

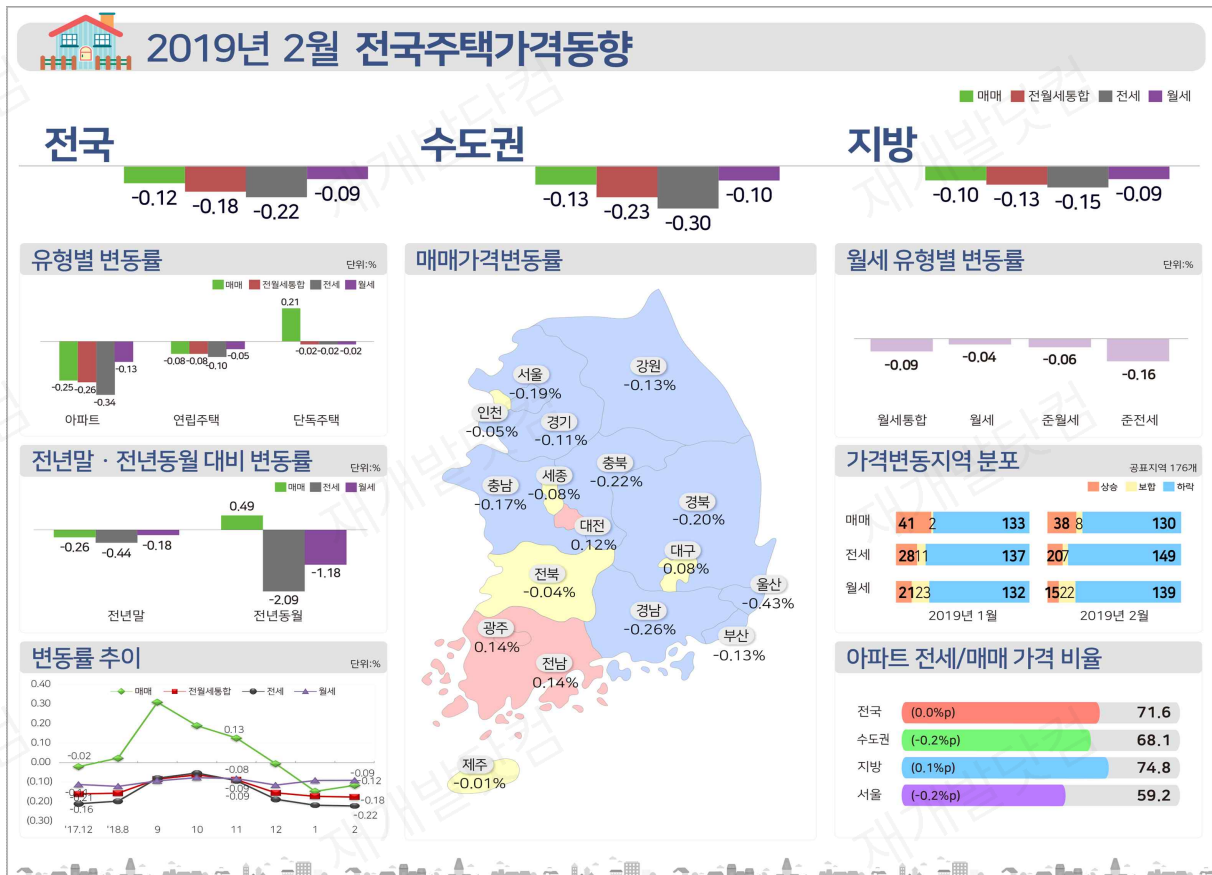
 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		일자리가 성장이고 복지입니다
		배 포 일 시	2019. 3. 4.(월) 총 26매(본문 5매, 붙임 21매)	
담당부서	홍 보 실	담 당 자	·홍보기획부장 박 알 찬	☎(053)663-8451
		내 용 문 의	·주택통계부장 이 동 환	☎(053)663-8501
·담 당 과 장 최 문 기	☎(053)663-8502			
·담 당 연구원 원 혜 진	☎(053)663-8505			
·담 당 연구원 김 진 호	☎(053)663-8510			
보 도 일 시		2019년 3월 4일(월) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3월 4일(월) 오전 11:00 이후 보도가능		



'19.2월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- [주택종합] 매매 0.12% 하락, 전세 0.22% 하락, 월세통합 0.09% 하락 -
- [아 파 트] 매매 0.25% 하락, 전세 0.34% 하락, 월세통합 0.13% 하락 -

※ 본조사는 '19년 1월 14일부터 '19년 2월 11일까지의 변동을 조사함



① '19.2월 전국주택가격동향조사 결과

□ [전국 주택종합 매매가격 : -0.12%] 전국 월간 주택종합 매매가격은 0.12% 하락했다. 수도권(-0.15%→-0.13%) 및 서울(-0.20%→-0.19%)은 하락폭 축소, 지방(-0.15%→-0.10%)도 하락폭 축소(5대광역시(-0.05%→-0.04%), 8개도(-0.22%→-0.14%), 세종(0.07%→-0.08%))됐다.

○ (수도권) 방학 이사수요, 개발호재(교통, 정비사업 등) 등으로 일부 상승한 지역은 있으나, 전반적으로는 정책규제(세제강화, 대출규제 등), 신규공급 증가, 그간 상승피로감 등에 따른 매수대기자들의 추가 하락 기대 및 관망세로 2개월 연속 하락

- (서울 강북14개구) 거래 감소 및 매물 누적으로 마포(-0.26%)·용산구(-0.11%)는 하락폭 확대, 광진구(-0.02%)는 '16.3월 이후 35개월 만에 하락 전환, 동대문(-0.05%)·서대문구(-0.04%)는 신규단지 인근 구축 위주로 하락세 지속되는 등 대다수 지역 하락

- (서울 강남11개구) 단기 급등세를 보였던 강남(-0.82%)·서초구(-0.56%) 등 강남4구는 매수심리 위축으로 급매물만 간헐적으로 거래되며 하락하고, 동작구(-0.16%)는 흑석·상도동 신규아파트 입주 영향으로 하락하는 등 금천구(0.00%)를 제외한 모든 지역에서 하락

○ (지방) 광주는 정비사업 진행 및 이주수요 등으로, 대전은 유성·서구 중심의 가격 선도단지 인근 키맛추기, 지하철 2호선 개발 기대감 등으로 상승하였으나 상승폭 축소되고, 울산·강원·경남·충북 등은 신규공급이 많거나 기반산업이 침체된 지역을 중심으로 하락세 지속되며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 축소

< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.12	-0.13	-0.10	-0.19	-0.04
아 파 트	-0.25	-0.24	-0.26	-0.37	-0.14
연립주택	-0.08	-0.07	-0.12	-0.07	-0.08
단독주택	0.21	0.26	0.19	0.30	0.29

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

□ [전국 주택종합 전세가격 : -0.22%] 전국 월간 주택종합 전세가격은 0.22% 하락했다. 수도권(-0.28%→-0.30%) 및 서울(-0.32%→-0.43%)은 하락폭 확대, 지방(-0.16%→-0.15%)은 하락폭 축소(5대광역시(-0.12%→-0.09%), 8개도(-0.22%→-0.20%), 세종(0.87%→0.41%))됐다.

