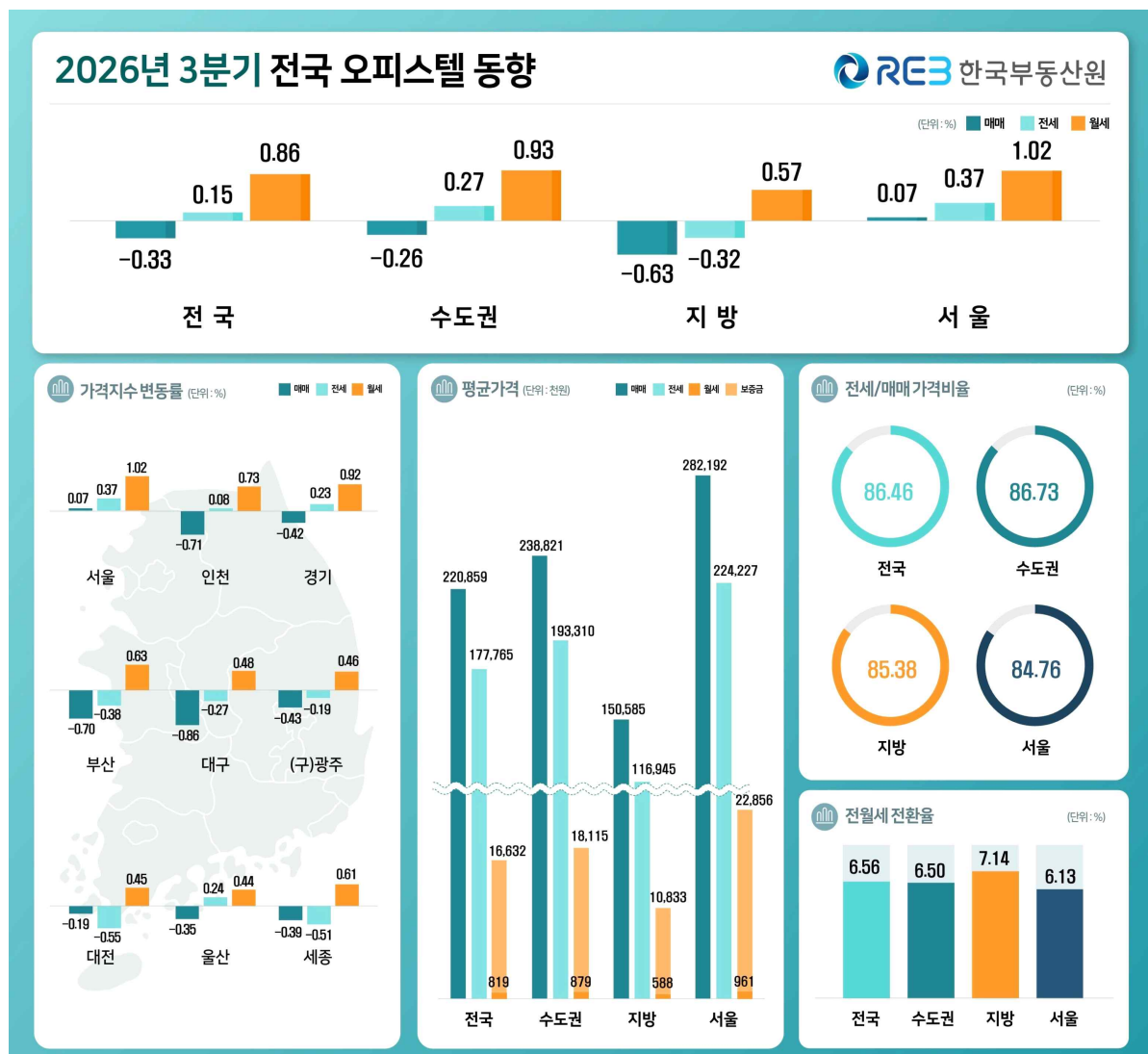


		보 도 자 료		 부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one
		배포일시	2026. 10. 15(목) 총 25매(본문 10매, 붙임 15매)	
담당 부서	부동산통계처 상업자산통계부	내용문의	· 상업자산통계부 부장 김 덕 원	☎(053)663-8531
			· 상업자산통계부 과장 최 지 윤	☎(053)663-8534
보 도 일 시		2026년 10월 15일(목) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		



'26년 3분기 오피스텔 가격동향조사 결과 공표

'26년 3분기 매매 0.33% 하락 전세 0.15% 상승 월세 0.86% 상승
 전월세전환율 6.56%, 매매가격 대비 전세가격 비율 86.46%



- 한국부동산원(원장 이현욱)은 오피스텔 가격동향을 조사한 결과, 전분기 대비('26년 7월 1일 대비) 2026년 3분기 오피스텔 매매가격은 0.33% 하락, 전세가격은 0.15% 상승, 월세가격은 0.86% 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·(구)광주·대전·울산) 및 세종시, 총 9개 시·도를 대상으로 매월 오피스텔 매매, 전세, 월세 등 가격동향을 조사하여 공표**하고 있다.

* '27.1월분부터 (구)광주가 아닌 전남광주통합특별시로 공표 예정

** 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 -0.33%로 하락폭이 확대(-0.30% → -0.33%) 됐다. 수도권은 하락폭이 확대(-0.19% → -0.26%), 서울은 상승폭이 축소(0.24% → 0.07%), 지방은 하락폭이 축소(-0.71% → -0.63%)됐다.
- (전세) 전국은 전분기 대비 0.15%로 상승폭이 확대(0.09% → 0.15%) 됐다. 수도권은 상승폭이 확대(0.17% → 0.27%), 서울은 상승폭이 축소(0.40% → 0.37%), 지방은 하락폭이 확대(-0.22% → -0.32%)됐다.
- (월세) 전국은 전분기 대비 0.86%로 상승폭이 확대(0.71% → 0.86%) 됐다. 수도권(0.78% → 0.93%) 및 서울(0.90% → 1.02%), 지방(0.43% → 0.57%) 모두 상승폭이 확대됐다.

