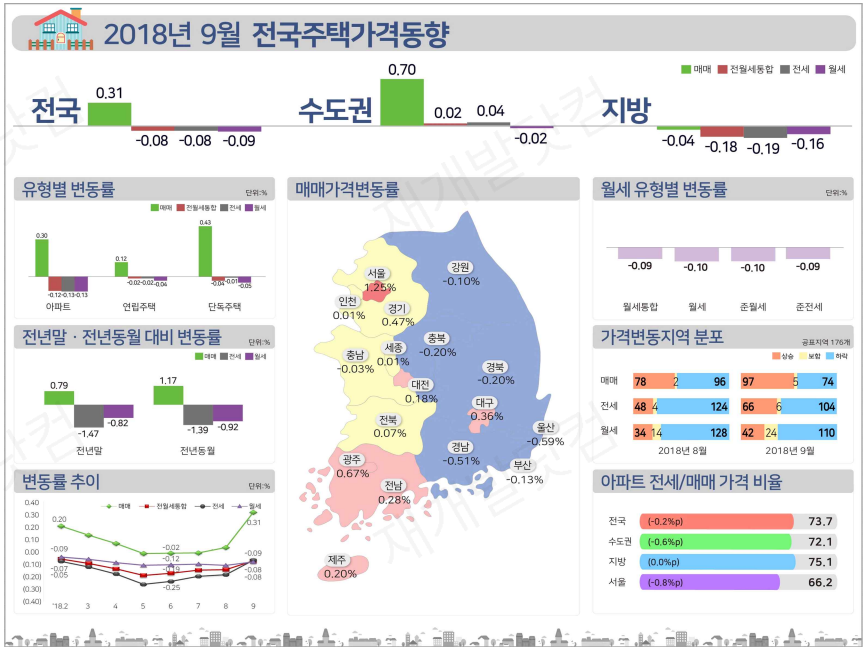
한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr	보 도 자 료		일자리가 성장이고 복지입니다
	배포일시	2018. 10. 1.(월) 총 19매(본문 4매, 붙임 15매)	
담당부서 홍보실	담 당 자	·홍보기획부장 박 알 찬	☎(053)663-8451
	내용문의	·주택통계부장 이 동 환	☎(053)663-8501
		·담 당 과 장 최 문 기	☎(053)663-8502
		·담 당 대 리 신 나 리	☎(053)663-8504
보 도 일 시	2018년 10월 1일(월) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10월 1일(월) 오전 11:00 이후 보도가능		

'18.9월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- 전월대비 매매 0.31% 상승, 전세 0.08% 하락, 월세통합 0.09% 하락 -

- 월세 0.10%, 준월세 0.10%, 준전세 0.09% 하락 -

※ 본 월간조사의 기준일은 8월 13일 대비 9월 10일로, 투기수요 차단 및 실수요자 보호 등을 위한 주택시장 안정대책(9월13일) 영향은 반영되지 않은 결과임



1 '18.9월 전국주택가격동향조사 결과

□ **[전국 매매가격 : 0.31%]** 전국 월간 매매가격은 지난달 대비 상승폭이 확대됐다. 수도권(0.24%→0.70%) 및 서울(0.63%→1.25%)은 상승폭 확대, 지방(-0.17%→-0.04%)은 하락폭 축소(5대광역시(-0.07%→0.09%), 8개도(-0.24%→-0.13%), 세종(0.07%→0.01%))됐다.

○ (**수도권**) 서울은 매물부족 및 수요증가가 복합적으로 작용하며 상승폭 확대, 인천은 가을이사철 수요로 하락에서 상승 전환, 경기는 서울 주택가격 상승 영향 및 개발호재로 상승폭 확대

- (**서울 강북14구**) 매물이 부족한 가운데 다양한 개발 호재 및 상대적인 저평가 인식으로 상승세가 지속되는 가운데, 성동구(1.43%), 노원구(1.35%), 도봉구(1.20%), 용산구(1.15%) 등을 중심으로 상승하며 지난달 대비 상승폭 확대

- (**서울 강남11구**) 매물은 부족하나 추가 상승 기대감 및 개발호재 등으로 매수문의 증가하며 인기단지 위주로 기존 최고가를 경신하는 등 모든 구에서 지난달 대비 상승폭 확대(강동구(2.18%), 서초구(1.90%), 강남구(1.80%), 영등포구(1.66%), 송파구(1.55%)

○ (**지방**) 5대광역시 중 광주·대구·대전은 상승폭 확대됐으나, 부산·울산은 하락폭 축소, 8개도는 신규공급 증가 및 경기침체 등으로 하락세 지속되나, 가을철 이사수요로 하락폭 축소

□ **[전국 전세가격 : -0.08%]** 전국 월간 전세가격은 지난달 대비 하락폭이 축소됐다. 수도권(-0.12%→0.04%)은 하락에서 상승 전환, 서울(0.20%→0.26%)은 상승폭 확대, 지방(-0.27%→-0.19%)은 하락폭 축소(5대광역시(-0.23%→-0.13%), 8개도(-0.28%→-0.22%), 세종(-0.89%→-0.33%))됐다.

