



승인(협의)번호 [제304004호]
발간등록번호 11-B190024-000040-06

01

2023. January

월간주택 가격동향

Korea Housing Price Index

부동산통계정보시스템
www.reb.or.kr/r-one

한국부동산원 홈페이지
www.reb.or.kr

REB 한국부동산원
Korea Real Estate Board

주택가격동향

KHPI : Korea Housing Price Index

2023.1

국가승인통계 [승인번호 : 304004 호]

조사기준일 : 2023. 1. 1

조사대상기간 : 2023. 1. 1 ~ 2023. 1. 31

공표일 : 2023. 2. 15

발행일 : 2023. 2. 15

발행처 : 한국부동산원

발행인 : 손태락

통계책임관 : 김세형

담당 : 부동산통계처 주택통계부

주소 : 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동)

홈페이지 : 부동산통계정보시스템 www.reb.or.kr/r-one

한국부동산원 부동산정보 앱 (모바일폰)

01 조사결과 요약

02 주택가격동향

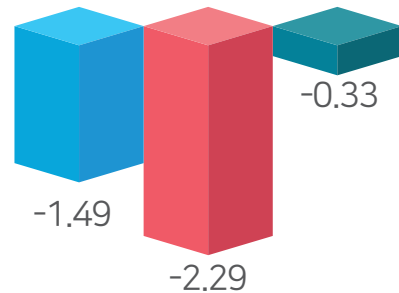
1. 매매가격동향	06
2. 전세가격동향	12
3. 월세가격동향	18
4. 주택수급동향	23
5. 주택가격	24
6. 전월세전환율	26
7. 월별장기평균	27

03 통계개요

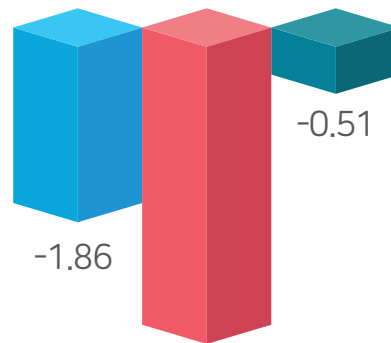
1. 조사개요	29
2. 유의사항	34

01 조사결과 요약

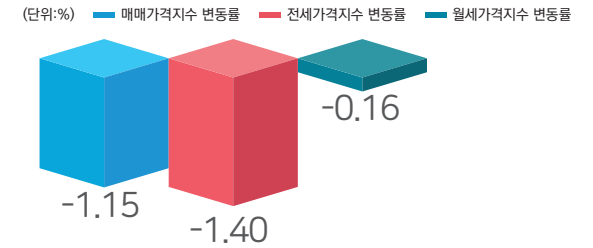
개황 (Overview)



전국



수도권



지방

매매가격지수 변동률 지난달 대비 하락폭 축소



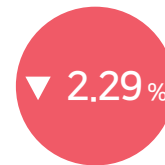
수도권

서울은 구축 대단지 위주로, 경기도는 수원·화성·하남시 등 신도시 위주로, 인천은 연수·중·부평구 등 지역내 아파트 밀집지역 위주로 하락 지속중이나, 시중 대출금리 인하 기조와 정부대책 발표에 따른 시장회복 기대심리 일부 작용하며 하락세 둔화되는 등 전월 대비 하락폭 축소

지방

매수 관망세 지속되는 상황에서 입주물량 영향있는 지역 중심으로 매물적체 심화되는 가운데, 대구는 수성구·달성군 위주로, 대전은 유성·서구 위주로, 경남은 창원 성산·마산회원구 위주로 하락세 지속

전세가격지수 변동률 지난달 대비 하락폭 축소



수도권

공급증가 등 매물적체 기간 길어지며 하락세 지속중인 가운데, 일부 학군·이주수요 발생하며 전월 대비 하락폭 축소. 서울은 주요 대단지 위주로 하락하며, 경기도는 수원·하남·화성시 등에서, 인천은 연수·중구 등 신도시와 대단지 밀집지역 중심으로 하락세 지속

지방

공급물량이 많은 지역 위주로 매물적체되고 갈아타기 수요 등 급매물 거래 지속되는 가운데, 대구는 달성군·달서구 위주로, 부산은 기장군 위주로 매물 하향조정 심화되며, 대전은 유성·대덕구 위주로 하락

월세통합가격지수 변동률 지난달 대비 하락폭 확대



수도권

지속되는 전세가격 하락세 영향으로 하락폭 확대중. 서울(-0.33%)은 전세가 하락세 심화되는 지역 위주로, 경기(-0.69%)는 하남·양주시 등 신도시 위주로, 인천(-0.30%)은 대단지 밀집지역 중심으로 하락세 지속

지방

대구는 달서구·달성군 위주로, 대전은 서·유성구 위주로 하락세 지속되며 지난달 대비 하락폭 축소된 반면, 광주 동·남구 주요단지 위주로 하향조정 진행되며, 부산은 기장군·연제구 중심으로 하락하며 지난달 대비 하락폭 확대

02

주택가격동향

01 매매가격동향

개황(Overview)
지역별 매매가격동향
주택유형별 매매가격동향
주택규모별 매매가격동향
건축연령별 매매가격동향

02 전세가격동향

개황(Overview)
지역별 전세가격동향
주택유형별 전세가격동향
주택규모별 전세가격동향
건축연령별 전세가격동향

03 월세가격동향

개황(Overview)
지역별 월세가격동향
주택유형별 월세가격동향
주택규모별 월세가격동향
건축연령별 월세가격동향

04 주택수급

매매시장 주택수급동향
전세시장 주택수급동향
월세시장 주택수급동향

05 주택가격

평균주택가격
중위주택가격

06 전월세전환율

전월세전환율

07 월별장기평균

연도별 1월 매매가격지수변동률과 장기평균
연도별 1월 전세가격지수변동률과 장기평균

전국

▼ 1.49%

수도권

▼ 1.86%

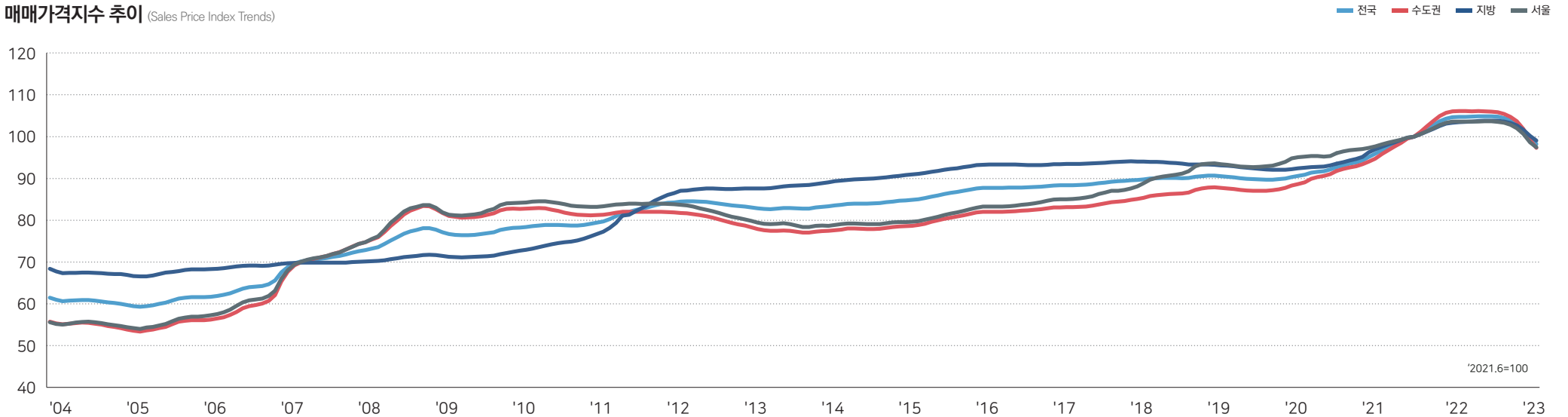
지방

▼ 1.15%

서울

▼ 1.25%

매매가격지수 추이 (Sales Price Index Trends)

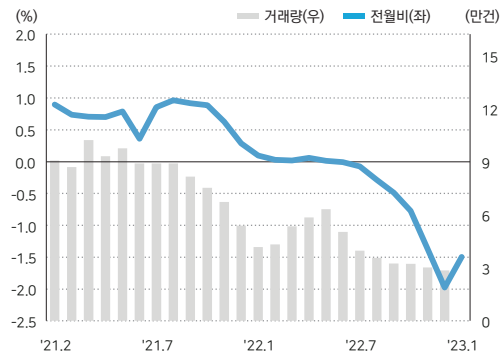


주1) 주택가격지수(KHPI)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영하여 작성되었으며, 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 지수는 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음 (KB지수의 (구)시계열통계표는 <http://www.reb.or.kr/r-one> 참조).

주2) '21년 6월부터 조사기준일 변경(매월 15일 → 익월 1일)에 따라 5월과 6월 지수 간에는 45일의 조사기간이 포함됨으로 시계열 해석에 유의

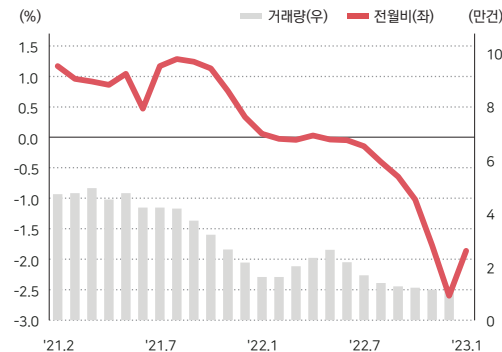
전국 주택매매 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(The Whole Country Transaction and Sales Price Index Change)



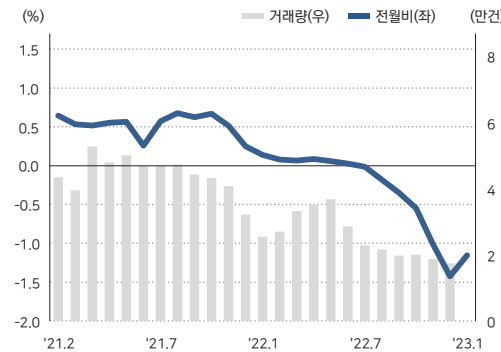
수도권 주택매매 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(Seoul Metropolitan Area Transaction and Sales Price Index Change)



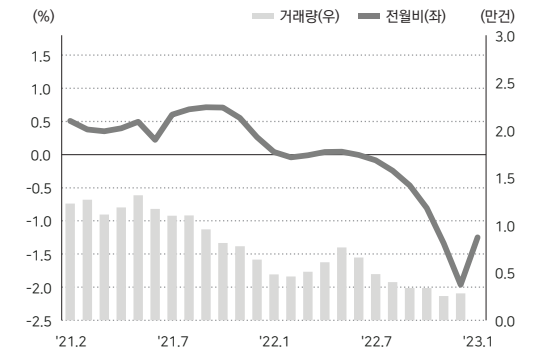
지방 주택매매 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Sales Price Index Change)



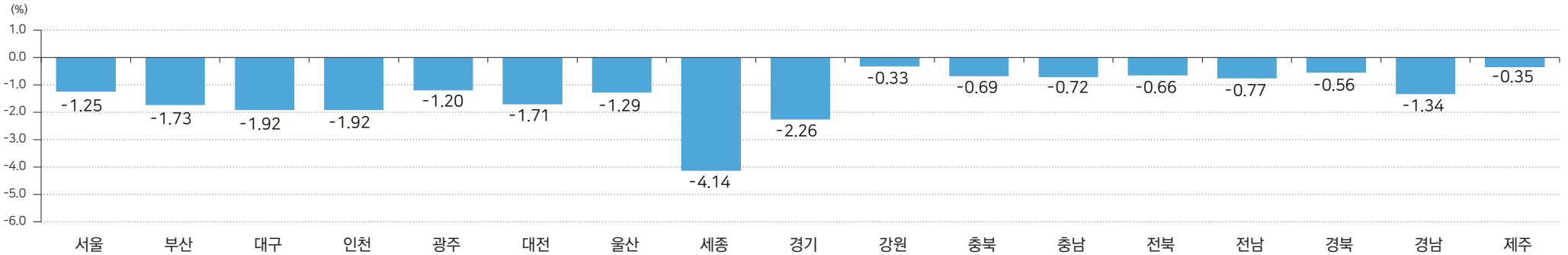
서울 주택매매 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(Seoul Transaction and Sales Price Index Change)



주) 주택거래량은 부동산통계정보시스템(<http://www.reb.or.kr/r-one>)의 월별 주택매매 거래현황을 참조하였으며, 신고일자 기준으로 1개월 늦게 공표됨

공표지역 176개 시군구 중 상승지역(1개→1개), 포함지역(1개→1개), 하락지역(174개→174개) 모두 유지



매매가격지수변동률 추이

(단위:%)

변동률 (Change) 지역 (Region)		매매가격지수 변동률 (Sales Price Index Change)								
		전월비							전년 말비	전년 동월비
'22.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'23.1월	계절조정	'22.12	'22.1	
전국 (The Whole Country)	-0.08	-0.29	-0.49	-0.77	-1.37	-1.98	-1.49	-1.42	-1.49	-6.19
수도권 (Seoul Metropolitan Area)	-0.14	-0.40	-0.64	-1.02	-1.77	-2.60	-1.86	-1.69	-1.86	-8.27
지방 (Non-Seoul Metropolitan Area)	-0.01	-0.18	-0.35	-0.55	-1.01	-1.42	-1.15	-1.10	-1.15	-4.29
서울 (Seoul)	-0.09	-0.24	-0.47	-0.81	-1.34	-1.96	-1.25	-1.16	-1.25	-5.98

주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

시도별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 및 주요 변동지역

(단위:%)

지역 (Region)		변동률 (Change)	주요 상승지역		주요 하락지역	
서울	강북 (Northern Seoul)	-1.34			노원구(-2.06)	도봉구(-1.79)
	강남 (Southern Seoul)	-1.16			강서구(-1.66)	영등포구(-1.56)
인천 (Incheon)		-1.92			연수구(-3.49)	중구(-2.11)
경기 (Gyeonggi)		-2.26			화성시(-3.83)	수원시 영통구(-3.70)
부산 (Busan)		-1.73			해운대구(-3.01)	기장군(-2.70)
대구 (Daegu)		-1.92			달성군(-2.81)	달서구(-2.66)
광주 (Gwangju)		-1.20			광산구(-1.64)	동구(-1.48)
대전 (Daejeon)		-1.71			유성구(-2.58)	서구(-1.50)
울산 (Ulsan)		-1.29			북구(-1.77)	울주군(-1.28)
세종 (Sejong)		-4.14				
강원 (Gangwon)		-0.33			원주시(-0.72)	춘천시(-0.53)
충북 (Chungbuk)		-0.69			청주시 흥덕구(-1.36)	청주시 서원구(-0.98)
충남 (Chungnam)		-0.72			계룡시(-2.99)	천안시 서북구(-1.39)
전북 (Jeonbuk)		-0.66			군산시(-1.13)	전주시 덕진구(-1.03)
전남 (Jeonnam)		-0.77			순천시(-1.63)	여수시(-1.21)
경북 (Gyeongbuk)		-0.56	영주시(0.24)		구미시(-1.47)	경산시(-1.16)
경남 (Gyeongnam)		-1.34			창원시 성산구(-2.35)	창원시 마산회원구(-1.91)
제주 (Jeju)		-0.35				

서울 | 매수·매도자간 희망가격차로 관망세 지속중인 가운데, 시장가격 회복에 대한 기대심리로 매수문의 증가하며 하락폭 축소
 인천·경기 | 매수심리 위축으로 하락세 지속중이나, 정부의 규제완화정책에 따른 기대심리로 하락폭 축소

1. 서울 [Seoul]



노원구(-2.06%)는 급매물 위주로 거래중인 중계·상계·공릉동 구축 중소형 평형 중심으로, 도봉구(-1.79%)는 창·방학·쌍문동 위주로, 성북구(-1.53%)는 하월곡·길음동 대단지 위주로, 동대문구(-1.45%)는 답십리·용두·전농동 위주로 하락



강서구(-1.66%)는 가양·마곡·등촌동 주요단지 위주로, 영등포구(-1.56%)는 당산·문래·여의도동 위주로, 강동구(-1.43%)는 강일·고덕·둔촌동 주요단지 위주로, 구로구(-1.40%)는 하라거래 진행중인 구로·개봉동 위주로 하락

2. 인천 및 경기지역 [Incheon·Gyeonggi]



매수심리 위축되어 하락세 지속되는 가운데, 연수구(-3.49%)는 송도신도시와 연수·동춘동 위주로, 중구(-2.11%)는 영종신도시 위주로, 부평구(-2.07%)는 부개·삼산동 위주로, 서구(-1.91%)는 청라신도시와 검단신도시대단지 위주로 하락

