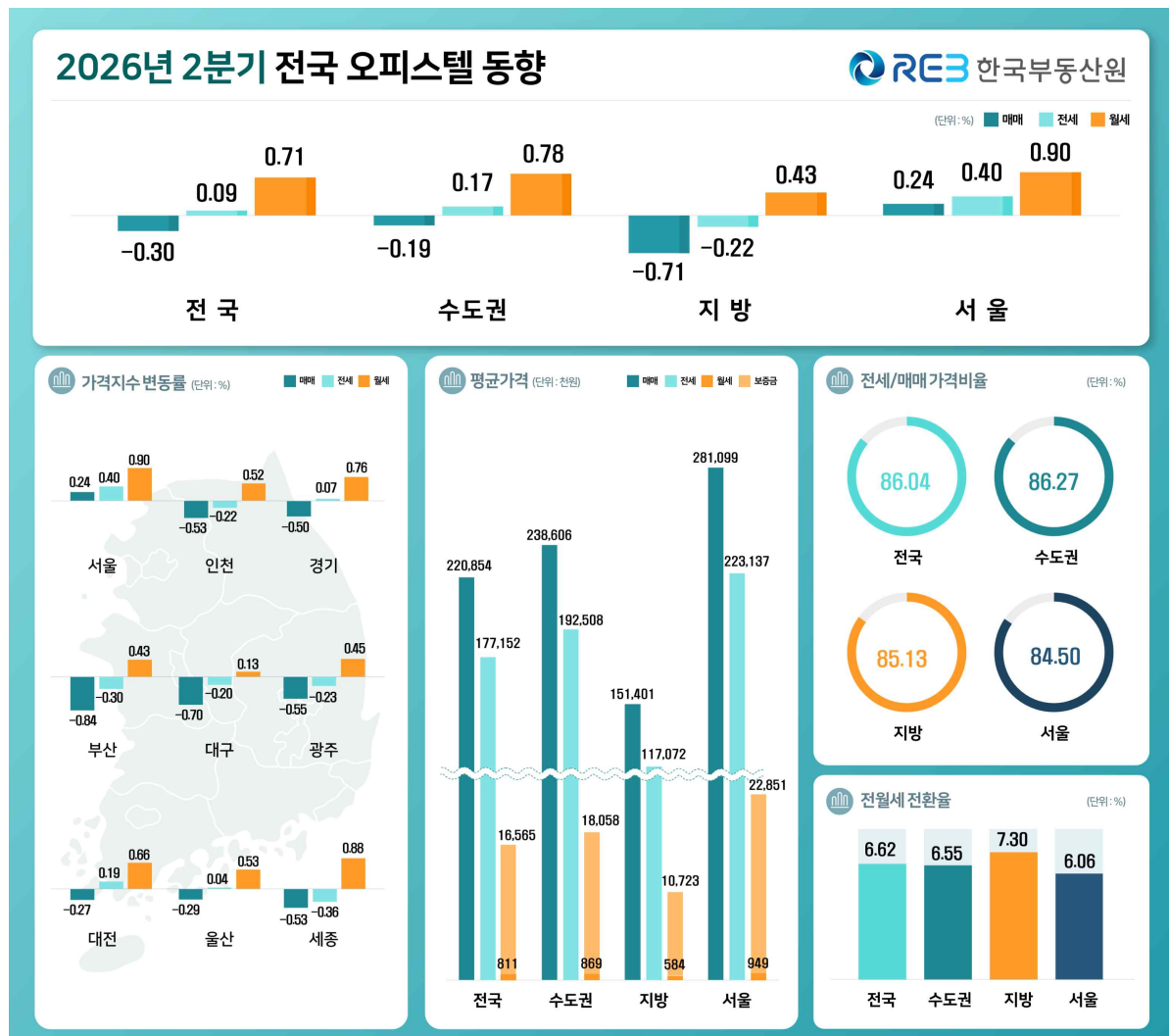


 한국부동산원		보 도 자 료		 부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one
		배포일시	2026. 7. 15(수) 총 25매(본문 10매, 붙임 15매)	
담당 부서	부동산통계처 상업자산통계부	내용문의	· 상업자산통계부 부장 김 덕 원	☎(053)663-8531
			· 상업자산통계부 과장 최 지 윤	☎(053)663-8534
보 도 일 시		2026년 7월 15일(수) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		



'26년 2분기 오피스텔 가격동향조사 결과 공표

'26년 2분기 매매 0.30% 하락 전세 0.09% 상승 월세 0.71% 상승
 전월세전환율 6.62%, 매매가격 대비 전세가격 비율 86.04%



- 한국부동산원(원장 이현욱)은 오피스텔 가격동향을 조사한 결과, 전분기 대비('26년 4월 1일 대비) 2026년 2분기 오피스텔 매매가격은 0.30% 하락, 전세가격은 0.09% 상승, 월세가격은 0.71% 상승한 것으로 나타났다고 발표했다.

※ 한국부동산원은 1~2인 가구 증가, 주택 대체재로서 오피스텔에 대한 관심 증가에 따라 '18년 1월부터 수도권(서울·경기·인천), 지방 광역시(부산·대구·광주·대전·울산) 및 세종시, 총 9개 시·도를 대상으로 매월 오피스텔 매매, 전세, 월세 등 가격동향을 조사하여 공표*하고 있다.

* 국가통계승인('17.12.27, 승인번호 : 408002)

< 오피스텔 가격동향조사 유의사항 >

본 통계는 품질 향상을 위해 주기적으로 표본 재설계를 진행하고 있으며, '20년 6월 이후 변화한 오피스텔 물량 및 지역 분포를 반영하여 '24.1월 통계부터 모집단 및 표본이 변경되었다. (기준시점 2023.12 = 100)

이에 따라 가격지수를 제외한 공표항목은 시계열적 단절이 발생하여 시점간 해석시 유의할 필요가 있다.

- (매매) 전국은 전분기 대비 -0.30%로 하락폭이 축소(-0.41% → -0.30%) 됐다. 수도권은 하락폭이 축소(-0.33% → -0.19%), 서울은 상승폭이 확대(0.23% → 0.24%), 지방은 하락폭이 확대(-0.70% → -0.71%)됐다.
- (전세) 전국은 전분기 대비 0.09%로 하락에서 상승 전환(-0.09% → 0.09%) 됐다. 수도권은 하락에서 상승 전환(-0.05% → 0.17%), 서울은 상승폭이 확대(0.24% → 0.40%), 지방은 하락폭이 축소(-0.26% → -0.22%)됐다.
- (월세) 전국은 전분기 대비 0.71%로 상승폭이 확대(0.66% → 0.71%) 됐다. 수도권(0.69% → 0.78%) 및 서울(0.75% → 0.90%)은 상승폭이 확대, 지방은 상승폭이 축소(0.54% → 0.43%)됐다.

< 오피스텔 '26년 2분기 항목별 주요 동향 >

(단위 : %)

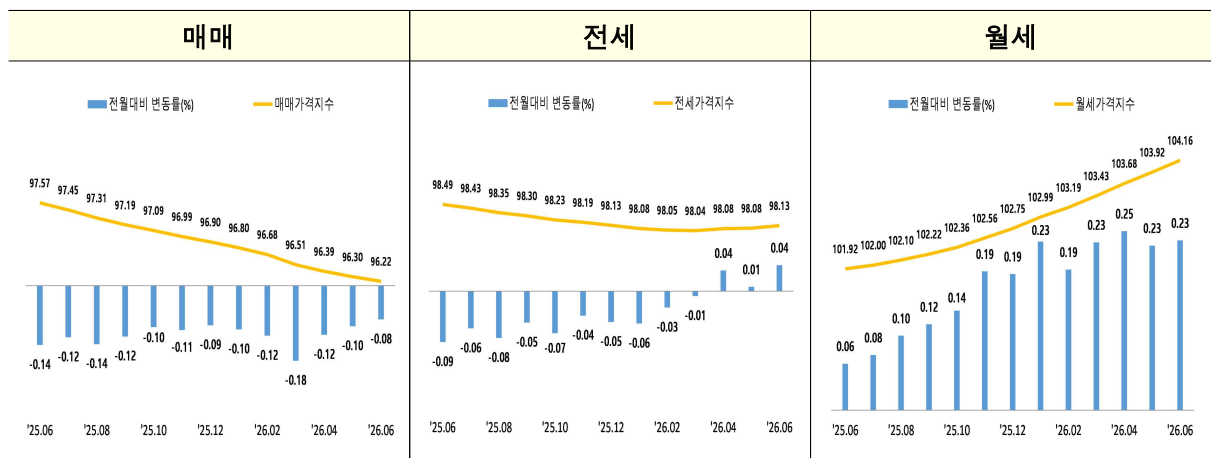
구 분	매매가격변동률	전세가격변동률	월세가격변동률	전월세전환율	수익률
전국	-0.30	0.09	0.71	6.62	5.81
수도권	-0.19	0.17	0.78	6.55	5.68
지방	-0.71	-0.22	0.43	7.30	6.34
서울	0.24	0.40	0.90	6.06	5.08