○ (수도권) 일부 매매가격 하락 전망에 따른 전세 선호, 정비사업 이주 등에도 불구하고, 전반적으로 신규 입주물량 누적됨에 따라 매물 적체되고 방매기간 장기화되며 대부분의 지역에서 하락

- (서울 강북14개구) 성북(-0.45%)·강북구(-0.39%)는 대규모 신규 입주* 영향으로 수요 감소한 미아뉴타운 및 비역세권 위주로 하락폭 확대되고, 마포(-0.36%)·용산구(-0.36%)는 선호도 낮은 노후주택 위주로 가격 하향 조정되는 등 모든 구에서 하락

* 래미안길음센터피스(2,352세대), 래미안정위퍼스트하이(1,904세대), 래미안아트리치(1,091세대)

- (서울 강남11개구) 신규 입주물량이 집중된 강남4구(-1.08%)의 하락세가 두드러진 가운데, 양천구(-0.18%)는 방학 이사수요 감소로, 동작구(-0.56%)는 신규 단지입주 영향으로 하락폭 확대되고, 구로구(-0.16%)는 대단지 매물적체로 하락하며 전체적으로 하락폭 확대

○ (지방) 신규 입주물량 증가 및 지역 기반산업 침체로 울산·충북·경남 등 대다수 지역에서 하락세 지속되나, 5대광역시 중 대전·광주·대구와 그 외 세종·전남은 거주 선호도 높은 지역 및 신축 단지를 중심으로 상승

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.22	-0.30	-0.15	-0.43	-0.09
아 파 트	-0.34	-0.45	-0.23	-0.69	-0.12
연립주택	-0.10	-0.11	-0.08	-0.13	-0.07
단독주택	-0.02	-0.03	-0.01	-0.04	-0.01

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

□ [전국 주택종합 월세가격 : -0.09%] 전국 월간 주택종합 월세가격은 0.09% 하락했다. 수도권(-0.08%→-0.10%) 및 서울(-0.11%→-0.13%)은 하락폭 확대, 지방(-0.10%→-0.09%)은 하락폭 축소(5대광역시(-0.10%→-0.07%), 8개도(-0.12%→-0.10%), 세종(0.53%→0.11%))됐다.

- (수도권) 방학 이사수요, 교통 등 정주여건 양호한 일부 지역에서 하락폭 축소되었으나, 전반적으로는 신규 입주 물량 증가로 매물 적체되고 전세가격 하락으로 월세수요 감소하며 지난달 대비 하락폭 확대
- (지방) 신규공급 증가 및 전세가격 하락에 따른 월세수요 감소, 기반산업 침체 등의 영향으로 울산·충북·경북 등 대다수 지역에서 하락세 지속되나, 세종·전남은 직주근접 수요로 소폭 상승하며 전체적으로는 지난달 대비 하락폭 축소

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.09	-0.10	-0.09	-0.13	-0.07
아 파 트	-0.13	-0.14	-0.12	-0.21	-0.08
연립주택	-0.05	-0.05	-0.08	-0.05	-0.06
단독주택	-0.02	-0.02	-0.03	-0.01	-0.04

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

👉 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, 연구원 원혜진, 연구원 김진호
(☎ 053-663-8501, 8502, 8505, 8510)에게 연락주시기 바랍니다.

부동산시장의 안정과 질서유지에 이바지합니다

(’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

□ 매매

○ 주택종합 매매가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	0.02	0.31	0.19	0.13	-0.01	-0.15	-0.12	-0.26	0.20	0.34
수도권	0.24	0.70	0.42	0.25	0.07	-0.15	-0.13	-0.28	0.46	0.82
서울	0.63	1.25	0.51	0.20	0.04	-0.20	-0.19	-0.39	0.94	1.81
인천	-0.17	0.01	0.15	0.30	0.32	-0.04	-0.05	-0.09	0.08	0.08
경기	0.05	0.47	0.42	0.26	0.03	-0.13	-0.11	-0.24	0.19	0.27
5대 광역시	-0.07	0.09	0.18	0.14	0.07	-0.05	-0.04	-0.09	0.02	0.06
부산	-0.23	-0.13	-0.09	-0.13	-0.18	-0.19	-0.13	-0.32	-0.08	-0.15
대구	0.19	0.36	0.56	0.53	0.44	0.15	0.08	0.22	0.16	0.41
광주	0.29	0.67	0.61	0.46	0.42	0.18	0.14	0.32	0.16	0.31
대전	0.16	0.18	0.57	0.63	0.50	0.25	0.12	0.37	0.15	0.29
울산	-0.85	-0.59	-0.76	-0.83	-0.89	-0.67	-0.43	-1.10	-0.26	-0.57
8개 도	-0.24	-0.13	-0.15	-0.06	-0.17	-0.22	-0.14	-0.36	-0.08	-0.20
강원	-0.22	-0.10	-0.19	-0.15	-0.30	-0.22	-0.13	-0.35	0.07	0.03
충북	-0.28	-0.20	-0.27	-0.19	-0.31	-0.33	-0.22	-0.54	-0.20	-0.37
충남	-0.18	-0.03	-0.17	-0.08	-0.15	-0.24	-0.17	-0.40	-0.18	-0.31
전북	-0.01	0.07	0.07	0.08	0.05	-0.10	-0.04	-0.15	0.00	0.01
전남	0.22	0.28	0.35	0.55	0.39	0.17	0.14	0.31	0.20	0.38
경북	-0.24	-0.20	-0.19	-0.15	-0.25	-0.25	-0.20	-0.45	-0.08	-0.26
경남	-0.65	-0.51	-0.43	-0.31	-0.46	-0.41	-0.26	-0.67	-0.24	-0.55
제주	-0.04	0.20	0.05	0.21	0.14	-0.05	-0.01	-0.06	0.17	0.26
세종	0.07	0.01	0.17	0.27	0.05	0.07	-0.08	-0.01	0.16	0.37
지 방	-0.17	-0.04	-0.02	0.02	-0.08	-0.15	-0.10	-0.25	-0.04	-0.09

○ 아파트 매매가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	-0.10	0.30	0.13	-0.03	-0.18	-0.29	-0.25	-0.54	0.20	0.35
수도권	0.23	0.90	0.47	0.16	-0.06	-0.25	-0.24	-0.50	0.60	1.08
서울	0.82	1.84	0.58	0.05	-0.17	-0.41	-0.37	-0.78	1.39	2.75
인천	-0.32	-0.09	0.07	0.18	0.20	-0.06	-0.11	-0.17	0.08	0.07
경기	-0.02	0.54	0.50	0.22	-0.04	-0.20	-0.20	-0.40	0.22	0.28
5대 광역시	-0.21	-0.03	0.12	0.01	-0.06	-0.15	-0.14	-0.29	-0.03	-0.05
부산	-0.48	-0.33	-0.26	-0.33	-0.40	-0.34	-0.27	-0.60	-0.22	-0.40
대구	0.18	0.30	0.54	0.44	0.28	0.03	-0.01	0.02	0.16	0.40
광주	0.25	0.65	0.67	0.30	0.36	0.14	0.08	0.22	0.19	0.34
대전	0.09	0.04	0.63	0.71	0.58	0.29	0.10	0.39	0.18	0.36
울산	-1.24	-0.86	-1.06	-1.14	-1.19	-0.94	-0.60	-1.54	-0.47	-0.97
8개 도	-0.60	-0.45	-0.47	-0.40	-0.52	-0.48	-0.37	-0.85	-0.29	-0.60
강원	-0.57	-0.45	-0.59	-0.68	-0.74	-0.47	-0.40	-0.87	-0.02	-0.19
충북	-0.62	-0.47	-0.68	-0.59	-0.64	-0.70	-0.45	-1.15	-0.44	-0.82
충남	-0.48	-0.19	-0.34	-0.32	-0.39	-0.39	-0.34	-0.74	-0.42	-0.70
전북	-0.20	-0.05	-0.04	-0.06	-0.13	-0.28	-0.21	-0.49	-0.14	-0.22
전남	0.17	0.12	0.22	0.27	0.15	0.08	0.04	0.12	0.26	0.49
경북	-0.64	-0.63	-0.55	-0.53	-0.75	-0.62	-0.53	-1.14	-0.34	-0.81
경남	-1.14	-0.91	-0.84	-0.62	-0.80	-0.66	-0.48	-1.14	-0.51	-1.08
제주	-0.65	-0.31	-0.25	-0.22	-0.16	-0.32	-0.18	-0.50	-0.06	-0.53
세종	-0.05	-0.17	-0.09	0.08	-0.02	-0.01	-0.20	-0.21	0.07	0.21
지 방	-0.42	-0.26	-0.20	-0.21	-0.31	-0.32	-0.26	-0.59	-0.17	-0.34

