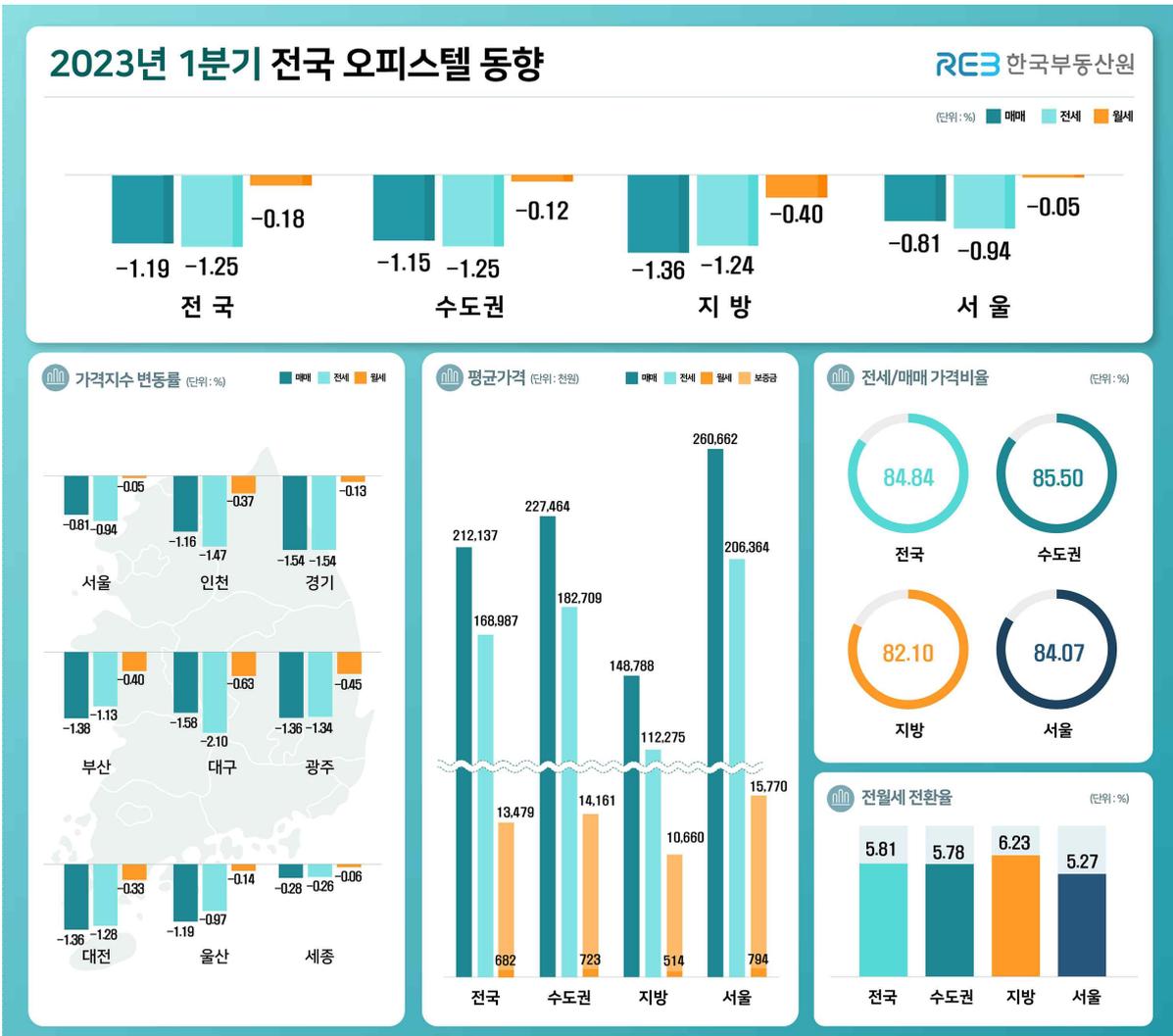


	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2023. 4. 17(월) 총 25매(본문 10매, 붙임 15매)	
담당 부서	부동산통계처 상업자산통계부	내용문의	· 상업자산통계부장 이 신 일 ☎(053)663-8531 · 담당 과장 한 규 현 ☎(053)663-8533
보 도 일 시		2022년 4월 17일(월) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.	



'23년 1분기 오피스텔 가격동향조사 결과 공표

'23년 1분기 매매 1.19% 하락, 전세 1.25% 하락, 월세 0.18% 하락
 전월세전환율 5.81%, 매매가격 대비 전세가격 비율 84.84%



□ 한국부동산원(원장 손태락)은 오피스텔 가격동향을 조사한 결과, 2023년 1분기 기준 전분기 대비('23년 1월 1일 대비 '23년 4월 1일 기준) 오피스텔 매매가격은 1.19% 하락, 전세가격은 1.25% 하락, 월세가격은 0.18% 하락한 것으로 나타났다고 발표했다.

※ 한국부동산원은 1~2인 가구 증가, 주택 대체재로서 오피스텔에 대한 관심 증가에 따라 '18년 1월부터 수도권(서울·경기·인천), 지방 광역시(부산·대구·광주·대전·울산) 및 세종시 총 9개 시·도를 대상으로 매월 오피스텔 매매, 전세, 월세 등 가격동향을 조사하여 공표*하고 있다.

* 통계청 국가통계승인('17.12.27, 승인번호 : 408002)

□ (매매) 전국은 전분기 대비 -1.19%로 하락폭이 확대(-0.82% → -1.19%)됐다. 수도권·서울·지방 모두 하락폭이 확대(수도권 -0.72% → -1.15%, 서울 -0.59% → -0.81%, 지방 -1.21% → -1.36%)됐다.

□ (전세) 전국은 전분기 대비 -1.25%로 하락폭이 확대(-0.82% → -1.25%)됐다. 수도권·서울·지방 모두 하락폭이 확대(수도권 -0.77% → -1.25%, 서울 -0.61% → -0.94%, 지방 -1.03% → -1.24%)됐다.

□ (월세) 전국은 전분기 대비 -0.18%로 상승에서 하락 전환(0.07% → -0.18%)됐다. 수도권·서울·지방 모두 상승에서 하락 전환(수도권 0.09% → -0.12%, 서울 0.11% → -0.05%, 지방 0.03% → -0.40%)됐다.