○ (**수도권**) 전반적으로 가을 이사철 수요 증가하는 가운데, 서울은 직주근접 수요와 정비사업 이주수요 등으로 상승폭 확대되고, 인천과 경기는 대다수 지역에서 하락폭 축소되며 전체적으로 지난달 하락에서 상승 전환

- (**서울 강북14구**) 직주근접 수요 꾸준한 마포구(0.41%)와 종로구(0.39%)는 가을 이사철 수요 더해지며 상승폭 확대되고, 성동구(0.03%)와 광진구(0.01%)는 하락에서 상승 전환되며 전체적으로 지난달 대비 상승폭 확대

- (**서울 강남11구**) 가을 이사철 수요 증가하는 가운데, 동작구(0.71%)와 서초구(0.68%)는 정비사업 이주수요 등으로, 강서구(0.40%)와 영등포구(0.40%)는 직주근접 수요로 상승하는 등 전체적으로 지난달 대비 상승폭 확대

○ (**지방**) 신규 입주물량 누적으로 울산·부산·경상·충청·강원도 등 대다수 지역에서 하락세 지속되나 계절적 수요 영향으로 하락세 주춤하고, 대구·전북은 상승 전환되는 등 전체적으로 지난달 대비 하락폭 축소

□ **[전국 월세가격 : -0.09%]** 전국 월간 월세가격은 지난달 대비 하락폭이 축소됐다. 수도권(-0.04%→-0.02%)은 하락폭 축소, 서울(0.03%→0.05%)은 상승폭 확대, 지방(-0.19%→-0.16%)은 하락폭 축소(5대광역시(-0.14%→-0.11%), 8개도(-0.23%→-0.20%), 세종(-0.34%→-0.12%))됐다.

○ (**수도권**) 인천과 경기는 지하철 등 교통이 양호한 지역을 중심으로 상승하며 지난달 대비 하락폭 축소되고, 서울은 직주근접 수요가 꾸준한 지역을 중심으로 상승하며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 축소

○ (**지방**) 신규 입주물량 증가, 지역경기 침체에 따른 수요 감소 등과 더불어 전세가 하락 영향으로 대다수 지역에서 하락세 지속되나, 광주와 전남은 소폭 상승하며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 축소

☞ **지역별 상세시황은 '붙임 1' 주택가격동향 보고서 참조**

□ 주택가격동향에 대한 세부자료는 한국감정원 **부동산통계정보시스템 R-ONE**(www.r-one.co.kr) 또는 **한국감정원 부동산정보 앱***(스마트폰)을 통해 확인할 수 있다.

* 쉬운설치방법 : "구글 Play스토어" 또는 "Apple 앱스토어" 에서 "한국감정원" 검색 후 설치

붙임 : 1. 주택가격동향 보고서 (별도 PDF 파일 참조)

붙임 : 2. 통계표

붙임 : 3. 전국주택가격동향조사 표본재설계(개편) 관련 변경 사항

붙임 : 4. 전국주택가격동향조사 Q&A

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
한국감정원 부동산통계처 주택통계부 부장 이동환, 과장 최문기, 대리 신나리
(☎ 053-663-8501, 8502, 8504)에게 연락주시기 바랍니다.

부동산시장의 안정과 질서유지에 이바지합니다

붙임 1 주택가격동향 보고서 (별도 PDF 파일 참조)

('18.7월 전국주택가격동향조사부터는
기존 보도자료 본문에 들어가던 지역별 시황이
이용자의 편리성 및 가독성 제고를 위해
별도 첨부파일인 '주택가격동향 보고서'로 대체되었음을
알려 드립니다)

붙임 2 통계표

1 시도별 가격지수 변동률

□ 매 매

(단위 : %)

구분	'18.3	4	5	6	7	8	9	'17.9	'18년 누계	'17년 누계
전국	**0.12**	**0.06**	**-0.03**	**-0.02**	**-0.02**	**0.02**	**0.31**	**0.12**	**0.79**	**1.10**
수도권	**0.30**	**0.19**	**0.10**	**0.09**	**0.11**	**0.24**	**0.70**	**0.16**	**2.56**	**1.65**
지방	**-0.04**	**-0.06**	**-0.13**	**-0.12**	**-0.13**	**-0.17**	**-0.04**	**0.10**	**-0.79**	**0.60**
서울	0.55	0.31	0.21	0.23	0.32	0.63	1.25	0.07	5.42	2.41
부산	-0.08	-0.12	-0.12	-0.13	-0.14	-0.23	-0.13	0.10	-1.10	2.27
대구	0.20	0.33	0.26	0.16	0.14	0.19	0.36	0.32	2.07	0.53
인천	0.07	0.02	-0.03	0.01	-0.08	-0.17	0.01	0.29	-0.09	1.01
광주	0.23	0.21	0.20	0.14	0.27	0.29	0.67	0.20	2.35	0.96
대전	0.11	0.06	-0.01	-0.01	0.02	0.16	0.18	0.19	0.80	0.94
울산	-0.24	-0.41	-0.69	-0.56	-0.70	-0.85	-0.59	-0.02	-4.52	-0.59
세종	0.21	0.32	0.17	0.20	0.29	0.07	0.01	0.17	1.67	4.06
경기	0.17	0.13	0.04	0.01	0.00	0.05	0.47	0.18	1.15	1.25
강원	0.09	-0.05	-0.15	-0.28	-0.24	-0.22	-0.10	0.33	-0.93	1.87
충북	-0.09	-0.18	-0.22	-0.19	-0.20	-0.28	-0.20	-0.06	-1.73	-0.39
충남	-0.19	-0.19	-0.20	-0.17	-0.17	-0.18	-0.03	0.02	-1.43	-0.45
전북	-0.05	0.01	-0.10	-0.07	-0.08	-0.01	0.07	0.25	-0.22	1.36
전남	0.14	0.14	0.09	0.16	0.16	0.22	0.28	0.19	1.57	1.70
경북	-0.09	-0.14	-0.15	-0.10	-0.14	-0.24	-0.20	-0.01	-1.31	-0.50
경남	-0.25	-0.29	-0.49	-0.46	-0.51	-0.65	-0.51	-0.19	-3.65	-0.83
제주	0.08	-0.02	-0.04	0.08	0.04	-0.04	0.20	0.31	0.56	1.06