○ 연립주택 매매가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	0.05	0.12	0.10	0.05	-0.04	-0.11	-0.08	-0.20	0.15	0.23
수도권	0.16	0.25	0.22	0.18	0.06	-0.09	-0.07	-0.16	0.23	0.38
서 울	0.33	0.40	0.29	0.17	0.07	-0.08	-0.07	-0.15	0.39	0.65
인 천	-0.06	0.04	0.17	0.34	0.43	-0.08	-0.04	-0.12	0.04	0.03
경 기	0.04	0.16	0.16	0.12	-0.10	-0.11	-0.08	-0.19	0.12	0.19
5대 광역시	-0.09	-0.07	-0.10	-0.16	-0.13	-0.12	-0.08	-0.20	-0.01	-0.03
부 산	-0.17	-0.17	-0.17	-0.27	-0.25	-0.16	-0.14	-0.31	-0.04	-0.08
대 구	0.11	0.08	0.04	0.26	0.36	0.04	0.09	0.13	0.04	0.12
광 주	0.25	0.71	0.13	-0.03	0.00	0.02	-0.02	0.00	0.14	0.08
대 전	0.01	0.10	0.39	0.05	0.19	-0.01	0.05	0.03	0.06	0.05
울 산	-0.36	-0.41	-0.78	-0.64	-0.83	-0.37	-0.25	-0.62	-0.11	-0.27
8개 도	-0.33	-0.32	-0.29	-0.37	-0.46	-0.20	-0.17	-0.36	-0.11	-0.23
강 원	-0.16	-0.36	-0.40	-0.45	-0.62	-0.07	-0.15	-0.22	0.11	0.11
충 북	-0.23	-0.24	-0.13	-0.31	-0.52	-0.17	-0.14	-0.31	-0.15	-0.25
충 남	-0.35	-0.39	-0.29	-0.25	-0.38	-0.38	-0.21	-0.59	-0.16	-0.42
전 북	-0.25	-0.14	-0.04	0.21	0.21	-0.04	-0.09	-0.13	-0.02	0.04
전 남	0.06	0.09	0.24	0.14	0.10	0.02	0.05	0.07	0.05	0.08
경 북	-0.35	-0.29	-0.34	-0.43	-0.40	-0.24	-0.21	-0.44	-0.12	-0.18
경 남	-0.57	-0.62	-0.63	-0.94	-1.17	-0.28	-0.23	-0.52	-0.30	-0.72
제 주	-0.37	-0.26	-0.22	-0.27	-0.27	-0.12	-0.15	-0.27	-0.01	0.06
세 종	-0.01	0.00	0.11	-0.02	-0.03	-0.03	-0.04	-0.07	-0.03	0.04
지 방	-0.21	-0.20	-0.20	-0.27	-0.30	-0.16	-0.12	-0.28	-0.06	-0.13

○ 단독주택 매매가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	0.29	0.43	0.40	0.53	0.42	0.19	0.21	0.40	0.21	0.39
수도권	0.41	0.60	0.54	0.69	0.61	0.26	0.26	0.52	0.27	0.49
서 울	0.55	0.76	0.71	0.88	0.79	0.35	0.30	0.65	0.44	0.74
인 천	0.24	0.37	0.53	0.64	0.53	0.20	0.25	0.44	0.20	0.33
경 기	0.35	0.53	0.44	0.56	0.49	0.20	0.24	0.44	0.17	0.36
5대 광역시	0.38	0.57	0.54	0.69	0.59	0.32	0.29	0.61	0.22	0.46
부 산	0.47	0.48	0.50	0.57	0.52	0.27	0.30	0.56	0.26	0.51
대 구	0.25	0.66	0.82	0.92	0.93	0.53	0.34	0.87	0.24	0.58
광 주	0.42	0.78	0.50	1.12	0.71	0.34	0.44	0.79	0.07	0.27
대 전	0.46	0.70	0.46	0.60	0.40	0.26	0.23	0.50	0.09	0.20
울 산	0.20	0.20	0.19	0.09	0.09	0.08	0.03	0.11	0.33	0.61
8개 도	0.23	0.32	0.30	0.42	0.31	0.13	0.17	0.30	0.18	0.32
강 원	0.31	0.47	0.50	0.67	0.39	0.15	0.27	0.42	0.19	0.32
충 북	0.18	0.18	0.31	0.42	0.20	0.21	0.12	0.34	0.13	0.24
충 남	0.20	0.25	0.10	0.24	0.16	0.02	0.08	0.10	0.11	0.23
전 북	0.27	0.24	0.23	0.28	0.31	0.15	0.19	0.34	0.18	0.32
전 남	0.27	0.48	0.49	0.76	0.59	0.24	0.24	0.48	0.13	0.26
경 북	0.21	0.33	0.25	0.35	0.32	0.15	0.19	0.35	0.22	0.34
경 남	0.11	0.15	0.23	0.22	0.10	0.01	0.08	0.09	0.21	0.36
제 주	0.46	0.76	0.37	0.71	0.55	0.16	0.17	0.33	0.41	0.86
세 종	0.53	0.65	1.08	1.00	0.30	0.44	0.43	0.87	0.49	0.99
지 방	0.26	0.37	0.35	0.48	0.37	0.17	0.19	0.36	0.19	0.35