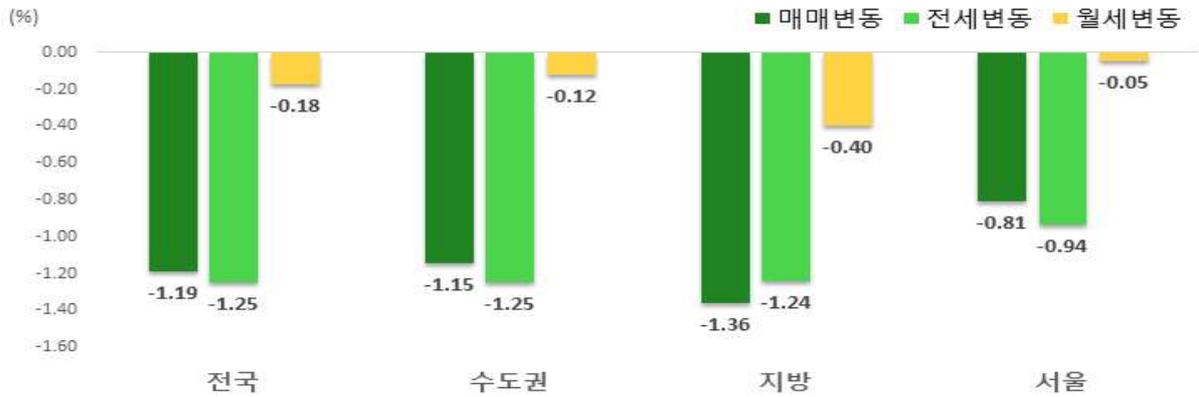
< 오피스텔 '23년 1분기 항목별 변동률 >

(단위 : %)

구 분	매매가격변동률	전세가격변동률	월세가격변동률	전월세전환율	수익률
전국	-1.19	-1.25	-0.18	5.81	4.90
수도권	-1.15	-1.25	-0.12	5.78	4.72
지방	-1.36	-1.24	-0.40	6.23	5.63
서울	-0.81	-0.94	-0.05	5.27	4.37

※ 전월세전환율 및 수익률은 '23.3월 기준

< 전국 오피스텔 '23년 1분기 가격지수 변동률 >



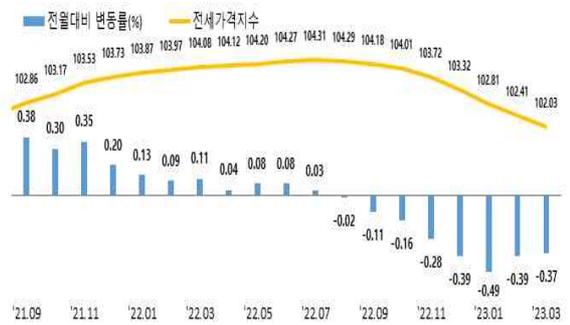
< 전국 오피스텔 '23년 1분기 가격지수 및 변동률 >

구분	'23.1		'23.2		'23.3		전분기 대비 변동률(%)	
	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)		
매매	전국	101.32	-0.44	100.92	-0.39	100.56	-0.36	-1.19
	수도권	102.32	-0.43	101.93	-0.38	101.58	-0.35	-1.15
	지방	97.31	-0.51	96.86	-0.46	96.48	-0.40	-1.36
	서울	102.08	-0.26	101.81	-0.27	101.52	-0.28	-0.81
전세	전국	102.81	-0.49	102.41	-0.39	102.03	-0.37	-1.25
	수도권	103.70	-0.48	103.30	-0.39	102.90	-0.39	-1.25
	지방	99.20	-0.55	98.82	-0.38	98.52	-0.31	-1.24
	서울	103.59	-0.29	103.25	-0.33	102.92	-0.33	-0.94
월세	전국	102.86	-0.08	102.84	-0.02	102.76	-0.07	-0.18
	수도권	103.42	-0.06	103.41	0.00	103.35	-0.06	-0.12
	지방	100.60	-0.18	100.50	-0.10	100.38	-0.12	-0.40
	서울	102.25	-0.01	102.23	-0.02	102.21	-0.02	-0.05

< 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 1.19% 하락, 수도권 1.15% 하락, 지방 1.36% 하락한 가운데, 시도별로는 대구(-1.58%), 경기(-1.54%), 부산(-1.38%), 광주(-1.36%), 대전(-1.36%) 순으로 하락
- [서울 : -0.81%] 고금리 유지와 부동산 경기 위축 속에, 주택 규제 완화에 따른 상대적 이점 저하와 주택가격 하락에 따른 수요 이동 등으로 전분기 대비 0.81% 하락
- [인천 : -1.16%] 우수한 입지의 소형 물건은 수요가 꾸준한 편이나, 연수구 등 택지지구 내 신규 공급 영향으로 중대형·노후 물건을 중심으로 전분기 대비 1.16% 하락
- [경기 : -1.54%] 대출 부담 증가에 따른 수요 위축, 불확실한 전망에 따른 관망 우세 계속되며 전분기 대비 1.54% 하락
- [지방 : -1.36%] 부동산 경기 침체로 투자수요, 실수요 모두 감소한 가운데, 분양물량 적체로 수요자 우위 이어지며 대구(-1.58%), 부산(-1.38%)을 중심으로 전분기 대비 1.36% 하락

< 지역별 매매가격지수 및 변동률 >



2. 전세가격동향

- 전세가격은 전국 1.25% 하락, 수도권 1.25% 하락, 지방 1.24% 하락한 가운데, 시도별로는 대구(-2.10%), 경기(-1.54%), 인천(-1.47%), 광주(-1.34%) 순으로 하락
 - [서울 : -0.94%] 높은 금리에 따른 월세화 현상, 대체시장(아파트) 전세가격 하락에 따른 수요 이동 등으로 전분기(-0.61%) 대비 하락폭 확대(-0.94%)
 - [인천 : -1.47%] 연수구, 서구 등 택지지구 내 오피스텔 및 아파트 공급 증가 영향으로 노후된 오피스텔 중심으로 하락폭 확대되며 전분기 대비 1.47% 하락
 - [경기 : -1.54%] 역세권 소형 물건 수요는 여전한 편이나, 중대형 물건을 중심으로 아파트로의 수요 이탈이 일어나는 등 전분기(-0.76%) 대비 하락폭 확대(-1.54%)
 - [지방 : -1.24%] 입주물량 많은 지역을 중심으로 수요·공급 불균형 나타나며, 대구(-2.10%), 광주(-1.34%)에서 하락폭 확대되어 전분기 대비 1.24% 하락

