

---

# 전국주택가격동향조사 통 계 작 성 지 침 서

---

2023. 12.

한국부동산원

# 목 차

## 통계작성기획서

1. 개요 .....	1
2. 조사내용	
① 조사대상 .....	5
② 조사방법 .....	8
③ 조사 및 지표 관리 .....	10
④ 조사일정 .....	11
3. 공표내용	
① 주택가격지수(KHPI: Korea Housing Price Index) ...	12
② 주택시장 수급 동향 .....	15
③ 주택가격 .....	15
④ 소득 대비 주택가격 비 .....	15
⑤ 주택구매력지수 .....	16
⑥ 상대표준오차 .....	16
⑦ 전월세전환율 .....	16
⑧ 전월세 통합지수 .....	16
4. 통계변경사항	
<별첨> 조사표 .....	19

# 전국주택가격동향조사 통계작성 기획서

## 1 개요

- 통계명칭 : 『전국주택가격동향조사』
- 작성기관/부서명 : 한국부동산원 부동산통계처 주택통계부
- 작성연혁
  - 2013년 1월 국민은행에서 한국감정원으로 작성기관 변경
  - 2012년 「전국주택가격동향조사 표본 및 통계 개편 방안 연구」 결과반영
    - 표본 전면 개편 및 지수작성방법 변경으로 통계 변경승인
    - 아파트 공표지역은 2개 특별시, 6개 광역시, 189개 시군구 확대 (77개 시, 10개 군, 102개 구)
    - 단독/연립 공표지역은 전국, 수도권, 지방, 6대/5대 광역시, 8개/9개 도, 강남/강북권역, 생활권역(서울, 경기, 부산의 도시기본계획)
    - 기준시점 : 월간 2012.11 = 100.0, 주간 2012.11.26 = 100.0
  - 2014년 12월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2014-366호, 2014.12.15)
    - 모집단 변경(2014년7월 통합청주시 행정구역 개편 반영 : 청주시 (흥덕구, 상당구), 청원군 → 청주시(흥덕구, 상당구, 서원구, 청원구)
    - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2014.1.1.기준, 국토교통부 제공))
    - 표본규모(월간 : 19,697호(아파트 14,742호, 연립 2,243호, 단독 2,712호) → 월간 : 20,045호(아파트 14,976호, 연립 2,756호, 단독 2,313호), 주간 아파트6,228호 동일)

- 2015년 7월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2015-211호, 2015.7.20)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2015.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 20,045호(아파트 14,976호, 연립 2,756호, 단독 2,313호) → 25,260호  
(아파트 15,194호, 연립 5,566호, 단독 4,500호), 주간 아파트 6,228호 → 아파트 7,004호)
  - 조사항목(표본 주택의 매매/전세가격 → 표본 주택의 매매/전세/월세(보증금, 월세)가격)
  - 기준시점 : 월간 2015.6 = 100.0, 주간 2015.6.29 = 100.0
- 2016년 1월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2016-15호)
  - 전월세통합지수(신규작성)
- 2016년 9월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2016-313호)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2016.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 : 25,260호(아파트 15,194호, 연립 5,566호, 단독 4,500호) → 26,343호  
(아파트 15,588호, 연립 5,950호, 단독 4,805호), 주간 아파트 7,004호 → 아파트 7,192호)
- 2017년 12월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2017-484호)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2017.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 26,343호(아파트 15,588호, 연립 5,950호, 단독 4,805호) → 26,674호  
(아파트 15,886호, 연립 5,978호, 단독 4,810호), 주간 아파트 7,192호 → 아파트 7,400호)
  - 표본지역(아파트 78시 24군 101구, 연립 및 단독 78시 35군 101구 → 아파트 78시 24군 101구, 연립 및 단독 78시 32군 101구)
  - 기준시점 : 월간 2017.11 = 100.0, 주간 2017.12.4 = 100.0
  - 규모별 지수 세분화(아파트 및 연립다세대 40㎡이하 및 40㎡ 초과 60㎡이하 지수 추가 작성)

- 2019년 1월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2019-5호)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2018.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 26,674호(아파트 15,886호, 연립 5,978호, 단독 4,810호) → 27,502호  
(아파트 16,480호, 연립 6,202호, 단독 4,820호), 주간 아파트 7,400호 → 아파트 8,008호)
- 2020년 1월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2020-10호)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2019.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 27,502호(아파트 16,480호, 연립 6,202호, 단독 4,820호) → 28,360호  
(아파트 17,190호, 연립 6,350호, 단독 4,820호), 주간 아파트 8,008호 → 아파트 9,400호)
- 2021년 6월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2021-202호)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2020.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 28,360호(아파트 17,190호, 연립 6,350호, 단독 4,820호) → 46,170호  
(아파트 35,000호, 연립 6,350호, 단독 4,820호), 주간 아파트 9,400호 → 아파트 32,000호)
  - 조사모집단 변경(공시가격 정보체계 DB에 등재되어 있는 아파트 중 192개  
조사지역(시군구) (사원용 및 임대용 아파트 제외) → 공시가격 정보체계  
DB에 등재되어 있는 아파트 중 196개 조사지역(시군구) (사원용 및 임대용  
아파트 제외, 아파트 재고량이 5,000세대 미만인 시군구 제외(단, 강원도  
및 전라남도는 3,000세대 미만))
  - 조사지역 확대(아파트 78시 24군 101구 → 78시 28군 101구, 연립 및 단독주택  
78시 33군 101구 → 78시 82군 101구)
  - 조사기간 변경(월간 매월 15일이 포함된 월요일부터 7일간 → 해당 월의  
말일을 포함한 전후 5일간(단, 해당 월의 말일이 휴일인 경우 익월 첫  
영업일을 포함한 전후 5일간, 조사기준일 매월 15일 → 익월 1일)
  - 기준시점 : 월간 2021.6 = 100.0, 주간 2021.6.28 = 100.0
  - 공표시기 : 월간 익월 1일(공표일이 휴일인 경우 익일) → 익월 15일(공표일이  
휴일인 경우 익일)