□ 전세

○ 주택종합 전세가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	-0.20	-0.08	-0.05	-0.09	-0.19	-0.22	-0.22	-0.44	-0.09	-0.14
수도권	-0.12	0.04	0.06	-0.06	-0.19	-0.28	-0.30	-0.58	-0.09	-0.12
서울	0.20	0.26	0.17	0.00	-0.13	-0.32	-0.43	-0.75	0.17	0.37
인천	-0.27	-0.02	0.01	0.03	-0.06	-0.16	-0.18	-0.33	-0.03	-0.07
경기	-0.31	-0.11	-0.01	-0.12	-0.27	-0.28	-0.24	-0.52	-0.30	-0.51
5대 광역시	-0.23	-0.13	-0.08	-0.09	-0.14	-0.12	-0.09	-0.21	-0.08	-0.13
부산	-0.30	-0.15	-0.10	-0.11	-0.17	-0.14	-0.13	-0.28	-0.11	-0.23
대구	-0.01	0.03	0.10	0.08	0.04	-0.02	0.01	-0.01	0.01	0.04
광주	0.09	0.11	0.19	0.12	0.11	0.02	0.02	0.04	0.01	0.07
대전	-0.01	-0.01	0.15	0.18	0.05	0.17	0.07	0.24	0.12	0.20
울산	-1.13	-0.83	-0.97	-0.98	-0.96	-0.74	-0.51	-1.24	-0.48	-0.80
8개 도	-0.28	-0.22	-0.23	-0.20	-0.26	-0.22	-0.20	-0.41	-0.09	-0.17
강원	-0.33	-0.21	-0.28	-0.28	-0.40	-0.34	-0.15	-0.48	-0.03	-0.16
충북	-0.31	-0.30	-0.42	-0.47	-0.43	-0.39	-0.32	-0.72	0.13	0.18
충남	-0.26	-0.19	-0.24	-0.12	-0.16	-0.16	-0.19	-0.35	-0.16	-0.27
전북	-0.07	0.01	0.01	0.00	0.00	-0.05	-0.09	-0.14	0.02	0.05
전남	0.10	0.09	0.14	0.11	0.06	0.04	0.04	0.08	0.13	0.26
경북	-0.35	-0.27	-0.25	-0.23	-0.32	-0.20	-0.21	-0.41	-0.15	-0.30
경남	-0.50	-0.44	-0.41	-0.35	-0.45	-0.37	-0.33	-0.70	-0.31	-0.53
제주	-0.36	-0.23	-0.21	-0.15	-0.13	-0.11	-0.09	-0.21	0.02	0.00
세 종	-0.89	-0.33	1.28	3.59	2.52	0.87	0.41	1.29	-0.66	0.49
지 방	-0.27	-0.19	-0.15	-0.12	-0.18	-0.16	-0.15	-0.31	-0.09	-0.15

○ 아파트 전세가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	-0.31	-0.13	-0.09	-0.14	-0.28	-0.32	-0.34	-0.66	-0.17	-0.27
수도권	-0.19	0.03	0.07	-0.10	-0.30	-0.41	-0.45	-0.85	-0.19	-0.29
서울	0.28	0.37	0.23	-0.03	-0.22	-0.52	-0.69	-1.21	0.20	0.45
인천	-0.36	-0.05	-0.03	0.02	-0.14	-0.23	-0.27	-0.51	-0.06	-0.17
경기	-0.45	-0.17	-0.01	-0.17	-0.39	-0.38	-0.33	-0.71	-0.46	-0.78
5대 광역시	-0.32	-0.17	-0.09	-0.12	-0.18	-0.15	-0.12	-0.27	-0.10	-0.17
부산	-0.45	-0.20	-0.13	-0.16	-0.22	-0.19	-0.18	-0.37	-0.16	-0.31
대구	-0.01	0.04	0.14	0.10	0.06	-0.03	0.01	-0.03	0.01	0.05
광주	0.09	0.11	0.22	0.13	0.15	0.01	0.02	0.03	0.01	0.08
대전	-0.01	-0.02	0.19	0.24	0.06	0.23	0.09	0.33	0.16	0.30
울산	-1.50	-1.10	-1.21	-1.29	-1.26	-0.96	-0.67	-1.62	-0.66	-1.10
8개 도	-0.48	-0.37	-0.41	-0.33	-0.43	-0.37	-0.35	-0.72	-0.19	-0.37
강원	-0.50	-0.36	-0.48	-0.44	-0.72	-0.55	-0.25	-0.79	-0.07	-0.32
충북	-0.53	-0.51	-0.74	-0.76	-0.63	-0.68	-0.57	-1.25	0.14	0.20
충남	-0.50	-0.27	-0.38	-0.19	-0.24	-0.21	-0.30	-0.51	-0.32	-0.49
전북	-0.19	-0.01	-0.03	-0.04	-0.04	-0.13	-0.18	-0.31	-0.01	0.00
전남	0.18	0.11	0.14	0.12	0.10	0.07	0.04	0.11	0.20	0.38
경북	-0.64	-0.50	-0.46	-0.40	-0.61	-0.39	-0.41	-0.80	-0.28	-0.59
경남	-0.71	-0.64	-0.62	-0.47	-0.66	-0.55	-0.50	-1.04	-0.51	-0.88
제주	-0.62	-0.24	-0.29	-0.17	-0.12	-0.26	-0.19	-0.45	-0.01	-0.15
세 종	-1.18	-0.44	1.71	4.82	3.38	1.10	0.51	1.62	-0.90	0.59
지 방	-0.42	-0.28	-0.24	-0.17	-0.27	-0.25	-0.23	-0.48	-0.16	-0.26

○ 연립주택 전세가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	-0.05	-0.02	-0.02	-0.07	-0.10	-0.11	-0.10	-0.21	0.06	0.10
수도권	-0.01	0.05	0.04	-0.02	-0.04	-0.11	-0.11	-0.22	0.10	0.17
서 울	0.14	0.14	0.11	0.02	-0.03	-0.11	-0.13	-0.24	0.18	0.34
인 천	-0.15	-0.02	0.08	0.01	0.05	-0.05	-0.05	-0.10	0.02	0.04
경 기	-0.12	-0.03	-0.04	-0.07	-0.08	-0.12	-0.11	-0.23	0.04	0.03
5대 광역시	-0.12	-0.10	-0.11	-0.10	-0.17	-0.09	-0.07	-0.16	-0.03	-0.08
부 산	-0.12	-0.10	-0.09	-0.09	-0.16	-0.08	-0.07	-0.15	-0.06	-0.12
대 구	-0.06	-0.01	0.00	-0.01	-0.02	0.00	0.01	0.01	0.01	0.02
광 주	0.01	-0.01	0.03	-0.08	-0.27	0.00	0.00	0.00	0.02	0.06
대 전	-0.02	0.04	0.06	0.07	0.06	0.03	-0.01	0.02	0.04	0.04
울 산	-0.48	-0.44	-0.74	-0.62	-0.79	-0.53	-0.36	-0.89	-0.07	-0.26
8개 도	-0.23	-0.24	-0.26	-0.27	-0.33	-0.15	-0.09	-0.24	-0.05	-0.11
강 원	-0.27	-0.07	-0.23	-0.19	-0.16	-0.15	-0.18	-0.34	-0.10	-0.04
충 북	0.03	-0.12	-0.03	-0.14	-0.65	-0.10	-0.07	-0.18	0.19	0.22
충 남	-0.17	-0.27	-0.14	-0.24	-0.20	-0.38	-0.06	-0.44	-0.12	-0.31
전 북	-0.07	0.00	-0.05	0.02	-0.05	0.00	0.01	0.01	0.02	0.03
전 남	0.07	0.04	0.07	0.08	-0.02	0.01	0.06	0.07	0.03	0.03
경 북	-0.22	-0.22	-0.27	-0.28	-0.28	-0.09	-0.10	-0.19	-0.12	-0.13
경 남	-0.55	-0.54	-0.72	-0.80	-0.90	-0.18	-0.22	-0.39	-0.15	-0.37
제 주	-0.32	-0.33	-0.27	-0.12	-0.07	-0.11	-0.05	-0.16	0.01	0.05
세 종	0.01	-0.07	-0.07	-0.06	-0.01	-0.03	-0.05	-0.07	-0.04	-0.02
지 방	-0.18	-0.17	-0.19	-0.19	-0.25	-0.12	-0.08	-0.20	-0.04	-0.09