< 오피스텔 '26년 3분기 항목별 주요 동향 >

(단위 : %)

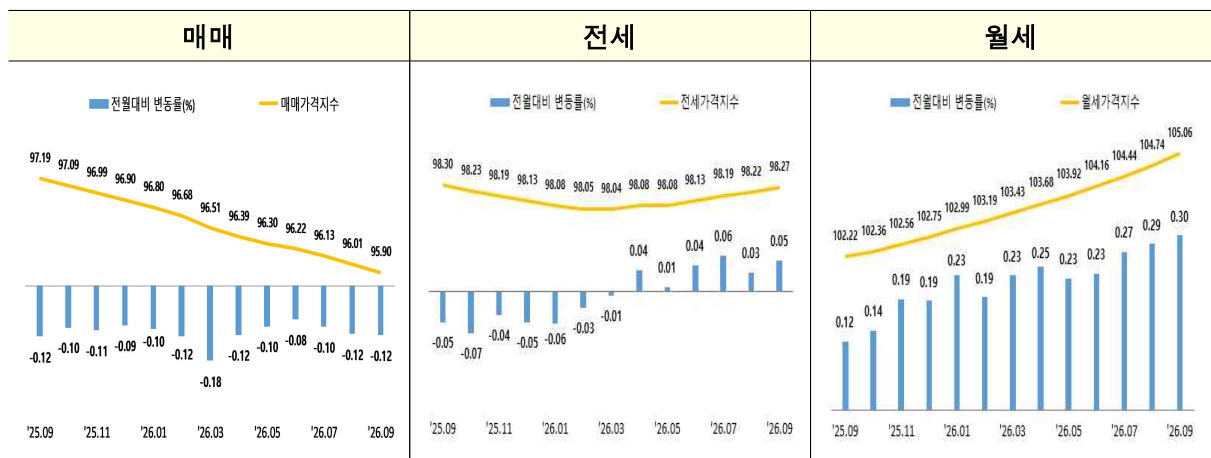
구 분	매매가격변동률	전세가격변동률	월세가격변동률	전월세전환율	수익률
전국	-0.33	0.15	0.86	6.56	5.90
수도권	-0.26	0.27	0.93	6.50	5.76
지방	-0.63	-0.32	0.57	7.14	6.44
서울	0.07	0.37	1.02	6.13	5.15

※ 전월세전환율 및 수익률은 '26.9월 기준

< 오피스텔 '26년 7~9월 가격지수 및 변동률 >

구분		'26.7		'26.8		'26.9		전분기 대비
		지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	변동률(%)
매매	전국	96.13	-0.10	96.01	-0.12	95.90	-0.12	-0.33
	수도권	96.97	-0.06	96.88	-0.09	96.78	-0.11	-0.26
	지방	92.90	-0.24	92.70	-0.22	92.54	-0.17	-0.63
	서울	100.66	0.07	100.66	0.00	100.66	0.00	0.07
전세	전국	98.19	0.06	98.22	0.03	98.27	0.05	0.15
	수도권	98.83	0.10	98.90	0.07	99.00	0.10	0.27
	지방	95.70	-0.08	95.59	-0.11	95.47	-0.13	-0.32
	서울	100.79	0.12	100.91	0.12	101.04	0.13	0.37
월세	전국	104.44	0.27	104.74	0.29	105.06	0.30	0.86
	수도권	105.20	0.30	105.53	0.31	105.87	0.32	0.93
	지방	101.55	0.18	101.73	0.18	101.95	0.22	0.57
	서울	105.79	0.31	106.15	0.34	106.54	0.37	1.02

< 전국 오피스텔 가격지수 및 변동률 추이 >

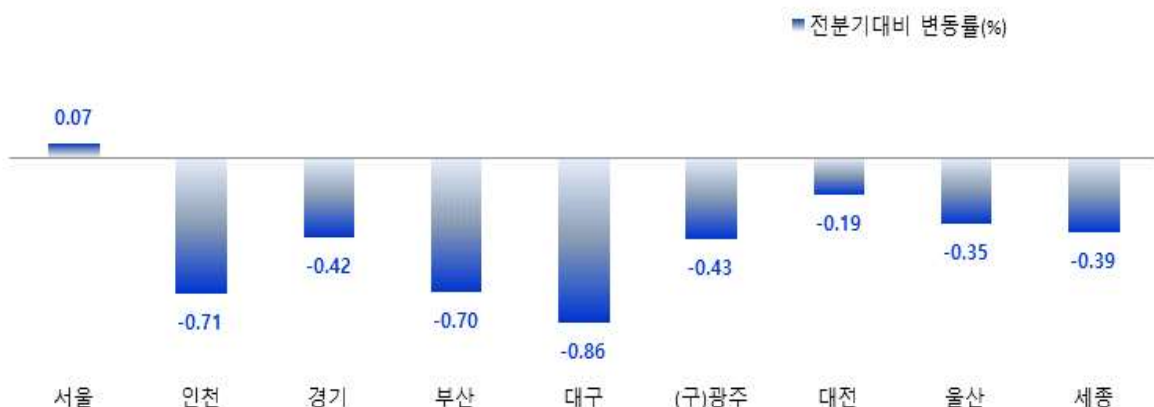


◇ 지역별 세부적인 매매, 전세, 월세 가격과 전월세전환율, 수익률 등 구체적인 오피스텔 가격동향조사 결과는 다음과 같다.

1. 매매가격동향

- 매매가격은 전국 0.33% 하락, 수도권 0.26% 하락, 지방 0.63% 하락한 가운데, 시도별로는 대구(-0.86%), 인천(-0.71%), 부산(-0.70%), (구)광주(-0.43%) 순으로 하락
- [서울 : 0.07%] 아파트 대체재로 역세권, 준신축 오피스텔 수요 지속중이나 다주택자 규제로 인한 급매물 발생되며 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.24% → 0.07%)됐다.
- [인천 : -0.71%] 교통여건이 양호한 역세권 오피스텔을 중심으로 거래가 발생되고 있으나 비역세권 및 노후 오피스텔의 매물 적체가 장기화되며 전 분기 대비 하락폭이 확대(-0.53% → -0.71%)됐다.
- [경기 : -0.42%] 구축 오피스텔을 중심으로 수요 감소하는 가운데 직주근접이 가능한 역세권을 중심으로 아파트 대체 수요 지속되며 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.50% → -0.42%)됐다.
- [지방 : -0.63%] 미분양 증가 등 투자수요 위축되며 하락세가 지속되고 있으나, 직주근접한 오피스텔을 중심으로 매수 문의 이어지며 지방 전체 기준 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.71% → -0.63%)됐다.