< 지역별 전세가격지수 및 변동률 >



3. 월세가격동향

- 월세가격은 전국 0.18% 하락, 수도권 0.12% 하락, 지방 0.40% 하락한 가운데, 시도별로는 대구(-0.63%), 광주(-0.45%), 부산(-0.40%), 인천(-0.37%) 순으로 하락
- [서울 : -0.05%] 월세 선호에도 불구하고, 계속된 월세가격 상승에 따른 수요 이탈, 매매·전세가 하락 지속으로 상승세 둔화되며 전분기 상승에서 하락 전환(0.11% → -0.05%)
- [인천 : -0.37%] 지역 내 신규 공급 증가에 따른 월세가격 하락, 금리 안정화에 따른 수요 이동 등으로 하락세 유지(-0.37%)
- [경기 : -0.13%] 상승 누적된 월세가격에 대한 부담 증가, 주택 전월세 및 오피스텔 전세 등 대체재로의 수요 이동 영향으로 전분기 상승에서 하락 전환(0.22% → -0.13%)
- [지방 : -0.40%] 신규 공급이 풍부한 대구는 하락폭 확대(-0.02% → -0.63%), 부산은 하락 전환(0.14% → -0.40%) 되는 등 전분기 상승에서 하락 전환(0.03% → -0.40%)

< 지역별 월세가격지수 및 변동률 >



4. 평균가격('23.3월 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 212,137천원, 수도권 227,464천원, 지방 148,788천원
 - (지역별) 서울(260,662천원), 경기(214,475천원), 부산(163,511천원) 순으로 나타남
- 전세평균가격은 전국 168,987천원, 수도권 182,709천원, 지방 112,275천원
 - (지역별) 서울(206,364천원), 경기(173,123천원), 인천(130,721천원) 순으로 나타남
- 월세보증금평균가격은 전국 13,479천원, 수도권 14,161천원, 지방 10,660천원
 - (지역별) 서울(15,770천원), 경기(13,276천원), 부산(11,771천원) 순으로 나타남
- 월세평균가격은 전국 682천원, 수도권 723천원, 지방 514천원
 - (지역별) 서울(794천원), 경기(698천원), 인천(560천원) 순으로 나타남



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

5. 전월세전환율 & 수익률('23.3월 기준)

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

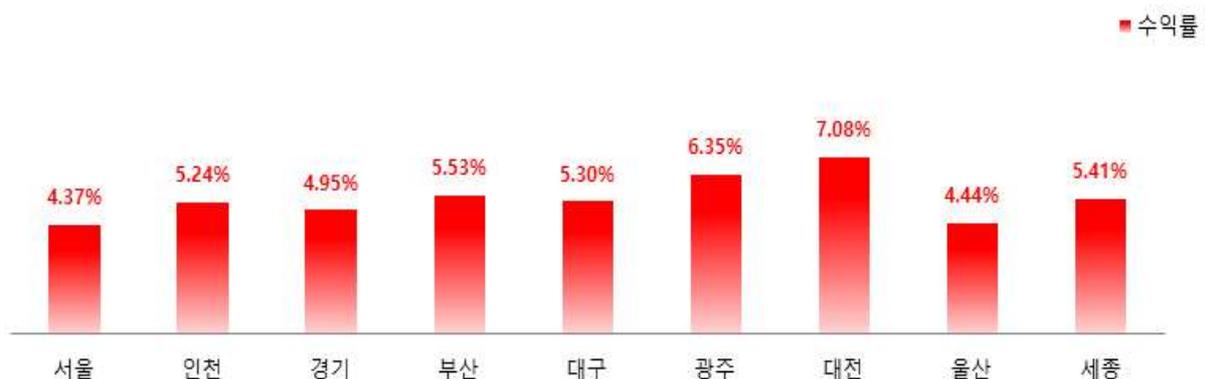
- 2023년 3월 신고 기준 실거래정보를 활용하여 산정한 결과 전국 오피스텔의 전월세전환율은 5.81%로 나타났으며, 수도권 5.78%, 지방 6.23%, 서울 5.27%를 보임
- 지역별로는 대전 7.01%, 세종 6.69%, 대구 6.61% 순으로 높았으며, 서울이 5.27%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 전월세 전환율 >



- 전국 오피스텔의 수익률은 4.90%를 보였으며, 수도권 4.72%, 지방 5.63%, 서울 4.37%를 나타냄
- 지역별로는 대전 7.08%, 광주 6.35%, 부산 5.53%, 세종 5.41% 순으로 높았으며, 서울이 4.37%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 수익률 >



6. 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율('23.3월 기준)

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

- 전국 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격의 비율은 84.84%로 나타났으며, 수도권 85.50%, 지방 82.10%, 서울 84.07%를 보임
- 지역별로는 세종 92.77%, 경기 86.88%, 인천 86.33% 순으로 높았으며, 부산이 80.52%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 >



- 전국 오피스텔의 전세가격 대비 월세보증금의 비율은 7.85%로 나타났으며, 수도권 7.35%, 지방 9.89%, 서울 6.99%를 보임
- 지역별로는 부산 10.73%, 대전 10.21%, 인천 8.39% 순으로 높았으며, 세종이 4.61%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >



7. 규모별 가격 동향

- (매매가격) 전국 40㎡이하는 1.15%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 1.09%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 1.47%하락, 85㎡초과는 1.36%하락
- (전세가격) 전국 40㎡이하는 1.09%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 1.33%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 1.91%하락, 85㎡초과는 1.55%하락
- (월세가격) 전국 40㎡이하는 0.13%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.18%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.34%하락, 85㎡초과는 0.44%하락

< 규모별 '23년 1분기 가격지수 변동률 >



- 오피스텔 가격동향에 대한 세부자료는 한국부동산원 부동산통계 정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/t-one), 통계청 국가통계포털 (kosis.kr)을 통해 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면, 한국부동산원 상업자산통계부 부장 이신일, 과장 한규현 (☎ 053-663-8531, 8533)에게 연락주시기 바랍니다.

