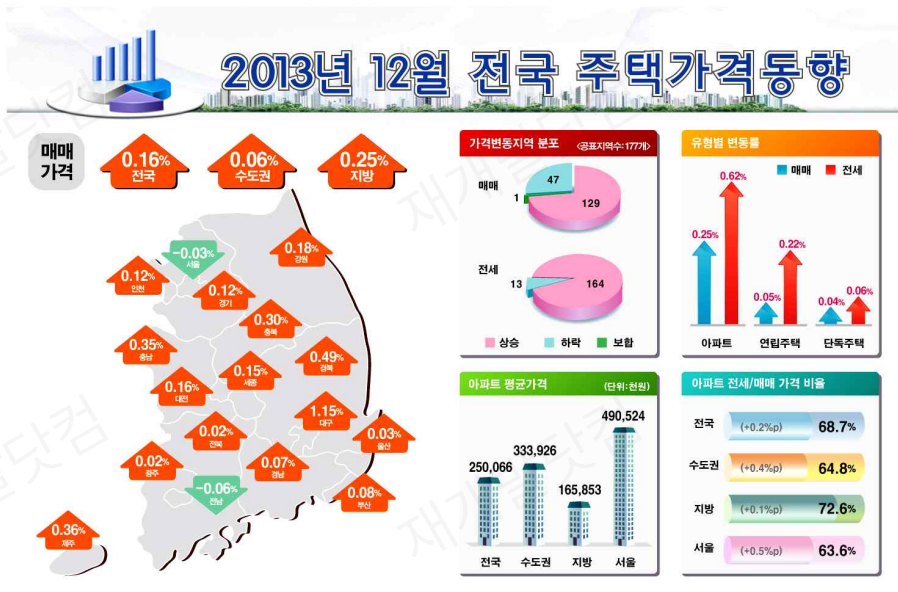


 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		
		배포일시	2014. 1. 1(수) 총 23매(본문 13, 붙임 10)	
담당부서	홍 보 부	담 당 자	·홍보부장 박 형 국 ☎(053)663-8451	
		내 용 문 의	·부동산분석부장 권 영 식 ☎(053)663-8501 ·주택동향부장 김 세 기 ☎(053)663-8541 연구위원 박기정 053)663-8550, 책임연구원 함종영 053)663-8551	
보 도 일 시		2014년 1월 2일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1월 1일(수) 오전 11:00 이후 가능		

한국감정원, 12월 전국주택가격동향조사 공표

- 전월대비 매매가격 0.16% 상승, 전세가격 0.42% 상승 -
- '13년 전국주택가격 매매 0.31% 상승, 전세 4.70% 상승 -



□ 한국감정원(원장 : 권진봉)이 2013년 12월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 전월대비(11월 11일 대비 12월 9일 기준) **매매가격은 0.16% 상승**하였으며, **전세가격은 0.42% 상승**한 것으로 나타남

* 전년동월대비 매매가격 0.31% 하락, 전세가격 4.70% 상승

○ **(매매가격)** 전세가격 상승 부담에 따른 **매매전환수요**와 **시장회복 기대감**으로 4개월 연속 **오름세**를 지속하였으나, 계절적 비수기 영향 및 생애최초주택 구입지원 종료로 전 달보다 **오름폭 둔화**

- 수도권은 0.06%, 지방은 0.25% 상승하였고, 177개*지역 중 전월대비 상승지역은 감소(143→129개), 하락지역은 증가(34→47개)

* 공표지역 189개 시군구 중 비자치구를 포함한 12개시 제외

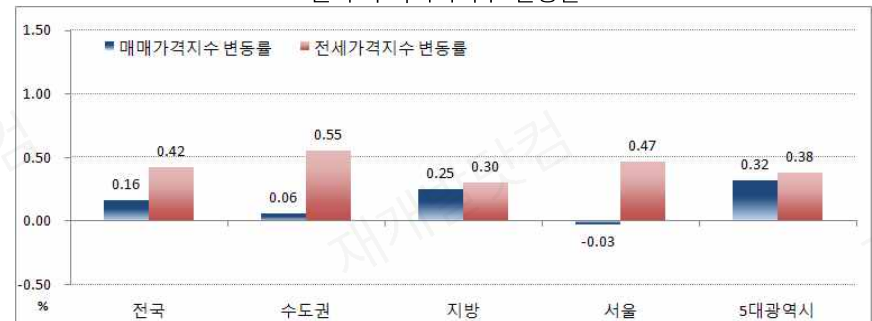
○ **(전세가격)** 임대인의 월세전환 증가에 따른 전세매물 감소로 강세가 지속되며 16개월 연속 상승하였으나 계절적 비수기 시장이 본격화 되면서 **오름폭**은 지난 달보다 **둔화**

- 수도권은 0.55% 상승, 지방은 0.30% 상승하였으며, 전월대비 상승 지역(173→164개)은 감소, 하락지역(4→13개)은 증가

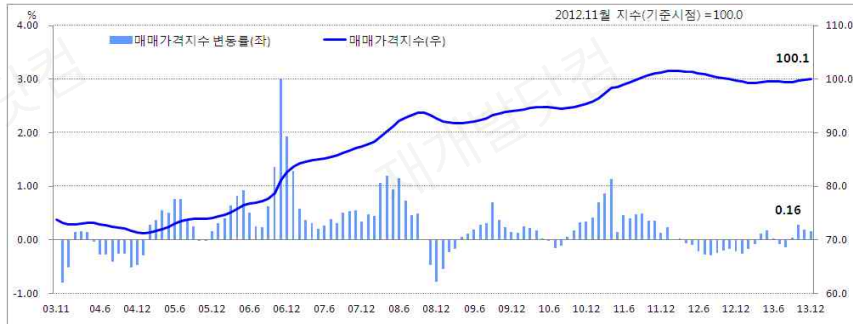
< '13.12월 매매가격 및 전세가격 >

구 분	지수	매매가격 변동률(%)		지수	전세가격 변동률(%)	
		전월비	전년동월비		전월비	전년동월비
전 국	100.1	0.16	0.31	104.9	0.42	4.70
수 도 권	98.4	0.06	-1.12	106.3	0.55	6.19
지 방	101.7	0.25	1.65	103.6	0.30	3.34

