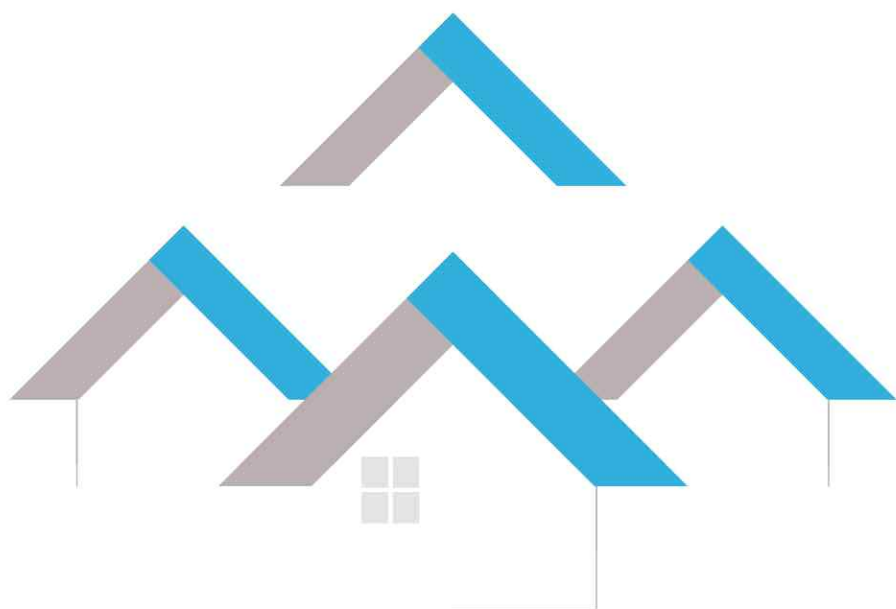


2021년 12월

공동주택 실거래 가격지수

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

공표일: 2022. 2. 15.



CONTENTS

I. 매매가격동향

1. 공동주택 통합	
지역별 동향	1
2. 아파트	
지역별 동향	4
규모별 동향	9
3. 연립·다세대	12
4. 평균 및 중위가격	13
5. 거래량(유효건수)	16

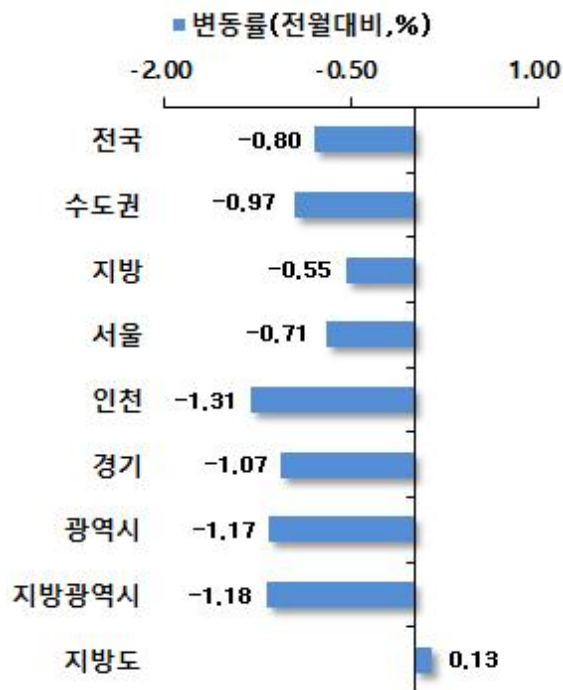
II. 전세가격동향

1. 아파트	
지역별 동향	19
규모별 동향	24
2. 평균 및 중위가격	26
3. 거래량(유효건수)	28

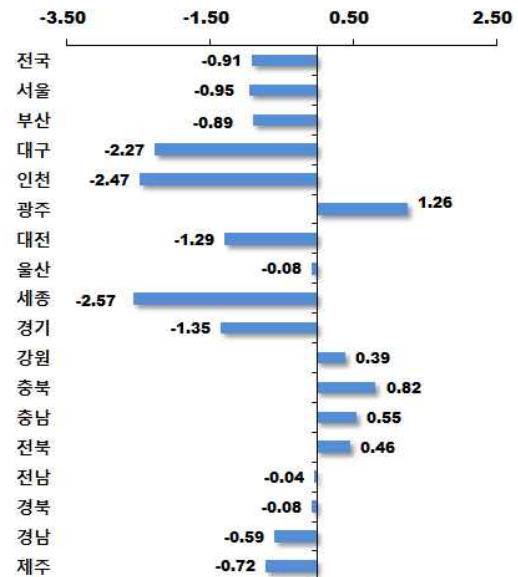
III. 통계개요

지수개요	30
통계분석	33
지수편제	34
주요용어	34

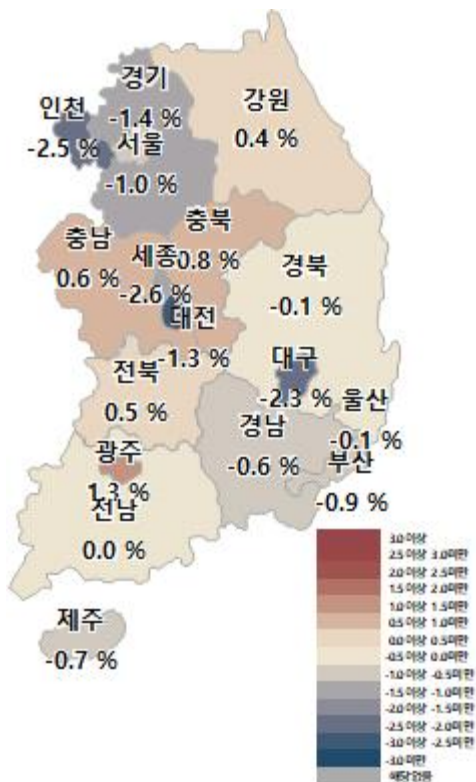
[공동주택 통합 전국 매매 변동률(%)]



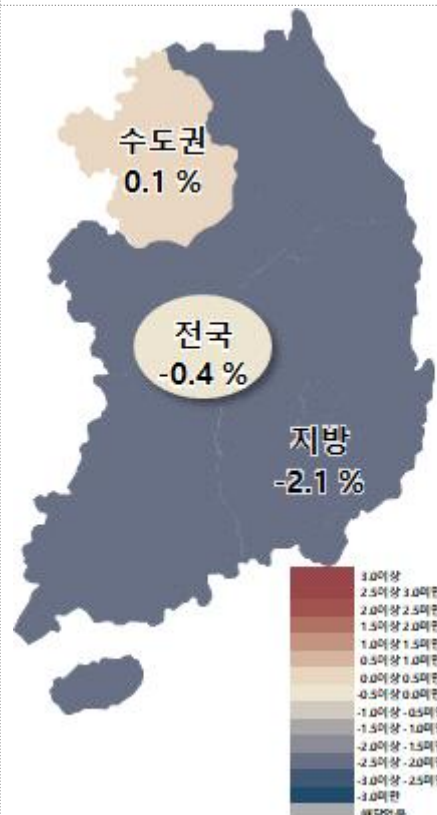
[아파트 전국 매매 변동률(%)]



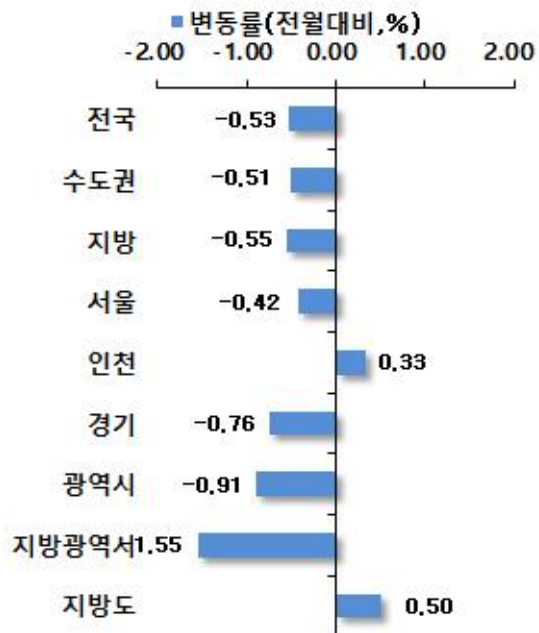
[아파트 전국 매매 변동률 지도]



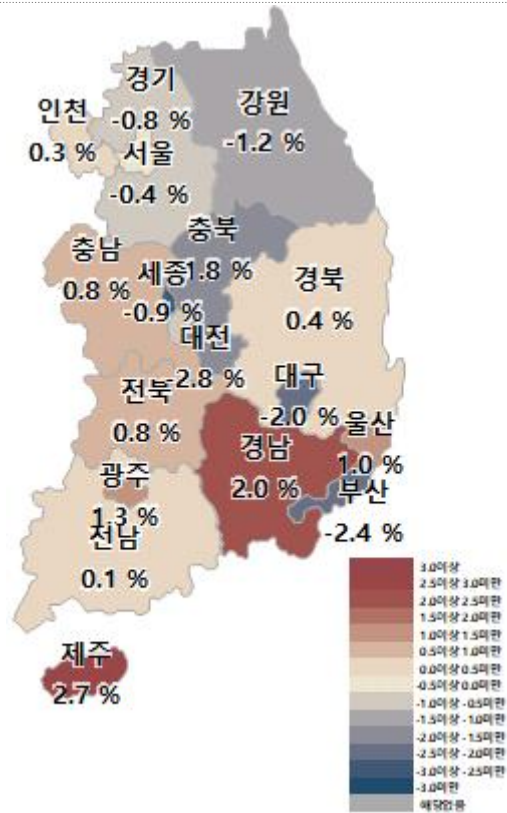
[연립다세대 전국 매매 변동률 지도]



