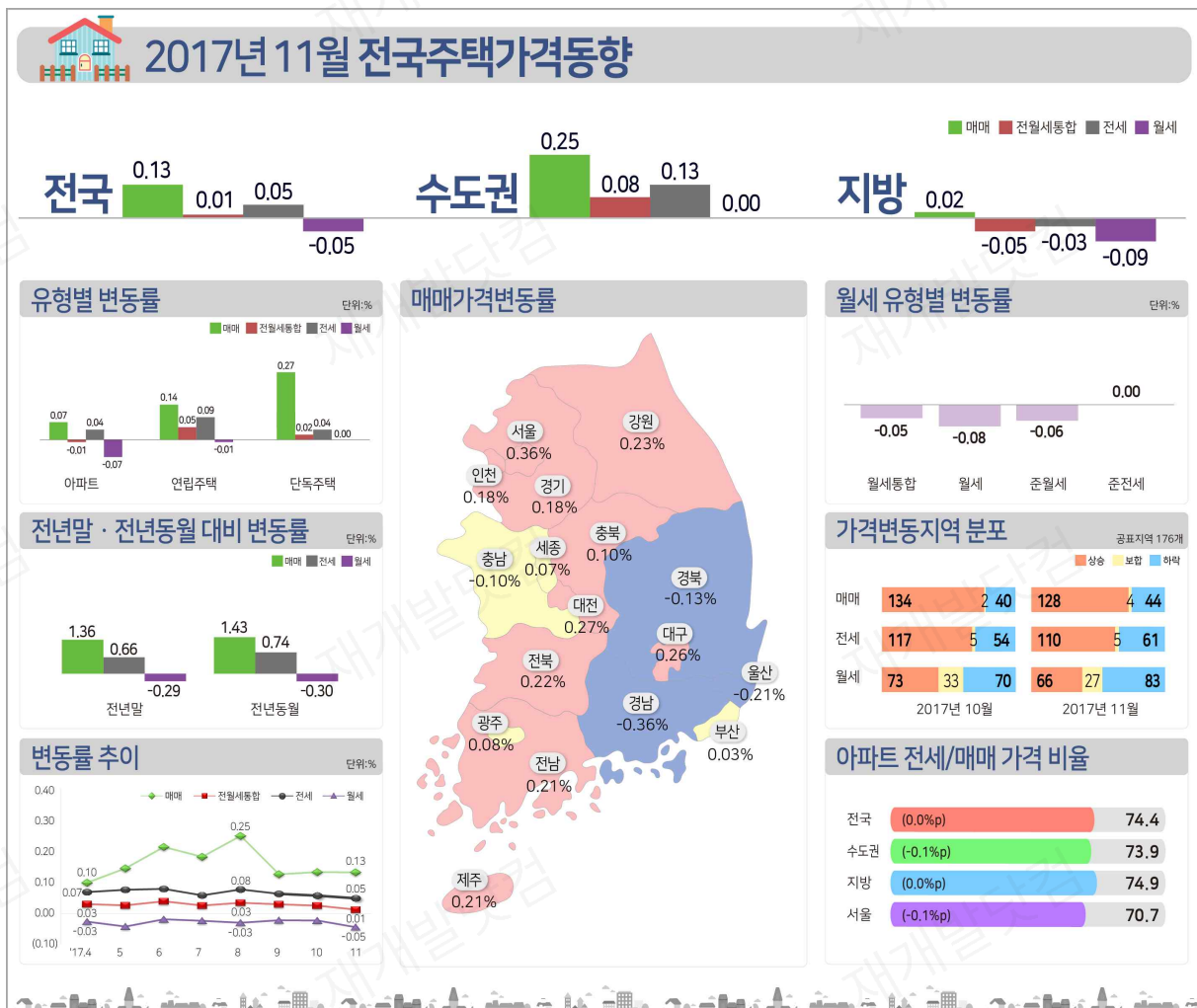


 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보 도 자 료		 한국감정원 부동산정보 앱 국민들에게 꼭 필요한 부동산 정보가 많습니다.
		배 포 일 시	2017. 12. 1.(금) 총 30매(본문 15매, 붙임 15매)	
담당부서	홍 보 실	담 당 자	·홍 보 실 장 권 화 중	☎(053)663-8450
		내 용 문 의	·주택통계부장 강 여 정 ·담 당 과 장 한 규 현	☎(053)663-8501 ☎(053)663-8506
보 도 일 시		즉시 보도할 수 있습니다.		

한국감정원, '17.11월 전국주택가격동향조사 결과 공표

- 전월대비 매매 0.13% 상승, 전세 0.05% 상승, 월세통합 0.05% 하락 -
- 월세 0.08%, 준월세 0.06% 하락한 반면, 준전세 0.00% 보합 -



□ 한국감정원이 2017년 11월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 지난달 대비(10월 9일 대비 11월 13일 기준) 매매가격은 0.13% 상승, 전월세통합은 0.01% 상승, 전세가격은 0.05% 상승, 월세가격은 0.05% 하락을 기록한 것으로 나타났다.

* 전년말('16.12월) 대비 매매 1.36% 상승, 전세 0.66% 상승, 월세 0.29% 하락

* 전년동월('16.11월) 대비 매매 1.43% 상승, 전세 0.74% 상승, 월세 0.30% 하락

○ [전국매매 : 0.13%] 8.2대책 이후 전국적으로 투기수요가 상당부분 감소한 가운데, 실수요자에게 인기 있는 대단지, 역세권 단지 등에 대한 수요와 재건축 단지의 사업진행단계별 가격상승에도 불구하고, 지난 10.24 가계부채대책이 발표됨에 따라 레버리지 효과를 이용한 투기수요가 감소하고 주거복지 로드맵의 발표를 앞두고 관망세가 이어짐에 따라 지난달과 동일한 상승폭을 유지하였다.

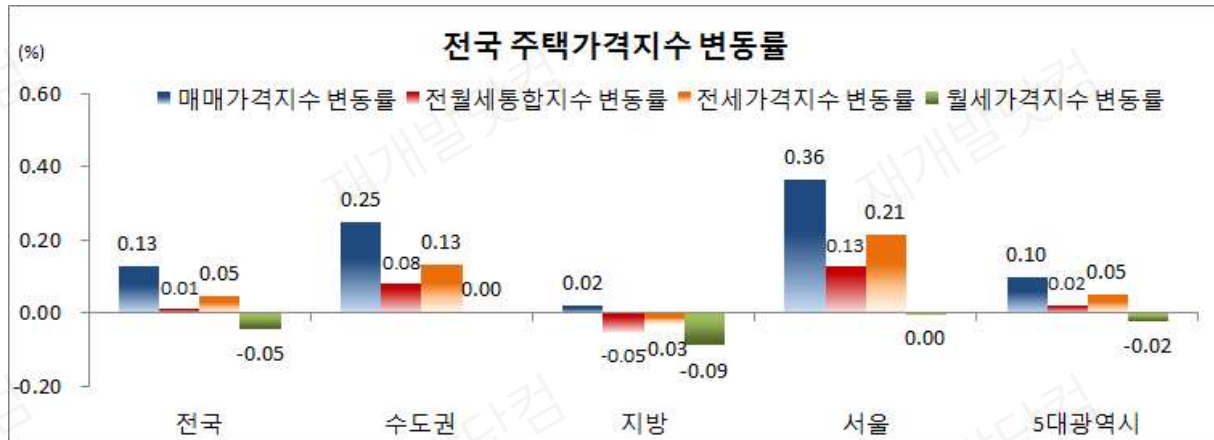
- 월간 조사와 동일기간의 전국 주간 아파트 매매가격 변동률
: (10월3주) 0.02% (4주) 0.02% (5주) 0.00% (11월1주) 0.01% (2주) 0.00%

○ [전국전세 : 0.05%] 거주선호도 높은 역세권 대단지 및 신축 아파트 중심의 막바지 가을이사철 수요와 일부 매수대기자들의 전세유지 수요 등으로 국지적인 상승세는 보였으나, 전반적으로 신규 입주아파트의 전세공급이 증가함에 따라 지난달 대비 상승폭이 소폭 축소되며 안정세를 유지하였다.

- 월간 조사와 동일기간의 전국 주간 아파트 전세가격 변동률
: (10월3주) 0.01% (4주) 0.01% (5주) 0.00% (11월1주) 0.01% (2주) 0.00%

○ [전국월세 : -0.05%] 전세가격 부담이 높은 아파트의 월세 전환과 연립·다세대 등 소형주택 신축 등으로 월세 공급은 증가하는 반면, 저금리에 따른 전세자금 여력 확대 및 전세가격 안정세로 월세수요 감소하며 지난달 대비 하락폭이 확대되었다.

