

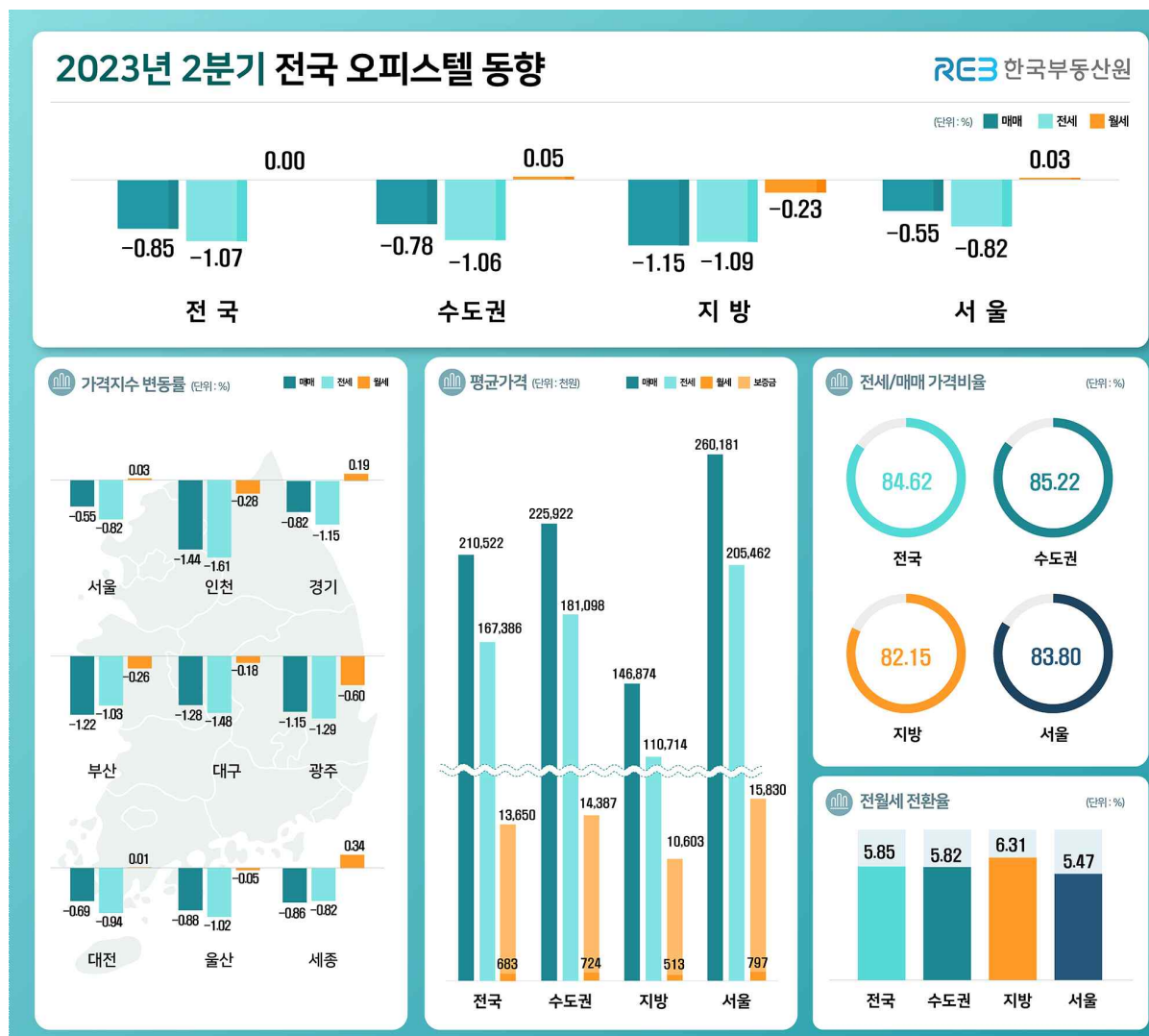


<div> 한국부동산원</div>		<div>보 도 자 료</div>		<div> 부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one</div>
		배포일시	2023. 7. 17(월) 총 25매(본문 10매, 붙임 15매)	
담당 부서	부동산통계처 상업자산통계부	내용문의	· 상업자산통계부장 최 윤 주	☎(053)663-8531
			· 담당 과장 한 규 헌	☎(053)663-8533
보 도 일 시		2023년 7월 17일(월) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		



'23년 2분기 오피스텔 가격동향조사 결과 공표

'23년 2분기 매매 0.85% 하락, 전세 1.07% 하락, 월세 0.00% 보합
전월세전환율 5.85%, 매매가격 대비 전세가격 비율 84.62%



- 한국부동산원(원장 손태락)은 오피스텔 가격동향을 조사한 결과, 2023년 2분기 기준 전분기 대비('23년 4월 1일 대비 '23년 7월 1일 기준) 오피스텔 매매가격은 0.85% 하락, 전세가격은 1.07% 하락, 월세가격은 0.00% 보합인 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 -0.85%로 하락폭이 축소(-1.19% → -0.85%)됐다. 수도권·서울·지방 모두 하락폭이 축소(수도권 -1.15% → -0.78%, 서울 -0.81% → -0.55%, 지방 -1.36% → -1.15%)됐다.
- (전세) 전국은 전분기 대비 -1.07%로 하락폭이 축소(-1.25% → -1.07%)됐다. 수도권·서울·지방 모두 하락폭이 축소(수도권 -1.25% → -1.06%, 서울 -0.94% → -0.82%, 지방 -1.24% → -1.09%)됐다.
- (월세) 전국은 전분기 대비 0.00%로 하락에서 보합 전환(-0.18% → 0.00%)됐다. 수도권·서울은 하락에서 상승 전환(수도권 -0.12% → 0.05%, 서울 -0.05% → 0.03%), 지방은 하락폭이 축소(-0.40% → -0.23%)됐다.