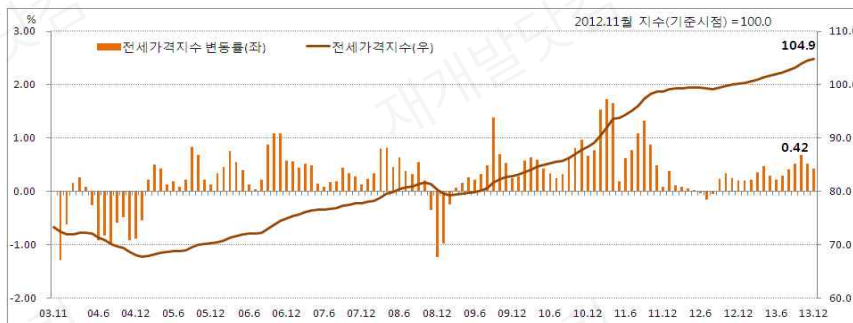
< 전국 주택가격지수 변동률 >



< 전국 주택매매가격지수 추이 >



< 전국 주택전세가격지수 추이 >



※ 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 변동률은 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조 받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로, 기 공표된 KB지수의 변동률과 다를 수 있음(KB지수의 변동률이 반영된 (구)시계열통계표는 <http://www.r-one.co.kr> 참조)

1 매매가격

□ (지역별) 지역별로는 대구(1.15%), 경북(0.49%), 제주(0.36%), 충남(0.35%), 충북(0.30%), 강원(0.18%), 대전(0.16%), 세종(0.15%) 등이 상승했고, 전남(-0.06%)과 서울(-0.03%)은 하락

○ 수도권(0.06%)은 정부의 4.1 및 8.28 대책 후속조치 발표로 매수심리가 다소 호전되었으나, 계절적 비수기가 본격화되면서 거래 분위기가 다소 한산해진 모습으로 전 달보다 오름폭 둔화

* 서울 강남 : 금천구(-0.43%), 구로구(-0.42%), 영등포구(-0.39%) 하락 주도
서울 강북 : 광진구(0.38%), 도봉구(0.32%), 중구(0.14%) 상승 주도

○ 지방(0.25%)은 정부기관 및 공공기관 지방이전과 융복합산업단지, 항만개발사업 등 고용창출에 따른 인구유입이 꾸준한 대구, 경북, 충남지역의 가격 상승세 지속

< 지역별 매매가격지수 변동률 >



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.25%, 연립주택 0.05%, 단독주택 0.04%를 기록하며 모든 주택유형이 오름세를 유지한 가운데 아파트의 상승폭은 전 달보다 둔화되고 연립주택은 오름폭이 확대됨

○ 아파트는 수도권에 비해 지방(0.36%)이 비교적 강세를 보였으며, 연립주택은 지방(0.31%)이 상승한 반면, 수도권(-0.06%)은 하락

< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

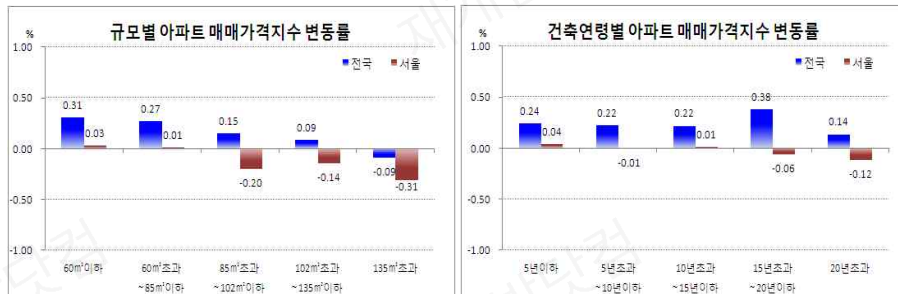
구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
아 파 트	0.25	0.13	0.36	-0.03	0.41
연립주택	0.05	-0.06	0.31	-0.07	0.31
단독주택	0.04	0.02	0.04	0.08	0.01

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

□ **(주택규모별)** 규모별 아파트 매매가격은 60㎡이하(0.31%), 60㎡초과~85㎡이하(0.27%), 85㎡초과~102㎡이하(0.15%), 102㎡초과~135㎡이하(0.09%) 순으로 상승한 반면, 135㎡초과(-0.09%)는 하락세 지속

○ 서울은 60㎡이하(0.03%)와 60㎡초과~85㎡이하(0.01%)의 중소형 아파트가 소폭 상승했고, 135㎡초과(-0.31%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.20%), 102㎡초과~135㎡이하(-0.14%)는 하락세를 기록

□ **(건축연령별)** 건축연령별 아파트 매매가격은 15년초과~20년이하(0.38%), 5년이하(0.24%), 5년초과~10년이하(0.22%), 10년초과~15년이하(0.22%), 20년초과(0.14%) 순으로 상승하며 모든 건축연령에서 상승세를 기록



② 전세가격

□ **(지역별)** 지역별로는 대구(1.25%), 인천(0.63%), 경기(0.60%), 충남(0.49%), 서울(0.47%), 제주(0.42%), 경북(0.42%), 세종(0.33%), 대전(0.30%) 등의 순으로 나타나 전 지역이 일제히 상승

