

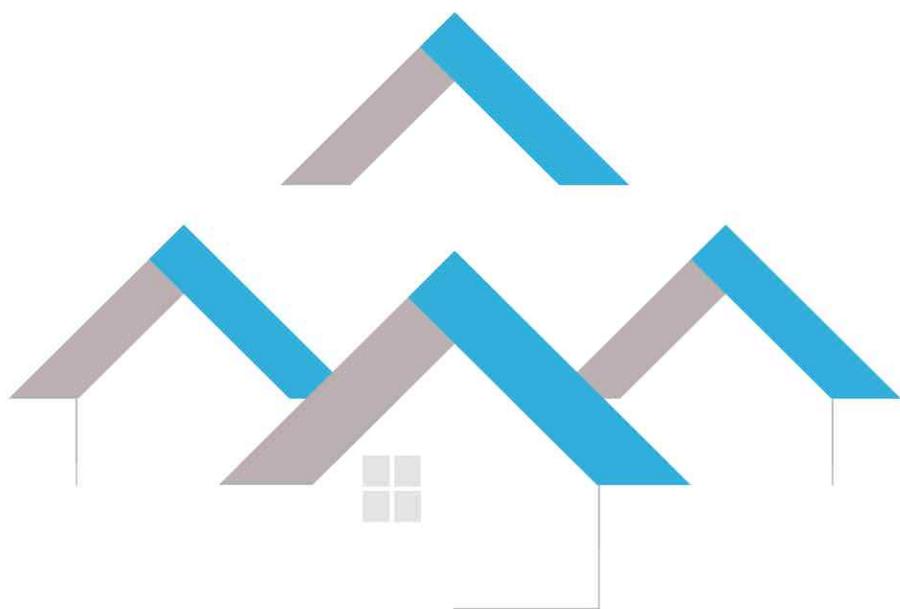


2023년 2월

공동주택 실거래 가격지수

Transaction-based
Price Indices For the
Multi-Unit Housing
Market

공표일: 2023. 4. 17.



CONTENTS

I. 매매가격동향

1. 공동주택 통합	
지역별 동향	1
2. 아파트	
지역별 동향	4
규모별 동향	9
3. 연립·다세대	11
4. 평균 및 중위가격	12
5. 거래량(유효건수)	15

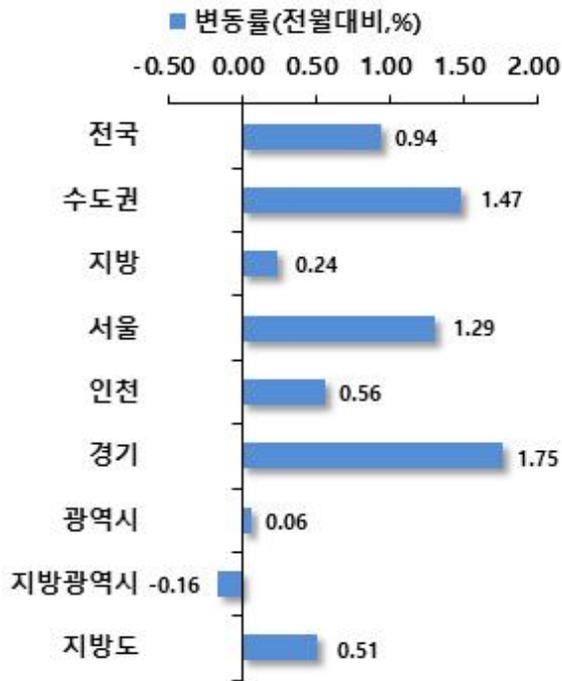
II. 전세가격동향

1. 아파트	
지역별 동향	18
규모별 동향	23
2. 평균 및 중위가격	25
3. 거래량(유효건수)	27

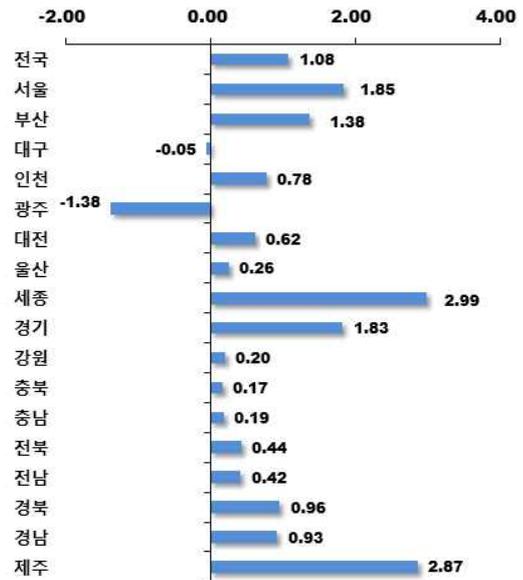
III. 통계개요

지수개요	29
통계분석	32
지수편제	33
주요용어	33

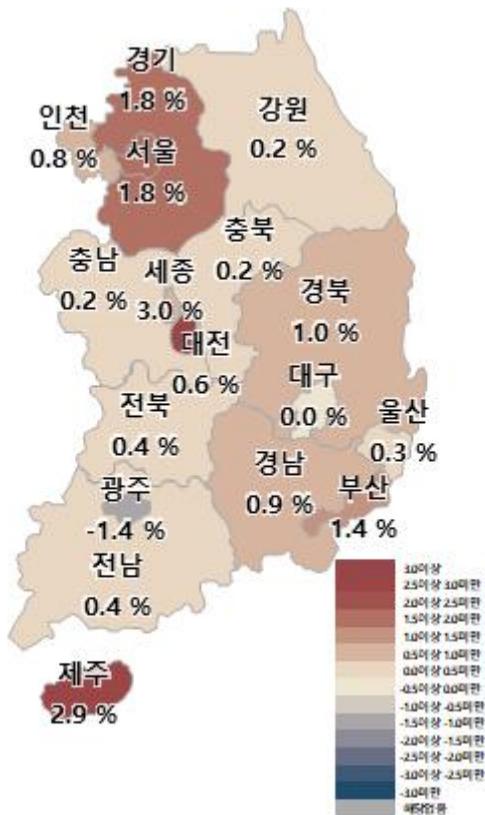
[공동주택 통합 전국 매매 변동률(%)]



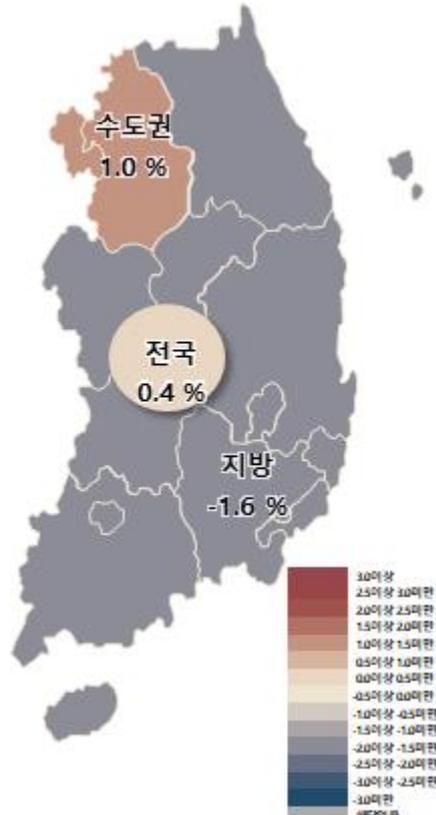
[아파트 전국 매매 변동률(%)]



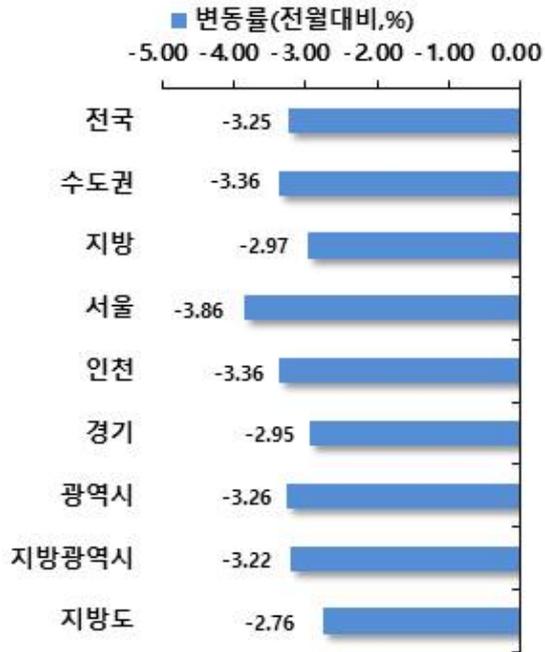
[아파트 전국 매매 변동률 지도]



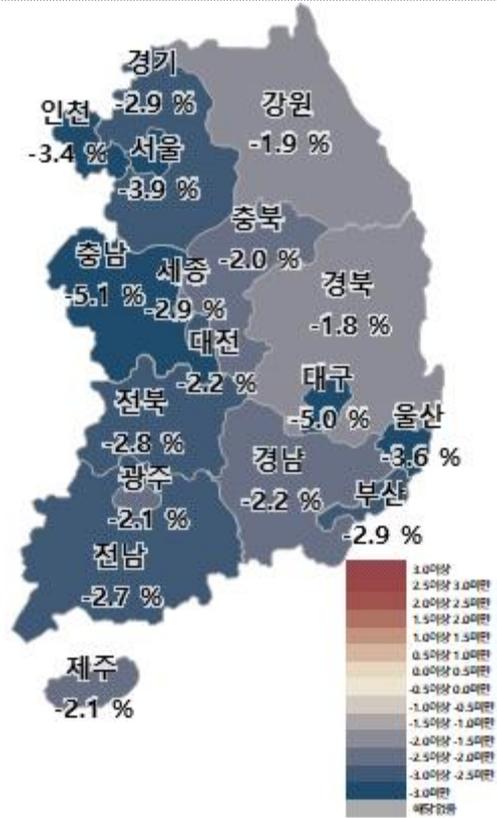
[연립다세대 전국 매매 변동률 지도]



[아파트 전국 전세 변동률(%)]



[아파트 전국 전세 변동률 지도]