※ 전월세전환율 및 수익률은 '26.6월 기준

< 오피스텔 '26년 4~6월 가격지수 및 변동률 >

구분		'26.4		'26.5		'26.6		전분기 대비
		지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	변동률(%)
매매	전국	96.39	-0.12	96.30	-0.10	96.22	-0.08	-0.30
	수도권	97.13	-0.09	97.07	-0.06	97.03	-0.04	-0.19
	지방	93.57	-0.23	93.35	-0.24	93.12	-0.25	-0.71
	서울	100.42	0.07	100.51	0.10	100.59	0.07	0.24
전세	전국	98.08	0.04	98.08	0.01	98.13	0.04	0.09
	수도권	98.63	0.06	98.66	0.03	98.74	0.08	0.17
	지방	95.94	-0.05	95.87	-0.07	95.78	-0.10	-0.22
	서울	100.36	0.10	100.52	0.16	100.66	0.15	0.40
월세	전국	103.68	0.25	103.92	0.23	104.16	0.23	0.71
	수도권	104.36	0.28	104.62	0.24	104.89	0.26	0.78
	지방	101.06	0.12	101.23	0.17	101.37	0.14	0.43
	서울	104.82	0.28	105.16	0.33	105.46	0.28	0.90

< 전국 오피스텔 가격지수 및 변동률 추이 >

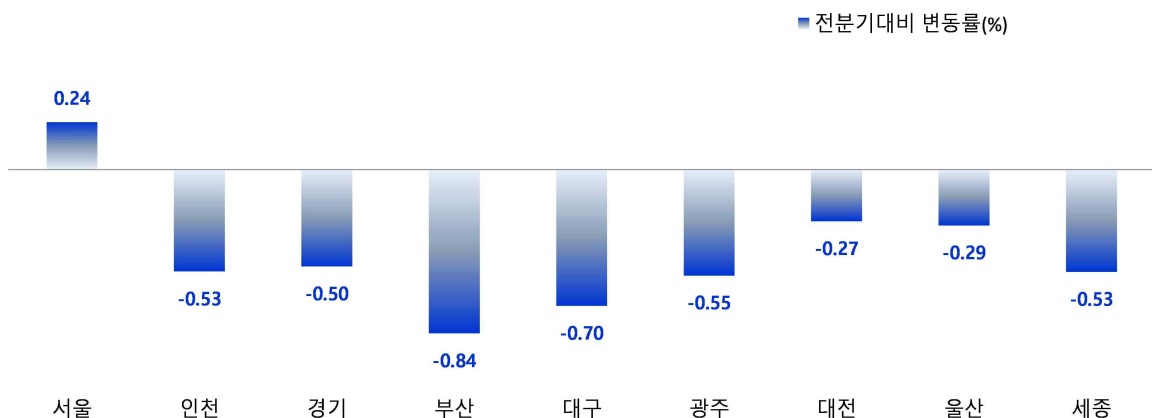


◇ 지역별 세부적인 매매, 전세, 월세 가격과 전월세전환율, 수익률 등 구체적인 오피스텔 가격동향조사 결과는 다음과 같다.

1. 매매가격동향

- 매매가격은 전국 0.30% 하락, 수도권 0.19% 하락, 지방 0.71% 하락한 가운데, 시도별로는 부산(-0.84%), 대구(-0.70%), 광주(-0.55%), 인천·세종(-0.53%) 순으로 하락
- [서울 : 0.24%] 아파트 대체재로 교통여건이 용이한 도심권, 거주 가능한 역세권, 준신축을 중심으로 상승한 가운데 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.23% → 0.24%)됐다.
- [인천 : -0.53%] 입주예정 오피스텔 매물 누적으로 하락세 지속된 반면, 신축 역세권 오피스텔에 대한 매수 문의 증가하며 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.58% → -0.53%)됐다.
- [경기 : -0.50%] 공급이 많은 지역 위주로 하락한 가운데 직주근접이 가능한 역세권 및 산업단지 인근 등을 중심으로 수요 지속되며 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.80% → -0.50%)됐다.
- [지방 : -0.71%] 신축 아파트 및 오피스텔 공급이 많은 지역을 중심으로 매물 적체되는 모습을 보이며 지방 전체 기준 전 분기 대비 하락폭이 확대(-0.70% → -0.71%)됐다.

< 지역별 매매가격지수 변동률 >



2. 전세가격동향

- 전세가격은 전국 0.09% 상승, 수도권 0.17% 상승, 지방 0.22% 하락한 가운데, 시도별로는 서울(0.40%), 대전(0.19%), 경기(0.07%), 울산(0.04%) 순으로 상승
- [서울 : 0.40%] 아파트 대체수요 증가에 따라 중대형 오피스텔을 중심으로 상승한 가운데 교통여건이 양호한 역세권을 중심으로 수요 꾸준하며 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.24% → 0.40%)됐다.
 - [인천 : -0.22%] 전세 기피 현상이 지속된 가운데 신도시 등 일부 지역 중대형 오피스텔을 중심으로 전세 수요 증가하며 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.26% → -0.22%)됐다.
 - [경기 : 0.07%] 아파트 전세 매물이 감소한 가운데 정주여건 양호한 오피스텔 및 역세권 인근으로의 직장인 수요 영향으로 전 분기 대비 하락에서 상승 전환(-0.27% → 0.07%)됐다.
 - [지방 : -0.22%] 아파트 전세가격 상승으로 일부 수요가 오피스텔로 이전하며 지방 전체 기준 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.26% → -0.22%)됐다.

< 지역별 전세가격지수 변동률 >



3. 월세가격동향

- 월세가격은 전국 0.71% 상승, 수도권 0.78% 상승, 지방 0.43% 상승한 가운데, 시도별로는 서울(0.90%), 세종(0.88%), 경기(0.76%), 대전(0.66%) 순으로 상승
- [서울 : 0.90%] 전세사기 우려로 월세 선호 현상이 지속된 가운데 대학생, 직장인 선호도가 높은 역세권을 중심으로 수요 지속되며 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.75% → 0.90%)됐다.
 - [인천 : 0.52%] 직장인, 신혼부부 수요는 꾸준하나 상대적으로 선호도가 낮은 노후 오피스텔 가격 상승폭이 둔화되며 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.63% → 0.52%)됐다.
 - [경기 : 0.76%] 출퇴근이 용이한 광역 교통망지역 및 정주여건이 양호한 지역을 중심으로 수요 꾸준히 이어지며 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.65% → 0.76%)됐다.
 - [지방 : 0.43%] 공급 부족 및 학군지, 역세권 등 입지가 우수한 지역을 중심으로 수요 지속된 가운데 계절적 비수기 영향으로 지방 전체 기준 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.54% → 0.43%)됐다.

< 지역별 월세가격지수 변동률 >

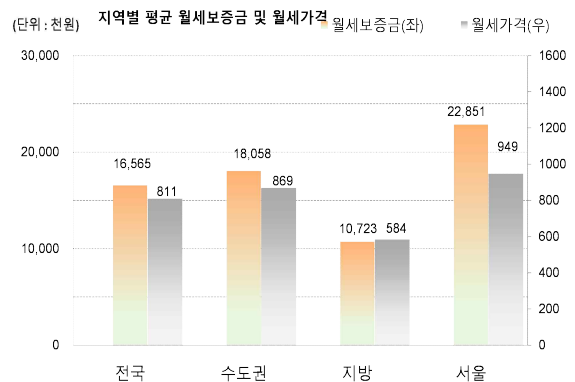


4. 평균가격('26.6월 기준)

(※ 중위가격 및 규모별 평균 중위가격은 붙임1의 3, 6, 7 참조)

◆ 평균가격은 표본을 기준으로 한 가격이며, '24.1월 전면 표본재설계를 통해 표본 및 공표구간 확대 등으로 표본 구성과 가격 수준이 기존 대비 변동이 발생하여 통계의 시계열적 해석시 유의가 필요하므로 표본 개편 이전과 대비 등 시계열적 통계는 가격지수 변동률을 활용하시길 바랍니다.

