

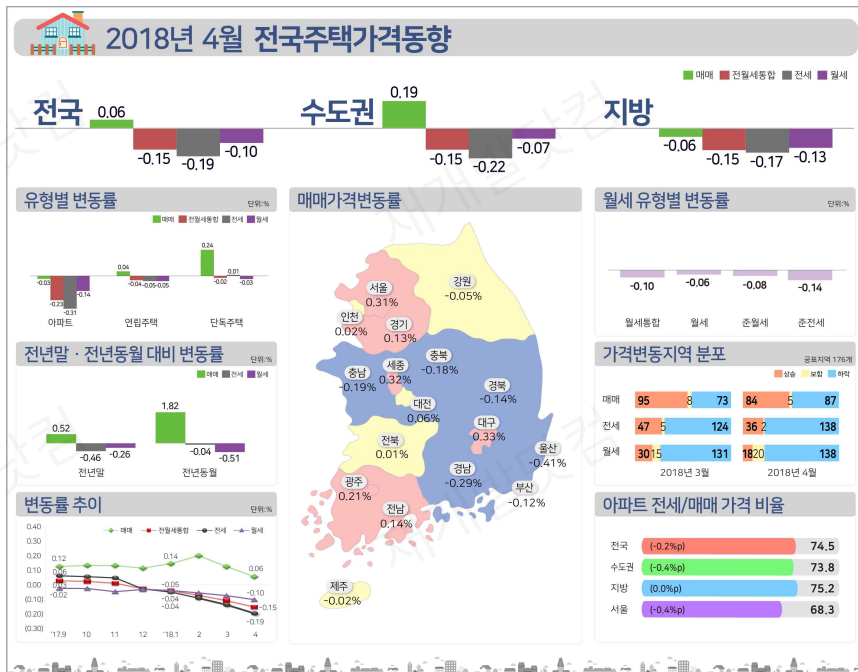
 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		일자리가 성장이고 복지입니다
		배 포 일 시	2018. 5. 2.(수) 총 31매(본문 15매, 붙임 16매)	
담당부서	홍 보 실	담 당 자	·홍 보 실 장 권 화 중 ☎(053)663-8450	
		내 용 문 의	·주택통계부장 강 여 정 ☎(053)663-8501 ·담 당 과 장 한 규 현 ☎(053)663-8506	
보 도 일 시		2018년 5월 2일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5월 2일(수) 오전 11:00 이후 보도가능		



'18.4월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- 전월대비 매매 0.06% 상승, 전세 0.19% 하락, 월세통합 0.10% 하락 -
- 월세 0.06%, 준월세 0.08%, 준전세 0.14% 하락 -

※ '17.12월 표본재설계에 의한 표본구성 변화와 재고량 변화에 따른 가중치 조정으로 평균가격 및 중위가격 등에서 변동이 발생되어 시계열 해석시 유의, 자세한 사항은 **붙임4 및 Q&A 10번 참조**



□ 한국감정원이 2018년 4월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 지난달 대비(3월 12일 대비 4월 9일 기준) **매매가격은 0.06% 상승**, **전월세통합은 0.15% 하락**, **전세가격은 0.19% 하락**, **월세가격은 0.10% 하락**으로 나타났다.

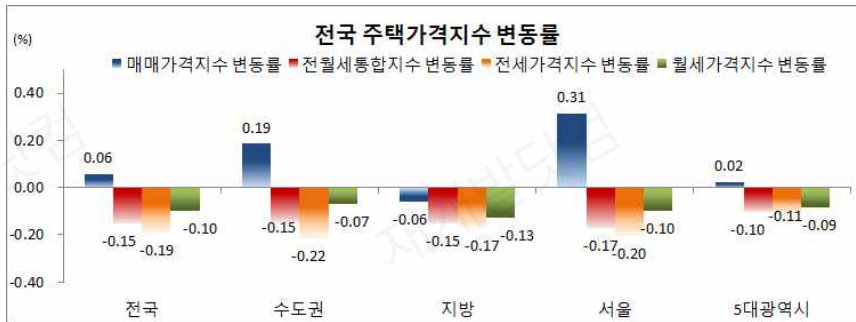
○ **[전국매매 : 0.06%]** 지방은 지역경기 침체 및 공급증가에 따른 수급불균형으로 하락세 지속되고, 수도권은 대규모 신규입주예정 물량(2분기 전년동기 45.1% 증가한 약 5.4만 세대)으로 일부 지역을 제외 하고 안정세 지속되는 가운데, 특히 서울은 가격 선도지역이었던 강남4구가 급등 피로감 및 금융비용 부담 증가와 재건축 규제 및 양도세 중과 시행(4월 1일) 등 정책 효과로 3개월 연속 상승폭 크게 축소되며 전국 상승폭은 지난달 절반 수준으로 축소되었다.

* [강남4구 변동률(%)] : ('18.1월) 2.17 → (2월) 1.90 → (3월) 0.73 → (4월) 0.20

○ **[전국전세 : -0.19%]** 전국적으로 전년 대비 증가한 입주 물량과 더불어 정부의 임대사업 등록 활성화 방안이 효과를 나타내며 전세시장 안정세가 지속되는 가운데, 지방의 경우 정비사업 이주 수요가 있거나 교통 등 입지 여건이 양호한 지역은 국지적으로 소폭 상승하였으나 대부분 지역에서 지역 기반산업 침체와 신규 공급 누적 등으로 하락하고, 서울도 인근 신도시 입주물량 증가와 재건축 이주시기 조정 등에 따른 수요의 시기적·지역적 분산으로 하락하며 전국적으로 지난달 대비 하락폭 확대되었다.

○ **[전국월세 : -0.10%]** 출퇴근 수요가 꾸준하거나 전세물량이 부족한 지역은 국지적으로 소폭 상승하였으나, 입주물량 증가에 따른 전세 매물 증가 및 전세시장 안정으로 월세수요 감소하며 광주를 제외한 전 지역에서 하락하고, 유형별로는 월세·준월세·준전세 모두 하락세 심화되며 전국적으로 지난달 대비 하락폭 확대되었다.

- 월세 유형별로는 월세 0.06% 하락, 준월세 0.08% 하락, 준전세 0.14% 하락 등으로 나타났다.