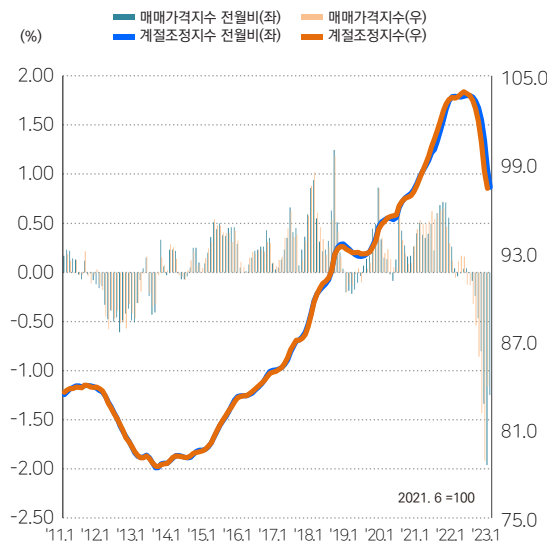


화성시(-3.83%)는 청계·반송동 위주로, 수원 영통구(-3.70%)는 이의·원천동 위주로, 하남시(-3.66%)는 망월·학암동 등 신도시 지역 위주로, 광명시(-3.43%)는 하안·철산동 주요단지 위주로, 용인수지구(-3.25%)는 죽전·풍덕천동대단지 위주로 하락

서울 매매가격지수 및 변동률

(Seoul Sales Price Index and Change)

(단위: %)



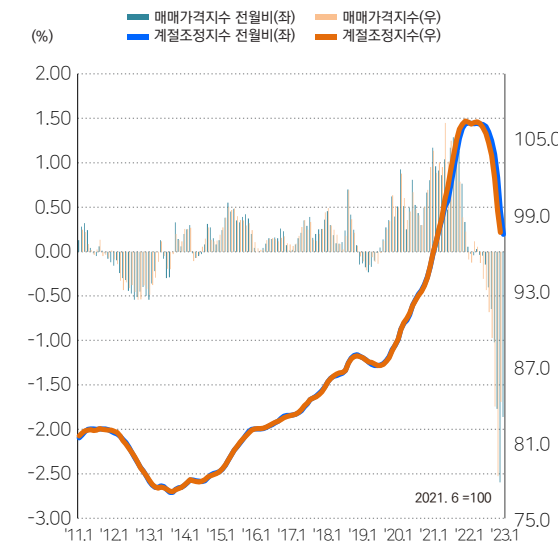
주) 서울 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
서울 (Seoul)		-1.25	-1.16	-1.25	-5.98
강북 (Northern Seoul)		-1.34	-1.21	-1.34	-6.67
도심권 (Dosim-kwon)		-1.02	-0.86	-1.02	-4.21
동북권 (Dongbuk-kwon)		-1.44	-1.28	-1.44	-7.36
서북권 (Seobuk-kwon)		-1.23	-1.12	-1.23	-5.98
강남 (Southern Seoul)		-1.16	-1.14	-1.16	-5.32
서남권 (Seonam-kwon)		-1.30	-1.25	-1.30	-5.33
동남권 (Dongnam-kwon)		-0.97	-1.09	-0.97	-5.30

수도권 매매가격지수 및 변동률

(Seoul Metropolitan Area Sales Price Index and Change)

(단위: %)



주) 경기 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
인천 (Incheon)		-1.92	-1.59	-1.92	-10.36
경기 (Gyeonggi)		-2.26	-2.07	-2.26	-9.30
경부1권 (Gyeongbu1-kwon)		-2.44	-2.14	-2.44	-10.01
경부2권 (Gyeongbu2-kwon)		-2.54	-2.59	-2.54	-9.14
서해안권 (Seohae-an-kwon)		-2.64	-2.13	-2.64	-10.53
동부1권 (Dongbu1-kwon)		-1.74	-1.60	-1.74	-9.35
동부2권 (Dongbu2-kwon)		-1.34	-1.21	-1.34	-0.65
경의권 (Gyeongui-kwon)		-1.98	-2.14	-1.98	-8.56
경원권 (Gyeongwon-kwon)		-1.53	-1.36	-1.53	-9.11

5대 광역시 | 공급물량 영향 있는 지역 위주로 거래심리 위축되며 하락세 지속되나, 하락폭은 소폭 축소
기타지방 | 거래심리 위축 영향 계속되며 하락세 지속중이나, 매수문의 늘어나는 등 하락폭 소폭 축소

3. 5대 광역시 [5 Metropolitan Cities]

▼ 1.92%
대구

공급물량 영향으로 매물적체 심화되고 가격 추가하락 우려 지속되는 가운데, 달성군(-2.81%)은 현풍·다사읍 위주로, 달서구(-2.66%)는 상인·월성동 구축 위주로, 수성구(-2.17%)는 급매거래 영향 있는 수성·시지동 위주로 하락하는 등 하락폭 축소

▼ 1.73%
부산

매수자와 매도자간 희망가격 차이로 매수심리 위축 지속 되는 가운데, 해운대구(-3.01%)는 우·중동 주요단지 위주로, 기장군(-2.70%)는 일광·정관읍 위주로, 연제구(-2.13%)는 신축 밀집 지역 위주로 하락했으나, 하락폭은 소폭 축소

4. 기타 지방 [Rest of Provinces]

▼ 1.34%
경남

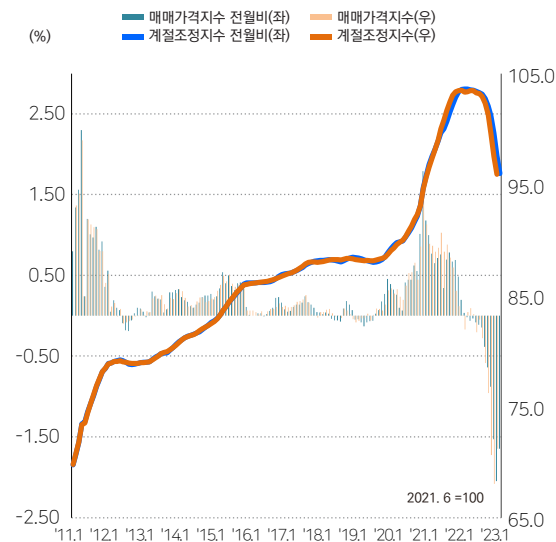
창원 성산구(-2.35%)는 급매 거래 영향 있는 용호·상남동 대단지 위주로, 창원 마산회원구(-1.91%)는 매물적체 영향 있는 합성·양덕동 주요단지 위주로, 김해시(-1.86%)는 삼문·장유동 위주로 하락하며 하락폭 축소

▼ 0.77%
전남

순천시(-1.63%)는 입주물량 영향 있는 용당동과 해룡면 위주로, 여수시(-1.21%)는 웅천·신월·학동 위주로, 목포시(-0.95%)는 남악신도시 및 옥암동 위주로 하락하며 하락폭 확대

5대 광역시 매매가격지수 및 변동률

(5 Metropolitan Cities Sales Price Index and Change)

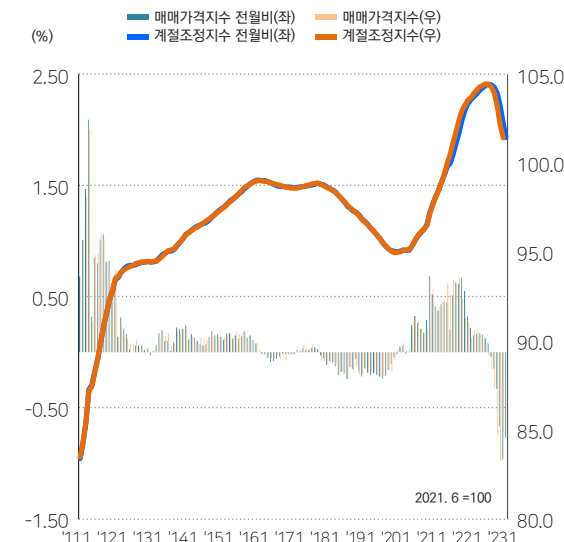


주) 부산 권역(생랑권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

지역 (Region)	변동률 (Change)			
	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
5대 광역시 (5 Metropolitan Cities)	-1.64	-1.65	-1.64	-7.35
부산 (Busan)	-1.73	-1.77	-1.73	-6.31
중부산권 (Jungbusan-kwon)	-1.50	-1.55	-1.50	-5.87
동부산권 (Dongbusan-kwon)	-2.29	-2.19	-2.29	-8.27
서부산권 (Seobusan-kwon)	-1.43	-1.42	-1.43	-4.67
대구 (Daegu)	-1.92	-1.96	-1.92	-10.40
광주 (Gwangju)	-1.20	-1.18	-1.20	-4.41
대전 (Daejeon)	-1.71	-1.59	-1.71	-8.45
울산 (Ulsan)	-1.29	-1.42	-1.29	-6.69

8개 도 매매가격지수 및 변동률

(8 Provinces Sales Price Index and Change)

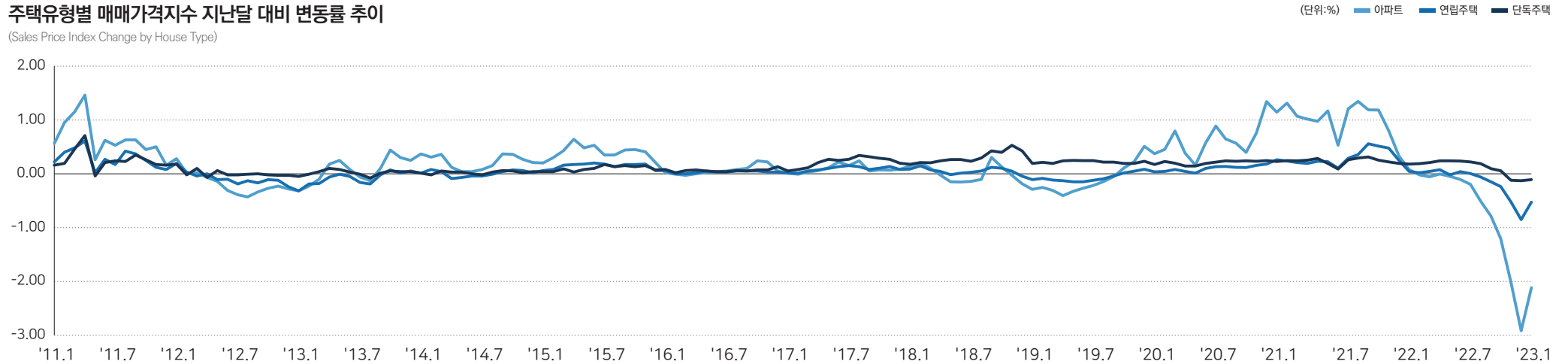


지역 (Region)	변동률 (Change)			
	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
8개 도 (8 Provinces)	-0.77	-0.71	-0.77	-2.06
강원 (Gangwon)	-0.33	-0.34	-0.33	-0.07
충북 (Chungbuk)	-0.69	-0.59	-0.69	-2.24
충남 (Chungnam)	-0.72	-0.71	-0.72	-2.67
전북 (Jeonbuk)	-0.66	-0.62	-0.66	-0.61
전남 (Jeonnam)	-0.77	-0.73	-0.77	-1.48
경북 (Gyeongbuk)	-0.56	-0.59	-0.56	-1.57
경남 (Gyeongnam)	-1.34	-1.30	-1.34	-4.17
제주 (Jeju)	-0.35	-0.25	-0.35	-0.68

아파트, 연립다세대 및 단독주택 모두 지난달 대비 하락폭 축소

주택유형별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 추이

(Sales Price Index Change by House Type)

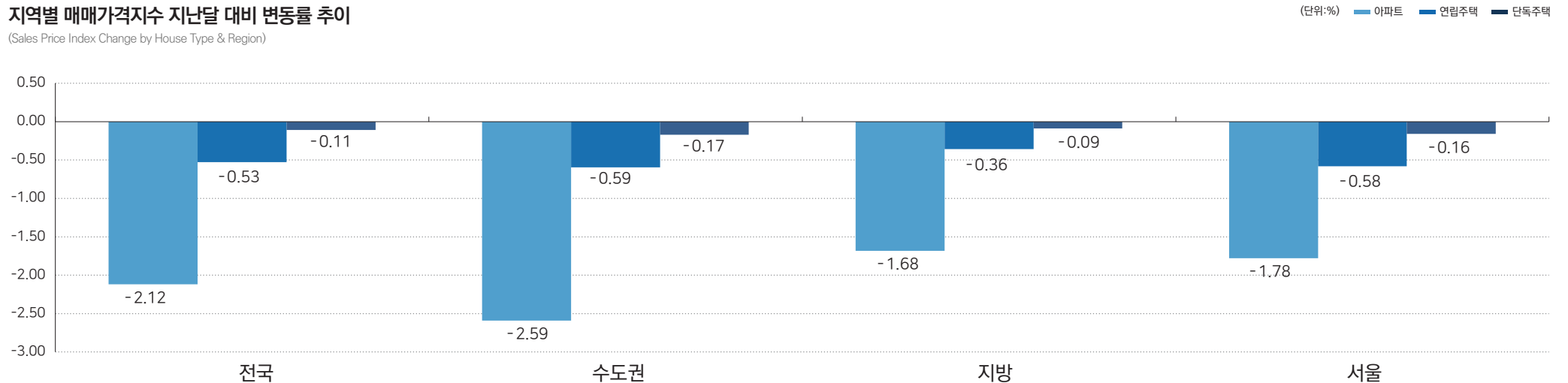


주) 단독주택은 다가구주택 포함, 연립주택은 다세대주택을 포함하고 있음

서울 및 수도권, 지방의 모든 주택유형에서 하락세 지속

지역별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 추이

(Sales Price Index Change by House Type & Region)

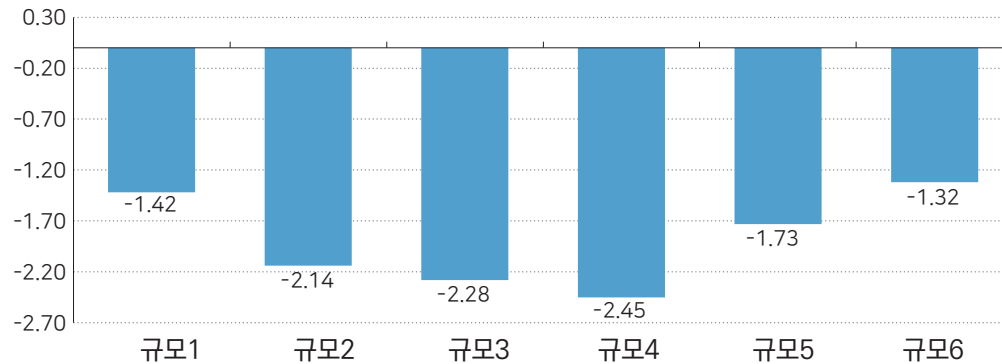


주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

모든 주택유형의 규모에서 하락한 가운데, 아파트는 40㎡초과~102㎡이하 위주로 하락

주택규모별 매매가격지수 지난달 대비 변동률

(Sales Price Index Change by Scale)



주) 아파트: 전용면적을 기준으로 6개 규모로 분류

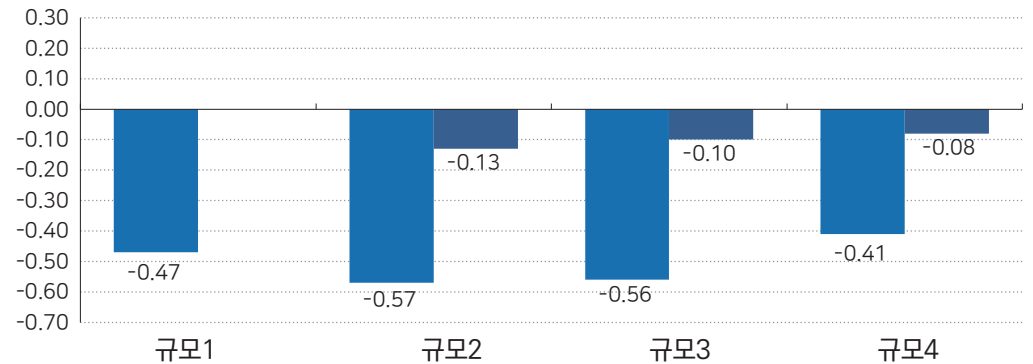
* 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과~102㎡이하), 규모5(102㎡초과~135㎡이하), 규모6(135㎡초과)

연립주택: * 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과)

단독주택: 전용면적 및 대지면적을 종합적으로 고려하여 3개 규모로 분류

* 규모2(전용면적 99㎡ & 대지면적 231㎡이하), 규모3(전용면적 99㎡초과 331㎡이하 & 대지면적 662㎡이하, 또는 전용면적 99㎡이하 & 대지면적 231㎡초과 662㎡이하), 규모4(전용면적 331㎡초과 또는 대지면적 662㎡초과)