- 2022년 12월 통계작성변경승인(통계청 고시 제2022-677호)
  - 추출틀 변경(주택가격 정보체계 DB(2022.1.1.기준, 국토교통부 제공))
  - 표본규모(월간 46,170호(아파트 35,000호, 연립 6,350호, 단독 4,820호) → 47,300호(아파트 36,000호, 연립 6,480호, 단독 4,820호), 주간 아파트 32,000호 → 아파트 32,900호)
  - 공시가격 정보체계 DB에 등재되어 있는 아파트 중 198개 조사지역(시군구) (사원용 및 임대용 아파트 제외, 아파트 재고량이 5,000세대 미만인 시군구 제외(단, 강원도 및 전라남도 3,000세대 미만)) → 공시가격 정보체계 DB에 등재되어 있는 아파트 중 198개 조사지역(시군구) (사원용 및 임대용 아파트, 전매제한, 건축물양성화 및 오류데이트 등 제외, 아파트 재고량이 5,000세대 미만인 시군구 제외(단, 강원도 및 전라남도(고흥군 제외)는 3,000세대 미만))
  - 조사지역 확대(아파트 78시 28군 101구 → 78시 30군 101구, 연립 및 단독주택 78시 82군 101구 → 78시 81군 101구)
  - 공표주기(주간) 변경 (매주 금요일 → 매주 목요일)
- 2023년 7월 군위군 행정구역 개편 반영(경상북도 군위군 -> 대구광역시 군위군)

○ 통계종류 : 지정통계

○ 법적근거

- 「주택법」 제88조 제 1항 및 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호
- 통계법 제17조에 의한 지정통계(제304004호)

○ 작성목적

- 전국 주택시장의 매매, 전세, 월세가격을 조사하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정, 주택시장 판단지표 또는 주택정책수립의 참고자료 제공

○ 작성대상

- 전국의 정상 거래 가능한 주택(아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택)의 가격 및 수급동향

○ 작성주기

- 주간(아파트)
- 월간(아파트, 연립주택, 단독주택\*)

※ 단독주택은 다가구 포함, 연립주택은 다세대주택 포함

○ 조사방법

- 현장조사를 통한 탐문법, 열람법, 직접조사법
- 부동산 시장 조사전문가가 자료 및 현장조사 등을 통해 거래가능 가격 산정
- 조사원 : 전국 한국부동산원 30개 지사, 300여명의 전문조사원(정규직원)

○ 작성지표

- 주택매매가격지수(지역별, 주택유형별, 규모별, 연령별)
- 주택전세가격지수(지역별, 주택유형별, 규모별, 연령별)

- 주택월세가격지수(지역별, 주택유형별, 월세시장 유형별)
- 평균 및 중위주택가격(평균 주택 매매·전세가격 및 보증금·월세가격, 중위 주택 매매·전세가격 및 보증금·월세가격, 단위면적당 주택 매매 및 전세가격, 5분위 주택가격 및 5분위 배율)
- 매매가격 대비 전세가격 비율
- 전세가격 대비 보증금 비율
- 소득 대비 주택가격비(PIR : Price to Income Ratio)
- 주택구매력지수 (HAI : Housing Affordability Index)
- 주택시장 수급동향
- 전월세전환율
- 전월세통합지수(지역별, 주택유형별)

#### ○ 결과공표

- 공표일 : (주간) 매주 목요일, (월간) 조사 익월 15일  
  - ※ 단, 공표일이 휴일인 경우 익일
- 공표방법 : (보도자료) 주간, 월간 보도자료 배포  
  - (온라인 공표) 공표보고서, 시계열 통계표, 통계표
  - (공표사이트) 부동산통계정보시스템([www.reb.or.kr/r-one](http://www.reb.or.kr/r-one))
  - (스마트폰) 한국부동산원 부동산정보 앱



## ① 조사대상

### □ 조사지역 : 전국

- 전국 264개 시군구를 목표모집단으로 설정, 모집단 주택 수에 비례하여 지역별 표본배분, 표본이 추출된 지역은 아파트 213개, 연립 및 단독주택 263개 시군구

\* 비자치시를 제외한 조사지역(시군구)는 아파트 201개, 연립다세대 219개, 단독주택 250개 시군구

< 조사지역 >

구분		조사지역				
		목표 모집단	조사		조사 제외	
			아파트	연립 단독	아파트	연립 단독
시	일반	76	76	76	0	0
	비자치	2	2	2	0	0
	계	78	78	78	0	0
구	일반	69	69	69	0	0
	비자치	35	35	35	0	0
	계	104	104	104	0	0
군		82	31	81	51	1
합 계	일반	227	176	226	51	1
	비자치	37	37	37	0	0
	계	264	213	263	51	1

### □ 조사대상

- (월간) 전국 정상 거래 가능한 주택으로 아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택
- (주간) 전국 정상 거래 가능한 아파트
- 표본수
  - (월간) 주택 총 수 48,170호  
(아파트 36,800호, 연립 및 다세대 6,550호, 단독주택 4,820호)
  - (주간) 월간아파트 표본의 일부(sub-sampling)로 33,500호