[아파트 전국 전세 변동률(%)]



[아파트 전국 전세 변동률 지도]



I

매매가격동향

1. 공동주택 통합

▶ 지역별 동향

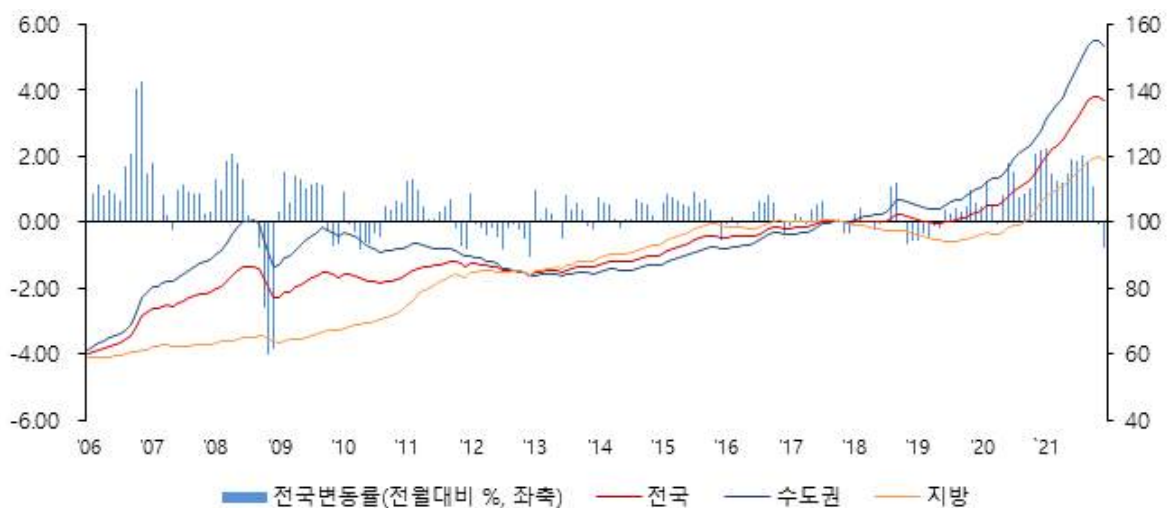
전국·수도권·지방

'21.12월 전국 공동주택 매매 실거래가격지수는 전월대비 -0.80% 하락

- 수도권의 공동주택 매매 실거래가격지수는 서울을 중심으로 추가 금리 인상 우려와 가계 대출 관리 강화 기조로 매매가격 하락되며 전월(2021년 11월) 대비 -0.97% 하락
- 지방의 공동주택 매매 실거래가격지수는 세종, 대구, 대전 등을 중심으로 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 -0.55% 하락
- '22.1월 잠정지수 산정 결과, 전월(2021년 12월) 대비 전국(-0.56%), 수도권(-0.83%), 지방(-0.16%) 모두 하락

구분	전년동월 (20.12)	전월 (21.11)	금월 (21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (22.1)
				전년동월	전월	
전국	117.5	138.1	137.0	16.58	-0.80	-0.56
수도권	127.7	155.0	153.5	20.18	-0.97	-0.83
지방	106.3	119.7	119.0	11.94	-0.55	-0.16

공동주택 매매 실거래가격지수(2017.11=100)



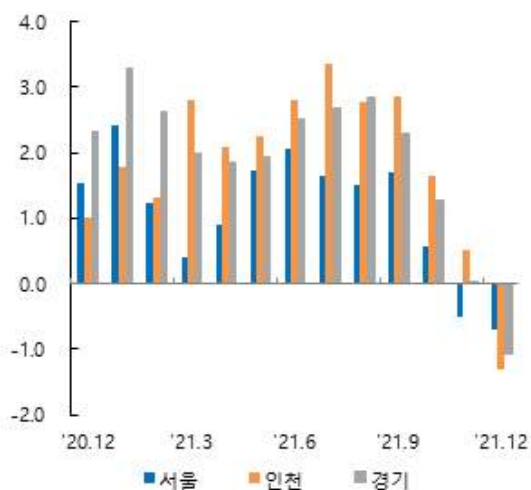
서울·인천·경기

'21.12월 수도권 공동주택 매매 실거래가격지수는 서울, 인천, 경기 하락

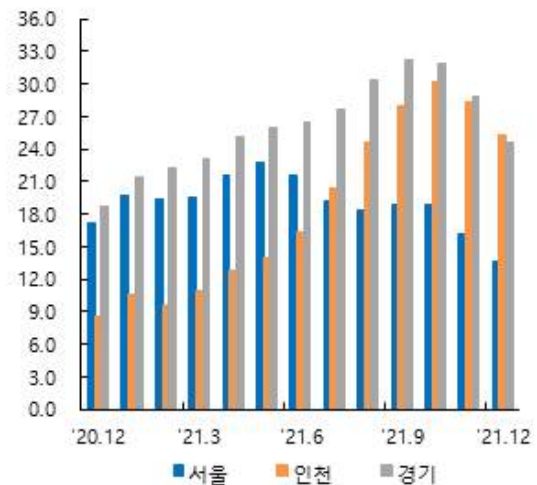
- 서울은 금리 상승 영향 등으로 서북권의 은평구 상대적 중저가 단지를 중심으로 매수세 감소하며 전월(2021년 11월) 대비 -0.71% 하락
- 인천은 부평구와 서구의 중저가 단지를 중심으로 하락하여 전월(2021년 11월) 대비 -1.31% 하락
- 경기도는 평택시, 화성시, 파주시 등 수도권 주요 지역보다 상대적 저가 지역을 중심으로 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 -1.07% 하락
- '22.1월 잠정지수 산정 결과, 전월(2021년 12월) 대비 서울(-0.40%), 인천(-1.03%), 경기(-0.89%) 모두 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.1)
				전년동월	전월	
서울	142.9	163.5	162.3	13.64	-0.71	-0.40
인천	110.3	140.1	138.3	25.34	-1.31	-1.03
경기	122.9	154.8	153.2	24.60	-1.07	-0.89

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



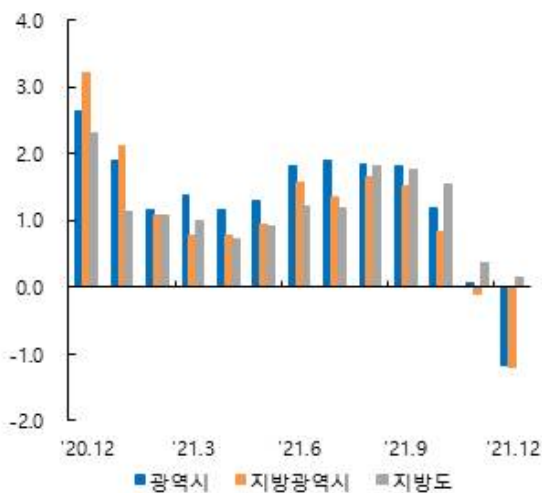
광역시¹⁾ / 지방광역시²⁾ / 지방도³⁾

'21.12월 지방 공동주택 매매 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시 하락, 지방도 상승

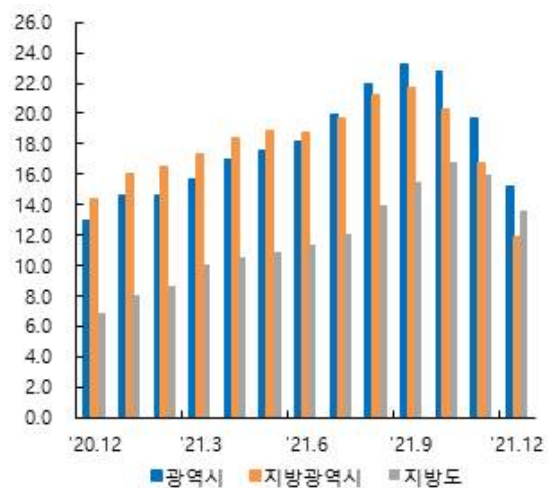
- '21.12월 광역시(-1.17%), 지방광역시(-1.18%) 하락, 지방도(0.13%) 상승
- '22.1월 잠정지수 산정 결과, 전월(2021년 12월) 대비 광역시(-0.48%), 지방광역시(-0.29%) 하락, 지방도(0.15%) 상승
 - 광주는 광주도시철도 2호선 건설과 첨단3지구 개발 호재의 광산구를 중심으로 상승하며 아파트 기준 '21.12월 지방광역시 중 유일하게 상승

구분	전년동월 ('20.12)	전월 ('21.11)	금월 ('21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) ('22.1)
				전년동월	전월	
광역시	114.6	133.7	132.1	15.26	-1.17	-0.48
지방광역시	116.0	131.2	129.7	11.84	-1.18	-0.29
지방도	96.3	109.2	109.3	13.57	0.13	0.15

