

FOCUS ISSUE

30 주년을 맞이하는 KB 부동산통계의 이해

책임연구원 손은경  
부동산연구팀장 강민석

1. KB 부동산통계의 개요 및 연혁

■ KB부동산통계는 1986년 첫 발표 이후 국내 대표적인 부동산 통계로 자리매김

- KB국민은행은 1986년부터 국내 주택관련 통계를 산출·발표해왔으며, 우리나라의 대표적인 부동산 통계로서 역할을 수행
  - 2012년까지 국가 승인통계로서 주택정책의 중요한 역할을 수행해 왔으며, 2013년 민간 통계로 전환된 이후에도 지속적으로 부동산시장 관련 통계 작성을 지속

표 1 | KB부동산통계 주요연혁

1986.1월	37개 도시 표본주택 2,498호 조사결과를 일반통계로 발표(85.9.10 경제기획원 승인 제 305-21-03호)
1996.1월	조사대상도시 41개로 확대, 표본주택 4,310개로 확대
1999.1월	표본개편
2001.12월	지정기관 변경승인(통계청 승인번호: 제 30404호)
2003.7월	APT표본 확대개편 [조사지역 확대 및 세분화(5개 광역시, 39개 시, 6개 군, 49개 구), 가중값 변경 등]
2004.11월	지정통계로 변경
2007.12월	조사공표단위 추가 [기타지방, 5개광역시(인천 제외)]
2013.1월	민간통계 작성기관으로 변경 명칭변경: 전국주택가격동향조사→[월간]KB주택가격동향, 주간아파트가격동향→[주간]KB주택시장동향
2013.4월	표본개편(표본수 확대), 조사지역 추가 및 삭제 조사항목 추가(KB0아파트PIR, KB-HOI, KB오피스빌 통계, KB부동산전망지수, m <sup>2</sup> 당 평균 매매/전세가격, 중위주택가격), 공표지역 세분화(중위주택가격, 5분위주택가격 등) 규모별 세분화(아파트 3→5규모, 단독주택 3→4규모, 연립주택 3규모 유지)
2015.12월	가중값 및 기준시점 변경(2015.12=100) 아파트 조사지역 추가, 조사항목 추가(KB0아파트 월세지수, KB전월세전환율, J-PIR, 규모별 매매/중위가격, 전세전망지수, 5분위 전세가격 m <sup>2</sup> 당 5분위 가격)

자료: KB국민은행

- 1986년에 37개 도시의 표본주택을 기준으로 시작해 이후 꾸준히 조사범위를 확대
  - 2013년 민간통계 기관으로 변경된 이후 PIR, HOI, 전망지수 등 다양한 주택통계를 개발하여 시장에 제공하는 등 변화와 발전을 지속
  - KB국민은행은 주기적으로 표본을 개편하는 등 주택통계의 대표성을 유지하고자 노력, 부동산시장 내 수요를 반영하여 표본지역 확대 및 신규 지수를 지속 개발

표 2 | KB부동산통계 주요 내용

구분	KB주택통계조사	KB부동산시세조사
목적	· 전국 주택시장의 동향 분석 · 정부, 연구소, 언론기관 등 정책입안 및 연구자료 지원	· 당행 및 타 금융기관 담보 평가 기준 자료
대상	· 아파트, 단독, 연립주택의 표본조사	· 아파트, 오피스텔의 전수조사
내용	· 주택 매매/전세 가격지수 · KB전망지수, 매수심리지수, 전세수급지수 등 (65종 통계지표 작성)	· 아파트 매매/전세/월세가격 · 오피스텔 매매/전세/월세가격

자료: KB경영연구소

■ KB국민은행은 전국의 아파트 및 오피스텔의 가격을 조사한 부동산 시세를 제공

- 주택통계조사 노하우를 바탕으로 2004년 1월부터 전국의 아파트와 오피스텔의 가격을 조사하여 KB부동산 시세자료를 제공
  - 전국 약 2만개 단지(6만개 평형)에 달하는 아파트(전수조사) 및 오피스텔 가격을 조사하여 주간 단위로 발표
  - KB아파트시세는 매수 및 매도희망가(호가)가 아닌 실제 거래가격의 평균가격(매매사례 포함)에 기반하고 있으며, 이는 금융권의 주택담보대출 시 담보평가의 기준자료로 활용