○ 수도권(0.55%)은 임대인의 월세 전환과 임차인의 재계약 선호로 신규 매물이 부족하나, 계절적 비수기가 본격화되면서 거래가 감소하여 서울, 인천, 경기지역이 전 달보다 오히려 상승

* 서울 강남 : 금천구(0.97%), 구로구(0.90%), 영등포구(0.86%) 상승 주도
서울江北 : 도봉구(1.03%), 노원구(0.78%), 마포구(0.59%) 상승 주도

○ 지방(0.30%)은 중앙행정기관 및 공공기관과 지방산업단지 이주수요로 대구, 충남, 경북, 세종지역의 전세가격 상승세 지속

< 지역별 전세가격지수 변동률 >



□ **(주택유형별)** 주택유형별로는 아파트 0.62%, 연립주택 0.22%, 단독주택 0.06%을 기록하며 모든 유형에서 전 달보다 상승폭 둔화

○ 아파트의 경우 지방에 비해 수도권(0.79%)이 강세를 보였으며, 연립주택은 지방(0.28%)이 상승세 주도

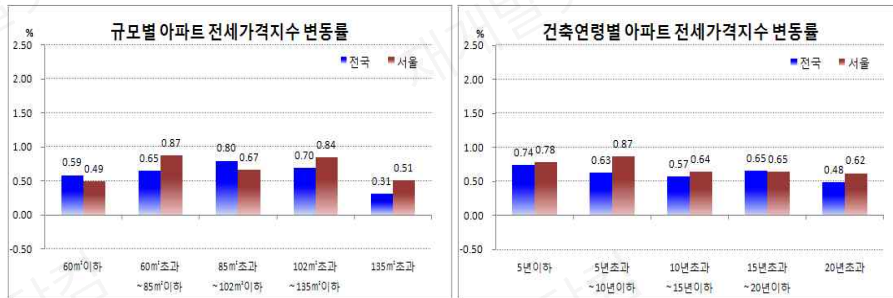
< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
아 파 트	0.62	0.79	0.45	0.71	0.51
연립주택	0.22	0.19	0.28	0.16	0.23
단독주택	0.06	0.07	0.06	0.02	0.01

□ **(주택규모별)** 규모별 아파트 전세가격은 85㎡초과~102㎡이하(0.80%), 102㎡초과~135㎡이하(0.70%), 60㎡초과~85㎡이하(0.65%), 60㎡이하(0.59%), 135㎡초과(0.31%) 순으로 나타나 일제히 상승

- (건축연령별) 건축연령별 아파트 전세가격은 5년이하(0.74%), 15년초과~20년이하(0.65%), 5년초과~10년이하(0.63%), 10년초과~15년이하(0.57%), 20년초과(0.48%) 순으로 나타나 모든 연령에서 상승세를 이어감



3 평균주택가격

- (매매평균) 전국의 매매평균가격은 230,364천원으로 전월대비 상승
- 지역별로는 서울 446,743천원, 수도권 318,331천원, 지방 148,372천원을 각각 기록한 것으로 나타나, 수도권과 지방이 전월대비 상승
 - * 11월 : 전국(230,110천원), 서울(446,890천원), 수도권(318,203천원), 지방(148,001천원)
 - 유형별로는 아파트 250,066천원, 연립주택 139,885천원, 단독주택 226,350천원을 기록한 것으로 나타나, 아파트와 단독주택이 전월 대비 상승한 반면, 연립주택은 하락

- (전세평균) 전국의 전세평균가격은 136,721천원으로 전월대비 상승
- 지역별로는 서울 249,684천원, 수도권 182,692천원, 지방 93,873천원을 각각 기록하며, 모두 전월대비 상승
 - * 11월 : 전국(135,997천원), 서울(248,341천원), 수도권(181,564천원), 지방(93,526천원)

- 유형별로는 아파트 162,743천원, 연립주택 84,565천원, 단독주택 96,374천원을 기록한 것으로 나타나, 모든 주택유형에서 일제히 상승

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	총 합	230,364	318,331	148,372	446,743	181,090
	아 파 트	250,066	333,926	165,853	490,524	192,886
	연립주택	139,885	167,074	75,366	223,633	86,256
	단독주택	226,350	512,164	132,970	686,847	189,938
전세	총 합	136,721	182,692	93,873	249,684	121,294
	아 파 트	162,743	206,339	118,964	293,149	138,841
	연립주택	84,565	98,658	51,123	129,821	59,515
	단독주택	96,374	216,096	57,259	288,738	87,619



4 단위면적(㎡)당 평균가격

- (단위면적당 매매) 전국의 단위면적당 매매평균가격은 2,508천원/㎡으로 전월대비 상승
- 지역별로는 서울 5,067천원/㎡, 수도권 3,581천원/㎡, 지방 1,508천원/㎡으로 나타나 서울은 하락하고 수도권과 지방이 상승
 - * 11월 : 전국(2,504천원), 서울(5,069천원), 수도권(3,579천원), 지방(1,503천원)

- 유형별로는 아파트 3,074천원/㎡, 연립주택 2,435/㎡천원, 단독주택 1,040천원/㎡으로 나타나 아파트와 단독주택이 전월대비 상승한 반면, 연립주택은 하락

