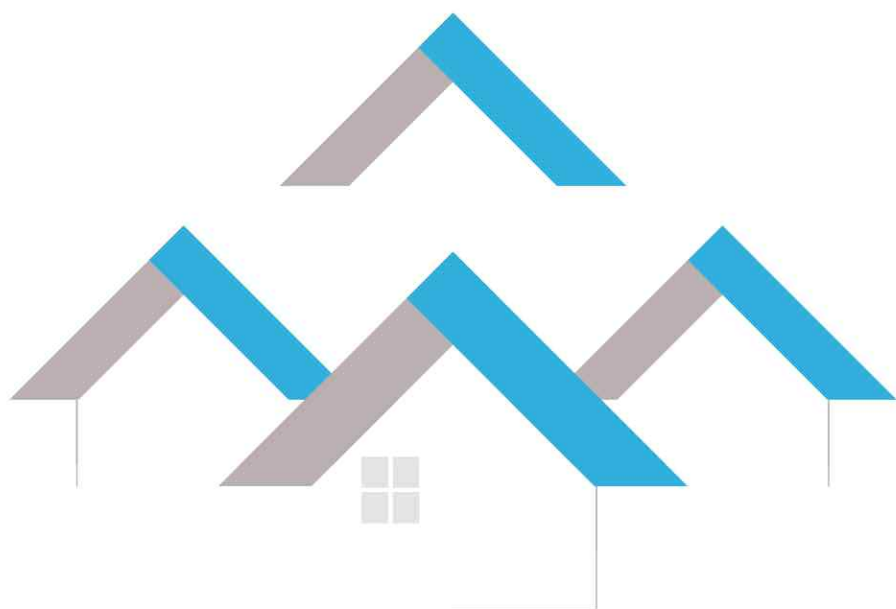


2022년 1월

공동주택 실거래 가격지수

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

공표일: 2022. 3. 15.



CONTENTS

I. 매매가격동향

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

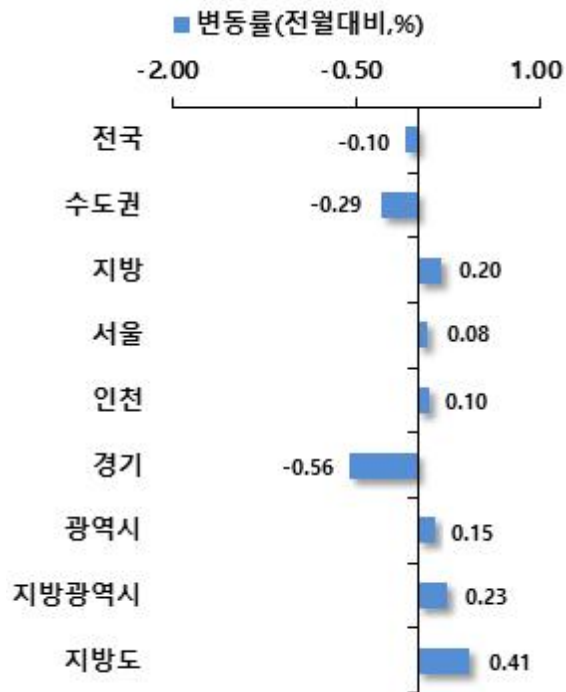
II. 전세가격동향

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

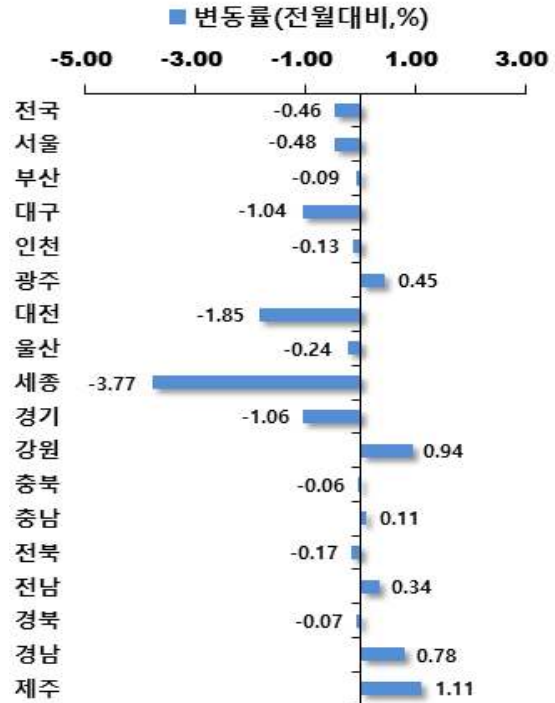
III. 통계개요

지수개요	29
통계분석	32
지수편제	33
주요용어	33

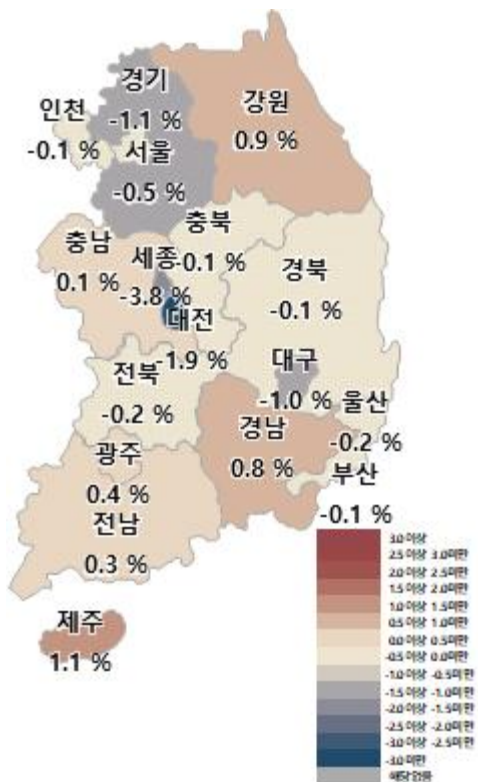
[공동주택 통합 전국 매매 변동률(%)]



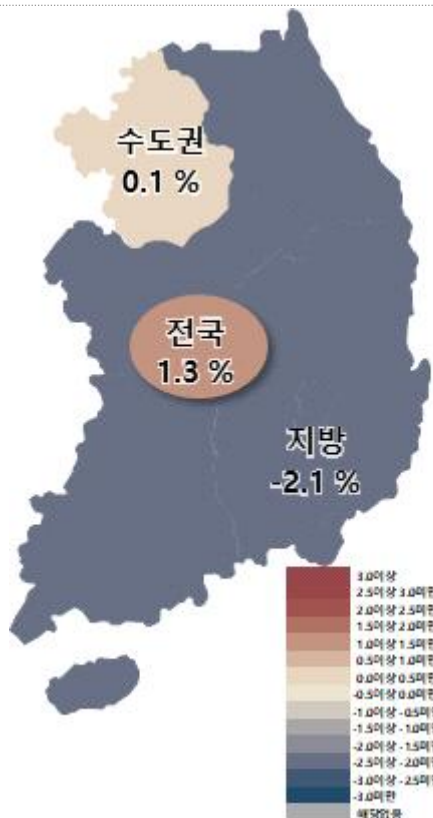
[아파트 전국 매매 변동률(%)]



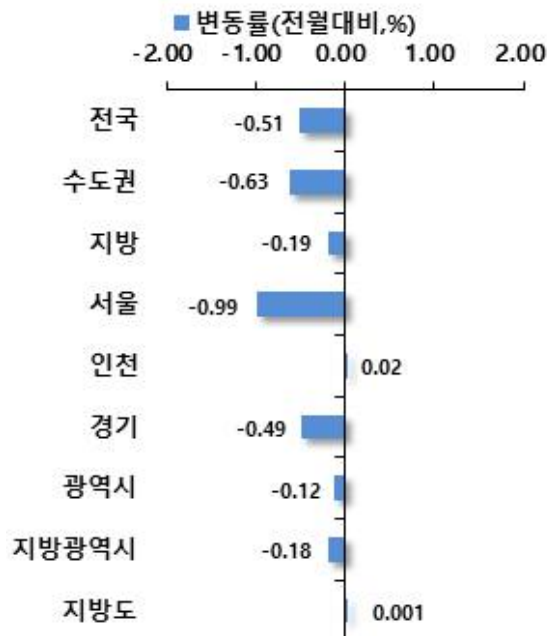
[아파트 전국 매매 변동률 지도]



