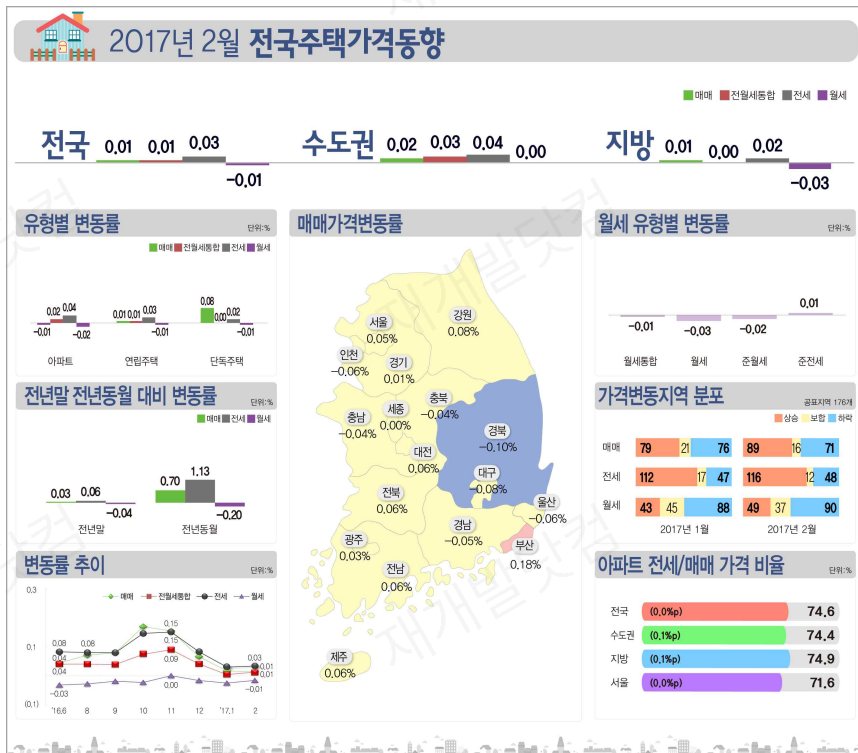


 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보도자료		 행복한 대한민국을 여는 정부 3.0 [개방·공유·소통·협력]
배포일시		2017. 3. 1.(수) 총 30매(본문 15매, 붙임 15매)		
담당부서	홍보실	담당자	·홍보실장 정진락	☎(053)663-8450
		내용문의	·주택통계부장 강여정 ·담당과장 한규현	☎(053)663-8501 ☎(053)663-8506
보도일시		2017년 3월 2일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3월 1일(수) 오전 11:00 이후 보도가능		

한국감정원, '17.2월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- 전월대비 매매 0.01% 상승, 전세 0.03% 상승, 월세통합 0.01% 하락 -
- 월세 0.03%, 준월세 0.02% 하락한 반면, 준전세 0.01% 상승 -



□ 한국감정원이 2017년 2월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 지난달 대비(1월 9일 대비 2월 13일 기준) **매매가격은 0.01% 상승, 전월세통합은 0.01% 상승, 전세가격은 0.03% 상승, 월세가격은 0.01% 하락**을 기록한 것으로 나타났다.

- * 전년말('16.12월) 대비 매매 0.03% 상승, 전세 0.06% 상승, 월세 0.04% 하락
- * 전년동월('16.2월) 대비 매매 0.70% 상승, 전세 1.13% 상승, 월세 0.20% 하락

○ **[전국매매 : 0.01%]** 올해부터 시작된 집단대출 규제 영향으로 신규 분양시장에 대한 관심이 낮아진 가운데, 사업추진이 빠른 일부 재건축단지과 교통 환경이 양호한 단지를 중심으로 상승세를 이어가고 있으나, 전체적으로는 11.3 대책과 대출금리 상승 및 계절적 비수기가 겹치며 4개월 연속 **상승폭이 축소**되었다.

* ('16.10월) 0.17% → (11월) 0.15% → (12월) 0.07% → ('17.1월) 0.02% → (2월) 0.01%

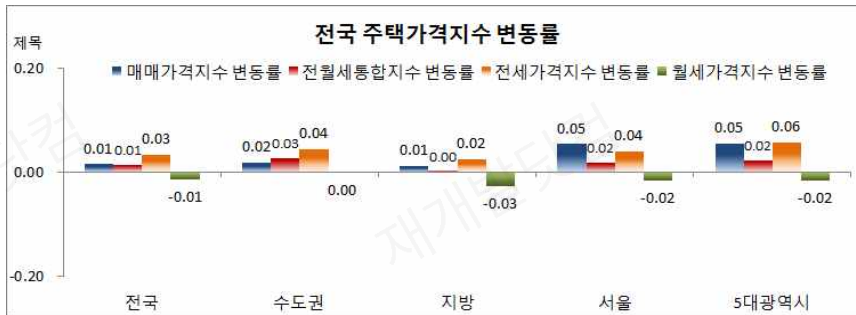
- 수도권은 0.02% 상승, 지방은 0.01% 상승 하였고, 공표지역 176개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(79→89개)은 증가하였고, 보합지역(21→16개) 및 하락지역(76→71개)은 감소하였다.

○ **[전국전세 : 0.03%]** 매수관망세로 전세를 유지하려는 수요와 봄 이사철을 대비한 이사수요로 상승세는 이어가나, 잔금 확보를 위한 신규입주아파트의 전세공급과 연립·다세대, 오피스텔 등 비아파트 공급 영향으로 안정세를 이어가며 **지난달 상승폭을 유지**하였다.

- 수도권은 0.04% 상승, 지방은 0.02% 상승 하였고, 공표지역 176개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(112→116개) 및 하락지역(47→48개)은 증가하였고, 보합지역(17→12개)은 감소하였다.

○ **[전국월세 : -0.01%]** 전세 재계약시 보증금 상승분 부담이 큰 지역과 상대적으로 신규공급이 적은 지역을 중심으로 월세물량이 다소 해소되며 **지난달 대비 하락폭 축소**되었다. 월세 유형별로 월세는 0.03% 하락, 준월세는 0.02% 하락, 준전세는 0.01% 상승하였다.