- 매매평균가격은 전국 220,854천원, 수도권 238,606천원, 지방 151,401천원
 - (지역별) 서울(281,099천원), 경기(224,004천원), 부산(164,406천원) 순으로 나타났다.
- 전세평균가격은 전국 177,152천원, 수도권 192,508천원, 지방 117,072천원
 - (지역별) 서울(223,137천원), 경기(182,089천원), 인천(136,394천원) 순으로 나타났다.
- 월세보증금평균가격은 전국 16,565천원, 수도권 18,058천원, 지방 10,723천원
 - (지역별) 서울(22,851천원), 경기(15,207천원), 인천(12,659천원) 순으로 나타났다.
- 월세평균가격은 전국 811천원, 수도권 869천원, 지방 584천원
 - (지역별) 서울(949천원), 경기(850천원), 인천(700천원) 순으로 나타났다.



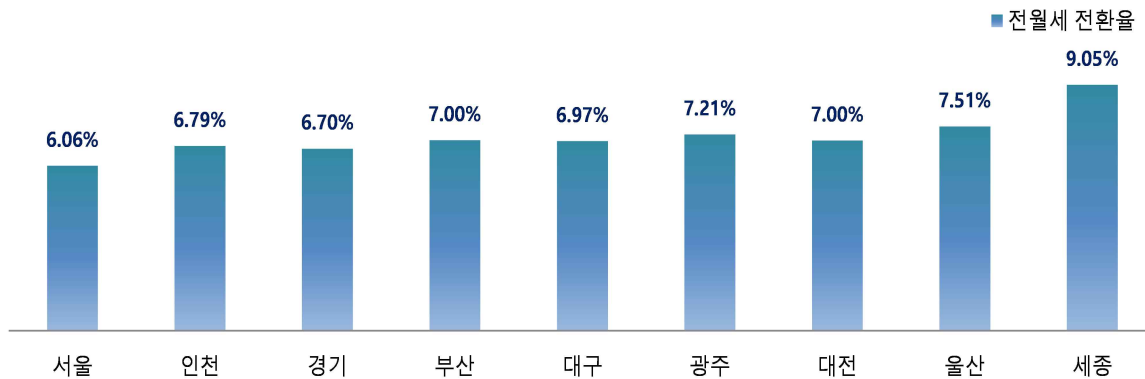
※ 월세보증금과 월세 조합이 다양하여 지역 유형별 보증금과 월세의 개별비교는 부적절하며 전월세전환율의 고려 필요

5. 전월세전환율 & 수익률('26.6월 기준)

※ 해당 조사는 '24.1월에 표본 확대 및 전면 재설계하였으므로 해석시 유의하시길 바랍니다

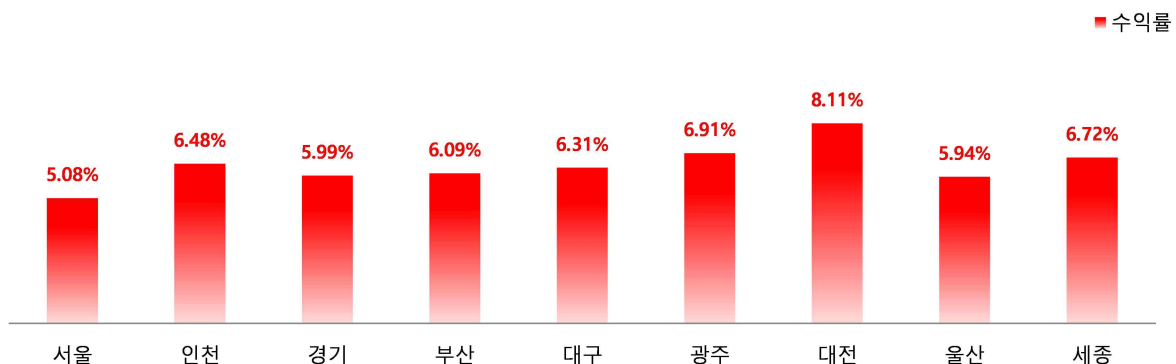
- 2026년 6월 신고 기준 실거래정보를 활용하여 산정한 결과 전국 오피스텔의 전월세전환율은 6.62%로 나타났으며, 수도권 6.55%, 지방 7.30%, 서울 6.06%를 보였다.
- 지역별로는 세종 9.05%, 울산 7.51%, 광주 7.21% 순으로 높았으며, 서울이 6.06%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

< 지역별 전월세 전환율 >



- 전국 오피스텔의 수익률은 5.81%를 보였으며, 수도권 5.68%, 지방 6.34%, 서울 5.08%를 나타냈다.
- 지역별로는 대전 8.11%, 광주 6.91%, 세종 6.72% 순으로 높았으며, 서울이 5.08%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

< 지역별 수익률 >

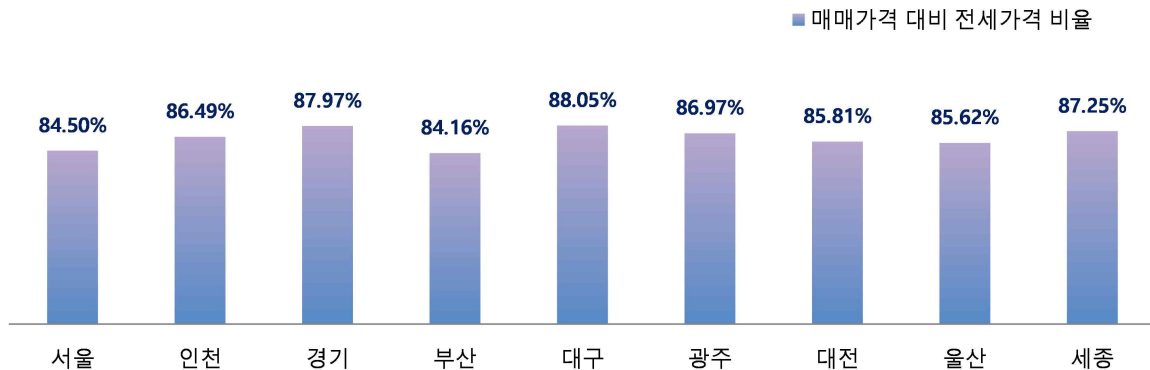


6. 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율('26.6월 기준)

※ 해당 조사는 '24.1월에 표본 확대 및 전면 재설계하였으므로 해석시 유의하시길 바랍니다

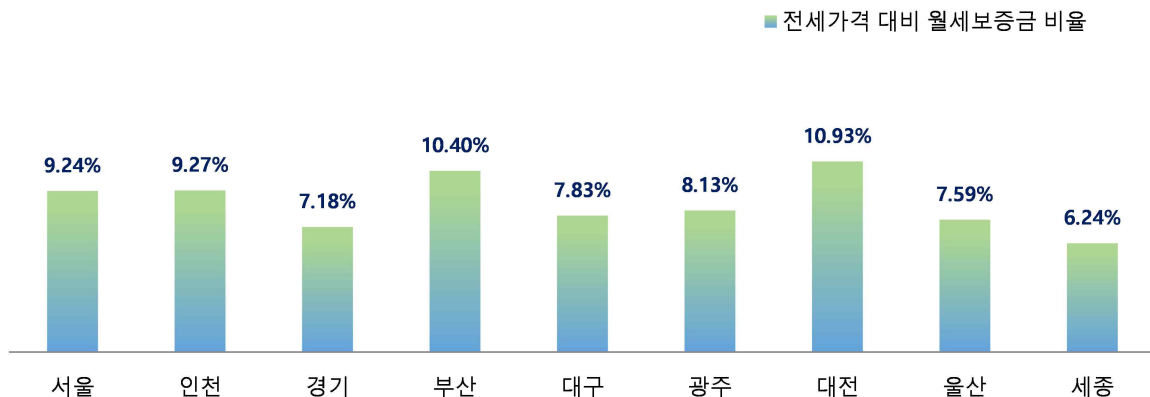
- 전국 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격의 비율은 86.04%로 나타났으며, 수도권 86.27%, 지방 85.13%, 서울 84.50%를 보였다.
- 지역별로는 대구 88.05%, 경기 87.97%, 세종 87.25% 순으로 높았으며, 부산이 84.16%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