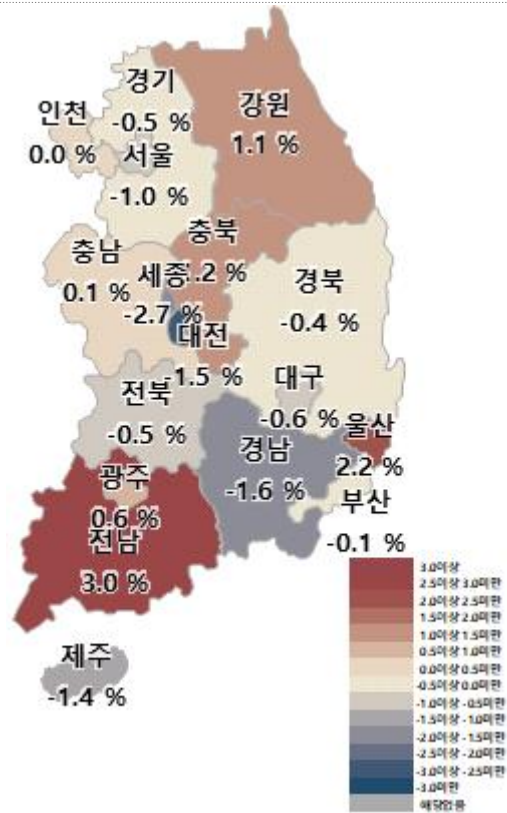
[연립다세대 전국 매매 변동률 지도]



[아파트 전국 전세 변동률(%)]



[아파트 전국 전세 변동률 지도]



I

매매가격동향

1. 공동주택 통합

▶ 지역별 동향

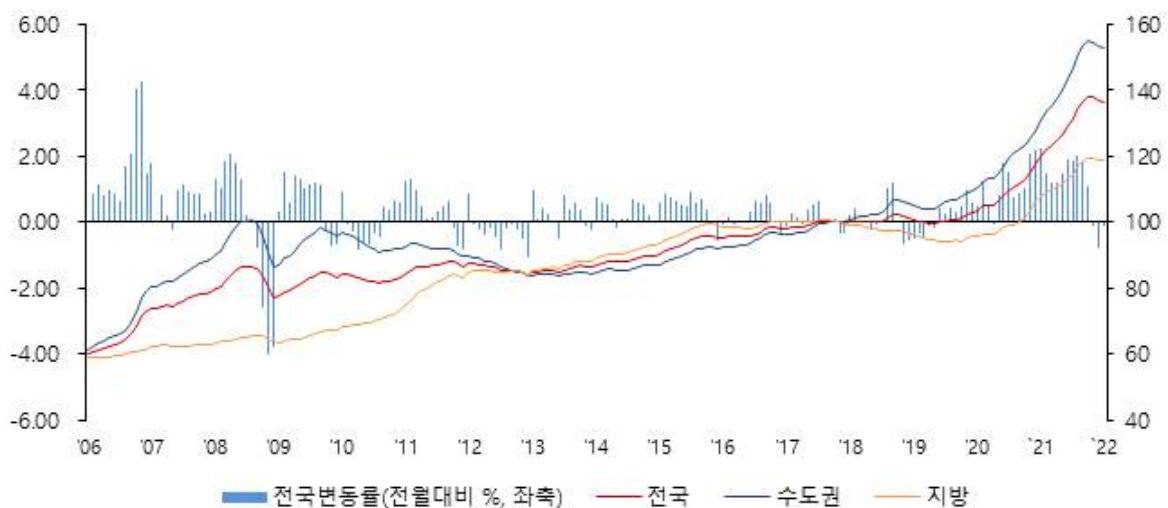
전국·수도권·지방

'22.1월 전국 공동주택 매매 실거래가격지수는 전월대비 -0.10% 하락

- 수도권의 공동주택 매매 실거래가격지수는 서울을 중심으로 글로벌 통화긴축에 따른 금리 인상과 시장불확실성으로 전월(2021년 12월) 대비 -0.29% 하락
- 지방의 공동주택 매매 실거래가격지수는 지방 지역의 연립·다세대의 매매가격 상승이 공동주택 전체 상승을 이끌며 전월(2021년 12월) 대비 0.20% 상승
- '22.2월 잠정지수 산정 결과, 전월(2022년 1월) 대비 전국(-0.85%), 수도권(-1.15%), 지방(-0.41%) 모두 하락

구분	전년동월 (‘21.1)	전월 (‘21.12)	금월 (‘22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (‘22.2)
				전년동월	전월	
전국	120.1	136.7	136.6	13.77	-0.10	-0.85
수도권	131.1	153.2	152.8	16.53	-0.29	-1.15
지방	107.9	118.7	118.9	10.22	0.20	-0.41

공동주택 매매 실거래가격지수(2017.11=100)



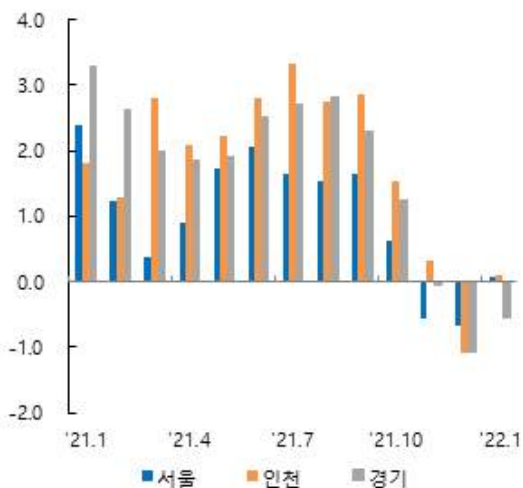
서울·인천·경기

'22.1월 수도권 공동주택 매매 실거래가격지수는 서울, 인천 상승, 경기 하락

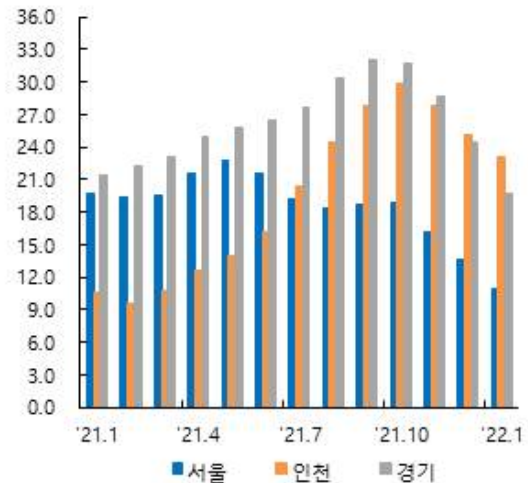
- 서울은 금리 상승 및 시장불확실성 영향 등으로 아파트는 하락하였으나, 연립·다세대의 매매가격 상승이 서울 공동주택 상승을 이끌며 전월(2021년 12월) 대비 0.08% 상승
- 인천은 서울과 마찬가지로 아파트 매매가격은 하락하였으나 연립·다세대의 매매가격 상승이 인천 공동주택 상승을 이끌며 전월(2021년 12월) 대비 0.10% 상승
- 경기도는 수원, 화성, 의정부, 구리, 하남 등 서울의 주요 위성도시를 중심으로 하락하며 전월(2021년 12월) 대비 -0.56% 하락
- '22.2월 잠정지수 산정 결과, 전월(2022년 1월) 대비 서울(-2.04%), 경기(-0.93%) 하락, 인천(0.82%) 상승

구분	전년동월 (‘21.1)	전월 (‘21.12)	금월 (‘22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (‘22.2)
				전년동월	전월	
서울	146.3	162.2	162.4	11.00	0.08	-2.04
인천	112.3	138.0	138.1	23.02	0.10	0.82
경기	126.9	152.8	152.0	19.77	-0.56	-0.93

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



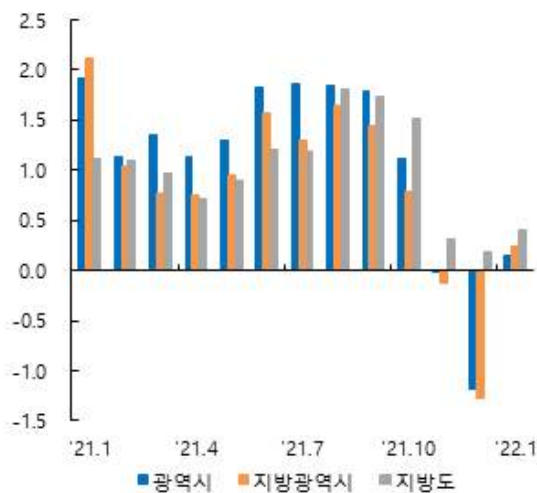
광역시¹⁾ / 지방광역시²⁾ / 지방도³⁾

'22.1월 지방 공동주택 매매 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시, 지방도 모두 상승