□ 전월세통합

(단위 : %)

구분	주택종합		아파트		연립다세대		단독주택	
	'18.8	'18.9	'18.8	'18.9	'18.8	'18.9	'18.8	'18.9
전국	**-0.16**	**-0.08**	**-0.23**	**-0.12**	**-0.06**	**-0.02**	**-0.04**	**-0.04**
수도권	**-0.08**	**0.02**	**-0.12**	**0.01**	**-0.01**	**0.03**	**-0.02**	**0.01**
지방	**-0.23**	**-0.18**	**-0.34**	**-0.25**	**-0.18**	**-0.16**	**-0.05**	**-0.05**
서울	0.14	0.18	0.20	0.27	0.09	0.09	0.01	0.03
부산	-0.18	-0.12	-0.27	-0.15	-0.08	-0.09	-0.02	-0.03
대구	-0.02	0.00	-0.02	0.01	-0.04	-0.01	-0.01	-0.01
인천	-0.18	-0.02	-0.24	-0.04	-0.12	-0.02	-0.09	0.03
광주	0.04	0.04	0.05	0.04	0.00	-0.01	0.03	0.05
대전	-0.01	-0.02	0.00	-0.03	-0.02	0.02	-0.01	0.00
울산	-1.07	-0.76	-1.38	-0.98	-0.51	-0.55	-0.30	-0.21
세종	-0.64	-0.23	-0.85	-0.31	0.01	-0.04	0.01	0.01
경기	-0.21	-0.09	-0.29	-0.14	-0.08	-0.01	-0.02	0.00
강원	-0.20	-0.17	-0.31	-0.27	-0.14	-0.13	-0.04	-0.01
충북	-0.20	-0.23	-0.31	-0.34	-0.04	-0.18	-0.06	-0.06
충남	-0.17	-0.12	-0.31	-0.16	-0.13	-0.23	0.00	-0.05
전북	-0.06	0.00	-0.11	-0.03	-0.03	-0.02	0.02	0.03
전남	0.04	0.05	0.12	0.06	0.00	0.03	0.00	0.05
경북	-0.29	-0.23	-0.53	-0.43	-0.22	-0.21	-0.02	0.00
경남	-0.53	-0.51	-0.75	-0.65	-0.53	-0.55	-0.21	-0.31
제주	-0.43	-0.19	-0.72	-0.24	-0.52	-0.16	-0.24	-0.17

□ 전 세

(단위 : %)

구분	'18.3	4	5	6	7	8	9	'17.9	'18년 누계	'17년 누계
전국	**-0.13**	**-0.19**	**-0.28**	**-0.25**	**-0.21**	**-0.20**	**-0.08**	**0.06**	**-1.47**	**0.55**
수도권	**-0.15**	**-0.22**	**-0.30**	**-0.25**	**-0.18**	**-0.12**	**0.04**	**0.13**	**-1.29**	**1.16**
지방	**-0.12**	**-0.17**	**-0.25**	**-0.25**	**-0.24**	**-0.27**	**-0.19**	**0.00**	**-1.63**	**0.01**
서울	-0.08	-0.20	-0.24	-0.14	0.06	0.20	0.26	0.13	0.21	1.50
부산	-0.13	-0.15	-0.24	-0.23	-0.21	-0.30	-0.15	-0.01	-1.64	0.84
대구	0.01	0.01	-0.05	-0.05	-0.04	-0.01	0.03	0.08	-0.07	-0.09
인천	-0.07	-0.12	-0.19	-0.15	-0.15	-0.27	-0.02	0.23	-1.04	1.21
광주	0.01	0.11	0.01	0.08	0.08	0.09	0.11	0.08	0.56	0.93
대전	0.06	-0.07	-0.30	-0.18	-0.02	-0.01	-0.01	0.18	-0.32	0.84
울산	-0.43	-0.57	-0.94	-0.74	-1.00	-1.13	-0.83	-0.11	-6.27	-0.52
세종	-0.08	-0.18	-1.13	-1.10	-1.38	-0.89	-0.33	0.44	-4.52	-8.64
경기	-0.23	-0.25	-0.38	-0.36	-0.35	-0.31	-0.11	0.10	-2.46	0.89
강원	-0.06	-0.14	-0.23	-0.32	-0.28	-0.33	-0.21	0.24	-1.73	1.47
충북	-0.06	-0.20	-0.22	-0.30	-0.21	-0.31	-0.30	0.14	-1.42	0.82
충남	-0.12	-0.28	-0.28	-0.37	-0.32	-0.26	-0.19	-0.07	-2.08	-0.90
전북	-0.03	-0.03	-0.12	-0.13	-0.14	-0.07	0.01	0.20	-0.47	1.03
전남	0.05	0.07	0.12	0.08	0.05	0.10	0.09	0.11	0.81	1.11
경북	-0.16	-0.25	-0.28	-0.27	-0.25	-0.35	-0.27	-0.14	-2.11	-0.77
경남	-0.36	-0.40	-0.46	-0.46	-0.44	-0.50	-0.44	-0.35	-3.54	-1.54
제주	-0.11	-0.17	-0.09	-0.18	-0.21	-0.36	-0.23	0.05	-1.34	-0.02