- 월세 유형별로는 월세 0.08% 하락, 준월세 0.06% 하락, 준전세 0.00% 보합 등으로 나타났다.



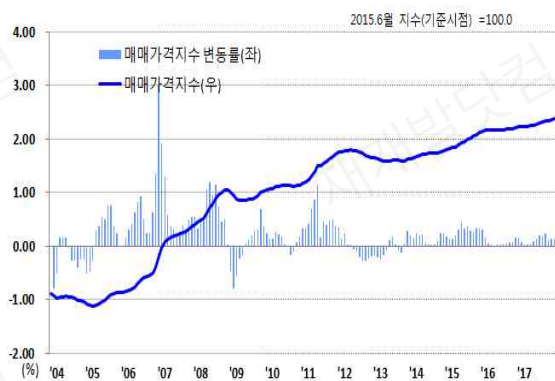
< 연도별 11월 및 최근 월별 주택가격지수 >

(단위 : 2015.6=100.0, %)

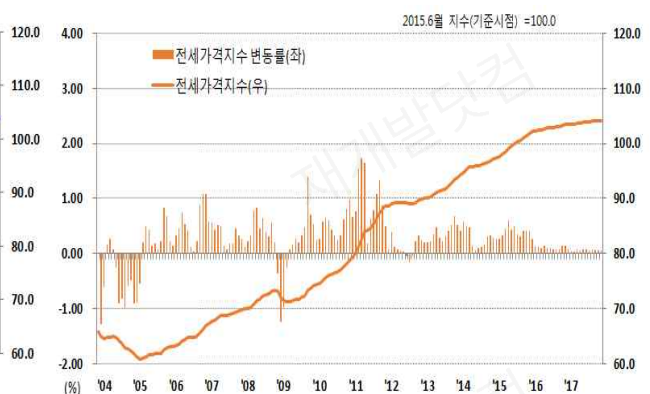
구 분		연도별 11월 동향			최근 월별 동향					연도별 누계변동률		
		2015	2016	2017	'17.7	8	9	10	11	2015	2016	2017
매매	지수	101.5	102.3	103.8	103.1	103.4	103.5	103.7	103.8			
	전월비	0.31	0.15	0.13	0.18	0.25	0.12	0.13	0.13	3.35	0.65	1.36
	전년동월비	3.50	0.80	1.43	1.26	1.44	1.49	1.45	1.43			
전월세 종합*	지수	101.3	102.1	102.5	102.4	102.4	102.4	102.4	102.5			
	전월비	0.28	0.09	0.01	0.02	0.03	0.03	0.02	0.01		0.69	0.27
	전년동월비		0.85	0.31	0.46	0.45	0.44	0.39	0.31			
전세	지수	101.9	103.4	104.2	103.9	104.0	104.1	104.1	104.2			
	전월비	0.41	0.15	0.05	0.06	0.08	0.06	0.06	0.05	4.58	1.24	0.66
	전년동월비	4.86	1.50	0.74	0.95	0.95	0.93	0.84	0.74			
월세 종합*	지수	100.3	100.1	99.8	99.9	99.9	99.9	99.9	99.8			
	전월비	0.06	0.00	-0.05	-0.03	-0.03	-0.02	-0.02	-0.05		-0.15	-0.29
	전년동월비		-0.15	-0.30	-0.24	-0.25	-0.25	-0.26	-0.30			

* 전월세 종합지수 및 월세종합지수는 2015년 7월 최초 조사하여 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

□ 매매가격은 0.13% 상승하며 지난달 상승폭 유지

< 지역별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
'17.11월	0.13	0.25	0.02	0.36	0.10
'16.11월	0.15	0.23	0.08	0.35	0.23

□ (지역별) 지역별로는 서울(0.36%), 대전(0.27%), 대구(0.26%) 등은 상승한 반면, 경남(-0.36%), 울산(-0.21%), 경북(-0.13%) 등은 하락

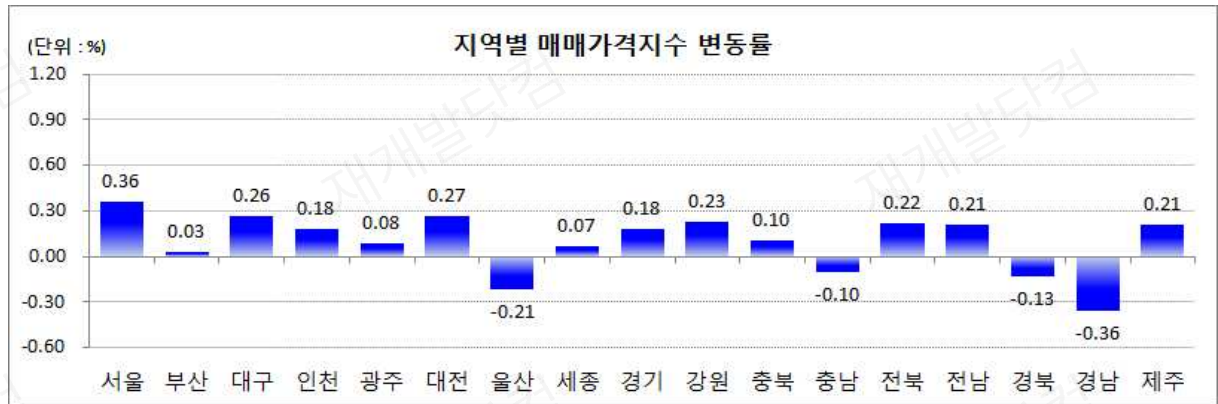
○ [수도권 : 0.25%] 지난달 대비 상승폭 확대

- [서울 : 0.36%] 전세금을 이용한 겹투자는 가계부채대책이 발표됨에 따라 전반적으로 감소하였으나, 내년 新DTI 적용 전 주택구입을 위한 인기단지 중심의 실수요가 있는 상황으로, 강남3구는 재건축 호재와 MICE, 영동대로 개발, 성동구는 성수전략정비구역, 광진구는 가격상승 기대감, 중구는 직주근접 이점을 각각의 주요 원인으로 하여 상승

* 송파구(0.64%), 성동구(0.64%), 양천구(0.59%), 강남구(0.58%), 동작구(0.53%)

- [경기:0.18%/ 인천:0.18%] 경기는 많은 입주(예정)물량으로 인해 서울 대비 낮은 상승폭 보이는 가운데, 김포는 인근의 마곡지구 기업체 입주에 따른 수요가 유입되며 상승하였으나, 화성과 오산은 공급물량 영향으로 각각 보합 전환 및 하락 전환되는 등 지역별로 상이한 양상을 나타내었고, 인천은 전달과 유사한 흐름 보이는 가운데, 4개구에서 상승폭 축소되었으나 나머지 4개구에서 상승폭 확대되며 전체적으로는 지난달 대비 상승폭 소폭 축소

○ [지방 : 0.02%] 대전은 학군수요와 개발사업 등 지역 호재로 상승폭 확대되었으나, 울산 및 경북·경남은 경기 침체 및 공급누적으로 하락폭 확대되고, 대구와 전라권에서 상승폭 축소되는 등 지방 총 14개 시도 중 11개 시도에서 지난달 대비 낮은 가격변동률 나타내며 상승폭 축소



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.07%, 연립주택 0.14%, 단독주택 0.27%로 아파트는 지난달 상승폭 유지, 연립주택은 상승폭 확대, 단독주택은 상승폭 축소

○ 수도권외의 경우 아파트 0.25%, 연립주택 0.22%, 단독주택 0.28%로 모든 유형에서 지난달 대비 상승폭 확대

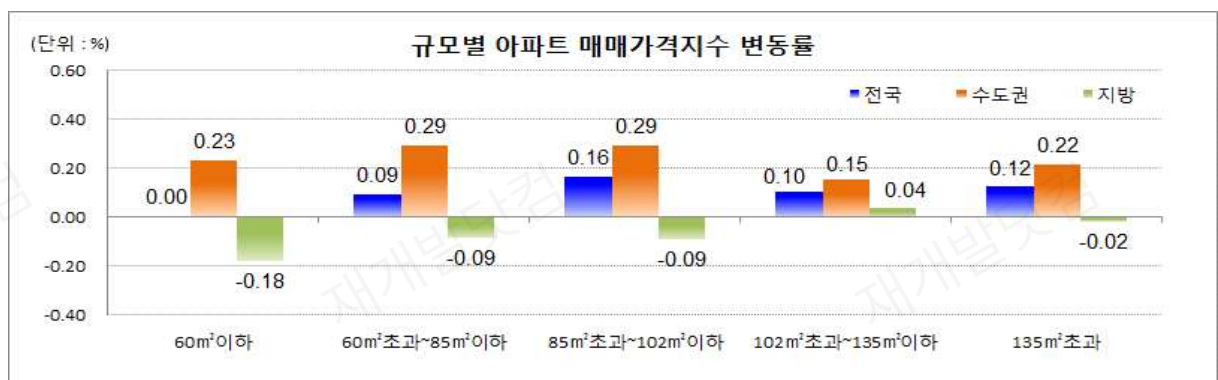
< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.13	0.25	0.02	0.36	0.10
아 파 트	0.07	0.25	-0.11	0.43	0.04
연립주택	0.14	0.22	-0.05	0.27	0.00
단독주택	0.27	0.28	0.26	0.36	0.32

