

 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		
		배 포 일 시	2013. 1. 10.(목) 총 28매(본문4, 붙임24)	
담당부서	홍 보 부	담 당 자	·홍 보 부 장 박 형 국 ☎(02)2189-8261	
		내 용 문 의	·주택동향부장 권 영 식 ☎(02)2189-8391 ·부동산분석부장 김 세 기 ☎(02)2187-4041 부연구위원 방송희2187-4046, 책임연구원 함종영 2187-4121	
보 도 일 시		2013년 1월 11일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11일(금) 06:00 이후 보도가능		

한국감정원, 주간 아파트 가격동향 최초 공표

- 1월 7일 기준일 주간 아파트 매매가격, 전주대비 소폭 하락 -

□ 한국감정원(원장 : 권진봉)은 그동안 KB국민은행이 수행하여 온 「전국주택가격동향조사」를 이관 받아 2013년 1월 7일 기준일의 주간 아파트 매매·전세 가격지수를 처음 공표하였다고 밝혔다.

○ 국토해양부의 주택가격동향조사 개편 연구용역* 결과를 반영하여 통계 개편, 시범조사 및 외부전문가 자문을 거쳐 통계청으로부터 통계작성 기관 및 통계변경승인을 최종 득('13.1.4)하였다.

* 「전국주택가격동향조사 표본 및 통계 개편 방안 연구」, 한국주택학회 수행, '11.7~'12.4월

□ 주요 통계 개선사항*으로는 가격조사방식을 실거래가격을 활용한 전문 조사자에 의한 가격산정 방식으로 개선하였고, 지수작성방식을 국제적 권고방식으로** 개선함으로써 지수의 정확성을 제고하였으며,

* <붙임1> 주택가격동향조사 통계개편 비교표 참조

** (기존) 라스파이레스지수방식 ⇒ (개선) 제본스(Jevons)지수방식, <붙임1> 참조

- 통계이용자의 수요를 반영하여 공표지역을 기존 158개 시군구에서 189개 시군구로 확대하였고,
- 소형, 중형, 대형으로 구분되던 주택규모 구분을 5단계로 확대하는 동시에 구분기준을 현실화 하였으며, 주택의 생애주기를 고려하여 주택 연령을 5단계로 구분한 주택연령별 지수를 공표하였다.

□ 주간조사는 매주 월요일을 조사기준일로 하여, 매주 금요일에 공표되며, 부동산통계정보시스템* R-ONE 홈페이지를 통해 이용자가 편리하게 이용할 수 있도록 하였다.

- 홈페이지에서는 아파트 매매 및 전세가격지수, 주택수급 및 거래동향, 가격변동요인 등의 정보를 수록한, 보고서와 통계표, 시계열통계표가 제공되며,
- 제공되는 시계열통계표에서 통계이용자가 원하는 지역을 선택하면 통합지수를 직접 산출 할 수 있도록 하는 등 이용자 편의성과 활용성을 제고하였다.

* 부동산통계정보시스템 R-ONE (<http://www.r-one.co.kr>)

□ 한편, 월간조사는 15일이 포함된 주의 월요일을 조사기준일로 하여 익월 1일에 공표되며, 1월분 첫 월간조사는 2월 1일(월) 공표할 예정이다.

<월간 및 주간 주택가격동향조사 개요>

구 분	월 간	주 간
조 사 주 기	월 1회	주 1회
조사 기준일	매월 15일이 포함된 주의 월요일	매주 월요일
조 사 기 간	조사기준일로부터 7일간	조사기준일 포함 2일간
통 계 공 표	익월1일(공표일이 공휴일인 경우 익일)	매주 금요일(공표일이 공휴일인 경우 익일)
공 표 방 법	온라인, 보도자료, 정기간행물	온라인

- 1월 7일 기준일의 전국 주간 아파트 매매가격은 전주대비 0.09% 하락, 전세가격은 0.07% 상승한 것으로 나타났다.

① 주간 아파트 매매가격

- (지역별) 경기(-0.19%), 부산(-0.16%), 인천(-0.14%), 경남(-0.13%) 등이 하락하였으며, 대구(0.23%), 세종(0.11%)은 상승
 - 서울은 0.13% 하락한 가운데 영등포구(-0.37%), 양천구(-0.26%), 노원구(-0.23%), 강동구(-0.19%) 등이 가격하락을 주도
- (규모별) 135㎡초과(-0.17%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.16%), 102㎡초과~135㎡이하(-0.14%) 아파트가 가격하락 주도
- (연령별) 5년미만(-0.13%), 15년이상~20년미만(-0.12%), 5년이상~10년미만(-0.11%) 아파트가 가격하락 주도

② 주간 아파트 전세가격

- (지역별) 제주(0.36%), 대구(0.29%), 충남(0.29%), 세종(0.27%) 등이 상승하였으며, 전북(-0.24%), 부산(-0.05%)은 하락
 - 서울은 0.10% 상승한 가운데 성동구(0.54%), 동작구(0.47%), 중구(0.32%), 강남구(0.32%) 등이 가격상승을 주도
- (규모별) 102㎡초과~135㎡이하(0.09%), 135㎡초과(0.08%), 60㎡초과~85㎡이하(0.07%) 아파트가 가격상승 주도
- (연령별) 5년이상~10년미만(0.11%), 20년이상(0.10%), 5년미만(0.05%) 아파트가 가격상승 주도

