

수 신 : 각 언론사 경제부·정치부·사회부·시민사회담당

발 신 : 경실련 토지주택위원회(위원장 조정흔)

담 당 : 경실련 부동산팀(정택수 부장 02-3673-2146)

제 목 : [보도자료] 부동산 통계에 대한 국토부 공개질의 결과 및 대통령실 공개질의 발송 (총 10매)

보도일자 : 2024. 4. 18. (목) (10시 30분 보도) | 배포일자 : 2024. 4. 18. (목)

## 경실련, 윤대통령의 집값 14% 하락 발언 관련 공개질의서 발송

**윤대통령, 전현직 국토부장관 집값하락을 통계 서로 달라, 통계 근거자료 공개해야**  
**집값 고점, 국토부장관은 2022년 하반기, 부동산원은 2021년 10월로 정확도 의심돼**  
**윤대통령은 부동산통계 세부내역 및 산정기준 투명하게 공개하고 검증하라**

2020년 6월, 경실련은 KB 주택가격동향을 근거로 문재인 정부 3년 동안( '17.5~ '20.5) 서울 아파트값이 약 52% 상승했다는 조사결과를 발표했다. 이에 국토부는 부동산원(당시 한국감정원)의 주택가격동향조사 지수를 근거로 서울 아파트값은 14.2% 올랐다고 주장하며 경실련의 조사결과가 잘못됐다고 반박했다.

그러나 경실련은 정부 부동산 통계가 현실을 반영하지 못하고 있다고 재반박하며 통계 전반에 걸친 조작이 의심된다고 주장했다. 정권이 바뀌고 진행된 감사원의 감사결과, 전임 정부에서 부동산 통계작성에 영향력을 행사한 정황이 구체적으로 드러났다. 통계 조작이 의심된다는 경실련의 주장이 상당 부분 사실로 확인되고 있는 중이다.

부동산 통계조작에 대한 검찰의 조사가 진행되고 있지만 정부는 실효성 있는 통계개선 방안을 내놓지 못하고 있다. 이런 와중에 원희룡 전 장관은 집값이 고점대비 15% 하락했다고 발언했으며, 박상우 장관은 현재 집값 수준이 “집값이 가장 높았던 2022년 하반기와 비교해 85~90% 사이” 라고 발언했다. 이에 경실련은 2월 13일경 부동산 통계 근거 공개 및 개선에 대한 입장 등을 묻는 공개질의서를 박상우 국토부 장관에게 전자우편으로 발송했다.

경실련 질의에 대한 국토부 답변은 다음과 같다. 첫째 원희룡, 박상우 전현직 국토부장관들이 집값이 고점대비 15% 하락, 85%~90% 수준이라 발언한 부동산 통계의 정체가 무엇인지 묻는 질문에 대해 국토부는 “부동산원이 공표한 공동주택 실거래가격 지수를 인용한 것” 이라 답했다. 전국 아파트 매매실거래가격지수와 전국 공동주택 매매 실거

래가격지수의 고점은 2021년 10월인데, 이 때를 기준으로 집값변동에 대한 발언을 했  
다는 것이다.

둘째, 문재인 정부와 윤석열 정부 서울 아파트값 변동률을 묻는 질문에는 문재인 정부  
기간 동안(17.05~22.05) 주택가격동향지수 기준 25.8% 상승, 실거래가격지수 기준 93.8%  
상승했으며, 윤석열 정부 기간 동안(22.05~24.01) 주택가격동향지수 기준 9.7% 하락, 실  
거래가격지수 기준 13.2% 하락이라고 밝혔다.

주간통계 폐지 계획과 통계산출근거자료를 공개검증할 의사를 묻는 질문에는 전문기관  
연구용역을 진행하고 있다고 답했다.

국토부가 경실련의 질문에 대하여 성의껏 답변을 보내왔지만 정부 부동산 통계에 대한  
의구심은 오히려 커지고 말았다. 전임 정부 동안 국토부는 가장 정확한 부동산 통계는  
주택가격동향조사 지수라고 주장해 왔다. 정권이 바뀌었다고는 하나 국토부 장관들이  
집값현황을 파악하는 기준이 실거래가격지수로 갑자기 바뀌었다니 이해하기 어렵다.