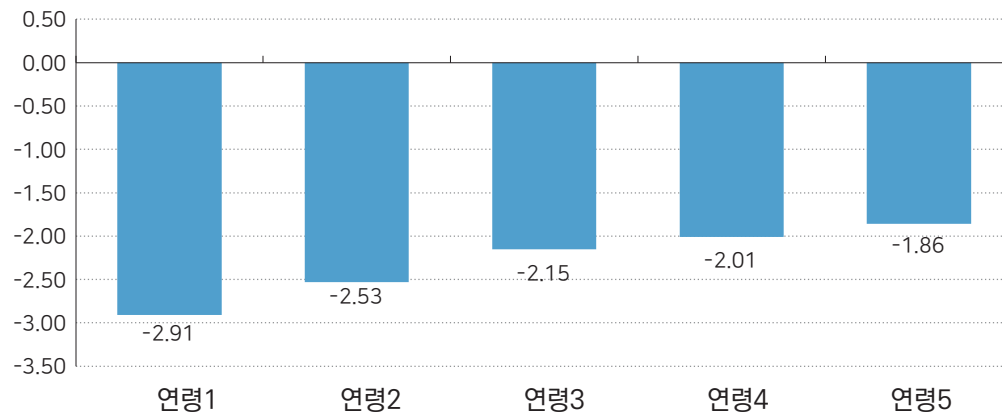
(단위:%) 아파트 연립주택 단독주택



모든 주택유형의 건축연령에서 하락한 가운데, 아파트는 5년이하 위주로 하락

건축연령별 매매가격지수 지난달 대비 변동률

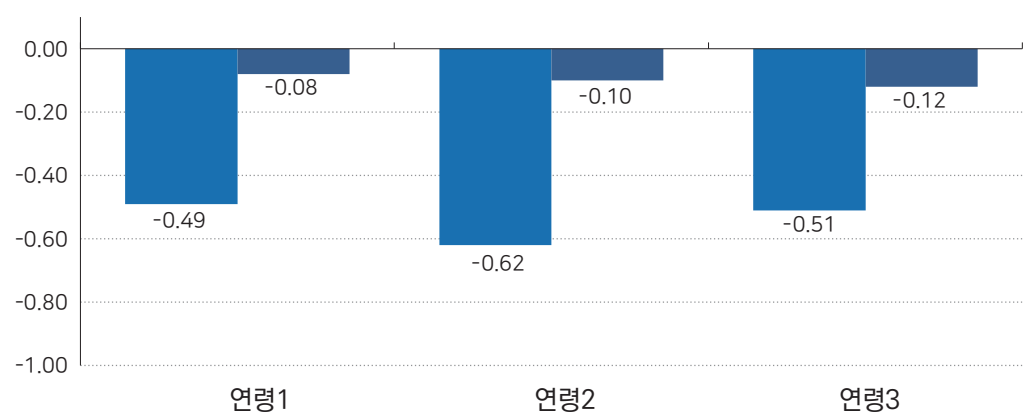
(Sales Price Index Change by Age)



주) 아파트: 연령1(5년이하), 연령2(5년초과~10년이하), 연령3(10년초과~15년이하), 연령4(15년초과~20년이하), 연령5(20년초과)

연립주택/단독주택: 연령1(10년이하), 연령2(10년초과~20년이하), 연령3(20년초과)

(단위:%) 아파트 연립주택 단독주택



02 주택가격동향 전세가격동향

개황 (Overview)

전국

▼ 2.29%

수도권

▼ 3.23%

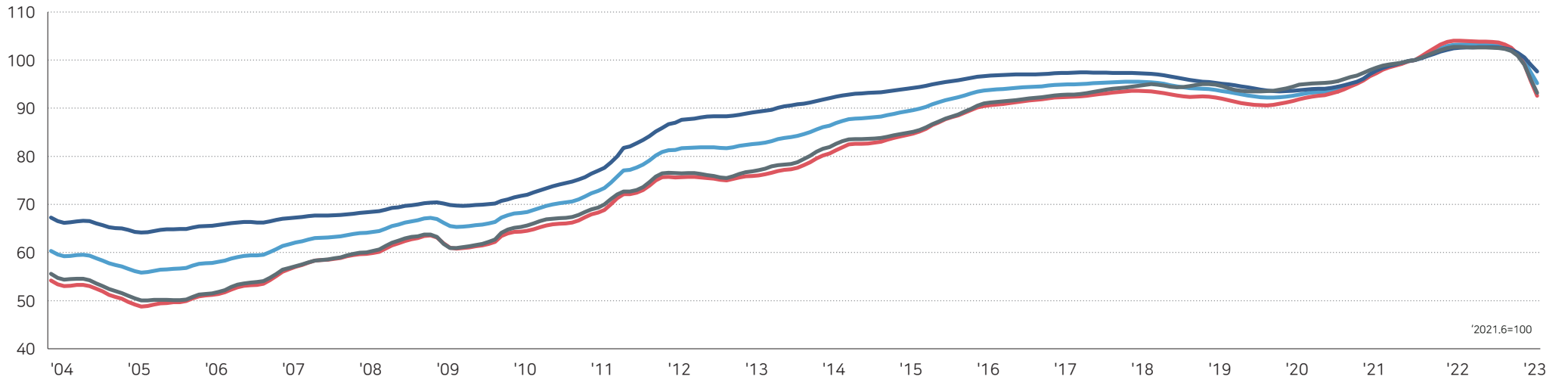
지방

▼ 1.40%

서울

▼ 2.95%

전세가격지수 추이 (Jeonse Price Index Trends)

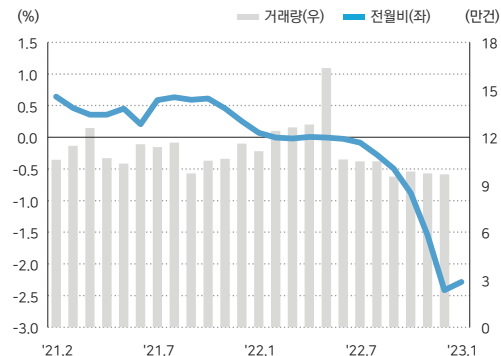


주1) 주택가격지수(KHPI)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영하여 작성되었으며, 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 지수는 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음 (KB지수의 (구)시계열통계표는 <http://www.reb.or.kr/r-one> 참조).

주2) '21년 6월부터 조사기준일 변경(매월 15일 → 익월 1일)에 따라 5월과 6월 지수 간에는 45일의 조사기간이 포함됨으로 시계열 해석에 유의

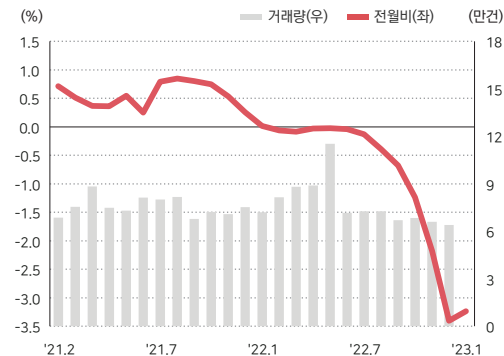
전국 주택전세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(The Whole Country Transaction and Jeonse Price Index Change)



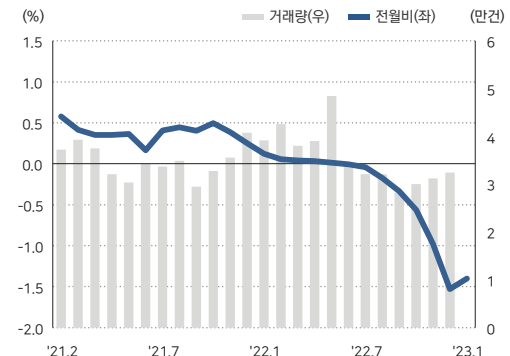
수도권 주택전세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(Seoul Metropolitan Area Transaction and Jeonse Price Index Change)



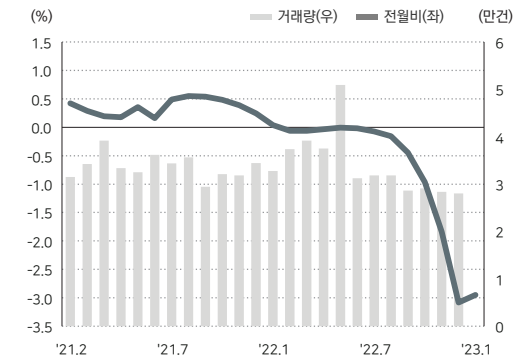
지방 주택전세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Jeonse Price Index Change)



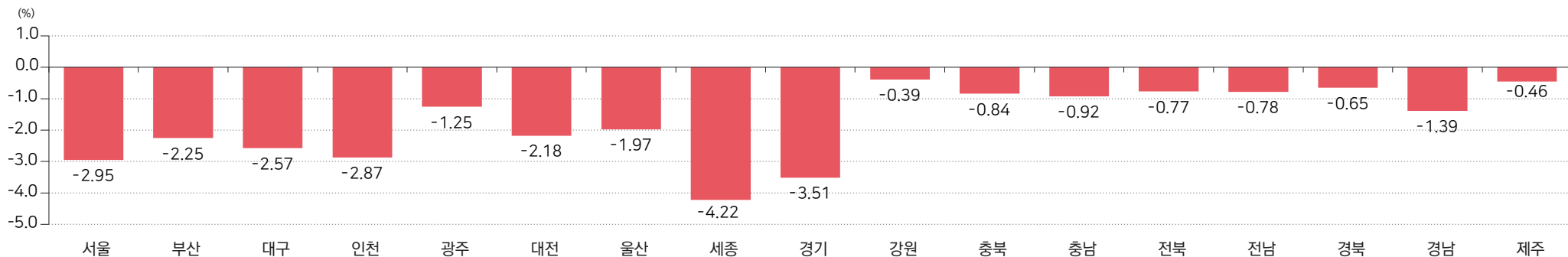
서울 주택전세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률

(Seoul Transaction and Jeonse Price Index Change)



주) 거래량은 국토교통부의 보도자료를 참고하였으며, 확정일자 신고일 기준으로 가격 변동률보다 한 달 늦게 발표됨

공표지역 176개 시군구 중 상승지역(4개→1개)은 감소, 보합지역(0개→1개)은 증가, 하락지역(172개→174개)은 증가



전세가격지수 변동률 추이

(단위:%)

변동률 (Change) 지역 (Region)	전세가격지수 변동률 (Jeonse Price Index Change)									
	전월비								전년 말비	전년 동월비
	'22.7월	8월	9월	10월	11월	12월	'23.1월	계절조정	'22.12	'22.1
전국 (The Whole Country)	-0.08	-0.28	-0.50	-0.88	-1.55	-2.42	-2.29	-2.20	-2.29	-7.78
수도권 (Seoul Metropolitan Area)	-0.13	-0.39	-0.68	-1.24	-2.18	-3.40	-3.23	-3.01	-3.23	-11.00
지방 (Non-Seoul Metropolitan Area)	-0.04	-0.17	-0.33	-0.56	-0.98	-1.53	-1.40	-1.40	-1.40	-4.79
서울 (Seoul)	-0.07	-0.16	-0.45	-0.96	-1.84	-3.08	-2.95	-2.75	-2.95	-9.34

주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

시도별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 및 주요 변동지역

(단위:%)

지역 (Region)		변동률 (Change)	주요 상승지역	주요 하락지역	
서울	강북 (Northern Seoul)	-2.62		노원구(-4.03)	성동구(-3.42)
	강남 (Southern Seoul)	-3.26		양천구(-4.23)	강남구(-3.93)
인천 (Incheon)		-2.87		연수구(-4.86)	부평구(-3.55)
경기 (Gyeonggi)		-3.51		수원시 영통구(-6.23)	용인시 기흥구(-5.86)
부산 (Busan)		-2.25		기장군(-5.13)	해운대구(-3.95)
대구 (Daegu)		-2.57		달서구(-3.79)	달성군(-3.31)
광주 (Gwangju)		-1.25		광산구(-1.73)	동구(-1.62)
대전 (Daejeon)		-2.18		유성구(-2.91)	대덕구(-2.33)
울산 (Ulsan)		-1.97		북구(-3.06)	동구(-2.84)
세종 (Sejong)		-4.22			
강원 (Gangwon)		-0.39		원주시(-0.89)	춘천시(-0.57)
충북 (Chungbuk)		-0.84		청주시 흥덕구(-1.62)	청주시 서원구(-1.18)
충남 (Chungnam)		-0.92		계룡시(-3.06)	천안시 서북구(-1.45)
전북 (Jeonbuk)		-0.77		전주시 덕진구(-1.46)	전주시 완산구(-1.09)
전남 (Jeonnam)		-0.78		여수시(-1.77)	순천시(-1.46)
경북 (Gyeongbuk)		-0.65	영주시(0.12)	구미시(-1.62)	경산시(-1.22)
경남 (Gyeongnam)		-1.39		창원시 성산구(-3.02)	양산시(-2.91)
제주 (Jeju)		-0.46			

서울 | 고금리 기조 유지중으로 하락거래 진행되고 매물가격 하향조정되는 등 하락세 지속

인천·경기 | 대규모 아파트 밀집지역인 신도시 중심으로 매물적체되며 하락세 지속중이나 방학 이주수요로 인해 하락폭 축소

1. 서울 [Seoul]

▼ 2.62%
강북

노원구(-4.03%)는 중계·상계·공릉동 대단지 위주로, 성동구(-3.42%)는 행당·옥수·상왕십리동 위주로, 성북구(-3.13%)는 돈암·정릉·길음동 주요단지 위주로, 도봉구(-3.06%)는 도봉·쌍문·창동 중심으로 급매거래 지속되며 하락

▼ 3.26%
강남

양천구(-4.23%)는 일부 학군수요 영향으로 급매중심 거래되며, 강남구(-3.93%)는 압구정·대치·개포동 위주로, 서초구(-3.79%)는 우면·서초·반포동 중심으로, 영등포구(-3.35%)는 여의도동 구축 위주로 이주수요 감소하며 하락폭 확대

2. 인천 및 경기지역 [Incheon·Gyeonggi]

▼ 2.87%
인천

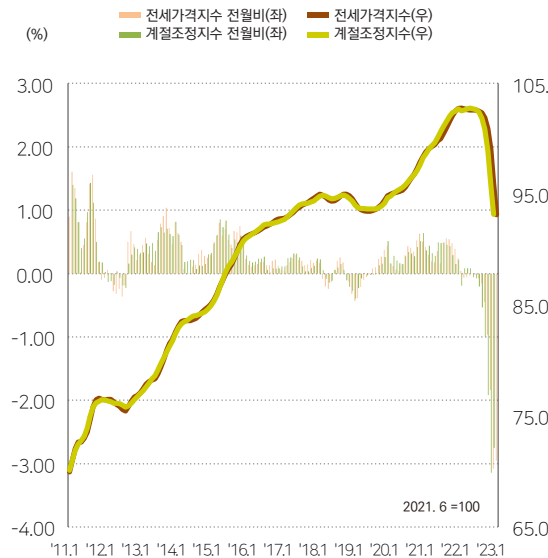
연수구(-4.86%)는 송도신도시와 연수·동춘동 위주로, 부평구(-3.55%)는 부개·삼산동 위주로, 중구(-3.21%)는 영종하늘도시 입주물량 영향으로 운남·중산동 위주로, 서구(-2.87%)는 루원 시티 입주물량 영향 있는 가정·신현동과 청라신도시 위주로 하락

▼ 3.51%
경기

수원 영통구(-6.23%)는 이의·원천동 등 동탄신도시 위주로, 용인 기흥구(-5.86%)는 마북·동백동 대단지 위주로, 하남시(-5.85%)는 망월·학암동 위주로, 화성시(-5.81%)는 청계·반송동 광교신도시 위주로, 과천시(-5.60%)는 부림·별양동 주요단지 위주로 하락

서울 전세가격지수 및 변동률

(Seoul Jeonse Price Index and Change)

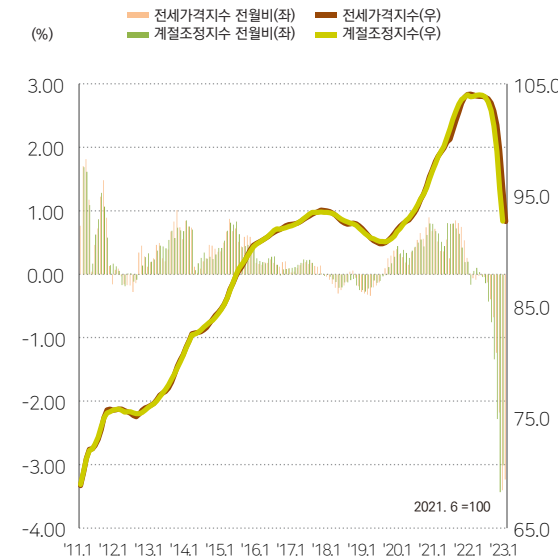


주) 서울 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
서울 (Seoul)		-2.95	-2.75	-2.95	-9.34
강북 (Northern Seoul)		-2.62	-2.51	-2.62	-8.67
도심권 (Dosim-kwon)		-2.19	-2.10	-2.19	-7.52
동북권 (Dongbuk-kwon)		-2.89	-2.76	-2.89	-8.99
서북권 (Seobuk-kwon)		-2.13	-1.98	-2.13	-8.34
강남 (Southern Seoul)		-3.26	-3.15	-3.26	-9.97
서남권 (Seonam-kwon)		-3.21	-3.10	-3.21	-9.21
동남권 (Dongnam-kwon)		-3.33	-3.28	-3.33	-10.98

수도권 전세가격지수 및 변동률

(Seoul Metropolitan Area Jeonse Price Index and Change)