I

매매가격동향

1. 공동주택 통합

▶ 지역별 동향

전국 · 수도권 · 지방

'23.2월 전국 공동주택 매매 실거래가격지수는 전월대비 0.94% 상승

- 수도권의 공동주택 매매 실거래가격지수는 수도권의 아파트 및 연립·다세대가 각각 1.70%, 0.98% 상승하며 전월(2023년 1월) 대비 1.47% 상승
- 지방의 공동주택 매매 실거래가격지수는 아파트 기준 대구, 광주를 제외한 시도에서 매매 가격이 상승하며 전월(2023년 1월) 대비 0.24% 상승
- '23.3월 잠정지수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 전국(0.59%), 수도권(0.45%), 지방(0.80%) 모두 상승

구분	전년동월 ('22.2)	전년말 ('22.12)	전월 ('23.1)	금월 ('23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) ('23.3)
					전년동월	전년말	전월	
전국	136.4	117.2	116.6	117.7	-13.67	0.42	0.94	0.59
수도권	153.2	127.4	127.2	129.0	-15.75	1.29	1.47	0.45
지방	117.9	106.2	105.2	105.4	-10.60	-0.69	0.24	0.80

공동주택 매매 실거래가격지수(2017.11=100)



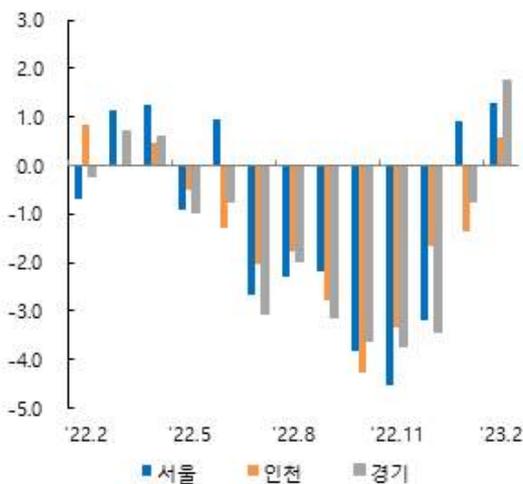
서울·인천·경기

'23.2월 수도권 공동주택 매매 실거래가격지수는 서울, 인천, 경기 모두 상승

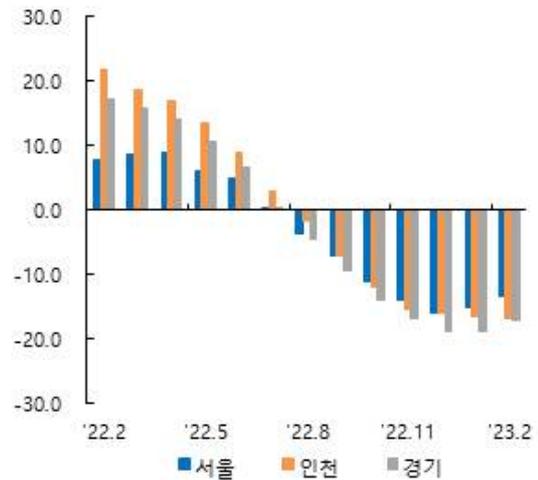
- 서울은 규제완화 기대감에 따라 매수심리와 주택매매시장 소비심리지수가 회복되어 전월(2023년 1월) 대비 1.29% 상승
- 인천은 남동구, 연수구, 부평구를 중심으로 상승거래가 발생하여 전월(2023년 1월) 대비 0.56% 상승
- 경기는 안산단원구, 수원장안구, 구리, 성남분당구 등을 중심으로 매매가격이 상승하여 전월(2023년 1월) 대비 1.75% 상승
- '23.3월 잠정지수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 인천(0.69%), 경기(0.69%) 상승, 서울(-0.08%) 하락

구분	전년동월 (22.2)	전년말 (22.12)	전월 (23.1)	금월 (23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) (23.3)
					전년동월	전년말	전월	
서울	164.2	139.0	140.2	142.0	-13.49	2.20	1.29	-0.08
인천	138.3	116.1	114.6	115.2	-16.68	-0.79	0.56	0.69
경기	151.5	124.4	123.5	125.6	-17.07	0.98	1.75	0.69

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



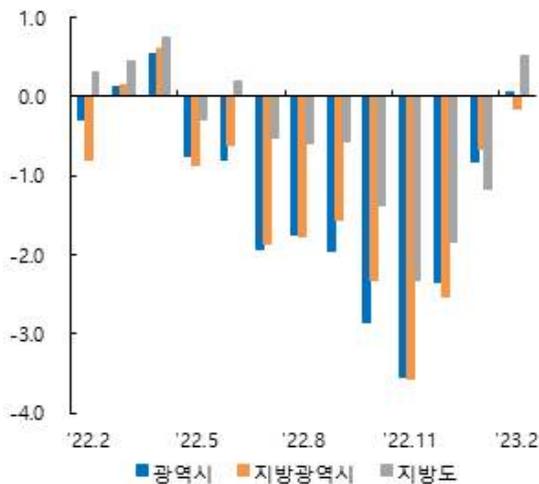
광역시¹⁾ / 지방광역시²⁾ / 지방도³⁾

'23.2월 지방 공동주택 매매 실거래가격지수는 광역시, 지방도 상승, 지방광역시 하락

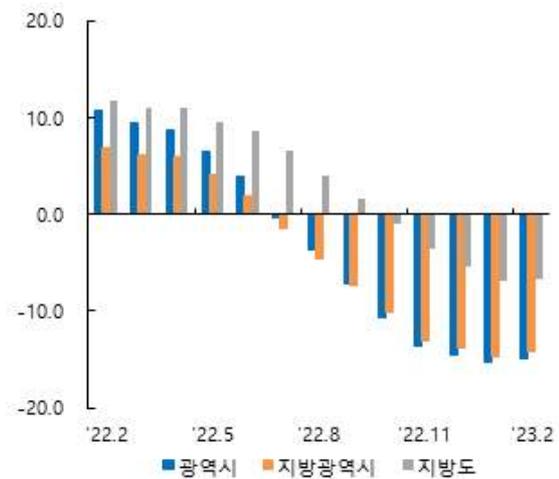
- '23.2월 광역시(0.06%), 지방도(0.51%) 상승, 지방광역시(-0.16%) 하락
- '23.3월 잠정치수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 광역시(1.00%), 지방광역시(0.99%), 지방도(0.57%) 상승

구분	전년동월 ('22.2)	전년말 ('22.12)	전월 ('23.1)	금월 ('23.2)	증감률(%)			잠정치수 변동률(%) ('23.3)
					전년동월	전년말	전월	
광역시	130.3	111.7	110.8	110.8	-14.98	-0.76	0.06	1.00
지방광역시	127.3	110.1	109.4	109.2	-14.22	-0.81	-0.16	0.99
지방도	109.6	103.1	101.9	102.4	-6.60	-0.66	0.51	0.57

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



- 1) 광역시: 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산
- 2) 지방광역시: 부산, 대구, 광주, 대전, 울산(인천을 제외한 5개 광역시)
- 3) 지방도: 경기도를 제외한 8개 도

2. 아파트

▶ 지역별 동향

전국 · 수도권 · 지방

'23.2월 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 전월대비 1.08% 상승

- 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 수도권 1.70%, 지방 0.46% 모두 상승하며 전월(2023년 1월) 대비 1.08% 상승
 - '23.2월 수도권 및 지방 도는 모든 시도에서 상승, 세종 및 지방광역시는 광주와 대구를 제외한 부산, 대전, 울산, 세종 상승
- '23.3월 잠정지수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 전국(1.06%), 수도권(1.54%), 지방(0.57%) 모두 상승

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) (`23.3)
					전년동월	전년말	전월	
전국	140.5	117.2	116.3	117.6	-16.29	0.34	1.08	1.06
수도권	165.4	129.8	129.2	131.4	-20.57	1.27	1.70	1.54
지방	119.4	106.6	105.5	106.0	-11.19	-0.59	0.46	0.57

아파트 매매 실거래가격지수(2017.11=100)



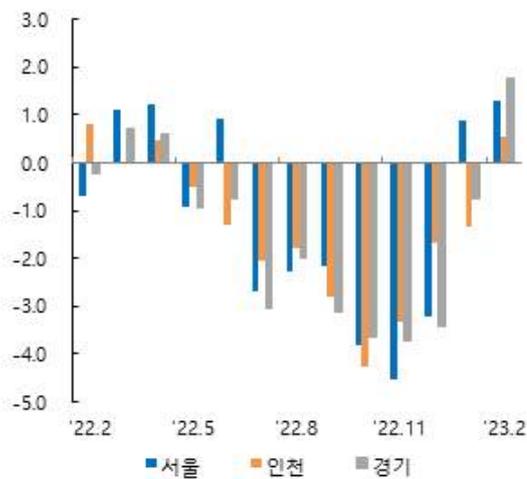
광역시 / 지방광역시 / 지방도

'23.2월 지방 아파트 매매 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시, 지방도 모두 상승

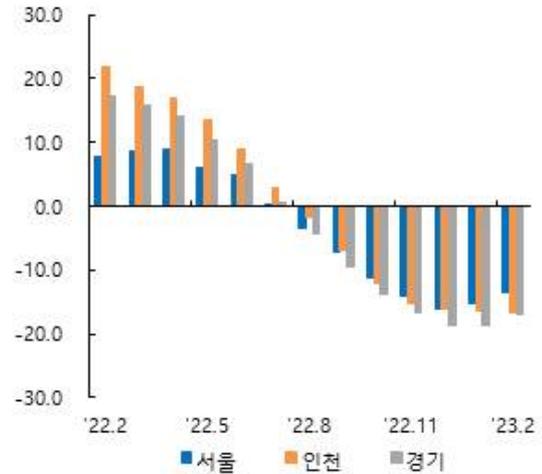
- '23.2월 광역시(0.41%), 지방광역시(0.31%), 지방도(0.59%) 상승
- '23.3월 잠정지수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 광역시(1.03%), 지방광역시(0.80%), 지방도(0.33%) 상승