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

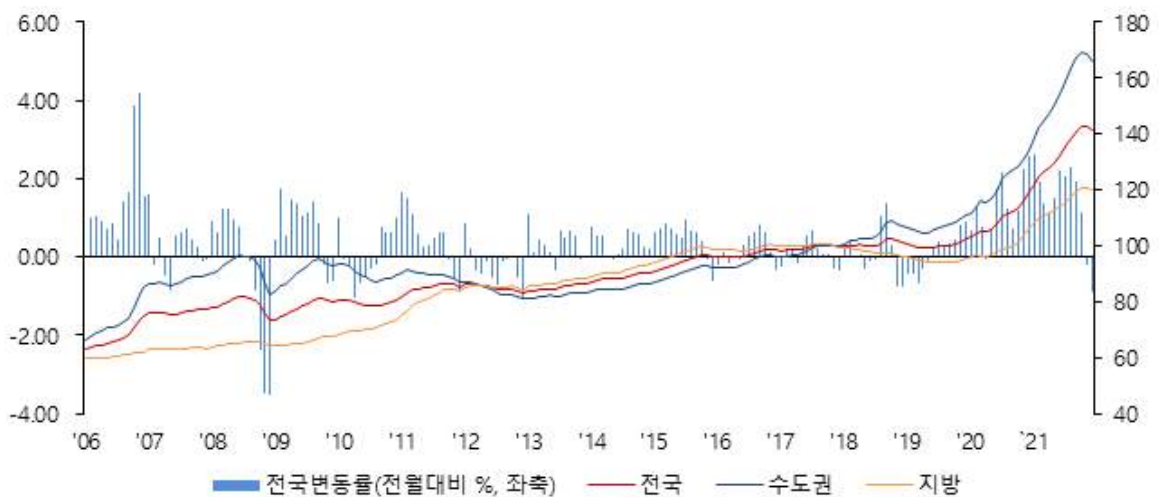
전국·수도권·지방

'21.12월 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 전월대비 -0.91% 하락

- 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 수도권과 지방이 각각 -1.36%, -0.36% 하락하며 수도권 지역의 하락이 전국의 하락세를 이끌며 전월(2021년 11월) 대비 0.91% 하락
 - '21.12월 전월대비 수도권은 모든 시도에서 매매가격 하락, 지방광역시는 광주가 유일하게 상승, 지방도는 제주, 경남, 경북, 전남 하락
- '22.1월 잠정지수 산정 결과, 전월(2021년 12월) 대비 전국(-0.57%), 수도권(-0.75%), 지방(-0.35%) 모두 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.1)
				전년동월	전월	
전국	119.2	142.4	141.1	18.45	-0.91	-0.57
수도권	134.0	168.6	166.3	24.10	-1.36	-0.75
지방	106.8	120.8	120.3	12.71	-0.36	-0.35

아파트 매매 실거래가격지수(2017.11=100)



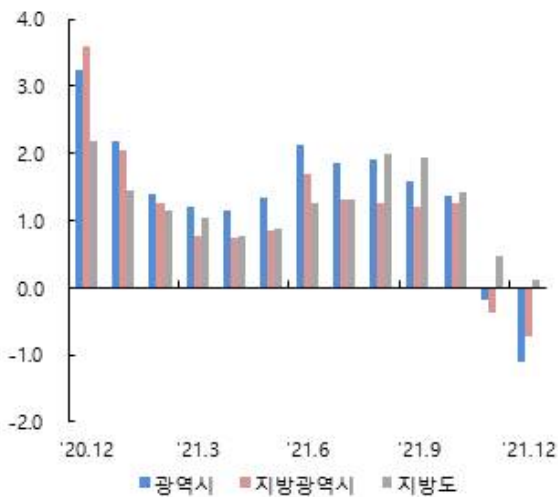
광역시 / 지방광역시 / 지방도

'21.12월 지방 아파트 매매 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시 하락, 지방도 상승

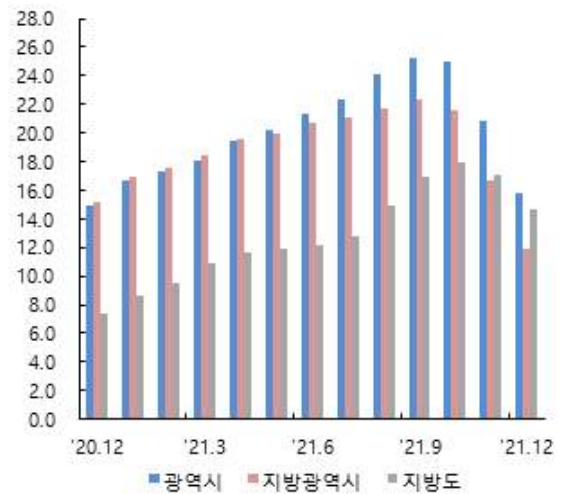
- '21.12월 광역시(-1.10%), 지방광역시(-0.72%) 하락, 지방도(0.11%) 상승
 - 도 지역 중 경기도는 '19.5월 이후 30개월 만에 하락 전환 후 2개월 연속 하락세
- '22.1월 잠정지수 산정 결과, 전월(2021년 12월)대비 광역시(-0.86%), 지방광역시(-0.70%) 하락, 지방도(0.09%) 상승

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.1)
				전년동월	전월	
광역시	115.6	135.4	133.9	15.78	-1.10	-0.86
지방광역시	116.4	131.1	130.2	11.85	-0.72	-0.70
지방도	96.6	110.7	110.8	14.73	0.11	0.09

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



서울 (Seoul)

'21.12월 서울 아파트 매매 실거래가격지수는 서북권, 도심권 등 모든 생활권역에서 하락

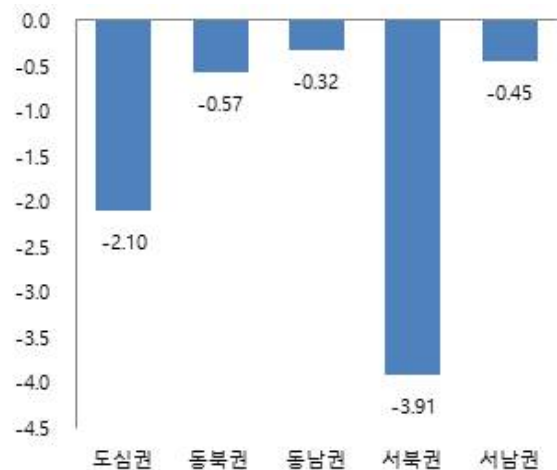
- 서울 생활권역 중에서 서북권은 전월대비(2021년 11월) -3.91% 하락하였으며, 도심권(-2.10%), 동북권(-0.57%), 서남권(-0.45%), 동남권(-0.32%) 하락
- '22.1월 잠정지수 산정결과, 전월(2021년 12월)대비 변동률은 동남권(1.62%), 서북권(0.65%) 상승, 도심권(-1.74%), 서남권(-1.67%), 동북권(-0.22%) 하락
 - 서북권은 은평구를 중심으로 하락세 기록하며 서울 5대 생활권역 중 가장 크게 하락하였으나, '22.1월은 전월대비 소폭 상승 예상

구분	전년동월 (20.12)	전월 (21.11)	금월 (21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (22.1)
				전년동월	전월	
서울	155.0	178.8	177.1	14.22	-0.95	-0.39
도심권	149.6	176.9	173.2	15.76	-2.10	-1.74
동북권	163.0	187.3	186.3	14.31	-0.57	-0.22
동남권	152.4	176.7	176.1	15.55	-0.32	1.62
서북권	154.1	176.1	169.2	9.79	-3.91	0.65
서남권	152.9	177.1	176.3	15.30	-0.45	-1.67

서울 아파트 매매 실거래가격지수('17.11=100)



서울 생활권 전월대비 증감률(%)



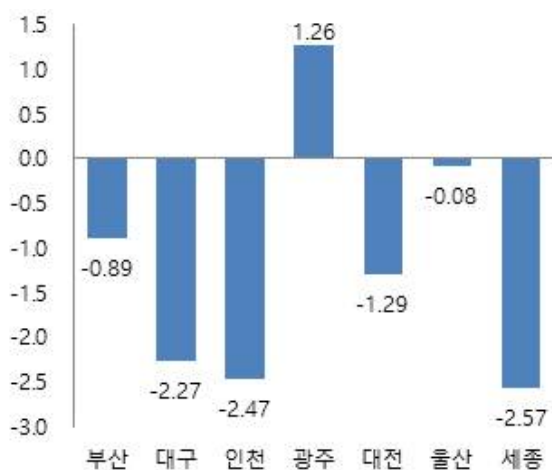
대도시 (Metropolitan Cities)

'21.12월 대도시 아파트 매매 실거래가격지수는 광주 상승, 그 외 대도시는 하락

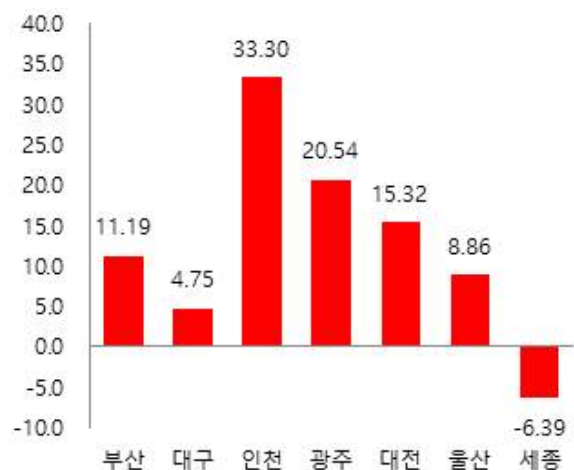
- 대도시 아파트 매매 실거래가격지수는 전월(2021년 11월)대비 광주(1.26%) 상승, 세종(-2.57%), 인천(-2.47%), 대구(-2.27%), 대전(-1.29%), 부산(-0.89%), 울산(-0.08%) 하락
- '22.1월 잠정지수 산정 결과 대전(-2.55%), 세종(-2.31%), 인천(-1.45%), 대구(-0.82%), 부산(-0.37%) 등 모든 대도시에서 전월(2021년 12월) 대비 하락
 - 세종은 '21년 하반기부터 하락 및 가격 안정세를 이어가고 있으며 잠정지수 산정 결과 '22.1월 전월대비 -2.31% 하락 예상