< 연도별 4월 및 최근 월별 주택가격지수 >

(단위 : 2017.11=100.0, %)

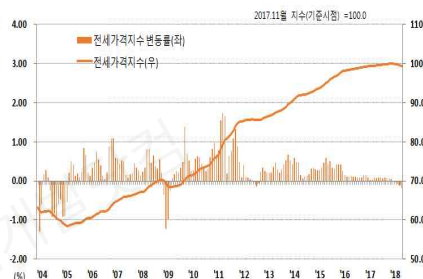
구 분		연도별 3월 동향			최근 월별 동향					연도별 해당월 누계변동률		
		2016	2017	2018	'17.12	'18.1	2	3	4	2016	2017	2018
매매	지수	98.0	98.8	100.6	100.1	100.3	100.5	100.6	100.6			
	전월비	0.02	0.10	0.06	0.11	0.14	0.20	0.12	0.06	0.06	0.19	0.52
	전년동월비	2.46	0.84	1.82	1.48	1.61	1.79	1.86	1.82			
전월세 통합*	지수	99.3	99.8	99.6	100.0	99.9	99.9	99.8	99.6			
	전월비	0.08	0.03	-0.15	-0.03	-0.04	-0.07	-0.11	-0.15	0.29	0.09	-0.37
	전년동월비	2.38	0.53	-0.21	0.24	0.20	0.11	-0.03	-0.21			
전세	지수	98.5	99.6	99.5	100.0	99.9	99.8	99.7	99.5			
	전월비	0.13	0.07	-0.19	-0.03	-0.05	-0.09	-0.13	-0.19	0.49	0.21	-0.46
	전년동월비	3.63	1.04	-0.04	0.63	0.55	0.43	0.22	-0.04			
월세 통합*	지수	100.4	100.2	99.7	100.0	99.9	99.9	99.8	99.7			
	전월비	0.00	-0.03	-0.10	-0.03	-0.04	-0.05	-0.07	-0.10	-0.01	-0.08	-0.26
	전년동월비	0.42	-0.23	-0.51	-0.32	-0.33	-0.37	-0.43	-0.51			

* 전월세 통합지수 및 월세통합지수는 2015년 7월 최초 조사하여 과거시계열은 존재하지 않습니다.(최초 공표월 '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(0.33%), 세종(0.32%), 서울(0.31%) 등은 상승한 반면, 울산(-0.41%), 경남(-0.29%), 충남(-0.19%) 등은 하락

○ [수도권 : 0.19%] 신규공급 증가, 금리상승, 시장 안정을 위한 정부 정책 효과 등으로 서울·경기·인천 모두 상승폭 축소

- [서울 : 0.31%] 수도권 내 대규모 신규아파트 입주 등의 영향으로 올해 1분기 서울 인구가 2.2만명 이상 순유출된 가운데, 미국 기준 금리 인상(3월 21일) 및 주택담보대출 금리 상승(변동금리 주택담보대출 기준되는 COFIX 상승)과 더불어 그간 상승된 가격 부담, 다주택자 양도세 중과를 비롯한 정부 정책 효과 등으로 매수심리 위축되며 양천구는 작년 9월 이후 7개월 만에 하락 전환되고 강남4구는 매수자 우위 전환으로 상승폭 크게 둔화되며 전체적으로 상승폭 축소

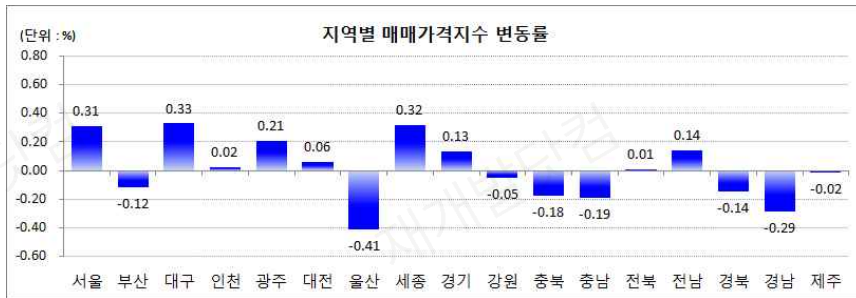
* 본 월간조사 기준일은 3월 12일 대비 4월 9일로, 3월의 가격 상승세가 높은 비중으로 반영되었으며, 최근(4월 3~4주) 강남4구 아파트 가격 하락분 등은 반영되어 있지 않음

* [서울 주간아파트 변동률(%)] : (4월1주) 0.06 (2주) 0.06 (3주) 0.05 (4주) 0.03

* [강남4구 주간아파트 변동률(%)] : (4월1주) 0.01 (2주) -0.01 (3주) -0.02 (4주) -0.04

- [경기:0.13%/ 인천:0.02%] (경기) 성남시는 양호한 정주여건과 판교 중심의 풍부한 개발호재로 상승하고, 용인 수지구는 신분당선역 인근, 하남은 지하철 5호선('20년 개통 예정) 인근 수요 등으로 상승 하였으나, 경기 전체적으로 대규모 신규입주 진행되며 다수 지역 상승폭 둔화되거나 하락하였고, (인천) 연수구는 KTX 예정지 인근 등 일부 단지 중심으로 상승하고, 부평구는 정비사업 및 지하철 7호선 연장 등 호재로 상승하였으나, 미분양 많은 중구 등에서 하락 전환

○ [지방 : -0.06%] 대구는 학군 우수지역 및 정비사업구역 인근 수요로 상승하고, 세종은 입주물량은 많으나 추가상승 기대감으로 상승폭 다소 확대된 반면, 충청·경상권 등은 하락세 지속되고, 강원과 제주는 하락 전환되며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 소폭 확대



- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 -0.03%, 연립주택 0.04%, 단독주택 0.24%를 기록한 가운데 아파트는 지난달 대비 하락 전환, 연립다세대는 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 확대
 - 수도권의 경우 아파트 0.19%, 연립주택 0.11%, 단독주택 0.26%로 아파트 및 연립주택은 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 확대

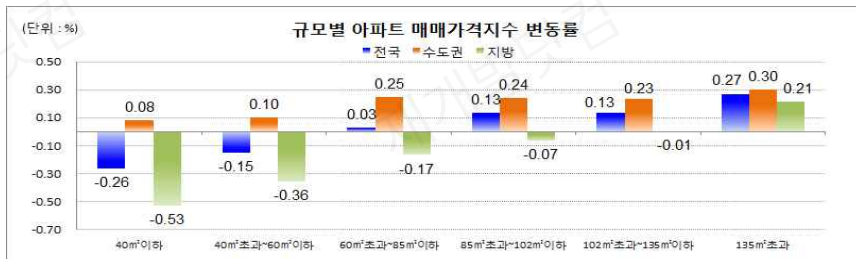
< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.06	0.19	-0.06	0.31	0.02
아 파 트	-0.03	0.19	-0.23	0.37	-0.06
연립주택	0.04	0.11	-0.13	0.18	-0.08
단독주택	0.24	0.26	0.24	0.35	0.33

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

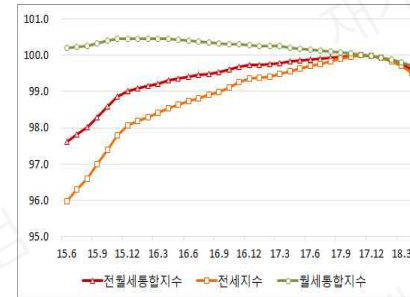
- (아파트규모별) 규모별 아파트 매매가격은 135㎡초과(0.27%), 85㎡초과~102㎡이하(0.13%), 102㎡초과~135㎡이하(0.13%), 60㎡초과~85㎡이하(0.03%)는 상승, 40㎡초과~60㎡이하(-0.15%), 40㎡이하(-0.26%)는 하락