< 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 >



- 전국 오피스텔의 전세가격 대비 월세보증금의 비율은 8.64%로 나타났으며, 수도권 8.38%, 지방 9.67%, 서울 9.24%를 보였다.
- 지역별로는 대전 10.93%, 부산 10.40%, 인천 9.27% 순으로 높았으며, 세종이 6.24%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

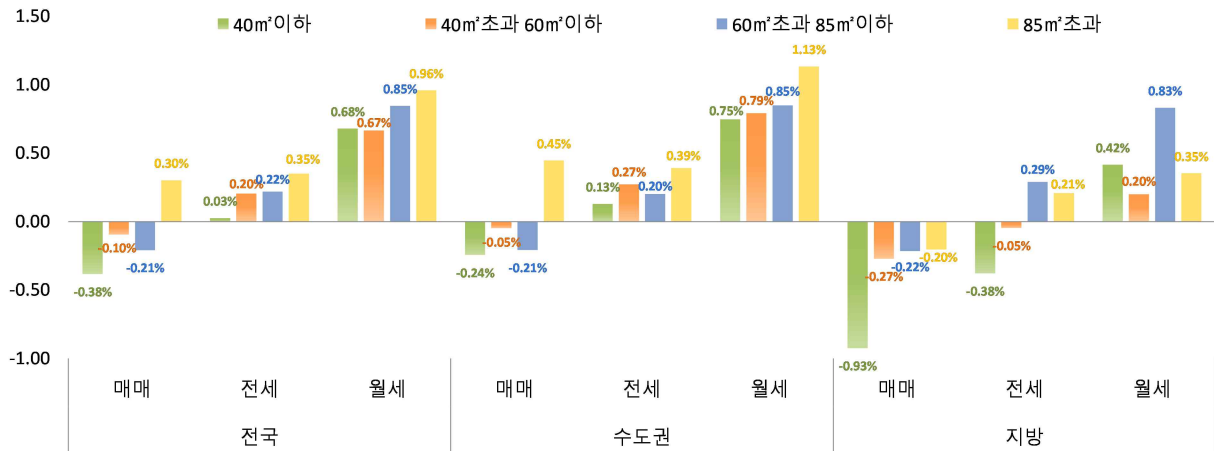
< 지역별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >



7. 규모별 가격 동향

- (매매가격) 전국 40㎡이하는 0.38%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.10%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.21%하락, 85㎡초과는 0.30%상승
- (전세가격) 전국 40㎡이하 0.03%상승, 40㎡초과 60㎡이하는 0.20%상승, 60㎡초과 85㎡이하는 0.22%상승, 85㎡초과는 0.35%상승
- (월세가격) 전국 40㎡이하 0.68%상승, 40㎡초과 60㎡이하는 0.67%상승, 60㎡초과 85㎡이하는 0.85%상승, 85㎡초과는 0.96%상승

< 규모별 '26년 2분기 가격지수 변동률 >



- 오피스텔 가격동향에 대한 세부자료는 한국부동산원 부동산통계 정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/t-one), 국가데이터처 국가통계 포털(kosis.kr)을 통해 확인할 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
한국부동산원 부동산통계처 상업자산통계부 부장 김덕원, 과장 최지윤
(☎ 053-663-8531, 8534)에게 연락주시기 바랍니다.

① 시도별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

○ 오피스텔 매매가격지수 월별 변동률

구분	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6
전국	-0.10	-0.12	-0.18	-0.12	-0.10	-0.08
수도권	-0.07	-0.10	-0.16	-0.09	-0.06	-0.04
서울	0.10	0.07	0.06	0.07	0.10	0.07
도심권	0.15	0.15	0.22	0.23	0.13	0.14
동북권	0.01	-0.02	0.00	0.02	0.04	0.03
서북권	0.12	0.11	0.08	0.08	0.15	0.07
서남권	0.10	0.04	0.04	0.06	0.10	0.04
동남권	0.13	0.11	0.07	0.06	0.08	0.14
인천	-0.18	-0.20	-0.20	-0.19	-0.21	-0.13
경기	-0.20	-0.22	-0.38	-0.22	-0.16	-0.12
기타지방	-0.23	-0.22	-0.25	-0.23	-0.24	-0.25
부산	-0.28	-0.24	-0.29	-0.28	-0.27	-0.29
대구	-0.16	-0.27	-0.33	-0.29	-0.17	-0.24
광주	-0.31	-0.18	-0.16	-0.08	-0.23	-0.23
대전	-0.06	-0.18	-0.03	-0.13	-0.16	0.01
울산	-0.09	0.01	-0.13	-0.04	-0.10	-0.16
세종	-0.08	-0.20	-0.15	-0.11	-0.18	-0.24

○ 오피스텔 매매가격지수 분기별 변동률

구분	2025년 2분기	2025년 3분기	2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기
전국	-0.39	-0.39	-0.30	-0.41	-0.30
수도권	-0.34	-0.32	-0.18	-0.33	-0.19
서울	0.00	0.11	0.30	0.23	0.24
도심권	0.24	0.26	0.39	0.51	0.50
동북권	-0.01	-0.03	0.18	-0.02	0.09
서북권	0.17	0.33	0.45	0.32	0.31
서남권	-0.06	0.08	0.18	0.18	0.20
동남권	-0.09	0.10	0.44	0.31	0.28
인천	-0.91	-0.61	-0.56	-0.58	-0.53
경기	-0.47	-0.64	-0.52	-0.80	-0.50
기타지방	-0.56	-0.65	-0.77	-0.70	-0.71
부산	-0.50	-0.61	-0.77	-0.81	-0.84
대구	-0.77	-0.81	-1.01	-0.76	-0.70
광주	-0.99	-0.97	-0.81	-0.64	-0.55
대전	-0.67	-0.44	-0.64	-0.27	-0.27
울산	-0.13	-0.59	-0.44	-0.21	-0.29
세종	-0.37	-0.50	-0.59	-0.42	-0.53

□ 전세가격지수 변동률

○ 오피스텔 전세가격지수 월별 변동률

구분	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6
전국	-0.06	-0.03	-0.01	0.04	0.01	0.04
수도권	-0.04	-0.01	0.00	0.06	0.03	0.08
서울	0.10	0.06	0.09	0.10	0.16	0.15
도심권	0.16	0.11	0.14	0.14	0.14	0.29
동북권	-0.01	0.02	0.03	0.01	0.08	0.08
서북권	0.11	0.09	0.24	0.32	0.24	0.23
서남권	0.11	0.04	0.05	0.08	0.11	0.08
동남권	0.12	0.07	0.10	0.08	0.23	0.19
인천	-0.12	-0.08	-0.06	-0.06	-0.07	-0.09
경기	-0.14	-0.05	-0.07	0.06	-0.06	0.08
기타지방	-0.12	-0.10	-0.04	-0.05	-0.07	-0.10
부산	-0.12	-0.10	0.00	-0.05	-0.13	-0.13
대구	-0.18	-0.17	-0.24	-0.10	0.00	-0.11
광주	-0.19	-0.09	-0.10	-0.10	-0.12	-0.02
대전	-0.11	-0.09	-0.03	-0.04	0.21	0.02
울산	-0.02	-0.02	0.08	0.00	0.04	0.00
세종	-0.02	-0.04	-0.13	-0.11	-0.07	-0.19

○ 오피스텔 전세가격지수 분기별 변동률

구분	2025년 2분기	2025년 3분기	2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기
전국	-0.25	-0.20	-0.17	-0.09	0.09
수도권	-0.23	-0.17	-0.09	-0.05	0.17
서울	-0.02	0.07	0.15	0.24	0.40
도심권	0.19	0.26	0.44	0.42	0.57
동북권	0.04	-0.06	0.06	0.04	0.17
서북권	0.20	0.32	0.29	0.44	0.80
서남권	0.00	0.00	0.05	0.19	0.27
동남권	-0.24	0.05	0.21	0.29	0.50
인천	-0.64	-0.57	-0.38	-0.26	-0.22
경기	-0.31	-0.26	-0.22	-0.27	0.07
기타지방	-0.30	-0.32	-0.49	-0.26	-0.22
부산	-0.23	-0.29	-0.50	-0.22	-0.30
대구	-0.59	-0.71	-0.47	-0.59	-0.20
광주	-0.33	-0.37	-0.46	-0.38	-0.23
대전	-0.74	-0.44	-1.19	-0.24	0.19
울산	0.01	0.25	0.27	0.04	0.04
세종	-0.35	-0.32	-0.09	-0.19	-0.36