구분	전년동월 (20.12)	전월 (21.11)	금월 (21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (22.1)
				전년동월	전월	
부산	110.7	124.2	123.1	11.19	-0.89	-0.37
대구	124.0	133.0	129.9	4.75	-2.27	-0.82
인천	112.6	153.9	150.1	33.30	-2.47	-1.45
광주	122.1	145.4	147.2	20.54	1.26	-0.16
대전	135.2	157.9	155.9	15.32	-1.29	-2.55
울산	100.7	109.7	109.6	8.86	-0.08	-0.23
세종	171.9	165.2	161.0	-6.39	-2.57	-2.31

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



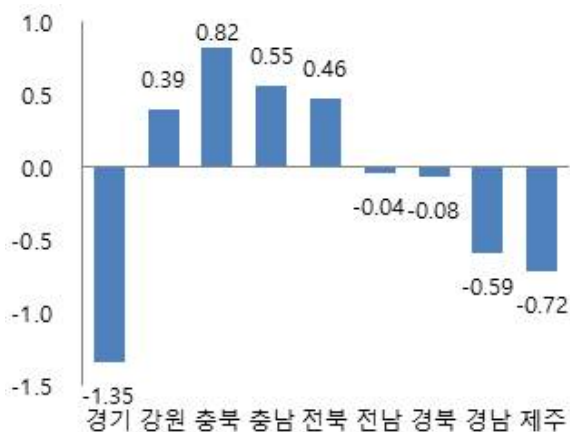
9개 도 (Provinces)

'21.11월 9개 도 지역 아파트 매매 실거래가격지수는 충북, 충남, 전북, 강원 상승, 경기, 제주, 경남, 경북, 전남 하락

- 전월(2021년 11월) 대비 변동률은 충북(0.82%), 충남(0.55%), 전북(0.46%), 강원(0.39%) 상승, 경기(-1.35%), 제주(-0.72%), 경남(-0.59%), 경북(-0.08%), 전남(-0.04%) 하락
- '22.1월 잠정지수 산정 결과, 전월(2021년 12월) 대비 변동률은 제주(1.09%), 경남(0.53%), 충남(0.44%) 등 5개 도 상승, 전북(-0.88%), 경기(-0.82%) 등 4개도 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.1)
				전년동월	전월	
경기	126.8	166.9	164.7	29.83	-1.35	-0.82
강원	93.9	112.2	112.6	19.93	0.39	0.37
충북	94.5	113.8	114.8	21.41	0.82	-0.27
충남	99.5	116.5	117.1	17.73	0.55	0.44
전북	99.5	116.5	117.0	17.66	0.46	-0.88
전남	107.9	115.9	115.8	7.32	-0.04	-0.13
경북	93.6	104.6	104.5	11.71	-0.08	0.11
경남	92.2	103.6	103.0	11.66	-0.59	0.53
제주	95.3	111.5	110.7	16.16	-0.72	1.09

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 규모별 동향

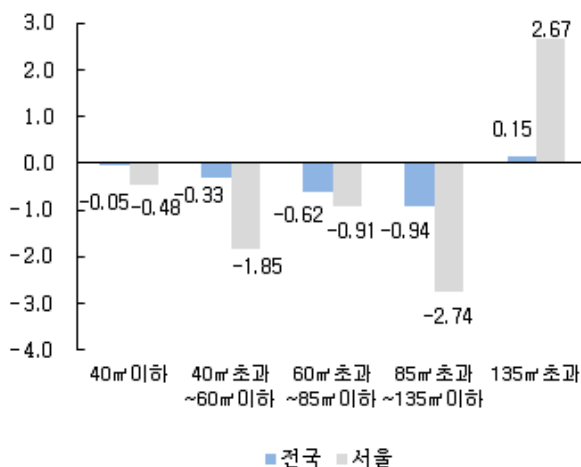
전국 / 서울

- 전국 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 135㎡초과(0.15%) 상승, 40㎡이하(-0.05%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.33%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.62%), 85㎡초과~135㎡이하(-0.94%) 하락
- 서울 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 135㎡초과(2.67%) 상승, 40㎡이하(-0.48%), 40㎡초과~60㎡이하(-1.85%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.91%), 85㎡초과~135㎡이하(-2.74%) 하락

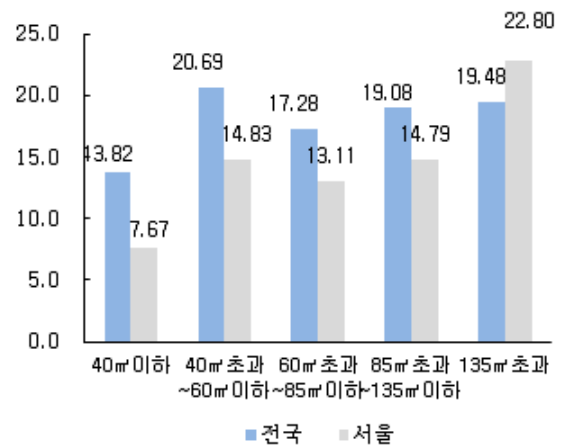
구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	101.1	115.2	115.1	13.82	-0.05
40㎡초과~60㎡이하	109.3	132.3	131.9	20.69	-0.33
60㎡초과~85㎡이하	116.6	137.6	136.8	17.28	-0.62
85㎡초과~135㎡이하	130.4	156.8	155.3	19.08	-0.94
135㎡초과	132.2	157.7	158.0	19.48	0.15

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	118.4	128.0	127.4	7.67	-0.48
40㎡초과~60㎡이하	156.4	182.9	179.6	14.83	-1.85
60㎡초과~85㎡이하	157.9	180.2	178.6	13.11	-0.91
85㎡초과~135㎡이하	159.3	188.0	182.9	14.79	-2.74
135㎡초과	145.3	173.8	178.4	22.80	2.67

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



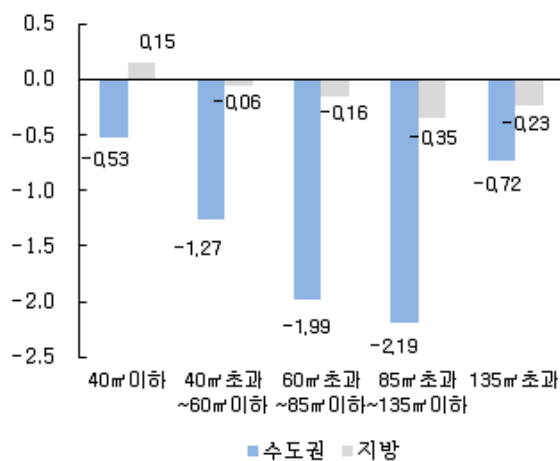
수도권 / 지방

- 수도권 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(-0.53%), 40㎡초과~60㎡이하(-1.27%), 60㎡초과~85㎡이하(-1.99%), 85㎡초과~135㎡이하(-2.19%), 135㎡초과(-0.72%) 하락
- 지방 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.15%) 상승, 40㎡초과~60㎡이하(-0.06%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.16%), 85㎡초과~135㎡이하(-0.35%), 135㎡초과(-0.23%) 하락

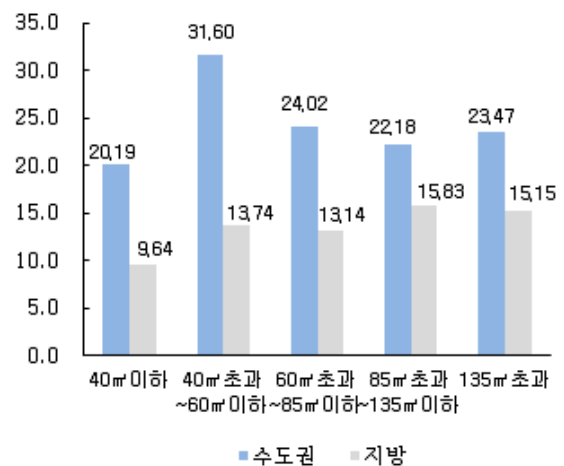
구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	107.9	130.4	129.7	20.19	-0.53
40㎡초과~60㎡이하	125.9	167.8	165.7	31.60	-1.27
60㎡초과~85㎡이하	137.6	174.1	170.6	24.02	-1.99
85㎡초과~135㎡이하	145.8	182.2	178.2	22.18	-2.19
135㎡초과	143.0	177.8	176.5	23.47	-0.72

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	97.0	106.2	106.4	9.64	0.15
40㎡초과~60㎡이하	99.2	112.9	112.8	13.74	-0.06
60㎡초과~85㎡이하	103.4	117.2	117.0	13.14	-0.16
85㎡초과~135㎡이하	113.3	131.7	131.3	15.83	-0.35
135㎡초과	119.1	137.5	137.2	15.15	-0.23

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 수도권 및 5대 광역시 시군구 ('21.4분기)

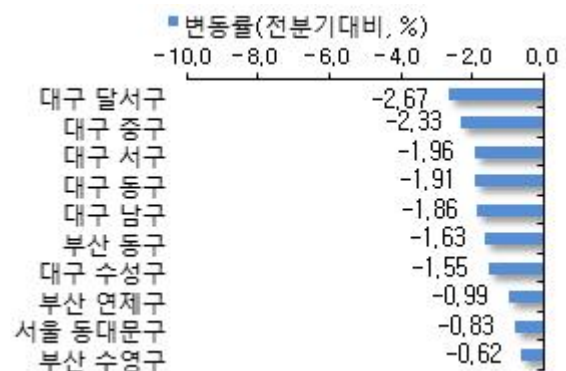
- 전국 수도권 및 5대 광역시의 시군구 중 인천 동구(12.74%)가 가장 크게 상승
- 경기도는 이천시(12.14%), 오산시(10.60%), 포천시(10.12%) 순으로 상승

