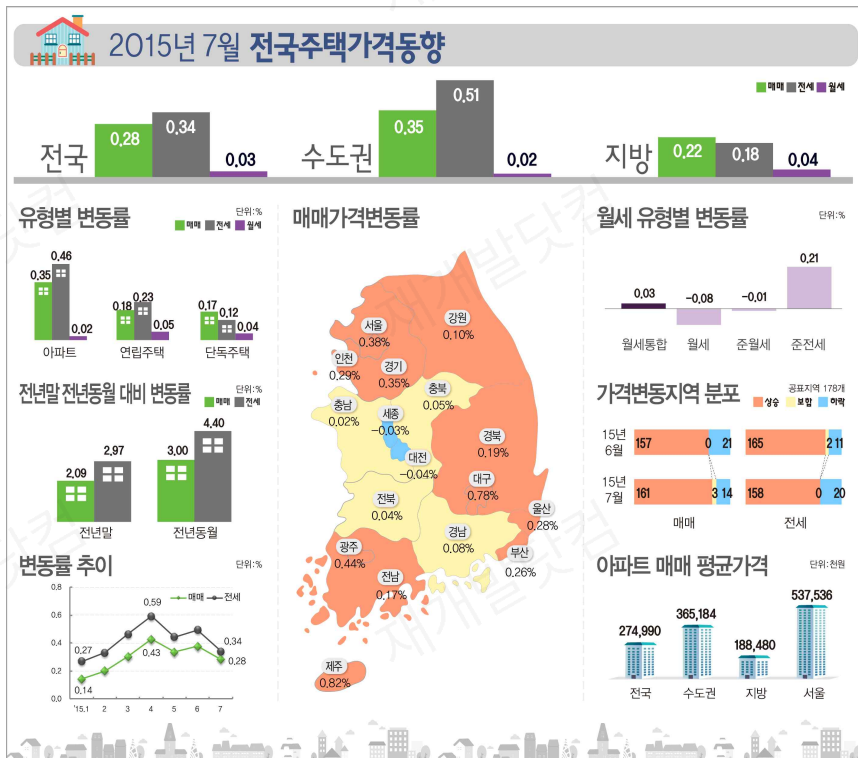


 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		행복한 대한민국을 여는 정부 3.0 [개방 · 공유 · 소통 · 협력]
배 포 일 시		2015. 8. 2.(일) 총 27매(본문 14매, 붙임 13매)		
담당부서	홍 보 실	담 당 자	·홍보실장	

한국감정원, '15.7월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- 전월대비 매매 0.28%, 전세 0.34%, 월세통합 0.03% 상승 -
- 월세 0.08%, 준월세 0.01% 하락한 반면, 준전세 0.21% 상승 -



□ 한국감정원(원장 : 서종대)이 2015년 7월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 지난달 대비(6월 15일 대비 7월 13일 기준) **매매가격**은 0.28% 상승, **전세가격**은 0.34% 상승, **월세가격**은 0.03% 상승한 것으로 나타났다.

- * 전 년 말 대비 매매가격 2.09% 상승, 전세가격 2.97% 상승
- * 전년동월 대비 매매가격 3.00% 상승, 전세가격 4.40% 상승

○ (**매매가격**) 전세매물 부족현상이 심화됨에 따라 매매로 선회하는 세입자들이 꾸준한 증가세를 보이고 있는 가운데, 메르스 사태와 장마철 비수기로 인해 매수문의가 다소 줄어들면서 지난달 대비 상승폭이 축소되었다.

- 수도권은 0.35% 상승, 지방은 0.22% 상승하였고, 공표지역 178개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(157→161개) 및 보합지역(0→3개) 증가, 하락지역(21→14개) 감소

○ (**전세가격**) 저금리 기조에 따른 임대인의 월세선호로 전세매물 부족현상이 지속되고 있는 가운데, 크게 오른 전세가에 대한 부담과 계절적 비수기에 따른 영향으로 지난달 대비 상승폭이 축소되었다.

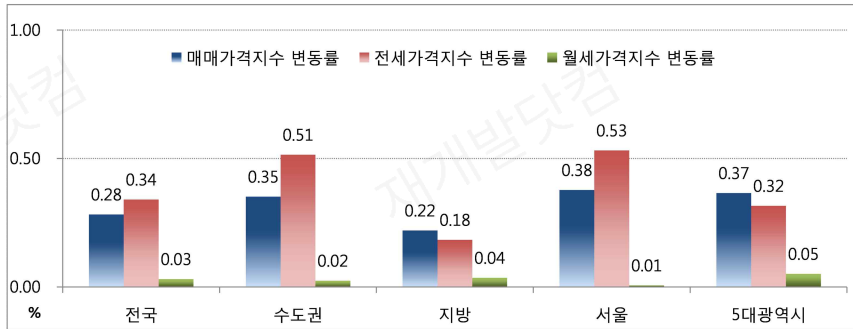
- 수도권은 0.51% 상승, 지방은 0.18% 상승하였고, 공표지역 178개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(165→158개) 및 보합지역(2→0개) 감소, 하락지역(11→20개) 증가

○ (**월세가격**) 전세의 월세전환 공급지속과 대학가 방학철 및 계절적 비수기 영향으로 거래는 한산한 가운데, 월세 -0.08%, 준월세 -0.01% 하락하였으나, 전세에 가까운 준전세는 전세가격의 상승 영향으로 0.21% 상승하여 이번달 월세통합지수는 0.03% 상승했다.

