

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 9 16. (수) / 총3매(본문3)
담당 부서	주택정책과	담당자	• 과장 장우철, 사무관 허은 • ☎ (044) 201-3324
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

정부는 주택시장 상황 진단을 위해 다양한 지표를 활용하고 있습니다.

< 보도내용(조선일보, 9.15) >

◆ ‘서울 아파트값 43% 상승’ 감정원 실거래가 덮은 정부

- 정부는 주택시장 상황 진단을 위해 다양한 지표를 활용하고 있습니다.
 - 정부는 정확한 주택시장 상황진단을 위해 다양한 지표를 활용하고 있으며, 2009년부터 실거래가 가격지수도 매월 한국 감정원 홈페이지를 통해 정기적으로 공표해 오고 있습니다.
- 주택시장은 여타 재화와 달리 지역, 주택 유형·가액·건령별로 차이가 크기 때문에 목적에 따라 다양한 지표를 보완적으로 활용하여야 정확한 상황진단이 가능합니다.
 - 국가승인통계인 주택가격동향지수(이하 감정원 지수)는 거래가 활발하지 않은 주택 등 모든 주택을 모집단으로 하여 표본이 설계되어 있기 때문에 전체 주택시장 상황 진단에 유용한 지표입니다.
 - 반면, 감정원 실거래가격 지수는 실제 거래가 된 주택가격의 흐름을 파악하는데 유용하나, 다음과 같은 이유로 시장 상황을 과잉 해석할 여지가 있습니다.

- ① 실거래는 가격상승률이 높은 신축 아파트와 건축연령 25년 초과하는 재건축 대상 아파트의 비중이 높아 전체 시장 상황보다 집값 상승률이 높게 나타날 수 있습니다.

* 서울 신축 아파트 입주물량(만호) : '08~'12년 3.4 → '13~'16년 3.2 → '17~'19년 4.0
 * 서울아파트 건령25년 초과 거래비중(%) : '08~'12년 10.1 → '13~'16년 19.5 → '17~'19년 23.6

- ② 최근 고가 아파트 거래비중이 늘어나면서 실제 거래된 아파트의 가격을 활용하여 통계를 산출하는 경우 역시 집값 변동률이 전체 시장상황 대비 가격 변동률이 과대 계상될 수 있습니다.

* 9억원 이상 아파트 거래비중(%) : '08~'12년 8.0 → '13~'16년 7.9 → '17~'19년 19.7

- 또한 국가승인통계인 감정원지수 상승률과 KB 가격지수 상승률 간 차이를 지적하는 견해가 있으나, 이 역시도 조사·산정방식 차이 등을 감안하여 보완적으로 해석할 필요가 있습니다.

구 분	차이	특성
조사 방식	(감정원) 전문조사원에 의한 거래가능 가격 (KB) 공인중개사 호가 기반	- KB 지수는 가격 하락기 하방 경직성을 보이는 경향
산정 방식	(감정원) 제본수 지수(기하평균) (KB) 켈리 지수(산술평균)	- 산술평균 방식은 상향편의 문제가 있어 IMF, OECD 등은 제본스 지수 권고

- KB 가격지수는 공인중개사의 입력가격에 기반한 값을 산술평균하여 지수화한 것으로, 감정원 전문조사자의 시장거래 가능금액을 국제 권고방식에 따라 기하평균한 감정원 지수 대비 변동폭이 크게 나타날 수 있습니다.

- 예를 들어 시장 대부분을 차지하는 주택의 가격 변화는 없으나 일부 고가 아파트 가격 상승이 있다고 가정하는 경우, 산술평균 방식은 20.4%, 기하평균은 10.2%로 기하평균 방식이 평균적인 시장상황에 근접한 값을 나타낼 수 있습니다.

* (예시표본) ① A구 200세대, 3억→3.1억 ② B구 200세대, 3.5억→3.5억

③ C구 20세대 2.5억→2.6억 ④ D구 20세대 3.7억→3.6억 ⑤ E구 10세대 9억→11억

- 이에 산술평균에 의한 상향 편의를 우려하여 IMF, OECD 등 국제 기구는 제본스 지수(기하평균)를 권고하고 있으며, 통계청 물가지수 산정에도 적용되는 방식입니다.

○ 또한 KB 지수는 공인중개사의 호가에 기반하므로 하락기에는 하방경직성이 작용하여 후행하는 특성을 가지고 있습니다.

- 이에 국가통계위 ‘부동산통계 선진화방안(‘10년)’에서 민간기관 호가 동향조사 방식에 적합성 의문이 제기되어 가격동향조사 업무가 감정원으로 이관(‘13)된 바 있습니다.

□ 정부는 각기 성격이 다른 통계지표를 보완적으로 활용하여, 시장 상황을 면밀히 진단하고 이를 기초로 시장안정을 위해 최선의 노력을 다할 계획입니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택정책과 허온 사무관(☎ 044-201-3324)에게 문의하여 주시기 바랍니다.