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) (`23.3)
					전년동월	전년말	전월	
광역시	132.3	111.1	110.0	110.5	-16.53	-0.55	0.41	1.03
지방광역시	128.3	110.0	109.0	109.4	-14.76	-0.55	0.31	0.80
지방도	111.0	103.9	102.7	103.3	-6.97	-0.64	0.59	0.33

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



서울 (Seoul)

'23.2월 서울 아파트 매매 실거래가격지수는 도심권 -1.77% 하락, 그 외 4개 권역 상승

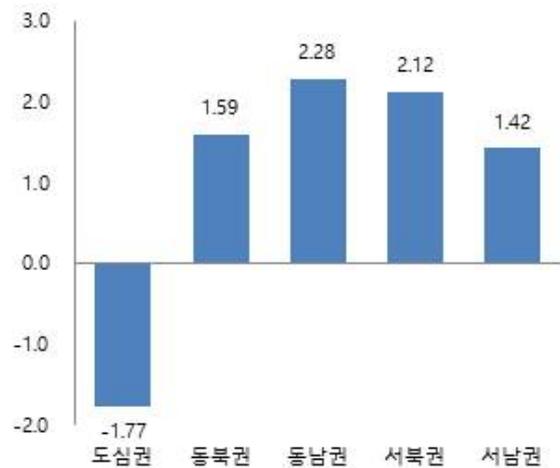
- 서울 생활권역 중에서 전월(2023년 1월) 대비 동남권(2.28%), 서북권(2.12%), 동북권(1.59%), 서남권(1.42%) 상승, 도심권(-1.77%) 하락
- '23.3월 잠정지수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 동남권(3.45%), 동북권(1.43%), 서남권(1.06%), 서북권(0.53%) 상승, 도심권(-3.33%) 하락

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) (`23.3)
					전년동월	전년말	전월	
서울	179.1	141.4	143.1	145.7	-18.62	3.11	1.85	1.53
도심권	179.1	154.9	153.9	151.2	-15.57	-2.38	-1.77	-3.33
동북권	185.9	145.9	148.9	151.3	-18.62	3.71	1.59	1.43
동남권	176.2	136.9	138.7	141.9	-19.46	3.62	2.28	3.45
서북권	172.9	135.3	139.4	142.4	-17.65	5.25	2.12	0.53
서남권	178.5	143.4	143.4	145.4	-18.56	1.41	1.42	1.06

서울 아파트 매매 실거래가격지수('17.11=100)



서울 생활권 전월대비 증감률(%)



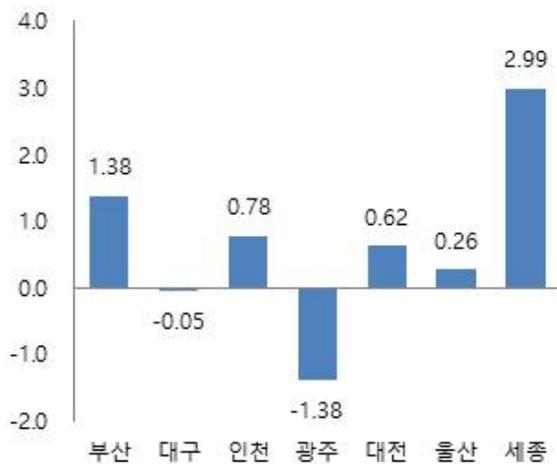
대도시 (Metropolitan Cities)

'23.2월 대도시 아파트 매매 실거래가격지수는 부산, 인천, 대전, 울산, 세종 상승, 대구, 광주 하락

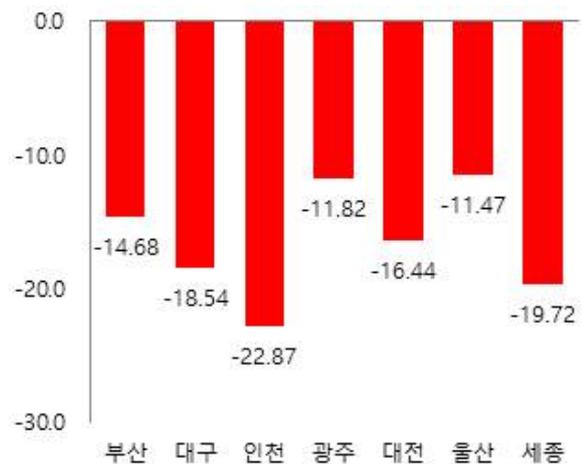
- 대도시 아파트 매매 실거래가격지수는 전월(2023년 1월) 대비 세종(2.99%), 부산(1.38%), 인천(0.78%), 대전(0.62%), 울산(0.26%) 상승, 광주(-1.38%), 대구(-0.05%) 하락
- '23.3월 잠정지수 산정 결과 전월(2023년 2월) 대비 세종(2.23%), 인천(1.93%), 대전(1.33%), 광주(0.83%), 대구(0.78%), 울산(0.75%), 부산(0.61%) 모두 상승

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) (`23.3)
					전년동월	전년말	전월	
부산	122.7	104.7	103.3	104.7	-14.68	0.03	1.38	0.61
대구	124.9	102.9	101.8	101.7	-18.54	-1.15	-0.05	0.78
인천	149.6	116.0	114.5	115.4	-22.87	-0.56	0.78	1.93
광주	142.3	126.1	127.2	125.4	-11.82	-0.48	-1.38	0.83
대전	157.8	134.5	131.0	131.9	-16.44	-2.00	0.62	1.33
울산	108.4	95.7	95.8	96.0	-11.47	0.33	0.26	0.75
세종	150.9	118.8	117.6	121.1	-19.72	1.93	2.99	2.23

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



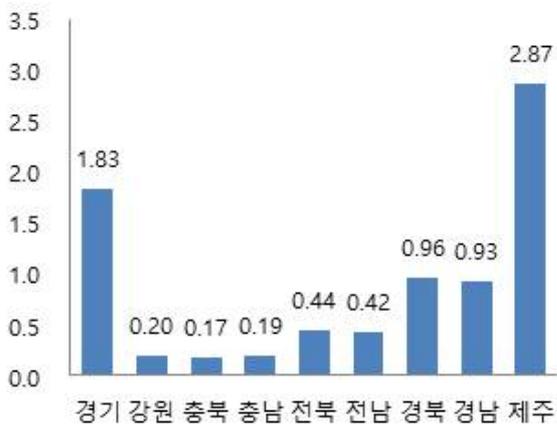
9개 도 (Provinces)

'23.2월 9개 도 지역 아파트 매매 실거래가격지수는 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 9개도 지역 모두 상승

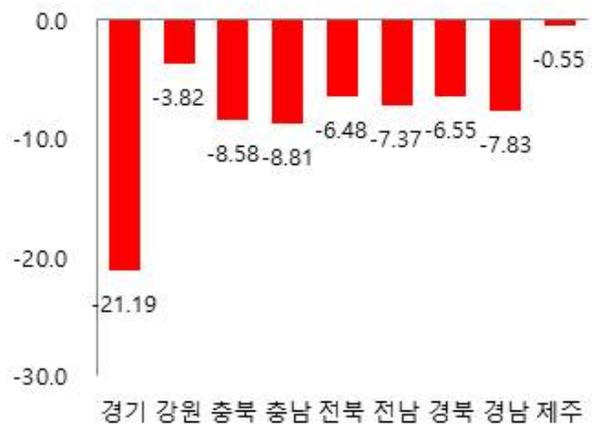
- 전월(2023년 1월) 대비 변동률은 제주(2.87%), 경기(1.83%), 경북(0.96%), 경남(0.93%), 전북(0.44%), 전남(0.42%), 강원(0.20%), 충남(0.19%), 충북(0.17%) 모두 상승
- '23.3월 잠정치수 산정 결과, 전월(2023년 2월) 대비 강원(1.67%), 경기(1.48%), 충북(1.10%), 충남(0.70%), 경북(0.57%) 상승, 제주(-2.72%), 전남(-0.54%), 경남(-0.03%), 전북(-0.02%) 하락

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)			잠정치수 변동률(%) (`23.3)
					전년동월	전년말	전월	
경기	162.0	127.0	125.4	127.7	-21.19	0.54	1.83	1.48
강원	113.9	110.5	109.4	109.6	-3.82	-0.82	0.20	1.67
충북	114.7	104.7	104.7	104.9	-8.58	0.10	0.17	1.10
충남	113.2	104.1	103.0	103.2	-8.81	-0.88	0.19	0.70
전북	116.5	110.7	108.4	108.9	-6.48	-1.60	0.44	-0.02
전남	115.1	107.5	106.2	106.7	-7.37	-0.79	0.42	-0.54
경북	106.3	99.4	98.4	99.3	-6.55	-0.13	0.96	0.57
경남	104.7	97.3	95.6	96.5	-7.83	-0.81	0.93	-0.03
제주	111.1	107.1	107.4	110.5	-0.55	3.14	2.87	-2.72

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 규모별 동향

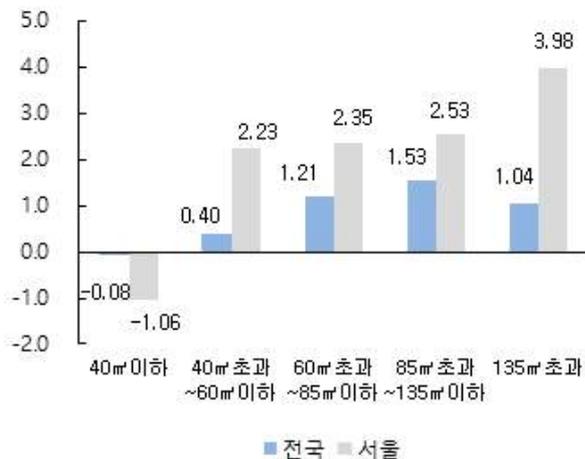
전국 / 서울

- 전국 `23.2월 규모별 지수는 전월 대비 40㎡초과~60㎡이하(0.40%), 60㎡초과~85㎡이하(1.21%), 85㎡초과~135㎡이하(1.53%), 135㎡초과(1.04%) 상승, 40㎡이하(-0.08%) 하락
- 서울 `23.2월 규모별 지수는 전월 대비 40㎡초과~60㎡이하(2.23%), 60㎡초과~85㎡이하(2.35%), 85㎡초과~135㎡이하(2.53%), 135㎡초과(3.98%) 상승, 40㎡이하(-1.06%) 하락