주) 경기 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
인천 (Incheon)		-2.87	-2.73	-2.87	-12.56
경기 (Gyeonggi)		-3.51	-3.36	-3.51	-11.73
경부1권 (Gyeongbu1-kwon)		-3.37	-3.17	-3.37	-10.77
경부2권 (Gyeongbu2-kwon)		-3.86	-3.81	-3.86	-12.25
서해안권 (Seohaean-kwon)		-3.95	-3.59	-3.95	-11.70
동부1권 (Dongbu1-kwon)		-3.17	-2.98	-3.17	-12.71
동부2권 (Dongbu2-kwon)		-1.19	-1.05	-1.19	0.66
경의권 (Gyeongui-kwon)		-3.72	-3.70	-3.72	-14.25
경원권 (Gyeongwon-kwon)		-2.46	-2.31	-2.46	-12.41

5대 광역시 | 신규 입주물량 등의 영향으로 매물적체되며, 대구는 달서구·달성군 위주로, 부산은 기장군·해운대구 위주로 하락
기타지방 | 매매가격 하락과 공급물량 영향으로 매물적체 지속되는 가운데, 경남은 창원 성산구·양산시 위주로 하락

3. 5대 광역시 [5 Metropolitan Cities]

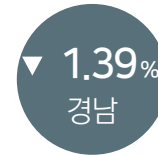


입주물량 영향으로 매물적체 지속되며 달서구(-3.79%)는 월성·진천동 위주로, 달성군(-3.31%)은 다사·유가읍 위주로, 수성구(-2.68%)는 수성·산매동 위주로, 동구(-2.33%)는 봉무·울하동 위주로 하락



기장군(-5.13%)는 정관·일광읍 위주로, 해운대구(-3.95%)는 좌·반여동 구축 위주로, 연제구(-2.94%)은 거제·연산동 주요단지 위주로, 강서구(-2.52%)는 명지·신호동 (준)신축 위주로 하락하며 하락폭 확대

4. 기타 지방 [Rest of Provinces]



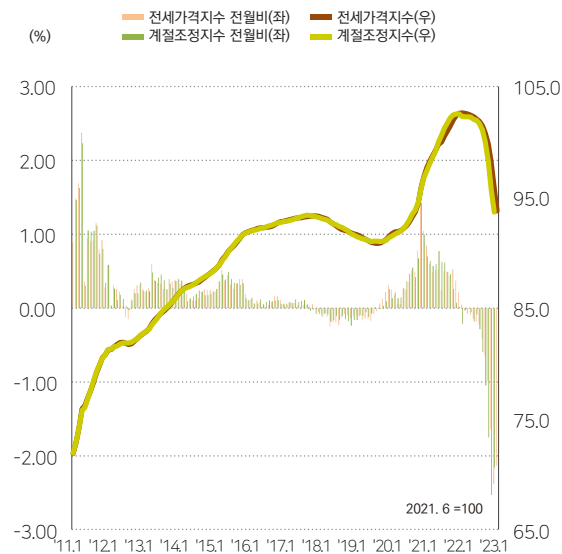
창원 성산구(-3.02%)는 반림·용호·상남동 주요단지 위주로, 양산시(-2.91%)는 인근지역 매물적체 영향받는 교·남부동 구축 위주로, 김해시(-1.98%)는 대성·부곡동 구축 위주로, 거제시(-1.33%)는 입주물량 영향 있는 수월·덕포동 위주로 하락



계룡시(-3.06%)는 두마·염사면 위주로 전세수요 감소하며, 천안 서북구(-1.45%)는 성성·차암동 (준)신축 위주로, 공주시(-1.18%)는 신관·금흥동 등 신도심권 위주로 전세물량 증가하며 하락

5대 광역시 전세가격지수 및 변동률

(5 Metropolitan Cities Jeonse Price Index and Change)

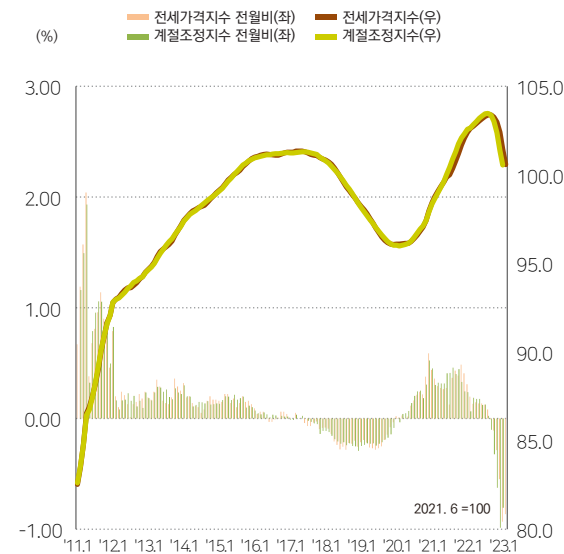


주) 부산 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
5대 광역시 (5 Metropolitan Cities)		-2.14	-2.16	-2.14	-8.64
부산 (Busan)		-2.25	-2.34	-2.25	-7.03
중부산권 (Jungbusan-kwon)		-1.82	-1.86	-1.82	-6.57
동부산권 (Dongbusan-kwon)		-3.23	-3.35	-3.23	-9.33
서부산권 (Seobusan-kwon)		-1.76	-1.77	-1.76	-5.00
대구 (Daegu)		-2.57	-2.63	-2.57	-13.14
광주 (Gwangju)		-1.25	-1.29	-1.25	-5.32
대전 (Daejeon)		-2.18	-2.23	-2.18	-9.75
울산 (Ulsan)		-1.97	-2.16	-1.97	-7.18

8개 도 전세가격지수 및 변동률

(8 Provinces Jeonse Price Index and Change)

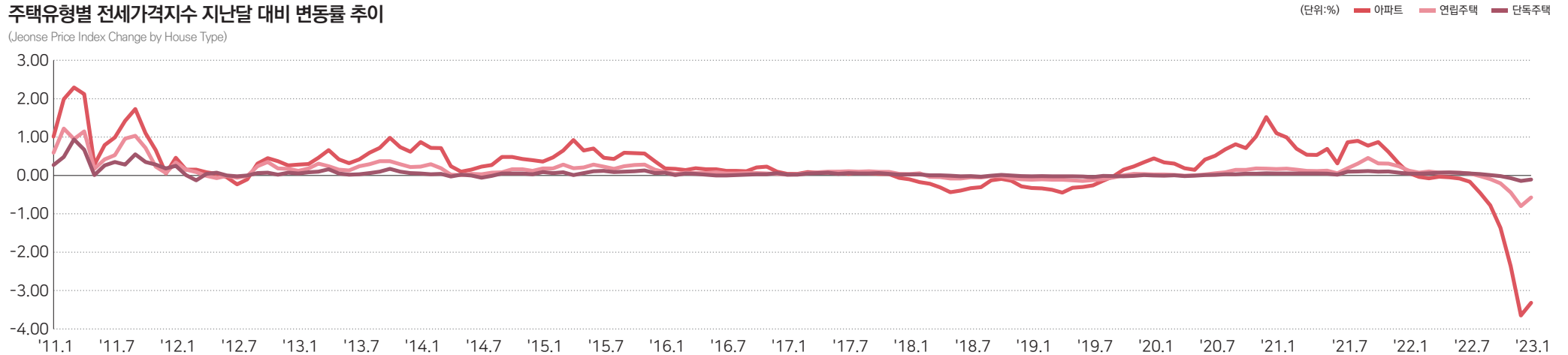


지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
8개 도 (8 Provinces)		-0.87	-0.81	-0.87	-1.98
강원 (Gangwon)		-0.39	-0.46	-0.39	-0.88
충북 (Chungbuk)		-0.84	-0.90	-0.84	-2.30
충남 (Chungnam)		-0.92	-0.91	-0.92	-3.29
전북 (Jeonbuk)		-0.77	-0.73	-0.77	-1.00
전남 (Jeonnam)		-0.78	-0.77	-0.78	-1.93
경북 (Gyeongbuk)		-0.65	-0.73	-0.65	-1.38
경남 (Gyeongnam)		-1.39	-1.43	-1.39	-2.79
제주 (Jeju)		-0.46	-0.45	-0.46	-0.64

모든 주택유형에서 지난달 대비 하락폭 소폭 축소

주택유형별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 추이

(Jeonse Price Index Change by House Type)

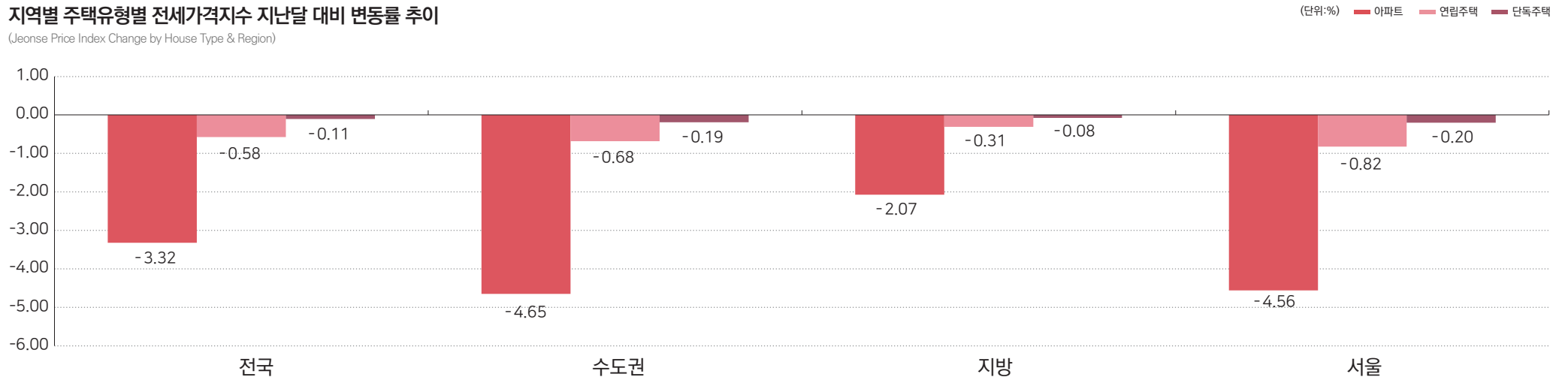


주) 단독주택은 다가구주택 포함, 연립주택은 다세대주택을 포함하고 있음

모든 주택유형에서 하락세 지속되는 가운데, 아파트는 수도권 위주로 하락

지역별 주택유형별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 추이

(Jeonse Price Index Change by House Type & Region)

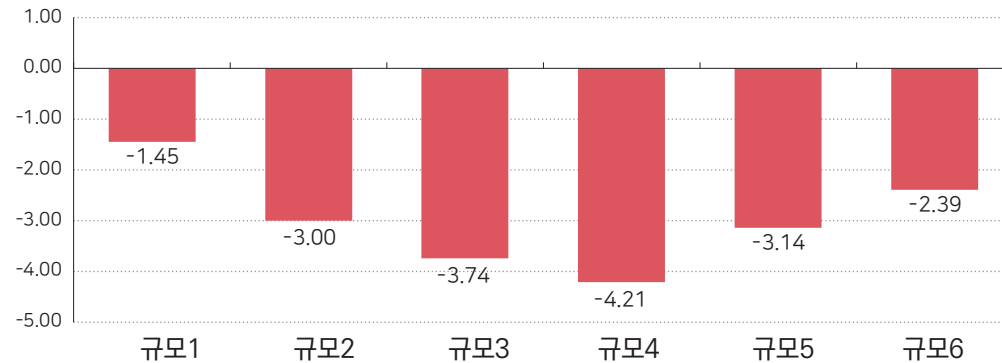


주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

모든 주택유형의 규모에서 하락한 가운데, 아파트는 85㎡~102㎡이하에서 가장 크게 하락

주택규모별 전세가격지수 지난달 대비 변동률

(Jeonse Price Index Change by Scale)



주) 아파트: 전용면적을 기준으로 6개 규모로 분류

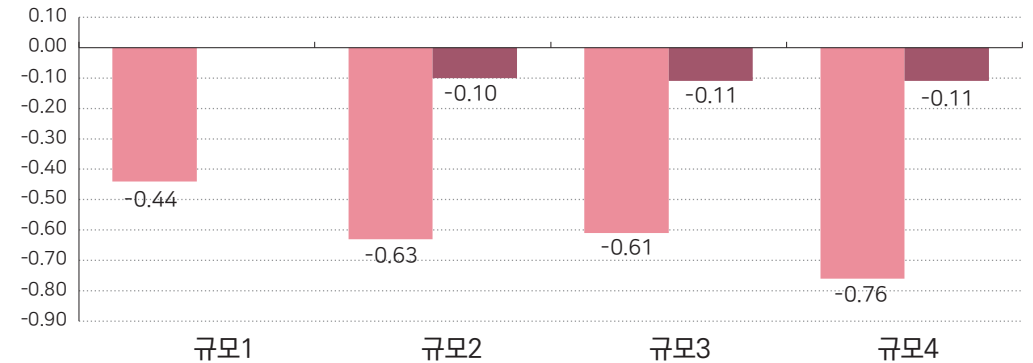
* 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과~102㎡이하), 규모5(102㎡초과~135㎡이하), 규모6(135㎡초과)

연립주택: * 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과)

단독주택: 전용면적 및 대지면적을 종합적으로 고려하여 3개 규모로 분류

* 규모2(전용면적 99㎡ & 대지면적 231㎡이하), 규모3(전용면적 99㎡초과 331㎡이하 & 대지면적 662㎡이하, 또는 전용면적 99㎡이하 & 대지면적 231㎡초과 662㎡이하), 규모4(전용면적 331㎡초과 또는 대지면적 662㎡초과)

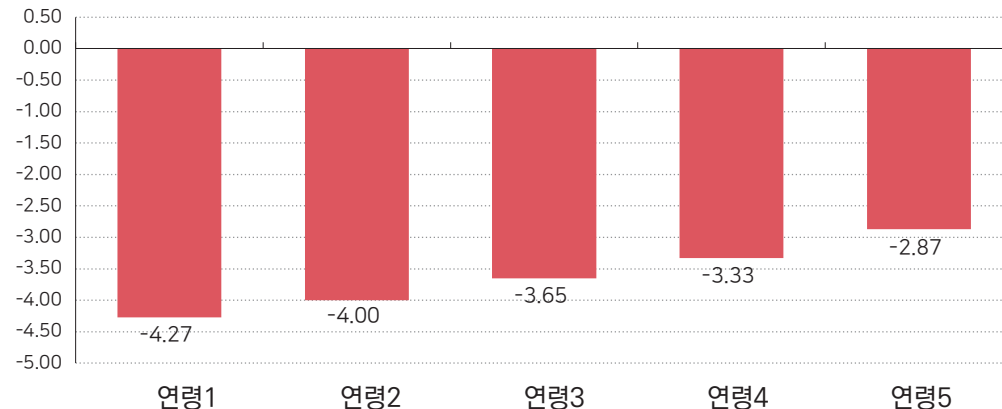
(단위:%) 아파트 연립주택 단독주택



모든 주택유형의 건축연령에서 하락한 가운데, 아파트는 10년이하 위주로 하락

건축연령별 전세가격지수 지난달 대비 변동률

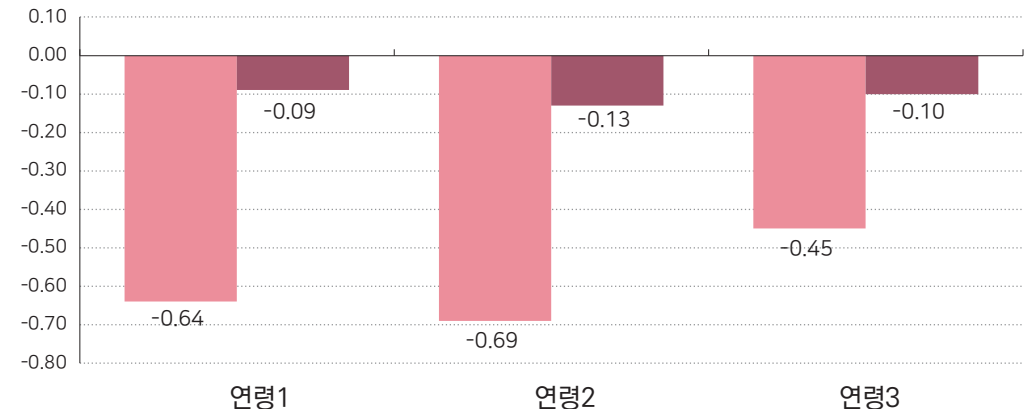
(Jeonse Price Index Change by Age)



주) 아파트: 연령1(5년이하), 연령2(5년초과~10년이하), 연령3(10년초과~15년이하), 연령4(15년초과~20년이하), 연령5(20년초과)

연립주택/단독주택: 연령1(10년이하), 연령2(10년초과~20년이하), 연령3(20년초과)