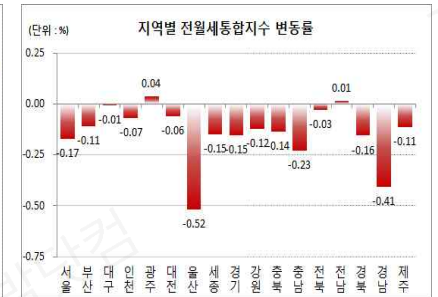
2 전월세통합지수

- (지역별) 지역별로는 광주(0.04%), 전남(0.01%)은 상승한 반면, 울산(-0.52%), 경남(-0.41%), 충남(-0.23%) 등은 하락

< 전국 전월세통합지수 지수 추이 >



< 지역별 전월세통합지수 >



- (주택유형별) 아파트 -0.23%, 연립주택 -0.04%, 단독주택 -0.02%로 나타나 아파트 및 단독주택은 하락폭 확대, 연립주택은 하락폭 동일

- 수도권은 아파트 -0.23%, 연립주택 -0.02%, 단독주택 -0.01%로 아파트는 하락폭 확대, 연립주택 및 단독주택은 하락폭 동일

< 주택유형별 전월세통합지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.15	-0.15	-0.15	-0.17	-0.10
아 파 트	-0.23	-0.23	-0.23	-0.28	-0.14
연립주택	-0.04	-0.02	-0.09	-0.04	-0.08
단독주택	-0.02	-0.01	-0.03	-0.04	0.00

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함



③ 전세가격

□ **(지역별)** 지역별로는 광주(0.11%), 전남(0.07%), 대구(0.01%)는 상승한 반면, 울산(-0.57%), 경남(-0.40%), 충남(-0.28%) 등은 하락

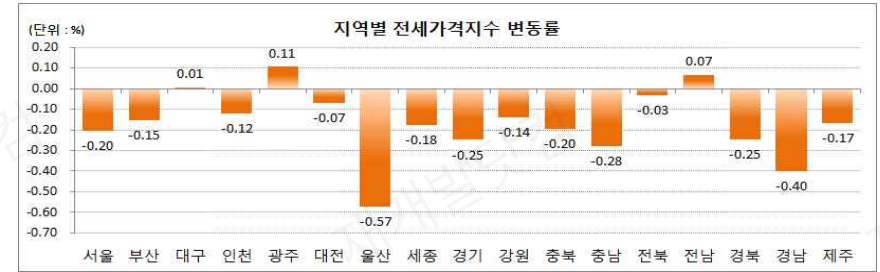
○ **[수도권 : -0.22%]** 전년 대비 증가한 입주 물량과 더불어 정부의 임대사업 등록 활성화 방안 효과 등으로 전세시장 안정세가 이어지며 서울·인천·경기 모두 지난달 대비 하락폭 확대

* 수도권 주간아파트 전세가격 변동률(%) : (3월3주) -0.10 (4주) -0.10 (4월1주) -0.09 (2주) -0.10

- **[서울 : -0.20%]** 강북권의 경우 종로·서대문·마포구 등은 꾸준한 직주근접 수요로 상승하였으나 이사철 비수기 진입 등으로 상승폭은 축소되었고, 성동구는 신규 입주 영향으로 하락 전환되며 지난달 상승에서 보합 전환되었으며, 강남권은 인근 신도시 신규공급 증가, 재건축 이주시기 조정 등으로 수요 분산되며 전 지역에서 하락하는 등 전체적으로 지난달 대비 하락폭 확대

- **[경기 : -0.25% / 인천 : -0.12%]** (경기) 성남시 수정구는 정비사업 이주수요 등으로 주거 환경이 양호하거나 교통이 편리한 지역을 중심으로 상승 전환되었으나, 신규 공급이 누적된 오산·시흥·평택시 등은 하락세 지속되며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 소폭 확대되었고, (인천) 전 지역에서 하락하는 가운데, 가정지구 입주 물량이 풍부한 서구를 비롯하여 남동·중·연수구 등에서 하락세 심화되며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 확대

○ **[지방 : -0.17%]** 광주와 전남은 양호한 입지여건으로 선호도가 높거나 정비사업 이주수요가 있는 지역을 중심으로 상승하였으나, 대전은 세종시 입주물량 증가 영향을 받은 유성구를 중심으로 하락 전환되고, 지역 기반산업 침체와 신규공급 과잉 등으로 울산·경남·충남·경북 등 대부분의 지역에서 하락하며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 확대



□ **(주택유형별)** 주택유형별로는 아파트 -0.31%, 연립주택 -0.05%, 단독주택 0.01%로 아파트 및 연립주택은 하락폭 확대, 단독주택은 상승 전환

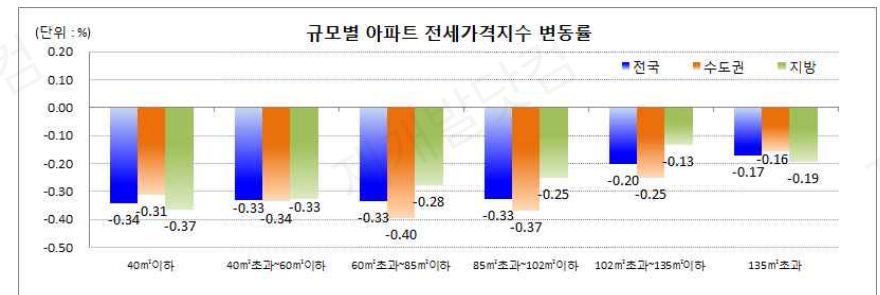
○ 수도권의 경우 아파트 -0.34%, 연립주택 -0.02%, 단독주택 -0.01%로 아파트 및 연립주택은 하락폭 확대, 단독주택은 하락 전환

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.19	-0.22	-0.17	-0.20	-0.11
아 파 트	-0.31	-0.34	-0.28	-0.35	-0.16
연립주택	-0.05	-0.02	-0.11	-0.03	-0.09
단독주택	0.01	-0.01	0.01	-0.01	0.03

□ **(아파트규모별)** 규모별 아파트 전세가격은 135㎡초과(-0.17%), 102㎡초과~135㎡이하(-0.20%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.33%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.33%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.33%), 40㎡이하(-0.34%)로 모두 하락



4 월세가격

- (월세유형별) 주택종합 기준으로 월세통합지수(-0.07→-0.10%)는 지난달 대비 하락폭 확대, 월세유형별로 월세(-0.05→-0.06%), 준월세(-0.06→-0.08%), 준전세(-0.10→-0.14%) 모두 지난달 대비 하락폭 확대

