

연구논문

월세가격동향조사 구축을 위한 연구

A Study for Construction of the Monthly Rent Price Survey

박진우* · 백성준** · 이기재***

Jin - Woo Park · Sung - Jun Baek · Ki - Jae Lee

우리나라의 주택시장은 대부분 매매시장과 전세시장이 주를 이루어 왔다. 그러나 1997년 외환위기를 거치면서 우리나라 주택시장을 둘러싼 제반 여건이 급격하게 변하면서 주택 임대차시장에서도 뚜렷한 변화가 일어나게 된다. 과거 전세 위주의 임대차계약에서 보증부월세나 완전월세의 비중이 급격하게 늘어난 것이다. 그런데 매매가격이나 전세가격 관련 통계가 쏟아져 나오는 것과는 달리 월세가격에 대해서는 신뢰할 만한 통계가 거의 없다. 더욱이 우리나라 주택시장에서의 월세는 완전월세보다 다양한 형태의 보증부월세가 주를 이루고 있기 때문에 월세 개념을 어떻게 규정해야 할지도 불명확한 상태이다.

본 연구는 주택 매매가격이나 전세가격동향지수에 상응하는 월세가격동향지수 통계를 개발하기 위한 기초 연구이다. 우리나라 월세시장 현황을 파악하여 현실적으로 바람직한 월세의 개념을 정립하고 월세조사를 위한 합리적인 조사방법을 마련하며, 2005년 주택조사 결과에 기초한 표본의 설계 및 월세가격지수 산출 방안을 제시하는 것이 본 연구의 목적이다.

주제어: 월세, 보증부월세, 월세가격지수, 층화추출, 비례배분

The housing market in Korea had mainly consisted of Maemae(purchasing market) and Chonsei(rental market). Since 1997 foreign exchange crisis, the rental housing market has experienced substantial changes in preferred rental contracts between Chonsei and monthly-rent. Even though monthly-rent has

* 교신저자(corresponding author): 수원대학교 통계정보학과 교수 박진우.
E - mail: jwpark@suwon.ac.kr

** 한성대학교 부동산학과 교수.

*** 한국방송통신대학교 정보통계학과 교수.

taken a substantial portion of housing rental contracts, not yet reliable monthly-rent index has been developed. Furthermore, it isn't obvious to define monthly-rent because there are many types of monthly rent structures from full-monthly-rent to monthly-rent-with-variable-deposit.

This study is the basic research of developing a housing price index of monthly-rent in accordance with the existing price index of Maemae and Chonse in Korea. This research has been carried out with the following contents: (1) Constructing the actually desirable concept of monthly-rent through examining monthly-rental market in Korea. (2) Selecting the reasonable method to investigate monthly-rental market, especially monthly-rent-with-variable-deposit. (3) Designing monthly-rental market samples and calculating the price index of monthly-rent based on 2005 Census.

Key words: monthly-rental, monthly-rent-with-variable-deposit contracts, price index of monthly-rent, stratified sampling, proportional allocation

I. 서론

통상적인 주택시장은 매매시장과 월세시장으로 이루어지는데, 우리나라의 경우 전세시장이라는 독특한 형태의 시장이 하나 더 존재한다(박병식 2002). 우리나라의 주택시장은 대부분 매매시장과 전세시장이 주를 이루어 왔기 때문에 매매가격과 전세가격의 동향을 파악하려는 노력은 오래 전부터 있어 왔다. 주택은행에서는 1986년 전국 주요도시 주택가격동향지수 통계를 생산하기 시작했는데 이것이 점차 확대되고, 개선되어서 지금 국민은행에서 생산하는 전국주택가격동향조사로 이어지고 있다(국민은행 2008).

그동안 주택임대차제도라고 하면 전세제도가 일반적인 형태이고 보완적으로 저소득자를 대상으로 하는 월세나 보증부월세제도가 존재하였다. 그러나 1997년 외환위기 이후 우리나라 주택시장을 둘러싼 제반 여건이 급격하게 변하게 되면서 주택 임대차시장에서도 뚜렷한 변화가 일어나게 되었다. 과거 전세 위주의 임대차계약에서 보증부월세나 월세의 비중이 급격하게 늘어난 것이

다. 통계청의 인구주택총조사 결과는 이러한 현상을 극명하게 보여준다. 2000년 인구주택총조사 결과 우리나라의 월세가구 수는 약 211만 가구로 전체 가구의 14.8%를 차지하고 있었는데 비해, 2005년에는 301만 가구로 전체의 19%로 급격한 증가추세를 보여주고 있다. 한편 현금 흐름을 중시하는 경향이 확산되면서 그 동안 전세임대를 하던 상당수의 집주인들이 월세 임대를 선호하는 양상을 보이고 있고, 단독주택의 비율은 상대적으로 줄어드는 반면 오피스텔이나 다세대 주택 등의 거주 형태가 늘어나는 동시에, 1인 가구가 지속적으로 늘어 이들을 대상으로 하는 원룸 형태의 주거시설이 늘어나는 추세이다. 이런 여러 상황들을 종합해 볼 때, 향후 우리나라에서도 월세 시장의 비중이 더욱 커질 것으로 예상할 수 있다.

우리나라의 월세지수 관련 기존 연구들은 대부분 기존의 제한된 월세 매물 자료를 기초로 이루어졌다. 이창무 외(2003)는 전·월세 전환율을 이용하여 보증부월세를 임대가격지수로 활용하는 방안을 제시하였다. 그리고 허세림·곽승준(1997)은 다양한 방식의 지수산출방식을 비교·연구하였고, 이창무 외(2002)는 반복거래모형을 통한 지수화 방법을 제안한 바 있다. 또한 이창무 외(2007)는 부동산114의 자료를 기초로 단독 다가구 및 연립 다세대의 월세시장 특성을 분석한 바 있다.