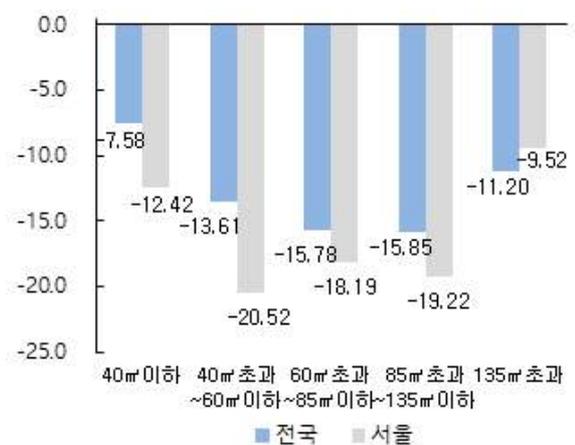
전국	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	118.9	111.9	110.0	109.9	-7.58	-1.76	-0.08
40㎡초과~60㎡이하	128.9	112.6	110.9	111.4	-13.61	-1.09	0.40
60㎡초과~85㎡이하	133.8	112.4	111.4	112.7	-15.78	0.31	1.21
85㎡초과~135㎡이하	150.4	126.0	124.7	126.6	-15.85	0.51	1.53
135㎡초과	152.9	135.7	134.4	135.8	-11.20	0.06	1.04

서울	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	137.3	121.5	121.5	120.3	-12.42	-1.05	-1.06
40㎡초과~60㎡이하	185.7	143.1	144.4	147.6	-20.52	3.10	2.23
60㎡초과~85㎡이하	178.8	139.6	142.9	146.3	-18.19	4.77	2.35
85㎡초과~135㎡이하	188.8	144.4	148.8	152.5	-19.22	5.65	2.53
135㎡초과	172.6	150.9	150.2	156.2	-9.52	3.51	3.98

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



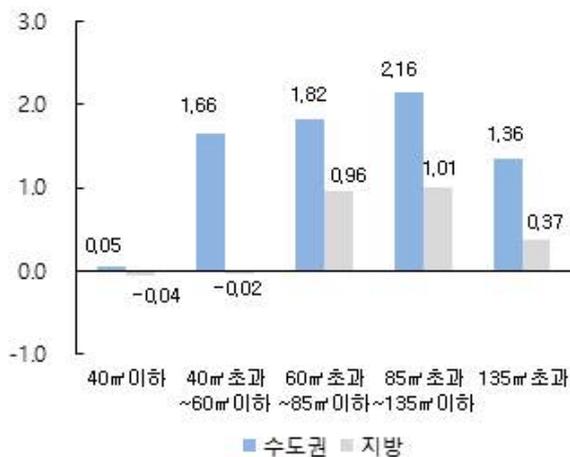
수도권 / 지방

- 수도권 `23.2월 규모별 지수는 전월 대비 40㎡이하(0.05%), 40㎡초과~60㎡이하(1.66%), 60㎡초과~85㎡이하(1.82%), 85㎡초과~135㎡이하(2.16%) 135㎡초과(1.36%) 상승
- 지방 `23.2월 규모별 지수는 전월 대비 60㎡초과~85㎡이하(0.96%), 85㎡초과~135㎡이하(1.01%), 135㎡초과(0.37%) 상승, 40㎡이하(-0.04%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.02%) 하락

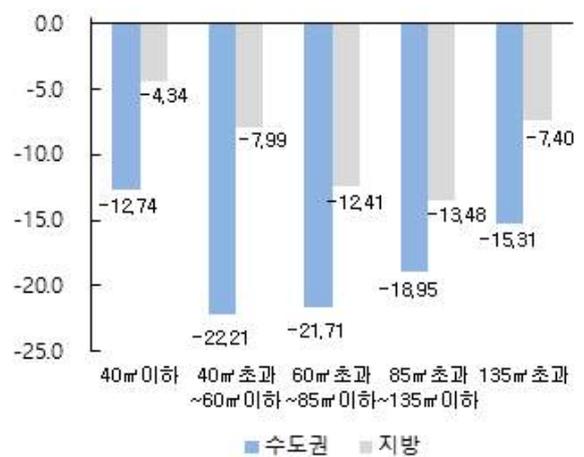
수도권	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	136.9	122.5	119.4	119.5	-12.74	-2.44	0.05
40㎡초과~60㎡이하	164.6	128.3	126.0	128.0	-22.21	-0.19	1.66
60㎡초과~85㎡이하	167.6	129.0	128.9	131.2	-21.71	1.70	1.82
85㎡초과~135㎡이하	174.6	139.2	138.5	141.5	-18.95	1.61	2.16
135㎡초과	171.6	144.8	143.4	145.3	-15.31	0.38	1.36

지방	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	110.0	106.3	105.3	105.2	-4.34	-1.00	-0.04
40㎡초과~60㎡이하	112.3	103.8	103.3	103.3	-7.99	-0.54	-0.02
60㎡초과~85㎡이하	116.9	102.6	101.4	102.4	-12.41	-0.18	0.96
85㎡초과~135㎡이하	129.4	112.4	110.8	111.9	-13.48	-0.44	1.01
135㎡초과	135.2	125.9	124.8	125.2	-7.40	-0.52	0.37

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



3. 연립·다세대

지역별 지수

'23.2월 연립·다세대 매매 실거래가격지수는 전국, 수도권 상승, 지방 하락

- '23.2월 수도권의 연립·다세대 매매 실거래가격지수는 전월(2023년 1월) 대비 서울(0.33%), 인천(0.30%), 경기(1.52%) 상승
- '23.3월 연립·다세대 잠정지수는 전월(2023년 2월) 대비 지방(2.71%) 상승, 전국(-1.00%), 수도권(-1.97%) 하락
 - '23.3월 수도권의 연립·다세대 잠정지수는 전월(2023년 2월) 대비 서울(-2.93%), 인천(-0.94%), 경기(-1.72%) 하락

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)			잠정지수 변동률(%) (`23.3)
					전년동월	전년말	전월	
전국	121.6	116.8	117.1	117.6	-3.24	0.73	0.45	-1.00
수도권	126.2	121.2	121.6	122.8	-2.65	1.35	0.98	-1.97
지방	106.7	102.5	102.5	100.9	-5.38	-1.53	-1.54	2.71
서울	137.6	133.4	133.8	134.3	-2.44	0.64	0.33	-2.93
인천	122.4	115.2	113.6	113.9	-6.91	-1.06	0.30	-0.94
경기	120.1	116.1	117.0	118.8	-1.10	2.36	1.52	-1.72

규모별 지수

- '23.2월 연립·다세대 규모별 지수는 전월(2023년 1월) 대비 60㎡이하(0.33%), 60㎡ 초과(0.47%) 모두 상승

구분	전년동월 (`22.2)	전년말 (`22.12)	전월 (`23.1)	금월 (`23.2)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
60㎡이하	124.9	120.3	120.3	120.7	-3.31	0.39	0.33
60㎡초과	112.6	106.6	107.6	108.1	-4.00	1.41	0.47

4. 평균 및 중위가격

'23.2월 전국 아파트 매매평균가격 및 중위가격은 각각 522만원/㎡, 430만원/㎡, 연립·다세대 매매평균가격 및 중위가격은 각각 417만원/㎡, 292만원/㎡

○ 지역별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)
전국	522	489	394	430	404	302
수도권	756	721	710	629	600	596
지방	351	336	290	317	304	257
서울	1,355	1,296	1,318	1,213	1,165	1,165
도심권	1,516	1,405	1,669	1,280	1,348	1,605
동북권	1,048	1,028	1,167	1,002	991	1,152
동남권	1,911	1,833	1,882	1,813	1,712	1,628
서북권	1,219	1,213	1,233	1,177	1,171	1,211
서남권	1,135	1,122	1,074	1,118	1,094	1,034
부산	516	501	408	492	471	350
대구	419	410	387	376	371	357
인천	518	504	498	487	471	467
광주	382	369	340	353	335	294
대전	434	423	425	422	413	375
울산	398	386	349	392	383	342
세종	653	596	692	669	616	780
경기	645	618	624	592	565	548
강원	266	256	255	251	242	239
충북	285	266	243	256	241	217
충남	286	280	249	248	243	225
전북	257	249	230	223	208	206
전남	236	237	217	206	208	194
경북	241	231	214	229	214	192
경남	321	323	287	292	293	263
제주	441	429	412	421	400	362

○ 규모별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)
전국						
40㎡이하	427	384	348	243	228	219
40㎡초과~60㎡이하	498	452	355	367	333	273
60㎡초과~85㎡이하	533	511	419	460	441	344
85㎡초과~135㎡이하	603	563	522	509	479	393
135㎡초과	588	622	605	458	476	361
서울						
40㎡이하	1,274	1,145	1,089	1,062	1,020	965
40㎡초과~60㎡이하	1,388	1,341	1,366	1,263	1,202	1,269
60㎡초과~85㎡이하	1,347	1,294	1,312	1,177	1,177	1,165
85㎡초과~135㎡이하	1,363	1,245	1,512	1,217	1,117	1,219
135㎡초과	1,249	1,496	1,911	1,117	1,440	1,621
수도권						
40㎡이하	809	715	675	660	585	566
40㎡초과~60㎡이하	790	744	674	651	621	542
60㎡초과~85㎡이하	726	705	715	624	593	624
85㎡초과~135㎡이하	768	719	842	613	579	695
135㎡초과	747	798	975	546	561	594
지방						
40㎡이하	199	202	203	168	169	170
40㎡초과~60㎡이하	286	271	256	244	235	228
60㎡초과~85㎡이하	396	384	332	371	357	300
85㎡초과~135㎡이하	446	425	365	391	377	310
135㎡초과	417	430	316	338	352	265

