



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

12

2021. December

월간주택 가격동향

Korea Housing Price Index

부동산통계정보시스템
www.reb.or.kr/r-one

한국부동산원 홈페이지
www.reb.or.kr

주택가격동향

KHPI : Korea Housing Price Index

2021.12

국가승인통계 [승인번호 : 304004 호]

조사기준일 : 2022. 1. 1

조사대상기간 : 2021. 12. 1 ~ 2021. 12. 31

공표일 : 2022. 1. 15

발행일 : 2022. 1. 15

발행처 : 한국부동산원

발행인 : 손태락

통계책임관 : 유은철

담당 : 부동산통계처 주택통계부

주소 : 대구광역시 동구 이노밸리로 291(신서동)

홈페이지 : 부동산통계정보시스템 www.reb.or.kr/r-one

한국부동산원 부동산정보 앱 (모바일폰)

01 조사결과 요약

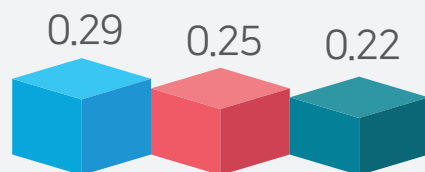
02 주택가격동향

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

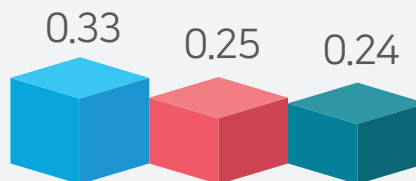
03 통계개요

1. 조사개요	29
2. 통계 이용자 유의사항	34

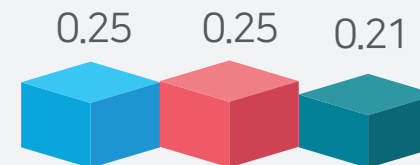
■ 매매가격지수 변동률 ■ 전세가격지수 변동률 ■ 월세가격지수 변동률 (단위:%)



전국



수도권



지방

매매가격지수 변동률

지난달 대비 상승폭 축소

▲0.29%

(수도권) 서울은 정비사업 기대감 있는 재건축이나 중대형 위주로, 경기는 중저가 단지 위주로, 인천은 재건축 등 개발사업 기대감 있는 지역 위주로 상승했으나, 추가 금리 인상 우려와 가계 대출 관리 강화 기조 영향 등으로 거래 활동 위축되며 수도권 전체 상승폭 크게 축소

(지방) 광주는 주거환경 개선 기대감 있는 지역 위주로, 울산은 정주 여건 양호한 지역 중저가 위주로, 부산은 개발 기대감 있는 지역과 중저가 위주로 상승. 대구는 신규 분양 물량 등 영향으로 매물 적체되며 하락 전환

전세가격지수 변동률

지난달 대비 상승폭 축소

▲0.25%

(수도권) 서울은 학군 및 역세권 등 우수한 주요 단지나 중저가 중소형 위주로, 경기는 정주 여건 양호한 지역 위주로, 인천은 역세권 단지 위주로 상승했으나, 갭신계약 사용 및 대출 규제 등으로 대체로 매물 누적되며 상승폭 축소

(지방) 울산은 산업단지 인근 수요 있거나 교통 및 교육환경 양호한 남구 위주로, 충북은 정주 여건 양호한 일부 지역 위주로 상승. 대구는 입주 물량 등의 영향으로 달서·중구 위주로 하락하며 상승에서 하락 전환. 세종은 매물 적체 등의 영향으로 하락세 지속

월세통합가격지수 변동률

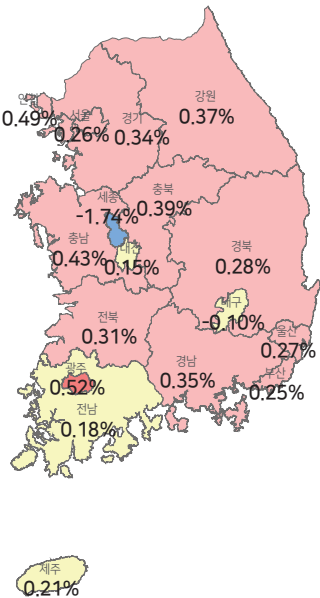
지난달 대비 상승폭 축소

▲0.22%

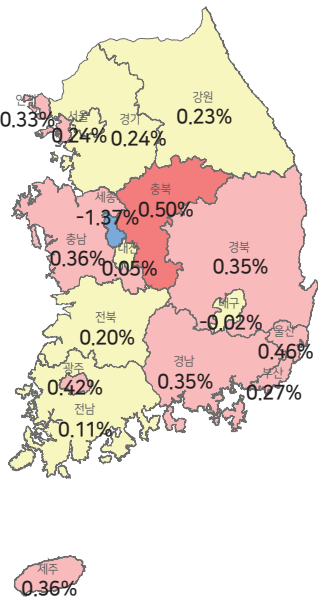
(수도권) 서울은 서초·강남·송파구 등 생활편의 선호도 높은 역세권 신축 위주로, 경기는 직주근접한 평택시 위주로, 인천은 교육 및 교통환경 양호한 연수·미추홀구 위주로 상승

(지방) 전세가격 상승과 동반하여 상승세가 지속되는 가운데 울산은 동·남구 대단지 위주로, 제주는 제주시 동지역 위주로, 충북은 정주 여건 양호한 충주시와 산업단지 수요 있는 음성군 위주로 상승했으나, 세종은 월세 수요 감소 및 전세가격 하락과 동반하여 하락

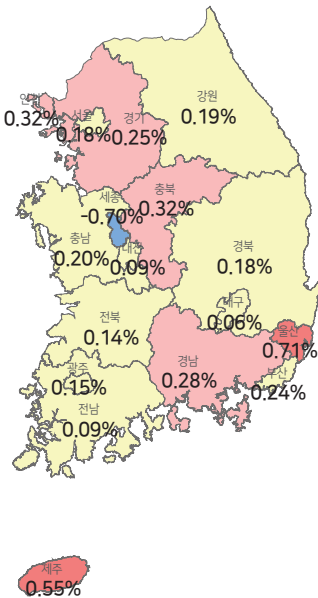
(단위: %)



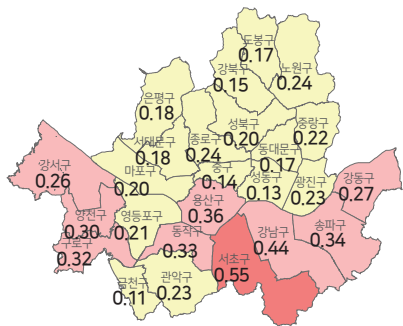
(단위:%)



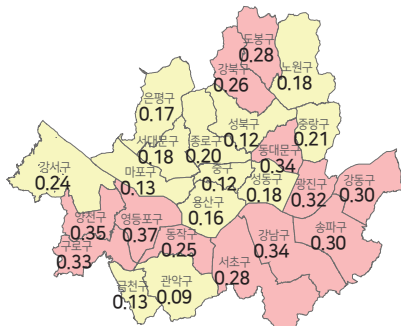
(단위: %)



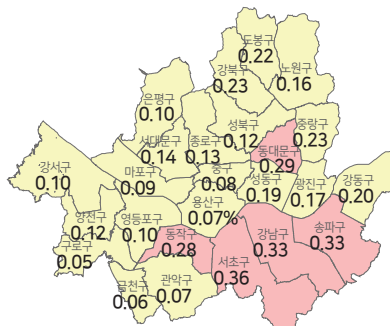
(단위:%)



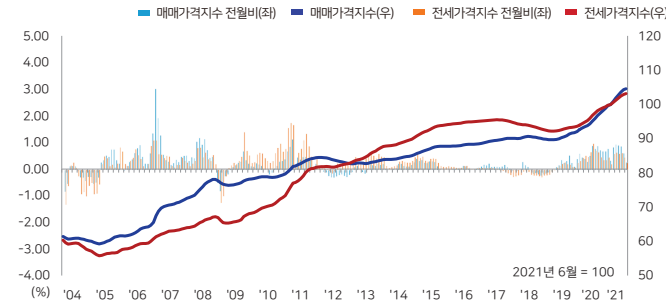
(단위:%)



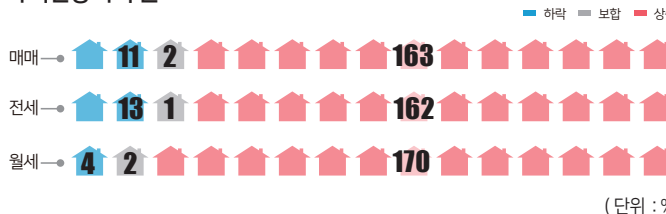
(단위:%)



■ 매매가격지수 전월비(좌) ■ 매매가격지수(우) ■ 전세가격지수 전월비(좌) ■ 전세가격지수(우)



※공표지역: 176개(187개 시군구 중 비자치구를 포함한 11개 시를 제외함)



지역 (Region)	매매가격지수 변동률		전세가격지수 변동률		월세통합가격지수 변동률	
	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비	전월비	전년 동월비
전국 (The Whole Country)	0.29	9.93	0.25	6.51	0.22	2.63
서울 (Seoul)	0.26	6.47	0.24	4.91	0.18	1.89
인천 (Incheon)	0.49	16.42	0.33	10.84	0.32	4.10
경기 (Gyeonggi)	0.34	16.56	0.24	8.81	0.25	3.39
부산 (Busan)	0.25	10.84	0.27	6.61	0.24	2.52
대구 (Daegu)	-0.10	6.96	-0.02	5.24	0.06	1.94
광주 (Gwangju)	0.52	8.11	0.42	4.70	0.15	1.35
대전 (Daejeon)	0.15	11.55	0.05	10.07	0.09	5.46
울산 (Ulsan)	0.27	8.14	0.46	10.98	0.71	6.05
세종 (Sejong)	-1.74	0.09	-1.37	7.50	-0.70	3.55
강원 (Gangwon)	0.37	6.38	0.23	4.35	0.19	2.07
충북 (Chungbuk)	0.39	8.65	0.50	6.50	0.32	2.77
충남 (Chungnam)	0.43	8.05	0.36	6.27	0.20	2.29
전북 (Jeonbuk)	0.31	5.29	0.20	3.70	0.14	1.21
전남 (Jeonnam)	0.18	3.35	0.11	2.07	0.09	1.25
경북 (Gyeongbuk)	0.28	5.83	0.35	4.06	0.18	1.61
경남 (Gyeongnam)	0.35	6.48	0.35	4.37	0.28	2.04
제주 (Jeju)	0.21	6.59	0.36	5.31	0.55	2.71

02

주택가격동향

01 매매가격동향

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

02 전세가격동향

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

03 월세가격동향

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

04 주택수급

매매시장 주택수급동향
전세시장 주택수급동향
월세시장 주택수급동향

05 주택가격

평균주택가격
중위주택가격

06 전월세전환율

전월세전환율

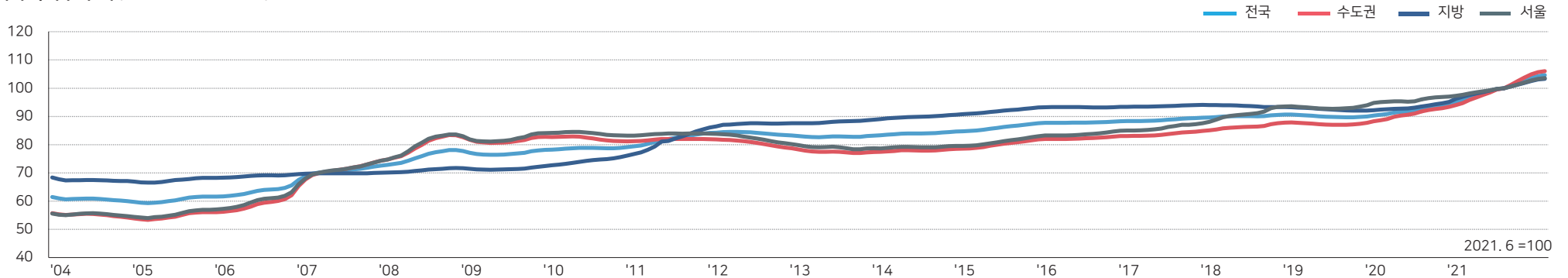
07 월별장기평균

연도별 12 월 매매가격지수변동률과 장기평균
연도별 12 월 전세가격지수변동률과 장기평균

- ▶ 전국 매매가격은 매수세 위축되고 거래활동 감소하며 지난달 대비 상승폭 축소
- ▶ 모든 주택 유형에서 상승한 가운데, 아파트 유형에서 가장 높게 상승



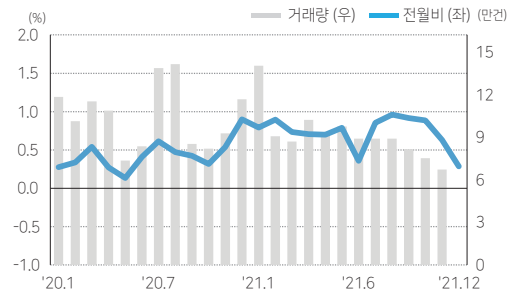
매매가격지수 추이 (Sales Price Index Trends)



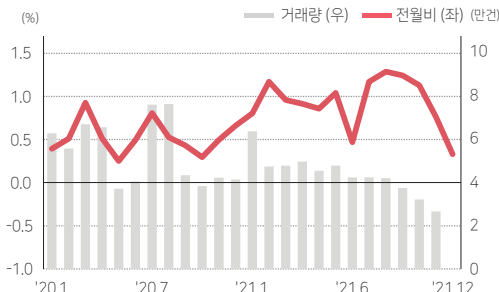
주1) 주택가격지수(KHPI)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영하여 작성되었으며, 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 지수는 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로
기 공표된 KB지수와 다를 수 있음(KB지수의 (구)시계열통계표는 <http://www.reb.or.kr/r-one> 참조).

