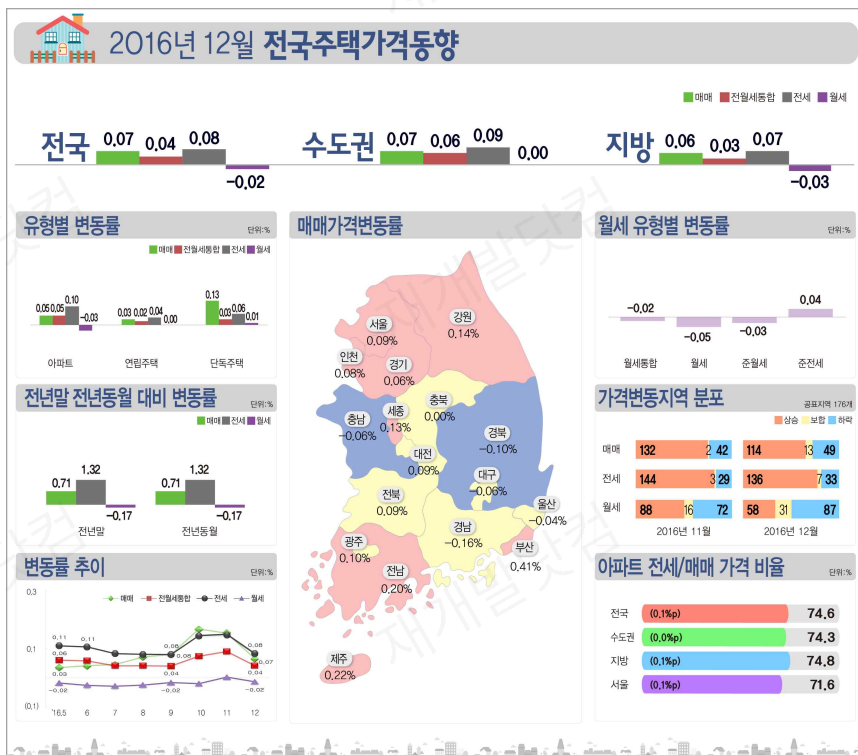


 한국감정원 Korea Appraisal Board www.kab.co.kr		보도자료		 행복한 대한민국을 여는 정부 3.0 [개방·공유·소통·협력]
배포일시		2017. 1. 1.(일) 총 38매(본문 19매, 붙임 19매)		
담당부서	홍보실	담당자	·홍보실장 정진락	☎(053)663-8450
		내용문의	·주택통계부장 강여정 ·담당과장 한규현	☎(053)663-8501 ☎(053)663-8506
보도일시		2017년 1월 2일(월) 조건부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1월 1일(일) 오전 11:00 이후 보도가능		

'16년 전국주택가격 매매 0.71%, 전세 1.32% 상승, 월세 0.17% 하락 매매 수도권 1.32% > 지방 0.17%

- '16.12월은 전월대비 매매 0.07% 전세 0.08% 상승 월세통합 0.02% 하락 -



□ 한국감정원(원장 : 서종대)이 2016년 12월 전국주택가격동향조사를 실시한 결과, 지난달 대비(11월 14일 대비 12월 12일 기준) **매매가격은 0.07% 상승, 전월세통합은 0.04% 상승, 전세가격은 0.08% 상승, 월세가격은 0.02% 하락**을 기록한 것으로 나타났다.

* 전년말 대비 매매 0.71% 상승, 전세 1.32% 상승, 월세 0.17% 하락

○ **(매매가격)** 국내외 정치·경제적 불확실성이 확대된 가운데, 청약 1순위·채당침 제한, 총부채원리금상환비율(DSR) 적용 등 11.3대책 및 가계부채 관리방안에 따른 규제와 대출금리 상승, 계절적 비수기로 인한 수요 감소 등 여러 요인이 복합적으로 맞물리며 지난달(0.15%)의 절반 수준으로 **상승폭이 축소(0.08%p)**되었다.

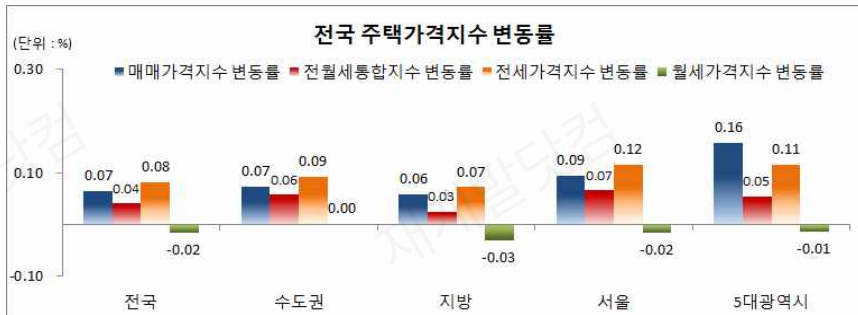
- 수도권은 0.07% 상승, 지방은 0.06% 상승하였고, 공표지역 176개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(132→114개)은 감소하였고, 보합지역(2→13개) 및 하락지역(42→49개)은 증가하였다.

○ **(전세가격)** 매매가격 상승에 대한 기대감 저하로 기존 매매수요 중 일부가 전세수요로 전환되고 있음에도 불구하고, 택지개발지구 등에서의 지속적인 공급 및 가을이사철 종료로 인한 계절적 비수기 진입 등의 영향으로 경기 등 수도권을 중심으로 **지난달 대비 상승폭이 축소(0.07%p)**되었다.

- 수도권은 0.09% 상승, 지방은 0.07% 상승하였고, 공표지역 176개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(144→136개)은 감소하였고, 보합지역(3→7개) 및 하락지역(29→33개)은 증가하였다.

○ **(월세가격)** 상대적 주거비 부담이 큰 월세·준월세에서 하락세 이어가고, 준전세는 계약갱신 수요로 상승하였으나, 가을 이사철이 마무리됨에 따라 **지난달 보합에서 하락 전환**되었다. 월세 유형별로는 월세는 0.05% 하락, 준월세는 0.03% 하락, 준전세는 0.04% 상승하였다.

- 수도권은 0.00% 보합, 지방은 0.03% 하락하였고, 공표지역 176개 시군구 중 지난달 대비 상승지역(88→58개)은 감소하였고, 보합지역(16→31개) 및 하락지역(72→87개)은 증가하였다.



< 연도별 12월 및 최근 월별 주택가격지수 >

(단위 : 2015.6=100.0, %)

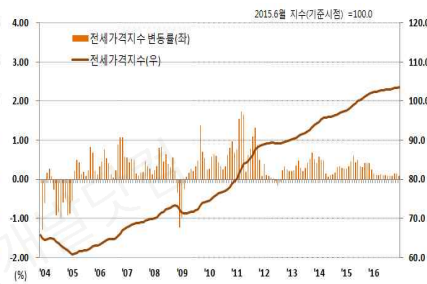
구 분		연도별 12월 동향			최근 월별 동향				연도별 누계변동률		
		2014	2015	2016	'16.8	9	10	11	2014	2015	2016
매매	지수	98.2	101.7	102.4	101.9	102.0	102.2	102.3	102.4		
	전월비	0.14	0.15	0.07	0.07	0.08	0.17	0.15	0.07	1.71	3.51
	전년동월비	1.71	3.51	0.71	1.37	1.12	0.96	0.80	0.71		
전월세 통합*	지수		101.4	102.2	101.9	102.0	102.0	102.1	102.2		
	전월비		0.16	0.04	0.04	0.04	0.07	0.09	0.04		0.73
	전년동월비		3.25	0.73	1.50	1.25	1.04	0.85	0.73		
전세	지수	97.4	102.2	103.5	103.0	103.1	103.3	103.4	103.5		
	전월비	0.27	0.26	0.08	0.08	0.08	0.14	0.15	0.08	3.40	4.85
	전년동월비	3.40	4.85	1.32	2.38	2.04	1.77	1.50	1.32		1.32
월세 통합*	지수		100.3	100.1	100.1	100.1	100.1	100.1	100.1		
	전월비		0.00	-0.02	-0.03	-0.02	-0.02	0.00	-0.02		-0.17
	전년동월비			-0.17	0.08	-0.01	-0.09	-0.15	-0.17		