주택시장의 변화를 감안해 볼 때, 현재 우리나라에는 월세와 관련한 통계가 절대적으로 부족하다고 할 수 있다. 매매가격이나 전세가격 관련 통계가 쏟아져 나오는 것과는 달리 월세가격에 대해서는 신뢰할 만한 통계가 거의 없다. 그런데 우리나라 주택시장에서 월세는 완전월세보다 다양한 형태의 보증부월세가 주를 이루고 있기 때문에 월세 개념을 어떻게 규정해야 할지도 불명확한 상태이다. 향후 월세시장의 비중이 더욱 커져갈 것이 예상되므로 매매나 전세처럼 체계적인 월세 관련 통계를 개발하여 작성할 필요가 절실하다.

본 연구는 주택 매매가격이나 전세가격동향지수에 상응하는 월세가격동향지수 통계를 개발하기 위한 기초 연구이다. 우리나라 월세시장 현황을 파악하여 현실적으로 바람직한 월세의 개념을 정립하고, 월세조사를 위한 합리적인 조사방법을 마련하며, 2005년 주택총조사 결과에 기초한 표본의 설계 및 월세

가격지수 산출 방안을 제시하는 것이 본 연구의 목적이다. 2절에서 우리나라 월세시장의 현황 및 주택시장의 상호 구조를 소개하고, 3절에서는 새로운 월세가격동향지수 구축을 위한 구체적인 방안을 제시한다. 마지막으로 4절에서 간단한 토의로 논의를 맺는다.

II. 우리나라 월세시장의 이해

1. 월세 현황

우리나라 월세가구 현황을 파악하기 위해 통계청에서 제공하는 2005년 인구주택총조사 결과를 분석하였다. 우리나라는 전세라는 독특한 형태의 임대차 임대시장의 주류를 이루고 있었으나 최근 들면서 월세형태의 임대가 많이 증가하였다. 다음의 <표 1>은 2000년과 2005년 총조사의 주택 점유형태별 가구수를 보여준다. 여기서 월세는 보증부월세(일정액의 보증금을 내고 매월 집세를 내는 경우), 무보증월세(보증금 없이 매월 일정한 액수의 집세를 내는 경우), 그리고 사글세(미리 몇 개월 치의 집세(방세)를 한꺼번에 내고 그 금액에서 매월 1개월분의 집세(방세)를 공제하는 경우, 깔세라고도 불림)를 통칭한 것이다. 2005년 월세가구는 3,012천 가구로 전체가구 15,887천 가구의 19.0%를 차지하였다. 이는 2000년 14.8%에 비해 4.2%p 높아졌고, 가구 수로는 899천 가구가 증가한 셈이다. 월세가구 비중이 증가한 주요 원인으로는 이자율이 낮아지면서 집주인이 전세보다는 월세를 선호하는 경향이 두드러진 것과 1인 가구가 증가한 것을 들 수 있다.

〈표 1〉 거처 점유형태별 가구 수 비중

(단위 : 천 가구, %)

	계	자가	전세	월세	무상
2000년	14,312 (100.0)	7,753 (54.2)	4,040 (28.2)	2,113 (14.8)	406 (2.8)
2005년	15,887 (100.0)	8,828 (55.6)	3,557 (22.4)	3,012 (19.0)	490 (3.1)
증감 (%)	1,575 (11.0)	1,075 (13.9)	-483 (-12.0)	899 (42.5)	85 (20.9)

한편 월세가구를 주택유형에 따라 분류한 결과가 〈표 2〉에 나와 있다. 전체 월세가구 중 주택이 96.5%, 주택 이외의 거처가 3.5%로 나타났다. 주택 중에서는 단독주택이 62.7%를 차지했는데 특히 다가구용 단독주택의 거주 비중이 높은 것으로 조사되었다. 아파트의 경우 보증부월세의 비중이 무보증부월세에 비해 압도적으로 높는데 임대아파트 물량이 많은 부분을 차지할 것으로 생각된다.

〈표 2〉 월세가구 주택유형별 분포

(단위 : 가구, %)

		보증부월세	무보증부월세	계	보증부	무보증부	계
월세가구 수		2,394,557	617,298	3,011,855	79.5	20.5	100.0
주택내 거처	소계	2,309,277	596,683	2,905,960	76.7	19.8	96.5
	단독주택	1,374,149	512,839	1,886,988	45.6	17.0	62.7
	아파트	760,252	30,372	790,624	25.2	1.0	26.3
	연립주택	28,617	7,710	36,327	1.0	0.3	1.2
	다세대주택	90,125	13,833	103,958	3.0	0.5	3.5
	영업용건물 내주택	56,134	31,929	88,063	1.9	1.1	2.9
주택 이외의 거처		85,280	20,615	105,895	2.8	0.7	3.5

주 : 2005년 인구주택센서스 보도자료(전수조사, 2006.7)

〈표 3〉 월세가구의 월세금액

(단위 : 가구, %)

구 분	보증부월세	무보증부월세	소 계	보증부월세	무보증부월세	누 계
10만원 이하	415,728	30,542	446,270	15.6	1.1	16.7
10~20만원	617,188	154,188	771,376	23.1	5.8	45.6
20~30만원	658,746	124,483	783,229	24.7	4.7	74.9
30~50만원	495,294	76,992	572,286	18.5	2.9	96.3
50~100만원	74,246	10,993	85,239	2.8	0.4	99.5
100만원 이상	9,919	3,507	13,426	0.4	0.1	100.0
계	2,271,121	400,705	2,671,826	85.0	15.0	100.0

주 : 2005년 인구주택센서스 중 임대료에 관한 10% 표본조사 결과임.