## 2. 주요 KB 부동산통계

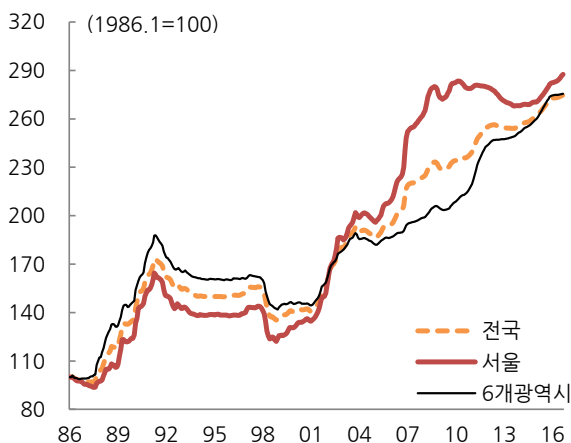
■ 주택가격지수, 국내 주택 매매 및 전세가격의 최장 시계열 흐름을 파악 가능

- KB부동산통계의 주택매매 및 전세가격지수는 약 30년간의 장기 시계열을 기반으로 국내 주택가격의 흐름을 파악하는데 중요한 자료
  - 주택매매가격종합지수는 전국 아파트, 단독, 연립주택을 규모별로 가격을 조사하여 매월 발표

- 표본주택이 거래된 경우에는 실거래가격을, 거래되지 않는 경우에는 매매(임대)사례비교법에 의해 조사된 가격을 기반으로 하여 정확성 및 시장 흐름을 반영
  - 계절 조정된 주택매매 및 전세가격 지수도 발표하고 있으며, 시가총액 상위 50개 단지를 기준으로 작성되는 선도아파트 지수도 발표하는 등 다양한 통계 발표
- ※ 표본수: 전국 약 34,495호(아파트 30,327호, 단독 2,382호, 연립 1,786호)

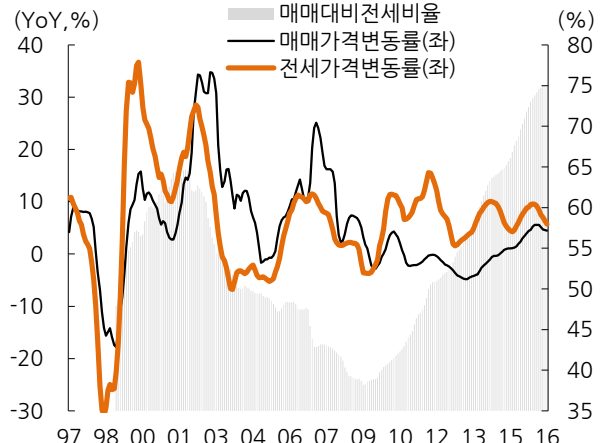
- 임대시장의 다양한 지표 비교를 통해 전세시장의 흐름 및 향후 전망에 기준 데이터로 활용 가능
- 매매 및 전세가격의 변동률과 더불어 매매대비 전세가격비율의 흐름을 통해 현재 전세시장의 흐름을 파악할 수 있음
- 매매대비 전세비율은 1998년부터 아파트를 기준으로 작성되어 왔으나, 2011년부터 단독주택 등을 포함한 종합매매대비전세가격비율을 발표

그림 1 | 주택매매가격지수 추이



자료: KB국민은행

그림 2 | 매매가격대비전세비율과 가격변동률 추이



자료: KB국민은행

■ 주택구매계층의 수요 및 최근 시장 분위기를 판단할 수 있는 실질적인 지표를 개발·제공

- KB는 주택가격지수 뿐 아니라 주택구매력지수(HAI), 주택구입 잠재력지수(HOI) 등 주택수요층 입장에서 소득, 금리, 대출, 주택공급량 등을 감안한 통합지수를 산출
  - 통계청, 한국은행 등의 소득 및 금리 등을 활용하여 주택구매자들의 주택구입 가능지수 등 다양한 지수를 개발
  - 주택구매력 지수는 우리나라에서 중간 정도 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입할 경우, 현재 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미
  - 주택구입 잠재력지수는 가구가 소득 및 자산을 감안하여 잠재적으로 구입가능한 주택을 보여주는 지표