- 수도권은 0.02% 상승, 지방은 0.04% 상승

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

< 전국 주택가격지수 변동률 >



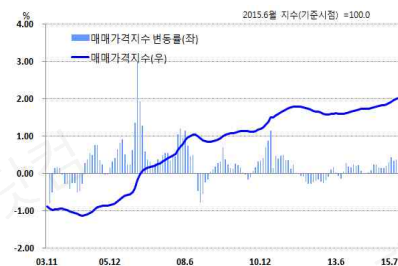
< 연도별 7월 및 최근 월별 매매가격지수 및 전세가격지수 >

(단위 : 2015.6=100.0, %)

구분		연도별 7월 동향			최근 월별 동향							
		2013	2014	2015	'14.12	'15.1	2	3	4	5	6	7
매매	지수	96.0	97.4	100.3	98.2	98.4	98.6	98.9	99.3	99.6	100.0	100.3
	전월비	-0.07	0.04	0.28	0.14	0.14	0.20	0.30	0.43	0.34	0.38	0.28
	전년동월비	-1.33	1.38	3.00	1.71	1.61	1.61	1.69	2.06	2.38	2.75	3.00
전세	지수	91.9	96.1	100.3	97.4	97.7	98.0	98.5	99.1	99.5	100.0	100.3
	전월비	0.30	0.13	0.34	0.27	0.27	0.33	0.46	0.59	0.44	0.49	0.34
	전년동월비	3.06	4.62	4.40	3.40	3.07	2.91	2.91	3.37	3.76	4.18	4.40
월세 통합*	지수	-	-	100.0	-	-	-	-	-	-	100.0	100.0
	전월비	-	-	0.03	-	-	-	-	-	-	-	0.03

* 월세통합지수는 2015년 6월 기준월 대비 7월 조사결과를 첫 발표하여 과거시계열은 존재하지 않습니다.

< 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

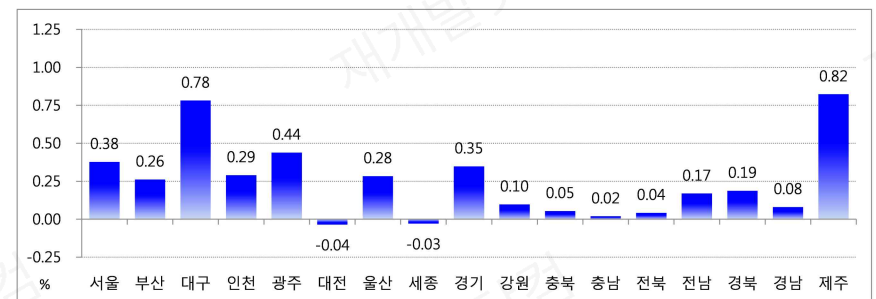
□ (지역별) 지역별로는 제주(0.82%), 대구(0.78%), 광주(0.44%), 서울(0.38%), 경기(0.35%), 인천(0.29%), 울산(0.28%), 부산(0.26%) 등은 상승한 반면, 대전(-0.04%), 세종(-0.03%)은 하락

○ 수도권*(0.35%)은 지난달 대비 상승폭이 축소된 가운데, 서울 강북권은 교통 등 주거여건이 우수하며 상대적으로 가격이 저렴한 지역을 중심으로, 경기권은 서울과의 접근성이 양호한 지역을 중심으로 상승세가 지속되었으며, 서울 강남권은 메르스 사태에 따른 영향과 계절적 비수기로 접어들면서 상승폭 축소

* 수도권(0.35%) : 12개월 연속 상승, 지난 달(0.48%)보다 상승폭 축소
서울 강남(0.41%) : 강남구(0.82%), 구로구(0.62%), 영등포구(0.46%) 상승 주도
서울 강북(0.34%) : 동대문구(0.61%), 노원구(0.57%), 성동구(0.53%) 상승 주도

○ 지방(0.22%)은 신규 아파트 공급물량의 증가로 대전과 세종에서 하락세를 보이고 있는 반면, 제주와 유입인구 대비 공급물량이 부족하여 상승세를, 대구는 학군수요와 혁신도시 이전 수요의 영향으로 상승세 유지

< 지역별 매매가격지수 변동률 >



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.35%, 연립주택 0.18%, 단독주택 0.17%를 기록한 가운데, 아파트와 연립주택 유형은 지난달 대비 상승폭 축소