한편 임대료분석을 위한 10% 표본조사 결과를 요약한 것이 〈표 3〉에 나와 있다. 보증부월세 및 무보증부월세를 포함해서 월세 50만원 이하인 가구의 비중은 96.3%로서 절대다수를 차지하고 있다. 10~20만원과 20~30만원의 월세가 각각 28.9%, 29.4%를 차지한다. 보증부월세의 경우 20~30만원이 가장 많고 무보증부월세의 경우 10~20만원이 많다.

다음으로 보증부월세의 경우 보증금 분포에 따른 월세빈도를 정리했는데 그 결과가 〈표 4〉에 나와 있다. 보증금 액수에 따른 월세빈도를 살펴보면, 보증금 700만원을 기준으로 다소 상이한 패턴이 나타나는 것을 관찰할 수 있다. 〈표 4〉에서 음영 표시가 된 칸은 보증금 액수 규모별로 가장 도수가 높은 월세액을 나타내는데, 보증금이 700만원 이하일 때까지는 보증금이 커짐에 따라 월세액도 늘어나는 경향을 보인다. 그러나 보증금이 700만원을 초과하게 되면 보증금 액수와 관계없이 월세액이 10~20만원일 때의 도수가 가장 높은 편이다. 이는 보증금이 클수록 사실은 전세 성향을 띠기 때문에 나타나는 현상이다.

〈표 4〉 보증부월세의 보증금별 월세금액 분포

(단위 : %)

보증금 (만원) 월세금 (만원)	100 미만	100 ~ 200	200 ~ 300	300 ~ 500	500 ~ 700	700 ~ 1000	1000 ~ 1500	1500 ~ 2000	2000 ~ 3000	3000 ~ 5000	5000 이상
10 이하	10.9	27.1	27.1	15.6	6.1	23.6	8.5	23.0	27.2	33.2	18.5
10~20	48.7	29.7	19.7	17.5	16.6	45.6	31.4	37.5	31.2	32.5	31.9
20~30	29.7	30.7	37.0	40.4	35.7	17.6	25.3	23.3	20.9	16.1	18.5
30~50	9.6	11.8	15.8	25.7	38.2	11.7	28.0	13.6	15.4	12.5	14.6
50~100	1.0	0.5	0.3	0.7	3.3	1.4	6.5	2.3	4.6	4.6	11.6
100 이상	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.4	0.3	0.7	1.1	4.8
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

주 : 2005년 인구주택센서스 중 임대료에 관한 10% 표본조사 결과임.

2. 월세의 특성

여러 곳의 부동산 중개업소 방문면접 및 표적집단 인터뷰(focus group interview)를 통해 파악한 우리나라 월세의 특성을 요약하면 다음과 같다.

주택유형별 보증부월세의 특성이 다르게 나타나고 있다. 보증금이 크고 월세가 작은 경우는 사실상 전세의 성격을 띤다. 보증금의 규모는 임대인의 자금동원 여력에 좌우되는데, 전세를 통한 레버리지 효과를 활용하여 집을 매입하는 경우에는 전세거나 보증금이 많은 보증부월세 형태를 띤다. 반면, 임대인이 자금여유가 있고 현금흐름을 중시하는 경우에는 보증금은 낮고 월세가 높은 보증부월세 형태(예를 들면, 테헤란로 주변의 오피스텔 등)를 보인다. 한편 시장의 상황에 따라서는 전세와 보증부월세가 병존하는 경우도 존재한다. 임대인이 보증부월세를 희망하여 거래물건을 올렸으나 시장상황이 좋지 않은 경우에는 다시 전세로 전환하기도 한다(전세수요가 풍부한 경우). 역으로 임대인이 기존 임차인과의 재계약시 전세금을 높이는 대신 전세금 상승분만큼을 월세로 받는 경우도 존재한다(저금리 상황이 지속되면서 임대인이 선호하는 경우).

보증금 비중이 높은 보증부월세의 경우 월세로 간주하기보다는 전세로 간

주하는 것이 보다 합리적이라고 판단된다. 임대인이 자금여력이 없는 경우 전세를 통해 주택을 매입하고 있는데, 저금리로 인해 일시적인 월세수입을 위해 보증금 상승분을 월세로 전환하는 경우가 많다. 이 경우, 금리여건이 좋아지면 다시 전세를 선호할 수 있으므로 전세로 보는 것이 타당하다. 또한 월세지수 산정을 위해 완전월세로 전환하는 과정에서 고액의 보증금에 전·월세 전환율을 곱하여 산출하게 됨으로써 편차가 커질 우려가 있다. 예를 들면 보증금의 규모가 1억원 이상인 월세의 경우, 월세의 범위에 포함하는 것은 완전월세 전환시 왜곡을 가져올 수 있다. 1억원에 전월세전환율을 월 1% 적용하면 100만원이지만 월 0.8%적용하는 경우에는 80만원으로 적용하는 전·월세 전환율의 차이로 인해 월세금액의 차이가 크게 발생한다.

Ⅲ. 월세가격지수 구축

1. 개요

월세는 전세나 매매와는 달리 좀 복잡한 양상을 지닌다. 월세 거래에서는 보증부월세가 주류를 이룰 뿐 아니라 보증부월세라도 스펙트럼이 다양하여 월세가격지수의 개념 정의가 간단하지 않다. 또한 어떤 가구가 실제 월세가구인지를 식별하기가 어려우며, 월세에서 전세로 또는 전세에서 월세로 바뀌는 경우가 있으므로 월세 가격조사를 위한 조사모집단을 정의하고 파악하기가 쉽지 않다. 그러므로 월세가격동향조사를 통해 월세가격지수를 구축하기 위해서는 우리나라 월세시장의 현실을 구체적으로 파악하여 실제 조사 및 통계작성이 가능한 방안을 마련하는 것이 필요하다.

