

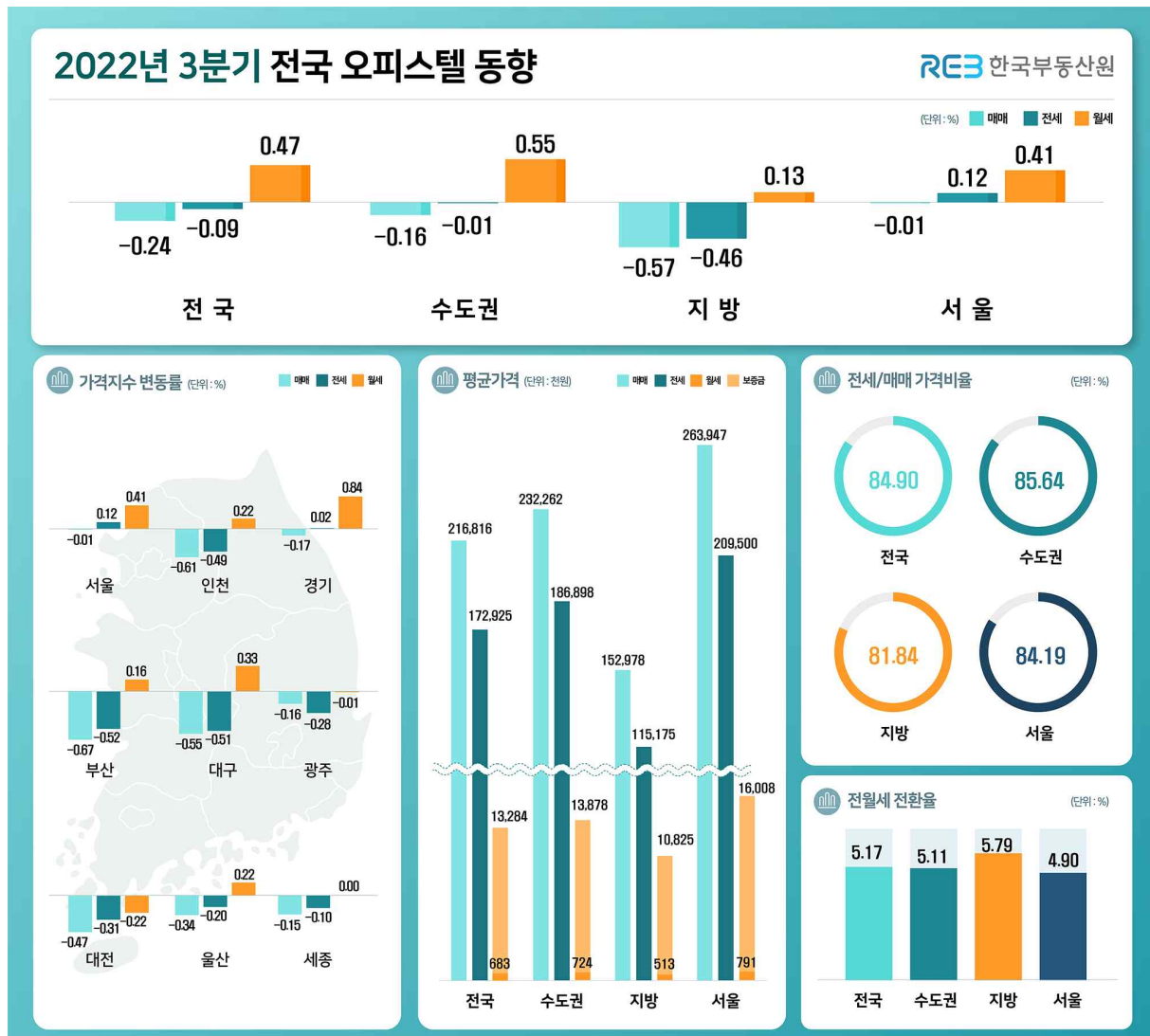


<div> 한국부동산원</div>		<div>보도자료</div>		<div></div>
		<div>배포일시</div>	<div>2022. 10. 17(월) 총 25매(본문 10매, 붙임 15매)</div>	
<div>담당부서</div>	<div>부동산통계처 상업자산통계부</div>	<div>내용문의</div>	<div>·상업자산통계부장 이 신 일</div>	<div>☎(053)663-8531</div>
			<div>·담당 대리 정 석 주</div>	<div>☎(053)663-8535</div>
<div>보도일시</div>		<div>2022년 10월 17일(월) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.</div>		



'22년 3분기 오피스텔 가격동향조사 결과 공표

'22년 3분기 매매 0.24% 하락 전세 0.09% 하락 월세 0.47% 상승
 전월세전환율 5.17%, 매매가격 대비 전세가격 비율 84.90%



- 한국부동산원(원장 손태락)은 오피스텔 가격동향을 조사한 결과, 2022년 3분기 기준 전분기 대비(2022년 7월 1일 대비 2022년 10월 1일 기준) 오피스텔 매매가격은 0.24% 하락, 전세가격은 0.09% 하락, 월세가격은 0.47% 상승한 것으로 나타났다고 발표했다.

※ 한국부동산원은 최근 1~2인 가구 증가, 주택의 대체재로서 오피스텔에 대한 관심이 증가함에 따라 '18년 1월부터 서울시, 6대 광역시, 세종시 및 경기도 등 9개 시·도를 대상으로 매월 오피스텔 매매, 전세, 월세 등 가격동향을 조사하여 공표하고 있다.

* 통계청 국가통계승인('17.12.27, 승인번호 : 408002)

- (매매) 전국은 전분기 대비 -0.24%로 하락 전환(0.10%→-0.24%)됐다. 수도권·서울은 하락 전환(수도권 0.22%→-0.16%, 서울 0.41%→-0.01%)됐으며, 지방은 하락폭이 확대(-0.41%→-0.57%)됐다.
- (전세) 전국은 전분기 대비 -0.09%로 하락 전환(0.19%→-0.09%)됐다. 수도권은 하락 전환(수도권 0.31%→-0.01%)됐고, 서울은 상승폭이 축소(서울 0.42%→0.12%)됐으며, 지방은 하락 확대(지방 -0.33%→-0.46%)됐다.
- (월세) 전국은 전분기 대비 0.47%로 상승폭이 확대(0.39%→0.47%)됐다. 수도권은 상승폭이 확대(수도권 0.49%→0.55%)됐고, 서울은 상승폭 축소(서울 0.45%→0.41%)됐으며, 지방은 상승 전환(-0.05%→0.13%)됐다.

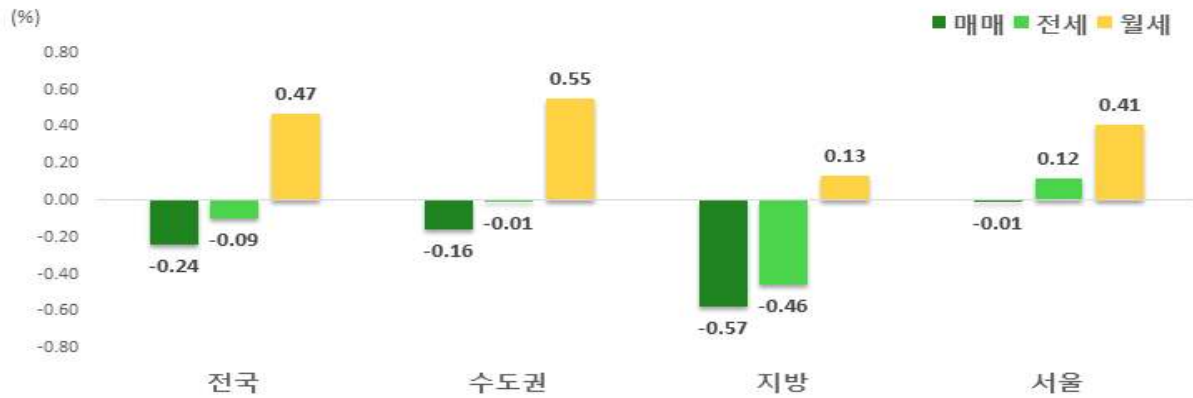
< 오피스텔 '22년 3분기 항목별 변동률 >

(단위 : %)