**주택구매력지수(Housing Affordability Index, HAI)**

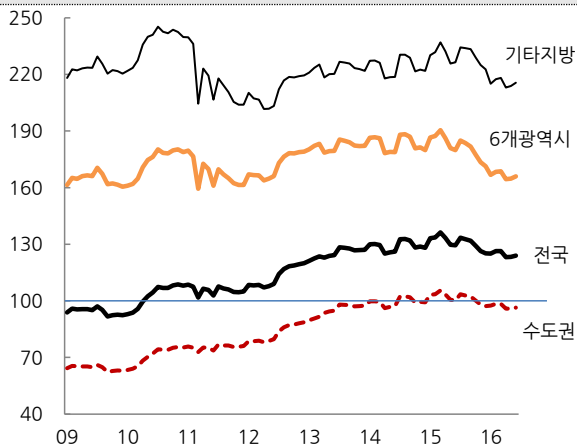
100보다 클수록 중간소득 가구가 중간가격 주택을 큰 무리 없이 구입할 수 있음을 의미, HAI가 상승하면 주택구매력이 증가한다는 것을 의미

**주택구입 잠재력지수(Housing Opportunity Index, HOI)**

KB시세를 기준으로 중위소득가구가 구입가능한 아파트 재고량을 전체 아파트 재고량으로 나누어 산출(서울, 경기, 인천 지역으로 제한)

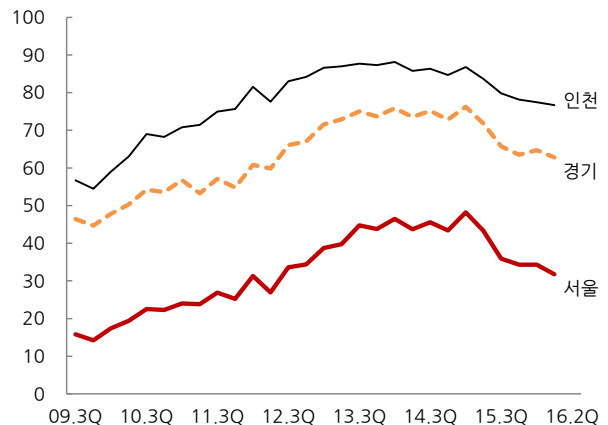
HOI가 70이면 해당지역에 거주하는 중위소득가구가 거주지역내 KB시세에 등재된 아파트의 70%를 구입할 수 있음을 의미, HOI지수가 상승하면 주택구입능력(잠재력)이 증가함을 의미

그림 3 | 주택구매력지수(HAI)



자료: KB국민은행

그림 4 | KB주택구입 잠재력지수(KB\_HOI)



주: HOI=(구입가능 재고량/총재고량)×100

자료: KB국민은행

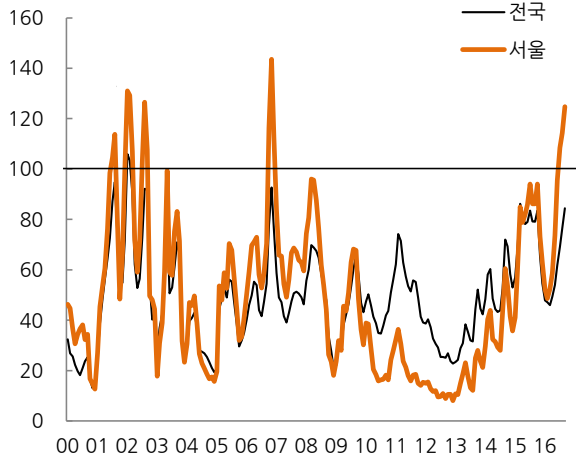
○ 또한 매수세/매도세 동향, 거래 및 수급동향, KB매매가격 전망지수 등 주택구매계층의 수요 변화를 파악할 수 있는 시장 심리지수를 발표

- 매수세/매도세 동향(매수우위지수) 및 전망지수는 중개업소 설문을 통해 조사됨에 따라 주택시장의 변화를 선제적으로 파악 가능
- 매수우위지수는 시장 내 매수세 또는 매도세의 우위 정도를 파악하는 심리지수로서 주택시장의 최근 분위기를 파악하는데 활용