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

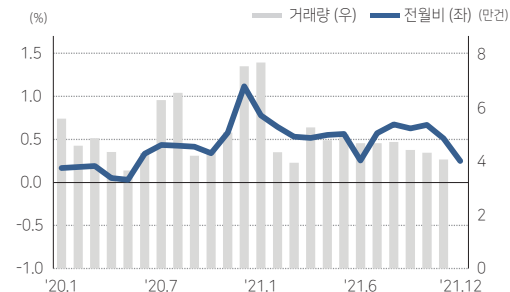
전국 주택매매 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률
(The Whole Country Transaction and Sales Price Index Change)



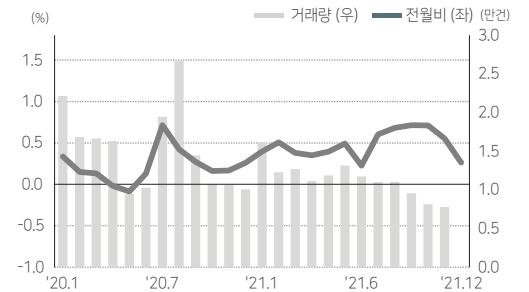
수도권 주택매매 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률
(Seoul Metropolitan Area Transaction and Sales Price Index Change)



지방 주택매매 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률
(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Sales Price Index Change)

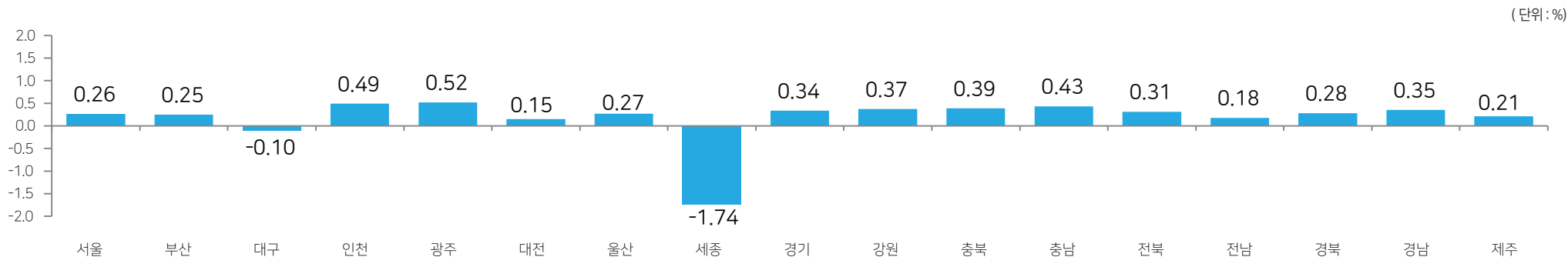


서울 주택매매 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률
(Seoul Transaction and Sales Price Index Change)



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

- ▶ 서울은 재건축이나 중대형 위주로, 인천·경기는 개발사업 있는 지역이나 중저가 위주로 상승
- ▶ 공표지역 176개 시군구 중 상승지역(168개→163개)은 감소, 보합(1개→2개) 및 하락지역(7개→11개)은 증가



매매가격지수변동률 추이 (Sales Price Index Trends)

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	매매가격지수 변동률 (Sales Price Index Change)									
		전월비							전년말 (‘20.12) 비	전년동월 (‘20.12) 비	
		’21.6 월	7 월	8 월	9 월	10 월	11 월	12 월			계절 조정
전 국 (The Whole Country)		0.79	0.85	0.96	0.92	0.88	0.63	0.29	0.23	9.93	9.93
수도권 (Seoul Metropolitan Area)		1.04	1.17	1.29	1.24	1.13	0.76	0.33	0.29	12.83	12.83
지 방 (Non-Seoul Metropolitan Area)		0.56	0.57	0.67	0.63	0.67	0.51	0.25	0.17	7.38	7.38
서 울 (Seoul)		0.49	0.60	0.68	0.72	0.71	0.55	0.26	0.26	6.47	6.47

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

시도별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 및 주요 변동지역 (Sales Price Index Change by Region)

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	주요 상승지역		주요 하락지역
서울 (Northern Seoul) 강남 (Southern Seoul)	0.20	용산구 (0.36)	종로구 (0.24)	
	0.32	서초구 (0.55)	강남구 (0.44)	
인천 (Incheon)	0.49	계양구 (1.26)	미추홀구 (0.59)	
경기 (Gyeonggi)	0.34	이천시 (1.16)	안성시 (0.67)	동두천시 (-0.05)
부산 (Busan)	0.25	해운대구 (0.52)	부산진구 (0.38)	
대구 (Daegu)	-0.10	수성구 (0.05)		동구 (-0.29), 달서구 (-0.16)
광주 (Gwangju)	0.52	광산구 (0.60)	북구 (0.54)	
대전 (Daejeon)	0.15	동구 (0.53)	중구 (0.23)	서구 (-0.06)
울산 (Ulsan)	0.27	남구 (0.35)	울주군 (0.35)	
세종 (Sejong)	-1.74			
강원 (Gangwon)	0.37	속초시 (1.08)	강릉시 (0.83)	태백시 (-0.13)
충북 (Chungbuk)	0.39	제천시 (0.61)	충주시 (0.59)	
충남 (Chungnam)	0.43	서산시 (0.76)	아산시 (0.56)	
전북 (Jeonbuk)	0.31	전주시 덕진구 (0.46)	군산시 (0.45)	
전남 (Jeonnam)	0.18	나주시 (0.39)	무안군 (0.28)	
경북 (Gyeongbuk)	0.28	구미시 (0.68)	안동시 (0.60)	영주시 (-0.02)
경남 (Gyeongnam)	0.35	창원시 마산합포구 (1.04)	창원시 성산구 (1.03)	
제주 (Jeju)	0.21			

- ▶ (서울) 추가 금리인상 우려와 가계대출 관리 강화 기조 영향으로 매수심리 위축되며 상승폭 축소
- ▶ (인천·경기) 경기는 중저가 단지 위주로, 인천은 재건축 등 개발사업 기대감 있는 지역 위주로 상승

01. 서울 (Seoul)

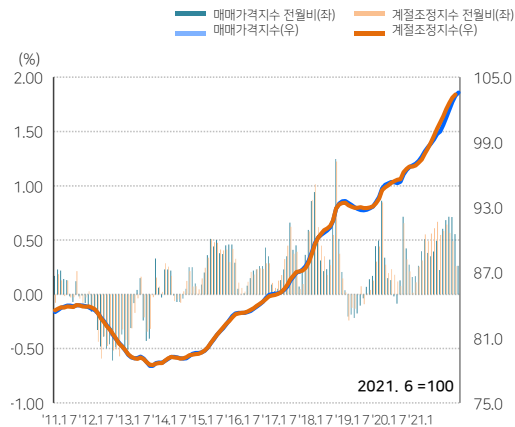
▲0.20%
강북

용산구(0.36%) 등 개발호재(재건축·리모델링) 있는 지역이나 일부 중저가 위주로 상승했으나, 대체로 매수세 위축되며 마포(0.20%)·성동구(0.13%) 등 강북 14개구 모든 지역에서 상승폭 크게 축소

▲0.32%
강남

서초(0.55%)·강남(0.44%)·송파구(0.34%) 등 강남권 주요 지역은 재건축 등 일부 신고가 거래 영향으로 상승했으나, 거래활동 감소하고 급매물 출현하며 상승폭 크게 축소 그외지역도 매수세 위축되며 강남 11개구 모두 상승폭 축소

서울 매매가격지수 및 변동률
(Seoul Sales Price Index and Change)



(단위 : %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
서울 (Seoul)		0.26	0.26	6.47	6.47
강북 (Northern Seoul)		0.20	0.17	6.07	6.07
도심권 (Dosim-kwon)		0.27	0.22	5.11	5.11
동북권 (Dongbuk-kwon)		0.19	0.17	6.48	6.48
서북권 (Seobuk-kwon)		0.19	0.16	5.47	5.47
강남 (Southern Seoul)		0.32	0.28	6.84	6.84
서남권 (Seonam-kwon)		0.26	0.26	5.39	5.39
동남권 (Dongnam-kwon)		0.40	0.31	8.80	8.80

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

02. 인천 및 경기지역 (Incheon-Gyeonggi)

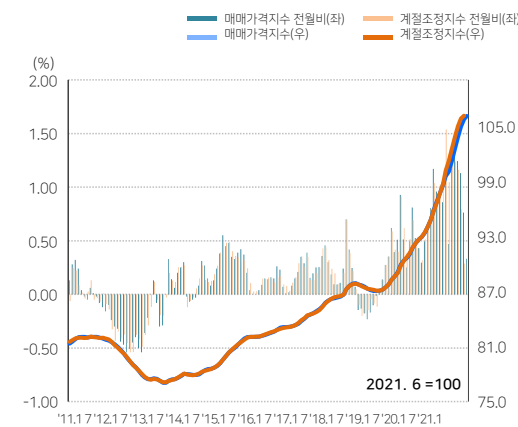
▲0.49%
인천

계양구(1.26%)는 정주여건 양호한 효성·작전동 위주로, 미추홀구(0.59%)는 용현·학익·송의동 등 구축 위주로, 부평구(0.50%)는 개발사업 기대감 있는 청천·부개·산곡동 위주로, 중구(0.49%)는 운남·운서동 위주로 상승

▲0.34%
경기

이천시(1.16%)는 교통환경 양호한 부발읍 및 대월면 위주로, 안성시(0.67%)는 금산·석정동 등 중저가 단지 위주로, 군포시(0.58%)는 정주여건 양호한 산본·금정동 위주로, 평택시(0.58%)는 서정·이충·평택동 등 구축 위주로 상승

수도권 매매가격지수 및 변동률
(Seoul Metropolitan Area Sales Price Index and Change)



(단위 : %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
인천 (Incheon)		0.49	0.48	16.42	16.42
경기 (Gyeonggi)		0.34	0.36	16.56	16.56
경부 1 권 (Gyeongbu1-kwon)		0.34	0.29	18.47	18.47
경부 2 권 (Gyeongbu2-kwon)		0.32	0.45	15.41	15.41
서해안권 (Seohae-an-kwon)		0.36	0.57	19.99	19.99
동부 1 권 (Dongbu1-kwon)		0.34	0.38	15.01	15.01
동부 2 권 (Dongbu2-kwon)		0.66	0.65	6.44	6.44
경의권 (Gyeongui-kwon)		0.28	-0.04	14.38	14.38
경원권 (Gyeongwon-kwon)		0.22	0.20	14.97	14.97

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

- ▶ (5대 광역시) 광주는 개발 기대감 있는 지역 위주로 상승, 대구는 매물적체 등 영향으로 하락
- ▶ (기타지방) 충남은 중저가 단지 위주로 상승했으나, 세종은 매물적체 등 영향으로 하락폭 확대

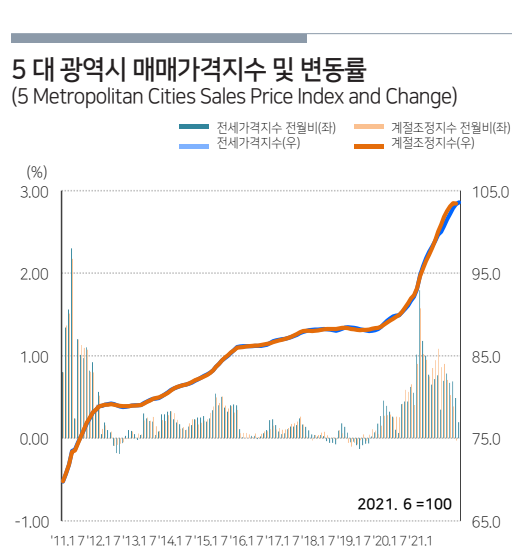
03. 5 대 광역시 (5 Metropolitan Cities)

▲0.52%
광주

광산구(0.60%)는 교통환경개선 기대감 있는 운남·월계동과 중저가 위주로, 북구(0.54%)는 용두·신용동 (준)신축 위주로, 서구(0.53%)는 교통환경 개선 기대감 있는 풍암·금호동 등 구축이나 중소형 단지 위주로 상승

▼-0.10%
대구

수성구(0.05%)는 정주여건 양호한 황금·신매동 위주로 상승했으나, 매물적체 지속되는 가운데 거래심리 위축 등 영향으로 동구(-0.29%)는 신암·봉무·신서동 위주로, 달서구(-0.16%)는 신당·유천동 위주로 하락



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

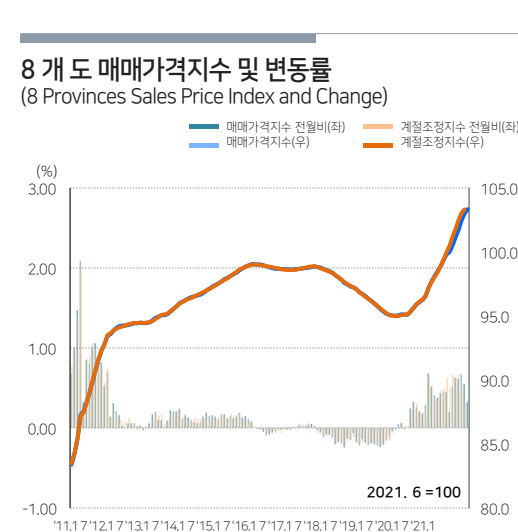
04. 기타지역 (Rest of Provinces)

▲0.43%
충남

서산시(0.76%)는 정주여건 양호한 읍내·성림·예천동 위주로, 아산시(0.56%)는 저평가 인식 있는 실옥동 등 외곽지역 위주로, 당진시(0.54%)는 읍내·원당동 등 중저가 위주로 상승

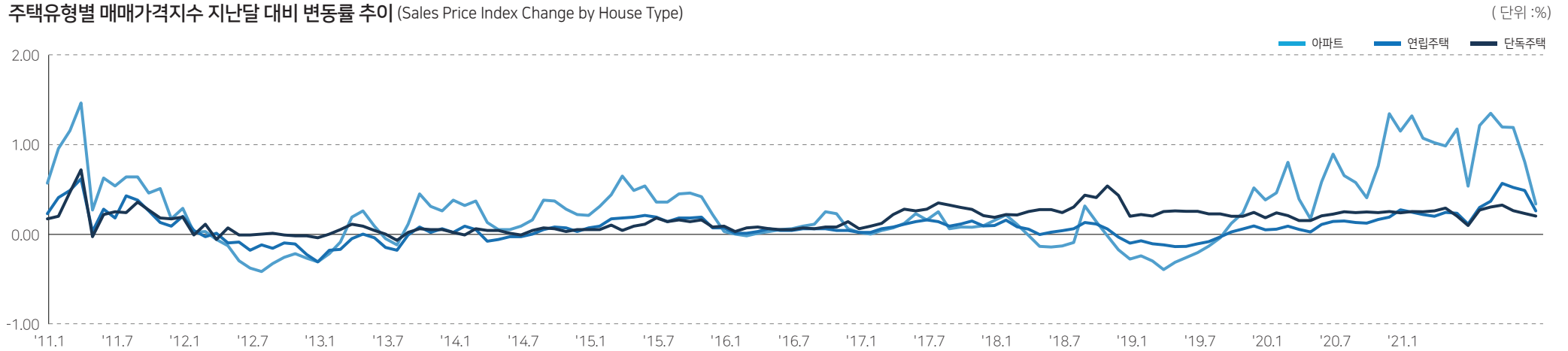
▼-1.74%
세종

기준금리 인상, 대출규제, 매물적체 등 영향 지속되는 가운데, 신규 입주물량 등의 영향으로 거래 심리 위축되며 지난해 대비 하락폭 확대



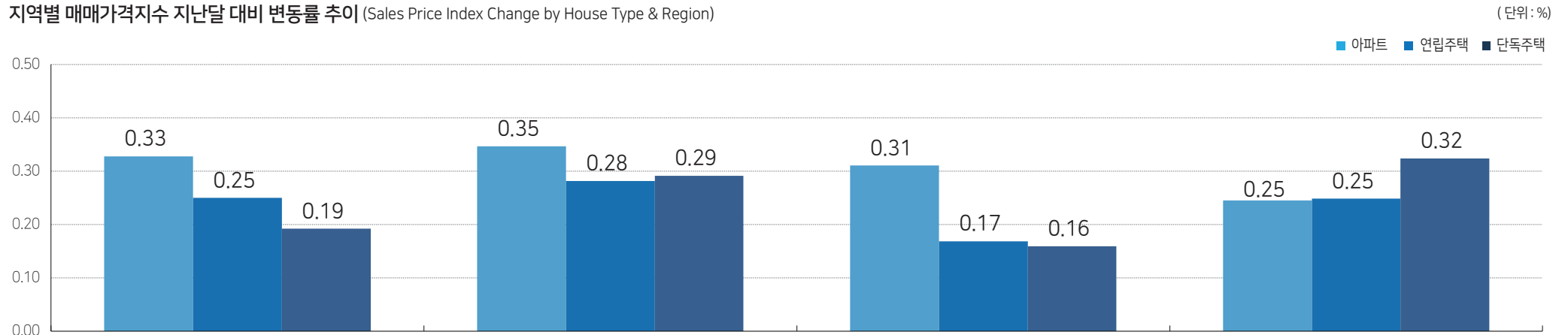
▶ 모든 주택 유형에서 상승한 가운데, 아파트 유형에서 가장 높게 상승

주택유형별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 추이 (Sales Price Index Change by House Type)