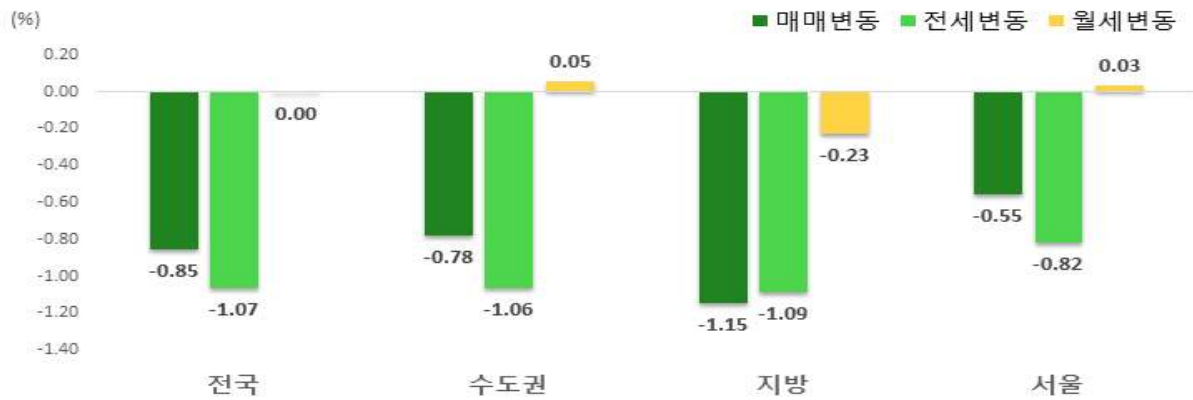
< 오피스텔 '23년 2분기 항목별 변동률 >

(단위 : %)

구 분	매매가격변동률	전세가격변동률	월세가격변동률	전월세전환율	수익률
전국	-0.85	-1.07	0.00	5.85	4.95
수도권	-0.78	-1.06	0.05	5.82	4.77
지방	-1.15	-1.09	-0.23	6.31	5.70
서울	-0.55	-0.82	0.03	5.47	4.40

※ 전월세전환율 및 수익률은 '23.6월 기준

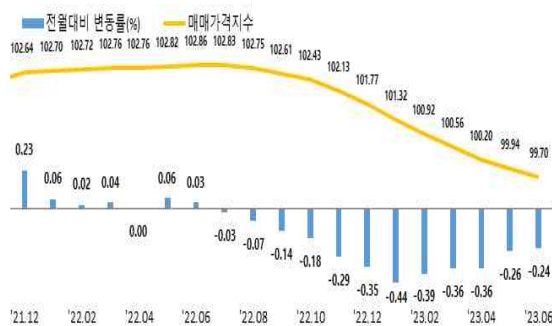
< 전국 오피스텔 '23년 2분기 가격지수 변동률 >



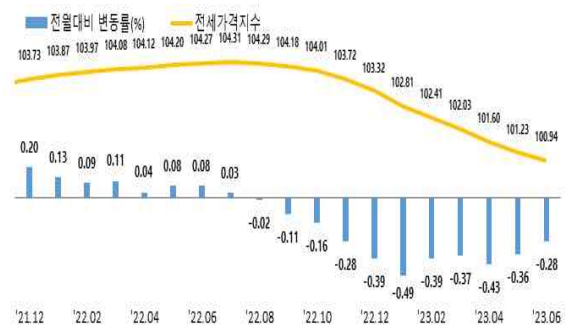
< 전국 오피스텔 '23년 2분기 가격지수 및 변동률 >

구분		'23.4		'23.5		'23.6		전분기 대비 변동률(%)
		지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	
매매	전국	100.20	-0.36	99.94	-0.26	99.70	-0.24	-0.85
	수도권	101.23	-0.35	100.99	-0.23	100.78	-0.21	-0.78
	지방	96.06	-0.43	95.70	-0.37	95.37	-0.35	-1.15
	서울	101.25	-0.27	101.11	-0.13	100.96	-0.15	-0.55
전세	전국	101.60	-0.43	101.23	-0.36	100.94	-0.28	-1.07
	수도권	102.45	-0.44	102.08	-0.36	101.81	-0.26	-1.06
	지방	98.14	-0.38	97.78	-0.36	97.44	-0.35	-1.09
	서울	102.52	-0.38	102.28	-0.23	102.08	-0.20	-0.82
월세	전국	102.74	-0.02	102.73	-0.01	102.76	0.04	0.00
	수도권	103.35	0.00	103.34	0.00	103.41	0.06	0.05
	지방	100.28	-0.10	100.21	-0.07	100.15	-0.06	-0.23
	서울	102.18	-0.03	102.23	0.04	102.25	0.02	0.03

< 전국 오피스텔 매매가격지수 추이 >



< 전국 오피스텔 전세가격지수 추이 >



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

1. 매매가격동향

- 매매가격은 전국 0.85% 하락, 수도권 0.78% 하락, 지방 1.15% 하락한 가운데, 시도별로는 인천(-1.44%), 대구(-1.28%), 부산(-1.22%), 광주(-1.15%), 울산(-0.88%) 순으로 하락
- [서울 : -0.55%] 오피스텔 선호도 하락, 여전히 높은 금리 수준 등으로 하락세는 이어지는 가운데, 전반적인 시장회복 기대감 보이며 전 분기 대비 하락폭 축소(-0.81% → -0.55%)
- [인천 : -1.44%] 오피스텔 대상 투자수요 감소, 신규 아파트 공급에 따른 수요 이동 등에 따라 전 분기 대비 1.44% 하락
- [경기 : -0.82%] 상당기간 이어질 것으로 예상되는 고금리 기조하에 하락세 계속되는 가운데, 아파트 시장 회복에 따른 기대감 등으로 전 분기 대비 하락폭 축소(-1.54% → -0.82%)
- [지방 : -1.15%] 미분양 주택수가 지속적으로 줄어드는 등 세종을 제외한 5개 지방 광역시 모두에서 하락폭 줄어들며 전 분기 대비 하락폭 축소(-1.36% → -1.15%)

< 지역별 매매가격지수 및 변동률 >



2. 전세가격동향

- 전세가격은 전국 1.07% 하락, 수도권 1.06% 하락, 지방 1.09% 하락한 가운데, 시도별로는 인천(-1.61%), 대구(-1.48%), 광주(-1.29%), 경기(-1.15%) 순으로 하락
- [서울 : -0.82%] 전세금 회수에 대한 불안심리, 고금리 기조 유지에 따른 전세자금 마련에 대한 어려움 등으로 전 분기와 마찬가지로 하락세 지속(-0.82%)
- [인천 : -1.61%] 신규 오피스텔 및 주택(아파트) 공급 지속, 매매가격 하락에 따른 동반 하락 등 영향으로 전 분기 대비 1.61% 하락
- [경기 : -1.15%] 전세 관련 이슈, 소형 아파트로 수요 이동 등으로 하락세는 이어지는 가운데, 아파트 전세가격 하락세 완화와 동반하여 전 분기 대비 하락폭 축소(-1.54% → -1.15%)
- [지방 : -1.09%] 기존 하락 요인에 5월부터의 전세보증보험 한도 축소가 더해지며 지방 광역시 및 세종 모두에서 하락세 계속되는 등 전 분기 대비 1.09% 하락