□ 월세가격지수 변동률

○ 오피스텔 월세가격지수 월별 변동률

구분	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6
전국	0.23	0.19	0.23	0.25	0.23	0.23
수도권	0.25	0.19	0.24	0.28	0.24	0.26
서울	0.28	0.21	0.26	0.28	0.33	0.28
도심권	0.44	0.27	0.31	0.37	0.37	0.49
동북권	0.25	0.23	0.28	0.29	0.30	0.23
서북권	0.28	0.20	0.36	0.44	0.47	0.41
서남권	0.24	0.21	0.17	0.15	0.24	0.19
동남권	0.30	0.16	0.30	0.38	0.42	0.32
인천	0.17	0.19	0.27	0.19	0.14	0.18
경기	0.25	0.18	0.22	0.31	0.19	0.26
기타지방	0.17	0.19	0.18	0.12	0.17	0.14
부산	0.17	0.24	0.22	0.13	0.18	0.13
대구	0.20	0.00	0.11	-0.07	0.19	0.01
광주	0.03	0.05	0.12	0.21	0.14	0.10
대전	0.22	0.25	0.19	0.20	0.05	0.40
울산	0.12	0.18	0.02	0.11	0.19	0.22
세종	0.45	0.23	0.38	0.43	0.13	0.32

○ 오피스텔 월세가격지수 분기별 변동률

구분	2025년 2분기	2025년 3분기	2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기
전국	0.20	0.30	0.52	0.66	0.71
수도권	0.25	0.32	0.55	0.69	0.78
서울	0.28	0.53	0.76	0.75	0.90
도심권	0.27	0.52	1.00	1.02	1.23
동북권	0.36	0.64	0.92	0.77	0.82
서북권	0.49	0.68	0.79	0.85	1.33
서남권	0.24	0.32	0.64	0.62	0.57
동남권	0.17	0.70	0.76	0.77	1.12
인천	0.08	0.17	0.50	0.63	0.52
경기	0.28	0.16	0.36	0.65	0.76
기타지방	0.04	0.22	0.38	0.54	0.43
부산	0.11	0.25	0.44	0.63	0.43
대구	-0.45	-0.10	0.06	0.31	0.13
광주	0.47	0.42	0.31	0.19	0.45
대전	-0.68	-0.28	0.19	0.67	0.66
울산	0.35	0.72	0.63	0.31	0.53
세종	-0.18	-0.17	0.58	1.06	0.88

② 평균가격('26.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균매매가격	단위면적당(m ²) 평균매매가격	평균전세가격	단위면적당(m ²) 평균전세가격	평균 월세보증금	평균월세가격
전국	220,854	5,744	177,152	4,855	16,565	811
수도권	238,606	6,303	192,508	5,339	18,058	869
서울	281,099	8,297	223,137	6,935	22,851	949
도심권	371,160	10,135	264,856	7,707	20,684	1,135
동북권	204,239	7,393	173,461	6,453	16,687	794
서북권	248,145	8,099	206,588	7,073	20,461	883
서남권	257,286	7,585	207,758	6,474	30,917	827
동남권	348,564	9,375	270,343	7,589	16,324	1,195
인천	161,169	3,539	136,394	3,050	12,659	700
경기	224,004	5,305	182,089	4,567	15,207	850
기타지방	151,401	3,556	117,072	2,962	10,723	584
부산	164,406	3,838	122,936	3,136	11,656	588
대구	137,257	3,220	112,670	2,808	9,348	578
광주	122,906	2,871	101,820	2,491	8,995	560
대전	117,667	2,596	98,035	2,255	9,593	581
울산	139,881	3,359	117,261	2,890	9,178	602
세종	112,706	3,923	94,827	3,414	6,064	561

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

③ 중위가격('26.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위매매가격	단위면적당(m ²) 중위매매가격	중위전세가격	단위면적당(m ²) 중위전세가격	중위 월세보증금	중위월세가격
전국	201,701	5,397	168,694	4,702	11,302	783
수도권	217,444	5,920	182,914	5,167	12,009	836
서울	254,173	7,718	212,181	6,683	13,723	911
도심권	334,990	9,116	257,031	7,055	13,746	1,110
동북권	187,932	7,044	160,767	6,373	12,998	754
서북권	219,615	7,412	190,870	6,541	11,631	872
서남권	228,669	7,361	193,391	6,470	14,219	797
동남권	321,747	8,324	266,846	7,134	14,425	1,131
인천	151,495	3,557	132,489	3,158	11,100	667
경기	204,466	4,971	171,804	4,375	10,620	822
기타지방	140,110	3,352	113,061	2,882	8,535	575
부산	148,615	3,571	116,569	3,032	8,375	578
대구	135,584	3,247	111,886	2,733	8,429	578
광주	120,054	2,673	105,208	2,461	8,927	554
대전	113,764	2,390	96,789	2,111	9,178	554
울산	133,635	3,354	116,775	3,026	9,621	601
세종	107,092	3,758	89,850	3,259	5,898	542

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

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

○ 시도별 전월세 전환율 및 수익률

구분	전월세 전환율(%)						수익률(%)					
	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6
전국	6.43	6.43	6.45	6.49	6.62	6.62	5.69	5.71	5.74	5.77	5.79	5.81
수도권	6.36	6.37	6.38	6.39	6.53	6.55	5.57	5.59	5.61	5.64	5.66	5.68
서울	5.95	5.93	5.96	5.97	6.03	6.06	5.02	5.03	5.04	5.05	5.07	5.08
도심권	6.16	6.11	5.99	5.79	5.62	5.75	4.36	4.37	4.38	4.38	4.40	4.41
동북권	6.03	6.00	6.03	5.99	6.01	6.01	5.41	5.43	5.45	5.46	5.48	5.49
서북권	6.28	6.33	6.35	6.49	6.28	6.27	5.07	5.08	5.10	5.12	5.14	5.16
서남권	5.99	5.94	5.95	5.96	6.06	6.09	5.12	5.13	5.14	5.15	5.16	5.17
동남권	5.70	5.71	5.81	5.85	5.99	6.05	4.82	4.82	4.84	4.86	4.88	4.89
인천	6.59	6.60	6.70	6.72	6.73	6.79	6.35	6.38	6.41	6.43	6.46	6.48
경기	6.49	6.50	6.46	6.47	6.69	6.70	5.84	5.86	5.90	5.94	5.96	5.99
기타지방	7.08	7.10	7.16	7.31	7.41	7.30	6.17	6.20	6.24	6.27	6.30	6.34
부산	6.95	7.07	7.12	7.18	7.14	7.00	5.88	5.93	5.97	6.01	6.05	6.09
대구	6.91	6.94	6.95	7.06	7.02	6.97	6.20	6.22	6.25	6.26	6.29	6.31
광주	6.93	6.98	7.06	7.57	7.32	7.21	6.78	6.79	6.82	6.85	6.88	6.91
대전	6.24	6.31	6.59	6.78	7.19	7.00	7.97	8.01	8.03	8.05	8.06	8.11
울산	7.46	7.46	7.49	7.52	7.59	7.51	5.86	5.87	5.88	5.89	5.91	5.94
세종	8.62	8.54	8.62	8.64	8.90	9.05	6.56	6.59	6.63	6.66	6.68	6.72

○ 시도별 전세가율 및 월세보증금비율

구분	매매가격 대비 전세가격 비율(%)						전세가격 대비 월세보증금 비율(%)					
	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6	'26.1	'26.2	'26.3	'26.4	'26.5	'26.6
전국	85.48	85.56	85.70	85.84	85.93	86.04	8.63	8.63	8.63	8.64	8.65	8.64
수도권	85.74	85.82	85.95	86.08	86.16	86.27	8.38	8.38	8.38	8.38	8.39	8.38
서울	84.32	84.32	84.35	84.37	84.44	84.50	9.28	9.27	9.25	9.25	9.25	9.24
도심권	77.80	77.78	77.72	77.65	77.65	77.76	7.69	7.71	7.73	7.73	7.69	7.67
동북권	86.59	86.63	86.66	86.65	86.68	86.72	8.90	8.90	8.89	8.90	8.92	8.92
서북권	86.57	86.55	86.69	86.90	86.98	87.13	9.90	9.88	9.85	9.84	9.82	9.83
서남권	85.84	85.84	85.85	85.86	85.89	85.93	11.78	11.78	11.73	11.74	11.76	11.74
동남권	81.87	81.84	81.88	81.90	82.03	82.07	5.97	5.96	5.96	5.95	5.94	5.93
인천	86.04	86.13	86.24	86.34	86.46	86.49	9.33	9.34	9.35	9.34	9.35	9.27
경기	87.06	87.20	87.46	87.71	87.79	87.97	7.14	7.15	7.17	7.16	7.18	7.18
기타지방	84.47	84.57	84.71	84.87	85.01	85.13	9.60	9.60	9.60	9.63	9.64	9.67
부산	83.38	83.51	83.70	83.91	84.03	84.16	10.32	10.32	10.32	10.35	10.37	10.40
대구	87.45	87.53	87.60	87.78	87.93	88.05	7.75	7.77	7.79	7.80	7.82	7.83
광주	86.59	86.65	86.70	86.69	86.80	86.97	8.11	8.11	8.10	8.09	8.12	8.13
대전	85.33	85.44	85.42	85.52	85.79	85.81	10.93	10.87	10.89	10.94	10.90	10.93
울산	85.17	85.16	85.34	85.36	85.47	85.62	7.58	7.57	7.55	7.57	7.59	7.59
세종	86.95	87.10	87.11	87.10	87.21	87.25	6.21	6.21	6.22	6.23	6.23	6.24

