

## '26년 공시가격, '부동산 시세 변동을 정확히 반영'

- '26년 공시가격 시세반영률은 올해와 같게 유지...'27년 이후는 추후 제시
- 시·도 검증지원센터 설치, 초고가주택 등 시세 산정의 정확성·객관성 제고

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 11월 13일(목) 오후 한국부동산원 강남지사에서 열린 중앙부동산가격공시위원회에서 「'26년 부동산 가격공시 추진방안」(이하 '추진방안')을 심의·의결하였다고 밝혔다.
  - 이번 추진방안은 연구용역('25.10월 ~, 국토연구원)과 공청회(11.13.), 중앙부동산가격공시위원회 심의(11.13.)를 거쳐 마련하였다.
- 이번 추진방안의 주요 내용은 다음과 같다.
  - ① 첫째, 「부동산공시법」에 따라 최종 목표(시세의 90%), 공시가격 산정방식\* 등 「부동산 공시가격 현실화 계획」의 기본적인 틀은 유지한다.
    - \* 당해연도 공시가격 = 당해연도 1월 1일 기준 시세 X 당해연도의 시세반영률
  - ② 둘째, 부동산 공시정책은 일반 국민들의 인식\*에 부합하게 추진한다.
    - \* 상당수의 국민('24년 61.1%, '25년 61.6%)들은 공시가격의 균형성 확보가 중요하다는 인식을 갖고 있는 것으로 조사(국토연구원, '24.7월, '25년 10월 조사결과)
    - 우선, 가액대별 목표 시세반영률을 중심으로 시세반영률의 편차를 해소하는 등 공시가격의 키를 맞추어 균형성을 제고한다.
    - 그 이후, 균형성 제고 수준 등을 고려해 단계적으로 목표 시세반영률을 제고하여 공시가격의 키를 높인다.
  - ③ 셋째, 「부동산 공시가격 현실화 계획」에서 '35년까지 제시하였던 연도별 시세반영률 목표는 현재 진행 중인 연구 등을 통해 추후 제시한다.

- ④ 넷째, '26년도 목표 시세반영률은 금년 수준과 동일하게 유지하며, 공시가격의 균형성도 점진적(전년도 공시가격의 1.5% 이내)으로 제고한다.

【 '추진방안'에 따른 '26년 목표 시세반영률' 】

시세 반영률	공동주택				표준단독주택				표준지 (토지)
	전체	~9억	9~15억	15억~	전체	~9억	9~15억	15억~	
	69.0%	68.1%	69.2%	75.3%	53.6%	52.4%	53.5%	58.4%	65.5%

- ⑤ 다섯째, 공시가격 검증지원센터를 통한 사전·사후 검증체계 도입, 빅데이터 기반 AI 가격 산정모형 활용, 초고가주택 전담반 구성 등 공시가격 산정에 활용되는 시세의 정확성과 객관성도 한층 더 높인다.

- 이번 추진방안에 따라 산정된 '26년의 최종 공시가격은 '26년 상반기 최종 결정될 예정\*이다.

\* (표준지·표준주택) 공시가격(안) 열람('25.12) → 공시가격 결정('26.1)  
 (공동주택) 공시가격(안) 열람('26.3) → 공시가격 결정('26.4)

- 국토교통부 김윤덕 장관은 “현재 67개 제도에 활용되는 공적 기준가격인 부동산 공시가격은 국민 생활과 매우 밀접”하다고 하면서,

- “'26년도 부동산 공시가격에 적용되는 시세반영률은 현재 수준으로 유지하되, 시세 산정의 정밀성도 높여, 부동산 시세 변동을 정확히 반영할 수 있도록 노력하겠다.”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산평가과	책임자	과 장 정재원 (044-201-3422)
		담당자	서기관 김부병 (044-201-3423)
			주무관 박아현 (044-201-3427)
			전문위원 최정환 (044-201-3431)

---

# '26년 부동산 가격공시 추진방안

---

2025. 11.