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

< 전국 주택매매가격지수 추이 >



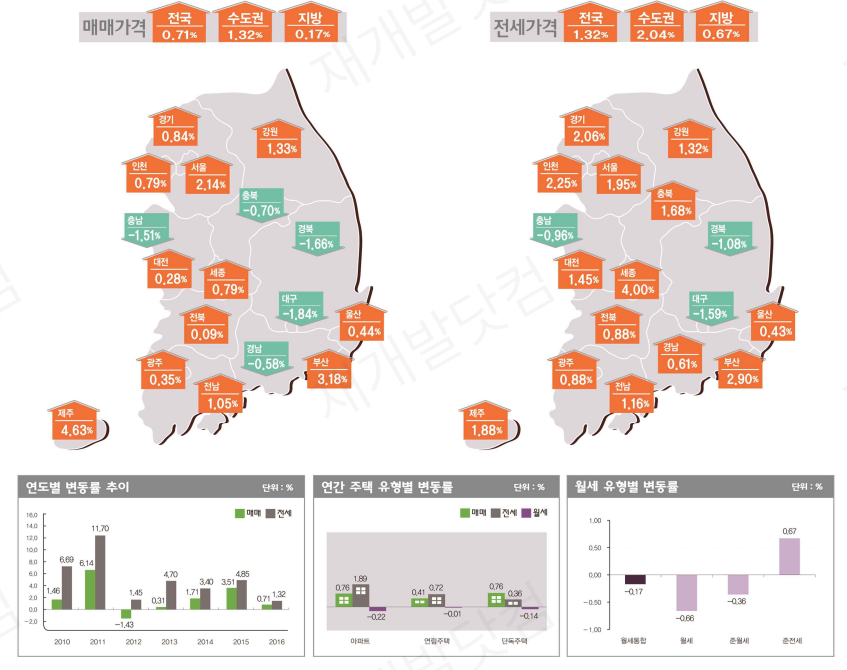
< 전국 주택전세가격지수 추이 >



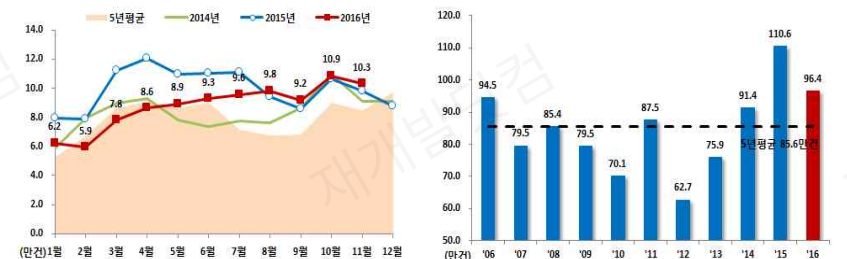
※ 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 변동률은 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조 받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로, 기 공표된 KB지수의 변동률과 다를 수 있음(KB지수의 변동률이 반영된 (구)시계열통계표는 <http://www.r-one.co.kr> 참조)

2016년 주택시장 결산

2016년 주택가격동향 총결산



□ (주택매매거래량) '16.11월 누계기준 96.4만건을 기록하여 지난해('15.11월 누계 110.6만건) 대비 소폭 감소하였으나 5년평균('11~'15년 11월 누계 평균 85.6만건) 대비 높은 수준으로 연간 거래량은 100만건 이상 기록할 것으로 추정



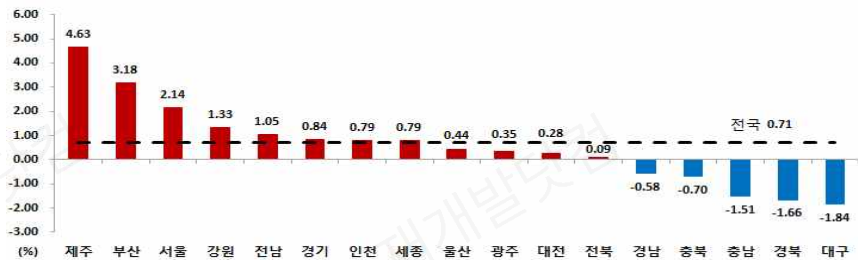
* 연간 매매거래량(신고일)은 11월까지 신고된 누적 집계임

□ (매매시장) 저금리 기조에 따른 투자수요 증가로 재건축재개발이 활발한 수도권 및 부산을 중심으로 상승세 지속되었으나, 11.3대책 및 가계부채 관리방안 발표 이후 상승폭 축소와 조산·철강 등 산업경기 침체에 따른 수요 감소로 지난해(3.51%) 대비 낮은 0.71% 기록

- (지역별) 수도권은 1.32%, 지방은 0.17%를 기록하며 지난해 대비 상승폭 축소되었고, 시도별로는 제주(4.63%)가 가장 높은 상승폭을 기록한 가운데 부산(3.18%), 서울(2.14%), 강원(1.33%) 등의 순으로 상승하였고, 입주물량이 많은 대구(-1.84%), 경북(-1.66%), 충남(-1.51%) 등은 하락

< 지역별 연간 매매가격지수 변동률(단위 : %) >

구 분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전국	6.14	-1.43	0.31	1.71	3.51	0.71
수도권	0.79	-4.32	-1.12	1.47	4.37	1.32
지방	12.74	1.34	1.65	1.93	2.73	0.17
서울	0.69	-4.75	-1.41	1.13	4.60	2.14
5대 광역시	13.34	0.67	2.05	2.47	4.31	0.87
8개도	12.05	1.79	1.37	1.60	1.72	-0.31



- (유형별) 주택유형별로는 아파트(0.76%), 단독주택(0.76%), 연립주택(0.41%) 순으로 상승하며 모든 유형에서 지난해 대비 상승폭 축소
- * 2015년 아파트(4.89%) 상승, 연립주택(1.77%) 상승, 단독주택(1.20%) 상승

< 주택유형별 연간 매매가격지수 변동률(단위 : %) >

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시	8개도
주택종합	0.71	1.32	0.17	2.14	0.87	-0.31
아파트	0.76	1.87	-0.28	3.25	0.77	-1.19
연립주택	0.41	0.42	0.39	0.78	0.61	0.18
단독주택	0.76	0.56	0.83	0.92	1.29	0.70

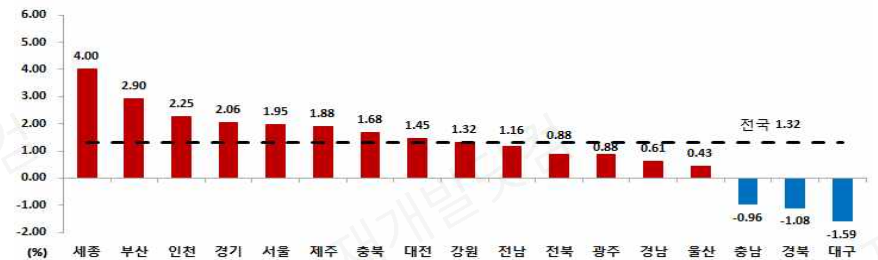
※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

□ (전세시장) 임대인의 월세전환 물량 증가하는 반면 매수심리 위축에 따른 전세수요 증가로 상승세는 이어 가고 있으나, 수도권 신도시 및 대구·경북 지역의 신규공급 증가와 높은 전세가격으로 인한 비아파트로의 수요분산으로 지난해(4.85%) 대비 낮은 1.32% 기록

- (지역별) 수도권은 2.04%, 지방은 0.67%를 기록하며 지난해 대비 상승폭 축소되었고, 시도별로는 세종(4.00%)이 가장 높은 상승폭을 기록한 가운데 부산(2.90%), 인천(2.25%), 경기(2.06%) 등의 순으로 상승하였고, 대구(-1.59%), 경북(-1.08%), 충남(-0.96%)은 하락

< 지역별 연간 전세가격지수 변동률(단위 : %) >

구 분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년
전국	11.70	1.45	4.70	3.40	4.85	1.32
수도권	10.68	0.40	6.19	4.75	7.14	2.04
지방	12.91	2.44	3.34	2.16	2.79	0.67
서울	10.34	0.45	6.57	3.55	7.25	1.95
5대 광역시	13.42	2.17	4.11	2.65	4.11	1.07
8개도	12.32	2.62	2.78	1.91	1.95	0.36



- (유형별) 주택유형별로는 아파트(1.89%), 연립주택(0.72%), 단독주택(0.36%) 순으로 상승하며 모든 유형에서 지난해 대비 상승폭 축소
- * 2015년 아파트(6.95%) 상승, 연립주택(2.70%) 상승, 단독주택(1.03%) 상승

< 주택유형별 연간 전세가격지수 변동률(단위 : %) >

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시	8개도
주택종합	1.32	2.04	0.67	1.95	1.07	0.36
아파트	1.89	2.94	0.89	2.82	1.43	0.36
연립주택	0.72	0.86	0.39	1.12	0.54	0.25
단독주택	0.36	0.30	0.37	0.51	0.36	0.38

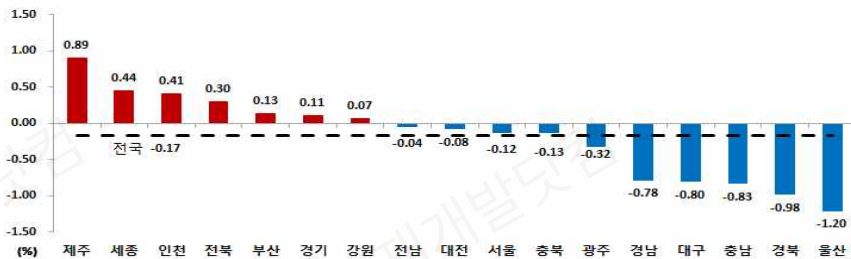
※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

□ (월세시장) 저금리에 따른 임대인의 월세 선호 현상으로 월세공급 증가하고 있는 가운데 보증금 비율이 높은 준전세(0.67%)는 상승하였으나, 보증금 비율이 낮은 월세(-0.66%), 준월세(-0.36%)에서 하락하며 월세통합지수는 지난해 대비 0.17% 하락을 기록

- (지역별) 수도권은 0.06% 상승, 지방은 0.37% 하락을 기록하였고, 시도별로는 제주(0.89%)가 가장 높은 상승폭을 기록한 가운데 세종(0.44%), 인천(0.41%), 전북(0.30%) 등은 상승하였고, 울산(-1.20%), 경북(-0.98%), 충남(-0.83%) 등은 하락

< 지역별 월세 유형별 가격지수 변동률(단위 : %) >

구 분	월세통합	월세	준월세	준전세
전국	-0.17	-0.66	-0.36	0.67
수도권	0.06	-0.60	-0.23	1.13
지방	-0.37	-0.72	-0.49	0.25
서울	-0.12	-0.89	-0.52	0.92
5대 광역시	-0.33	-0.80	-0.51	0.47
8개도	-0.41	-0.67	-0.48	0.07



- (유형별) 주택유형별로는 아파트(-0.22%), 단독주택(-0.14%), 연립주택(-0.01%) 순으로 하락하며 모든 유형에서 지난해 대비 하락 전환

- * 2015년 아파트(0.31%) 상승, 연립주택(0.34%) 상승, 단독주택(0.09%) 상승
- * 2015년 월세가격변동률은 '15.7월 최초 공표하여 기준시점인 '15.6월 대비 변동률임

< 주택유형별 연간 월세가격지수 변동률(단위 : %) >

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시	8개도
주택종합	-0.17	0.06	-0.37	-0.12	-0.33	-0.41
아파트	-0.22	0.08	-0.51	-0.27	-0.36	-0.67
연립주택	-0.01	0.05	-0.14	0.10	-0.06	-0.22
단독주택	-0.14	-0.08	-0.16	-0.04	-0.36	-0.11

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

2016년 12월 주택시장 분석

Ⅰ 매매가격

- 매매가격은 0.07% 상승하며 **지난달 대비 상승폭 축소(0.08%p)** 되었고, **전년 동월(0.15%)보다 낮은 수준**을 기록하였으며, **전년말 대비(0.71%)로도 전년 동기간(3.51%)보다 낮은 수준**을 보였다.