○ 단독주택 전세가격지수 변동률

구분	2018년					2019년			2018년	
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	누계	2월	누계
전 국	-0.03	-0.01	0.01	0.00	-0.02	-0.02	-0.02	-0.04	0.02	0.05
수도권	-0.01	0.04	0.04	0.03	-0.02	-0.03	-0.03	-0.06	0.03	0.06
서 울	0.03	0.06	0.10	0.05	-0.03	-0.05	-0.04	-0.09	0.07	0.13
인 천	-0.12	0.04	0.07	0.09	0.01	0.00	0.01	0.01	0.03	0.12
경 기	-0.02	0.01	0.00	0.00	-0.02	-0.02	-0.03	-0.05	0.00	0.00
5대 광역시	-0.01	-0.01	-0.02	0.02	-0.01	-0.02	-0.01	-0.03	-0.01	-0.03
부 산	-0.02	-0.04	-0.02	0.02	-0.04	-0.04	-0.03	-0.06	-0.02	-0.04
대 구	0.01	0.00	0.00	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
광 주	0.11	0.10	0.10	0.11	0.06	0.03	0.04	0.07	0.03	0.05
대 전	0.00	0.00	0.04	0.03	0.04	0.01	0.03	0.03	0.00	-0.08
울 산	-0.23	-0.12	-0.31	-0.16	-0.07	-0.10	-0.07	-0.17	-0.06	-0.10
8개 도	-0.04	-0.03	0.01	-0.02	-0.02	-0.02	-0.01	-0.03	0.03	0.06
강 원	-0.08	0.00	0.01	-0.05	0.04	-0.05	0.01	-0.04	0.02	0.05
충 북	-0.03	-0.03	-0.03	-0.12	-0.11	0.00	0.00	0.00	0.10	0.15
충 남	0.01	-0.06	-0.06	-0.01	-0.04	-0.03	-0.06	-0.09	0.04	0.02
전 북	0.08	0.05	0.07	0.05	0.06	0.05	0.03	0.08	0.05	0.12
전 남	0.04	0.07	0.13	0.09	0.03	0.02	0.03	0.05	0.06	0.12
경 북	-0.03	0.00	0.00	-0.01	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	-0.01
경 남	-0.19	-0.14	-0.01	-0.10	-0.05	-0.11	-0.07	-0.19	-0.02	0.01
제 주	-0.24	-0.20	-0.14	-0.16	-0.19	-0.03	-0.06	-0.09	0.05	0.07
세 종	-0.01	0.02	0.01	0.00	0.00	0.01	0.02	0.03	0.08	0.23
지 방	-0.04	-0.02	0.00	-0.01	-0.01	-0.02	-0.01	-0.03	0.02	0.04

□ 월세

○ 주택유형별 월세가격지수 변동률

(단위 : %)

구분	주택종합		아파트		연립주택		단독주택	
	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2
전 국	-0.09	-0.09	-0.13	-0.13	-0.05	-0.05	-0.03	-0.02
수도권	-0.08	-0.10	-0.11	-0.14	-0.03	-0.05	-0.01	-0.02
서울	-0.11	-0.13	-0.17	-0.21	-0.04	-0.05	-0.01	-0.01
인천	-0.03	-0.09	-0.03	-0.13	-0.02	-0.02	0.00	-0.02
경기	-0.07	-0.07	-0.10	-0.09	-0.02	-0.05	-0.01	-0.03
5대광역시	-0.10	-0.07	-0.12	-0.08	-0.09	-0.06	-0.03	-0.04
부산	-0.05	-0.05	-0.06	-0.05	-0.07	-0.04	-0.01	-0.04
대구	-0.04	0.00	-0.06	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00
광주	-0.01	0.00	-0.02	0.00	0.00	0.00	-0.01	-0.01
대전	-0.05	-0.01	-0.07	-0.02	0.00	0.00	0.00	0.01
울산	-0.54	-0.44	-0.65	-0.53	-0.56	-0.44	-0.21	-0.19
8개도	-0.12	-0.10	-0.18	-0.16	-0.10	-0.09	-0.04	-0.02
강원	-0.15	-0.05	-0.23	-0.09	-0.05	-0.08	-0.04	0.01
충북	-0.22	-0.16	-0.31	-0.24	-0.07	-0.10	-0.11	-0.04
충남	-0.12	-0.10	-0.16	-0.14	-0.24	-0.07	-0.02	-0.03
전북	-0.01	-0.03	-0.05	-0.06	0.00	0.04	0.04	0.00
전남	0.02	0.01	0.05	0.01	-0.01	0.02	0.00	0.01
경북	-0.10	-0.16	-0.19	-0.30	-0.03	-0.10	0.00	0.00
경남	-0.21	-0.13	-0.26	-0.16	-0.21	-0.20	-0.14	-0.08
제주	-0.09	-0.09	-0.11	-0.12	-0.08	-0.09	-0.08	-0.08
세종	0.53	0.11	0.67	0.14	-0.07	0.00	0.01	0.01
지방	-0.10	-0.09	-0.14	-0.12	-0.10	-0.08	-0.04	-0.03

○ 주택종합 유형별 월세가격지수 변동률

(단위 : %)

구분	월세종합		월세		준월세		준전세	
	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2
전 국	-0.09	-0.09	-0.04	-0.04	-0.06	-0.06	-0.16	-0.16
수도권	-0.08	-0.10	0.01	0.00	-0.03	-0.04	-0.17	-0.19
서울	-0.11	-0.13	0.00	0.01	-0.04	-0.04	-0.20	-0.26
인천	-0.03	-0.09	0.01	-0.07	-0.02	-0.08	-0.10	-0.14
경기	-0.07	-0.07	0.02	0.00	-0.02	-0.04	-0.18	-0.16
5대광역시	-0.10	-0.07	-0.09	-0.06	-0.10	-0.07	-0.11	-0.08
부산	-0.05	-0.05	-0.02	-0.03	-0.04	-0.04	-0.10	-0.10
대구	-0.04	0.00	-0.05	0.00	-0.05	0.00	-0.03	0.00
광주	-0.01	0.00	-0.02	-0.01	-0.01	0.00	0.01	0.01
대전	-0.05	-0.01	-0.11	-0.04	-0.08	-0.03	0.07	0.03
울산	-0.54	-0.44	-0.48	-0.42	-0.52	-0.43	-0.65	-0.48
8개도	-0.12	-0.10	-0.09	-0.07	-0.11	-0.09	-0.18	-0.16
강원	-0.15	-0.05	-0.09	-0.01	-0.13	-0.03	-0.26	-0.11
충북	-0.22	-0.16	-0.18	-0.12	-0.21	-0.15	-0.33	-0.26
충남	-0.12	-0.10	-0.11	-0.07	-0.12	-0.10	-0.15	-0.16
전북	-0.01	-0.03	0.01	-0.01	0.00	-0.02	-0.03	-0.07
전남	0.02	0.01	0.01	0.00	0.02	0.01	0.04	0.03
경북	-0.10	-0.16	-0.05	-0.14	-0.08	-0.16	-0.16	-0.19
경남	-0.21	-0.13	-0.15	-0.06	-0.18	-0.10	-0.30	-0.24
제주	-0.09	-0.09	-0.08	-0.09	-0.09	-0.09	-0.10	-0.09
세종	0.53	0.11	0.44	0.02	0.49	0.07	0.70	0.27
지방	-0.10	-0.09	-0.08	-0.07	-0.10	-0.08	-0.14	-0.12