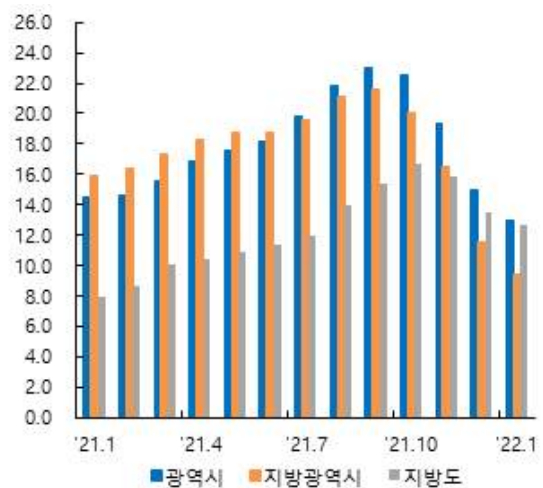
- '22.1월 광역시(0.15%), 지방광역시(0.23%), 지방도(0.41%) 모두 상승
- '22.2월 잠정치수 산정 결과, 전월(2022년 1월) 대비 광역시(-0.40%), 지방광역시(-0.93%) 하락, 지방도(0.13%) 상승
 - 광주는 광주도시철도 및 첨단3지구 개발 호재의 광산구를 중심으로 상승하며 아파트 기준 지방광역시 중 유일하게 상승하였으나, '22.2월(-0.09%) 하락 전환 예상

구분	전년동월 ('21.1)	전월 ('21.12)	금월 ('22.1)	증감률(%)		잠정치수 변동률(%) ('22.2)
				전년동월	전월	
광역시	116.7	131.7	131.9	12.96	0.15	-0.40
지방광역시	118.3	129.2	129.5	9.43	0.23	-0.93
지방도	97.3	109.2	109.6	12.68	0.41	0.13

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

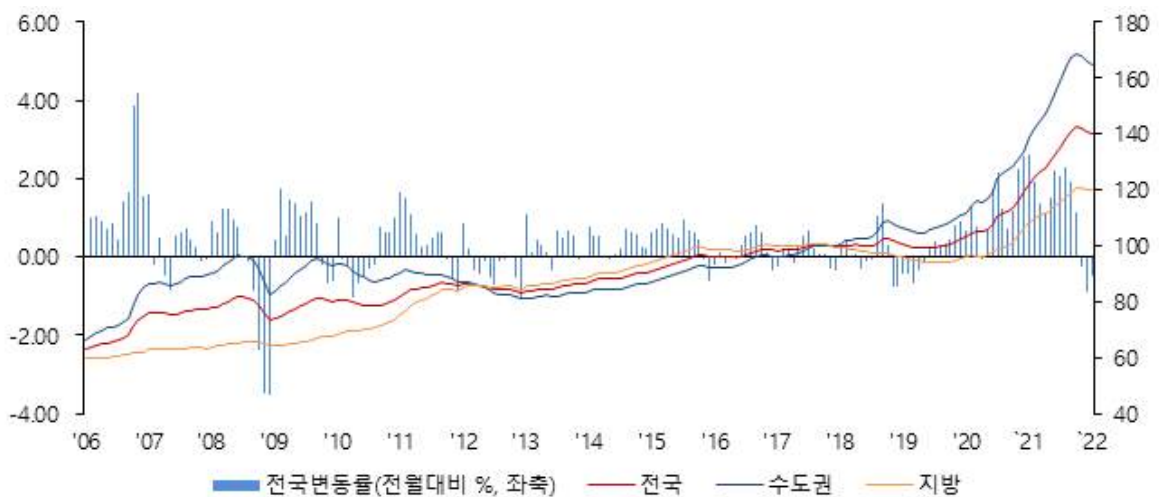
전국·수도권·지방

'22.1월 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 전월대비 -0.46% 하락

- 전국 아파트 매매 실거래가격지수는 수도권과 지방이 각각 -0.75%, -0.12% 하락하며 수도권 지역의 하락이 전국의 하락세를 이끌며 전월(2021년 12월) 대비 -0.46% 하락
 - '22.1월 전월대비 수도권은 모든 시도에서 매매가격 하락, 지방광역시는 광주가 유일하게 상승, 지방도는 충북, 전북, 경북 하락
- '22.2월 잠정지수 산정 결과, 전월(2022년 1월) 대비 전국(-0.57%), 수도권(-0.92%), 지방(-0.15%) 모두 하락

구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.2)
				전년동월	전월	
전국	122.2	140.9	140.2	14.74	-0.46	-0.57
수도권	138.5	166.0	164.7	18.91	-0.75	-0.92
지방	108.5	120.1	119.9	10.51	-0.12	-0.15

아파트 매매 실거래가격지수(2017.11=100)



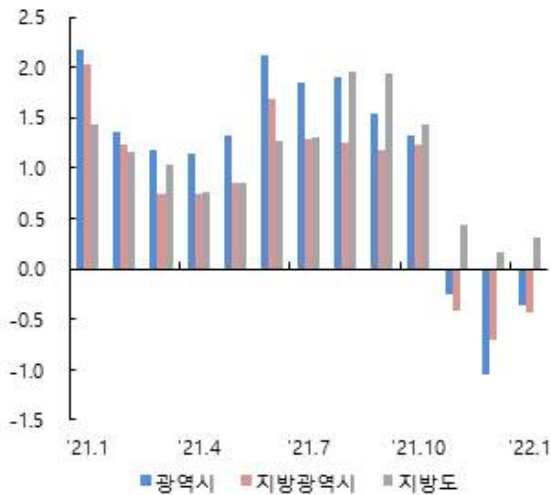
광역시 / 지방광역시 / 지방도

'22.1월 지방 아파트 매매 실거래가격지수는 광역시, 지방광역시 하락, 지방도 상승

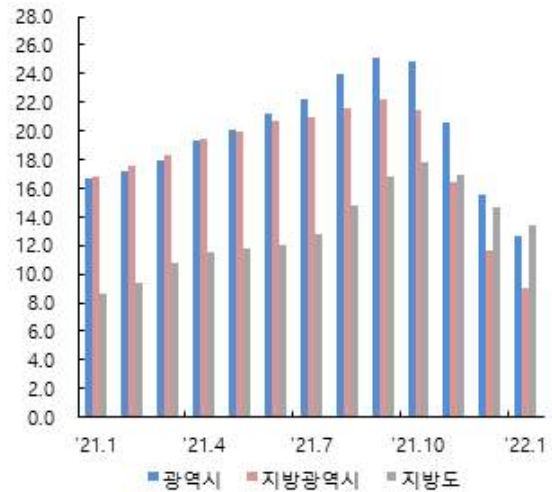
- '22.1월 광역시(-0.36%), 지방광역시(-0.43%) 하락, 지방도(0.32%) 상승
 - 도 지역 중 경기도는 '19.5월 이후 30개월 만에 하락 전환 후 3개월 연속 하락세
- '22.2월 잠정지수 산정 결과, 전월(2022년 1월)대비 광역시(-0.22%), 지방광역시(-0.44%) 하락, 지방도(0.19%) 상승

구분	전년동월 ('21.1)	전월 ('21.12)	금월 ('22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) ('22.2)
				전년동월	전월	
광역시	118.1	133.6	133.1	12.72	-0.36	-0.22
지방광역시	118.7	129.9	129.3	8.97	-0.43	-0.44
지방도	97.9	110.7	111.0	13.38	0.32	0.19

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



서울 (Seoul)

'22.1월 서울 아파트 매매 실거래가격지수는 서남권, 동북권 등 3개 생활권역에서 하락

- 서울 생활권역 중에서 서남권은 전월대비(2021년 12월) -1.40% 하락하였으며, 동북권(-0.64%), 서북권(-0.37%) 하락, 동남권(1.09%), 도심권(0.79%) 상승
- '22.2월 잠정지수 산정결과, 전월(2022년 1월)대비 변동률은 동남권(-4.76%), 동북권(-2.86%), 서북권(-2.80%), 도심권(-1.58%) 하락, 서남권(0.29%) 상승
 - 서남권은 강서구, 금천구를 중심으로 하락세 기록하며 서울 5대 생활권역 중 가장 크게 하락하였으나, '22.2월은 전월대비 소폭 상승 예상

구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.2)
				전년동월	전월	
서울	159.7	176.9	176.1	10.28	-0.48	-2.22
도심권	151.3	172.8	174.2	15.09	0.79	-1.58
동북권	168.0	185.8	184.6	9.85	-0.64	-2.86
동남권	157.4	175.6	177.6	12.78	1.09	-4.76
서북권	158.3	170.0	169.4	6.99	-0.37	-2.80
서남권	157.5	176.2	173.8	10.34	-1.40	0.29

서울 아파트 매매 실거래가격지수('17.11=100)



