

공동주택 공시가격 현실화율 69% 동결과 감정평가 해석

- 시장가치, 가격제원칙, 공시제도를 중심으로

본 과제는 지난 11월 13일 정부가 발표한 「2026년 부동산 가격공시 추진방안」 관련 기사들을 스크랩하여 수업내용과 엮어 필자의 생각과 함께 작성했다.

2020년에 수립된 「공시가격 현실화 정책」에 따르면, 공시가격이 공동주택 기준 2020년 현실화율 69.0%를 출발점으로, 2026년에는 약 80.9%, 2030년에는 90%까지 수렴하도록 현실화하는 로드맵이 있었다. 그러나 집값 급등과 함께 보유세 부담이 급격히 늘어나자 정부는 2023년에 현실화율을 2020년 수준으로 되돌렸고, 정부는 이번 공청회에도 2023년 이후 4년 연속 공동주택, 토지, 단독주택의 현실화율을 각각 69%, 65.5%, 53.6%로 동결했다.

1. 시장가치 vs 공시가격 - 각각 어떤 개념인가

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에는 시장가치를 ‘대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액’이라고 정의한다. 즉 실제 거래 시장에서 수요와 공급이 부딪히며 형성되는 객관적인 교환가치이며, 실거래 사례 등을 바탕으로 산정해야 하는 가치다.

반면 공시가격은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 근거해 국가가 일괄적으로 조사·산정하여 공시하는 행정상 기준가격으로, 재산세·종합부동산세·건강보험료·각종 복지 및 부담금 산정의 기준이 되는 과세가치적 성격의 가치라고 볼 수 있다. 구체적으로 우리나라 공시제도에서 표준지공시지가는 감정평가법인이, 표준주택가격은 한국부동산원이 평가하며, 현실적으로 이들이 전국의 모든 개별 부동산을 일일이 평가할 수 없기 때문에 표준지·표준주택을 기준으로 주변 개별 토지·주택 가격을 환산하는 대량평가구조를 취하고 있다. 이때 현실화율은 이렇게 산정된 공시가격(과세가치)이 실제 시세(시장가치)에 어느 정도 비율로 수렴해 있는지를 나타내는 지표이다.

2. 변동·예측으로 본 현실화율 69% 동결에 대한 해석.

(1) 변동의 원칙 - 시장가치와 과세가치의 괴리

변동의 원칙은 부동산현상 및 가격형성 과정의 각 요인은 고정적이지 않고 시간 경과에 따라 항상 변화의 과정에서 부동산가격이 형성되고 변동한다는 가격원칙이다.

최근 몇 년간의 아파트 가격은 금리, 공급, 기대심리 등 요인에 따라 크게 변동해 왔다. 실제 기사에서도 강남과 서초 등 주요 지역의 시세 급등으로 인해, 현실화율이 동결되어도 보유세 부담이 최대 40-50%까지 늘어날 수 있다고 전망한다. 이번 69% 동결은 시장가치와 과세가치 사이에 일정한 정책적 간격을 계속 유지하겠다는 의미로 해석할 수 있다.

(2) 예측의 원칙 - 공시제도 신뢰의 문제

예측의 원칙은 부동산가격은 과거와 현재의 이용상태에 의해서 결정되는 것이 아니라 미래의 이용상태에 대한 예측을 근거로 형성된다는 가격원칙이다.

공시가격 현실화율 로드맵은 이 원칙에 맞게 장래 공시가격과 보유세 부담이 어느 수준까지, 어떤 속도로 증가할지를 미리 제시함으로써 시장참가자가 장래 순수익을 계산할 수 있게 해 주는 장기 계획이었다. 그러나 현실화율을 다시 69%로 되돌리고, 4년 연속 동결을 선택하면서 시장참가자 입장에서는 앞으로 공시가격이 어느 속도로, 어디까지 올라갈지에 대한 예측 가능성이 크게 낮아진다. 이는 공시제도와 보유세 제도가 예측의 원칙을 제대로 충족하지 못하는 상태라고 해석할 수 있다.