□ (단위면적당 평균전세) 전국의 단위면적당 전세평균가격은 1,586천원/㎡으로 전월대비 상승

- 지역별로는 서울 2,944천원/㎡, 수도권 2,171천원/㎡, 지방 1,040천원/㎡으로 나타나 모두 전월대비 상승

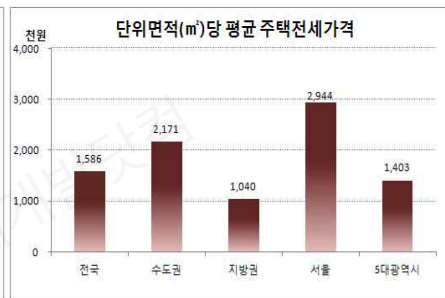
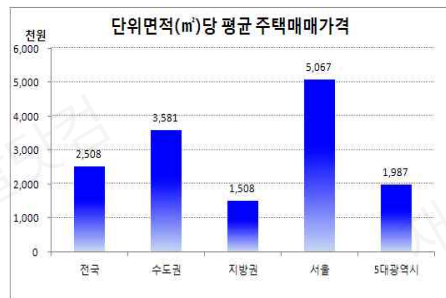
* 11월 : 전국(1,577천원), 서울(2,928천원), 수도권(2,157천원), 지방(1,036천원)

- 유형별로는 아파트 2,036천원/㎡, 연립주택 1,478천원/㎡, 단독주택 468천원/㎡으로 나타나 아파트와 연립주택이 전 달보다 상승

< 지역별 및 유형별 단위면적당 평균주택가격 >

(단위 : 천원/㎡)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	총 합	2,508	3,581	1,508	5,067	1,987
	아 파 트	3,074	4,042	2,101	5,786	2,360
	연립주택	2,435	2,954	1,203	3,965	1,419
	단독주택	1,040	2,589	533	4,330	899
전세	총 합	1,586	2,171	1,040	2,944	1,403
	아 파 트	2,036	2,550	1,520	3,513	1,722
	연립주택	1,478	1,754	823	2,297	987
	단독주택	468	1,159	242	1,886	441



5 매매가격 대비 전세가격 비율

□ 전국 주택의 매매가격 대비 전세가격 비율은 평균가격 기준으로 61.8%를 기록하며 전 달보다 0.2%p 증가

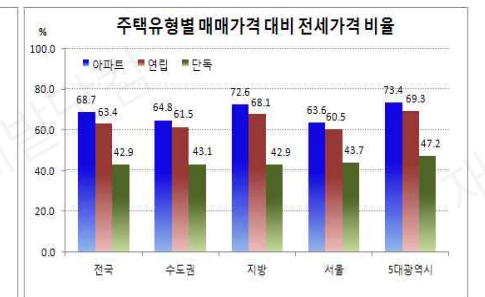
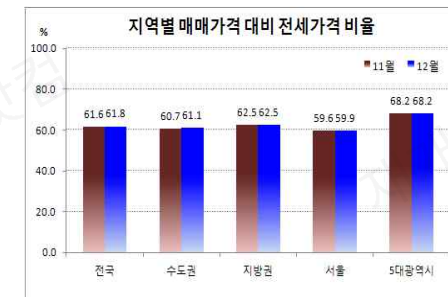
- 지역별로는 수도권 61.1%, 지방 62.5%로 나타나, 지역 간 매매가격 대비 전세가격 비율 격차 지속적으로 감소

- 유형별로는 아파트 68.7%, 연립주택 63.4%, 단독주택 42.9% 순으로 나타나, 아파트와 연립주택이 전국 종합의 평균 비율을 상회

< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	61.8	61.1	62.5	59.9	68.2
아 파 트	68.7	64.8	72.6	63.6	73.4
연립주택	63.4	61.5	68.1	60.5	69.3
단독주택	42.9	43.1	42.9	43.7	47.2



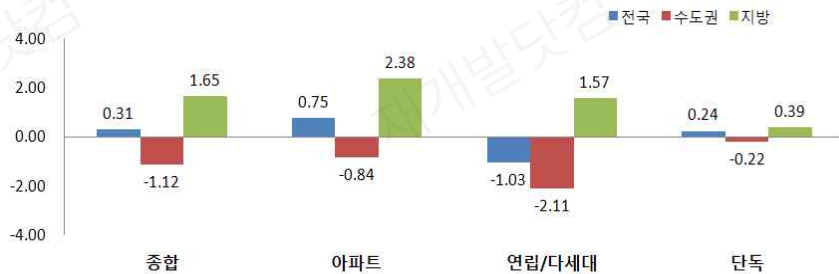
6 2013년 주택시장 결산

□ (매매시장) 2013년 1월부터 12월까지 전국 주택매매가격은 0.31% 상승한 가운데 수도권은 1.12% 하락, 지방은 1.65% 상승한 것으로 나타나 지역별로 대조적인 모습을 보임

- (유형별) 주택유형별로는 아파트(0.75%)와 단독주택(0.24%)이 상승하였고, 연립주택(-1.03%)은 하락
- 수도권은 전 유형에서 하락한 가운데 연립주택(-2.11%), 아파트(-0.84%), 단독주택(-0.22%) 순으로 하락
- 지방 역시 전 유형에서 상승한 가운데 아파트(2.38%), 연립주택(1.57%), 단독주택(0.39%) 순으로 상승하며 비교적 강세를 보임

< 2013년 연간 유형별 매매가격 변동률 >

(단위 : %)



