



# 이슈와 논점

이슈와 논점 | 제18호 | 2009년 12월 29일자 | 발행처 국회입법조사처 | 발행인 임종훈 | www.nars.go.kr

## 아파트실거래가격지수 발표의 의의와 정책적 과제

### 1. 아파트실거래가격지수

국토해양부는 12월 24일 '아파트실거래가격지수(이하 실거래지수)'를 지역별로 발표했다. 실거래지수는 2006년 1월 이후 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 의해 시행되고 있는 '부동산 실거래가액 신고 의무제도'를 통해 축적된 실제 아파트 거래가격정보자료를 이용하여 작성된 가격지수를 의미한다.

최근까지 우리나라에서는 탈세 등의 목적으로 부동산 거래 시 실제 거래된 금액과 계약서상의 금액을 다르게 하는 관행이 만연해 있었던 것이 사실이다. 이에 실거래 가격에 기초한 공평한 과세를 위해 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」이 제정되었으며, 실제 부동산거래에서 중요한 역할을 담당하는 중개업자가 중개알선 거래정보를 계약체결일로부터 60일 이내(주택거래신고 지역은 15일 이내)에 시·군·구청에 의무적으로 신고하도록 하였다.

이렇게 시·군·구청에 신고된 아파트 실거래가격은 국토해양부의 부동산거래관리시스템(Real Estate Trade Management System;

RTMS)에 의해 자료가 통합적으로 관리되고 있다. RTMS는 주민등록정보, 국세·지방세정보, 건축정보 및 대법원의 등기전산망이 통합된 시스템이다.

### 2. 국내외 기존 주택가격지수

그간 우리나라에서는 여러 기관들이 개발한 주택가격지수가 사용되어 왔다. 주택가격지수 중에 가장 오래된 지수로는 국민은행의 KB주택가격지수(이하 KB지수)가 있다. KB지수는 통계청의 승인통계로서 월 단위 아파트, 단독·연립주택의 매매·전세가격지수로 구성되어 있다. 그러나 KB지수에 적용되는 가격자료는 부동산중개업소에 의해 조사된 시세자료이기 때문에 실거래가격과는 다소 차이가 있다.

KB지수는 구 한국주택은행이 주택대출액의 기준을 설정하기 위해 수집한 전국의 28개 도시의 주택가격시세자료를 기초로 1986년부터 작성되어 왔다. 2003년 이후에는 KB지수작성 대상 지역범위가 전국의 144개 시·군·구로 확대되었다.

한편 대표적인 국내 부동산 정보업체인 부

동산114(주)는 전국의 부동산중개업소들과 업무상 제휴협력을 통해 수집된 시세가격자료를 바탕으로 아파트 가격 지수를 작성하고 있으나, 외부적으로 지수를 발표하지는 않고 있다.

외국의 경우에도 국가별로 다양한 주택가격지수가 작성되고 있다. 미국의 경우 연방주택금융지원국(Federal Housing Finance Agency; FHFA)의 주택가격지수, 상무부 통계국의 신규단독주택가격지수가 있고 민간부문의 S&P가 작성하는 케이스/윌러(Case & Shiller) 주택가격지수가 있다. 일본에는 전국적인 주택가격지수는 없으나, 종합부동산정보업체인 AT HOME이 발표하는 도쿄지역에 대한 맨션 임대료 지수, 리쿠르트(리쿠르트)의 도쿄 및 오사카지역에 대한 주택가격지수 등이 있다. 영국의 경우 토지등기소의 주택가격지수와 중앙정부의 주택관련 부서 장관들이 참여하는 연합부서 성격의 CLG(Community and Local Government)에서 작성하는 주택가격지수 등이 있다.

그러나 각 국가별 기관들이 주택가격지수를 작성하는 목적은 조금씩 다르다고 할 수 있다. 예를 들어 미국의 FHFA나 상무부 통계국의 주택가격지수는 은행들의 대출 건전성을 감독하기 위해 적절한 담보대출비율(Loan to Value; LTV)을 설정하는데 활용되지만, S&P의 Case & Shiller 지수는 주택에 대한 투자지표로 활용된다. 특히 Case & Shiller 지수의 경우, 미국 시카고 상업거래소에서 주택에 대한 선물거래의 투자지표로 활용되고 있기도 하다.