주 택 토 지 실  
부동산평가과

# 목 차

I. 그간 추진 경과 .....	1
II. 그간 도출한 주요 정책적 함의 .....	2
III. 주요 내용 .....	3
1. 공시가격 산정방식 .....	3
2. 시세반영률 .....	4
3. 시세의 정확성·객관성 제고 .....	6
V. 향후 계획 .....	6

# I. 그간 추진 경과

□ 부동산 가격공시('89년 도입)는 토지, 주택(단독·공동주택)에 대한 적정 가격\*을 공시하는 제도로, 현재 조세·복지 등 67개 제도에서 활용 중

\* 통상적 시장에서 정상적 거래가 이루어질 경우 성립 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격

□ 그간 부동산 공시가격은 시장가격과의 격차 및 지역별·유형별·가격수준별 불균형 문제가 제기되어 왔음

○ 문재인 정부는 공시가격과 시세와의 격차를 줄이고자 '부동산 공시가격 현실화 계획\*'을 수립('20.11)하고, '21년 공시부터 적용

\* (성과) 시장가격과 공시가격의 격차 완화, 지역별·유형별 불균형 경감 등  
(한계) 이의신청 증가, 공시가격의 실거래역전현상 급증, 국민 부담 증가 등

- 다만, 집값 상승과 복합 작용하여 공시가격이 급등하는 한계 노출

○ 윤석열 정부는 지역별·유형별·가격수준별 불균형 문제를 해소하고자 '부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안\*'을 마련('24.9),

\* (취지) 국민 인식조사 등을 통하여 공시가격의 균형성 제고의 중요성 강조  
(한계) 현실화 방안 이행을 위해서는 '부동산공시법' 개정이 필요, 시세와의 격차 확대

【 부동산 공시가격 현실화 계획('20.11) 】

구분	'20	'21	'22	'23	'24	'25	'26	'27	'28	'29	'30	'31	'32	'33	'34	'35	
공동주택	전체	69.0	70.2	71.5	72.7	75.6	78.4	80.9	83.5	85.6	87.8	90.0					
	~9억	68.1	68.7	69.4	70.0	72.9	75.7	78.6	81.4	84.3	87.1	90.0					
	9~15억	69.2	71.2	75.1	78.1	81.1	84.1	87.0	90.0								
	1 5억 ~	75.3	77.3	81.2	84.1	87.1	90.0										
단독주택	전체	53.6	55.8	58.1	60.4	63.6	66.8	70.0	73.2	75.7	78.2	80.6	82.5	84.4	86.2	88.1	90.0
	~9억	52.4	53.6	54.1	55.0	57.9	60.8	63.8	66.7	69.6	72.5	75.4	78.3	81.3	84.2	87.1	90.0
	9~15억	53.5	57.6	60.8	64.5	68.1	71.8	75.4	79.1	82.7	86.4	90.0					
	1 5억 ~	58.4	63.2	67.4	71.9	76.5	81.0	85.5	90.0								
토지	65.5	68.4	71.6	74.7	77.8	80.8	83.9	86.9	90.0								

\* '23~'25년은 현실화 계획 수립 이전('20년) 수준으로 목표 시세반영률을 하향·동결

◆ '부동산 공시가격 현실화 계획'과 '부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안'의 장점과 단점을 종합적으로 고려한 새로운 가격공시 정책 방향 모색 필요

## Ⅱ. 그간 도출한 주요 정책적 함의

① **공적 기준가격인 부동산 공시가격은 보유세, 기초생활보험, 국가장학금 등 국민 생활과 밀접하므로, 가격공시 정책의 안정성은 무엇보다 중요**

- 가격공시정책은 각종 제도(현재 67개 제도)의 공적 기준으로 활용된다는 점에서 거의 모든 국민에게 직·간접적인 영향을 미침
- 부동산 소유자 뿐만 아니라, 무주택자의 주택 청약 자격, 세입자의 임대비 등과도 연계되므로, 가격공시정책의 안정적인 운영이 중요

【 공시가격을 활용하는 주요 제도 및 정책 대상 규모 】

재산세('23)	종합부동산세('24)	지역건강보험료('23)	기초생활보험('24)	국가장학금('24학기)
주택 1,969만건	주택 45.5만명	1,509만명	267만명	104.4만명

② **국민주권정부의 가격공시 정책은 정책의 자체의 합리성 뿐만 아니라, 국민들의 일반적인 기대와 인식에 부합하도록 수립할 필요**

- 현재 국민들은 공시가격이 시장변화만큼 변동할 것을 기대하며, 시세반영률 인상보다는 균형성 제고에 대한 사회적 요구가 더 큼
- 이는, 국민들이 공시가격을 실거래가격과 다르게 인식\*하기 때문

\* 실거래가격 > 감정평가액(실거래가격의 80~90%) > 공시가격(실거래가격의 50~70%)

- 또한, 실제 국민들이 공시가격을 체감하는 시점의 실거래가격보다 공시가격이 높은 '실거래가격 역전현상'에 대한 부정적 인식도 상당

※ 전국 만 19세 이상 남·녀 1천명을 대상으로 인식조사 실시(국토연, '25.10월)

