

## '26년 공동주택 공시가격(안) 열람

- 현실화율은 전년과 동일한 69% 적용 : 부동산 시세 변동만 공시가격에 반영
- 전년 대비 전국 평균 9.16% 상승, 평균 상승률 대비 높게 상승한 지역은 서울이 유일
- 서울 지역별 상승률 : 강남3구 24.7%, 한강 인접 자치구 23.13%, 그 외 자치구 6.93%
- 대부분 지역은 공시가격 변동이 미미하여 보유세 부담은 전년과 유사할 전망

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 '26년 1월 1일 기준으로 조사·산정한 공동주택 (약 1,585만호)의 공시가격(안)에 대한 소유자 열람 및 의견청취 절차를 '26년 3월 18일(수)부터 '26년 4월 6일(월)까지 20일간 진행한다.

○ 올해 공시가격(안)은 「'26년 부동산 가격 공시 추진방안」('25.11.13)에 따라 '25년과 동일한 현실화율(69%)이 적용되었다. 따라서, '26년 공동주택 공시가격은 '25년 한해 동안('25.1.1~'25.12.31)의 개별 시세 변동만 반영한 결과이다.

\* '26년 공동주택 공시가격(1월1일 기준) = 시세(1월1일 기준) X 현실화율(69% 동결)

□ '26년 공동주택 공시가격(안)의 주요 내용은 다음과 같다.

○ '26년 공동주택은 약 1,585만 호이며, '26년 공동주택 공시가격(안)은 '25년 대비 전국 평균 9.16% 상승하였다. 이는 서울 일부 지역의 고가 아파트의 가격 상승분 등이 반영된 결과이다.

【 연도별 공동주택 공시가격 전년대비 변동률 (%) 】

연도	'26(안)	'25	'24	'23	'22	'21	'20	'19	'18	'17	'16
변동률	9.16	3.65	1.52	-18.63	17.20	19.05	5.98	5.23	5.02	4.44	5.97
연도	'15	'14	'13	'12	'11	'10	'09	'08	'07	'06	
변동률	3.1	0.4	-4.1	4.3	0.3	4.9	-4.6	2.4	22.7	16.2	

○ 전국 평균(9.16%)보다 높게 상승한 시·도\*는 서울(18.67%)이 유일하다.  
서울을 제외한 지역의 가격 변동률은 3.37%다.

\* (상위 5곳) 서울 18.67%↑, 경기 6.38%↑, 세종 6.29%↑, 울산 5.22%↑, 전북 4.32%↑  
(하위 5곳) 제주 1.76%↓, 광주 1.25%↓, 대전 1.12%↓, 대구 0.76%↓, 충남 0.53%↓

【 시·도별 공동주택 공시가격 변동률 (%) 】

구분	전국	서울	서울 외 지역							
			전체	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
'26년(안)	9.16	18.67	3.37	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22
'25년	3.65	7.86	1.18	3.16	2.51	-1.67	-2.90	-2.07	-1.30	1.06
구분	서울 외 지역									
	세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원	
'26년(안)	6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45	
'25년	-3.27	0.18	0.01	2.24	-0.66	-1.40	-1.03	-1.23	-0.07	

○ 특히, 서울(18.67%) 내에서도 고가아파트가 밀집한 강남, 송파, 서초 등 강남3구의 상승률은 24.7%, 성동, 용산 등 한강 인접 자치구\*의 상승률은 23.13%, 그 외 자치구\*\*의 상승률은 6.93%이다.

\* 성동, 양천, 용산, 동작, 강동, 광진, 마포, 영등포

\*\* 중, 서대문, 동대문, 강서, 종로, 관악, 성북, 구로, 은평, 노원, 중랑, 강북, 금천, 도봉

※ 대부분 지역은 공시가격 변동이 미미하며, 동 지역의 보유세 부담은 전년과 유사할 전망

【 서울 자치구별 공동주택 공시가격 변동률 (%) 】

구분	서울	강남3구				한강 인접 자치구				
		전체	강남	송파	서초	전체	성동	양천	용산	동작
'26년(안)	18.67	24.70	26.05	25.49	22.07	23.13	29.04	24.08	23.63	22.94
'25년	7.86	10.95	11.16	10.04	11.64	8.46	10.71	7.38	10.51	6.85
구분	한강 인접 자치구				그 외 자치구					
	강동	광진	마포	영등포	전체	종로	중	동대문	중랑	성북
'26년(안)	22.58	22.20	21.36	18.91	6.93	9.02	14.82	10.19	3.29	7.52
'25년	7.69	8.37	9.34	7.05	3.88	5.98	6.20	5.14	2.71	5.50
구분	그 외 자치구									
	강북	도봉	노원	은평	서대문	강서	구로	금천	관악	
'26년(안)	2.89	2.07	4.36	4.43	11.02	9.58	6.06	2.80	8.44	
'25년	1.76	1.57	2.55	4.20	6.15	5.25	1.85	2.39	2.70	