< 월세유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	월세통합	월세	준월세	준전세
주택종합	-0.10	-0.06	-0.08	-0.14
아 파 트	-0.14	-0.07	-0.10	-0.23
연립주택	-0.05	-0.05	-0.05	-0.05
단독주택	-0.03	-0.04	-0.03	-0.01

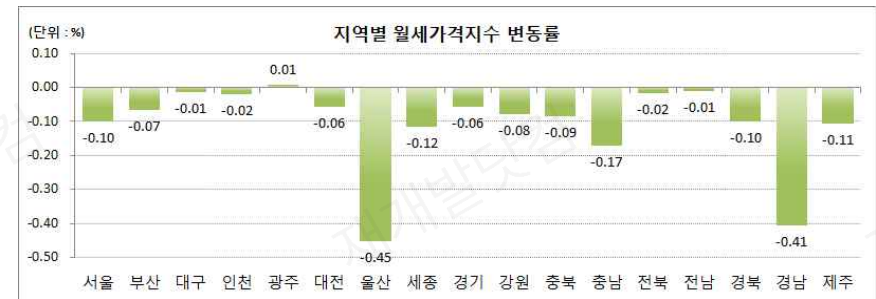
* '월세' : 보증금이 1년치(12배) 월세 이하의 월세, '준월세' : 월세와 준전세 중간영역 월세, '준전세' : 보증금이 월세의 240배를 초과하는 월세

- (지역별) 지역별로는 광주(0.01%)에서 유일하게 상승하였고, 울산(-0.45%), 경남(-0.41%), 충남(-0.17%) 등의 순으로 하락

- [수도권 : -0.07%] 전세가격 안정세 지속에 따른 월세수요 감소로 지난달 대비 하락폭 소폭 확대된 가운데, (서울) 성북·서대문구는 업무지구 출퇴근 수요로 소폭 상승하였으나, 수도권 신규 택지지구 입주 물량 증가 등으로 월세 수요가 분산되며 송파·강동·강남구 등을 중심으로 하락폭 확대되었고, (경기) 광교신도시 양호한 교통 및 편의시설로 소폭 상승하였으나, 입주 물량이 많은 오산·김포·시흥시 등은 전세가격과 동반 하락하였고, (인천) 보합을 기록한 부평구를 제외한 모든 지역에서 하락하였으나, 동·계양·서구를 중심으로 하락폭 축소

* 서울 강북(-0.02%) : 성북구(0.01%), 서대문구(0.01%), 성동구(-0.10%), 도봉구(-0.05%)
서울 강남(-0.18%) : 관악구(0.00%), 송파구(-0.40%), 강동구(-0.29%), 강남구(-0.22%)

- [지방 : -0.13%] 광주는 전세물량이 부족하거나 이주수요가 있는 지역을 중심으로 소폭 상승하였으나, 울산·경남 등 그 외 모든 지역에서 신축주택 공급 증가와 지역 경기 침체에 따른 근로자 유출 영향으로 하락하며 전체적으로 지난달 대비 하락폭 확대



- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 -0.14%, 연립주택 -0.05%, 단독주택 -0.03%로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 하락폭 확대

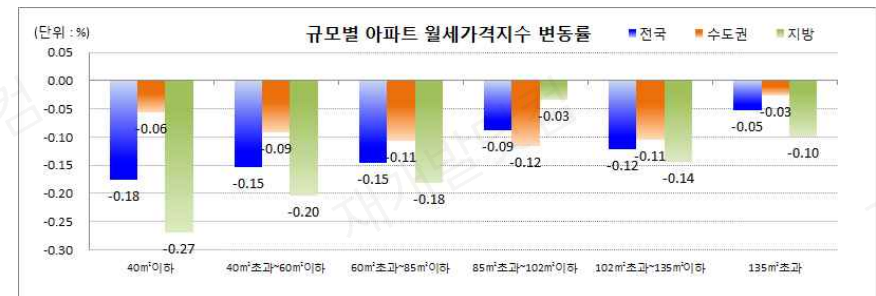
- 수도권의 경우 아파트 -0.10%, 연립주택 -0.03%, 단독주택 -0.02%로 아파트 및 단독주택은 하락폭 확대, 연립주택은 하락폭 동일

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.10	-0.07	-0.13	-0.10	-0.09
아 파 트	-0.14	-0.10	-0.18	-0.14	-0.11
연립주택	-0.05	-0.03	-0.09	-0.06	-0.07
단독주택	-0.03	-0.02	-0.03	-0.05	-0.01

- (아파트규모별) 규모별 아파트 월세가격은 135㎡초과(-0.05%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.09%), 102㎡초과~135㎡이하(-0.12%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.15%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.15%), 40㎡이하(-0.18%)로 모두 하락



5 평균주택가격 (※ 중위주택가격은 붙임2의 4 참조)

※ '17.12월 표본재설계에 의한 표본구성 변화와 재고량 변화에 따른 가중치 조정으로 변동이 발생되어 시계열 해석시 유의, 자세한 사항은 [붙임3 및 Q&A 10번 참조](#)

□ (매매평균) 전국 주택의 매매평균가격은 283,813천원으로 지난달 대비 상승

○ 지역별로는 서울 570,502천원, 수도권 389,389천원, 지방 188,108천원으로 각각 나타남

* 3월 : 전국(283,340천원), 서울(568,881천원), 수도권(388,331천원), 지방(188,164천원)

○ 유형별로는 아파트 320,248천원, 연립주택 159,741천원, 단독주택 267,250천원으로 아파트, 단독주택, 연립주택 순으로 높게 나타남

□ (전세평균) 전국 주택의 전세평균가격은 187,806천원으로 지난달 대비 하락

○ 지역별로는 서울 350,821천원, 수도권 258,131천원, 지방 124,056천원으로 각각 나타남

* 3월 : 전국(188,284천원), 서울(351,940천원), 수도권(258,857천원), 지방(124,309천원)

○ 유형별로는 아파트 226,213천원, 연립주택 111,276천원, 단독주택 139,516천원으로 아파트, 단독주택, 연립주택 순으로 높게 나타남

□ (월세보증금평균) 전국 주택의 월세보증금평균가격은 42,137천원으로 지난달 대비 상승

○ 지역별로는 서울 100,411천원, 수도권 61,172천원, 지방 24,882천원으로 각각 나타남

* 3월 : 전국(42,106천원), 서울(100,024천원), 수도권(61,029천원), 지방(24,952천원)

○ 유형별로는 아파트 48,356천원, 연립주택 27,328천원, 단독주택 35,890천원으로 아파트, 단독주택, 연립주택 순으로 높게 나타남

* 단독주택의 경우 독채 기준임

□ (월세평균) 전국 주택의 월세평균가격은 632천원으로 지난달과 동일

○ 지역별로는 서울 930천원, 수도권 801천원, 지방 478천원으로 나타남

* 3월 : 전국(632천원), 서울(933천원), 수도권(802천원), 지방(478천원)