구 분	매매가격변동률	전세가격변동률	월세가격변동률	전월세전환율	수익률
전국	-0.24	-0.09	0.47	5.17	4.79
수도권	-0.16	-0.01	0.55	5.11	4.63
지방	-0.57	-0.46	0.13	5.79	5.47
서울	-0.01	0.12	0.41	4.90	4.29

※ 전월세전환율 및 수익률은 '22.9월 기준

< 전국 오피스텔 '22년 3분기 가격지수 변동률 >



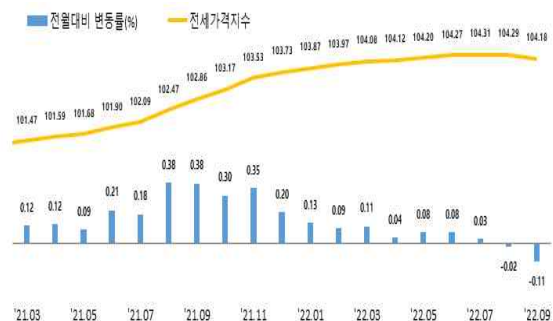
< 전국 오피스텔 '22년 3분기 가격지수 및 변동률 >

구분		'22.7		'22.8		'22.9		전분기 대비 변동률(%)
		지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	
매매	전국	102.83	-0.03	102.75	-0.07	102.61	-0.14	-0.24
	수도권	103.67	0.00	103.62	-0.05	103.50	-0.11	-0.16
	지방	99.43	-0.15	99.25	-0.18	99.01	-0.25	-0.57
	서울	103.03	0.07	103.04	0.01	102.96	-0.08	-0.01
전세	전국	104.31	0.03	104.29	-0.02	104.18	-0.11	-0.09
	수도권	105.09	0.06	105.10	0.01	105.01	-0.08	-0.01
	지방	101.13	-0.12	100.99	-0.14	100.79	-0.20	-0.46
	서울	104.52	0.12	104.58	0.05	104.52	-0.05	0.12
월세	전국	102.57	0.18	102.73	0.16	102.87	0.13	0.47
	수도권	103.02	0.20	103.22	0.19	103.39	0.16	0.55
	지방	100.71	0.09	100.75	0.04	100.75	0.00	0.13
	서울	101.92	0.18	102.06	0.14	102.15	0.09	0.41

< 전국 오피스텔 매매가격지수 추이 >



< 전국 오피스텔 전세가격지수 추이 >



◇ 지역별 세부적인 매매, 전세, 월세 가격과 전월세전환율, 수익률 등 구체적인 오피스텔 가격동향조사 결과는 다음과 같다.

1. 매매가격동향

- 매매가격은 전국 0.24% 하락, 수도권 0.16% 하락, 지방 0.57% 하락하였고, 부산(-0.67%), 인천(-0.61%), 대구(-0.55%), 대전(-0.47%) 순으로 하락
- [서울 : -0.01%] 교통 환경 양호한 신축 단지 위주 수요 있으나, 아파트 가격 하락세 지속에 따른 중대형 규모 오피스텔 수요 감소로 하락 전환되며 전분기 대비 0.01% 하락
- [인천 : -0.61%] 금리 상승 및 대출규제 강화 등의 영향으로 구매력 감소한 가운데, 일부 지역 신규 오피스텔 공급 증가와 매수심리 감소로 하락폭 증가하며 전분기 대비 0.61% 하락
- [경기 : -0.17%] 계속된 대체시장(아파트) 하락세 영향 및 금리 인상 등에 따른 매매 관망세 형성으로 거래량 감소 동반하여 하락 전환되며 전분기 대비 0.17% 하락
- [지방 : -0.57%] 일부 노후화 단지 수요 감소하였고, 부산·대구 중심의 신규 오피스텔 공급 증가 영향으로 하락세 유지되며 전분기 대비 0.57% 하락

< 지역별 매매가격지수 및 변동률 >



2. 전세가격동향

- 전세가격은 전국 0.09% 하락, 수도권 0.01% 하락, 지방 0.46% 하락하였고 부산(-0.52%), 대구(-0.51%), 인천(-0.49%), 대전(-0.31%) 순으로 하락
- [서울 : 0.12%] 직주 근접한 역세권 단지 수요는 유지되나, 지속적인 대출금리 상승 부담 및 가격 하락 우려 등에 따른 선호도 감소 영향으로 전분기 대비 상승폭 축소되며 0.12% 상승
- [인천 : -0.49%] 대규모 신규 아파트 입주에 따른 전세매물 적체 발생으로 오피스텔 전세 수요 감소한 가운데, 매매가격과 함께 동반 하락을 보이면서 하락폭 증가하여 전분기 대비 0.49% 하락
- [경기 : 0.02%] 신축이고 출퇴근이 용이한 단지에 대한 직장인 수요는 꾸준하나, 대체재인 아파트 전세 매물 증가 및 금리 인상 등의 영향을 받아 상승폭 축소되며 전분기 대비 0.02% 상승
- [지방 : -0.46%] 대구 등 일부 지역 신규 공급 확대로 가격 하방 압력 받는 가운데, 아파트 전세가격 하락폭 증가 등의 영향에 따른 거래심리 위축으로 전세수요 감소하며 전분기 대비 0.46% 하락

< 지역별 전세가격지수 및 변동률 >



3. 월세가격동향

- 월세가격은 전국 0.47% 상승, 수도권 0.55% 상승, 지방 0.13% 상승한 가운데, 경기(0.84%), 서울(0.41%), 대구(0.33%) 순으로 상승
- [서울 : 0.41%] 전세대출금리 상승 및 가격 하락 우려 등에 따라 월세 거래비중 증가하고, 정주 여건 양호한 역세권 오피스텔 수요가 꾸준히 발생하며 상승세 유지되어 전분기 대비 0.41% 상승
- [인천 : 0.22%] 교통 접근성 뛰어난 신축 단지수요 바탕으로 월세 상승세 전인하고 있으나, 최근 지속된 오피스텔 전세가격 하락세 영향으로 상승폭 감소하며 전분기 대비 0.22% 상승
- [경기 : 0.84%] 생활 인프라 양호한 오피스텔 수요 여전한 가운데, 주요 산업단지 확장 등에 따른 직장인 임차수요 증가 영향으로 상승폭 확대되며 전분기 대비 0.84% 상승
- [지방 : 0.13%] 연속적인 대출금리 상승에 따른 임차인 이자 부담 영향으로 월세 선호도 증가하였고, 직주 근접한 단지 위주 수요 집중되면서 상승 전환되어 전분기 대비 0.13% 상승

< 지역별 월세가격지수 및 변동률 >



4. 평균가격(22.9월 기준)

(※ 중위가격 및 규모별 평균가격은 붙임1의 [3] [6] 참조)

◆ 평균가격은 표본을 기준으로 한 가격이며, '20.7월 전면 표본재설계를 통해 표본 및 공표구간 확대 등으로 표본 구성과 가격 수준이 기존 대비 변동이 발생하여 통계의 시계열적 해석시 유의가 필요하므로 표본 개편 이전과 대비 등 시계열적 통계는 매매가격지수 변동률을 활용하시길 바랍니다.