③ **가격공시정책은 실현가능성과 일관성을 확보해야 국민 신뢰회복이 가능**

- 특히, 그간 현실화 계획 추진 또는 폐지 여부에 함몰된 나머지, 시세의 정확성·객관성 제고에 대한 고려가 미흡

### Ⅲ. 주요 내용

#### 1 공시가격 산정 방식 : 현행 방식 유지

- 현실화 계획 관련 「부동산 공시법」 개정('20.4)에 따라 도입된 시세반영률 기반의 공시가격 산정방식 유지

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{공시가격} \\ \hline \text{(1월 1일 기준)} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{당해연도 시세} \\ \hline \text{(조사자 산정)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시세반영률} \\ \hline \text{(국토부 결정)} \\ \hline \end{array}$$

#### 2 시세반영률 : '26년도 시세반영률 동결 → '27년 이후 향후 제시

##### 1] 가격공시 추진방안

◆ 국민들이 수용할 수 있도록 공시정책의 우선 순위를 **先 균형성 개선, 後 평균 시세반영률 제고**로 설정하고, **'26년도 시세반영률은 동결 조치**

- **(최종 목표)** 현실화 계획상의 최종 목표(시세의 90%)는 유지
- **(우선 순위)** 먼저 공시가격의 균형성을 제고(시세반영률 편차 해소) 하고, 그 이후 평균 시세반영률을 제고하도록 원칙 재설정

\* 현재 공시가격의 시세반영률 편차는 공동주택, 표준지, 표준주택 순으로 큼  
(공동주택 1.64 < 표준지 5.66 < 표준주택 6.56)

- **(연도별 목표)** 현실화 계획에서 '35년까지 계획되어 있던 연도별 시세반영률 목표치는 현재 진행 중인 연구\* 등을 통해 추후 제시

\* 균형성 제고 속도별 시세반영률 편차 해소 정도 등을 분석할 계획

- '26년 목표 시세반영률은 현행 수준으로 설정하여 균형성을 제고 하면서도, 시세 변동분만 공시가격에 반영하도록 재설계

**【 '26년 목표 시세반영률 】**

		'25년 시세반영률	문재인 정부 계획상 '26년 시세반영률	'26년 시세반영률 목표
공동주택	전체	69.0%	80.9%	<b>69.0%</b>
	~9억	68.1%	78.6%	<b>68.1%</b>
	9~15억	69.2%	87.0%	<b>69.2%</b>
	15억~	75.3%	90.0%	<b>75.3%</b>
표준주택	전체	53.6%	70.0%	<b>53.6%</b>
	~9억	52.4%	63.8%	<b>52.4%</b>
	9~15억	53.5%	75.4%	<b>53.5%</b>
	15억~	58.4%	85.5%	<b>58.4%</b>
표준지		65.5%	83.9%	<b>65.5%</b>

**2 '26년도 공시의 균형성 제고 방안**

◆ 국제기준(IAAO 가이드라인)에 따라 **부동산 유형내·유형간·지역간 가액대별 공시가격의 균형성을 점진적인 속도로 제고**

- (1단계) 국제협회 기준 등에 따라 조사자가 입력한 공시가격(안)을 시·군·구 단위로 평가하고, 미달하는 곳은 심층검토지역으로 선정

**【 시·군·구별 균형성 수준 평가기준(안) 】**

평가 목적	평가 지표	심층검토지역 선정기준
유형 내 균질성	COD	(공동주택) 10~, (표준주택) 20~, (표준지) 25~
가액대별 형평성	PRD	0.98 미만 또는 1.03 초과
지역간 평가수준 편차	실거래비율 등	실거래비율과 시세반영률이 모두 전국 하위 20% 미만

- (2단계) 심층검토지역 등에 위치한 시세반영률 하위 부동산의 균형성을 순차적으로 집중 개선

- 국민들의 수용 가능성\*을 고려, 공시가격의 균형성 제고는 점진적인 속도(전년 공시가격의 최대 1.5% 이내)\*\*로 추진

\* 공동주택 공시가격 변동률과 이의신청간의 상관관계 분석 결과, 1.5% 이내의 공시가격 추가 인상은 이의신청 수준에 미치는 영향이 미미(국토연, '24년)

