세는 65평형 사례 비교

- 현실화율이 제고되지 않는 9억원 미만 공동주택(전체 95.2%)의 평균 공시가격 상승률은 1.97%이나,
  - 9억원 미만이라도 주택의 실제 시세가 많이 상승하였다면 공시가격 상승률은 평균(1.97%)보다 높을 수 있고, 실제 시세가 하락하였다면 공시가격 상승률은 평균 보다 낮을 수 있습니다.
  - 실제로 '20년 공동주택 중 '19년보다 공시가격이 하락한 주택은 총 622만호(9억원 미만, 이상 모두 포함)가 있습니다.

**② '주택가격 하락으로 시세보다 공시가격이 오히려 높아지는 역전 현상이 나타날 것'이라는 보도 관련 (조선)**

\* 시세 턱밑까지 오른 공시가격, 이러다 역전될라 (조선일보, 3.20)

- 「부동산 가격공시에 관한 법령」에 따라 연도별 1월 1일 기준 공시가격은 전년도 12월말 기준 시세를 참고하여 산정하고 있습니다.
  - 따라서, '20년 공동주택 공시가격(안)은 '19년말 시세를 기준으로 산정되어 '20.1월 이후의 가격변화는 반영되지 않습니다.
  - '20.1월부터 '20.12월까지의 주택가격 변동은 '21년 공시가격에 반영될 예정입니다.

**③ 시세 공개 등 공시가격 산정 기준 관련 (조선, 한국, 서경)**

\* 정작 세금 내는 사람들은 어떻게 공시가 매겼는지 몰라 (조선일보, 3.20)  
 집값 2% 올랐는데 공시가는 25% 급등, 기준이 뭐냐(한국일보, 3.20)  
 공시가 1.97% 상승, 18% 오른 곳도 많다 (서울경제, 3.20)

- '20년 공시가격은 '19.12.17일 발표한 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고방안」에서 산정기준을 공개하고 투명하게 조사·산정하고 있습니다.

- 또한, 공시제도의 투명성 제고를 위해 금년 공시부터 공시가격 산정 기초자료를 공개하는 시범사업을 시행 중('20. 세종시)이며, 향후 공개되는 항목·지역 등을 확대할 예정입니다.

#### ④ 현실화율 제고대상 관련 (조선)

\* 상위 5%라고? 서울 아파트 절반이 9억 넘어 (조선일보, 3.20)

- '20년 공시에서, 시세 9억원 미만은 '19년 1년간 시세변동분은 반영 하되 현실화율은 '19년 수준을 유지하였습니다.
- 시세 9억원 미만의 전국 공동주택은 1,317만호로 전체 공동주택 (1,383만호) 중 95.2%에 해당하며, 서울은 201만호로 서울 공동주택(253만호) 중 79.5%에 해당합니다.

< 시세구간별 공동주택 분포 현황 (단위 : 만호) >

구분	전체	3억 미만	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억이상
전국	1,383만호	935	302	80.3	29.6	14.1	20.6	2.0
서울	253만호	86.6	71.8	42.6	19.4	10.9	19.4	2.0

- 공시가격 산정을 위한 시세는 부동산 조사·통계 전문기관인 한국감정원에서 실거래 사례, 감정평가사례 등을 종합적으로 참고하여 조사·산정한 가격이며, 공동주택에는 아파트 뿐 아니라 연립·다세대주택도 포함됩니다.
- 참고로, 국가승인 통계인 한국감정원 주택가격동향조사에 따르면, '19.12월 기준 서울 아파트 중위가격은 7.98억원, 단독주택을 포함한 전체 주택 기준으로는 6.24억원 수준입니다.
- 한국감정원과 민간 시세정보\* 모두 전반적 중위가격 수준은 9억원 보다 낮습니다. (이하 국토부 주택정책과 보도설명자료(1.30) 참조)

\* KB 서울 중위가격 : (주택 종합) '19.12월 6.67억원, '20.1월 6.78억원  
(아파트) '19.12월 8.98억원, '20.1월 9.12억원

## < 향후 일정 >

- 3.19일부터 공개된 공동주택 공시가격(안)은 소유자 의견청취를 위해 공개한 조사·산정 가격(안)으로, 앞으로, 제출된 의견검토와 중앙부동산가격공시위원회 심의 등 절차를 거쳐 4.29(수) 결정·공시할 예정입니다.
- 공시가격(안)은 「부동산공시가격 알리미」(www.realtyprice.kr) 에서 3.19(목)부터, 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 3.19(목)부터 4.8(수)까지 열람할 수 있으며,
  - 의견이 있는 경우 4.8(수)까지 의견서를 「부동산공시가격 알리미」 사이트에서 온라인으로 제출하거나, 시·군·구청(민원실) 또는 한국감정원(각 지사)에 우편·팩스 또는 방문하여 제출할 수 있습니다.
- 또한, 4.29일 결정·공시 이후에는 4.29(수)부터 5.29(금)까지 이의 신청 접수를 받고, 재조사·검토과정을 거쳐 6월말 조정·공시하게 됩니다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면  
국토교통부 부동산평가과 조성태 팀장(☎ 044-201-3423)에게 연락주시기 바랍니다.