□ 전월세통합

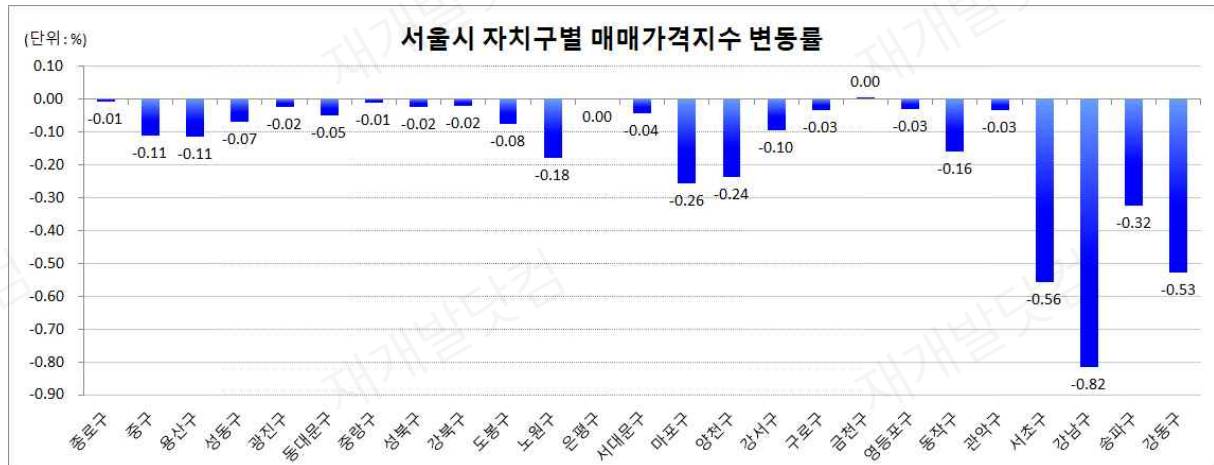
○ 주택유형별 전월세통합지수 변동률

(단위 : %)

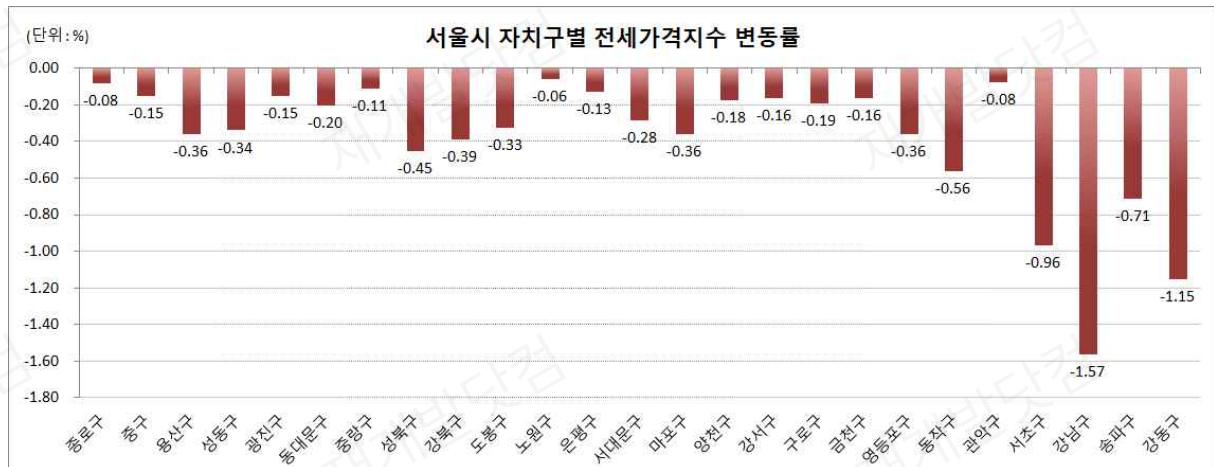
구분	주택종합		아파트		연립주택		단독주택	
	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2	'19.1	'19.2
전 국	-0.17	-0.18	-0.25	-0.26	-0.09	-0.08	-0.03	-0.02
수도권	-0.21	-0.23	-0.30	-0.34	-0.08	-0.09	-0.02	-0.03
서울	-0.25	-0.33	-0.40	-0.53	-0.08	-0.10	-0.03	-0.02
인천	-0.12	-0.15	-0.17	-0.22	-0.04	-0.03	0.00	0.00
경기	-0.20	-0.18	-0.28	-0.25	-0.09	-0.09	-0.02	-0.03
5대광역시	-0.11	-0.09	-0.14	-0.11	-0.09	-0.07	-0.02	-0.02
부산	-0.10	-0.10	-0.14	-0.13	-0.07	-0.05	-0.02	-0.04
대구	-0.04	0.00	-0.05	0.00	0.00	0.02	0.00	0.00
광주	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	0.02	0.02
대전	0.09	0.04	0.13	0.05	0.02	0.00	0.00	0.02
울산	-0.68	-0.49	-0.86	-0.62	-0.55	-0.40	-0.17	-0.13
8개도	-0.18	-0.16	-0.30	-0.28	-0.13	-0.09	-0.03	-0.02
강원	-0.26	-0.11	-0.42	-0.18	-0.11	-0.15	-0.05	0.01
충북	-0.33	-0.27	-0.55	-0.47	-0.09	-0.08	-0.04	-0.02
충남	-0.15	-0.15	-0.19	-0.24	-0.32	-0.06	-0.03	-0.05
전북	-0.03	-0.06	-0.10	-0.13	0.00	0.02	0.05	0.02
전남	0.03	0.03	0.06	0.03	0.00	0.04	0.01	0.02
경북	-0.16	-0.20	-0.32	-0.38	-0.06	-0.10	0.00	0.00
경남	-0.31	-0.26	-0.43	-0.37	-0.19	-0.21	-0.13	-0.08
제주	-0.11	-0.09	-0.19	-0.16	-0.10	-0.07	-0.06	-0.07
세종	0.77	0.32	0.98	0.40	-0.05	-0.03	0.01	0.02
지방	-0.14	-0.13	-0.21	-0.19	-0.11	-0.08	-0.03	-0.02