구분	상승/전체 지역수	주요 상승지역1			주요 상승지역2		
		지역	지수	전분기대비 증감률(%)	지역	지수	전분기대비 증감률(%)
서울	23/25	용산구	193.7	5.32	서초구	178.1	4.29
부산	10/14	영도구	119.2	4.39	기장군	122.5	4.36
대구	1/8	달성군	127.1	0.12	-	-	-
인천	8/8	동구	149.8	12.74	중구	141.6	9.80
광주	5/5	광산구	151.5	8.71	서구	145.1	8.63
대전	5/5	중구	167.6	4.76	동구	150.7	4.70
울산	5/5	울주군	106.3	2.67	남구	130.9	2.26
경기	36/40	이천시	122.1	12.14	오산시	182.2	10.60

구분	하락/전체 지역수	주요 하락지역1			주요 하락지역2		
		지역	지수	전분기대비 증감률(%)	지역	지수	전분기대비 증감률(%)
서울	2/25	동대문구	186.6	-0.83	은평구	168.8	-0.23
부산	4/14	동구	128.9	-1.63	연제구	126.5	-0.99
대구	7/8	달서구	140.1	-2.67	중구	147.3	-2.33
인천	0/8	-	-	-	-	-	-
광주	0/5	-	-	-	-	-	-
대전	0/5	-	-	-	-	-	-
울산	0/5	-	-	-	-	-	-
경기	2/40	안양동안구	190.9	-0.37	성남분당구	201.7	-0.12

주: 부산 강서구, 부산 중구, 인천 강화군, 경기 가평군, 경기 동두천시, 경기 양평군, 경기 연천군은 거래건수가 적고 지수의 신뢰성이 부족하여 제외함(110개 시군구)

[주요 상위 10개 지역 전분기 대비 변동률(%)] [주요 하위 10개 지역 전분기 대비 변동률(%)]



3. 연립·다세대

지역별 지수

'21.12월 연립·다세대 매매 실거래가격지수는 전국, 지방 하락, 수도권 상승

- '21.12월 수도권의 연립·다세대 매매 실거래가격지수는 전월(2021년 11월)대비 서울(-0.16%) 하락, 인천(0.55%), 경기(0.02%) 상승
- '22.1월 연립·다세대 잠정지수는 전월(2021년 12월)대비 전국(-0.50%), 수도권(-1.03%) 하락, 지방(1.47%) 상승
 - '22.1월 수도권의 연립·다세대 잠정지수는 서울(-0.41%), 인천(-0.40%), 경기(-1.16%) 모두 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.1)
				전년동월	전월	
전국	111.9	123.1	122.6	9.63	-0.39	-0.50
수도권	114.6	126.7	126.8	10.64	0.08	-1.03
지방	103.2	111.5	109.2	5.86	-2.06	1.47
서울	121.4	136.9	136.7	12.65	-0.16	-0.41
인천	107.6	121.9	122.6	13.96	0.55	-0.40
경기	112.2	121.2	121.2	8.00	0.02	-1.16

규모별 지수

- '21.12월 연립·다세대 규모별 지수는 전월(2021년 11월)대비 60㎡이하(0.02%) 상승, 60㎡초과(-2.07%) 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
60㎡이하	113.9	126.6	126.6	11.15	0.02
60㎡초과	106.6	113.6	111.2	4.33	-2.07

4. 평균 및 중위가격

'21.12월 전국 아파트 매매평균가격 및 중위가격은 각각 421만원/㎡, 313만원/㎡, 연립·다세대 매매평균가격 및 중위가격은 각각 406만원/㎡, 301만원/㎡

○ 지역별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)
전국	421	431	491	313	324	358
수도권	762	762	721	619	630	583
지방	299	308	305	265	271	273
서울	1,454	1,409	1,352	1,261	1,234	1,207
도심권	1,689	1,556	1,492	1,599	1,342	1,472
동북권	1,212	1,238	1,108	1,131	1,212	1,043
동남권	2,059	2,121	1,957	1,910	1,995	1,880
서북권	1,338	1,276	1,259	1,313	1,227	1,244
서남권	1,188	1,151	1,199	1,078	1,093	1,148
부산	398	421	351	349	365	312
대구	396	399	390	355	367	355
인천	508	521	466	470	492	412
광주	376	376	345	325	323	304
대전	411	441	422	363	391	379
울산	340	354	331	305	325	301
세종	683	722	631	751	742	549
경기	633	645	580	563	578	508
강원	253	262	240	235	237	225
충북	252	266	251	224	230	242
충남	258	263	293	233	236	248
전북	239	232	225	206	200	204
전남	227	235	232	201	209	201
경북	225	220	229	205	194	222
경남	294	296	275	267	271	247
제주	405	395	405	353	362	366

○ 규모별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

전국	평균가격			중위가격		
	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	361	371	427	234	235	282
40㎡초과~60㎡이하	374	387	454	273	284	310
60㎡초과~85㎡이하	445	457	506	353	363	379
85㎡초과~135㎡이하	557	550	567	424	416	430
135㎡초과	609	566	615	388	389	447

서울	평균가격			중위가격		
	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	1,132	1,072	1,267	1,012	963	1,075
40㎡초과~60㎡이하	1,549	1,481	1,368	1,467	1,383	1,251
60㎡초과~85㎡이하	1,463	1,437	1,348	1,245	1,210	1,172
85㎡초과~135㎡이하	1,586	1,620	1,343	1,261	1,334	1,221
135㎡초과	1,885	1,724	1,431	1,744	1,543	1,318

수도권	평균가격			중위가격		
	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	694	705	741	573	610	534
40㎡초과~60㎡이하	724	724	695	563	582	535
60㎡초과~85㎡이하	775	781	726	648	666	614
85㎡초과~135㎡이하	852	849	746	671	677	601
135㎡초과	995	947	815	667	670	592

지방	평균가격			중위가격		
	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	210	212	228	180	178	187
40㎡초과~60㎡이하	260	266	259	228	234	227
60㎡초과~85㎡이하	338	348	339	303	311	312
85㎡초과~135㎡이하	375	382	360	313	325	318
135㎡초과	350	340	337	294	300	281

○ 지역별 연립·다세대 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

	평균가격			중위가격		
	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)
전국	406	409	404	301	305	324
수도권	464	458	461	351	346	374
지방	256	274	234	179	184	185
서울	733	722	646	649	633	572
인천	253	253	245	244	245	223
경기	337	334	372	295	290	327

○ 규모별 연립·다세대 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

	평균가격			중위가격		
	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)
60㎡이하	443	443	423	326	326	337
60㎡초과	298	310	346	244	245	283

5. 거래량(유효건수)

'21.12월 전국 아파트 매매거래량은 전월대비 -16.9% 감소, 연립·다세대 매매거래량은 -10.5% 감소

○ 지역별 아파트 거래량

(단위: 건)

구분	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	20,213	24,338	75,235	-16.9	-73.1
수도권	5,338	6,613	33,756	-19.3	-84.2
지방	14,875	17,725	41,479	-16.1	-64.1
서울	961	1,180	6,789	-18.6	-85.8
도심권	40	57	288	-29.8	-86.1
동북권	256	379	2,421	-32.5	-89.4
동남권	241	238	1,493	1.3	-83.9
서북권	127	143	671	-11.2	-81.1
서남권	297	363	1,916	-18.2	-84.5
부산	1,251	1,666	5,034	-24.9	-75.1
대구	754	985	3,906	-23.5	-80.7
인천	798	1,018	4,263	-21.6	-81.3
광주	985	1,186	3,053	-16.9	-67.7
대전	519	657	2,134	-21.0	-75.7
울산	692	791	2,102	-12.5	-67.1
세종	168	207	586	-18.8	-71.3
경기	3,579	4,415	22,704	-18.9	-84.2
강원	1,281	1,599	2,523	-19.9	-49.2
충북	1,076	1,241	2,540	-13.3	-57.6
충남	1,562	1,843	4,147	-15.2	-62.3
전북	1,231	1,314	2,870	-6.3	-57.1
전남	977	1,169	1,834	-16.4	-46.7
경북	1,586	1,833	4,534	-13.5	-65.0
경남	2,584	3,053	5,836	-15.4	-55.7
제주	209	181	380	15.5	-45.0

○ 규모별 아파트 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,882	2,112	4,402	-10.9	-57.2
40㎡초과~60㎡이하	7,756	9,345	27,089	-17.0	-71.4
60㎡초과~85㎡이하	8,691	10,678	34,086	-18.6	-74.5
85㎡초과~135㎡이하	1,545	1,857	8,050	-16.8	-80.8
135㎡초과	339	346	1,608	-2.0	-78.9

서울	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	199	231	518	-13.9	-61.6
40㎡초과~60㎡이하	283	351	2,308	-19.4	-87.7
60㎡초과~85㎡이하	326	426	2,788	-23.5	-88.3
85㎡초과~135㎡이하	107	130	873	-17.7	-87.7
135㎡초과	46	42	302	9.5	-84.8

수도권	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	587	681	1,712	-13.8	-65.7
40㎡초과~60㎡이하	1,911	2,465	12,116	-22.5	-84.2
60㎡초과~85㎡이하	2,114	2,671	14,671	-20.9	-85.6
85㎡초과~135㎡이하	590	667	4,323	-11.5	-86.4
135㎡초과	136	129	934	5.4	-85.4

지방	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,295	1,431	2,690	-9.5	-51.9
40㎡초과~60㎡이하	5,845	6,880	14,973	-15.0	-61.0
60㎡초과~85㎡이하	6,577	8,007	19,415	-17.9	-66.1
85㎡초과~135㎡이하	955	1,190	3,727	-19.7	-74.4
135㎡초과	203	217	674	-6.5	-69.9

○ 지역별 연립·다세대 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	9,345	10,440	15,134	-10.5	-38.3
수도권	6,716	7,686	11,314	-12.6	-40.6
지방	2,629	2,754	3,820	-4.5	-31.2
서울	2,484	2,815	4,619	-11.8	-46.2
인천	1,546	1,770	2,045	-12.7	-24.4
경기	2,686	3,101	4,650	-13.4	-42.2

○ 규모별 연립·다세대 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
60㎡이하	6,945	7,770	11,292	-10.6	-38.5
60㎡초과	2,400	2,670	3,842	-10.1	-37.5

II

전세가격동향

◆ 공동주택 실거래가격지수중 전세가격동향은 확정일자를 기초로 신규계약 및 재계약시장이 통합되어 지수가 작성되었으므로 통계 이용시 유의하시기 바랍니다.