< 주간 아파트 매매 및 전세가격 변동률 >

지 역	매매가격			전세가격		
	지수	변동률(%)		지수	변동률(%)	
		전주대비	전년말비		전주대비	전년말비
전 국	99.6	-0.09	-0.09	100.4	0.07	0.07
수 도 권	99.0	-0.16	-0.16	100.3	0.06	0.06
지 방	100.1	-0.02	0.02	100.6	0.07	0.07
5대 광역시	100.2	0.00	0.00	100.6	0.09	0.09
8개 도지역	99.9	-0.04	-0.04	100.5	0.05	0.05

- 붙 임 : 1. 주택가격동향 통계개편 비교표
 2. 한국감정원 부동산통계 작성 현황
 3. 부동산통계정보시스템(R-ONE)
 4. 질의응답 (Q&A)
 5. 주간 아파트가격동향 공표보고서('13.1.7일 기준일)

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
 한국감정원 부동산통계처 주택동향부 권영식 부장(☎ 02-2189-8391), 부동산분석부 김세기 부장, 방송희
 부연구위원, 함종영 책임연구원(☎ 02-2187-4041, 4046, 4121)에게 연락주시기 바랍니다.

붙임 1

주택가격동향 통계개편 비교표

변경내용	변경 전	변경 후	변경사유
조사지역	■조사모집단과 동일 -아파트 : 158개 시군구 (53시4군101구) -연립및단독 : 144개 시군구 (40시3군101구)	■조사모집단 중 지역별 비례배분에 의해 표본이 배정된 지역 -아파트 : 205개 시군구 (77시26군102구) -연립및단독 : 206개 시군구 (77시32군97구)	■대표성 있는 전국지수 산정을 위한 조사지역 확대 및 2012년 7월 세종시 출범 반영
공표지역	■아파트 : 158개 시군구 ■연립및단독 : 시도 및 광역 단위 공표	■아파트 : 189개 시군구 ■연립및단독 : 16개 시도 및 세종시, 생활권역(서울, 경기, 부산), 광역단위(수도권, 지방, 5대광역시, 6대광역시, 8개도, 9개도)	■모집단변화 반영 및 통계 이용자수요를 고려한 공표 지역 확대
표본수	■총 21,600호(주간 동일) -아파트 : 17,775호 -연립 : 1,617호 -단독 : 2,208호	■월간: 총 19,207호 -아파트 14,334호 -연립 2,646호 -단독 2,227호 ■주간: 아파트 6,232호	■공표수준(아파트-시군구, 연립 및 단독-시도)에서 적정 수준 예상오차에 맞춰 표본 수 조정
규모별 지수	■전유형 3단계 (소형,중형,대형)	■아파트 5단계 ■연립, 단독주택 3단계	■주택법 등 실질적으로 활용하고 있는 면적구분으로 변경
연령별 지수		■아파트 5단계 ■연립, 단독주택 3단계	■주택 생애주기에 따른 가격 변화 관찰을 위한 주택연령 별 지수 추가공표
조사방식	■공인중개사가 직접 온라인 조사표에 입력(자계식)	■실거래정보에 기초하여 한국감정원 전문조사자의 현장조사를 통한 가격산정방식	■통계의 정확성 제고를 위하여 survey 방식의 시세조사 대신 부동산 가격 평가 및 조사 전문가를 통한 조사가격 산정방식으로 변경 ■객관적인 가격산정을 위해 실거래가격 반영기준 수립 및 예상실거래 가격 자동산출 시스템 도입
조사내용	■주택매매 및 전세가격지수 ■주택거래동향 및 주택동향 심리지수, 변동요인 ■주택동향 심리지수 ■중위주택가격(평균) - ■KB 선도아파트 50지수	■주택매매지수 및 전세가격지수, 주택가격변동요인 ■주택수급 및 거래동향, 주택시장 변동요인 ■삭제 ■중위주택가격(매매, 전세) ■실질주택가격지수 ■삭제	■대표성 부족한 지표 작성 중지 ■보조지표로 활용가능한 지표 신규생산을 통하여 통계 이용자 활용성 제고
지수산식	■라스파이레스지수 ■기준시점 대비 비교시점 가격비의 산술평균	■제본스지수 ■기준시점 대비 비교시점 가격비의 기하평균	■지수 추정방식의 선진화 및 국제표준화에 부응 ■지수의 정확성 향상

붙임 2

한국감정원 부동산통계 작성 현황

구분	전국지가 변동률조사	월세가격동향조사	아파트 실거래가격지수	주택가격동향조사 (월간/주간)	상업용부동산 임대지수
승인번호	제31501호	제11671호	제11672호	제30404호	-
승인일자	'84.5.21	'09.6.16	'09.12.21	'85.9.10	미승인
통계구분	조사/지정	조사/일반	가공/일반	조사/지정	조사/일반
	물가	주택	주택	물가	-
작성기관	한국감정원	한국감정원	한국감정원	한국감정원	-
표본수	표본지 57,000필지	단독, 아파트, 연립 다세대, 오피스텔 3,000호	실거래	아파트, 단독, 연립/다세대 약2만호	오피스·매장용 빌딩 3,000동
지수 기준일	'12.9	'12.6	'06.1	(월간)'12.12 (주간)'12.11.26	'10.3분기
가격조사 기준일	해당 월 익월 1일	매월 10일	-	월간 : 매월 15일이 포함된 주 월요일 / 주간 : 매주 월요일	매분기 마지막월 말일
공표 일자	익월23일경	익월 1일	매월 15일	월간 : 익월 1일 / 주간 : 매주 금요일	매분기 익월 25일
작성·보급 외부인터넷	국토해양통계누리, 온나라 부동산정보 통합포털 Kosis, e-나라지표			-	국토해양통계누리, 부동산공시 가격 알리미
자체인터넷	부동산통계정보시스템 R-ONE (www.r-one.co.kr)				
간행물 (공표용 보고서)	지가동향	공표보고서	공표보고서	주택가격 동향	오피스·매장용 빌딩임대료조사 투자수익률 추계결과보고서
보도자료	○ (국토부)	○ ('12.6월 ~)	X	○	○ (국토부)
비고	'12.1월분부터 작성	'12.6 지방확대 수도권→광역시	'13.1 작성기관 변경(국토부→ 감정원)	주간 1/7기준 1/11공표 월간 1월분 2/1 공표	'14년까지 공표 추진중