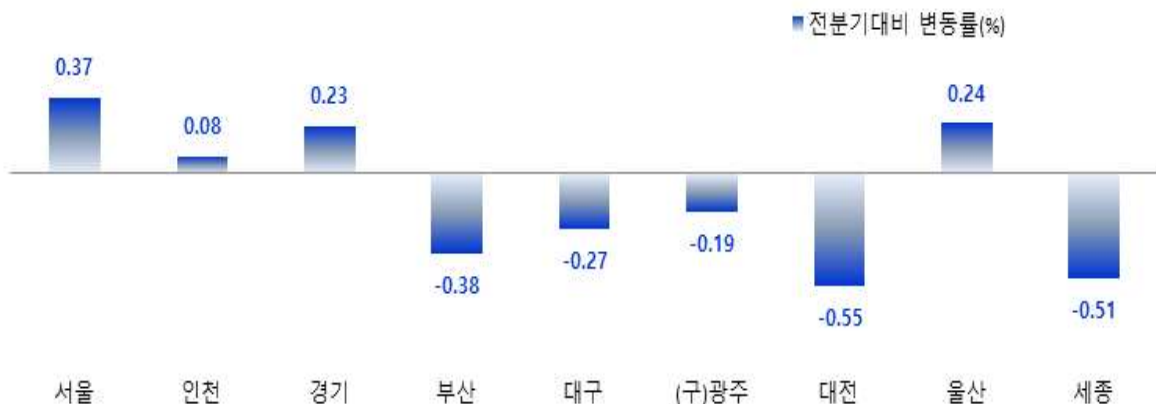
< 지역별 매매가격지수 변동률 >



2. 전세가격동향

- 전세가격은 전국 0.15% 상승, 수도권 0.27% 상승, 지방 0.32% 하락한 가운데, 시도별로는 서울(0.37%), 울산(0.24%), 경기(0.23%), 인천(0.08%) 순으로 상승
- [서울 : 0.37%] 아파트 전세매물 품귀현상에 따라 중대형 오피스텔 중심의 수요 지속중이나 비역세권 및 소형평형 수요 감소하며 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.40% → 0.37%)됐다.
- [인천 : 0.08%] 전세 기피 현상이 지속되는 가운데 아파트 대체 수요로 인한 중대형 오피스텔 중심의 전세 수요 증가하며 전 분기 대비 하락에서 상승 전환(-0.22% → 0.08%)됐다.
- [경기 : 0.23%] 월세 선호 현상 존재하나 갭신계약에 따른 전세 매물 품귀현상 존재하며, 교통 편의성이 우수한 중대형 평형의 수요 증가로 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.07% → 0.23%)됐다.
- [지방 : -0.32%] 일부 신축 단지 및 중심 상권 내 투자수요 존재하나, 오피스텔 공급증가 및 보증보험 가입요건 강화 등의 영향으로 지방 전체 기준 전 분기 대비 하락폭이 확대(-0.22% → -0.32%)됐다.

< 지역별 전세가격지수 변동률 >



3. 월세가격동향

- 월세가격은 전국 0.86% 상승, 수도권 0.93% 상승, 지방 0.57% 상승한 가운데, 시도별로는 서울(1.02%), 경기(0.92%), 인천(0.73%), 부산(0.63%) 순으로 상승
- [서울 : 1.02%] 전·월세 매물 부족 및 직주근접 수요 증가로 1~2인 가구 오피스텔 수요 증가되었으며, 아파트 대체 수요 증가로 임대료 상승되며 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.90% → 1.02%)됐다.
- [인천 : 0.73%] 교통 편의성이 우수한 단지의 수요가 지속적으로 발생되며 아파트 대체제로서 중대형 평형의 수요가 증가하며 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.52% → 0.73%)됐다.
- [경기 : 0.92%] 출퇴근이 용이한 광역 교통망지역 및 정주여건이 양호한 지역을 중심으로 수요 꾸준히 이어지며 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.76% → 0.92%)됐다.
- [지방 : 0.57%] 전세보증금 회수에 대한 우려와 1인 가구 중심의 소형 평형 오피스텔 수요가 지속되며 지방 전체 기준 전 분기 대비 상승폭이 확대(0.43% → 0.57%)됐다.

< 지역별 월세가격지수 변동률 >



4. 평균가격('26.9월 기준)

(※ 중위가격 및 규모별 평균 중위가격은 붙임의 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 220,859천원, 수도권 238,821천원, 지방 150,585천원
 - (지역별) 서울(282,192천원), 경기(223,748천원), 부산(163,474천원) 순으로 나타났다.
- 전세평균가격은 전국 177,765천원, 수도권 193,310천원, 지방 116,945천원
 - (지역별) 서울(224,227천원), 경기(182,817천원), 인천(136,606천원) 순으로 나타났다.
- 월세보증금평균가격은 전국 16,632천원, 수도권 18,115천원, 지방 10,833천원
 - (지역별) 서울(22,856천원), 경기(15,359천원), 인천(12,594천원) 순으로 나타났다.
- 월세평균가격은 전국 819천원, 수도권 879천원, 지방 588천원
 - (지역별) 서울(961천원), 경기(859천원), 인천(706천원) 순으로 나타났다.



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

5. 전월세전환율 & 수익률('26.9월 기준)

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

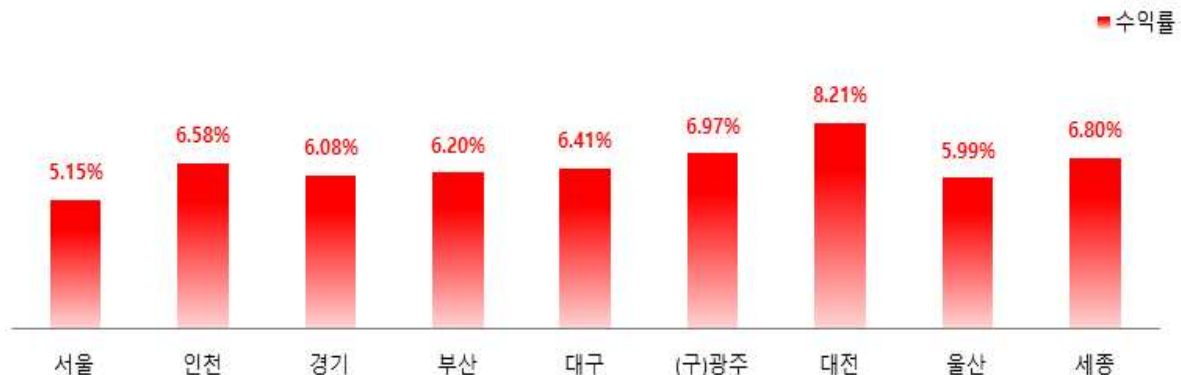
- 2026년 9월 신고 기준 실거래정보를 활용하여 산정한 결과 전국 오피스텔의 전월세전환율은 6.56%로 나타났으며, 수도권 6.50%, 지방 7.14%, 서울 6.13%를 보였다.
- 지역별로는 세종 9.08%, 울산 7.32%, 대전 7.08% 순으로 높았으며, 서울이 6.13%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

< 지역별 전월세 전환율 >



- 전국 오피스텔의 수익률은 5.90%를 보였으며, 수도권 5.76%, 지방 6.44%, 서울 5.15%를 나타냈다.
- 지역별로는 대전 8.21%, (구)광주 6.97%, 세종 6.80% 순으로 높았으며, 서울이 5.15%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

< 지역별 수익률 >



6. 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율('26.9월 기준)

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

- 전국 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격의 비율은 86.46%로 나타났으며, 수도권 86.73%, 지방 85.38%, 서울 84.76%를 보였다.
- 지역별로는 대구 88.57%, 경기 88.55%, 인천 87.17% 순으로 높았으며, 부산이 84.42%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

< 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 >



- 전국 오피스텔의 전세가격 대비 월세보증금의 비율은 8.66%로 나타났으며, 수도권 8.37%, 지방 9.80%, 서울 9.21%를 보였다.
- 지역별로는 대전 11.04%, 부산 10.58%, 서울 9.21% 순으로 높았으며, 세종이 6.27%로 가장 낮은 것으로 조사됐다.

