자료제공 : 2023. 02. 06.(월)
이 보도자료는 배포 즉시 보도할 수 있습니다.

동행·매력 특별시 서울

보도자료

담당부서 : 주택정책실 주택정책지원센터

주택정책지원센터장	정종대	2133-7039
주택시장분석팀장	박현정	2133-7049
담 당 자	박영지	2133-7042
홈페이지	housing.seoul.go.kr	

사진없음 □ 사진있음 ▣ 매수 : 6매

서울시, '서울형 주택실거래가격지수' 개발 완료… 연내 시민 공개

- 지수 검증위원회를 통해 공신력 확보, 전담 조직인 「주택시장정보분석실」 신설
- 적시성 갖춘 실거래 기반 '서울형 주택실거래가격지수' 시범공개… 연내 본격 운영
  → 기존의 시중 실거래가지수는 공표시차가 최대 45일 발생, 현재 상황 반영 어려워
- 개발된 '서울형 주택실거래가격지수'는 신고일 기준 시차 15일로 획기적 단축
- 지역적 특성을 알 수 있는 자치구별 · 유형별 · 면적별 구체적 세부 지표도 공개
- 시 "실거래 정보에 기반한 정확한 지표 지속 개발, 정보 불균형 없애 나갈 것"

□ 서울시는 최근 실거래가를 기반으로 하는 '서울형 주택실거래가격지수' 개발을 완료하고 3월부터 자체적인 시범 운영과 함께 외부 전문위원을 중심으로 한 지수 검증위원회를 구성, 데이터의 전문성과 공신력을 확보하여 올해 중으로 본 운영에 들어간다고 밝혔다.

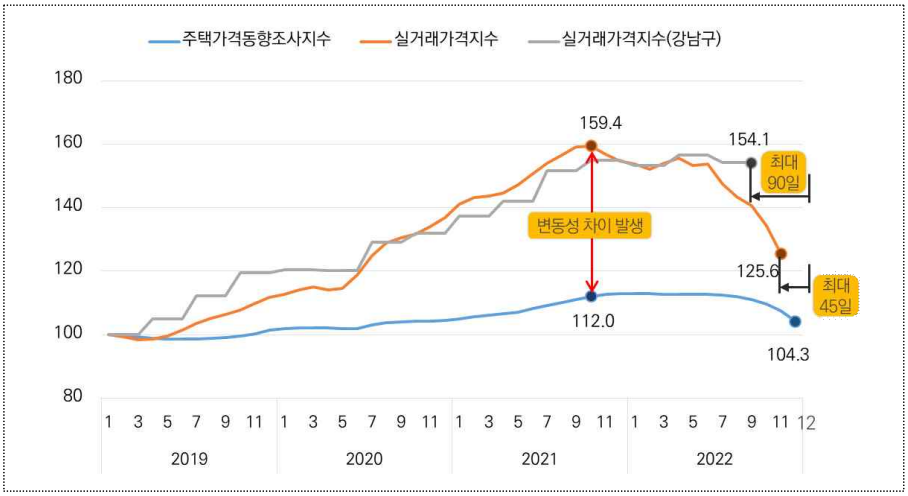
○ 시는 최근 부동산 가격 하락과 깡통전세 우려 등 불확실성이 커지면서 시민 불안이 높아지고 있어 실제로 거래에 활용할 수 있는 정확하고 시의적절한 데이터, '서울'이라는 지역의 특수성을 반영한 지표가 필요하다고 판단하고 지난해부터 실거래가 기반의 지표 개발을 준비해 왔다.

□ 현재 주택시장은 실거래가·호가 등의 자료를 기초로 주·월 단위 지수를 다양한 기관에서 생산하여 공개하고 있는데, 특히 시세 기반 지수는 조사자의 주관이 반영되어 시장지표정보로서 실제 주택시장 상황을 반영하지 못하고 오히려 주택시장 심리 불안, 시장 왜곡 등을 초래한다는 지적이 끊임없이 있어 왔다.

○ 국가승인통계기관인 한국부동산원이 발표하는 표본가격지수(시세)의 경우, 조사원의 주관적 평가가 반영될 소지가 있어 실거래가격지수 대비 낮은변동율을 보여 객관적이고 정확하게 시장상황을 설명하는 데에는 한계가 있으며

○ 실거래가지수는 계약일을 기준으로 지수를 산정, 공표시차가 45일에서 분기별 발표 지수의 경우 최대 90일까지 발생해 실시간 시장상황을 제때 파악하기 어려운 실정이었다.