<표> 시도별 주택유형별 표본 규모

지역	월간				주간
	합계	아파트	연립주택	단독주택	아파트
전국	48,170	36,800	6,550	4,820	33,500
서울	6,108	5,444	234	430	5,008
경기	10,996	9,835	516	645	9,020
인천	2,791	2,218	383	190	2,035
부산	3,533	2,818	465	250	2,591
대구	2,449	1,923	291	235	1,764
광주	1,781	1,333	268	180	1,224
대전	1,640	1,172	293	175	1,076
울산	1,576	957	459	160	880
세종	716	363	283	70	334
강원	1,572	1,133	154	285	963
충북	1,729	1,209	245	275	1,067
충남	2,067	1,556	211	300	1,399
전북	1,879	1,259	325	295	1,127
전남	1,626	1,062	209	355	908
경북	2,279	1,702	182	395	1,554
경남	3,198	2,589	224	385	2,341
제주	581	227	159	195	209

## □ 조사항목

### ○ (필수조사항목)

표본주택의 매매가격, 전세가격, 월세가격(보증금, 월세)의 산정, 변동원인 및 시장동향, 해당 단지의 수급동향

### ○ (검토항목)

실거래신고 데이터, 실거래변동 통계, 매물통계, 모니터링중개업소 시세 입력가격, 타기관 시세 및 변동률 등

## □ 공표지역

### ○ 공표단위

- (아파트) 시군구\*, (연립주택 및 단독주택) 시도 단위로 공표

※ 전국 시군구 중 목표 모집단 중 시와 구 지역은 모두 포함하고, 군지역의 경우 주택재고수(아파트, 연립 및 다세대주택, 단독주택) 3만호 이상이고, 주택재고 중 아파트 재고 1만호 이상인 시군구를 공표지역 기준으로 하되, 가격동향이 급변하는 지역이나 지역의 성장가능성을 검토하여 정책적으로 필요하다고 판단되는 일부 지역 추가

### <표> 아파트 공표지역 비교

구분		시			구			군	합계		
		일반	비자치	계	일반	비자치	계		일반	비자치	계
모집단		76	2	78	69	35	104	82	227	37	264
변경 후	공표	76	2	78	69	35	104	8	153	37	190
	비공표	0	0	0	0	0	0	74	74	0	74

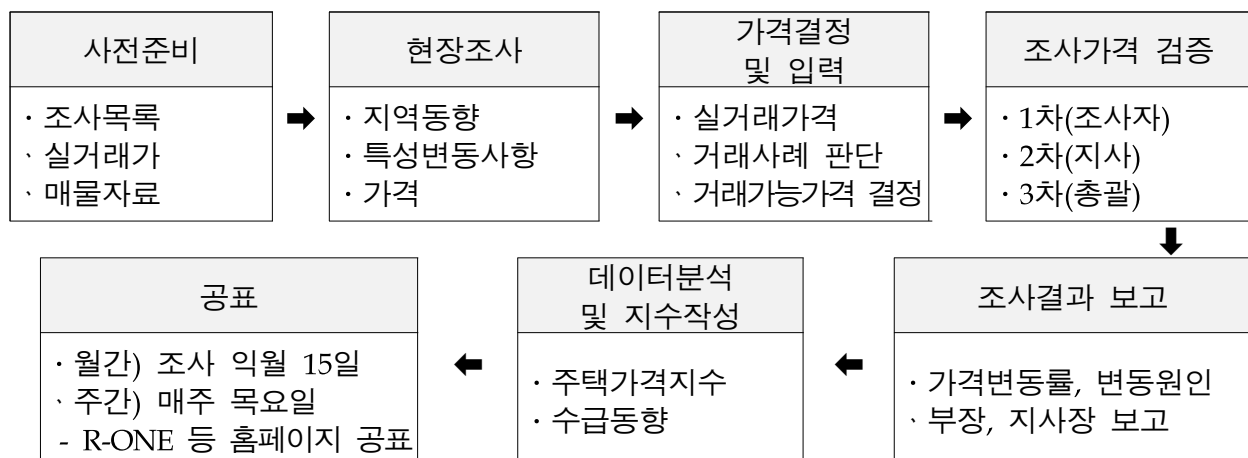
- 본 집계는 세종특별자치시를 일반시에 포함하여 집계한 결과임.

## ② 조사방법

### □ 조사의 기본원칙

- 매월 동일한 조사대상(표본)에 대한 거래가능가격, 수급동향 등 조사
- 거래가능가격은 조사대상(표본)의 실거래가격에 기초하여 산정

### <표> 조사프로세스



## □ 가격조사방법

- 당해 월 조사대상(표본) 실거래 사례 및 가격형성요인이 유사한 인근 지역의 실거래 사례를 기반으로 매물정보, 시세정보, 부동산중개업소 의견 등을 종합적으로 참고하여 표본가격 산정
  - 조사대상(표본)의 당해 월 실거래 사례가 있는 경우, 실거래가격 적정성 검토 후 표본가격으로 산정
  - 조사대상(표본)의 당해 월 실거래 사례가 없는 경우, 동일 단지 유사거래 사례 및 매물 가격 등을 활용하여 표본가격으로 산정
  - 조사대상(표본)의 당해 월 유사거래 사례가 없는 경우, 최근 거래 사례 및 매물 가격 등을 활용하여 표본가격으로 산정

## □ 수급동향 조사방법

- 현장조사를 통한 탐문법, 열람법 등으로 5점 척도로 판단
  - (탐문법) 조사대상 인근 공인중개사, 건물관리사무소, 인근주민 등의 의견 참고
  - (열람법) 부동산 정보 사이트에서 부동산 거래 현황 및 시세 등을 열람하여 참고