- 수도권은 0.00% 보합, 지방은 0.03% 하락 하였고, 공표지역 176개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(43→49개) 및 하락지역(88→90개)은 증가하였고, 보합지역(45→37개)은 감소하였다.

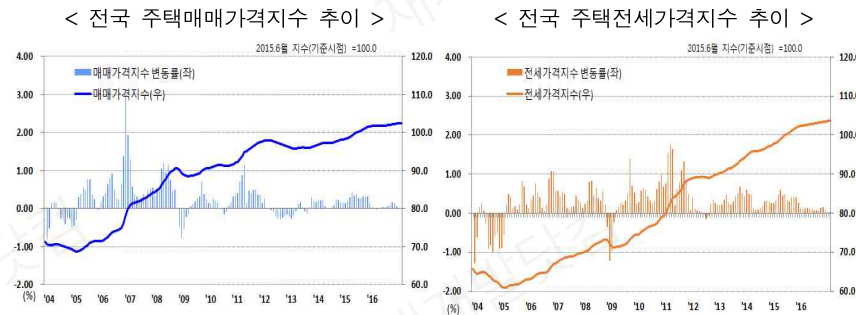


< 연도별 2월 및 최근 월별 주택가격지수 >

(단위 : 2015.6=100.0, %)

구분		연도별 2월 동향			최근 월별 동향					연도별 누계변동률		
		2015	2016	2017	'16.10	11	12	'17.1	2	2015	2016	2017
매매	지수	98.6	101.7	102.4	102.2	102.3	102.4	102.4	102.4			
	전월비	0.20	0.00	0.01	0.17	0.15	0.07	0.02	0.01	0.35	0.04	0.03
	전년동월비	1.61	3.20	0.70	0.96	0.80	0.71	0.68	0.70			
전월세 종합*	지수	98.6	101.6	102.2	102.0	102.1	102.2	102.2	102.2			
	전월비		0.06	0.01	0.07	0.09	0.04	0.00	0.01		0.15	0.02
	전년동월비			0.60	1.04	0.85	0.73	0.65	0.60			
전세	지수	98.0	102.4	103.6	103.3	103.4	103.5	103.5	103.6			
	전월비	0.33	0.11	0.03	0.14	0.15	0.08	0.03	0.03	0.60	0.25	0.06
	전년동월비	2.91	4.48	1.13	1.77	1.50	1.32	1.21	1.13			
월세 종합*	지수	99.6	100.3	100.1	100.1	100.1	100.1	100.1	100.1			
	전월비		-0.01	-0.01	-0.02	0.00	-0.02	-0.02	-0.01		0.00	-0.04
	전년동월비			-0.20	-0.09	-0.15	-0.17	-0.20	-0.20			

* 전월세 종합지수 및 월세종합지수는 2015년 7월 최초 조사하여 과거시계열은 존재하지 않습니다.(기준월 '15.6월)



※ 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

□ 매매가격은 0.01% 상승하며 **지난달 대비 상승폭 축소**(0.01%p) 되었고, **전년 동월**(0.00%)과 **유사한 수준**을 기록

< 지역별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구분	전국	수도권	지방	서울	5대광역시
'17.2월	0.01	0.02	0.01	0.05	0.05
'16.2월	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
'17.1~2월	0.03	0.03	0.04	0.08	0.14
'16.1~2월	0.04	0.04	0.05	0.05	0.01

□ **(지역별)** 지역별로는 부산(0.18%), 강원(0.08%) 등은 상승하였고, 세종(0.00%)은 보합, 경북(-0.10%), 대구(-0.08%), 울산(-0.06%) 등은 하락

○ **[수도권 : 0.02%]** 지난달 대비 상승폭 확대

- **[서울 : 0.05%]** 금리인상과 신규 입주물량 등으로 성북구와 종로구 등은 상승폭 축소되었으나, 강남4구는 재건축단지의 사업추진 기대감으로 2개월 연속 하락 후 상승 전환되며 지난달 대비 상승폭 확대

* 강동구(0.18%), 마포구(0.15%), 동작구(0.13%), 양천구(-0.02%), 도봉구(-0.03%)

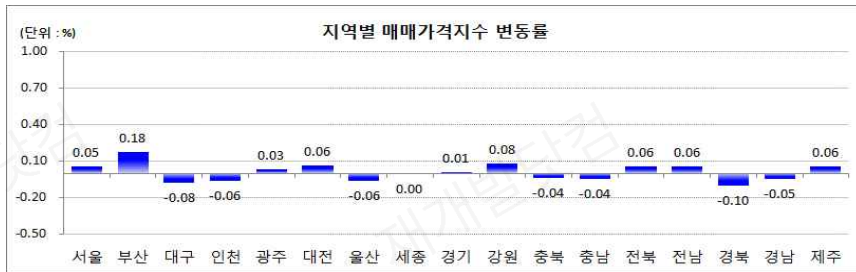
- **[인천 : -0.06%]** 인천김포고속도로 개통예정(3.23)과 청라시티타워 사업 체결(2.10) 등 호재에도 불구하고 주택시장 불확실성과 금리 부담 등의 영향으로 서구와 남동구를 중심으로 지난달 대비 하락폭 확대

* 중구(0.02%), 남구(0.00%), 남동구(-0.09%), 부평구(-0.09%), 서구(-0.14%)

- **[경기 : 0.01%]** 11.3대책 이후 투자수요가 감소한 고양시와 신규 입주 물량이 집중된 김포시가 2개월 연속 하락하였으나, 양호한 접근성과 정비사업 기대감으로 광명시는 상승폭 확대되며 지난달 상승폭 유지

* 광명시(0.16%), 화성시(0.16%), 고양시일산서구(-0.09%), 김포시(-0.13%)

○ **[지방 : 0.01%]** 부산과 강원은 개발사업 기대감으로 상승세 이어가고 전북은 상승폭 확대되었으나, 신규 입주물량에 따른 부담으로 세종이 '15년 10월 이후 16개월 만에 상승에서 보합 전환되고 대구와 경북은 하락폭 확대되며 지난달 대비 상승폭 축소



- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 -0.01%, 연립주택 0.01%, 단독주택 0.08%를 기록한 가운데 아파트는 하락전환, 연립주택은 상승폭 유지, 단독주택은 상승폭 확대
- 수도권의 경우 아파트 0.01%, 연립주택 0.01%, 단독주택 0.05% 기록하여 단독주택이 유일하게 상승폭 확대