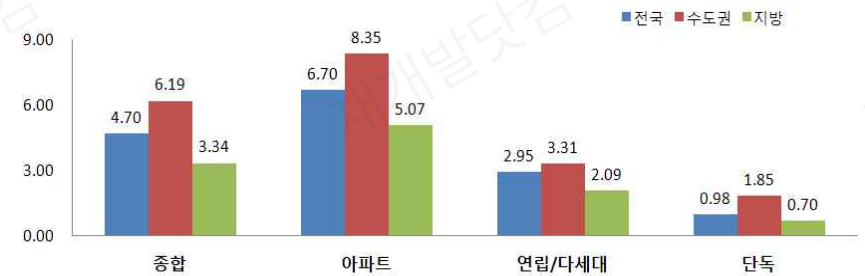
구 분		'12.12	'13.1	'13.2	'13.3	'13.4	'13.5	'13.6	'13.7	'13.8	'13.9	'13.10	'13.11	'13.12	전년 말비
전국	종합	-0.21	-0.26	-0.17	-0.08	0.12	0.17	0.03	-0.07	-0.13	0.05	0.29	0.19	0.16	0.31
	아파트	-0.28	-0.32	-0.23	-0.10	0.18	0.25	0.08	-0.06	-0.13	0.10	0.44	0.30	0.25	0.75
	연립주택	-0.24	-0.32	-0.19	-0.18	-0.06	-0.01	-0.05	-0.16	-0.19	-0.02	0.07	0.01	0.05	-1.03
	단독주택	-0.03	-0.05	-0.01	0.04	0.10	0.08	0.03	-0.01	-0.08	0.01	0.05	0.04	0.04	0.24
수도권	종합	-0.50	-0.54	-0.36	-0.22	0.00	0.13	-0.08	-0.30	-0.29	0.00	0.33	0.14	0.06	-1.12
	아파트	-0.59	-0.66	-0.44	-0.26	0.06	0.21	-0.05	-0.32	-0.32	0.07	0.52	0.22	0.13	-0.84
	연립주택	-0.37	-0.48	-0.27	-0.30	-0.19	-0.05	-0.13	-0.29	-0.26	-0.07	0.02	-0.05	-0.06	-2.11
	단독주택	-0.23	-0.11	-0.10	0.00	0.16	0.09	-0.01	-0.09	-0.15	-0.06	0.02	0.02	0.02	-0.22
지방	종합	0.05	0.01	0.00	0.06	0.23	0.22	0.14	0.14	0.02	0.09	0.25	0.24	0.25	1.65
	아파트	0.04	0.01	-0.01	0.05	0.31	0.30	0.20	0.21	0.05	0.13	0.36	0.37	0.36	2.38
	연립주택	0.09	0.06	-0.01	0.11	0.23	0.11	0.15	0.15	-0.02	0.11	0.17	0.17	0.31	1.57
	단독주택	0.04	-0.04	0.03	0.06	0.08	0.08	0.05	0.01	-0.05	0.03	0.06	0.04	0.04	0.39

□ (전세시장) 2013년 1월부터 12월까지 주택전세가격은 4.70% 상승한 가운데 수도권은 6.19% 상승, 지방 3.34% 상승하며 전반적으로 강세를 보임

- (유형별) 주택유형별 전세가격은 아파트(6.70%), 연립주택(2.95%), 단독주택(0.98%) 순으로 나타나 전 유형에서 상승
- 수도권 또한 전 유형에서 상승한 가운데 아파트(8.35%), 연립주택(3.31%), 단독주택(1.85%) 순으로 상승하며 강세를 보임
- 지방 역시 전 유형에서 상승한 가운데 아파트(5.07%), 연립주택(2.09%), 단독(0.70%) 순으로 상승

< 2013년 연간 유형별 매매가격 변동률 >

(단위 : %)



구 분		'12.12	'13.1	'13.2	'13.3	'13.4	'13.5	'13.6	'13.7	'13.8	'13.9	'13.10	'13.11	'13.12	전년 말비
전국	종합	0.20	0.20	0.22	0.35	0.47	0.29	0.22	0.30	0.42	0.51	0.68	0.52	0.42	4.70
	아파트	0.26	0.28	0.30	0.46	0.66	0.42	0.32	0.42	0.59	0.72	0.98	0.74	0.62	6.70
	연립주택	0.17	0.12	0.18	0.31	0.24	0.15	0.13	0.24	0.29	0.37	0.37	0.29	0.22	2.95
	단독주택	0.07	0.05	0.08	0.10	0.16	0.05	0.02	0.03	0.06	0.10	0.17	0.10	0.06	0.98
수도권	종합	0.12	0.19	0.25	0.46	0.49	0.25	0.20	0.39	0.67	0.83	1.01	0.74	0.55	6.19
	아파트	0.13	0.23	0.30	0.54	0.66	0.35	0.27	0.49	0.88	1.12	1.43	1.01	0.79	8.35
	연립주택	0.17	0.13	0.22	0.35	0.20	0.15	0.12	0.27	0.39	0.47	0.43	0.34	0.19	3.31
	단독주택	0.01	0.06	0.11	0.28	0.32	0.00	0.04	0.15	0.20	0.18	0.28	0.16	0.07	1.85
지방	종합	0.28	0.22	0.19	0.26	0.45	0.33	0.23	0.22	0.18	0.22	0.37	0.32	0.30	3.34
	아파트	0.40	0.33	0.30	0.38	0.66	0.50	0.36	0.36	0.29	0.32	0.54	0.47	0.45	5.07
	연립주택	0.18	0.10	0.07	0.22	0.34	0.14	0.16	0.15	0.07	0.14	0.22	0.18	0.28	2.09
	단독주택	0.09	0.04	0.07	0.04	0.11	0.07	0.02	0.00	0.01	0.07	0.13	0.08	0.06	0.70

※ 월간 주택가격동향조사는 15일이 포함된 주의 월요일을 조사기준일로 하여
익월 1일에 공표되며, 주택가격동향조사(주간 및 월간) 결과는 부동산통계정보
시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr)에서 확인할 수 있음

- 붙임 : 1. 통계표
2. 전국주택가격동향조사 개요
3. 주택가격동향 통계개편 비교표
4. 전국주택가격동향조사 Q&A

붙임 1 통계표

1 시도별 주택매매·전세가격지수 변동률

(단위 : %)