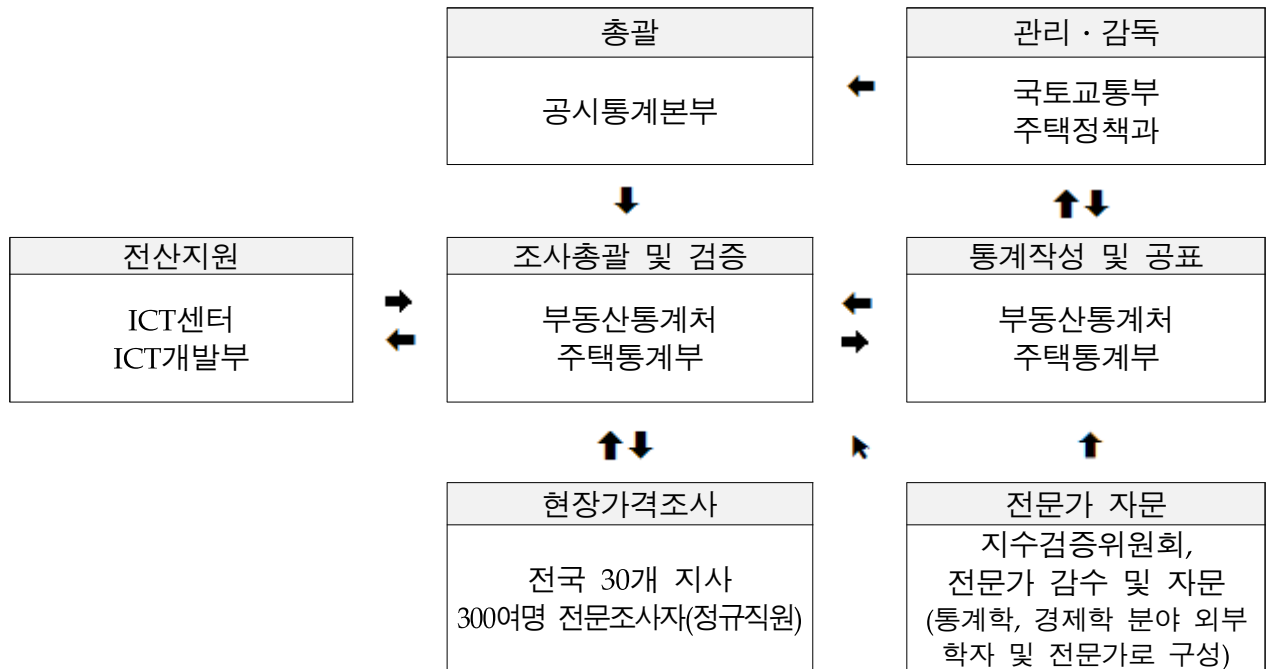
<표> 주택시장 수급지수 5점 척도

지표 구분		응답 5점 척도
수급동향	매매	매도자 많음, 매도자 다소 많음, 비슷함, 매수자 다소 많음, 매수자 많음
	전세	공급 많음, 공급 다소 많음, 비슷함, 공급 다소 적음, 공급 적음
	월세	공급 많음, 공급 다소 많음, 비슷함, 공급 다소 적음, 공급 적음

### ③ 조사 및 지표 관리

○ 조사·통계생성·검증 등 각각 업무의 전문화를 통한 지표의 정확성 추구

<표> 전국주택가격동향조사 담당 조직



○ 업무별 담당자 현황

- 조사총괄 / 지수산정 및 공표

※ 주택통계부	부 장 김OO(053-663-8501)	대 리 이OO(053-663-8503)
	팀 장 홍OO(053-663-8502)	대 리 류OO(053-663-8505)
	과 장 김OO(053-663-8510)	대 리 남OO(053-663-8516)
	과 장 우OO(053-663-8515)	대 리 서OO(053-663-8506)
	과 장 이OO(053-663-8504)	

#### ☐ 조사일정

##### ☐ 주간

- 조 사 주 기 : 주 1회
- 조사기준일 : 매주 월요일
- 조 사 기 간 : 조사기준일 포함 영업일 2일간
- 지 수 공 표 : 매주 목요일(공표일이 휴일인 경우 사전 안내 예정)

##### ☐ 월간

- 조 사 주 기 : 월 1회
- 조사기준일 : 익월 1일
- 조 사 기 간 : 해당 월의 말일을 포함한 전후 5일간 (단, 해당 월의 말일이 휴일인 경우, 익월 첫 영업일을 포함한 전후 5일간)
- 지 수 공 표 : 익월 15일(공표일이 휴일인 경우 그 익일)

## ① 주택가격지수(KHPI: Korea Housing Price Index)

### □ 정의

- 기준시점 대비 현재시점의 가격비를 기준시점이 100인 수치로 환산한 값, 기준시점 대비 조사시점 가격비의 기하평균 방식으로 계산
  - 지수산정 방식의 개선 : 기존 국민은행에서 이용한 칼리 지수는 상향 편향(upward bias)이 존재하는 것으로 알려져 있으나, 제본스 지수는 이러한 상향 편향 및 하향 편향 또한 거의 없는 것으로 알려져 있음

○ 주택 유형별 주택가격지수 및 계절조정 주택가격지수

○ 주택 유형 및 주택규모별, 건축연령별 주택가격지수

### □ 추정방식

○ 지수 추정에 이용되는 주택가격

- 매매가격, 전세가격 : 조사시점 표본 호의 가격( $p_i$ ) 이용
- 월세가격 : 조사된 표본 호의 가격(보증금  $D_i$ , 월세  $R_i$ )과 해당 전월세전환율( $i_i^c$ )을 이용하여 세분화된 월세시장의 3가지 유형별 월세가격 생산