- 수도권외의 경우 아파트(0.49%) 연립주택(0.18%) 단독주택(0.08%) 순으로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 상승폭 축소

< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

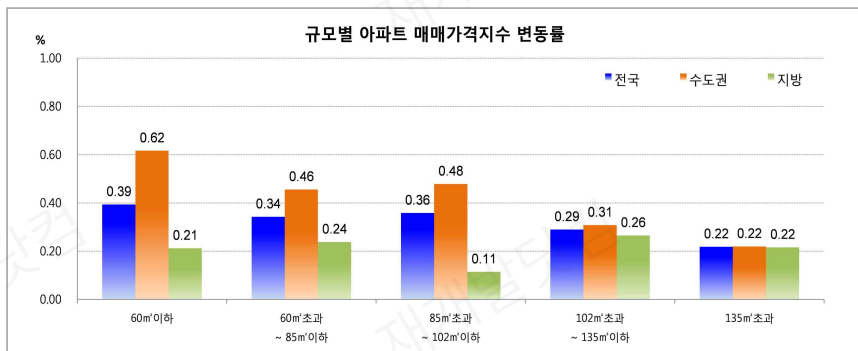
(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.28	0.35	0.22	0.38	0.37
아 파 트	0.35	0.49	0.23	0.54	0.39
연립주택	0.18	0.18	0.18	0.20	0.23
단독주택	0.17	0.08	0.20	0.12	0.35

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

- (주택규모별) 규모별 아파트 매매가격은 60㎡이하(0.39%), 85㎡초과~102㎡이하(0.36%), 60㎡초과~85㎡이하(0.34%), 102㎡초과~135㎡이하(0.29%), 135㎡초과(0.22%) 순으로 나타나 모든 규모에서 상승

- 수도권은 60㎡이하(0.62%), 85㎡초과~102㎡이하(0.48%), 60㎡초과~85㎡이하(0.46%), 102㎡초과~135㎡이하(0.31%), 135㎡초과(0.22%) 순으로 나타나 모든 규모에서 상승



2 전세가격

- (지역별) 지역별로는 대구(0.62%), 제주(0.61%), 광주(0.53%), 서울(0.53%), 경기(0.52%), 인천(0.46%), 부산(0.21%), 전남(0.18%) 등으로 나타나 세종(-0.03%)을 제외한 모든 시도에서 상승

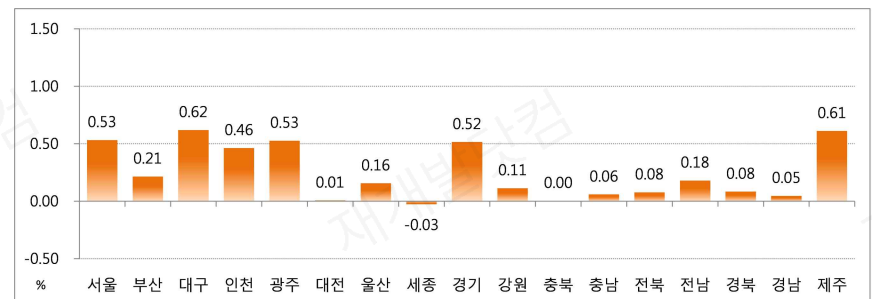
- 수도권*(0.51%)은 전세시장의 수급불균형 현상이 장기화됨에 따라 전세가격 상승세는 지속되고 있지만 계절적 비수기로 접어들면서 지난달 대비 상승폭이 축소된 가운데, 서울 강남권은 재건축단지 이주수요 영향과 월세나 준전세로의 전환 증가로 전세매물 부족 현상이 지속되면서 상승세

* 서울(0.53%) : 지난달 대비 상승폭 축소, 수도권 중 가장 높은 상승률 기록
서울 강남(0.56%) : 구로구(0.81%), 서초구(0.78%), 강동구(0.64%) 상승 주도
서울 강북(0.50%) : 노원구(0.91%), 성동구(0.88%), 동대문구(0.57%) 상승 주도

- 지방(0.18%)은 지난달 대비 상승폭이 축소된 가운데, 대구는 여름방학 학군 이주수요의 영향으로 수성구를 중심으로 상승세가 지속되었으며, 제주는 외부 유입인구 증가와 월세전환 증가로 상승폭이 확대되었고, 광주는 나주혁신도시 내 공공기관 이주수요의 영향으로 상승세

* 세종시 : 지난달 상승후 이번달 하락세로 전환(0.08 → -0.03%)

< 지역별 전세가격지수 변동률 >



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.46%, 연립주택 0.23%, 단독주택 0.12%를 기록한 가운데, 아파트, 연립주택 유형에서 지난달 대비 상승폭 축소