< 지역별 전세가격지수 및 변동률 >



3. 월세가격동향

- 월세가격은 전국 0.00% 보합, 수도권 0.05% 상승, 지방 0.23% 하락한 가운데, 시도별로는 광주(-0.60%), 인천(-0.28%), 부산(-0.26%), 대구(-0.18%) 순으로 하락
- [서울 : 0.03%] 전세가격 하락세가 약해짐에 따라 월세가격 하방압력도 저하된 가운데, 계속되는 월세 선호 현상 등으로 전 분기 하락에서 상승 전환(-0.05% → 0.03%)
- [인천 : -0.28%] 수도권(서울·경기·인천) 내 여전히 가장 높은 인구 대비 주택 미분양 물량 등 수급 불균형 이어지며 지난 분기에 이어 하락세 유지(-0.28%)
- [경기 : 0.19%] 지난 분기 대비 축소된 전세가격 하락폭과 전세 안정성 우려, 전세보증가격 계산방식 변경 등으로 전 분기 하락에서 상승 전환(-0.13% → 0.19%)
- [지방 : -0.23%] 광주에서 하락폭 확대되었으나, 그 외 모든 지역에서 하락폭 축소되거나 하락에서 상승 전환되며 지난 분기 대비 하락폭 축소(-0.40% → -0.23%)

< 지역별 월세가격지수 및 변동률 >



4. 평균가격('23.6월 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 210,522천원, 수도권 225,922천원, 지방 146,874천원
 - (지역별) 서울(260,181천원), 경기(212,021천원), 부산(161,205천원) 순으로 나타남
- 전세평균가격은 전국 167,386천원, 수도권 181,098천원, 지방 110,714천원
 - (지역별) 서울(205,462천원), 경기(171,000천원), 인천(128,206천원) 순으로 나타남
- 월세보증금평균가격은 전국 13,650천원, 수도권 14,387천원, 지방 10,603천원
 - (지역별) 서울(15,830천원), 경기(13,742천원), 부산(11,703천원) 순으로 나타남
- 월세평균가격은 전국 683천원, 수도권 724천원, 지방 513천원
 - (지역별) 서울(797천원), 경기(697천원), 인천(558천원) 순으로 나타남



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

5. 전월세전환율 & 수익률('23.6월 기준)

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

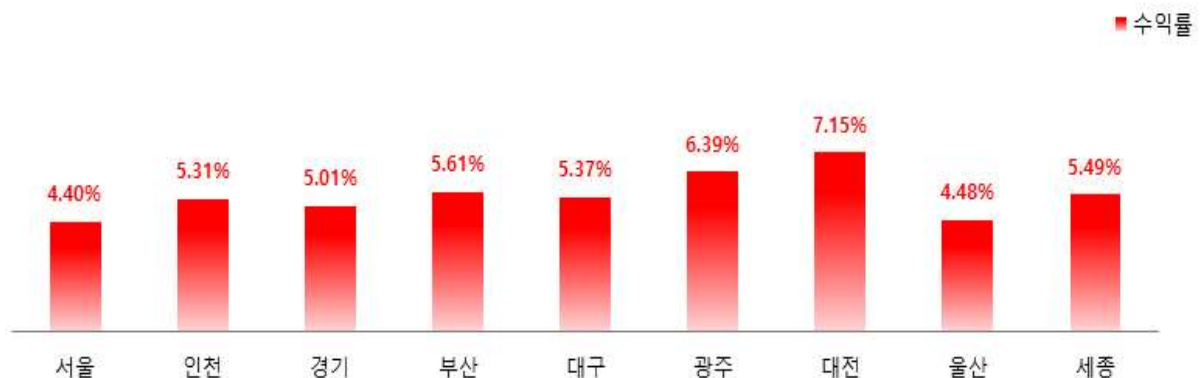
- 2023년 6월 신고 기준 실거래정보를 활용하여 산정한 결과 전국 오피스텔의 전월세전환율은 5.85%로 나타났으며, 수도권 5.82%, 지방 6.31%, 서울 5.47%를 보임
- 지역별로는 세종 7.27%, 대전 6.98%, 대구 6.80% 순으로 높았으며, 서울이 5.47%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 전월세 전환율 >



- 전국 오피스텔의 수익률은 4.95%를 보였으며, 수도권 4.77%, 지방 5.70%, 서울 4.40%를 나타냄
- 지역별로는 대전 7.15%, 광주 6.39%, 부산 5.61% 순으로 높았으며, 서울이 4.40%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 수익률 >



6. 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율('23.6월 기준)

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

- 전국 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격의 비율은 84.62%로 나타났으며, 수도권 85.22%, 지방 82.15%, 서울 83.80%를 보임
- 지역별로는 세종 92.80%, 경기 86.55%, 인천 86.18% 순으로 높았으며, 부산이 80.68%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 >



- 전국 오피스텔의 전세가격 대비 월세보증금의 비율은 7.96%로 나타났으며, 수도권 7.48%, 지방 9.93%, 서울 7.06%를 보임
- 지역별로는 부산 10.74%, 대전 10.31%, 인천 8.57% 순으로 높았으며, 세종이 4.65%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >



7. 규모별 가격 동향

- (매매가격) 전국 40㎡이하는 0.80%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.84%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 1.14%하락, 85㎡초과는 0.90%하락
- (전세가격) 전국 40㎡이하는 1.01%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 1.05%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 1.33%하락, 85㎡초과는 1.31%하락
- (월세가격) 전국 40㎡이하 0.12%상승, 40㎡초과 60㎡이하는 0.13%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.36%하락, 85㎡초과는 0.39%하락