월세가격지수를 구축하기 위해 우선적으로 월세 및 월세가격지수의 정의를 명확하게 규정한다. 다음으로는 가격조사를 위한 합리적인 방법을 모색해야 하는데 조사를 위한 표본주택의 선정방법, 표본주택의 월세가격 측정방안, 조사내용 및 조사표 구성 등을 다룬다. 그 다음에는 통계작성범위를 결정하고 그에 따른 표본을 설계한다. 마지막으로 시험조사(pilot survey)를 통해 통계 구축 방안의 타당성을 점검한다.

본 연구를 위해 서울과 지방의 여러 부동산 중개업소들과의 방문 면담, 오랜 경험을 가진 대표적인 부동산 중개업자들 대상의 표적집단 인터뷰, 관련 전문가 간담회, 조사회사를 통한 예비조사 등을 실시하였다.

2. 월세가구 및 월세가격의 정의

1) 월세가구의 정의

월세가구는 시장상황에 따라 전세가 월세로, 또는 월세가 전세로 변환되기도 하는 등 모집단이 유동적이라는 독특한 특성을 지니며, 또한 월세는 보증부월세, 완전월세, 등 양상이 다양하므로 명확한 개념 설정이 중요하다.

본 연구에서는 월세가구를 2005년 인구주택총조사에서 사용한 점유 형태 관련 정의에서 나타난 보증부월세, 무보증월세, 사글세에 해당되는 모든 가구로 정의한다.

2) 월세가격의 정의

월세가격은 보증금과 월세의 조합인데 양자가 각각 움직이므로 가격동향을 파악하기가 쉽지 않다. 그러므로 월세가격을 하나의 통일된 수치로 나타내고 이것의 움직임을 파악해야 전세나 매매가격 동향처럼 가능한 지수를 산출할 수 있게 된다. 먼저 다양한 보증금과 월세의 조합을 하나의 수치로 나타내기 위한 기존의 연구를 보면, 이창무 외(2003)은 전·월세 전환율을 이용하여 보증부월세를 임대가격지수로 활용하는 방안을 제시하였다. 한편 이창무 외(2002)은 반복거래모형을 통한 지수화 방법을 제안한 바 있다. 이창무 외(2003)은 서울시 구별 전환율을 대상으로 부동산114 월세 매물자료와 시세조사 자료를 가지고 비교·검증한 결과 두 전환율 사이에 유의한 차이가 나지 않음을 보였다. 즉, 개념적으로 전·월세전환율과 보증금과 월세 간의 전환율은 차이가 있을 수 있으나 전월세전환율을 보증금과 월세 간의 전환율로 이용하는 데 큰 무리가 없음을 보여주었다.

표적집단 인터뷰를 통해 실제 전·월세 전환율 현황을 조사한 결과, 전·월세전환율은 시장이자율 등을 반영하여 결정되고 있었다. 2007년 당시의 전·월

세전환율은 건물의 감가상각, 투입된 자본에 대한 이자율 등을 감안하여 월 1%(연 12%)정도로 시장에 정착된 상황이다. 외환위기 이전에는 월 2%까지 적용했는데 당시는 연 18%대의 개인대출 금리를 반영한 것이었다. 외환위기 이후 저금리 기조로 전·월세전환율도 낮아져 월 1%가 통상적인 기준이 되고 있다. 그러나 전·월세전환율을 이용하여 다양한 유형의 월세가격을 하나의 수치로 전환할 경우 다음 두 가지 중요한 문제가 생긴다.

첫째, 전·월세전환율은 주택의 크기, 방의 수, 주택의 유형 등에 따라 다르게 적용되어야 하는데, 이를 무시하고 하나의 전환율로만 환산할 경우 편향을 초래할 수 있다. 통상 전·월세전환율로 1%를 적용하지만 거래과정에서 아파트 및 보증금 규모가 큰 경우 전환율을 낮추어 거래하고 있는 경우가 많았다. 완전월세에 가까운 보증부월세의 경우에는 대체로 월 1%의 전환율이 적용되지만, 보증금 비중이 높거나 보증금이 큰 보증부월세의 경우에는 0.7~0.8%가 적용되고 있었다. 한편 주거유형에서도 전·월세전환율은 차이가 나는데 오피스텔, 주상복합 등 거래가 빈번하고 주택이 정형화된 형태의 거래에서는 1% 기준이 정착되어 있다. 참고로 부동산114의 2006년 9월 기준 전월세 전환율을 살펴보면 아파트는 연 9.02%인 반면, 오피스텔은 연 11.2%였다. 이런 현실을 무시한 채 주택유형이나 보증금 비중을 무시하고 일률적으로 같은 전월세전환율을 적용한다면 의도하지 않은 편향을 초래하게 된다.

둘째, 월세가격 측정 자체가 어렵다는 문제이다. 실제 부동산 중개업자들은 보증부월세로 거래가 이루어지는 주택의 가격을 완전월세로 전환할 경우의 가격을 응답하는 것에 대해 어려워하며 거부감을 보였다.

다양한 스펙트럼을 나타내는 보증부월세의 가격을 하나의 수치로 나타내기 위해 완전월세로 환산하는 것보다 반대로 완전전세로 환산하는 것이 현실적으로 더욱 유용하고 익숙한 방법임을 알 수 있었다. 부동산 중개업자들은 보증부월세를 전세로 환산할 때의 적절한 금액에 대해서는 쉽게 응답하는 경향을 보였다. 따라서 실제 조사단계에서 보증부월세를 완전월세로 전환하여 응답하게 하는 것보다 완전전세로 전환하여 응답하게 하는 것이 더 합리적일 것으로 판단된다.