1] 시도별 가격지수 변동률

□ **매매가격지수 변동률**

○ **오피스텔 매매가격지수 월별 변동률**

구분	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3
전국	-0.18	-0.29	-0.35	-0.44	-0.39	-0.36
수도권	-0.16	-0.25	-0.32	-0.43	-0.38	-0.35
서울	-0.15	-0.20	-0.24	-0.26	-0.27	-0.28
도심권	-0.20	-0.15	-0.16	-0.19	-0.21	-0.02
동북권	-0.29	-0.27	-0.51	-0.60	-0.37	-0.32
서북권	-0.21	-0.17	-0.08	-0.12	-0.17	-0.20
서남권	-0.11	-0.21	-0.23	-0.33	-0.43	-0.38
동남권	-0.08	-0.19	-0.21	-0.09	-0.07	-0.25
인천	-0.27	-0.35	-0.48	-0.46	-0.37	-0.34
경기	-0.13	-0.27	-0.35	-0.61	-0.51	-0.43
기타지방	-0.27	-0.46	-0.49	-0.51	-0.46	-0.40
부산	-0.33	-0.60	-0.57	-0.51	-0.49	-0.38
대구	-0.22	-0.25	-0.41	-0.67	-0.52	-0.40
광주	-0.10	-0.14	-0.30	-0.47	-0.43	-0.46
대전	-0.16	-0.25	-0.47	-0.56	-0.25	-0.56
울산	-0.11	-0.21	-0.24	-0.37	-0.46	-0.37
세종	-0.08	0.00	0.00	-0.07	-0.05	-0.16

○ **오피스텔 매매가격지수 분기별 변동률**

구분	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기
전국	0.12	0.10	-0.24	-0.82	-1.19
수도권	0.18	0.22	-0.16	-0.72	-1.15
서울	0.32	0.41	-0.01	-0.59	-0.81
도심권	0.15	0.48	0.01	-0.50	-0.42
동북권	0.31	0.27	-0.33	-1.07	-1.29
서북권	0.03	0.28	-0.11	-0.45	-0.49
서남권	0.34	0.32	-0.02	-0.55	-1.13
동남권	0.48	0.63	0.21	-0.49	-0.40
인천	-0.22	-0.31	-0.61	-1.11	-1.16
경기	0.17	0.18	-0.17	-0.75	-1.54
기타지방	-0.16	-0.41	-0.57	-1.21	-1.36
부산	-0.16	-0.47	-0.67	-1.48	-1.38
대구	-0.30	-0.48	-0.55	-0.87	-1.58
광주	-0.08	-0.28	-0.16	-0.54	-1.36
대전	-0.26	-0.34	-0.47	-0.88	-1.36
울산	0.06	-0.03	-0.34	-0.56	-1.19
세종	-0.03	0.03	-0.15	-0.08	-0.28

□ 전세가격지수 변동률

○ 오피스텔 전세가격지수 월별 변동률

구분	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3
전국	-0.16	-0.28	-0.39	-0.49	-0.39	-0.37
수도권	-0.13	-0.26	-0.38	-0.48	-0.39	-0.39
서울	-0.12	-0.21	-0.27	-0.29	-0.33	-0.33
도심권	-0.10	-0.14	-0.23	-0.18	-0.17	-0.02
동북권	-0.23	-0.30	-0.43	-0.47	-0.59	-0.39
서북권	-0.23	-0.14	-0.01	-0.13	-0.11	-0.18
서남권	-0.10	-0.22	-0.30	-0.38	-0.50	-0.45
동남권	-0.04	-0.22	-0.30	-0.17	-0.13	-0.29
인천	-0.29	-0.42	-0.67	-0.51	-0.51	-0.46
경기	-0.09	-0.26	-0.41	-0.70	-0.42	-0.43
기타지방	-0.27	-0.36	-0.40	-0.55	-0.38	-0.31
부산	-0.31	-0.43	-0.42	-0.48	-0.38	-0.28
대구	-0.18	-0.24	-0.40	-1.05	-0.58	-0.48
광주	-0.20	-0.18	-0.32	-0.58	-0.35	-0.41
대전	-0.26	-0.37	-0.59	-0.77	-0.26	-0.26
울산	-0.13	-0.19	-0.18	-0.30	-0.42	-0.25
세종	0.00	-0.01	-0.05	0.00	-0.08	-0.18

○ 오피스텔 전세가격지수 분기별 변동률

구분	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기
전국	0.34	0.19	-0.09	-0.82	-1.25
수도권	0.43	0.31	-0.01	-0.77	-1.25
서울	0.60	0.42	0.12	-0.61	-0.94
도심권	0.42	0.47	0.07	-0.47	-0.37
동북권	0.67	0.27	0.23	-0.96	-1.44
서북권	0.25	0.15	0.00	-0.38	-0.42
서남권	0.45	0.34	0.01	-0.62	-1.33
동남권	0.98	0.70	0.28	-0.56	-0.58
인천	0.04	-0.18	-0.49	-1.38	-1.47
경기	0.38	0.36	0.02	-0.76	-1.54
기타지방	-0.05	-0.33	-0.46	-1.03	-1.24
부산	-0.13	-0.45	-0.52	-1.15	-1.13
대구	0.13	-0.12	-0.51	-0.82	-2.10
광주	-0.04	0.10	-0.28	-0.71	-1.34
대전	-0.01	-0.41	-0.31	-1.21	-1.28
울산	0.31	-0.03	-0.20	-0.50	-0.97
세종	-0.03	0.15	-0.10	-0.06	-0.26

□ 월세가격지수 변동률

○ 오피스텔 월세가격지수 월별 변동률

구분	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3
전국	0.13	0.00	-0.06	-0.08	-0.02	-0.07
수도권	0.15	0.00	-0.07	-0.06	0.00	-0.06
서울	0.13	0.01	-0.03	-0.01	-0.02	-0.02
도심권	0.05	0.00	0.03	0.05	0.00	0.07
동북권	0.25	0.02	-0.04	-0.01	-0.10	-0.05
서북권	0.17	-0.02	0.00	0.02	0.05	-0.10
서남권	0.06	0.02	-0.03	-0.06	-0.08	-0.08
동남권	0.15	0.00	-0.05	0.01	0.06	0.09
인천	0.03	-0.11	-0.28	-0.10	-0.08	-0.19
경기	0.23	0.03	-0.04	-0.10	0.05	-0.07
기타지방	0.04	0.02	-0.04	-0.18	-0.10	-0.12
부산	0.06	0.05	0.02	-0.21	-0.09	-0.10
대구	0.10	0.01	-0.13	-0.24	-0.22	-0.17
광주	-0.08	-0.07	-0.16	-0.11	-0.09	-0.25
대전	-0.10	-0.15	-0.27	-0.06	-0.11	-0.17
울산	0.07	0.03	0.01	-0.06	-0.05	-0.03
세종	-0.02	-0.02	0.00	-0.02	0.03	-0.07