### 3. 주택가격지수 작성방법

2006년 1월 1일부터 부동산 실거래가격 신고제도가 시행된 이후, 국토해양부는 RTMS에 축적된 실거래 자료를 토대로 실거래가격을 지수화할 수 있는 통계모형의 개발을 추진해왔다.

일반적으로 가격지수(price index)는 기준시점과 비교시점간의 가격변화에 관한 요약정보를 제공하는 것이다. 가장 흔히 접할 수 있는 가격지수로 특정한 소비재의 가격변동을 요약하여 보여주는 소비자물가지수가 있다. 그러나 일반적인 소비재인 농산품이나 공산품 등과는 달리 아파트는 면적, 구조, 단지구성, 건축년도, 입지 등에 따라서 가격차이가 많은 매우 이질적인 재화이기 때문에 이를 지수화 하기 위해서는 전문적인 통계기법이 필요하다.

이번에 정부가 발표한 아파트실거래지수 산정모형은 반복매매모형으로 2번 이상 반복적으로 거래 혹은 매매된 동일한 주택(이를 반복매매쌍[repeated sales pair]이라고 함)의 가격변동률을 구하여 가격지수로 산정하는 모형이다. 이는 미국의 대표적인 주택가격지수인 FHFA의 주택가격지수, S&P의 Case and Shiller 지수산정에 사용되는 모형이다.

반복매매모형은 주택가격지수 산정에 사용되는 표본이 '동일한 품질의 주택'이라는 점을 이용하여 이전시점에 거래된 가격과 조사시점에 거래된 가격간의 차이(가격변동분)를 기초로 주택가격지수를 산정하는 방식이다. 예를 들어 2008년 11월에 A 아파트단지 내 1동 201호가 3억원에 매매된 후, 2009년 11

월에 다시 동일한 아파트가 3억 3천6백만원에 매매되었다면 이 아파트가 반복매매쌍이 되며, 해당 주택의 연간 상승률이 12%이며 월간 상승률은 1%로 계산된다.

그런데 국토해양부가 발표하는 아파트실거래 지수는 엄밀한 의미의 반복매매모형은 아니다. 반복매매모형에서는 조사기간 내에 반복적으로 거래된 반복매매쌍을 찾아야하나 이는 현실적으로 어려운 점이 있기 때문에 아파트 실거래지수에서는 동일한 아파트 동(棟)내에 동일평형, 동일 층에 매매된 아파트가 있는 경우 이를 반복매매쌍으로 간주하여 지수를 산정하고 있다. 즉 2008년 11월에 B 아파트 2동 301호가 매매된 후 거래가 없었으나 2009년 11월에 302호가 매매된 경우, 동일 아파트, 동일 층에 있는 주택은 동일한 품질의 주택으로 보고 301호와 302호를 반복매매쌍으로 간주한다는 의미이다.

#### 4. 실거래지수의 기대효과와 과제

실거래지수는 시세자료 즉, 호가(呼價) 자료를 기초로 작성된 기존의 아파트 가격지수가 아닌 실제 거래된 아파트 가격으로 지수를 산정하기 때문에 보다 정확하게 부동산 시장 상황을 나타낼 수 있다. 2006년 이후 시행된 부동산실거래가 신고제도가 상당 정도 성공적으로 정착되어가고 있으므로, 자료의 완결성이 높아진다면 지수의 신뢰성도 매우 높아질 것으로 기대할 수 있다. 또한 아파트실거래지수가 미국의 FHFA와 같이 은행의 주택대출시 담보설정비율(LTV)을 통제하기 위한 지표로 활용될 경우, 은행의 건전성을

높이는데 기여할 수 있을 것으로 보인다.

그러나 아파트실거래가격지수는 다음과 같은 약점도 있으므로 이를 유의하여 활용해야 한다.

첫째, 부동산 거래의 빈도에 따라 지수산정이 어려울 수 있다. 부동산의 거래는 계절적 요소와 전반적인 경기에 영향을 많이 받기 마련이다. 만약 특정 시점에 부동산 거래가 없거나 극히 미약한 경우 지수작성이 어렵게 된다. 예를 들어 국토해양부 온나라 포털에 나타난 2008년 9월 서울시 용산구의 아파트 거래실적은 44건으로, 2005년 인구주택총조사에 나타난 용산구 아파트 재고인 24,200호의 0.18%에 불과하다. 이렇게 주택거래가 부진한 경우에는 특정한 지역의 주택가격 지수 자체를 작성할 수 없거나, 급매물 등으로 나온 아파트 가격이 해당지역의 주택가격지수로 산정되는 문제가 발생할 수 있다.