5 규모별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

구분	'26.4				'26.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.15	-0.05	-0.09	0.10	-0.11	-0.08	-0.09	0.05
수도권	-0.09	-0.07	-0.14	0.13	-0.06	-0.06	-0.09	0.08
서울	0.06	0.11	0.19	0.12	0.10	0.04	0.15	0.20
도심권	0.24	0.18	0.14	0.36	0.13	0.01	0.33	0.48
동북권	0.01	0.08	-0.01	0.95	0.05	-0.13	0.10	0.40
서북권	0.07	0.18	0.14	0.04	0.17	0.05	0.12	0.00
서남권	0.05	0.08	0.28	0.06	0.09	0.09	0.15	0.21
동남권	0.05	0.11	0.25	0.03	0.09	0.06	0.09	0.15
인천	-0.16	-0.10	-0.28	-0.13	-0.34	-0.13	-0.08	-0.12
경기	-0.27	-0.19	-0.13	0.20	-0.19	-0.09	-0.16	0.01
기타지방	-0.36	0.01	0.11	-0.01	-0.28	-0.17	-0.12	-0.06
부산	-0.39	-0.06	0.07	-0.02	-0.32	-0.27	-0.05	-0.12
대구	-0.37	-0.23	-0.07	-	-0.20	-0.10	-0.14	-
광주	-0.25	0.03	0.37	-0.14	-0.36	-0.15	0.11	-0.07
대전	-0.47	0.65	0.44	0.21	-0.13	0.22	-1.12	0.46
울산	-0.12	0.14	0.04	0.05	-0.11	-0.13	-0.07	0.25
세종	-0.09	-	-	-	-0.18	-	-	-

구분	'26.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.13	0.04	-0.02	0.15	-0.38	-0.10	-0.21	0.30
수도권	-0.09	0.08	0.02	0.24	-0.24	-0.05	-0.21	0.45
서울	0.06	0.09	0.18	0.27	0.21	0.25	0.52	0.59
도심권	0.15	0.06	0.20	0.24	0.53	0.24	0.68	1.08
동북권	0.00	0.11	0.34	0.29	0.05	0.06	0.44	1.64
서북권	0.06	0.09	0.30	0.25	0.29	0.32	0.55	0.29
서남권	0.01	0.04	0.14	0.39	0.15	0.21	0.57	0.65
동남권	0.14	0.15	0.03	-0.05	0.28	0.32	0.38	0.13
인천	-0.13	0.01	-0.22	-0.05	-0.63	-0.23	-0.58	-0.30
경기	-0.26	0.10	0.15	0.27	-0.71	-0.18	-0.15	0.48
기타지방	-0.29	-0.11	-0.21	-0.14	-0.93	-0.27	-0.22	-0.20
부산	-0.35	-0.11	-0.13	-0.19	-1.05	-0.44	-0.12	-0.33
대구	-0.28	-0.22	-0.15	-	-0.85	-0.55	-0.36	-
광주	-0.19	-0.08	-0.55	-0.09	-0.80	-0.19	-0.06	-0.29
대전	0.06	0.17	-0.47	-0.07	-0.55	1.04	-1.15	0.60
울산	-0.18	-0.21	-0.09	0.15	-0.42	-0.20	-0.13	0.44
세종	-0.23	-	-	-	-0.50	-	-	-

※ 규모는 전용면적 기준

□ 전세가격지수 변동률

구분	'26.4				'26.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.00	0.15	0.10	0.11	0.00	0.01	0.04	0.07
수도권	0.02	0.17	0.11	0.12	0.03	0.03	0.03	0.08
서울	0.09	0.10	0.20	0.17	0.18	0.01	0.11	0.23
도심권	0.14	0.10	0.28	0.27	0.13	0.05	0.55	0.21
동북권	0.00	-0.16	0.21	0.70	0.09	-0.07	0.08	0.54
서북권	0.31	0.41	0.28	0.38	0.24	0.18	0.35	0.33
서남권	0.07	0.10	0.17	0.13	0.14	-0.05	-0.01	0.17
동남권	0.07	0.09	0.17	0.01	0.28	0.02	0.03	0.28
인천	-0.12	-0.01	-0.02	0.20	-0.12	0.10	-0.12	0.13
경기	-0.03	0.32	0.18	0.06	-0.12	0.00	0.11	-0.05
기타지방	-0.11	0.07	0.07	0.07	-0.11	-0.03	0.07	0.04
부산	-0.10	0.16	0.00	0.09	-0.16	-0.06	0.02	-0.01
대구	-0.12	-0.13	0.06	-	-0.06	0.11	0.06	-
광주	-0.09	-0.15	-0.05	-0.25	-0.11	-0.18	-0.09	0.15
대전	-0.15	0.02	0.48	0.11	0.25	-0.14	0.43	0.64
울산	-0.18	0.23	0.29	0.00	-0.11	0.24	0.27	0.00
세종	-0.10	-	-	-	-0.05	-	-	-

구분	'26.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.03	0.04	0.08	0.17	0.03	0.20	0.22	0.35
수도권	0.08	0.07	0.06	0.19	0.13	0.27	0.20	0.39
서울	0.14	0.16	0.17	0.18	0.41	0.27	0.49	0.58
도심권	0.33	0.07	0.45	0.09	0.60	0.23	1.29	0.57
동북권	0.08	0.01	0.25	0.22	0.17	-0.22	0.54	1.47
서북권	0.25	0.14	0.00	0.55	0.80	0.73	0.62	1.26
서남권	0.05	0.20	0.17	0.19	0.25	0.24	0.33	0.49
동남권	0.20	0.23	0.02	0.00	0.56	0.34	0.22	0.29
인천	-0.13	0.05	-0.13	-0.06	-0.37	0.15	-0.27	0.28
경기	0.06	0.02	0.15	0.25	-0.09	0.33	0.45	0.27
기타지방	-0.16	-0.08	0.16	0.10	-0.38	-0.05	0.29	0.21
부산	-0.18	-0.10	0.07	0.10	-0.44	0.01	0.09	0.18
대구	-0.18	-0.06	0.16	-	-0.36	-0.07	0.28	-
광주	-0.15	0.21	0.19	0.11	-0.35	-0.13	0.06	0.01
대전	-0.12	0.01	0.70	0.28	-0.02	-0.11	1.62	1.04
울산	0.07	-0.53	0.23	0.21	-0.22	-0.07	0.79	0.21
세종	-0.17	-	-	-	-0.32	-	-	-

□ 월세가격지수 변동률

구분	'26.4				'26.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.22	0.29	0.33	0.35	0.22	0.23	0.24	0.36
수도권	0.24	0.36	0.34	0.42	0.22	0.27	0.26	0.43
서울	0.27	0.41	0.15	0.21	0.34	0.28	0.18	0.44
도심권	0.40	0.21	0.36	0.35	0.43	0.11	0.42	0.18
동북권	0.25	0.59	0.35	0.07	0.30	0.28	0.09	1.06
서북권	0.44	0.45	0.25	0.55	0.51	0.28	0.27	0.26
서남권	0.13	0.35	0.04	0.17	0.21	0.53	0.07	0.44
동남권	0.38	0.46	0.01	0.17	0.47	0.14	0.31	0.41
인천	0.19	0.13	0.24	0.12	0.14	0.32	0.00	0.53
경기	0.22	0.45	0.46	0.64	0.10	0.24	0.47	0.41
기타지방	0.11	0.03	0.29	0.13	0.18	0.09	0.16	0.13
부산	0.10	0.11	0.31	0.17	0.20	0.03	0.24	0.08
대구	-0.06	-0.12	-0.07	-	0.29	0.10	-0.07	-
광주	0.31	-0.08	0.21	0.21	0.06	0.55	-0.05	0.01
대전	0.20	0.03	0.54	0.14	0.08	-0.15	0.22	0.20
울산	0.02	0.02	0.51	-0.41	0.14	0.08	0.33	0.81
세종	0.44	-	-	-	0.16	-	-	-