○ 오피스텔 월세가격지수 분기별 변동률

구분	2022년 1분기	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기
전국	0.22	0.39	0.47	0.07	-0.18
수도권	0.27	0.49	0.55	0.09	-0.12
서울	0.29	0.45	0.41	0.11	-0.05
도심권	0.16	0.51	0.60	0.08	0.12
동북권	0.26	0.43	0.60	0.23	-0.16
서북권	0.18	0.16	0.57	0.15	-0.02
서남권	0.21	0.43	0.19	0.05	-0.21
동남권	0.51	0.61	0.47	0.10	0.16
인천	0.02	0.31	0.22	-0.37	-0.37
경기	0.34	0.60	0.84	0.22	-0.13
기타지방	-0.01	-0.05	0.13	0.03	-0.40
부산	-0.04	-0.12	0.16	0.14	-0.40
대구	0.13	0.03	0.33	-0.02	-0.63
광주	-0.10	0.32	-0.01	-0.31	-0.45
대전	-0.01	-0.05	-0.22	-0.52	-0.33
울산	0.20	-0.01	0.22	0.10	-0.14
세종	0.00	0.06	0.00	-0.05	-0.06

2] 평균가격('23.3월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균매매가격	단위면적당(m ²) 평균매매가격	평균전세가격	단위면적당(m ²) 평균전세가격	평균 월세보증금	평균월세가격
전국	212,137	5,351	168,987	4,486	13,479	682
수도권	227,464	5,871	182,709	4,950	14,161	723
서울	260,662	7,466	206,364	6,211	15,770	794
도심권	320,668	8,336	245,376	6,641	13,965	973
동북권	167,165	5,739	140,482	4,906	11,082	625
서북권	234,466	7,532	190,956	6,501	11,914	782
서남권	244,433	6,957	196,609	6,003	19,928	704
동남권	322,261	8,713	247,172	6,879	14,932	947
인천	153,171	3,165	130,721	2,743	11,299	560
경기	214,475	4,947	173,123	4,242	13,276	698
기타지방	148,788	3,205	112,275	2,570	10,660	514
부산	163,511	3,394	118,533	2,647	11,771	539
대구	128,952	3,383	107,842	2,866	8,629	503
광주	95,987	2,299	78,907	1,927	6,343	419
대전	113,852	2,269	92,032	1,923	9,858	462
울산	155,223	3,130	128,187	2,633	10,806	480
세종	97,492	3,614	90,150	3,353	4,198	415

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

3] 중위가격('23.3월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위매매가격	단위면적당(m ²) 중위매매가격	중위전세가격	단위면적당(m ²) 중위전세가격	중위 월세보증금	중위월세가격
전국	192,941	5,112	160,538	4,346	10,841	657
수도권	205,976	5,607	172,534	4,786	11,406	694
서울	242,984	7,212	197,522	6,120	12,873	760
도심권	317,065	7,930	238,434	6,303	13,701	930
동북권	162,789	5,350	138,254	4,753	11,526	614
서북권	207,985	7,162	185,149	6,356	11,447	724
서남권	226,086	6,944	187,432	5,959	13,675	672
동남권	298,062	8,305	233,351	6,862	12,859	913
인천	148,512	2,938	127,763	2,516	11,513	548
경기	182,721	4,660	158,897	4,017	9,659	667
기타지방	139,068	3,065	110,961	2,527	8,508	506
부산	151,606	3,216	117,442	2,595	9,058	527
대구	124,236	3,285	107,655	2,834	7,107	502
광주	91,146	2,188	79,720	1,915	5,472	425
대전	103,259	2,138	85,525	1,846	9,574	465
울산	152,891	3,210	127,868	2,654	8,683	480
세종	94,269	3,648	86,412	3,395	4,198	413

※ 월세보증금과 월세조항이 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(%)					
	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3
전국	5.24	5.33	5.44	5.56	5.73	5.81	4.81	4.82	4.84	4.86	4.88	4.90
수도권	5.19	5.28	5.39	5.51	5.69	5.78	4.64	4.65	4.67	4.69	4.71	4.72
서울	4.96	5.03	5.08	5.13	5.20	5.27	4.31	4.32	4.33	4.35	4.36	4.37
도심권	5.45	5.66	5.71	5.67	5.75	5.73	4.23	4.23	4.24	4.26	4.27	4.27
동북권	5.14	5.17	5.28	5.42	5.54	5.66	4.96	4.97	5.00	5.04	5.06	5.08
서북권	5.13	5.19	5.27	5.35	5.39	5.48	4.58	4.58	4.59	4.59	4.61	4.61
서남권	4.94	5.00	5.01	5.04	5.08	5.15	4.26	4.27	4.28	4.29	4.31	4.33
동남권	4.81	4.90	4.98	5.04	5.10	5.15	3.95	3.96	3.97	3.98	3.98	4.00
인천	5.35	5.43	5.53	5.57	6.20	6.26	5.17	5.18	5.20	5.21	5.23	5.24
경기	5.33	5.46	5.62	5.79	5.84	5.92	4.85	4.86	4.88	4.91	4.94	4.95
기타지방	5.88	5.96	6.01	6.13	6.22	6.23	5.50	5.53	5.56	5.59	5.61	5.63
부산	5.71	5.82	5.85	5.94	6.04	6.04	5.38	5.43	5.47	5.49	5.51	5.53
대구	6.15	6.22	6.28	6.45	6.57	6.61	5.21	5.22	5.24	5.27	5.28	5.30
광주	6.26	6.32	6.40	6.36	6.21	6.21	6.26	6.27	6.28	6.31	6.34	6.35
대전	5.78	5.74	5.83	6.23	7.06	7.01	6.95	6.97	6.99	7.04	7.05	7.08
울산	5.52	5.52	5.61	5.81	5.93	6.06	4.36	4.37	4.39	4.40	4.42	4.44
세종	6.39	6.27	6.29	6.61	6.77	6.69	5.40	5.40	5.40	5.40	5.41	5.41