< 지역별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

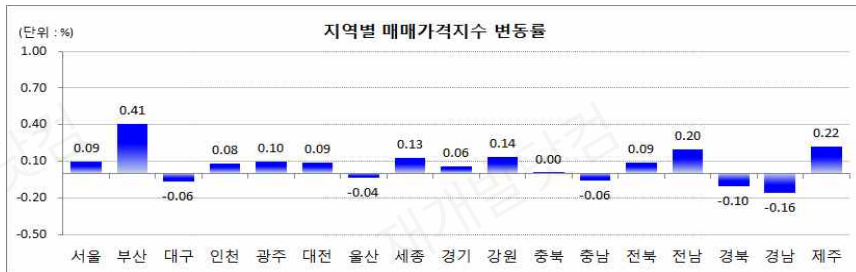
구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
'16.12월	0.07	0.07	0.06	0.09	0.16
'15.12월	0.15	0.20	0.11	0.29	0.11
'16.1~12월	0.71	1.32	0.17	2.14	0.87
'15.1~12월	3.51	4.37	2.73	4.60	4.31

- (지역별) 지역별로는 부산(0.41%), 제주(0.22%), 전남(0.20%) 등은 상승한 반면, 경남(-0.16%), 경북(-0.10%), 대구(-0.06%) 등은 하락

- 수도권*(0.07%)은 지난달 대비 상승폭이 크게 축소(0.16%p)된 가운데, 서울은 11·3대책으로 인한 투자 위축과 집단대출 규제, 주택담보대출 금리상승 등의 영향으로 강남4구가 재건축 단지를 중심으로 하락하며 상승폭이 축소되었고, 인천은 거주 선호도 높은 신도시 신규아파트를 중심으로 상승하였으나, 비수기로 상승폭 축소되었으며, 경기도는 서울 접근성이 양호한 광명시와 SRT개통, 공단조성 등에 따라 인구유입이 지속되는 화성시 등에서 상승세 이어가나, 대규모 신규입주가 예정된 하남, 김포, 평택 등을 중심으로 상승폭 축소

- * 서울 : 강서구(0.32%), 마포구(0.21%), 영등포구(0.19%), 광진구(0.19%), 성북구(0.19%)
- 경기 : 광명시(0.17%), 화성시(0.17%), 수원시장안구(0.13%), 수원시영통구(0.12%)
- 인천 : 부평구(0.12%), 연수구(0.11%), 계양구(0.09%), 서구(0.09%), 남구(0.08%)

- 지방(0.06%)은 정비사업 및 개발호재 영향으로 부산과 제주 등은 상승세 이어가나, 울산은 지역기반 산업의 경기 부진과 수요 감소로 하락 전환되고, 대구·경북 등 공급물량이 적체된 지역은 하락세 이어가며 전체적으로 지난달 대비 상승폭 축소



- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.05%, 연립주택 0.03%, 단독주택 0.13%를 기록한 가운데 아파트는 상승폭 축소, 연립주택은 상승폭 동일, 단독주택은 상승폭 확대
- 수도권외의 경우 아파트 0.09%, 연립주택 0.05%, 단독주택 0.06% 기록하여 아파트 및 단독주택은 상승폭 축소, 연립주택은 상승폭 확대

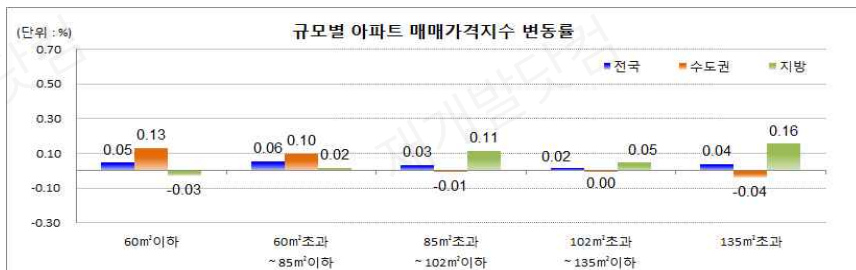
< 주택유형별 매매가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.07	0.07	0.06	0.09	0.16
아 파 트	0.05	0.09	0.01	0.13	0.15
연립주택	0.03	0.05	-0.01	0.04	0.06
단독주택	0.13	0.06	0.16	0.07	0.24

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

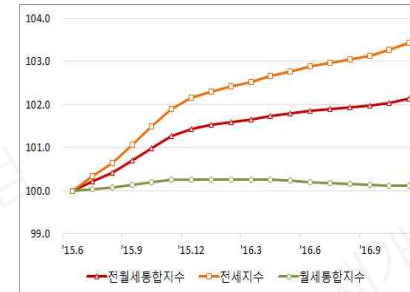
- (아파트규모별) 규모별 아파트 매매가격은 60㎡초과~85㎡이하 (0.06%), 60㎡이하(0.05%), 135㎡초과(0.04%), 85㎡초과~102㎡이하 (0.03%), 102㎡초과~135㎡이하(0.02%) 순으로 모든 규모에서 상승



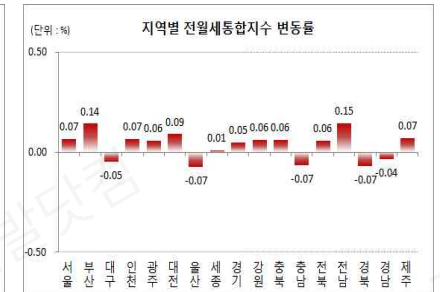
2 전월세통합지수

- (지역별) 지역별로는 전남(0.15%), 부산(0.14%), 대전(0.09%), 제주 (0.07%), 인천(0.07%) 서울(0.07%), 강원(0.06%) 등은 상승한 반면, 울산(-0.07%), 경북(-0.07%), 충남(-0.07%) 등은 하락

< 전국 전월세통합지수 지수 추이 >



< 지역별 전월세통합지수 >



- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 0.05%, 연립주택 0.02%, 단독주택 0.03%를 기록한 가운데 아파트 및 연립주택은 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 확대
- 수도권외의 경우 아파트 0.07%, 연립주택 0.03%, 단독주택 0.01%를 기록하며 아파트 및 연립주택은 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 동일

< 주택유형별 전월세통합지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.04	0.06	0.03	0.07	0.05
아 파 트	0.05	0.07	0.03	0.09	0.07
연립주택	0.02	0.03	0.00	0.04	0.02
단독주택	0.03	0.01	0.04	0.02	0.04

※ 연립주택은 다세대주택을 포함하며, 단독주택은 다가구주택을 포함

③ 전세가격

- 전세가격은 0.08% 상승하며 **지난달 대비 상승폭 축소**(0.07%p)되었고 **전년 동월**(0.26%)보다도 **크게 낮은 수준**을 기록하였으며, **전년말 대비** (1.32%)로도 **전년 동기간**(4.85%)보다 **낮은 수준**을 보였다.

< 지역별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
'16.12월	0.08	0.09	0.07	0.12	0.11
'15.12월	0.26	0.37	0.15	0.50	0.19
'16.1~12월	1.32	2.04	0.67	1.95	1.07
'15.1~12월	4.85	7.14	2.79	7.25	4.11

- **(지역별)** 지역별로는 부산(0.26%), 전남(0.21%), 대전(0.15%) 등은 상승한 반면, 경북(-0.08%), 충남(-0.07%), 울산(-0.06%) 등은 하락
- **수도권***(0.09%)은 입주물량 증가 및 가계부채 관리를 위한 대출규제 강화 기조 등에 따라 지난달 대비 상승폭이 축소된 가운데, **서울**은 강동구의 경우 인근 하남 미사강변도시 및 고덕동 래미안힐스테이트('17.01 입주, 3,658세대) 공급 영향으로 하락폭 확대되고, 나머지 24개구 중 23개구에서 이사 성수기 종료에 따라 일제히 상승세 약화되며 지난달 대비 상승폭 축소되었고, **경기**는 갈매지구의 공급으로 하락 전환한 구리를 비롯, 신도시 입주 영향하의 하남, 남양주 등의 주도로 지난달 대비 상승폭 축소되었고, **인천**은 부평구 및 남동구 등을 중심으로 지난달 대비 상승폭 축소

* 서울 : 마포구(0.29%), 양천구(0.29%), 성북구(0.23%), 서대문구(0.21%), 강동구(-0.09%)
경기 : 광명시(0.24%), 수원시권선구(0.20%), 하남시(-0.03%), 구리시(-0.07%)
인천 : 서구(0.14%), 부평구(0.12%), 남구(0.09%), 남동구(0.09%)