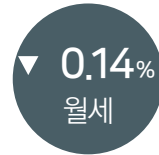
(단위:%) 아파트 연립주택 단독주택



입주물량 영향 있는 신도시 및 전세가격 하락세가 심화되는 지역 위주로 하락



수도권은 서울 및 경기 위주로 하락폭 확대되는 가운데, 지방권은 경남·충북 등에서 하락 전환되며 전국 하락폭 확대



수도권은 서울 및 인천에서 하락 전환되며 하락폭 확대되었으나, 지방권은 충북·경북 위주로 상승하며 하락폭 축소



수도권은 서울·경기·인천 모두 하락폭 확대되는 가운데, 지방권은 주요 광역시에서 하락세 지속되며 전국 하락폭 확대

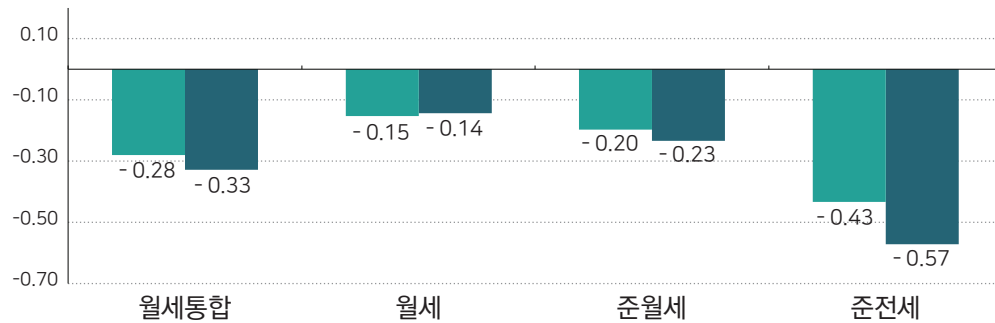


수도권은 하락폭 축소되었으나, 지방권은 상승에서 하락 전환되며 전국 하락폭 확대

월세 세부가격지수 전월 대비 변동률

(Segmented Monthly Rent Index Change)

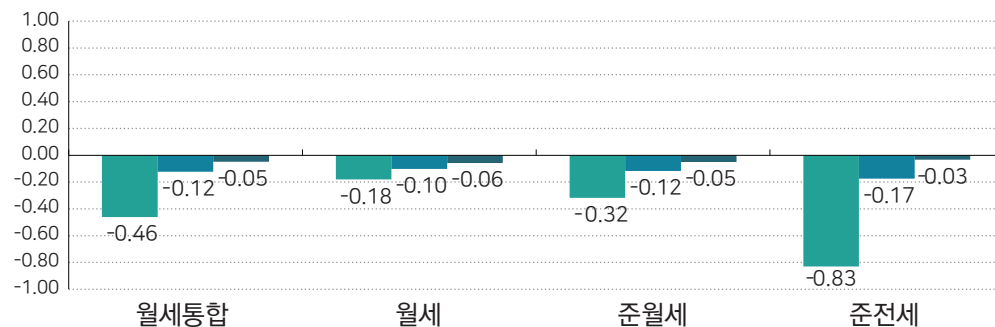
(단위:%) ■ 지난달 ■ 이번달



월세 세부가격지수 지난달 대비 변동률

(Segmented Monthly Rent Index Change by House Type)

(단위:%) ■ 아파트 ■ 연립주택 ■ 단독주택



월세가격지수 지난달 대비 변동률

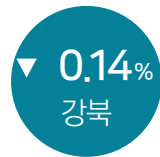
(단위:%)

변동률 (Change)	월세통합 (Monthly Rent Total Index Change)				월세 (Monthly Rent Index Change)				준월세 (Semi-Monthly Rent Index Change)				준전세 (Semi-Jeonse Price Index Change)			
	전국	수도권	지방	서울	전국	수도권	지방	서울	전국	수도권	지방	서울	전국	수도권	지방	서울
총합	-0.33	-0.51	-0.16	-0.33	-0.14	-0.26	-0.04	-0.13	-0.23	-0.37	-0.11	-0.20	-0.57	-0.78	-0.38	-0.50
아파트	-0.46	-0.73	-0.21	-0.52	-0.18	-0.34	-0.03	-0.19	-0.32	-0.51	-0.14	-0.30	-0.83	-1.15	-0.54	-0.76
연립주택	-0.12	-0.14	-0.08	-0.12	-0.10	-0.13	-0.03	-0.07	-0.12	-0.13	-0.08	-0.10	-0.17	-0.14	-0.26	-0.21
단독주택	-0.05	-0.09	-0.03	-0.06	-0.06	-0.12	-0.04	-0.08	-0.05	-0.09	-0.04	-0.06	-0.03	-0.02	-0.04	0.00

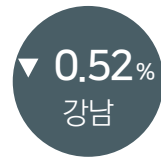
주) '월세지수' : 월세금 대비 보증금의 비율이 12배 미만인 월세
 '준월세지수' : '월세'와 '준전세' 중간영역인 월세
 '준전세지수' : 월세금 대비 보증금의 비율이 240배 초과인 월세

서울 입주물량 여파로 전세가격 하락세가 심화되는 지역 위주로 하락폭 확대
 인천·경기 신도시와 대단지 밀집지역 중심으로 월세 매물 증가하고 전세하락 영향 받으며 하락

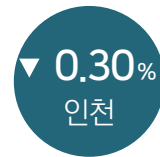
1. 수도권 [Seoul Metropolitan Area]



성동구(-0.36%)는 금호·성수동 위주로, 서대문구(-0.26%)는 북아현·남가좌동 대단지 위주로, 은평구(-0.22%)는 불광·녹번동 중심으로, 중로구(-0.18%)는 무악·홍파·명륜동 위주로 하락



강남지역은입주물량여파로인해전세하락영향받은가운데, 서초구(-1.32%)는서초·잠원·반포동 중심으로, 영등포구(-1.03%)는 여의도·문래·영등포동 구축 위주로, 동작구(-0.90%)는 사당·흑석·상도동 위주로, 강동구(-0.64%)는 강일·명일동 위주로 하락



전세가격 하락세 심한 지역 중심으로 월세가격 동반 하락 하는 가운데, 서구(-0.44%)는 청라·신현·가정동 위주로, 중구(-0.55%)는 영종하늘도시 입주물량 영향으로 운남·중산동 위주로, 남동구(-0.42%)는 구월·논현동 대단지 위주로 하락



하남시(-1.71%)는 미사신도시와 위례신도시 지역인 풍산·학암동 위주로, 양주시(-1.57%)는 입주물량 증가로 옥정·산북동 위주로, 성남 분당구(-1.40%)는 분당·수내동 구축 위주로, 고양 일산서구(-1.38%)는 탄현·대화동 위주로 하락

월세 가격지수 지난달 대비 변동률

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	월세통합	월세	준월세	준전세
서울 (Seoul)		-0.33	-0.13	-0.20	-0.50
강북 (Northern Seoul)		-0.14	-0.02	-0.07	-0.27
도심권 (Dosim-kwon)		-0.12	-0.03	-0.07	-0.22
동북권 (Dongbuk-kwon)		-0.11	0.04	-0.03	-0.28
서북권 (Seobuk-kwon)		-0.22	-0.16	-0.18	-0.27
강남 (Southern Seoul)		-0.52	-0.23	-0.32	-0.71
서남권 (Seonam-kwon)		-0.36	-0.21	-0.27	-0.49
동남권 (Dongnam-kwon)		-0.72	-0.25	-0.39	-1.00

주) 서울 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	월세통합	월세	준월세	준전세
인천 (Incheon)		-0.30	-0.19	-0.26	-0.50
경기 (Gyeonggi)		-0.69	-0.37	-0.51	-1.04
경부1권 (Gyeongbu1-kwon)		-0.67	-0.39	-0.49	-0.89
경부2권 (Gyeongbu2-kwon)		-0.61	-0.42	-0.52	-0.88
서해안권 (Seohaean-kwon)		-0.60	-0.19	-0.37	-1.02
동부1권 (Dongbu1-kwon)		-0.62	-0.28	-0.40	-0.85
동부2권 (Dongbu2-kwon)		-0.43	-0.34	-0.41	-0.68
경의권 (Gyeongui-kwon)		-1.09	-0.64	-0.85	-1.62
경원권 (Gyeongwon-kwon)		-0.75	-0.50	-0.64	-1.11

주) 경기 권역(생활권역)은 2020 도시기본계획에 의한 분류이며, 자세한 기준은 조사개요 참조

5대 광역시 | 대구는 입주물량 영향 있는 달서구·달성군 위주로, 광주는 동·남구 주요단지 위주로 하락
기타지방 | 경남은 양산·거제시 위주로, 충북은 청주시 중소형 평형 위주로 하락하며 상승에서 하락 전환

2. 지방 [Non-Seoul Metropolitan Area]

▼ 0.52%
대구

공급물량 증가 및 전세가격 하락 영향 등으로 하락세 지속
되는 가운데, 달서구(-1.07%)는 유천·월성동 주요단지 위주로,
달성군(-0.80%)은 화원·다사·유기읍 위주로, 수성구(-0.54%)는
수성·범물동 구축 위주로 하락

▼ 0.29%
광주

동구(-0.75%)는 계림·산수동 중저가단지 위주로, 남구(-0.67%)
는 외곽지역인 행암·임암동 위주로, 광산구(-0.26%)는 하남·
흑석·월곡동 위주로 하락하는 가운데, 입주물량 및 경기침체
등의 영향으로 하락폭 확대

시도별 월세가격지수 지난달 대비 변동률 및 최고·최저 변동지역

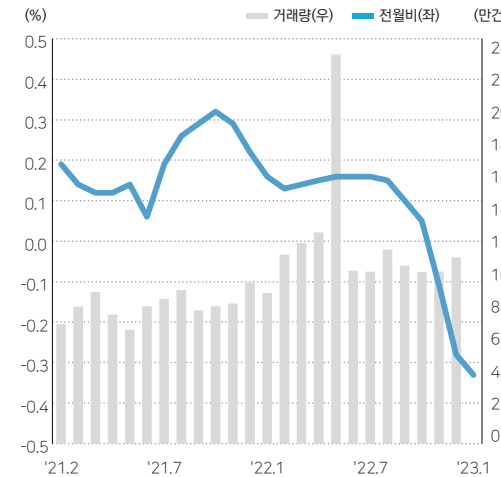
(단위: %)

지역 (Region)	월세통합 (Monthly Rent Total Index Change)	월세 (Monthly Rent Index Change)	준월세 (Semi-Monthly Rent Index Change)	준전세 (Semi-Jeonse Price Index Change)	최고 상승지역	최고 하락지역
5개 광역시 (5 Metropolitan Cities)	-0.27	-0.13	-0.20	-0.51		
8개 도 (8 Provinces)	-0.08	0.03	-0.04	-0.30		
서울	강북 (Northern Seoul)	-0.14	-0.02	-0.07	-0.27	성동구(-0.36)
	강남 (Southern Seoul)	-0.52	-0.23	-0.32	-0.71	서초구(-1.32)
인천 (Incheon)	-0.30	-0.19	-0.26	-0.50		중구(-0.55)
경기 (Gyeonggi)	-0.69	-0.37	-0.51	-1.04		하남시(-1.71)
부산 (Busan)	-0.18	-0.10	-0.14	-0.32	남구(0.01)	기장군(-1.16)
대구 (Daegu)	-0.52	-0.38	-0.46	-0.75		달서구(-1.07)
광주 (Gwangju)	-0.29	-0.26	-0.28	-0.37		동구(-0.75)
대전 (Daejeon)	-0.18	0.03	-0.08	-0.48		중구(-0.22)
울산 (Ulsan)	-0.17	0.27	0.05	-0.83		중구(-0.31)
세종 (Sejong)	-0.41	-0.35	-0.38	-0.47		
강원 (Gangwon)	0.02	0.10	0.04	-0.18	춘천시(0.13)	속초시(-0.20)
충북 (Chungbuk)	-0.02	0.21	0.06	-0.44	청주시 청원구(0.09)	청주시 흥덕구(-0.15)
충남 (Chungnam)	-0.10	0.05	-0.07	-0.43	천안시 동남구(0.02)	홍성군(-0.37)
전북 (Jeonbuk)	-0.08	-0.07	-0.09	-0.18	익산시(0.10)	전주시 덕진구(-0.31)
전남 (Jeonnam)	-0.18	-0.25	-0.21	-0.08		나주시(-0.35)
경북 (Gyeongbuk)	0.01	0.17	0.07	-0.26	구미시(0.21)	경산시(-0.30)
경남 (Gyeongnam)	-0.16	-0.04	-0.11	-0.36	사천시(0.01)	양산시(-0.57)
제주 (Jeju)	0.03	0.13	-0.02	-0.56		

주) 최고 및 최저 변동지역은 월세통합 기준

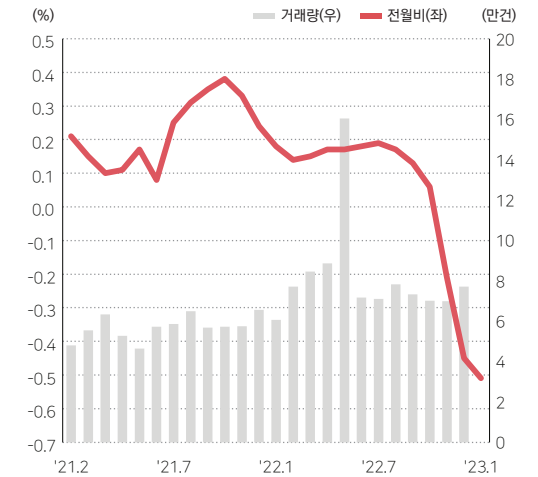
전국 주택월세 거래량* 및 가격지수 변동률

(The Whole Country Transaction and Monthly Rent Index Change)



수도권 주택월세 거래량* 및 가격지수 변동률

(Seoul Metropolitan Area Transaction and Monthly Rent Index Change)



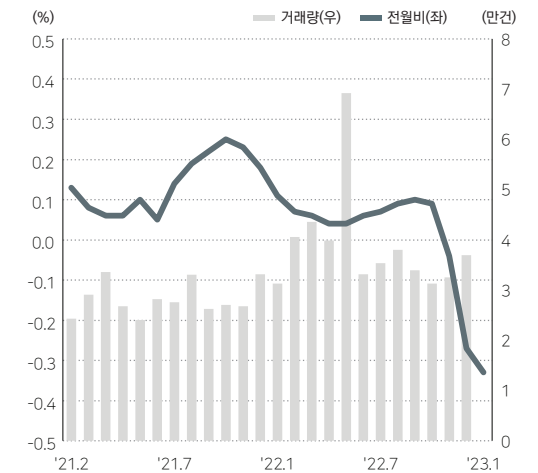
지방 주택월세 거래량* 및 가격지수 변동률

(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Monthly Rent Index Change)



서울 주택월세 거래량* 및 가격지수 변동률

(Seoul Transaction and Monthly Rent Index Change)

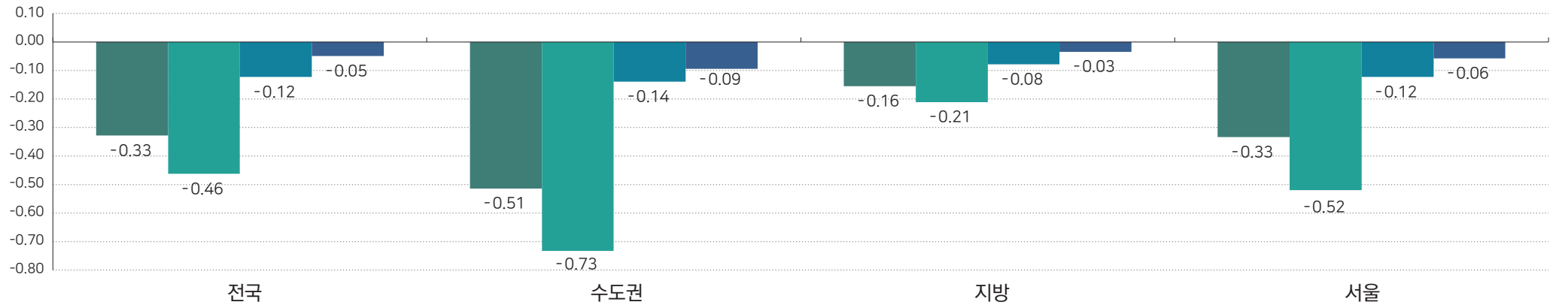


주) 거래량은 국토교통부의 보도자료를 참조하였으며, 확정일자 신고일 기준으로 가격 변동률보다 한 달 늦게 발표됨

수도권 및 지방, 서울의 모든 주택유형에서 하락세 지속

지역별 주택유형별 월세가격지수 지난달 대비 변동률 추이

(Monthly Rent Index Change by House Type & Region)



주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

아파트 및 연립주택 모든 규모에서 하락하는 가운데, 연립주택은 85㎡초과에서 가장 크게 하락

주택규모별 월세가격지수 지난달 대비 변동률

(Monthly Rent Index Change by Scale)