▶ 서울 및 수도권, 지방의 모든 주택에서 상승한 가운데, 수도권 아파트에서 가장 높게 상승

지역별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 추이 (Sales Price Index Change by House Type & Region)

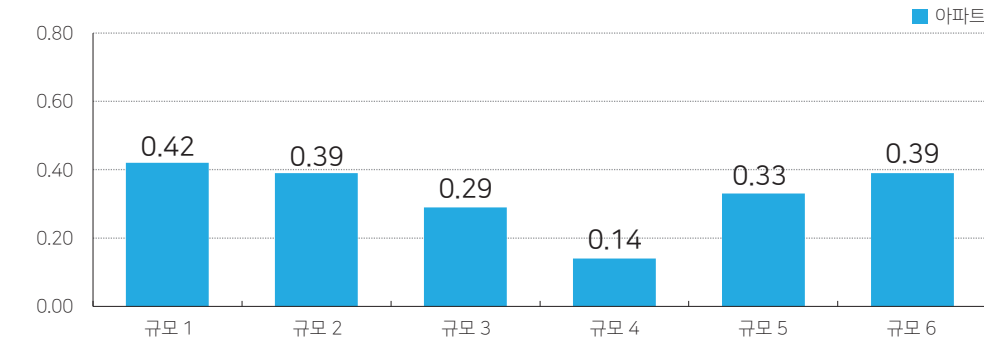


주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

▶ 모든 주택유형의 규모에서 상승한 가운데, 아파트는 40㎡이하에서 가장 높게 상승

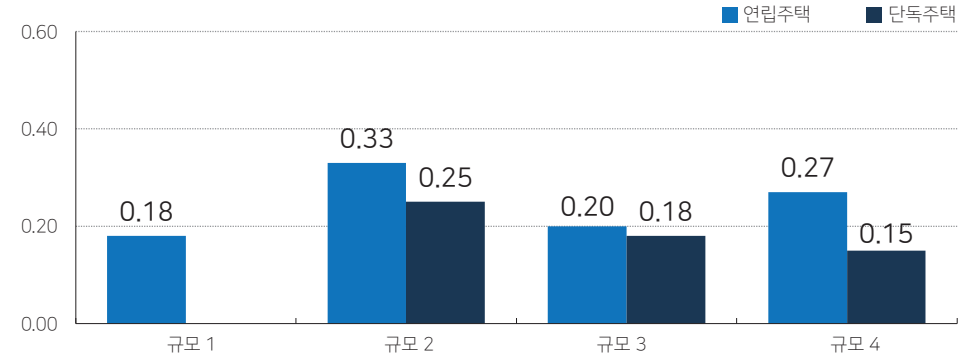
주택규모별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 (Sales Price Index Change by Scale)

(단위: %)



주) 아파트: 전용면적을 기준으로 6개 규모로 분류

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



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

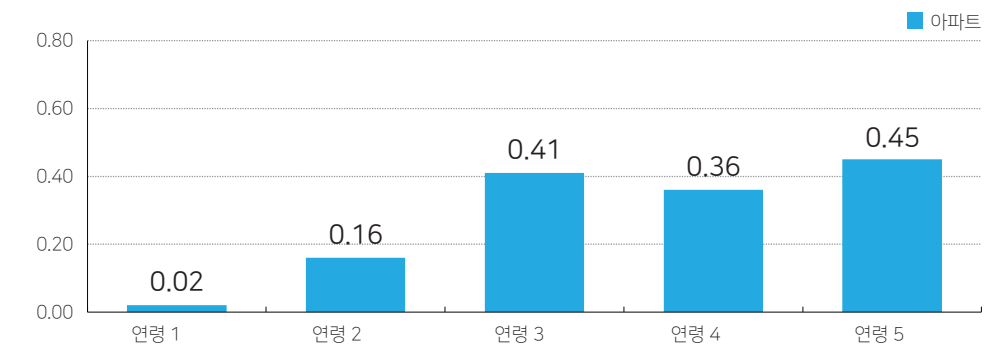
단독주택: 전용면적 및 대지면적을 종합적으로 고려하여 3개 규모로 분류

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

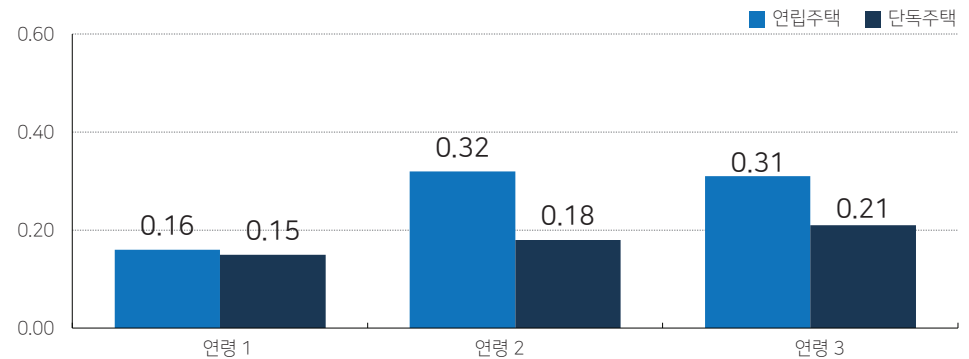
▶ 모든 주택유형의 건축연령에서 상승한 가운데, 아파트는 20년초과에서 가장 높게 상승

건축연령별 매매가격지수 지난달 대비 변동률 (Sales Price Index Change by Age)

(단위: %)



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



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

- ▶ 정주여건 양호한 역세권이나 중저가 단지 위주로 상승하였으나, 대출규제 등 영향으로 매물 누적되며 상승폭 축소
- ▶ 모든 주택유형에서 상승한 가운데, 아파트 유형에서 가장 높게 상승

전국

▲ 0.25%

수도권

▲ 0.25%

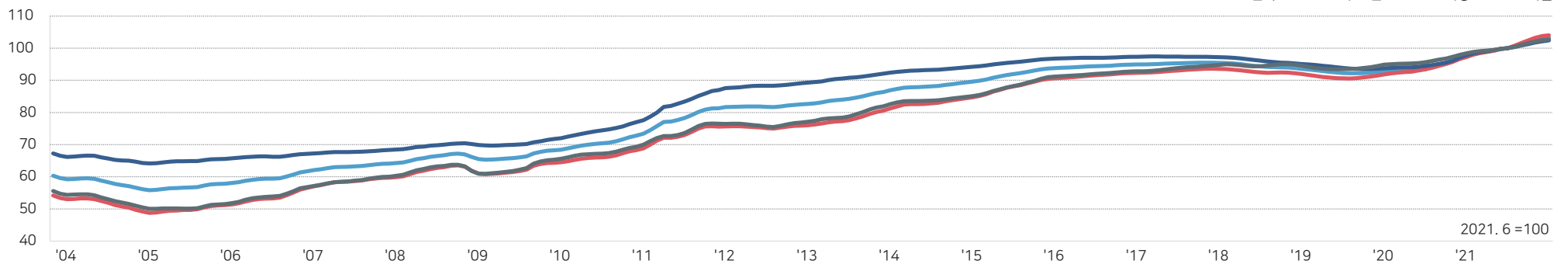
지방

▲ 0.25%

서울

▲ 0.24%

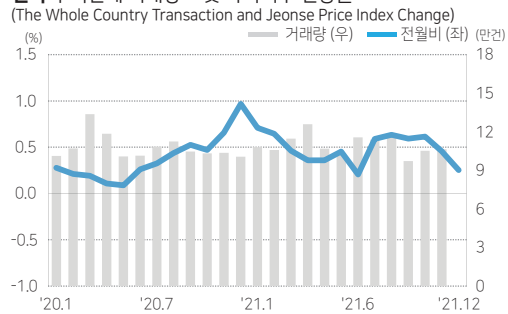
전세가격지수 추이 (Jeonse Price Index Trends)



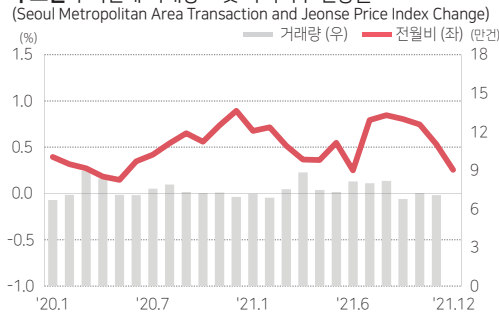
주1) 주택가격지수(KHPI)는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영하여 작성되었으며, 2003년 11월부터 2011년 12월까지의 지수는 KB국민은행으로부터 기존의 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 작성된 것으로 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음(KB지수의 (구)시계열통계표는 <http://www.reb.or.kr/r-one> 참조).

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

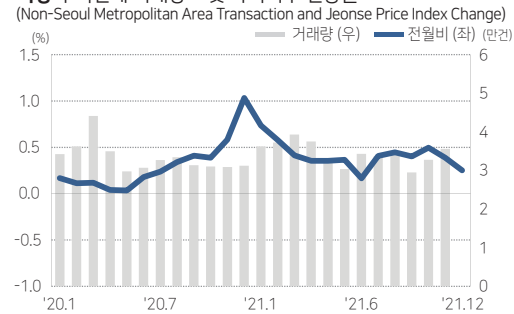
전국 주택전세 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률



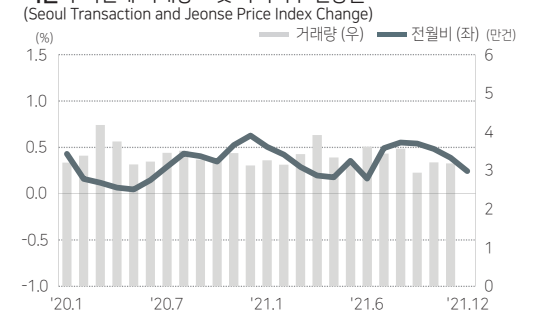
수도권 주택전세 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률



지방 주택전세 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률

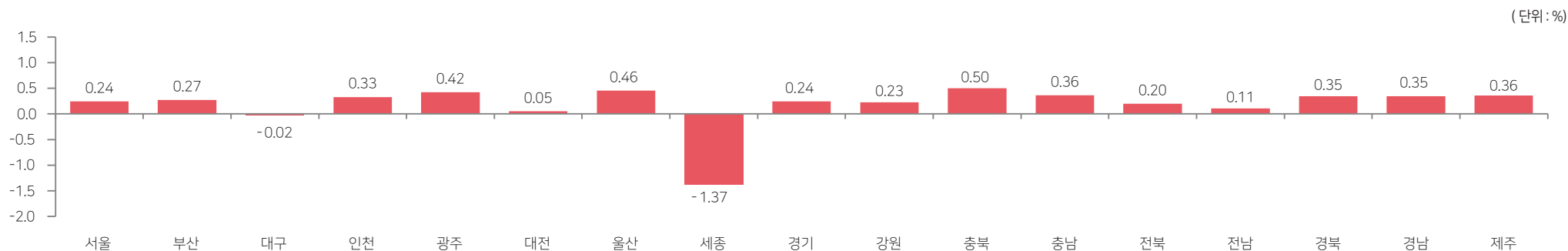


서울 주택전세 거래량^{주1)} 및 가격지수 변동률



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

- ▶ 수도권은 역세권 및 중저가 위주로, 지방은 정주여건 양호한 지역 위주로 상승했으나, 입주물량 등 영향으로 상승폭 축소
- ▶ 공표지역 176개 시군구 중 상승지역(168개→162개) 및 보합지역(3개→1개)은 감소, 하락지역(5개→13개)은 증가



전세가격지수변동률 추이

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	전세가격지수 변동률 (Jeonse Price Index Change)								
		전월비							전년말 (‘20.12) 비	전년동월 (‘20.12) 비
		‘21.6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월		
전국 (The Whole Country)		0.45	0.59	0.63	0.59	0.62	0.46	0.25	0.20	6.51
수도권 (Seoul Metropolitan Area)		0.55	0.79	0.84	0.80	0.75	0.53	0.25	0.12	7.66
지방 (Non-Seoul Metropolitan Area)		0.37	0.41	0.45	0.40	0.50	0.39	0.25	0.16	5.50
서울 (Seoul)		0.36	0.49	0.55	0.54	0.48	0.39	0.24	0.12	4.91

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

시도별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 및 주요 변동지역

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	주요 상승지역		주요 하락지역
서울 (Northern Seoul) (Southern Seoul)	0.20	동대문구 (0.34)	광진구 (0.32)	
	0.28	영등포구 (0.37)	양천구 (0.35)	
인천 (Incheon)	0.33	계양구 (0.86)	미추홀구 (0.55)	
경기 (Gyeonggi)	0.24	이천시 (1.15)	안성시 (0.82)	안양시 동안구 (-0.68) 수원시 영통구 (-0.19)
부산 (Busan)	0.27	해운대구 (0.63)	사상구 (0.61)	
대구 (Daegu)	-0.02	수성구 (0.18)	남구 (0.11)	중구 (-0.21) 달서구 (-0.17)
광주 (Gwangju)	0.42	광산구 (0.65)	북구 (0.44)	
대전 (Daejeon)	0.05	동구 (0.51)	중구 (0.27)	서구 (-0.25) 유성구 (-0.10)
울산 (Ulsan)	0.46	울주군 (0.61)	남구 (0.52)	
세종 (Sejong)	-1.37			
강원 (Gangwon)	0.23	속초시 (1.02)	강릉시 (0.64)	원주시 (-0.01)
충북 (Chungbuk)	0.50	충주시 (0.75)	청주시 서원구 (0.70)	
충남 (Chungnam)	0.36	천안시 서북구 (0.64)	천안시 동남구 (0.49)	
전북 (Jeonbuk)	0.20	전주시 덕진구 (0.44)	전주시 완산구 (0.33)	
전남 (Jeonnam)	0.11	나주시 (0.36)	무안군 (0.21)	
경북 (Gyeongbuk)	0.35	포항시 북구 (0.70)	구미시 (0.66)	
경남 (Gyeongnam)	0.35	창원시 마산합포구 (1.01)	창원시 성산구 (1.01)	
제주 (Jeju)	0.36			

- ▶ (서울) 역세권 인기 단지와 중저가·중소형 위주로 상승했으나, 갱신계약 사용 및 대출규제 등으로 상승폭 축소
- ▶ (인천·경기) 경기는 정주여건 양호한 지역과 산업단지 인근 위주로, 인천은 주요 역세권 단지 위주로 상승

01. 서울 (Seoul)

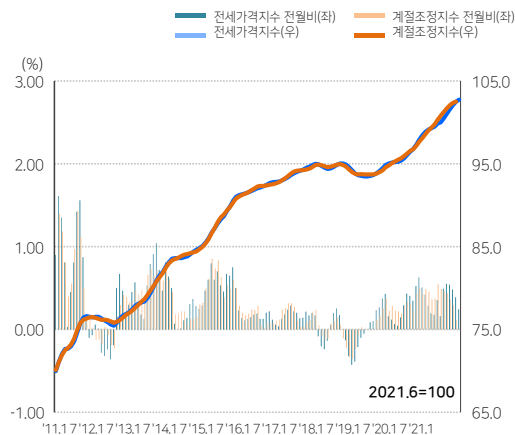
▲0.20%
강북

동대문구(0.34%)는 용두·답십리동 중소형 위주로, 광진구(0.32%)는 광양·자양동 주요 단지 위주로, 도봉구(0.28%)는 창동 역세권과 쌍문동 중저가 위주로, 강북구(0.26%)는 번동·미아동 위주로 상승