1. 아파트

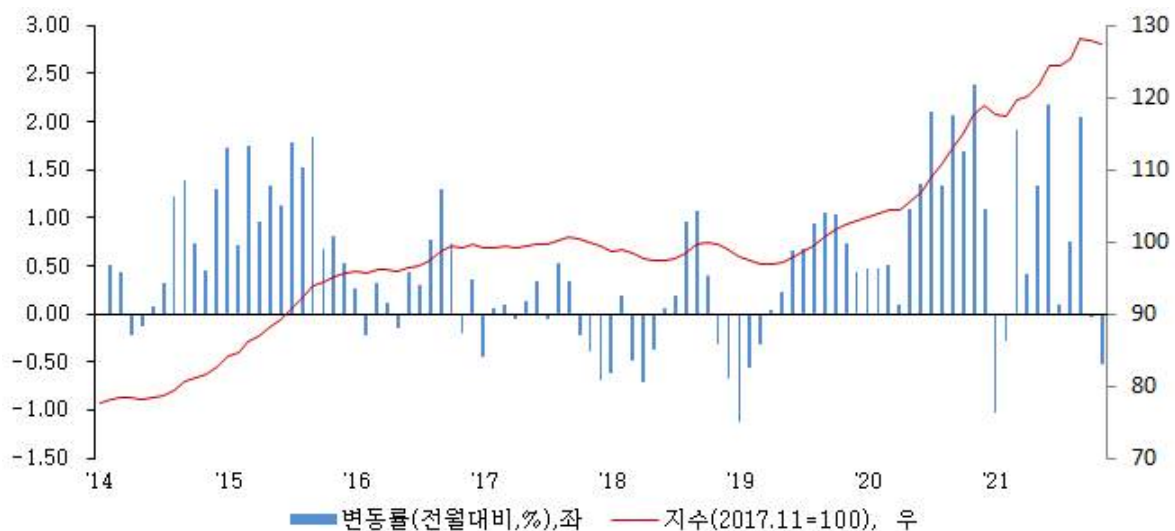
지역별 동향

'21.11월 전국 아파트 전세 실거래가격지수는 전월대비 -0.53% 하락

- '21.11월 아파트 전세 실거래가격지수는 전월(2021년 10월) 대비 수도권 -0.51%, 지방 -0.55% 하락
 - 전국적으로 급격하게 상승한 높은 전세 가격에 대한 피로감으로 인한 하락이 지속되며 전월(2021년 10월) 대비 -0.53% 하락

구분	전년동월 (‘20.11)	전년말 (‘20.12)	전월 (‘21.10)	금월 (‘21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
전국	117.7	119.0	128.1	127.4	8.23	7.06	-0.53
수도권	118.8	120.1	128.6	127.9	7.72	6.54	-0.51
지방	116.0	117.2	128.0	127.3	9.76	8.57	-0.55

아파트 전세 실거래가격지수(2017.11=100)



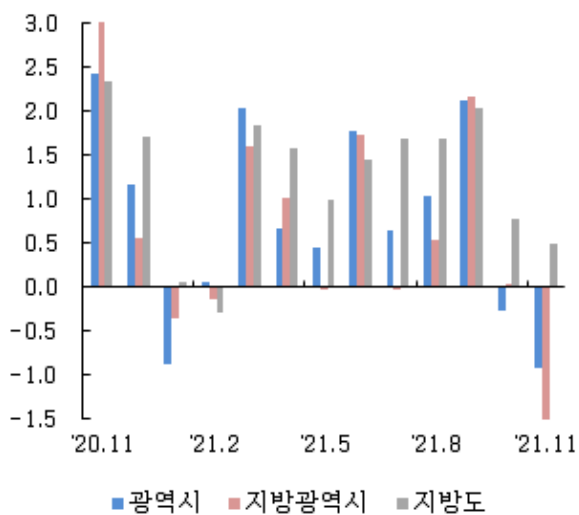
광역시 / 지방광역시 / 지방도

'21.11월 지방 아파트 전세 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시 하락 및 지방도 상승

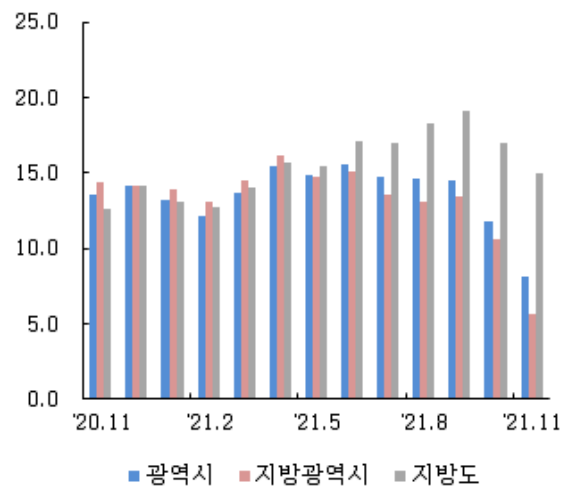
- '21.11월 전월 대비 광역시(-0.91%), 지방광역시(-1.55%) 하락 및 지방도(0.50%) 상승
 - 지방의 경우 주거환경이 양호한 지역 위주로 가격이 상승했으나, 입주예정물량 등의 영향으로 가격이 하락하며 전월(2021년 10월) 대비 가격 하락

구분	전년동월 (‘20.11)	전년말 (‘20.12)	전월 (‘21.10)	금월 (‘21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
광역시	118.2	119.6	129.0	127.8	8.18	6.93	-0.91
지방광역시	119.3	120.0	128.0	126.1	5.65	5.05	-1.55
지방도	109.6	111.5	125.3	125.9	14.92	12.99	0.50

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



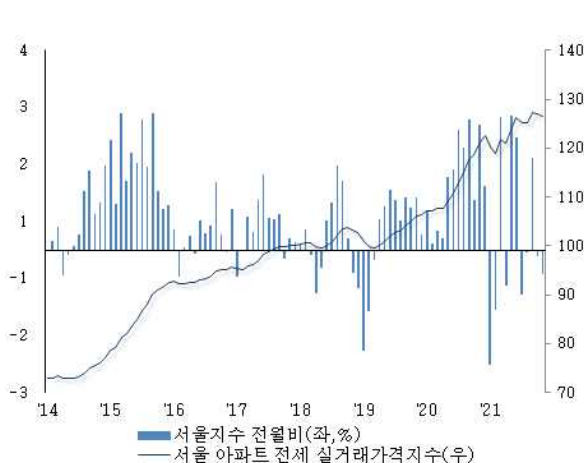
서울 (Seoul)

'21.11월 서울 아파트 전세 실거래가격지수는 동북권을 제외한 나머지 모든 권역 하락

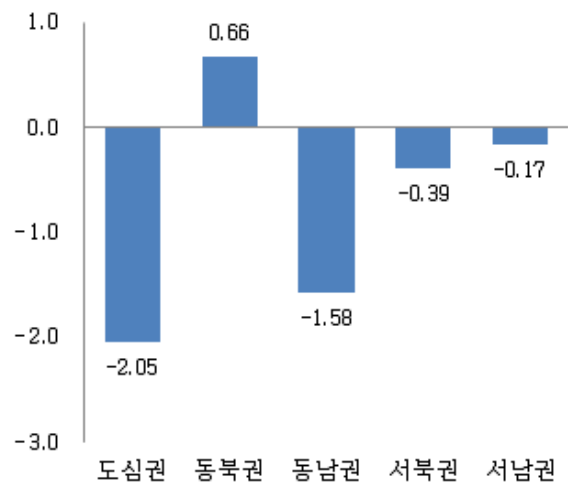
- 서울 전세 실거래가격지수는 전월(2021년 10월) 대비 -0.42% 하락하였으며, 동북권(0.66%) 상승 및 도심권(-2.05%), 동남권(-1.58%), 서북권(-0.39%), 서남권(-0.17%) 하락
 - 동남권은 중저가·중소형 단지를 중심으로 가격이 상승했으나, 급등한 가격에 대한 피로감으로 전반적인 가격이 하락하며 전월(2021년 10월) 대비 -1.58% 하락
 - 동북권은 정주여건이 양호한 지역을 중심으로 가격이 상승하며 전월(2021년 10월) 대비 0.66% 상승

구분	전년동월 (`20.11)	전년말 (`20.12)	전월 (`21.10)	금월 (`21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
서울	121.3	122.6	127.0	126.5	4.34	3.19	-0.42
도심권	121.1	122.4	129.0	126.3	4.31	3.18	-2.05
동북권	121.2	123.3	125.5	126.4	4.27	2.52	0.66
동남권	121.8	122.5	127.0	125.0	2.56	1.98	-1.58
서북권	122.8	123.9	126.8	126.3	2.81	1.97	-0.39
서남권	120.6	121.8	128.9	128.6	6.70	5.66	-0.17

서울 아파트 전세 실거래가격지수('17.11=100)