지 역	매매가격 변동률		전세가격 변동률	
	전월비	전년동월비	전월비	전년동월비
전 국	0.16	0.31	0.42	4.70
수 도 권	0.06	-1.12	0.55	6.19
지 방	0.25	1.65	0.30	3.34
서 울	-0.03	-1.41	0.47	6.57
인 천	0.12	-0.85	0.63	6.12
경 기	0.12	-0.97	0.60	5.90
부 산	0.08	-0.24	0.11	1.11
대 전	0.16	0.27	0.30	5.21
광 주	0.02	0.85	0.05	1.97
대 구	1.15	8.85	1.25	10.95
울 산	0.03	0.22	0.04	1.99
세 종	0.15	4.52	0.33	10.69
강 원	0.18	0.14	0.14	1.21
충 북	0.30	1.41	0.27	2.06
충 남	0.35	2.63	0.49	4.06
전 북	0.02	-1.06	0.07	0.87
전 남	-0.06	-1.17	0.07	0.27
경 북	0.49	5.17	0.42	5.34
경 남	0.07	0.74	0.13	3.52
제 주	0.36	0.27	0.42	1.00

매매가격 변동률

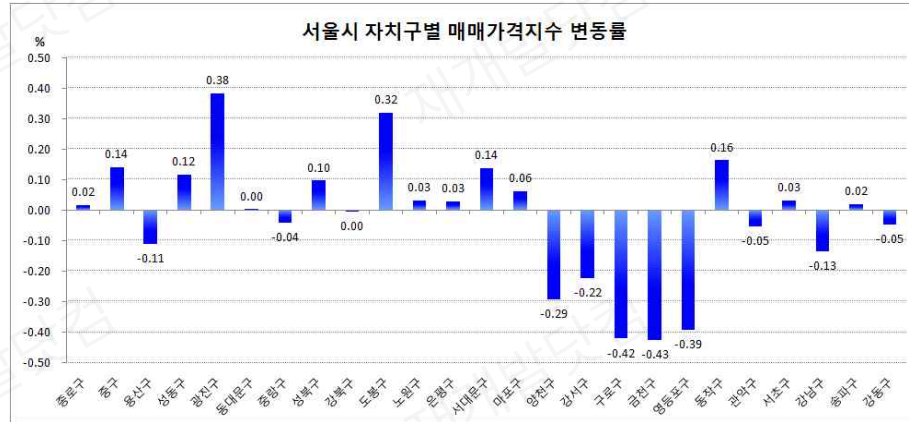
전세가격 변동률



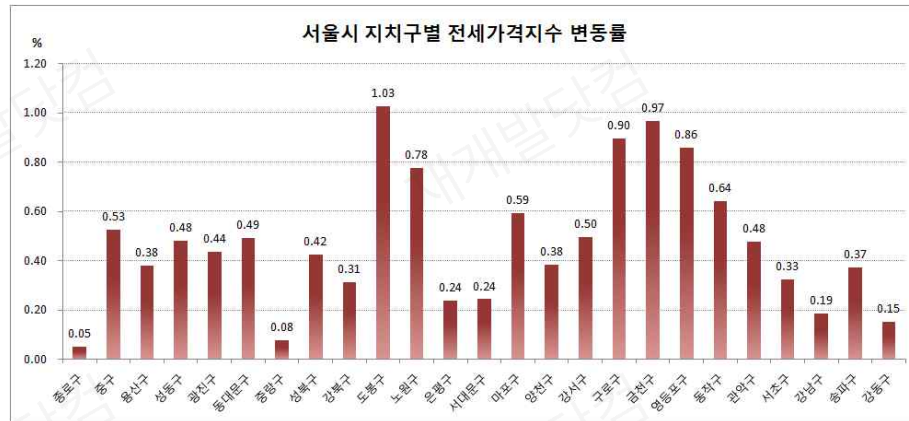
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
한국감정원 부동산통계처 부동산분석부 권영식 부장(☎ 053-663-8501),
주택동향부 김세기 부장(☎ 053-663-8541)에게 연락주시기 바랍니다.

2 서울시 자치구별 변동률

< 매매가격지수 변동률 >



< 전세가격지수 변동률 >



3 평균주택가격

(단위 : 천 원)

지 역	매매가격		전세가격	
	평균가격	단위면적당(㎡) 평균가격	평균가격	단위면적당(㎡) 평균가격
전 국	230,364	2,508	136,721	1,586
수 도 권	318,331	3,581	182,692	2,171
지 방	148,372	1,508	93,873	1,040
서 울	446,743	5,067	249,684	2,944
경 기	255,530	2,794	150,665	1,782
인 천	184,043	2,240	109,977	1,408
부 산	188,041	2,115	123,992	1,462
대 전	189,079	2,038	122,781	1,397
광 주	136,356	1,494	99,208	1,135
대 구	181,090	2,001	124,383	1,441
울 산	209,375	2,152	134,660	1,514
세 종	155,890	1,187	73,197	708
강 원	115,714	1,074	65,306	708
충 북	134,456	1,295	78,435	866
충 남	134,367	1,164	75,614	773
전 북	104,493	1,048	69,849	754
전 남	84,132	781	52,209	532
경 북	120,453	1,065	72,300	731
경 남	161,315	1,680	96,950	1,101
제 주	138,140	1,001	86,387	674