< 규모별 '23년 2분기 가격지수 변동률 >



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



한국부동산원

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

1 시도별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

○ 오피스텔 매매가격지수 월별 변동률

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6
전국	-0.44	-0.39	-0.36	-0.36	-0.26	-0.24
수도권	-0.43	-0.38	-0.35	-0.35	-0.23	-0.21
서울	-0.26	-0.27	-0.28	-0.27	-0.13	-0.15
도심권	-0.19	-0.21	-0.02	-0.17	-0.07	-0.11
동북권	-0.60	-0.37	-0.32	-0.29	-0.15	-0.10
서북권	-0.12	-0.17	-0.20	-0.28	-0.18	-0.13
서남권	-0.33	-0.43	-0.38	-0.32	-0.16	-0.17
동남권	-0.09	-0.07	-0.25	-0.23	-0.08	-0.16
인천	-0.46	-0.37	-0.34	-0.43	-0.54	-0.48
경기	-0.61	-0.51	-0.43	-0.40	-0.23	-0.19
기타지방	-0.51	-0.46	-0.40	-0.43	-0.37	-0.35
부산	-0.51	-0.49	-0.38	-0.45	-0.39	-0.38
대구	-0.67	-0.52	-0.40	-0.46	-0.38	-0.44
광주	-0.47	-0.43	-0.46	-0.47	-0.37	-0.31
대전	-0.56	-0.25	-0.56	-0.27	-0.29	-0.13
울산	-0.37	-0.46	-0.37	-0.39	-0.27	-0.23
세종	-0.07	-0.05	-0.16	-0.19	-0.36	-0.30

○ 오피스텔 매매가격지수 분기별 변동률

구분	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기
전국	0.10	-0.24	-0.82	-1.19	-0.85
수도권	0.22	-0.16	-0.72	-1.15	-0.78
서울	0.41	-0.01	-0.59	-0.81	-0.55
도심권	0.48	0.01	-0.50	-0.42	-0.36
동북권	0.27	-0.33	-1.07	-1.29	-0.55
서북권	0.28	-0.11	-0.45	-0.49	-0.59
서남권	0.32	-0.02	-0.55	-1.13	-0.65
동남권	0.63	0.21	-0.49	-0.40	-0.47
인천	-0.31	-0.61	-1.11	-1.16	-1.44
경기	0.18	-0.17	-0.75	-1.54	-0.82
기타지방	-0.41	-0.57	-1.21	-1.36	-1.15
부산	-0.47	-0.67	-1.48	-1.38	-1.22
대구	-0.48	-0.55	-0.87	-1.58	-1.28
광주	-0.28	-0.16	-0.54	-1.36	-1.15
대전	-0.34	-0.47	-0.88	-1.36	-0.69
울산	-0.03	-0.34	-0.56	-1.19	-0.88
세종	0.03	-0.15	-0.08	-0.28	-0.86

□ 전세가격지수 변동률

○ 오피스텔 전세가격지수 월별 변동률

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6
전국	-0.49	-0.39	-0.37	-0.43	-0.36	-0.28
수도권	-0.48	-0.39	-0.39	-0.44	-0.36	-0.26
서울	-0.29	-0.33	-0.33	-0.38	-0.23	-0.20
도심권	-0.18	-0.17	-0.02	-0.21	-0.26	-0.15
동북권	-0.47	-0.59	-0.39	-0.38	-0.21	-0.22
서북권	-0.13	-0.11	-0.18	-0.30	-0.07	-0.11
서남권	-0.38	-0.50	-0.45	-0.43	-0.27	-0.22
동남권	-0.17	-0.13	-0.29	-0.41	-0.27	-0.25
인천	-0.51	-0.51	-0.46	-0.44	-0.74	-0.44
경기	-0.70	-0.42	-0.43	-0.50	-0.39	-0.27
기타지방	-0.55	-0.38	-0.31	-0.38	-0.36	-0.35
부산	-0.48	-0.38	-0.28	-0.36	-0.34	-0.34
대구	-1.05	-0.58	-0.48	-0.43	-0.45	-0.61
광주	-0.58	-0.35	-0.41	-0.49	-0.44	-0.36
대전	-0.77	-0.26	-0.26	-0.43	-0.41	-0.10
울산	-0.30	-0.42	-0.25	-0.37	-0.35	-0.31
세종	0.00	-0.08	-0.18	-0.17	-0.27	-0.39

○ 오피스텔 전세가격지수 분기별 변동률

구분	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기
전국	0.19	-0.09	-0.82	-1.25	-1.07
수도권	0.31	-0.01	-0.77	-1.25	-1.06
서울	0.42	0.12	-0.61	-0.94	-0.82
도심권	0.47	0.07	-0.47	-0.37	-0.62
동북권	0.27	0.23	-0.96	-1.44	-0.80
서북권	0.15	0.00	-0.38	-0.42	-0.48
서남권	0.34	0.01	-0.62	-1.33	-0.91
동남권	0.70	0.28	-0.56	-0.58	-0.92
인천	-0.18	-0.49	-1.38	-1.47	-1.61
경기	0.36	0.02	-0.76	-1.54	-1.15
기타지방	-0.33	-0.46	-1.03	-1.24	-1.09
부산	-0.45	-0.52	-1.15	-1.13	-1.03
대구	-0.12	-0.51	-0.82	-2.10	-1.48
광주	0.10	-0.28	-0.71	-1.34	-1.29
대전	-0.41	-0.31	-1.21	-1.28	-0.94
울산	-0.03	-0.20	-0.50	-0.97	-1.02
세종	0.15	-0.10	-0.06	-0.26	-0.82

□ 월세가격지수 변동률

○ 오피스텔 월세가격지수 월별 변동률

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6
전국	-0.08	-0.02	-0.07	-0.02	-0.01	0.04
수도권	-0.06	0.00	-0.06	0.00	0.00	0.06
서울	-0.01	-0.02	-0.02	-0.03	0.04	0.02
도심권	0.05	0.00	0.07	-0.10	-0.02	0.04
동북권	-0.01	-0.10	-0.05	-0.09	0.12	0.01
서북권	0.02	0.05	-0.10	-0.07	0.04	0.01
서남권	-0.06	-0.08	-0.08	-0.05	-0.03	0.00
동남권	0.01	0.06	0.09	0.09	0.11	0.06
인천	-0.10	-0.08	-0.19	-0.19	-0.11	0.03
경기	-0.10	0.05	-0.07	0.09	-0.01	0.11
기타지방	-0.18	-0.10	-0.12	-0.10	-0.07	-0.06
부산	-0.21	-0.09	-0.10	-0.10	-0.09	-0.08
대구	-0.24	-0.22	-0.17	-0.06	0.00	-0.12
광주	-0.11	-0.09	-0.25	-0.26	-0.20	-0.14
대전	-0.06	-0.11	-0.17	-0.12	0.04	0.09
울산	-0.06	-0.05	-0.03	-0.07	0.00	0.02
세종	-0.02	0.03	-0.07	0.11	0.08	0.15