- **지방**(0.07%)은 지속적인 인구 유입과 주택공급 부족으로 상승세 이어지는 제주를 비롯하여 전남, 대전 등에서 상승폭 확대되었으나, 계절적 영향으로 신규아파트 공급이 많은 지역을 중심으로 대구, 경북에서 하락폭 확대되고 부산, 충북 등에서 상승폭 줄어들며 전체적으로는 지난달 대비 상승폭 축소



- **(주택유형별)** 주택유형별로는 아파트 0.10%, 연립주택 0.04%, 단독주택 0.06%를 기록한 가운데 아파트 및 연립주택은 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 확대

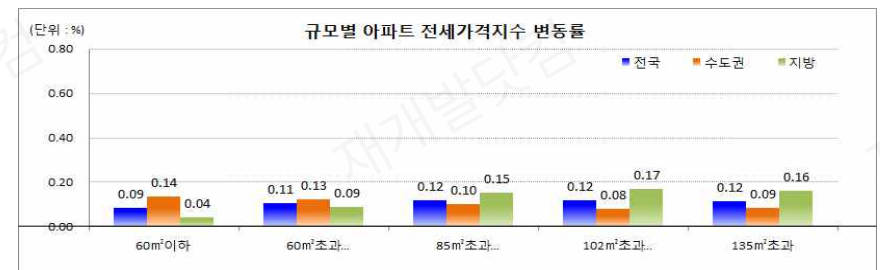
- **수도권의 경우** 아파트 0.12%, 연립주택 0.05%, 단독주택 0.03%를 기록한 가운데 아파트 및 연립주택은 상승폭 축소, 단독주택은 상승폭 확대

< 주택유형별 전세가격지수 변동률 >

(단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
주택종합	0.08	0.09	0.07	0.12	0.11
아 파 트	0.10	0.12	0.08	0.16	0.14
연립주택	0.04	0.05	0.02	0.07	0.05
단독주택	0.06	0.03	0.07	0.06	0.09

- **(아파트규모별)** 규모별 아파트 전세가격은 85㎡초과~102㎡이하 (0.12%), 102㎡초과~135㎡이하(0.12%), 135㎡초과(0.12%), 60㎡초과~85㎡이하(0.11%), 60㎡이하(0.09%) 순으로 모든 규모에서 상승



4 월세가격

- (월세유형별) 주택종합 기준으로 월세통합지수(0.00→-0.02%)는 지난달 보합에서 하락 전환된 가운데, 월세유형별로 월세(-0.05→-0.05%)는 하락폭 동일, 준월세(-0.02→-0.03%)는 하락폭 확대, 준전세(0.08→0.04%)는 상승폭 축소

< 월세유형별 월세가격지수 변동률 > (단위 : %)

구 분	월세통합	월세	준월세	준전세
주택종합	-0.02	-0.05	-0.03	0.04
아 파 트	-0.03	-0.07	-0.05	0.04
연립주택	0.00	-0.01	0.00	0.03
단독주택	0.01	-0.01	0.00	0.05

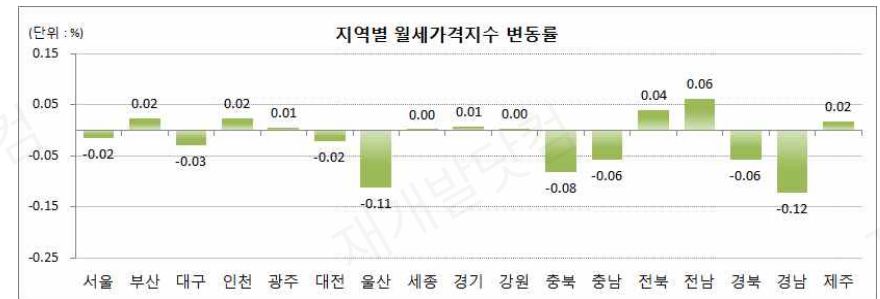
* '월세' : 보증금이 1년치(12배) 월세 이하의 월세, '준월세' : 월세와 준전세 중간영역 월세, '준전세' : 보증금이 월세의 240배를 초과하는 월세

- (지역별) 지역별로는 전남(0.06%), 전북(0.04%), 부산(0.02%), 제주(0.02%) 등은 상승하였고, 강원(0.00%), 세종(0.00%)은 보합, 경남(-0.12%), 울산(-0.11%), 충북(-0.08%) 등은 하락

- 수도권*(0.00%)은 가을 이사성수기 영향으로 기존 보합 이후 10월, 11월 일시적으로 이어졌던 소폭의 상승세가 멈추며 보합 전환된 가운데, 지역별로는 재건축 단지 저가매물 및 인근 신도시의 주택 공급으로 하락중인 강동구 등을 중심으로 서울은 지난주 보합에서 하락 전환되고, 경기도는 상승폭 축소, 인천은 상승폭 유지

* 서울 강북(-0.01%) : 중구(-0.06%), 마포구(-0.04%), 성북구(-0.04%) 하락 주도
서울 강남(-0.02%) : 강동구(-0.14%), 강남구(-0.05%), 금천구(-0.03%) 하락 주도

- 지방(-0.03%)은 저금리 기조와 지역 산업경기 부진으로 울산 및 경남 등에서 하락세 이어가고, 전북, 부산, 광주에서 상승폭 축소되며 세종, 강원에서 상승에서 보합 전환되는 등 전체적으로 지난달 대비 하락폭 확대



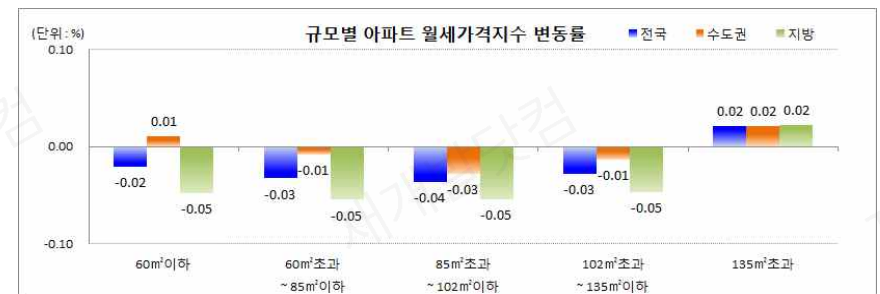
- (주택유형별) 주택유형별로는 아파트 -0.03%, 연립주택 0.00%, 단독주택 0.01%를 기록

- 수도권의 경우 아파트 0.00%, 연립주택 0.01%, 단독주택 -0.01%를 기록

< 주택유형별 월세가격지수 변동률 > (단위 : %)

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

- (아파트규모별) 규모별 아파트 월세가격은 135㎡초과(0.02%)는 상승, 60㎡이하(-0.02%), 102㎡초과~135㎡이하(-0.03%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.03%), 85㎡초과~102㎡이하(-0.04%)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 248,452천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 470,686천원, 수도권 336,544천원, 지방 168,875천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모두 지난달 대비 상승

* 11월 : 전국(248,318천원), 서울(470,507천원), 수도권(336,402천원), 지방(168,748천원)

- 유형별로는 아파트 283,287천원, 연립주택 139,810천원, 단독주택 222,410천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 상승

□ (전세평균) 전국 주택의 전세평균가격은 165,100천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 296,467천원, 수도권 223,771천원, 지방 112,100천원을 각각 기록한 것으로 나타나 모두 지난달 대비 상승

* 11월 : 전국(164,933천원), 서울(296,112천원), 수도권(223,547천원), 지방(111,984천원)

- 유형별로는 아파트 205,546천원, 연립주택 91,258천원, 단독주택 110,335천원을 기록한 것으로 나타나 모든 유형에서 지난달 대비 상승

□ (월세보증금평균) 전국 주택의 월세보증금평균가격은 46,859천원으로 지난달 대비 하락

- 지역별로는 서울 102,816천원, 수도권 67,489천원, 지방 28,224천원을 각각 기록한 것으로 나타남

* 11월 : 전국(46,978천원), 서울(103,104천원), 수도권(67,726천원), 지방(28,236천원)

- 유형별로는 아파트 58,730천원, 연립주택 24,813천원, 단독주택 31,490천원을 기록한 것으로 나타남

* 단독주택의 경우 독채 기준임

□ (월세평균) 전국 주택의 월세평균가격은 560천원으로 지난달 대비 상승

- 지역별로는 서울 806천원, 수도권 690천원, 지방 442천원을 각각 기록한 것으로 나타남

* 11월 : 전국(559천원), 서울(805천원), 수도권(689천원), 지방(442천원)

- 유형별로는 아파트 625천원, 연립주택 385천원, 단독주택 495천원을 기록한 것으로 나타남

< 지역별 및 유형별 평균주택가격 >

(단위 : 천원)

구 분		전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
매매	총 합	248,452	336,544	168,875	470,686	213,303
	아 파 트	283,287	379,107	192,294	562,278	234,436
	연립주택	139,810	161,816	87,018	214,322	93,488
	단독주택	222,410	461,509	146,246	662,143	214,548
전세	총 합	165,100	223,771	112,100	296,467	145,715
	아 파 트	205,546	271,769	142,660	379,629	172,853
	연립주택	91,258	104,579	59,299	135,932	63,798
	단독주택	110,335	233,070	71,238	322,295	107,467
월세보증금	총 합	46,859	67,489	28,224	102,816	34,998
	아 파 트	58,730	82,938	35,741	136,604	39,701
	연립주택	24,813	29,479	13,620	42,013	15,592
	단독주택	31,490	70,761	18,981	104,951	30,904
월세	총 합	560	690	442	806	534
	아 파 트	625	749	507	894	583
	연립주택	385	422	296	494	299
	단독주택	495	923	359	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 66.8%를 기록하며 지난달과 동일함
 - 지역별로는 수도권 68.7%, 지방 65.1%, 서울 66.3%로 나타나 지난달과 동일하였고, 유형별로는 아파트 74.6%, 연립주택 66.7%, 단독주택 48.2% 순으로 나타나 아파트가 유일하게 상승