▲0.28%
강남

영등포구(0.37%)는 정비사업 이주 수요 있는 신길동 위주로, 양천구(0.35%)는 목동신시가지와 신월동 위주로, 강남구(0.34%)는 역삼·압구정동 위주로, 구로구(0.33%)는 개봉동 중저가 위주로 상승

서울 전세가격지수 및 변동률
(Seoul Jeonse Price Index and Change)



(단위: %)

변동률 (Change)	지역 (Region)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
서울 (Seoul)		0.24	0.12	4.91	4.91
강북 (Northern Seoul)		0.20	0.14	4.67	4.67
도심권 (Dosim-kwon)		0.16	0.04	3.68	3.68
동북권 (Dongbuk-kwon)		0.23	0.15	4.95	4.95
서북권 (Seobuk-kwon)		0.16	0.14	4.41	4.41
강남 (Southern Seoul)		0.28	0.10	5.15	5.15
서남권 (Seonam-kwon)		0.26	0.11	4.07	4.07
동남권 (Dongnam-kwon)		0.31	0.10	6.59	6.59

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

02. 인천 및 경기지역 (Incheon-Gyeonggi)

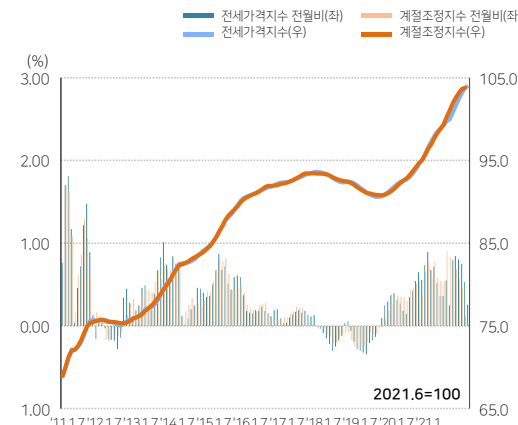
▲0.33%
인천

계양구(0.86%)는 병방·작전동 중저가구축 위주로, 미추홀구(0.55%)는 주안·도화동 대단지 위주로, 연수구(0.47%)는 청학·옥련동 중저가와 선학·동춘동 역세권 위주로 상승

▲0.24%
경기

이천시(1.15%)는 안흥·증포동 신축 위주로 상승했으나, 의왕(-0.06%)·의정부시(-0.16%)는 높은 전세가 부담 등으로 상승에서 하락 전환. 안양 동안구(-0.68%)는 신규 입주 물량 등의 영향으로 하락폭 확대

수도권 전세가격지수 및 변동률
(Seoul Metropolitan Area Jeonse Price Index and Change)



(단위: %)

변동률 (Change)	지역 (Region)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
인천 (Incheon)		0.33	0.24	10.84	10.84
경기 (Gyeonggi)		0.24	0.14	8.81	8.81
경부 1 권 (Gyeongbu1-kwon)		0.03	-0.28	5.74	5.74
경부 2 권 (Gyeongbu2-kwon)		0.28	0.22	7.81	7.81
서해안권 (Seohae-an-kwon)		0.37	0.42	11.02	11.02
동부 1 권 (Dongbu1-kwon)		0.20	0.15	9.34	9.34
동부 2 권 (Dongbu2-kwon)		0.53	0.55	4.22	4.22
경의권 (Gyeongui-kwon)		0.24	0.09	9.28	9.28
경원권 (Gyeongwon-kwon)		-0.01	-0.06	9.40	9.40

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

- ▶ (5대 광역시) 울산은 중저가 인식있거나 거주여건 양호한 지역 위주로 상승했으나, 대구는 입주물량 등의 영향으로 하락
- ▶ (기타지방) 충북은 정주여건 양호한 도심지 위주로 상승했으나, 세종은 매물 적체 등의 영향으로 하락세 지속

03. 5 대 광역시 (5 Metropolitan Cities)

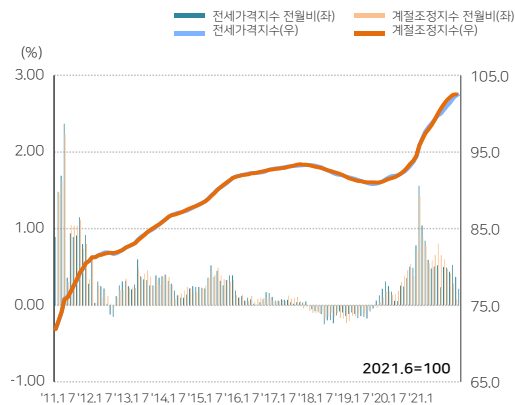


울주군(0.61%)은 상대적 중저가 인식있는 온산·온양을 위주로, 남구(0.52%)는 거주여건 양호한 신정·삼산동 위주로, 북구(0.44%)는 직주근접한 화봉동이나 송정·매곡동 대단지 위주로 상승



수성구(0.18%)는 시지지구 및 지산·범물동 구축 위주로 상승했으나, 중구(-0.21%)는 남산·대신동, 달서구(-0.17%)는 대천·유천동 등 신규 입주로 매물적체된 지역 위주로 하락

5 대 광역시 매매가격지수 및 변동률
(5 Metropolitan Cities Jeonse Price Index and Change)

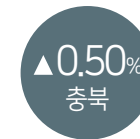


(단위: %)

변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
지역 (Region)				
5대광역시 (5 Metropolitan Cities)	0.22	0.08	6.99	6.99
부산 (Busan)	0.27	0.05	6.61	6.61
중부산권 (Jungbusan-kwon)	0.23	0.04	4.67	4.67
동부산권 (Dongbusan-kwon)	0.36	-0.05	8.26	8.26
서부산권 (Seobusan-kwon)	0.24	0.04	7.86	7.86
대구 (Daegu)	-0.02	-0.15	5.24	5.24
광주 (Gwangju)	0.42	0.30	4.70	4.70
대전 (Daejeon)	0.05	0.00	10.07	10.07
울산 (Ulsan)	0.46	0.32	10.98	10.98

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

04. 기타지역 (Rest of Provinces)

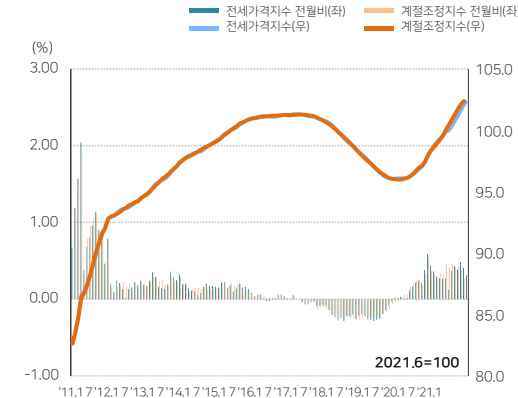


충주시(0.75%)는 정주여건 양호한 선호 지역 위주로, 청주 서원구(0.70%)는 정비사업 이주수요 등의 영향으로, 제천시(0.65%)는 매물부족한 가운데 산업단지 인근지역 위주로 상승



신규 입주물량 및 매물 적체 등의 영향으로 대부분의 지역에서 하락세 보이며 하락폭 확대

8 개 도 매매가격지수 및 변동률
(8 Provinces Jeonse Price Index and Change)



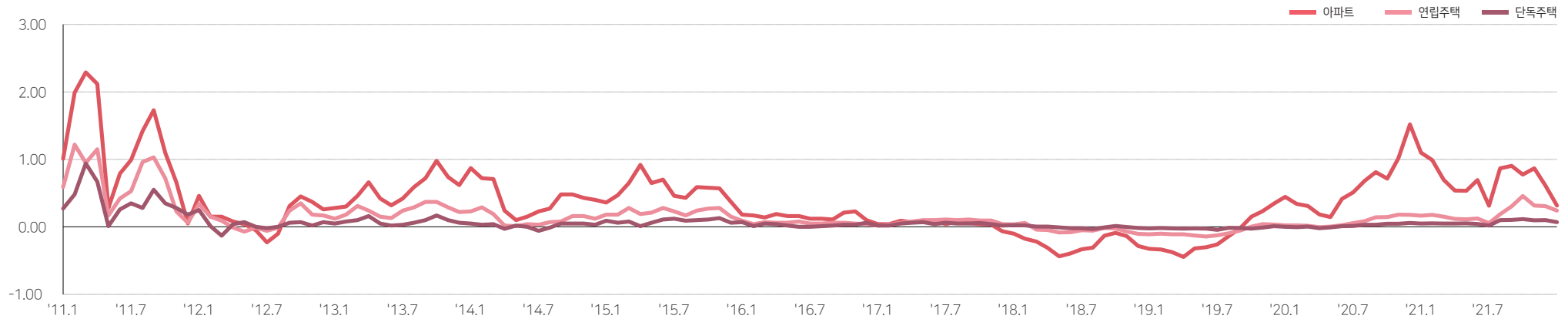
(단위: %)

변동률 (Change)	전월비	전월비 (계절조정)	전년 말비	전년 동월비
지역 (Region)				
8개도 (8 Provinces)	0.31	0.27	4.51	4.51
강원 (Gangwon)	0.23	0.16	4.35	4.35
충북 (Chungbuk)	0.50	0.50	6.50	6.50
충남 (Chungnam)	0.36	0.29	6.27	6.27
전북 (Jeonbuk)	0.20	0.14	3.70	3.70
전남 (Jeonnam)	0.11	0.11	2.07	2.07
경북 (Gyeongbuk)	0.35	0.37	4.06	4.06
경남 (Gyeongnam)	0.35	0.27	4.37	4.37
제주 (Jeju)	0.36	0.36	5.31	5.31

▶ 모든 주택유형에서 상승한 가운데, 아파트 유형에서 가장 높게 상승

주택유형별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 추이 (Jeonse Price Index Change by House Type)

(단위: %)

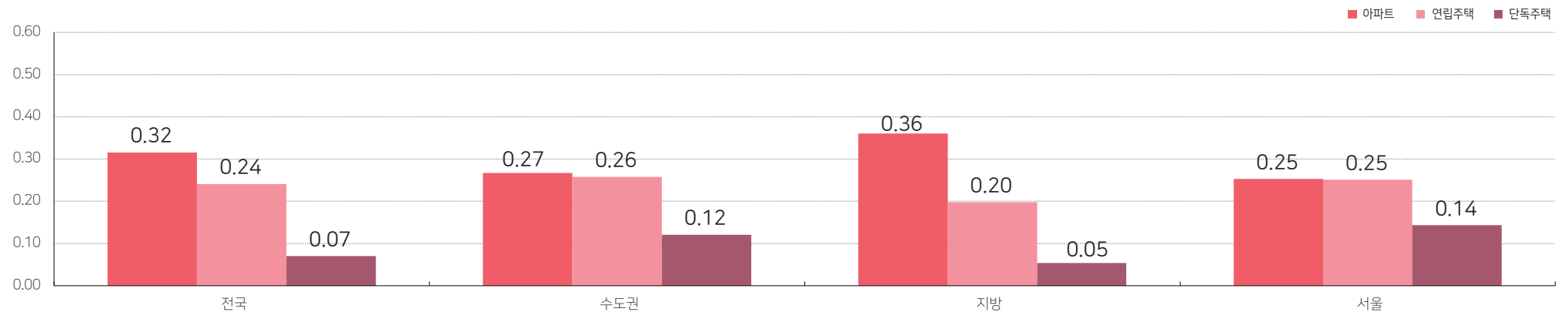


주) 단독주택은 다가구주택 포함, 연립주택은 다세대주택을 포함하고 있음

▶ 서울 및 수도권, 지방의 모든 주택유형에서 상승한 가운데, 지방 아파트에서 가장 높게 상승

지역별 주택유형별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 추이 (Jeonse Price Index Change by House Type & Region)

(단위: %)

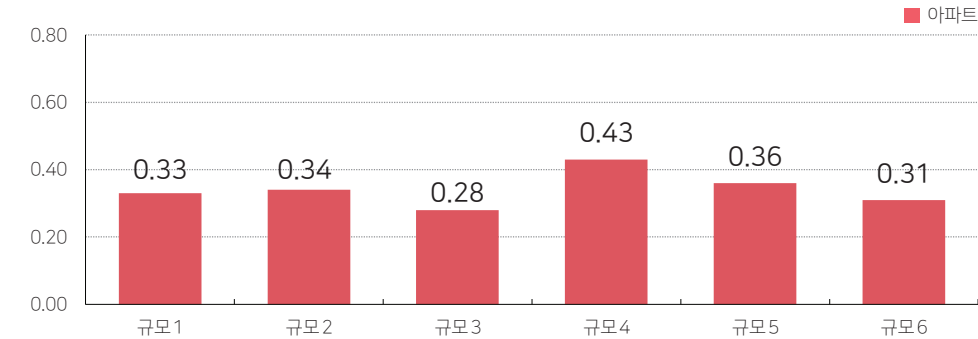


주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

▶ 모든 주택유형의 규모에서 상승한 가운데, 아파트는 85㎡초과~102㎡이하에서 가장 높게 상승

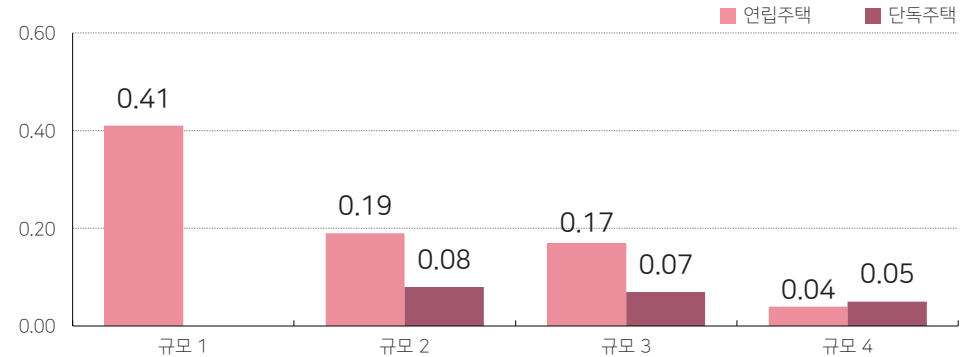
주택규모별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 (Jeonse Price Index Change by Scale)

(단위: %)