그러나 이러한 문제를 회피하기 위해 지수산정에 필요한 일정한 거래량이 확보되는 광역적 단위로 지수를 작성할 경우, 현행 투기과열지구와 투기지역의 지정이 시·군·구 단위로 이뤄지고 거래신고지역의 지정은 동(洞)단위로 이뤄진다는 점을 고려할 때, 실거래지수의 정책적 활용이 제약될 수 있다.

둘째, 주택거래 시점과 지수산정간의 시차(time-lag) 발생이 문제가 된다. 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 제 27조에 따라 부동산거래계약의 체결일부터 60일 이내에 시·군·구청에 신고하도록 함으로써, 실제 지수가 작성되는 시점과 부동산계약 체결일 간에 2개월의 시차가 발생할 수

있다. 즉 작성된 지수가 해당 월의 시장상황이 아닌 2개월 이전의 시장상황을 반영한다는 점에서 지수의 시의성이 떨어진다는 평가를 받을 수도 있다. 그러나, 선진국의 유명한 주택가격지수들도 2~3개월 이상의 시차가 발생하고 있으며, 이는 실거래가격을 지수화하는 것에 따른 불가피한 문제라고 할 수 있다.

셋째, 주택은 시간이 지날수록 노후화되기 때문에 최초 매매 후 오랜 기간이 경과하여 매매가 이뤄진 경우에 해당 주택의 품질이 동일하다고 가정할 수 있는가하는 문제가 발생할 수 있다. 예를 들어 실내 인테리어를 새로 바꾼 아파트는 일시적으로 주택가격이 높아지나, 2~3년이 경과하면 그 효과가 줄어드는 것을 생각해 보면 이러한 문제를 잘 이해할 수 있다. 물론 이것은 실거래가격자료의 문제가 아니라 지수를 작성하는 통계모형인 반복매매모형이 가지고 있는 한계라고 할 수 있으므로 지수산정방식을 발전시키기 위한 노력이 뒤따라야 할 것이다.

넷째, 실거래지수와 기존 KB지수는 자료의 특성 면에서 서로 장단점이 있으므로 이를 보완적으로 사용할 수 있는 방안을 연구해야 할 것이다. 실거래지수는 2006년 1월부터 신고된 아파트 매매자료만을 기초로 작성되므로 지수산정기간이 상대적으로 짧고, 포괄하는 주택의 범위도 좁다고 할 수 있다. 이에 비해 기존의 KB지수의 경우 1986년부터 단독주택, 아파트, 연립주택의 매매 및 전세가격지수가 작성되어 왔고, 2003년 이후로는 144개 지자체 단위로 지수를 작성하고 있으므로 정보의 양적 측면에서 차이가 있다고

할 수 있다. 특히 KB지수는 상대적으로 저소득층이 거주하는 연립주택과 지역별 매매가격 뿐 아니라 전세가격을 포함하고 있다. 또한 실거래지수가 계약체결일과 지수산정일 간에 2개월의 차이가 있는데 비해 KB지수는 가격조사시점과 지수산정일 간에 시차가 거의 없으므로 시의성 측면에서 우위에 있다고 볼 수 있다. 그러나 KB지수는 부동산중개업소가 보고한 시세자료이므로 자료의 객관성과 정확성 면에서 실거래자료에 미치지 못한다는 약점이 있다.

부동산가격지수는 전반적인 경기변동을 알 수 있는 지표일 뿐 아니라 국민들의 주택 거래에 영향을 줄 수 있는 중요한 정보이다. 다만 실거래지수와 기존의 시세지수는 사용된 가격자료와 작성방법에 따라 장·단점이 있으므로 이를 상호 보완적으로 사용할 필요가 있을 것으로 판단된다. 이번에 발표된 아파트 실거래지수가 부동산시장에 양질의 정보를 제공함으로써 국민들의 주거생활에 도움을 주고 주택정책의 실효성을 한층 높이는데 기여할 수 있기를 기대해 본다.

경제산업조사실 국토해양팀  
입법조사관 장경석(도시계획학박사)  
(788-4601, jangks@assembly.go.kr)

「이슈와 논점」은 국회의원의 입법활동을 지원하고자 수시로 발간되는 최신 국내외 동향 및 현안에 대한 정보 소식지입니다.

※ 본 내용의 무단 전재 및 무단 복제를 금합니다.