	보 도 참 고 자 료	
	문 의	강미나 선임연구위원 (☎ 044-960-0349)
	배 포	국토연구원 홍보출판팀 (☎ 044-960-0205)
보 도 일 시	즉시 보도해 주시기 바랍니다.	

“주거실태조사는 2006년도부터 현재까지 동일한 조사방식으로 수행하고 있습니다.”

(머니투데이, '20. 8. 6) '5년전 통계 가지고 월세 안늘었다는 정부'

- '실제 월세 전환이 최근 몇 년 동안 멈춰서라기 보다는 국토연의 주거실태조사 방식이 바뀐 탓이다. 국토연은 2016년부터 조사 방식을 변경해 통계청의 인구주택총조사의 주택 점유율 통계를 활용하고 있다.'
- 국토연 관계자는 "2014년까지는 자체적으로 6만명을 선정해 전세, 월세 비중을 조사해 결과에 반영했지만 이후부터는 통계청 자료를 활용했다"며 "통계청의 조사 대상 숫자가 2000만명으로 훨씬 더 많아 통계적으로 유의미하기 때문"이라고 설명했다.

□ 주거실태조사는 국토교통부가 주관하고 국토연구원이 위탁수행하는 조사로서 국민의 주거생활에 관한 전반적인 기초자료를 수집하기 위한 조사임

- 주택 및 주거환경, 주거이동 및 주거의식, 정책평가 및 정책욕구, 가구에 관한 사항 등에 대하여 CAPI or TAPI를 활용하여 **대면면접조사**를 2006년부터 지금까지 실시해 오고 있음

* CAPI: Computer Assisted Personal Interview / TAPI: Tablet Assisted Personal Interview

- 국토연구원이 2006년부터 지금까지 수행해오고 있으나 2012년은 예외로 한국토지주택공사(LH) 토지주택연구원이 수행

- 국토연구원의 주거실태조사 조사방식은 대면면접조사의 표본조사로 2006년부터 2020년까지 조사의 일관성을 위해 조사방식은 동일하게 유지하고 있음
 - 주거실태조사는 인구주택총조사의 조사구를 활용한 가구단위의 표본조사임
- 주거실태조사는 통계청 인구주택총조사를 모집단으로 활용하며 주택유형, 점유형태, 가구원수, 가구주연령대를 벤치마킹하여 전수화하고 있음
- 주거실태조사의 결과를 추정하는 과정에서 가장 최근의 인구주택총조사자료를 활용하여 가중치를 산정
- 다만, 가용한 최신자료를 활용하기 위해서, 그리고 조사결과를 추정하는 과정을 보다 개선하기 위해서 표본수를 확대하고 가중치 변수를 조정하는 과정들이 진행되어 왔음[<표 1> 주거실태조사 개요 참조
- 따라서 “2014년 까지 자체적으로 6만명을 선정” 하는 조사가 아니라, 2만~3.3만가구를 표집하는 표본조사(2016년까지, 2017년 이후 6만가구 표본)이고 매년 가장 최신의 인구주택총조사(모집단)을 벤치마킹하여 통계를 생산하고 있음
 - 2006년에서 지금까지 동일한 조사방식 유지
 - 전세비중이 급격히 감소한 '06 ~ '16년 사이에도 동일한 조사방식이었음

<표> 주거실태조사 개요

조사년도	주거실태조사 표본규모	벤치마킹 모집단	가중치 변수
2006	3만가구	2005년 인구주택총조사	주택유형, 점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 무상)
2008	3만가구	2005년 인구주택총조사	주택유형, 점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 무상)
2010	3.3만가구	2010년 인구주택총조사	주택유형, 점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 사글세, 무상)
2012 ¹⁾	3.3만가구	2010년 인구주택총조사	주택유형, 점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 무상), 면적

조사 년도	주거실태조사 표본규모	벤치마킹 모집단	가중치 변수
2014	2만가구	2010년 인구주택총조사	주택유형, 점유형태(자가, 임차, 무상)
2016	2만가구	2015년 인구주택총조사	주택유형, 점유형태(자가, 전세, 월세, 무상), 가구원수, 가구주연령
2017	6만가구	2016년 인구주택총조사(등록센서스)	주택유형, 가구원수, 가구주연령
		2015년 인구주택총조사(표본)	점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 무상)
2018	6만가구	2017년 인구주택총조사(등록센서스)	주택유형, 가구원수, 가구주연령
		2015년 인구주택총조사(표본)	점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 무상)
2019	6만가구	2018년 인구주택총조사(등록센서스)	주택유형, 가구원수, 가구주연령
		2015년 인구주택총조사(표본)	점유형태(자가, 전세, 보증금 있는 월세, 보증금 없는 월세, 무상)