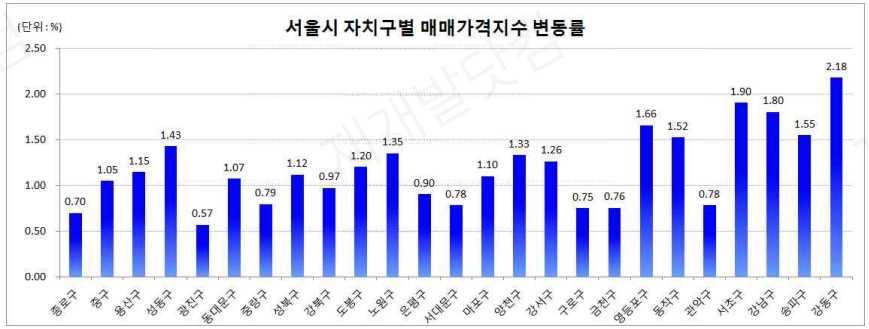
□ 월 세

(단위 : %)

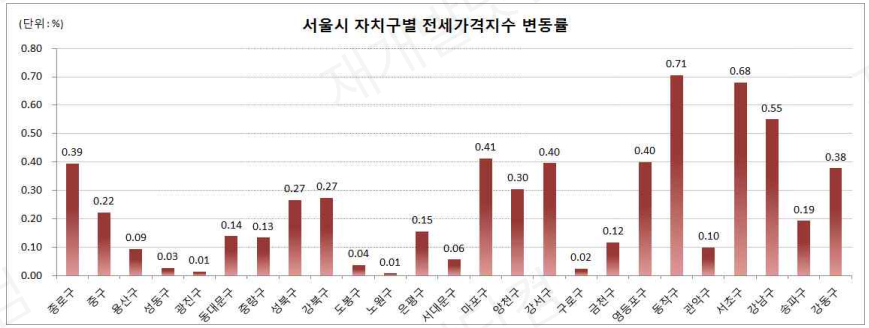
구분	월세통합		월세		준월세		준전세	
	'18.8	'18.9	'18.8	'18.9	'18.8	'18.9	'18.8	'18.9
전국	**-0.12**	**-0.09**	**-0.10**	**-0.10**	**-0.12**	**-0.10**	**-0.17**	**-0.09**
수도권	**-0.04**	**-0.02**	**-0.02**	**-0.05**	**-0.04**	**-0.04**	**-0.09**	**0.00**
지방	**-0.19**	**-0.16**	**-0.18**	**-0.16**	**-0.19**	**-0.16**	**-0.24**	**-0.18**
서울	0.03	0.05	-0.05	-0.04	-0.02	-0.01	0.10	0.14
부산	-0.08	-0.08	-0.01	-0.06	-0.05	-0.07	-0.20	-0.12
대구	-0.02	-0.01	-0.02	-0.03	-0.02	-0.02	-0.02	0.01
인천	-0.09	-0.01	-0.05	-0.01	-0.08	-0.01	-0.20	-0.02
광주	0.03	0.01	0.01	-0.01	0.02	0.00	0.06	0.07
대전	-0.01	-0.03	-0.01	-0.03	-0.01	-0.03	-0.01	-0.02
울산	-0.98	-0.68	-0.92	-0.62	-0.95	-0.65	-1.06	-0.75
세종	-0.34	-0.12	-0.19	-0.06	-0.29	-0.10	-0.64	-0.23
경기	-0.08	-0.07	0.00	-0.06	-0.04	-0.07	-0.21	-0.10
강원	-0.11	-0.13	-0.04	-0.12	-0.09	-0.13	-0.24	-0.17
충북	-0.13	-0.17	-0.08	-0.14	-0.12	-0.16	-0.24	-0.25
충남	-0.09	-0.07	-0.05	-0.03	-0.08	-0.06	-0.19	-0.15
전북	-0.03	-0.01	-0.01	-0.01	-0.02	-0.01	-0.06	0.01
전남	0.01	0.02	-0.04	-0.02	-0.02	0.00	0.06	0.06
경북	-0.26	-0.21	-0.24	-0.18	-0.26	-0.20	-0.31	-0.24
경남	-0.56	-0.53	-0.60	-0.56	-0.59	-0.53	-0.54	-0.47
제주	-0.43	-0.18	-0.44	-0.17	-0.43	-0.18	-0.39	-0.21