주) 아파트: 전용면적을 기준으로 6개 규모로 분류

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



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

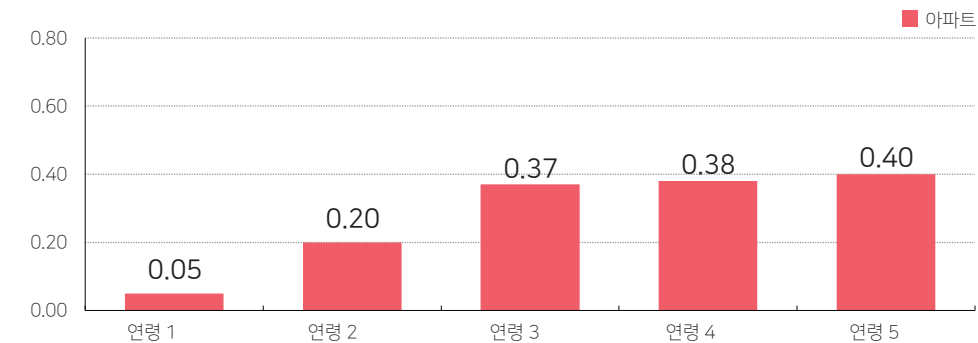
단독주택: 전용면적 및 대지면적을 종합적으로 고려하여 3개 규모로 분류

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

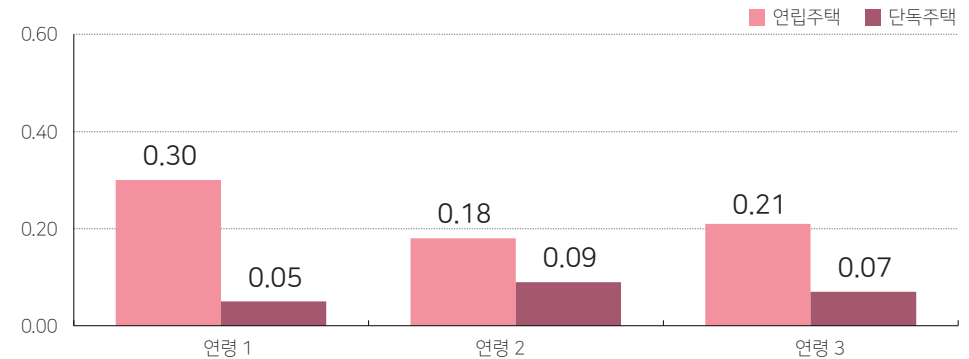
▶ 모든 주택유형의 건축연령에서 상승한 가운데, 연립주택은 10년 이하에서 가장 높게 상승

건축연령별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 (Jeonse Price Index Change by Age)

(단위: %)



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

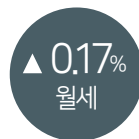


주) 연립주택/단독주택: 연령1(10년이하), 연령2(10년초과~20년이하), 연령3(20년초과)

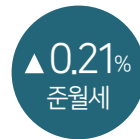
▶ 월세·준월세·준전세 모두 상승폭 축소되며, 월세통합도 상승폭 축소



전세가격 상승과 동반하여 상승하는 가운데, 수도권은 역세권 위주로, 지방은 중저가 단지 위주로 상승



수도권은 서울 강남권에서 상승세를 보이며 상승폭이 확대되었으며, 제주는 외지인 수요 증가로 상승폭 확대



수도권 및 지방 모두 지난달 대비 상승폭 축소되었으며, 지방은 울산·제주·충북 순으로 상승하였고, 세종은 상승에서 하락 전환



지방은 지난달 대비 상승폭 확대되었으며, 울산은 상대적 저평가 인식 있는 지역 위주로, 충북은 직주근접한 지역 위주로 상승

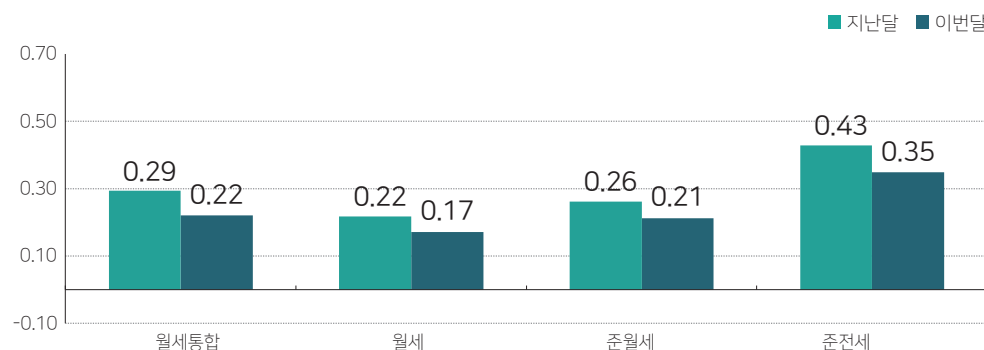
월세 가격지수 지난달 대비 변동률

(단위: %)

구분	변동률 (Change)	월세통합 (Monthly Rent Total Index Change)				월세 (Monthly Rent Index Change)				준월세 (Semi-Monthly Rent Index Change)				준전세 (Semi-Jeonse Price Index Change)			
		전국	수도권	지방	서울	전국	수도권	지방	서울	전국	수도권	지방	서울	전국	수도권	지방	서울
종합		0.22	0.24	0.21	0.18	0.17	0.26	0.09	0.27	0.21	0.26	0.17	0.24	0.35	0.24	0.45	0.10
아파트		0.31	0.32	0.31	0.24	0.25	0.37	0.14	0.44	0.30	0.36	0.25	0.37	0.47	0.28	0.65	0.00
연립주택		0.11	0.11	0.09	0.10	0.07	0.09	0.01	0.04	0.10	0.10	0.08	0.08	0.21	0.17	0.29	0.22
단독주택		0.05	0.07	0.04	0.09	0.03	0.05	0.02	0.05	0.05	0.07	0.05	0.08	0.12	0.15	0.10	0.17

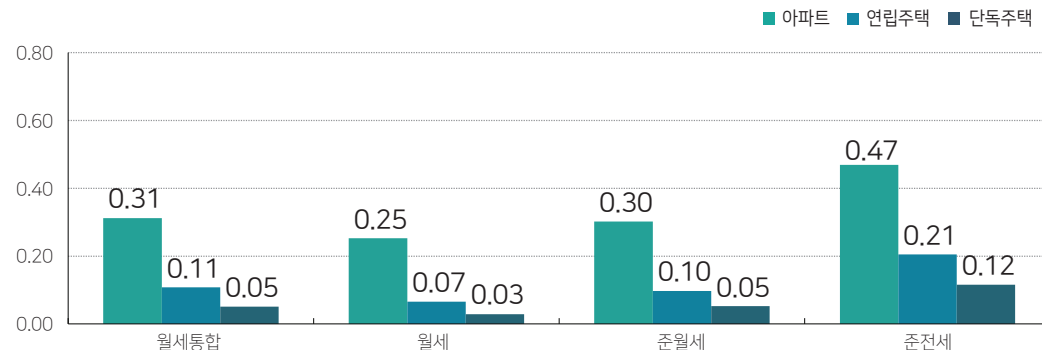
월세 세부가격지수 전월 대비 변동률 (Segmented Monthly Rent Index Change)

(단위: %)



주택유형별 월세 세부가격지수 지난달 대비 변동률 (Segmented Monthly Rent Index Change by House Type)

(단위: %)



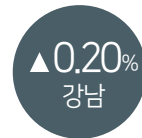
주) '월세지수': 보증금이 1년치 월세 미만의 월세, '준전세지수': 보증금이 전세금의 60% 초과하는 월세, '준월세지수': 월세와 준전세 중간영역 월세의 각각 가격지수

01. 수도권 (Seoul Metropolitan Area)

- ▶ (서울) 교통 환경 양호한 역세권 위주로 상승했으나, 전세가격과 동반하여 지난달 대비 상승폭 축소
- ▶ (인천·경기) 인천은 주거여건 양호한 지역 위주로, 경기는 중저가 단지 위주로 상승



동대문구(0.29%)는 교통 양호한 답십리·전농·장안동 대단지 위주로, 중랑구(0.23%)는 면목·신내동 구축 단지 위주로, 강북구(0.23%)는 전세가격 상승과 동반하여 미아·번동 위주로 상승



서초구(0.36%)는 주거환경 양호한 잠원·반포동 위주로, 송파구(0.33%)는 직주근접한 잠실·가락동 주요 대단지 위주로 강남구(0.33%)는 학군수요 있는 대치동 위주로 상승



연수구(1.49%)는 교육환경 우수한 송도동 및 연수동 구축 위주로, 미추홀구(0.35%)는 도화·용현동 신축 위주로, 부평구(0.24%)는 교통 환경 양호한 청천·산곡동 역세권 인근 위주로 상승



안성시(0.88%)는 공도읍 및 원곡면 중저가 위주로, 평택시(0.66%)는 근로자수요 있는 세교·장당동 위주로, 고양 덕양구(0.63%)는 신원·원흥·도내동 신축 대단지 위주로 상승

월세 가격지수 지난달 대비 변동률

(단위: %)

지역 (Region)	변동률 (Change)	월세통합	월세	준월세	준전세
서울 (Seoul)		0.18	0.27	0.24	0.10
강북 (Northern Seoul)		0.16	0.19	0.18	0.17
도심권 (Dosim-kwon)		0.09	0.02	0.06	0.21
동북권 (Dongbuk-kwon)		0.20	0.22	0.21	0.19
서북권 (Seobuk-kwon)		0.11	0.17	0.16	0.10
강남 (Southern Seoul)		0.20	0.34	0.30	0.04
서남권 (Seonam-kwon)		0.11	0.46	0.34	-0.22
동남권 (Dongnam-kwon)		0.31	0.19	0.23	0.40

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

지역 (Region)	변동률 (Change)	월세통합	월세	준월세	준전세
인천 (Incheon)		0.32	0.28	0.29	0.34
경기 (Gyeonggi)		0.25	0.24	0.26	0.31
경부 1 권 (Gyeongbu1-kwon)		0.11	0.08	0.10	0.19
경부 2 권 (Gyeongbu2-kwon)		0.15	0.16	0.18	0.22
서해안권 (Seohae-an-kwon)		0.34	0.31	0.34	0.45
동부 1 권 (Dongbu1-kwon)		0.27	0.31	0.28	0.16
동부 2 권 (Dongbu2-kwon)		0.24	0.20	0.24	0.36
경의권 (Gyeongui-kwon)		0.35	0.45	0.39	0.19
경원권 (Gyeongwon-kwon)		0.21	0.02	0.14	0.61

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

02. 지방 (Non-Seoul Metropolitan Area)

- ▶ (5대광역시) 매물 부족 현상 지속되는 가운데, 울산은 주거환경 양호한 지역 위주로 상승
- ▶ (기타지방) 제주는 전세가격 상승과 동반하여, 충북은 전세 매물 부족 영향으로 상승

▲ 0.71%
울산

동구(0.97%)는 전하·화정·서부동 위주로 매물 부족 현상 지속되며, 남구(0.86%)는 주거환경 양호한 무거·아음동 위주로, 북구(0.82%)는 매곡·천곡·신천동 주요 단지 위주로 상승

▲ 0.55%
제주

제주시(0.63%)는 전세가격 상승과 동반하여 정주여건 양호한 노형동 위주로, 서귀포시(0.36%)는 매물 부족, 대출규제 영향 등으로 월세수요 증가하며 동흥·중문동 위주로 상승

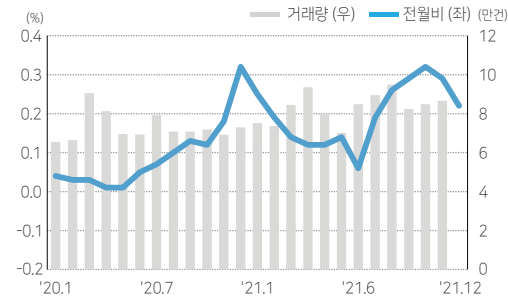
시도별 월세가격지수 지난달 대비 변동률 및 최고·최저 변동지역 (단위: %)

지역 (Region)	월세통합	월세	준월세	준전세	최고 상승지역	최고 하락지역
5 대 광역시 (5 Metropolitan Cities)	0.22	0.13	0.19	0.41		
8 개 도 (8 Provinces)	0.22	0.09	0.18	0.50		
서울	강북 (Northern Seoul) 0.16	0.19	0.18	0.17	동대문구 (0.29)	
	강남 (Southern Seoul) 0.20	0.34	0.30	0.04	서초구 (0.36)	
인천 (Incheon)	0.32	0.28	0.29	0.34	연수구 (1.49)	
경기 (Gyeonggi)	0.25	0.24	0.26	0.31	안성시 (0.88)	수원시 영통구 (-0.11)
부산 (Busan)	0.24	0.15	0.21	0.43	해운대구 (0.86)	
대구 (Daegu)	0.06	0.08	0.07	0.01	수성구 (0.14)	
광주 (Gwangju)	0.15	0.10	0.13	0.25	광산구 (0.29)	
대전 (Daejeon)	0.09	-0.11	0.01	0.43	중구 (0.43)	서구 (-0.25)
울산 (Ulsan)	0.71	0.48	0.65	1.30	동구 (0.97)	
세종 (Sejong)	-0.70	-0.51	-0.60	-0.96		
강원 (Gangwon)	0.19	0.02	0.14	0.52	속초시 (0.76)	
충북 (Chungbuk)	0.32	0.09	0.29	0.96	충주시 (0.92)	
충남 (Chungnam)	0.20	0.12	0.20	0.47	천안시 동남구 (0.33)	
전북 (Jeonbuk)	0.14	-0.09	0.05	0.49	전주시 덕진구 (0.46)	
전남 (Jeonnam)	0.09	0.07	0.07	0.07	나주시 (0.29)	
경북 (Gyeongbuk)	0.18	0.13	0.16	0.24	포항시 북구 (0.41)	
경남 (Gyeongnam)	0.28	0.07	0.21	0.73	창원시 성산구 (0.84)	
제주 (Jeju)	0.55	0.51	0.52	0.57		

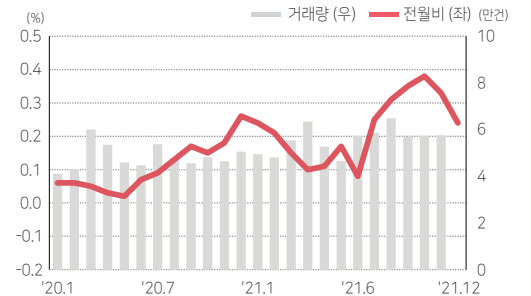
주) 최고 및 최저 변동지역은 월세통합 기준

주택가격동향 | 2021. 12

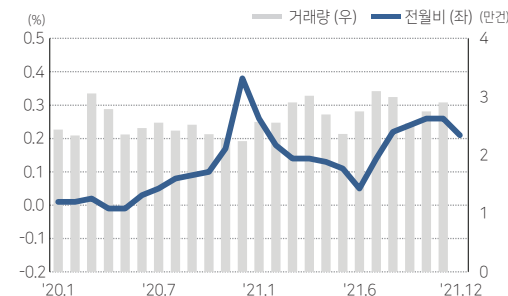
전국 주택월세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률
(The Whole Country Transaction and Monthly Rent Index Change)



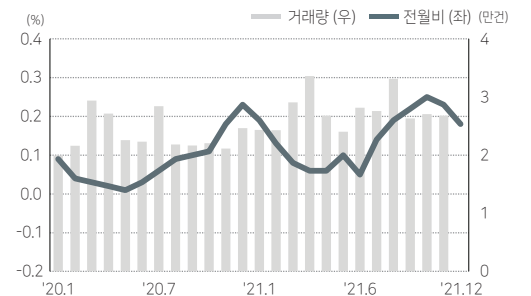
수도권 주택월세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률
(Seoul Metropolitan Area Transaction and Monthly Rent Index Change)



지방 주택월세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률
(Non-Seoul Metropolitan Area Transaction and Monthly Rent Index Change)



서울 주택월세 거래량^{주)} 및 가격지수 변동률
(Seoul Transaction and Jeonse Price Monthly Rent Index Change)

