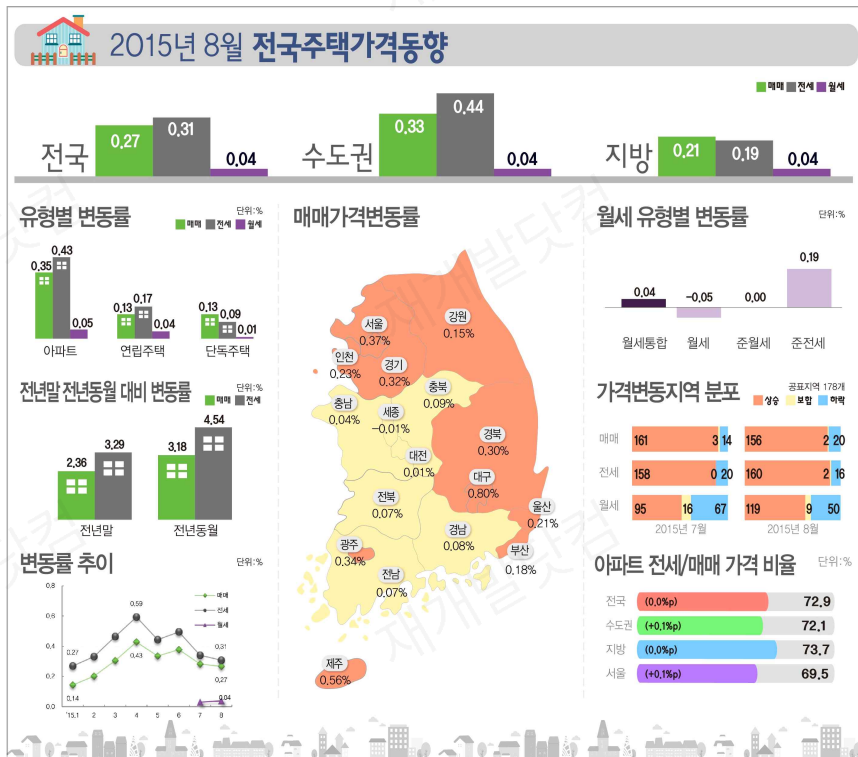


세계최고의 부동산 조사·평가·통계 전문기관

 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		행복한 대한민국을 여는 정부 3.0 [개방·공유·소통·협력]
배 포 일 시		2015. 8. 31.(월) 총 27매(본문 14매, 붙임 13매)		
담당부서	홍 보 실	담 당 자	·홍보실장	

한국감정원, '15.8월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- 전월대비 매매 0.27%, 전세 0.31%, 월세통합 0.04% 상승 -
- 월세 0.05% 하락한 반면, 준월세 포함(0.00%), 준전세 0.19% 상승 -



□ 한국감정원(원장 : 서종대)이 2015년 8월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 지난달 대비(7월 13일 대비 8월 10일 기준) **매매가격은 0.27% 상승, 전세가격은 0.31% 상승, 월세가격은 0.04% 상승**한 것으로 나타났다.

- * 전 년 말 대비 매매가격 2.36% 상승, 전세가격 3.29% 상승
- * 전년동월 대비 매매가격 3.18% 상승, 전세가격 4.54% 상승

○ (**매매가격**) 전세매물 부족현상이 지속되면서 실수요자 중심의 매매전환 움직임이 지속되고 있지만, 정부의 가계부채 관리방안 발표에 따른 시장의 우려와 여름 휴가철 및 무더위로 인해 매수문의가 다소 주춤한 모습을 보이며 지난달 대비 상승폭은 축소(-0.01%p)되었다.

- 수도권은 0.33% 상승, 지방은 0.21% 상승하였고, 공표지역 178개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(161→156개) 및 포함지역(3→2개) 감소, 하락지역(14→20개) 증가

○ (**전세가격**) 여름방학시즌 학군수요와 가을 이사철을 앞두고 부족한 매물을 선점하려는 신혼부부 및 직장인 수요 등의 영향으로 전세가격 상승세는 지속되고 있으나 지난달 대비 상승폭은 축소(-0.03%p)되었다.

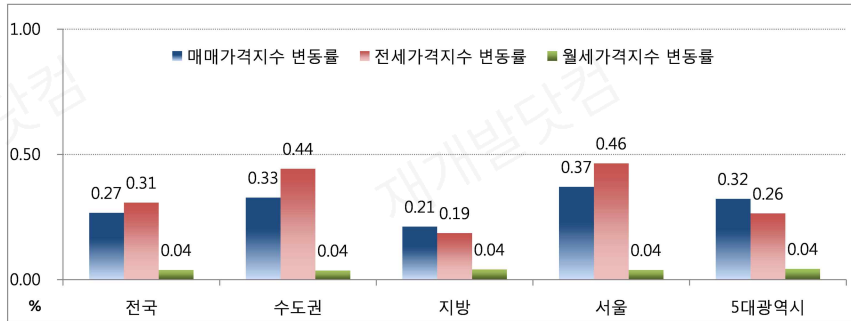
- 수도권은 0.44% 상승, 지방은 0.19% 상승하였고, 공표지역 178개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(158→160개) 및 포함지역(0→2개) 증가, 하락지역(20→16개) 감소

○ (**월세가격**) 계절적 비수기의 영향으로 거래는 한산하나 전세공급 부족으로 인한 월세전환 수요가 증가하며 월세가격은 지난달 대비 상승폭이 확대(+0.01%p)되었으며, 월세유형별로는 월세는 -0.05%로 하락, 준월세는 0.00%로 보합, 준전세는 0.19% 상승하였다.