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

□ (아파트규모별) 규모별 아파트 매매가격은 85㎡초과~102㎡이하(0.16%), 135㎡초과(0.12%), 102㎡초과~135㎡이하(0.10%), 60㎡초과~85㎡이하(0.09%)는 상승하였고, 60㎡이하(0.00%)는 보합



2 전월세통합지수

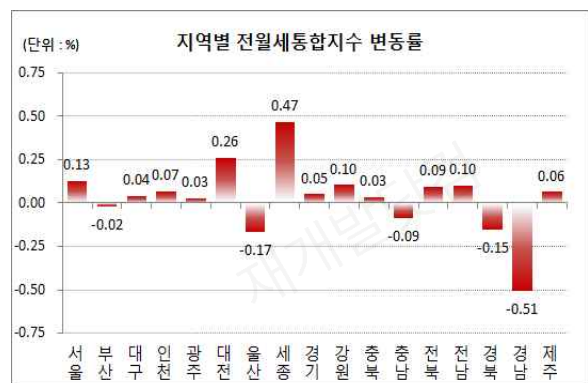
□ 전월세통합지수는 0.01% 상승하며 지난달 대비 상승폭 축소 되었으며, 전년 동월(0.09%) 보다는 다소 낮은 수준으로 상승

□ (지역별) 지역별로는 세종(0.47%), 대전(0.26%), 서울(0.13%), 강원(0.10%), 전남(0.10%) 전북(0.09%), 인천(0.07%) 등은 상승한 반면, 경남(-0.51%), 울산(-0.17%), 경북(-0.15%) 등은 하락

< 전국 전월세통합지수 지수 추이 >



< 지역별 전월세통합지수 >



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 -0.01%, 연립주택 0.05%, 단독주택 0.02%를 기록한 가운데 아파트는 하락 전환, 연립주택 및 단독주택은 지난달 대비 상승폭 축소

○ 수도권외의 경우 아파트 0.08%, 연립주택 0.10%, 단독주택 0.05%로 아파트는 지난달 대비 상승폭 확대, 연립주택은 상승폭 동일, 단독주택은 상승폭 축소

< 주택유형별 전월세통합지수 변동률 >

(단위 : %)

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

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

3 전세가격

- 전세가격은 0.05% 상승하며 **지난달 대비 상승폭 축소(0.01%p)**되었고, **전년 동월(0.15%)** 보다는 다소 낮은 수준으로 상승

< 지역별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
'17.11월	0.05	0.13	-0.03	0.21	0.05
'16.11월	0.15	0.20	0.10	0.22	0.16

- (지역별) 지역별로는 세종(0.63%), 대전(0.40%), 서울(0.21%) 등은 상승한 반면, 경남(-0.53%), 울산(-0.20%), 경북(-0.17%) 등은 하락
- [수도권 : 0.13%] 가을이사철 수요 및 정비사업 이주 등으로 서울, 경기, 인천 모두 상승하며 지난달 대비 상승폭 소폭 확대(0.01%p)
 - * 수도권 주간 전세 : (10월3주) 0.04 (4주) 0.03 (11월1주) 0.03 (2주) 0.03
 - [서울 : 0.21%] 노원구는 전세매물 누적으로, 서초구는 노후주택 중심으로 하락하였으나, 송파구는 문정법조타운, 지식산업센터 입주 등 호재로 상승, 업무지구 및 산업단지 인근에 위치한 중구, 종로구, 구로구 등은 직장인 배후수요로 상승, 중랑구 등 인근 대비 저렴한 지역은 수요 대비 공급 부족으로 상승
 - [경기 : 0.08% / 인천 : 0.11%] 경기는 성남시의 경우 양호한 서울 접근성과 생활인프라로 매물부족현상 보이며 상승하고, 광명시, 부천시 등 서울과 인접한 지역에서 상승하였으나, 신규입주물량이 많은 파주시, 평택시 등은 하락하였고, 인천은 역세권 중소형 중심으로 남구, 계양구 등은 상승하였으나 연수구는 대규모 신규 아파트 입주로 하락하며 전체적인 상승폭은 지난달 대비 축소
 - [지방 : -0.03%] 세종은 대규모 신규입주로 가격이 급락했던 단지의 회복세로 상승하고, 대전은 대덕구 등 최근 신규공급이 없거나 거주선호도 높아 매물 부족한 지역 중심으로 상승하였으나, 부산, 울산, 경상권 등은 하락세 지속되며 지난달 보합에서 하락 전환



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.04%, 연립주택 0.09%, 단독주택 0.04%를 기록한 가운데 아파트 및 연립주택은 지난달 대비 상승폭 동일하나 단독주택은 상승폭 축소

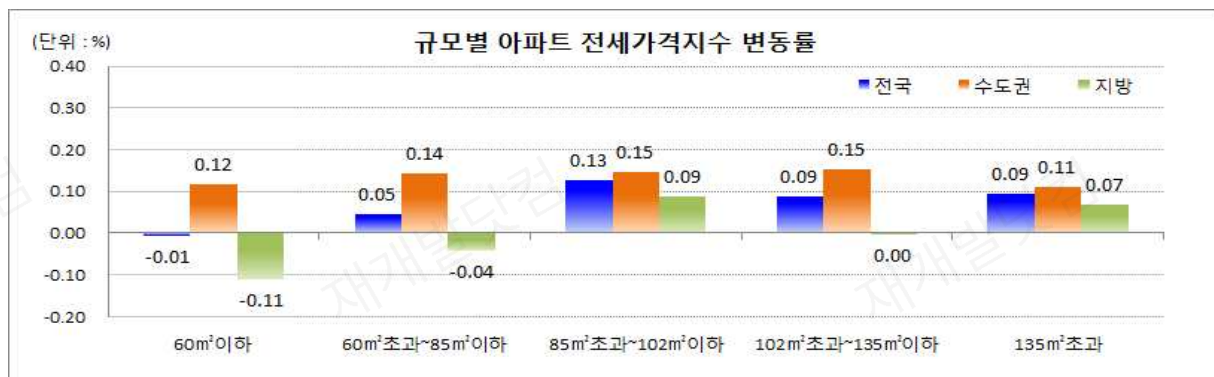
○ 수도권외의 경우 아파트 0.13%, 연립주택 0.15%, 단독주택 0.09%로 아파트 및 연립주택은 지난달 대비 상승폭 확대되었으나, 단독주택은 상승폭 동일

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.05	0.13	-0.03	0.21	0.05
아 파 트	0.04	0.13	-0.06	0.24	0.08
연립주택	0.09	0.15	-0.04	0.19	0.00
단독주택	0.04	0.09	0.02	0.15	-0.01

□ (아파트규모별) 규모별 아파트 전세가격은 85㎡초과~102㎡이하(0.13%), 135㎡초과(0.09%), 102㎡초과~135㎡이하(0.09%), 60㎡초과~85㎡이하(0.05%)는 상승하였고, 60㎡이하(-0.01%)는 하락



4 월세가격

- (월세유형별) 주택종합 기준으로 월세통합지수(-0.02→-0.05%)는 지난달 대비 하락폭 확대, 월세유형별로 월세(-0.05→-0.08%) 및 준월세(-0.03→-0.06%) 하락폭 확대, 준전세(0.02→0.00%)는 상승에서 보합전환

< 월세유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	월세통합	월세	준월세	준전세
주택종합	-0.05	-0.08	-0.06	0.00
아파트	-0.07	-0.11	-0.09	-0.02
연립주택	-0.01	-0.04	-0.01	0.06
단독주택	0.00	-0.01	0.00	0.03

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

- (지역별) 지역별로는 세종(0.09%), 강원(0.05%), 제주(0.04%), 전남(0.03%), 인천(0.02%) 등은 상승한 반면, 경남(-0.48%), 경북(-0.13%), 충남(-0.11%) 등은 하락