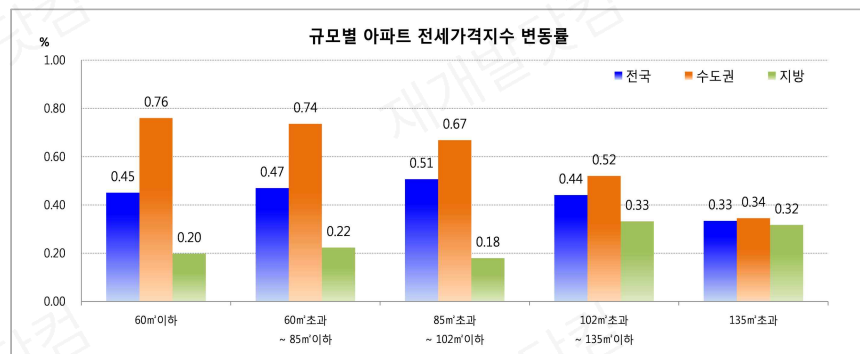
- 수도권*의 경우 아파트(0.70%) 연립주택(0.27%) 단독주택(0.13%) 순으로 상승세 지속되는 것으로 나타남

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.34	0.51	0.18	0.53	0.32
아 파 트	0.46	0.70	0.22	0.77	0.37
연립주택	0.23	0.27	0.15	0.29	0.19
단독주택	0.12	0.13	0.11	0.14	0.20

□ (주택규모별) 규모별 아파트 전세가격은 85㎡초과~102㎡이하(0.51%), 60㎡초과~85㎡이하(0.47%), 60㎡이하(0.45%), 102㎡초과~135㎡이하(0.44%), 135㎡초과(0.33%) 순으로 나타나 모든 규모에서 상승



③ 월세가격

□ (월세유형별) 주택종합 기준 월세종합지수(0.03%)은 상승하였고, 월세유형별로 월세(-0.08%) 및 준월세(-0.01%)는 하락한 반면, 전세 가격 인상분을 월세로 전환하는 준전세(0.21%)는 상승

- 준전세의 경우 모든 월세유형에서 가장 높은 상승을 보였음

< 월세유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	월세종합	월세	준월세	준전세
주택종합	0.03	-0.08	-0.01	0.21
아 파 트	0.02	-0.14	-0.05	0.26
연립주택	0.05	0.00	0.04	0.17
단독주택	0.04	0.02	0.04	0.09

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

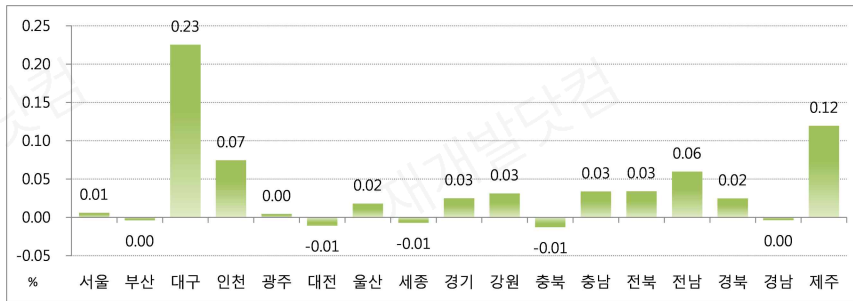
□ (지역별) 지역별로는 대구(0.23%), 제주(0.12%), 인천(0.07%), 전남(0.06%), 전북(0.03%) 순으로 상승

- 수도권*(0.02%)은 월세 공급 물량에 비하여 거래 한산한 가운데, 서울(0.01%) 및 경기(0.03%)의 경우 전세가격 상승의 영향으로 월세 가격이 동반 상승세를 보이며 안성, 수원 지역에서 상승세가 두드러짐

* 서울 강남(0.02%) : 송파구(0.16%), 서초구(0.15%) 상승, 강서구(-0.18%) 하락
서울 강북(-0.01%) : 종로구(-0.12%), 성북구(-0.08%), 은평구(-0.06%) 하락 주도

- 지방(0.04%)의 경우 대구는 학군수요의 영향으로 수성구를 중심으로 상승세를 보였고, 제주는 혁신도시 및 신규택지개발지구(아라삼화지구)의 주거수요 증가로 상승세를 보인 반면, 대부분 지역에서 임차인의 전세 선호 경향이 뚜렷한 가운데 월세 공급 지속으로 월세 시장은 전반적으로 한산한 모습을 보이며 보합세 내지 소폭 하락세

< 지역별 월세가격지수 변동률 >



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.02%, 연립주택 0.05%, 단독주택 0.04%를 기록함