- 수도권, 지방 모두 0.04% 상승하였고, 공표지역 178개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(95→119개) 증가, 포함지역(16→9개) 및 하락지역(67→50개) 감소

* '**월세**' : 보증금이 1년치 월세 미만의 월세, '**준월세**' : 월세와 준전세 중간영역 월세, '**준전세**' : 보증금이 전세금의 60% 초과하는 월세의 각각 가격지수

< 전국 주택가격지수 변동률 >



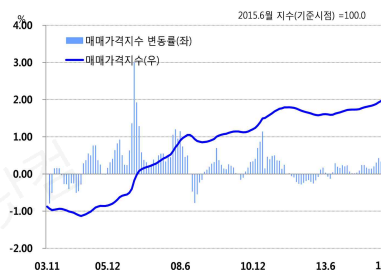
< 연도별 8월 및 최근 월별 매매가격지수 및 전세가격지수 >

(단위 : 2015.6=100.0, %)

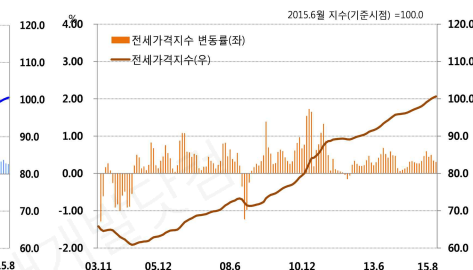
구 분		연도별 8월 동향			최근 월별 동향							
		2013	2014	2015	'15.1	2	3	4	5	6	7	8
매매	지수	95.9	97.5	100.5	98.4	98.6	98.9	99.3	99.6	100.0	100.3	100.5
	전월비	-0.13	0.09	0.27	0.14	0.20	0.30	0.43	0.34	0.38	0.28	0.27
	전년동월비	-1.18	1.60	3.18	1.61	1.61	1.69	2.06	2.38	2.75	3.00	3.18
전세	지수	92.3	96.3	100.6	97.7	98.0	98.5	99.1	99.5	100.0	100.3	100.6
	전월비	0.42	0.17	0.31	0.27	0.33	0.46	0.59	0.44	0.49	0.34	0.31
	전년동월비	3.55	4.36	4.54	3.07	2.91	2.91	3.37	3.76	4.18	4.40	4.54
월세 통합*	지수	-	-	100.1	-	-	-	-	-	100.0	100.0	100.1
	전월비	-	-	0.04	-	-	-	-	-	-	0.03	0.04

* 월세통합지수는 2015년 7월 조사결과를 첫 공표하여 과거시계열은 존재하지 않습니다.(기준월 '15.6월)

< 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(0.80%), 제주(0.56%), 서울(0.37%), 광주(0.34%), 경기(0.32%), 경북(0.30%), 인천(0.23%) 등은 상승한 반면, 세종(-0.01%)은 하락

○ 수도권*(0.33%)은 지난달 대비 상승폭이 축소된 가운데, 서울 강북권은 실수요자 중심의 중소형 주택 구매문의가 꾸준히 이어졌고, 서울 강남권은 재건축단지들의 사업진행에 속도가 붙으면서 거래와 매수문의가 이어짐에 따라 상승세 유지

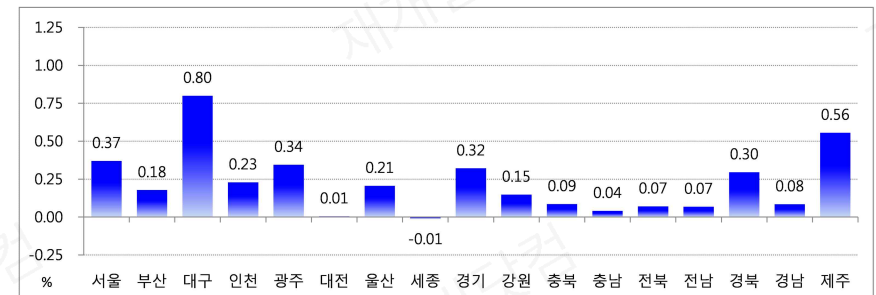
* 수도권(0.33%) : 13개월 연속 상승, 지난 달(0.35%)보다 상승폭 축소

* 서울 강남(0.38%) : 강남구(0.71%), 서초구(0.53%), 강동구(0.51%) 상승 주도

* 서울 강북(0.35%) : 성동구(0.71%), 노원구(0.63%), 광진구(0.50%) 상승 주도

○ 지방(0.21%) 중 대구는 신규 공급물량 부족 및 학군수요의 영향으로 상승폭이 확대 되었고, 제주는 혁신도시 등으로 유입되는 외부수요가 꾸준한 증가를 나타내며 상승세가 지속되고 있는 반면, 세종시는 신축 입주아파트 증가에 따라 행복도시 내로 이주하려는 행복도시 외 지역의 전출인구가 증가하면서 전반적인 하락세가 4개월째 지속

< 지역별 매매가격지수 변동률 >



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.35%, 연립주택 0.13%, 단독주택 0.13%를 기록한 가운데, 아파트는 지난달과 동일, 연립주택, 단독주택 유형은 지난달 대비 상승폭 축소

- 수도권외의 경우 아파트(0.46%) 연립주택(0.13%) 단독주택(0.09%) 순으로 나타나 아파트, 연립주택 유형은 지난달 대비 상승폭 축소, 단독주택은 확대

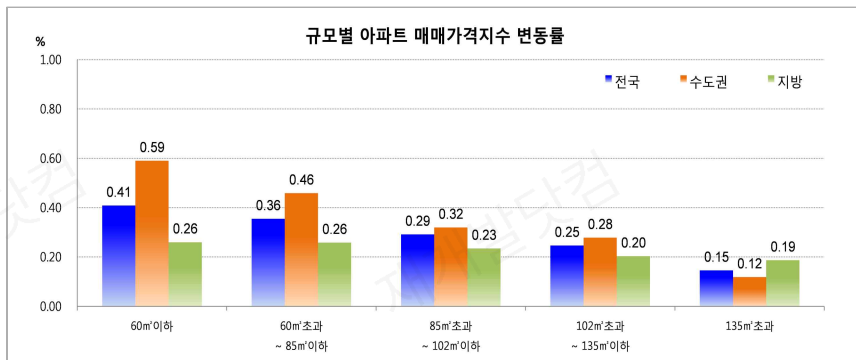
< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.27	0.33	0.21	0.37	0.32
아 파 트	0.35	0.46	0.25	0.56	0.35
연립주택	0.13	0.13	0.13	0.16	0.13
단독주택	0.13	0.09	0.14	0.12	0.33

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

- (주택규모별) 규모별 아파트 매매가격은 60㎡이하(0.41%), 60㎡초과~85㎡이하(0.36%), 85㎡초과~102㎡이하(0.29%), 102㎡초과~135㎡이하(0.25%), 135㎡초과(0.15%) 순으로 나타나 모든 규모에서 상승
- 수도권은 60㎡이하(0.59%), 60㎡초과~85㎡이하(0.46%), 85㎡초과~102㎡이하(0.32%), 102㎡초과~135㎡이하(0.28%), 135㎡초과(0.12%) 순으로 나타나 모든 규모에서 상승