○ 시도별 전세가격 및 월세보증금비율

구분	매매가격 대비 전세가격 비율(%)						전세가격 대비 월세보증금 비율(%)					
	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3	'22.10	'22.11	'22.12	'23.1	'23.2	'23.3
전국	84.91	84.92	84.89	84.84	84.85	84.84	7.70	7.72	7.75	7.85	7.83	7.85
수도권	85.66	85.64	85.59	85.54	85.53	85.50	7.19	7.21	7.25	7.37	7.32	7.35
서울	84.22	84.21	84.18	84.16	84.11	84.07	6.92	6.92	6.95	6.95	6.97	6.99
도심권	81.29	81.30	81.24	81.25	81.29	81.30	5.91	5.91	5.98	5.97	5.98	5.98
동북권	85.09	85.06	85.14	85.25	85.06	84.99	7.67	7.69	7.72	7.74	7.78	7.81
서북권	85.59	85.60	85.65	85.64	85.66	85.70	6.66	6.67	6.66	6.66	6.67	6.67
서남권	87.12	87.10	87.05	87.01	86.95	86.88	7.87	7.87	7.89	7.90	7.91	7.95
동남권	80.18	80.17	80.11	80.03	79.98	79.95	5.70	5.71	5.73	5.74	5.75	5.76
인천	86.83	86.77	86.61	86.57	86.44	86.33	8.20	8.24	8.29	8.32	8.36	8.39
경기	86.92	86.93	86.87	86.79	86.87	86.88	7.17	7.18	7.24	7.51	7.38	7.41
기타지방	81.84	81.93	82.00	81.96	82.02	82.10	9.79	9.82	9.85	9.86	9.89	9.89
부산	80.05	80.21	80.33	80.35	80.44	80.52	10.58	10.63	10.66	10.64	10.69	10.73
대구	84.90	84.92	84.92	84.58	84.53	84.47	8.14	8.16	8.19	8.26	8.30	8.36
광주	83.69	83.66	83.64	83.56	83.64	83.67	7.32	7.34	7.26	7.27	7.27	7.27
대전	86.11	86.01	85.91	85.72	85.72	85.97	10.43	10.47	10.53	10.61	10.64	10.21
울산	83.65	83.68	83.73	83.79	83.82	83.92	8.05	8.08	8.11	8.13	8.19	8.21
세종	92.81	92.80	92.76	92.82	92.80	92.77	4.59	4.59	4.60	4.60	4.60	4.61

5] 규모별 가격지수변동률

□ 매매가격지수

구분	'23.1				'23.2			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	98.69	103.88	108.73	113.66	98.31	103.55	108.22	113.04
수도권	99.50	105.45	110.50	114.05	99.13	105.15	109.96	113.47
서울	100.75	104.99	108.66	111.96	100.45	104.89	108.30	111.67
도심권	100.15	105.69	104.73	108.00	99.88	105.68	104.63	107.80
동북권	99.86	103.30	106.05	104.91	99.48	103.12	105.39	104.77
서북권	98.11	101.28	106.18	109.59	97.92	101.22	106.19	109.51
서남권	100.54	107.14	112.95	114.25	100.08	106.89	112.40	113.81
동남권	103.10	104.61	105.18	109.45	103.02	104.62	105.13	109.43
인천	95.64	105.03	106.88	116.60	95.24	104.67	106.54	116.25
경기	98.65	106.10	113.98	115.25	98.19	105.63	113.19	114.38
기타지방	95.40	97.65	101.68	112.26	94.95	97.25	101.34	111.52
부산	94.71	97.37	100.75	113.98	94.21	97.04	100.45	113.19
대구	95.90	99.18	97.09	-	95.50	98.70	95.89	-
광주	98.85	97.47	102.96	105.68	98.43	97.08	102.42	105.35
대전	96.25	97.48	114.23	103.05	96.06	97.10	114.17	102.28
울산	93.55	96.98	101.68	110.48	93.08	96.10	101.59	110.24
세종	101.14	-	-	-	101.09	-	-	-

구분	'23.3				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	97.98	103.20	107.69	112.68	-1.15	-1.09	-1.47	-1.36
수도권	98.81	104.82	109.38	113.14	-1.08	-1.04	-1.57	-1.34
서울	100.15	104.67	108.13	111.38	-0.88	-0.44	-0.64	-0.77
도심권	99.86	105.63	104.65	107.65	-0.53	-0.12	-0.09	-0.52
동북권	99.15	102.85	105.18	104.59	-1.37	-0.68	-1.21	-0.42
서북권	97.68	101.28	106.05	109.48	-0.56	-0.05	-0.52	-0.10
서남권	99.69	106.51	112.16	113.39	-1.19	-0.88	-0.80	-1.12
동남권	102.74	104.38	105.03	109.32	-0.45	-0.28	-0.15	-0.20
인천	94.90	104.32	106.20	116.03	-1.29	-1.29	-0.91	-0.71
경기	97.84	105.21	112.26	114.00	-1.32	-1.46	-2.43	-1.91
기타지방	94.58	96.80	100.98	111.07	-1.43	-1.32	-1.05	-1.46
부산	93.84	96.60	100.18	112.71	-1.52	-1.12	-0.78	-1.54
대구	95.21	98.13	95.13	-	-1.27	-1.76	-3.39	-
광주	98.00	96.66	101.75	104.94	-1.32	-1.30	-1.77	-1.04
대전	95.42	96.72	113.83	101.65	-1.46	-1.24	-0.89	-1.79
울산	92.77	95.56	101.26	110.15	-1.21	-2.23	-0.54	-0.40
세종	100.92	-	-	-	-0.29	-	-	-

□ 전세가격지수

구분	'23.1				'23.2			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	101.95	102.73	105.90	107.61	101.60	102.37	105.26	107.00
수도권	102.89	103.59	106.79	108.08	102.54	103.23	106.11	107.51
서울	103.28	103.85	105.56	106.48	102.92	103.66	105.24	106.12
도심권	103.19	104.93	104.62	106.76	103.02	104.77	104.45	106.46
동북권	103.66	104.61	104.35	104.07	102.96	104.43	104.32	103.86
서북권	100.69	102.04	106.32	106.29	100.58	101.92	106.05	106.21
서남권	103.57	104.93	106.90	107.16	103.04	104.52	106.29	106.67
동남권	104.04	102.90	103.83	105.08	103.89	102.85	103.80	104.93
인천	99.42	103.72	105.82	112.03	98.92	103.11	105.31	111.55
경기	103.16	103.29	108.03	108.59	102.86	102.88	107.06	107.84
기타지방	98.13	99.25	102.29	105.97	97.79	98.91	101.79	105.23
부산	97.00	98.33	99.96	106.43	96.64	98.08	99.60	105.64
대구	101.61	101.21	97.35	-	101.30	100.45	95.31	-
광주	99.54	97.45	103.29	101.67	99.18	97.20	102.86	101.33
대전	97.64	98.94	110.08	101.83	97.46	98.71	109.60	100.90
울산	101.50	104.23	112.10	109.84	100.92	103.73	111.92	109.71
세종	103.67	-	-	-	103.58	-	-	-