붙임 3

부동산통계정보시스템(R-ONE)

□ 부동산통계정보시스템 R-ONE 홈페이지(www.r-one.co.kr)



붙임 4

질의응답 (Q&A)

- Q01** KHPI는 언제부터 제공되나요?
- Q02** 실거래가격지수가 공표되고 있는데 조사가격기반 지수를 만드는 이유는 무엇입니까?
- Q03** 한국감정원은 정부의 정책과 무관하게 지수산정 및 공표를 할 수 있습니까?
- Q04** 무엇이 시장을 대변하는 진정한 지수입니까? 이 지수가 시장을 대변하는 진정한 지수라고 할 수 있습니까?
- Q05** 전국주택가격동향조사 조사주기와 기준일, 조사기간, 공표일은 언제인가요?
- Q06** 보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?
- Q07** 전국주택가격동향조사의 직접 조사를 수행하는 조사자는 어떠한 전문성을 갖추고 있습니까?
- Q08** 한국감정원 조사자는 무엇을 어떠한 방법으로 조사하나요?
- Q09** 공인중개사가 조사하는 방식과 한국감정원의 조사방식의 차이점은 무엇입니까? 한국감정원의 전문조사자도 결국 인근 공인중개사를 탐방하여 가격을 조사하는 것이 아닙니까?
- Q10** 실거래정보가 반영되는 표본과 실거래정보가 반영되지 않는 표본이 있을 경우, 오히려 지수에 오류가 생길 수 있지 않나요?
- Q11** 조사방식이 다르기 때문에 조사결과가 다를 수 있다. 하지만 계속해서 상이한 결과가 나온다면 사용자들은 정보의 정확성에 의심을 갖게 될 것이다. 이러한 경우 어떻게 대처할 것인가?
- Q12** 조사된 가격의 검증은 어떻게 이루어지나요?
- Q13** 기존 주택가격동향조사의 표본설계와 개선된 주택가격동향조사 표본설계의 가장 큰 차이점은 무엇인가요?
- Q14** 표본이 모집단을 대표한다고 할 수 있습니까? 주택은 이질성이 강해 현재의 층화기준으로 표본의 대표성이 충족될 수 있는지 궁금합니다.
- Q15** 주간조사와 월간조사의 표본수를 달리하고 있는 이유는 무엇입니까?
- Q16** 조사모집단은 전국, 조사지역은 아파트 205개, 연립주택, 단독주택은 206개 시군구로 되어 있는데 공표지역이 아닌 지역은 무엇 때문에 조사를 하나요? 그리고 조사모집단과 조사지역이 다른 이유는 무엇입니까?
- Q17** 연립주택과 단독주택의 경우, 표본이 너무 적은 것이 아닌가요?
- Q18** 주택가격지수란 무엇입니까? 이달 지수가 110이라는 데 어떻게 해석하면 되나요?
- Q19** 주택가격지수에서 기준시점은 무엇을 의미하나요?
- Q20** 주택가격지수와 지수의 변동률의 차이는 무엇입니까?

- Q21** 왜 Jevons 지수 방법으로 지수를 작성해야 합니까? 기하평균은 산술평균보다 낮지 않나요?
- Q22** 규모별/연령별은 종합지수가 없는데 왜 그런지?
- Q23** 단독/연립은 시군구별 지수가 없는데, 시군구별 종합지수는 어떻게 생산하나요?
- Q24** 생활권역별 지수나 신도시지수 등 일부 시군구를 통합한 지수를 볼 수는 없나요?
- Q25** 지수의 신뢰성은 무엇으로 측정합니까?
- Q26** 산정된 통계에 대한 검증은 어떻게 이루어지나요?
- Q27** 통계이용자들은 특정한 특성을 가진 주택(예를 들어 해당 지역의 대표적인 주택이나 재건축대상주택 등)의 가격움직임에 더 관심이 있을 수 있습니다. 그런 지수를 만들 수는 없나요?
- Q28** 공표지역을 시군구 기준으로 189개로 한 이유는 무엇인가?
- Q29** KB와 비교해서 해석하려면 어떻게 해야 하나요?
- Q30** 주택가격동향조사 통계에 대한 궁금한 사항은 누구에게 질의하면 되나요?

Q01

KHPI는 언제부터 제공되나요?

Answer

- 한국감정원에서 발표하는 주택가격지수(KHPI:Korea Housing Price Index)는 2013년 1월부터 공식적으로 공표하게 됩니다.
- 주택가격동향조사는 월간조사와 주간조사로 구분되는데 월간조사는 2013년 1월 조사분을 2월 1일 처음 공표하게 되며, 주간조사의 경우 공식적인 2013년 1월 첫째 주 조사기준일(2013년 1월 7일)에 대한 조사결과를 1월 11일 공표하게 됩니다.
- 주택가격지수는 과거 주택가격의 변화를 이용하여 다양한 분석이 가능하기 때문에 기존 작성기관의 협조 아래 기존 조사가격에 기초하여 추정된 과거 시계열을 제공하되, 시군구통계로 확대 개편된 2003년 10월 이후부터 새로운 지수작성방법으로 추정한 결과를 제공합니다.