□ ‘26년 공동주택 공시가격(안)은 ‘26년 3월 18일(수)부터 「부동산 공시 가격알리미」([www.realtyprice.kr](http://www.realtyprice.kr))와 해당 공동주택이 소재한 시·군·구청 민원실에서 열람할 수 있다.

○ 의견이 있는 경우에는 ‘26년 4월 6일(월)까지 의견서\*를 「부동산공시 가격알리미」 사이트에서 온라인으로 제출하거나, 관할 시·군·구 민원실, 한국부동산원(각 지사)에 서면으로 제출할 수 있다.

\* 의견서 양식은 부동산공시가격알리미 사이트에서 내려 받거나 시·군·구청 민원실에 비치된 서식 이용 (부동산 공시가격 전화 상담실 : ☎ 1644-2828)

□ ‘26년 공동주택 공시가격(안)은 의견청취 절차 및 중앙부동산가격공시 위원회 심의를 거쳐 ‘26년 4월 30일(목) 공시할 예정이다.

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



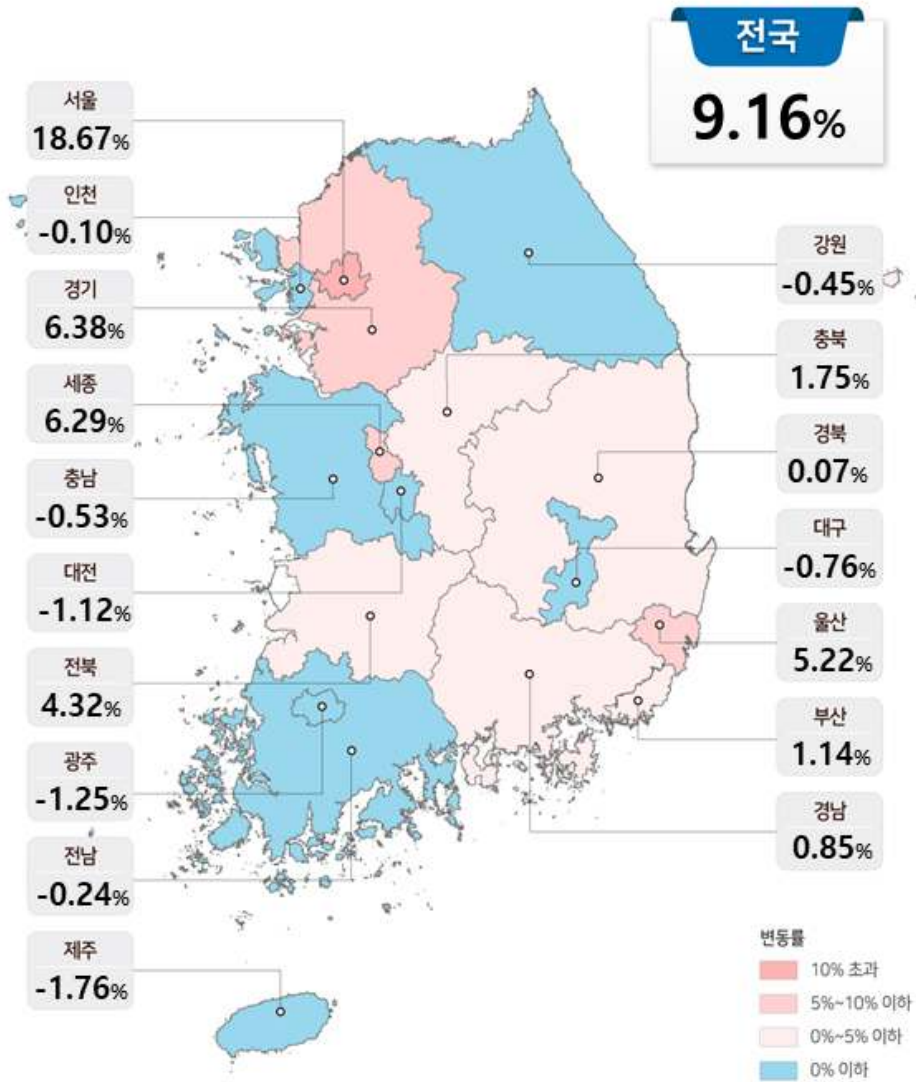
1. 2026년 공동주택 공시가격(안) 현황 .....	1
가. 전국 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황 .....	1
나. 서울 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황 .....	2
다. 시·도별 공동주택 유형별 분포 현황 .....	3
라. 시·도별 공시가격(안)별 분포 현황 .....	4
마. 최근 5년간 공동주택 평균가격(안) 현황 .....	5
바. 최근 5년간 공동주택 중위가격(안) 현황 .....	5
2. 2026년 공동주택가격 공시 관련 향후 일정 .....	6