※ 매수우위지수는 0~200 범위 이내이며, 지수가 100을 초과할수록 ‘매수우위’비중이 높음을 의미

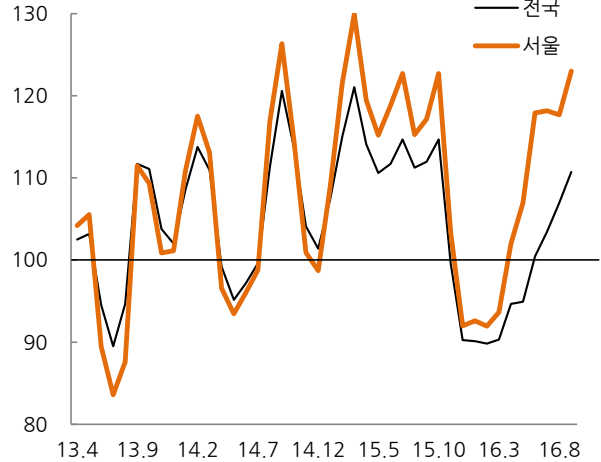
- KB부동산 가격 전망지수는 3개월 이후 주택 매매 또는 전세가격이 상승할지 여부에 대해 중개업소가 느끼는 정도를 조사
- 최근 매수우위지수 및 매매가격 전망지수는 서울을 중심으로 빠르게 상승하는 등 향후 주택매매가격 상승세 유지가 당분간 지속될 것으로 예상 가능

그림 5 매수우위지수



자료: KB국민은행

그림 6 KB부동산 매매가격 전망지수



자료: KB국민은행

■ 최근 주택시장의 트렌드 및 변화 흐름을 반영하여 임대시장 관련 새로운 통계를 생산

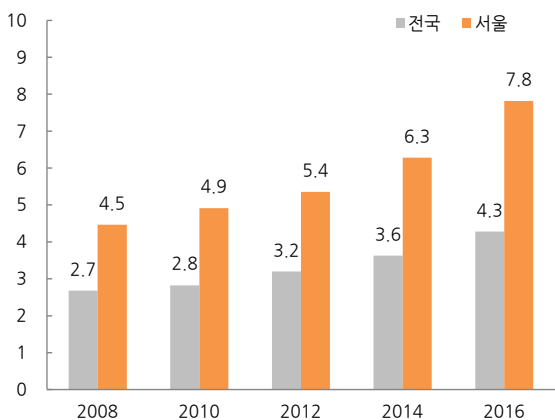
○ 국내 주택 임대시장은 구조적 변화 움직임을 보임에 따라, 임대시장의 변동성을 통계에 반영하고 전세 수요자들의 니즈를 반영하여 다양한 임대시장 관련 통계를 생산

- 향후 아파트 전세가격의 변화를 전망하는 ‘KB전세가격 전망지수’ 를 비롯하여 전세를 월세로 전환시 사용하는 ‘전월세전환율’, 전세가격 상승에 따라 전세자금 마련 필요 소득 계산을 위한 ‘J-PIR’ 등 새로운 통계를 발표
- J-PIR은 해당지역 가구의 소득 대비 평균전세가격 비율을 의미하며, 이는 향후 전세가격 상승에 따라 필요한 자금이 어느 정도인지 가늠할 수 있는 지표로 활용 가능

※ J-PIR(Jeonse-Price to Income Ratio)는 평균 전세가격을 가구의 연소득으로 나눈 비율

- 전월세전환율은 전세, 보증부월세, 월세시장을 하나의 시장으로 연결해주는 고리로써 전세보증금을 월세로 전환할 때의 연 환산이율을 말함

그림 7 J-PIR



주: 소득 3분위, 평균주택가격 3분위 기준

자료: KB국민은행

표 3 지역별 전월세전환율

	서울	강북	강남	인천	경기	수도권
'16.1	4.88	5.05	4.71	5.77	6.11	5.52
'16.2	4.84	5.01	4.68	5.72	6.06	5.48
'16.3	4.79	4.94	4.64	6.01	5.68	5.43
'16.4	4.76	4.89	4.63	6.00	5.64	5.40
'16.5	4.72	4.84	4.60	5.96	5.58	5.35
'16.6	4.68	4.79	4.58	5.92	5.56	5.32
'16.7	4.65	4.75	4.56	5.86	5.51	5.28
'16.8	4.62	4.70	4.55	5.81	5.48	5.24
'16.9	4.60	4.67	4.53	5.78	5.46	5.22