3. 월세가격 조사방법

1) 조사단위

월세가격지수조사의 기본 방향은 대표성 있는 표본을 통해 매월 가격조사를 수행하는 것이다. 기존의 매매 및 전세지수 개념과 동일하다. 조사를 위해 구체적인 표본을 선정해야 한다.

표본으로는 특정주택을 지정하는 방안과 특정주택이 아닌 표준주택 유형을 표본으로 지정하는 방안을 고려할 수 있는데, 본 연구에서는 표준주택 유형을 표본으로 지정하는 방안을 채택하였다. 표준주택 유형을 지정하는 방식이란, 가령 연립주택을 예로 든다면, 월세를 놓고 있는 특정 연립주택의 호수를 지정하는 것 대신에 방 2개와 부엌, 거실을 갖춘 20평대 연립주택 정도만 지정하는 방식을 뜻한다. 이런 방식을 택한 이유는, 중개업자들이 월세를 놓는 개인의 사적 정보를 누출하는 것에 대해 심한 거부감을 보였기 때문에 현실적으로 조사를 가능하도록 하기 위해서이다.

2) 조사대상

기본적으로 응답자는 부동산 중개업자로 하며 해당 표본주택의 거래를 기초로 하되, 해당 월에 사례가 없는 경우에는 가장 유사한 거래사례나 주변의 사례를 반영하도록 한다.

3) 조사내용

월세조사방법 결정을 위한 이전의 연구결과를 기초로 하여 조사전문가들과 협의를 거쳐 잠정적으로 작성하여 사용하기로 한 조사내용은 표본 주택유형의 월세액, 보증금, 전세환산액이다. 다음의 <그림 1>은 월세조사를 위한 조사표의 예시이다.

단위: 만원

지역	조사 표본	중개 업체	표본 번호	주택 유형	건축 년도	표본 주소	면적 (평방 미터)	주차장	방수	2007년 9월			2007년 10월		
							사용 기준			월세액	보증금	전세 환산액	월세액	보증금	전세 환산액
경기도	안양	000	1	다세대	5년 이내	안양시 동안구 관양1동 1234-5 ○○빌라 ○호	49.6	유	2	20	4,000	6000	20	4,500	6500
경기도	안양	000	2	다세대	10년 이내	관양동	59.5	유	3	20	5,000	7000	20	5,500	7500
경기도	안양	000	3	다세대	5년 이내	관양동	66.1	유	3	30	5,000	8000	30	5,500	8500

- * 위의 표는 다세대를 조사해야 하는 표본의 부동산 중개업소 경우입니다.
- * 세 가지 유형(단독, 아파트, 다세대)을 모두 조사할 표본에서는 한 중개업소에서 세 유형을 1샘플씩 하든지 또는, 한 유형에 대해 3샘플을 조사해도 무방합니다.
- * 전세환산액은 전세로 임대하였을 경우 예상되는 전세가, 즉 월세는 없는 경우(월세 0원)을 가정한 것입니다.
- * 해당하는 주택 유형으로 월세거래가 활발한 주택을 기준하여 표를 완성해 주시기 바랍니다.
(기준) ○ 방수기준은 방2개 이상 또는, 방1+부엌단독+화장실단독인 월세 ...방 1개만 내주는 월세는 제외(옥탑방 제외)
○ 다세대, 다가구의 경우 가급적 주차장이 있는 주택(준공 5년 이내의 주택)을 선정하시기 바랍니다.
○ 아파트의 경우 건축년도가 5년 이상 된 것도 무방합니다.

〈그림 1〉 조사표 예시

4. 표본설계

1) 통계작성범위

월세가격동향조사의 통계작성 범위는 월세가격동향조사 결과의 정책적인 활용과 통계작성 예산, 조사의 현실적 가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정되어야 한다. 새로운 통계조사가 시행되면 작성된 통계의 안정화 과정이 필요하다. 새로운 월세가격동향조사를 위해 제안된 조사방법에 대한 타당성 검토와 작성된 통계의 신뢰성 확인을 위해서는 상당한 시일이 소요될 수 있다. 따라서 월세가격동향통계의 작성범위는 우선은 작은 범위에서 시작하여 이를 확장해 가는 것이 알맞을 것이다.

연구자문회의를 통해 처음 시행되는 월세가격동향조사의 조사대상 지역은 기존의 매매 및 전세가격지수가 작성되는 서울, 인천, 경기도의 32개 시·구로 국한하기로 결정하였다. 제한된 범위에서 조사를 진행하면서 통계 안정화

과정을 거쳐 월세가격동향조사 조사방법의 타당성과 신뢰성이 확보되었을 때 점진적으로 조사지역을 확장해 나갈 계획이다.

2) 모집단

월세가격동향조사의 목표모집단(target population)은 서울과 인천, 경기도의 32개 시·구의 인구주택총조사 일반조사구 중 섬조사구와 특수 사회시설 조사구를 제외한 아파트 조사구 및 보통조사구에 있는 전체 월세가구이다. 따라서 개념상 정의된 월세가격동향조사의 목표모집단에는 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 판잣집, 비닐하우스, 움막, 기타 등과 ‘비거주용 건물(상가, 공장, 여관 등)내 주택’도 조사대상에 포함된다.

한편, 현실적인 조사여건을 감안한 조사모집단(survey population)은 다음 세 조건을 동시에 만족하는 일반가구로 정의 한다: ① 점유 형태가 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세인 경우 ② 단독주택, 아파트, 연립주택, 오피스텔(단, ‘비거주용 건물 내 주택’과 ‘기타’ 유형 주택, 옥탑방 제외) ③ 총 사용 방 수가 2개 이상이거나 총 사용 방 수가 1개인 경우에는 독립된 부엌과 화장실이 있는 경우.