1

2026년 공동주택 공시가격(안) 현황

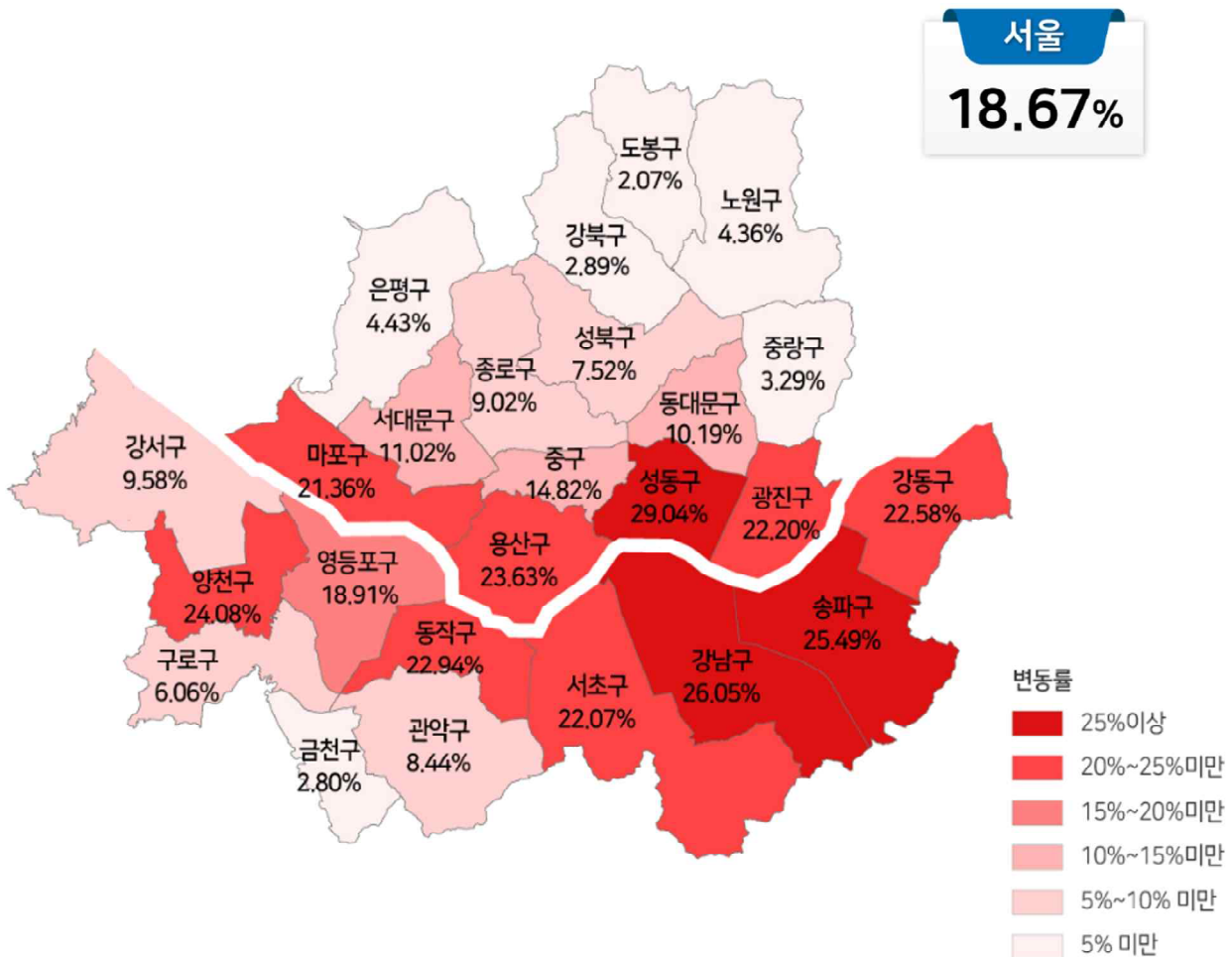
가. 전국 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황