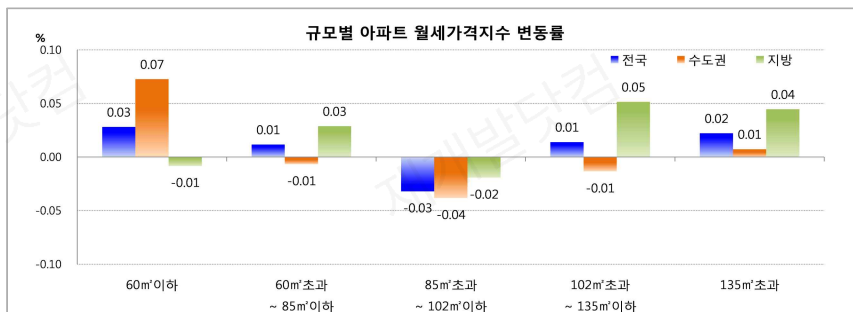
- 수도권의 경우 연립주택(0.04%), 아파트(0.02%)는 상승, 단독주택(0.00%)은 보합으로 나타남

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.03	0.02	0.04	0.01	0.05
아 파 트	0.02	0.02	0.02	0.01	0.03
연립주택	0.05	0.04	0.06	0.02	0.08
단독주택	0.04	0.00	0.06	-0.01	0.09

□ (주택규모별) 규모별 아파트 월세가격은 60㎡이하(0.03%), 135㎡초과(0.02%), 102㎡초과~135㎡이하(0.01%), 60㎡초과~85㎡이하(0.01%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.03%) 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 242,371천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 458,931천원, 수도권 328,722천원, 지방 164,296천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 상승한 것으로 나타남

* 6월 : 전국(236,171천원), 서울(450,562천원), 수도권(323,521천원), 지방(154,875천원)

- 유형별로는 아파트 274,990천원, 연립주택 137,937천원, 단독주택 217,526천원을 기록한 것으로 나타나 연립주택을 제외한 모든 유형에서 상승한 것으로 나타남

□ (전세평균) 전국 주택의 전세평균가격은 157,513천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 282,209천원, 수도권 212,345천원, 지방 107,937천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모든 지역에서 상승한 것으로 나타남

* 6월 : 전국(147,192천원), 서울(266,096천원), 수도권(198,365천원), 지방(99,566천원)

- 유형별로는 아파트 194,666천원, 연립주택 88,635천원, 단독주택 106,636천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 상승한 것으로 나타남

□ (월세보증금평균) 전국 주택의 월세보증금 평균가격은 45,802천원

- 지역별로는 서울 100,848천원, 수도권 65,500천원, 지방 27,992천원을 각각 기록한 것으로 나타남

- 유형별로는 아파트 56,656천원, 연립주택 25,231천원, 단독주택* 31,495천원을 기록한 것으로 나타남

* 단독주택의 경우 독채 기준임

□ (월세평균) 전국 주택의 월세평균가격은 560천원

- 지역별로는 서울 814천원, 수도권 694천원, 지방 439천원을 각각 기록한 것으로 나타남
- 유형별로는 아파트 631천원, 연립주택 378천원, 단독주택 483천원을 기록한 것으로 나타남

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매 매	총 합	242,371	328,722	164,296	458,931	205,790
	아 파 트	274,990	365,184	188,480	537,536	226,599
	연립주택	137,937	160,761	84,175	212,815	92,086
	단독주택	217,526	454,904	141,206	652,442	204,545
전 세	총 합	157,513	212,345	107,937	282,209	139,830
	아 파 트	194,666	253,818	137,931	353,723	165,848
	연립주택	88,635	101,944	57,289	132,749	62,632
	단독주택	106,636	225,239	68,504	316,066	102,487
월 세 보 증 금	총 합	45,802	65,500	27,992	100,848	34,430
	아 파 트	56,656	78,728	35,486	130,621	39,041
	연립주택	25,231	30,109	13,742	43,119	15,919
	단독주택	31,495	71,105	18,760	107,845	29,691
월 세	총 합	560	694	439	814	534
	아 파 트	631	760	508	909	586
	연립주택	378	416	289	486	295
	단독주택	483	887	353	1,099	505

※ 단독주택의 월세보증금과 월세는 독채기준임, 보증금과 월세조합이 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 65.6%를 기록하며 지난달에 비해 1.9%p 상승한 것으로 나타남

- 지역별로는 수도권 66.9%, 지방 64.5%, 서울 64.6%로 나타나 수도권과 서울은 지난달 대비 상승하였고, 지방은 지난달과 동일한 것으로 나타남
- 유형별로는 아파트 72.9%, 연립주택 66.0%, 단독주택 48.0% 순으로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 상승한 것으로 나타남

< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	65.6	66.9	64.5	64.6	68.4
아 파 트	72.9	72.0	73.7	69.4	73.9
연립주택	66.0	64.9	68.6	64.0	68.6
단독주택	48.0	49.9	47.4	49.1	51.2

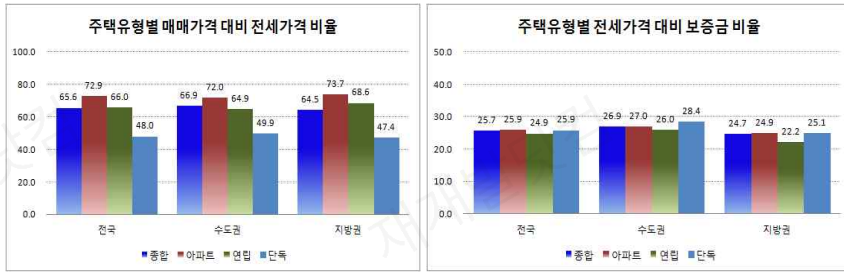
□ 전국 주택의 전세가격 대비 월세보증금 비율은 평균기준으로 25.7%를 기록