3. 현실화율, 보유세, 대량평가의 삼각관계 - 문제 및 해결을 필자의 생각과 염어서 현실화율 시세 90%는 크게 두 가지 문제가 있다.

(1) 낮은 현실화율 문제가 곧 보유세 적정 수준 문제와 직결된다.

소득이 거의 없는데 집 한 채만 가지고 있는 고령층·서민층에게는 납세능력 문제와 조세 저항이 생길 수 있다. 그래서 공시가격 현실화는 공정시장가액비율과 세율 조정과 함께 보유세 적정 부담 수준을 먼저 정한 뒤 설계해야 한다고 생각한다.

(2) 대량평가 구조의 기술적 한계가 존재한다.

전국 모든 토지·주택을 일시에 조사·평가할 수 없어 개별공시가격은 대량평가모형에 의존하여 통계적 기법으로 산정되지만, 표준지·표준주택보다 정밀성이 떨어지고, 거래 사례가 부족한 토지·고가주택 등에 대해서는 현실화율을 조정할 수 있는 통계적 기법이 사실상 없다. 이는 거래가 거의 없는 부동산의 과세표준을 현실화하기에는 구조적 한계가 있음을 시사한다. 그리고 공시가격이 현실화된 상태에서 공정시장가액비율 100%를 적용하면 조사·산정된 가격이 적정가격을 반영하지 못해 차이가 발생할 수 있다. 따라서 공정시장가액비율을 90%이하 단계별로 적용하고, 고가성, 특수성, 복잡한 유형을 띠는 경우와 이의신청이 들어온 물건의 경우 감정평가사가 타 3방식 6방법을 사용해 개별평가하여 보완하는 작업이 필요하다고 생각한다.

4. 결론

공시가격 현실화율을 90%에 가까이 높이는 시도는 필요하다고 생각한다. 현 수준의 공시가격은 동일한 자산가치를 보유하고 있음에도 근로소득자와 부동산 보유자 간의 과세 불형평성을 만들고 자산 구성에 따라 세 부담이 과도하게 차이 나는 문제를 발생시킨다. 따라서 공시가격 현실화율 90%는 장기적으로 공정한 조세부담 구조를 만드는 데 기여할 수 있다. 그러나 집값 변동성이 큰 상황에서 현실화율만 급하게 올리면 문제가 발생한다. 단순히 목표 현실화율 숫자만 상향하는 방식으로 접근할 경우, 감정평가·공시제도의 구조적 한계와 납세자의 수용 가능성을 충분히 반영하지 못해 제도 전반에 대한 신뢰를 떨어뜨리는 부작용이 나타날 수 있다. 그러한 점에서 제도적 보완과 함께 천천히 공시가격 현실화율을 올리는 것이 바람직하다고 생각한다.

출처:

<https://www.fnnews.com/news/202511130920354719>

최가영, 「"내년 공시가격 현실화율 69% 동결" 공식화」, 『파이낸셜 뉴스』, 2025.11.13.

<https://www.ngonews.kr/news/articleView.html?idxno=218439>

최수경, 「2026년 주택 공시가격 현실화율 69%로 동결… "서울 주요 아파트 보유세 부담 대폭 증가"」, 『한국 NGO신문』, 2025.11.13.

<https://www.khan.co.kr/article/202511132215005>

최미랑, 「내년 아파트 공시가격 현실화율 69% 동결…전문가들 “시세 조사 ‘신뢰도’ 높여야”」, 『경향신문』, 2025.11.13.

<https://kidd.co.kr/news/219241>

이종수, 「정부, 부동산 공시가격 현실화 및 '재산세 부담 완화 방안' 발표」, 『산업일보』, 2020.11.05.

<https://daejeonpress.co.kr/news/38704>

최요셉, 「공시가격 현실화율 90%까지 올리고 6억 이하 감면 최대 18만원」, 『대전인터넷신문』, 2020.11.04.