구분	'23.3				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	101.27	101.95	104.64	106.61	-1.09	-1.33	-1.91	-1.55
수도권	102.20	102.80	105.44	107.07	-1.06	-1.37	-2.01	-1.57
서울	102.58	103.39	104.77	105.78	-0.98	-0.64	-1.05	-0.94
도심권	103.07	104.68	103.96	106.19	-0.26	-0.62	-0.69	-0.54
동북권	102.59	103.98	103.49	103.48	-1.52	-0.95	-1.25	-0.86
서북권	100.39	101.85	105.66	106.07	-0.42	-0.22	-1.23	-0.21
서남권	102.57	104.00	105.89	106.20	-1.34	-1.22	-1.32	-1.35
동남권	103.56	102.69	103.43	104.89	-0.68	-0.24	-0.40	-0.18
인천	98.35	102.54	105.11	110.79	-1.45	-1.93	-1.16	-1.49
경기	102.57	102.39	105.97	107.38	-1.09	-1.75	-3.03	-2.09
기타지방	97.51	98.53	101.41	104.97	-1.19	-1.16	-1.50	-1.48
부산	96.38	97.66	99.40	105.42	-1.16	-0.91	-1.05	-1.50
대구	100.96	100.03	93.72	-	-1.41	-2.46	-6.09	-
광주	98.80	96.74	102.35	100.98	-1.38	-0.97	-1.56	-0.92
대전	97.18	98.60	109.35	100.32	-1.36	-0.83	-1.33	-2.29
울산	100.78	103.35	111.49	109.40	-0.99	-1.33	-0.74	-0.63
세종	103.40	-	-	-	-0.26	-	-	-

□ 월세가격지수

구분	'23.1				'23.2			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	102.55	102.59	104.46	103.98	102.54	102.55	104.47	103.88
수도권	103.12	103.11	105.06	104.35	103.13	103.07	105.09	104.27
서울	102.22	102.12	102.73	102.66	102.19	102.14	102.72	102.62
도심권	102.52	103.23	103.52	102.95	102.56	103.10	103.52	103.01
동북권	102.45	101.84	102.44	102.38	102.32	101.79	102.52	102.34
서북권	101.46	101.97	103.09	101.59	101.53	101.96	103.06	101.60
서남권	101.60	102.16	102.62	103.09	101.52	102.11	102.54	102.99
동남권	103.24	101.77	102.62	101.85	103.28	101.92	102.65	101.92
인천	102.08	103.14	102.34	106.12	101.96	103.07	102.31	105.97
경기	104.67	104.03	108.06	105.38	104.76	103.95	108.15	105.28
기타지방	100.21	100.47	102.04	102.67	100.09	100.42	101.98	102.51
부산	99.93	99.97	100.93	102.95	99.83	99.89	100.91	102.86
대구	102.73	101.26	100.41	-	102.49	101.23	100.01	-
광주	99.70	99.40	101.86	99.73	99.61	99.33	101.74	99.66
대전	98.76	100.18	107.76	100.08	98.65	100.21	107.75	99.09
울산	101.10	104.06	105.19	104.33	101.00	104.08	105.18	104.28
세종	101.00	-	-	-	101.03	-	-	-

구분	'23.3				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	102.48	102.49	104.30	103.67	-0.13	-0.18	-0.34	-0.44
수도권	103.10	103.01	104.90	104.03	-0.05	-0.17	-0.33	-0.46
서울	102.18	102.12	102.64	102.57	-0.05	-0.01	-0.11	-0.11
도심권	102.67	103.08	103.48	102.96	0.23	-0.23	0.03	0.13
동북권	102.30	101.53	102.34	102.37	-0.13	-0.40	-0.15	-0.01
서북권	101.40	102.09	103.00	101.53	-0.05	0.24	-0.16	-0.06
서남권	101.45	102.02	102.44	102.90	-0.21	-0.18	-0.21	-0.25
동남권	103.38	101.98	102.69	102.01	0.14	0.26	0.09	0.17
인천	101.69	102.99	102.13	105.96	-0.53	-0.28	-0.22	-0.17
경기	104.75	103.86	107.91	104.84	0.05	-0.27	-0.51	-0.80
기타지방	99.96	100.36	101.87	102.38	-0.44	-0.22	-0.39	-0.35
부산	99.71	99.83	100.81	102.77	-0.46	-0.21	-0.35	-0.18
대구	102.29	101.13	99.79	-	-0.53	-0.63	-1.25	-
광주	99.34	99.18	101.54	99.51	-0.49	-0.33	-0.41	-0.26
대전	98.44	100.19	107.63	98.64	-0.39	0.15	-0.34	-2.08
울산	100.99	104.03	105.17	104.04	-0.17	-0.13	-0.06	-0.31
세종	100.95	-	-	-	-0.06	-	-	-

6] 규모별 평균가격('23.3월 기준)

(단위 : 천원)

구분	평균매매가격				평균전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	142,585	238,715	361,353	753,479	123,920	190,978	264,871	505,923
수도권	156,762	258,946	387,900	756,838	137,004	207,055	282,678	521,807
서울	188,191	336,485	515,647	1,157,131	160,577	258,891	373,770	748,519
도심권	231,304	452,654	613,786	997,115	193,804	324,346	426,429	584,000
동북권	140,680	227,909	303,929	724,273	120,410	191,455	245,929	521,773
서북권	178,676	331,125	664,214	952,118	157,444	256,333	458,357	580,412
서남권	168,142	280,095	503,588	905,029	150,100	226,310	367,176	573,941
동남권	233,453	364,333	596,500	2,165,833	188,422	276,810	427,423	1,457,467
인천	87,831	176,448	211,735	316,591	78,875	150,905	178,000	239,955
경기	128,116	228,585	460,355	523,479	117,022	187,268	319,329	396,063
기타지방	83,320	155,557	251,500	741,527	69,224	124,894	191,181	449,404
부산	84,440	173,604	253,217	831,781	68,361	136,875	189,326	489,688
대구	98,632	175,706	208,917	-	85,105	144,118	165,167	-
광주	64,016	110,705	232,938	324,250	54,781	89,432	180,344	262,929
대전	54,900	88,917	327,667	504,107	49,367	73,083	253,583	361,500
울산	104,367	136,722	236,000	305,167	90,283	118,083	185,955	239,000
세종	94,864	-	-	-	88,182	-	-	-