Q02

실거래가격지수가 공표되고 있는데 조사가격기반 지수를 만드는 이유는 무엇인가요?

Answer

- 조사가격기반 지수의 경우, 평균이 낮고 분산도 낮은 경향이 있습니다(평활화 현상). 그러나 대부분 나라의 실거래가격지수가 그렇듯이 우리나라 실거래가격지수는 약 2달 반 뒤에 공표가 가능하기 때문에 적시성이 낮아 정책당국자의 수요를 충족시켜주지 못하고 있습니다.

- 특히 우리나라는 급격한 가격변동을 많이 경험하여 실시간으로 시장상황을 파악하기를 원하기 때문에 당분간은 조사가격기반 지수가 불가피한 실정입니다.
- KB의 전국주택가격동향조사는 전신인 한국주택은행이 국민주택기금을 정부로부터 위탁 관리하면서 관리업무의 하나로 시행해 왔던 것입니다. 한국주택은행이 국민은행과 합병을 하고, 또 2008년부터 국민주택기금의 위탁 관리가 다른 은행으로 넘어가면서, 정부는 전국주택가격동향조사를 계속 생산하도록 일정한 비용을 지불해 왔었습니다.
- 민간기업에 정부가 조사위탁을 하는 것이 부적절하다는 지적들이 있어 오던 차에 2010년 국가통계위원회에서 본 조사를 한국감정원에 위탁하는 것으로 결정하였습니다.
- 그러나 이번 개편에서 index number formulae를 KB와 다른 방식으로 산정하기로 하였고 가격조사체계도 다르기 때문에 KB가 독자적으로 계속 조사를 하더라도 상호 충돌 문제는 없을 것으로 예상됩니다.

Q03

한국감정원은 정부의 정책과 무관하게 지수산정 및 공표를 할 수 있는 것인가요?

Answer

- 지수는 시장상황을 있는 그대로 보여주는 것이어야 하기 때문에 정부의 정책에 따라 지수를 조정하는 일은 있을 수도 없고, 일어나서도 안 되는 일입니다.
- 이를 제도적으로 보장하기 위해 외부전문가(부동산학, 경제학, 통계학 전공 학계 권위자)를 주축으로 한 지수심의위원회를 두어 지수를 관리하고 있습니다.

Q04

무엇이 시장을 대변하는 진정한 지수인가요? 이 지수가 시장을 대변하는 진정한 지수라고 할 수 있나요?

Answer

- 한국의 경우 국가승인통계 이외에 민간기관에서 다양한 주택가격지수를 생산하여 발표하고 있습니다. 각 기관에서 작성하고 있는 통계는 각기 지수가 추구하는 목적이 다르며, 그 중 “어떤 지수가 진정한 지수(true index)인가?”는 아무도 알 수 없습니다. 다만, 각 지수가 무엇을 측정하고자 하느냐에 따라 지수의 자료원천이나 지수작성방법 등이 달라집니다.
- KHPI는 실거래가격이 시장가격을 가장 잘 대변한다고 보고, 실거래가격의 움직임을 최대한 반영하는 지수를 만드는 것을 목표로 하고 있습니다.

Q05

전국주택가격동향조사 조사주기와 기준일, 조사기간, 공표일은 언제인가요?

Answer

- 조사주기 : 주간(아파트)은 주1회, 월간(아파트, 단독주택, 연립주택)은 월1회이며 조사기준일은 주간은 매주 월요일이고 월간은 매월 15일이 포함된 주의 월요일입니다.
- 조사기간은 주간은 조사기준일 포함 2일간, 월간은 조사기준일로부터 7일간 조사가 이루어집니다.

- 주간은 매주 금요일(공휴일인 경우 그 익일)이고 월간은 익월1일(공휴일인 경우 그 익일)을 공표일로 하였습니다.

구분	주간	월간
조사주기	주1회	월1회
조사기준일	매주 월요일	매월 15일이 포함된 주의 월요일
조사기간	조사기준일로부터 2일간	조사기준일로부터 7일간
공표일	매주 금요일	익월 1일

Q06

보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?

Answer

- 한국감정원 자체 구축한 부동산통계정보시스템 R-one (<http://www.r-one.co.kr>) 에서 확인하실 수 있습니다.

Q07

전국주택가격동향조사의 직접 조사를 수행하는 조사자는 어떠한 전문성을 갖추고 있나요?

Answer

- 한국감정원 전국 30개 지점, 253명의 전문조사자로서 부동산 가격조사 및 평가업무 5년 이상 경력을 보유하였습니다.

구분	조사자 총 계	감정평가사	부동산가격 조사 업무경력	
			10년이상	10년미만
인원	253명	92명	135명	26명

Q08

한국감정원 조사자는 무엇을 어떠한 방법으로 조사하나요?

Answer

- 감정평가사 및 부동산 가격 조사·평가 전문가가 현장조사(탐문법, 열람법, 직접조사법)을 통해 매월 동일한 조사대상(표본)에 대한 거래가능가격, 수급동향, 거래동향을 조사합니다.
- 가격은 해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매사례비교법을 활용 유사 실거래사례의 시점수정, 사정보정 등을 통하여 거래가능가격을 산정하게 됩니다.
- 주택수급 및 거래동향은 현장조사를 통한 탐문법, 열람법 등으로 5점 척도로 판단하여 지표화합니다.
 - (탐문법) 조사대상 인근 공인중개사, 건물관리사무소, 인근주민 등의 의견 참고
 - (열람법) 부동산 정보 사이트에서 부동산 거래 현황 및 시세 등을 열람하여 참고

Q09

공인중개사가 조사하는 방식과 한국감정원의 조사방식의 차이점은 무엇인가요? 한국감정원의 전문조사자도 결국 인근 공인중개사를 탐방하여 가격을 조사하는 것이 아닌가요?