○ 유형별로는 아파트 691천원, 연립주택 430천원, 단독주택 599천원으로 아파트, 단독주택, 연립주택 순으로 높게 나타남

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	총 합	283,813	389,389	188,108	570,502	242,795
	아 파 트	320,248	442,293	204,545	693,673	257,482
	연립주택	159,741	185,601	95,986	247,379	102,052
	단독주택	267,250	551,465	177,714	822,222	275,209
전세	총 합	187,806	258,131	124,056	350,821	162,431
	아 파 트	226,213	305,479	151,066	436,684	187,044
	연립주택	111,276	129,613	66,066	171,219	70,851
	단독주택	139,516	299,745	89,039	422,508	135,334
월세 보증금	총 합	42,137	61,172	24,882	100,411	33,019
	아 파 트	48,356	68,746	29,025	123,428	35,903
	연립주택	27,328	33,146	12,986	47,772	16,052
	단독주택	35,890	83,949	20,751	130,620	34,529
월세	총 합	632	801	478	930	571
	아 파 트	691	874	517	1,061	591
	연립주택	430	475	317	537	321
	단독주택	599	1,110	438	1,322	648

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



6 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율

□ 전국 주택의 매매가격 대비 전세가격 비율은 평균가격 기준으로 68.1%로 나타남

- 지역별로는 수도권 70.5%, 지방 65.9%, 서울 67.3%으로 나타나 수도권이 높게 나타났으며, 주택 유형별로는 아파트 74.5%, 연립주택 70.6%, 단독주택 50.3% 순으로 나타나 아파트가 가장 높게 나타남

< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 > (단위 : %)

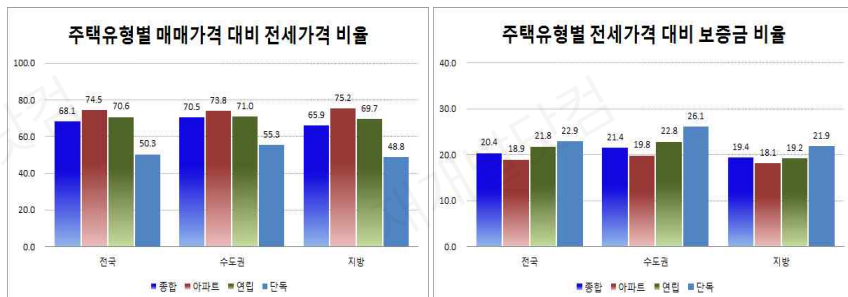
구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	68.1	70.5	65.9	67.3	68.2
아 파 트	74.5	73.8	75.2	68.3	73.9
연립주택	70.6	71.0	69.7	71.4	69.5
단독주택	50.3	55.3	48.8	53.7	49.1

□ 전국 주택의 전세가격 대비 월세보증금 비율은 평균가격 기준으로 20.4%로 나타남

- 지역별로는 수도권 21.4%, 지방 19.4%, 서울 27.5%로 나타나 서울이 가장 높게 나타났으며 주택 유형별로는 아파트 18.9%, 연립주택 21.8%, 단독주택 22.9%으로 나타나 단독주택이 가장 높게 나타남

< 지역별 및 유형별 전세가격 대비 월세보증금 비율 > (단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	20.4	21.4	19.4	27.5	19.9
아 파 트	18.9	19.8	18.1	27.5	18.5
연립주택	21.8	22.8	19.2	26.0	21.4
단독주택	22.9	26.1	21.9	30.3	24.2



7 향후 주택시장 전망

□ (매매시장) 2월 이후 전국 상승폭이 2개월 연속 축소되고, 특히 지난 약 1년간 가격상승을 선도하던 서울 강남4구가 하락폭 확대* 추세에 있는 등 다주택자 양도세 중과 시행(4월 1일)을 기점으로 매수심리 크게 위축된 가운데, 내년까지 일부 지역을 제외하고는 대규모의 입주가 예정되어 있는데다 전세가 하락에 따라 매매시장 이탈 또한 증가할 가능성이 있고 금리 등 기타 여건도 하방요인으로 작용할 개연성이 높기 때문에 **당분간 매매시장 안정화 양상은 계속될 것으로 전망**

* [주간아파트 변동률] (4월 1주) 0.01% → (2주) -0.01% → (3주) -0.02% (4주) -0.04%

- (서울) 서울 전체적으로는 여전히 상승세를 보이고 있긴 하나, 이는 상승 선도지역이 하락세로 돌아선 이후에 시간차를 두고 나타나는 고가 지역 → 중저가 지역으로의 계단적 키 맞추기식 상승이 주된 원인이고, 재건축단지를 필두로 그간 상승을 주도하던 강남4구 및 양천·노원·성동구가 하락세를 보이고 있는 만큼, 일정 기간 균형을 맞춘 후에는 **다른 구들도 하락세가 시작될 수 있을 것으로 예상**

□ (전세시장) 근간의 혹은 가까이 예정된 대규모 입주가 없는 지역 중 역세권, 도심 인근, 우수 학군 등 양호한 거주 여건으로 임차수요가 꾸준히 발생하거나 정비사업 진척에 따라 일시적으로 이주수요 있는 지역 등은 임대인 우위로 소폭의 상승세를 나타낼 것으로 예상되나, 매매가격 안정세, 축적/예정된 대규모 입주물량에 따른 전세매물 적체로 **하락세가 지속될 것으로 전망**

□ (월세시장) 신규입주 등 전세 공급 증가에 따라 풍부해진 전세매물과 전통적인 임차인의 전세 선호에 의해 기존 월세의 전세전환이 활발해지고 있으며 이로 인해 월세 비중 역시 지속적인 감소세에 있는 등 월세가격 하락은 물론 하락폭 또한 확대될 것으로 전망

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

* 쉬운설치방법 : “구글 플레이스토어” 또는 “Apple 앱스토어”에서 “한국감정원” 검색 후 설치

- 붙임 : 1. 전국주택가격동향조사 변동률 색인도
 붙임 : 2. 통계표
 붙임 : 3. 전국주택가격동향조사 개요
 붙임 : 4. 전국주택가격동향조사 Q&A