2 서울시 자치구별 변동률

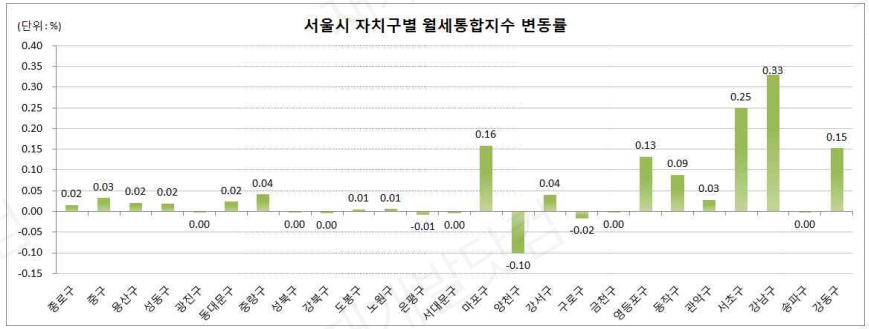
< 매매가격지수 변동률 >



< 전세가격지수 변동률 >



< 월세통합지수 변동률 >



3 평균주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균가격	단위면적당(㎡)가격	평균가격	단위면적당(㎡)가격	보증금 평균가격	월세 평균가격
전 국	**287,487**	**3,294**	**186,210**	**2,224**	**41,991**	**629**
수 도 권	**397,595**	**4,782**	**256,485**	**3,176**	**61,193**	**799**
지 방	**187,673**	**1,944**	**122,505**	**1,360**	**24,585**	**475**
서 울	587,393	7,131	351,098	4,427	100,620	927
부 산	246,420	2,964	157,765	1,969	40,725	498
대 구	268,490	2,873	176,777	1,970	17,183	679
인 천	214,285	2,802	156,066	2,077	22,279	606
광 주	211,906	2,281	150,579	1,725	35,752	554
대 전	224,712	2,347	154,359	1,700	32,107	602
울 산	246,927	2,611	159,461	1,788	34,300	561
세 종	290,173	3,077	128,726	1,463	14,936	585
경 기	302,837	3,536	211,567	2,524	41,724	754
강 원	145,562	1,429	100,321	1,083	14,745	496
충 북	144,581	1,406	99,326	1,077	15,965	452
충 남	136,689	1,287	87,667	933	14,487	421
전 북	141,582	1,306	99,494	1,009	27,722	401
전 남	108,600	1,074	72,137	786	14,487	321
경 북	129,780	1,174	81,652	837	10,602	398
경 남	174,842	1,724	109,481	1,177	33,661	359
제 주	275,967	2,413	170,545	1,547	8,858	644

※ 보증금과 월세조합이 다양하여 지역·유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

4 중위주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위가격	단위면적당(㎡)가격	중위가격	단위면적당(㎡)가격	보증금 중위가격	월세 중위가격
전 국	**263,060**	**3,111**	**172,981**	**2,125**	**33,520**	**576**
수 도 권	**373,555**	**4,548**	**243,692**	**3,054**	**49,240**	**750**
지 방	**162,896**	**1,809**	**108,882**	**1,282**	**19,270**	**419**
서 울	553,306	6,758	331,147	4,189	75,677	860
부 산	219,118	2,815	144,865	1,881	34,066	451
대 구	237,042	2,637	162,597	1,860	13,881	621
인 천	202,372	2,679	152,124	2,031	20,375	583
광 주	170,910	2,087	128,869	1,652	22,727	473
대 전	198,434	2,188	139,581	1,614	26,446	529
울 산	215,777	2,460	137,787	1,676	24,466	500
세 종	293,749	3,213	124,334	1,390	12,787	543
경 기	283,192	3,376	201,849	2,468	36,895	710
강 원	129,992	1,351	85,135	1,014	11,911	412
충 북	124,619	1,305	88,646	1,020	12,315	419
충 남	115,697	1,180	77,388	884	10,893	361
전 북	116,055	1,201	83,257	941	23,002	344
전 남	96,331	995	66,051	736	12,058	290
경 북	101,726	1,033	66,765	764	7,526	323
경 남	155,815	1,632	99,805	1,114	25,756	323
제 주	242,661	2,123	145,293	1,358	8,760	568

※ 보증금과 월세조합이 다양하여 지역·유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

붙임 3 전국주택가격동향조사 표본재설계(개편) 관련 변경 사항

□ 현황

○ 주택가격동향조사의 **표본은 모집단의 변화를 반영하여 정확한 통계 작성을 위해 5년을 주기로 전면 재설계**(개편) 실시*

* 2012.5월「전국주택가격동향조사 표본 및 통계 개편 방안 연구」, 한국주택학회

* 통계청 주요 통계가 인구주택총조사 주기(5년)에 맞추어 전면 개편됨을 벤치마킹

□ 표본재설계 및 개편에 따른 통계 활용 유의사항

○ 지역별·월별 변동률은 이전과 동일하나 **기준시점 변경(2017.11=100.0)으로 지수 추정치 활용 시** 과거 자료 전체를 변경 필요

○ **평균 및 중위가격** 등은 표본분포에 민감하게 반응하는 지표이므로 **표본 전면 개편으로 지수의 변동률과 다를 수 있어 시계열적 해석에 유의**