3) 추출단위와 추출틀

새로운 표본설계를 위한 추출틀(sampling frame)은, 2005년 인구주택총조사 결과 중에서 수도권(서울, 인천, 경기도의 32개 시·구) 지역의 각 동·읍·면별 월세가구 자료이다. 월세가격동향조사 표본설계에서 1차 추출단위(Primary Sampling Unit : PSU)는 동·읍·면으로 하고, 2차 추출단위(Secondary Sampling Unit : SSU)는 각 개별 가구로 한다. 다음 <표 5>는 월세가격동향조사의 조사대상 지역에 대한 추출틀 현황을 정리한 것이다.

〈표 5〉 표본설계를 위한 추출틀 현황

구분 지역	월세 가구 수				
	단독	연립	아파트	오피스텔	계
서울	411,184	121,957	43,641	28,342	605,124
강북	198,432	59,028	20,544	10,173	288,177
강남	212,752	62,929	23,097	18,169	316,947
인천	67,025	28,241	16,098	6,545	117,909
경기(3개 시)	290,326	106,455	28,980	23,327	449,088
수도권	701,510	228,412	72,621	51,669	1,054,212

4) 층화

새로운 표본설계에서 고려한 층화변수는 지역 구분과 거주 유형 구분이다. 다음은 월세가격동향조사에 대한 표본설계에서 고려해야 할 기본원칙들이다.

- ① 이 조사를 위한 표본설계는 각 통계작성 단위에 대해서 거주 유형별 월세가격 변동에 대한 정도(精度) 높은 통계 작성이 가능해야 한다. 따라서 앞서 정해진 통계작성 단위를 독립된 부차모집단으로 간주하여 표본 설계해야 할 것이다.
- ② 추정이 간편하도록 자체가중설계(self-weighting sampling)가 되도록 해야 하고, 모집단 변동에 효과적으로 대처할 수 있어야 한다.

이러한 기본원칙에 따라서 월세가격동향조사는 앞서 결정된 통계작성 단위인 서울(강남, 강북), 인천, 경기 등 4개 지역을 독립된 부차모집단으로 표본 설계 하였다. 각 지역에서는 단독, 아파트, 연립, 오피스텔 등의 4개 거주 유형별 월세가격동향에 대한 통계작성을 위해서 4개 거주 유형별로 독립적으로 표본을 추출하였다. 즉, 4개 지역과 4개 거주 유형을 고려하여 전체 16개 부차모집단을 대상으로 독립적으로 표본을 추출하였다.

〈표 6〉 방안별 목표오차와 표본크기 현황

구분	KB 표본		월세 표본	
	표본크기	상대표준오차	목표오차	표본크기
서울(강북)	2,386	0.71%	1.6%	471
서울(강남)	2,490	0.53%	1.3%	408
인천	1,187	0.71%	1.8%	187
경기	4,172	0.50%	1.8%	318
계	10,235		1,384	

5) 표본크기

월세가격동향조사에 대한 표본설계를 위해서는 기존 조사에서 월세가격지수에 대한 상대표준오차(relative standard error) 정보가 필요하다. 하지만, 월세가격동향조사는 2009년도에 공식적으로 실시될 예정이기 때문에 상대표준오차에 대한 정보가 전혀 없는 형편이다. 본 연구에서는 월세가격의 변동이 전세가격의 변동과 밀접한 관련이 있다는 점을 고려하여 주택가격동향조사의 전세가격 조사결과를 기초로 표본크기를 결정하였다.

〈표 6〉은 월세조사를 위해 목표오차를 정하고 그에 따라 구한 표본의 크기를 계산한 결과이다. 기존 전세가격 조사를 위한 표본크기는 소지역별 통계생산을 목적으로 한 것인데 반해 월세가격에서는 대지역별 통계를 생산할 것을 염두에 두고 있으므로 목표오차를 다소 크게 잡아, 원칙적으로 각 통계작성 단위에 대한 최종 표본크기는 해당 지역의 종합월세가격지수의 상대표준오차가 1.8% 이하가 되도록 목표오차 수준을 정한 결과 1,384개가 되었다.

다음으로 거처 유형별 표본배분 방안에 대해서 살펴본다. 본 표본설계의 중요한 목적 중 하나는 각 지역에서 거처 유형별로 통계적으로 정도(精度) 높은 추정이 가능하도록 하는 것이다. 이를 위해서 본 연구에서는 각 지역에서 거처 유형별로 20가구를 우선적으로 배분하고, 나머지 표본수를 모집단 월세가구 수에 비례하여 배분하는 방안을 고려하였다. 이는 아파트, 연립, 오피스텔 등의 모집단 가구 수는 단독주택 수에 비해서 상대적으로 작지만, 각 거처 유형별로 독립적인 통계작성이 필요하다는 점을 감안하였기 때문이다.

〈표 7〉 지역별 거처 유형별 월세가격동향지수의 예상 상대표준오차

지역	단독		아파트		연립		종합	
	오차 (%)	표본 크기	오차 (%)	표본 크기	오차 (%)	표본 크기	오차 (%)	표본 크기
강북	1.6%	285	2.7%	102	4.0%	48	1.6%	471
강남	1.8%	240	3.0%	84	4.1%	45	1.3%	408
인천	3.1%	78	4.0%	48	4.6%	36	1.8%	189
경기	2.1%	171	3.2%	75	4.6%	33	1.8%	315

주: 전체 표본 수에는 오피스텔도 일부 포함되어 있음

〈표 7〉은 각 지역의 최종 표본배분 방안에 대한 각 거처 유형별 월세가격동향지수의 예상 상대표준오차 수준을 정리한 것이다. 전체적으로 각 거처 유형별 월세가격지수의 상대표준오차는 단독주택의 경우에 서울 지역은 2% 이내, 나머지 지역은 3% 정도 수준에서 관리되고, 아파트는 전체적으로 4% 이내, 연립주택은 4% 내외 수준에서 관리될 것으로 예상된다.