〈그림 1〉 한국부동산원 매매가격지수(조사지수,실거래)



□ 이에 서울시는 기존 시세를 기반으로 하는 조사지수와 실거래가 지수의 한계를 적극 보완하여, 적시성을 확보하고 주택 특성 및 지역적 특성을 반영한 '서울형 주택실거래가격지수'를 개발했다.

□ 서울시가 개발한 '서울형 주택실거래가격지수'는 신고일을 기준으로

실거래가를 분석해 공표하기까지 시차를 15일로 단축, 주택시장의 월간 변동을 빠르게 파악할 수 있다. 또 자치구, 주택유형·면적·건축연한 등 세부적인 지표를 통해 구체적인 시장정보를 판단할 수 있다.

○ 서울 시내 ▲25개 자치구별 ▲주택유형(아파트·연립다세대)별 ▲주택면적별 ▲건축연한별 하부시장 지표를 통해 시장 가격변화를 구체적으로 확인할 수 있고, 특히 시내 1천 세대 이상 375개 아파트 단지 가격변화를 반영한 '선도아파트 375지수' 지표를 통해 대규모 아파트 거래 경향까지도 파악할 수 있게 된다.

〈그림 2〉 서울형 주택실거래 가격지수의 특징

□ 시는 또 올해 관련 분야 전문가로 구성된 '서울형 주택가격지수 검증위원회'를 구성·운영하여 학술적인 공론화를 거쳐 지수의 적정성 및 공신력 확보, 데이터도 고도화 할 방침이다.

□ 지난해 '서울형 주택실거래가격지수' 개발 단계부터 전문가 자문을 해왔던 한양대 이창무 교수는 '서울형 주택실거래가격지수' 지수의

의의와 활용에 대해 "실거래가 데이터의 활용도를 높여 시민에게 정확한 주택정보를 제공하고, 주택 통계의 신뢰도를 높이는 긍정적 역할을 할 것으로 기대된다"고 밝혔다.

□ 아울러 매월 안정적인 지수 생산 및 활용을 위해 서울시 주택정책지원센터 내부에 해당 분야 전문 인력으로 구성된 '주택시장 정보분석실'을 신설, 올해 중으로 운영에 들어가 '서울형 주택가격지수'를 안정적으로 운영해 나갈 예정이다.

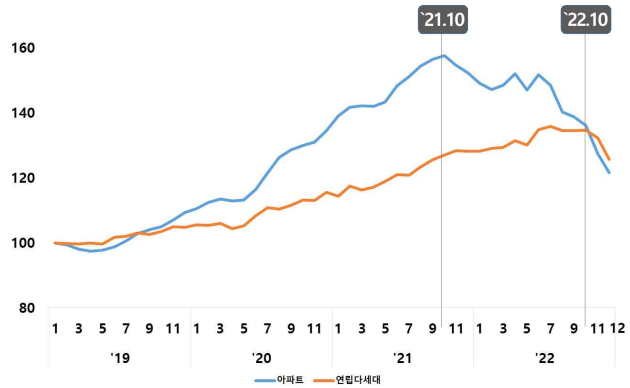
○ 현재 시는 '서울시주거포털' 내 '전월세정보몽땅'을 비롯해 민간 부동산 플랫폼 '부동산플래닛', 'R114'를 통해 ▲전월세 임차물량 예측정보 ▲지역별 전세가율 ▲전월세전환율 ▲주택시장모니터링 조사결과 등을 공개하고 있으며, 이번에 개발한 '서울형 주택실거래가격지수'도 현재 시장정보를 제공 중인 플랫폼을 통해 공개할 예정이다.

○ '주택시장 정보분석실'은 서울시가 현재 공개하고 있는 지표에 주택가격·임대차 관련 실거래 가격 등 다양한 정보를 융합, 주택 및 임대차 시장을 심층 분석하고 시민에게 실제로 필요한 지표를 지속 연구·개발하는 역할을 하게 된다.