Answer

- 주택가격지수는 주택가격의 평균적인 움직임을 포착하는 것이 목적입니다. 우리는 실거래가격이 시장가격의 가장 좋은 대리변수라고 생각하고 있습니다.

- 한국주택학회의 연구결과에 따르면, 기존의 중개업소를 통한 가격조사방식보다 개선된 주택가격지수가 실거래가격의 움직임을 상대적으로 좀 더 잘 따라가고 있는 것으로 보고하고 있습니다.
- 이런 결과는 표본으로 선정된 주택에 대한 정보량(인근 지역의 실거래가격 사례, 정보업체들의 상하한가 정보, 평가전례 등)이 중개업소들보다 많기 때문이기도 하며, 또 인간의 심리적 편의에 의한 가격왜곡을 최소화할 수 있도록 디자인된 조사체계와 반복적인 교육이 이런 결과를 가져온 것으로 판단할 수 있습니다.
- 이번 통계 개편을 통하여 실거래사례 정보를 최대한 활용하도록 하고, 심리적 편의를 고려하여 정보제공 순서를 바꾸는 등의 조치를 취하였으며, 이전보다도 시장가격을 좀 더 잘 포착하도록 가격조사체계를 새롭게 디자인하였습니다.

Q10

실거래정보가 반영되는 표본과 실거래정보가 반영되지 않는 표본이 있을 경우, 오히려 지수에 오류가 생길 수 있지 않나요?

Answer

- 실거래정보가 반영된 표본과 반영되지 않은 표본의 비율이 시기적으로 달라지면서 평활화 현상이 시기적으로 다를 수 있습니다.
- 지금까지는 이런 문제가 있을 수 있었으나 개편안에서는 인근 지역의 실거래정보를 가급적 모두 반영하도록 가격조사체계를 바꾸었기 때문에 대부분이 표본 인근의 실거래가격정보를 상당수 반영할 것입니다.

Q11

조사방식이 다르기 때문에 조사결과가 다를 수 있지만 계속해서 상이한 결과가 나온다면 사용자들은 정보의 정확성에 의심을 갖게 될 것입니다. 이러한 경우 어떻게 대처할 것인가요?

Answer

- 한국감정원의 조사방식은 전문가가 현장조사를 거쳐 거래사례와 기타 가격 자료를 검토하고 판단하여 가격을 산정하기 때문에 기존 호가위주의 조사방식에 의한 조사결과와 다를 수 있습니다.
- 그러나 이는 뒤늦게 공표되는 실거래가 지수와의 비교검토 등을 통해 자연스럽게 받아들여질 수 있을 것입니다.

Q12

조사된 가격의 검증은 어떻게 이루어지나요?

Answer

- 현재 조사가가격검증을 위해 3단계의 단계별 검증체계가 구축되어 있습니다. 1단계는 조사자 입력 단계에서 필수입력누락 점검 · 논리적 오류 점검 · 이상치 점검으로 이루어지며, 2단계는 지점 차원의 검증으로 오류 추정내용 확인 및 점검으로 이루어지고, 3단계는 본점 총괄부서 차원의 검증으로 전체지점의 검증 내용을 점검하는 형식으로 검증이 이루어지고 있습니다.

Q13

기존 주택가격동향조사의 표본설계와 개선된 주택가격동향조사 표본설계의 가장 큰 차이점은 무엇인가요?

Answer

- 표본설계 시 사용된 모집단부터 큰 차이가 있습니다. 기존 방식의 모집단은 5년마다 이루어지는 인구주택총조사이나 현행 방식의 모집단은 매년 갱신되는 주택공시가격 주택가격정보체계 DB를 사용하여 최근 주택상황을 더욱 잘 반영할 수 있습니다.
- 표본설계에 있어서 기존 방식과 가장 두드러진 차이점은 목표모집단 및 조사모집단의 확대 그리고, 표본단위를 개별“호” 단위로 변경하여 지수추정의 정확성을 높이려 했다는 점에 있습니다.
- 기존에는 아파트 158개, 단독 및 연립 144개 시군구를 조사하였으나, 현행 조사에서는 아파트 205개, 단독 및 연립 206개 시군구를 조사합니다.
- 조사 대상에 차이가 있습니다. 기존 조사에서는 표본이 단지에 해당하며, 단지별로 상한가, 하한가, 평균가를 조사합니다. 그러나 현행 조사는 표본이 개별 호가 되며, 호별 가격을 조사하는 점이 차이가 있습니다. 따라서 단지별 평균가격과 호별 가격으로 조사대상이 차이가 있습니다.
- 기존의 표본크기는 아파트 17,775호, 단독 2,208호, 연립 1,617호로 총 21,600호입니다. 새로 설계된 표본은 아파트 14,334호, 단독 2,227호, 연립 2,646호로 총 19,207호로 다소 줄어든 것처럼 보일 수 있으나 이는 표본의 추출단위의 차이에서 오는 오해입니다.
- 표본의 주택유형별 분포를 살펴보면 기존의 경우 전체 표본 중 82.3%가 아파트에 집중되고, 새로 설계된 표본에서는 74.8%로 그 비중이 줄어들긴 하였지만 아파트에 집중되어 있는 것을 볼 수 있습니다. 이는 주택유형별 공표

단위가 다르기 때문인데, 아파트는 시군구단위로 공표하고, 그 외 단독주택과 연립주택은 시도단위로 공표하기 때문에 공표단위별 지표의 안정성을 고려하여 표본이 설계되다보니 공표단위가 세분되어 있는 아파트의 표본수가 많은 것은 이상한 일이 아닙니다.