* 자세한 내용은 QnA 10번 참조

□ 주요 변경사항 비교표

변경사항	변경 전	변경 후	변경사유
추출틀	• 한국감정원에서 관리하는 주택가격 정보체계 DB (2016.1.1. 기준)	• 한국감정원에서 관리하는 주택가격 정보체계 DB **(2017.1.1. 기준)**	주택시장의 최신 특성정보를 반영한 주택가격정보체계 DB를 활용
조사지역	• 아파트 78시 24군 101구 • 연립 및 단독주택 78시 35군 101구	• 아파트 78시 24군 101구 • 연립 및 단독주택 78시 **33군 101구**	표본 전면 재설계에 따른 조사지역 변경
표본수	• 26,343호(주간 7,192호) - 아파트 : 15,588호 - 연립 : 5,950호 - 단독 : 4,805호	• **26,674호(주간 7,400호)** - **아파트 : 15,886호** - **연립 : 5,978호** - **단독 : 4,810호**	모집단 변화(신축주택 증가 및 멸실)와 행정구역 개편 등 추출틀 변경에 따라 표본수 보정
층화기준 변경 및 규모별 지수 세분화	아파트 60㎡이하 등 5개 기준 연립다세대 60㎡이하 등 3개 기준	• 아파트 60㎡이하를 **40㎡이하, 40㎡초과~60㎡이하로 세분화**하여 **6개 기준** • 연립다세대 60㎡이하를 **40㎡이하, 40㎡초과-60㎡ 이하**로 세분화하여 **4개 기준**	1인 가구 확대로 인한 소형 주택 공급 증가를 반영하여 주거약자의 주거 정책 지원 등을 위해 변경
기준시점 변경	• 월간 2015.6 • 주간 2016.6.29	• **월간 2017.11** • **주간 2017.12.4**	표본재설계 및 규모별 지수 세분화에 따른 작성 지표 확대로 안정적인 지수 작성을 위한 기준시점 변경

붙임 4 전국주택가격동향조사 Q&A

1. 월세, 준월세, 준전세 용어의 개념은?

- 월세시장은 월세 대비 보증금 배율에 따라 임대료 변동의 차이가 발생하므로 다양한 월세시장을 세분화하여 3가지의 월세 유형을 정의하고, 대표되는 보증금 월세배율을 대푯값*으로 선정
- 월세(순수월세에 가까운 월세)는 보증금이 월세의 12개월치 이하, 준월세(중간영역 월세)는 보증금이 월세의 240개월치 구간, 준전세(전세에 가까운 월세)는 보증금이 월세의 240개월치 초과
- 각 구간의 대푯값은 월세는 8개월치(배), 준월세는 48개월치(배), 준전세는 480개월치(배)임

  * 대푯값은 각 구간의 중위수로 산출하였음

- 각 구간을 전세금 대비 보증금 비율로 구분하면 월세는 10% 미만, 준월세는 10~60%, 준전세는 60% 초과구간임

<월세유형별 배율, 대푯값, 보증금 비율>

구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대푯값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 보증금/전세금 비율은 전월세전환율에 따라서 상기 제시된 구간이 변동될 수 있음

<전세금 대비 보증금 비율 예시(전월세전환율 6% 가정)>

(단위 : 천원)

구분	전세금	보증금	월세	비고
월세	2억원	1천만원	95만원	보증금/월세 **10.5배** 보증금/전세금 **5%**
준월세		5천만원	75만원	보증금/월세 **66.7배** 보증금/전세금 **25%**
준전세		1.5억원	25만원	보증금/월세 **600배** 보증금/전세금 **75%**

2. 월세, 준월세, 준전세 용어의 명칭 및 구간은 어떻게 결정되었는지?

- 전월세 확정일자 신고자료를 활용하여 월세 대비 보증금 배율, 전세금 대비 보증금 비율, 전세에서 월세 전환 비율 등이 종합적으로 고려하였으며
- 또한, 전문가 자문회의, 세미나(2015.6.2.) 패널 의견, 설문조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 결정
- **각 구간의 구분 기준은**
- **'월세' 구간**은 우리나라 상업용 부동산의 보증금이 통상 10~20 개월치 월세액, 일본 등 외국의 월세 평균 거주기간이 6~24개월, 보증금이 월세액의 10배 내외가 월세분포에서 가장 높은 비중을 차지하고 있음을 고려하여 **보증금이 월세액의 12배 이하로 설정**
- **'준전세' 구간**은 전세에서 월세로 전환되는 **재계약 유형의 분포를 분석**한 결과, 준전세의 보증금은 전세금의 80% 내외가 가장 많았으며, 상방 20%(100%) 및 하방 20%(60%)를 고려하여 **보증금이 전세금의 60% 초과** (월세액의 480배) **구간으로 설정**
- **'준월세' 구간**은 '월세'구간과 '준전세' 구간의 **중간영역으로 설정**
- **각 구간의 명칭은** 세미나(2015.6.2.) 시 패널의견, 한국감정원 협력중개업소 설문조사* 등을 통해 혼란을 최소화하고 국민들이 이해하기 쉬운 용어로 결정

  * 협력중개업소 1,044곳 설문조사 결과(`15.6월) **'월세 – 준월세 – 준전세'** 명칭이 52%로 가장 높은 응답비율을 차지

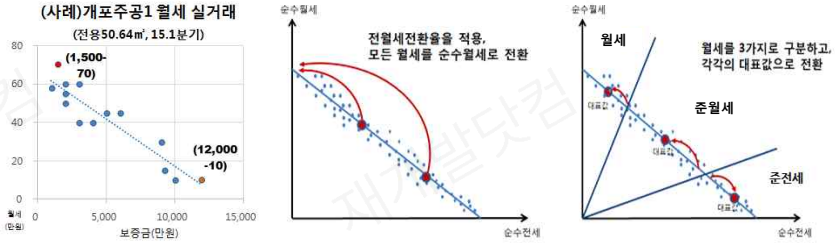
3. 기존 월세가격동향조사와 비교하여 개선된 사항은?