○ 오피스텔 월세가격지수 분기별 변동률

구분	2022년 2분기	2022년 3분기	2022년 4분기	2023년 1분기	2023년 2분기
전국	0.39	0.47	0.07	-0.18	0.00
수도권	0.49	0.55	0.09	-0.12	0.05
서울	0.45	0.41	0.11	-0.05	0.03
도심권	0.51	0.60	0.08	0.12	-0.07
동북권	0.43	0.60	0.23	-0.16	0.03
서북권	0.16	0.57	0.15	-0.02	-0.03
서남권	0.43	0.19	0.05	-0.21	-0.08
동남권	0.61	0.47	0.10	0.16	0.27
인천	0.31	0.22	-0.37	-0.37	-0.28
경기	0.60	0.84	0.22	-0.13	0.19
기타지방	-0.05	0.13	0.03	-0.40	-0.23
부산	-0.12	0.16	0.14	-0.40	-0.26
대구	0.03	0.33	-0.02	-0.63	-0.18
광주	0.32	-0.01	-0.31	-0.45	-0.60
대전	-0.05	-0.22	-0.52	-0.33	0.01
울산	-0.01	0.22	0.10	-0.14	-0.05
세종	0.06	0.00	-0.05	-0.06	0.34

② 평균가격(' 23.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균매매가격	단위면적당(m ²) 평균매매가격	평균전세가격	단위면적당(m ²) 평균전세가격	평균 월세보증금	평균월세가격
전국	210,522	5,320	167,386	4,450	13,650	683
수도권	225,922	5,841	181,098	4,912	14,387	724
서울	260,181	7,458	205,462	6,188	15,830	797
도심권	323,012	8,400	247,096	6,686	13,940	977
동북권	166,228	5,703	139,427	4,865	11,099	625
서북권	235,692	7,658	192,222	6,625	11,929	791
서남권	242,874	6,909	194,948	5,945	20,083	704
동남권	321,722	8,685	245,476	6,818	14,932	951
인천	150,688	3,115	128,206	2,695	11,390	558
경기	212,021	4,900	171,000	4,191	13,742	697
기타지방	146,874	3,167	110,714	2,540	10,603	513
부산	161,205	3,353	116,806	2,618	11,703	538
대구	127,239	3,337	105,878	2,821	8,508	503
광주	94,726	2,272	77,808	1,903	6,293	417
대전	113,350	2,256	91,465	1,906	9,858	462
울산	154,014	3,104	126,871	2,607	10,864	480
세종	96,664	3,583	89,464	3,326	4,198	417

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

③ 중위가격(' 23.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위매매가격	단위면적당(m ²) 중위매매가격	중위전세가격	단위면적당(m ²) 중위전세가격	중위 월세보증금	중위월세가격
전국	191,887	5,084	159,164	4,320	10,836	655
수도권	204,922	5,591	171,123	4,760	11,404	691
서울	242,550	7,224	196,485	6,099	12,873	761
도심권	319,848	8,019	239,583	6,498	13,701	941
동북권	162,482	5,330	137,219	4,687	11,526	616
서북권	211,760	7,254	185,109	6,352	11,447	722
서남권	225,287	6,909	185,822	5,908	13,675	670
동남권	294,999	8,334	231,884	6,825	12,859	915
인천	147,211	2,920	124,825	2,498	11,497	547
경기	181,029	4,612	157,580	3,982	9,659	659
기타지방	138,016	2,986	109,735	2,502	8,486	505
부산	150,515	3,107	116,056	2,568	9,058	526
대구	122,836	3,259	106,532	2,806	7,107	502
광주	90,164	2,160	78,394	1,889	5,416	420
대전	102,909	2,131	85,280	1,826	9,574	465
울산	151,869	3,183	126,691	2,637	8,412	480
세종	93,034	3,606	85,884	3,387	4,198	415

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

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

○ 시도별 전월세 전환율 및 수익률

구분	전월세 전환율(%)						수익률(%)					
	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6
전국	5.56	5.73	5.81	5.81	5.85	5.85	4.86	4.88	4.90	4.92	4.93	4.95
수도권	5.51	5.69	5.78	5.78	5.82	5.82	4.69	4.71	4.72	4.74	4.75	4.77
서울	5.13	5.20	5.27	5.32	5.41	5.47	4.35	4.36	4.37	4.38	4.39	4.40
도심권	5.67	5.75	5.73	5.75	5.64	5.54	4.26	4.27	4.27	4.21	4.21	4.22
동북권	5.42	5.54	5.66	5.71	5.83	5.86	5.04	5.06	5.08	5.09	5.11	5.12
서북권	5.35	5.39	5.48	5.52	5.59	5.70	4.59	4.61	4.61	4.62	4.63	4.64
서남권	5.04	5.08	5.15	5.20	5.26	5.31	4.29	4.31	4.33	4.35	4.36	4.37
동남권	5.04	5.10	5.15	5.23	5.28	5.32	3.98	3.98	4.00	4.01	4.02	4.03
인천	5.57	6.20	6.26	6.23	6.30	6.25	5.21	5.23	5.24	5.25	5.28	5.31
경기	5.79	5.84	5.92	5.91	5.93	5.93	4.91	4.94	4.95	4.98	4.99	5.01
기타지방	6.13	6.22	6.23	6.24	6.29	6.31	5.59	5.61	5.63	5.65	5.68	5.70
부산	5.94	6.04	6.04	6.03	6.08	6.09	5.49	5.51	5.53	5.56	5.58	5.61
대구	6.45	6.57	6.61	6.78	6.79	6.80	5.27	5.28	5.30	5.32	5.35	5.37
광주	6.36	6.21	6.21	6.22	6.31	6.28	6.31	6.34	6.35	6.37	6.38	6.39
대전	6.23	7.06	7.01	7.05	7.00	6.98	7.04	7.05	7.08	7.09	7.13	7.15
울산	5.81	5.93	6.06	6.05	6.18	6.27	4.40	4.42	4.44	4.46	4.47	4.48
세종	6.61	6.77	6.69	6.73	6.87	7.27	5.40	5.41	5.41	5.43	5.46	5.49