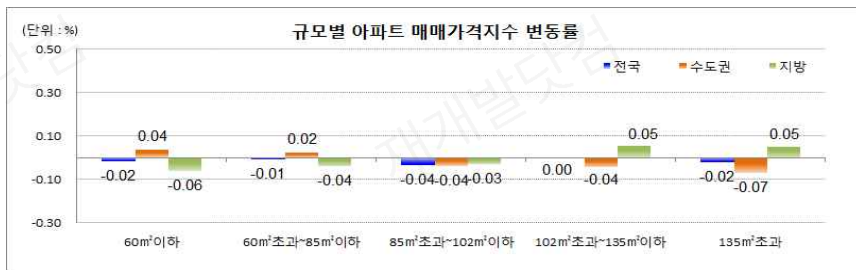
< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

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

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

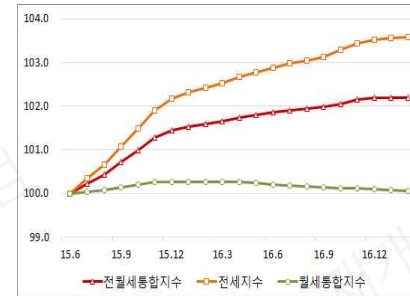
- (아파트규모별) 규모별 아파트 매매가격은 102㎡초과~135㎡이하 (0.00%)는 보합, 60㎡초과~85㎡이하(-0.01%), 60㎡이하(-0.02%), 135㎡초과 (-0.02%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.04%)는 하락하였다.



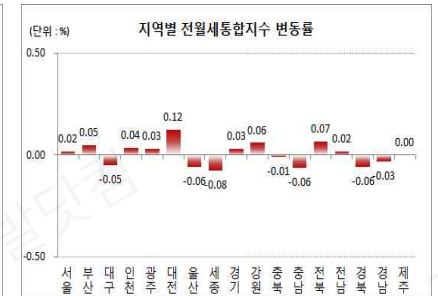
2 전월세통합지수

- (지역별) 지역별로는 대전(0.12%), 전북(0.07%), 강원(0.06%), 부산 (0.05%), 인천(0.04%) 등은 상승한 반면, 제주(0.00%)는 보합, 세종 (-0.08%), 충남(-0.06%), 경북(-0.06%) 등은 하락

< 전국 전월세통합지수 지수 추이 >



< 지역별 전월세통합지수 >



- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.02%, 연립주택 0.01%, 단독주택 0.00%를 기록한 가운데 아파트는 상승폭 확대, 연립주택은 상승폭 동일, 단독주택은 보합 전환

- 수도권의 경우 아파트 0.04%, 연립주택 0.02%, 단독주택 0.01% 아파트 및 연립주택은 상승폭 확대, 단독주택은 상승전환

< 주택유형별 전월세통합지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.01	0.03	0.00	0.02	0.02
아 파 트	0.02	0.04	0.00	0.02	0.03
연립주택	0.01	0.02	0.00	0.02	0.01
단독주택	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

③ 전세가격

- 전세가격은 0.03% 상승하며 **지난달과 동일한 상승폭을 기록하였으며 전년 동월(0.11%)보다 크게 낮은 수준을 기록**

< 지역별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
'17.2월	0.03	0.04	0.02	0.04	0.06
'16.2월	0.11	0.16	0.08	0.14	0.12
'17.1~2월	0.06	0.08	0.05	0.10	0.12
'16.1~2월	0.25	0.34	0.17	0.37	0.23

- **(지역별)** 지역별로는 대전(0.21%), 부산(0.10%), 강원(0.10%) 등은 상승, 경남(0.00%)은 보합, 세종(-0.10%), 충남(-0.08%), 경북(-0.06%) 등은 하락
- **[수도권 : 0.04%]** 지난달 대비 상승폭 확대

- **[서울 : 0.04%]** 직주근접에 따른 배후수요로 마포구, 종로구 등에서 높은 상승률을 보였으나, 대단지 신규입주에 따른 전세공급과 노후주택 가격 하락으로 강동구, 강북구 등을 중심으로 지난달 대비 상승폭 축소
- * 마포구(0.20%), 종로구(0.16%), 용산구(0.16%), 금천구(0.16%), 영등포구(0.15%)

- **[인천 : 0.05%]** 매매시장 위축으로 전세수요가 증가하는 가운데 부평구, 서구, 연수구의 역세권 및 신규아파트를 중심으로 상승폭 확대
- * 부평구(0.12%), 서구(0.09%), 연수구(0.08%), 중구(0.06%)

- **[경기 : 0.05%]** 신규입주가 지속되는 김포시, 하남시 등은 하락세 이어가나, 광명시는 정비사업 이주수요로 상승폭 확대되고 남양주시는 서울 동북권과 강남 출퇴근이 용이한 경춘선, 중앙선 인근 수요로 상승하며 전체적으로 지난달 대비 상승폭 확대
- * 광명시(0.34%), 성남시 분당구(0.21%), 수원시 권선구(0.14%), 화성시(0.14%)

- **[지방 : 0.02%]** 대전, 부산, 강원 등은 상승한 반면, 세종은 신규입주 물량 부담으로 행복도시 내 아파트를 중심으로 하락폭 확대되고 충남, 경북 등은 하락세 이어가며 지난달 대비 상승폭 축소



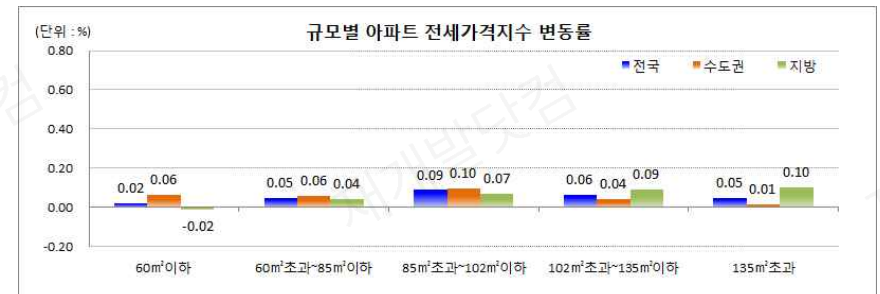
- **(주택유형별)** 주택유형별로는 아파트 0.04%, 연립주택 0.03%, 단독주택 0.02%를 기록하며 아파트 및 단독주택은 상승폭 유지, 연립주택은 상승폭 확대
- 수도권의 경우 아파트 0.06%, 연립주택 0.03%, 단독주택 0.02%를 기록하며 아파트 및 단독주택 상승폭 확대