□ 매매평균가격은 전국 216,816천원, 수도권 232,262천원, 지방 152,978천원

○ (지역별) 서울(263,947천원), 경기(221,486천원), 부산(168,506천원) 순으로 나타남

□ 전세평균가격은 전국 172,925천원, 수도권 186,898천원, 지방 115,175천원

○ (지역별) 서울(209,500천원), 경기(178,556천원), 인천(134,868천원) 순으로 나타남

□ 월세보증금평균가격은 전국 13,284천원, 수도권 13,878천원, 지방 10,825천원

○ (지역별) 서울(16,008천원), 경기(12,294천원), 부산(11,984천원) 순으로 나타남

□ 월세평균가격은 전국 683천원, 수도권 724천원, 지방 513천원

○ (지역별) 서울(791천원), 경기(701천원), 인천(563천원), 부산(537천원) 순으로 나타남



※ 월세보증금과 월세 조합이 다양하여 지역 유형별 보증금과 월세의 개별비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

5. 전월세전환율 & 수익률('22.9월 기준)

※ 해당 조사는 '20.7월에 표본 확대 및 전면 재설계하였으므로 해석시 유의하시길 바랍니다

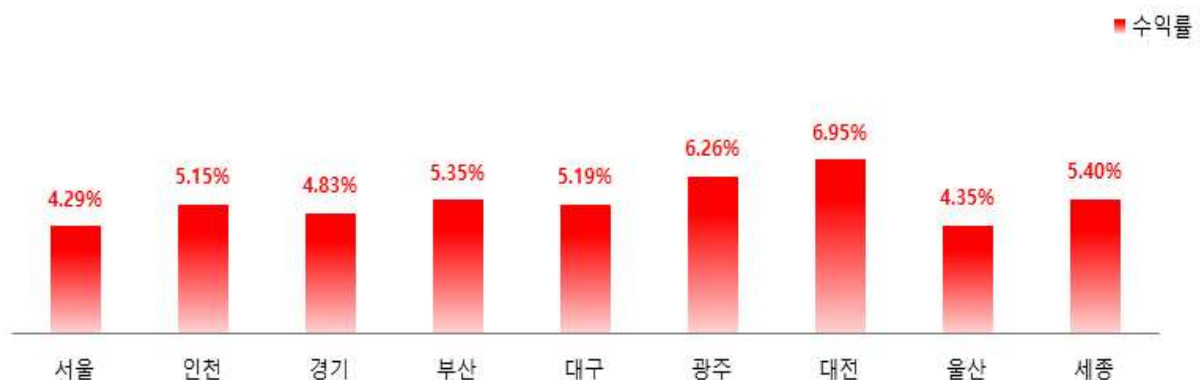
- 2022년 9월 신고 기준 실거래정보를 활용하여 산정한 결과 전국 오피스텔의 전월세전환율은 5.17%로 나타났으며, 수도권 5.11%, 지방 5.79%, 서울 4.90%를 보임
- 지역별로는 세종 6.33%, 광주 6.07%, 대구 5.99% 순으로 높았으며, 서울 4.90%가 가장 낮은 것으로 조사되었다.

< 지역별 전월세 전환율 >



- 전국 오피스텔의 수익률은 4.79%를 보였으며, 수도권 4.63%, 지방 5.47%, 서울 4.29%를 나타냄
- 지역별로는 대전 6.95%, 광주 6.26%, 세종 5.40%, 부산 5.35% 순으로 높았으며, 서울 4.29%가 가장 낮은 것으로 조사되었다.

< 지역별 수익률 >

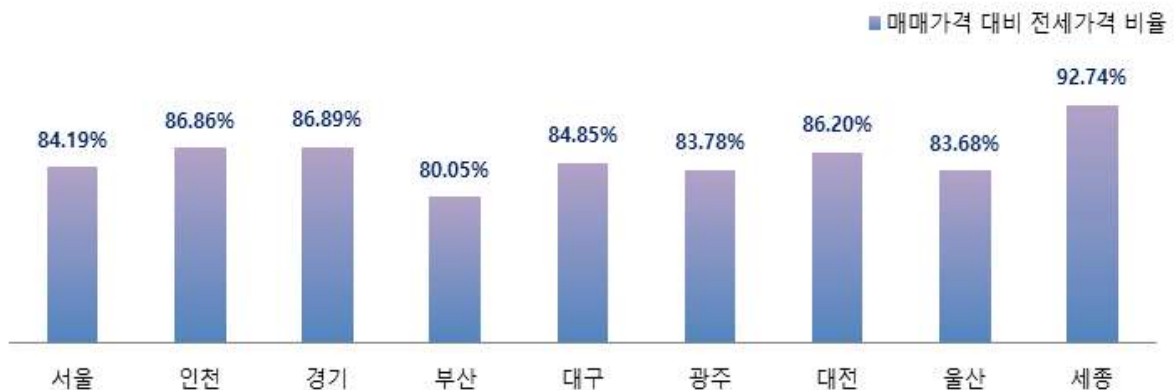


6. 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율 '229월 기준

※ 해당 조사는 '20.7월에 표본 확대 및 전면 재설계하였으므로 해석시 유의하시길 바랍니다

- 전국 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격의 비율은 84.90%로 나타났으며, 수도권 85.64%, 지방 81.84%, 서울 84.19%를 보임
- 지역별로는 세종 92.74%, 경기 86.89%, 인천 86.86% 순으로 높았으며, 부산 80.05%가 가장 낮은 것으로 조사되었다.

< 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 >



- 전국 오피스텔의 전세가격 대비 월세보증금의 비율은 7.55%로 나타났으며, 수도권 6.98%, 지방 9.93%, 서울 6.91%를 보임
- 지역별로는 부산 10.81%, 대전 10.40%, 인천 8.18% 순으로 높았으며, 세종 4.59%가 가장 낮은 것으로 조사되었다.

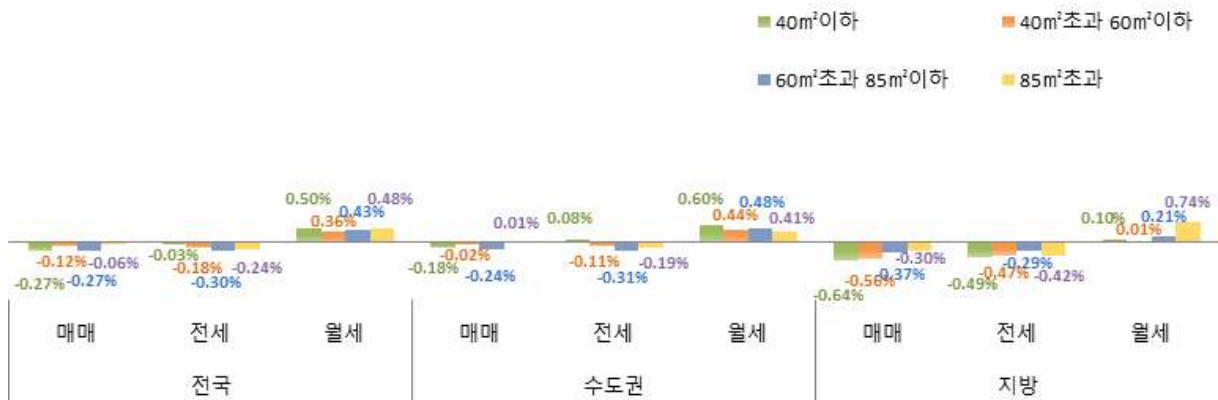
< 지역별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >



7. 규모별 가격 동향

- (매매가격) 전국 40㎡이하는 0.27%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.12%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.27%하락, 85㎡초과는 0.06%하락
- (전세가격) 전국 40㎡이하는 0.03%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.18%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.30%하락, 85㎡초과는 0.24%하락
- (월세가격) 전국 40㎡이하 0.50%상승, 40㎡초과 60㎡이하는 0.36%상승, 60㎡초과 85㎡이하는 0.43%상승, 85㎡초과는 0.48%상승

< 규모별 '22년 3분기 가격지수 변동률 >



- 오피스텔 가격동향에 대한 세부자료는 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.r-one.co.kr), 통계청 국가통계포털(kosis.kr)을 통해 확인할 수 있다.