2 전세가격

- (지역별) 지역별로는 대구(0.55%), 서울(0.46%), 경기(0.44%), 인천(0.39%), 광주(0.38%), 제주(0.30%), 경북(0.27%) 등으로 나타나 세종(-0.03%)을 제외한 모든 시도에서 상승

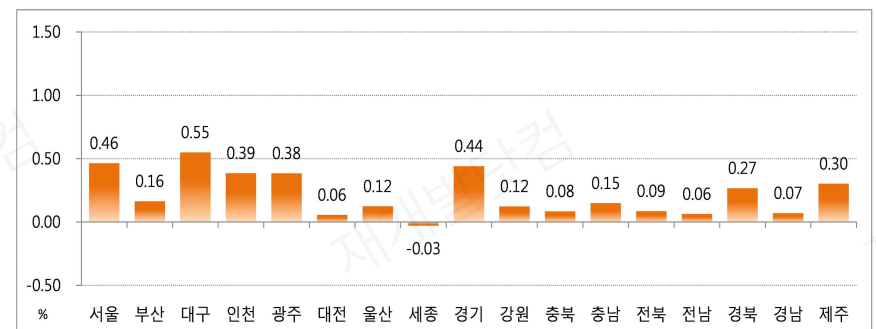
- 수도권(0.44%)은 지난달 대비 상승폭이 축소된 가운데, 서울 강남권은 강남 접근성이 좋은 성동구와 중소형 아파트가 많은 노원구를 중심으로 상승폭이 확대되었으며, 서울 강남권은 기존 전세수요 외에 재건축아파트 이주 예정 단지 인근의 전세수요가 더해지면서 전세가격 상승세 지속

* 수도권(0.44%) : 지난달(0.51%) 대비 상승폭 축소, 서울(0.46%)이 가장 높은 상승률 기록
서울 강남(0.44%) : 강남구(0.63%), 서초구(0.61%), 강동구(0.48%) 상승 주도
서울 강북(0.49%) : 성동구(1.00%), 노원구(0.86%), 광진구(0.65%) 상승 주도

- 지방(0.19%)은 지난달 대비 상승폭이 확대된 가운데, 주요 상승지역인 대구, 광주, 제주 지역의 상승폭은 축소된 반면, 충남은 신규 산업단지 인근 이주수요 증가로 아산 지역의 상승폭이 확대되었고, 경북은 포항을 중심으로 전세물량 부족현상이 심화되며 상승폭 확대

* 세종시 : 2개월 연속 하락세(-0.03% → -0.03%)

< 지역별 전세가격지수 변동률 >



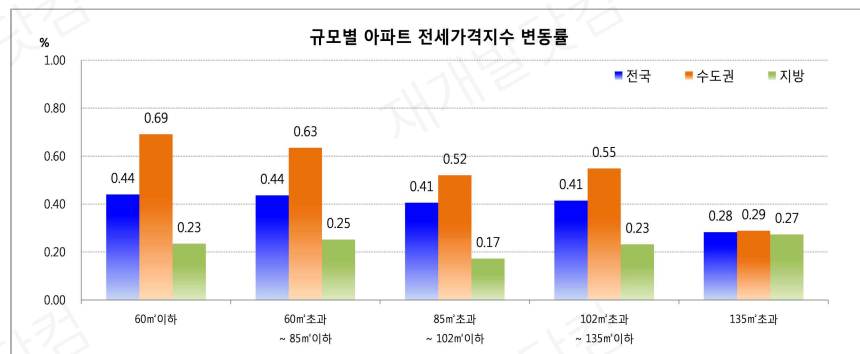
□ **(주택유형별)** 주택유형별로는 아파트 0.43%, 연립주택 0.17%, 단독주택 0.09%를 기록한 가운데, 모든 유형에서 지난달 대비 상승폭 축소

- 수도권외의 경우 아파트(0.62%), 연립주택(0.19%), 단독주택(0.10%) 순으로 상승세 지속되는 것으로 나타남

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 > (단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.31	0.44	0.19	0.46	0.26
아 파 트	0.43	0.62	0.24	0.69	0.32
연립주택	0.17	0.19	0.12	0.23	0.13
단독주택	0.09	0.10	0.09	0.14	0.17

□ **(주택규모별)** 규모별 아파트 전세가격은 60㎡이하(0.44%), 60㎡초과~85㎡이하(0.44%), 85㎡초과~102㎡이하(0.41%), 102㎡초과~135㎡이하(0.41%), 135㎡초과(0.28%) 순으로 나타나 모든 규모에서 상승



③ 월세가격

□ **(월세유형별)** 주택종합 기준 월세종합지수(0.03→0.04%)는 상승폭이 확대되었고, 월세유형별로 월세(-0.08→-0.05%)는 하락폭이 축소, 준월세(-0.01→0.00%)는 하락에서 보합으로, 준전세(0.21→0.19%)는 상승폭이 축소

- 준전세의 경우 월세유형 중에서 가장 높은 상승을 보였음

< 월세유형별 월세가격지수 변동률 > (단위 : %)

구 분	월세종합	월세	준월세	준전세
주택종합	0.04	-0.05	0.00	0.19
아 파 트	0.05	-0.09	-0.01	0.26
연립주택	0.04	0.00	0.04	0.12
단독주택	0.01	-0.01	0.01	0.07

* '월세'(순수월세에 가까운 월세) 보증금이 1년치 월세 미만의 월세, '준전세'(전세에 가까운 월세)' 보증금이 전세금의 60% 초과하는 월세, '준월세'(중간영역 월세)

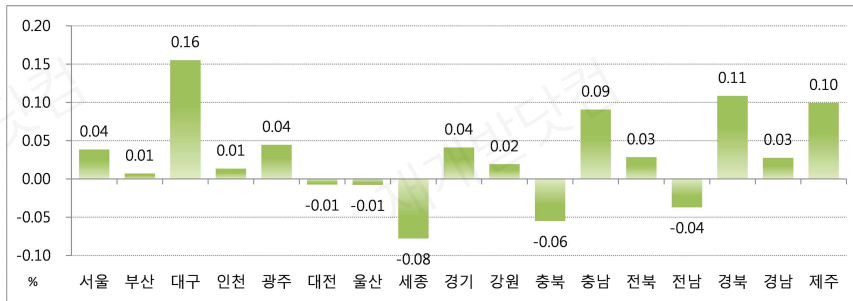
□ **(지역별)** 지역별로는 대구(0.16%), 경북(0.11%), 제주(0.10%), 충남(0.09%) 순으로 상승