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

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

- **(아파트규모별)** 규모별 아파트 전세가격은 85㎡초과~102㎡이하 (0.09%), 102㎡초과~135㎡이하(0.06%), 135㎡초과(0.05%), 60㎡초과~85㎡이하(0.05%), 60㎡이하(0.02%) 순으로 모든 규모에서 상승



4 월세가격

- **(월세유형별)** 주택종합 기준으로 월세통합지수(-0.02 → -0.01%)는 지난달 대비 하락폭 축소된 가운데, 월세유형별로 월세(-0.04 → -0.03%)는 하락폭 축소, 준월세(-0.03 → -0.02%)는 하락폭 축소, 준전세(0.01 → 0.01%)는 상승폭 유지

< 월세유형별 월세가격지수 변동률 > (단위 : %)

구 분	월세통합	월세	준월세	준전세
주택종합	-0.01	-0.03	-0.02	0.01
아 파 트	-0.02	-0.04	-0.03	0.01
연립주택	-0.01	-0.02	-0.01	0.01
단독주택	-0.01	-0.02	-0.01	0.01

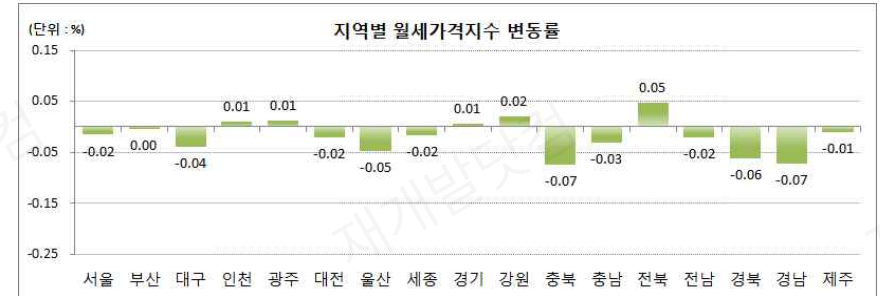
* '월세' : 보증금이 1년치(12배) 월세 이하의 월세, '준월세' : 월세와 준전세 중간영역 월세, '준전세' : 보증금이 월세의 240배를 초과하는 월세

- **(지역별)** 지역별로는 전북(0.05%), 강원(0.02%), 광주(0.01%), 인천(0.01%) 등은 상승하였고, 부산(0.00%)은 보합, 충북(-0.07%), 경남(-0.07%), 경북(-0.06%) 등은 하락

- **[수도권 : 0.00%]** 지난달 하락에서 보합으로 전환된 가운데, 서울은 신규 주택의 월세 공급 증가로 지난달 대비 하락폭이 확대되었고, 인천과 경기도는 입주물량 정도에 따라 국지적으로 차별화된 모습을 이어가나 서울 접근성이 양호한 성남시, 고양시 등을 중심으로 지난달 보합에서 상승 전환

* 서울 강북(-0.01%) : 용산구(0.01%), 중구(0.00%), 성동구(-0.05%), 강북구(-0.07%)
서울 강남(-0.02%) : 강서구(0.00%), 구로구(-0.04%), 양천구(-0.04%), 강동구(-0.12%)

- **[지방 : -0.03%]** 제주는 고유이사철인 신구간이 마무리됨에 따라 하락 전환되고 경북, 충북 등에서 하락폭 확대되었으나, 전북과 강원은 봄 이사철을 대비한 선점수요로 상승하며 전체적으로는 지난달 대비 하락폭 축소



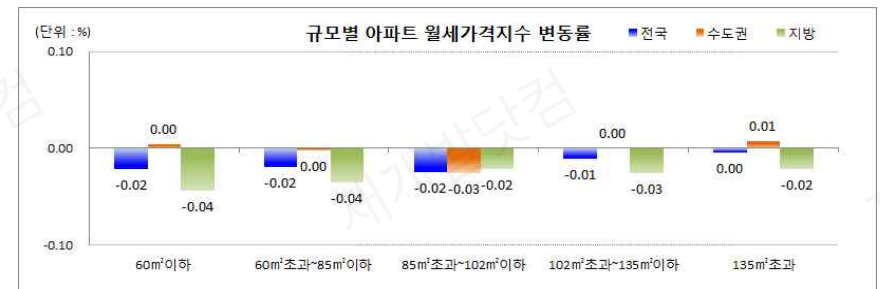
- **(주택유형별)** 주택유형별로는 아파트 -0.02%, 연립주택 -0.01%, 단독주택 -0.01%를 기록하여 모든 유형에서 하락

- 수도권의 경우 아파트 0.00%, 연립주택 0.00%, 단독주택 0.00%로 모두 보합 기록

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 > (단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	-0.01	0.00	-0.03	-0.02	-0.02
아 파 트	-0.02	0.00	-0.04	-0.02	-0.02
연립주택	-0.01	0.00	-0.01	-0.01	0.00
단독주택	-0.01	0.00	-0.01	0.00	-0.01

- **(아파트규모별)** 규모별 아파트 월세가격은 135㎡초과(0.00%)는 보합, 102㎡초과~135㎡이하(-0.01%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.02%), 60㎡이하(-0.02%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.02%)는 하락



5 평균주택가격 (※ 중위주택가격은 붙임2의 4 참조)

※ 정기표본보정 및 표본확대에 의한 표본구성 변화와 재고량 변화에 따른 가중치 조정으로 변동이 발생되어 시계열 해석시 유의, 자세한 사항은 Q&A 10번 참조

□ (매매평균) 전국 주택의 매매평균가격은 248,640천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 470,974천원, 수도권 336,659천원, 지방 169,129천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 지난달 대비 상승

* 1월 : 전국(248,457천원), 서울(470,606천원), 수도권(336,507천원), 지방(168,918천원)

- 유형별로는 아파트 283,334천원, 연립주택 139,866천원, 단독주택 223,046천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 상승