더욱 이해하기 어려운 것은 집값 고점 시점이다. 박상우 장관은 현재 집값이 “집값이  
가장 높았던 2022년 하반기와 비교해 85~90% 사이” 라 발언했다. 확인을 위해 서울  
아파트값을 기준으로 KB부동산과 부동산원 통계를 비교했다. 그 결과 KB부동산 통계  
의 경우 매매가격지수는 2022년 7월, 평균매매가격은 2022년 11월이 집값 고점으로 파  
악됐다. 반면 한국부동산원 실거래가격지수, 주택가격동향조사 지수 모두 21년 10월이  
집값 고점이었다고 나타났다.

**<표1> KB부동산 VS 부동산원 통계 서울 아파트값 고점 시점**

KB부동산		한국부동산원	
아파트 매매가격 지수	평균매매가격	주택가격동향조사	실거래가격지수
2022년 7월	2022년 11월	2022년 1월	2021년 10월

이런 와중에 윤석열 대통령은 4월 8일 서울 용산 청사에서 주재한 도시주택공급 점검  
회의에서 “2017년 5월부터 2022년 4월까지 서울 아파트 가격이 99.6% 올랐다. 거의  
100% 오른 것” 이라며 “그러나 우리 정부 출범 이후 현재까지는 14.1% 하락하면서 안  
정을 되찾아 가고 있다”고 발언했다. 윤석열 대통령의 발언은 국토부가 답변한 “문재  
인 정부 93.8% 상승, 윤석열 정부 13.2% 하락” 과 차이를 보인다.

이러한 상황들은 부동산 통계에 대한 조작이 여전히 벌어지고 있는 것은 아닌지 의심  
케 한다. 이에 경실련은 어제(17일) 대통령실 앞으로 부동산 통계에 대한 공개 질의서

를 재차 발송했다. 공개질의한 내용은 ▲대통령의 현 정부 동안 아파트값 14% 하락 발  
언 근거자료 및 보고경위, ▲전임정부 출범 이후 서울 아파트값 고점 및 현재까지 하  
락률, ▲대통령실의 집값하락 목표, ▲부동산 통계 근거자료 공개검증 의사 등 4가지이  
다.

경실련은 공개질의에 대한 답변을 4월 30일 화요일까지 회신하여 줄 것을 요청했다.  
또한 정부가 국민이 신뢰할 수 있는 부동산 통계를 구축해야 한다고 주장하며, 구체적  
인 방안으로 주간통계 폐지, 통계 근거 공개검증 등이 필요하다고 강조했다.

2024년 4월 18일

## 경제정의실천시민연합

- 첨부 1. 부동산 통계에 대한 대통령실 공개질의서(24.04.18)
- 첨부 2. 부동산 통계에 대한 국토부 공개질의 답변서(24.03.05)
- 첨부 3. 주택가격통계 및 변동률에 대한 국토부 질의 답변(20.07.14)

■ 첨부 1. 부동산 통계에 대한 대통령실 공개질의서(24.04.18)

## 부동산 통계에 대한 공개 질의서

경실련은 전임정부 임기 동안 전국의 집값이 폭등하고 있으며, 정부의 부동산 통계가 현실을 반영하지 못하고 있다는 주장을 제기했습니다. 당시 국토부는 경실련의 조사결과가 잘못된 것이라 반박했지만 경실련은 부동산 통계 전반에 걸친 조작이 의심된다고 재반박했습니다.

정권이 바뀌고 진행된 감사원의 감사결과, 전임 정부에서 부동산 통계작성에 영향을 행사한 정황이 구체적으로 드러났습니다. 하지만 정부는 통계조작 재발을 막고 신뢰도를 제고할 구체적인 방안은 아무것도 제시하지 않고 있습니다. 정부 부동산 통계에 대한 국민의 신뢰는 여전히 회복되지 않은 상태임에도 집값 변동률에 대한 정책 결정권자의 발언은 계속해서 나오고 있습니다.