- [수도권 : 0.00%] 지난달 상승에서 보합전환된 가운데, 서울은 직주근접 수요로 중구, 서대문구, 관악구 등은 상승한 반면, 성북구, 은평구 등은 다세대·다가구, 오피스텔 등 비아파트 신축 공급으로 노후주택의 월세가격 조정되며 하락하였고, 경기도는 서울 인접지역으로 교통, 학군 등이 양호한 성남시, 김포시는 상승하였으나, 전세시장 안정세로 인한 월세수요 감소로 고양시 등에서 하락하였으며, 인천은 전세가격과 함께 월세가격도 상승세 둔화

* 서울 강북(-0.01%) : 중구(0.13%), 서대문구(0.06%), 성북구(-0.05%), 은평구(-0.04%)
서울 강남(0.00%) : 관악구(0.07%), 양천구(0.03%), 강남구(-0.05%), 서초구(-0.03%)

- [지방 : -0.09%] 대전, 세종 등은 전세가격 상승 지역 중심으로 월세가격도 동반 상승하였으나, 울산, 충남, 경상권은 공급과잉 현상으로 하락폭 확대되고 대구, 부산도 지난달 하락폭 유지



□ (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 -0.07%, 연립주택 -0.01%, 단독주택 0.00%로 아파트는 지난달 대비 하락폭 확대, 연립주택은 상승에서 하락전환, 단독주택은 하락에서 보합전환

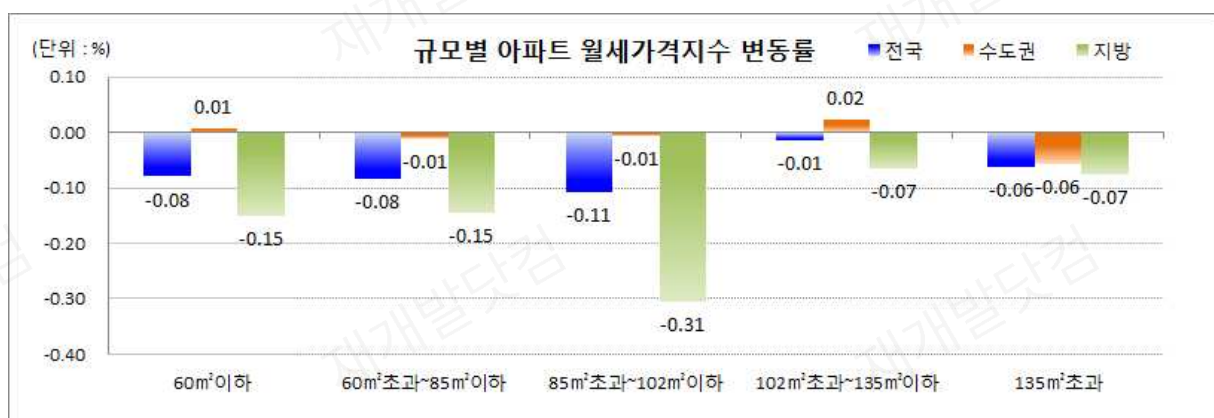
- 수도권외의 경우 아파트 0.00%, 연립주택 0.01%, 단독주택 0.02%로 아파트는 보합 전환, 연립주택은 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 동일

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택 종합	-0.05	0.00	-0.09	0.00	-0.02
아 파 트	-0.07	0.00	-0.14	-0.01	-0.03
연립주택	-0.01	0.01	-0.05	0.01	-0.02
단독주택	0.00	0.02	-0.01	0.01	-0.01

□ (아파트규모별) 규모별 아파트 월세가격은 102㎡초과~135㎡이하 (-0.01%), 135㎡초과(-0.06%), 60㎡이하(-0.08%), 60㎡초과~85㎡이하 (-0.08%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.11%) 순으로 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 253,839천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 488,047천원, 수도권 345,928천원, 지방 170,652천원으로 각각 나타나 모든 지역에서 지난달 대비 소폭 상승

* 10월 : 전국(253,259천원), 서울(485,858천원), 수도권(344,777천원), 지방(170,587천원)

- 유형별로는 아파트 289,072천원, 연립주택 141,528천원, 단독주택 228,788천원으로 나타나 모든 유형에서 상승

□ **(전세평균)** 전국 주택의 전세평균가격은 167,154천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 303,323천원, 수도권 227,854천원, 지방 112,321천원으로 나타나 지방이 유일하게 소폭 하락

* 10월 : 전국(166,967천원), 서울(302,612천원), 수도권(227,440천원), 지방(112,338천원)

- 유형별로는 아파트 208,064천원, 연립주택 92,344천원, 단독주택 111,706천원으로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 상승

□ **(월세보증금평균)** 전국 월세보증금평균가격은 46,746천원으로 지난달 대비 하락

- 지역별로는 서울 103,985천원, 수도권 68,107천원, 지방 27,449천원을 각각 기록한 것으로 나타나 수도권이 유일하게 상승

* 10월 : 전국(46,805천원), 서울(103,894천원), 수도권(68,062천원), 지방(27,603천원)

- 유형별로는 아파트 58,661천원, 연립주택 24,295천원, 단독주택 31,484천원으로 나타나 아파트 및 연립주택은 하락하였고, 단독주택은 상승

* 단독주택의 경우 독채 기준임

□ (월세평균) 전국 주택의 월세평균가격은 561천원으로 지난달과 동일

- 지역별로는 서울 807천원, 수도권 692천원, 지방 443천원으로 각각 나타나 서울은 하락, 수도권은 동일, 지방은 상승

* 10월 : 전국(561천원), 서울(808천원), 수도권(692천원), 지방(442천원)

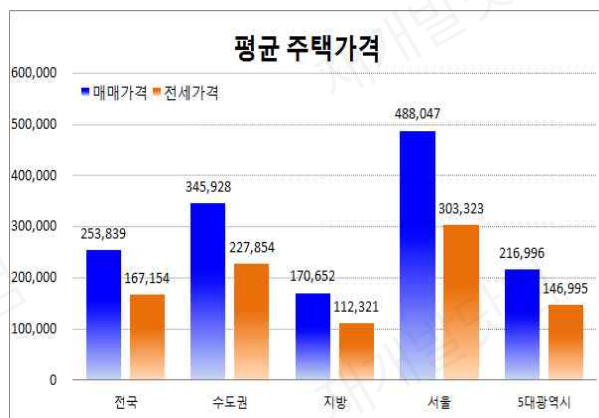
- 유형별로는 아파트 624천원, 연립주택 389천원, 단독주택 499천원으로 나타나 모든 유형에서 동일

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	종 합	253,839	345,928	170,652	488,047	216,996
	아 파 트	289,072	390,922	192,353	587,516	237,396
	연립주택	141,528	164,183	87,175	218,133	94,265
	단독주택	228,788	472,588	151,127	678,978	221,808
전세	종 합	167,154	227,854	112,321	303,323	146,995
	아 파 트	208,064	277,162	142,447	389,870	174,485
	연립주택	92,344	106,092	59,360	138,339	64,139
	단독주택	111,706	235,776	72,184	325,680	108,162
월세 보증금	종 합	46,746	68,107	27,449	103,985	34,806
	아 파 트	58,661	84,197	34,411	139,476	39,397
	연립주택	24,295	28,815	13,453	40,874	15,637
	단독주택	31,484	70,742	18,978	104,097	30,923
월세	종 합	561	692	443	807	534
	아 파 트	624	748	506	891	583
	연립주택	389	427	296	502	298
	단독주택	499	928	362	1,132	514

※ 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 66.5%로 지난달 대비 하락

- 지역별로는 수도권 68.4%, 지방 64.9%, 서울 65.7%로 나타나 수도권 및 서울이 0.1%p 하락하였고, 유형별로는 아파트 74.4%, 연립주택 66.7%, 단독주택 47.4% 순으로 나타나 연립주택 및 단독주택이 0.1%p 하락

< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	66.5	68.4	64.9	65.7	68.3
아 파 트	74.4	73.9	74.9	70.7	74.4
연립주택	66.7	65.9	68.7	65.0	68.4
단독주택	47.4	50.7	46.4	48.8	49.6