□ (전세평균) 전국 주택의 전세평균가격은 165,339천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 296,904천원, 수도권 224,043천원, 지방 112,308천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 지난달 대비 상승

* 1월 : 전국(165,170천원), 서울(296,646천원), 수도권(223,863천원), 지방(112,151천원)

- 유형별로는 아파트 205,823천원, 연립주택 91,317천원, 단독주택 110,617천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 상승

□ (월세보증금평균) 전국 주택의 월세보증금평균가격은 46,844천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 103,115천원, 수도권 67,508천원, 지방 28,178천원을 각각 기록한 것으로 나타나 서울 및 수도권은 상승, 지방은 하락

* 1월 : 전국(46,840천원), 서울(102,838천원), 수도권(67,471천원), 지방(28,203천원)

- 유형별로는 아파트 58,720천원, 연립주택 24,719천원, 단독주택 31,505천원을 기록한 것으로 나타나 아파트, 연립주택은 지난달 대비 하락, 단독주택은 상승

* 단독주택의 경우 독채 기준임

□ (월세평균) 전국 주택의 월세평균가격은 560천원으로 지난달과 동일

- 지역별로는 서울 805천원, 수도권 690천원, 지방 442천원을 각각 기록한 것으로 나타나 서울이 유일하게 하락

* 1월 : 전국(560천원), 서울(806천원), 수도권(690천원), 지방(442천원)

- 유형별로는 아파트 625천원, 연립주택 386천원, 단독주택 497천원을 기록한 것으로 나타남

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천 원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	종 합	248,640	336,659	169,129	470,974	213,644
	아 파 트	283,334	379,199	192,298	562,529	234,766
	연립주택	139,866	161,864	87,091	214,436	93,675
	단독주택	223,046	461,824	146,985	662,967	215,001
전세	종 합	165,339	224,043	112,308	296,904	145,973
	아 파 트	205,823	272,175	142,813	380,328	173,206
	연립주택	91,317	104,640	59,354	136,042	63,914
	단독주택	110,617	233,134	71,590	322,450	107,520
월세보증금	종 합	46,844	67,508	28,178	103,115	34,988
	아 파 트	58,720	83,031	35,634	137,258	39,676
	연립주택	24,719	29,354	13,599	41,812	15,620
	단독주택	31,505	70,689	19,023	104,882	30,923
월세	종 합	560	690	442	805	534
	아 파 트	625	749	507	892	583
	연립주택	386	423	296	495	299
	단독주택	497	923	361	1,126	513

※ 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 66.9%를 기록하며 지난달 대비 0.1%p 상승함
- 지역별로는 수도권 68.8%, 지방 65.1%, 서울 66.3%로 나타나 수도권이 0.1%p 상승하였고, 유형별로는 아파트 74.6%, 연립주택 66.7%, 단독주택 48.2% 순으로 나타나 지난달과 동일

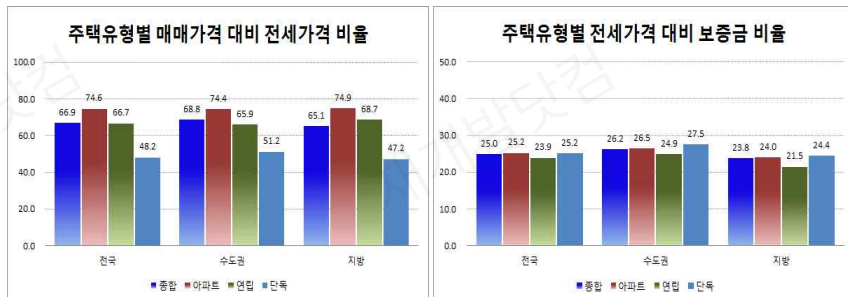
< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 > (단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	66.9	68.8	65.1	66.3	68.7
아 파 트	74.6	74.4	74.9	71.6	74.5
연립주택	66.7	65.9	68.7	65.0	68.6
단독주택	48.2	51.2	47.2	49.5	50.9

- 전국 주택의 전세가격 대비 월세보증금 비율은 평균가격 기준으로 25%를 기록하며 지난달과 동일
- 지역별로는 수도권 26.2%, 지방 23.8%, 서울 32.1%로 나타나 지방이 유일하게 0.1%p 하락하였고, 유형별로는 아파트 25.2%, 연립주택 23.9%, 단독주택 25.2% 순으로 나타나 아파트가 지난달 대비 0.1%p 하락

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

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	25.0	26.2	23.8	32.1	23.7
아 파 트	25.2	26.5	24.0	34.0	22.7
연립주택	23.9	24.9	21.5	29.4	23.0
단독주택	25.2	27.5	24.4	30.9	26.8



7 향후 주택시장 전망

- (매매시장) 11.3대책 이후 매수세가 약화되며 매매계약의 상당 부분이 급매물로 이루어지는 등 관망세가 이어지는 한편, 트럼프 행정부의 예측 불가능한 정책들로 인해 부동산시장에 영향을 끼칠 미국의 각종 경제·금융정책 등에 대한 전망이 쉽지 않은데다 국내 정국 또한 불안하여 불확실성이 상존하는 가운데, 별다른 충격요인이 없는 한 겨울철 비수기가 종료됨에 따라 **미미한 상승세를 이어갈 것으로 전망**

- 수도권은 분양시장에서 발생한 열기가 전반적으로 진정된 보합 상태로, 재건축 등 호재가 있는 일부 개별단지에 한해 국지적 상승을 보일 것으로 예상되며, 지방은 부산·제주의 급등세가 둔화된 가운데, 개발호재로 강원·충청권의 상승세가 이어지고 지역 경기 침체 및 공급부담으로 충청권 및 경상권에서 하락세가 계속되는 등 지역적으로 각기 다른 양상을 보일 것으로 전망

- (전세시장) 11.3대책 여파와 향후 2년간 예정된 대규모 입주물량으로 매매가 상승에 대한 기대감이 낮아진데다 주택담보대출 역시 까다로워져 주택구입을 유예한 수요층이 전세시장으로 유입되고, 또한 시기적으로는 계절적 성수기에 진입함에 따라 **이번 달에 비해 다소 상승할 것으로 전망**