주: 전월세전환율(%)=[(월세×12)/(전세보증금-월세보증금)]×100

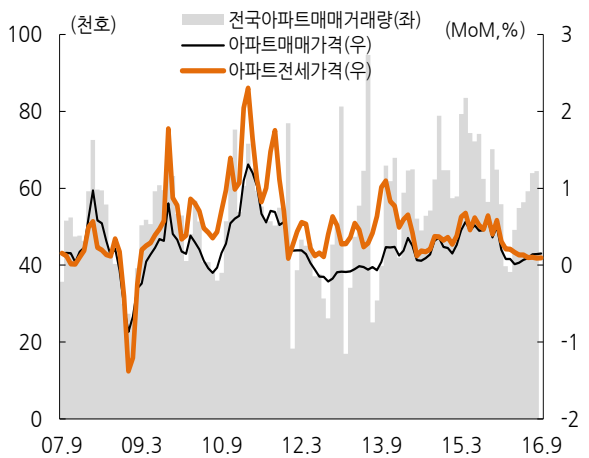
자료: KB국민은행

- 또한 규모별 매매/중위가격, 분위별 전세가격 등을 다양한 임대시장 관련 통계자료를 제공함으로써 임대시장의 흐름을 파악하는데 활용

■ **KB부동산통계, 정부 및 기타 민간데이터와 더불어 주택시장의 변화 방향을 파악하는데 활용**

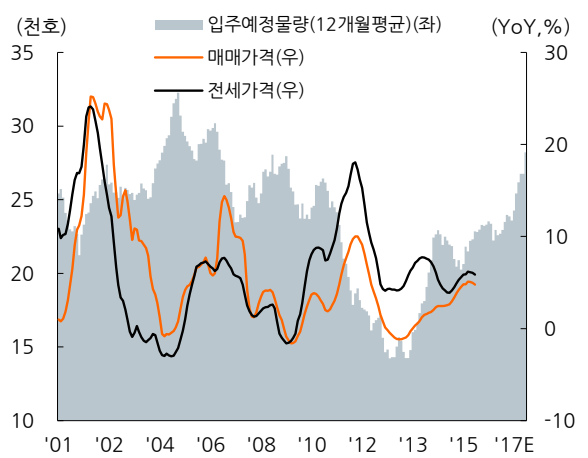
- 주택관련 지표로는 가격지수 이외에도 주택거래량, 입주 및 분양 물량 등 다양한 자료가 있으며 KB부동산통계와 더불어 향후 주택시장 방향성을 파악하는데 이용
  - 주택 거래 및 공급량은 주택가격에 큰 영향을 미치는 요소로서, 거래량과 주택가격 추이를 통해 주택시장의 호조세 등 분위기를 파악
  - 한편 주택공급량, 특히 입주물량은 주택가격에 직접적인 영향을 미치고 있으며 입주예정물량을 통해 향후 주택시장 흐름을 파악하는 등 유용하게 활용
- 또한 주택담보대출 증감액, 금리, 미분양물량, 인허가물량 등 주택관련 자료와 가격지수를 함께 분석함으로써 주택시장의 흐름을 통합적으로 판단 가능

그림 8 아파트 매매거래량과 가격 추이



자료: KB국민은행, 온나라부동산포털

그림 9 입주물량과 주택가격 추이



자료: KB국민은행, 부동산114

- 이외에도 KB선도아파트50지수, 오피스텔 통계, 규모별 매매/전세지수 및 평균가격 등 다양한 통계 자료는 주택시장을 파악하는데 기초자료로 활용되고 있음
  - 금융위기 이후 저금리 기조와 더불어 부동산시장에 유동자금이 집중되면서 오피스텔은 주요 투자상품으로 부각, KB오피스텔 통계는 수도권 오피스텔의 매매 및 전세가격, 임대수익률, 전월세전환율을 제공하는 등 고객 니즈를 반영
  - ※ 수도권(서울, 경기, 인천)에 위치한 오피스텔의 시세 기준