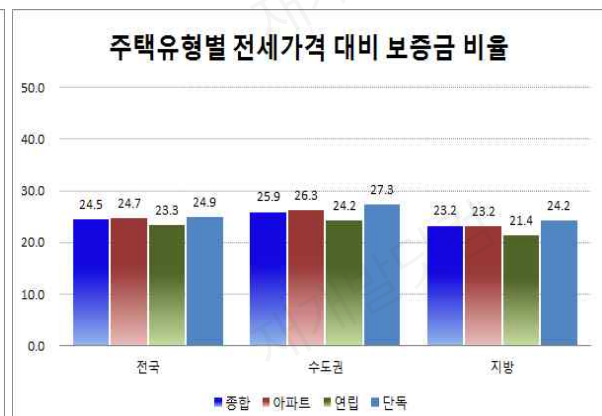
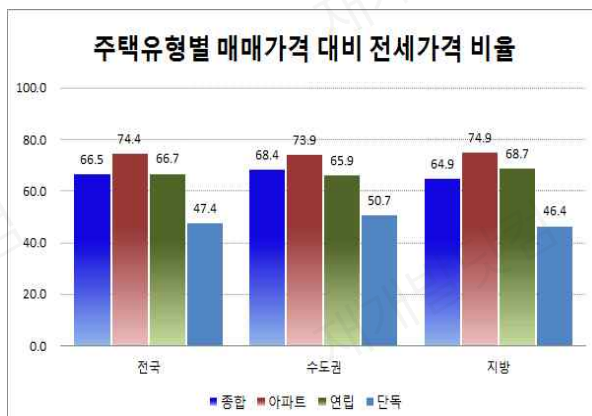
□ 전국 주택의 전세가격 대비 월세보증금 비율은 평균가격 기준으로 24.5%로 지난달 대비 하락

- 지역별로는 수도권 25.9%, 지방 23.2%, 서울 31.6%로 나타나 지방이 지난달 대비 0.1%p 하락하였고, 유형별로는 아파트 24.7%, 연립주택 23.3%, 단독주택 24.9% 순으로 나타나 아파트 및 연립주택이 0.1%p 하락

< 지역별 및 유형별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	24.5	25.9	23.2	31.6	23.4
아 파 트	24.7	26.3	23.2	33.7	22.3
연립주택	23.3	24.2	21.4	28.3	22.9
단독주택	24.9	27.3	24.2	30.5	26.7



7 향후 주택시장 전망

- (매매시장) 막바지 가을이사철 수요 영향으로 수도권은 상승하였으나 신규 입주물량이 많은 지방은 상승세 둔화되는 등 지역별로 온도차 있는 가운데, 8.2 대책 및 10.24 가계부채 종합대책 등 시장 안정을 위한 고강도 대책 발표에 이어 11.30 기준금리 인상이 단행되었고, 내년에는 신규 입주물량 또한 증가할 예정이기 때문에 매수심리 위축은 당분간 불가피할 것으로 전망되고,
 - 서울은 재건축단지 사업진척으로 인한 상승세가 인근 아파트로 이어지며 국지적인 상승을 보이고 있으나, 자금조달계획서 신고와 LTV·DTI 강화 등으로 매수세 약하여 거래량은 뒷받침되지 못한 가운데 추가 상승여력은 제한적일 것으로 예상되고 다주택자 양도세 중과 및 대출규제가 본격화되고 공급확대 내용을 담은 주거복지 로드맵 등이 시행되면 다소 조정을 받을 것으로 전망
- (전세시장) 접근성이나 학군 등 양호하여 실거주 수요 많거나 정비사업에 따른 이주수요 유입되는 지역은 일시적 수급불균형으로 소폭 상승세 보일 것으로 예상되나, 올해 및 내년도 신규 입주물량이 많은 지역은 전세 물건이 쉽게 해소되지 못한 채 하락하며 전체적으로는 안정세를 이어갈 것으로 예상
- (월세시장) 직장인이나 대학생 등의 수요가 꾸준한 지역은 겨울철 이사시즌 다가오며 상승세 예상되나, 전반적으로는 저금리에 따른 임대인의 월세선호가 지속되는 가운데 임대소득 목적의 소형주택 공급이 늘어나고 일부 지역은 경기 침체로 인한 근로자 유출이 지속되며 당분간 하락세가 유지될 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 Play스토어” 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 질서유지**에 이바지합니다

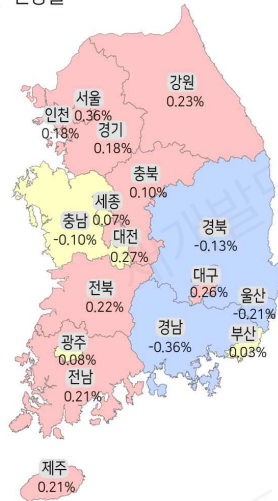
붙임 1

전국주택가격동향조사 변동률 색인도

지역별 매매·전세·월세가격지수 지난달 대비 변동률

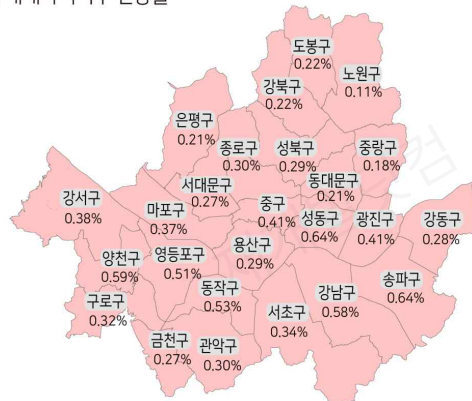
전국 매매가격지수 변동률

(단위 : %)



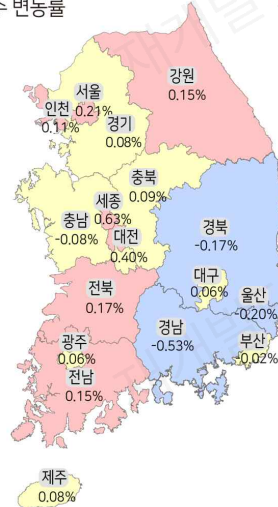
서울 매매가격지수 변동률

(단위 : %)



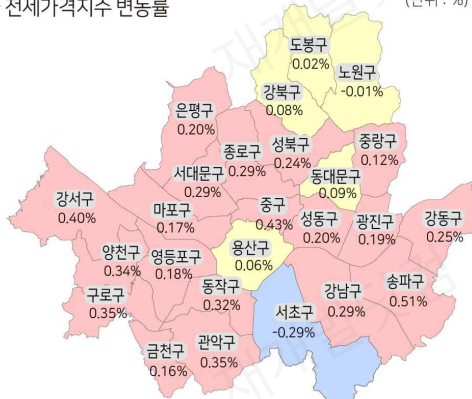
전국 전세가격지수 변동률

(단위 : %)



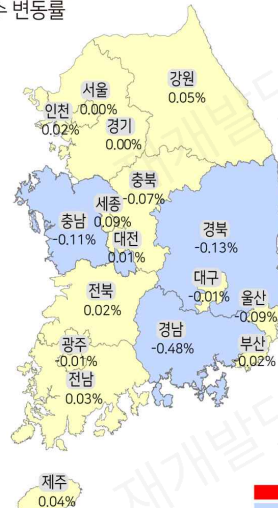
서울 전세가격지수 변동률

(단위 : %)



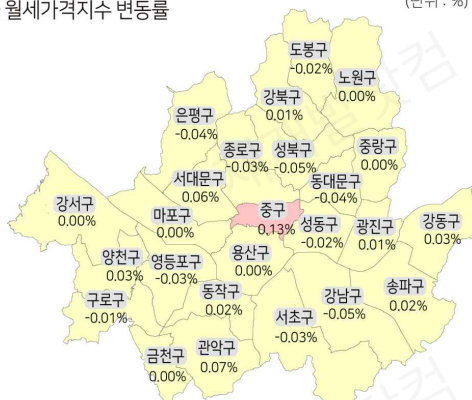
전국 월세가격지수 변동률

(단위 : %)



서울 월세가격지수 변동률

(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

1 시도별 가격지수 변동률

□ 매 매

(단위 : %)

구분	'17.5	6	7	8	9	10	11	'16.11	'17년 누계	'16년 누계
전국	0.14	0.21	0.18	0.25	0.12	0.13	0.13	0.15	1.36	0.65
수도권	0.21	0.35	0.29	0.39	0.16	0.20	0.25	0.23	2.10	1.24
지방	0.09	0.09	0.08	0.12	0.10	0.07	0.02	0.08	0.70	0.11
서울	0.35	0.66	0.41	0.45	0.07	0.23	0.36	0.35	3.02	2.04
부산	0.39	0.38	0.29	0.23	0.10	0.05	0.03	0.59	2.35	2.76
대구	-0.09	0.00	0.08	0.46	0.32	0.29	0.26	-0.05	1.08	-1.77
인천	0.08	0.11	0.14	0.35	0.29	0.20	0.18	0.13	1.40	0.71
광주	0.12	0.07	0.18	0.21	0.20	0.24	0.08	0.08	1.29	0.25
대전	0.03	0.04	0.08	0.23	0.19	0.19	0.27	0.09	1.41	0.19
울산	-0.06	-0.11	-0.05	-0.13	-0.02	-0.08	-0.21	0.02	-0.88	0.48
세종	0.66	1.67	0.69	0.54	0.17	0.10	0.07	0.13	4.23	0.66
경기	0.13	0.18	0.24	0.34	0.18	0.17	0.18	0.17	1.60	0.78
강원	0.25	0.19	0.20	0.27	0.33	0.30	0.23	0.18	2.40	1.19
충북	-0.01	-0.02	-0.05	-0.08	-0.06	0.01	0.10	0.00	-0.28	-0.70
충남	-0.06	-0.05	0.00	-0.05	0.02	0.06	-0.10	-0.13	-0.48	-1.45
전북	0.24	0.16	0.17	0.25	0.25	0.27	0.22	0.05	1.86	0.00
전남	0.34	0.21	0.21	0.30	0.19	0.24	0.21	0.11	2.16	0.85
경북	-0.06	-0.04	-0.04	-0.04	-0.01	-0.11	-0.13	-0.12	-0.75	-1.56
경남	-0.10	-0.08	-0.16	-0.17	-0.19	-0.25	-0.36	-0.09	-1.44	-0.42
제주	-0.01	-0.02	0.19	0.32	0.31	0.21	0.21	0.24	1.49	4.41