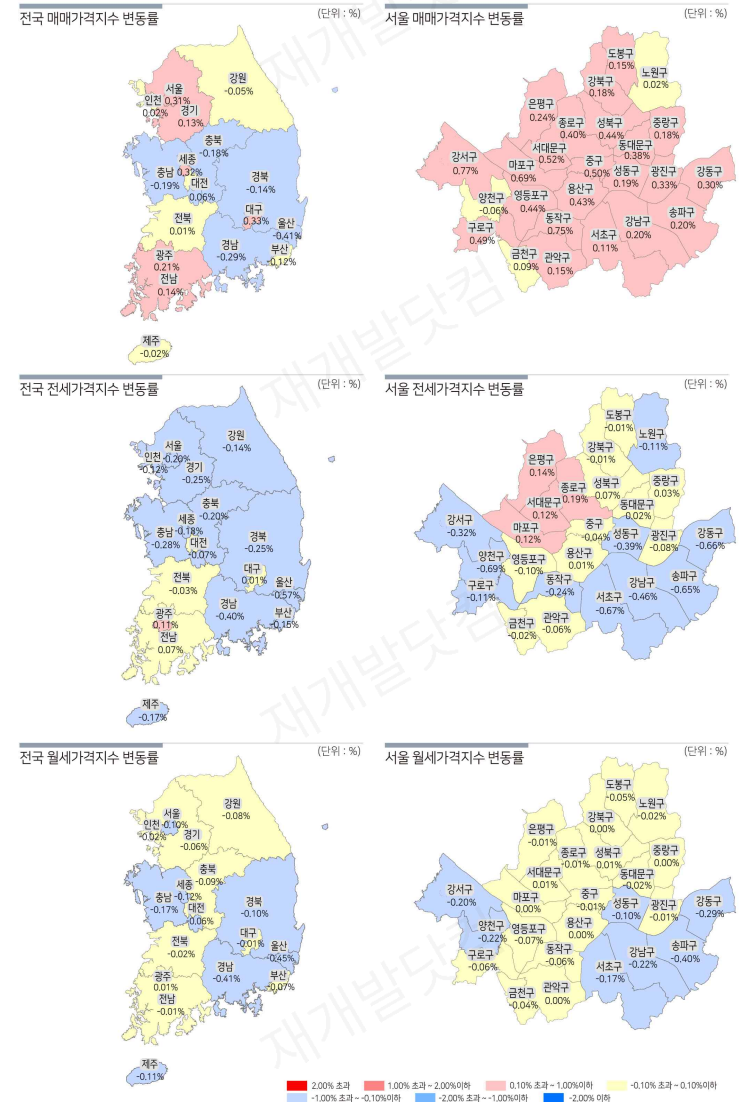
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
 한국감정원 부동산통계센터 주택통계부 부장 강여정, 과장 한규현
 (☎ 053-663-8501, 8506)에게 연락주시기 바랍니다.

부동산시장의 안정과 질서유지에 이바지합니다

붙임 1

전국주택가격동향조사 변동률 색인도

지역별 매매·전세·월세가격지수 지난달 대비 변동률



붙임 2

통계표

1 시도별 가격지수 변동률

□ 때 때

(단위 : %)

구분	'17.10	11	12	'18.1	2	3	4	'17.4	'18년 누계	'17년 누계
전국	0.13	0.13	0.11	0.14	0.20	0.12	0.06	0.10	0.52	0.19
수도권	0.20	0.25	0.25	0.36	0.46	0.30	0.19	0.15	1.31	0.25
지방	0.07	0.02	-0.01	-0.05	-0.04	-0.04	-0.06	0.05	-0.19	0.13
서울	0.23	0.36	0.59	0.86	0.94	0.55	0.31	0.23	2.68	0.44
부산	0.05	0.03	0.00	-0.07	-0.08	-0.08	-0.12	0.28	-0.35	0.86
대구	0.29	0.26	0.21	0.25	0.16	0.20	0.33	-0.04	0.94	-0.24
인천	0.20	0.18	0.02	0.01	0.08	0.07	0.02	0.07	0.17	0.02
광주	0.24	0.08	0.05	0.15	0.16	0.23	0.21	0.05	0.75	0.18
대전	0.19	0.27	0.10	0.14	0.15	0.11	0.06	0.09	0.46	0.36
울산	-0.08	-0.21	-0.20	-0.30	-0.26	-0.24	-0.41	-0.05	-1.22	-0.22
세종	0.10	0.07	0.06	0.21	0.16	0.21	0.32	0.20	0.91	0.28
경기	0.17	0.18	0.06	0.08	0.19	0.17	0.13	0.10	0.58	0.17
강원	0.30	0.23	0.00	-0.05	0.07	0.09	-0.05	0.26	0.07	0.61
충북	0.01	0.10	-0.08	-0.17	-0.20	-0.09	-0.18	-0.04	-0.64	-0.17
충남	0.06	-0.10	-0.05	-0.13	-0.18	-0.19	-0.19	-0.10	-0.68	-0.30
전북	0.27	0.22	0.12	0.02	0.00	-0.05	0.01	0.12	-0.03	0.29
전남	0.24	0.21	0.08	0.17	0.20	0.14	0.14	0.20	0.66	0.45
경북	-0.11	-0.13	-0.15	-0.18	-0.08	-0.09	-0.14	-0.07	-0.49	-0.32
경남	-0.25	-0.36	-0.19	-0.31	-0.24	-0.25	-0.29	-0.07	-1.09	-0.13
제주	0.21	0.21	0.17	0.09	0.17	0.08	-0.02	0.04	0.33	0.27

□ 전월세통합

(단위 : %)

구분	주택종합		아파트		연립다세대		단독주택	
	'18.3	'18.4	'18.3	'18.4	'18.3	'18.4	'18.3	'18.4
전국	-0.11	-0.15	-0.16	-0.23	-0.04	-0.04	-0.01	-0.02
수도권	-0.10	-0.15	-0.16	-0.23	-0.02	-0.02	-0.01	-0.01
지방	-0.11	-0.15	-0.16	-0.23	-0.10	-0.09	-0.02	-0.03
서울	-0.07	-0.17	-0.12	-0.28	-0.01	-0.04	0.00	-0.04
부산	-0.09	-0.11	-0.12	-0.17	-0.08	-0.08	0.01	0.04
대구	0.00	-0.01	0.01	-0.01	-0.08	-0.01	0.00	0.00
인천	-0.05	-0.07	-0.05	-0.10	-0.06	-0.01	-0.02	-0.03
광주	-0.01	0.04	-0.01	0.04	0.03	-0.01	0.00	0.04
대전	0.01	-0.06	0.02	-0.09	-0.01	0.00	0.01	-0.01
울산	-0.33	-0.52	-0.43	-0.65	-0.26	-0.35	-0.08	-0.17
세종	-0.09	-0.15	-0.12	-0.21	-0.05	0.00	0.03	0.03
경기	-0.14	-0.15	-0.21	-0.23	-0.01	-0.01	-0.01	0.00
강원	-0.05	-0.12	-0.08	-0.17	-0.02	-0.02	0.00	-0.05
충북	-0.07	-0.14	-0.11	-0.19	-0.06	-0.05	-0.03	-0.08
충남	-0.14	-0.23	-0.31	-0.43	-0.11	-0.03	0.05	0.00
전북	-0.03	-0.03	-0.07	-0.06	-0.02	-0.01	0.02	0.01
전남	0.01	0.01	0.01	0.05	-0.05	0.00	0.04	0.00
경북	-0.11	-0.16	-0.20	-0.30	-0.08	-0.09	-0.01	0.00
경남	-0.37	-0.41	-0.51	-0.59	-0.35	-0.39	-0.16	-0.12
제주	-0.03	-0.11	-0.08	-0.28	-0.02	-0.12	0.01	-0.01