구분	'26.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.25	0.14	0.27	0.24	0.68	0.67	0.85	0.96
수도권	0.28	0.15	0.25	0.28	0.75	0.79	0.85	1.13
서울	0.30	0.21	0.15	0.28	0.92	0.90	0.48	0.92
도심권	0.58	0.16	0.51	0.25	1.41	0.49	1.30	0.78
동북권	0.22	0.49	0.04	0.45	0.78	1.37	0.47	1.59
서북권	0.42	0.36	0.00	0.88	1.38	1.09	0.52	1.70
서남권	0.19	0.07	0.04	0.38	0.53	0.95	0.15	0.99
동남권	0.37	0.21	0.37	-0.34	1.23	0.81	0.70	0.24
인천	0.24	0.04	0.17	0.39	0.56	0.50	0.42	1.05
경기	0.27	0.16	0.33	0.27	0.58	0.85	1.26	1.32
기타지방	0.12	0.08	0.37	0.10	0.42	0.20	0.83	0.35
부산	0.10	0.04	0.41	0.07	0.40	0.18	0.97	0.31
대구	-0.01	-0.01	0.16	-	0.22	-0.03	0.02	-
광주	0.00	0.11	0.47	-0.27	0.37	0.57	0.63	-0.05
대전	0.41	0.28	0.57	0.44	0.69	0.16	1.33	0.78
울산	0.27	0.08	0.21	0.33	0.43	0.18	1.05	0.73
세종	0.27	-	-	-	0.87	-	-	-

6 규모별 평균가격('26.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	평균매매가격				평균전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	147,440	269,852	384,160	897,605	129,658	213,933	283,169	591,357
수도권	161,422	295,894	414,591	921,737	142,090	233,954	304,408	633,356
서울	201,989	410,273	629,870	1,401,010	174,317	305,648	429,875	916,504
도심권	251,828	611,688	795,222	1,439,583	206,281	390,000	464,778	753,833
동북권	177,611	257,633	393,591	1,032,000	156,000	207,200	298,500	722,400
서북권	194,081	365,654	657,375	1,132,643	172,506	278,154	474,313	760,143
서남권	180,475	339,674	607,029	1,071,824	158,596	273,565	425,412	712,647
동남권	239,673	451,083	792,167	2,593,950	201,636	338,917	522,000	1,701,550
인천	97,255	172,147	240,310	340,045	85,632	150,890	197,452	247,727
경기	127,520	272,333	475,092	654,240	116,581	221,875	343,449	483,600
기타지방	92,347	173,354	258,447	813,127	80,676	139,746	195,430	444,329
부산	96,192	197,768	264,210	925,353	82,369	156,509	202,180	491,000
대구	82,250	169,450	305,250	-	77,330	142,533	208,500	-
광주	78,337	153,563	219,917	461,400	71,935	125,458	168,604	265,200
대전	74,786	83,354	307,222	470,100	66,976	71,125	245,111	333,300
울산	104,329	156,432	196,167	303,400	93,237	126,068	155,333	240,500
세종	97,854	-	-	-	87,229	-	-	-

구분	평균월세가격							
	평균월세보증금				평균월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	9,948	17,962	32,147	87,349	651	944	1,164	2,174
수도권	10,758	19,631	34,886	98,914	702	1,016	1,245	2,255
서울	14,730	26,211	48,771	188,390	801	1,230	1,553	2,975
도심권	12,970	37,684	56,806	55,000	893	1,700	1,824	3,121
동북권	13,209	19,467	42,045	156,600	744	911	1,140	2,304
서북권	14,040	40,308	23,688	168,714	778	1,081	1,731	2,626
서남권	18,129	27,152	61,765	225,294	713	996	1,344	1,957
동남권	11,314	18,854	34,000	137,600	959	1,382	2,157	6,314
인천	6,128	14,588	20,952	20,000	527	762	889	1,206
경기	7,009	17,260	40,680	43,120	624	983	1,407	1,887
기타지방	6,759	11,776	20,832	46,863	451	677	828	1,889
부산	7,575	12,979	20,740	51,794	439	724	810	2,065
대구	5,196	12,267	21,542	-	456	678	913	-
광주	4,552	10,167	22,125	26,000	448	657	790	1,317
대전	5,680	9,454	23,333	37,000	469	477	1,099	1,511
울산	5,295	8,795	17,325	25,600	528	636	709	1,010
세종	5,000	-	-	-	535	-	-	-

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

7 규모별 중위가격(' 26.6월 기준)

(단위: 천원)

구분	중위매매가격				중위전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	137,351	247,020	362,758	714,563	124,983	208,808	275,377	487,006
수도권	151,078	269,666	389,850	706,443	137,586	226,243	294,206	509,218
서울	189,684	376,616	566,004	1,064,336	169,262	306,864	411,743	714,910
도심권	237,500	501,000	728,500	1,330,000	202,500	358,000	483,000	732,500
동북권	166,500	235,000	349,000	775,000	148,000	168,500	281,000	554,000
서북권	172,500	330,000	633,000	871,500	159,000	271,000	451,000	638,000
서남권	169,500	326,000	500,000	795,000	152,000	280,000	380,500	560,000
동남권	230,000	429,000	787,500	1,950,000	205,000	365,000	543,000	1,250,500
인천	97,000	166,500	215,000	306,000	86,000	148,500	188,000	213,500
경기	117,000	241,500	462,000	500,000	111,500	205,000	335,000	403,500
기타지방	83,263	163,102	250,841	742,990	75,326	144,201	197,595	409,247
부산	85,000	178,000	250,500	842,500	75,750	159,000	201,000	452,000
대구	77,250	166,000	322,500	-	74,500	146,500	209,500	-
광주	74,000	164,000	198,000	576,000	70,000	144,500	169,000	324,000
대전	71,750	74,500	330,000	392,500	64,000	59,750	290,000	271,000
울산	97,250	160,000	187,500	274,500	90,250	141,500	152,000	216,500
세종	91,500	-	-	-	82,000	-	-	-

구분	중위월세가격							
	중위월세보증금				중위월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	6,983	12,225	26,262	38,725	635	917	1,146	1,871
수도권	7,487	12,964	27,601	41,268	684	982	1,223	1,886
서울	10,000	18,302	37,826	60,658	781	1,177	1,520	2,509
도심권	10,000	20,000	30,000	50,000	900	1,585	1,715	2,935
동북권	10,000	10,000	50,000	100,000	705	885	1,165	1,700
서북권	10,000	15,000	30,000	30,000	760	1,090	1,745	2,765
서남권	10,000	20,000	40,000	50,000	695	945	1,270	1,795
동남권	10,000	20,000	30,000	100,000	940	1,325	2,180	4,605
인천	5,000	11,000	20,000	20,000	520	745	815	1,070
경기	5,000	10,000	30,000	30,000	605	955	1,425	1,550
기타지방	5,000	9,487	20,728	29,822	442	675	826	1,817
부산	5,000	10,000	20,000	30,500	430	715	820	1,995
대구	5,000	10,000	20,000	-	450	680	930	-
광주	5,000	10,000	20,000	30,000	440	675	745	1,545
대전	5,000	5,100	30,000	40,000	455	445	1,080	1,250
울산	5,000	10,000	20,000	20,000	530	675	685	900
세종	5,000	-	-	-	515	-	-	-

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

- ☐ **목적** : 오피스텔의 매매, 전세, 월세가격을 조사하여 주택 대체시장의 상황과 주거유형 변화를 측정하고 수익률을 통한 월세시장 판단 지표 또는 정책 수립의 참고 자료를 제공
- ☐ **법적근거** : 주택법 제88조, 제89조 및 동법 시행령 제91조
- ☐ **조사지역** : 9개 시도(수도권, 지방광역시 및 세종시)
- ☐ **조사내용 및 조사방법**
 - 매매·전세·월세가격지수 및 변동률, 전월세전환율, 수익률 등
 - 표본 동일/유사규모 등의 실거래 및 매물을 참고하여 시세조사
- ☐ **조사기준일 및 주기**
 - 주기 및 발표일 : 월간, 익월 15일(발표일이 휴일인 경우 그 익일)
 - 조사기준일 : 익월 1일
- ☐ **표본추출방법** : 확률비례계통추출법
- ☐ **표본수** : 전체 2,300호
- ☐ **지수산정방법**
 - '23년 12월을 기준시점(2023.12=100.0)으로 한 제본스지수로 산정
 - ※ 제본스지수 특성상 기준시점과 조사시점의 차이가 클수록 표본의 대표성이 저하되기에, 주기적 재설계를 통해 표본 재정비 필요
- ☐ **주요 경과**
 - '16. 05 : 한국조사연구학회의 표본설계 및 지수 작성 방안 연구
 - '17. 12 : 국가통계 승인
 - '18. 01~ : 오피스텔가격동향조사 공표
 - '20. 07 : 표본 전면 재설계(표본 확대 1,500호→2,000호, 모집단 현행화)
 - '21. 06 : 조사기준일 변경(당월 15일을 포함한 월요일→ 익월 초일)
 - '24. 01 : 표본 전면 재설계(표본 확대 2,000호→2,300호, 모집단 현행화)

1. 오피스텔의 개념은?