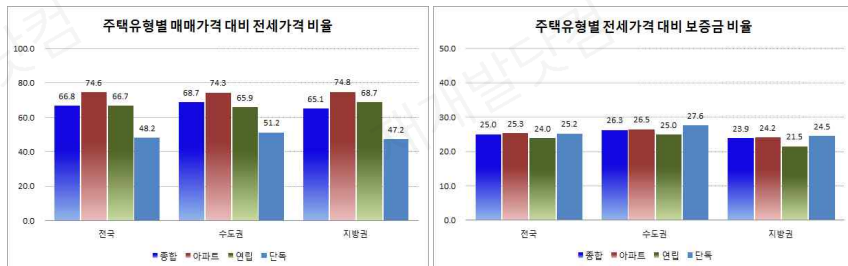
< 지역별 및 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 > (단위 : %)

구 분	전국	수도권	지방	서울	5대 광역시
총 합	66.8	68.7	65.1	66.3	68.7
아 파 트	74.6	74.3	74.8	71.6	74.4
연립주택	66.7	65.9	68.7	65.0	68.6
단독주택	48.2	51.2	47.2	49.5	51.0

- 전국 주택의 전세가격 대비 월세보증금 비율은 평균가격 기준으로 25.0%를 기록하며 지난달 대비 하락
 - 지역별로는 수도권 26.3%, 지방 23.9%, 서울 32.1%로 나타나 모든 지역에서 0.1%p 하락하였고, 유형별로는 아파트 25.3%, 연립주택 24.0%, 단독주택 25.2% 순으로 나타나 모든 유형에서 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	26.3	23.9	32.1	23.8
아 파 트	25.3	26.5	24.2	33.9	22.8
연립주택	24.0	25.0	21.5	29.5	23.0
단독주택	25.2	27.6	24.5	30.9	26.8



7 향후 주택시장 전망

- (매매시장) 정부의 11.3 대책 발표와 미국 기준금리 인상 및 국내 주택담보대출 금리 상승 등의 영향으로 관망세가 확대된 가운데, 접근성이 양호하거나 개발호재가 있는 지역은 신규 분양시장을 중심으로 실수요자의 관심이 지속되며 상승세가 유지되고 있으나, 계절적 비수기에 국내 산업경기 회복 지연, 공급과잉 우려 및 집단대출 규제 등으로 매수심리 위축이 당분간 지속되며 본격적인 봄이사철이 도래하기 전까지는 **상승폭이 둔화될 것으로 전망**
 - 특히, 강남4구가 정부정책, 금융조건 등에 민감하게 반응하는 재건축단지를 중심으로 9개월 만에 하락 전환된 가운데, 기반 시설이 우수한 서울 및 수도권 인기지역은 실수요자 거래가 이어지며 안정적인 강보합세를 이어갈 것으로 전망되나, 공급 물량이 단기간에 집중되는 수도권 외곽 및 대구, 충남 등 일부 지방은 당분간 가격조정이 불가피할 것으로 전망
- (전세시장) 학군이 양호하거나 직주 근접 등으로 거주선호도가 높은 지역의 경우 주택가격 하락우려에 따른 전세유지수요가 꾸준히 이어지며 강보합세를 유지할 것으로 전망되는 반면, 신규 아파트 또는 연립·다세대 등의 공급이 누적되는 지역이나 조선업 불황에 따른 인구유출로 수요가 감소하는 지역을 중심으로 하락하며 전체적인 **상승폭은 소폭 축소될 것으로 전망**
- (월세시장) 한국은행이 기준금리를 동결(12.15)한 가운데, 최근 2년 전세가격 상승폭이 두드러진 지역은 재계약 시 상승분을 일부 월세로 전환하는 준전세 계약이 늘어나며 소폭 상승할 것으로 예상되나, 대단지 신규아파트 및 소형 임대목적 주택 공급이 계속되는 지역은 하락세 이어가며 전체적으로 **소폭의 하락세를 보일 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 Play스토어” 또는 “Apple 앱스토어” 에서 “한국감정원” 검색 후 설치

- 불 임 : 1. 전국주택가격동향조사 변동률 색인도
- 불 임 : 2. 통계표
- 불 임 : 3. 연도별 주택종합 매매가격 지수 및 변동률 추이
- 불 임 : 4. 연도별 주택종합 전세가격 지수 및 변동률 추이
- 불 임 : 5. 전국주택가격동향조사 개요
- 불 임 : 6. 전국주택가격동향조사 Q&A

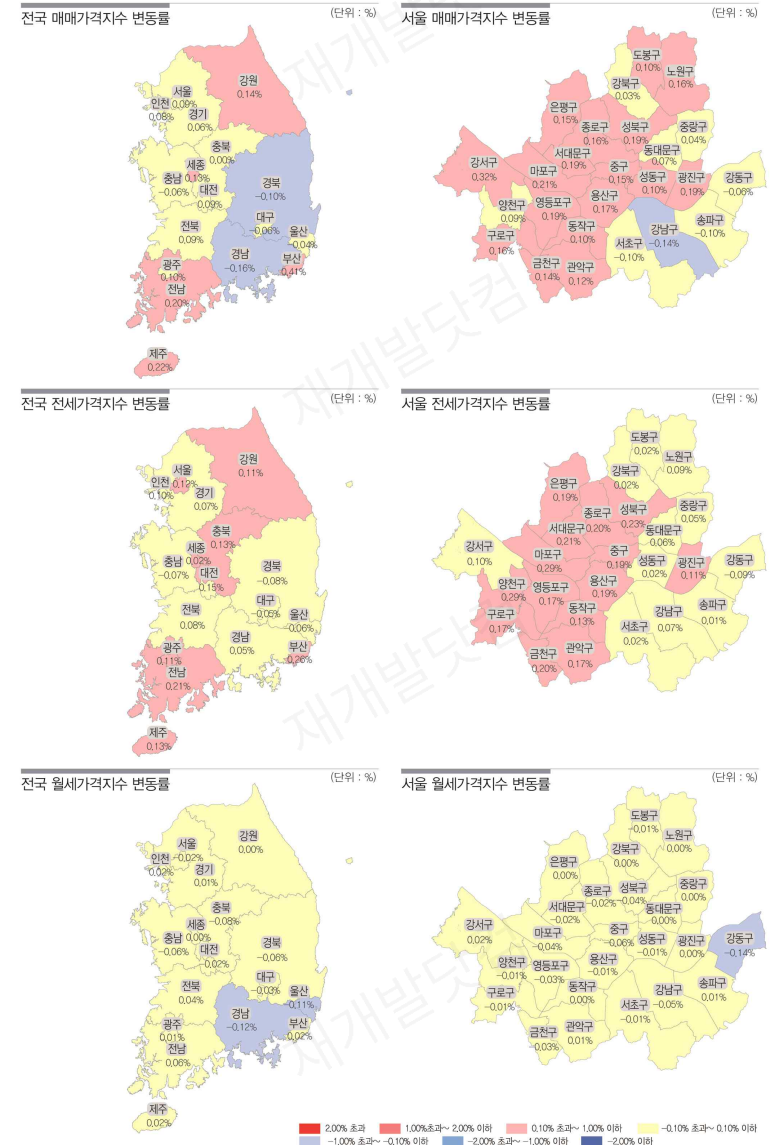
이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 한국감정원 부동산통계센터 주택통계부 부장 강여정, 과장 한규현 (☎ 053-663-8501, 8506)에게 연락주시기 바랍니다.

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	'16.6	7	8	9	10	11	12	'15.12	'16.1~12	'15.1~12
전국	0.04	0.04	0.07	0.08	0.17	0.15	0.07	0.15	0.71	3.51
수도권	0.15	0.14	0.16	0.15	0.26	0.23	0.07	0.20	1.32	4.37
지방	-0.05	-0.04	-0.01	0.02	0.08	0.08	0.06	0.11	0.17	2.73
서울	0.22	0.23	0.26	0.26	0.43	0.35	0.09	0.29	2.14	4.60
부산	0.18	0.21	0.35	0.35	0.59	0.59	0.41	0.17	3.18	3.43
대구	-0.27	-0.15	-0.21	-0.12	-0.07	-0.05	-0.06	0.00	-1.84	7.96
인천	0.10	0.09	0.15	0.08	0.12	0.13	0.08	0.15	0.79	3.37
광주	-0.04	-0.07	-0.06	-0.02	0.06	0.08	0.10	0.21	0.35	5.83
대전	-0.02	0.02	0.03	0.03	0.05	0.09	0.09	-0.03	0.28	0.35
울산	-0.03	-0.14	-0.11	0.01	0.08	0.02	-0.04	0.24	0.44	3.23
세종	0.01	0.10	0.08	0.03	0.07	0.13	0.13	0.02	0.79	-0.09
경기	0.10	0.08	0.09	0.08	0.17	0.17	0.06	0.14	0.84	4.47
강원	0.08	0.09	0.11	0.10	0.17	0.18	0.14	0.18	1.33	2.21
충북	-0.12	-0.14	-0.13	-0.06	-0.06	0.00	0.00	-0.06	-0.70	1.13
충남	-0.15	-0.16	-0.15	-0.05	-0.10	-0.13	-0.06	-0.09	-1.51	0.77
전북	-0.05	0.00	0.01	-0.02	0.05	0.05	0.09	0.01	0.09	0.35
전남	0.01	0.03	0.09	0.05	0.13	0.11	0.20	0.13	1.05	0.92
경북	-0.21	-0.24	-0.20	-0.15	-0.09	-0.12	-0.10	0.00	-1.66	2.65
경남	-0.08	-0.07	-0.05	-0.07	-0.07	-0.09	-0.16	0.11	-0.58	1.64
제주	0.03	0.03	0.07	0.13	0.16	0.24	0.22	0.13	4.63	1.38