- 월세 구간 : 보증금/연세 배율이  $r_1$ 인 대표 월세로 전환

$$p_i^{r_1} = \frac{(R_i \times 12) + i_i^c \cdot D_i}{i_i^c \cdot r_1 + 1} \times \frac{1}{12}$$

- 준월세 구간 : 보증금/연세 배율이  $r_2$ 인 대표 월세로 전환

$$p_i^{r_2} = \frac{(R_i \times 12) + i_i^c \cdot D_i}{i_i^c \cdot r_2 + 1} \times \frac{1}{12}$$

- 준전세 구간 : 보증금/연세 배율이  $r_3$ 인 대표 월세로 전환

$$p_i^{r_3} = \frac{(R_i \times 12) + i_i^c \cdot D_i}{i_i^c \cdot r_3 + 1} \times \frac{1}{12}$$

### ○ 주택유형 및 지역별 지수 추정방식

- 각 주택유형 내에서 균등확률추출방식이 적용되었으므로 모든 주택유형에서 아래 추정식을 동일하게 사용
- 소지역별지수 : 개별표본 호의 가격비율( $x_i$ )과 각 해당 시군구의 가중치( $w_i$ )의 기하평균

- $P_j = \prod_{i=1}^{n_j} (x_i)^{w_i}$
- $y_i (= \ln(x_i))$  라 하면,

$$P_j = \prod_{i=1}^{n_j} (x_i)^{w_i} = \exp \left[ \sum_{i=1}^{n_j} w_i \cdot y_i \right] = \exp [\bar{y}]$$

- 광역지수

- 소지역별 지수( $P_{di}$ )와 해당 소지역 가중치비율( $h_{di} = \frac{H_{di}}{\sum_{k=1}^{d1} H_{dk}}$ )의 기하평균

$$P_d = \prod_{i=1}^D (P_{di})^{h_{di}} = \exp \left( \sum_{i=1}^D h_{di} \cdot \bar{y}_{d_i} \right)$$

### ○ 주택유형 및 특성별(주택규모, 건축연령) 지수 추정방식

- 각 주택유형 내에서 균등확률추출방식이 적용되었으므로 모든 주택유형에서 위 추정식을 동일하게 사용
- 소지역별 지수 : J-번째 시군구의 I-특성(예: 대형)을 지닌 주택들의



가격비율( $u_{ji}$ )과 해당 가중치( $z_{ji}$ )의 기하평균

$$\bullet \quad P_{jl} = \exp \left[ \frac{\bar{u}}{\bar{z}} \right] = \exp \left[ \frac{\sum_{i \in l} u_i}{\sum_{i \in l} z_i} \right]$$

- 광역지수 : 각 소지역별 지수와 해당 소지역 가중치의 기하평균

$$\bullet \quad P_{dl} = \prod_{j=1}^D (P_{jl})^{h_{dj}} = \exp \left( \sum_{j=1}^D h_{dj} \cdot \hat{B}_j \right) \quad \text{여기서, } \hat{B}_j = \frac{\sum_{i \in l} u_{ji}}{\sum_{i \in l} z_{ji}}$$

## ○ 월세통합지수의 산정방식

- 월세통합지수( $x_i^r$ )는 세부지수인 월세지수( $x_i^{r_1}$ ), 준월세지수( $x_i^{r_2}$ ), 준전세지수( $x_i^{r_3}$ )의 기하가중평균(Geometric weighted mean) 방식으로 산정됨

$$\bullet \quad x_i^r = \prod_{k=1}^3 (x_i^{r_k})^{w_{r_k}}$$

- 개별 세부지수의 가중치는 전월세 확정일자 신고자료의 해당 구간별 1년치 거래량 비율( $\sum_{k=1}^3 w_{r_k} = 1$ ).

## ○ 계절조정지수

- 각 주택특성(주택유형, 주택규모, 건축연령) 및 지역별(소지역, 광역지역) 지수들을 X-12 ARIMA 방법으로 계절요인\*을 제거, 조정한 지수

\* 계절요인 : 시계열 자료에서 매년 같은 시기에 같은 변화가 나타나는 요인

## ② 주택시장 수급 동향

### ○ 매매, 전세, 월세 주택시장 수급 추이

- 주택시장의 매도, 매수의 경향을 0~200점으로 환산
- 매도우위(공급많음) 0 ↔ 200 매수우위(수요많음)

## ③ 주택가격

### ○ 주택 유형별 평균, 평균단위, 중위 및 중위단위가격

### ○ 종합 및 아파트의 5분위 주택가격 및 5분위배율

### ○ 주택 유형별(종합, 아파트, 연립/다세대, 단독) 매매 대비 전세가격 비

## ④ 소득 대비 주택가격 비

### ○ 소득 분위별 PIR 및 RIR(연간)

- $PIR(\text{Price to Income Ratio}) = \text{주택가격} \div \text{가구소득}$
- 가구소득은 통계청 가계동향조사 분위별 월평균소득을 연소득으로 환산하여 사용

### ○ 주택 유형 및 지역별 PIR(월간)

- 평균  $PIR = \text{주택가격} \div \text{가구평균소득}$
- 중위  $PIR = \text{주택가격} \div \text{가구중위소득}$

## ⑤ 주택구매력지수

- 가계소득과 주택가격 등에 대비한 주택담보대출 원리금 상환능력을 나타내는 지표로 '평균가구소득/상환요구소득\*100'으로 산출
- 상환요구소득은 평균주택가격과 주택가격 대비 대출금액 비율을 의미하며, 주택구입능력지수가 100 이하일 때에는 주택 대출금액이 소득에 비해 과중하다는 것을 뜻함.