주) 아파트: 전용면적을 기준으로 5개 규모로 분류

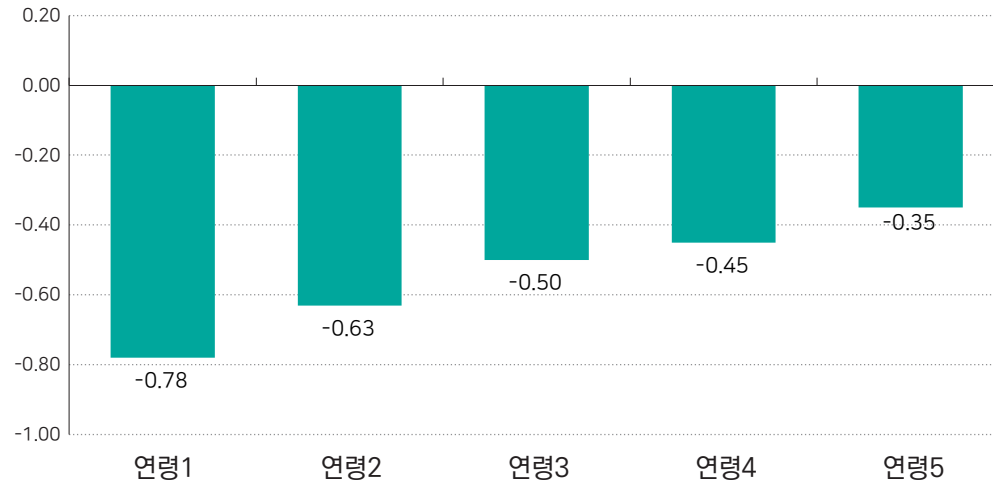
* 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과~102㎡이하), 규모5(102㎡초과~135㎡이하), 규모6(135㎡초과)

연립주택: * 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과)

모든 주택유형 연령대에서 하락했으며, 아파트는 5년 이하 위주로 하락

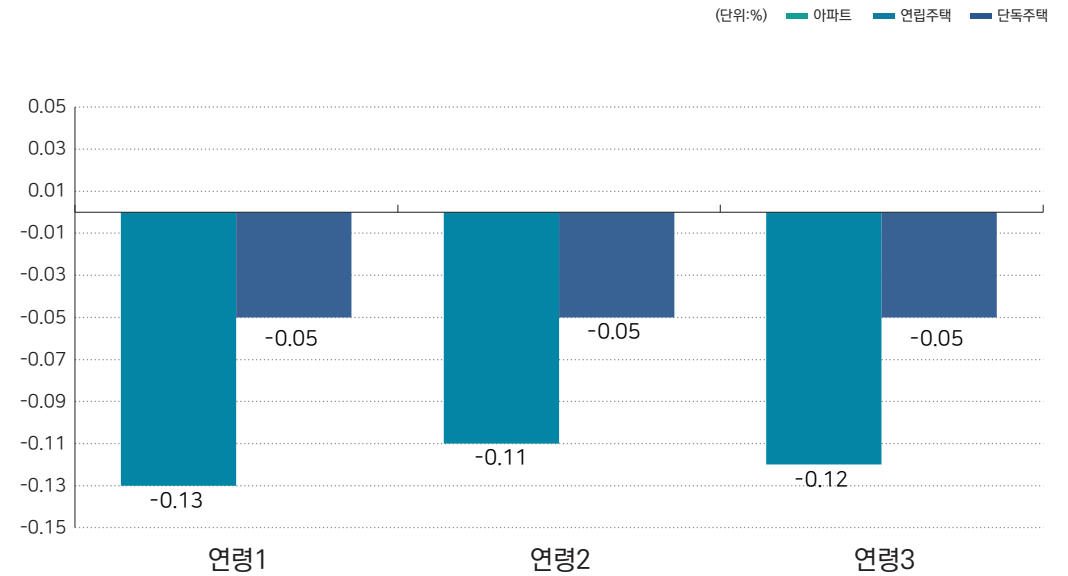
건축연령별 월세가격지수 지난달 대비 변동률

(Monthly Rent Index Change by Age)

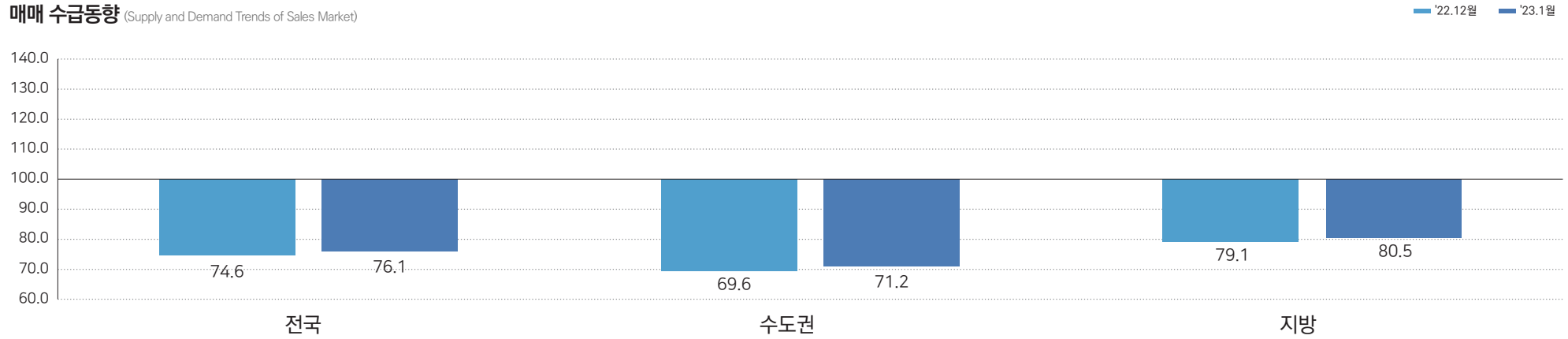


주) 아파트 : 연령1(5년이하), 연령2(5년초과~10년이하), 연령3(10년초과~15년이하), 연령4(15년초과~20년이하), 연령5(20년초과)

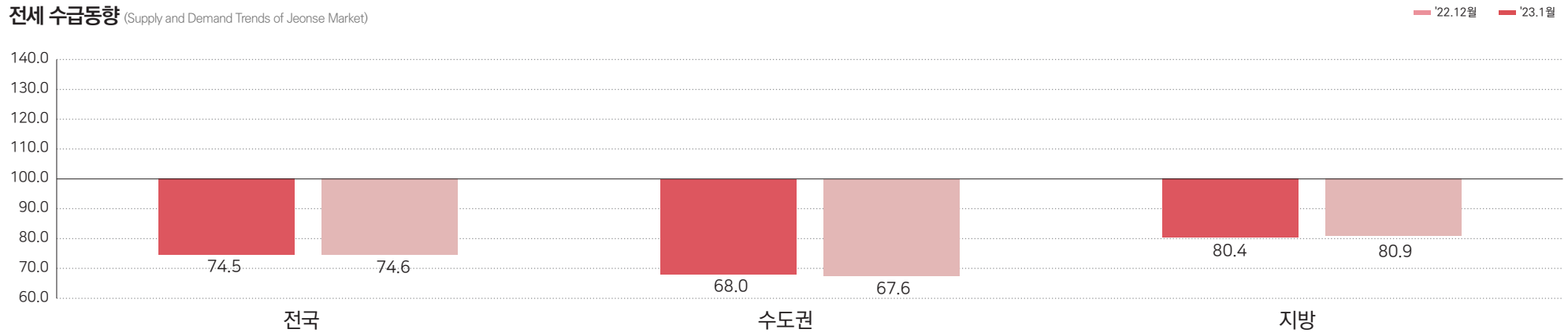
주) 연립주택/단독주택 : 연령1(10년이하), 연령2(10년초과~20년이하), 연령3(20년초과)



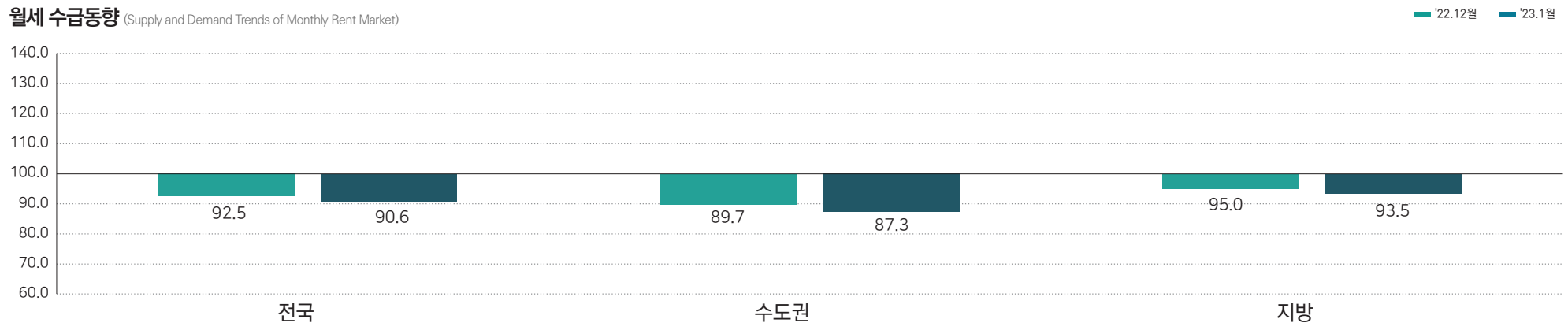
매매 수급동향 (Supply and Demand Trends of Sales Market)



전세 수급동향 (Supply and Demand Trends of Jeonse Market)



월세 수급동향 (Supply and Demand Trends of Monthly Rent Market)

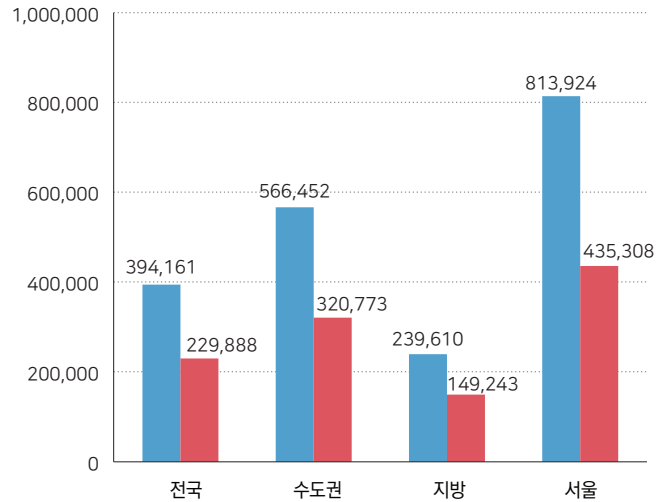


주) 수급동향 : 한국부동산원 조사자를 대상으로 수요와 공급의 비중(매도·임대문의 많음, 매도·임대문의 약간 있음, 비슷함, 매수·임차문의 약간 있음, 매수·임차문의 많음)을 선택하게하여 점수화한 수치로, 0에 가까울 수록 공급많음, 200에 가까울 수록 수요많음, 100에 가까울수록 수요와 공급이 비슷함을 의미

※ 주) 평균(중위)가격은 표본구성 및 재고량 변화에 따른 가중치 조정, 상위단위 산정방식 변경 등으로 변동이 발생되어 지역 내 가격 변동률을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않음.

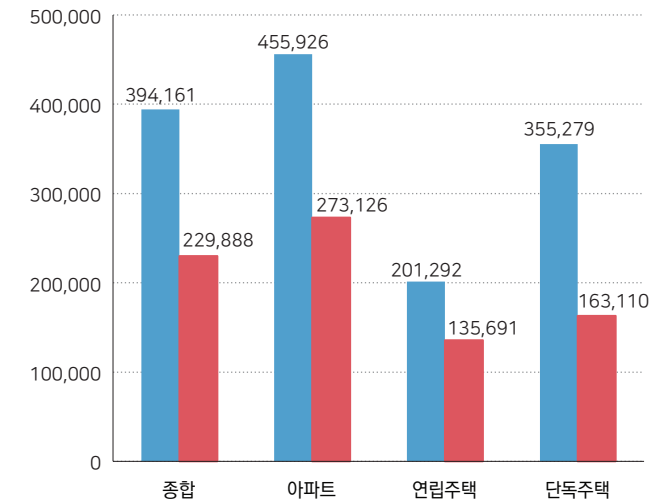
지역별 평균주택가격(종합)

(Mean Housing Prices by Region)



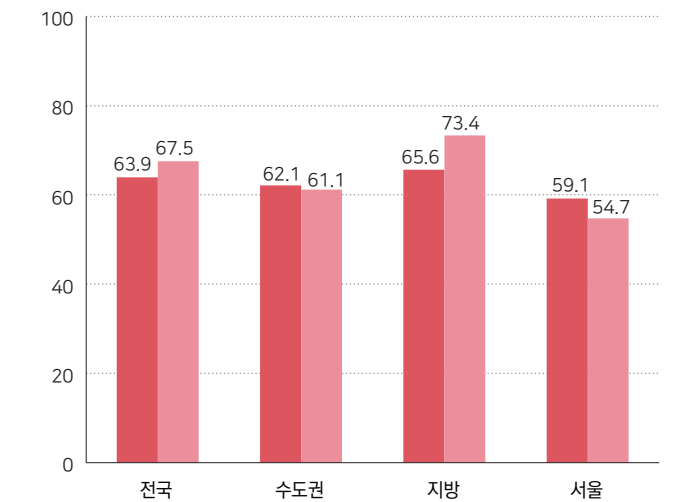
주택유형별 전국 평균가격

(The Whole Country Mean Housing Prices by Type)



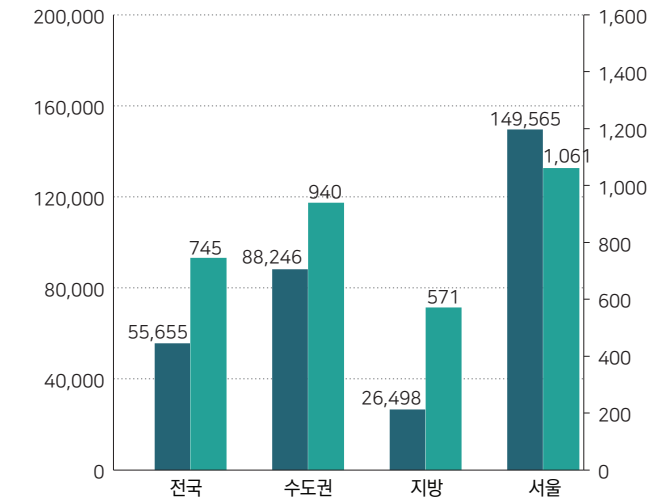
평균 매매가격 대비 전세가격

(Mean Jeonse Price / Sales Price)



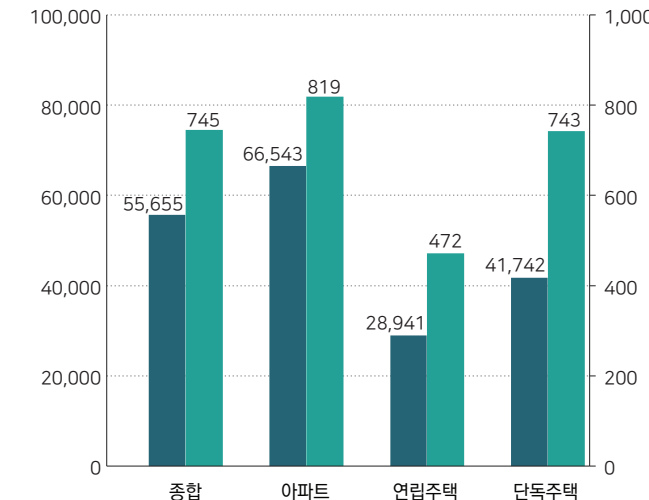
지역별 평균월세가격(종합)

(Mean Monthly Rent by Region)



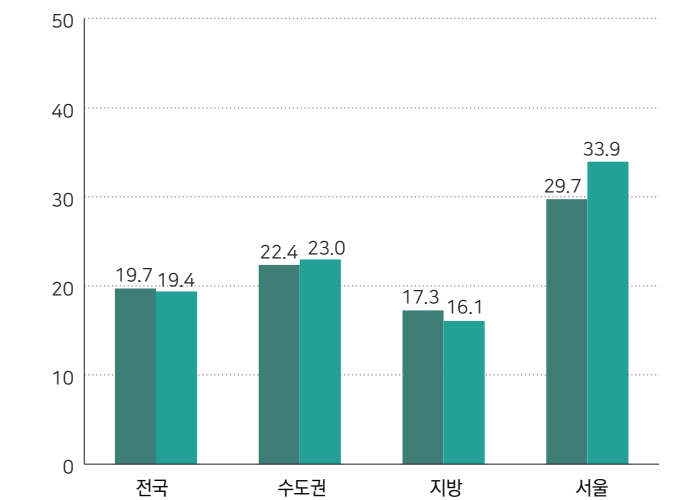
주택유형별 전국 평균월세가격

(The Whole Country Mean Monthly Rent by Type)



평균 전세가격대비 월세보증금

(Mean Deposit / Jeonse Price)



※ 주) 평균(중위)가격은 표본구성 및 재고량 변화에 따른 가중치 조정, 상위단위 산정방식 변경 등으로 변동이 발생되어 **지역 내 가격 변동률을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않음.**

평균주택가격

(Mean Housing Prices)