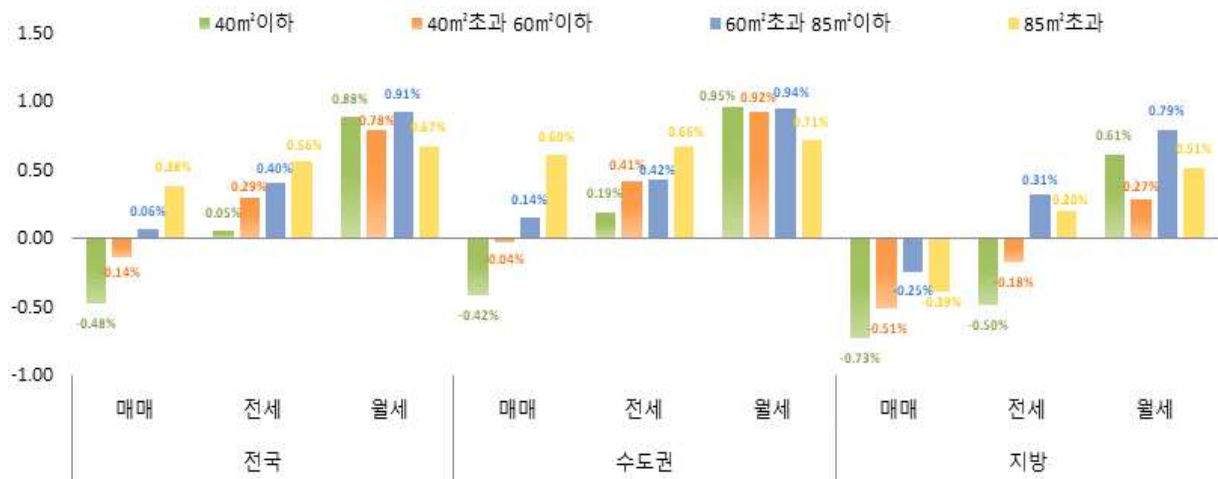
< 지역별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >



7. 규모별 가격 동향

- (매매가격) 전국 40㎡이하는 0.48%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.14%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.06%상승, 85㎡초과는 0.38%상승
- (전세가격) 전국 40㎡이하 0.05%상승, 40㎡초과 60㎡이하 0.29%상승, 60㎡초과 85㎡이하 0.40%상승, 85㎡초과는 0.56%상승
- (월세가격) 전국 40㎡이하 0.88%상승, 40㎡초과 60㎡이하 0.78%상승, 60㎡초과 85㎡이하 0.91%상승, 85㎡초과는 0.67%상승

< 규모별 '26년 3분기 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	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9
전국	-0.12	-0.10	-0.08	-0.10	-0.12	-0.12
수도권	-0.09	-0.06	-0.04	-0.06	-0.09	-0.11
서울	0.07	0.10	0.07	0.07	0.00	0.00
도심권	0.23	0.13	0.14	0.07	0.21	0.03
동북권	0.02	0.04	0.03	0.07	0.00	0.06
서북권	0.08	0.15	0.07	0.00	-0.22	-0.25
서남권	0.06	0.10	0.04	0.05	0.02	0.10
동남권	0.06	0.08	0.14	0.12	0.02	-0.09
인천	-0.19	-0.21	-0.13	-0.20	-0.27	-0.25
경기	-0.22	-0.16	-0.12	-0.14	-0.12	-0.16
기타지방	-0.23	-0.24	-0.25	-0.24	-0.22	-0.17
부산	-0.28	-0.27	-0.29	-0.27	-0.26	-0.18
대구	-0.29	-0.17	-0.24	-0.31	-0.24	-0.30
(구)광주	-0.08	-0.23	-0.23	-0.13	-0.18	-0.12
대전	-0.13	-0.16	0.01	-0.06	-0.09	-0.04
울산	-0.04	-0.10	-0.16	-0.17	-0.05	-0.12
세종	-0.11	-0.18	-0.24	-0.12	-0.17	-0.10

○ 오피스텔 매매가격지수 분기별 변동률

구분	2025년 3분기	2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기	2026년 3분기
전국	-0.39	-0.30	-0.41	-0.30	-0.33
수도권	-0.32	-0.18	-0.33	-0.19	-0.26
서울	0.11	0.30	0.23	0.24	0.07
도심권	0.26	0.39	0.51	0.50	0.31
동북권	-0.03	0.18	-0.02	0.09	0.14
서북권	0.33	0.45	0.32	0.31	-0.47
서남권	0.08	0.18	0.18	0.20	0.17
동남권	0.10	0.44	0.31	0.28	0.05
인천	-0.61	-0.56	-0.58	-0.53	-0.71
경기	-0.64	-0.52	-0.80	-0.50	-0.42
기타지방	-0.65	-0.77	-0.70	-0.71	-0.63
부산	-0.61	-0.77	-0.81	-0.84	-0.70
대구	-0.81	-1.01	-0.76	-0.70	-0.86
(구)광주	-0.97	-0.81	-0.64	-0.55	-0.43
대전	-0.44	-0.64	-0.27	-0.27	-0.19
울산	-0.59	-0.44	-0.21	-0.29	-0.35
세종	-0.50	-0.59	-0.42	-0.53	-0.39

□ 전세가격지수 변동률

○ 오피스텔 전세가격지수 월별 변동률

구분	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9
전국	0.04	0.01	0.04	0.06	0.03	0.05
수도권	0.06	0.03	0.08	0.10	0.07	0.10
서울	0.10	0.16	0.15	0.12	0.12	0.13
도심권	0.14	0.14	0.29	0.28	0.23	0.19
동북권	0.01	0.08	0.08	0.15	0.15	0.12
서북권	0.32	0.24	0.23	0.09	0.02	-0.14
서남권	0.08	0.11	0.08	0.07	0.13	0.19
동남권	0.08	0.23	0.19	0.13	0.11	0.15
인천	-0.06	-0.07	-0.09	0.11	-0.03	0.01
경기	0.06	-0.06	0.08	0.07	0.05	0.10
기타지방	-0.05	-0.07	-0.10	-0.08	-0.11	-0.13
부산	-0.05	-0.13	-0.13	-0.11	-0.13	-0.14
대구	-0.10	0.00	-0.11	-0.02	0.00	-0.25
(구)광주	-0.10	-0.12	-0.02	-0.07	-0.03	-0.09
대전	-0.04	0.21	0.02	-0.14	-0.28	-0.13
울산	0.00	0.04	0.00	0.08	0.06	0.10
세종	-0.11	-0.07	-0.19	-0.02	-0.41	-0.07