구분	전국	서울	서울 외 지역							
			전체	경기	인천	부산	대구	광주	대전	울산
'25년	3.65	7.86	1.18	3.16	2.51	-1.67	-2.90	-2.07	-1.30	1.06
'26년	9.16	18.67	3.37	6.38	-0.10	1.14	-0.76	-1.25	-1.12	5.22
구분	서울 외 지역									
	세종	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원	
'25년	-3.27	0.18	0.01	2.24	-0.66	-1.40	-1.03	-1.23	-0.07	
'26년	6.29	1.75	-0.53	4.32	-0.24	0.07	0.85	-1.76	-0.45	



나. 서울 공동주택 공시가격(안) 변동률 현황

구분	서울	강남3구				한강 인접 자치구				
		전체	강남	송파	서초	전체	성동	양천	용산	동작
'25년	7.86	10.95	11.16	10.04	11.64	8.46	10.71	7.38	10.51	6.85
'26년	18.67	24.70	26.05	25.49	22.07	23.13	29.04	24.08	23.63	22.94
구분	한강 인접 자치구				그 외 자치구					
	강동	광진	마포	영등포	전체	종로	중	동대문	중랑	성북
'25년	7.69	8.37	9.34	7.05	3.88	5.98	6.20	5.14	2.71	5.50
'26년	22.58	22.20	21.36	18.91	6.93	9.02	14.82	10.19	3.29	7.52
구분	그 외 자치구									
	강북	도봉	노원	은평	서대문	강서	구로	금천	관악	
'25년	1.76	1.57	2.55	4.20	6.15	5.25	1.85	2.39	2.70	
'26년	2.89	2.07	4.36	4.43	11.02	9.58	6.06	2.80	8.44	



다. 시·도별 공동주택 유형별 분포 현황

구분	계			아파트			연립주택			다세대주택		
	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수	단지수	동수	호수
전국	307,834	467,536	15,851,336	46,385	169,774	13,014,876	23,941	35,830	546,159	237,508	261,932	2,290,301
서울	106,143	128,627	2,782,147	9,528	25,678	1,837,006	6,417	7,864	107,629	90,198	95,085	837,512
부산	24,098	33,157	1,151,501	4,791	12,050	947,275	1,675	2,097	32,113	17,632	19,010	172,113
대구	9,100	15,799	749,719	2,084	8,129	687,168	420	618	10,958	6,596	7,052	51,593
인천	26,362	37,391	1,077,517	2,261	9,646	810,088	1,374	1,967	32,023	22,727	25,778	235,406
광주	2,466	7,153	491,965	1,319	5,578	470,930	364	674	12,000	783	901	9,035
대전	5,022	9,736	445,381	1,068	4,784	401,458	510	685	10,215	3,444	4,267	33,708
울산	4,633	7,507	342,177	1,665	4,142	309,172	439	572	9,133	2,529	2,793	23,872
세종	443	2,290	141,356	246	2,017	137,681	43	72	1,934	154	201	1,741
경기	83,742	133,748	4,442,684	8,491	46,235	3,605,429	5,102	8,972	137,474	70,149	78,541	699,781
충북	4,122	8,993	474,753	1,299	5,407	438,001	639	1,026	15,861	2,184	2,560	20,891
충남	6,436	13,532	637,233	1,519	7,248	572,173	962	1,393	22,916	3,955	4,891	42,144
전북	3,603	8,539	493,820	1,466	5,667	460,741	709	1,179	18,237	1,428	1,693	14,842
전남	3,523	8,188	441,994	1,491	5,505	411,763	782	1,227	18,792	1,250	1,456	11,439
경북	9,183	16,124	674,992	2,938	8,340	595,744	1,295	1,892	32,354	4,950	5,892	46,894
경남	9,349	18,575	920,120	3,706	11,890	855,302	1,365	1,817	27,382	4,278	4,868	37,436
제주	6,107	9,672	156,269	1,153	2,150	82,789	1,108	2,416	35,137	3,846	5,106	38,343
강원	3,502	8,505	427,708	1,360	5,308	392,156	737	1,359	22,001	1,405	1,838	13,551