\*\* '25년 공시 적용 결과, 균형성 제고 여부가 이의신청률에 영향 없음을 확인

- (3단계) 균형성 제고 결과는 대학교수, 공시 미참여 감정평가사 등과 최종 검수하고, 국토부가 공시가격 열람(안) 확정

### 3

## 시세의 정확성·객관성 제고

- ◆ 공시가격 산정과정 전반에 대한 **지자체의 상시적 참여**, 빅데이터 기반 AI 가격산정모형 활용 등을 통해 **시세의 정확성·객관성**을 제고

### 1 공시가격 검증지원센터 설치를 통한 사전·사후 검증체계 도입

- **(사전검증)** 지역 실정을 잘 아는 시·도가 공시가격 산정절차 전반에 상시 참여하는 '시·도 공시가격 검증지원센터' 본격 추진
  - \* ('24년 공시) 서울과 업무매뉴얼 마련 → ('25년 공시) 서울, 경기, 충남 대상 시범사업 → ('26년 공시) 서울, 대구, 인천, 대전, 경기, 충북, 충남, 전남, 경북 대상 시범사업 중
- **(사후검증)** 균형성 제고 결과 및 이의신청 처리 결과 등은 독립된 외부 연구기관이 매년 분석하고, 이를 공시정책에 환류

#### 【 공시가격 검증지원센터 개요 】

	(사전) 시·도 공시가격 검증지원센터	(사후) 연구기관 공시가격 검증지원센터
검증시점	공시가격 열람 前 이의신청 처리과정 中	공시가격 조정·공시 後
주요기능	표준 부동산 선정의 적정성 지역별 시장 분석 개별 부동산 시세의 적정성 및 균형성 이의신청에 대한 1차적 검토 등	연도별 균형성 제고 결과 분석 이의신청 처리 결과 분석 시·도 검증지원센터 의견에 대한 검토 부동산 가격공시정책 개선방향 연구 등
구성원	지자체 공무원, 감정평가사 등	부동산학, 통계학 등 박사급 연구원

### 2 공시가격 산정과정에서의 빅데이터 기반 AI 가격산정모형 활용

- **(가격 산정 시 활용)** '26년 공시부터 부동산원과 감정평가사협회의 AI 가격산정 결과를 공시가격 조사자가 활용할 수 있도록 제공
  - ※ 부동산원은 '20년, 감정평가사협회는 '23년부터 빅데이터 기반의 AI 가격산정 모형 서비스를 제공 중이며, 두 모형 모두 IAAO가 제시한 국제기준을 충족

- **(모형 고도화)** 양 기관은 AI 가격산정모형의 고도화를 위한 논리 모델 개발 및 각 기관이 보유 정보의 상호 공유\* 등 협업 강화

\* 부동산원이 보유한 정제된 실거래자료(통계적 이상치 등 제외)와 감정평가사협회가 보유한 담보·경매 등 평가선례에 대한 정보 공유를 단계적 확대

### 3 거래 사례가 부족한 일부 부동산에 대한 시세의 정확성 제고

- **(초고가주택)** '26년 공시부터 거래 사례가 많지 않고, 평형·타입 등이 각각 다른 초고가 주택은 별도 전담반이 시세를 산정

\* 초고가 주택의 범위에 대해서는 전문가 논의 등을 토대로 검토하고 있음 (조사자 1인당 업무물량을 대폭 축소하여 단지별 상세 검토가 가능하도록 할 계획)

- **(연립·다세대주택)** 최근 많은 이의신청이 접수되고 있는 연립·다세대 주택은 연구용역('26.1)을 실시하여, '27년 공시부터 개선방안을 적용

※ ('25년 의견제출 비율) 연립·다세대주택(63.8%) > 아파트(36.2%)

## V. 향후 계획

- 「부동산 공시법」 개정안 발의('25.12월 발의)

- **적정가격의 정의**(공시법 제2조 제5호)를 현실화 계획을 의무화한 규정(공시법 제26조의2)에 부합하도록 시정\*

\* (예시) 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시세와 국토부장관이 결정한 시세반영률을 통해 평가(산정)된 공적기준가격

- **현실화 계획의 수립주기**(예시:5개년)를 규정하고, 시장 상황 등에 따라 탄력적으로 계획 적용 여부를 결정할 수 있는 **안정화 장치** 마련

※ 국회 논의 과정 등을 거쳐 현실화 계획의 수립주기를 결정할 계획

- '공시가격 검증지원센터'의 설치 및 운영을 위한 **법적 근거** 마련

- "26년 부동산 가격공시 추진방안'에 따라 '26년 공시가격 산정