서울 생활권 전월대비 증감률(%)



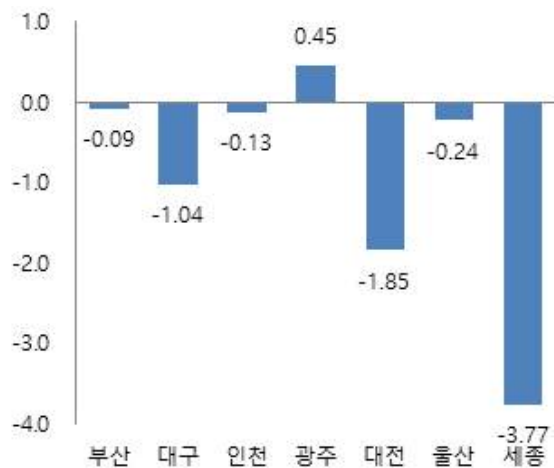
대도시 (Metropolitan Cities)

'22.1월 대도시 아파트 매매 실거래가격지수는 광주 상승, 그 외 대도시는 하락

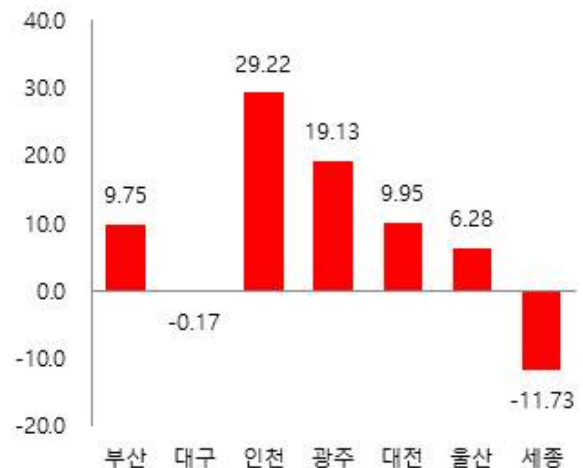
- 대도시 아파트 매매 실거래가격지수는 전월(2021년 12월)대비 광주(0.45%) 상승, 세종(-3.77%), 대전(-1.85%), 대구(-1.04%), 울산(-0.24%), 인천(-0.13%), 부산(-0.09%) 하락
- '22.2월 잠정지수 산정 결과 울산(-1.05%), 대구(-0.91%), 부산(-0.32%), 광주(-0.09%), 대전(-0.06%) 하락, 세종(0.90%), 인천(0.59%) 전월(2022년 1월) 대비 상승

구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.2)
				전년동월	전월	
부산	111.8	122.9	122.8	9.75	-0.09	-0.32
대구	128.5	129.7	128.3	-0.17	-1.04	-0.91
인천	115.8	149.8	149.6	29.22	-0.13	0.59
광주	124.1	147.1	147.8	19.13	0.45	-0.09
대전	138.0	154.6	151.7	9.95	-1.85	-0.06
울산	102.8	109.5	109.2	6.28	-0.24	-1.05
세종	174.9	160.4	154.3	-11.73	-3.77	0.90

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



9개 도 (Provinces)

'22.1월 9개 도 지역 아파트 매매 실거래가격지수는 제주, 강원, 경남, 전남, 충남 상승, 경기, 전북, 경북, 충북 하락

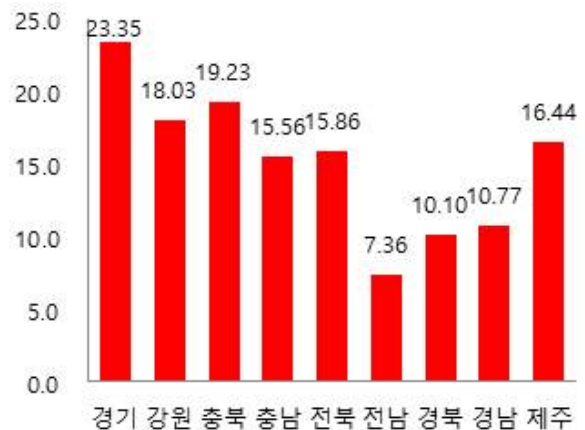
- 전월(2021년 12월) 대비 변동률은 제주(1.11%), 강원(0.94%), 경남(0.78%), 전남(0.34%), 충남(0.11%) 상승, 경기(-1.06%), 전북(-0.17%), 경북(-0.07%), 충북(-0.06%) 하락
- '22.2월 잠정지수 산정 결과, 전월(2022년 1월) 대비 변동률은 충북(1.08%), 경북(0.72%), 강원(0.50%) 등 5개 도 상승, 제주(-1.91%), 전남(-0.84%) 등 4개도 하락

구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (`22.2)
				전년동월	전월	
경기	131.7	164.2	162.5	23.35	-1.06	-0.44
강원	96.5	112.9	113.9	18.03	0.94	0.50
충북	96.0	114.6	114.5	19.23	-0.06	1.08
충남	101.1	116.7	116.8	15.56	0.11	-0.39
전북	101.0	117.2	117.0	15.86	-0.17	0.06
전남	108.5	116.1	116.5	7.36	0.34	-0.84
경북	94.6	104.2	104.2	10.10	-0.07	0.72
경남	93.3	102.5	103.3	10.77	0.78	0.45
제주	95.5	110.0	111.2	16.44	1.11	-1.91

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 규모별 동향

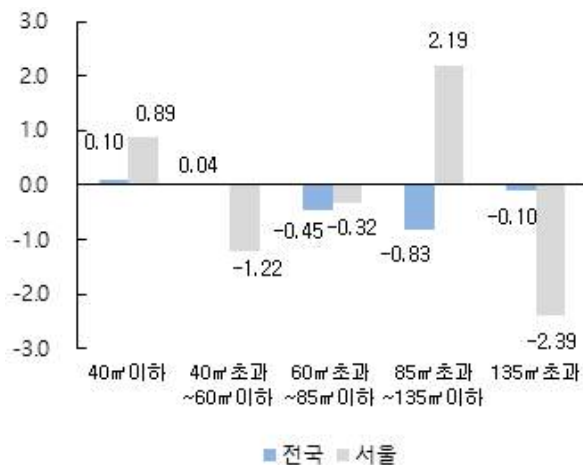
전국 / 서울

- 전국 `22.1월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.10%), 40㎡초과~60㎡이하(0.04%) 상승, 60㎡초과~85㎡이하(-0.45%), 85㎡초과~135㎡이하(-0.83%), 135㎡초과(-0.10%) 하락
- 서울 `22.1월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.89%), 85㎡초과~135㎡이하(2.19%) 상승, 40㎡초과~60㎡이하(-1.22%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.32%), 135㎡초과(-2.39%) 하락

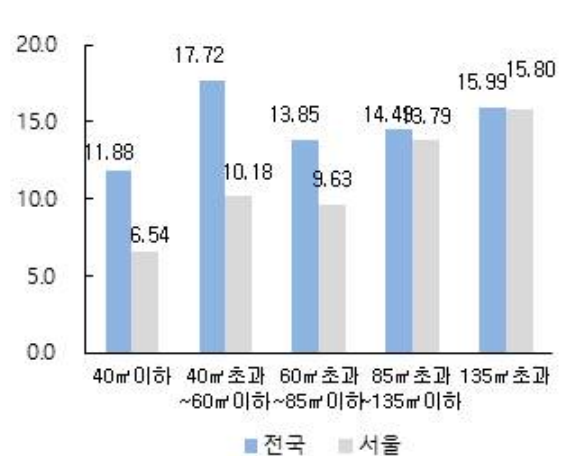
구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	102.2	114.3	114.4	11.88	0.10
40㎡초과~60㎡이하	111.7	131.5	131.5	17.72	0.04
60㎡초과~85㎡이하	119.3	136.4	135.8	13.85	-0.45
85㎡초과~135㎡이하	134.3	155.0	153.7	14.49	-0.83
135㎡초과	136.0	157.9	157.8	15.99	-0.10

구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	120.2	126.9	128.0	6.54	0.89
40㎡초과~60㎡이하	161.3	179.9	177.8	10.18	-1.22
60㎡초과~85㎡이하	162.6	178.8	178.2	9.63	-0.32
85㎡초과~135㎡이하	164.3	182.9	186.9	13.79	2.19
135㎡초과	150.0	177.9	173.7	15.80	-2.39