라. 시·도별 공시가격(안)별 분포 현황

(단위 : 호)

구분	합계	1억원 이하	1억~3억 이하	3억~6억 이하	6억~9억 이하	9억~12억 이하	12억~15억 이하	15억~30억 이하	30억원 초과
전국	15851,336	4,563,791	6,975,278	2,869,431	661,419	294,055	164,801	271,692	50,869
(비중)	(100.0%)	(28.8%)	(44.0%)	(18.1%)	(4.2%)	(1.9%)	(1.0%)	(1.7%)	(0.3%)
서울	2,782,147	150,021	963,673	710,679	348,880	193,998	125,570	238,807	50,519
부산	1,151,501	401,666	509,817	196,114	31,175	6,792	2,708	3,157	72
대구	749,719	236,290	389,031	105,831	12,752	3,928	1,092	790	5
인천	1,077,517	346,575	486,933	229,523	12,390	1,528	377	190	1
광주	491,965	175,301	259,576	53,072	2,777	985	187	67	
대전	445,381	125,005	245,743	67,700	5,150	1,237	386	160	
울산	342,177	125,204	157,662	55,551	3,485	263	12		
세종	141,356	20,356	51,409	63,703	5,457	383	34	14	
경기	4,442,684	799,132	2,061,951	1,202,482	231,659	84,393	34,350	28,448	269
충북	474,753	233,075	221,857	18,526	1,244	51			
충남	637,233	320,743	290,440	25,005	1,021	24			
전북	493,820	271,073	191,799	30,303	633	8	4		
전남	441,994	255,152	178,141	8,657	31	13			
경북	674,992	394,735	268,103	12,145	9				
경남	920,120	439,196	420,827	55,898	3,853	346			
제주	156,269	55,050	81,994	18,163	815	104	81	59	3
강원	427,708	215,217	196,322	16,079	88	2			

마. 최근 5년간 공동주택 평균가격(안) 현황

(단위: 천원)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	300,446	605,572	241,911	238,854	232,004	180,167	239,513	189,765	402,958
'23년	244,992	497,637	200,241	188,801	179,176	168,086	188,899	163,499	278,966
'24년	249,746	514,023	196,850	185,984	187,155	164,684	194,995	164,746	296,218
'25년	260,314	557,800	195,341	186,865	196,158	164,443	194,172	167,811	286,838
'26년(안)	285,925	665,073	203,119	190,335	200,470	166,453	193,409	179,647	303,446
구분	경기	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원
'22년	331,863	131,528	128,934	118,490	111,135	108,537	145,565	176,363	117,983
'23년	259,051	115,262	114,913	109,822	101,373	97,623	129,877	167,786	114,509
'24년	265,572	118,359	115,505	108,545	101,457	98,609	129,255	167,350	115,944
'25년	274,874	121,367	118,158	113,634	104,285	101,852	130,302	169,056	119,548
'26년(안)	292,780	126,939	120,294	120,719	106,593	104,303	134,539	167,766	121,985

바. 최근 5년간 공동주택 중위가격(안) 현황

(단위: 천원)

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종
'22년	192,000	443,000	166,000	191,000	187,000	144,000	202,000	151,000	405,000
'23년	169,000	364,000	150,000	155,000	155,000	138,000	170,000	138,000	271,000
'24년	168,000	362,000	144,000	148,000	156,000	136,000	170,000	138,000	290,000
'25년	171,000	374,000	142,000	146,000	162,000	135,000	170,000	137,000	281,000
'26년(안)	175,000	401,000	143,000	144,000	167,000	137,000	167,000	144,000	298,000
구분	경기	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	강원
'22년	281,000	101,000	103,000	87,300	87,900	85,200	116,000	143,000	99,100
'23년	221,000	94,700	96,300	85,100	82,500	80,800	108,000	139,000	96,900
'24년	222,000	96,200	97,300	83,600	81,900	80,700	107,000	139,000	97,500
'25년	227,000	98,600	99,000	84,800	83,300	83,100	106,000	141,000	100,000
'26년(안)	230,000	103,000	100,000	88,700	84,800	83,800	106,000	140,000	100,000