원희룡 장관은 집값이 고점대비 15% 하락, 박상우 장관은 집값이 가장 높았던 시기와 비교해 85~90%에 이르고 있다고 발언했습니다. 최근에는 대통령께서 “2017년 5월부터 2022년 4월까지 서울 아파트값이 99.6% 올랐지만, 우리 정부 출범 이후 현재까지 14.1% 하락”했다고 발언하신 바 있습니다. 그러나 이러한 발언은 경실련이 국토부에 공개질의하여 답변받은 정권별 서울아파트값 변동률(문재인 정부 93.8% 상승, 윤석열 정부 13.2% 하락)과는 차이를 보입니다.

이에 경실련은 부동산 통계에 대한 대통령실의 입장을 확인하고자 아래와 같은 질의서를 발송합니다. 바쁘시겠지만 4월 30일 화요일까지 답변하여 주실 것을 부탁드립니다.

1. 경실련이 3월 5일 국토부를 통해 받은 자료에 의하면 서울아파트값은 문재인 정부 동안 93.8% 상승했으며, 윤석열 정부 동안 13.2% 하락했다고 합니다. 대통령께서 보고 받으신 "2017년 5월부터 2022년 4월까지 서울 아파트값이 99.6% 올랐지만, 우리 정부 출범 이후 현재까지 14.1% 하락 통계는 어떤 경위를 통해 어떤 자료로 보고받으신 겁니까?
2. 전임정부 출범 이후(2017.05~현재) 서울 아파트값 고점은 언제였습니까? 그리고 현재(2023.04) 서울 아파트값은 그 때에 비해 얼마나 하락했습니까? 아파트값을 파악하신 통계는 무엇이며, 구체적인 수치도 밝혀주시길 바랍니다.
3. 대통령실에서는 집값이 얼마나 떨어졌을 때 집값이 안정되었다고 판단하십니까? 구체적인 집값하락 목표를 밝혀주시길 바랍니다.
4. 전임정부에서 통계조작이 벌어졌다는 구체적인 정황이 드러났습니다. 하지만 현 정부에서는 이 같은 상황이 재발되는 것을 막기 위한 조치를 전혀 취하지 않고 있습니다. 표본주택과 산식 등 통계산출에 사용되는 모든 근거 자료를 투명하게 공개 검증할 의사가 있으십니까?

■ 첨부 2. 부동산 통계에 대한 국토부 공개질의 답변서(24.03.05)

1. 원희룡 장관이 '23.2.15일 국회에서 "집값이 고점 대비 15% 정도 떨어졌다"고 언급한 통계와 박상우 장관이 "집값이 '22년 하반기와 비교해 85~90%에 있다"고 한 언급한 통계는 각각 어떤 통계의 결과인지 알려주시길 바랍니다.

- 전임 원희룡 장관은 '23. 2. 15일 국회 상임위에서 집값이 고점 대비 15% 낮은 수준의 가격대를 보이고 있다고 답변하였습니다.
  - 상기 통계는 '23.1.15일에 부동산원이 공표한 공동주택 실거래가격 지수를 인용한 것으로,
  - 당시 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 고점('21.10) 대비 84.4% 수준, 전국 공동주택 매매 실거래가격지수는 고점('21.10) 대비 87.3% 수준으로 나타났습니다.
  
- 박상우 장관은 '24. 2. 5일 국토교통부 출입기자단 간담회에서 집값이 고점 대비 85~90% 수준을 보이고 있다고 설명하였습니다.
  - 상기 통계는 '24. 1. 15일에 부동산원이 공표한 공동주택 실거래가격 지수를 인용한 것으로,
  - 당시 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 고점('21.10) 대비 85.2% 수준, 전국 공동주택 매매 실거래가격지수는 고점('21.10) 대비 87.5% 수준으로 나타났습니다.

**2. 문재인 정부('17.5~'22.5)와 윤석열 정부('22.5~'24.1) 임기 동안 서울 아파트값 변동률은 각각 얼마입니까? 어떤 기관의 어떤 통계자료를 근거로 한 것인지 구체적으로 밝혀주시길 바랍니다.**

- 문재인 정부 기간('17.5~'22.5) 중 서울 아파트 매매가격은 주택가격 동향지수 기준 25.8% 상승, 실거래가격지수 기준 93.8% 상승한 것으로 나타났습니다.
  