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



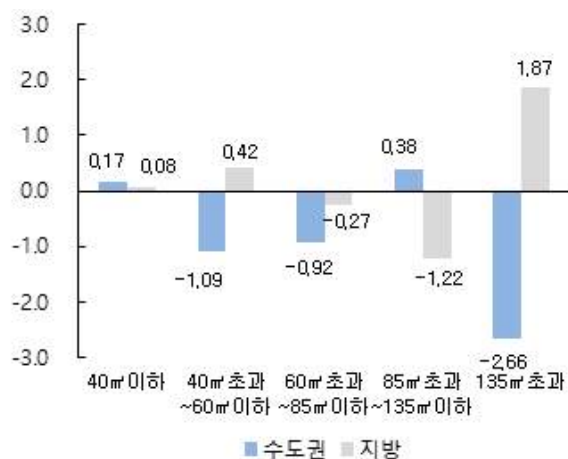
수도권 / 지방

- 수도권 `22.1월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.17%), 85㎡초과~135㎡이하(0.38%) 상승, 40㎡초과~60㎡이하(-1.09%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.92%), 135㎡초과(-2.66%) 하락
- 지방 `22.1월 규모별 지수는 전월대비 40㎡이하(0.08%), 40㎡초과~60㎡이하(0.42%) 상승, 60㎡초과~85㎡이하(-0.27%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.22%) 하락

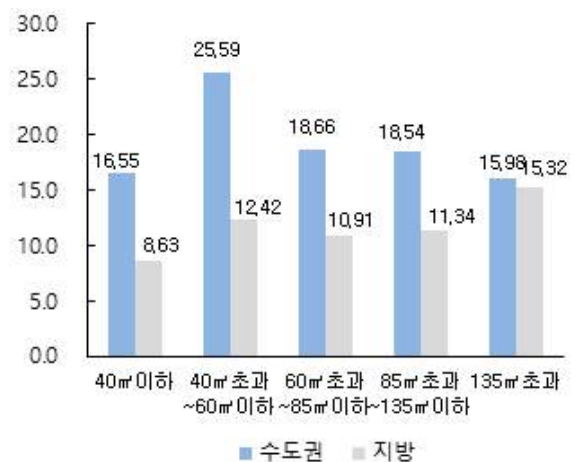
구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	110.6	128.6	128.8	16.55	0.17
40㎡초과~60㎡이하	130.4	165.5	163.7	25.59	-1.09
60㎡초과~85㎡이하	142.2	170.3	168.7	18.66	-0.92
85㎡초과~135㎡이하	151.0	178.3	179.0	18.54	0.38
135㎡초과	147.8	176.1	171.4	15.98	-2.66

구분	전년동월 (`21.1)	전월 (`21.12)	금월 (`22.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	97.3	105.6	105.7	8.63	0.08
40㎡초과~60㎡이하	100.5	112.5	113.0	12.42	0.42
60㎡초과~85㎡이하	105.0	116.8	116.5	10.91	-0.27
85㎡초과~135㎡이하	116.1	130.8	129.2	11.34	-1.22
135㎡초과	121.7	137.7	140.3	15.32	1.87

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



3. 연립·다세대

지역별 지수

‘22.1월 연립·다세대 매매 실거래가격지수는 전국, 수도권, 지방 모두 상승

- ‘22.1월 수도권의 연립·다세대 매매 실거래가격지수는 전월(2021년 12월)대비 서울(1.24%), 인천(0.43%), 경기(1.29%) 모두 상승
- ‘22.2월 연립·다세대 잠정지수는 전월(2022년 1월)대비 전국(-1.91%), 수도권(-1.72%), 지방(-2.60%) 모두 하락
 - ‘22.2월 수도권의 연립·다세대 잠정지수는 서울(-1.68%), 경기(-2.71%) 하락, 인천(1.16%) 상승

구분	전년동월 (‘21.1)	전월 (‘21.12)	금월 (‘22.1)	증감률(%)		잠정지수 변동률(%) (‘22.2)
				전년동월	전월	
전국	112.7	122.3	124.0	9.97	1.32	-1.91
수도권	115.6	126.7	127.8	10.55	0.90	-1.72
지방	103.3	108.3	111.4	7.81	2.90	-2.60
서울	122.7	136.7	138.4	12.77	1.24	-1.68
인천	107.9	122.3	122.8	13.83	0.43	1.16
경기	113.5	121.1	122.7	8.04	1.29	-2.71

규모별 지수

- ‘22.1월 연립·다세대 규모별 지수는 전월(2021년 12월)대비 60㎡이하(1.00%), 60㎡ 초과(2.90%) 상승

구분	전년동월 (‘21.1)	전월 (‘21.12)	금월 (‘22.1)	증감률(%)	
				전년동월	전월
60㎡이하	114.8	126.1	127.3	10.93	1.00
60㎡초과	107.6	111.2	114.4	6.34	2.90

4. 평균 및 중위가격

'22.1월 전국 아파트 매매평균가격 및 중위가격은 각각 413만원/㎡, 312만원/㎡, 연립·다세대 매매평균가격 및 중위가격은 각각 407만원/㎡, 308만원/㎡

○ 지역별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

구분	평균가격			중위가격		
	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
전국	413	422	491	312	313	354
수도권	756	763	694	613	620	554
지방	298	299	285	266	265	254
서울	1,412	1,453	1,335	1,202	1,261	1,184
도심권	1,466	1,700	1,477	1,134	1,657	1,416
동북권	1,234	1,207	1,121	1,118	1,119	1,050
동남권	2,097	2,061	1,966	1,956	1,910	1,884
서북권	1,281	1,343	1,311	1,218	1,316	1,280
서남권	1,176	1,187	1,196	1,051	1,077	1,132
부산	415	398	379	350	350	330
대구	396	395	364	356	354	337
인천	493	507	447	458	469	406
광주	354	376	306	301	323	273
대전	423	411	419	382	363	377
울산	358	340	313	340	305	280
세종	695	683	620	745	751	472
경기	641	633	565	559	563	490
강원	254	253	240	231	235	222
충북	255	252	249	230	225	240
충남	261	258	247	246	234	224
전북	238	239	200	206	206	175
전남	232	228	215	200	201	193
경북	218	225	213	204	205	198
경남	288	294	259	269	267	237
제주	399	405	394	379	353	345

○ 규모별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

	평균가격			중위가격		
전국	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
40㎡이하	374	362	443	252	234	299
40㎡초과~60㎡이하	368	375	456	278	274	312
60㎡초과~85㎡이하	437	445	502	350	353	374
85㎡초과~135㎡이하	541	557	585	410	425	445
135㎡초과	606	609	609	392	388	450
	평균가격			중위가격		
서울	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
40㎡이하	1,103	1,135	1,248	965	1,012	1,079
40㎡초과~60㎡이하	1,449	1,548	1,387	1,336	1,466	1,268
60㎡초과~85㎡이하	1,441	1,461	1,310	1,212	1,245	1,133
85㎡초과~135㎡이하	1,732	1,586	1,307	1,586	1,261	1,144
135㎡초과	1,912	1,885	1,409	1,718	1,744	1,264
	평균가격			중위가격		
수도권	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
40㎡이하	716	696	725	591	574	556
40㎡초과~60㎡이하	714	725	668	547	563	503
60㎡초과~85㎡이하	772	776	696	659	648	582
85㎡초과~135㎡이하	871	851	740	667	669	609
135㎡초과	959	995	765	646	667	553
	평균가격			중위가격		
지방	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
40㎡이하	210	210	212	181	180	176
40㎡초과~60㎡이하	256	260	244	230	229	214
60㎡초과~85㎡이하	340	338	319	306	304	293
85㎡초과~135㎡이하	373	375	344	316	313	290
135㎡초과	381	350	335	306	294	279

○ 지역별 연립·다세대 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

전국	평균가격			중위가격		
	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
전국	407	406	417	308	302	332
수도권	466	465	460	357	352	369
지방	242	256	230	179	179	176
서울	739	731	646	646	648	555
인천	252	253	241	238	244	227
경기	331	337	369	296	295	325

○ 규모별 연립·다세대 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전 용면적 기준)

전국	평균가격			중위가격		
	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)
60㎡이하	448	444	438	339	327	342
60㎡초과	289	298	348	238	244	297

5. 거래량(유효건수)

'22.1월 전국 아파트 매매거래량은 전월대비 -9.9% 감소, 연립·다세대 매매거래량은 -14.3% 감소

○ 지역별 아파트 거래량

(단위: 건)