○ 오피스텔 전세가격지수 분기별 변동률

구분	2025년 3분기	2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기	2026년 3분기
전국	-0.20	-0.17	-0.09	0.09	0.15
수도권	-0.17	-0.09	-0.05	0.17	0.27
서울	0.07	0.15	0.24	0.40	0.37
도심권	0.26	0.44	0.42	0.57	0.70
동북권	-0.06	0.06	0.04	0.17	0.42
서북권	0.32	0.29	0.44	0.80	-0.03
서남권	0.00	0.05	0.19	0.27	0.39
동남권	0.05	0.21	0.29	0.50	0.39
인천	-0.57	-0.38	-0.26	-0.22	0.08
경기	-0.26	-0.22	-0.27	0.07	0.23
기타지방	-0.32	-0.49	-0.26	-0.22	-0.32
부산	-0.29	-0.50	-0.22	-0.30	-0.38
대구	-0.71	-0.47	-0.59	-0.20	-0.27
(구)광주	-0.37	-0.46	-0.38	-0.23	-0.19
대전	-0.44	-1.19	-0.24	0.19	-0.55
울산	0.25	0.27	0.04	0.04	0.24
세종	-0.32	-0.09	-0.19	-0.36	-0.51

□ 월세가격지수 변동률

○ 오피스텔 월세가격지수 월별 변동률

구분	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9
전국	0.25	0.23	0.23	0.27	0.29	0.30
수도권	0.28	0.24	0.26	0.30	0.31	0.32
서울	0.28	0.33	0.28	0.31	0.34	0.37
도심권	0.37	0.37	0.49	0.46	0.40	0.37
동북권	0.29	0.30	0.23	0.36	0.31	0.49
서북권	0.44	0.47	0.41	0.35	0.27	0.31
서남권	0.15	0.24	0.19	0.22	0.34	0.33
동남권	0.38	0.42	0.32	0.36	0.36	0.39
인천	0.19	0.14	0.18	0.33	0.17	0.23
경기	0.31	0.19	0.26	0.26	0.34	0.31
기타지방	0.12	0.17	0.14	0.18	0.18	0.22
부산	0.13	0.18	0.13	0.19	0.20	0.24
대구	-0.07	0.19	0.01	0.15	0.13	0.21
(구)광주	0.21	0.14	0.10	0.15	0.11	0.19
대전	0.20	0.05	0.40	0.08	0.18	0.20
울산	0.11	0.19	0.22	0.24	0.08	0.13
세종	0.43	0.13	0.32	0.20	0.27	0.14

○ 오피스텔 월세가격지수 분기별 변동률

구분	2025년 3분기	2025년 4분기	2026년 1분기	2026년 2분기	2026년 3분기
전국	0.30	0.52	0.66	0.71	0.86
수도권	0.32	0.55	0.69	0.78	0.93
서울	0.53	0.76	0.75	0.90	1.02
도심권	0.52	1.00	1.02	1.23	1.24
동북권	0.64	0.92	0.77	0.82	1.17
서북권	0.68	0.79	0.85	1.33	0.94
서남권	0.32	0.64	0.62	0.57	0.88
동남권	0.70	0.76	0.77	1.12	1.11
인천	0.17	0.50	0.63	0.52	0.73
경기	0.16	0.36	0.65	0.76	0.92
기타지방	0.22	0.38	0.54	0.43	0.57
부산	0.25	0.44	0.63	0.43	0.63
대구	-0.10	0.06	0.31	0.13	0.48
(구)광주	0.42	0.31	0.19	0.45	0.46
대전	-0.28	0.19	0.67	0.66	0.45
울산	0.72	0.63	0.31	0.53	0.44
세종	-0.17	0.58	1.06	0.88	0.61

② 평균가격(' 26.9월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균매매가격	단위면적당(m ²) 평균매매가격	평균전세가격	단위면적당(m ²) 평균전세가격	평균 월세보증금	평균월세가격
전국	220,859	5,733	177,765	4,867	16,632	819
수도권	238,821	6,295	193,310	5,356	18,115	879
서울	282,192	8,305	224,227	6,959	22,856	961
도심권	372,369	10,157	266,675	7,757	20,696	1,151
동북권	204,662	7,400	174,311	6,483	16,699	806
서북권	247,692	8,064	206,792	7,062	20,482	893
서남권	259,344	7,605	209,180	6,499	30,915	838
동남권	349,313	9,381	271,243	7,616	16,324	1,209
인천	160,250	3,510	136,606	3,054	12,594	706
경기	223,748	5,287	182,817	4,582	15,359	859
기타지방	150,585	3,534	116,945	2,955	10,833	588
부산	163,474	3,812	122,773	3,127	11,819	592
대구	136,127	3,194	112,547	2,801	9,351	582
(구)광주	122,361	2,861	101,667	2,486	9,047	564
대전	117,485	2,590	97,879	2,250	9,600	584
울산	139,464	3,346	117,603	2,896	9,199	605
세종	112,249	3,910	94,324	3,394	6,064	565

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

③ 중위가격(' 26.9월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위매매가격	단위면적당(m ²) 중위매매가격	중위전세가격	단위면적당(m ²) 중위전세가격	중위 월세보증금	중위월세가격
전국	202,055	5,388	169,214	4,720	11,486	791
수도권	218,072	5,913	183,607	5,192	12,167	846
서울	256,172	7,736	212,889	6,733	13,723	921
도심권	335,828	9,167	261,704	7,105	13,746	1,121
동북권	189,322	7,006	161,922	6,434	12,998	766
서북권	221,187	7,382	190,345	6,622	11,631	889
서남권	229,947	7,380	193,913	6,484	14,219	803
동남권	325,843	8,385	266,732	7,217	14,425	1,141
인천	151,099	3,549	133,074	3,160	12,028	672
경기	204,092	4,942	172,524	4,382	10,658	833
기타지방	139,390	3,333	112,899	2,871	8,822	578
부산	147,531	3,552	116,263	3,017	8,837	580
대구	134,226	3,205	112,206	2,721	8,429	585
(구)광주	121,473	2,660	105,034	2,466	8,865	557
대전	114,013	2,399	96,692	2,123	9,178	561
울산	133,203	3,344	117,184	3,005	9,621	609
세종	106,601	3,736	89,404	3,244	5,898	547