□ 전 세

(단위 : %)

구분	'17.10	11	12	'18.1	2	3	4	'17.4	'18년 누계	'17년 누계
전국	0.06	0.05	-0.03	-0.05	-0.09	-0.13	-0.19	0.07	-0.46	0.21
수도권	0.12	0.13	-0.01	-0.04	-0.09	-0.15	-0.22	0.14	-0.49	0.32
지방	0.00	-0.03	-0.05	-0.06	-0.09	-0.12	-0.17	0.00	-0.44	0.11
서울	0.14	0.21	0.17	0.20	0.17	-0.08	-0.20	0.18	0.08	0.41
부산	-0.03	-0.02	-0.03	-0.12	-0.11	-0.13	-0.15	0.15	-0.51	0.48
대구	0.05	0.06	0.03	0.03	0.01	0.01	0.01	-0.03	0.05	-0.16
인천	0.15	0.11	-0.08	-0.04	-0.03	-0.07	-0.12	0.13	-0.25	0.29
광주	0.13	0.06	0.12	0.06	0.01	0.01	0.11	0.09	0.19	0.29
대전	0.21	0.40	0.03	0.08	0.12	0.06	-0.07	0.06	0.19	0.63
울산	-0.12	-0.20	-0.18	-0.33	-0.48	-0.43	-0.57	0.00	-1.80	-0.07
세종	0.38	0.63	0.72	1.16	-0.66	-0.08	-0.18	-2.74	0.23	-3.60
경기	0.08	0.08	-0.12	-0.21	-0.30	-0.23	-0.25	0.12	-0.98	0.26
강원	0.24	0.15	-0.04	-0.13	-0.03	-0.06	-0.14	0.22	-0.36	0.59
충북	0.12	0.09	-0.01	0.05	0.13	-0.06	-0.20	0.10	-0.08	0.26
충남	-0.02	-0.08	-0.12	-0.12	-0.16	-0.12	-0.28	-0.18	-0.68	-0.38
전북	0.23	0.17	0.08	0.03	0.02	-0.03	-0.03	0.12	-0.01	0.34
전남	0.16	0.15	0.04	0.13	0.13	0.05	0.07	0.15	0.38	0.40
경북	-0.14	-0.17	-0.15	-0.15	-0.15	-0.16	-0.25	-0.09	-0.71	-0.24
경남	-0.37	-0.53	-0.24	-0.22	-0.31	-0.36	-0.40	-0.07	-1.29	0.00
제주	0.04	0.08	0.01	-0.02	0.02	-0.11	-0.17	-0.02	-0.28	0.07

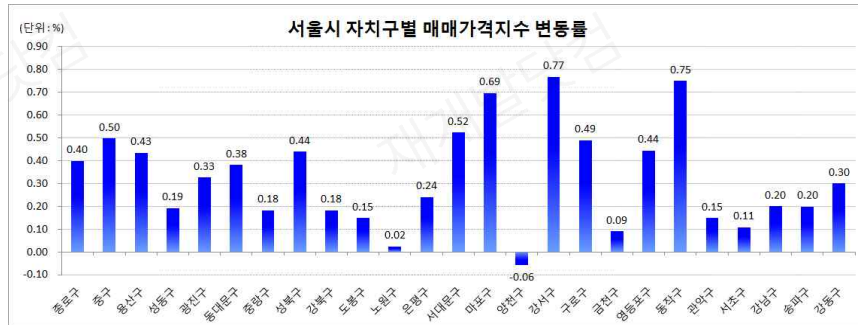
□ 월 세

(단위 : %)

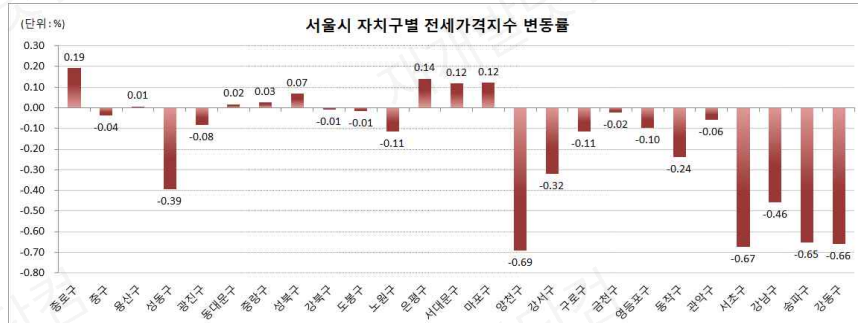
구분	월세통합		월세		준월세		준전세	
	'18.3	'18.4	'18.3	'18.4	'18.3	'18.4	'18.3	'18.4
전국	-0.07	-0.10	-0.05	-0.06	-0.06	-0.08	-0.10	-0.14
수도권	-0.04	-0.07	0.00	0.00	-0.02	-0.03	-0.10	-0.14
지방	-0.10	-0.13	-0.09	-0.11	-0.09	-0.12	-0.11	-0.15
서울	-0.04	-0.10	0.00	-0.03	-0.01	-0.05	-0.05	-0.14
부산	-0.05	-0.07	-0.03	-0.04	-0.04	-0.05	-0.09	-0.11
대구	-0.01	-0.01	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	0.00	0.00
인천	-0.03	-0.02	-0.02	0.01	-0.03	-0.01	-0.05	-0.07
광주	-0.02	0.01	-0.02	-0.02	-0.02	0.00	0.00	0.06
대전	-0.02	-0.06	-0.05	-0.06	-0.03	-0.06	0.02	-0.06
울산	-0.23	-0.45	-0.15	-0.40	-0.19	-0.42	-0.34	-0.51
세종	-0.10	-0.12	-0.10	-0.11	-0.10	-0.11	-0.09	-0.14
경기	-0.05	-0.06	0.01	0.02	-0.02	-0.01	-0.14	-0.15
강원	-0.03	-0.08	-0.03	-0.05	-0.03	-0.06	-0.05	-0.10
충북	-0.08	-0.09	-0.08	-0.07	-0.08	-0.09	-0.06	-0.15
충남	-0.14	-0.17	-0.14	-0.13	-0.14	-0.16	-0.14	-0.24
전북	-0.03	-0.02	-0.02	-0.01	-0.03	-0.01	-0.03	-0.02
전남	-0.01	-0.01	-0.04	-0.04	-0.02	-0.02	0.03	0.04
경북	-0.07	-0.10	-0.05	-0.06	-0.07	-0.09	-0.13	-0.19
경남	-0.35	-0.41	-0.34	-0.41	-0.35	-0.41	-0.36	-0.40
제주	-0.01	-0.11	0.01	-0.10	-0.01	-0.11	-0.07	-0.14