- 수도권*(0.04%)은 전세의 월세전환이 지속되는 가운데, 서울(0.04%)은 강남권 재건축 이주수요 및 강북권 월세 전환수요 증가로 상승세, 경기(0.04%)는 전세가격 상승분이 월세로 전환되면서 준전세 상승 영향으로 상승세

* 서울 강남(0.05%) : 송파구(0.17%), 서초구(0.13%), 강남구(0.12%) 상승 주도
서울 강북(0.02%) : 도봉구(0.20%), 성동구(0.18%), 광진구(0.12%) 상승 주도

- 지방(0.04%)의 경우 임대인의 월세 선호 현상으로 공급이 지속되는 가운데 전세공급이 부족한 지역에서는 월세로 전환하는 수요가 증가하며 전반적으로 상승세를 보였으며, 대구는 학군 및 역세권의 중소형 주택 중심으로 상승세, 경북은 전세매물 부족에 따라 주거환경이 양호한 지역 중심으로 월세전환 수요가 증가하면서 상승

< 지역별 월세가격지수 변동률 >



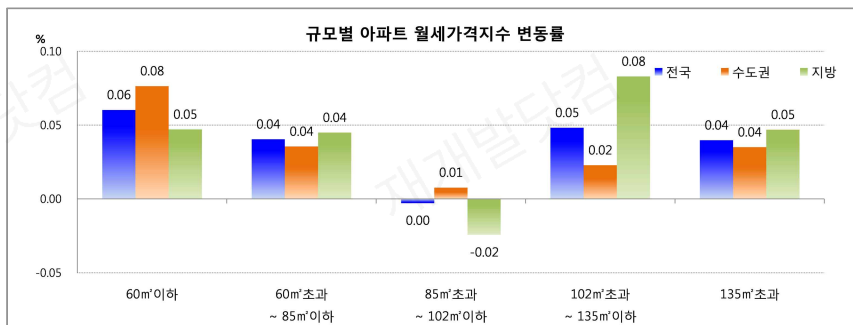
- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.05%, 연립주택 0.04%, 단독주택 0.01%를 기록함
- 수도권의 경우 아파트(0.05%), 연립주택(0.04%)은 상승, 단독주택(-0.01%)은 하락으로 나타남

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.04	0.04	0.04	0.04	0.04
아 파 트	0.05	0.05	0.05	0.06	0.04
연립주택	0.04	0.04	0.05	0.04	0.03
단독주택	0.01	-0.01	0.02	-0.02	0.07

- (주택규모별) 규모별 아파트 월세가격은 60㎡이하(0.06%), 102㎡초과~135㎡이하(0.05%), 60㎡초과~85㎡이하(0.04%), 135㎡초과(0.04%), 85㎡초과~102㎡이하(0.00%) 순으로 나타남



4 평균주택가격 (※ 중위주택가격은 붙임1의 4 참조)

평균주택가격, 중위주택가격은 2015년 7월 표본 확대(20,045→25,260개) 및 표본교체에 의한 표본구성 변화에 따라 전월 대비 변동이 발생하여 지표의 시계열적인 해석 시 유의가 필요합니다.

- (매매평균) 전국 주택의 매매평균가격은 243,153천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 460,692천원, 수도권 329,838천원, 지방 164,776천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 상승한 것으로 나타남
- * 7월 : 전국(242,371천원), 서울(458,931천원), 수도권(328,722천원), 지방(164,296천원)
- 유형별로는 아파트 276,080천원, 연립주택 138,148천원, 단독주택 217,908천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 상승한 것으로 나타남

- (전세평균) 전국 주택의 전세평균가격은 158,130천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 283,667천원, 수도권 213,346천원, 지방 108,206천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 상승한 것으로 나타남
- * 7월 : 전국(157,513천원), 서울(282,209천원), 수도권(212,345천원), 지방(107,937천원)
- 유형별로는 아파트 195,619천원, 연립주택 88,809천원, 단독주택 106,733천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 상승한 것으로 나타남

- (월세보증금평균) 전국 주택의 월세보증금 평균가격은 45,914천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 101,294천원, 수도권 65,703천원, 지방 28,021천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 상승한 것으로 나타남
- 유형별로는 아파트 56,837천원, 연립주택 25,239천원, 단독주택* 31,508천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 상승한 것으로 나타남

* 단독주택의 경우 독채 기준임

□ (월세평균) 전국 주택의 월세평균가격은 560천원으로 지난달과 동일

- 지역별로는 서울 813천원, 수도권 694천원, 지방 439천원을 각각 기록한 것으로 나타나 서울은 하락, 수도권과 지방은 동일한 것으로 나타남
- 유형별로는 아파트 631천원, 연립주택 379천원, 단독주택 482천원을 기록한 것으로 나타나 아파트는 동일, 연립주택은 상승, 단독주택은 하락한 것으로 나타남

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천 원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매 매	총 합	243,153	329,838	164,776	460,692	206,516
	아 파 트	276,080	366,869	188,998	540,479	227,391
	연립주택	138,148	161,015	84,288	213,168	92,196
	단독주택	217,908	455,136	141,636	652,757	205,385
전 세	총 합	158,130	213,346	108,206	283,667	140,234
	아 파 트	195,619	255,382	138,298	356,167	166,362
	연립주택	88,809	102,160	57,362	133,061	62,713
	단독주택	106,733	225,238	68,632	316,262	102,729
월 세 보증금	총 합	45,914	65,703	28,021	101,294	34,420
	아 파 트	56,837	79,071	35,511	131,419	39,000
	연립주택	25,239	30,118	13,748	43,144	15,919
	단독주택	31,508	71,048	18,796	107,832	29,765
월 세	총 합	560	694	439	813	533
	아 파 트	631	759	508	907	586
	연립주택	379	416	290	486	295
	단독주택	482	886	352	1,098	502

※ 단독주택의 월세보증금과 월세는 독채기준임, 보증금과 월세조항이 다양하여 지역·유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

5 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율

매매가격 대비 전세가격 비율은 2015년 7월 표본 확대(20,045→25,260개) 및 표본교체에 의한 표본구성 변화에 따라 전월 대비 변동이 발생하여 지표의 시계열적인 해석 시 유의가 필요합니다.

