

'25년 공시가격, '부동산 시세 변동만 반영'

- 19일 국무회의에서 「'25년 부동산 가격 공시를 위한 현실화 계획 수정방안」 보고
- '25년 공시가격 시세반영률은 금년과 같게 동결...공시가격 변동 최소화

□ 국토교통부(장관 박상우)는 11월 19일 국무회의에서 「'25년 부동산 가격 공시를 위한 현실화 계획 수정방안」을 보고했다.

○ 이번 수정방안은 '25년도 공시가격을 인위적인 시세반영률 인상 없이 부동산 시세 변동만을 반영하여 산정하기 위한 조치이다.

□ 국토교통부는 부동산 공시가격 현실화 계획*(이하 '현실화 계획')의 부작용을 해소하기 위하여 그간 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」**(이하 '합리화 방안')을 마련('24.9)하고, 「부동산 공시법」 개정도 추진 중이나, 현재까지 법 개정이 완료되지 않은 상황이다.

* 「부동산공시법」 개정('20.4)으로 계획 도입 → '35년까지 공시가격을 시세의 90% 수준까지 매년 인상하는 계획 수립('20.11) → '21년 부동산 가격공시부터 적용

** 현실화 계획 폐지와 함께 공시가격 산정방식을 시장 변화를 충실히 반영하기 위한 방식으로 변경하고, 균형성이 낮은 지역·부동산을 선별하여 균형성을 제고하는 방안 도입 추진

○ 따라서, '25년 공시가격은 현행 공시법과 현실화 계획을 따라 산정해야 하는데, 기존 현실화 계획을 그대로 적용할 경우, '24년 대비 '25년 공시가격이 급격히 상승*함에 따라 부동산 보유세 부담 증가, 복지 수혜 축소 등 현실화 계획의 부작용이 재현될 것으로 예상되어, 이를 예방하기 위해서는 계획 수정이 필요한 상황이다.

* (예시) '24년 적용된 공동주택의 목표 시세반영률은 69%이나, 기존 현실화 계획이 규정하고 있는 '25년 공동주택 목표 시세반영률은 금년 대비 9.4%p 높은 78.4%

□ 이에, 국토교통부는 연구용역('24.2월~, 국토연구원)을 토대로 공청회(11.15.)와 중앙부동산가격공시위원회 심의(11.18.) 등을 거쳐 이번 수정 방안을 마련*하였다.

* 공청회, 중앙부동산가격공시위원회 심의 등 「부동산공시법」상 현실화 계획 수정 절차를 모두 이행

□ 이번 「'25년 부동산 가격 공시를 위한 현실화 계획 수정방안」의 주요 내용은 다음과 같다.

① 첫째, '25년 공시가격에 적용할 시세반영률은 올해와 동일하게 현실화 계획 수립 이전인 '20년 수준으로 동결된다.

【 수정방안에 따른 '25년 평균 시세반영률 】

	현 계획		수정
	'24년 시세반영률	'25년 시세반영률	
공동주택	69.0%	78.4%	⇒ 69.0% (△ 9.4%p)
표준주택	53.6%	66.8%	53.6% (△13.2%p)
표준지	65.5%	80.8%	65.5% (△15.3%p)

○ **(동결배경)** 물가 상승, 가계부채 증가 등 국민적 부담이 큰 상황에서 기존 현실화 계획이 규정하고 있는 약 10~15%p 정도 높은 시세반영률이 그대로 적용될 경우, 부동산 가격의 변화가 없더라도 공시가격이 큰 폭으로 상승하여 보유세·부담금 증가, 복지 수혜 축소 등 국민들의 경제적 어려움이 가중될 수 있다.

- 또한, 그간 연구용역과 국민 인식조사(국토연, '24.7월)를 통하여 현실화 계획의 부작용이 이미 확인되어 「합리화 방안」을 발표한 상황에서 기존 현실화 계획에 따른 높은 시세반영률의 적용은 불합리하다는 점, 국회 차원의 논의가 마무리될 때까지는 공시정책의 변화를 최소화할 필요가 있다는 점 등이 종합 고려되었다.

○ **(기대효과)** 올해와 동일한 시세반영률이 적용됨에 따라 '25년 공시가격은 국민들이 기대하는 바와 같이 시장가치와 유사한 수준에서 변동될 전망이다.

$$\boxed{\text{'25년 공시가격}} = \boxed{\text{'24년 말 시세}} \times \boxed{\text{'25년 시세반영률('20년 수준)}}$$

* 현행 공시법과 현실화 계획이 규정하고 있는 시세와 시세반영률을 활용하여 공시가격을 산정

② 둘째, 「합리화 방안」에서 밝힌 ‘균형성 제고방안’을 ’25년 공시에 최대한 적용하여 공시가격의 균형성을 제고한다.

○ (1단계) 시·군·구 단위로 조사자가 입력한 공시가격(안)을 평가하고, 균형성 평가 기준*에 미달하는 곳은 심층검토지역으로 선정한다.

* 국제과세평가관협회(International Association of Assessing Officers)에서 제시한 유형 내 균질성, 가액대별 형평성에 관한 평가지표 등 활용

○ (2단계) 심층검토지역을 중심으로 균형성이 낮은 부동산을 선별*하여 국민 부담이 최소화되는 한도 내에서 공시가격의 균형성을 개선**한다.

* (예시) 심층검토지역은 해당 지역 공시물량의 일정 비율(공동주택 20%, 표준주택 50%, 표준지 25%)에 해당하는 균형성이 낮은 부동산을 집중 개선하여 유형별·지역별 균형성 제고

** 「합리화 방안」에서 제시된 바와 같이 전년도 공시가격의 1.5% 한도 내에서 균형성을 개선

○ (3단계) 균형성 제고 결과는 대학교수 등 외부 전문가가 최종 검수하고, 국토교통부가 공시가격 열람(안)을 확정한다.

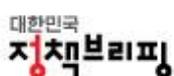
□ 이번 수정방안에 따라 산정된 ’25년의 최종 공시가격은 ’24년말 부동산 시세를 반영하여 ’25년 초 결정될 예정*이다.

* (표준지·표준주택) 공시가격(안) 열람(’24.12) → 공시가격 결정(’24.1)
(공동주택) 공시가격(안) 열람(’25.3) → 공시가격 결정(’25.4)

□ 국토교통부 박상우 장관은 “공시제도의 안정성 확보, 국민의 경제적 부담 경감, 국민의 혼선과 불편 방지 등을 위해서는 ’25년 공시를 위한 기존 현실화 계획의 수정이 필요”하다고 하면서,

○ “ 「합리화 방안」이 조속히 적용될 수 있도록 현재 국회에 상정된 「부동산 공시법」이 개정될 수 있도록 노력하겠다.”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산평가과	책임자	과 장	이유리 (044-201-3422)
		담당자	사무관	김부병 (044-201-3423)
			사무관	윤상원 (044-201-3426)
			주무관	박아현 (044-201-3427)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로