□ 전월세통합

(단위 : %)

구분	주택종합		아파트		연립다세대		단독주택	
	'16.11	'16.12	'16.11	'16.12	'16.11	'16.12	'16.11	'16.12
전국	0.09	0.04	0.14	0.05	0.03	0.02	0.01	0.03
수도권	0.13	0.06	0.20	0.07	0.04	0.03	0.01	0.01
지방	0.05	0.03	0.08	0.03	0.00	0.00	0.01	0.04
서울	0.13	0.07	0.21	0.09	0.05	0.04	0.03	0.02
부산	0.23	0.14	0.35	0.20	0.03	0.04	0.05	0.06
대구	-0.03	-0.05	-0.03	-0.07	-0.08	-0.04	-0.01	0.04
인천	0.11	0.07	0.19	0.08	0.00	0.04	0.00	0.02
광주	0.07	0.06	0.08	0.04	0.00	0.04	0.04	0.13
대전	0.07	0.09	0.13	0.12	-0.10	0.07	-0.06	0.00
울산	-0.10	-0.07	-0.10	-0.07	0.04	-0.11	-0.19	-0.06
세종	0.15	0.01	0.17	-0.03	-0.07	0.01	0.10	0.14
경기	0.14	0.05	0.19	0.06	0.05	0.02	-0.01	0.01
강원	0.12	0.06	0.19	0.11	0.03	0.01	0.03	0.01
충북	0.10	0.06	0.14	0.12	0.13	0.00	0.02	-0.01
충남	-0.08	-0.07	-0.16	-0.13	-0.01	-0.01	-0.01	-0.01
전북	0.11	0.06	0.13	0.07	0.09	0.00	0.08	0.04
전남	0.06	0.15	0.09	0.15	0.02	0.02	0.02	0.16
경북	-0.06	-0.07	-0.11	-0.19	-0.05	-0.07	0.00	0.05
경남	0.03	-0.04	0.06	-0.02	-0.02	-0.05	-0.02	-0.03
제주	0.07	0.07	0.18	0.18	0.02	0.03	0.02	0.03

□ 전 세

(단위 : %)

구분	'16.6	7	8	9	10	11	12	'15.12	'16.1~12	'15.1~12
전국	0.11	0.08	0.08	0.08	0.14	0.15	0.08	0.26	1.32	4.85
수도권	0.23	0.18	0.15	0.12	0.19	0.20	0.09	0.37	2.04	7.14
지방	-0.01	-0.01	0.01	0.04	0.10	0.10	0.07	0.15	0.67	2.79
서울	0.18	0.19	0.13	0.13	0.20	0.22	0.12	0.50	1.95	7.25
부산	0.18	0.17	0.27	0.28	0.41	0.40	0.26	0.31	2.90	3.25
대구	-0.28	-0.22	-0.23	-0.11	-0.03	-0.02	-0.05	0.03	-1.59	6.92
인천	0.30	0.20	0.26	0.15	0.17	0.17	0.10	0.25	2.25	6.00
광주	-0.02	-0.07	-0.04	-0.02	0.07	0.10	0.11	0.23	0.88	6.36
대전	0.11	0.10	0.09	0.08	0.10	0.11	0.15	0.12	1.45	1.35
울산	-0.02	-0.04	-0.12	-0.02	0.03	-0.07	-0.06	0.13	0.43	2.05
세종	0.45	0.70	0.69	0.23	0.15	0.18	0.02	0.04	4.00	0.08
경기	0.25	0.16	0.14	0.11	0.19	0.19	0.07	0.31	2.06	7.36
강원	0.11	0.10	0.12	0.09	0.18	0.19	0.11	0.17	1.32	2.48
충북	0.12	0.05	0.04	0.13	0.18	0.19	0.13	0.25	1.68	2.29
충남	-0.12	-0.10	-0.09	-0.06	-0.07	-0.09	-0.07	0.14	-0.96	2.13
전북	0.05	0.05	0.04	0.04	0.09	0.12	0.08	0.04	0.88	0.71
전남	0.02	0.05	0.06	0.07	0.10	0.11	0.21	0.10	1.16	1.40
경북	-0.17	-0.15	-0.12	-0.12	-0.07	-0.06	-0.08	0.00	-1.08	2.23
경남	-0.02	-0.03	-0.01	0.02	0.11	0.09	0.05	0.11	0.61	1.57
제주	-0.02	-0.03	0.00	0.04	0.09	0.12	0.13	0.15	1.88	1.34

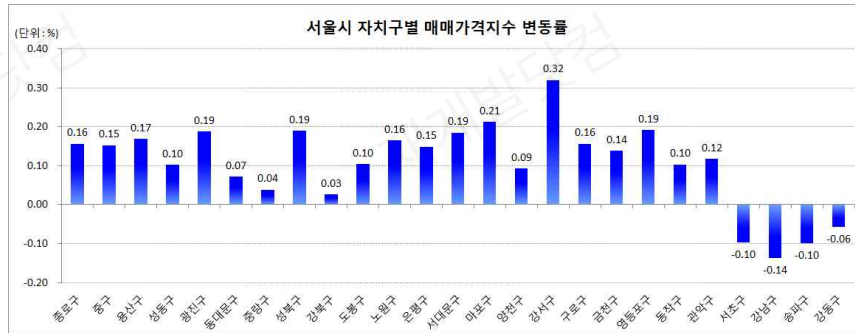
□ 월 세

(단위 : %)

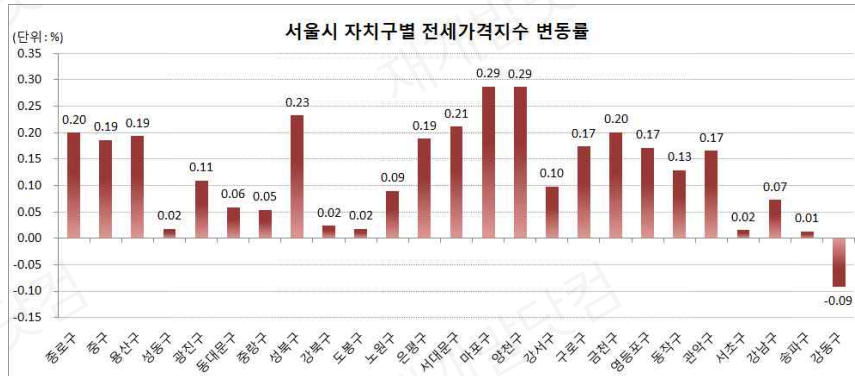
구분	월세통합		월세		준월세		준전세	
	'16.11	'16.12	'16.11	'16.12	'16.11	'16.12	'16.11	'16.12
전국	0.00	-0.02	-0.05	-0.05	-0.02	-0.03	0.08	0.04
수도권	0.02	0.00	-0.05	-0.03	-0.01	-0.02	0.11	0.05
지방	-0.02	-0.03	-0.05	-0.06	-0.03	-0.04	0.05	0.03
서울	0.00	-0.02	-0.09	-0.07	-0.06	-0.04	0.10	0.05
부산	0.04	0.02	-0.07	-0.05	0.00	-0.01	0.24	0.16
대구	-0.04	-0.03	-0.04	-0.03	-0.04	-0.03	-0.03	-0.04
인천	0.02	0.02	-0.01	0.00	0.01	0.02	0.11	0.07
광주	0.02	0.01	-0.01	-0.03	0.01	-0.01	0.07	0.07
대전	-0.01	-0.02	-0.04	-0.06	-0.02	-0.04	0.06	0.08
울산	-0.15	-0.11	-0.17	-0.14	-0.16	-0.12	-0.10	-0.08
세종	0.06	0.00	0.05	0.00	0.06	0.00	0.13	0.01
경기	0.04	0.01	-0.02	-0.02	0.02	0.00	0.13	0.04
강원	0.03	0.00	-0.03	-0.04	0.00	-0.01	0.12	0.07
충북	-0.08	-0.08	-0.15	-0.13	-0.09	-0.09	0.09	0.05
충남	-0.06	-0.06	-0.04	-0.05	-0.05	-0.05	-0.08	-0.06
전북	0.09	0.04	0.08	0.03	0.09	0.04	0.11	0.06
전남	0.00	0.06	-0.05	-0.02	-0.02	0.02	0.06	0.15
경북	-0.05	-0.06	-0.04	-0.04	-0.04	-0.05	-0.05	-0.06
경남	-0.05	-0.12	-0.11	-0.20	-0.08	-0.16	0.02	-0.02
제주	0.02	0.02	0.00	0.00	0.02	0.02	0.08	0.09