○ 지역별 연립·다세대 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/m², 전용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)
전국	417	371	391	292	268	297
수도권	507	450	451	360	329	344
지방	199	195	228	148	141	175
서울	841	755	743	646	638	653
인천	239	237	258	230	230	247
경기	338	312	328	300	274	292

○ 규모별 연립·다세대 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/m², 전용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)
전국						
60㎡이하	455	408	427	312	288	326
60㎡초과	333	275	287	242	219	231

5. 거래량(유효건수)

'23.2월 전국 아파트 매매거래량은 전월대비 69.6%, 연립·다세대 매매거래량은 41.7% 증가

○ 지역별 아파트 거래량

(단위: 건)

구분	금월 ('23.2)	전월 ('23.1)	전년동월 ('22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	29,344	17,306	19,759	69.6	48.5
수도권	12,381	6,857	4,906	80.6	152.4
지방	16,963	10,449	14,853	62.3	14.2
서울	2,299	1,246	739	84.5	211.1
도심권	65	29	40	124.1	62.5
동북권	731	477	218	53.2	235.3
동남권	674	338	150	99.4	349.3
서북권	257	141	94	82.3	173.4
서남권	572	261	237	119.2	141.4
부산	1,984	1,185	1,188	67.4	67.0
대구	1,553	855	710	81.6	118.7
인천	2,041	1,204	733	69.5	178.4
광주	943	574	868	64.3	8.6
대전	953	558	495	70.8	92.5
울산	843	526	606	60.3	39.1
세종	548	286	194	91.6	182.5
경기	8,041	4,407	3,434	82.5	134.2
강원	964	650	1,366	48.3	-29.4
충북	1,316	785	1,165	67.6	13.0
충남	1,643	1,032	1,555	59.2	5.7
전북	1,161	705	1,347	64.7	-13.8
전남	1,001	724	996	38.3	0.5
경북	1,690	1,138	1,622	48.5	4.2
경남	2,243	1,323	2,584	69.5	-13.2
제주	121	108	157	12.0	-22.9

○ 규모별 아파트 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,626	1,131	1,995	43.8	-18.5
40㎡초과~60㎡이하	9,795	5,795	8,103	69.0	20.9
60㎡초과~85㎡이하	15,005	8,717	8,204	72.1	82.9
85㎡초과~135㎡이하	2,512	1,423	1,208	76.5	107.9
135㎡초과	406	240	249	69.2	63.1

서울	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	220	139	187	58.3	17.6
40㎡초과~60㎡이하	911	452	222	101.5	310.4
60㎡초과~85㎡이하	899	517	225	73.9	299.6
85㎡초과~135㎡이하	207	104	72	99.0	187.5
135㎡초과	62	34	33	82.4	87.9

수도권	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	606	402	615	50.7	-1.5
40㎡초과~60㎡이하	4,112	2,215	1,929	85.6	113.2
60㎡초과~85㎡이하	6,223	3,446	1,855	80.6	235.5
85㎡초과~135㎡이하	1,229	669	398	83.7	208.8
135㎡초과	211	125	109	68.8	93.6

지방	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,020	729	1,380	39.9	-26.1
40㎡초과~60㎡이하	5,683	3,580	6,174	58.7	-8.0
60㎡초과~85㎡이하	8,782	5,271	6,349	66.6	38.3
85㎡초과~135㎡이하	1,283	754	810	70.2	58.4
135㎡초과	195	115	140	69.6	39.3

○ 지역별 연립·다세대 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	4,889	3,450	8,468	41.7	-42.3
수도권	3,454	2,384	6,163	44.9	-44.0
지방	1,435	1,066	2,305	34.6	-37.7
서울	1,286	822	2,054	56.4	-37.4
인천	649	477	1,316	36.1	-50.7
경기	1,519	1,085	2,793	40.0	-45.6

○ 규모별 연립·다세대 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`23.2)	전월 (`23.1)	전년동월 (`22.2)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
60㎡이하	3,369	2,488	6,258	35.4	-46.2
60㎡초과	1,520	962	2,210	58.0	-31.2

II 전세가격동향

1. 아파트

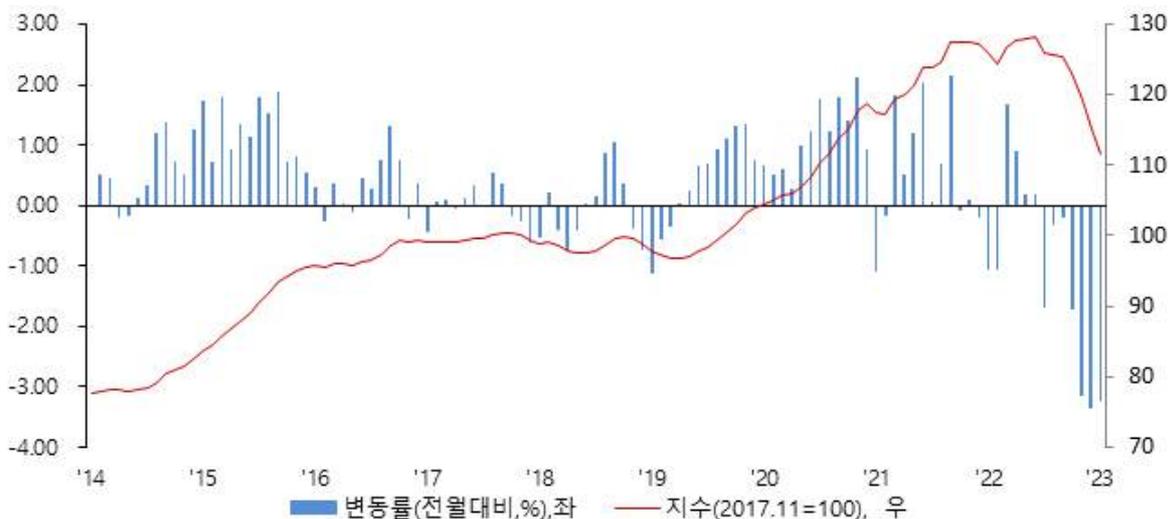
지역별 동향

'23.1월 전국 아파트 전세 실거래가격지수는 전월대비 -3.25% 하락

- '23.1월 아파트 전세 실거래가격지수는 전월(2022년 12월) 대비 수도권 -3.36%, 지방 -2.97% 하락
 - 전국 아파트 전세 실거래가격지수는 지속적인 주택시장 침체 우려, 향후 금리인상 가능성 등으로 전반적으로 하락세를 보이며 전월(2022년 12월) 대비 -3.25% 하락

구분	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
전국	125.8	115.3	111.5	-11.36	-3.25
수도권	126.1	116.3	112.4	-10.88	-3.36
지방	126.3	114.0	110.6	-12.49	-2.97

아파트 전세 실거래가격지수(2017.11=100)



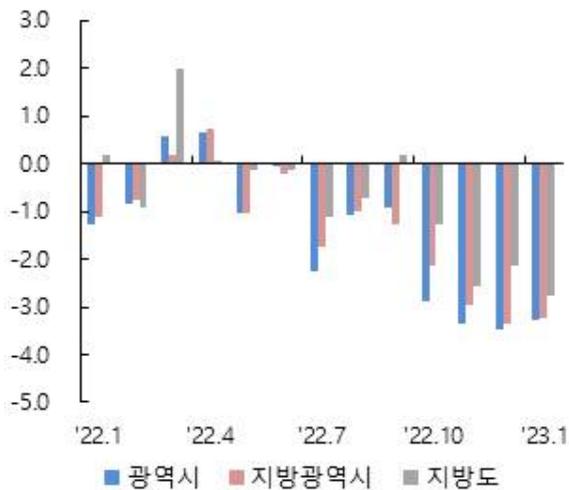
광역시 / 지방광역시 / 지방도

'23.1월 지방 아파트 전세 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시, 지방도 하락

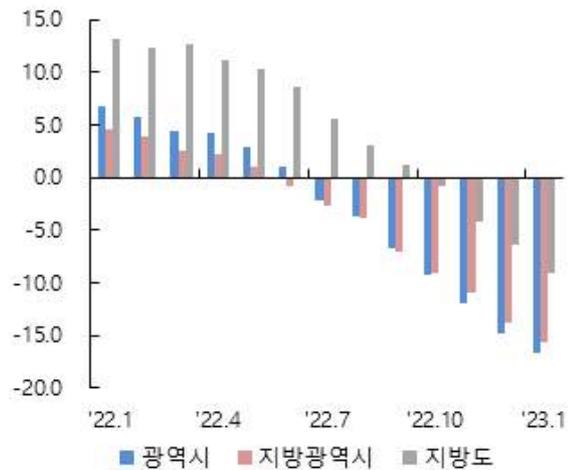
- '23.1월 전월 대비 광역시(-3.26%), 지방광역시(-3.22%), 지방도(-2.76%) 하락
 - 지방의 경우 연이은 전세사기사건 및 깡통전세에 대한 우려로 전세 비선호가 지속되며 전월(2022년 12월) 대비 가격 하락

구분	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
광역시	125.9	108.6	105.0	-16.59	-3.26
지방광역시	124.4	108.4	104.9	-15.68	-3.22
지방도	126.2	117.9	114.6	-9.15	-2.76

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



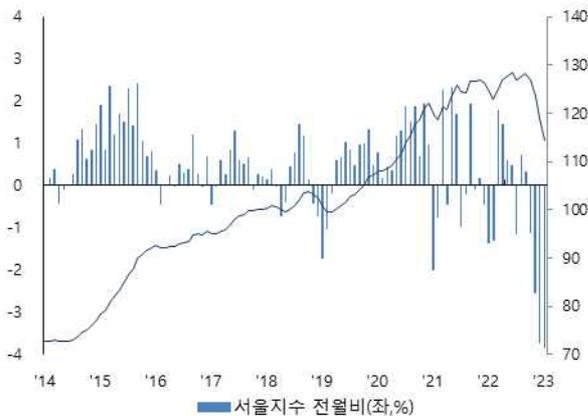
서울 (Seoul)