4 중위주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매가격		전세가격	
	중위가격	단위면적당(㎡) 중위가격	중위가격	단위면적당(㎡) 중위가격
전 국	211,604	2,451	129,357	1,563
수 도 권	297,755	3,504	174,913	2,142
지 방	131,305	1,470	86,895	1,023
서 울	412,126	4,941	233,871	2,895
경 기	241,497	2,741	146,744	1,762
인 천	179,320	2,219	110,859	1,397
부 산	168,052	2,078	117,491	1,443
대 전	176,479	1,997	118,338	1,380
광 주	120,294	1,449	89,347	1,107
대 구	166,608	1,964	119,561	1,433
울 산	177,671	2,064	121,761	1,474
세 종	127,426	1,101	68,801	628
강 원	104,502	1,029	60,944	699
충 북	118,578	1,310	73,916	875
충 남	114,750	1,150	70,233	786
전 북	89,597	1,006	61,029	744
전 남	69,955	736	45,316	503
경 북	103,326	1,017	63,380	687
경 남	146,954	1,648	91,587	1,087
제 주	109,189	934	68,226	622

붙임 2

전국주택가격동향조사 개요

- ☐ 목적 : 주택시장의 매매 및 전세가격을 조사하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정, 주택시장 판단지표 또는 정책수립 등에 활용
- ☐ 법적근거 : 주택법 제86조 및 동법 시행령 제118조
- ☐ 조사지역 : 아파트-205개(78시25군102구), 연립및단독-206개(78시31군97구)
- ☐ 조사내용
 - 매매 및 전세가격, 주택가격 변동요인, 주택수급동향 및 거래동향
 - 조사주택 유형 : 아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택
- ☐ 조사기준일 및 주기
 - 주기 및 발표일 : 월간, 익월1일(발표일이 휴일이면 익일)
 - 조사기준일 및 조사기간 : 매월 15일이 포함된 주의 월요일
- ☐ 조사방법 : 해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매사례비교법을 활용하여 유사 실거래사례의 사정보정을 통하여 거래가능 가격 산정
- ☐ 표본추출방법 : 층화 2단계 집락추출, 확률비례 추출법
- ☐ 표본수 전체 19,207호, 아파트 14,334호, 연립주택 2,646호, 단독주택 2,227호
- ☐ 지수산정방법
 - ‘12년 11월을 기준시점(2012.11=100.0)으로 한 제본스지수 산식을 적용하며 ‘10년 인구주택총조사의 주택재고량을 가중치로 부여함
- ☐ 주요 경과
 - ‘85. 9.10 통계작성 승인 (제30404호)
 - ‘04.12. 3 지정통계 지정
 - ‘10. 6.15 제2차 국가통계위원회에서 주택가격 승인통계 작성기관을 한국감정원으로 변경
 - ‘13. 1. 통계작성기관 변경 (KB국민은행 → 한국감정원)

붙임 3

주택가격동향 통계개편 비교표

변경내용	변경 전	변경 후	변경사유
조사지역	- 조사모집단과 동일 -아파트 : 158개 시군구 (53시4군101구) -연립및단독 : 144개 시군구 (40시3군101구)	- 조사모집단 중 지역별 비례배분에 의해 표본이 배정된 지역 -아파트 : 205개 시군구 (78시25군102구) -연립및단독 : 206개 시군구 (78시31군97구)	대표성 있는 전국지수 산정을 위한 조사지역 확대 및 2012년 7월 세종시 출범 반영
공표지역	- 아파트 : 158개 시군구 - 연립및단독 : 시도 및 광역 단위 공표	- 아파트 : 189개 시군구 - 연립및단독 : 16개 시도 및 세종시, 생활권역(서울, 경기, 부산), 광역단위(수도권, 지방, 5대광역시, 6대광역시, 8개도, 9개도)	모집단변화 반영 및 통계 이용자수요를 고려한 공표 지역 확대
표본수	- 총 21,600호(주간 동일) -아파트 : 17,775호 -연립 : 1,617호 -단독 : 2,208호	- 월간 : 총 19,207호 -아파트 14,334호 -연립 2,646호 -단독 2,227호 - 주간 : 아파트 6,232호	공표수준(아파트-시군구, 연립 및 단독-시도)에서 적정 수준 예상오차에 맞춰 표본 수 조정
규모별 지수	전유형 3단계 (소형,중형,대형)	- 아파트 5단계 - 연립, 단독주택 3단계	주택업 등 실질적으로 활용하고 있는 면적구분으로 변경
연령별 지수		- 아파트 5단계 - 연립, 단독주택 3단계	주택 생애주기에 따른 가격 변화 관찰을 위한 주택연령 별 지수 추가공표
조사방식	공인중개사가 직접 온라인 조사표에 입력(자계식)	실거래정보에 기초하여 한국감정원 전문조사자의 현장조사를 통한 가격산정방식	- 통계의 정확성 제고를 위하여 survey 방식의 시세조사 대신 부동산 가격 평가 및 조사 전문가를 통한 조사가격 산정방식으로 변경 - 객관적인 가격산정을 위해 실거래가격 반영기준 수립 및 예상실거래 가격 자동산출 시스템 도입
조사내용	주택매매 및 전세가격지수	주택매매지수 및 전세가격지수, 주택가격변동요인	- 대표성 부족한 지표 작성 중지 - 보조지표로 활용가능한 지표 신규생산을 통하여 통계 이용자 활용성 제고
	- 주택거래동향 및 주택동향 심리지수, 변동요인 - 주택동향 심리지수 - 중위주택가격(평균) - - KB 선도아파트 50지수	- 주택수급 및 거래동향, 주택시장 변동요인 - 삭제 - 중위주택가격(매매, 전세) - 실질주택가격지수 - 삭제	
	- 라스파이레스지수 - 기준시점 대비 비교시점 가격비의 산술평균	- 제본스지수 - 기준시점 대비 비교시점 가격비의 기하평균	
지수산식			- 지수 추정방식의 선진화 및 국제표준화에 부응 - 지수의 정확성 향상

붙임 4

질의응답 (Q&A)

- 한국감정원과 민간 부동산정보회사에서 작성하는 주택동향 통계의 조사방법과 조사인력의 차이는 무엇인가요?