- (표본 · 조사지역 확대) 개편 전 월세가격동향조사(~'15.6)는 수도권 및 지방광역시(8개시도)의 표본 3,000개로 지역 및 표본수의 한계가 존재하였으나, 개편 후 조사('15.7~)는 전국 17개 시도의 표본 25,260개로 확대되면서 전국 단위로 월세시장을 파악할 수 있게 되었음

< 개선 전·후 지역별 유형별 표본수(단위:호) 현황 >

구 분		개선 전		개선 후('15.7월 기준)		증감
		표본수	비율	표본수	비율	
주택	수도권	8,819	44	11,811	46.8	+3,091
	(서울)	3,117	15.6	4,252	16.8	+1,141
	지방	11,226	56	13,449	53.2	+2,452
	합계	**20,045**	100%	**25,260**	100%	**+5,563**
월세	수도권	1,899	63.3	11,811	46.8	+9,912
	(서울)	1,152	38.4	4,252	16.8	+3,100
	광역시→지방	1,101	36.7	13,449	53.2	+12,348
	합계	**3,000**	100%	**25,260**	100%	**+22,260**

- (지수산정방식) 개편 전 지수는 완전월세방식 1가지로만 월세시장을 작성하였으나, 개편 후 지수는 3가지(월세, 준월세, 준전세) 유형으로 세분화하여 각각의 월세지수를 생산하여 다양한 월세유형별 특성을 반영



4. 통합월세지수는 어떻게 산정되는지?

- 3가지로 세분화된 유형의 월세지수, 준월세지수, 준전세지수를 각각 산정한 후 월세유형별 거래량 비율(전월세 확정신고 자료)을 가중치로 적용하여 통합월세지수가 생산

<월세지수 각 유형별 가중치(14년도 거래량 기준)>

구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
가중치	12.3%	69.8%	17.9%

<월세 통합지수 및 전월세 통합지수 구조>

5. 개편 전 월세가격지수와 시계열 통계 연결은 가능한지?

- 모집단 변경, 표본 개편, 지수산식 변경 등으로 **월세가격 통계**의 시계열 연결은 불가능하며, **`15.6월부터 신규로 시계열을 구축**
- 매매, 전세 시계열은 기존 시계열을 유지하면서 연장하여 구축

6. 개편 전 월세가격지수는 하락 또는 보합세를 보인 반면, 개편 후 월세통합지수는 소폭 상승(0.03%)을 보인 원인은?

- 기존 월세지수는 모든 월세유형을 순수월세로 전환하여 순수월세가격의 변동률을 지수를 산출하여 **순수월세의 특성이 많이 반영**되어 있었으며,

- 또한, 모든 월세유형을 순수월세로 전환하는 과정에서 활용되는 **전월세 전환율이 하락***함에 따라 월세지수가 하락하였음

  * 전월세전환율(전국, %) : (`11) 9.1, (`12) 8.8, (`13) 8.3, (`14) 7.7, (`15.5) 7.5

- 개편된 통합 월세지수는 각 유형별 월세지수의 변동률을 가중평균하여 산출함으로써, 월세, 준월세, 준전세 등의 특성을 정확히 반영할 수 있게 되었으며,

- 월세와 준월세는 기존 월세지수와 마찬가지로 하락세(각각 -0.08%, -0.01%)였으나, **전세와 유사한 준전세가 상승**(0.21%)함에 따라 전체적인 통합 월세지수는 소폭 상승한 결과가 나왔음

- 또한, 월세유형을 모두 순수월세가 아니라 각 구간의 대푯값으로 전환함에 따라, **전월세전환율 하락이 월세지수에 미치는 영향을 최소화**한 것도 일부 영향이 존재

7. 전월세통합지수('16.2 최초공표) 작성 배경 및 산정방법은?

- 월세비중 확대 등 주택임대시장의 변화에 대한 모니터링을 강화하기 위해 전세 및 월세시장을 종합적으로 판단할 수 있는 전월세통합지수 개발*

  * 한국주택학회, 「월세지수 개선 및 전월세통합지수 개발 연구」('14.8월)

- 전세지수와 월세통합지수를 전년도 전월세 주택재고비율을 가중치로 기하가중평균하여 시도별·유형별 지수 작성

  * 전월세 재고비중을 추정결과, 전세는 47.1%, 월세는 52.9%

< 전월세 통합지수 작성 예시>

지역	주택유형	구분	전세	월세	통합
○○ 지역	아파트	지수	101.2	100.1	100.7
		전·월세 점유비율	55.9%	44.1%	-

* 전월세통합지수 $100.7 = 101.2^{0.559} \times 100.1^{0.441}$

8. 전월세통합지수 가중치 산정 방법은?

- 전월세통합지수 가중치로 활용하는 전월세 점유형태 비율은 2010년 인구센서스 이후 최신자료가 없음 2010년 인구주택센서스 자료를 기반으로 전월세확정일자 신고자료의 신고율을 추정하여 전월세 비율 가중치 적용

- 전세의 경우 대다수 계약이 신고되며, 월세의 경우 일부 신고누락이 발생하지만 그 비율이 지역별로 일정하게 유지된다고 가정하면 전월세 확정 신고자료를 통하여 모집단 전월세 비율을 지속적으로 산출 가능

9. 주택가격지수와 지수의 변동률의 차이는?

- 동 통계에서 일반적으로 사용하는 변동률은 전월대비 변동률을 줄여서 변동률로 표기하였으며, 특정시점(예를 들어 전년말, 전년동월 등) 대비 변동률은 별도로 특정시점을 표기한 변동률로 기록

- 주택가격지수는 기준시점 대비 현재 시점의 가격변동률을 의미하며, 변동률은 전월 또는 특정시점 대비 현시점의 가격변동률을 의미

10. 평균가격 이용시 유의사항?