서울 생활권 전월대비 증감률(%)



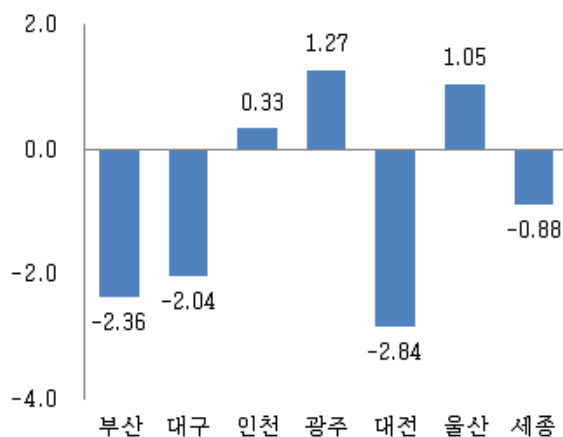
대도시 (Metropolitan Cities)

'21.11월 대도시 아파트 전세 실거래가격지수는 인천, 광주, 울산 3개 지역 상승, 부산, 대구, 대전, 세종 4개 지역 하락

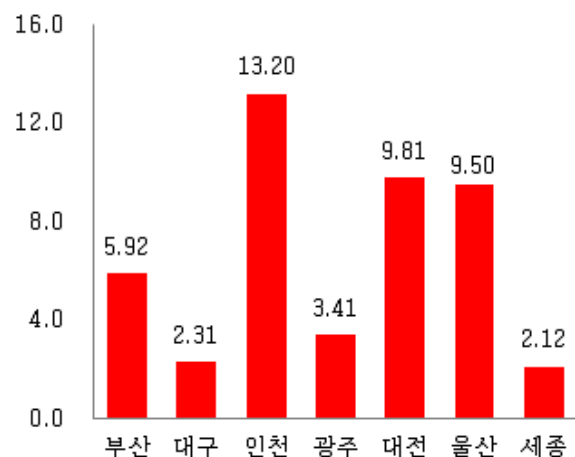
- 대도시 아파트 전세 실거래가격지수는 전월(2021년 10월) 대비 광주(1.27%), 울산(1.05%), 인천(0.33%) 상승 및 대전(-2.84%), 부산(-2.36%), 대구(-2.04%), 세종(-0.88%) 하락
 - 광주는 정주여건이 양호한 단지를 중심으로 가격이 상승하며 전월(2021년 10월) 대비 1.27% 상승
 - 대전은 투자수요에 의한 매물과 신규입주물량으로 인한 전세공급 증가로 전세 가격이 하락하며 전월(2021년 10월) 대비 -2.84% 하락

구분	전년동월 (`20.11)	전년말 (`20.12)	전월 (`21.10)	금월 (`21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
부산	111.2	112.0	120.6	117.8	5.92	5.18	-2.36
대구	124.0	124.6	129.5	126.9	2.31	1.81	-2.04
인천	116.5	119.3	131.4	131.9	13.20	10.52	0.33
광주	119.7	120.4	122.3	123.8	3.41	2.85	1.27
대전	127.6	128.6	144.2	140.1	9.81	8.95	-2.84
울산	114.8	114.7	124.4	125.7	9.50	9.57	1.05
세종	163.1	164.2	168.1	166.6	2.12	1.46	-0.88

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



9개 도 (Provinces)

'21.11월 9개 도 아파트 전세 실거래가격지수는 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주 6개 도 지역 상승, 경기, 강원, 충북 3개 도 지역 하락

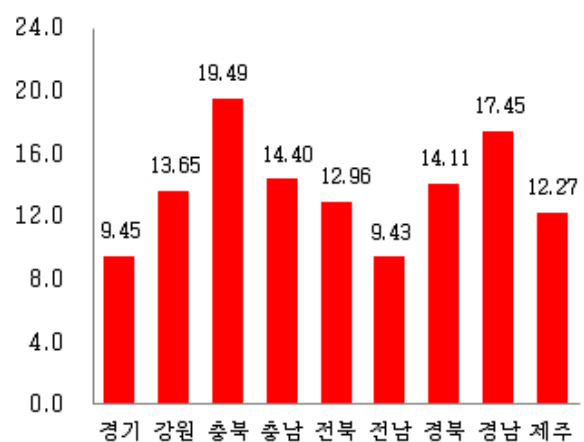
- 전월(2021년 10월) 대비 변동률은 제주(2.74%), 경남(2.05%), 충남(0.78%), 전북(0.76%), 경북(0.45%), 전남(0.13%) 상승, 충북(-1.76%), 강원(-1.19%), 경기(-0.76%) 하락
 - 경남은 조선업 등 산업 경기 회복세로 인한 수요 증가에 따라 가격이 상승하며 전월(2021년 10월) 대비 2.05% 상승
 - 충북은 매매가격 상승으로 인해 전세가격이 일부 상승하였으나, 노후단지를 중심으로 가격이 하락하며 전월(2021년 10월) 대비 -1.76% 하락

구분	전년동월 (20.11)	전년말 (20.12)	전월 (21.10)	금월 (21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
경기	117.1	118.1	129.2	128.2	9.45	8.53	-0.76
강원	99.4	101.8	114.4	113.0	13.65	11.02	-1.19
충북	103.6	106.2	126.1	123.8	19.49	16.57	-1.76
충남	115.1	117.1	130.6	131.6	14.40	12.40	0.78
전북	101.1	103.3	113.3	114.1	12.96	10.47	0.76
전남	111.4	112.1	121.8	121.9	9.43	8.71	0.13
경북	114.5	115.6	130.0	130.6	14.11	13.02	0.45
경남	114.0	116.0	131.2	133.9	17.45	15.42	2.05
제주	105.9	104.7	115.7	118.9	12.27	13.58	2.74

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 규모별 동향

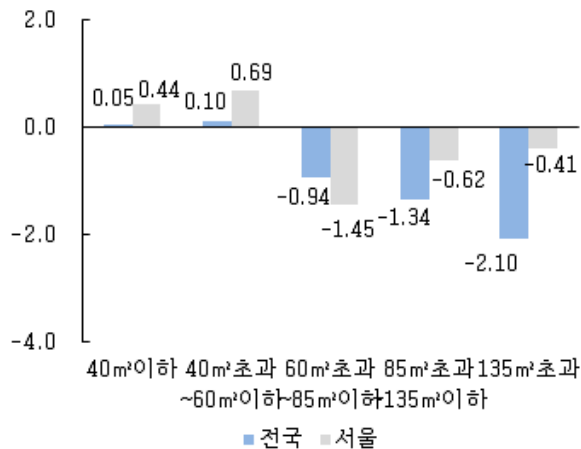
전국 / 서울

- 전국 `21.11월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.05%), 40㎡초과~60㎡이하(0.10%) 상승 및 60㎡초과~85㎡이하(-0.94%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.34%), 135㎡초과(-2.10%) 하락
- 서울 `21.11월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.44%), 40㎡초과~60㎡이하(0.69%) 상승 및 60㎡초과~85㎡이하(-1.45%), 85㎡초과~135㎡이하(-0.62%), 135㎡초과(-0.41%) 하락

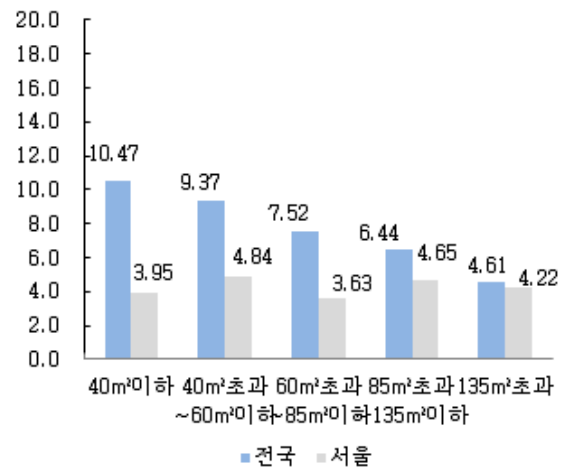
전국	전년동월 (`20.11)	전년말 (`20.12)	전월 (`21.10)	금월 (`21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	108.0	109.9	119.3	119.4	10.47	8.63	0.05
40㎡초과~60㎡이하	113.6	114.8	124.2	124.3	9.37	8.28	0.10
60㎡초과~85㎡이하	119.8	121.4	130.0	128.8	7.52	6.05	-0.94
85㎡초과~135㎡이하	122.8	123.7	132.4	130.7	6.44	5.66	-1.34
135㎡초과	124.4	124.5	132.9	130.1	4.61	4.52	-2.10

서울	전년동월 (`20.11)	전년말 (`20.12)	전월 (`21.10)	금월 (`21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	114.6	115.2	118.5	119.1	3.95	3.36	0.44
40㎡초과~60㎡이하	120.5	121.7	125.5	126.4	4.84	3.83	0.69
60㎡초과~85㎡이하	121.7	123.2	127.9	126.1	3.63	2.31	-1.45
85㎡초과~135㎡이하	122.8	124.2	129.3	128.5	4.65	3.42	-0.62
135㎡초과	123.9	125.7	129.7	129.1	4.22	2.73	-0.41