2 서울시 자치구별 변동률

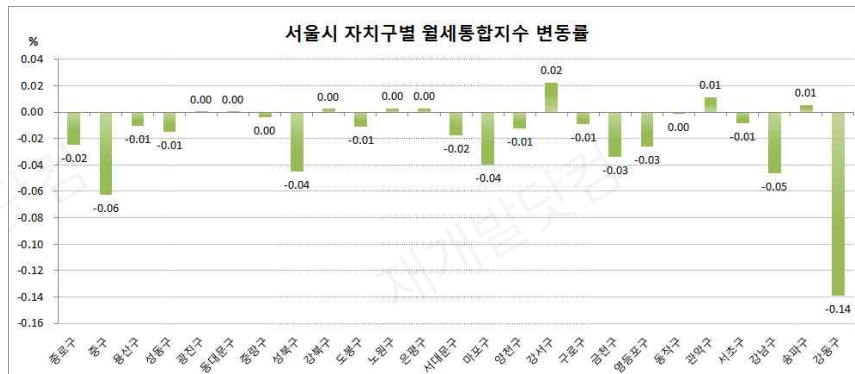
< 매매가격지수 변동률 >



< 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	248,452	2,788	165,100	1,941	46,859	560
수 도 권	336,544	3,923	223,771	2,704	67,489	690
지 방	168,875	1,763	112,100	1,252	28,224	442
서울	470,686	5,517	296,467	3,588	102,816	806
부산	210,541	2,457	141,241	1,712	38,658	469
대구	231,638	2,475	159,981	1,782	22,958	659
인천	198,010	2,479	136,509	1,768	23,280	547
광주	170,962	1,948	129,949	1,526	36,905	482
대전	212,777	2,174	142,334	1,550	36,980	544
울산	239,690	2,519	155,701	1,718	42,408	544
세종	213,401	2,345	118,572	1,408	15,294	444
경기	272,310	3,107	192,137	2,286	52,586	641
강원	128,149	1,237	82,600	895	14,423	411
충북	135,604	1,412	87,587	1,012	19,546	382
충남	131,255	1,254	84,271	915	20,546	390
전북	116,197	1,138	82,599	866	26,024	319
전남	94,537	937	63,971	692	19,058	267
경북	125,863	1,160	78,312	813	11,798	405
경남	175,390	1,858	111,763	1,270	46,386	358
제주	232,247	1,912	146,216	1,271	13,720	720

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

4 중위주택가격

(단위 : 천원)

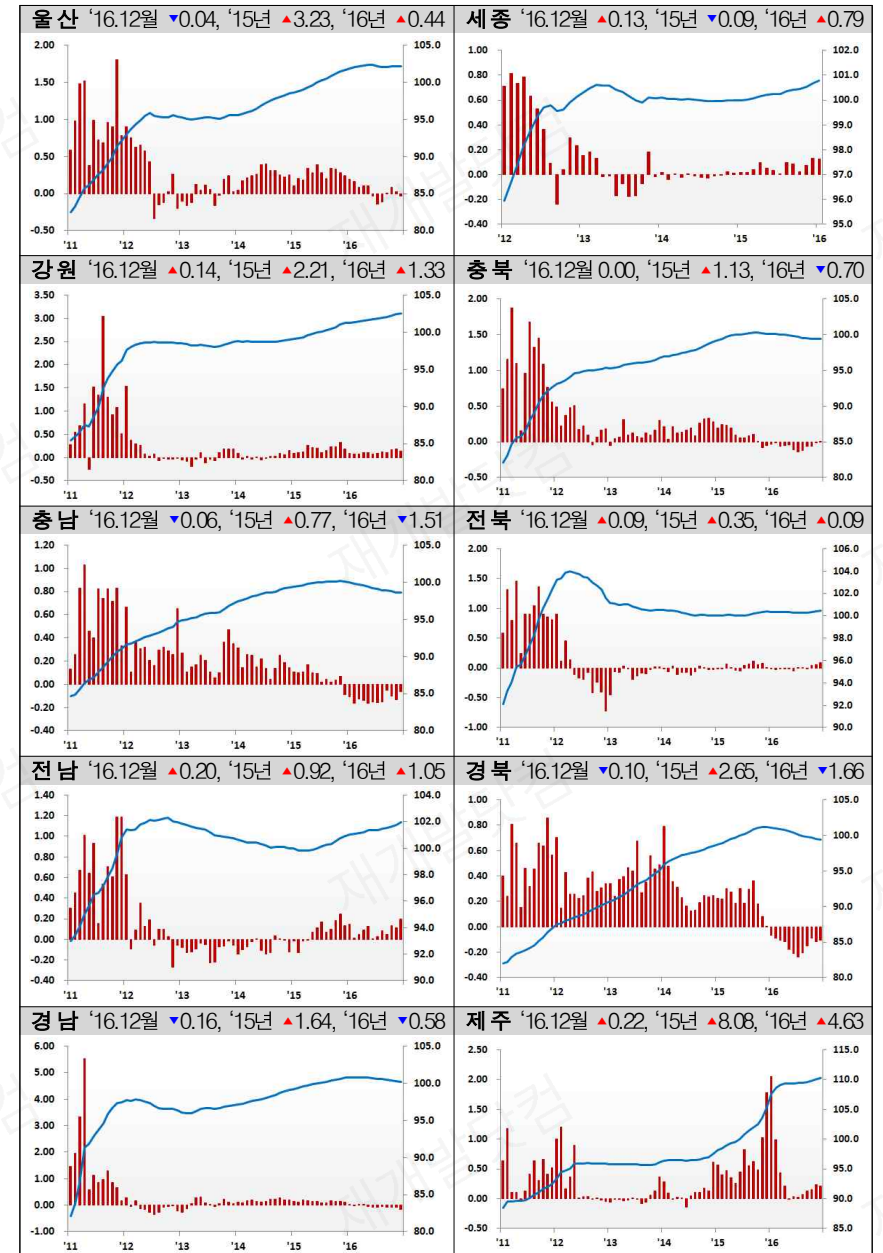
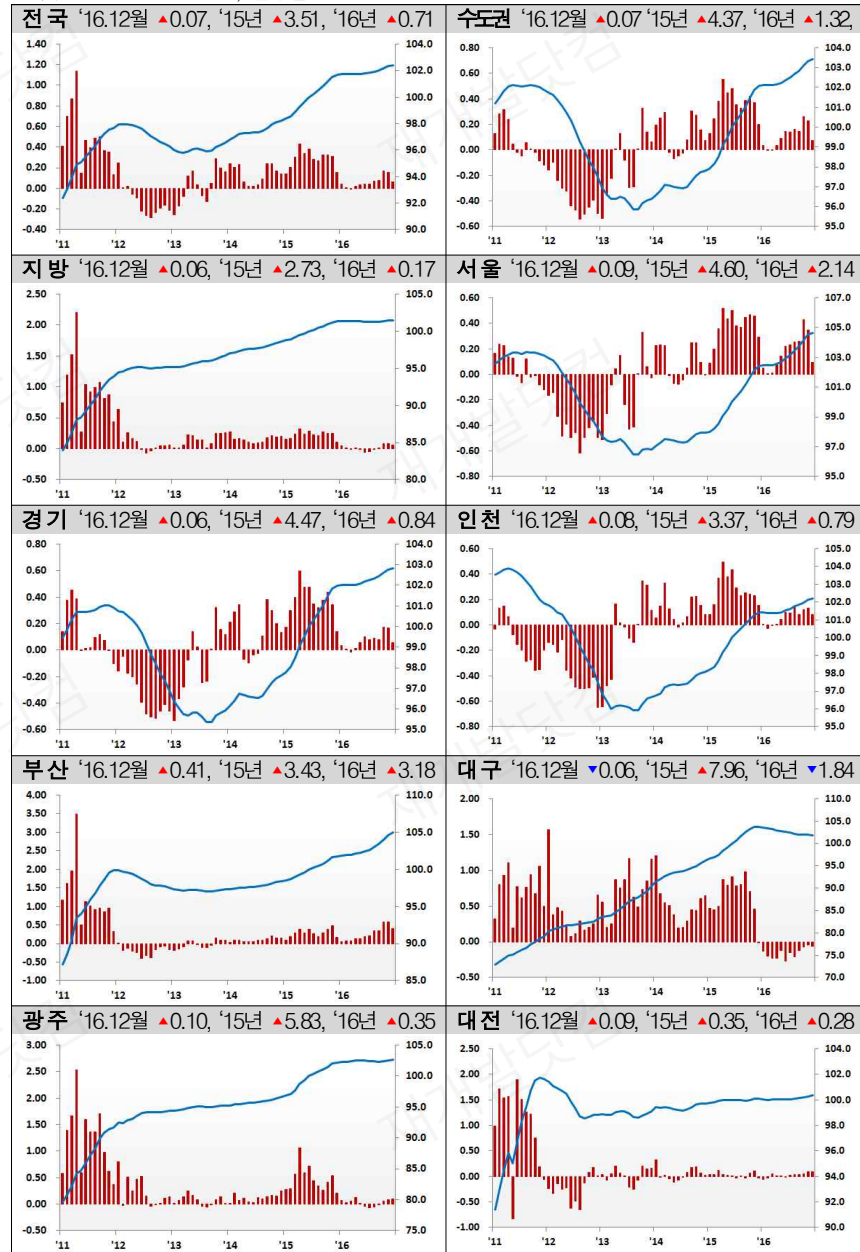
지 역	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위가격	단위면적당(㎡)가격	중위가격	단위면적당(㎡)가격	보증금 중위가격	월세 중위가격
전 국	228,534	2,717	154,238	1,894	40,609	518
수 도 권	314,539	3,833	212,466	2,656	59,557	650
지 방	150,842	1,708	101,638	1,207	23,492	398
서울	434,850	5,376	277,243	3,498	90,557	747
부산	195,119	2,413	134,344	1,661	33,359	436
대구	217,303	2,440	148,020	1,729	18,876	610
인천	188,506	2,425	133,533	1,736	19,900	529
광주	151,088	1,886	116,726	1,478	28,478	457
대전	185,760	2,108	127,099	1,485	30,666	473
울산	214,998	2,501	142,521	1,681	34,833	469
세종	220,551	2,670	125,324	1,444	16,061	412
경기	257,394	3,046	184,585	2,265	46,704	610
강원	116,870	1,206	76,586	880	12,533	371
충북	123,759	1,371	81,345	998	16,085	361
충남	111,354	1,210	75,314	896	15,374	344
전북	91,773	1,075	67,170	829	19,375	279
전남	79,312	853	54,454	641	16,080	245
경북	109,991	1,093	69,800	774	9,786	360
경남	159,052	1,797	102,126	1,216	41,372	313
제주	184,158	1,578	110,648	1,037	8,309	583