## ⑥ 상대표준오차

○ 주택가격조사 통계량의 신뢰성을 검토하기 위해 제공

- 주택 유형별 평균주택가격 및 주택가격지수의 상대표준오차 제공
- 주택 유형 및 주택규모별, 건축연령별 주택가격지수의 상대표준오차 제공

## ⑦ 전월세전환율

### □ 정의

- 보증금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율로 임대인은 요구수익률, 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표로 활용

### □ 작성방식

- 개념 : 개별 월세계약건 전월세전환율의 지역별 중위값으로 산정
  - 산식 :  $[(연세 / (전세금 - 월세보증금)) \times 100]$ 으로 산정
  - 전월세거래정보 시스템에 집계된 월세계약건(보증금, 월세)에 동일단지·

동일면적의 전세계약건의 중위값 전세금을 해당 월세계약건의 추정전세금으로 반영하여 계산

<전월세전환율 산정 프로세스>

- ① 전세 및 월세 계약건 중 동일단지 동일면적 대상 추출
- ② 동일단지 · 면적 전세계약건의 중위전세금을 추정전세금으로 산정  
\* 전세거래가 없는 월세계약건은 추정전세금 산정이 불가능하여 산정 제외
- ③ 추정전세금을 월세계약건에 적용하여 전월세전환율 산정
- ④ 시도별, 시군구별 중위값의 전월세전환율 산정

<개별 월세계약건의 전월세전환율 산정 예시>

(단위 ; m<sup>2</sup>, 천원, %)

지역	단지명	전용 면적	계약월	실거래 전세금	중위값 전세금	보증금	월세	전월세 전환율
서울 강남	개포 주공	50.38	'17.8	130,000	130,000	10,000	750	<b>7.5</b>
			'17.9	135,000		40,000	500	<b>6.7</b>
			'17.8	125,000		60,000	350	<b>6.0</b>

## 8 전월세 통합지수

### ○ 전월세 통합지수의 산정방식

- 지역별 전월세 통합지수는( $x_{ij}^T$ )는 전세지수( $x_{ij}^J$ )와 월세통합지수( $x_{ij}^R$ )의 기하가중평균(Geometric weighted mean) 방식으로 산정됨
  - $x_{ij}^T = (x_{ij}^J)^{w_J} \times (x_{ij}^R)^{w_R}$      $w_J$  = 전세비율,  $w_R$  = 월세비율
- 가중치는 전월세 점유비율

## □ 조사 모집단(아파트)

- (변경전) 1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 아파트 중 사원용, 임대용, 전매제한, 건축물양성화 및 오류 데이터 등을 제외한 정상 거래 가능한 아파트
- 2. 198개 조사지역(시군구)에 속하는 아파트
  - ※ 아파트 재고량이 기준 미달인 경우 해당 시군구 조사 모집단에서 제외
  - A) 전국 일반(강원도, 전라남도 제외) : 아파트 재고량 5,000세대 미만인 시군구 제외
  - B) 강원도, 전라남도(고흥군은 공표지역 포함) : 아파트 재고량 3,000세대 미만인 시군구 제외
- (변경후) 1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 아파트 중 사원용, 임대용, 전매제한, 건축물양성화 및 오류 데이터 등을 제외한 정상 거래 가능한 아파트
- 2. 201개 조사지역(시군구)에 속하는 아파트
  - ※ 아파트 재고량이 기준 미달인 경우 해당 시군구 조사 모집단에서 제외
  - A) 전국 일반(강원도, 전라남도 제외) : 아파트 재고량 5,000세대 미만인 시군구 제외
  - B) 강원도, 전라남도(고흥군은 공표지역 포함) : 아파트 재고량 3,000세대 미만인 시군구 제외

## □ 조사 모집단(연립다세대)

- (변경전) 1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 연립다세대 중 임대용, 국공유, 전매제한, 건축물양성화 및 오류 데이터 등을 제외한 정상 거래 가능한 연립다세대

2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외

- (변경후) 1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 연립다세대 중 임대용, 국공유, 전매제한, 건축물양성화 및 오류 데이터 등을 제외한 정상 거래 가능한 연립다세대

2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외

3. 219개 조사지역(시군구)에 속하는 연립다세대

□ 조사 모집단(단독주택)

- (변경전) 1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 단독주택 중 공가(폐가), 국공유, 주거면적 50%미만, 무허가 단독주택(건축물대장 없는 단독주택) 등을 제외한 정상 거래 가능한 단독주택

2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외

- (변경후) 1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 단독주택 중 공가(폐가), 국공유, 주거면적 50%미만, 무허가 단독주택(건축물대장 없는 단독주택) 등을 제외한 정상 거래 가능한 단독주택

2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외

3. 250개 조사지역(시군구)에 속하는 연립다세대

□ 추출틀

- (변경전) 한국부동산원에서 관리하는 주택가격정보체계DB(2022.1.1. 기준)

- (변경후) 한국부동산원에서 관리하는 주택가격정보체계DB(2023.1.1. 기준)

- (변경사유) 대표성 및 신뢰성 있는 지수 산정을 위해 매년 모집단 특성 정보가 최신화 되어 있는 공시가격DB로 변경

## □ 조사지역

- (변경전) 아파트 78시 30군 101구, 연립 및 단독주택 78시 81군 101구
- (변경후) 아파트 78시 31군 104구, 연립 및 단독주택 78시 81군 104구
- (변경사유) 표본 보정 및 모집단 변화에 따른 현행화