- 동 통계에서 보조지표인 평균가격은 표본의 가격분포에 민감하게 반응하므로 지수의 변동률과 다를 수 있으며, **정기표본보정, 표본확대('14.12월, '15.7월, '16.9월)** 및 **표본 전면 재설계('17.12월)**에 의한 표본구성변화와 재고량 변화에 따른 가중치 조정으로 변동이 발생되어 시계열 해석 시 유의하여야 함

- 그러므로 평균가격은 지역 내 가격 변동률을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않으며, 당월의 지역 간 가격 수준 비교를 위해 활용하는 것이 적절함

변동요인	상세설명
표본구성변화로 변동하는 경우	해당지역에 고가(저가) 신규주택 증가로 인한 표본 선정으로 전월 평균가격과 불연속이 나타나는 경우 ex) 경기 하남 미사지구 표본증가로 기존 평균가격 보다 높게 산정
가중치 변경으로 변동하는 경우	지역 내 대규모 주택 멸실 혹은 신축으로 인해 가중치가 과도하게 변경되어 불연속이 나타나는 경우 ex) 서울 동남권 재건축에 따른 멸실 증가로 가중치 비율 감소하며 서울 전체 평균가격에 영향

11. 매매 실거래가격지수가 공표되고 있는데 조사가격기반 지수를 만드는 이유는?

- 대부분 나라의 실거래가격지수가 그렇듯이 우리나라 실거래가격지수는 약 2달 반 뒤에 공표가 가능하기 때문에 적시성이 낮아 이용자 수요를 충족시켜주지 못하는 한계 존재

- 특히 우리나라는 급격한 가격변동을 많이 경험하여 실시간으로 시장상황을 파악하기를 원하기 때문에 조사가격기반 지수의 산정이 필요

- 주택가격지수는 속보 성격의 지수로서 해당시점의 전체 실거래를 파악하는 데에 한계가 있는 반면, 실거래가격지수는 계약월 전체 실거래를 반영하여 보다 정확하나 적시성은 미흡하여 양 지수는 상호 보완을 위해 병행 활용

구 분	공동주택 매매 실거래 가격지수	전국주택가격동향조사(주택가격지수)
지수의미	실제 거래된 재고 아파트 및 연립다세대의 가격변동률	표본의 거래여부와 관계없이 모든 주택유형(아파트, 연립/다세대, 단독주택)의 가격 변동률
자료수집 방법	별도조사 없이 거래신고된 자료를 활용	전체 주택 중 표본설계에 의해 선정된 표본조사
통계유형	신고한 실거래가격을 활용한 '가공통계'	실거래에 기반한 전문조사자 가격산정 방식의 '조사통계'
공표단위	전국 및 광역자치단체 단위 17개 시도(서울은 5개 권역별)	전국 및 비자치구시 포함 17개시도 및 187개 시군구
공표주기 및 시차	- 매월 15일 공표 - 법령상 계약일부터 60일 이내 신고하도록 의무화되어 있어 일정기간 시차 (2개월 이상) 발생 불가피	- 매월(조사월 다음달 1일) 공표 - 시차 최소화로 적시성 높음

12. 지수의 신뢰성 측정 방법은?

- 지수의 상대표준오차(CV)로 추정합니다. 지수의 분산을 추정하여 CV를 계산하므로, 이를 이용하면 지수의 신뢰구간 등을 이용자들이 작성 가능

13. 전국주택가격동향조사(주간 조사주기와 기준일, 조사기간, 공표일은?

구분	주 간	월 간
조사주기	주 1회	월 1회
조사기준일	매주 월요일	매월 15일이 포함된 주의 월요일
조사기간	조사기준일로부터 2일간	조사기준일로부터 7일간
공표일	매주 금요일	익월 첫 영업일

14. 주간조사와 월간조사의 표본수를 달리하고 있는 이유는?

- 본 조사는 월간조사를 주로 하는 통계로 주간조사는 이러한 월간 가격의 움직임을 판단하는 보조지표로 활용하기에 유용

- 주간조사를 월간조사와 동일하게 할 경우 지수의 안정성 측면에서 강점이 있으나 본 조사는 현장조사를 통하여 가격을 산정하기 때문에 경제적 효율성이 떨어짐

- 따라서 주간 주택가격변동률의 안정성을 고려하여 최소 표본을 월간 표본에서 추출하는 방식을 채택하여 적용

15. 보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?

- 한국감정원에서 자체 구축한 부동산통계정보시스템 R-one(http://www.r-one.co.kr)에서 보도자료와 보고서 및 통계표를 확인하실 수 있으며,

- 스마트폰 애플리케이션 '한국감정원 부동산정보 앱'을 설치하시면 주택가격동향을 비롯한 각종 부동산 정보를 확인하실 수 있습니다.

16. 주택가격동향조사 통계에 대한 궁금한 사항은 누구에게 질의하면 되나요?

▪ 아래 연락처를 통하여 궁금하신 사항은 질의하여 주시기 바랍니다.

구분	담당부서	담당자	연락처
부동산통계처 주택통계부	조사문의	부장 이동환	053-663-8501
		과장 최문기	053-663-8502
		대리 권범준	053-663-8511
		대리 신나리	053-663-8504
	통계문의	연구원 원혜진	053-663-8505
		연구원 김진호	053-663-8510