- 윤석열 정부 기간('22.5~'24.1) 동안 서울 아파트 매매가격은 주택가격 동향지수 기준 9.7% 하락, 실거래가격지수 기준 13.2% 하락한 것으로 나타났습니다.

3. 원희룡 장관께서는 '23.2.15일경, 주간 단위로 아파트 매매가격 지수를 산출해 공개하는 현재 통계 방식이 적절치 않다는 의견을 제시한 바 있습니다. 박상우 장관께서는 주간통계 폐지 계획이 있으십니까?

- 지난 정부 시기 진행된 주택가격 동향조사에 대해 감사원 감사 및 검찰 수사가 진행 중입니다.
- 국토교통부는 주택가격통계에 대한 국민 신뢰를 회복하기 위해 통계 객관성 제고 및 통계 작성기관의 독립성 확보 등 주택가격통계 개선 방안을 마련하기 위한 전문기관 연구용역을 진행 중입니다.
- 연구용역 과정에서 통계 생산주기의 적정성, 통계 검증체계 등을 면밀히 검토하고, 학계 전문가 의견수렴 및 공론화 과정 등을 거쳐 주택가격통계 개선방안을 종합적으로 검토해 나가겠습니다.



4. 전임 정부에서 통계조작이 벌어졌다는 구체적인 정황이 드러났습니다. 하지만 현 정부에서는 이 같은 상황이 재발되는 것을 막기 위한 조치를 전혀 취하지 않고 있습니다. 표본주택과 산식 등 통계산출에 사용되는 모든 근거 자료를 투명하게 공개 검증할 의사가 있으십니까?

- 지난 정부 시기 진행된 주택가격 동향조사에 대해 감사원 감사 및 검찰 수사가 진행 중이며, 현재는 통계법령 등을 준수하여 주택가격 통계를 생산·관리하고 있습니다.
- 국토교통부는 주택가격통계에 대한 국민 신뢰를 회복하기 위해 통계 객관성 제고 및 통계 작성기관의 독립성 확보 등 주택가격통계 개선 방안을 마련하기 위한 전문기관 연구용역을 진행 중입니다.
- 연구용역 과정에서 학계 전문가 의견수렴 및 공론화 과정 등을 거쳐 주택가격통계 개선방안을 종합적으로 검토해 나가겠습니다.

### ■ 첨부 3. 주택가격통계 및 변동률에 대한 국토부 질의답변(20.07.14)

2020-07-14 09:53

From: MOLIT(32809392) To: 027418554

Page:002/006

#### 주택가격 통계 및 변동률에 대한 질의답변

1. 국토부가 발표한 서울 아파트값 상승률 14.2% 통계를 내는 데 사용된 서울 아파트의 위치와 아파트명 적용 시세 등 근거를 밝혀주시길 바랍니다.

- 국가승인통계인 주택가격동향조사(통계승인번호 제30404호)는 주택시장의 평균가격 변화를 측정하는 지표로 전체 주택을 모집단으로 하여 표본의 가격을 산정하여 지수를 산정하고 있습니다.
- 주택가격동향조사 표본현황은 통계법 제31조 제3항 제1호 및 공공기관의 정보공개에 관한 법률 제9조 제1항 제6호 본문에 따라 비공개대상으로 자료제공이 불가합니다.

2. 아파트값 상승률 등 산정과 관련하여 1) 산정목적 및 사용용도, 2) 산정주체, 3) 산정주기, 4) 법적 근거 등을 구체적으로 밝혀주시길 바랍니다.

- 한국감정원이 공표하는 주택가격동향조사는 매월·매주 주택가격의 동향을 조사하여 통계자료를 생산·제공함으로써 주택시장의 판단 지표 및 주택정책 수립 등에 참고자료로 사용됩니다.
- 법적근거로 주택법 제88조 제1항 및 제89조 제2항, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호에 따라 한국감정원에서 업무를 수행하고 있습니다.