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



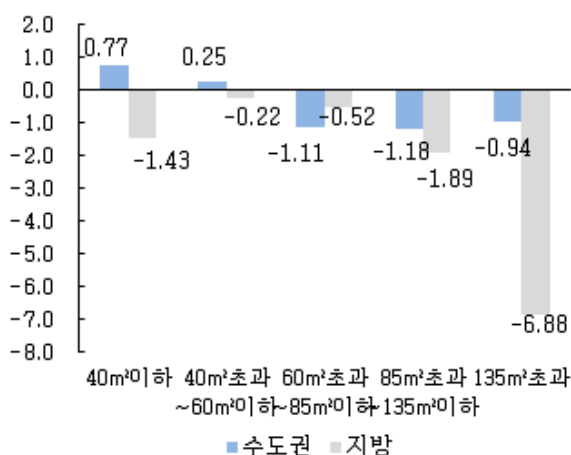
수도권 / 지방

- 수도권 `21.11월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.77%), 40㎡초과~60㎡이하(0.25%) 상승 및 60㎡초과~85㎡이하(-1.11%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.18%), 135㎡초과(-0.94%) 하락
- 지방 `21.11월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(-1.43%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.22%), 85㎡초과~135㎡이하(-0.52%), 135㎡초과(-1.89%), 60㎡초과~85㎡이하(-6.88%) 하락

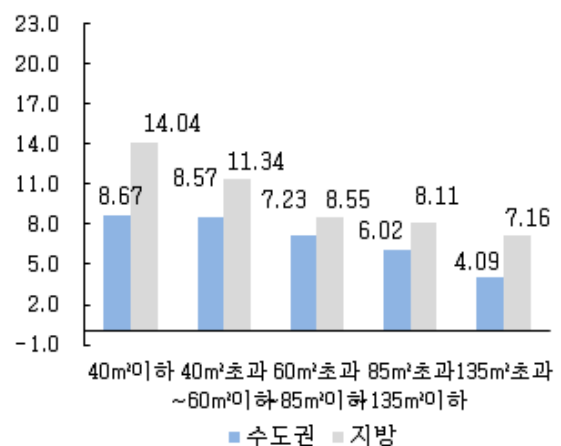
수도권	전년동월 (`20.11)	전년말 (`20.12)	전월 (`21.10)	금월 (`21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	110.1	110.6	118.7	119.7	8.67	8.18	0.77
40㎡초과~60㎡이하	115.6	116.7	125.2	125.5	8.57	7.57	0.25
60㎡초과~85㎡이하	120.1	121.9	130.2	128.8	7.23	5.63	-1.11
85㎡초과~135㎡이하	122.8	123.9	131.8	130.2	6.02	5.10	-1.18
135㎡초과	126.5	126.5	133.0	131.7	4.09	4.08	-0.94

지방	전년동월 (`20.11)	전년말 (`20.12)	전월 (`21.10)	금월 (`21.11)	증감률(%)		
					전년동월	전년말	전월
40㎡이하	102.8	107.3	119.0	117.3	14.04	9.26	-1.43
40㎡초과~60㎡이하	109.4	110.7	122.1	121.8	11.34	10.02	-0.22
60㎡초과~85㎡이하	120.7	122.1	131.7	131.0	8.55	7.36	-0.52
85㎡초과~135㎡이하	123.4	123.7	135.9	133.4	8.11	7.80	-1.89
135㎡초과	115.5	116.1	132.9	123.7	7.16	6.60	-6.88

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



2. 평균 및 중위가격

'21.11월 전국 아파트 전세평균가격 및 중위가격은 각각 463만원/㎡, 401만원/㎡, 서울 전세평균가격 및 중위가격은 각각 765만원/㎡, 700만원/㎡

○ 지역별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)
전국	463	463	442	401	403	379
수도권	564	558	538	502	495	473
지방	302	307	293	289	292	280
서울	765	754	727	700	689	670
도심권	807	806	787	763	781	765
동북권	619	605	598	569	556	549
동남권	979	974	938	894	882	871
서북권	732	711	711	695	671	690
서남권	689	686	655	663	654	623
부산	341	354	327	331	335	318
대구	380	377	380	364	358	362
인천	374	376	346	364	360	340
광주	298	304	315	268	281	314
대전	343	348	319	336	343	317
울산	317	316	307	306	300	300
세종	362	370	354	366	394	373
경기	459	459	434	428	426	400
강원	233	240	204	217	231	201
충북	268	263	233	267	251	235
충남	268	273	252	259	263	232
전북	257	257	235	235	236	225
전남	230	228	222	222	222	212
경북	252	250	230	250	250	224
경남	286	291	255	269	267	241
제주	360	355	332	358	345	329

○ 규모별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

	평균가격			중위가격		
전국	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)
40㎡이하	485	490	470	406	420	401
40㎡초과~60㎡이하	434	432	426	369	368	363
60㎡초과~85㎡이하	468	470	439	412	412	378
85㎡초과~135㎡이하	507	509	474	437	441	409
135㎡초과	559	543	498	451	450	399

	평균가격			중위가격		
서울	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)
40㎡이하	840	825	805	835	791	797
40㎡초과~60㎡이하	744	735	720	686	672	667
60㎡초과~85㎡이하	760	753	718	694	684	656
85㎡초과~135㎡이하	766	748	717	683	684	655
135㎡초과	872	834	776	749	740	730

	평균가격			중위가격		
수도권	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)
40㎡이하	615	613	591	530	526	523
40㎡초과~60㎡이하	544	533	528	485	473	465
60㎡초과~85㎡이하	569	564	535	512	506	472
85㎡초과~135㎡이하	571	570	542	504	510	480
135㎡초과	622	612	567	518	512	477

	평균가격			중위가격		
지방	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)	금월 (‘21.11)	전월 (‘21.10)	전년동월 (‘20.11)
40㎡이하	247	233	204	204	191	166
40㎡초과~60㎡이하	267	270	259	251	250	242
60㎡초과~85㎡이하	326	332	314	321	324	300
85㎡초과~135㎡이하	344	352	327	336	346	312
135㎡초과	316	331	302	310	313	285

3. 거래량(유효건수)

'21.11월 전국 아파트 전세거래량은 전월대비 -13.5% 감소, 서울 아파트 전세거래량은 -12.6% 감소

○ 지역별 아파트 거래량

(단위: 건)

구분	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	31,136	36,011	35,390	-13.5	-12.0
수도권	19,088	22,457	21,518	-15.0	-11.3
지방	12,048	13,554	13,872	-11.1	-13.1
서울	7,148	8,181	8,297	-12.6	-13.8
도심권	287	283	374	1.4	-23.3
동북권	2,034	2,432	2,407	-16.4	-15.5
동남권	2,121	2,438	2,254	-13.0	-5.9
서북권	755	836	850	-9.7	-11.2
서남권	1,951	2,192	2,412	-11.0	-19.1
부산	1,807	1,999	2,736	-9.6	-34.0
대구	1,100	1,349	1,627	-18.5	-32.4
인천	1,961	2,298	2,253	-14.7	-13.0
광주	652	745	754	-12.5	-13.5
대전	993	1,130	1,261	-12.1	-21.3
울산	519	582	709	-10.8	-26.8
세종	605	705	511	-14.2	18.4
경기	9,979	11,978	10,968	-16.7	-9.0
강원	795	757	571	5.0	39.2
충북	712	833	762	-14.5	-6.6
충남	1,086	1,265	1,008	-14.2	7.7
전북	589	611	579	-3.6	1.7
전남	406	485	398	-16.3	2.0
경북	897	1,039	975	-13.7	-8.0
경남	1,775	1,960	1,896	-9.4	-6.4
제주	112	94	85	19.1	31.8

○ 규모별 아파트 거래량

(단위:건)

전국	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,728	1,896	1,931	-8.9	-10.5
40㎡초과~60㎡이하	10,987	12,751	11,441	-13.8	-4.0
60㎡초과~85㎡이하	14,386	16,585	16,969	-13.3	-15.2
85㎡초과~135㎡이하	3,439	4,098	4,299	-16.1	-20.0
135㎡초과	596	681	750	-12.5	-20.5

서울	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	519	631	618	-17.7	-16.0
40㎡초과~60㎡이하	2,389	2,703	2,661	-11.6	-10.2
60㎡초과~85㎡이하	3,120	3,551	3,606	-12.1	-13.5
85㎡초과~135㎡이하	902	1,046	1,142	-13.8	-21.0
135㎡초과	218	250	270	-12.8	-19.3

수도권	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,121	1,284	1,328	-12.7	-15.6
40㎡초과~60㎡이하	6,632	7,840	7,090	-15.4	-6.5
60㎡초과~85㎡이하	8,386	9,876	9,602	-15.1	-12.7
85㎡초과~135㎡이하	2,476	2,944	2,942	-15.9	-15.8
135㎡초과	473	513	556	-7.8	-14.9

지방	금월 (`21.11)	전월 (`21.10)	전년동월 (`20.11)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	607	612	603	-0.8	0.7
40㎡초과~60㎡이하	4,355	4,911	4,351	-11.3	0.1
60㎡초과~85㎡이하	6,000	6,709	7,367	-10.6	-18.6
85㎡초과~135㎡이하	963	1,154	1,357	-16.6	-29.0
135㎡초과	123	168	194	-26.8	-36.6

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)
- 2020년 12월 11일: 통계변경 승인(매매 실거래가격지수 시차단축, 유효건수 제공, 월세지수 제공(21.4월 예정))

□ 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 받기 위해 법원 또는 동사무소 등에 접수되는 아파트 전세거래자료 및 「부동산 거래신고에 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
대 권 역	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)

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

- 동일주택가정(매매) :

- 단지, 면적, 동, 층이 같은 아파트
- 단지, 동, 층그룹(지하층/1층/1층 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

- 이상치 식별 및 처리: 실거래 신고자료의 진단가격 대비 신고가격 비율(%) 산정한 후 시도별·월별로 신고자료를 그룹화함. 그룹별 Box-Plot 방법에서 상한(Q3) 및 하한(Q1)에서 사분위범위(IQR)의 3배 이상 벗어난 경우 제거

※ 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 개정한 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 동일주택 가정 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, 중복물건, 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, 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