- 그러나 기존 표본 추출시 전체 비중의 82.3%에 해당하는 아파트 표본은 아파트 단지내 평형을 표본의 추출단위로 하여 해당추출단위에서 상한가, 평균가, 하한가의 3종의 가격을 조사하고 각각을 표본호로 계상하였기 때문에 정확히 말하면 아파트 표본은 17,775호가 아니라 5,925평형이라 할 수 있습니다.
- 그러나 새로운 표본설계방식은 개별호 단위로 표본을 추출하는 방식이므로 전체 총 수는 줄어든 것처럼 보일 수 있으나 실질적으로는 Coverage가 늘어난 것이라 할 수 있습니다.

<아파트 표본수, 표본의 평형수·단지수 현황>

구분	KB국민은행	한국감정원	비고
아파트 표본수	17,775	14,334	-3,441
표본 평형수	5,925	7,167	+ 1,242
표본 단지수	*	5,732	

* 동일 단지내 2개 이상 표본 평형이 소재하는 단지가 있어 표본평형수 보다 표본단지수가 적어지며, 개선된 통계에서는 표본 분포는 늘어났음

Q14

표본이 모집단을 대표한다고 할 수 있나요? 주택은 이질성이 강해 현재의 층화기준으로 표본의 대표성이 충족될 수 있는지요.

Answer

- 층화기준을 다양화한다면, 모집단을 대표하는 표본을 추출하기가 쉬워지겠지만 그 대신 표본수가 급격히 늘어나게 되는 단점이 있습니다. 층화단계를 1-2단계로 하더라도 집락에서 크기비례확률(PPS : Probability Proportional to Size)추출방법 등으로 표본을 추출하게 되면 다른 특성요인을 내재적으로 고려한 효과를 볼 수 있기 때문에 표본이 모집단을 대표하는데 별다른 문제가 없습니다.

Q15

주간조사와 월간조사의 표본수를 달리하고 있는 이유는 무엇인가요?

Answer

- 본 조사는 월간조사를 주로 하는 통계로 주간조사는 이러한 월간 가격의 움직임을 판단하는 보조지표로 활용하기에 유용합니다.
- 주간조사를 월간조사와 동일하게 할 경우 지수의 안정성 측면에서 강점이 있으나 본 조사는 현장조사를 통하여 가격을 산정하기 때문에 경제적 효율성이 떨어지게 됩니다.
- 따라서 주간 주택가격변동률의 안정성을 고려하여 최소 표본을 월간 표본에서 추출하는 방식을 채택하고 있습니다.

Q16

조사모집단은 전국, 조사지역은 아파트 205개, 연립주택, 단독주택은 206개 시군구로 되어 있는데 공표지역이 아닌 지역은 무엇 때문에 조사를 하나요? 그리고 조사모집단과 조사지역이 다른 이유는 무엇인가요?

Answer

- 본 통계의 조사모집단은 전국의 거래 가능한 재고주택이며, 인위적으로 조사지역을 배제하지 않았기에 조사모집단은 전국이라 할 수 있습니다.
- 표본수가 충분하면 조사결과의 정확성은 높아질 수 있으나 조사에 기초한 통계는 경제성이 떨어지는 문제를 고려하여 공표지역별 지수의 안정성 및 정확성을 고려한 최적의 표본수를 대상으로 작성하게 됩니다.
- 적정표본수를 지역별 주택수 분포에 따라 배분한 결과 아파트 205개, 연립다세대는 206개 시군구에 표본이 배정되었기에 조사지역은 표본이 배정된 지역을 조사지역으로 표시하였습니다.
- 공표지역은 189개 시군구이며, 이는 시군구별 인구수와 주택수를 고려하여 결정하였습니다.
- 공표지역보다 조사지역이 많은 이유는 전국지수 추정의 정확성을 높이기 위한 조치이기도 하지만 주택시장은 언제든지 변화 가능한 시장이기 때문에 시장의 상황변화를 관찰하기 위함이기도 합니다.

Q17

연립주택과 단독주택의 경우, 표본이 너무 적은 것이 아닌가요?

Answer

- 연립주택이나 단독주택의 경우, 광역단위로 지수를 공표하기 때문에 지수의 신뢰도 측면에서 표본이 적지 않습니다.
- 연립주택이나 단독주택에 대한 세부지역별 지수의 필요성이 커질 경우 그 때, 표본을 추가할 것입니다.

Q18

주택가격지수란 무엇인가요? 이달 지수가 110이라는 데 어떻게 해석하면 되나요?