'23.1월 서울 아파트 전세 실거래가격지수는 도심권, 동북권, 동남권, 서북권, 서남권 5개 권역 모두 하락

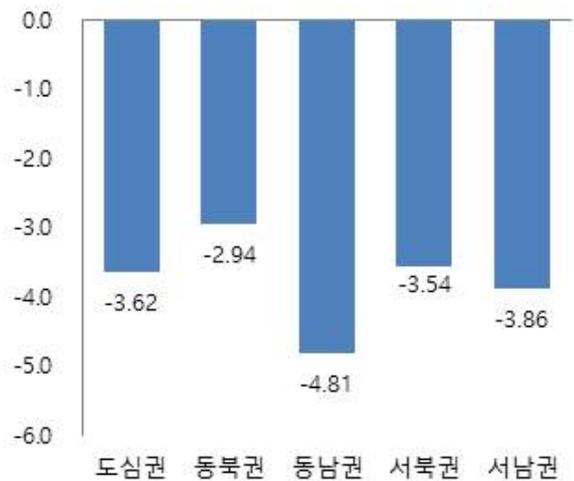
- 서울 전세 실거래가격지수는 전월(2022년 12월) 대비 -3.86% 하락하였으며, 동남권(-4.81%), 서남권(-3.86%), 도심권(-3.62%), 서북권(-3.54%), 동북권(-2.94%) 하락

구분	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
서울	124.5	119.0	114.4	-8.18	-3.86
도심권	125.7	122.2	117.8	-6.27	-3.62
동북권	124.4	120.6	117.1	-5.89	-2.94
동남권	123.7	117.7	112.0	-9.43	-4.81
서북권	124.0	116.2	112.1	-9.54	-3.54
서남권	126.0	119.4	114.8	-8.89	-3.86

서울 아파트 전세 실거래가격지수('17.11=100)



서울 생활권 전월대비 증감률(%)



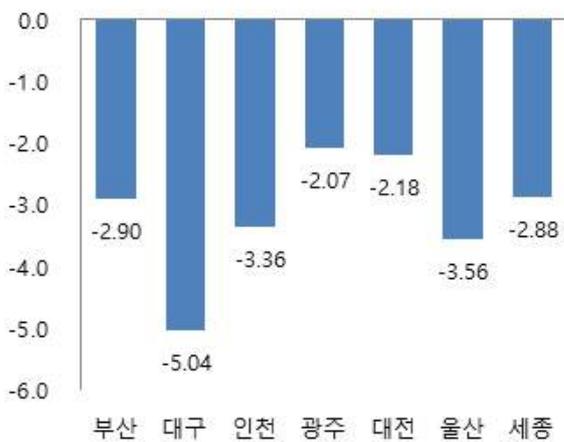
대도시 (Metropolitan Cities)

'23.1월 대도시 아파트 전세 실거래가격지수는 부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산, 세종 7개 대도시 모두 하락

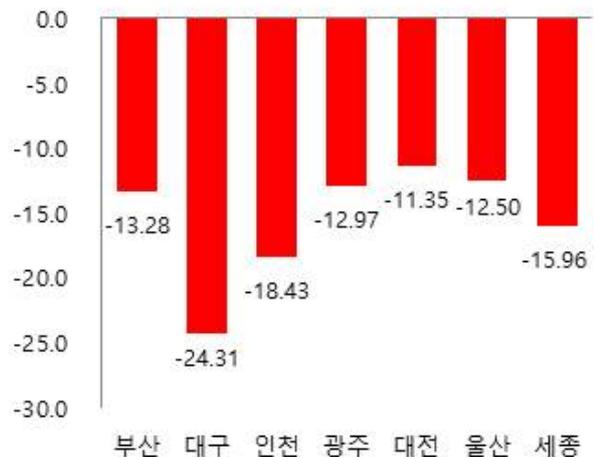
- 대도시 아파트 전세 실거래가격지수는 전월(2022년 12월) 대비 대구(-5.04%), 울산(-3.56%), 인천(-3.36%), 부산(-2.90%), 세종(-2.88%), 대전(-2.18%), 광주(-2.07%) 하락

구분	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
부산	117.0	104.5	101.4	-13.28	-2.90
대구	124.4	99.1	94.1	-24.31	-5.04
인천	129.4	109.3	105.6	-18.43	-3.36
광주	123.1	109.4	107.1	-12.97	-2.07
대전	138.1	125.2	122.4	-11.35	-2.18
울산	122.9	111.6	107.6	-12.50	-3.56
세종	158.2	136.9	132.9	-15.96	-2.88

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



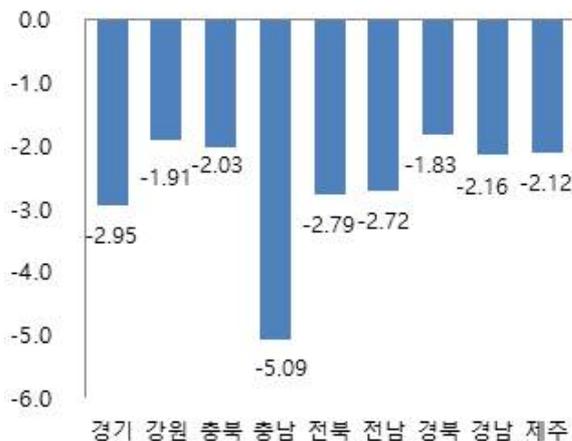
9개 도 (Provinces)

'23.1월 9개 도 아파트 전세 실거래가격지수는 경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 9개 도 지역 모두 하락

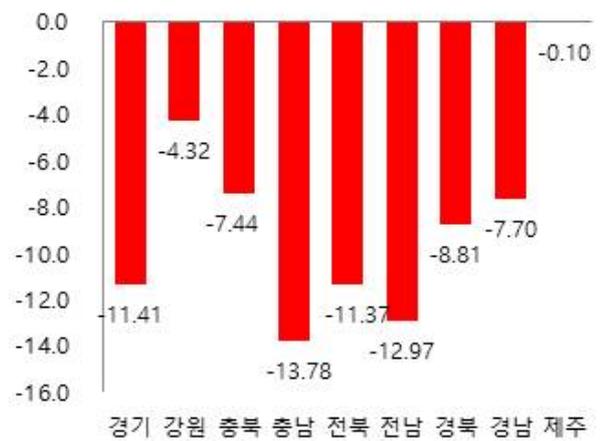
- 전월(2022년 12월) 대비 변동률은 충남(-5.09%), 경기(-2.95%), 전북(-2.79%), 전남(-2.72%), 경남(-2.16%), 제주(-2.12%), 충북(-2.03%), 강원(-1.91%), 경북(-1.83%) 하락

구분	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
경기	126.7	115.6	112.2	-11.41	-2.95
강원	115.5	112.7	110.5	-4.32	-1.91
충북	125.2	118.3	115.9	-7.44	-2.03
충남	130.4	118.4	112.4	-13.78	-5.09
전북	116.4	106.2	103.2	-11.37	-2.79
전남	121.7	108.9	105.9	-12.97	-2.72
경북	131.5	122.1	119.9	-8.81	-1.83
경남	132.6	125.1	122.4	-7.70	-2.16
제주	116.2	118.6	116.1	-0.10	-2.12

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 규모별 동향

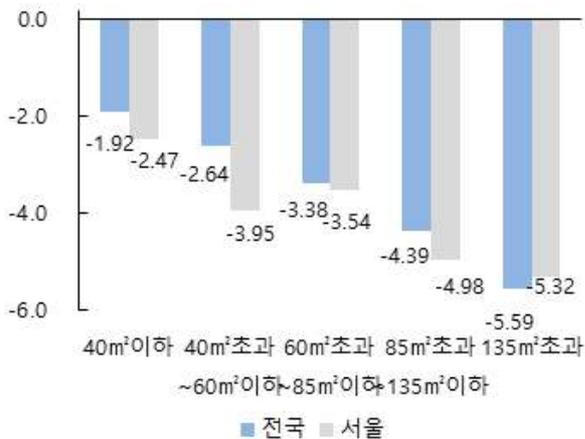
전국 / 서울

- 전국 `23.1월 규모별 지수는 전월 대비 40㎡이하(-1.92%), 40㎡초과~60㎡이하(-2.64%), 60㎡초과~85㎡이하(-3.38%), 85㎡초과~135㎡이하(-4.39%), 135㎡초과(-5.59%) 하락
- 서울 `23.1월 규모별 지수는 전월 대비 40㎡이하(-2.47%), 40㎡초과~60㎡이하(-3.95%), 60㎡초과~85㎡이하(-3.54%), 85㎡초과~135㎡이하(-4.98%), 135㎡초과(-5.32%) 하락

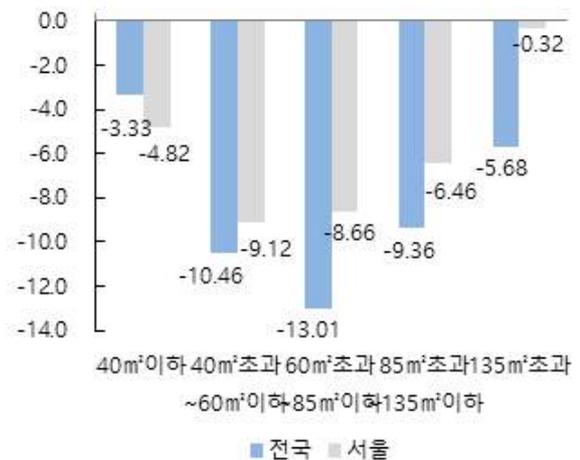
전국	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	121.2	119.5	117.2	-3.33	-1.92
40㎡초과~60㎡이하	123.7	113.8	110.8	-10.46	-2.64
60㎡초과~85㎡이하	126.5	113.9	110.1	-13.01	-3.38
85㎡초과~135㎡이하	127.0	120.4	115.1	-9.36	-4.39
135㎡초과	129.8	129.6	122.4	-5.68	-5.59

서울	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	119.6	116.7	113.9	-4.82	-2.47
40㎡초과~60㎡이하	123.5	116.8	112.2	-9.12	-3.95
60㎡초과~85㎡이하	124.4	117.8	113.7	-8.66	-3.54
85㎡초과~135㎡이하	126.1	124.2	118.0	-6.46	-4.98
135㎡초과	125.5	132.1	125.1	-0.32	-5.32