□ 전국 주택의 매매가격 대비 전세가격 비율은 평균가격 기준으로 65.7%를 기록하며 지난달에 비해 0.1%p 상승한 것으로 나타남

○ 지역별로는 수도권 67.0%, 지방 64.4%, 서울 64.7%로 나타나 수도권, 지방, 서울 모두 지난달 대비 상승한 것으로 나타남

○ 유형별로는 아파트 72.9%, 연립주택 66.0%, 단독주택 48.0% 순으로 나타나 모든 유형에서 지난달과 동일한 비율인 것으로 나타남

< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 >

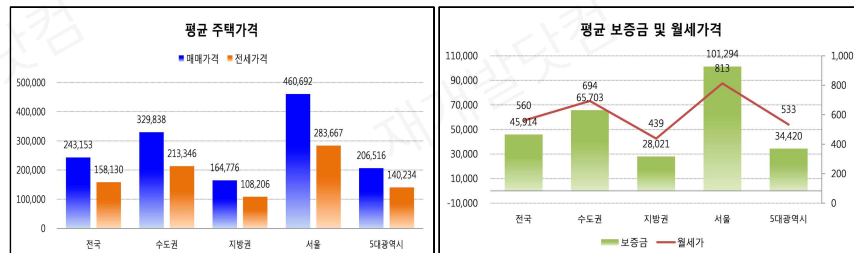
(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	65.7	67.0	64.4	64.7	68.3
아 파 트	72.9	72.1	73.7	69.5	73.9
연립주택	66.0	64.9	68.6	64.0	68.6
단독주택	48.0	49.9	47.3	49.1	51.1

□ 전국 주택의 전세가격 대비 월세보증금 비율은 평균가격 기준으로 25.7%로 지난달과 동일한 것으로 나타남

○ 지역별로는 수도권 26.9%, 지방 24.6%, 서울 33.1%로, 수도권과 서울은 지난달 대비 동일, 지방은 하락한 것으로 나타남

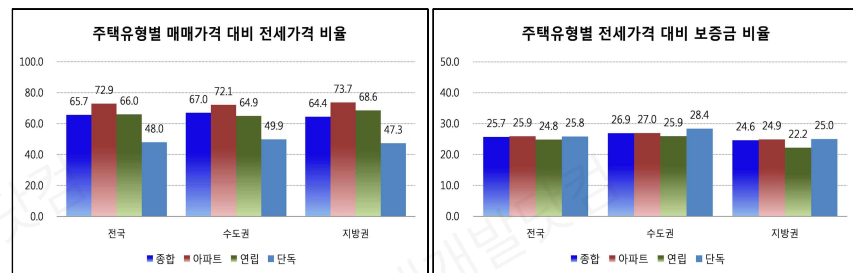
○ 유형별로는 아파트 25.9%, 단독주택 25.8%, 연립주택 24.8% 순으로 나타나 아파트는 지난달과 동일, 단독주택 및 연립주택은 하락한 것으로 나타남



< 지역별 및 유형별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	25.7	26.9	24.6	33.1	24.4
아 파 트	25.9	27.0	24.9	34.7	23.4
연립주택	24.8	25.9	22.2	31.0	23.7
단독주택	25.8	28.4	25.0	32.1	27.3



[6] 향후 주택시장 전망

- (매매시장) 미국의 금리인상 예정, 중국경제 불안요소 등 대외적 변수의 영향으로 주택구매가 위축될 수 있겠으나, 높아진 전세 가격에 대한 부담과 가을철 이사 성수기를 앞두고 전세 공급물량이 부족한 지역을 중심으로 전세에서 매매로 전환하는 실수요자의 꾸준한 유입으로 상승세는 지속될 것으로 전망
 - 시장의 상승세가 더 감소하기 전에 집을 팔려는 매도인은 증가할 것으로 보이며, 오른 가격에 대한 부담과 시장의 불확실성으로 관망세를 보이는 매수인들이 증가하고 있어 상승폭은 축소될 것으로 예상
- (전세시장) 저금리 기조가 지속되면서 전세에서 월세로 전환되는 물량 증가로 수급불균형에 의한 가격 상승세가 지속될 것으로 예상되는 가운데, 가을 이사철을 앞두고 국내외 경제 불확실성에 따

라 매매 보다는 전세를 택하려는 수요자들이 증가되면서 전세가격 상승세는 심화될 것으로 예상

- 서울 강남권 재건축 가구들의 본격적인 이주가 예정되어 있어 전세 물량 부족현상이 심화되면서 서울과 인접한 수도권 전세시장 전반에 영향을 미쳐 상승세가 확산될 것으로 전망되지만, 신축 입주 아파트 공급이 예정된 지역은 국지적으로 상승세가 다소 완화될 것으로 예상
- (월세시장) 임대인의 월세 선호 현상으로 월세 전환은 지속될 것으로 보이며, 전세매물 부족으로 가을 이사철 및 신혼부부 수요가 월세수요로 전환되면서 강보합세는 지속될 것으로 전망
 - 임대인의 월세 전환에 따라 전세가격 상승분이 월세로 전환되는 계약건이 증가되면서 준전세는 상승세가 지속될 것으로 전망

- 한편, 새로 개편된 월세통계에 대한 내용은 국토교통부에서 발표한 보도자료를 참고하기 바라며, 주택가격동향에 대한 세부자료는 한국감정원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr)을 통해 확인할 수 있다.

- 붙 임 : 1. 통계표
- 붙 임 : 2. 전국주택가격동향조사 개요
- 붙 임 : 3. 전국주택가격동향조사 Q&A
- 붙 임 : 4. 전국주택가격동향조사 통계 변경 비교표

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
한국감정원 부동산통계센터 주택통계부 부장 김세기, 과장 문종훈, 과장 전선구
(☎ 053-663-8501, 8508, 8506)에게 연락주시기 바랍니다.