2 서울시 자치구별 변동률

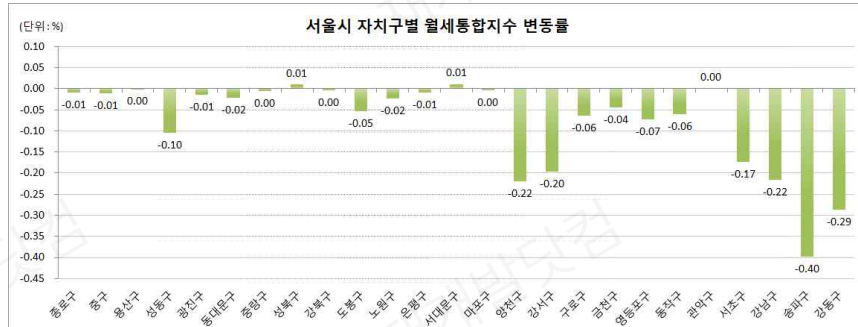
< 매매가격지수 변동률 >



< 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	283,813	3,260	187,806	2,245	42,137	632
수 도 권	389,389	4,693	258,131	3,198	61,172	801
지 방	188,108	1,962	124,056	1,381	24,882	478
서울	570,502	6,941	350,821	4,424	100,411	930
부산	248,454	3,000	160,198	1,999	40,979	500
대구	263,822	2,831	176,496	1,968	17,296	677
인천	214,944	2,814	157,641	2,097	22,429	606
광주	206,661	2,233	149,929	1,718	35,753	554
대전	222,894	2,337	155,091	1,711	32,248	602
울산	252,652	2,704	165,932	1,879	37,190	567
세종	286,940	3,058	136,690	1,561	15,000	596
경기	298,845	3,495	214,666	2,566	41,798	755
강원	146,886	1,456	102,136	1,106	14,653	501
충북	145,888	1,433	101,049	1,100	16,012	455
충남	137,429	1,306	89,187	954	14,710	423
전북	141,576	1,313	100,083	1,016	27,714	403
전남	107,791	1,070	71,767	782	14,522	321
경북	130,679	1,194	83,056	856	10,683	401
경남	178,972	1,788	111,809	1,210	34,367	367
제주	274,301	2,421	172,412	1,565	8,528	654

※ 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	259,975	3,085	174,815	2,147	33,639	578
수 도 권	365,544	4,462	245,755	3,080	49,053	751
지 방	164,276	1,837	110,507	1,302	19,666	421
서울	535,058	6,549	331,802	4,191	75,645	861
부산	221,714	2,841	146,255	1,906	34,258	453
대구	236,027	2,633	163,551	1,859	13,722	619
인천	203,671	2,702	154,239	2,055	20,388	585
광주	169,598	2,076	128,240	1,642	22,643	474
대전	198,475	2,188	140,823	1,619	26,443	522
울산	223,055	2,566	145,047	1,758	28,488	503
세종	285,887	3,252	131,838	1,501	12,787	567
경기	280,441	3,354	204,951	2,513	36,542	711
강원	130,918	1,393	86,548	1,035	11,950	413
충북	126,970	1,348	90,876	1,053	12,321	423
충남	117,248	1,215	79,300	898	10,629	362
전북	116,171	1,211	83,908	948	22,944	345
전남	95,347	990	65,232	733	12,060	290
경북	102,956	1,051	68,443	782	7,547	327
경남	160,285	1,700	102,309	1,147	27,540	331
제주	240,324	2,147	146,202	1,386	8,760	576

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

붙임 3

전국주택가격동향조사 개요

- **목적** : 주택시장의 매매·전세·월세가격을 조사하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정, 주택시장 판단지표 또는 정책수립 등에 활용
- **법적근거** : 주택법 제88조, 제89조 및 동법 시행령 제91조
- **조사지역** : 아파트 203개 시군구(78시, 24군, 101구),
연립 및 단독 212개 시군구(78시, 33군, 101구)
- **조사내용**
 - 매매·전세·월세가격, 주택가격 변동요인, 주택수급동향 및 거래동향
 - 조사주택 유형 : 아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택
- **조사기준일 및 주기**
 - 주기 및 발표일 : 월간, 익월 첫 영업일
 - 조사기준일 : 매월 15일이 포함된 주의 월요일
- **조사방법** : 해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래 가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매(임대)사례비교법을 활용하여 유사 실거래사례의 가격형성요인 비교를 통하여 거래 가능가격 산정
- **표본추출방법** : 층화 2단계 확률비례 집락추출법
- **표본수** : 전체 26,674호(아파트 15,886호, 연립주택 5,978호, 단독주택 4,810호)
- **지수산정방법**
 - ‘17년 11월을 기준시점(2017.11=100.0)으로 한 제본스지수 산식을 적용하며 ‘17년 1월 기준 주택가격정보체계의 주택재고량을 가중치로 부여함
- **주요 경과**
 - ‘85. 9. 10 통계작성 승인
 - ‘04. 12. 3 지정통계 지정
 - ‘10. 6. 15 제2차 국가통계위원회에서 작성기관을 한국감정원으로 변경
 - ‘13. 1. 통계작성기관 변경 (KB국민은행 → 한국감정원)
 - ‘15. 7. 13 통계작성변경 승인 (월세통계 개편 및 통합조사)
 - ‘17. 12. 13 통계작성변경 승인 (표본 전면 재설계 및 규모별 지수 세분화)

붙임 4

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 조사 지역 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 세분화하여 6개 기준 · 연립다세대 60㎡이하를 40㎡이하, 40㎡초과-60㎡ 이하로 세분화하여 4개 기준	1인 가구 확대에 인한 소형 주택 공급 증가를 반영하여 주거 약자의 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 확대에 안정적인 지수 작성을 위한 기준시점 변경

붙임 5 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(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?

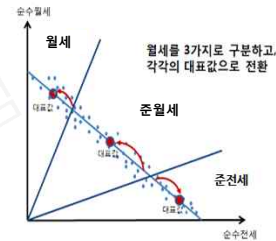
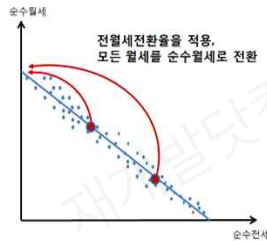
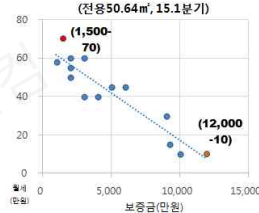
- (표본·조사지역 확대) 개편 전 월세가격동향조사(~‘15.6)는 수도권 및 지방광역시(8개시도)의 표본 3,000개로 지역 및 표본수의 한계가 존재하였으나, 개편 후 조사(‘15.7~)는 전국 17개 시도의 표본 25,260개로 확대되면서 전국 단위로 월세시장을 파악할 수 있게 되었음

< 개선 전·후 지역별 유형별 표본수(단위:호) 현황 >

구 분		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

(사례)개포주공1월세 실거래



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. 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 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

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 경제성 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 주택 가격동향을 비롯한 각종 부동산 정보를 확인하실 수 있습니다.