 - 민간 부동산정보회사에서 작성하는 통계는 중개업소가 직접 입력 또는 전화 모니터링에 의한 호가를 기반으로 하고 있습니다.
 - 반면 한국감정원의 통계는 전국 30개 지점 약 270여명의 부동산 가격 조사평가 전문가가 실거래정보를 활용하고 현장조사를 통해 표본의 가격을 산정하여, 국제적으로 권고되는 통계적 기법으로 작성하고 있습니다.
- KHPI는 언제부터 제공되나요?

 - 한국감정원에서 발표하는 주택가격지수(KHPI:Korea Housing Price Index)는 2013년 1월부터 공식적으로 공표합니다.
 - 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 변동률은 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조 받아 개선된 지수산식에 의해 작성된 것으로, 기 공표된 KB지수의 변동률과 다를 수 있습니다.(KB지수의 변동률이 반영된 (구)시계열통계표는 <http://www.r-one.co.kr> 참조)
- 실거래가격지수가 공표되고 있는데 조사가격기반 지수를 만드는 이유는 무엇인가요?

 - 대부분 나라의 실거래가격지수가 그렇듯이 우리나라 실거래가격지수는 약 2달 반 뒤에 공표가 가능하기 때문에 적시성이 낮아 이용자 수요를 충족시켜주지 못하고 있습니다.
 - 특히 우리나라는 급격한 가격변동을 많이 경험하여 실시간으로 시장상황을 파악하기를 원하기 때문에 조사가격기반 지수의 산정이 필요합니다.

4	전국주택가격동향조사 조사주기와 기준일, 조사기간, 공표일은 언제인가요?
---	---

구분	주간	월간
조사주기	주1회	월1회
조사기준일	매주 월요일	매월 15일이 포함된 주의 월요일
조사기간	조사기준일로부터 2일간	조사기준일로부터 7일간
공표일	매주 금요일(공휴일인 경우 그 익일)	익월 1일(공휴일인 경우 그 익일)

5	한국감정원 조사자는 무엇을 어떠한 방법으로 조사하나요?
---	--------------------------------

- 감정평가사 및 부동산 가격 조사·평가 전문가가 현장조사(탐문법, 열람법, 직접 조사법)을 통해 매월 동일한 조사대상(표본)에 대한 거래가능가격, 수급동향, 거래동향을 조사합니다.
- 가격은 해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매사례비교법을 활용 유사 실거래사례의 시점수정, 사정보정 등을 통하여 거래가능가격을 산정합니다.

6	주간조사와 월간조사의 표본수를 달리하고 있는 이유는?
---	-------------------------------

- 본 조사는 월간조사를 주로 하는 통계로 주간조사는 이러한 월간 가격의 움직임을 판단하는 보조지표로 활용하기에 유용합니다.
- 주간조사를 월간조사와 동일하게 할 경우 지수의 안정성 측면에서 강점이 있으나 본 조사는 현장조사를 통하여 가격을 산정하기 때문에 경제적 효율성이 떨어지게 됩니다.
- 따라서 주간 주택가격변동률의 안정성을 고려하여 최소 표본을 월간 표본에서 추출하는 방식을 채택하고 있습니다.

7	주택가격지수와 지수의 변동률의 차이는 무엇인가요?
---	-----------------------------

- 동 통계에서 일반적으로 사용하는 변동률은 전월대비 변동률을 줄여서 변동률로 표기하였으며, 특정시점(예를 들어 전년말, 전년동월 등) 대비 변동률은 별도로 특정시점을 표기한 변동률로 기록하였습니다.
- 주택가격지수는 기준시점 대비 현재 시점의 가격변동률을 의미하며, 변동률은 전월 또는 특정시점 대비 현시점의 가격변동률을 의미합니다.

8	지수의 신뢰성은 무엇으로 측정하나요?
---	----------------------

- 지수의 상대표준오차(CV)로 추정합니다. 지수의 분산을 추정하여 CV를 계산하므로, 이를 이용하면 지수의 신뢰구간 등을 이용자들이 만들 수 있습니다.

9	특정한 특성을 가진 주택(예를 들어 해당 지역의 대표 주택이나 재건축대상주택 등)의 가격움직임에 더 관심이 있을 수 있습니다. 그런 지수를 만들 수는 없나요?
---	--

- 전국주택가격동향조사를 통해 발표되는 주택가격지수(KHPI : Korea Housing Price Index)가 나타내는 것은 주택시장의 평균적인 가격변화입니다.
- 통계이용자들의 관심 주택은 그 대상이나 특성이 시장상황에 따라 변화합니다. 그러나 공식통계의 경우 통계의 일관성이 유지되어야 하는 특성상 해당 조사에 포함하여 결과를 공표하는 것은 다소 위험이 따릅니다.

10	주택가격동향조사 통계에 대한 궁금한 사항은 누구에게 질의하면 되나요?
----	--

- 아래 연락처를 통하여 궁금하신 사항은 질의하여 주시기 바랍니다.

구분	담당부서	담당자	연락처
조사문의	부동산통계처 주택동향부	부장 김세기	053-663-8541
		과장 김흥규	053-663-8505
지수산정 및 공표문의	부동산통계처 부동산분석부	부장 권영식	053-663-8501
		연구위원 박기정	053-663-8550
		책임연구원 함종영	053-663-8551

11	보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?
----	------------------------------

- 한국감정원 자체 구축한 부동산통계정보시스템 R-one (<http://www.r-one.co.kr>)에서 확인하실 수 있습니다.