□ 전월세통합

(단위 : %)

구분	주택종합		아파트		연립다세대		단독주택	
	'17.10	'17.11	'17.10	'17.11	'17.10	'17.11	'17.10	'17.11
전국	0.02	0.01	0.01	-0.01	0.06	0.05	0.03	0.02
수도권	0.08	0.08	0.07	0.08	0.10	0.10	0.06	0.05
지방	-0.03	-0.05	-0.05	-0.09	-0.03	-0.05	0.02	0.01
서울	0.09	0.13	0.09	0.14	0.11	0.12	0.05	0.08
부산	-0.02	-0.02	-0.04	-0.03	0.00	-0.01	-0.01	-0.01
대구	0.02	0.04	0.05	0.06	-0.14	-0.02	0.01	0.01
인천	0.10	0.07	0.11	0.08	0.09	0.05	0.12	0.05
광주	0.06	0.03	0.06	0.03	0.18	0.03	0.03	0.00
대전	0.13	0.26	0.17	0.37	0.05	0.01	0.02	0.00
울산	-0.09	-0.17	-0.11	-0.22	-0.02	-0.08	-0.06	-0.07
세종	0.29	0.47	0.37	0.61	0.07	0.05	0.05	0.08
경기	0.06	0.05	0.05	0.04	0.10	0.08	0.05	0.04
강원	0.15	0.10	0.19	0.13	0.11	0.13	0.09	0.06
충북	0.05	0.03	0.08	0.08	-0.03	-0.02	0.01	-0.04
충남	-0.02	-0.09	-0.07	-0.19	-0.04	-0.11	0.06	0.03
전북	0.13	0.09	0.15	0.13	0.07	0.09	0.10	0.05
전남	0.10	0.10	0.13	0.17	0.17	0.04	0.07	0.03
경북	-0.13	-0.15	-0.26	-0.31	-0.11	-0.12	-0.02	0.00
경남	-0.35	-0.51	-0.52	-0.78	-0.29	-0.41	-0.07	-0.04
제주	0.03	0.06	0.00	0.02	0.04	0.09	0.06	0.12

□ 전 세

(단위 : %)

구분	'17.5	6	7	8	9	10	11	'16.11	'17년 누계	'16년 누계
전국	0.07	0.08	0.06	0.08	0.06	0.06	0.05	0.15	0.66	1.24
수도권	0.17	0.19	0.16	0.18	0.13	0.12	0.13	0.20	1.41	1.95
지방	-0.02	-0.02	-0.03	-0.02	0.00	0.00	-0.03	0.10	-0.02	0.60
서울	0.24	0.29	0.22	0.20	0.13	0.14	0.21	0.22	1.86	1.83
부산	0.18	0.13	0.06	0.00	-0.01	-0.03	-0.02	0.40	0.79	2.64
대구	-0.05	-0.02	0.00	0.06	0.08	0.05	0.06	-0.02	0.02	-1.54
인천	0.11	0.17	0.14	0.27	0.23	0.15	0.11	0.17	1.48	2.15
광주	0.24	0.06	0.11	0.13	0.08	0.13	0.06	0.10	1.12	0.78
대전	-0.13	-0.02	-0.01	0.20	0.18	0.21	0.40	0.11	1.45	1.30
울산	-0.02	-0.06	-0.10	-0.16	-0.11	-0.12	-0.20	-0.07	-0.83	0.49
세종	-4.28	-1.47	-0.27	0.30	0.44	0.38	0.63	0.18	-7.71	3.98
경기	0.15	0.12	0.11	0.15	0.10	0.08	0.08	0.19	1.06	1.98
강원	0.20	0.11	0.14	0.17	0.24	0.24	0.15	0.19	1.86	1.21
충북	0.18	0.07	0.09	0.08	0.14	0.12	0.09	0.19	1.03	1.55
충남	-0.14	-0.12	-0.06	-0.13	-0.07	-0.02	-0.08	-0.09	-1.00	-0.89
전북	0.18	0.12	0.09	0.11	0.20	0.23	0.17	0.12	1.44	0.81
전남	0.24	0.07	0.12	0.17	0.11	0.16	0.15	0.11	1.42	0.94
경북	-0.11	-0.07	-0.12	-0.10	-0.14	-0.14	-0.17	-0.06	-1.08	-1.01
경남	-0.18	-0.22	-0.38	-0.42	-0.35	-0.37	-0.53	0.09	-2.43	0.56
제주	-0.10	-0.07	-0.01	0.04	0.05	0.04	0.08	0.12	0.10	1.75

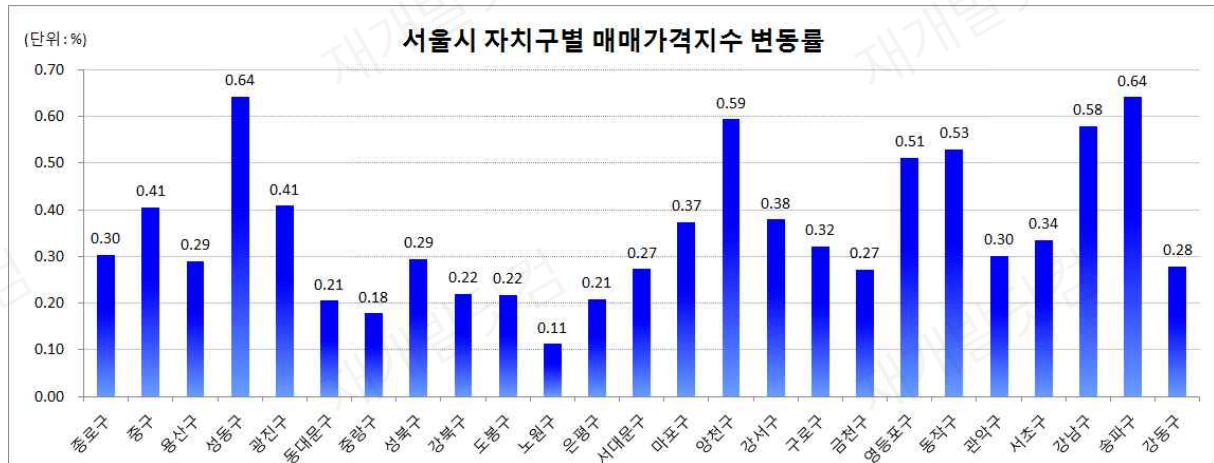
□ 월 세

(단위 : %)