(단위:천원)

지역	주택유형	매매가격	전세가격	월세보증금	월세가격	평균 전세/매매 (%)	평균 월세보증금/전세 (%)
전국	총 합	394,161	229,888	55,655	745	63.9	19.7
	아 파트	455,926	273,126	66,543	819	67.5	19.4
	연립주택	201,292	135,691	28,941	472	68.0	18.7
	단독주택	355,279	163,110	41,742	743	46.5	22.3
수도권	총 합	566,452	320,773	88,246	940	62.1	22.4
	아 파트	668,367	377,283	106,215	1,051	61.1	23.0
	연립주택	258,333	175,212	39,616	549	69.0	19.6
	단독주택	720,840	333,702	99,096	1,265	48.0	26.8
지방	총 합	239,610	149,243	26,498	571	65.6	17.3
	아 파트	264,210	179,129	30,741	609	73.4	16.1
	연립주택	104,515	68,637	10,830	341	65.4	16.2
	단독주택	225,198	102,407	21,334	557	46.1	20.8
서울	총 합	813,924	435,308	149,565	1,061	59.1	29.7
	아 파트	1,043,267	543,462	202,368	1,247	54.7	33.9
	연립주택	345,218	237,102	57,342	629	70.1	22.8
	단독주택	1,095,300	480,957	154,519	1,487	44.5	30.3

주) 보증금과 월세조합이 다양하여 지역 유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

중위주택가격

(Median Housing Prices)

(단위:천원)

지역	주택유형	매매가격	전세가격	월세보증금	월세가격	중위 전세/매매 (%)	중위 월세보증금/전세 (%)
전국	총 합	273,863	178,361	25,277	603	64.0	17.6
	아 파트	332,000	225,000	30,000	700	67.6	16.4
	연립주택	138,000	95,000	16,000	384	67.9	18.4
	단독주택	193,000	88,650	17,000	460	46.1	21.5
수도권	총 합	446,871	262,082	44,537	811	61.8	20.2
	아 파트	535,000	316,000	50,000	935	60.7	19.8
	연립주택	191,000	131,000	25,000	450	68.9	19.3
	단독주택	550,000	252,000	61,500	964	47.8	24.9
지방	총 합	180,610	124,315	16,323	470	66.0	15.3
	아 파트	211,000	159,000	20,000	541	74.1	13.3
	연립주택	81,800	52,000	8,000	294	65.5	15.9
	단독주택	138,900	62,500	10,000	355	45.5	20.4
서울	총 합	668,621	369,718	81,778	881	58.5	28.0
	아 파트	866,000	470,000	100,000	1,050	53.8	31.0
	연립주택	280,000	195,000	43,000	521	69.9	22.7
	단독주택	854,500	377,500	110,000	1,146	44.8	29.1

주) 보증금과 월세조합이 다양하여 지역 유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

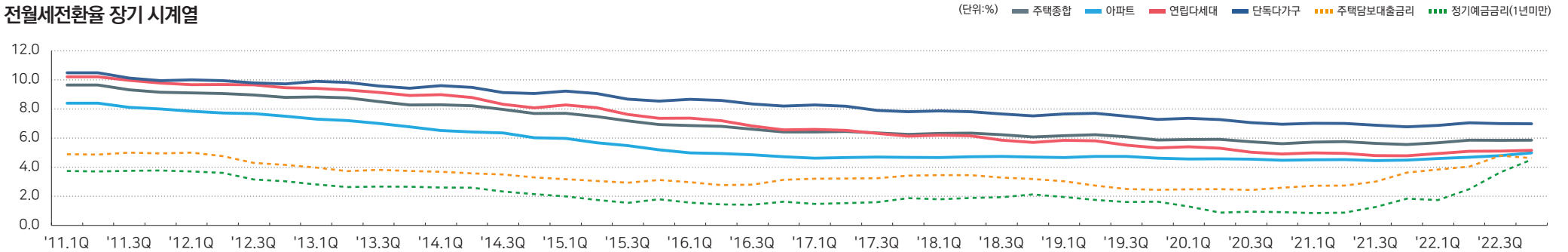
02 주택가격동향 전월세전환율 ('22년 12월)

전월세전환율

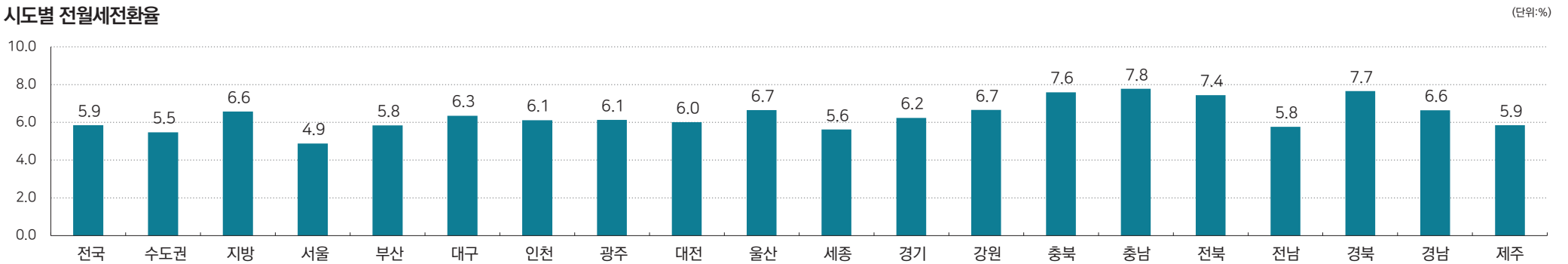
전월세전환율 이용 유의사항

- 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율로서, 이 비율이 높으면 전세에 비해 상대적으로 월세 부담이 높다는 의미이며 낮으면 반대임 [전월세전환율={연간 임대료/(전세금-월세보증금)}×100]
- 상기 전월세 전환율은 전월세거래정보 시스템에 집계된 실거래 정보를 활용하여 1개월 시차가 발생하며 매기 거래건의 특성(가격, 물적특성 등)에 따라 장기 시계열상으로는 등락이 발생 할 수 있음
- 전월세전환율은 중위값으로 작성되어 하위지역에서는 전월대비 증감이 발생하여도 상위지역에서는 중위값 변동이 없을 수 있음 ※ (예시) 전국 포함, 수도권, 지방 0.1%p 하락
- 전월세전환율은 전세가격 대비 상대적인 개념으로 전환율 상승이 “절대적인” 월세부담 증가가 아님
- ※ (예시) 4월 전세 1억원, 전환율 5% ⇒ 월세부담=1억원×5%÷12월=416천원
5월 전세 9천만원, 전환율 5.1% ⇒ 월세부담=9천만원×5.1%÷12월=383천원 ⇒ 전환율이 상승하여도 전세가격에 따라 “절대적인” 월세부담이 감소 할 수 있음

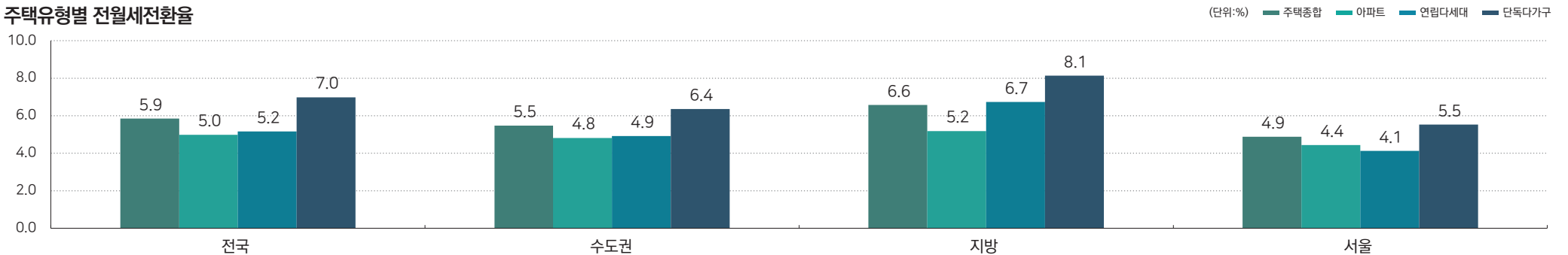
전월세전환율 장기 시계열



시도별 전월세전환율



주택유형별 전월세전환율



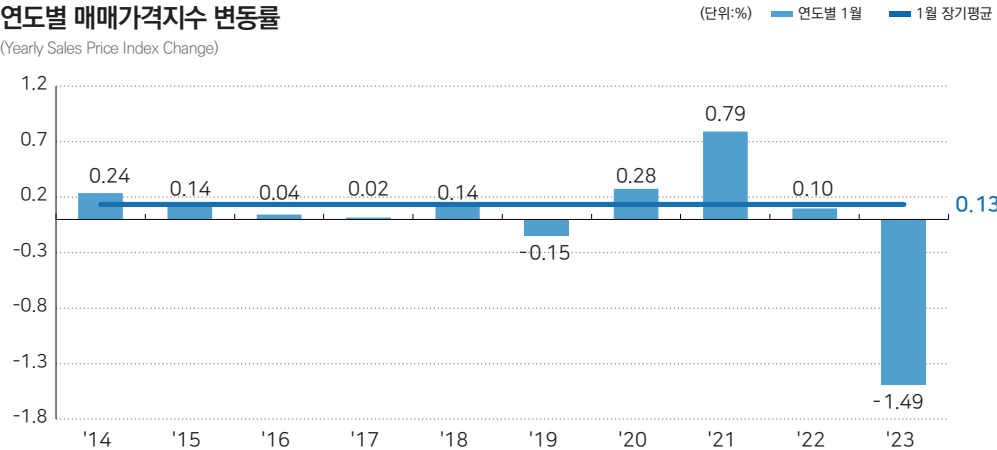
02 주택가격동향 월별 장기평균

연도별 매매가격지수·전세가격지수 변동률과 장기평균

연도별 1월 매매가격지수 변동률과 장기평균 (Year-over-year Change in Sales Price Index and Long-term Average)

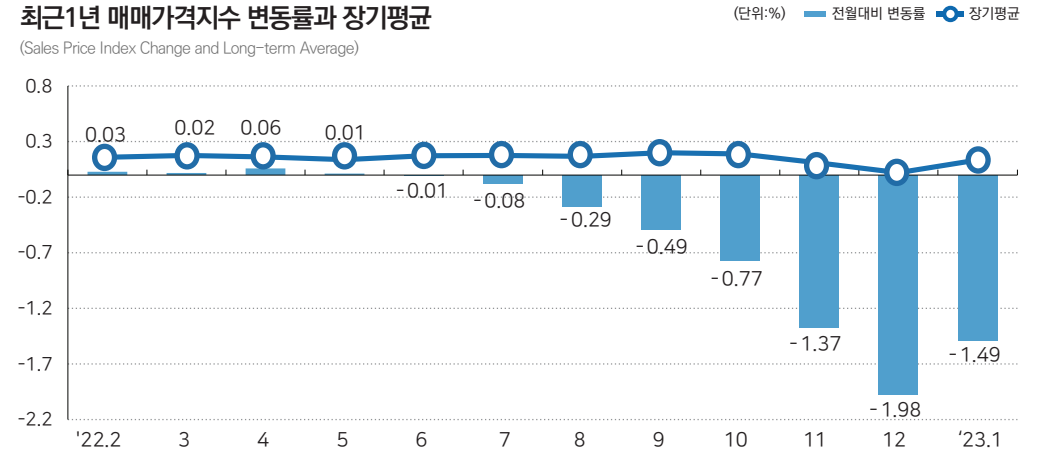
연도별 매매가격지수 변동률

(Yearly Sales Price Index Change)



최근1년 매매가격지수 변동률과 장기평균

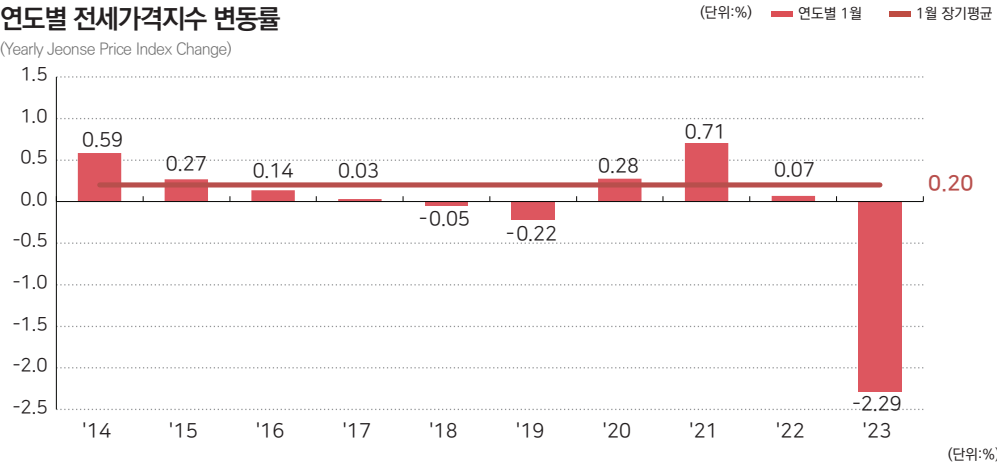
(Sales Price Index Change and Long-term Average)



연도별 1월 전세가격지수 변동률과 장기평균 (Year-over-year Change in Jeonse Price Index and Long-term Average)

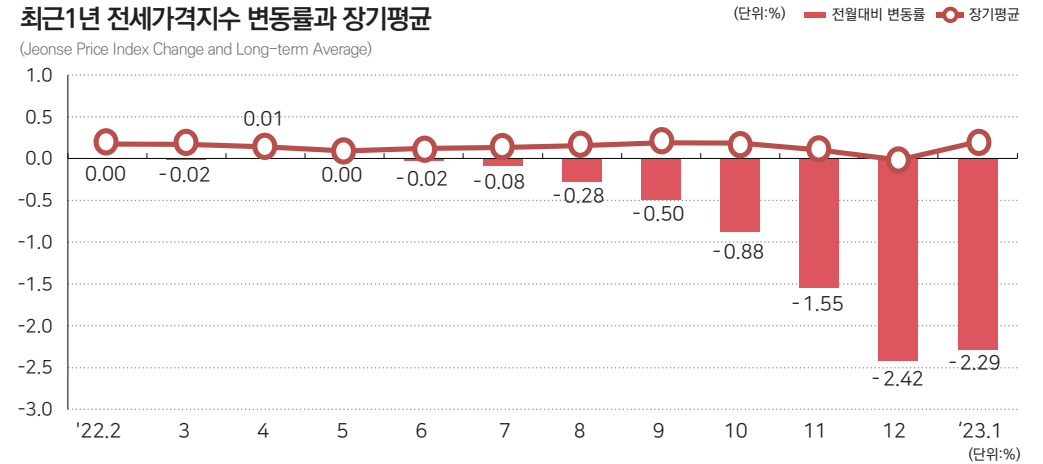
연도별 전세가격지수 변동률

(Yearly Jeonse Price Index Change)



최근1년 전세가격지수 변동률과 장기평균

(Jeonse Price Index Change and Long-term Average)



연도별 1월 변동률		'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23	장기평균
매매	전국	0.24	0.14	0.04	0.02	0.14	-0.15	0.28	0.79	0.10	-1.49	0.13
	서울	0.23	0.09	0.05	0.03	0.86	-0.20	0.34	0.40	0.04	-1.25	0.13
전세	전국	0.59	0.27	0.14	0.03	-0.05	-0.22	0.28	0.71	0.07	-2.29	0.20
	서울	0.81	0.29	0.23	0.06	0.20	-0.32	0.43	0.51	0.04	-2.95	0.25

		전국	'22.2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	'23.1
매매	장기평균		0.16	0.18	0.16	0.14	0.17	0.18	0.17	0.20	0.19	0.11	0.02	0.13
	지난달 대비 변동률		0.03	0.02	0.06	0.01	-0.01	-0.08	-0.29	-0.49	-0.77	-1.37	-1.98	-1.49
전세	장기평균		0.17	0.17	0.14	0.09	0.12	0.13	0.15	0.19	0.19	0.10	-0.02	0.20
	지난달 대비 변동률		0.00	-0.02	0.01	0.00	-0.02	-0.08	-0.28	-0.50	-0.88	-1.55	-2.42	-2.29

주) 당월 장기평균은 최근 10년의 당월 변동률의 평균

03

통계개요

01 조사개요

법적근거
조사목적
조사내용
조사지역 및 공표지역
조사기준일 및 주기
조사결과 공표
표본설계
조사방법
주택규모 구분기준
건축연령 구분기준
공표내용
주택가격지수의 추정
상대표준오차
수급동향
전월세전환율

02 유의사항

주택가격지수 (KHPI)
변동률
광역단위 지역구분

03 통계개요 조사개요

1. 법적 근거

「주택법」 제88조 제1항, 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호, 국토교통부 고시 제2014-823호(2014.12.15)에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관 지정(한국부동산원(구 한국감정원))

2. 조사목적

전국의 주택 매매, 전세, 월세가격을 조사하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정하고, 주택시장 판단지표 또는 주택정책 수립에 기초자료로 활용

