

# 9억~15억 고가주택 중심 인상...전국 5.3% 오를 듯

## [공동주택 공시가격]

올해 전국 공동주택 공시가격이 지난해와 비슷한 수준인 5.32% 상승할 전망이다. 서울은 14.17% 오를 것으로 예상된다.

시세와 격차가 큰 고가주택 2% 정도가 큰 폭으로 상승한 반면 나머지 98%는 시세 변동률 수준에서 올랐다. 현실화율(시세변영률)은 68.1%로 지난해 수준을 유지했다.

국토교통부는 14일 이같은 내용의 공동주택 공시가격 예정안을 공개했다. 국토부는 이안을 토대로 이달 15일~내달 4일 소유자의견 청취와 중앙부동산가격공시위원회 심의 등의 절차를 거친 뒤 내달 30일 전국 공동주택 1339만호(아파트 1073만 호, 연립·다세대 266만호)에 대한 공시가격 확정안을 발표할 예정이다.

예정안에 따르면 올해 공동주택 공시가격은 지난해 5.02%보다 0.3%포인트 상승한 5.32%다.

시·도별로 서울이 14.17%로 가장 많이 올랐다. 지난해 10.19%보다 3.98%포인트 높은 수치다. 광주(9.77%)와 대구(6.57%)도 전국 평균치를 웃돌았다. 경기(4.74%), 대전(4.57%), 세종(3.04%), 전남(4.44%)은 전국 평균보다 낮게 상승했다.

반면 지역 경기 침체와 인구 감소 구매력 감소 등을 겪고 있는 울산은 10.50% 큰 폭으로 하락했다. 경남(-9.67%), 충북(-8.11%), 경북(-6.51%), 부산(-6.04%), 강원(-5.47%), 충남(-5.02%), 제주(-2.49%), 전북(-2.33%), 인천(-0.53%) 등 10개 시·도도 마이너스 변동률을 보였다.

시·군·구별로는 경기 과천시 23.41%로 가장 큰 폭으로 상승했다. 다음으로 서울 용산구(17.98%), 서울 동작구(17.93%), 경기 성남분당구(17.84%), 광주 남구(17.77%) 순으로 많이 올랐다.

경남 거제시는 마이너스 18.11%로 전국에서 가장 많이 하락했다. 경기 안성시는 -13.56%, 경남 김해시는 -12.52%, 충북 충주

‘형평성’에 방점...현실화율 68.1% 유지

서울·광주·대구 ↑...울산·경남·충북 ↓

광주 남구, 17.77% 올라 변동률 상위 5위

시는 -12.52%, 울산 동구는 -12.39% 각각 하락했다.

가격별로는 전체의 69.4%를 차지하고 있는 시세 3억원 이하의 2.45% 하락했다. 이에 반해 3억원~6억원(21.7%)은 5.64%, 6억원~9억원(5.0%)은 15.13%, 9억원~12억원(1.8%)은 17.61%, 12억원~15억원(0.9%)은 18.15%, 15억원~30억원(1.1%)은 15.57%, 30억원 초과(0.1%)는 13.32% 상승했다.

규모별로 전용 33㎡ 이하(6.7%)는 3.76%, 33~50㎡(16.8%)는 4.18%, 50~60㎡(23.1%)는 4.11%, 60~85㎡(40.7%)는 4.67%, 85~102㎡(3.0%)는 7.83%, 102~135㎡(7.3%)는 7.51%, 135~165㎡(1.7%)는 8.0%, 165㎡ 초과(0.7%)는 7.34% 올랐다.

정부는 이번엔 ‘형평성’을 맞추는데 중점을 뒀다고 밝혔다. 현실화율을 단독주택·토지와 비슷한 수준으로 맞추고, 그간 시세에 비해 공시가격이 현저히 낮았던 초고가주택을 중심으로 대폭 조정했다는 설명이다.

시세 12억원(공시가 9억원 수준)을 초과하는 초고가 주택 2.1%를 위주로 대폭 인상했다.

시세 28억2000만원으로 추정되는 서울 용산구 한강로2가 용산푸르지오써미 전용 189㎡는 28.9% 인상했다. 이로 인해 공시가격은 지난해 14억9000만원에서 올해 19억2000만원으로 대폭 상승했다. 서울 송파구 장지동 위례중양푸르지오2단지 전용 187㎡는 추정 시세가 24억9000만원인데 25.7% 올려 공시가격이 14억9600만원에서 18억8000만원으로 올랐다.

추정 시세 34억9000만원인 서울 강남구 수서동 강남 더샵프라자 214㎡는 23.8%의

변동률을 적용해 공시가격이 19억2000만원에서 23억7600만원으로 조정됐다. 시세 15억원인 대구 수성구 두산동 대우트립월드수성 197㎡는 8억4800만원에서 10억2400만원으로 20.8% 인상됐다.