Answer

- 주택가격지수는 기준시점 대비 현재시점의 가격비를 기준시점이 100인 수치로 환산한 값입니다. 주택가격지수를 일정시점과 비교하는 개념으로 변동률 또는 증감률이라는 개념을 사용하는데, 이는 기준시점과 비교시점, 또는 비교시점과 비교시점의 평균적인 가격 증감율을 판단하는 지표로 사용할 수 있습니다. 이때 퍼센트(%)와, 포인트(P), 퍼센트포인트(%P)를 주의하여 사용해야 합니다.
- 여기서 퍼센트(%)는 백분비라고 하는데, 전체 수량을 100으로 하였을 때 해당수치가 그 중 차지하는 위치를 나타낸 수를 의미하며, 퍼센트포인트(%P)는 이러한 백분비간의 차이를 표현한 것입니다. 그리고 포인트(P)는 경기종합지수나 주가지수처럼 단위를 갖지 않는 지수의 수치를 비교할 때 사용하는 개념입니다.
- 예를 들어 기준시점이 2012년 1월인 주택가격지수의 2012년 11월 지수는 105, 2012년 12월 지수는 110 으로 공표되었다고 가정합니다.
- 기준시점 대비 12월의 변동률은 퍼센트(%)로 나타냅니다. 기준시점대비 변동률 $[(12월지수 - 기준시점지수) / 기준시점지수] * 100$ 의 방식으로 계산하므로 변동률은 10%상승했다고 해석하면 됩니다.
- 전월과 해당월의 지수값을 비교하려고 한다면 지수는 단위를 가지고 있는 지표가 아니기 때문에 “전월대비 지수는 5p상승”과 같이 포인트(P)로 해석하면 됩니다. 반면 이를 변동률 개념으로 해석하고자 한다면 $[(12월지수 - 11월지수) / 11월지수] * 100$ 으로 계산하여 4.76%상승으로 해석 할 수 있습니다.

Q19

주택가격지수에서 기준시점은 무엇을 의미하나요?

Answer

- 일반적으로 표본의 재설계가 실시된 시점이나 표본의 재설계에 의한 조사가 반영된 시점 또는 모집단의 특성변화로 지역통합가중치가 달라져 가중치를 조정한 시점 등을 기준시점으로 통계가 작성됩니다.
- 이러한 기준시점은 지수를 작성하거나 해석하는데 기준이 되는 시점으로, 앞서 설명한 기준시점의 변경이 일어난 경우 과거의 지수를 연쇄지수(Chain Index)방식으로 연결하게 되는데 기존에 지수작성방법으로 두루 사용되던 단순평균방식은 이러한 과정에서 과거 공표된 변동률값이 일부 수정되는 문제를 안고 있습니다.
- 개편된 주택가격지수는 기준시점 변경에 따라 연쇄지수 방식으로 과거 지수를 연결하여도 이러한 문제가 발생하지 않기 때문에 기준시점을 어느시점으로 두어도 상관없으나 기존 기준시점 변경방식에 익숙해진 이용자들을 고려하여 과거와 동일한 방법으로 가중치가 변경된 시점이나 표본의 재설계가 일어난 시점에 기준시점을 변경하여 공표하게 됩니다.

Q20

주택가격지수와 지수의 변동률의 차이는 무엇인가요?

Answer

- 이 통계의 간행물에서 일반적으로 사용하는 변동률은 전월대비 변동률을 줄여서 변동률로 표기하였으며, 특정시점(예를 들어 전년말 등) 대비 변동률은 별도로 특정시점을 표기한 변동률로 기록하였습니다.

- 주택가격지수는 기준시점 대비 현재 시점의 가격변동률을 의미하며, 변동률은 전월 또는 특정시점 대비 현시점의 가격변동률을 의미합니다.

Q21

왜 Jevons 지수 방법으로 지수를 작성해야 하나요? 기하평균은 산술평균보다 낮지 않나요?

Answer

- 주택가격지수 추정의 가장 큰 목적은 가격의 변동률을 추정하는 것입니다. 다시 말해 값의 평균적 변화를 추정하는 것이 아니라 증감율의 평균을 추정하는 것이 목적입니다.
- 일반적으로 값의 평균을 추정하는 경우 산술평균을 사용하는 것이 일반적이거나, 비율의 평균(예를 들어 인구증가율, 가격변동률 등)을 계산하는 방법으로는 기하평균방식을 사용하는 것이 일반적입니다.
- 기존 한국의 주택가격지수 산정은 대부분 산술평균방식으로 계산되어왔으나, 산술평균방식으로 지수를 추정할 경우 특이한 관측값의 변화율이 과대하게 평균값에 영향을 미치는 단점이 있습니다.
- 기하평균이 산술평균보다 계산된 평균값이 낮은 것은 사실이지만, 산술평균이 가격변화를 과다하게 평가하기 때문에(조화평균은 반대로 가격변화를 낮게 평가) 오히려 기하평균이 가격변화를 왜곡하지 않는 것입니다.
- 또한 기하평균은 지수가 가져야 할 성질을 두루 갖추고 있기 때문에 지수이론가들은 기초지수 산정방법으로 Jevons index를 추천하고 있습니다.

Q22

규모별/연령별은 종합지수가 없는데 왜 그런가요?

Answer

- 규모별/연령별 종합지수는 부동산, 통계 분야 교수 및 전문가로 구성된 주택 가격동향조사 연구진들의 회의 결과에 따라서 지표가 가지는 의미가 없다고 결정되어 산정하지 않습니다.

Q23

단독/연립은 시군구별 지수가 없는데, 시군구별 종합지수는 어떻게 생산하나요?

Answer

- 종합지수는 아파트, 단독, 연립 지수에 대해서 가중 평균한 것입니다. 시군구별 종합지수 산정을 위해서 공표하지 않지만 단독/연립주택의 지수를 산정하여 종합지수를 작성하는 것이며, 이런 방법은 기존 KB와 동일합니다.

Q24

생활권역별 지수나 신도시지수 등 일부 시군구를 통합한 지수를 볼 수는 없나요?

Answer

- 행정구역 구분은 우리나라의 모든 제도나 법률, 정책, 경제 등이 이를 기본적인 지역구분으로 사용하고 있기 때문에 유사통계와의 비교성 등을 고려하여 기본적인 행정구역별 지역구분을 기준으로 한 통계공표는 불가피한 선택입니다.