- 또한 지역별 및 규모별로 평균 매매·전세가격 등을 제공함에 따라 지역별·분위별로 가격비교에 유용하게 활용될 것으로 판단

표 4 | KB부동산통계의 종류

대분류	중분류	상세현황
주택가격지수	매매가격지수 전세가격지수 월세가격지수	매매종합, 매매APT, 매매단독, 매매연립 전세종합, 전세APT, 전세단독, 전세연립 KBO파트 월세지수
계절조정지수	매매계절조정지수 전세계절조정지수	매매종합(SA), 매매APT(SA) 전세종합(SA), 전세APT(SA)
주택가격대비소득비율		PIR(월별), J-PIR(월별), KBO파트PIR
주택구매력지수		NEW_HAI
주택구입 잠재력지수		KB_HOI
오피스텔 통계		KB오피스텔
전월세전환율		전월세전환율(수도권)
KB선도아파트 50지수		선도50
시장동향	매매시장동향 전세시장동향 중개업자전망지수	매매우위, 매매거래 전세수급, 전세거래 KB부동산 매매가격 전망지수, KB부동산 전세가격 전망지수
매매대비전세		종합매매전세비, 아파트매매전세비, 단독매매전세비, 연립매매전세비
규모별지수	규모별매매지수	규모별매매, 규모별매매종합, 규모별APT매매, 규모별단독매매, 규모별연립매매
	규모별전세지수	규모별전세, 규모별전세종합, 규모별APT전세, 규모별단독전세, 규모별연립전세
	청약규모별지수	청약규모별매매, 청약규모별전세
규모별가격		규모별APT매매평균, 규모별APT전세평균, 규모별APT매매중위, 규모별APT전세중위, 청약규모별APT매매평균, 청약규모별APT전세평균, 청약규모별APT매매중위, 청약규모별APT전세중위
가격		평균매매, 평균전세, 중위매매, 중위전세, m <sup>2</sup> 당평균매매, m <sup>2</sup> 당평균전세, m <sup>2</sup> 당아파트평균매매, m <sup>2</sup> 당아파트평균전세, m <sup>2</sup> 당아파트5분위매매, m <sup>2</sup> 당아파트5분위전세, 5분위(종합매매), 5분위(아파트매매), 5분위(종합전세), 5분위(아파트전세)

자료: KB국민은행

### 3. 향후 KB 부동산통계의 방향

#### ■ KB부동산 통계는 올해로 30주년을 맞는 가장 역사가 긴 통계

- KB부동산통계는 국내 최장기간의 시계열을 보유하고 있다는 점에서 주택시장을 분석하는데 가장 유용한 통계
  - 축적된 부동산 통계는 정부기관, 학계, 민간 연구소 등에서 시장 분석 및 정책 수립의 유용한 분석 자료로 활용
- 또한 오랜 기간 부동산시장을 조사하며 시장의 흐름 및 안정된 자료 생성에 대한 노하우 보유
  - 민간통계로서 가지는 장점을 활용하고, 좀 더 시장의 니즈에 부합하는 통계작성을 위한 노력을 지속해야 할 필요성 존재

#### ■ KB부동산통계는 국내 주택시장의 새로운 흐름 및 방향성을 선제적으로 파악하고 정확한 통계를 생산하기 위해 노력

- 최근 임대시장내 구조적 변화를 감안하여 월세관련 지수 등 새로운 통계 생산을 지속
  - 전세가격지수에 의존한 임대료 지수의 한계 및 보증부월세 시장 변화를 파악할 수 있는 월세지수 개발에 대한 니즈는 꾸준히 제기
  - 이에 KB는 국내 임대시장 변화 및 고객 니즈를 반영하여 ‘KB아파트월세지수’를 개발하고 중장기 임대시장의 구조적 변화에 대응
  - KB는 다양한 지표개발 및 꾸준한 검증을 통해 표본의 최신화와 시장의 니즈를 반영한 통계 생산 및 지속적인 신규지수 개발 등을 통해 부동산 정보시장의 경쟁력을 강화하고자 함



MEMO