구분	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	18,257	20,272	54,943	-9.9	-66.8
수도권	4,592	5,365	27,673	-14.4	-83.4
지방	13,665	14,907	27,270	-8.3	-49.9
서울	816	972	5,282	-16.0	-84.6
도심권	36	41	203	-12.2	-82.3
동북권	269	260	1,918	3.5	-86.0
동남권	170	243	985	-30.0	-82.7
서북권	97	128	563	-24.2	-82.8
서남권	244	300	1,613	-18.7	-84.9
부산	1,071	1,254	2,687	-14.6	-60.1
대구	722	758	1,977	-4.7	-63.5
인천	680	805	4,159	-15.5	-83.6
광주	849	988	1,666	-14.1	-49.0
대전	484	524	1,741	-7.6	-72.2
울산	625	692	1,011	-9.7	-38.2
세종	161	168	378	-4.2	-57.4
경기	3,096	3,588	18,232	-13.7	-83.0
강원	1,087	1,282	2,183	-15.2	-50.2
충북	967	1,076	2,559	-10.1	-62.2
충남	1,423	1,568	2,672	-9.2	-46.7
전북	1,195	1,232	1,853	-3.0	-35.5
전남	949	980	1,435	-3.2	-33.9
경북	1,580	1,588	2,979	-0.5	-47.0
경남	2,366	2,588	3,801	-8.6	-37.8
제주	186	209	328	-11.0	-43.3

○ 규모별 아파트 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,684	1,887	3,489	-10.8	-51.7
40㎡초과~60㎡이하	7,267	7,774	21,002	-6.5	-65.4
60㎡초과~85㎡이하	7,796	8,724	23,928	-10.6	-67.4
85㎡초과~135㎡이하	1,245	1,548	5,357	-19.6	-76.8
135㎡초과	265	339	1,167	-21.8	-77.3

서울	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	185	201	436	-8.0	-57.6
40㎡초과~60㎡이하	244	286	1,870	-14.7	-87.0
60㎡초과~85㎡이하	277	332	2,116	-16.6	-86.9
85㎡초과~135㎡이하	82	107	655	-23.4	-87.5
135㎡초과	28	46	205	-39.1	-86.3

수도권	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	546	589	1,567	-7.3	-65.2
40㎡초과~60㎡이하	1,775	1,917	10,491	-7.4	-83.1
60㎡초과~85㎡이하	1,749	2,132	11,613	-18.0	-84.9
85㎡초과~135㎡이하	419	591	3,259	-29.1	-87.1
135㎡초과	103	136	743	-24.3	-86.1

지방	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,138	1,298	1,922	-12.3	-40.8
40㎡초과~60㎡이하	5,492	5,857	10,511	-6.2	-47.7
60㎡초과~85㎡이하	6,047	6,592	12,315	-8.3	-50.9
85㎡초과~135㎡이하	826	957	2,098	-13.7	-60.6
135㎡초과	162	203	424	-20.2	-61.8

○ 지역별 연립·다세대 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	8,072	9,424	14,877	-14.3	-45.7
수도권	5,956	6,778	12,129	-12.1	-50.9
지방	2,116	2,646	2,748	-20.0	-23.0
서울	2,212	2,530	5,160	-12.6	-57.1
인천	1,277	1,549	2,560	-17.6	-50.1
경기	2,467	2,699	4,409	-8.6	-44.0

○ 규모별 연립·다세대 거래량

(단위: 건)

전국	금월 (`22.1)	전월 (`21.12)	전년동월 (`21.1)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
60㎡이하	5,970	7,002	11,495	-14.7	-48.1
60㎡초과	2,102	2,422	3,382	-13.2	-37.8

II

전세가격동향

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

1. 아파트

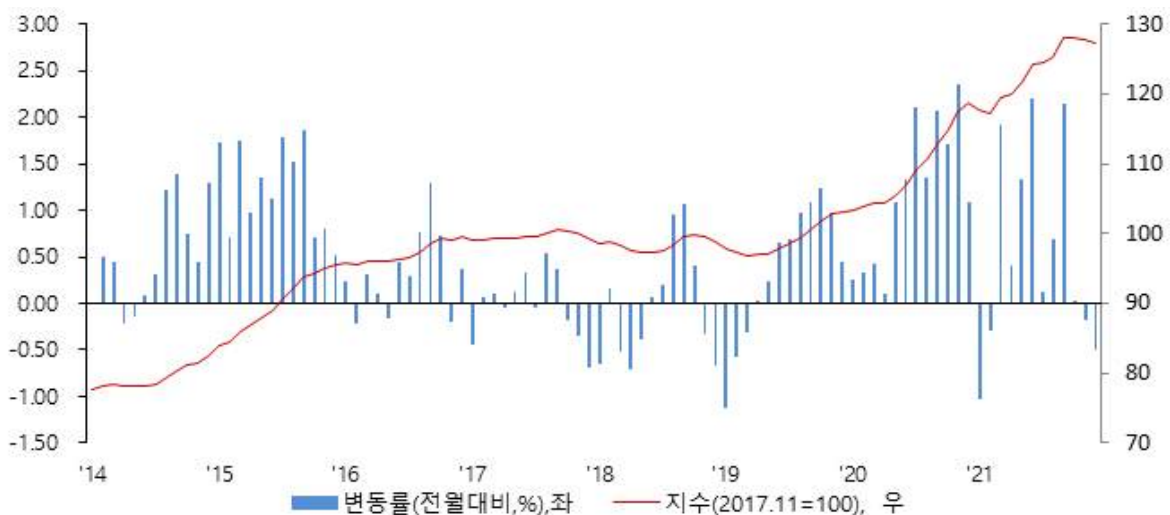
지역별 동향

'21.12월 전국 아파트 전세 실거래가격지수는 전월대비 -0.51% 하락

- '21.12월 아파트 전세 실거래가격지수는 전월(2021년 11월) 대비 수도권 -0.63%, 지방 -0.19% 하락
 - 전국적으로 임대차3법 및 대출금리 상승 영향으로 하락이 지속되며 전월(2021년 11월) 대비 -0.51% 하락

구분	전년동월 (20.12)	전월 (21.11)	금월 (21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
전국	118.8	127.8	127.2	7.01	-0.51
수도권	119.9	128.4	127.6	6.40	-0.63
지방	117.2	127.7	127.4	8.78	-0.19

아파트 전세 실거래가격지수(2017.11=100)



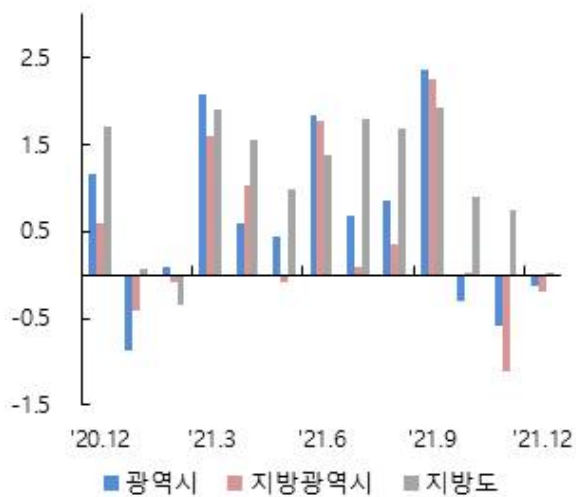
광역시 / 지방광역시 / 지방도

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

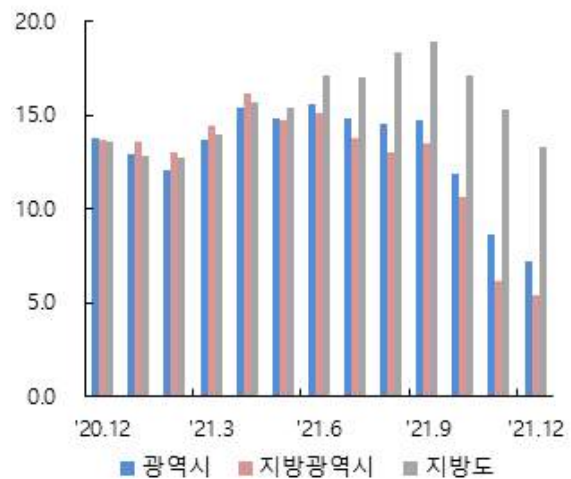
- '21.12월 전월 대비 광역시(-0.12%), 지방광역시(-0.18%) 하락 및 지방도(0.001%) 상승
 - 지방의 경우 정주여건이 양호한 지역 위주로 가격이 상승했으나, 입주예정물량 등의 영향으로 가격이 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 가격 하락

구분	전년동월 ('20.12)	전월 ('21.11)	금월 ('21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
광역시	119.4	128.2	128.1	7.26	-0.12
지방광역시	119.9	126.5	126.3	5.36	-0.18
지방도	11.4	126.2	126.2	13.34	0.001