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

붙임 3

연도별 주택종합 매매가격 지수 및 변동률 추이

※지수 : 2015.6 = 100.0, 변동률 : %

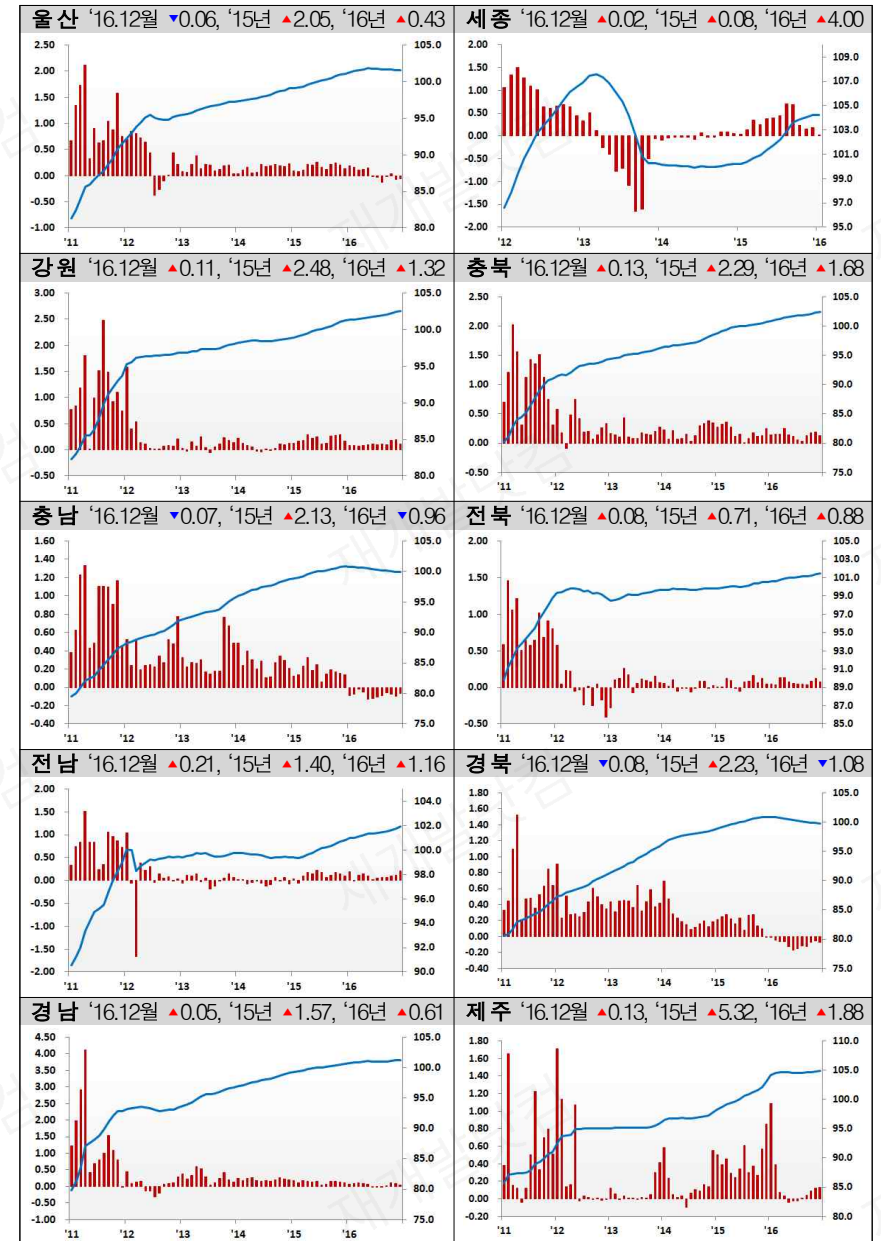
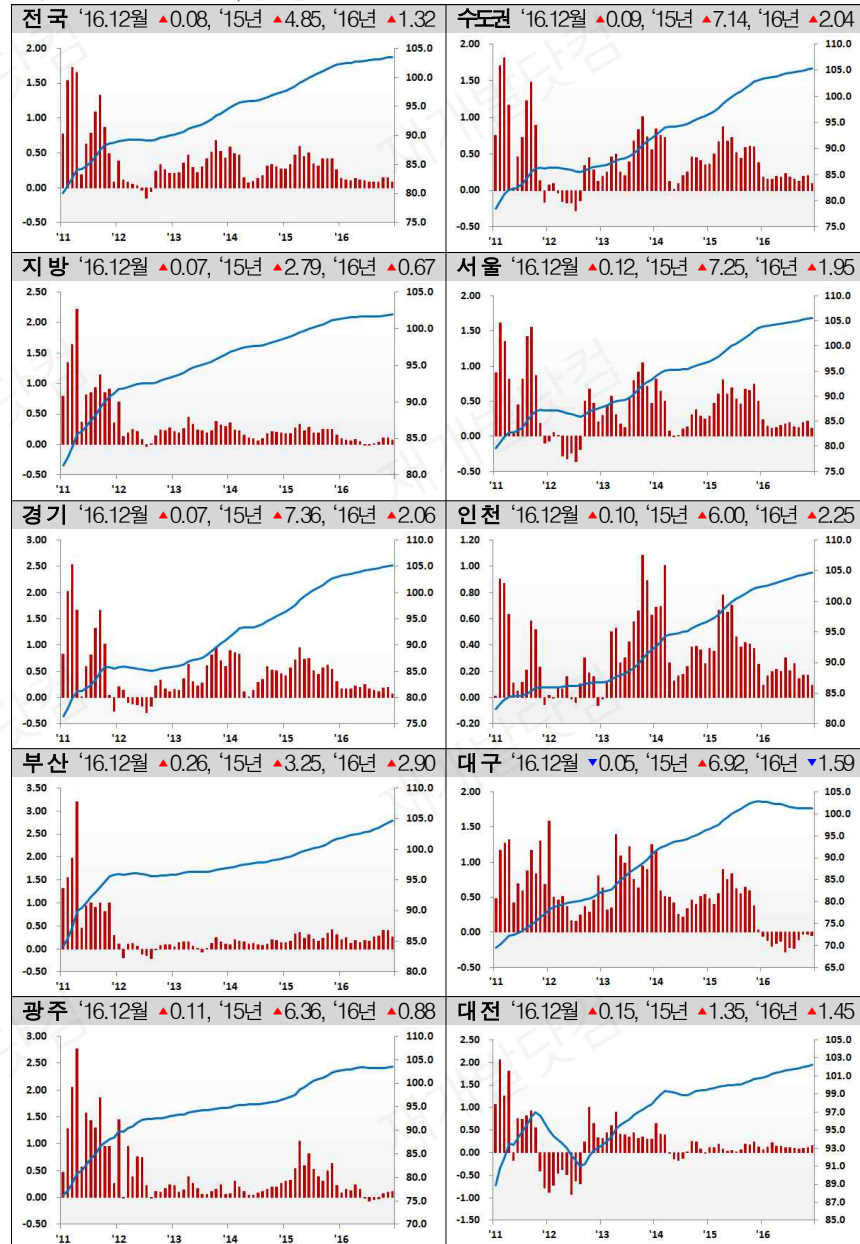


*주택가격지수(KHP)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영하여 작성되었으며, 2011년 12월까지의 지수는 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조 받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로, 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음

붙임 4

연도별 주택종합 전세가격 지수 및 변동률 추이

※지수 : 2015.6 = 100.0, 변동률 : %



* 주택가격지수(KHPI)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영하여 작성되었으며, 2011년 12월까지의 지수는 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조 받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로, 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음

붙임 5

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 6

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

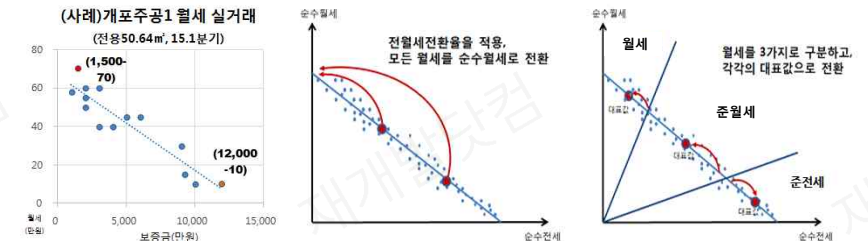
3. 기존 월세가격동향조사와 비교하여 개선된 사항은?

- (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		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 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 파악하는데 한계가 있는 반면, 실거래가격지수는 계약월 전체 실거래를 반영하여 보다 정확하나 적시성은 미흡하여 양 지수는 상호 보완을 위해 병행 활용

구 분	아파트 실거래 가격지수	전국주택가격동향조사(주택가격지수)
지수의미	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 17개 시도 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

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 (공휴일인 경우 그 다음 영업일)	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