- 지역별로는 수도권 26.9%, 지방 24.7%, 서울 33.1%로, 유형별로는 아파트 25.9%, 연립주택 24.9%, 단독주택 25.9% 로 나타남

< 지역별 및 유형별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	25.7	26.9	24.7	33.1	24.4
아 파 트	25.9	27.0	24.9	34.7	23.4
연립주택	24.9	26.0	22.2	31.0	23.7
단독주택	25.9	28.4	25.1	32.2	27.3



6 향후 주택시장 전망

- (매매시장) 본격적인 여름 휴가철로 접어들면서 매매수요는 관망세를 보일 것으로 예상되지만, 전세매물 부족 현상이 지속된 가운데 가을 이사철 전에 물건을 확보하려는 실수요자의 매매전환 수요가 이어지면서 수급불균형이 심한 지역을 중심으로 상승세가 이어질 것으로 전망
 - 하반기 미국의 금리인상이 예정된 가운데 정부의 가계부채 관리 방안 발표로 내년부터는 소득 심사 강화와 분할상환 유도로 가계 부담 증가가 예상됨으로 하반기부터 매매시장은 하향 안정세를 보일 것으로 예상
- (전세시장) 전세매물 부족현상이 지속된 가운데 방학시즌 학군 이사수요와 가을철 결혼시즌을 맞이하는 신혼부부 수요 등이 나타나며 전세가격 상승세는 더욱 심화될 것으로 전망
 - 서울 강남권은 재건축 사업 추진에 속도가 붙으며 하반기 대규모 이주가 예정된 단지들을 중심으로 미리 전셋집을 구하려는 수요가 이어지며 상승폭이 확대될 것으로 예상

- (월세시장) 저금리 기조가 지속되면서 전세에서 월세로 전환되는 매물이 증가하는 반면, 전세 공급 부족으로 월세수요도 유지되면서 보합세는 지속될 것으로 전망
 - 기존 전세계약 만료 후 상승한 전세가격 만큼 월세로 전환되는 계약이 이루어지고 있어 준전세의 가격 상승이 확대될 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.

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

구분	'14.12	'15.1	2	3	4	5	6	7	전년 말비	전년동월비
전국	0.14	0.14	0.20	0.30	0.43	0.34	0.38	0.28	2.09	3.00
수도권	0.08	0.13	0.24	0.38	0.55	0.45	0.48	0.35	2.61	3.52
지방	0.20	0.16	0.16	0.23	0.31	0.23	0.28	0.22	1.61	2.51
서울	0.00	0.09	0.20	0.36	0.51	0.44	0.50	0.38	2.50	3.16
부산	0.15	0.09	0.19	0.28	0.38	0.28	0.39	0.26	1.89	2.62
대구	0.64	0.46	0.45	0.50	0.87	0.79	0.91	0.78	4.86	7.41
인천	0.08	0.08	0.16	0.37	0.50	0.38	0.44	0.29	2.23	3.00
광주	0.25	0.27	0.29	0.57	1.06	0.59	0.71	0.44	3.99	4.84
대전	0.03	0.04	0.03	0.12	0.04	0.03	0.01	-0.04	0.24	0.79
울산	0.26	0.10	0.20	0.18	0.34	0.28	0.39	0.28	1.79	3.16
세종	0.02	-0.04	0.00	-0.02	0.00	-0.01	-0.02	-0.03	-0.12	-0.18
경기	0.13	0.17	0.30	0.40	0.60	0.48	0.48	0.35	2.80	3.95
강원	0.15	0.09	0.10	0.12	0.27	0.21	0.19	0.10	1.08	1.44
충북	0.28	0.20	0.24	0.23	0.19	0.10	0.05	0.05	1.07	2.37
충남	0.14	0.10	0.10	0.11	0.17	0.10	0.10	0.02	0.69	1.46
전북	-0.02	-0.01	-0.01	0.06	0.01	-0.04	-0.05	0.04	0.02	-0.05
전남	-0.12	-0.02	-0.13	-0.01	0.00	0.07	0.11	0.17	0.20	-0.01
경북	0.24	0.23	0.22	0.30	0.27	0.18	0.30	0.19	1.70	2.78
경남	0.20	0.15	0.12	0.19	0.17	0.14	0.14	0.08	1.00	2.14
제주	0.61	0.57	0.40	0.48	0.35	0.26	0.45	0.82	3.38	4.55