- (월세시장) 임대차시장의 중요 변수 중 하나인 전월세전환율의 하락추세*에도 불구하고 여전히 예금금리 및 대출금리 대비 높은 수준으로서, 이로 인해 발생하는 임대인/임차인간 수급 불균형에 따라 **하락세가 지속될 것으로 전망**

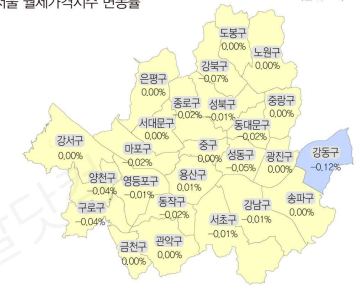
* ('16.7) 6.8% ('16.8) 6.7% ('16.9) 6.6% ('16.10) 6.6% ('16.11) 6.5% ('16.12) 6.4%

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

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

- 15 -

(단위 : %)



■ 2.00% 초과
 ■ 1.00% 초과~2.00% 이하
 ■ 0.10% 초과~1.00% 이하
 ■ -0.10% 초과~0.10% 이하
■ -1.00% 초과~-0.10% 이하
■ -2.00% 초과~-1.00% 이하
■ -2.00% 이하

붙임 2

통계표

1 시도별 가격지수 변동률

□ 때 때

(단위 : %)

구분	'16.8	9	10	11	12	'17.1	2	'16.2	'17년 누계	'16년 누계
전국	0.07	0.08	0.17	0.15	0.07	0.02	0.01	0.00	0.03	0.04
수도권	0.16	0.15	0.26	0.23	0.07	0.01	0.02	0.00	0.03	0.04
지방	-0.01	0.02	0.08	0.08	0.06	0.02	0.01	0.00	0.04	0.05
서울	0.26	0.26	0.43	0.35	0.09	0.03	0.05	0.00	0.08	0.05
부산	0.35	0.35	0.59	0.59	0.41	0.23	0.18	0.07	0.41	0.13
대구	-0.21	-0.12	-0.07	-0.05	-0.06	-0.07	-0.08	-0.20	-0.15	-0.33
인천	0.15	0.08	0.12	0.13	0.08	-0.03	-0.06	-0.03	-0.08	-0.02
광주	-0.06	-0.02	0.06	0.08	0.10	0.08	0.03	0.03	0.11	0.10
대전	0.03	0.03	0.05	0.09	0.09	0.12	0.06	-0.03	0.18	-0.08
울산	-0.11	0.01	0.08	0.02	-0.04	-0.12	-0.06	0.16	-0.18	0.36
세종	0.08	0.03	0.07	0.13	0.13	0.08	0.00	0.04	0.07	0.06
경기	0.09	0.08	0.17	0.17	0.06	0.01	0.01	0.00	0.02	0.04
강원	0.11	0.10	0.17	0.18	0.14	0.10	0.08	0.08	0.18	0.17
충북	-0.13	-0.06	-0.06	0.00	0.00	-0.06	-0.04	-0.01	-0.09	-0.04
충남	-0.15	-0.05	-0.10	-0.13	-0.06	-0.10	-0.04	-0.17	-0.14	-0.27
전북	0.01	-0.02	0.05	0.05	0.09	0.03	0.06	-0.02	0.08	-0.03
전남	0.09	0.05	0.13	0.11	0.20	0.09	0.06	0.02	0.14	0.17
경북	-0.20	-0.15	-0.09	-0.12	-0.10	-0.06	-0.10	-0.09	-0.16	-0.16
경남	-0.05	-0.07	-0.07	-0.09	-0.16	-0.06	-0.05	0.00	-0.11	0.01
제주	0.07	0.13	0.16	0.24	0.22	0.14	0.06	0.99	0.20	3.06

□ 전월세통합

(단위 : %)

구분	주택종합		아파트		연립다세대		단독주택	
	'17.1	2	'17.1	2	'17.1	2	'17.1	2
전국	0.00	0.01	0.01	0.02	0.01	0.01	-0.01	0.00
수도권	0.02	0.03	0.02	0.04	0.01	0.02	0.00	0.01
지방	-0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	0.00	-0.02	0.00
서울	0.03	0.02	0.04	0.02	0.03	0.02	0.01	0.01
부산	0.08	0.05	0.12	0.08	0.03	0.01	0.00	0.00
대구	-0.07	-0.05	-0.11	-0.08	0.00	0.01	0.01	0.01
인천	0.01	0.04	0.02	0.06	0.00	0.01	-0.01	0.01
광주	0.05	0.03	0.06	0.02	0.05	0.06	0.02	0.07
대전	0.13	0.12	0.21	0.18	0.05	0.03	-0.09	-0.03
울산	-0.08	-0.06	-0.11	-0.07	0.00	0.03	-0.04	-0.04
세종	-0.03	-0.08	-0.07	-0.12	0.00	-0.02	0.09	0.05
경기	0.01	0.03	0.01	0.04	0.00	0.01	0.00	0.01
강원	0.04	0.06	0.08	0.09	0.02	0.02	-0.01	0.02
충북	0.00	-0.01	0.00	0.00	-0.01	-0.05	-0.01	-0.03
충남	-0.06	-0.06	-0.09	-0.12	-0.02	0.01	-0.02	0.00
전북	0.02	0.07	0.03	0.10	-0.01	0.03	0.02	0.02
전남	0.03	0.02	0.05	0.04	-0.03	-0.02	0.02	-0.01
경북	-0.05	-0.06	-0.13	-0.14	-0.01	-0.04	0.01	0.01
경남	-0.12	-0.03	-0.05	-0.05	-0.09	-0.01	-0.13	0.00
제주	0.05	0.00	0.13	0.02	0.02	-0.01	0.02	0.00

□ 전 세

(단위 : %)