※ 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(%)					
	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9
전국	6.49	6.62	6.62	6.60	6.57	6.56	5.77	5.79	5.81	5.84	5.87	5.90
수도권	6.39	6.53	6.55	6.54	6.52	6.50	5.64	5.66	5.68	5.70	5.73	5.76
서울	5.97	6.03	6.06	6.09	6.11	6.13	5.05	5.07	5.08	5.10	5.12	5.15
도심권	5.79	5.62	5.75	5.82	5.83	5.85	4.38	4.40	4.41	4.43	4.45	4.46
동북권	5.99	6.01	6.01	6.02	6.06	6.06	5.46	5.48	5.49	5.51	5.54	5.57
서북권	6.49	6.28	6.27	6.31	6.29	6.39	5.12	5.14	5.16	5.19	5.23	5.27
서남권	5.96	6.06	6.09	6.11	6.14	6.16	5.15	5.16	5.17	5.18	5.20	5.22
동남권	5.85	5.99	6.05	6.14	6.13	6.16	4.86	4.88	4.89	4.91	4.93	4.96
인천	6.72	6.73	6.79	6.80	6.81	6.85	6.43	6.46	6.48	6.51	6.54	6.58
경기	6.47	6.69	6.70	6.66	6.63	6.58	5.94	5.96	5.99	6.02	6.05	6.08
기타지방	7.31	7.41	7.30	7.23	7.15	7.14	6.27	6.30	6.34	6.37	6.41	6.44
부산	7.18	7.14	7.00	7.00	6.92	6.96	6.01	6.05	6.09	6.13	6.17	6.20
대구	7.06	7.02	6.97	7.00	6.95	6.94	6.26	6.29	6.31	6.34	6.37	6.41
(구)광주	7.57	7.32	7.21	6.90	6.79	6.80	6.85	6.88	6.91	6.93	6.95	6.97
대전	6.78	7.19	7.00	7.05	7.12	7.08	8.05	8.06	8.11	8.13	8.17	8.21
울산	7.52	7.59	7.51	7.29	7.36	7.32	5.89	5.91	5.94	5.97	5.98	5.99
세종	8.64	8.90	9.05	9.00	9.02	9.08	6.66	6.68	6.72	6.75	6.79	6.80

○ 시도별 전세가율 및 월세보증금비율

구분	매매가격 대비 전세가격 비율(%)						전세가격 대비 월세보증금 비율(%)					
	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9	'26.4	'26.5	'26.6	'26.7	'26.8	'26.9
전국	85.84	85.93	86.04	86.17	86.31	86.46	8.64	8.65	8.64	8.64	8.65	8.66
수도권	86.08	86.16	86.27	86.41	86.55	86.73	8.38	8.39	8.38	8.38	8.39	8.37
서울	84.37	84.44	84.50	84.54	84.65	84.76	9.25	9.25	9.24	9.23	9.22	9.21
도심권	77.65	77.65	77.76	77.93	77.95	78.06	7.73	7.69	7.67	7.65	7.64	7.63
동북권	86.65	86.68	86.72	86.78	86.92	86.97	8.90	8.92	8.92	8.91	8.89	8.87
서북권	86.90	86.98	87.13	87.21	87.42	87.52	9.84	9.82	9.83	9.82	9.81	9.84
서남권	85.86	85.89	85.93	85.95	86.05	86.14	11.74	11.76	11.74	11.72	11.71	11.68
동남권	81.90	82.03	82.07	82.09	82.18	82.37	5.95	5.94	5.93	5.92	5.91	5.90
인천	86.34	86.46	86.49	86.75	86.96	87.17	9.34	9.35	9.27	9.21	9.22	9.19
경기	87.71	87.79	87.97	88.16	88.32	88.55	7.16	7.18	7.18	7.22	7.25	7.23
기타지방	84.87	85.01	85.13	85.25	85.35	85.38	9.63	9.64	9.67	9.68	9.71	9.80
부산	83.91	84.03	84.16	84.28	84.39	84.42	10.35	10.37	10.40	10.42	10.46	10.58
대구	87.78	87.93	88.05	88.30	88.53	88.57	7.80	7.82	7.83	7.82	7.81	7.84
(구)광주	86.69	86.80	86.97	87.02	87.14	87.15	8.09	8.12	8.13	8.15	8.17	8.20
대전	85.52	85.79	85.81	85.77	85.62	85.55	10.94	10.90	10.93	10.95	11.02	11.04
울산	85.36	85.47	85.62	85.83	85.93	86.11	7.57	7.59	7.59	7.59	7.59	7.58
세종	87.10	87.21	87.25	87.33	87.12	87.13	6.23	6.23	6.24	6.24	6.26	6.27

5 규모별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

구분	'26.7				'26.8			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.14	-0.05	0.02	0.02	-0.18	-0.02	0.01	0.17
수도권	-0.10	-0.02	0.05	0.06	-0.16	0.03	0.05	0.25
서울	0.04	0.11	0.27	0.27	-0.05	0.08	0.40	0.71
도심권	0.02	0.27	0.07	0.28	0.19	0.26	0.27	0.34
동북권	0.06	0.11	0.26	0.13	-0.02	0.07	0.18	0.53
서북권	-0.01	-0.05	0.37	0.05	-0.30	0.16	0.50	0.09
서남권	0.02	0.04	0.34	0.37	-0.07	0.03	0.52	0.97
동남권	0.11	0.15	0.21	0.10	-0.01	0.03	0.37	0.39
인천	-0.37	0.00	-0.08	-0.19	-0.51	0.07	-0.11	-0.28
경기	-0.20	-0.12	0.07	-0.07	-0.19	-0.03	0.05	-0.01
기타지방	-0.29	-0.15	-0.08	-0.13	-0.25	-0.18	-0.12	-0.10
부산	-0.34	-0.07	-0.06	-0.13	-0.31	-0.18	-0.08	-0.13
대구	-0.33	-0.42	-0.06	-	-0.24	-0.33	-0.08	-
(구)광주	-0.08	-0.10	-0.35	0.00	-0.12	-0.07	-0.52	-0.18
대전	-0.12	-0.06	0.23	-0.04	-0.01	-0.44	0.01	-0.05
울산	-0.21	-0.26	-0.05	0.18	-0.19	0.19	0.02	0.53
세종	-0.13	-	-	-	-0.16	-	-	-

구분	'26.9				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.17	-0.07	0.03	0.19	-0.48	-0.14	0.06	0.38
수도권	-0.17	-0.05	0.05	0.30	-0.42	-0.04	0.14	0.60
서울	-0.05	0.02	0.39	0.59	-0.06	0.21	1.07	1.57
도심권	-0.02	0.23	-0.04	0.30	0.19	0.76	0.30	0.92
동북권	0.04	0.14	0.25	0.25	0.08	0.32	0.69	0.90
서북권	-0.35	0.27	0.53	0.05	-0.66	0.38	1.41	0.19
서남권	0.04	0.06	0.51	0.77	-0.02	0.13	1.38	2.12
동남권	-0.10	-0.22	0.46	0.48	0.00	-0.03	1.05	0.97
인천	-0.35	-0.08	-0.19	-0.19	-1.23	-0.02	-0.38	-0.65
경기	-0.26	-0.08	0.12	0.16	-0.65	-0.23	0.24	0.08
기타지방	-0.19	-0.18	-0.06	-0.17	-0.73	-0.51	-0.25	-0.39
부산	-0.21	-0.19	0.04	-0.17	-0.86	-0.44	-0.09	-0.43
대구	-0.24	-0.40	-0.41	-	-0.80	-1.15	-0.55	-
(구)광주	-0.16	-0.02	-0.07	0.00	-0.36	-0.19	-0.94	-0.18
대전	-0.05	0.03	-0.03	-0.10	-0.18	-0.47	0.21	-0.20
울산	-0.10	-0.19	-0.12	-0.05	-0.50	-0.27	-0.15	0.66
세종	-0.09	-	-	-	-0.39	-	-	-