반면 공시가 9억원 이하 중저가 주택 97.9%는 시세변동률 이내로 공시가격을 산정했다. 특히 전체의 91.1%에 해당하는 시세 6억원 이하 주택은 상대적으로 더 낮게 책정됐다.

시세 6억1700만원짜리 서울 도봉구 창동 북한산이파크 84㎡는 8.3% 올라 공시가격이 3억8800만원에서 4억2000만원으로 상승했다. 시세 4억9500만원인 경기 안양 동안구 호계동 호계2차현대홈타운 98㎡는 3억3100만원에서 3억4500만원으로 4.2% 올랐다.

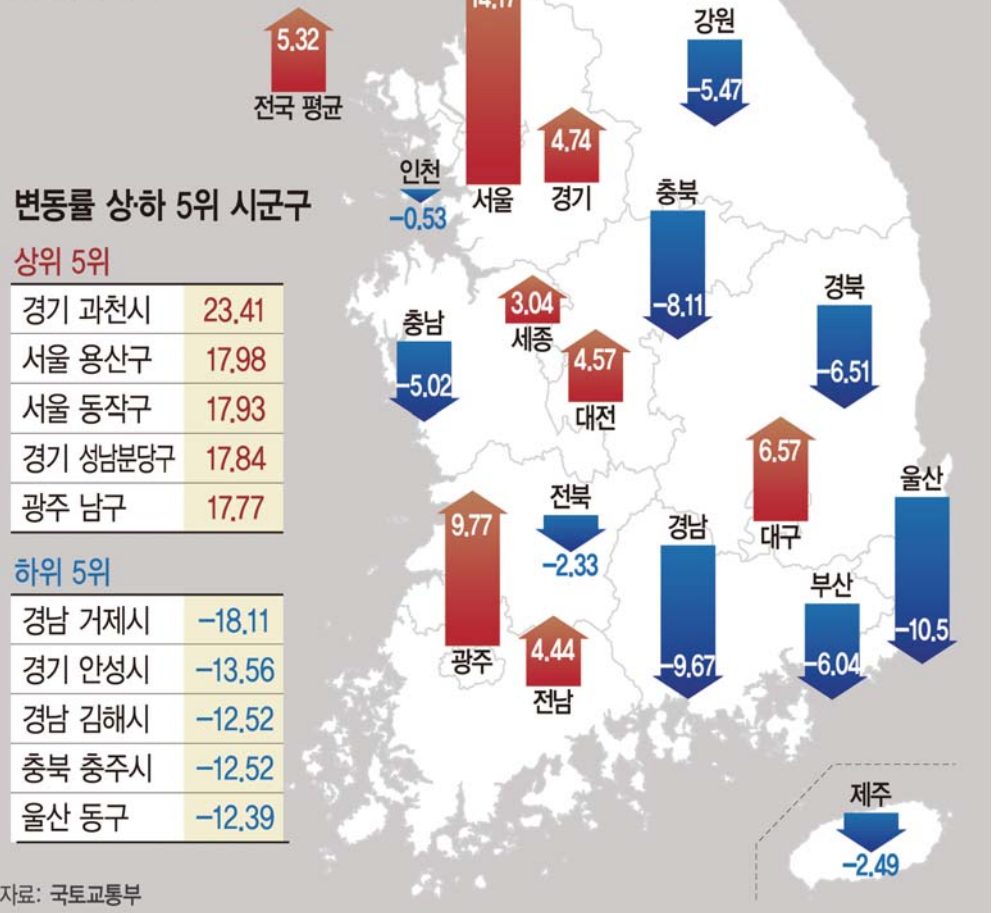
마이너스 변동률을 기록한 단지들도 있다. 시세 3억5300만원인 부산 부산진구 개금동 현대아이 102㎡는 2억4400만원에서 2억3900만원으로 -2.0%, 시세 1억6200만원인 충남 천안서북구 쌍용동 해누리리전경은 84㎡는 1억1900만원에서 1억1200만원으로 -5.9%, 시세 1억6600만원인 경남 거제시 사동면 거제경남아너스빌 74㎡는 1억3500만원에서 1억1200만원으로 -17.0%의 변동률을 보였다.

현실화율은 지난해와 같은 68.1% 수준을 유지했다. 이는 공동주택이 그간 단독주택이나 토지보다 현실화율이 높았던 데 따른 것이다. 정부는 올해 단독주택은 51.8%에서 53.0%로, 토지는 62.0%에서 64.8%로 현실화율을 조정할 바 있다.

국토부 관계자는 “유형간 공시가격 형평성을 높이기 위해 그간 현실화율이 비교적 높았던 공동주택은 작년과 같은 수준을 유

## 공동주택 공시가격(안) 변동률

2019년 기준



자료: 국토교통부

지했다"고 설명했다.