한국부동산원

이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면,
한국부동산원 상업자산통계부 부장 이신일, 대리 정석주

(☎ 053-663-8531, 8535)에게 연락주시기 바랍니다.

① 시도별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

○ 오피스텔 매매가격지수 월별 변동률

구분	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09
전국	0.00	0.06	0.03	-0.03	-0.07	-0.14
수도권	0.03	0.12	0.07	0.00	-0.05	-0.11
서울	0.10	0.18	0.13	0.07	0.01	-0.08
도심권	0.22	0.16	0.10	0.08	0.04	-0.11
동북권	0.09	0.16	0.03	-0.07	-0.08	-0.19
서북권	-0.11	0.22	0.17	0.06	0.01	-0.18
서남권	0.07	0.17	0.07	0.04	0.00	-0.05
동남권	0.19	0.20	0.24	0.17	0.06	-0.01
인천	-0.11	-0.11	-0.10	-0.18	-0.17	-0.26
경기	0.01	0.11	0.06	-0.01	-0.06	-0.10
기타지방	-0.14	-0.16	-0.10	-0.15	-0.18	-0.25
부산	-0.16	-0.19	-0.11	-0.18	-0.21	-0.29
대구	-0.18	-0.16	-0.14	-0.13	-0.23	-0.18
광주	-0.08	-0.09	-0.12	-0.01	-0.06	-0.09
대전	-0.14	-0.14	-0.06	-0.10	-0.08	-0.29
울산	0.00	-0.01	-0.02	-0.09	-0.11	-0.14
세종	0.03	0.00	0.00	-0.07	-0.05	-0.03

○ 오피스텔 매매가격지수 분기별 변동률

구분	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기
전국	0.99	1.03	0.12	0.10	-0.24
수도권	1.14	1.21	0.18	0.22	-0.16
서울	0.74	1.04	0.32	0.41	-0.01
도심권	0.44	0.76	0.15	0.48	0.01
동북권	0.37	0.75	0.31	0.27	-0.33
서북권	0.18	0.29	0.03	0.28	-0.11
서남권	1.11	1.20	0.34	0.32	-0.02
동남권	0.80	1.41	0.48	0.63	0.21
인천	2.31	1.64	-0.22	-0.31	-0.61
경기	1.21	1.25	0.17	0.18	-0.17
기타지방	0.34	0.33	-0.16	-0.41	-0.57
부산	0.39	0.39	-0.16	-0.47	-0.67
대구	-0.03	-0.21	-0.30	-0.48	-0.55
광주	-0.07	0.42	-0.08	-0.28	-0.16
대전	0.85	0.48	-0.26	-0.34	-0.47
울산	0.20	0.24	0.06	-0.03	-0.34
세종	0.43	0.34	-0.03	0.03	-0.15

□ 전세가격지수 변동률

○ 오피스텔 전세가격지수 월별 변동률

구분	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09
전국	0.04	0.08	0.08	0.03	-0.02	-0.11
수도권	0.08	0.12	0.11	0.06	0.01	-0.08
서울	0.11	0.16	0.15	0.12	0.05	-0.05
도심권	0.10	0.19	0.19	-0.03	0.09	0.02
동북권	0.10	0.11	0.06	0.14	0.08	0.00
서북권	-0.08	0.09	0.14	0.19	0.00	-0.19
서남권	0.11	0.14	0.09	0.07	0.01	-0.06
동남권	0.20	0.23	0.26	0.20	0.11	-0.03
인천	-0.02	-0.05	-0.11	-0.07	-0.14	-0.28
경기	0.07	0.14	0.15	0.05	0.02	-0.05
기타지방	-0.14	-0.12	-0.08	-0.12	-0.14	-0.20
부산	-0.18	-0.17	-0.10	-0.14	-0.16	-0.23
대구	-0.03	-0.02	-0.07	-0.15	-0.22	-0.14
광주	0.00	0.08	0.02	-0.09	-0.06	-0.13
대전	-0.22	-0.10	-0.08	-0.03	-0.07	-0.21
울산	0.00	-0.01	-0.01	-0.02	-0.06	-0.12
세종	0.08	0.00	0.06	-0.05	-0.05	0.00

○ 오피스텔 전세가격지수 분기별 변동률

구분	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기
전국	0.94	0.84	0.34	0.19	-0.09
수도권	1.09	0.96	0.43	0.31	-0.01
서울	0.74	0.82	0.60	0.42	0.12
도심권	0.82	1.06	0.42	0.47	0.07
동북권	0.63	0.83	0.67	0.27	0.23
서북권	0.28	0.38	0.25	0.15	0.00
서남권	1.02	0.86	0.45	0.34	0.01
동남권	0.60	0.89	0.98	0.70	0.28
인천	1.90	1.57	0.04	-0.18	-0.49
경기	1.21	0.91	0.38	0.36	0.02
기타지방	0.36	0.38	-0.05	-0.33	-0.46
부산	0.19	0.30	-0.13	-0.45	-0.52
대구	0.65	0.31	0.13	-0.12	-0.51
광주	0.30	0.38	-0.04	0.10	-0.28
대전	0.52	0.54	-0.01	-0.41	-0.31
울산	1.40	1.04	0.31	-0.03	-0.20
세종	0.57	0.45	-0.03	0.15	-0.10

□ 월세가격지수 변동률

○ 오피스텔 월세가격지수 월별 변동률

구분	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09
전국	0.11	0.14	0.14	0.18	0.16	0.13
수도권	0.14	0.18	0.18	0.20	0.19	0.16
서울	0.10	0.17	0.18	0.18	0.14	0.09
도심권	0.10	0.16	0.25	0.19	0.24	0.17
동북권	0.12	0.18	0.13	0.24	0.23	0.13
서북권	-0.06	0.08	0.14	0.14	0.21	0.22
서남권	0.11	0.16	0.16	0.10	0.05	0.04
동남권	0.16	0.21	0.23	0.27	0.15	0.05
인천	0.12	0.10	0.08	0.08	0.08	0.06
경기	0.18	0.22	0.20	0.26	0.29	0.28
기타지방	-0.02	-0.02	-0.02	0.09	0.04	0.00
부산	-0.03	-0.04	-0.04	0.10	0.04	0.02
대구	0.01	0.00	0.02	0.13	0.12	0.08
광주	0.06	0.15	0.11	0.06	-0.03	-0.05
대전	-0.03	-0.01	-0.01	0.00	0.02	-0.24
울산	0.01	0.00	-0.01	0.11	0.09	0.01
세종	0.00	0.00	0.05	0.00	0.00	0.00

○ 오피스텔 월세가격지수 분기별 변동률

구분	2021년 3분기	2021년 4분기	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기
전국	0.54	0.44	0.22	0.39	0.47
수도권	0.62	0.49	0.27	0.49	0.55
서울	0.22	0.23	0.29	0.45	0.41
도심권	0.62	0.48	0.16	0.51	0.60
동북권	0.15	0.18	0.26	0.43	0.60
서북권	0.06	0.09	0.18	0.16	0.57
서남권	0.21	0.18	0.21	0.43	0.19
동남권	0.21	0.30	0.51	0.61	0.47
인천	1.24	0.45	0.02	0.31	0.22
경기	0.88	0.82	0.34	0.60	0.84
기타지방	0.20	0.23	-0.01	-0.05	0.13
부산	0.15	0.26	-0.04	-0.12	0.16
대구	0.27	0.14	0.13	0.03	0.33
광주	0.13	0.22	-0.10	0.32	-0.01
대전	0.25	0.11	-0.01	-0.05	-0.22
울산	0.65	0.21	0.20	-0.01	0.22
세종	0.03	0.21	0.00	0.06	0.00