○ 시도별 전세가율 및 월세보증금비율

구분	매매가격 대비 전세가격 비율(%)						전세가격 대비 월세보증금 비율(%)					
	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6
전국	84.84	84.85	84.84	84.76	84.66	84.62	7.85	7.83	7.85	7.88	7.91	7.96
수도권	85.54	85.53	85.50	85.40	85.27	85.22	7.37	7.32	7.35	7.39	7.43	7.48
서울	84.16	84.11	84.07	83.94	83.85	83.80	6.95	6.97	6.99	7.03	7.05	7.06
도심권	81.25	81.29	81.30	81.26	81.10	81.06	5.97	5.98	5.98	5.90	5.91	5.92
동북권	85.25	85.06	84.99	84.94	84.88	84.76	7.74	7.78	7.81	7.84	7.86	7.88
서북권	85.64	85.66	85.70	85.65	85.75	85.78	6.66	6.67	6.67	6.63	6.64	6.65
서남권	87.01	86.95	86.88	86.77	86.66	86.62	7.90	7.91	7.95	8.06	8.09	8.10
동남권	80.03	79.98	79.95	79.71	79.55	79.49	5.74	5.75	5.76	5.78	5.79	5.81
인천	86.57	86.44	86.33	86.32	86.14	86.18	8.32	8.36	8.39	8.43	8.54	8.57
경기	86.79	86.87	86.88	86.78	86.62	86.55	7.51	7.38	7.41	7.45	7.50	7.60
기타지방	81.96	82.02	82.10	82.14	82.15	82.15	9.86	9.89	9.89	9.88	9.91	9.93
부산	80.35	80.44	80.52	80.59	80.64	80.68	10.64	10.69	10.73	10.69	10.72	10.74
대구	84.58	84.53	84.47	84.52	84.49	84.35	8.26	8.30	8.36	8.40	8.43	8.40
광주	83.56	83.64	83.67	83.66	83.62	83.56	7.27	7.27	7.27	7.30	7.33	7.35
대전	85.72	85.72	85.97	85.82	85.71	85.75	10.61	10.64	10.21	10.25	10.29	10.31
울산	83.79	83.82	83.92	83.95	83.87	83.80	8.13	8.19	8.21	8.30	8.34	8.38
세종	92.82	92.80	92.77	92.79	92.88	92.80	4.60	4.60	4.61	4.62	4.63	4.65

5 규모별 가격지수변동률

□ 매매가격지수

구분	'23.4				'23.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	97.64	102.84	107.15	112.36	97.44	102.60	106.63	111.92
수도권	98.50	104.47	108.78	112.84	98.34	104.22	108.19	112.45
서울	99.84	104.55	108.00	111.07	99.70	104.43	107.89	110.98
도심권	99.62	105.60	104.76	107.47	99.54	105.52	104.68	107.54
동북권	98.86	102.45	104.96	104.42	98.69	102.33	104.96	104.33
서북권	97.35	101.28	105.95	109.50	97.13	101.33	105.95	109.52
서남권	99.35	106.38	111.99	112.92	99.20	106.06	111.80	112.78
동남권	102.47	104.26	104.90	109.26	102.36	104.25	104.77	109.21
인천	94.63	103.56	105.73	115.81	94.21	103.12	104.97	114.81
경기	97.52	104.87	111.35	113.70	97.40	104.59	110.69	113.17
기타지방	94.13	96.42	100.69	110.63	93.75	96.18	100.41	110.06
부산	93.38	96.19	99.91	112.23	92.98	96.00	99.65	111.58
대구	94.74	97.69	94.82	-	94.40	97.20	94.45	-
광주	97.56	96.20	101.08	104.49	97.26	95.78	100.38	104.03
대전	95.10	96.58	113.65	101.38	94.78	96.32	113.64	100.91
울산	92.31	95.29	100.95	109.84	91.94	95.23	100.74	109.82
세종	100.73	-	-	-	100.36	-	-	-

구분	'23.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	97.19	102.33	106.47	111.67	-0.80	-0.84	-1.14	-0.90
수도권	98.12	103.96	108.05	112.33	-0.70	-0.82	-1.22	-0.72
서울	99.54	104.30	107.87	110.89	-0.61	-0.35	-0.24	-0.44
도심권	99.42	105.30	105.08	107.34	-0.44	-0.32	0.42	-0.29
동북권	98.57	102.36	104.84	104.26	-0.58	-0.47	-0.33	-0.32
서북권	96.98	101.27	105.86	109.69	-0.71	-0.01	-0.18	0.19
서남권	99.02	105.85	111.76	112.63	-0.67	-0.62	-0.36	-0.67
동남권	102.18	104.14	104.71	109.20	-0.55	-0.22	-0.30	-0.11
인천	93.67	102.37	104.76	114.76	-1.29	-1.87	-1.35	-1.10
경기	97.18	104.45	110.54	113.01	-0.68	-0.73	-1.53	-0.87
기타지방	93.41	95.90	100.17	109.35	-1.23	-0.92	-0.80	-1.55
부산	92.61	95.74	99.43	110.72	-1.31	-0.89	-0.75	-1.76
대구	94.03	96.54	94.18	-	-1.24	-1.63	-0.99	-
광주	97.03	95.53	99.66	103.41	-1.00	-1.17	-2.05	-1.46
대전	94.52	96.38	113.86	100.96	-0.95	-0.35	0.03	-0.68
울산	91.76	95.02	100.46	109.62	-1.09	-0.56	-0.79	-0.48
세종	100.05	-	-	-	-0.87	-	-	-

□ 전세가격지수

구분	'23.4				'23.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	100.84	101.59	104.15	106.08	100.53	101.20	103.53	105.61
수도권	101.74	102.45	104.92	106.56	101.43	102.05	104.25	106.13
서울	102.15	103.15	104.53	105.56	101.89	102.96	104.38	105.41
도심권	102.80	104.56	103.94	105.93	102.47	104.39	103.82	106.28
동북권	102.19	103.76	102.99	103.19	101.98	103.61	102.63	103.04
서북권	100.04	101.83	105.39	106.04	99.97	101.81	105.34	106.04
서남권	102.10	103.62	105.65	105.91	101.80	103.40	105.52	105.66
동남권	103.07	102.44	103.35	104.79	102.77	102.20	103.24	104.69
인천	97.97	102.09	104.59	110.03	97.40	101.37	103.54	109.23
경기	102.07	101.99	105.31	106.68	101.74	101.56	104.71	106.10
기타지방	97.16	98.10	101.03	104.41	96.83	97.78	100.62	103.79
부산	96.05	97.20	99.18	104.75	95.75	96.86	98.88	104.08
대구	100.68	99.35	92.74	-	100.38	98.88	91.38	-
광주	98.33	96.23	101.70	100.60	97.92	95.86	101.04	100.16
대전	96.64	98.46	108.81	100.22	96.07	98.37	108.78	99.71
울산	100.37	103.17	110.97	109.23	99.94	102.98	110.61	108.93
세종	103.23	-	-	-	102.94	-	-	-