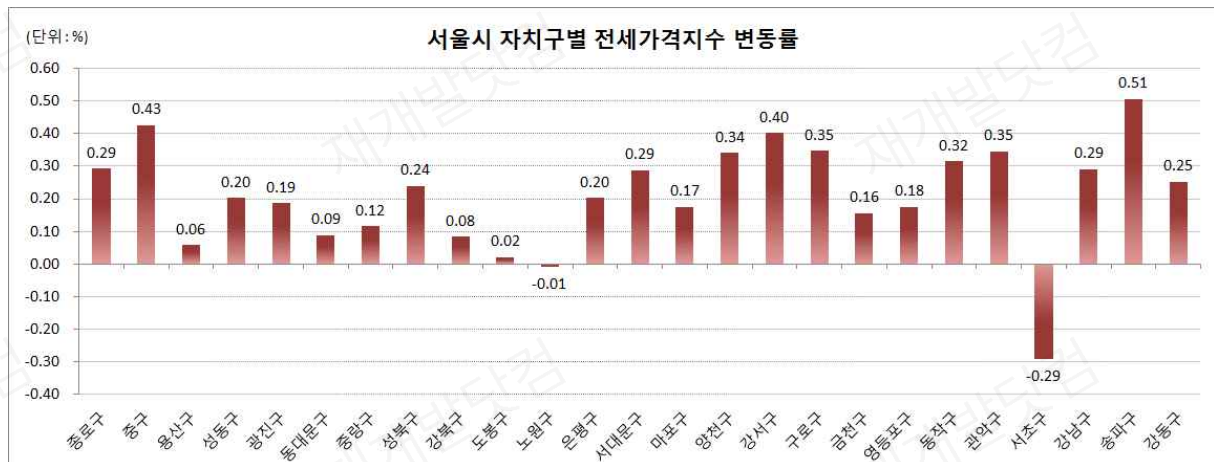
구분	월세통합		월세		준월세		준전세	
	'17.10	'17.11	'17.10	'17.11	'17.10	'17.11	'17.10	'17.11
전국	-0.02	-0.05	-0.05	-0.08	-0.03	-0.06	0.02	0.00
수도권	0.02	0.00	-0.02	-0.05	0.00	-0.02	0.07	0.07
지방	-0.06	-0.09	-0.08	-0.10	-0.07	-0.09	-0.02	-0.05
서울	0.01	0.00	-0.05	-0.09	-0.02	-0.05	0.08	0.10
부산	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02
대구	-0.01	-0.01	-0.03	-0.03	-0.02	-0.02	0.02	0.03
인천	0.03	0.02	0.00	-0.01	0.03	0.01	0.11	0.07
광주	-0.02	-0.01	-0.07	-0.04	-0.03	-0.02	0.07	0.03
대전	-0.02	0.01	-0.10	-0.10	-0.05	-0.03	0.11	0.22
울산	-0.05	-0.09	-0.03	-0.06	-0.04	-0.08	-0.08	-0.15
세종	0.07	0.09	0.02	0.00	0.07	0.08	0.25	0.39
경기	0.02	0.00	0.00	-0.02	0.02	-0.01	0.06	0.04
강원	0.04	0.05	-0.04	0.01	0.01	0.04	0.16	0.11
충북	-0.09	-0.07	-0.14	-0.10	-0.09	-0.07	0.05	0.03
충남	-0.02	-0.11	-0.02	-0.12	-0.02	-0.11	-0.02	-0.09
전북	0.01	0.02	-0.06	-0.04	-0.01	0.00	0.15	0.11
전남	0.03	0.03	-0.02	-0.03	0.01	0.01	0.11	0.10
경북	-0.11	-0.13	-0.10	-0.11	-0.10	-0.13	-0.13	-0.16
경남	-0.33	-0.48	-0.30	-0.45	-0.31	-0.47	-0.35	-0.51
제주	0.02	0.04	0.02	0.04	0.02	0.05	0.03	0.07

2 서울시 자치구별 변동률

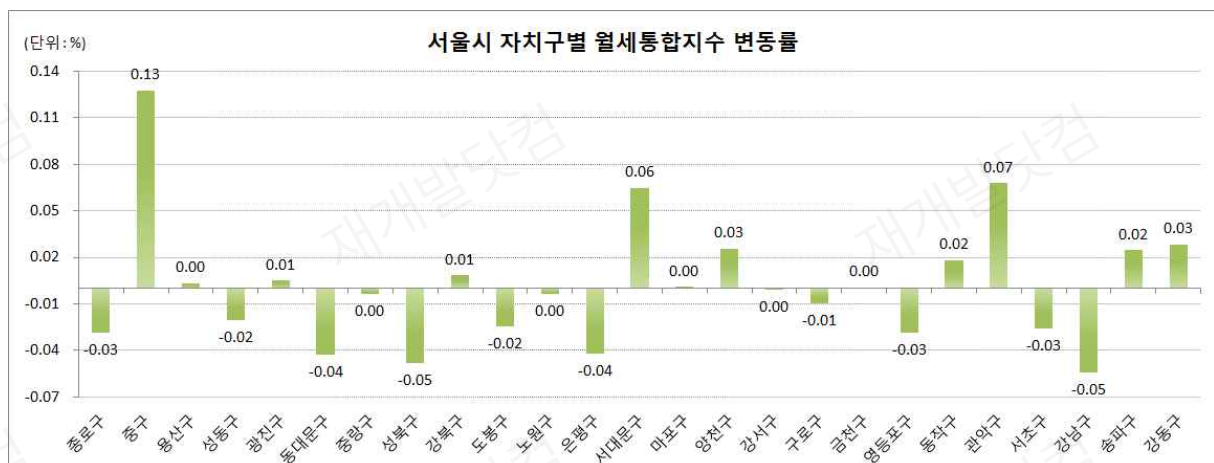
< 매매가격지수 변동률 >



< 전세가격지수 변동률 >



< 월세통합지수 변동률 >



3 평균주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매 가격		전세 가격		월세 가격	
	평 균 가 격	단위면적당(㎡)가격	평 균 가 격	단위면적당(㎡)가격	보증금 평균가격	월세 평균가격
전 국	253,839	2,846	167,154	1,965	46,746	561
수 도 권	345,928	4,038	227,854	2,755	68,107	692
지 방	170,652	1,769	112,321	1,251	27,449	443
서 울	488,047	5,729	303,323	3,676	103,985	807
부 산	215,647	2,512	142,464	1,726	38,836	469
대 구	236,521	2,508	160,996	1,788	22,954	657
인 천	201,017	2,519	138,888	1,801	23,578	548
광 주	173,245	1,967	131,852	1,546	36,100	486
대 전	216,290	2,206	145,296	1,585	36,560	545
울 산	238,538	2,488	154,788	1,705	41,732	543
세 종	226,362	2,476	105,055	1,239	13,433	408
경 기	277,390	3,168	194,591	2,316	52,877	642
강 원	131,258	1,267	84,419	919	14,383	412
충 북	136,059	1,396	89,850	1,030	16,853	394
충 남	130,518	1,231	83,051	895	20,216	389
전 북	118,450	1,158	84,190	885	25,782	322
전 남	97,123	960	65,394	708	17,207	277
경 북	124,791	1,133	77,108	796	11,487	402
경 남	173,053	1,801	108,664	1,221	43,729	356
제 주	238,080	1,940	147,936	1,278	13,528	722

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

4 중위주택가격

(단위 : 천원)

지 역	매매 가격		전세 가격		월세 가격	
	중 위 가 격	단위면적당(㎡)가격	중 위 가 격	단위면적당(㎡)가격	보증금 중위가격	월세 중위가격
전 국	233,857	2,763	155,925	1,915	40,770	519
수 도 권	324,497	3,931	216,330	2,704	60,907	653
지 방	151,978	1,707	101,359	1,202	22,579	398
서 울	453,444	5,545	283,089	3,578	93,104	750
부 산	199,559	2,464	135,153	1,675	33,238	436
대 구	219,991	2,450	148,305	1,722	18,704	610
인 천	191,307	2,468	135,802	1,765	20,008	531
광 주	151,090	1,892	117,408	1,495	26,609	455
대 전	187,109	2,116	130,205	1,519	30,078	478
울 산	213,841	2,471	141,209	1,677	34,195	468
세 종	233,495	2,819	107,856	1,220	15,324	362
경 기	262,756	3,106	187,383	2,296	47,482	613
강 원	119,715	1,243	77,771	898	12,597	373
충 북	122,482	1,335	82,160	998	13,500	369
충 남	110,369	1,181	72,800	872	14,914	346
전 북	94,967	1,102	68,927	845	19,631	282
전 남	81,663	881	55,882	659	13,976	252
경 북	109,296	1,056	68,221	759	9,451	357
경 남	157,132	1,735	99,713	1,170	38,347	311
제 주	185,893	1,587	109,112	1,041	8,309	582

※ 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 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 제본스지수 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	월 세	준월세	준전세
보증금/월세	0 ~ 12배	12 ~ 240배	240배 초과
대 푯 값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 보증금/전세금 비율은 전월세전환율에 따라서 상기 제시된 구간이 변동될 수 있음

<전세금 대비 보증금 비율 예시(전월세전환율 6% 가정)>

(단위 : 천원)

구분	전세금	보증금	월세	비고
월세	2억원	1천만원	95만원	보증금/월세 10.5배 보증금/전세금 5%
준월세		5천만원	75만원	보증금/월세 66.7배 보증금/전세금 25%
준전세		1.5억원	25만원	보증금/월세 600배 보증금/전세금 75%

2. 월세, 준월세, 준전세 용어의 명칭 및 구간은 어떻게 결정되었는지?