2 평균가격('22.9월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균매매가격	단위면적당(m ²) 평균매매가격	평균전세가격	단위면적당(m ²) 평균전세가격	평균 월세보증금	평균월세가격
전국	216,816	5,458	172,925	4,578	13,284	683
수도권	232,262	5,982	186,898	5,050	13,878	724
서울	263,947	7,566	209,500	6,307	16,008	791
도심권	323,123	8,407	247,892	6,705	13,934	971
동북권	170,954	5,868	143,845	5,017	11,194	622
서북권	236,877	7,608	192,551	6,555	11,973	780
서남권	248,577	7,079	200,780	6,127	20,516	701
동남권	324,815	8,789	249,715	6,957	14,932	943
인천	156,664	3,245	134,868	2,837	11,283	563
경기	221,486	5,082	178,556	4,350	12,294	701
기타지방	152,978	3,291	115,175	2,630	10,825	513
부산	168,506	3,495	121,573	2,710	11,984	537
대구	132,777	3,472	112,183	2,958	8,629	506
광주	98,060	2,345	80,512	1,967	6,441	420
대전	116,456	2,322	94,597	1,976	10,061	465
울산	157,547	3,183	129,960	2,671	10,839	479
세종	97,864	3,628	90,435	3,364	4,198	416

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

3 중위가격('22.9월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위매매가격	단위면적당(m ²) 중위매매가격	중위전세가격	단위면적당(m ²) 중위전세가격	중위 월세보증금	중위월세가격
전국	197,021	5,226	163,761	4,441	10,797	658
수도권	209,870	5,727	175,840	4,888	11,349	696
서울	245,846	7,358	200,162	6,205	12,877	760
도심권	319,539	7,993	239,053	6,353	13,701	927
동북권	166,102	5,482	141,775	4,837	11,526	615
서북권	210,655	7,273	185,911	6,386	11,474	724
서남권	229,268	7,166	191,055	6,098	13,675	676
동남권	300,479	8,400	235,770	6,914	12,859	910
인천	151,896	3,022	132,496	2,612	11,513	553
경기	187,995	4,762	162,487	4,141	9,511	670
기타지방	143,916	3,156	113,836	2,590	8,517	502
부산	157,644	3,329	120,604	2,672	9,058	520
대구	126,761	3,372	109,564	2,862	7,107	502
광주	93,522	2,228	82,639	1,968	5,585	427
대전	106,034	2,168	89,305	1,895	9,574	469
울산	156,605	3,251	128,857	2,684	8,705	483
세종	94,298	3,654	87,148	3,395	4,198	412

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

④ 시도별 전월세 전환율 · 수익률 · 매매가격 대비 전세가격 비율 · 전세가격 대비 월세보증금 비율

○ 시도별 전월세 전환율 및 수익률

구분	전월세 전환율(%)						수익률(%)					
	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09
전국	5.08	5.09	5.12	5.15	5.12	5.17	4.74	4.74	4.75	4.76	4.78	4.79
수도권	5.00	5.02	5.05	5.08	5.06	5.11	4.58	4.58	4.59	4.60	4.61	4.63
서울	4.77	4.76	4.77	4.79	4.84	4.90	4.27	4.27	4.27	4.28	4.28	4.29
도심권	4.83	4.82	4.73	4.81	5.04	5.29	4.17	4.18	4.18	4.19	4.20	4.21
동북권	4.84	4.86	5.12	5.17	5.06	5.11	4.86	4.86	4.87	4.89	4.90	4.92
서북권	5.01	5.05	5.05	5.05	5.08	5.10	4.53	4.52	4.52	4.52	4.53	4.56
서남권	4.63	4.64	4.66	4.72	4.81	4.88	4.23	4.23	4.24	4.24	4.24	4.25
동남권	4.74	4.73	4.71	4.72	4.70	4.73	3.93	3.93	3.93	3.93	3.94	3.94
인천	5.12	5.24	5.36	5.36	5.27	5.30	5.07	5.08	5.09	5.11	5.13	5.15
경기	5.24	5.23	5.26	5.26	5.17	5.23	4.76	4.77	4.78	4.79	4.81	4.83
기타지방	5.73	5.74	5.74	5.73	5.77	5.79	5.41	5.42	5.43	5.44	5.46	5.47
부산	5.54	5.54	5.55	5.54	5.57	5.64	5.29	5.30	5.30	5.32	5.33	5.35
대구	6.08	5.96	5.99	6.06	6.03	5.99	5.12	5.12	5.13	5.15	5.17	5.19
광주	5.75	6.00	6.07	6.09	6.05	6.07	6.21	6.23	6.25	6.25	6.26	6.26
대전	5.76	5.81	5.74	5.62	5.58	5.81	6.91	6.92	6.93	6.93	6.94	6.95
울산	5.64	5.74	5.79	5.72	5.74	5.62	4.32	4.32	4.32	4.33	4.34	4.35
세종	6.19	6.28	6.26	6.29	6.31	6.33	5.39	5.39	5.39	5.40	5.40	5.40

○ 시도별 전세가율 및 월세보증금비율

구분	매매가격 대비 전세가격 비율(%)						전세가격 대비 월세보증금 비율(%)					
	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09	'22.04	'22.05	'22.06	'22.07	'22.08	'22.09
전국	84.73	84.74	84.78	84.83	84.87	84.90	7.58	7.56	7.56	7.55	7.54	7.55
수도권	85.46	85.46	85.50	85.56	85.61	85.64	7.01	7.00	7.00	6.97	6.96	6.98
서울	84.09	84.07	84.09	84.13	84.17	84.19	6.93	6.91	6.90	6.89	6.89	6.91
도심권	81.07	81.08	81.17	81.07	81.12	81.22	5.89	5.89	5.90	5.90	5.90	5.90
동북권	84.59	84.54	84.58	84.76	84.88	85.03	7.67	7.67	7.66	7.65	7.65	7.65
서북권	85.69	85.56	85.54	85.63	85.64	85.62	6.65	6.64	6.63	6.63	6.64	6.65
서남권	87.10	87.07	87.09	87.11	87.12	87.11	7.90	7.87	7.87	7.85	7.85	7.86
동남권	80.04	80.06	80.08	80.11	80.15	80.15	5.70	5.69	5.67	5.66	5.67	5.70
인천	86.72	86.77	86.75	86.84	86.87	86.86	8.14	8.12	8.14	8.14	8.15	8.18
경기	86.62	86.64	86.72	86.78	86.86	86.89	6.72	6.72	6.71	6.67	6.63	6.64
기타지방	81.71	81.74	81.76	81.79	81.81	81.84	9.92	9.90	9.91	9.91	9.93	9.93
부산	79.93	79.94	79.95	79.99	80.02	80.05	10.77	10.79	10.79	10.78	10.81	10.81
대구	84.64	84.75	84.80	84.79	84.81	84.85	8.08	8.08	8.09	8.10	8.12	8.13
광주	83.62	83.76	83.88	83.80	83.80	83.78	7.70	7.31	7.31	7.31	7.30	7.31
대전	86.06	86.10	86.08	86.14	86.14	86.20	10.34	10.35	10.36	10.36	10.37	10.40
울산	83.55	83.56	83.56	83.62	83.66	83.68	8.02	8.02	8.02	8.03	8.05	8.05
세종	92.63	92.63	92.69	92.71	92.71	92.74	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59	4.59