2 서울시 자치구별 변동률

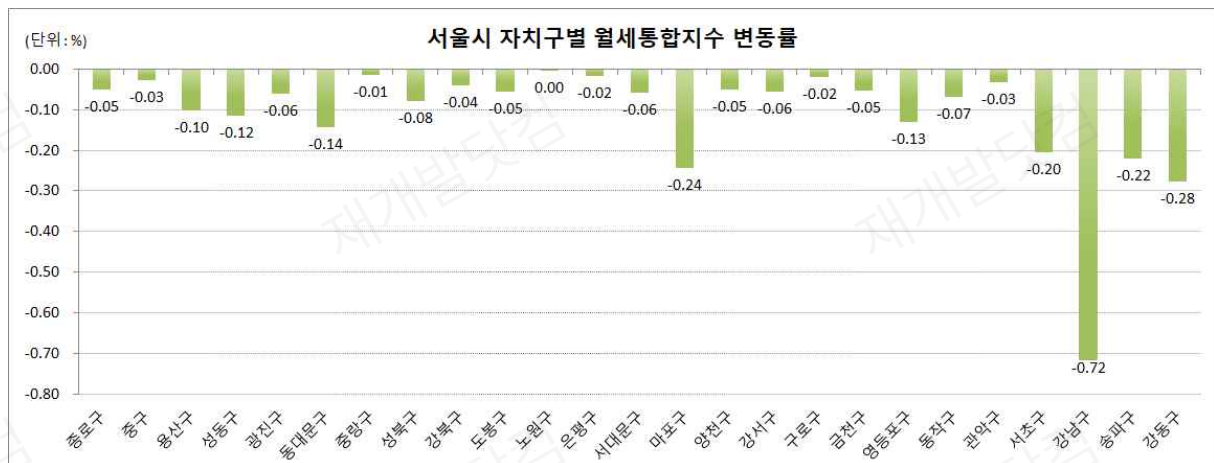
< 매매가격지수 변동률 >



< 전세가격지수 변동률 >



< 월세통합지수 변동률 >



3 평균주택가격

(단위 : 천 원)

지 역	매매 가격		전세 가격		월세 가격	
	평 균 가 격	단위면적당(m)가격	평 균 가 격	단위면적당(m)가격	보증금 평균가격	월세 평균가격
전 국	306,725	3,514	189,717	2,265	41,052	640
수 도 권	427,603	5,148	259,216	3,216	59,887	810
지 방	196,888	2,029	126,567	1,400	23,937	486
서울	646,174	7,860	357,447	4,522	98,789	951
부산	247,892	2,990	156,960	1,979	38,381	504
대구	285,366	3,053	181,752	2,032	18,047	688
인천	225,764	2,916	160,668	2,121	21,428	623
광주	235,692	2,536	158,416	1,815	36,997	561
대전	244,423	2,536	163,768	1,794	32,188	611
울산	244,677	2,556	154,791	1,709	32,618	536
세종	328,872	3,578	153,463	1,781	16,106	612
경기	320,685	3,753	213,132	2,550	41,494	755
강원	152,819	1,462	106,060	1,104	15,175	494
충북	148,267	1,418	99,556	1,068	15,727	452
충남	149,226	1,410	95,680	1,008	14,697	435
전북	144,459	1,326	101,441	1,024	26,798	414
전남	119,756	1,177	78,606	854	14,804	332
경북	132,953	1,209	83,495	862	10,785	401
경남	178,126	1,760	113,051	1,221	30,719	384
제주	314,222	2,575	186,893	1,618	9,655	749

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

4 중위주택가격

(단위 : 천 원)

지 역	매매 가격		전세 가격		월세 가격	
	중 위 가 격	단위면적당(m)가격	중 위 가 격	단위면적당(m)가격	보증금 중위가격	월세 중위가격
전 국	280,442	3,302	175,741	2,154	32,788	583
수 도 권	402,101	4,884	245,307	3,077	47,784	754
지 방	169,897	1,864	112,529	1,315	19,162	428
서울	611,240	7,477	334,297	4,256	72,604	873
부산	222,241	2,829	145,866	1,905	34,621	460
대구	250,516	2,816	168,418	1,918	14,042	631
인천	211,185	2,767	156,762	2,072	19,338	604
광주	185,402	2,242	136,452	1,735	24,431	477
대전	214,687	2,330	150,973	1,705	26,981	536
울산	213,149	2,419	133,197	1,610	23,082	473
세종	328,414	3,652	159,796	1,809	18,695	576
경기	299,241	3,545	203,377	2,480	37,031	706
강원	132,609	1,342	88,264	1,016	11,416	421
충북	127,320	1,319	87,788	1,020	11,733	416
충남	127,058	1,243	86,586	927	12,670	383
전북	116,659	1,191	84,139	951	21,761	347
전남	105,987	1,074	70,036	787	11,381	302
경북	104,320	1,029	68,347	772	7,356	329
경남	159,010	1,644	100,975	1,128	23,843	347
제주	256,034	2,225	149,060	1,441	8,689	584

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

5 전월세전환율['19.1월]

※ 거래량이 적은 시기 및 세종, 제주 등의 지역은 변동폭이 크게 나타날 수 있음

※ 상세한 월별 전월세전환율은 부동산통계정보시스템(www.r-one.co.kr) 참조

지역 \ 유형	주택종합			아파트			연립다세대주택			단독주택		
	'18.12	'19.1	증감	'18.12	'19.1	증감	'18.12	'19.1	증감	'18.12	'19.1	증감
전국	6.1	6.1	0.0	4.7	4.7	0.0	5.7	5.7	0.0	7.5	7.5	0.0
수도권	5.7	5.6	-0.1	4.4	4.4	0.0	5.4	5.4	0.0	6.8	6.8	0.0
지방	7.1	7.1	0.0	5.3	5.1	-0.2	8.2	8.2	0.0	9.1	9.2	0.1
5대광역시	6.8	6.8	0.0	4.7	4.7	0.0	8.5	8.6	0.1	8.4	8.5	0.1
8개도	7.5	7.5	0.0	5.9	5.7	-0.2	7.2	7.1	-0.1	9.6	9.6	0.0
서울	5.2	5.2	0.0	4.0	4.0	0.0	4.5	4.5	0.0	6.3	6.2	-0.1
강북권역	5.5	5.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.9	4.9	0.0	6.3	6.4	0.1
강남권역	5.0	5.0	0.0	3.9	3.9	0.0	4.3	4.3	0.0	6.2	6.1	-0.1
도심권	5.3	5.4	0.1	4.2	4.2	0.0	5.2	5.2	0.0	6.0	6.1	0.1
동북권	5.5	5.5	0.0	4.2	4.2	0.0	4.7	4.7	0.0	6.3	6.3	0.0
서북권	5.6	5.6	0.0	4.0	4.0	0.0	5.0	4.9	-0.1	6.6	6.7	0.1
서남권	5.5	5.5	0.0	4.0	4.0	0.0	4.7	4.7	0.0	6.4	6.3	-0.1
동남권	4.5	4.5	0.0	3.8	3.8	0.0	4.2	4.1	-0.1	5.7	5.7	0.0
부산	6.5	6.6	0.1	4.7	4.7	0.0	8.8	8.8	0.0	7.5	7.7	0.2
대구	7.1	7.2	0.1	4.5	4.4	-0.1	6.8	7.0	0.2	9.0	9.0	0.0
인천	6.5	6.5	0.0	4.9	4.9	0.0	7.7	7.6	-0.1	9.2	9.1	-0.1
광주	6.9	6.9	0.0	5.3	5.2	-0.1	6.5	6.6	0.1	9.7	9.6	-0.1
대전	6.8	6.8	0.0	4.8	4.8	0.0	8.2	8.4	0.2	8.1	8.3	0.2
울산	7.0	7.1	0.1	4.8	4.8	0.0	6.0	6.0	0.0	8.8	8.9	0.1
세종	5.5	5.4	-0.1	5.0	4.9	-0.1	10.3	10.4	0.1	9.9	9.8	-0.1
경기	6.3	6.2	-0.1	4.7	4.7	0.0	6.9	6.9	0.0	7.9	7.8	-0.1
강원	6.9	6.9	0.0	6.1	6.0	-0.1	8.1	8.8	0.7	8.3	8.3	0.0
충북	8.3	8.3	0.0	5.7	5.7	0.0	10.6	10.8	0.2	10.9	11.0	0.1
충남	7.7	7.7	0.0	6.0	6.0	0.0	9.2	8.5	-0.7	9.9	10.0	0.1
전북	7.9	7.9	0.0	6.7	6.0	-0.7	8.7	8.6	-0.1	9.6	9.9	0.3
전남	6.7	6.5	-0.2	6.2	6.0	-0.2	9.6	9.6	0.0	9.5	9.7	0.2
경북	8.9	8.9	0.0	5.7	5.7	0.0	7.8	7.4	-0.4	11.4	11.3	-0.1
경남	7.0	7.0	0.0	5.0	5.0	0.0	6.3	6.3	0.0	8.8	8.8	0.0
제주	5.7	5.5	-0.2	4.8	4.8	0.0	5.2	5.3	0.1	6.8	6.2	-0.6