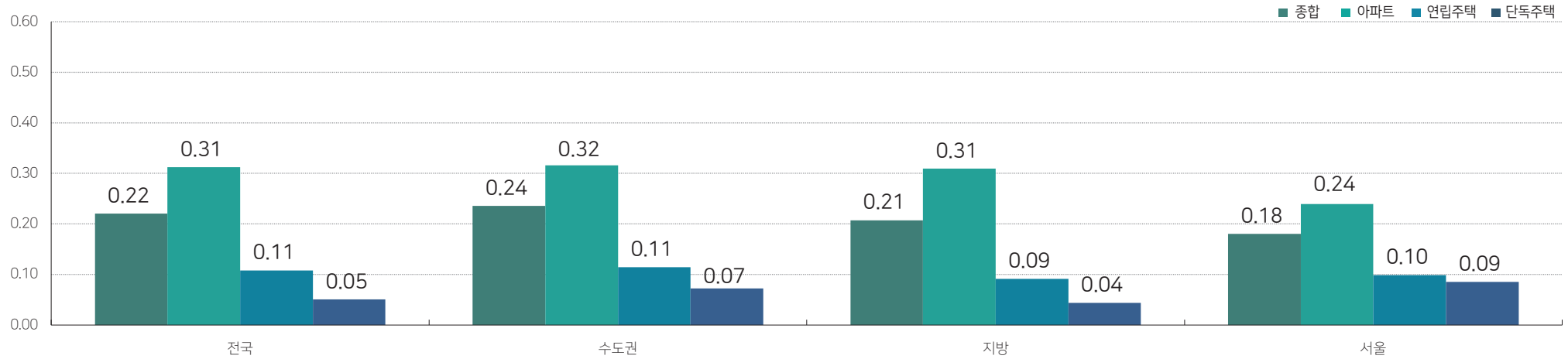


주) 거래량은 국토교통부의 보도자료를 참조하였으며, 확정일자 신고일 기준으로 가격 변동률보다 한 달 늦게 발표됨

▶ 모든 주택유형에서 상승한 가운데, 수도권 아파트 유형에서 가장 높게 상승

지역별 주택유형별 월세가격지수 지난달 대비 변동률 추이 (Monthly Rent Index Change by House Type & Region)

(단위: %)

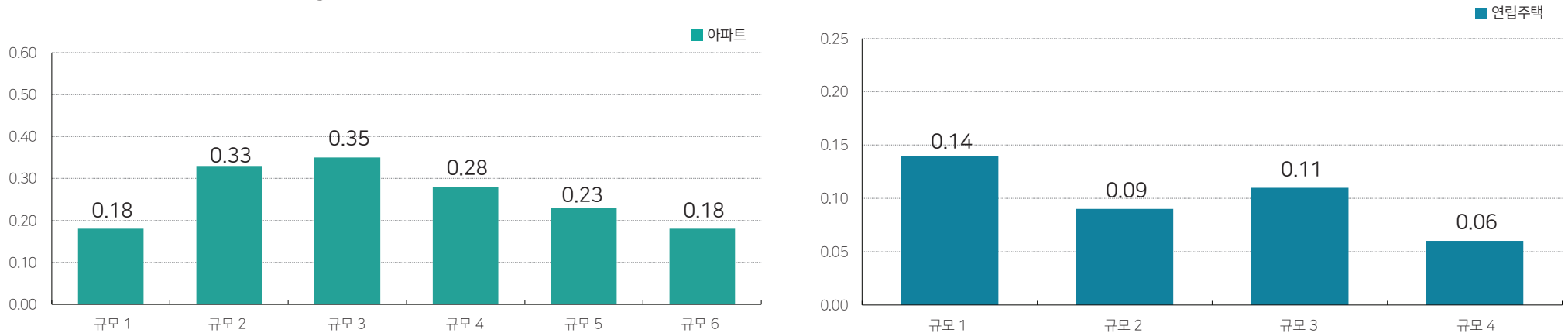


주) 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 포함하며, 지방은 수도권을 제외한 5대 광역시, 세종시 및 8개 도에 속한 시군구지역을 통틀어 지칭함

▶ 모든 주택유형의 규모에서 상승한 가운데, 아파트는 60㎡초과~85㎡이하에서 가장 높게 상승

주택규모별 전세가격지수 지난달 대비 변동률 (Jeonse Price Index Change by Scale)

(단위: %)



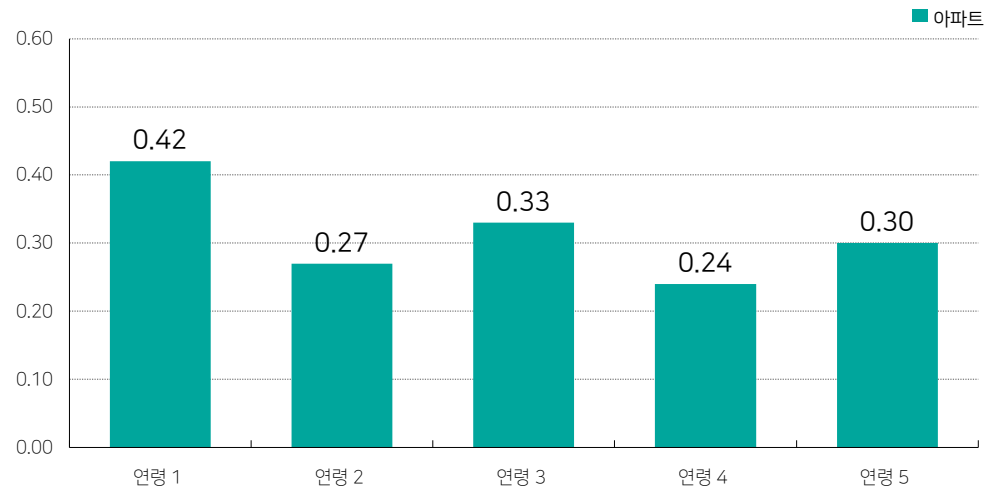
주) 아파트 : 전용면적을 기준으로 5개 규모로 분류 * 규모1(40㎡이하), 규모2(40㎡초과~60㎡이하), 규모3(60㎡초과~85㎡이하), 규모4(85㎡초과~102㎡이하), 규모5(102㎡초과~135㎡이하), 규모6(135㎡초과)

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

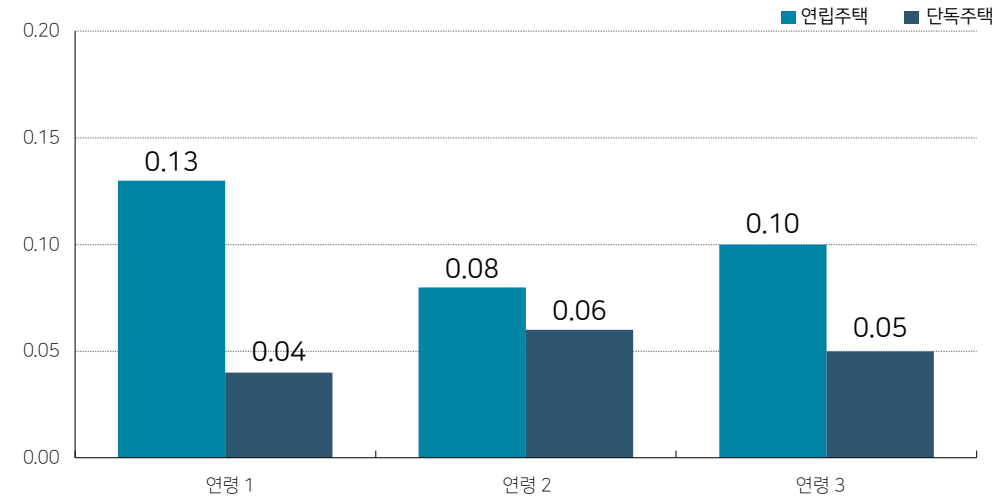
▶ 모든 주택유형의 건축 연령에서 상승한 가운데, 아파트는 5년이하에서 가장 높게 상승

건축연령별 월세가격지수 지난달 대비 변동률 (Monthly Rent Index Change by Age)

(단위: %)



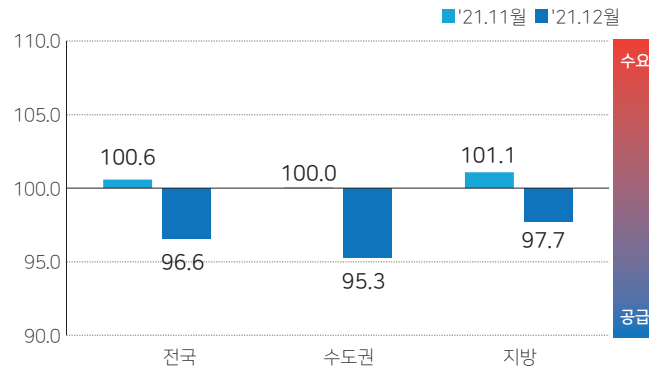
주) 아파트 : 연령1(5년이하), 연령2(5년초과~10년이하), 연령3(10년초과~15년이하), 연령4(15년초과~20년이하), 연령5(20년초과)



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

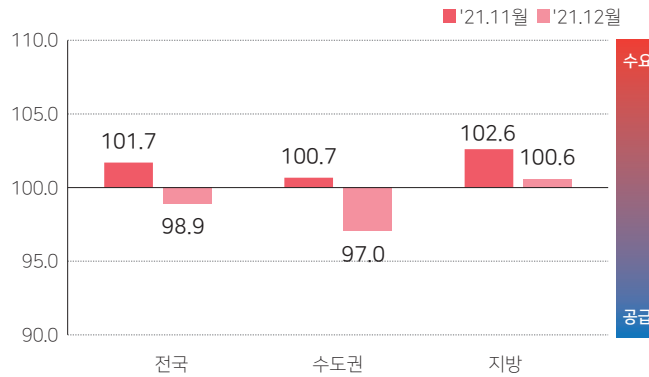
매매 수급동향

(Supply and Demand Trends of Sales Market)



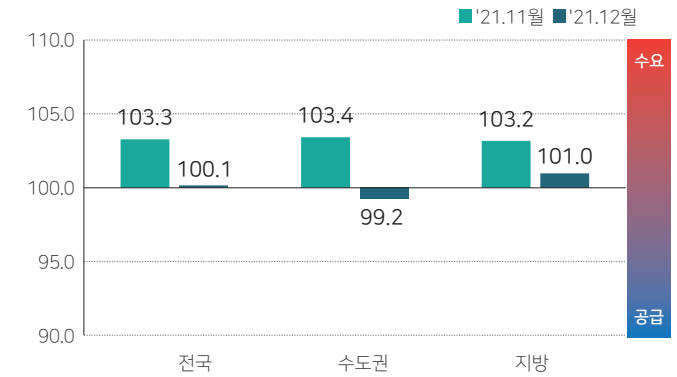
전세 수급동향

(Supply and Demand Trends of Jeonse Market)



월세 수급동향

(Supply and Demand Trends of Monthly Rent Market)

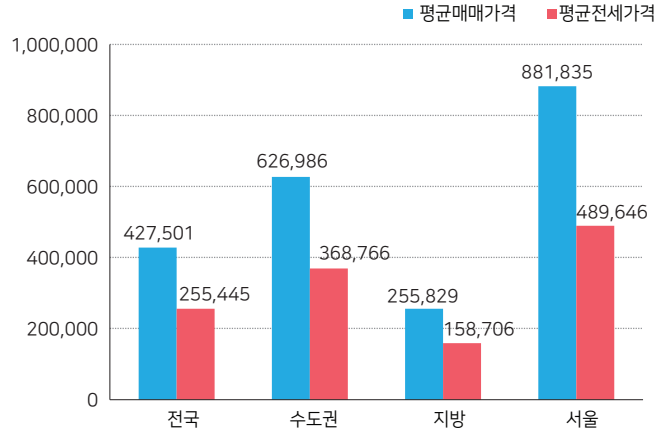


02 주택가격동향 주택가격

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

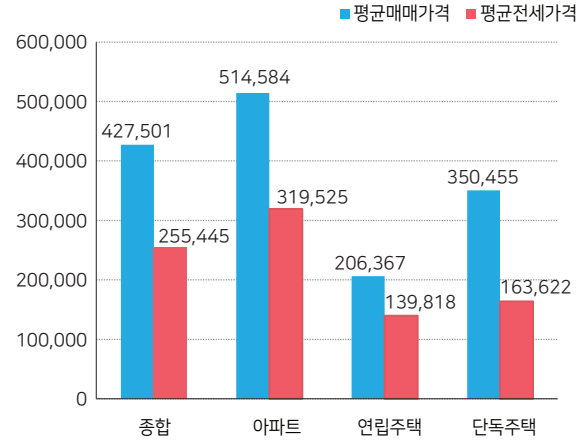
지역별 평균주택가격 (종합)
(Mean Housing Prices by Region)

(단위: 천원)



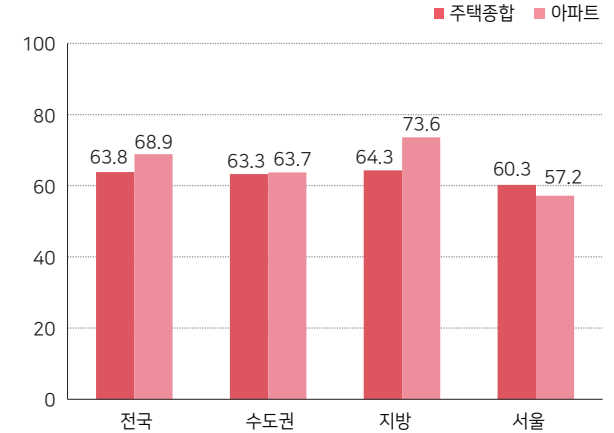
주택유형별 전국 평균가격
(The Whole Country Mean Housing Prices by Type)

(단위: 천원)



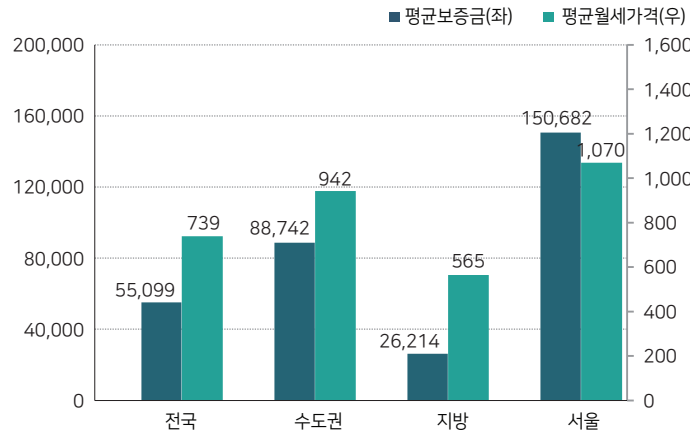
평균 매매가격 대비 전세가격
(Mean Jeonse Price / Sales Price)

(단위: %)



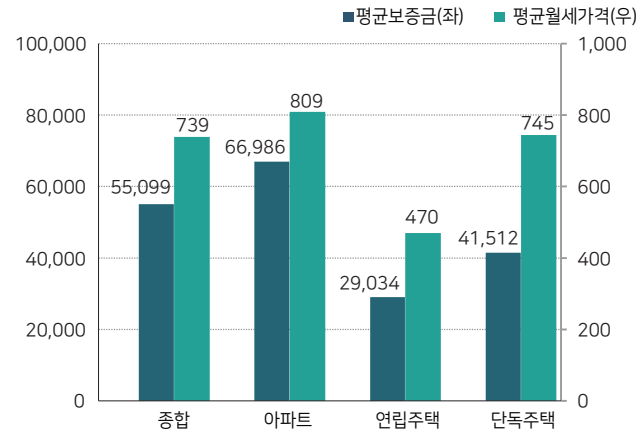
지역별 평균월세가격 (종합)
(Mean Monthly Rent by Region)

(단위: 천원)