5 규모별 가격지수변동률

□ 매매가격지수

구분	'22.7				'22.8			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	100.18	105.20	110.51	115.35	100.11	105.13	110.42	115.32
수도권	100.78	106.61	112.44	115.59	100.74	106.57	112.32	115.60
서울	101.81	105.35	109.34	112.73	101.79	105.52	109.41	112.76
도심권	101.11	106.13	104.91	107.95	101.12	106.22	105.01	108.07
동북권	102.07	104.15	106.76	105.45	101.97	104.18	106.78	105.42
서북권	98.83	101.77	108.42	109.73	98.81	101.94	108.56	109.73
서남권	101.57	107.70	113.47	115.36	101.55	107.85	113.51	115.39
동남권	103.78	104.63	105.70	109.86	103.80	104.88	105.82	109.89
인천	98.23	106.83	108.32	118.38	98.03	106.61	108.20	118.39
경기	99.92	107.69	116.86	117.38	99.89	107.54	116.66	117.37
기타지방	97.73	99.57	102.89	114.48	97.51	99.39	102.89	114.33
부산	97.51	99.36	101.68	116.55	97.24	99.18	101.73	116.38
대구	97.59	101.19	100.45	-	97.39	100.90	100.18	-
광주	99.90	98.82	104.70	107.21	99.85	98.75	104.63	107.03
대전	98.10	99.45	115.77	103.87	98.01	99.30	115.89	103.91
울산	94.81	98.72	102.33	110.75	94.65	98.65	102.27	110.82
세종	101.39	-	-	-	101.34	-	-	-

구분	'22.9				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	99.96	104.99	110.29	115.26	-0.27	-0.12	-0.27	-0.06
수도권	100.62	106.47	112.19	115.51	-0.18	-0.02	-0.24	0.01
서울	101.69	105.52	109.43	112.75	-0.08	0.30	0.24	0.10
도심권	100.96	106.20	105.05	108.12	-0.07	0.12	0.45	0.29
동북권	101.74	104.15	106.85	105.43	-0.41	0.05	0.03	-0.01
서북권	98.62	101.86	108.43	109.69	-0.17	0.23	0.22	-0.04
서남권	101.47	107.86	113.60	115.38	-0.08	0.24	0.29	0.12
동남권	103.77	104.92	105.73	109.89	0.16	0.50	0.18	0.10
인천	97.63	106.45	108.01	118.32	-0.90	-0.39	-0.43	-0.10
경기	99.82	107.38	116.49	117.21	-0.16	-0.12	-0.31	-0.04
기타지방	97.23	99.13	102.76	114.35	-0.64	-0.56	-0.37	-0.30
부산	96.92	98.92	101.53	116.41	-0.76	-0.57	-0.47	-0.33
대구	97.22	100.72	99.95	-	-0.49	-0.60	-0.86	-
광주	99.76	98.59	104.60	106.83	-0.15	-0.32	0.03	-0.50
대전	97.69	98.71	116.40	103.91	-0.52	-0.83	0.43	-0.18
울산	94.44	98.57	102.19	110.96	-0.49	-0.29	-0.22	0.29
세종	101.30	-	-	-	-0.16	-	-	-

□ 전세가격지수

구분	'22.7				'22.8			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	103.27	104.43	107.98	109.67	103.29	104.35	107.85	109.57
수도권	104.05	105.27	108.92	110.03	104.11	105.23	108.79	109.95
서울	104.28	104.42	106.38	107.47	104.32	104.57	106.38	107.51
도심권	103.74	105.69	104.99	106.70	103.91	105.49	105.10	106.77
동북권	105.15	105.69	105.24	105.10	105.25	105.74	105.25	105.07
서북권	101.40	102.75	107.47	106.45	101.38	102.84	107.64	106.49
서남권	104.70	105.71	107.87	108.59	104.71	105.81	107.75	108.63
동남권	104.85	103.05	104.38	105.51	104.91	103.42	104.48	105.51
인천	102.02	106.42	107.66	115.12	101.83	106.22	107.63	114.78
경기	104.20	105.50	110.92	111.12	104.34	105.34	110.67	110.99
기타지방	100.07	101.01	104.20	108.40	99.93	100.84	104.06	108.25
부산	99.09	99.96	101.64	109.14	98.93	99.80	101.49	108.99
대구	103.33	104.10	102.18	-	103.13	103.86	101.85	-
광주	101.14	98.33	104.86	102.69	101.09	98.30	104.75	102.55
대전	100.13	100.85	112.35	103.24	100.07	100.68	112.45	103.22
울산	102.50	105.52	113.09	110.58	102.49	105.35	112.99	110.45
세종	103.78	-	-	-	103.73	-	-	-

구분	'22.9				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	103.19	104.22	107.68	109.51	-0.03	-0.18	-0.30	-0.24
수도권	104.04	105.11	108.62	109.87	0.08	-0.11	-0.31	-0.19
서울	104.26	104.52	106.40	107.53	0.10	0.21	0.08	0.16
도심권	103.91	105.60	105.07	106.79	0.09	-0.02	0.15	0.31
동북권	105.26	105.64	105.27	105.00	0.26	0.00	0.20	-0.01
서북권	101.20	102.52	107.42	106.44	0.02	-0.23	0.15	-0.01
서남권	104.61	105.81	107.86	108.70	-0.02	0.16	-0.04	0.21
동남권	104.89	103.37	104.43	105.45	0.23	0.54	0.19	0.07
인천	101.49	106.03	107.33	114.56	-0.63	-0.44	-0.33	-0.55
경기	104.33	105.19	110.53	110.86	0.23	-0.25	-0.46	-0.40
기타지방	99.71	100.65	103.87	108.23	-0.49	-0.47	-0.29	-0.42
부산	98.68	99.62	101.19	108.98	-0.56	-0.49	-0.38	-0.44
대구	103.02	103.68	101.56	-	-0.47	-0.54	-0.65	-
광주	100.93	98.23	104.74	102.38	-0.37	-0.16	0.18	-0.41
대전	99.79	100.24	113.09	103.16	-0.30	-0.66	0.42	-0.42
울산	102.29	105.35	112.87	110.50	-0.21	-0.16	-0.23	-0.09
세종	103.73	-	-	-	-0.10	-	-	-

□ 월세가격지수

구분	'22.7				'22.8			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	102.16	102.56	104.37	103.75	102.34	102.67	104.53	103.93
수도권	102.61	103.02	104.91	104.20	102.82	103.14	105.10	104.41
서울	101.87	101.84	102.40	102.53	102.00	102.05	102.56	102.59
도심권	101.88	103.00	103.05	102.19	102.15	103.25	103.09	102.29
동북권	101.78	101.60	102.12	102.10	102.02	101.92	102.19	102.20
서북권	100.82	101.48	102.56	101.49	101.02	101.65	103.13	101.49
서남권	101.54	102.03	102.31	103.00	101.58	102.09	102.41	103.04
동남권	102.92	101.39	102.37	101.81	103.03	101.70	102.63	101.93
인천	102.60	103.72	102.29	106.21	102.75	103.69	102.35	106.31
경기	103.66	103.76	107.94	105.17	104.01	103.88	108.22	105.52
기타지방	100.33	100.73	102.16	102.14	100.37	100.76	102.24	102.25
부산	99.99	100.07	100.98	102.13	100.02	100.12	101.04	102.26
대구	102.48	102.08	100.88	-	102.63	102.13	100.95	-
광주	100.27	99.75	102.17	100.29	100.24	99.74	102.13	100.22
대전	99.69	100.66	108.57	100.96	99.67	100.64	108.88	101.00
울산	100.94	103.92	105.01	104.41	101.08	103.96	105.06	104.48
세종	101.06	-	-	-	101.06	-	-	-