□ **현황**

- 주택가격동향조사는 모집단의 변화를 반영하여 정확한 통계 작성을 위해 5년을 주기 표본 전면 재설계(개편) 및 매년 일부 표본 보정을 실시*

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

* 표본재설계 시기 : '17.12월, 표본보정 시기 : '14.12월, '15.7월, '16.9월, '19.1월

□ **표본재설계 및 개편에 따른 통계 활용 유의사항**

- 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('18년 대비)**

변경사항	변경 전(~'18.12월)	변경 후('19.1월~)	변경사유
추출틀	• 한국감정원에서 관리하는 주택 가격 정보체계 DB (2017.1.1. 기준)	• 한국감정원에서 관리하는 주택 가격 정보체계 DB (2018.1.1. 기준)	주택시장의 최신 특성정보를 반영한 주택가격정보체계 DB를 활용하여 일부 보정
표본수	• 26,343호(주간 7,192호) - 아파트 : 15,588호 - 연립 : 5,950호 - 단독 : 4,805호	• 27,502호(주간 8,008호) - 아파트 : 16,480호 - 연립 : 6,202호 - 단독 : 4,820호	모집단 변화(신축주택 증가 및 멸실)와 행정구역 개편 등 추출틀 변경에 따라 표본 수 보정
조사항목 일부삭제	• 주택시장 수급.거래 동향	• 주택시장 수급동향	거래동향은 5점척도 조사를 통한 심리지수 형식으로 작성되고 있으나, 거래량 등은 수치적으로 동향을 확인 가능하므로 심리지수로서의 의미가 퇴색되고, 이용자의 혼란 가능성이 있어 자문회의 등을 거쳐 작성항목에서 삭제하고 이에따른 조사표 및 통계표 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(중간 영역 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
대 푯 값	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’ 구간은 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’ 구간은 전세에서 월세로 전환되는 재계약 유형의 분포를 분석한 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’ 구간은 ‘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

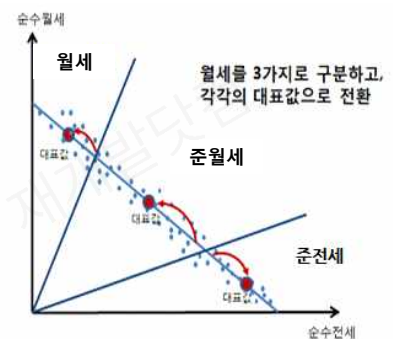
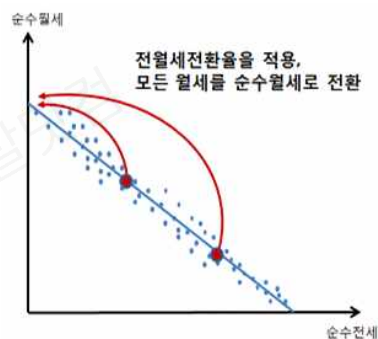
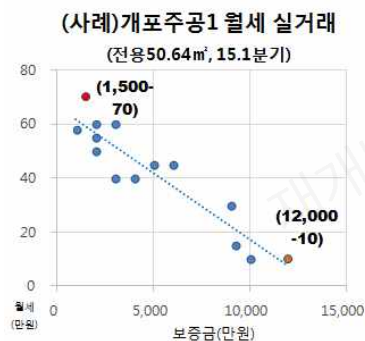
3. 기존 월세가격동향조사와 비교하여 개선된 사항은?

- (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		개 선 전		개 선 후('15.7월 기준)		증 감
		표 본 수	비 율	표 본 수	비 율	
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 통합월세 지수가 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 통계의 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 반영되어 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. ‘전월세전환율’이란 무엇인지?

- ‘전월세전환율’이란 보증금을 월세로 전환시 적용되는 비율로 임대인은 요구수익률, 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표로 활용
- * 전월세전환율은 $[\{\text{월세}/(\text{전세금} - \text{월세보증금})\} \times 100]$ 으로 산정된 월세이율을 연이율로 환산(월세이율 $\times 12$)하여 산정
- * (예시) 전세금 1억원의 주택을 보증금 1천만원과 월세 50만원으로 계약 체결시 전월세전환율은 6.7%임 (월세이율 0.55% $\Rightarrow$ 50만원/(1억원-1천만원), 연 월세이율은 6.7%)
- 예를들어 동일단지면적(비아파트의 경우 동일읍면동·유사면적)의 유사한 월세 매물 중 전월세 전환율이 높은 건은 낮은 건 보다 상대적으로 월세 부담이 크다는 의미

10. ‘전월세전환율’ 활용시 주요 유의사항

- 해당 전월세전환율은 안정적 산출을 위해 6개월 누적거래 이용하여 산정하였으며 중위값으로 작성되어 하위지역에서는 전월대비 증감이 발생하여도 상위지역에서는 중위값 변동이 없을 수 있음
 - ※ (예시) 전국 보합, 수도권, 지방 0.1%p 하락
- 전세가격 대비 상대적인 개념으로 전환율 상승이 “절대적인” 월세부담 증가가 아님
 - ※ (예시) 4월 전세 1억원, 전환율 5% $\Rightarrow$ 월세부담 $=1\text{억원} \times 5\% \div 12\text{월} = 416\text{천원}$
5월 전세 9천만원, 전환율 5.1% $\Rightarrow$ 월세부담 $=9\text{천만원} \times 5.1\% \div 12\text{월} = 383\text{천원}$
 $\Rightarrow$ 전환율이 상승하여도 전세가격에 따라 “**절대적인**” 월세부담이 감소 할 수 있음

11. 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

12. 평균가격 이용시 유의사항?

- 동 통계에서 보조지표인 평균가격은 표본의 가격분포에 민감하게 반응하므로 지수의 변동률과 다를 수 있으며, 정기표본보정, 표본확대('14.12월, '15.7월, '16.9월, '19.1월) 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

13. 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 파악하는데에 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)
지수의의미	실제 거래된 재고 아파트 및 연립다세대의 가격변동률	표본의 거래여부와 관계없이 모든 주택 유형(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 계약일로부터 60일 이내 신고하도록 의무화되어 있어 일정기간 시차 (2개월 이상) 발생 불가피	- 매월(조사월 다음달 1일) 공표 - 시차 최소화로 적시성 높음

14. 지수의 신뢰성 측정 방법은?

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

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

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

16. 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

17. 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 주택 가격동향을 비롯한 각종 부동산 정보를 확인하실 수 있습니다.



18. 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
		대리 최인해	053-663-8506