3. 조사내용

주택 매매·전세·월세가격, 주택가격 변동요인, 주택수급동향 및 주택시장 변동요인

4. 조사지역 및 공표지역

1) 조사모집단

- 아파트 : 매월 조사가 불가능한 도서지역 및 사원용, 임대용, 전매제한 등을 제외한 아파트

* 아파트 재고량이 기준 미달인 경우 해당 시군구 조사 모집단에서 제외

1) 전국 일반(강원, 전남 제외) : 아파트 재고량 5,000세대 미만인 시군구 제외

2) 강원, 전남(고흥군은 공표지역 포함됨) : 아파트 재고량 3,000세대 미만인 시군구 제외

- 연립다세대 : 매월 조사가 불가능한 도서지역 및 임대용, 국공유, 전매제한 등을 제외한 연립다세대

- 단독주택 : 매월 조사가 불가능한 도서지역 및 공가, 국공유, 주거면적 50%미만, 무허가 등을 제외한 단독주택

* 주택가격정보체계는 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제41조 및 같은법 시행령 제82조 규정에 의거 매년 전국의 공동주택 및 단독주택 정보, 이와 관련된 정보를 국토교통부장관이 구축한 부동산가격정보로 매년 1월 1일 기준일자의 확정된 데이터 베이스를 표본추출틀로 활용

2) 조사지역

- 아파트 조사지역 : 209개 시군구 (78시, 30군, 101구)

- 연립다세대 조사지역 : 227개 시군구 (78시, 49군, 100구)

- 단독주택 조사지역 : 260개 시군구 (78시, 81군, 101구)

3) 공표지역

- 아파트 공표지역 : 시군구단위 공표, 주택재고 3만이상,
아파트 재고 1만이상인 군을 포함한 187개 시군구

- 연립 및 단독 공표지역 : 시도단위 공표, 17개 시도 및 생활권역별 공표

〈 아파트 조사 및 공표지역 〉

구분		조사모집단	조사지역	공표지역	공표제외
시		78	78	78	0
군		81	30	8	73
구	일반	69	69	69	0
	비자치	32	32	32	0
합계		260	209	187	73

* 세종특별자치시는 일반시에 포함, 2013년 9월 23일 여주시 승격·2014년 7월 1일 통합청주시 출범·2016년 7월 부천시 통합을 반영하여 집계함

03 통계개요 조사개요

5. 조사기준일 및 주기

1) 조사기준일 : 다음달 1일

※ 2021년 6월부터 조사기준일 변경(매달 15일→다음달 1일)에 따라 5월과 6월 지수간에는 45일의 조사기간이 포함됨. 따라서, 전월비, 전월동월비 비교는 각각 1달 15일, 1년 15일 이전 대비 증감률임
※ (연간누계치) '20년은 '19.12.15~'20.12.15일이며, '21년은 '20.12.15~'21.12.31일임. 연간 단위 비교시 '20년 이전은 365일, '21년은 380일간의 조사기간임

2) 조사주기 및 조사기간 : 해당 월의 말일을 포함한 전후 5일간 (월 1회) (단, 해당 월의 말일이 휴일인 경우, 다음달 첫 영업일을 포함한 전후 5일간)

6. 조사결과 공표

1) 공표일 : 조사 다음달 15일(휴일인 경우 그 다음날)

2) 공표방법

- 보도자료 : 조사 다음달 15일 배포
- 공표 : 조사 다음달 15일 홈페이지를 통한 공표

3) 공표사이트 : 부동산통계정보시스템 R-ONE (<http://www.reb.or.kr/r-one>)

7. 표본설계

1) 표본추출방법

층화 2단계 확률비례 집락추출법

2) 아파트 추출기준

- 1차 추출단위 : 시군구 내 단지 집락
- 2차 추출단위 : 집락 내 개별 호

3) 연립 및 단독 추출기준

- 1차 추출단위 : 전국 읍·면·동
- 2차 추출단위 : 전국 읍·면·동 내 개별 주택 호

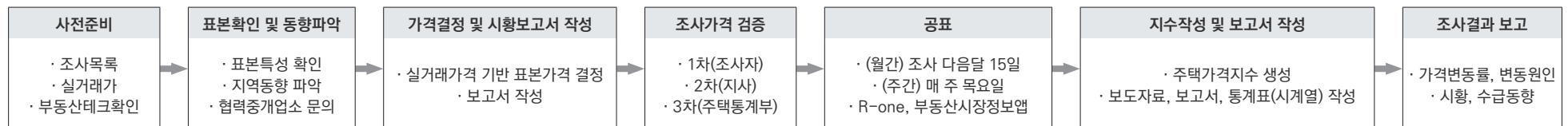
4) 표본규모의 결정

비례배분 방식*으로 시군구에 표본 배분

* 아파트는 2/3층 비례배분, 연립 및 단독주택은 제곱근비례배분

5) 표본수

구분	합계	아파트	연립주택	단독주택
전국	47,300	36,000	6,480	4,820
수도권	22,419	17,077	4,077	1,265
지방	24,881	18,923	2,403	3,555



03 통계개요 조사개요

8. 조사방법

- 당해 월 조사대상(표본) 실거래 사례 및 가격형성요인이 유사한 인근 지역의 실거래 사례를 기반으로 매물정보, 시세정보, 부동산중개업소 의견 등을 종합적으로 참고하여 표본가격 산정
 - ① 조사대상(표본)의 당해 월 실거래 사례가 있는 경우, 실거래가격 적정성 검토 후 표본가격으로 산정
 - ② 조사대상(표본)의 당해 월 실거래 사례가 없는 경우, 동일 단지 유사거래 사례 및 매물 가격 등을 활용하여 표본가격으로 산정
 - ③ 조사대상(표본)의 당해 월 유사거래 사례가 없는 경우, 최근 거래 사례 및 매물 가격 등을 활용하여 표본가격으로 산정

9. 주택규모 구분기준

1) 아파트 및 연립주택

아파트		연립주택	
규모1	40㎡이하	규모1	40㎡이하
규모2	40㎡초과~60㎡이하	규모2	40㎡초과~60㎡이하
규모3	60㎡초과~85㎡이하	규모3	60㎡초과~85㎡이하
규모4	85㎡초과~102㎡이하	규모4	85㎡초과
규모5	102㎡초과~135㎡이하		
규모6	135㎡초과		

2) 단독주택

구분		전용면적		
		99㎡이하	99~331㎡	331㎡초과
대지 면적	231㎡이하	규모1	규모2	규모3
	231㎡초과~662㎡이하	규모2	규모2	규모3
	662㎡초과	규모3	규모3	규모3

10. 건축연령 구분기준

1) 아파트

연령1	5년 이하
연령2	5년 초과 ~ 10년 이하
연령3	10년 초과 ~ 15년 이하
연령4	15년 초과 ~ 20년 이하
연령 5	20년 초과

2) 연립주택 및 단독주택

연령1	10년 이하
연령2	10년 초과~ 20년 이하
연령3	20년 초과

11. 공표내용

1) 주택 매매, 전세, 월세가격지수(KHPI : Korea Housing Price Index)

- 지역별, 주택유형별, 규모별, 연령별, 계절조정 지수
- 월세통합지수 : 월세, 준월세, 준전세 지수를 각각의 월세 거래량으로 가중 평균한 지수
- 월세지수 : 월세금 대비 보증금의 비율이 12배 이하
- 준월세지수 : '월세'와 '준전세'의 중간영역
- 준전세지수 : 월세금 대비 보증금의 비율이 240배 초과

2) 주택가격

- 평균 및 중위 주택매매 및 전세 및 월세가격
- 5분위 주택가격 및 5분위 배율
- 단위면적당 주택 매매 및 전세가격

3) 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 보증금 비율

4) 소득 대비 주택가격비(PIR : Price to Income Ratio)

5) 주택구매력지수(HAI : Housing Affordability Index)

6) 주택시장 수급동향

12. 주택가격지수의 추정

- 기준시점 대비 현재시점의 가격비를 기준시점이 100인 수치로 환산한 값, 기준시점 대비 조사시점 가격비의 기하평균 방식으로 계산
- 주택가격은 지역별, 주택유형별, 건축연령별 가격수준 및 가격 변동 추이가 상이할 수 있으며, 때에 따라 일부 지역 또는 일부 주택 유형, 일부 건축연령이 주택가격을 견인하거나 크게 변동할 수 있으므로, 이러한 구분기준에 따라 세부적인 주택가격지수 제공
- 주택재고량을 가중치로 한 제본스지수 산식(Jevons index formular) 으로 계산

※ 주의사항

- 지역별로 기준시점(2021년 6월)의 가격수준이 다르기 때문에 지역별 주택가격지수를 이용하여 지역별 가격차이를 비교할 수 없음
- 지수와 지수의 변동률은 소수점 이하 절사하지 않으나, 지면상 제약으로 지수는 소수점 이하 한 자리, 변동률은 소수점 이하 두 자리까지 반올림하여 나타냄
- 주택가격지수(KHPI : Korea Housing Price Index)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영한 시계열이 구축되어 있으나, 중장기 추이분석을 위하여 KB국민은행으로부터 기존표본가격을 협조받아 개선된 지수산식에 의해 2003년 11월부터 시계열을 연장하였음. 따라서 2011년 12월까지의 시계열은 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음.

13. 상대표준오차

- 주택가격동향조사 통계량의 신뢰성을 검토하기 위한 지표로, 추정값의 표본오차를 나타내며 다음과 같이 계산됨.

$$\text{상대표준오차 CV(\%)} = \text{표준오차} / \text{추정값} * 100$$

- 95% 신뢰수준에서 지수의 신뢰구간은 주택가격지수 $\pm 1.96 * (CV * \text{주택가격지수} / 100)$

03 통계개요 조사개요

14. 수급동향

- 수요와 공급의 균형을 중심(100)으로 시장에서 매도문의가 많은지, 매수문의가 많은지를 조사하여 점수화한 것
- 0에 가까울수록 매도문의 많음, 200에 가까울수록 매수문의 많음, 100에 가까울수록 매도와 매수문의가 비슷함을 의미
- 표본 단지/면적별 동향파악 후 ①매도문의많음 ②매도문의다소 있음 ③비슷함 ④매수문의다소있음 ⑤매수문의많음 중 선택
- (산정방법) 각 항목별 응답자수 비율을 고려하여 5점 척도(리커트척도)로 점수화(① -100 ② -50 ③ 0 ④ 50 ⑤ 100)한 후 기준수치인 100에 합산
- (산정식) (①응답비율 x -100 + ②응답비율 x -50 + ③응답비율 x 0 + ④응답비율 x 50 + ⑤응답비율 x 100) + 100

15. 전월세 전환율

1) 전월세 전환율 정의

- 전월세전환율이란 보증금을 월세로 전환시 적용되는 비율로 임대인은 요구수익률, 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표로 활용

$$\text{전월세전환율(\%)} = \frac{\text{연세}}{\text{전세금} - \text{보증금}} \times 100$$

2) 전월세 신고자료 현황 및 작성개요

- 전월세 확정일자 신고 데이터를 활용
- 신고일을 기준으로 월별 시군구별 중위 전환율을 산정
- 거래량증감, 거래특성변경 등에 따른 안정적인 전월세전환율 산정을 위해 최근6개월 신고된 데이터를 이용하여 작성

3) 전월세전환율 산정 프로세스

- ① 최근 6개월 전세 및 월세 계약건 중 동일단지 동일면적(비아파트의 경우 동일행정동, 유사면적) 대상 추출
- ② 동일단지·면적(비아파트의 경우 동일행정동, 유사면적) 전세계약건의 중위전세금을 추정전세금으로 산정
- ③ 추정전세금을 월세계약건에 적용하여 전월세전환율 산정
- ④ 지역별, 규모별 중위값의 전월세전환율 산정

4) 공표지역

- 아파트의 경우 133개 시군구 공표, 비아파트의 경우 17개 시도 및 생활권역 공표

5) 규모구분(전용면적기준)

	아파트	연립다세대	단독다가구
규모1	60㎡이하	30㎡이하	30㎡이하
규모2	60㎡초과~85㎡이하	30㎡초과~60㎡이하	30㎡초과~60㎡이하
규모3	85㎡초과	60㎡초과	60㎡초과

03 통계개요 유의사항

1. 주택가격지수(KHPI : Korea Housing Price Index)

- 기준시점과 매기 조사되는 조사시점의 가격비를 이용하여 기준시점이 100인 수치로 환산한 값을 의미
- 본 조사의 기준시점과 조사시점의 가격은 표본을 선정하고, 선정된 동일한 표본에 대하여 매 시점 가격을 산정
- 조사대상(표본) 실거래 사례 및 가격형성요인이 유사한 인근 지역의 실거래 사례를 기반으로 매물정보, 시세정보, 부동산 중개업소 의견 등을 종합적으로 참고하여 표본가격 산정.
- 기준시점 : 2021년 6월 (2021. 6. 지수= 100.0)
- 주택가격지수는 표본의 가격 비율로 산정되는 통계이기 때문에 이 지수를 이용하여 지역간의 직접적인 가격차이를 비교할 수는 없음.
※ 주택가격지수는 지면사정상 소수점 이하 1자리까지, 변동률은 소수점 이하 2자리까지 표시하였으나, 통계표 또는 시계열 통계표에 제공된 셀을 복사하여 선택하여 붙여넣기에서 "값"을 선택하여 붙여넣으면 소수점 이하 13자리까지 확인 할 수 있음.

2. 변동률

- 주택가격지수의 두 시점간 비율이며, 백분비(%)로 표기
- 본 조사에서는 전월비와 전년말비, 최고점비 및 최저점비를 제공, 제공산식을 활용하여 원하는 두 시점의 가격 변동률을 구할 수 있음.
 - (전월비) 당월과 전월의 지수 비율로, 전월 대비 평균적인 가격 증감률을 의미
▶ 전월비 계산식 = $\{(당월지수 - 전월지수) / 전월지수\} \times 100$
 - (전년말비) 당월과 전년말 지수 비율이며, 전년말 대비 평균적인 가격 증감률을 의미
▶ 계산식 = $\{(당월지수 - 전년말지수) / 전년말지수\} \times 100$
 - (최고점 및 최저점비) 당월과 최고점 및 최저점 지수 비율로, 최고점 및 최저점 대비 평균적인 가격 증감률을 의미
▶ 계산식 = $\{(당월지수 - 최고점지수) / 최고점지수\} \times 100$
▶ 계산식 = $\{(당월지수 - 최저점지수) / 최저점지수\} \times 100$
- 주택가격지수 변동률의 단위는 퍼센트(%)를 사용함, 포인트(P, 단위를 갖지 않는 지수의 수치를 비교할 때 사용)와 다르기 때문에 해석에 주의를 요함
 - 예를 들어 전월지수 105, 당월지수 110의 경우 전월대비 변동률은 4.76%(퍼센트) 전월대비 지수는 5포인트(p)상승
▶ 변동률(%) = $\{(110 - 105) / 105\} \times 100 = 4.76\text{퍼센트}(\%)$
▶ 포인트(p) = $110 - 105 = 5\text{포인트}(p)$

※ 주택가격지수 및 변동률의 시계열은 2003년 11부터 제공되며, 통계표 항목 중 음영처리된 영역은 "해당수치 없음"을 의미함.

3. 광역단위 지역 구분

1) 광역지역

- 수도권 : 서울, 경기, 인천
- 지방 : 수도권을 제외한 전 지역
- 6대광역시 : 부산, 대구, 대전, 광주, 울산, 인천
- 5대광역시 : 부산, 대구, 대전, 광주, 울산
- 9개 도 : 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주
- 8개 도 : 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주

2) 생활권역

- 서울, 경기, 부산의 경우 2020도시기본계획에 의한 생활권역별 지수 및 변동률 제공

서울	경기	부산
5개 생활권역외 강북권역, 강남권역의 지수 및 변동률 추가 제공	경부1, 2권, 서해안권, 동부1, 2권, 경의권, 경원권	중부산권, 동부산권, 서부산권
▶ 강북권역 ▷ 도심권 : 종로, 중, 용산 ▷ 동북권 : 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원 ▷ 서북권 : 은평, 서대문, 마포 ▶ 강남권역 ▷ 서남권 : 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악 ▷ 동남권 : 서초, 강남, 송파, 강동	▷ 경부1권 : 과천, 안양, 성남, 군포, 의왕 ▷ 경부2권 : 안성, 용인, 수원 ▷ 서해안권 : 부천, 안산, 시흥, 광명, 화성, 오산, 평택 ▷ 동부1권 : 남양주, 구리, 하남, 광주 ▷ 동부2권 : 이천, 여주 ▷ 경의권 : 김포, 고양, 파주 ▷ 경원권 : 포천, 동두천, 양주, 의정부	▷ 중부산권 : 중, 서, 동, 영도, 부산진, 남, 연제, 수영 ▷ 동부산권 : 해운대, 금정, 동래, 기장 ▷ 서부산권 : 북, 강서, 사상, 사하

※ 경기도 2020도시기본계획에 따르면 5개 생활권역으로 구분하고 있으나 경부권 및 동부권의 경우 포괄하는 지역범위가 넓고 생활권역내 가격수준의 편차가 커 각각 2개 권역으로 분리하여 지표 제공