구분	'22.9				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	102.49	102.77	104.65	104.04	0.50	0.36	0.43	0.48
수도권	103.01	103.27	105.23	104.47	0.60	0.44	0.48	0.41
서울	102.10	102.13	102.60	102.63	0.41	0.48	0.35	0.23
도심권	102.33	103.39	103.19	102.65	0.65	0.41	0.59	0.62
동북권	102.16	101.99	102.24	102.32	0.66	0.45	0.07	0.52
서북권	101.26	101.88	103.10	101.61	0.59	0.45	0.74	0.11
서남권	101.63	102.13	102.45	103.05	0.17	0.34	0.19	0.18
동남권	103.09	101.73	102.65	101.94	0.43	0.64	0.59	0.23
인천	102.77	103.77	102.44	106.28	0.28	0.07	0.24	0.24
경기	104.36	104.10	108.43	105.60	0.94	0.60	0.72	0.58
기타지방	100.34	100.73	102.28	102.53	0.10	0.01	0.21	0.74
부산	100.01	100.12	101.07	102.61	0.10	0.07	0.19	0.91
대구	102.74	102.14	101.02	-	0.43	0.12	0.14	-
광주	100.19	99.65	102.12	100.13	0.01	-0.17	0.04	-0.23
대전	99.33	100.44	109.04	100.97	-0.35	-0.38	0.70	0.00
울산	101.08	103.99	105.08	104.52	0.28	0.16	0.15	0.16
세종	101.06	-	-	-	0.00	-	-	-

6 규모별 평균가격('22.9월 기준)

(단위 : 천원)

구분	평균매매가격				평균전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	145,129	242,925	373,811	770,199	126,134	195,575	274,206	518,538
수도권	159,352	263,210	402,411	769,888	139,382	212,017	293,078	533,625
서울	190,786	338,911	522,297	1,172,876	163,075	261,695	379,626	762,164
도심권	233,848	454,769	616,000	1,000,423	195,826	327,769	431,143	587,423
동북권	144,090	230,455	308,500	755,364	123,420	194,182	249,714	548,636
서북권	180,444	332,667	682,786	953,882	158,759	257,875	465,786	582,265
서남권	171,021	283,798	510,647	923,176	153,042	230,786	374,588	590,147
동남권	235,641	366,119	600,808	2,180,833	190,771	278,452	431,500	1,468,733
인천	90,644	180,483	215,544	322,455	81,931	156,750	182,015	248,091
경기	130,647	234,683	485,855	535,792	119,072	193,793	336,224	407,146
기타지방	85,669	159,542	255,460	771,304	70,751	127,992	196,113	464,853
부산	87,185	178,052	255,696	867,531	69,977	139,802	192,870	507,594
대구	100,855	180,941	220,500	-	86,947	150,912	181,167	-
광주	65,266	112,864	239,688	328,643	55,938	90,795	184,813	265,964
대전	56,217	90,542	336,167	514,357	50,700	74,292	262,917	370,679
울산	106,117	140,833	238,182	307,083	91,533	120,389	188,182	241,500
세종	95,250	-	-	-	88,455	-	-	-

구분	평균월세가격							
	평균월세보증금				평균월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	7,978	13,001	26,512	57,217	532	770	970	1,851
수도권	8,293	13,368	27,334	63,857	571	817	1,030	1,898
서울	9,958	14,860	40,222	111,460	643	987	1,262	2,561
도심권	10,739	16,308	23,571	58,462	771	1,249	1,747	2,308
동북권	9,046	11,841	22,857	81,852	552	830	1,001	1,756
서북권	10,030	11,500	22,857	57,647	650	1,056	1,609	2,492
서남권	9,958	15,667	52,824	130,912	580	829	1,076	1,671
동남권	10,182	15,452	45,385	102,333	735	1,026	1,449	5,539
인천	5,098	11,086	18,203	30,909	390	647	704	958
경기	6,669	13,137	28,447	32,271	510	745	1,166	1,553
기타지방	6,662	11,491	23,108	33,593	371	573	725	1,686
부산	7,341	13,367	24,909	34,500	368	614	747	1,810
대구	6,816	11,147	15,000	-	425	631	691	-
광주	3,428	6,577	22,000	22,929	337	488	737	1,033
대전	5,000	6,925	30,333	43,857	316	451	874	1,520
울산	6,500	10,600	16,273	26,708	414	446	556	879
세종	4,000	-	-	-	407	-	-	-

※월세보증금과 월세조합이 다양하여 지역·유형별 월세보증금과 월세의 개별비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

7 규모별 중위가격('22.9월 기준)

(단위: 천원)

구분	중위매매가격				중위전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	138,004	219,658	312,422	687,374	122,147	182,969	256,187	467,737
수도권	151,380	235,842	333,727	673,580	134,615	196,948	273,335	463,596
서울	181,651	309,883	494,352	1,018,251	159,706	248,414	361,034	654,739
도심권	241,500	414,000	622,000	954,500	188,500	313,500	441,500	531,000
동북권	147,000	197,500	289,000	536,000	125,000	173,000	251,000	436,500
서북권	163,000	311,000	619,000	695,000	153,000	278,500	413,000	512,000
서남권	158,500	272,000	472,500	824,000	146,500	231,000	353,500	535,500
동남권	223,500	327,500	586,000	1,890,000	191,500	247,500	401,000	1,171,500
인천	90,500	172,500	211,000	275,000	78,500	158,500	179,000	236,500
경기	122,500	199,000	354,000	476,500	112,000	168,500	304,000	355,500
기타지방	82,084	153,135	224,261	736,458	70,024	125,510	185,228	482,469
부산	83,000	174,000	215,000	827,500	69,500	139,500	175,500	532,000
대구	96,750	176,500	203,000	-	82,750	155,000	176,500	-
광주	62,250	84,000	232,000	428,000	57,000	72,000	201,500	348,500
대전	55,000	77,500	298,000	463,000	51,750	58,750	258,500	330,000
울산	107,500	143,000	235,000	281,000	91,000	125,000	186,500	213,500
세종	91,500	-	-	-	85,000	-	-	-

구분	중위월세가격							
	중위월세보증금				중위월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	7,126	10,261	21,040	39,311	522	746	925	1,672
수도권	7,679	10,568	21,484	42,011	559	789	986	1,669
서울	10,000	11,487	25,155	59,986	628	993	1,190	2,130
도심권	10,000	20,000	20,000	50,000	738	1,168	1,679	2,318
동북권	10,000	10,000	25,000	50,500	555	824	930	1,375
서북권	10,000	10,000	20,000	50,000	610	1,063	1,550	1,725
서남권	10,000	10,000	30,000	50,000	557	882	1,054	1,500
동남권	10,000	10,000	20,000	100,000	744	1,035	1,261	4,330
인천	5,000	10,000	20,000	30,000	386	630	700	865
경기	5,000	10,000	21,000	30,000	500	680	1,105	1,460
기타지방	4,813	8,999	19,201	29,703	366	569	675	1,679
부산	5,000	10,000	20,000	30,000	358	610	668	1,814
대구	5,000	10,000	15,000	-	421	654	638	-
광주	3,000	5,000	17,500	30,000	345	450	742	1,260
대전	5,000	5,000	31,500	40,000	335	432	915	1,357
울산	5,000	10,000	12,000	24,000	425	441	563	812
세종	4,000	-	-	-	403	-	-	-

※월세보증금과 월세조합이 다양하여 지역·유형별 월세보증금과 월세의 개별비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