- 전월세 확정일자 신고자료를 활용하여 월세 대비 보증금 배율, 전세금 대비 보증금 비율, 전세에서 월세 전환 비율 등이 종합적으로 고려하였으며
- 또한, 전문가 자문회의, 세미나(2015.6.2.) 패널 의견, 설문조사 결과 등을 종합적으로 고려하여 결정
- 각 구간의 구분 기준은
- ‘월세’ 구간은 우리나라 상업용 부동산의 보증금이 통상 10~20 개월치 월세액, 일본 등 외국의 월세 평균 거주기간이 6~24개월, 보증금이 월세액의 10배 내외가 월세분포에서 가장 높은 비중을 차지하고 있음을 고려하여 **보증금이 월세액의 12배 이하로 설정**
- ‘준전세’ 구간은 전세에서 월세로 전환되는 재계약 유형의 분포를 분석한 결과, 준전세의 보증금은 전세금의 80% 내외가 가장 많았으며, 상방 20%(100%) 및 하방 20%(60%)를 고려하여 **보증금이 전세금의 60% 초과 (월세액의 480배) 구간으로 설정**
- ‘준월세’ 구간은 ‘월세’구간과 ‘준전세’ 구간의 **중간영역으로 설정**
- 각 구간의 명칭은 세미나(2015.6.2.) 시 패널의견, 한국감정원 협력중개업소 설문조사* 등을 통해 혼란을 최소화하고 국민들이 이해하기 쉬운 용어로 결정

* 협력중개업소 1,044곳 설문조사 결과(‘15.6월) ‘월세 - 준월세 - 준전세’ 명칭이 52%로 가장 높은 응답비율을 차지

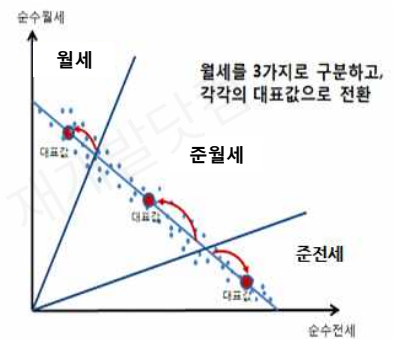
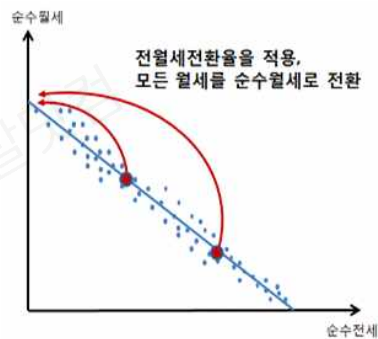
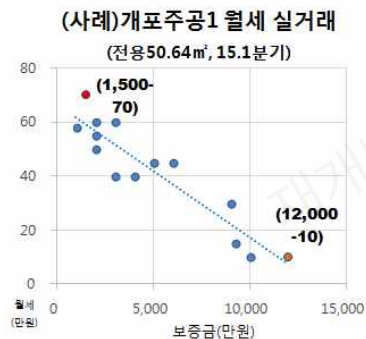
3. 기존 월세가격동향조사와 비교하여 개선된 사항은?

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

< 개선 전·후 지역별 유형별 표본수(단위:호) 현황 >

구 분		개 선 전		개 선 후('15.7월 기준)		증 감
		표 본 수	비 율	표 본 수	비 율	
주택	수도권	8,819	44	11,811	46.8	+3,091
	(서울)	3,117	15.6	4,252	16.8	+1,141
	지방	11,226	56	13,449	53.2	+2,452
	합계	20,045	100%	25,260	100%	+5,563
월세	수도권	1,899	63.3	11,811	46.8	+9,912
	(서울)	1,152	38.4	4,252	16.8	+3,100
	광역시→지방	1,101	36.7	13,449	53.2	+12,348
	합계	3,000	100%	25,260	100%	+22,260

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



4. 통합월세지수는 어떻게 산정되는지?

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

<월세지수 각 유형별 가중치(14년도 거래량 기준)>

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

<월세 통합지수 및 전월세 통합지수 구조>



5. 개편 전 월세가격지수와 시계열 통계 연결은 가능한지?

- 모집단 변경, 표본 개편, 지수산식 변경 등으로 월세가격 통계의 시계열 연결은 불가능하며, `15.6월부터 신규로 시계열을 구축
- 매매, 전세 시계열은 기존 시계열을 유지하면서 연장하여 구축

6. 개편 전 월세가격지수는 하락 또는 보합세를 보인 반면, 개편 후 월세통합지수는 소폭 상승(0.03%)을 보인 원인은?

- 기존 월세지수는 모든 월세유형을 순수월세로 전환하여 순수월세가격의 변동률을 지수를 산출하여 순수월세의 특성이 많이 반영되어 있었으며,

- 또한, 모든 월세유형을 순수월세로 전환하는 과정에서 활용되는 **전월세 전환율이 하락***함에 따라 월세지수가 하락하였음
* 전월세전환율(전국, %) : ('11) 9.1, ('12) 8.8, ('13) 8.3, ('14) 7.7, ('15.5) 7.5
- 개편된 통합 월세지수는 각 유형별 월세지수의 변동률을 가중평균하여 산출함으로써, 월세, 준월세, 준전세 등의 특성을 정확히 반영할 수 있게 되었으며,
- 월세와 준월세는 기존 월세지수와 마찬가지로 하락세(각각 -0.08%, -0.01%)였으나, **전세와 유사한 준전세가 상승(0.21%)**함에 따라 전체적인 통합 월세지수는 소폭 상승한 결과가 나왔음
- 또한, 월세유형을 모두 순수월세가 아니라 각 구간의 대푯값으로 전환함에 따라, **전월세전환율 하락이 월세지수에 미치는 영향을 최소화**한 것도 일부 영향이 존재

7. 전월세통합지수('16.2 최초공표) 작성 배경 및 산정방법은?

- 월세비중 확대 등 주택임대시장의 변화에 대한 모니터링을 강화하기 위해 전세 및 월세시장을 종합적으로 판단할 수 있는 전월세통합지수 개발*
* 한국주택학회, 「월세지수 개선 및 전월세통합지수 개발 연구」('14.8월)
- 전세지수와 월세통합지수를 전년도 전월세 주택재고비율을 가중치로 기하가중평균하여 시도별·유형별 지수 작성
* 전월세 재고비중을 추정결과, 전세는 47.1%, 월세는 52.9%

< 전월세 통합지수 작성 예시 >

지역	주택유형	구분	전세	월세	통합
○○ 지역	아파트	지수	101.2	100.1	100.7
		전·월세 점유비율	55.9%	44.1%	-

* 전월세통합지수 $100.7 = 101.2^{0.559} \times 100.1^{0.441}$

8. 전월세통합지수 가중치 산정 방법은?

- 전월세통합지수 가중치로 활용하는 전월세 점유형태 비율은 2010년 인구센서스 이후 최신자료가 없음 2010년 인구주택센서스 자료를 기반으로 전월세확정일자 신고자료의 신고율을 추정하여 전월세 비율 가중치 적용
- 전세의 경우 대다수 계약이 신고되며, 월세의 경우 일부 신고누락이 발생하지만 그 비율이 지역별로 일정하게 유지된다고 가정하면 전월세 확정 신고자료를 통하여 모집단 전월세 비율을 지속적으로 산출 가능

9. 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 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 지표로서 해당시점의 전체 실거래를 파악하는데 한계가 있는 반면, 실거래가격지수는 계약일 전체 실거래를 반영하여 보다 정확하나 적시성은 미흡하여 양 지수는 상호 보완을 위해 병행 활용

구 분	공동주택 매매 실거래 가격지수	전국주택가격동향조사(주택가격지수)
지수의의미	실제 거래된 재고 아파트 및 연립다세대의 가격변동률	표본의 거래여부와 관계없이 모든 주택 유형(아파트, 연립/다세대, 단독주택)의 가격 변동률
자료수집 방법	별도조사 없이 거래신고된 자료를 활용	전체 주택 중 표본설계에 의해 선정된 표본조사
통계유형	신고한 실거래가격을 활용한 ‘가공통계’	실거래에 기반한 전문조사자 가격산정 방식의 ‘조사통계’
공표단위	전국 및 광역자치단체 단위 17개 시도(서울은 5개 권역별)	전국 및 비자치구시 포함 17개시도 및 187개 시군구
공표주기 및 시차	- 매월 15일 공표 - 법령상 계약일로부터 60일 이내 신고하도록 의무화되어 있어 일정기간 시차 (2개월 이상) 발생 불가피	- 매월(조사월 다음달 1일) 공표 - 시차 최소화로 적시성 높음

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 경제적 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 주택가격동향을 비롯한 각종 부동산 정보를 확인하실 수 있습니다.