□ 주거실태조사 결과의 추정에 있어서 거시변수의 변화(물가, 금리, 주택매매 및 전세가격지수, 월세가격지수, 주택가격 변화, 소득상승률 등)를 검토하여 결과치의 현실 반영여부를 검토함

○ 주거실태조사는 가장 최신의 통계적인 방법으로 유의한 최선의 결과를 산출하기 위해 노력하고 있음

<참고>

□ 2017년 이후 전월세 시장의 현상에 대한 분석

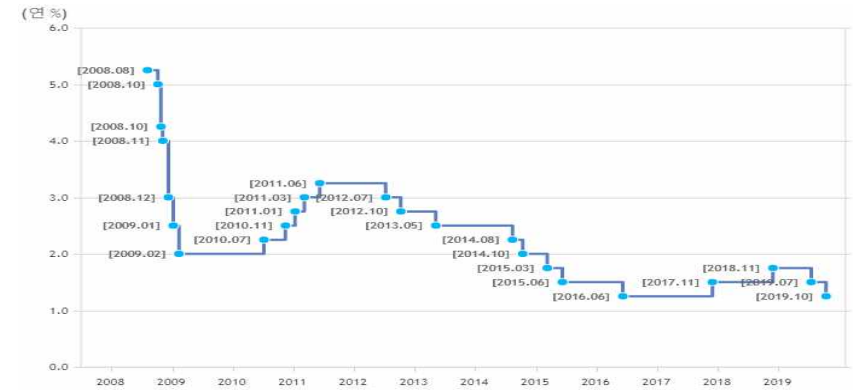
- 2008년 서브프라임 모기지 사건 이후 금리가 급격히 하락하였으며 전국적으로 월세전환현상(‘반전세’, ‘준전세’의 용어가 등장)이 나타남
 - 전세는 임대인 입장에서 저축/투자에 대한 기회비용이므로 금리에 민감하게 반응하며 금리가 떨어질수록 월세전환현상이 두드러짐

1) 2012년도 주거실태조사는 토지주택연구원 수행

- 금리변동이 2016년까지 급격하게 일어나고 이후 소폭의 금리상승현상이 2019년까지 지속됨 <그림1> 한국은행 기준금리 변동추이 참조

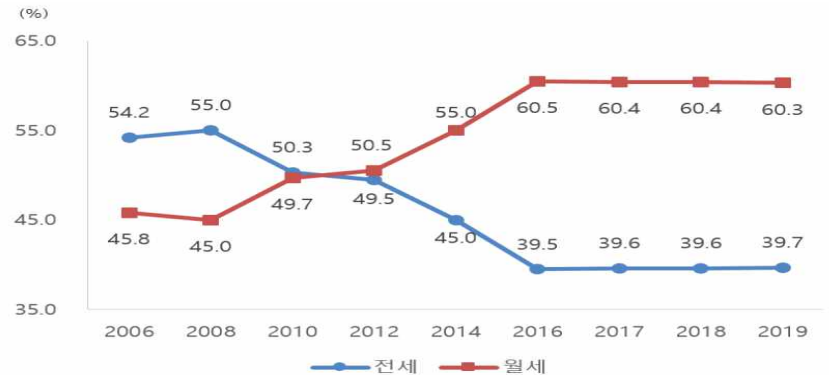
- 결과적으로 금리변동이 급격하게 일어나지 않는 거시시장에서는 전월세시장의 변동이 크지 않다고 보여지고, 주거실태조사 결과에서도 이러한 결과가 나타나는 것으로 보여짐

<그림 1> 한국은행 기준금리 변동추이



자료: <https://www.bok.or.kr/portal/singl/baseRate/list.do?dataSeCd=01&menuNo=200643>

<그림 2> 임차가구 중 전월세 비중



자료: 2019년도 주거실태조사 보도자료(2019. 6. 1)