구분	평균월세가격							
	평균월세보증금				평균월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	8,337	12,939	26,846	55,445	532	769	967	1,855
수도권	8,794	13,291	27,752	61,601	571	817	1,026	1,900
서울	9,954	14,860	40,095	105,425	645	989	1,264	2,581
도심권	10,783	16,308	23,571	58,462	773	1,246	1,756	2,319
동북권	9,046	11,841	22,857	73,670	555	827	1,003	1,727
서북권	9,970	11,500	22,857	57,294	653	1,059	1,610	2,492
서남권	9,958	15,667	52,529	121,529	581	831	1,077	1,705
동남권	10,182	15,452	45,385	102,333	739	1,030	1,451	5,540
인천	5,098	11,155	18,203	30,909	387	644	702	957
경기	8,008	12,915	29,395	32,594	508	746	1,158	1,542
기타지방	6,422	11,490	23,096	33,539	372	573	723	1,693
부산	7,020	13,346	24,941	34,563	370	614	746	1,824
대구	6,816	11,147	15,000	-	424	626	683	-
광주	3,359	6,482	21,688	22,929	336	487	735	1,027
대전	4,667	6,925	30,333	43,857	317	451	861	1,478
울산	6,567	10,822	16,182	24,875	414	447	557	882
세종	4,000	-	-	-	406	-	-	-

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

7 규모별 중위가격('23.3월 기준)

(단위: 천원)

구분	중위매매가격				중위전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	134,578	217,275	306,953	671,598	119,745	179,959	251,511	455,499
수도권	148,162	233,377	328,037	659,368	131,990	193,860	268,720	452,680
서울	179,028	307,993	488,559	1,011,351	157,302	246,013	355,101	651,073
도심권	238,500	413,000	619,500	955,000	188,500	312,500	436,500	527,500
동북권	143,500	197,500	285,500	523,000	121,500	169,500	249,000	424,500
서북권	160,000	309,000	619,000	696,000	152,500	275,000	413,000	512,500
서남권	156,000	268,500	464,000	818,000	143,000	227,500	349,000	531,000
동남권	221,500	326,000	579,500	1,876,000	189,500	246,000	385,000	1,170,500
인천	87,000	172,000	206,500	263,000	74,000	153,000	175,000	227,000
경기	118,500	195,000	347,500	456,000	109,500	166,000	299,500	338,500
기타지방	77,790	151,091	219,704	715,118	68,552	122,819	180,294	465,534
부산	77,250	173,000	211,500	802,500	68,000	136,000	171,500	513,000
대구	95,250	172,000	198,000	-	82,500	152,500	165,000	-
광주	61,000	82,000	222,500	423,000	54,500	70,000	195,000	344,500
대전	53,500	76,250	288,500	452,000	49,000	58,500	247,500	312,000
울산	105,000	136,500	231,000	277,500	90,500	123,000	185,500	211,500
세종	91,500	-	-	-	84,250	-	-	-

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	21,403	39,276	523	741	925	1,654
수도권	7,679	10,568	21,952	41,975	559	782	987	1,646
서울	10,000	11,487	25,155	59,894	630	994	1,194	2,086
도심권	10,000	20,000	20,000	50,000	740	1,169	1,695	2,323
동북권	10,000	10,000	25,000	50,500	555	820	938	1,335
서북권	10,000	10,000	20,000	49,000	610	1,063	1,550	1,725
서남권	10,000	10,000	30,000	50,000	558	878	1,054	1,430
동남권	10,000	10,000	20,000	100,000	746	1,041	1,263	4,330
인천	5,000	10,000	20,000	30,000	386	608	700	866
경기	5,000	10,000	22,000	30,000	499	674	1,105	1,448
기타지방	4,813	8,999	19,135	29,674	372	569	672	1,682
부산	5,000	10,000	20,000	30,000	367	611	668	1,828
대구	5,000	10,000	15,000	-	424	649	631	-
광주	3,000	5,000	16,500	30,000	345	445	736	1,253
대전	5,000	5,000	31,500	40,000	335	443	894	1,253
울산	5,000	10,000	12,000	23,500	421	439	562	809
세종	4,000	-	-	-	404	-	-	-

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

붙임 2

오피스텔 가격동향조사 개요

- 목적 : 오피스텔의 매매, 전세, 월세가격을 조사하여 주택 대체시장의 상황과 주거유형 변화를 측정하고 수익률을 통한 월세시장 판단 지표 또는 정책 수립의 참고 자료를 제공
 - 법적근거 : 주택법 제88조, 제89조 및 동법 시행령 제91조
 - 조사지역 : 9개 시도(수도권, 지방광역시 및 세종시)
 - 조사내용 및 조사방법
 - 매매·전세·월세가격지수 및 변동률, 전월세전환율, 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. 05 : 한국조사연구학회의 표본설계 및 지수 작성 방안 연구
 - '17. 12 : 통계청 통계승인
 - '18. 1~ : 오피스텔가격동향조사 공표
 - '20. 07 : 표본 전면 재설계(표본 확대 1,500호→2,000호 등)
 - '21. 06 : 조사기준일 변경(6.14*→7.1*)
- * 6.14(당월 15일 포함 월요일) → 7.1(익월 초일)

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>

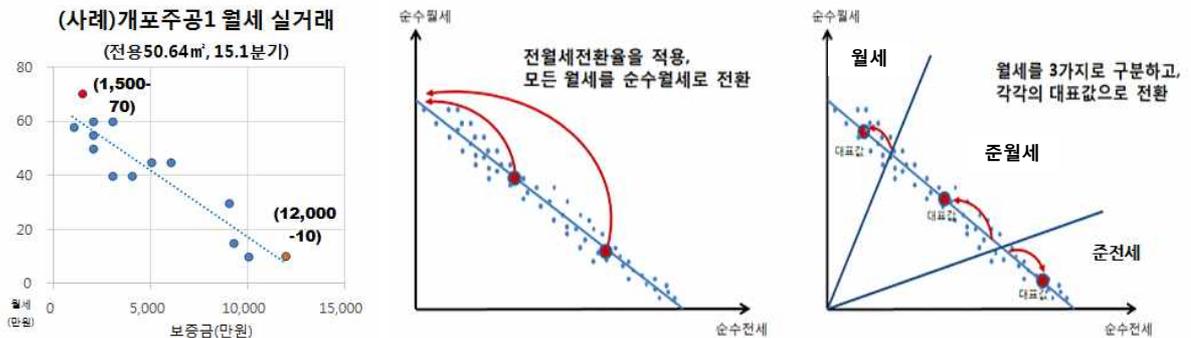
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대푯값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 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 활용하여야함

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 $\{ \text{월세} / (\text{전세금} - \text{월세보증금}) \} \times 100$ 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

* 수익률 = [(월세 × 12) / (매매가격 - 월세보증금)] × 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㎡ 초과”의 4개의 규모로 구분

9. 보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?

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