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



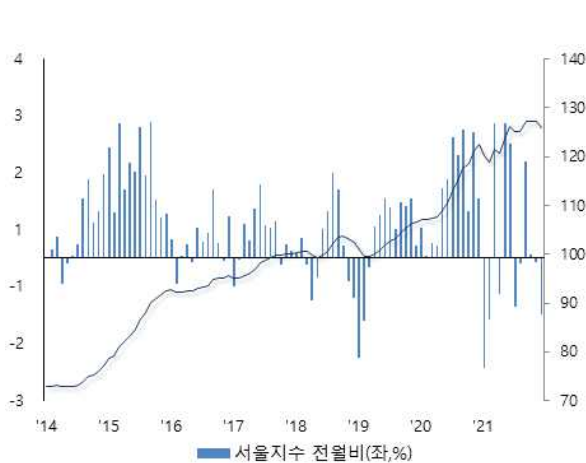
서울 (Seoul)

'21.12월 서울 아파트 전세 실거래가격지수는 도심권을 제외한 나머지 모든 권역 하락

- 서울 전세 실거래가격지수는 전월(2021년 11월) 대비 -0.99% 하락하였으며, 도심권(0.44%) 상승 및 서남권(-1.82%), 동북권(-0.90%), 동남권(-0.64%), 서북권(-0.56%) 하락
 - 서남권은 주거환경이 양호한 단지를 중심으로 가격이 상승했으나, 대출여건 등으로 인한 수요감소로 가격이 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 -1.82% 하락
 - 서북권은 계절적 비수기와 입주예정물량 등으로 인해 수요감소로 인해 가격이 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 -0.56% 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
서울	122.4	127.2	125.9	2.82	-0.99
도심권	122.1	126.9	127.5	4.39	0.44
동북권	123.0	126.7	125.5	2.07	-0.90
동남권	122.5	126.1	125.3	2.25	-0.64
서북권	123.4	126.6	125.9	2.00	-0.56
서남권	121.7	129.2	126.9	4.29	-1.82

서울 아파트 전세 실거래가격지수('17.11=100)



서울 생활권 전월대비 증감률(%)



대도시 (Metropolitan Cities)

'21.12월 대도시 아파트 전세 실거래가격지수는 인천, 광주, 울산 3개 지역 상승, 부산, 대구, 대전, 세종 4개 지역 하락

- 대도시 아파트 전세 실거래가격지수는 전월(2021년 11월) 대비 울산(2.22%), 광주(0.61%), 인천(0.02%) 상승 및 세종(-2.69%), 대전(-1.50%), 대구(-0.64%), 부산(-0.08%) 하락
 - 울산은 정주여건이 양호한 중저가 대단지를 위주로 전세가격이 상승하며 전월(2021년 11월) 대비 2.22% 상승
 - 세종은 계절적 비수기와 신규입주물량으로 인한 전세공급 증가로 전세가격이 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 -2.69% 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
부산	112.0	118.4	118.3	5.60	-0.08
대구	124.3	126.9	126.1	1.41	-0.64
인천	119.0	132.0	132.0	10.91	0.02
광주	120.1	124.7	125.4	4.48	0.61
대전	128.4	140.5	138.4	7.77	-1.50
울산	115.0	126.6	129.4	12.52	2.22
세종	164.2	166.7	162.3	-1.19	-2.69

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



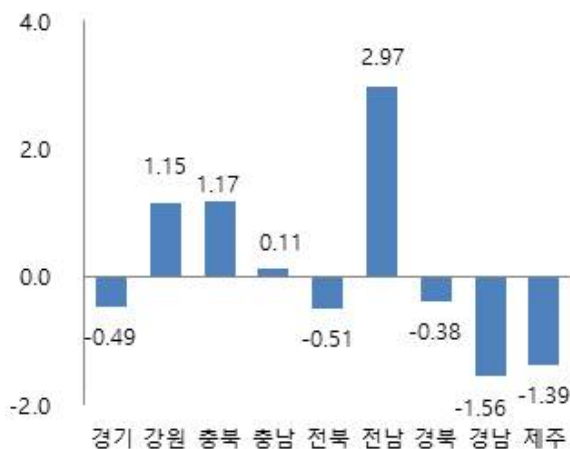
9개 도 (Provinces)

'21.12월 9개 도 아파트 전세 실거래가격지수는 강원, 충북, 충남, 전남 4개 도 지역 상승, 경기, 전북, 경북, 경남, 제주 5개 도 지역 하락

- 전월(2021년 11월) 대비 변동률은 전남(2.97%), 충북(1.17%), 강원(1.15%), 충남(0.11%) 상승, 경남(-1.56%), 제주(-1.39%), 전북(-0.51%), 경기(-0.49%), 경북(-0.38%) 하락
 - 전남은 매매가격 상승에 따라 전세가격이 동반 상승하며 전월(2021년 11월) 대비 2.97% 상승
 - 경남은 갭투자 임대물건 증가와 계절적 비수기 등에 따른 전세 공급 증가로 인해 가격이 하락하며 전월(2021년 11월) 대비 -1.56% 하락

구분	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
경기	118.0	128.6	128.0	8.49	-0.49
강원	101.8	113.3	114.6	12.57	1.15
충북	106.1	123.9	125.3	18.08	1.17
충남	117.2	132.2	132.4	12.98	0.11
전북	103.3	114.7	114.1	10.50	-0.51
전남	112.3	121.8	125.4	11.72	2.97
경북	115.2	130.7	130.2	12.97	-0.38
경남	115.9	134.3	132.2	14.03	-1.56
제주	104.5	119.2	117.5	12.50	-1.39

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



▶ 규모별 동향

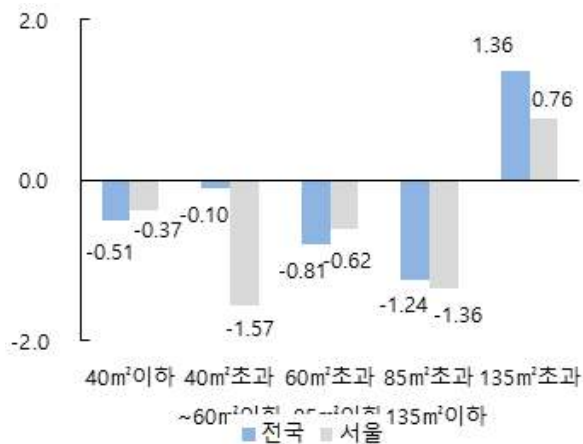
전국 / 서울

- 전국 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 135㎡초과(1.36%) 상승 및 40㎡이하(-0.51%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.10%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.81%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.24%) 하락
- 서울 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 135㎡초과(0.76%) 상승 및 40㎡이하(-0.37%), 40㎡초과~60㎡이하(-1.57%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.62%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.36%) 하락

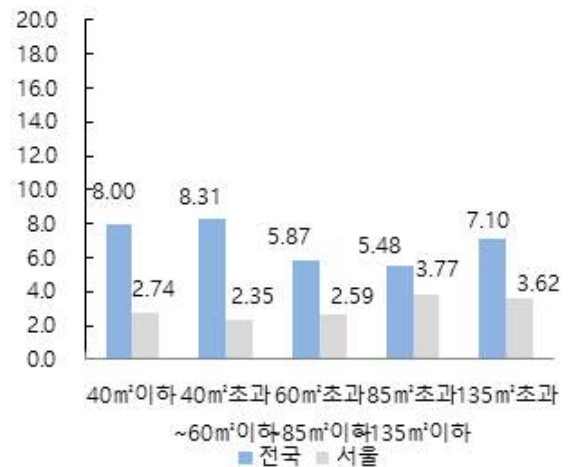
전국	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	109.8	119.2	118.6	8.00	-0.51
40㎡초과~60㎡이하	114.7	124.3	124.2	8.31	-0.10
60㎡초과~85㎡이하	121.2	129.4	128.3	5.87	-0.81
85㎡초과~135㎡이하	123.4	131.8	130.2	5.48	-1.24
135㎡초과	124.5	131.6	133.4	7.10	1.36

서울	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	115.2	118.8	118.4	2.74	-0.37
40㎡초과~60㎡이하	121.5	126.3	124.3	2.35	-1.57
60㎡초과~85㎡이하	123.0	127.0	126.2	2.59	-0.62
85㎡초과~135㎡이하	124.0	130.5	128.7	3.77	-1.36
135㎡초과	125.7	129.2	130.2	3.62	0.76