정확한 부동산 정보로 국민경제 발전에 기여합니다

붙임 1

통계표

1 시도별 가격지수 변동률

□ 매 매

(단위 : %)										
구분	'15.1	2	3	4	5	6	7	8	전년말비	전년동월비
전국	0.14	0.20	0.30	0.43	0.34	0.38	0.28	0.27	2.36	3.18
수도권	0.13	0.24	0.38	0.55	0.45	0.48	0.35	0.33	2.95	3.78
지방	0.16	0.16	0.23	0.31	0.23	0.28	0.22	0.21	1.83	2.63
서울	0.09	0.20	0.36	0.51	0.44	0.50	0.38	0.37	2.88	3.49
부산	0.09	0.19	0.28	0.38	0.28	0.39	0.26	0.18	2.07	2.71
대구	0.46	0.45	0.50	0.87	0.79	0.91	0.78	0.80	5.70	7.96
인천	0.08	0.16	0.37	0.50	0.38	0.44	0.29	0.23	2.46	3.17
광주	0.27	0.29	0.57	1.06	0.59	0.71	0.44	0.34	4.35	5.10
대전	0.04	0.03	0.12	0.04	0.03	0.01	-0.04	0.01	0.24	0.71
울산	0.10	0.20	0.18	0.34	0.28	0.39	0.28	0.21	2.00	3.06
세종	-0.04	0.00	-0.02	0.00	-0.01	-0.02	-0.03	-0.01	-0.13	-0.02
경기	0.17	0.30	0.40	0.60	0.48	0.48	0.35	0.32	3.13	4.17
강원	0.09	0.10	0.12	0.27	0.21	0.19	0.10	0.15	1.23	1.57
충북	0.20	0.24	0.23	0.19	0.10	0.05	0.05	0.09	1.16	2.37
충남	0.10	0.10	0.11	0.17	0.10	0.10	0.02	0.04	0.74	1.46
전북	-0.01	-0.01	0.06	0.01	-0.04	-0.05	0.04	0.07	0.09	0.07
전남	-0.02	-0.13	-0.01	0.00	0.07	0.11	0.17	0.07	0.26	0.18
경북	0.23	0.22	0.30	0.27	0.18	0.30	0.19	0.30	2.00	2.95
경남	0.15	0.12	0.19	0.17	0.14	0.14	0.08	0.08	1.08	2.00
제주	0.57	0.40	0.48	0.35	0.26	0.45	0.82	0.56	3.95	5.01

□ 전 세

(단위 : %)										
구분	'15.1	2	3	4	5	6	7	8	전년말비	전년동월비
전국	0.27	0.33	0.46	0.59	0.44	0.49	0.34	0.31	3.29	4.54
수도권	0.36	0.50	0.67	0.87	0.68	0.72	0.51	0.44	4.85	6.60
지방	0.18	0.18	0.27	0.34	0.23	0.28	0.18	0.19	1.87	2.67
서울	0.29	0.47	0.60	0.80	0.60	0.70	0.53	0.46	4.54	5.81
부산	0.14	0.16	0.33	0.35	0.23	0.30	0.21	0.16	1.91	2.54
대구	0.48	0.40	0.55	0.89	0.75	0.83	0.62	0.55	5.19	7.21
인천	0.37	0.36	0.66	0.78	0.65	0.70	0.46	0.39	4.46	5.94
광주	0.30	0.31	0.54	1.05	0.60	0.81	0.53	0.38	4.61	5.44
대전	0.11	0.11	0.19	0.08	0.04	0.04	0.01	0.06	0.63	1.19
울산	0.09	0.08	0.10	0.22	0.20	0.26	0.16	0.12	1.24	2.06
세종	-0.05	-0.03	-0.03	-0.03	-0.08	0.08	-0.03	-0.03	-0.20	-2.44
경기	0.42	0.57	0.72	0.95	0.74	0.74	0.52	0.44	5.20	7.39
강원	0.12	0.16	0.17	0.29	0.22	0.25	0.11	0.12	1.46	1.84
충북	0.28	0.33	0.36	0.28	0.11	0.15	0.00	0.08	1.61	3.00
충남	0.12	0.14	0.23	0.33	0.18	0.25	0.06	0.15	1.47	2.61
전북	0.00	0.00	0.13	0.10	-0.02	-0.05	0.08	0.09	0.32	0.51
전남	0.03	-0.06	0.09	0.18	0.14	0.22	0.18	0.06	0.85	0.89
경북	0.21	0.25	0.27	0.22	0.16	0.23	0.08	0.27	1.71	2.38
경남	0.17	0.11	0.18	0.15	0.13	0.15	0.05	0.07	1.02	1.92
제주	0.50	0.39	0.45	0.30	0.24	0.34	0.61	0.30	3.18	4.15

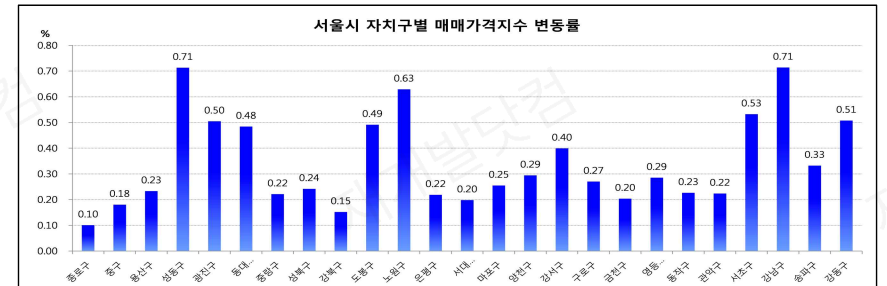
□ 월 세

(단위 : %)

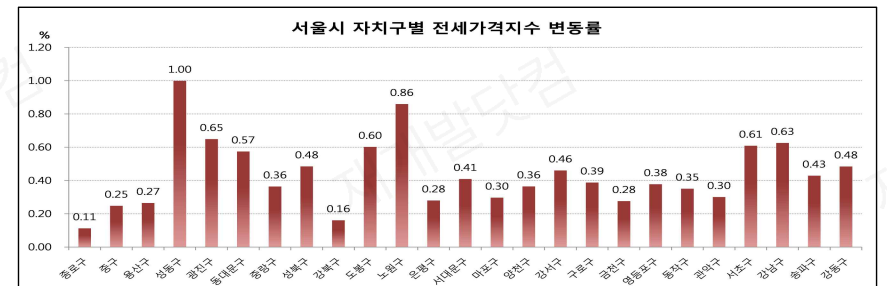
구분	월세통합	월세	준월세	준전세
전국	0.04	-0.05	0.00	0.19
수도권	0.04	-0.10	-0.02	0.27
지방	0.04	-0.01	0.03	0.13
서울	0.04	-0.12	-0.04	0.26
부산	0.01	-0.05	-0.01	0.10
대구	0.16	0.04	0.13	0.39
인천	0.01	-0.07	0.00	0.24
광주	0.04	-0.07	0.01	0.25
대전	-0.01	-0.03	-0.02	0.03
울산	-0.01	-0.06	-0.03	0.07
세종	-0.08	-0.09	-0.08	-0.04
경기	0.04	-0.09	-0.01	0.27
강원	0.02	-0.02	0.01	0.09
충북	-0.06	-0.10	-0.06	0.04
충남	0.09	0.08	0.09	0.13
전북	0.03	0.01	0.02	0.06
전남	-0.04	-0.07	-0.04	0.03
경북	0.11	0.06	0.10	0.21
경남	0.03	0.01	0.02	0.05
제주	0.10	0.06	0.10	0.23