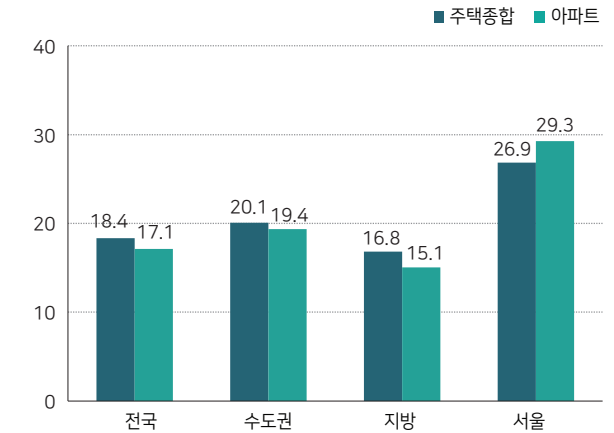
주택유형별 전국 평균월세가격
(The Whole Country Mean Monthly Rent by Type)

(단위: 천원)



평균 전세가격대비 월세보증금
(Mean Deposit / Jeonse Price)

(단위: %)



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

평균주택가격 (Mean Housing Prices)

(단위 : 천원 , %)

지역	주택유형	매매가격	전세가격	월세보증금	월세가격	평균 전세 / 매매	평균 월세보증금 / 전세
전국	총 합	427,501	255,445	55,099	739	63.8	18.4
	아 파트	514,584	319,525	66,986	809	68.9	17.1
	연립주택	206,367	139,818	29,034	470	67.3	18.4
	단독주택	350,455	163,622	41,512	745	47.0	22.1
수도권	총 합	626,986	368,766	88,742	942	63.3	20.1
	아 파트	758,448	451,034	106,660	1,041	63.7	19.4
	연립주택	264,658	181,043	39,715	546	68.5	19.3
	단독주택	709,347	335,309	99,184	1,268	48.8	26.8
지방	총 합	255,829	158,706	26,214	565	64.3	16.8
	아 파트	294,172	200,663	31,126	599	73.6	15.1
	연립주택	106,407	69,122	10,717	341	64.3	16.1
	단독주택	222,748	102,529	20,990	558	46.5	20.5
서울	총 합	881,835	489,646	150,682	1,070	60.3	26.9
	아 파트	1,151,469	634,037	204,523	1,245	57.2	29.3
	연립주택	352,837	246,020	57,336	625	70.4	22.0
	단독주택	1,076,649	484,320	155,620	1,478	45.5	30.3

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

중위주택가격 (Median Housing Prices)

(단위 : 천원 , %)

지역	주택유형	매매가격	전세가격	월세보증금	월세가격	중위 전세 / 매매	중위 월세보증 금 / 전세
전국	총 합	295,704	196,629	24,819	588	64.2	16.5
	아 파트	375,000	263,000	30,000	692	69.5	14.2
	연립주택	142,000	95,000	16,000	375	67.3	18.3
	단독주택	190,000	88,000	17,000	460	46.5	21.5
수도권	총 합	510,006	314,327	45,213	806	63.3	18.1
	아 파트	633,000	399,000	50,000	920	63.9	16.4
	연립주택	194,000	133,000	25,000	445	68.3	19.3
	단독주택	537,000	254,000	63,500	977	48.5	24.8
지방	총 합	183,490	123,763	15,844	453	64.9	15.0
	아 파트	222,000	166,000	20,000	528	74.7	12.2
	연립주택	82,500	51,000	8,000	300	64.7	15.8
	단독주택	137,000	62,500	10,000	351	45.9	20.4
서울	총 합	731,543	420,727	82,626	889	60.1	25.4
	아 파트	971,000	559,500	100,000	1,050	57.1	26.7
	연립주택	286,000	200,000	43,000	520	69.9	22.3
	단독주택	837,500	378,500	110,500	1,156	45.8	28.9

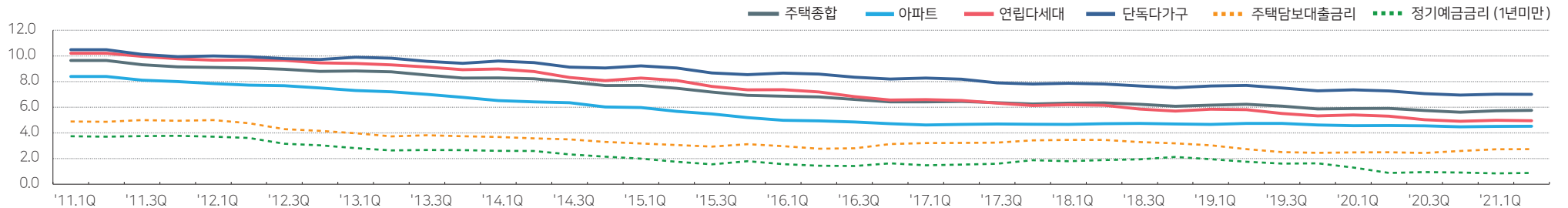
주) 보증금과 월세조합이 다양하여 지역 유형별 보증금과 월세의 개별 비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

< 전월세전환율 이용 유의사항 >

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

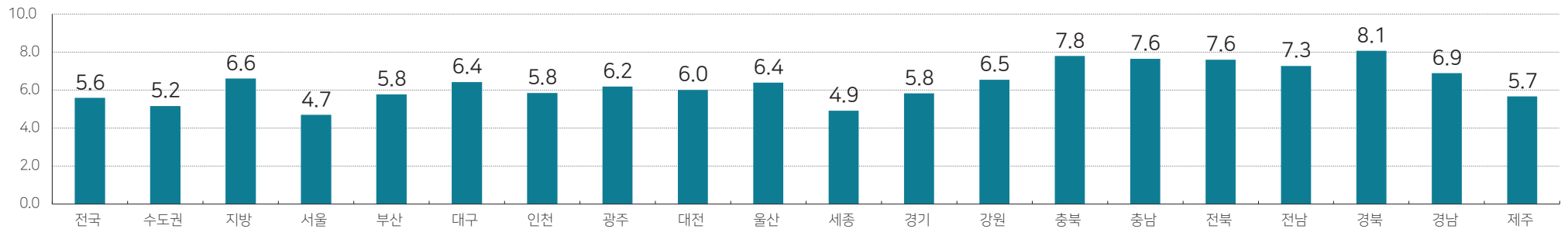
전월세전환율 장기 시계열

(단위: %)



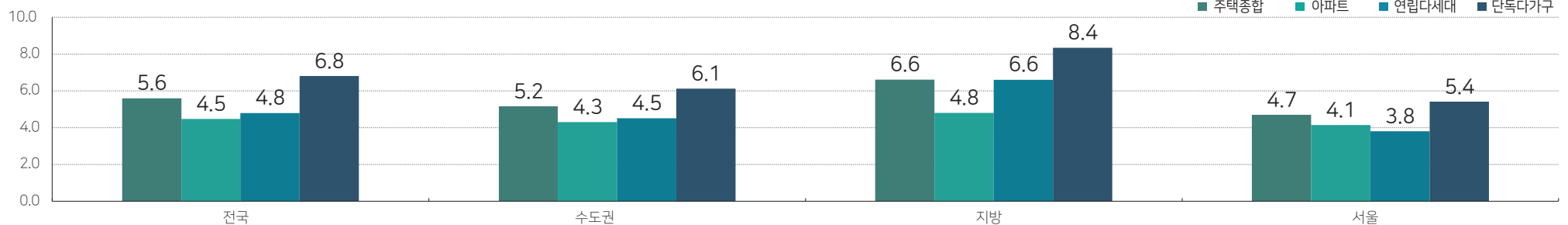
시도별 전월세전환율

(단위: %)



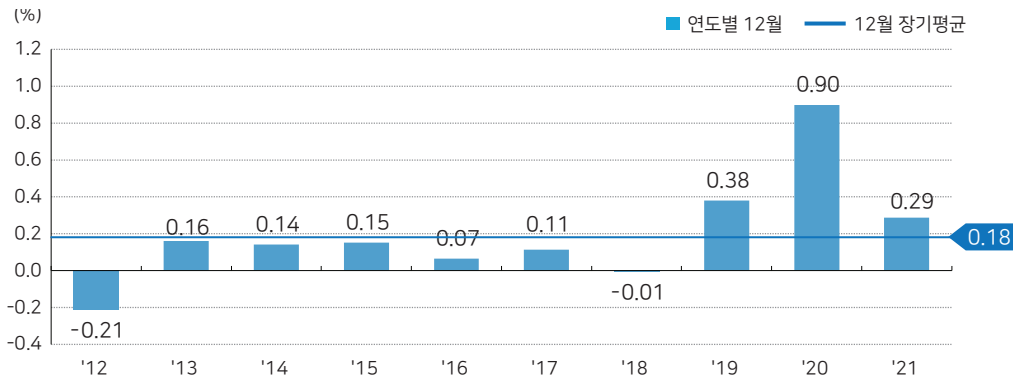
주택유형별 전월세전환율

(단위: %)

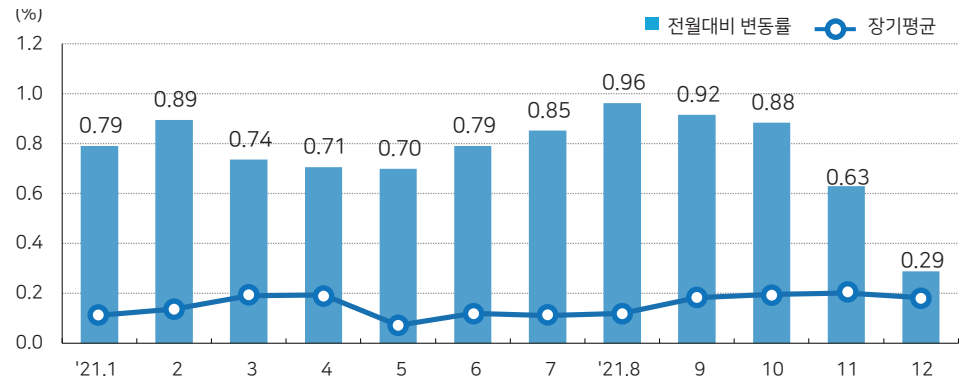


연도별 12 월 매매가격지수 변동률과 장기평균 (Year-over-year Change in Sales Price Index and Long-term Average)

연도별 매매가격지수 변동률 (Yearly Sales Price Index Change)

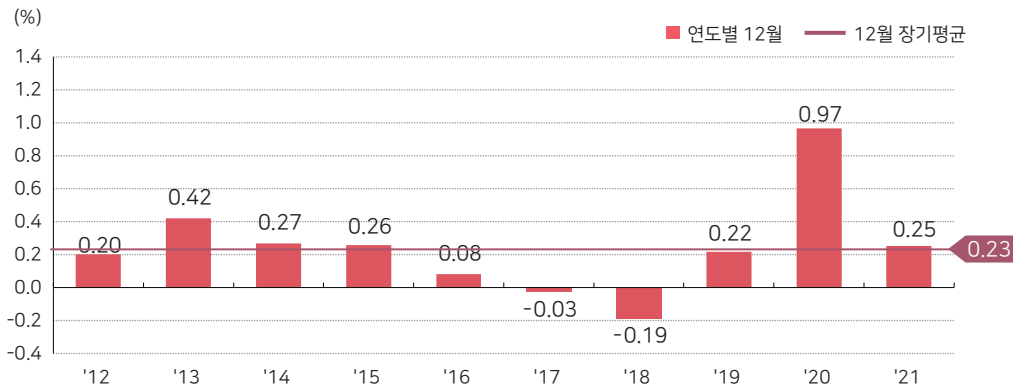


최근 1 년 매매가격지수 변동률과 장기평균 (Sales Price Index Change and Long-term Average)

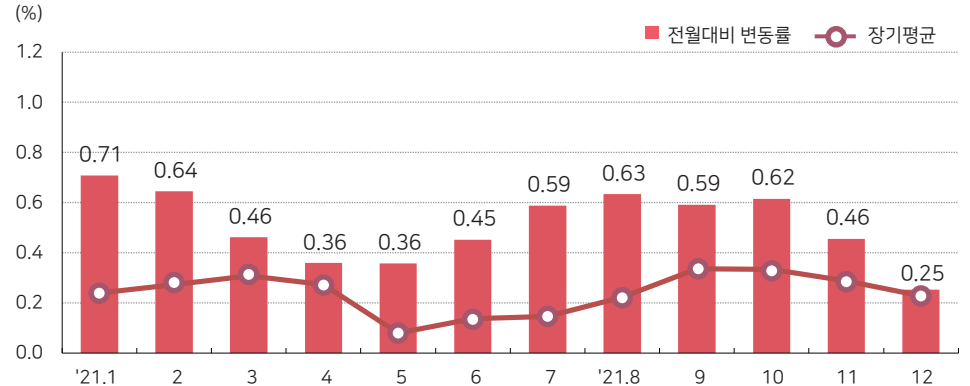


연도별 12 월 전세가격지수 변동률과 장기평균 (Year-over-year Change in Jeonse Price Index and Long-term Average)

연도별 전세가격지수 변동률 (Yearly Jeonse Price Index Change)



최근 1 년 전세가격지수 변동률과 장기평균 (Jeonse Price Index Change and Long-term Average)



(단위: %)

(단위: %)

연도별 12 월 변동률		'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	장기 평균
매매	전국	-0.21	0.16	0.14	0.15	0.07	0.11	-0.01	0.38	0.90	0.29	0.18
	서울	-0.49	-0.03	0.00	0.29	0.09	0.59	0.04	0.86	0.26	0.26	0.15
전세	전국	0.20	0.42	0.27	0.26	0.08	-0.03	-0.19	0.22	0.97	0.25	0.23
	서울	0.21	0.47	0.25	0.50	0.12	0.17	-0.13	0.38	0.63	0.24	0.25

전국		'21.1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	'21.12
매매	장기평균	0.11	0.14	0.19	0.19	0.07	0.12	0.11	0.12	0.18	0.20	0.20	0.18
	지난달 대비 변동률	0.79	0.89	0.74	0.71	0.70	0.79	0.85	0.96	0.92	0.88	0.63	0.29
전세	장기평균	0.24	0.27	0.31	0.27	0.08	0.14	0.15	0.22	0.34	0.33	0.29	0.23
	지난달 대비 변동률	0.71	0.64	0.46	0.36	0.36	0.45	0.59	0.63	0.59	0.62	0.46	0.25

주) 당월 장기평균은 공표일을 기준으로 최근 10 년의 당월 변동률의 평균

03

통계개요

01 조사개요

법적근거
조사목적
조사내용
조사지역 및 공표지역
조사기준일 및 주기
조사결과 공표
표본설계
조사방법
주택규모 구분기준
건축연령 구분기준
공표내용
주택가격지수 측정
상대표준오차
전월세전환율

02 유의사항

주택가격지수 (KHPI)
변동률
광역단위 지역구분

1. 법적 근거

「주택법」제 88 조 제 1 항, 제 89 조 제 2 항 제 4 호, 동법 시행령 제 91 조 제 2 항 제 3 호, 국토교통부 고시 제 2014-823 호 (2014.12.15) 에 의한 주택가격동향조사 업무 위탁기관 지정 (한국부동산원 (구 한국감정원))

2. 조사목적

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

3. 조사내용

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

* 조사주택유형 : 아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택

4. 조사지역 및 공표지역

(1) 조사모집단

- 아파트 : 사원 및 임대주택을 제외한 전국의 거래 가능한 재고 아파트

* 아파트 재고량이 기준 미달인 경우 해당 시군구 조사 모집단에서 제외

1) 전국 일반 (강원, 전남 제외) : 아파트 재고량 5,000 세대 미만인 시군구 제외 2) 강원, 전남 : 아파트 재고량 3,000 세대 미만인 시군구 제외