- 오피스텔은 오피스(Office)와 호텔(Hotel)의 합성어로서 근본적인 특성은 업무와 주거의 기능이 한 공간에 공존하는 건축물
- 법률상 건축법에서는 업무시설로 분류되어 「건축법 시행령」 별표1에서 “업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다”라고 정의되어 있으며, 주택법에서는 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등인 준주택으로 분류되어 있음

2. 오피스텔 가격지수와 지수의 변동률의 차이는?

- 전월대비 변동률을 줄여서 변동률로 표기하였으며, 특정시점(예를 들어 전분기, 전년말 등) 대비 변동률은 별도로 특정시점을 표기
- 오피스텔 가격지수는 기준시점 대비 현 시점의 가격변동률을 의미하며, 변동률은 전월 또는 특정시점 대비 현시점의 가격변동률을 의미
- 지수(index)란 어떤 재화나 서비스의 가격(price), 물량(quantity), 가치(value) 등의 변화를 요약한 값

3. 월세지수는 어떻게 산정되는지?

- 월세 대비 보증금 배율에 따라 임대료 변동 차이가 발생하므로 월세시장을 3가지 유형(월세, 준월세, 준전세)으로 구분
- 월세(순수월세에 가까운 월세)는 보증금이 월세의 12개월치 이하, 준월세(중간 영역 월세)는 보증금이 월세의 12~240개월치 구간, 준전세(전세에 가까운 월세)는 보증금이 월세의 240개월치 초과
- 유형별 대포깁은 구간의 중위수이며, 월세는 8개월치(배), 준월세는 48개월치(배), 준전세는 480개월치(배)임

- 각 구간을 전세금 대비 보증금 비율로 구분하면 월세는 10% 미만, 준월세는 10~60%, 준전세는 60% 초과구간임

<월세 유형 구분>

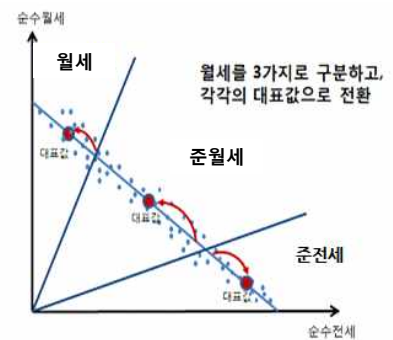
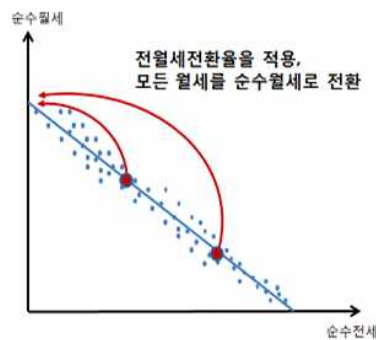
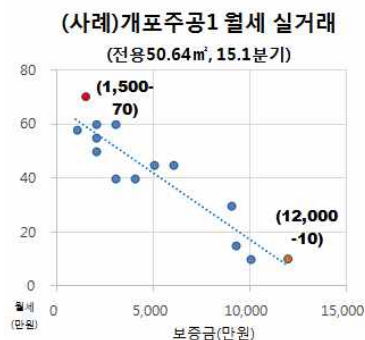
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대푯값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 보증금/전세금 비율은 전월세전환율에 따라서 상기 제시된 구간이 변동될 수 있음

<전세금 대비 보증금 비율 예시(전월세전환율 6% 가정)>

구분	전세금	보증금	월세	비고
월세	2억원	1천만원	95만원	보증금/월세 10.5배 보증금/전세금 5%
준월세		5천만원	75만원	보증금/월세 66.7배 보증금/전세금 25%
준전세		1.5억원	25만원	보증금/월세 600배 보증금/전세금 75%

- (지수산정방식) 3개 유형지수(월세, 준월세, 준전세)를 각각 산정한 후 유형별 거래량 비율(전월세 확정신고 자료)을 가중치로 하여 통합월세지수를 생산



4. 지수의 신뢰성 측정 방법은?

- 지수의 신뢰성은 상대표준오차로 추정하며, 이를 통해 권역별 비교가능할 뿐 아니라, 이용자는 지수의 신뢰구간 등을 작성 가능

5. 평균가격 이용시 유의사항?

- 평균가격은 표본의 가격분포에 민감하게 반응하기에 평균가격 변동률은 지수 변동률과 다를 수 있으며, 표본 재설계시 표본수 증가를 비롯하여 표본구성 및 재고량 변화가 동반되기에 재설계 시점 전후의 수치 비교시 유의
- 그러므로 평균가격은 지역 내 가격 변동률을 산정하는데 활용하는 것은 적절하지 않으며, 당월의 지역 간 가격 수준 비교를 위해 활용하는 것이 적절
- 시계열적 동향 파악(가격 변동률)을 위해서는 지수 변동률(매매,전세,월세) 활용

6. 전월세전환율의 개념은?

- 전월세전환율은 보증금을 월세로 전환할 때 적용하는 개념으로, 전세금의 일부를 월세로 전환하거나 월세를 보증금 또는 전세로 전환하기 위해 사용
- 임대인은 요구수익률로, 임차인은 전월세 선택 및 월세계약시 기회비용을 계산하는 지표로 활용
 - * 전월세전환율은 $[(\text{월세}/(\text{전세금} - \text{월세보증금})) \times 100]$ 으로 산정된 월세이율을 연이율로 환산(월세이율 $\times 12$)하여 산정
 - * (예시) 전세금 1억원의 오피스텔을 월세보증금 1천만원과 월세 50만원으로 계약 체결 시 전월세전환율은 6.7%임 (월세이율 0.55%=50만원/(1억원-1천만원), 연 월세이율은 6.7%)
- 동일 단지·면적의 유사한 월세 매물 중 전월세 전환율이 높은 건은 낮은 건보다 상대적으로 월세부담이 크다는 의미

<(예시) 전월세전환율 분석>

(단위 ; m², 천원, %)

전용면적	계약일자	전세금	보증금	월세	전월세전환율
39.9	2017.08.01	85,000	10,000	360	5.76
	2017.09.26	85,000	5,000	430	6.45
	2017.10.11	85,000	5,000	420	6.30
	2017.11.02	85,000	5,000	400	6.00

7. 수익률의 산출방법은?

- 조사된 매매가격, 월세보증금과 월세를 활용하여 레버리지 효과를 반영한 투자금액 대비 연간 수익을 산출
 - * 수익률 = $[(\text{월세} \times 12) / (\text{매매가격} - \text{월세보증금})] \times 100$

8. 규모구분 기준은?

- 지방세특례제한법 제31조에 따르면 오피스텔 전용면적 40㎡, 60㎡, 85㎡ 기준으로 재산세 면제 기준이 달라짐
- 오피스텔과 유사한 전국주택가격동향조사의 다세대 연립주택과의 통일성 및 이용자의 수요를 고려하여 “40㎡ 이하”, “40㎡ 초과 60㎡ 이하”, “60㎡ 초과 85㎡ 이하”, “85㎡ 초과”의 4개의 규모로 구분

9. 보도자료 및 보고서 등은 어디서 확인할 수 있나요?

- 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-one(<http://www.reb.or.kr/r-one>)에서 보도자료와 보고서 및 통계표를 확인 가능