6) 추정식

월세가격동향조사의 표본설계에서 각 거처 유형별 월세가격지수 추정식은 가중평균의 식으로 표현된다. 표본설계에서 각 지역 내의 표본 월세가구는 자체가중설계에 의해서 추출되었기 때문에 각 통계작성 단위에서 각 거처 유형 내 표본가구들의 가중값은 원칙적으로 동일하다. 다만 통계작성 단위에서 각 거처 유형별 가중값은 인구주택총조사의 주택재고비에 따라 결정된다. 먼저 추정에서 사용될 첨자들을 정리하면 다음과 같다.

- D : 수도권 (domain of interest)
- d : 통계작성 단위(지역)를 나타내는 첨자(강남, 강북, 인천, 경기)
- h : 거처 유형을 나타내는 첨자(단독, 아파트, 연립, 오피스텔)
- i : 해당 통계작성 단위 내의 특정 거처 유형에 대한 표본 동 첨자
- j : 해당 통계작성 단위의 특정 거처 유형에 대한 표본 동 내 표본 월세가

구에 대한 첨자

- n_{dh} : d 지역의 거처 유형 h에 대한 표본 동 수
- n_{dhi} : d 지역의 거처 유형 h에 대한 i번째 표본 동 내의 표본 월세가구 수
- θ : 월세가격 지수
- y_t : t 시점의 해당 월세가격
- y_0 : 기준시점의 해당 월세가격
- $r = \frac{y_t}{y_0}$: t 시점의 월세가격비
- w_{dhij} : 표본추출에 따른 가중값
- W : 월세가구 총수에 따른 가중값(재고비 기준)

먼저, d 지역의 거처 유형 h에 대한 월세가격지수 추정식 및 분산추정식은 다음과 같다.

$$\hat{\theta}_{dh} = \frac{\sum_{i=1}^{n_{dh}} \sum_{j=1}^{n_{dhi}} w_{dhij} \cdot r_{dhij}}{\sum_{i=1}^{n_{dh}} \sum_{j=1}^{n_{dhi}} w_{dhij}},$$

$h=1$ (단독), 2 (아파트), 3 (아파트), 4 (오피스텔)

$$\widehat{var}(\hat{\theta}_{dh}) = \frac{n_{dh}(1 - n_{dh}/N_{dh})}{n_{dh} - 1} \sum_{j=1}^{n_{dh}} (e_{dhj} - \bar{e}_{dh.})^2,$$

$h=1, 2, 3, 4$

여기서, $e_{dhj} = \frac{w_{dhj}(r_{dhj} - \hat{\theta}_{dh})}{w_{dh.}}$, $w_{dh.} = \sum_{j=1}^{n_{dh}} w_{dhj}$,

$$\bar{e}_{dh.} = \left(\sum_{j=1}^{n_{dh}} e_{dhj} \right) / n_{dh} \text{이다.}$$

다음으로 지역 d의 종합 월세가격지수 추정식 및 분산추정식은 다음과 같다.

$$\hat{\theta}_d = \frac{\sum_{h=1}^4 W_{dh} \hat{\theta}_{dh}}{\sum_{h=1}^4 W_{dh}}$$

$$\widehat{var}(\hat{\theta}_d) = \frac{\sum_{h=1}^4 W_{dh}^2 \cdot \widehat{var}(\hat{\theta}_{dh})}{\left(\sum_{h=1}^4 W_{dh}\right)^2}$$

5. 시험조사

월세동향지수 작성을 위한 본 조사에 앞서 시험조사를 실시하였다. 시험조사를 실시하는 목적은 여러 가지로 복합적이다. 첫째, 조사대상 중개업자를 확정하고, 해당업자에게 월세조사의 필요성과 목표 및 조사방법을 자세히 설명하면서 구체적인 표본주택을 선정한 후, 향후 조사계획을 설명하고, 실제로 조사표를 작성해보도록 하는 것이 목적이다. 둘째, 월세조사 자체가 처음으로 시도되는 조사이기 때문에 본조사를 실시하기 전에 미리 시험조사를 통해 예상되는 문제점들을 파악하고 이에 대해 적절히 대처할 수 있는 방안들을 마련하고자 하는 것이다.

시험조사는 총 2회 실시하였는데, 각각 2008년의 3월과 4월의 월세금액을 조사하였다. 중개업자 섭외 및 시험조사는 향후 실제 조사를 담당하게 될 한국감정원이 직접 수행하였다. 총 표본크기는 앞의 <표 6>에 소개한 바와 같이 서울, 인천, 경기 지역에 걸쳐 1,384개이다.

시험조사에서는 조사업체로부터 표본주택의 보증금과 월세 외에 전세환산액과 전·월세전환률 모두를 조사하였다. 이를 통해 지수를 작성할 때 보증부 월세가격을 전세환산액으로 환산하는 것과 전·월세전환률로 환산하는 것 중 어느 것이 더 타당한지를 검토하였다. 그 결과, 전·월세전환률의 경우 대개

〈표 8〉 월세가격지수의 추정 결과

지역구분		종합지수	단독	연립	아 파 트
수도권		100.24%	100.25%	101.01%	100.33%
서 울		100.26%	100.34%	101.33%	100.09%
	강 북	100.11%	100.00%	99.84%	100.58%
	강 남	100.39%	100.37%	101.48%	100.04%
인 천		100.22%	100.00%	101.14%	100.00%
경기도		100.25%	99.98%	100.00%	101.29%

1% 내외의 값이 되는데 응답자들이 세밀하게 평가하여 응답하기보다 대충 편리하게 응답하는 경향을 나타내었다. 반면, 전세환산액의 경우 금액 자체가 큰 편이므로 측정값의 상대적 변동이 적어 측정의 신뢰도가 높은 편이었다. 이를 통해 응답자로부터 직접 전·월세전환률을 물어 이를 기초로 지수를 작성하는 것은 바람직하지 않음을 알 수 있었다.