붙임 2

오피스텔 가격동향조사 개요

- ☐ 목적 : 오피스텔의 매매·전세·월세가격을 조사하여 평균적인 가격변화를 측정, 오피스텔 시장 판단지표 또는 정책수립 등에 활용
- ☐ 법적근거 : 주택법 제88조, 제89조 및 동법 시행령 제91조
- ☐ 조사지역 : 9개 시도(수도권, 지방광역시 및 세종시)
- ☐ 조사내용 및 조사방법
 - 매매·전세·월세가격지수 및 변동률, 전월세 전환율, 수익률 등
 - 조사대상(표본)이 거래된 경우는 거래된 가격을, 거래되지 않은 경우는 인근의 동일유형 유사규모 사례를 비교하여 가격조사
 - 인근 사례가 없는 경우 조사대상(표본)을 월세를 놓거나 월세를 얻으려면 어느 정도 가격이 가장 합리적인 가격인지를 조사
- ☐ 조사기준일 및 주기
 - 주기 및 발표일 : 월간, 익월 15일(발표일이 휴일인 경우 그 익일)
 - 조사기준일 : 익월 1일
- ☐ 표본추출방법 : 확률비례계통추출법
- ☐ 표본수 : 전체 2,000호
- ☐ 지수산정방법
 - '20년 6월을 기준시점(2020.6=100.0)으로 한 제본스지수 산식을 적용
- ☐ 주요 경과
 - '16. 5 : 한국조사연구학회의 표본설계 및 지수 작성 방안 연구
 - '17. 12 : 통계청 통계승인
 - '18. 1~ : 오피스텔가격동향조사 공표
 - '20. 7 : 표본 전면 재설계(표본 확대 1,500호→2000호 등)
 - '21. 6 : 조사기준일 변경(6.14→7.1)

1. 오피스텔의 개념은?

- 오피스텔은 오피스(Office)와 호텔(Hotel)의 합성어로서 근본적인 특성은 업무와 주거의 기능이 한 공간에 공존하는 건축물
- 법률상 건축법에서는 업무시설로 분류되어 「건축법 시행령」 별표1에서 “업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다”라고 정의되어 있으며, 주택법에서는 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등인 준주택으로 분류되어 있음

2. 오피스텔 가격지수와 지수의 변동률의 차이는?

- 동 통계에서 일반적으로 사용하는 변동률은 전월대비 변동률을 줄여서 변동률로 표기하였으며, 특정시점(예를 들어 전분기, 전년말 등) 대비 변동률은 별도로 특정시점을 표기한 변동률로 기록
- 오피스텔 가격지수는 기준시점 대비 현재 시점의 가격변동률을 의미하며, 변동률은 전월 또는 특정시점 대비 현시점의 가격변동률을 의미
- 지수(index)란 어떤 재화나 서비스의 가격(price), 물량(quantity), 가치(value) 등의 변화를 요약한 값

3. 월세지수는 어떻게 산정되는지?

- 월세시장은 월세 대비 보증금 배율에 따라 임대료 변동의 차이가 발생하므로 다양한 월세시장을 월세, 준월세, 준전세 3가지 유형으로 세분화하여 정의하고, 대표되는 보증금 월세배율을 대푯값*으로 선정

* 대푯값은 각 구간의 중위수로 산출하였음

- 월세(순수월세에 가까운 월세)는 보증금이 월세의 12개월치 이하, 준월세(중간 영역 월세)는 보증금이 월세의 12~240개월치 구간, 준전세(전세에 가까운 월세)는 보증금이 월세의 240개월치 초과

- 각 구간의 대푯값은 월세는 8개월치(배), 준월세는 48개월치(배), 준전세는 480개월치(배)임
- 각 구간을 전세금 대비 보증금 비율로 구분하면 월세는 10% 미만, 준월세는 10~60%, 준전세는 60% 초과구간임

<월세 유형 구분>

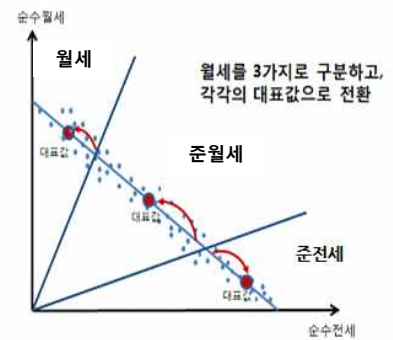
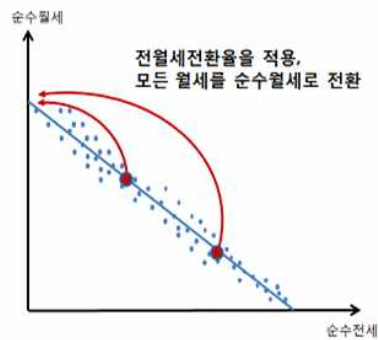
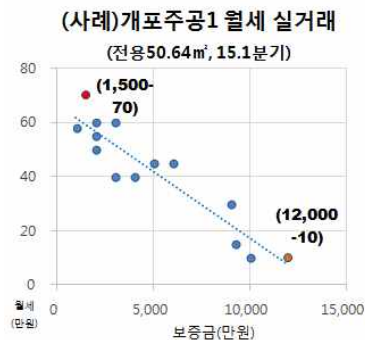
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대푯값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

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

<전세금 대비 보증금 비율 예시(전월세전환율 6% 가정)>

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%

- (지수산정방식) 3가지 유형(월세, 준월세, 준전세)으로 세분화해서 각각의 월세 지수를 생산하여 다양한 월세유형별 특성을 반영



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

4. 지수의 신뢰성 측정 방법은?

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

5. 평균가격 이용시 유의사항?

- 동 통계에서 평균가격은 표본의 가격분포에 민감하게 반응하므로 지수의 변동률과 다를 수 있으며, 표본 확대 및 표본 전면 재설계 등에 의해 표본구성변화와 재고량 변화에 따른 가중치 조정으로 변동이 발생할 수 있어 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 적절하며 가격 변동률을 파악하기 위한 시계열적 통계는 매매가격 지수를 활용하여야 함

6. 전월세전환율의 개념은?

- 전월세전환율은 보증금을 월세로 전환시 적용되는 비율로서, 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금 또는 전세로 전환하기 위해 사용
- 임대인은 요구수익률로 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표로 활용
 - * 전월세전환율은 $\{[월세 / (전세금 - 월세보증금)] \times 100\}$ 으로 산정된 월세이율을 연이율로 환산(월세이율 $\times 12$)하여 산정
 - * (예시) 전세금 1억원의 오피스텔을 월세보증금 1천만원과 월세 50만원으로 계약 체결 시 전월세전환율은 6.7%임 (월세이율 0.55%=50만원/(1억원-1천만원), 연 월세이율은 6.7%)
- 동일단지·면적의 유사한 월세매물 중 전월세 전환율이 높은 건은 낮은 건보다 상대적으로 월세부담이 크다는 의미

<(예시) 전월세전환율 분석>

(단위 ; m², 천원, %)

전용면적	계약일자	전세금	보증금	월세	전월세전환율
39.9	2017.08.01	85,000	10,000	360	5.76
	2017.09.26	85,000	5,000	430	6.45
	2017.10.11	85,000	5,000	420	6.30
	2017.11.02	85,000	5,000	400	6.00

7. 수익률의 산출방법은?

- 조사된 매매가격과 월세보증금, 월세가격을 활용하여 레버리지 효과를 반영한 투자금액 대비 연수익률 산정

$$* \text{수익률} = [(\text{월세} \times 12) / (\text{매매가격} - \text{월세보증금})] \times 100$$

8. 규모구분 기준은?

- 지방세특례제한법 제31조에 따르면 오피스텔 전용면적 40㎡, 60㎡, 85㎡ 기준으로 재산세 면제 기준이 달라짐
- 오피스텔과 유사한 전국주택가격동향조사의 다세대 연립주택과의 통일성 및 이용자의 수요를 고려하여 40㎡이하, 40㎡초과 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과의 4개의 규모로 구분

9. 보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?

- 한국부동산원에서 자체 구축한 부동산통계정보시스템 R-one(<http://www.r-one.co.kr>)에서 보도자료와 보고서 및 통계표를 확인 가능