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



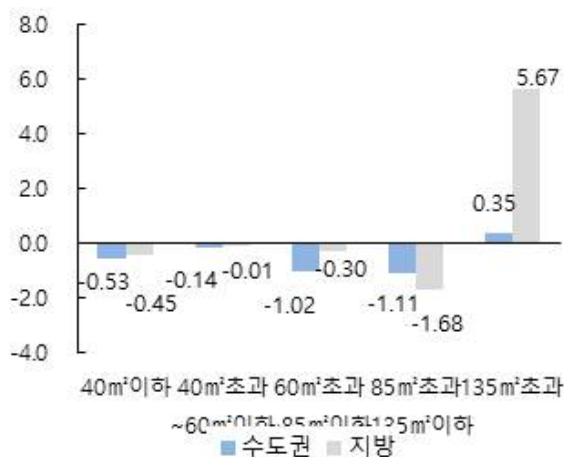
수도권 / 지방

- 수도권 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 135㎡초과(0.35%) 상승 및 40㎡이하(-0.53%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.14%), 60㎡초과~85㎡이하(-1.02%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.11%) 하락
- 지방 `21.12월 규모별 지수는 전월대비 135㎡초과(5.67%) 상승 및 40㎡이하(-0.45%), 40㎡초과~60㎡이하(-0.01%), 60㎡초과~85㎡이하(-0.30%), 85㎡초과~135㎡이하(-1.68%) 하락

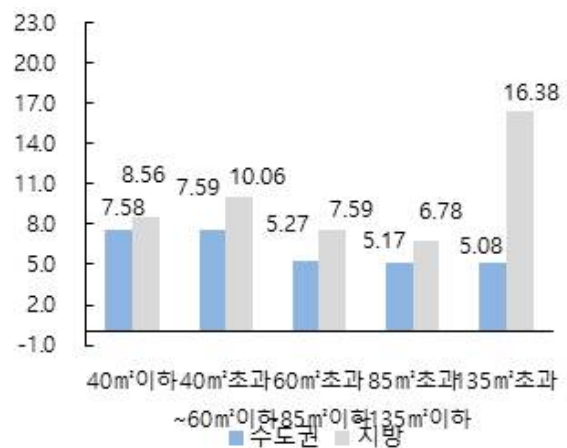
수도권	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	110.5	119.6	118.9	7.58	-0.53
40㎡초과~60㎡이하	116.6	125.6	125.4	7.59	-0.14
60㎡초과~85㎡이하	121.8	129.5	128.2	5.27	-1.02
85㎡초과~135㎡이하	123.6	131.4	130.0	5.17	-1.11
135㎡초과	126.4	132.4	132.8	5.08	0.35

지방	전년동월 (`20.12)	전월 (`21.11)	금월 (`21.12)	증감률(%)	
				전년동월	전월
40㎡이하	107.2	116.9	116.4	8.56	-0.45
40㎡초과~60㎡이하	110.6	121.8	121.8	10.06	-0.01
60㎡초과~85㎡이하	121.9	131.6	131.2	7.59	-0.30
85㎡초과~135㎡이하	123.7	134.3	132.1	6.78	-1.68
135㎡초과	116.7	128.5	135.8	16.38	5.67

전월대비 증감률(%)



전년동월대비 증감률(%)



2. 평균 및 중위가격

'21.12월 전국 아파트 전세평균가격 및 중위가격은 각각 476만원/㎡, 412만원/㎡, 서울 전세평균가격 및 중위가격은 각각 770만원/㎡, 707만원/㎡

○ 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	476	469	450	412	407	382
수도권	578	571	554	514	507	491
지방	306	305	288	294	294	271
서울	770	771	757	707	704	703
도심권	783	805	770	766	765	753
동북권	622	623	628	576	571	574
동남권	983	988	973	906	904	907
서북권	748	737	729	708	697	700
서남권	690	694	670	660	667	647
부산	353	345	315	342	334	301
대구	371	382	369	354	367	353
인천	387	376	355	377	366	342
광주	315	303	315	289	271	308
대전	341	346	323	341	341	314
울산	321	324	290	310	317	283
세종	357	362	367	363	365	395
경기	471	464	439	440	434	405
강원	243	234	212	233	217	211
충북	275	271	242	275	270	240
충남	274	273	263	267	263	240
전북	261	259	242	247	236	235
전남	241	233	230	236	224	213
경북	244	254	230	235	250	235
경남	292	290	252	271	271	235
제주	351	360	292	338	359	279

○ 규모별 아파트 평균가격 및 중위가격

(단위: 만원/㎡, 전용면적 기준)

	평균가격			중위가격		
전국	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	495	484	486	414	407	401
40㎡초과~60㎡이하	448	438	427	386	373	358
60㎡초과~85㎡이하	480	474	448	414	413	383
85㎡초과~135㎡이하	523	519	484	450	447	413
135㎡초과	521	565	528	434	457	424
서울	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	856	836	865	832	833	844
40㎡초과~60㎡이하	752	750	740	700	690	678
60㎡초과~85㎡이하	765	767	749	706	702	698
85㎡초과~135㎡이하	775	777	748	696	697	686
135㎡초과	824	874	819	792	768	772
수도권	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	641	612	625	550	528	546
40㎡초과~60㎡이하	562	548	536	502	490	470
60㎡초과~85㎡이하	578	576	552	519	520	495
85㎡초과~135㎡이하	588	584	557	522	519	492
135㎡초과	587	627	606	506	527	525
지방	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)	금월 (‘21.12)	전월 (‘21.11)	전년동월 (‘20.12)
40㎡이하	252	247	229	214	204	186
40㎡초과~60㎡이하	269	268	253	253	251	234
60㎡초과~85㎡이하	329	330	309	329	329	295
85㎡초과~135㎡이하	347	349	319	339	342	303
135㎡초과	343	335	290	324	322	251

3. 거래량(유효건수)

'21.12월 전국 아파트 전세거래량은 전월대비 6.4% 증가, 서울 아파트 전세거래량은 8.8% 증가

○ 지역별 아파트 거래량

(단위: 건)

구분	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
전국	34,883	32,799	39,054	6.4	-10.7
수도권	21,811	20,197	23,760	8.0	-8.2
지방	13,072	12,602	15,294	3.7	-14.5
서울	8,329	7,653	9,167	8.8	-9.1
도심권	352	309	399	13.9	-11.8
동북권	2,302	2,166	2,574	6.3	-10.6
동남권	2,533	2,288	2,701	10.7	-6.2
서북권	867	820	891	5.7	-2.7
서남권	2,275	2,070	2,602	9.9	-12.6
부산	1,913	1,886	2,590	1.4	-26.1
대구	1,139	1,163	1,704	-2.1	-33.2
인천	2,046	2,041	2,364	0.2	-13.5
광주	679	688	876	-1.3	-22.5
대전	1,123	1,039	1,341	8.1	-16.3
울산	574	553	688	3.8	-16.6
세종	692	622	627	11.3	10.4
경기	11,436	10,503	12,229	8.9	-6.5
강원	888	819	705	8.4	26.0
충북	761	750	830	1.5	-8.3
충남	1,287	1,143	1,324	12.6	-2.8
전북	663	611	636	8.5	4.2
전남	458	424	508	8.0	-9.8
경북	943	937	1,253	0.6	-24.7
경남	1,829	1,850	2,087	-1.1	-12.4
제주	123	117	125	5.1	-1.6

○ 규모별 아파트 거래량

(단위:건)

전국	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,958	1,771	2,300	10.6	-14.9
40㎡초과~60㎡이하	11,738	11,327	12,520	3.6	-6.2
60㎡초과~85㎡이하	16,446	15,270	18,695	7.7	-12.0
85㎡초과~135㎡이하	4,047	3,772	4,678	7.3	-13.5
135㎡초과	694	659	861	5.3	-19.4

서울	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	596	530	713	12.5	-16.4
40㎡초과~60㎡이하	2,653	2,505	2,817	5.9	-5.8
60㎡초과~85㎡이하	3,744	3,360	4,052	11.4	-7.6
85㎡초과~135㎡이하	1,107	1,018	1,264	8.7	-12.4
135㎡초과	229	240	321	-4.6	-28.7

수도권	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	1,222	1,151	1,490	6.2	-18.0
40㎡초과~60㎡이하	7,182	6,871	7,678	4.5	-6.5
60㎡초과~85㎡이하	9,953	8,937	10,689	11.4	-6.9
85㎡초과~135㎡이하	2,948	2,720	3,255	8.4	-9.4
135㎡초과	506	518	648	-2.3	-21.9

지방	금월 (`21.12)	전월 (`21.11)	전년동월 (`20.12)	증감률(%)	
				전월대비	전년동월대비
40㎡이하	736	620	810	18.7	-9.1
40㎡초과~60㎡이하	4,556	4,456	4,842	2.2	-5.9
60㎡초과~85㎡이하	6,493	6,333	8,006	2.5	-18.9
85㎡초과~135㎡이하	1,099	1,052	1,423	4.5	-22.8
135㎡초과	188	141	213	33.3	-11.7

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 받기위해 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 권역	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 편익 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