다양한 스펙트럼의 월세 응답들을 각각 전세환산액으로 환산한 후 전세환산액의 비로 전환하여 월세가격지수를 계산했는데 추정결과는 〈표 8〉과 같다. 3월의 월세가격을 기준시점으로 하고 4월의 지수를 계산한 것인데 지난 한 달 동안 월세가격에 특별한 변동이 없었으므로 각 지역별 지수가 거의 100에 가까운 값으로 나타났다. 한편, 각 추정값들의 상대표준오차를 계산한 결과 0.1%~1.1% 사이로 나타나 추정의 정도가 매우 높은 것으로 나타났다.

IV. 맺음말

과거 우리나라의 주택시장은 대부분 매매시장과 전세시장이 주를 이루어 왔다. 그러나 1997년 외환위기를 거치면서 우리나라 주택시장을 둘러싼 제반 여건이 급격하게 변하면서 주택 임대차시장에서도 뚜렷한 변화가 일어나게 된다. 과거 전세 위주의 임대차계약에서 보증부월세나 완전월세의 비중이 급격

하게 늘어난 것이다. 전세계약의 경우 2년마다 재계약을 해야 하는 관계로 주거가 불안정할 수밖에 없다는 구조적 문제를 지니고 있다. 또한 현금 흐름을 중시하는 경향이 확산되면서 그 동안 전세를 주던 상당수의 집주인들이 월세 임대를 선호하는 양상을 보이고 있다. 또한 단독주택의 비율은 상대적으로 줄어드는 반면, 오피스텔이나 다세대 주택 등의 거주 형태가 늘어나고 있으며, 1인 가구가 지속적으로 늘어 이들을 대상으로 하는 원룸 형태의 주거시설이 늘어나는 추세이므로 향후 우리나라에서 월세 시장의 비중이 더욱 커질 것이 예상되는 상황이다. 이러한 주택시장의 변화를 감안해 볼 때, 현재 우리나라에는 월세와 관련한 통계가 절대적으로 부족하다고 할 수 있다. 매매가격이나 전세가격 관련 통계가 쏟아져 나오는 것과는 달리 월세가격에 대해서는 신뢰할 만한 통계가 거의 없다.

본 연구에서는, 우리나라에서 향후 월세시장의 비중이 더욱 커져갈 것이 예상되는 상황에서, 주택 매매가격이나 전세가격동향지수에 상응하는 월세가격동향지수 통계를 구축하기 위한 기반을 마련하였다. 우리나라 월세시장 현황을 파악하여 현실적으로 바람직한 월세의 개념으로 완전월세, 보증부월세, 사글세를 포괄하는 것으로 정의하였다. 현실적인 조사여건을 고려하여 조사모집단을 우선적으로 서울, 인천, 경기지역에 국한하였으며, 2005년 주택총조사 결과를 추출틀로 활용하여 주택 유형을 고려하여 총 1,348개 표본을 추출하였다. 조사대상은 표본이 위치하는 지역의 부동산중개업소가 된다. 조사항목으로는 표본주택 관련 정보 외에 보증금, 월세, 전세환산액 등이다. 지수식은 기존의 매매가격지수나 전세가격지수와 궤를 같이할 수 있도록 라스파이레스(Laspeyres) 산식의 형태를 지닌다.

참고문헌

- 국민은행, 2008, 《전국 주택가격동향조사》.
- 박병식, 2002, “전·월세제도의 이론적 고찰,” 《부동산학연구》 8(1): 57-69.
- 박진우·박현주·김진익, 2005, “주택가격동향조사를 위한 데이터편집 사례연구,” 《조사연구》 6(1): 83-98.
- 박진우·이기재·김재광·김진익, 2004, “아파트 가격조사를 위한 측정 방법,” 《조사연구》 5(1): 83-98.
- 박현수, 2001, “준모수방법에 의한 주택가격지수 추정에 관한 연구,” 《부동산학연구》 7(1): 1-16.
- 박홍래, 2000, 《통계조사론》, 영지문화사.
- 이창무·정의철·이현석, 2002, “보증부월세시장의 구조적 해석,” 《대한국토, 도시계획학회지》 37(6): 7-12.
- 이창무·김동근·안건혁, 2003, “아파트 월세지수 산정에 관한 연구,” 《대한국토, 도시계획학회지》 38(6): 2-18.
- 이창무·김병욱·이현, 2002, “반복매매모형을 활용한 아파트 매매가격지수,” 《부동산학연구》 8(2): 4-19.
- 이창무·이진호·임성은, 2007, “단독·다가구 및 연립·다세대 임대시장분석,” 《부동산학연구》 13(1): 25-47.
- 조주현·임정호, 2004, “전세가격과 매매가격 및 월세가격간의 관계에 관한 연구,” 《부동산학연구》 10(2): 2-8.
- 한국통계학회, 2006, 《전국 주택가격동향조사 표본보정 및 통계분석 학술용역 최종보고서》.
- 허세립·곽승준, 1997, “한국주택시장에서의 주택가격지수 산출방법에 관한 연구,” 《국토계획》 5(1): 1-18.
- Kish, L. 1965. *Survey Sampling*. John Wiley & Sons.
- Sandal, C. E., Swensson, B. and Wretman, J. 1992. *Model Assisted Survey Sampling*. Springer.

[접수 2008/6/3, 수정 2008/8/30, 게재확정 2008/9/19]