## □ 표본규모 확대

- (변경전) 월간 : 전국 47,300개 주택(아파트 - 36,000호, 연립 - 6,480호, 단독 - 4,820호)  
주간 : 전국 아파트 32,900호
- (변경후) 월간 : 전국 48,170개 주택(아파트 - 36,800호, 연립 - 6,550호, 단독 - 4,820호)  
주간 : 전국 아파트 33,500호
- (변경사유) 표본보정을 통해 모집단 변화를 반영하고, 안정적인 통계작성을 위한 표본 수 변경


## < 별첨1 조사특성 변경사항 요약 >

변경내용	변경전	변경후
조사모집단	<p>(아파트)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 아파트 중 사원용 및 임대용, 전매제한, 건축물양성화 및 오류데이터 등을 제외한 정상 거래 가능한 아파트</li> <li>2. 198개 조사지역(시군구)에 속하는 아파트 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 아파트 재고량이 기준* 미달인 경우 해당 시군구를 조사 모집단에서 제외</li> </ul> </li> </ol> <p>*기준A) 전국(강원도, 전라남도 제외)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 재고량 5,000세대 미만인 시군구 제외</li> </ul> <p>*기준B) 강원도, 전라남도(고흥군 제외)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 재고량 3,000세대 미만인 시군구 제외</li> </ul> <p>(연립다세대)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 연립다세대 중 임대용, 국공유, 전매제한, 건축물양성화 및 오류 데이터 등을 제외한 정상거래 가능한 연립다세대</li> <li>2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외</li> </ol> <p>(단독주택)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 단독주택 중 공가(폐가), 국공유, 주거면적 50% 미만, 무허가 단독주택(건축물대장 없는 단독주택) 등을 제외한 정상거래 가능한 단독주택</li> <li>2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외</li> </ol>	<p>(아파트)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 아파트 중 사원용 및 임대용, 전매제한, 건축물양성화 및 오류데이터 등을 제외한 정상 거래 가능한 아파트</li> <li>2. 201개 조사지역(시군구)에 속하는 아파트 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 아파트 재고량이 기준* 미달인 경우 해당 시군구를 조사 모집단에서 제외</li> </ul> </li> </ol> <p>*기준A) 전국(강원도, 전라남도 제외)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 재고량 5,000세대 미만인 시군구 제외</li> </ul> <p>*기준B) 강원도, 전라남도(고흥군 제외)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트 재고량 3,000세대 미만인 시군구 제외</li> </ul> <p>(연립다세대)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 연립다세대 중 임대용, 국공유, 전매제한, 건축물양성화 및 오류 데이터 등을 제외한 정상거래 가능한 연립다세대</li> <li>2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외</li> <li>3. 219개 조사지역(시군구)에 속하는 연립다세대</li> </ol> <p>(단독주택)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 공시가격 정보체계DB에 등재되어 있는 단독주택 중 공가(폐가), 국공유, 주거면적 50% 미만, 무허가 단독주택(건축물대장 없는 단독주택) 등을 제외한 정상거래 가능한 단독주택</li> <li>2. 매월 조사가 불가능한 도서지역 제외</li> <li>3. 250개 조사지역(시군구)에 속하는 단독주택</li> </ol>
추출틀	한국부동산원에서 관리하는 공시가격 정보체계 DB(2022.1.1. 기준)	한국부동산원에서 관리하는 공시가격 정보체계 DB(2023.1.1. 기준)



변경내용	변경전	변경후
조사지역	(아파트) 78시 30군 101구 (연립 및 단독주택) 78시 81군 101구	(아파트) 78시 31군 104구 (연립 및 단독주택) 78시 81군 104구
표본규모	(월간) 총 47,300호 - 아파트 : 36,000호 - 연립 : 6,480호 - 단독 : 4,820호 (주간) 아파트 32,900호	(월간) 총 48,170호 - 아파트 : 36,800호 - 연립 : 6,550호 - 단독 : 4,820호 (주간) 아파트 32,900호
공표지역 (통계표)	-아파트 78시 8군 101구 -연립 및 단독주택 : 시도 및 생활권역	-아파트 78시 8군 104구 -연립 및 단독주택 : 시도 및 생활권역
조사시기	■ 조사시기 : 월간 : 해당 월의 말일을 포함한 전후 5일간 주간 : 월,화	■ 조사시기 : 월간 : 해당 월의 말일을 포함한 전후 5 일간 주간 : 조사기준일 포함 영업일 2일간
공표일	■ 공표일 : 월간 : 익월15일 (공표일이 휴일인 경우 그 익일) 주간 : 매주 목요일	■ 공표일 : 월간 : 익월15일 (공표일이 휴일인 경우 그 익일) 주간 : 매주 목요일(공표일이 휴일인 경 우 사전 안내 예정)

## <별첨2> 조사표

 승인번호 제 304004 호	<h1>전국주택가격동향조사 조사표</h1> <h2>[ 아파트, 연립/다세대 ]</h2>
---	--

1. 조사개요 (한국부동산원 0000지사, 조사자 000, 연락처 000-000-0000)

조사기준월: 0000-00

비밀보호	이 조사표에 기재된 내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의거 비밀이 보장되며, 통계목적 이외에는 사용되지 않습니다.		
조사목적	전국 주택 매매 및 전·월세가격과 시장상황을 조사·분석하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정하고, 주택시장 판단지표 또는 주택정책수립의 기초자료로 활용되오니 적극 협조 부탁드립니다. 적극적인 협조에 감사드립니다.		
조사명	전국주택가격동향조사	법적근거	주택법 제88조 제1항 및 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호
승인번호 (승인일자)	제304004호(`85.9.10)	중개업소	00공인중개사사무소 (000-000-0000)