구분	'23.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	100.26	100.89	103.26	105.21	-1.01	-1.05	-1.33	-1.31
수도권	101.17	101.74	104.02	105.86	-1.01	-1.04	-1.35	-1.13
서울	101.67	102.77	104.28	105.27	-0.89	-0.60	-0.46	-0.48
도심권	102.33	104.17	103.64	106.05	-0.71	-0.48	-0.30	-0.13
동북권	101.73	103.65	102.26	102.99	-0.83	-0.31	-1.19	-0.48
서북권	99.83	101.84	105.35	106.04	-0.56	-0.01	-0.29	-0.04
서남권	101.56	103.14	105.55	105.47	-0.98	-0.83	-0.32	-0.69
동남권	102.50	101.94	103.09	104.70	-1.02	-0.74	-0.34	-0.18
인천	97.05	100.70	103.19	108.23	-1.32	-1.80	-1.82	-2.30
경기	101.44	101.31	104.50	105.86	-1.10	-1.06	-1.39	-1.42
기타지방	96.53	97.48	100.18	102.92	-1.00	-1.07	-1.22	-1.95
부산	95.50	96.51	98.52	103.01	-0.92	-1.18	-0.88	-2.28
대구	99.84	98.27	90.32	-	-1.11	-1.77	-3.62	-
광주	97.61	95.55	100.37	99.66	-1.20	-1.23	-1.94	-1.31
대전	95.80	98.54	108.98	99.82	-1.42	-0.06	-0.34	-0.51
울산	99.72	102.78	109.93	108.94	-1.05	-0.55	-1.41	-0.42
세종	102.53	-	-	-	-0.84	-	-	-

□ 월세가격지수

구분	'23.4				'23.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	102.48	102.47	104.18	103.52	102.52	102.44	103.97	103.38
수도권	103.12	103.01	104.77	103.89	103.18	102.99	104.52	103.80
서울	102.14	102.16	102.60	102.55	102.18	102.21	102.68	102.51
도심권	102.55	102.99	103.53	102.93	102.49	103.03	103.77	103.02
동북권	102.19	101.60	102.23	102.35	102.32	101.66	102.35	102.10
서북권	101.32	102.05	102.91	101.61	101.36	102.09	102.92	101.61
서남권	101.38	102.07	102.38	102.85	101.34	102.07	102.45	102.81
동남권	103.48	102.09	102.72	102.02	103.61	102.18	102.76	101.98
인천	101.37	102.83	102.08	105.77	101.42	102.59	101.84	105.58
경기	104.96	103.89	107.69	104.59	105.03	103.93	107.30	104.49
기타지방	99.84	100.30	101.79	102.21	99.80	100.19	101.73	101.91
부산	99.61	99.74	100.80	102.57	99.55	99.61	100.71	102.26
대구	102.27	101.01	99.54	-	102.39	100.77	99.40	-
광주	99.06	98.99	101.25	99.35	98.87	98.84	100.92	99.15
대전	98.22	100.41	107.35	98.47	98.26	100.42	107.58	98.14
울산	100.88	104.01	105.10	104.21	100.82	104.00	105.21	104.29
세종	101.07	-	-	-	101.15	-	-	-

구분	'23.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	102.61	102.36	103.92	103.26	0.12	-0.13	-0.36	-0.39
수도권	103.29	102.93	104.49	103.75	0.19	-0.08	-0.38	-0.27
서울	102.21	102.23	102.69	102.51	0.03	0.10	0.05	-0.07
도심권	102.57	102.98	103.78	102.94	-0.10	-0.10	0.28	-0.01
동북권	102.34	101.64	102.23	102.11	0.04	0.11	-0.11	-0.26
서북권	101.35	102.20	103.05	101.52	-0.05	0.10	0.05	0.00
서남권	101.34	102.00	102.48	102.82	-0.10	-0.03	0.04	-0.08
동남권	103.67	102.27	102.78	101.98	0.28	0.29	0.08	-0.03
인천	101.63	102.43	101.76	105.48	-0.06	-0.55	-0.37	-0.45
경기	105.25	103.84	107.28	104.42	0.47	-0.02	-0.58	-0.40
기타지방	99.80	100.06	101.59	101.54	-0.16	-0.30	-0.28	-0.82
부산	99.54	99.41	100.54	101.83	-0.17	-0.42	-0.27	-0.92
대구	102.33	100.52	99.14	-	0.03	-0.61	-0.65	-
광주	98.75	98.70	100.65	98.92	-0.58	-0.48	-0.88	-0.59
대전	98.34	100.60	107.71	97.89	-0.10	0.41	0.07	-0.76
울산	100.85	104.04	105.20	104.28	-0.14	0.01	0.03	0.23
세종	101.31	-	-	-	0.35	-	-	-

6 규모별 평균가격('23.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	평균매매가격				평균전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	141,982	236,716	356,328	747,450	123,039	188,868	261,386	500,459
수도권	156,256	256,868	382,111	753,241	136,075	204,808	278,927	517,951
서울	188,009	335,395	514,664	1,153,168	159,904	257,396	372,187	745,767
도심권	234,913	451,192	616,714	993,000	196,804	322,846	425,071	583,538
동북권	139,790	226,864	302,786	722,136	119,460	190,955	243,000	519,568
서북권	180,167	330,917	663,357	953,735	159,056	256,167	457,143	580,176
서남권	166,929	278,310	501,882	899,529	148,558	224,619	365,853	570,441
동남권	233,057	363,667	594,923	2,163,500	186,802	274,810	426,115	1,454,933
인천	86,656	172,310	208,735	313,136	77,750	147,560	174,515	233,727
경기	127,306	226,634	450,539	520,146	115,775	184,878	314,474	391,792
기타지방	82,308	153,881	249,633	726,844	68,540	123,344	188,797	438,216
부산	83,380	171,760	251,370	813,938	67,755	135,073	187,478	476,094
대구	97,263	172,838	207,083	-	83,987	141,441	158,750	-
광주	63,344	109,523	228,563	319,536	54,125	88,318	176,906	259,607
대전	54,383	88,563	327,583	501,929	48,700	73,083	252,750	360,000
울산	103,350	135,806	234,227	304,000	89,450	117,444	183,227	238,000
세종	94,045	-	-	-	87,500	-	-	-