□ 유창수 서울시 행정2부시장은 "최근 깡통전세, 전세사기 등의 가장 큰 원인 중 하나가 바로 '주택통계의 부정확성과 주택시장의 정보불균형'"이라며 "임대차 신고제 도입 이후 주택 매매뿐 아니라 임대차 거래도 정확한 정보수집이 가능해졌으므로 앞으로 실제 일어난 거래 정보에 기반하여 정확한 지표를 지속 개발, 주택시장 정보 불균형을 없애고 주거약자의 권익을 지키는데 총력을 다해 나가겠다"고 말했다.

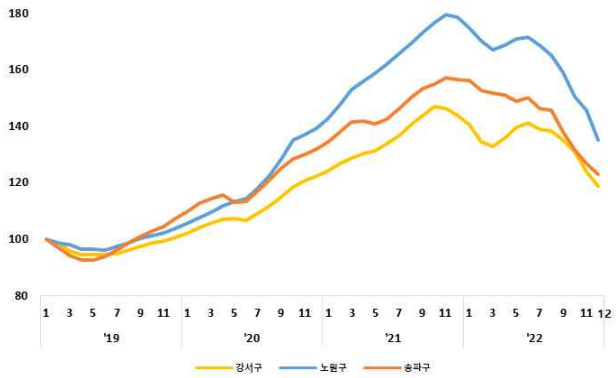
붙임1 서울형 주택실거래가격지수를 통한 서울시 주택시장 분석결과

〈주택유형별 서울형 주택실거래가격지수〉



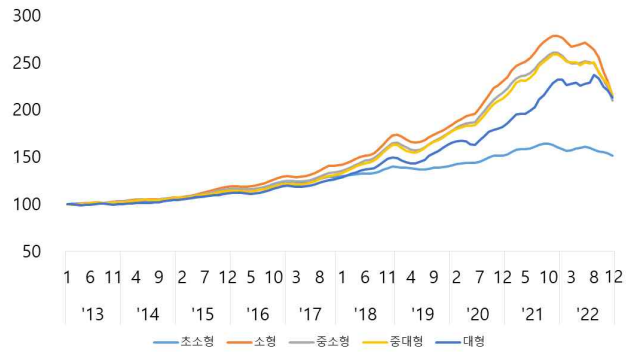
- (아파트) ‘21.10월 이후 가격 하락 시작, ‘22.7월 이후 기준금리 연속 자이언트스텝(0.75%) 이후 급격한 하락세
- (연립) 지속적 상승세 유지하다 최근(’ 22.10월) 하락세 전환