## 2. 조사내용

소재지					주택명					사용 승인일	
주택 유형	동명	호명	면적		조사월	조사가격(단위:천원)				전환율	변동사유
			전용 (㎡)	공급 (3.3㎡)		매매가격	전세금	보증금	월세		
아파트	103	107	39.53	12.5	3기 전						
					2기 전						
					1기 전						
					당기						

## 3. 단지수급동향

전용 85㎡ 이하	매매수급	<input type="checkbox"/> 매도문의 많음	<input type="checkbox"/> 매도문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 비슷함	<input type="checkbox"/> 매수문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 매수문의 많음
	전세수급	<input type="checkbox"/> 임대문의 많음	<input type="checkbox"/> 임대문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 비슷함	<input type="checkbox"/> 임차문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 임차문의 많음
	월세수급	<input type="checkbox"/> 임대문의 많음	<input type="checkbox"/> 임대문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 비슷함	<input type="checkbox"/> 임차문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 임차문의 많음

## 4. 변동원인 및 시장상황

--



# 전국주택가격동향조사 조사표

## [ 단독주택 ]

1. 조사개요 (한국부동산원 0000지사, 조사자 000, 연락처 000-000-0000)

조사기준월: 0000-00

비밀보호	이 조사표에 기재된 내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의거 비밀이 보장되며, 통계목적 이외에는 사용되지 않습니다.		
조사목적	전국 주택 매매 및 전·월세가격과 시장상황을 조사·분석하여 주택시장의 평균적인 가격변화를 측정하고, 주택시장 판단지표 또는 주택정책수립의 기초자료로 활용되오니 적극 협조 부탁드립니다. 적극적인 협조에 감사드립니다.		
조사명	전국주택가격동향조사	법적근거	주택법 제88조 제1항 및 제89조 제2항 제4호, 동법 시행령 제91조 제2항 제3호
승인번호 (승인일자)	제304004호(`85.9.10)	중개업소	00공인중개사사무소 (000-000-0000)

### 2. 조사내용

토 지			건 물			
소재지			사용승인일			
			구 조			
용도지역			층수(지상/지하)			
지 목			이용상황			
대지면적(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> 당단가(②)	금액(①x②=③)	연면적(m <sup>2</sup> ) ④	m <sup>2</sup> 당 신축 단가 ⑤	감가수정 ⑥	금 액 (④x⑤x⑥=⑦)

조사월	① 독채				② 부분임대	층(호명)		전환율	변동사유
						면적(㎡)			
	조사가격(단위:천원)				조사가격(단위:천원)				
	매매가격	전세금	보증금	월세	전세금	보증금	월세		
3기 전									
2기 전									
1기 전									
당기									

\* ①의 매매 및 전세는 공통입력, 독채인 경우 ①, 다가구 주택의 경우 ②의 전세금, 보증금 및 월세 입력

### 3. 단지수급동향

매매수급	<input type="checkbox"/> 매도문의 많음	<input type="checkbox"/> 매도문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 비슷함	<input type="checkbox"/> 매수문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 매수문의 많음
전세수급	<input type="checkbox"/> 임대문의 많음	<input type="checkbox"/> 임대문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 비슷함	<input type="checkbox"/> 임차문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 임차문의 많음
월세수급	<input type="checkbox"/> 임대문의 많음	<input type="checkbox"/> 임대문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 비슷함	<input type="checkbox"/> 임차문의 다소 있음	<input type="checkbox"/> 임차문의 많음

### 4. 변동원인 및 시장상황

### <별첨3> 조사모집단 정제 조건

#### < 공동주택 조사모집단 조건 >

순번	적용 조건
1	임대 호 제외
2	임대 관련 단지명 제외 (천년나무, 사원, 임대, 뉴스테이, 사옥, 사택, 사원주택, 철도관사, 기숙사, 숙소, 근로자, 행복아파트, 행복주택, 청년주택)
3	공시되지 않는 호 제외
4	전용면적 0㎡ 제외
5	건축물양성화 제외
6	국공유 제외 (국유지, 도유지, 군유지 제외)
7	사용승인일 없는 단지 제외
8	강원도/전라남도 재고량 3,000세대, 그 외 5,000세대 미만 제외 (아파트만 해당) <sup>1)</sup>

#### < 개별주택 조사모집단 조건 >

순번	적용 조건
1	건축물대장 없는 단지 제외
2	결정가격 0원 제외
3	산정대지면적 10㎡이하 제외
4	산정건물연면적 10㎡이하 제외
5	표준주택 제외
6	동배분율 1 미만 제외
7	주거배분율 0.5 미만 제외
8	토지소유, 건물소유, 토지대장 국공유 제외 (국유지, 도유지, 군유지 제외)
9	건물용도 단독주택/다가구주택/주거용단독/주상용건물/주상용건물/다중주택 이외 제외
10	공가 제외
11	사용승인일 없는 단지 제외

1) 강원 고성군의 경우 조사모집단 재고량이 증가하여 3,000세대 이상으로 집계되었으나, 이는 신축/멸실과 관련한 물량 증가가 아닌, 조사모집단 정제조건의 변화로 인한 것임. 또한 새롭게 조사모집단으로 포함되는 단지의 경우 대부분 임대로 활용되고 있는 것으로 파악되어 해당 시군구는 신규 조사지역으로 선정하지 않음.