2 서울시 자치구별 변동률

< 매매가격지수 변동률 >



< 전세가격지수 변동률 >



3 평균주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균가격	단위면적당(㎡)가격	평균가격	단위면적당(㎡)가격	보증금 평균가격	월세 평균가격
전 국	243,153	2,716	158,130	1,848	45,914	560
수 도 권	329,838	3,818	213,346	2,557	65,703	694
지 방	164,776	1,719	108,206	1,207	28,021	439
서 울	460,692	5,345	283,667	3,387	101,294	813
부 산	198,980	2,311	132,760	1,606	37,851	468
대 구	227,780	2,461	157,666	1,774	23,006	655
인 천	193,238	2,414	129,185	1,677	24,218	538
광 주	168,819	1,915	126,959	1,482	36,949	480
대 전	208,508	2,117	136,520	1,473	35,455	549
울 산	234,216	2,440	151,158	1,658	41,815	549
세 종	189,444	1,976	93,839	1,086	12,172	409
경 기	266,125	3,024	181,958	2,155	49,522	645
강 원	125,787	1,195	80,429	861	13,570	418
충 북	138,430	1,426	83,955	967	22,741	366
충 남	133,085	1,272	84,254	910	20,764	388
전 북	115,317	1,130	80,925	846	25,365	317
전 남	91,608	891	61,858	660	19,312	263
경 북	126,934	1,195	78,871	824	12,108	406
경 남	175,114	1,862	109,500	1,237	45,561	364
제 주	181,091	1,458	113,657	1,008	10,877	611

※ 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	223,284	2,649	148,027	1,808	39,783	518
수 도 권	307,310	3,732	202,900	2,513	58,077	653
지 방	147,311	1,670	98,414	1,171	23,241	395
서 울	424,265	5,204	266,589	3,304	90,095	751
부 산	184,783	2,263	125,806	1,571	31,733	435
대 구	213,156	2,419	147,072	1,738	19,227	615
인 천	182,532	2,372	125,735	1,656	19,289	520
광 주	149,163	1,850	114,049	1,453	27,533	447
대 전	183,746	2,053	122,932	1,423	29,418	475
울 산	207,387	2,400	137,408	1,612	33,066	479
세 종	179,401	2,175	92,154	1,105	14,083	337
경 기	251,077	2,968	174,723	2,136	43,911	613
강 원	114,329	1,160	74,339	843	11,057	379
충 북	127,273	1,393	79,442	948	18,692	348
충 남	114,678	1,254	74,946	905	16,190	346
전 북	91,480	1,059	65,637	801	19,097	272
전 남	75,899	812	52,356	617	16,219	237
경 북	111,664	1,156	70,851	789	10,565	361
경 남	158,783	1,802	100,892	1,191	41,128	317
제 주	145,312	1,314	90,542	885	6,124	519

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

붙임 2

전국주택가격동향조사 개요

- 목적 : 주택시장의 매매·전세·월세가격을 조사하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정, 주택시장 판단지표 또는 정책수립 등에 활용
- 법적근거 : 주택법 제86조 및 동법 시행령 제118조
- 조사지역 : 아파트 206개 시군구(78시, 24군, 104구),
연립 및 단독 215개 시군구(78시, 33군, 104구)
- 조사내용
 - 매매·전세·월세가격, 주택가격 변동요인, 주택수급동향 및 거래동향
 - 조사주택 유형 : 아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택
- 조사기준일 및 주기
 - 주기 및 발표일 : 월간, 익월 1일(발표일이 휴일이면 그 다음 영업일)
 - 조사기준일 및 조사기간 : 매월 15일이 포함된 주의 월요일
- 조사방법 : 해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매(임대)사례비교법을 활용하여 유사실거래사례의 가격형성요인 비교를 통하여 거래가능가격 산정
- 표본추출방법 : 층화 2단계 확률비례 집락추출법
- 표본수 : 전체 25,260호(아파트 15,194호, 연립주택 5,566호, 단독주택 4,500호)
- 지수산정방법
 - ‘15년 6월을 기준시점(2015.6=100.0)으로 한 제본스지수 산식을 적용하며 ‘15년 1월 기준 주택가격정보체계의 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)
 - ‘15. 7. 13 통계작성변경 승인 (월세통계 개편 및 통합조사)

붙임 3 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
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(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 **제계약 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(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) 기존 월세가격동향조사는 수도권 및 지방광역시(8개 시도)의 표본 3,000개로 지역 및 표본수의 한계가 존재하였으나, 이번 조사는 전국 17개 시도의 표본 25,260개로 확대되면서 전국단위로 월세시장을 파악할 수 있게 되었음

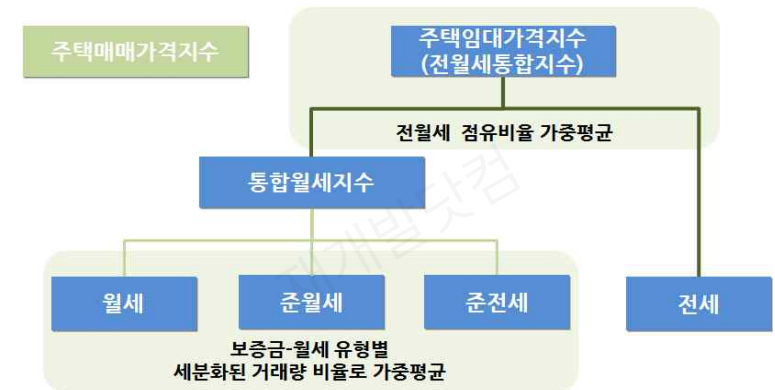
< 개선 전·후 지역별 유형별 표본수(단위:호) 현황 >

구 분		개선 전		개선 후		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

<월세지수 각 유형별 가중치(14년도 거래량 기준)>

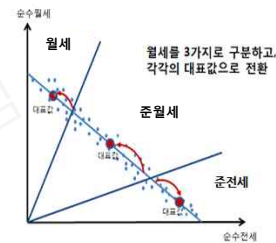
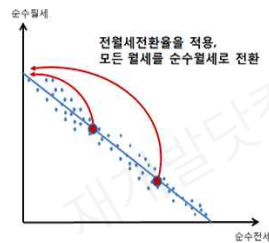
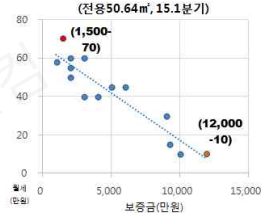
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0 ~ 12배	12 ~ 240배	240배 초과
가중치	12.3%	69.8%	17.9%

<월세 통합지수 및 전월세 통합지수 구조>



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

(사례)개포주공1월세 실거래
(전용50.64㎡, 15.1분기)



4. 통합월세지수는 어떻게 산정되는지?