구분	'16.8	9	10	11	12	'17.1	2	'16.2	'17년 누계	'16년 누계
전국	0.08	0.08	0.14	0.15	0.08	0.03	0.03	0.11	0.06	0.25
수도권	0.15	0.12	0.19	0.20	0.09	0.03	0.04	0.16	0.08	0.34
지방	0.01	0.04	0.10	0.10	0.07	0.03	0.02	0.08	0.05	0.17
서울	0.13	0.13	0.20	0.22	0.12	0.06	0.04	0.14	0.10	0.37
부산	0.27	0.28	0.41	0.40	0.26	0.14	0.10	0.24	0.23	0.45
대구	-0.23	-0.11	-0.03	-0.02	-0.05	-0.07	-0.05	-0.12	-0.12	-0.18
인천	0.26	0.15	0.17	0.17	0.10	0.02	0.05	0.17	0.07	0.26
광주	-0.04	-0.02	0.07	0.10	0.11	0.07	0.05	0.15	0.12	0.24
대전	0.09	0.08	0.10	0.11	0.15	0.21	0.21	0.12	0.42	0.19
울산	-0.12	-0.02	0.03	-0.07	-0.06	-0.11	-0.04	0.17	-0.15	0.35
세종	0.69	0.23	0.15	0.18	0.02	-0.03	-0.10	0.34	-0.13	0.48
경기	0.14	0.11	0.19	0.19	0.07	0.02	0.05	0.16	0.06	0.33
강원	0.12	0.09	0.18	0.19	0.11	0.07	0.10	0.08	0.17	0.16
충북	0.04	0.13	0.18	0.19	0.13	0.02	0.03	0.16	0.05	0.30
충남	-0.09	-0.06	-0.07	-0.09	-0.07	-0.06	-0.08	-0.07	-0.15	-0.16
전북	0.04	0.04	0.09	0.12	0.08	0.03	0.08	0.04	0.12	0.08
전남	0.06	0.07	0.10	0.11	0.21	0.07	0.04	0.00	0.12	0.19
경북	-0.12	-0.12	-0.07	-0.06	-0.08	-0.06	-0.06	-0.05	-0.11	-0.06
경남	-0.01	0.02	0.11	0.09	0.05	0.01	0.00	0.09	0.01	0.15
제주	0.00	0.04	0.09	0.12	0.13	0.09	0.02	0.39	0.11	1.48

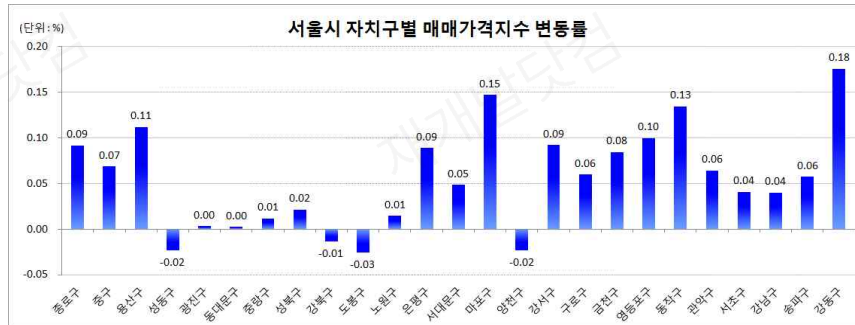
□ 월 세

(단위 : %)

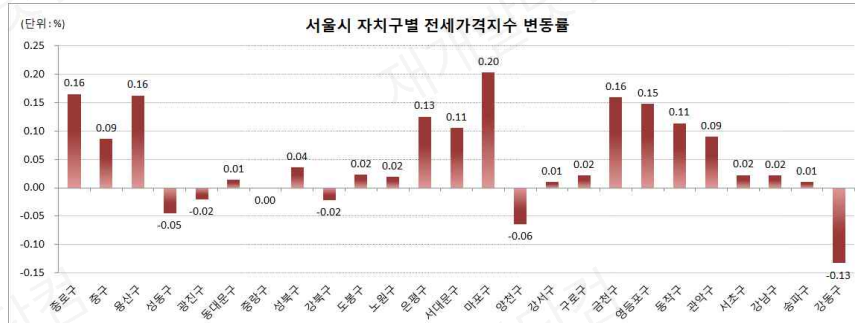
구분	월세통합		월세		준월세		준전세	
	'17.1	2	'17.1	2	'17.1	2	'17.1	2
전국	-0.02	-0.01	-0.04	-0.03	-0.03	-0.02	0.01	0.01
수도권	-0.01	0.00	-0.02	-0.02	-0.01	-0.01	0.01	0.02
지방	-0.04	-0.03	-0.06	-0.04	-0.05	-0.03	0.00	0.00
서울	-0.01	-0.02	-0.04	-0.04	-0.03	-0.03	0.02	0.01
부산	0.01	0.00	-0.03	-0.04	0.00	-0.02	0.08	0.05
대구	-0.06	-0.04	-0.06	-0.04	-0.06	-0.04	-0.07	-0.04
인천	0.00	0.01	-0.01	0.00	0.00	0.01	0.01	0.04
광주	0.02	0.01	0.00	0.00	0.01	0.01	0.05	0.03
대전	0.00	-0.02	-0.06	-0.09	-0.02	-0.04	0.12	0.11
울산	-0.02	-0.05	0.00	-0.05	-0.01	-0.05	-0.07	-0.04
세종	-0.03	-0.02	-0.03	0.00	-0.03	-0.01	-0.03	-0.06
경기	0.00	0.01	-0.01	-0.01	-0.01	0.00	0.01	0.03
강원	0.01	0.02	-0.02	-0.01	0.00	0.01	0.05	0.06
충북	-0.05	-0.07	-0.07	-0.10	-0.05	-0.08	-0.01	-0.01
충남	-0.05	-0.03	-0.04	-0.01	-0.04	-0.03	-0.05	-0.06
전북	0.01	0.05	0.00	0.04	0.01	0.04	0.02	0.07
전남	-0.02	-0.02	-0.05	-0.05	-0.03	-0.03	0.04	0.02
경북	-0.05	-0.06	-0.04	-0.05	-0.04	-0.05	-0.05	-0.05
경남	-0.19	-0.07	-0.27	-0.11	-0.22	-0.09	-0.07	-0.03
제주	0.01	-0.01	0.00	-0.02	0.01	-0.01	0.06	0.01