※ 규모는 전용면적 기준

□ 전세가격지수 변동률

구분	'26.7				'26.8			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.03	0.11	0.16	0.08	0.00	0.09	0.08	0.20
수도권	0.07	0.15	0.18	0.09	0.04	0.14	0.08	0.26
서울	0.10	0.14	0.28	0.28	0.09	0.21	0.29	0.41
도심권	0.31	0.22	0.15	0.14	0.22	0.18	0.29	0.57
동북권	0.14	0.18	0.23	0.13	0.16	-0.03	0.07	0.65
서북권	0.07	0.06	0.50	0.51	-0.03	0.11	0.94	-0.06
서남권	0.02	0.21	0.39	0.35	0.07	0.29	0.34	0.52
동남권	0.16	0.05	0.04	0.05	0.08	0.26	0.05	0.18
인천	0.18	0.09	-0.01	0.23	-0.10	0.01	0.02	0.38
경기	0.00	0.18	0.29	-0.09	0.03	0.14	0.07	0.11
기타지방	-0.13	-0.06	0.11	0.05	-0.15	-0.09	0.07	-0.02
부산	-0.17	0.03	0.05	0.08	-0.18	-0.02	0.05	-0.06
대구	-0.03	-0.25	0.37	-	0.11	-0.40	0.16	-
(구)광주	-0.03	-0.33	0.05	0.00	-0.07	0.13	-0.07	0.00
대전	-0.23	0.05	0.01	0.08	-0.36	-0.36	0.22	0.06
울산	0.04	0.08	0.21	-0.09	-0.02	0.17	0.16	0.43
세종	-0.04	-	-	-	-0.42	-	-	-

구분	'26.9				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.01	0.09	0.16	0.28	0.05	0.29	0.40	0.56
수도권	0.07	0.13	0.16	0.31	0.19	0.41	0.42	0.66
서울	0.10	0.18	0.34	0.49	0.29	0.53	0.90	1.19
도심권	0.16	0.35	0.10	0.12	0.70	0.76	0.54	0.83
동북권	0.13	-0.02	0.20	0.11	0.44	0.13	0.50	0.89
서북권	-0.20	0.11	0.50	0.06	-0.16	0.27	1.96	0.51
서남권	0.14	0.23	0.51	0.75	0.23	0.73	1.25	1.63
동남권	0.14	0.17	0.14	0.13	0.38	0.48	0.24	0.36
인천	-0.06	0.02	0.05	0.67	0.02	0.13	0.06	1.29
경기	0.08	0.14	0.19	0.10	0.10	0.47	0.54	0.12
기타지방	-0.21	-0.03	0.13	0.16	-0.50	-0.18	0.31	0.20
부산	-0.23	0.02	0.14	0.20	-0.58	0.02	0.23	0.22
대구	-0.29	-0.51	0.34	-	-0.21	-1.16	0.87	-
(구)광주	-0.12	0.01	-0.08	0.00	-0.22	-0.19	-0.09	0.00
대전	-0.24	0.16	-0.04	0.03	-0.83	-0.15	0.19	0.16
울산	0.01	0.28	0.20	0.11	0.02	0.53	0.57	0.45
세종	-0.10	-	-	-	-0.56	-	-	-

□ 월세가격지수 변동률

구분	'26.7				'26.8			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.26	0.35	0.29	0.13	0.29	0.24	0.29	0.30
수도권	0.27	0.41	0.32	0.13	0.31	0.32	0.32	0.31
서울	0.32	0.26	0.26	0.39	0.34	0.27	0.34	0.49
도심권	0.50	0.37	0.24	0.22	0.36	0.57	0.37	0.51
동북권	0.35	0.54	0.23	0.30	0.33	0.19	0.15	0.34
서북권	0.38	0.16	0.36	0.13	0.27	0.21	0.71	0.04
서남권	0.20	0.12	0.29	0.55	0.32	0.24	0.42	0.65
동남권	0.39	0.26	0.20	0.11	0.40	0.23	0.15	0.23
인천	0.31	0.73	0.08	0.27	0.12	0.14	0.23	0.66
경기	0.21	0.37	0.49	-0.10	0.33	0.44	0.37	0.11
기타지방	0.20	0.12	0.19	0.13	0.22	-0.04	0.18	0.24
부산	0.24	0.03	0.10	0.12	0.24	-0.07	0.27	0.28
대구	0.16	0.14	0.15	-	0.26	-0.10	-0.07	-
(구)광주	0.02	0.34	0.44	0.00	0.10	0.10	0.20	0.00
대전	-0.03	0.37	0.22	0.06	0.28	-0.05	-0.01	0.05
울산	0.25	0.05	0.32	0.40	0.05	0.04	0.15	0.22
세종	0.25	-	-	-	0.27	-	-	-

구분	'26.9				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.32	0.19	0.33	0.23	0.88	0.78	0.91	0.67
수도권	0.36	0.19	0.30	0.26	0.95	0.92	0.94	0.71
서울	0.40	0.27	0.33	0.12	1.06	0.80	0.94	1.00
도심권	0.38	0.43	0.16	0.19	1.25	1.38	0.77	0.92
동북권	0.52	0.43	0.19	0.24	1.21	1.17	0.58	0.88
서북권	0.35	0.10	0.30	-0.08	1.00	0.47	1.37	0.10
서남권	0.33	0.35	0.47	0.11	0.86	0.71	1.18	1.32
동남권	0.45	0.13	0.28	0.18	1.25	0.62	0.63	0.51
인천	0.13	0.39	0.28	0.36	0.56	1.26	0.59	1.30
경기	0.37	0.03	0.31	0.35	0.91	0.84	1.19	0.36
기타지방	0.19	0.20	0.41	0.15	0.61	0.27	0.79	0.51
부산	0.20	0.34	0.35	0.18	0.68	0.30	0.72	0.58
대구	0.13	0.30	0.40	-	0.55	0.34	0.48	-
(구)광주	0.12	-0.12	0.81	0.00	0.23	0.33	1.46	0.00
대전	0.24	-0.03	0.41	0.00	0.49	0.30	0.62	0.11
울산	0.17	-0.18	0.26	0.20	0.48	-0.10	0.74	0.82
세종	0.15	-	-	-	0.68	-	-	-

6 규모별 평균가격(' 26.9월 기준)

(단위 : 천원)