□ 전 세

구분	'14.12	'15.1	2	3	4	5	6	7	전년 말비	전년동월비
전국	0.27	0.27	0.33	0.46	0.59	0.44	0.49	0.34	2.97	4.40
수도권	0.35	0.36	0.50	0.67	0.87	0.68	0.72	0.51	4.39	6.39
지방	0.19	0.18	0.18	0.27	0.34	0.23	0.28	0.18	1.68	2.58
서울	0.25	0.29	0.47	0.60	0.80	0.60	0.70	0.53	4.05	5.47
부산	0.14	0.14	0.16	0.33	0.35	0.23	0.30	0.21	1.74	2.44
대구	0.54	0.48	0.40	0.55	0.89	0.75	0.83	0.62	4.62	6.99
인천	0.26	0.37	0.36	0.66	0.78	0.65	0.70	0.46	4.06	5.78
광주	0.26	0.30	0.31	0.54	1.05	0.60	0.81	0.53	4.21	5.15
대전	0.00	0.11	0.11	0.19	0.08	0.04	0.04	0.01	0.57	1.16
울산	0.22	0.09	0.08	0.10	0.22	0.20	0.26	0.16	1.11	2.13
세종	-0.10	-0.05	-0.03	-0.03	-0.03	-0.08	0.08	-0.03	-0.17	-4.02
경기	0.45	0.42	0.57	0.72	0.95	0.74	0.74	0.52	4.74	7.29
강원	0.13	0.12	0.16	0.17	0.29	0.22	0.25	0.11	1.34	1.71
충북	0.35	0.28	0.33	0.36	0.28	0.11	0.15	0.00	1.52	3.05
충남	0.21	0.12	0.14	0.23	0.33	0.18	0.25	0.06	1.32	2.58
전북	0.02	0.00	0.00	0.13	0.10	-0.02	-0.05	0.08	0.24	0.42
전남	-0.08	0.03	-0.06	0.09	0.18	0.14	0.22	0.18	0.79	0.74
경북	0.19	0.21	0.25	0.27	0.22	0.16	0.23	0.08	1.44	2.23
경남	0.19	0.17	0.11	0.18	0.15	0.13	0.15	0.05	0.95	2.01
제주	0.55	0.50	0.39	0.45	0.30	0.24	0.34	0.61	2.87	3.95

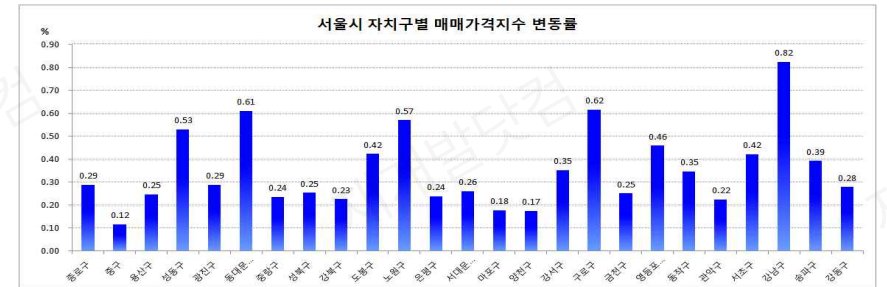
□ 월 세

(단위 : %)

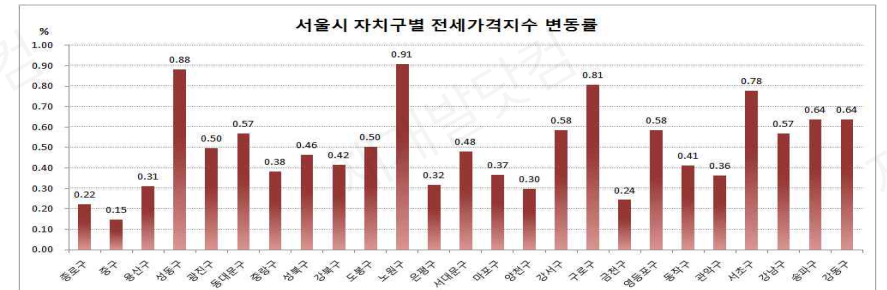
구분	월세통합	월세	준월세	준전세
전국	0.03	-0.08	-0.01	0.21
수도권	0.02	-0.14	-0.04	0.30
지방	0.04	-0.01	0.02	0.12
서울	0.01	-0.20	-0.09	0.29
부산	0.00	-0.08	-0.03	0.12
대구	0.23	0.12	0.20	0.46
인천	0.07	-0.02	0.06	0.32
광주	0.00	-0.17	-0.05	0.32
대전	-0.01	-0.02	-0.02	0.00
울산	0.02	-0.03	0.00	0.10
세종	-0.01	0.00	-0.01	-0.02
경기	0.03	-0.14	-0.03	0.31
강원	0.03	-0.01	0.02	0.08
충북	-0.01	-0.02	-0.01	0.00
충남	0.03	0.03	0.03	0.05
전북	0.03	0.01	0.02	0.05
전남	0.06	0.01	0.04	0.13
경북	0.02	0.00	0.02	0.06
경남	0.00	-0.03	-0.01	0.02
제주	0.12	0.02	0.14	0.45