- 연립 및 단독 : 매월 조사가 불가능한 도서지역을 제외한 전국 거래 가능한 모든 주택

* 표본추출틀 : (주택) 공시가격정보체계

* 공시가격정보체계는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 제 27 조 및 같은법 시행령 제 75 조 규정에 따라 매년 전국의 공동주택 및 단독주택 정보, 이와 관련된 정보를 국토교통부장관이 구축한 부동산시장정보로 매년 1 월 1 일 기준일자 확인된 데이터 베이스를 표본추출틀로 활용

- 아파트 조사지역 : 207 개 시군구 (78 시, 28 군, 101 구)

- 연립 및 단독 조사지역 : 261 개 시군구 (78 시, 82 군, 101 구)

- 아파트 공표지역 : 시군구 단위 공표, 주택재고 3 만호 이상, 재고 주택중 아파트 점유비율이 50% 이상인 187 개 시군구

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

구분		시			구			군	합계		
		일반	비자치	계	일반	비자치	계		일반	비자치	계
모집단		76	2	78	69	32	101	82	227	34	261
조사 지역	조사	76	2	78	69	32	101	28	173	34	207
	제외	0	0	0	0	0	0	54	54	0	54
공표 지역	공표	76	2	78	69	32	101	82	227	34	261
	제외	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

* 세종특별자치시는 일반시에 포함, 2013 년 9 월 23 일 여주시 승격 2014 년 7 월 1 일 통합청주시 출범을 반영하여 집계함

5. 조사기준일 및 주기

(1) 조사기준일 : 다음달 1 일 ※ 2021 년 6 월부터 조사기준일 변경 (매월 15 일→약월 1 일) 에 따라 5 월과 6 월 지수간에는 45 일의 조사기간이 포함됨 . 따라서, 전월비, 전월동월비 비교는 각각 1 달 15 일, 1 년 15 일 이전 대비 증감률임

※ (연간누계치) '20 년은 '19.12.15~'20.12.15 일이며, '21 년은 '20.12.15~'21.12.31 일임 / 연간 단위 비교시 '20 년 이전은 365 일, '21 년은 380 일간의 조사기간임

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

6. 조사결과 공표

- (1) 공표일 : 조사 다음달 15 일 (휴일인 경우 그 다음날)
- (2) 공표방법
 - 보도자료 : 조사 다음달 15 일 조건 배포
 - 공표 : 조사 다음달 15 일 홈페이지를 통한 공표
- (3) 공표사이트 : 부동산통계정보시스템 R-ONE (<http://www.reb.or.kr/r-one>)

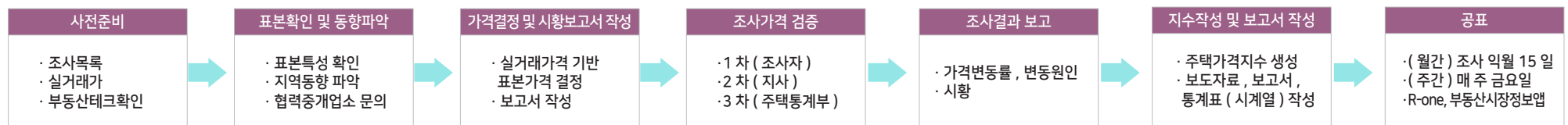
7. 표본설계

- (1) 표본추출방법 : 층화 2 단계 확률비례 집락추출법
- (2) 아파트 추출기준
 - 1 차 추출단위 : 시군구 내 단지 집락
 - 2 차 추출단위 : 집락 내 개별 호
- (3) 연립 및 단독 추출기준
 - 1 차 추출단위 : 전국 읍·면·동
 - 2 차 추출단위 : 전국 읍·면·동 내 개별 주택 호
- (4) 표본규모의 결정
 - 비례배분 방식 * 으로 시군구에 표본 배분
 - * 아파트는 2/3 승 비례배분, 연립 및 단독주택은 제곱근비례배분
- (5) 표본수

구분	월 간			
	합계	아파트	연립주택	단독주택
전국	46,170	35,000	6,350	4,820
수도권	21,892	16,616	4,011	1,265
지방	24,278	18,384	2,339	3,555

* 수도권 : 서울·경기·인천의 표본수 집계치 * 지방 : 수도권을 제외한 지역의 표본수 집계치

< 조사프로세스 >



8. 조사방법

해당표본의 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 거래가능가격으로, 실거래사례가 없는 경우 매매사례비교법을 활용하여 유사실거래사례의 사정보정을 통하여 거래가능 가격 산정

- ① 조사대상 (표본) 의 당해 월 실거래사례가 있는 경우 실거래가격을 조사가격 (거래가능가격) 으로 산정
- ② 조사대상 (표본) 의 당해 월 실거래사례가 없는 경우 유사거래사례를 활용하여 조사가격 (거래가능가격) 으로 산정
- ③ 조사대상 (표본) 의 당해 월 유사거래사례가 없는 경우 최근 (조사월 기준 최근 6 개월 이내) 거래사례를 활용하여 조사가격 (거래가능가격) 으로 산정
- ④ 조사대상 (표본) 의 당해 월 또는 최근의 유사거래사례가 없는 경우 매물정보, 시세정보, 부동산중개업소 등의 의견을 참조하여 조사가격 (거래가능가격) 으로 산정

9. 주택규모 구분기준

(1) 아파트 및 연립주택

아파트		연립주택	
규모 1	40 m ² 이하	규모 1	40 m ² 이하
규모 2	40 m ² 초과 ~60 m ² 이하	규모 2	40 m ² 초과 ~60 m ² 이하
규모 3	60 m ² 초과 ~85 m ² 이하	규모 3	60 m ² 초과 ~85 m ² 이하
규모 4	85 m ² 초과 ~102 m ² 이하	규모 4	85 m ² 초과
규모 5	102 m ² 초과 ~135 m ² 이하		
규모 6	135 m ² 초과		

(2) 단독주택

주택규모 구분		전용면적		
		99 m ² 이하	99~331 m ²	331 m ² 초과
대지 면적	231 m ² 이하	규모 1	규모 2	규모 3
	231 m ² 초과 ~662 m ² 이하	규모 2	규모 2	규모 3
	662 m ² 초과	규모 3	규모 3	규모 3

10. 건축연령 구분기준

아파트		연립주택	
연령 1	5 년이하	연령 1	10 년이하
연령 2	5 년초과 ~ 10 년이하	연령 2	10 년초과 ~ 20 년이하
연령 3	10 년초과 ~ 15 년이하	연령 3	20 년초과
연령 4	15 년초과 ~ 20 년이하		
연령 5	20 년초과		

11. 공표내용

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

- 지역별, 주택유형별, 규모별, 연령별, 계절조정 지수
- 월세통합지수 : 월세, 준월세, 준전세 지수를 각각의 월세 거래량으로 가중 평균한 지수
- 월세지수 : 보증금이 12 개월치 월세 미만
- 준월세지수 : ' 월세 ' 와 ' 준전세 ' 의 중간영역
- 준전세지수 : 보증금이 전세금의 60% 초과

(2) 주택가격

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

(3) 매매가격 대비 전세가격비율 & 전세가격 대비 보증금 비율

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

(5) 주택구매력지수 (HAI : Housing Affordability Index)

(6) 주택시장 수급동향 (매매, 전세, 월세)

12. 주택가격지수의 추정

- 기준시점 대비 현재시점의 가격비를 기준시점이 100 인 수치로 환산한 값, 기준시점 대비 조사시점 가격비의 기하평균 방식으로 계산
- 주택가격은 지역별, 주택유형별, 건축연령별 가격수준 및 가격 변동 추이가 상이할 수 있으며, 때에 따라 일부 지역 또는 일부 주택 유형, 일부 건축연령이 주택가격을 견인하거나 크게 변동할 수 있으므로, 이러한 구분기준에 따라 세부적인 주택가격지수 제공
- 주택재고량을 가중치로 한 제본스지수 산식 (Jevons index formular) 으로 계산 (기준시점 : 2021 년 6 월)
- * 주의사항
 - 지역별로 기준시점 (2021 년 6 월) 의 가격수준이 다르기 때문에 지역별 주택가격지수를 이용하여 지역별 가격차이를 비교할 수 없음
 - 지수와 지수의 변동률은 소수점 이하 절사하지 않으나, 지면상 제약으로 소수점 이하 한 자리까지 나타냄
 - 주택가격지수 (KHPI : Korea Housing Price Index) 는 2012 년 1 월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영한 시계열이 구축되어 있으나, 중장기 추이분석을 위하여 KB 국민은행으로부터 기존표본가격을 협조받아 개선된 지수산식에 의해 2003 년 11 월부터 시계열을 연장하였음. 따라서 2011 년 12 월까지의 시계열은 기 공표된 KB 지수와 다를 수 있음

13. 상대표준오차

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

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

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

14. 전월세 전환율

(1) 전월세 전환율 정의

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

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

(2) 전월세 전환율 작성 개요

- 전월세 확정일자 신고 데이터를 활용함
- 신고일을 기준으로 월별 시군구별 중위 전환율을 산정
- 거래량 증감, 거래 특성 변경 등에 따른 안정적인 전월세 전환율 산정을 위해 최근 6 개월 신고된 데이터를 이용하여 작성

03 통계개요 조사개요

(3) 전월세전환율 산정 프로세스

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

(4) 공표지역 및 지역구분

- 전체 261 개 시군구 중 아파트재고량, 거래량 등을 종합적으로 고려하여 187 개 시군구 공표
- 비아파트의 경우 17 개 시도 및 생활권역 공표
- 서울
 - 강북권역 (도심권 (종로, 중, 용산), 서북권 (은평, 서대문, 마포), 동북권 (성동, 광진 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원))
 - 강남권역 (서남권 (양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악), 동남권 (서초, 강남, 송파, 강동))
- 경기
 - 경부 1 권 : 과천, 안양, 성남, 군포, 의왕
 - 경부 2 권 : 안성, 용인, 수원
 - 서해안권 : 부천, 안산, 시흥, 광명, 화성, 오산, 평택
 - 동부 1 권 : 남양주, 구리, 하남, 광주
 - 동부 2 권 : 이천, 여주, 양평, 가평
 - 경의권 : 김포, 고양, 파주
 - 경원권 : 포천, 동두천, 양주, 의정부, 연천
- 부산
 - 중부산권 : 중, 서, 동, 영도, 부산진, 남, 연제, 수영
 - 동부산권 : 해운대, 금정, 동래, 기장
 - 서부산권 : 북, 강서, 사상, 사하

(5) 규모구분 (전용면적기준)

	아파트	연립다세대	단독다가구
규모 1	60 m ² 이하	30 m ² 이하	30 m ² 이하
규모 2	60 m ² 초과 ~85 m ² 이하	30 m ² 초과 ~60 m ² 이하	30 m ² 초과 ~60 m ² 이하
규모 3	85 m ² 초과	60 m ² 초과	60 m ² 초과

15. 문의처

부동산통계처 주택통계부 (053-663-8501)

1. 주택가격지수 [KHPI : Korea Housing Price Index]

- 기준시점과 매기 조사되는 조사시점의 가격비를 이용하여 기준시점이 100 인 수치로 환산한 값을 의미
- 본 조사의 기준시점과 조사시점의 가격은 표본을 선정하고, 선정된 동일한 표본에 대하여 매 시점 가격을 산정
- 산정가격은 전문조사자의 현장방문을 통한 지역분석과 동일지역 또는 인근지역 실거래사례의 가격과 주택의 특성정보를 활용하여 거래사례비교법에 의하여 산정함
- 기준시점 : 2021 년 6 월 (2021.6 지수 = 100.0)
- 주택가격지수는 표본의 가격 비율로 산정되는 통계이기 때문에 이치수를 이용하여 지역간의 직접적인 가격차이를 비교할 수는 없음
- ※ 주택가격지수는 지면사정상 소수점 이하 1 자리까지, 변동률은 소수점 이하 2 자리까지 표시하였음. 통계표 또는 시계열 통계표에 제공된 셀을 복사하여 선택하여 붙여넣기에서 '값' 을 선택하여 붙여넣으면 소수점 이하 15 자리까지 확인 할 수 있음

2. 변동률

- 주택가격지수의 두 시점간 비율이며, 백분비 (%) 로 표기
- 본 조사에서는 전월비와 전년말비를 제공, 제공산식을 활용하여 원하는 두 시점의 가격 변동률을 구할 수 있음 → (전월비) 당월과 전월의 지수 비율로 지난달 대비 평균적인 가격 증감률을 의미
- ◆ 전월비 계산식 = $\{(\text{당월} - \text{전월}) / \text{전월} \} \times 100 \rightarrow (\text{전년말비})$ 당월과 전년말의 지수 비율이며 전년말 대비 평균적인 가격 증감률을 의미
- ◆ 계산식 = $\{(\text{당월} - \text{전년말}) / \text{전년말} \} \times 100$
- 주택가격지수 변동률의 단위는 퍼센트 (%) 를 사용함, 포인트 (P, 단위를 갖지 않는 지수의 수치를 비교할 때 사용) 와 다르기 때문에 해석에 주의를 요함
- 예를 들어 전월지수 105, 당월지수 110 의 경우, 지난달 대비 변동률은 4.76% (퍼센트) 지난달 대비 지수는 5 포인트 (p) 상승
- ◆ 변동률 (%) = $\{(110 - 105) / 105\} \times 100 = 4.76 \text{ 퍼센트 } (\%)$
- ◆ 포인트 (p) = $110 - 105 = 5 \text{ 포인트 } (p)$
- ※ 주택가격지수 및 변동률의 시계열은 2003 년 11 부터 제공되며, 통계표 항목 중 음영처리된 영역은 ' 해당수치 없음 ' 을 의미함

3. 광역단위 지역 구분

(1) 광역지역

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

(2) 생활권역

- 서울, 경기, 부산의 경우 2020 도시기본계획에 의한 생활권역별 지수 및 변동률 제공
- < 서울 > 5 개 생활권역외 강북권역, 강남권역의 지수 및 변동률 추가 제공
- 강북권역
- 도심권 (종로, 중, 용산)
- 동북권 (성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원)
- 서북권 (은평, 서대문, 마포)
- 강남권역
- 서남권 (양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악)
- 동남권 (서초, 강남, 송파, 강동)

· < 경기 > 경부 1, 2 권, 서해안권, 동부 1, 2 권, 경의권, 경원권

- 경부 1 권 : 과천, 안양, 성남, 군포, 의왕

- 경부 2 권 : 안성, 용인, 수원

- 서해안권 : 부천, 안산, 시흥, 광명, 화성, 오산, 평택

- 동부 1 권 : 남양주, 구리, 하남, 광주

- 동부 2 권 : 이천, 여주, 가평, 양평

- 경의권 : 김포, 고양, 파주

- 경원권 : 포천, 동두천, 양주, 의정부, 연천

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

· < 부산 > 중부산권 / 동부산권 / 서부산권

- 중부산권 : 중, 서, 동, 영도, 부산진, 남, 연제, 수영

- 동부산권 : 해운대, 금정, 동래, 기장

- 서부산권 : 북, 강서, 사상, 사하



세계 최고의
부동산시장 전문기관

REB
한국부동산원

- ▶ ※ 주택가격지수는 2012년 1월부터 표본, 조사방법, 지수산정방식 등의 개편사항을 반영한 시계열이 구축되었으나, 중장기 추이분석을 위하여 KB국민은행으로부터 기존 표본가격을 협조받아 개선된 지수산식(기하평균)에 의해 2003년 11월부터 시계열을 연장하였음. 따라서 2011년 12월까지의 시계열은 기 공표된 KB지수와 다를 수 있음.