구분	평균매매가격				평균전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	146,966	269,755	385,299	903,583	129,890	214,769	284,836	594,831
수도권	160,996	296,038	416,152	930,506	142,455	235,071	306,314	637,638
서울	201,945	411,118	638,212	1,422,619	174,853	307,367	433,859	925,755
도심권	252,109	615,281	797,056	1,452,000	207,594	393,375	467,056	759,417
동북권	177,761	258,600	396,000	1,040,700	156,783	207,667	300,000	728,700
서북권	193,031	366,923	666,250	1,132,929	172,238	279,077	483,250	761,643
서남권	180,554	340,304	618,353	1,100,824	159,018	275,543	431,088	725,882
동남권	239,718	450,833	803,250	2,609,450	202,345	340,417	523,208	1,704,350
인천	96,000	172,235	239,310	337,909	85,696	151,066	197,762	250,182
경기	126,833	271,990	476,500	654,920	116,811	223,010	345,878	484,280
기타지방	91,687	172,360	257,845	809,334	80,380	139,537	196,110	444,973
부산	95,396	196,679	264,080	920,824	82,000	156,598	202,740	491,735
대구	81,630	167,617	303,500	-	77,180	141,017	210,625	-
(구)광주	78,109	153,354	217,875	460,800	71,826	125,167	168,438	265,200
대전	74,619	82,958	307,444	469,500	66,750	71,042	245,111	333,500
울산	103,829	155,795	195,875	304,800	93,263	126,614	156,250	241,500
세종	97,458	-	-	-	86,688	-	-	-

구분	평균월세가격							
	평균월세보증금				평균월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	9,982	18,102	32,303	87,445	659	952	1,178	2,189
수도권	10,775	19,797	35,045	98,904	711	1,026	1,261	2,272
서울	14,732	26,211	48,813	188,416	812	1,242	1,570	3,004
도심권	12,986	37,684	56,806	55,000	905	1,732	1,837	3,147
동북권	13,203	19,467	42,273	157,100	755	926	1,144	2,343
서북권	14,065	40,308	23,688	168,714	789	1,087	1,751	2,622
서남권	18,126	27,152	61,765	225,294	721	1,003	1,366	1,998
동남권	11,314	18,854	34,000	137,600	973	1,392	2,175	6,324
인천	5,978	14,897	20,762	20,000	532	772	897	1,221
경기	7,087	17,479	41,117	43,080	631	991	1,427	1,895
기타지방	6,860	11,819	20,974	47,330	454	680	835	1,900
부산	7,725	13,034	20,940	52,382	442	727	816	2,079
대구	5,182	12,317	21,542	-	459	682	915	-
(구)광주	4,576	10,208	22,292	26,000	450	659	802	1,317
대전	5,686	9,454	23,361	37,000	472	478	1,104	1,514
울산	5,300	8,795	17,408	25,600	531	636	714	1,020
세종	5,000	-	-	-	539	-	-	-

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

7 규모별 중위가격(' 26.9월 기준)

(단위: 천원)

구분	중위매매가격				중위전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	136,968	247,992	365,070	719,905	125,272	209,345	277,488	486,032
수도권	150,784	270,682	392,979	714,923	138,045	226,934	296,688	507,717
서울	190,001	382,064	574,264	1,089,274	169,470	308,953	416,232	718,309
도심권	237,000	503,000	737,000	1,347,500	207,500	360,000	490,500	740,000
동북권	168,000	236,000	349,500	775,000	149,000	169,500	284,000	560,000
서북권	173,000	330,500	665,000	871,500	158,000	271,000	455,000	646,000
서남권	169,000	327,500	507,500	820,000	152,000	281,000	386,500	563,000
동남권	231,000	442,000	793,000	1,995,000	204,000	369,000	544,000	1,251,000
인천	96,500	166,000	215,500	296,000	87,500	148,500	187,500	215,000
경기	116,000	240,000	465,500	499,000	112,000	205,000	339,000	397,500
기타지방	82,530	163,911	249,775	737,346	74,947	144,169	198,170	410,118
부산	84,000	178,500	249,500	835,500	75,250	159,500	200,500	453,000
대구	76,750	164,500	318,000	-	74,000	145,000	216,000	-
(구)광주	74,250	171,500	197,000	575,000	70,000	144,500	168,000	324,000
대전	71,750	74,000	333,000	392,500	64,000	59,250	290,000	271,000
울산	96,750	159,000	187,500	275,500	90,500	141,500	153,000	218,000
세종	91,000	-	-	-	81,500	-	-	-

구분	중위월세가격							
	중위월세보증금				중위월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	7,009	13,093	26,262	39,959	645	921	1,153	1,875
수도권	7,487	14,066	27,601	41,268	695	987	1,229	1,891
서울	10,000	18,302	37,826	60,658	791	1,187	1,527	2,519
도심권	10,000	20,000	30,000	50,000	910	1,595	1,740	2,970
동북권	10,000	10,000	50,000	100,000	720	890	1,145	1,705
서북권	10,000	15,000	30,000	30,000	780	1,090	1,750	2,750
서남권	10,000	20,000	40,000	50,000	700	960	1,275	1,820
동남권	10,000	20,000	30,000	100,000	950	1,335	2,210	4,575
인천	5,000	15,500	20,000	20,000	525	750	820	1,075
경기	5,000	10,250	30,000	30,000	620	955	1,430	1,550
기타지방	5,125	9,487	20,728	35,373	444	676	838	1,821
부산	5,200	10,000	20,000	37,500	430	715	835	2,000
대구	5,000	10,000	20,000	-	460	685	925	-
(구)광주	4,900	10,000	20,000	30,000	440	675	760	1,545
대전	5,000	5,100	30,000	40,000	465	445	1,080	1,250
울산	5,000	10,000	20,000	20,000	535	675	705	910
세종	5,000	-	-	-	520	-	-	-

※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>

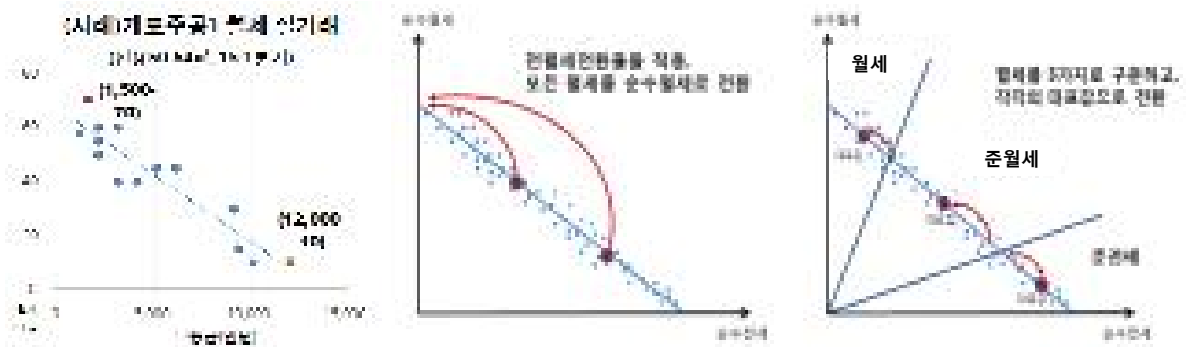
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대폿값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 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