〈지역별 서울형 주택실거래가격지수(아파트)〉



- ‘21.10월 이후 가격 하락세는 유사하나, 지역별 상승하락 정도의 차이 비교가능

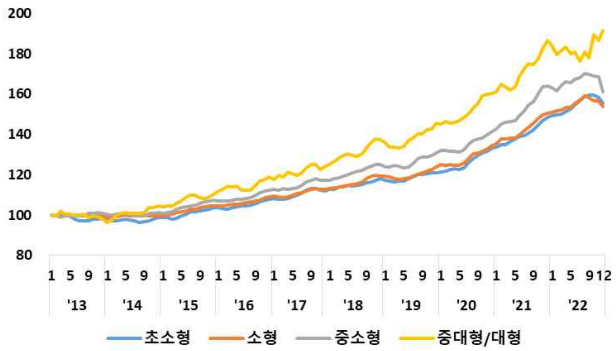
〈규모별 서울형 주택실거래가격지수(아파트)〉



* 아파트 면적 기준
초소형 40㎡ 이하, 소형 40~60㎡, 중소형 60~85㎡, 중대형 85~135㎡, 대형 135㎡ 초과

- 소형 아파트의 가격상승이 가장 급격하게 발생
- 도시형 생활주택 등 초소형 아파트는 안정적 상승세 유지

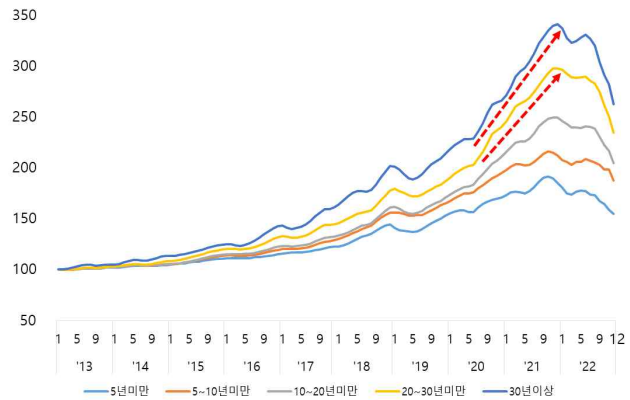
〈규모별 서울형 주택실거래가격지수(연립다세대)〉



* 아파트 면적 기준
초소형 40㎡ 이하, 소형 40~60㎡, 중소형 60~85㎡, 중대형/이상 85㎡ 초과

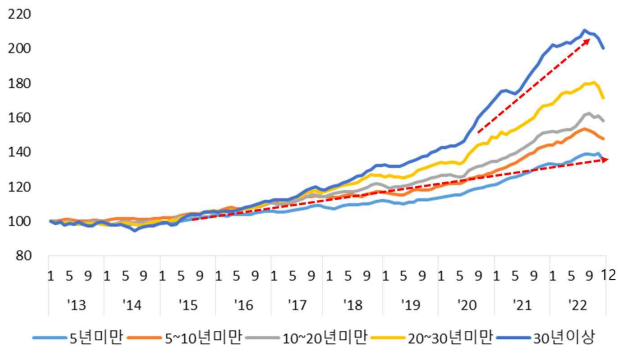
- 주택가격 안정기(‘13~ ‘16)보다 가격 상승기(‘17년~)규모별 가격 차이발생
- 투자성격이 강한 초소형,소형보다 실거주 목적의 대형이 이른 하락세

〈연한별 서울형 주택실거래가격지수(아파트)〉



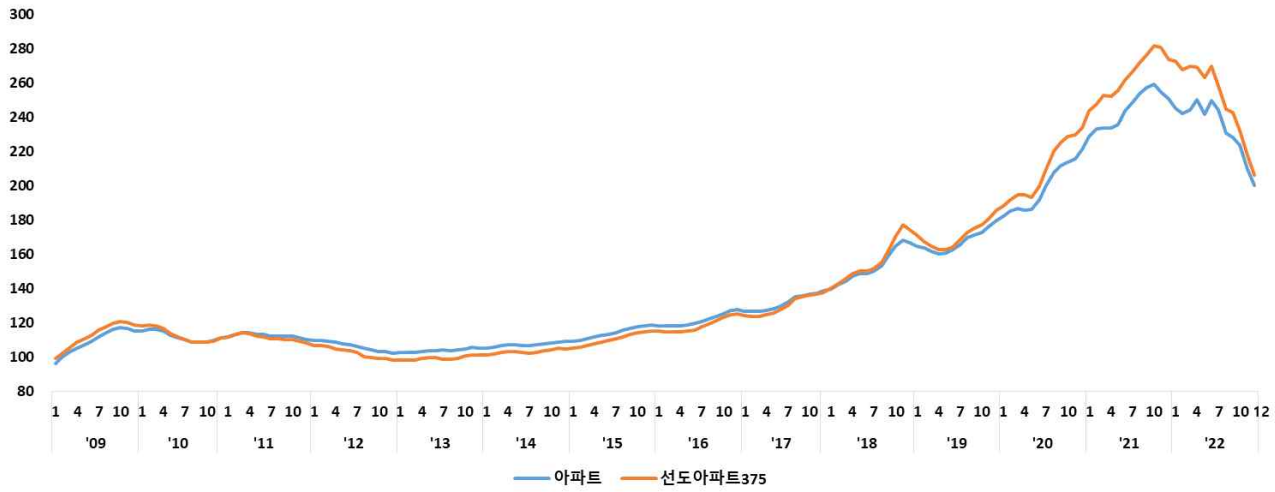
- 20년 이상 노후 아파트는 ‘20년 이후 상승폭 급격히 확대, 최근 큰폭의 하락세

〈연한별 서울형 주택실거래가격지수(연립다세대)〉



- 낮은상승세였던 30년이상 노후 빌라는 ‘17년 이후(소규모 주택정비법도입) 개발에 대한 기대감으로 가격 상승폭 확대, ‘20년 이후 큰폭의 상승

〈선도아파트 375지수〉



- ‘20년 이후, 대규모 단지 아파트 가격 상승세가 더 커지며 아파트 전체 가격상승 견인하였으며, 최근 더 큰폭의 하락세

※ 선도 375지수 : 서울시 1,000이상 대규모 아파트 375단지