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

5. 기존 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. 기존 월세가격지수는 하락 또는 보합세를 보인 반면, 이번 통합 월세지수는 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*함**에 따라 월세지수가 하락하였음

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

- 이번에 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%)함**에 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. 전월세통합지수의 향후 추진계획은?

- 전월세통합지수는 현재 시범생산 중('15.7월~)에 있으며 전문가 자문회의 등의 통계 검증 및 통계 안정성을 확보하여, '16.1월부터 정식 발표할 예정

8. 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 못하고 있습니다.
- 특히 우리나라는 급격한 가격변동을 많이 경험하여 실시간으로 시장상황을 파악하기를 원하기 때문에 조사가격기반 지수의 산정이 필요합니다.

- 주택가격지수는 속보 성격의 지수로서 해당시점의 전체 실거래를 파악하는데 한계가 있는 반면, 실거래가격지수는 계약일 전체 실거래를 반영하여 보다 정확하나 적시성은 미흡하여 양 지수는 상호 보완을 위해 병행 활용하는 것이 바람직합니다.

구 분	아파트 실거래 가격지수	전국주택가격동향조사(주택가격지수)
지수의의미	실제 거래된 재고아파트의 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 190개 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

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 기록하였습니다.
- 주택가격지수는 기준시점 대비 현재 시점의 가격변동률을 의미하며, 변동률은 전월 또는 특정시점 대비 현시점의 가격변동률을 의미합니다.

10. 지수의 신뢰성 측정 방법은?

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

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

구분	주간	월간
조사주기	주 1회	월 1회
조사기준일	매주 월요일	매월 15일이 포함된 주의 월요일
조사기간	조사기준일로부터 2일간	조사기준일로부터 7일간
공표일	매주 금요일 (공휴일인 경우 그 다음 영업일)	익월 1일 (공휴일인 경우 그 다음 영업일)

12. 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.

13. 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 부동산가격정보 앱’을 설치하시면 주택가격동향을 비롯한 각종 부동산 정보를 확인하실 수 있습니다.



14. 주택가격동향조사 통계에 대한 궁금한 사항은 누구에게 질의하면 되나요?

- 아래 연락처를 통하여 궁금하신 사항은 질의하여 주시기 바랍니다.

구분	담당부서	담당자	연락처
부동산통계센터 주택통계부	조사문의	부장 김세기	053-663-8501
		과장 문종훈	053-663-8508
		과장 전선구	053-663-8506
	통계문의	연구원 원혜진	053-663-8505

붙임 4

전국주택가격동향조사 통계 변경 비교표

□ 주택가격동향조사와 월세가격동향조사 통합확대개편 요약

변경내용	통합전	통합후
공표내용	▪ 매매가격지수, 전세가격지수	▪ 매매가격지수, 전세가격지수, 월세가격지수
추출틀	▪ 한국감정원에서 관리하는 주택가격 정보체계 DB (2014.1.1 기준, 국토교통부 제공)	▪ 한국감정원에서 관리하는 주택가격 정보체계 DB (2015.1.1 기준, 국토교통부 제공)
표본조사	▪ 매매·전세가격 조사하는 주택동향조사와 월세가격 조사하는 월세가격동향조사로 이원화	▪ 주택가격 통합조사로 일원화 ▪ 동일 표본에 대한 매매·전세·월세 (보증금&월세)가격 조사
조사지역	▪ 아파트 : 78시, 24군, 104구 ▪ 연립 및 단독 : 78시, 30군, 99구	▪ 아파트 : 78시, 24군, 104구 ▪ 연립 및 단독 : 78시, 33군, 104구
표본수	▪ 월간 주택 20,045개 ▪ 주간 아파트 6,228개 ▪ 아파트 : 14,976호, 연립 : 2,756호, 단독 : 2,313호	▪ 월간 주택 25,260개 (+5,215개) ▪ 주간 아파트 7,004개 (+776개) ▪ 아파트 : 15,194호, 연립 : 5,566호, 단독 : 4,500호
지수기준 시점	▪ 월간 2012.11월=100 ▪ 주간 2012.11.26일=100	▪ 월간 2015.6월=100 ▪ 주간 2015.6.29일=100

□ 월세가격지수 개선사항 요약

변경내용	개선전	개선후
통계명	▪ 월세가격동향조사	▪ 주택가격동향조사
공표내용	▪ 월세가격지수 - 완전월세액 개념의 1가지	▪ 월세시장 특성별 세분화된 3가지 월세가격지수(월세, 준월세, 준전세), 월세통합가격지수
표본수	▪ 전국 3,000개 주택 ▪ 아파트 : 741호, 연립 : 492호, 단독 : 1,365호, 오피스텔 : 402호	▪ 전국 25,260개 주택 (+22,260개) ▪ 아파트 : 15,194호, 연립 : 5,566호, 단독 : 4,500호
공표단위	▪ 8개 시도 단위	▪ 17개 시도, 190개 시군구 - 아파트 : 시군구 - 연립/단독 : 시도, 생활권역 - 매매, 전세와 동일
지수 작성	▪ 산정방식 : 칼리(Carli)산식 ▪ 가중치 : 표본설계 시점 월세가구수 ▪ 보증금을 월세로 환산한 뒤 월세와 합한 완전월세액 개념의 지수 작성	▪ 산정방식 : 제본스(Jevons)산식 ▪ 가중치 : 전월세확정신고자료의 각 구간별 과거 1년치 거래량 ▪ 보증금/연세 비율을 기준으로 3가지 월세시장 구간별 대표 월세액 산정하여 지수 작성(월세지수, 준월세지수, 준전세지수) ▪ 구간별 3가지 월세지수를 기하기중 평균 하여 월세통합가격지수 작성