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



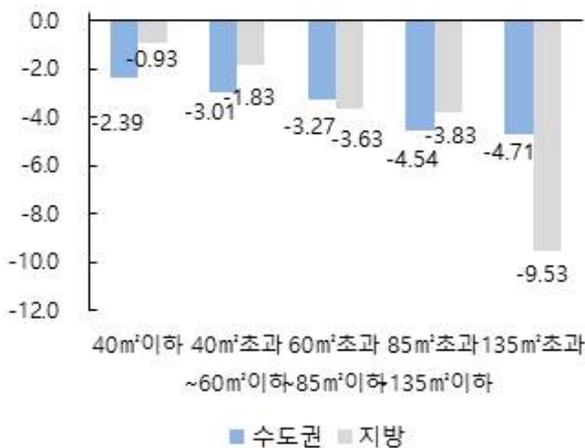
수도권 / 지방

- 수도권 `23.1월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(-2.39%), 40㎡초과~60㎡이하(-3.01%), 60㎡초과~85㎡이하(-3.27%), 85㎡초과~135㎡이하(-4.54%), 135㎡초과(-4.71%) 하락
- 지방 `23.1월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(-0.93%), 40㎡초과~60㎡이하(-1.83%), 60㎡초과~85㎡이하(-3.63%), 85㎡초과~135㎡이하(-3.83%), 135㎡초과(-9.53%) 하락

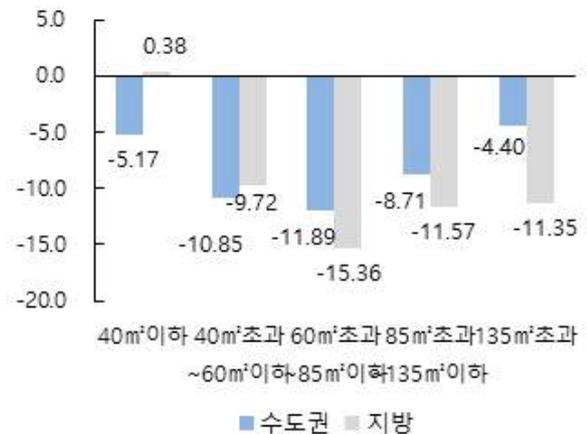
수도권	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	121.9	118.4	115.6	-5.17	-2.39
40㎡초과~60㎡이하	124.2	114.2	110.8	-10.85	-3.01
60㎡초과~85㎡이하	126.5	115.2	111.4	-11.89	-3.27
85㎡초과~135㎡이하	127.0	121.4	115.9	-8.71	-4.54
135㎡초과	131.2	131.6	125.4	-4.40	-4.71

지방	전년동월 (`22.1)	전월 (`22.12)	금월 (`23.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	118.3	119.9	118.8	0.38	-0.93
40㎡초과~60㎡이하	122.7	112.9	110.8	-9.72	-1.83
60㎡초과~85㎡이하	129.1	113.4	109.3	-15.36	-3.63
85㎡초과~135㎡이하	128.4	118.1	113.5	-11.57	-3.83
135㎡초과	124.2	121.7	110.1	-11.35	-9.53

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



2. 평균 및 중위가격

'23.1월 전국 아파트 전세평균가격 및 중위가격은 각각 428만원/㎡, 357만원/㎡, 서울 전세평균가격 및 중위가격은 각각 712만원/㎡, 667만원/㎡

○ 지역별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)
전국	428	444	469	357	371	412
수도권	508	530	563	447	467	504
지방	273	281	308	268	275	300
서울	712	740	752	667	694	698
도심권	742	770	778	727	752	765
동북권	605	612	625	566	573	577
동남권	892	940	946	828	868	863
서북권	678	707	738	650	703	700
서남권	636	658	680	620	647	657
부산	311	317	358	301	316	350
대구	299	312	379	283	294	370
인천	316	321	380	306	313	371
광주	283	293	312	275	284	294
대전	303	314	346	299	308	346
울산	288	289	319	291	283	317
세종	281	293	342	271	284	341
경기	410	424	463	380	398	436
강원	230	239	244	234	236	235
충북	250	258	268	259	271	268
충남	248	251	279	235	237	269
전북	246	247	275	247	236	259
전남	212	208	239	207	211	235
경북	232	239	249	236	246	242
경남	267	279	291	255	270	280
제주	342	339	360	322	334	356

○ 규모별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)
전국						
40㎡이하	507	507	509	434	434	431
40㎡초과~60㎡이하	430	442	453	367	375	400
60㎡초과~85㎡이하	411	430	465	349	354	412
85㎡초과~135㎡이하	451	476	504	387	407	440
135㎡초과	501	547	522	394	428	420

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)
서울						
40㎡이하	836	845	867	806	815	824
40㎡초과~60㎡이하	703	722	741	667	684	687
60㎡초과~85㎡이하	695	726	736	649	683	684
85㎡초과~135㎡이하	712	755	753	648	684	687
135㎡초과	805	863	815	727	832	730

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)
수도권						
40㎡이하	631	636	646	555	567	556
40㎡초과~60㎡이하	517	537	559	460	468	503
60㎡초과~85㎡이하	486	510	553	427	450	496
85㎡초과~135㎡이하	512	536	569	445	465	509
135㎡초과	559	610	583	455	504	471

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)
지방						
40㎡이하	242	235	247	209	202	204
40㎡초과~60㎡이하	254	258	274	250	251	259
60㎡초과~85㎡이하	283	291	331	280	288	330
85㎡초과~135㎡이하	298	321	343	285	303	333
135㎡초과	283	312	331	252	296	307

3. 거래량(유효건수)

'23.1월 전국 아파트 전세거래량은 전월대비 0.6% 증가, 서울 아파트 전세거래량은 -2.2% 감소

○ 지역별 아파트 거래량

(단위: 건)

구분	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	35,304	35,095	41,638	0.6	-15.2
수도권	23,231	22,988	26,235	1.1	-11.5
지방	12,073	12,107	15,403	-0.3	-21.6
서울	8,294	8,477	9,806	-2.2	-15.4
도심권	336	330	422	1.8	-20.4
동북권	2,246	2,330	2,861	-3.6	-21.5
동남권	2,400	2,523	2,843	-4.9	-15.6
서북권	1,067	1,007	1,115	6.0	-4.3
서남권	2,245	2,287	2,565	-1.8	-12.5
부산	1,825	1,843	2,314	-1.0	-21.1
대구	1,170	1,138	1,412	2.8	-17.1
인천	2,373	2,263	2,487	4.9	-4.6
광주	747	678	790	10.2	-5.4
대전	1,093	1,225	1,361	-10.8	-19.7
울산	461	478	654	-3.6	-29.5
세종	714	708	800	0.8	-10.8
경기	12,564	12,248	13,942	2.6	-9.9
강원	696	636	1,061	9.4	-34.4
충북	750	747	1,020	0.4	-26.5
충남	1,024	1,132	1,506	-9.5	-32.0
전북	636	591	704	7.6	-9.7
전남	469	469	596	0.0	-21.3
경북	833	802	1,014	3.9	-17.9
경남	1,531	1,557	2,025	-1.7	-24.4
제주	124	103	146	20.4	-15.1

○ 규모별 아파트 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,761	1,766	2,445	-0.3	-28.0
40㎡초과~60㎡이하	11,578	11,318	14,245	2.3	-18.7
60㎡초과~85㎡이하	17,681	17,560	19,630	0.7	-9.9
85㎡초과~135㎡이하	3,747	3,885	4,573	-3.6	-18.1
135㎡초과	537	566	745	-5.1	-27.9
서울	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	575	583	798	-1.4	-27.9
40㎡초과~60㎡이하	2,919	2,890	3,319	1.0	-12.1
60㎡초과~85㎡이하	3,742	3,828	4,237	-2.2	-11.7
85㎡초과~135㎡이하	878	967	1,198	-9.2	-26.7
135㎡초과	180	209	254	-13.9	-29.1
수도권	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,199	1,197	1,603	0.2	-25.2
40㎡초과~60㎡이하	7,759	7,448	8,929	4.2	-13.1
60㎡초과~85㎡이하	11,166	11,085	11,865	0.7	-5.9
85㎡초과~135㎡이하	2,683	2,811	3,273	-4.6	-18.0
135㎡초과	424	447	565	-5.1	-25.0
지방	금월 (`23.1)	전월 (`22.12)	전년동월 (`22.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	562	569	842	-1.2	-33.3
40㎡초과~60㎡이하	3,819	3,870	5,316	-1.3	-28.2
60㎡초과~85㎡이하	6,515	6,475	7,765	0.6	-16.1
85㎡초과~135㎡이하	1,064	1,074	1,300	-0.9	-18.2
135㎡초과	113	119	180	-5.0	-37.2

Ⅲ 통계개요

[지수 개요]

□ 목적 : 전국의 아파트 및 연립·다세대를 대상으로 하여 실제 거래되어 신고된 아파트 및 연립·다세대의 거래 가격수준 및 변동률을 파악하여 정확한 시장동향 정보를 국민에게 제공하고 정부정책수립에 참고자료로 활용