2 서울시 자치구별 변동률

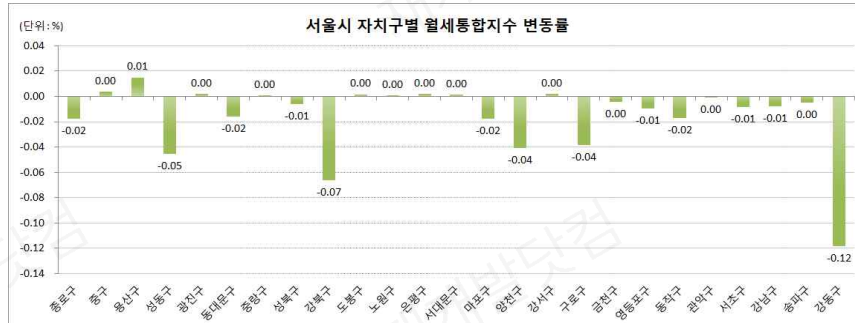
< 매매가격지수 변동률 >



< 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	248,640	2,790	165,339	1,944	46,844	560
수 도 권	336,659	3,925	224,043	2,707	67,508	690
지 방	169,129	1,764	112,308	1,254	28,178	442
서 울	470,974	5,522	296,904	3,593	103,115	805
부 산	211,460	2,468	141,670	1,717	38,661	469
대 구	231,403	2,470	159,871	1,780	22,965	659
인 천	198,044	2,480	136,902	1,774	23,447	548
광 주	171,136	1,950	130,115	1,528	36,917	482
대 전	213,166	2,179	143,133	1,561	36,908	544
울 산	239,489	2,515	155,584	1,716	42,378	543
세 종	213,872	2,345	118,289	1,403	15,317	444
경 기	272,317	3,108	192,255	2,288	52,358	642
강 원	128,419	1,240	82,805	897	14,456	411
충 북	136,603	1,413	88,640	1,016	19,436	389
충 남	130,948	1,249	84,060	913	20,531	390
전 북	116,431	1,140	82,817	868	25,986	320
전 남	95,000	939	64,258	694	18,342	271
경 북	125,605	1,156	78,163	811	11,772	404
경 남	175,718	1,855	112,039	1,270	46,472	358
제 주	232,769	1,917	146,424	1,274	13,725	720

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

4 중위주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위가격	단위면적당(㎡)가격	중위가격	단위면적당(㎡)가격	보증금 중위가격	월세 중위가격
전 국	228,629	2,716	154,463	1,897	40,796	518
수 도 권	314,491	3,833	212,857	2,659	60,033	651
지 방	151,066	1,708	101,714	1,208	23,418	398
서 울	434,758	5,373	277,934	3,503	91,867	747
부 산	196,056	2,422	134,512	1,663	33,326	438
대 구	217,281	2,438	147,738	1,725	18,876	608
인 천	188,236	2,428	133,739	1,743	19,900	529
광 주	151,218	1,884	116,875	1,477	28,495	458
대 전	185,681	2,110	127,979	1,492	30,666	475
울 산	214,742	2,496	142,378	1,682	34,932	466
세 종	221,008	2,648	124,586	1,442	16,084	408
경 기	257,436	3,048	184,801	2,267	46,682	610
강 원	116,869	1,210	76,610	883	12,590	372
충 북	123,521	1,368	81,583	999	15,554	362
충 남	111,117	1,206	75,204	896	15,384	343
전 북	92,420	1,076	67,477	831	19,608	279
전 남	79,748	855	54,433	642	15,781	246
경 북	109,859	1,085	69,578	773	9,701	360
경 남	159,577	1,794	102,338	1,218	41,112	313
제 주	184,382	1,579	110,760	1,041	8,036	583

※ 보증금과 월세조합이 다양하여 지역·유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하여 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 214개 시군구(78시, 35군, 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 1일(발표일이 휴일이면 그 다음 영업일)
 - 조사기준일 : 매월 15일이 포함된 주의 월요일
- **조사방법** : 해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래 가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매(임대)사례비교법을 활용하여 유사실거래사례의 가격형성요인 비교를 통하여 거래가능 가격 산정
- **표본추출방법** : 층화 2단계 확률비례 집락추출법
- **표본수** : 전체 26,343호(아파트 15,588호, 연립주택 5,950호, 단독주택 4,805호)
- **지수산정방법**
 - ‘15년 6월을 기준시점(2015.6=100.0)으로 한 체본스지수 산식을 적용 하며 ‘16년 1월 기준 주택가격정보체계의 주택재고량을 가중치로 부여함
- **주요 경과**
 - ‘85. 9. 10 통계작성 승인
 - ‘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 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 명칭**은 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

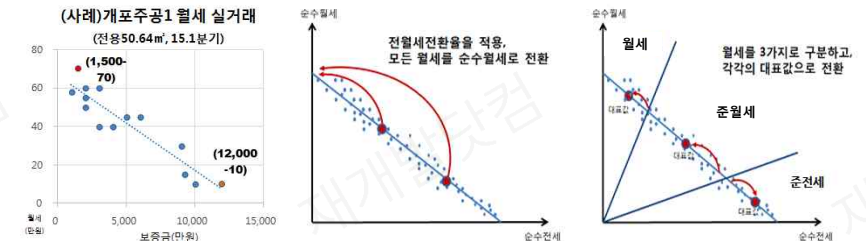
3. 기존 월세가격동향조사와 비교하여 개선된 사항은?

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

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



4. 통합월세지수는 어떻게 산정되는지?

- 3가지로 세분화된 유형의 월세지수, 준월세지수, 준전세지수를 각각 산정한 후 월세유형별 거래량 비율(전월세 확정신고 자료)을 가중치로 적용하여 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 최소화한 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 및 표본확대('14.12월, '15.7월, '16.9월)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 감소하여 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 파악하는데 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 17개 시도 및 187개 시군구
공표주기 및 시차	- 매월 15일 공표 - 법령상 계약일부터 60일 이내 신고하도록 의무화되어 있어 일정기간 시차 (2개월 이상) 발생 불가피	- 매월(조사월 다음달 1일) 공표 - 시차 최소화로 적시성 높음

12. 지수의 신뢰성 측정 방법은?

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

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

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



16. 주택가격동향조사 통계에 대한 궁금한 사항은 누구에게 질의하면 되나요?

- 아래 연락처를 통하여 궁금하신 사항은 질의하여 주시기 바랍니다.

구분	담당부서	담당자	연락처
부동산통계센터 주택통계부	조사문의	부장 강여정	053-663-8501
		과장 한규현	053-663-8506
		대리 김진만	053-663-8512
	통계문의	대리 권범준	053-663-8511
		연구원 원혜진	053-663-8505