- 다만 통계 이용자 편의성을 고려하여 일부 시군구의 통합지수를 통계이용자의 목적에 맞게 산정해 볼 수 있도록 공표사이트를 통하여 상위지역 통합지수를 만들어 사용할 수 있도록 하였습니다.

Q25

지수의 신뢰성은 무엇으로 측정하나요?

Answer

- 지수의 상대표준오차(CV)로 추정합니다. 지수의 분산을 추정하여 CV를 계산하므로, 이를 이용하면 지수의 신뢰구간 등을 이용자들이 만들 수 있습니다.
- 지수의 상대표준오차를 추정하기 위해서는 지수의 분산을 추정해야 합니다만 현행 지수작성방식은 기하평균에 기초합니다. 기하평균은 “곱”을 통해서 이루어진 수식으로 흔히 사용되는 통계학이론에 따라서는 정확한 분산추정이 어렵습니다. 따라서 통계학 교수들이 제안한 근사적인 방법을 통해서 분산추정을 하게 되며, 추정된 분산에 대한 검증 또한 모의실험을 통해서 확인하였습니다.

Q26

산정된 통계에 대한 검증은 어떻게 이루어지나요?

Answer

- 통계지표는 한국감정원 부동산통계처 부동산분석부와 부동산정보센터에서 각기 산정한 값을 비교 검토하여 공표하도록 하고 있습니다. 또한 변동이 심각한 지역에 대한 지표는 조사자 시황, 현장 점검 및 각종 부동산관련 뉴스를 종합하여 변동의 타당성 및 사유를 확인합니다.

Q27

통계이용자들은 특정한 특성을 가진 주택(예를 들어 해당 지역의 대표적인 주택이나 재건축대상주택 등)의 가격움직임에 더 관심이 있을 수 있습니다. 그런 지수를 만들 수는 없나요?

Answer

- 전국주택가격동향조사를 통해 발표되는 주택가격지수(KHPI : Korea Housing Price Index)가 나타내는 것은 주택시장의 평균적인 가격변화입니다.
- 물론 한 가지 지수로 통계이용자들이 알고 싶어하는 모든 목적을 다 충족하면 좋겠지만 하나의 지수를 통하여 이러한 목적을 다 충족할 수는 없습니다.
- 통계이용자들의 관심 주택은 그 대상이나 특성이 시장상황에 따라 변화합니다. 그러나 공식통계의 경우 통계의 일관성이 유지되어야 하는 특성상 해당 조사에 포함하여 결과를 공표하는 것은 다소 위험이 따릅니다.
- 통계를 기본영역과 응용영역으로 구분한다고 할 때 해당 통계는 주택가격과 관련한 기본영역의 통계로, 기본영역의 통계는 정확성과 대표성, 공공성에 입각하여 공적으로 수행되고 있습니다.
- 응용영역의 통계는 민간 영역에서 충분히 개척할 수 있을 것으로 판단됩니다.

Q28

공표지역을 시군구 기준으로 189개로 한 이유는 무엇인가요?

Answer

- 공표지역을 결정하는 방법은, 전체 표본수를 미리 정해놓고 이를 지역별로 배분하였을 때, 지수의 신뢰도가 일정 수준 이상인 지역만 공표하는 방법이

있고, 그 반대로 공표지역을 먼저 정해 놓고 해당 지역의 지수 신뢰도가 일정 수준 이상이 되도록 표본수를 정하는 방법이 있습니다. 이 중, KHPI는 후자를 선택하였는데, 이는 이용자의 요구나 필요성을 감안한 것입니다.

Q29

KB와 비교해서 해석하려면 어떻게 해야 하나요?

Answer

- 조사가격의 차이 : 기존 조사에서는 표본이 평형에 해당하며, 평형의 상하가, 하한가, 평균가를 조사하는 방식이었습니다. 이는 상한가는 상위가격들의 평균을 의미하고 하한가는 하위가격들의 평균을 의미하게 되어 조사가격에 이미 평균의 개념이 포함되어 표본가격의 변화는 평균적인 변화로 생각할 수 있었습니다. 반면에 현행 조사에는 표본이 개별 호로, 해당 표본 주택의 가격을 직접적으로 조사합니다. 따라서 기존 조사와는 달리 표본에서부터 평균의 개념이 포함되지 않아 가격 변화에 보다 민감하게 반응 할 수 있습니다.
- 지수 작성방법의 차이 : 표본들의 기준시점 가격 대비 당월시점 가격의 가격비율을 작성하여 공표지역별 표본지수들의 평균을 공표지수로 사용합니다. 기존 조사에서는 평균산출 방식을 산술평균 방식(라스파이레스 방식의 칼리지수)으로 작성하였으나, 이는 이상가격에 민감하며 국제적으로 권고하는 지수 기준(공리)에 적합하지 않습니다. 국제적으로 권고하는 지수 작성방법은 기하평균 방식(제본스지수)이며, 현행 조사에서는 지수를 기하평균으로 작성합니다.
- 현행조사는 기존조사에 비해 조사가격, 지수작성 방식 등이 상이하고, 실거래가격의 변동과 보다 유사한 경향을 가집니다.

Q30

주택가격동향조사 통계에 대한 궁금한 사항은 누구에게 질의하면 되나요?

Answer

- 아래 연락처를 통하여 궁금하신 사항은 질의하여 주시기 바랍니다.

구분	담당부서	담당자	연락처
조사문의	부동산통계처 주택동향부	부장 권영식	02-2189-8391
		과장 이동환	02-2189-8158
지수산정 및 공표문의	부동산통계처 부동산분석부	부장 김세기	02-2187-4041
		부연구위원 방송희	02-2187-4046
		책임연구원 함종영	02-2187-4121