□ 법적근거 : 주택법 제88조, 제89조 및 동법 시행령 제91조

□ 작성연혁

- 최초작성년도: 2009년
- 2009년 12월 21일: 통계작성 승인(통계승인번호 제116072호)
- 2009년 12월 24일: 최초 공표
- 2010년 1월 21일: 통계변경 승인(잠정지수 추가)
- 2010년 6월 22일: 통계변경 승인(규모별 지수 추가)
- 2011년 2월 9일: 통계변경 승인(공표일 변경: 25일→15일)
(공표지역 추가: 지방, 6대 광역시, 지방, 광역시, 지방도)
- 2013년 1월 1일: 통계작성기관 변경(국토해양부→한국부동산원)
- 2015년 3월 19일: 통계변경 승인(상위지수 산정방식 변경, 이상치 제거 기준 변경, 세종시 추가, 분기별 공표지역 추가 작성: 수도권 및 광역시, 일부 시군구)
- 2016년 4월 15일: 통계변경 승인(연립다세대 실거래가격지수 추가)
- 2017년 4월 25일: 통계변경 승인(공동주택 통합 실거래가격지수 추가, 아파트 실거래가격지수 규모 세분화(40㎡이하 추가), 연립다세대 실거래가격지수 공표주기 변경(서울, 인천, 경기도: 분기→월))
- 2018년 11월 26일: 통계변경 승인(아파트 전세 실거래가격지수 추가, 기준시점 변경(2006.01→2017.11), 매매 중위 및 평균가격 제공)
- 2019년 12월 30일: 통계변경 승인(아파트 전세 중위 및 평균가격 제공, 매매 및 전세 계절조정지수 제공, 매매 이상치 제거 및 동일주택 가정 변경)
- 2020년 12월 11일: 통계변경 승인(매매 실거래가격지수 시차단축, 유효건수 제공)
- 2021년 12월 22일: 통계변경 승인(실거래지수 가격의 상대표준오차 제공)
- 2022년 9월 29일: 통계변경 승인(동일주택 가정 변경)

□ 작성체계

- 실거래가 신고(지자체) - 통계작성(한국부동산원) - 공표(한국부동산원)

□ 작성대상범위

- (매매) 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 의거 매매계약을 체결한 뒤, 관할 시군구청장에게 신고한 실제 공동주택 거래가격자료
- (전세) 「주택임대차보호법」에 따라 임대차 계약 체결 확인 및 확정일자 부여를 받기위해 법원 또는 동사무소 등에 접수되는 아파트 전세거래자료 및 「부동산 거래 신고에 관한 법률」 제6조의2에 의거 임대차계약을 체결한 뒤 주택임대차 신고 시 의제된 아파트 확정일자 자료

□ 공표

- 기준시점 : 2017년 11월(지수값=100임)
- 공표주기 : 계약월 기준으로 매월 작성
(예: `20.10월 지수는 `20.10월에 계약되어 `20.10, `20.11월에 신고된 자료 활용)
- 공표일 : 매월 15일(공휴일이면 익일)

□ 작성항목

- 공동주택 통합 매매 실거래가격지수
 - 전국, 수도권, 지방, 서울(생활권역 포함), 6대 광역시, 9개도
- 아파트 매매 실거래가격지수
 - 전국, 수도권, 지방, 서울(생활권역 포함), 6대광역시, 9개도
- 규모별 아파트 매매 실거래가격지수
 - 초소형(40㎡이하), 소형(40㎡초과 60㎡이하), 중소형(60㎡초과 85㎡이하), 중대형(85㎡초과 135㎡이하), 대형(135㎡초과)
- 아파트 전세 실거래가격지수
 - 전국, 수도권, 지방, 서울(생활권역 포함), 6대광역시, 9개도
- 규모별 아파트 전세 실거래가격지수
 - 초소형(40㎡이하), 소형(40㎡초과 60㎡이하), 중소형(60㎡초과 85㎡이하), 중대형(85㎡초과 135㎡이하), 대형(135㎡초과)
- 시군구별 아파트 매매 실거래가격지수(분기공표)
 - 서울, 인천, 경기, 5대광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 울산)
- 연립다세대 매매 실거래가격지수
 - 전국, 수도권, 지방, 서울, 인천, 경기
- 규모별 연립다세대 매매 실거래가격지수
 - 60㎡이하, 60㎡초과

□ 작성지역

· 아파트 매매, 전세 실거래가격지수 작성지역

구 분	해당지역	
전 국	-	
수 도 권	서울, 경기, 인천	
지 방	수도권을 제외한 지역	
서 울	-	
생활권역 (2020 서울 도시기본계획)	도심권	종로구, 중구, 용산구
	동북권	강북구, 도봉구, 노원구, 성북구, 중랑구, 동대문구, 성동구, 광진구
	동남권	서초구, 강남구, 송파구, 강동구
	서북권	은평구, 서대문구, 마포구
	서남권	강서구, 양천구, 영등포구, 구로구, 금천구, 동작구, 관악구
6대 광역시	부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산	
세종특별자치시	세종특별자치시	
9개 도	경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주	
시군구	수도권 및 광역시의 시군구	
광역시	광역시 통합	
지방광역시	부산, 대구, 광주, 대전, 울산(인천을 제외한 광역시) 통합	
지방도	경기도를 제외한 8개 도 통합	

· 연립다세대 매매 실거래가격지수 작성지역

구 분	해당지역	
전 국	-	
수 도 권	서울, 인천, 경기	
지 방	수도권을 제외한 지역	
수도권 시도	서울, 인천, 경기	

· 공동주택 매매 실거래가격지수 작성지역

구 분	해당지역	
대권역	전국	-
	수도권	서울, 경기, 인천
	지방	수도권을 제외한 지역
	지방도	경기도를 제외한 8개도통합
	6대광역시	부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산
	5대광역시	부산, 대구, 광주, 대전, 울산
9개 도	경기, 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주	

□ 규모별 구분 기준

구분	규모1		규모2	규모3	규모4
	규모1-1	규모1-2			
아파트(변경)	40㎡이하	40~60㎡이하	60㎡~85㎡이하	85㎡~135㎡이하	135㎡초과
연립·다세대	60㎡이하		60㎡초과		

[통계 분석]

□ 통계추정

- 반복매매모형(지수산정기간 중 거래신고가 2번 이상 있는 동일주택의 가격변동률과 거래량으로 지수 산출)

- 반복매매모형 산식 : $\ln\left(\frac{P_s}{P_f}\right) = \sum_{t=2}^T \beta_t D_t + \sqrt{\omega} \epsilon_t, \quad s > f, \quad t = 2 \dots T, \quad \hat{I}_t = 100 \times \exp(\hat{\beta}_t)$

- 동일주택가정(매매) :

- 단지, 면적, 동, 층그룹(1,2층/중간층/최고층)이 같은 아파트
- 단지, 동, 층그룹(지하층/1층/2층 이상)이 같은 연립·다세대

- 동일주택가정(전세) :

- 단지, 면적, 동, 층이 같은 아파트

- 가중치 조정 : 동일주택가정으로 인해 하나의 동일 주택을 구성하는 거래량이 여러 건이라도 개별 거래가격의 평균값이 적용되므로, 동일주택별로 거래량의 많고 적음이 모형에 반영되지 않음. 이에 따라 거래시장에서 실제 빈번하게 거래된 주택의 영향을 고려하기 위해 거래량 가중치 도입

※ 유의사항

반복매매모형에 의한 실거래가격지수는 매 시점마다 지수를 생산하여 시계열을 누적하는 방식이 아니라 해당 시점에 전 시계열의 지수를 생산하여 공표

[지수편제]

□ 지수분류체계

- 주택법 제2조 제2호의 규정에 의한 주택분류체계를 적용
- 2006년 OECD와 IMF Workshop의 공동 권고 기준에 따름
- 국내 통계청 KOSIS 통계분류(건설·주택·토지)공동주택매매실거래가격지수)

[주요 용어]

□ 부동산거래신고제도

- 부동산 투기, 탈세의 원인 중 하나인 이중계약서 작성 등 잘못된 부동산 계약관행을 없애고 투명한 거래질서 확립을 목적으로 2006년 1월 1일부터 도입된 제도
- 부동산 매매계약이 체결된 날로부터 30일 이내에 관할 시·군·구청장에게 거래 신고

□ 임대차신고제도

- 임차인을 보호하기 위해 개정된 임대차 3법 중 하나로 2021년 6월 1일부터 도입된 제도로 전세보증금 6,000만원 또는 월세 30만원이 넘는 전·월세 계약을 30일 이내에 관할 지방자치단체에 신고

□ 반복매매모형

- 지수작성기간 동안 두 번 이상 거래가 이루어진 주택 가격자료만을 활용하여 이전 거래 시의 가격과 다음 거래 시의 가격간의 변동률로 지수를 작성

□ 동일주택가정

- 반복매매모형에 이용되는 거래쌍은 최소 2번 이상의 거래가 있어야 형성되나, 실제 동일한 주택이 2번 이상 반복 거래되어 신고 되기까지는 비교적 장기간이 소요됨에 따라 아파트와 연립·다세대의 표준화된 주택특성을 고려하여 동일주택의 범위를 완화, 가격수준의 큰 편차 없이 거래쌍 관측빈도를 높이기 위한 동일주택가정 도입

증감률(%)

- 전월대비 : $(\text{당월지수} - \text{전월지수}) / \text{전월지수} \times 100$
- 전년동월대비 : $(\text{당월지수} - \text{전년동월지수}) / \text{전년동월지수} \times 100$

잠정변동률(매매자료에만 존재)

- 해당 계약월로부터 익월말까지 신고된 자료만을 가지고 신고기한 마감 전에 미리 작성한 지수

(예: '18년 4월 잠정지수는 '18년 4월에 계약되어 '18년 4월에 신고된 자료를 활용)

※ 유의사항

지수와 증감률은 소수점이하 12자리까지 작성되며, 지면표기상 제약으로 인해 지수는 소수점 이하 1자리, 증감률은 소수점 이하 2자리까지만 표기

상대표준오차

- 실거래지수 통계량의 신뢰성을 검토하기 위한 지표로, 표준오차를 해당 추정값으로 나눈 수치이며, 추정값 대비 상대적인 변동을 설명

유효건수

- 신고된 실거래 가격자료에 대하여 1차 데이터 정제(분양/입주권, 특수 거래, 중복 물건, 진단 보류 등 오류검증) 및 2차 데이터 정제(가격이상치 분류 및 제거) 후 실제 실거래가격지수 산정에 쓰이는 실거래 가격자료 건수

[작성기관 및 부서]

작성기관 및 부서(전화번호)

- 한국부동산원 부동산분석처 시장분석부(☎053-663-8717, 8715, 8528)

[참고문헌]

- 아파트 실거래가격지수 시범산정 연구용역보고서, 국토해양부, 2009
- 아파트 거래량지표 개발 및 아파트 실거래가격지수 모형 개선연구, 한국부동산원, 2011
- 아파트 실거래가격지수 품질개선 컨설팅 최종결과보고서, 통계청, 2014