구분	평균월세가격							
	평균월세보증금				평균월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	8,356	12,909	28,207	55,236	535	770	958	1,850
수도권	8,827	13,330	29,387	61,430	574	818	1,016	1,897
서울	10,045	14,856	40,019	105,230	648	991	1,266	2,580
도심권	10,761	16,308	23,571	58,077	779	1,246	1,763	2,321
동북권	9,056	11,932	22,857	73,761	556	828	1,002	1,724
서북권	9,989	11,500	22,857	57,294	663	1,060	1,610	2,492
서남권	10,200	15,619	52,353	121,235	581	832	1,080	1,704
동남권	10,182	15,452	45,385	102,333	743	1,035	1,453	5,540
인천	5,100	11,155	18,500	30,864	387	641	699	952
경기	7,963	13,012	32,711	32,417	512	746	1,137	1,537
기타지방	6,391	11,178	23,322	33,195	372	572	720	1,685
부산	6,963	12,950	25,343	34,156	370	613	742	1,816
대구	6,816	10,559	15,000	-	425	626	680	-
광주	3,359	6,477	21,250	22,929	334	485	731	1,021
대전	4,667	6,925	30,333	43,857	318	453	862	1,462
울산	6,713	10,822	16,182	24,542	414	447	557	886
세종	4,000	-	-	-	408	-	-	-

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

7 규모별 중위가격('23.6월 기준)

(단위: 천원)

구분	중위매매가격				중위전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	134,019	216,152	305,161	665,375	118,952	178,763	248,576	449,119
수도권	147,485	232,365	326,130	654,738	131,137	192,305	265,651	447,877
서울	178,818	306,970	487,883	1,008,532	156,493	244,386	352,781	649,042
도심권	243,000	412,000	620,000	946,000	192,000	308,000	434,000	517,500
동북권	143,000	198,500	286,000	522,000	120,500	171,000	245,000	418,500
서북권	164,500	309,500	618,000	697,000	152,500	275,000	412,000	512,500
서남권	155,500	265,500	463,000	817,000	141,500	225,500	346,500	529,500
동남권	218,000	325,500	578,000	1,867,500	188,000	244,500	384,000	1,169,500
인천	87,000	170,000	204,000	260,500	73,500	149,500	170,000	214,500
경기	117,000	194,500	345,500	449,500	108,500	165,500	297,500	333,000
기타지방	77,726	149,512	218,388	703,224	68,013	123,098	177,915	453,539
부산	77,500	171,000	210,500	788,500	67,500	137,000	169,500	498,000
대구	94,250	170,500	194,000	-	82,000	151,500	159,500	-
광주	60,500	81,000	220,000	415,000	53,500	69,500	191,500	339,000
대전	53,500	75,750	288,000	448,000	48,500	58,000	247,500	316,000
울산	104,000	135,500	230,000	276,000	90,000	122,500	182,500	211,000
세종	90,250	-	-	-	83,750	-	-	-

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	21,370	39,238	524	743	901	1,636
수도권	7,679	10,568	21,952	41,925	560	785	957	1,633
서울	10,000	11,487	25,155	59,894	631	995	1,197	2,078
도심권	10,000	20,000	20,000	50,000	755	1,169	1,708	2,323
동북권	10,000	10,000	25,000	50,500	556	821	948	1,330
서북권	10,000	10,000	20,000	49,000	608	1,063	1,551	1,725
서남권	10,000	10,000	30,000	50,000	557	875	1,054	1,418
동남권	10,000	10,000	20,000	100,000	748	1,045	1,263	4,325
인천	5,000	10,000	20,000	29,500	385	608	700	850
경기	5,000	10,000	22,000	30,000	500	679	1,040	1,432
기타지방	4,813	8,999	18,965	29,674	373	570	671	1,649
부산	5,000	10,000	20,000	30,000	369	612	666	1,790
대구	5,000	10,000	15,000	-	424	649	631	-
광주	3,000	5,000	16,000	30,000	340	443	728	1,237
대전	5,000	5,000	31,500	40,000	335	448	900	1,225
울산	5,000	10,000	11,000	23,500	421	439	564	810
세종	4,000	-	-	-	406	-	-	-

※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>

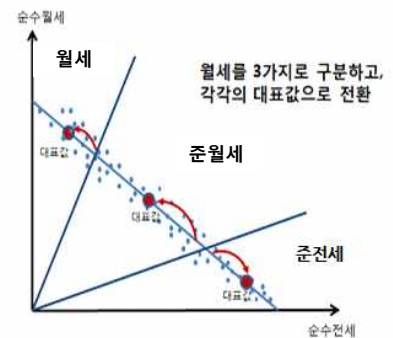
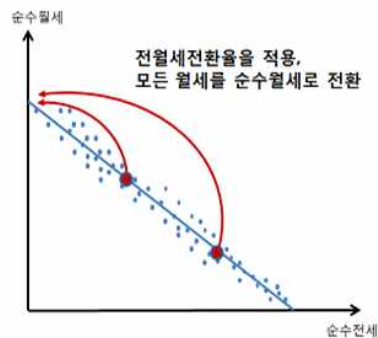
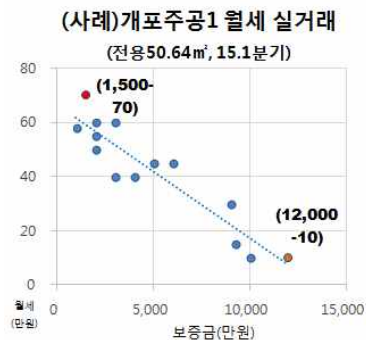
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대푯값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 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 상대표준오차로 추정합니다. 지수의 분산을 추정하여 상대표준오차를 계산하므로, 이를 이용하면 지수의 신뢰구간 등을 이용자들이 작성 가능

5. 평균가격 이용시 유의사항?

- 동 통계에서 평균가격은 표본의 가격분포에 민감하게 반응하므로 지수의 변동률과 다를 수 있으며, 표본 확대 및 표본 전면 재설계 등에 의해 표본구성변화와 재고량 변화에 따른 가중치 조정으로 변동이 발생할 수 있어 시계열 해석 시 유의하여야 함
- 그러므로 평균가격은 지역 내 가격 변동률을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않으며, 당월의 지역 간 가격 수준 비교를 위해 활용하는 것이 적절하며 가격 변동률을 파악하기 위한 시계열적 통계는 매매가격 지수를 활용하여야 함

6. 전월세전환율의 개념은?

- 전월세전환율은 보증금을 월세로 전환시 적용되는 비율로서, 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금 또는 전세로 전환하기 위해 사용
- 임대인은 요구수익률로 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표로 활용
 - * 전월세전환율은 $\{[\text{월세}/(\text{전세금} - \text{월세보증금})] \times 100\}$ 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

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

8. 규모구분 기준은?

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