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	242,371	2,706	157,513	1,840	45,802	560
수 도 권	328,722	3,802	212,345	2,543	65,500	694
지 방	164,296	1,715	107,937	1,204	27,992	439
서 울	458,931	5,321	282,209	3,369	100,848	814
부 산	198,462	2,306	132,462	1,603	37,866	467
대 구	226,037	2,442	156,834	1,764	22,998	658
인 천	192,843	2,407	128,632	1,669	23,918	539
광 주	168,254	1,908	126,500	1,476	36,945	479
대 전	208,490	2,117	136,435	1,472	35,514	549
울 산	233,753	2,434	150,938	1,656	41,804	549
세 종	189,378	1,976	93,871	1,086	12,203	409
경 기	265,310	3,012	181,188	2,144	49,531	645
강 원	125,646	1,193	80,351	860	13,570	418
충 북	137,263	1,420	83,572	965	22,497	369
충 남	132,996	1,272	84,129	909	20,750	388
전 북	115,160	1,129	80,818	845	25,326	317
전 남	91,505	890	61,805	660	19,325	263
경 북	126,536	1,191	78,583	821	12,093	406
경 남	174,986	1,861	109,371	1,235	45,455	364
제 주	179,942	1,447	113,213	1,003	10,869	610

※ 보증금과 월세조항이 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	222,617	2,640	147,314	1,800	39,672	518
수 도 권	306,439	3,718	201,613	2,499	57,873	653
지 방	146,829	1,665	98,219	1,168	23,215	395
서 울	423,230	5,187	264,819	3,286	89,654	751
부 산	184,105	2,258	125,408	1,568	31,558	434
대 구	211,756	2,399	146,536	1,725	19,227	615
인 천	182,129	2,369	124,847	1,652	19,289	518
광 주	148,195	1,838	113,654	1,447	27,319	447
대 전	183,997	2,052	123,291	1,419	29,439	476
울 산	206,891	2,393	137,270	1,608	33,066	479
세 종	179,401	2,175	92,154	1,105	14,741	337
경 기	250,207	2,954	173,699	2,123	43,834	613
강 원	114,127	1,157	74,224	840	11,049	379
충 북	125,893	1,389	79,035	944	18,686	349
충 남	114,485	1,255	74,879	905	16,215	346
전 북	91,498	1,054	65,587	800	19,097	272
전 남	75,895	811	52,315	617	16,219	237
경 북	111,289	1,153	70,642	788	10,610	361
경 남	158,513	1,800	100,878	1,191	41,124	318
제 주	144,978	1,302	90,049	882	6,124	518

※ 보증금과 월세조항이 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 거래가능 가격 산정
- 표본추출방법 : 층화 2단계 집락추출, 확률비례 추출법
- 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

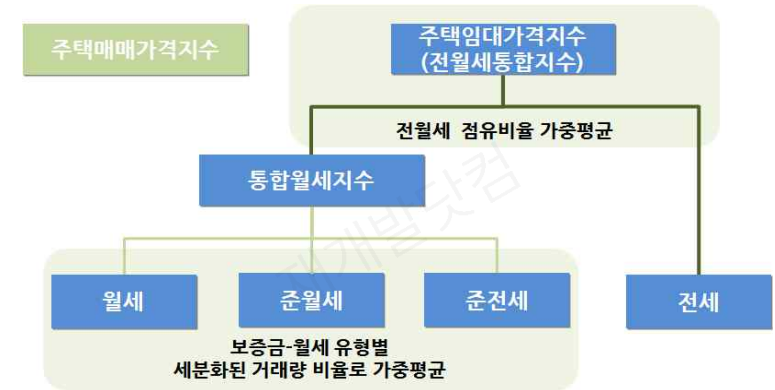
< 개선 전·후 지역별 유형별 표본수(단위:호) 현황 >

구 분		개 선 전		개 선 후		증 감
		표본수	비율	표본수	비율	
주 택	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
월 세	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) >

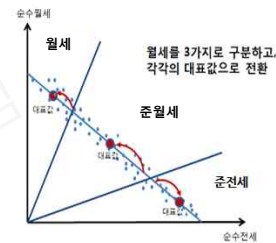
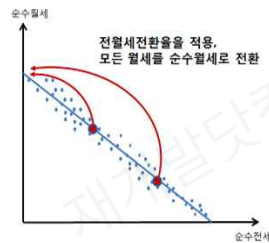
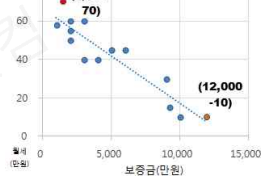
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0 ~ 12배	12 ~ 240배	240배 초과
가중치	12.3%	69.8%	17.9%

< 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 권범준	053-663-8511
		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 평균하여 월세통합가격지수 작성