정부는 이번 공시가 조정으로 인한 세금 및 건강보험료 부담, 복지 수급 등 서민에 미치는 영향을 최소화하겠다고 밝혔다.

건강보험료는 공시가 변동에 따른 보험료 및 지역 변동 여부를 분석해 필요할 경우 올해 11월 이전에 제도 개선을 검토할 계획이다. 기초생활보장급여 수급자 영향은 거의 없겠지만 추가적인 보호 방안을 검토할 예정이다. 국가장학금도 서민과 중산층 영향을 줄이기 위해 소득구간 산정 방식 개선

등을 검토할 방침이다.

국토부 관계자는 “9.9%에 해당하는 대다수 시세 12억원 이하 중저가 주택은 공시가격 상승률이 높지 않아 영향이 제한적일 것”이라고 관측했다. 그러면서 “관계부처 합동으로 영향을 면밀하게 분석하고 있다”며 “서민 부담을 최소화할 수 있도록 수급기준 조정 등 관련 조치를 취할 예정”이라고 덧붙였다.

뉴스스

## “수 억 올랐는데 세금 몇백 더낸다고 팔겠어요?”

### 보유세 인상예고에도 요지부동

“지난해만 우리 단지는 20~30%씩 다들 올랐다. 보유세가 얼마나 될지 계산해달라는 고객이 두어분 있었지만 그정도 감당 못할 분은 아직 없는 것 같다.”(반포동 반포자이 인근 A공인중개사사무소)

올해 서울지역의 공시가격이 큰 폭으로 인상돼 일부 지역과 초고가 아파트를 중심으로 보유세 부담이 확대될 것으로 예고됐지만 아직까지 집주인들은 요지부동이다.

지난 15일 서울에서 올해 공시가격이 급등한 아파트 단지 인근의 중개업소들은 하나같이 “별다른 움직임이 없다”고 입을 모았다.

올해 전용 84.89㎡의 가격이 전년 6억7400만원에서 8억4800만원으로 25.82% 상승한 마포래미안푸르지오 주변도 차분한 분위기다. 이 아파트 단지 인근 공인중개사사무소 관계자는 “전날 저녁 늦게 공시가격이 발표돼 그런지 모르겠지만 아직까지는 별다른 움직임이 없다. 문의전화조차 없다”고 말했다.

서초구 반포동 반포자이 주변도 상황은 마찬가지다.

이 단지 전용 132㎡는 올해 공시가격이 16억원에서 19억9200만원으로 24.5%가 뛰었지만 보유세(만 60세 미만 5년 미만 보유시)도 659만3760원에서 95만17920원으로 50%(295만4160원) 상승한다.

하지만 인근 부동산 중개업소 관계자는

“보유세 때문에 부담스럽다고 집을 팔자고 나서는 상황은 아니다”라는 반응이다. 그는 “지난해 수익원이 올랐는데 고작 300만원 가지고 집을 내놓을 사람은 없다”는 것이다.

용산구 한강로2가에 있는 용산푸르지오써미도 전용 189㎡의 공시가격이 14억9000만원에서 올해 19억2000만원으로 28.86% 오른다. 이에 따라 늘어나는 보유세 부담은 269만3846원(50%·599만9213원-654만7920원) 수준이다. 인근 공인중개사 관계자는 “상당중 오히려 예상보다 보유세 부담이 낮겠다고 안도하는 분도 있었다”고 말했다.

전문가들은 보유세 인상이 오랜기간 예고돼 있었던 데다 인상폭이 예상보다 낮아 아직까지는 시장에 영향력을 발휘하지 못하는



“는 아니라고 보여진다”면서 “지난해 9·13 대책전에 매입한 주택의 경우 여전히 임대사업자 세제 혜택이 적용되기 때문에 이와 관련한 상담은 꾸준한 편”이라고 말했다.

보유세 인상에 따른 영향력이 발휘되기 어려운 시장 상황이라는 의견도 있다. 박원갑 KB국민은행 WM스타지문단 부동산수석전문위원은 “서울 집값이 상승폭이 커 20억~30억원을 호가하다보니 집주인도 매매 의사결정이 쉽지 않게 됐다”면서 “다주택자의 경우 양도소득세가 무서워 매매를 할 수 없는 상황”이라고 말했다.

그러면서 “세금 부담보다는 자금력에 문제가 생길때까지는 관망세가 이어질 가능성이 높다”고 덧붙였다.

# 부풀리고 조작된 가짜뉴스는 사라져야 합니다



가짜뉴스가 사회를 혼란스럽게 하고 있습니다.

자극적이거나 의심스러운 뉴스는 공신력있는 기관을 통해 한번 더 검증해보는 현명함으로 가짜뉴스를 근절시켜 정직하고 바른사회를 만들어 갑시다.

한국언론진흥재단  
Korea Press Foundation