

# [월간] KB주택가격동향

2018. 2. 5 기준



<http://nland.kbstar.com>

인터넷에 제공되는 KB국민은행 KB부동산 Liiv ON 홈페이지의 「부동산정보」 코너를 통하여 보다 빠르고 편리하게 『월간』 KB주택가격동향』의 전체 내용을 보실 수 있습니다.

인터넷 홈페이지 주소	<a href="http://nland.kbstar.com">http://nland.kbstar.com</a>
자료 관련 문의	KB국민은행 부동산금융부 부동산정보팀
- 통계자료 관련	02) 2073-3954, 3429, 5735
- KB Houstar 관련	02) 2073-4823

# 목차

## I. 주택가격동향

1. 매매가격동향	2
2. 전세가격동향	9
3. 주택시장동향	16
4. 평균주택가격	22
5. m <sup>2</sup> 당 평균주택가격	23
6. 중위주택가격	24
7. 5분위 평균매매/전세가격	25
8. 매매가격 대비 전세가격 비	26
9. KB아파트월세지수 & 전월세전환율	27
10~12. 주택가격 및 소득분위별 PIR / J-PIR / KB아파트 PIR	28
13~14. 주택구매력지수(HAI) / KB 주택구입 잠재력지수(KB-HOI)	31

## II. 통계표 (Tables)

※ 조사개요	33
1. 주요지역별 유형별 주택매매가격지수	36
2. 주요지역별 유형별 주택전세가격지수	38
3. 주요지역별 유형별 주택매매가격지수(계절조정 후)	40
4. 주요지역별 유형별 주택전세가격지수(계절조정 후)	41
5. 주택매매가격 종합지수	42
6. 주택전세가격 종합지수	49
7. 아파트 매매가격지수	56
8. 아파트 전세가격지수	63
9~10. 규모별 아파트 매매/전세 가격지수	70
11~12. 규모별 단독주택 매매/전세 가격지수	74
13~14. 규모별 연립주택 매매/전세 가격지수	76
15~16. 청약규모별 아파트 매매/전세 가격지수	78
17. 주요지역별 유형별 월별 주택가격지수	82
18. 주요지역별 유형별 연도별 주택가격지수	84
19. 주택규모별 월별 주택가격지수	86
20. 평균 주택 매매/전세 가격	88
21. 아파트 m <sup>2</sup> 당 평균가격	90
22. KB아파트월세지수 & 전월세전환율	95
23. 중위주택 매매/전세가격	96
24. 규모별 아파트 매매/전세가격	98
25. 5분위 주택 매매/전세가격과 5분위 배율	102
26. m <sup>2</sup> 당 5분위 아파트 매매/전세가격과 5분위 배율	106
27. KB 선도아파트 50지수	108
28~33. 매매가격 대비 전세가격 비	109
34. 매매/전세 시장동향	124
35. KB오피스텔 통계	125
36~38. 주택가격 및 소득분위별 PIR / J-PIR / KB아파트 PIR	126
39~40. 주택구매력지수(HAI) / KB주택구입 잠재력 지수(KB-HOI)	128
41~52. 상대표준오차	130

## I. 주택가격동향

### 1. 매매가격동향

#### 1) 개황

#### ■ 전국 주택매매가격 전월대비 상승폭 소폭 증가

전국(0.22%)의 주택매매가격은 수도권 중심으로 상승률 증가함. 수도권(0.39%)은 전월과 유사한 수준으로 증가하였고 5개 광역시(0.05%)는 증가폭이 커졌으며, 한편, 기타지방(-0.03%)은 전월에 이어 계속 하락을 유지한 것으로 조사됨.

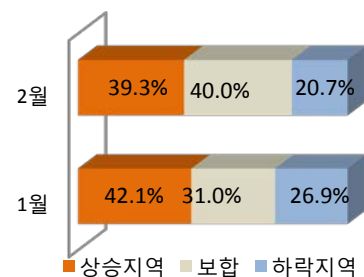
전국 151개 시/군/구 가운데 가격이 상승과 하락인 지역은 전월대비 감소한 반면, 보합인 지역은 전월대비 증가한 것으로 나타남.

〈최근 매매가격 증감률〉

(단위: 전월대비, %)

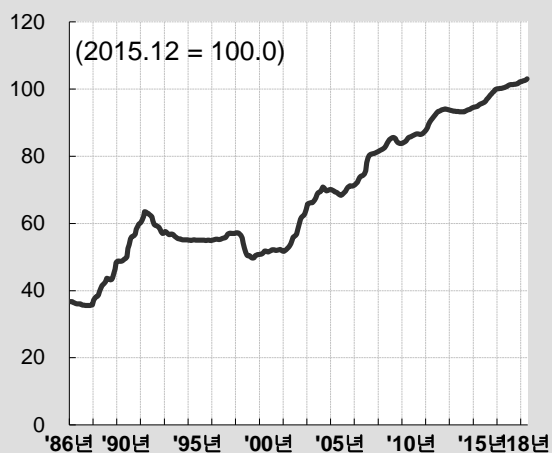
	연도별 동향			최근 월별 동향			
	'15.2월	'16.2월	'17.2월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
전 국	0.23	0.07	0.01	0.14	0.10	0.19	0.22
수도권	0.21	0.08	0.02	0.25	0.21	0.38	0.39
5개광역시	0.37	0.08	0.05	0.09	0.04	0.02	0.05
기타지방	0.10	0.03	-0.05	-0.09	-0.11	-0.12	-0.03

〈가격변동지역 분포〉

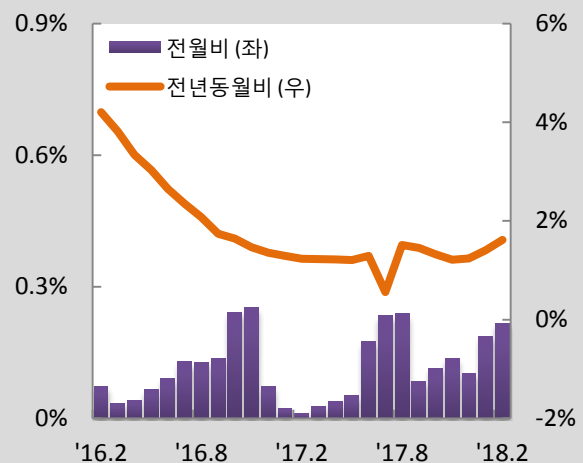


\* 수도권은 서울, 인천, 경기 지역이며, 5개광역시는 인천을 제외한 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산)임

매매가격지수 장기 추이



전국 매매가격 증감률



## 2) 지역별 매매가격동향

## (1) 수도권

## ■ 서울지역 전월대비 상승폭 유지

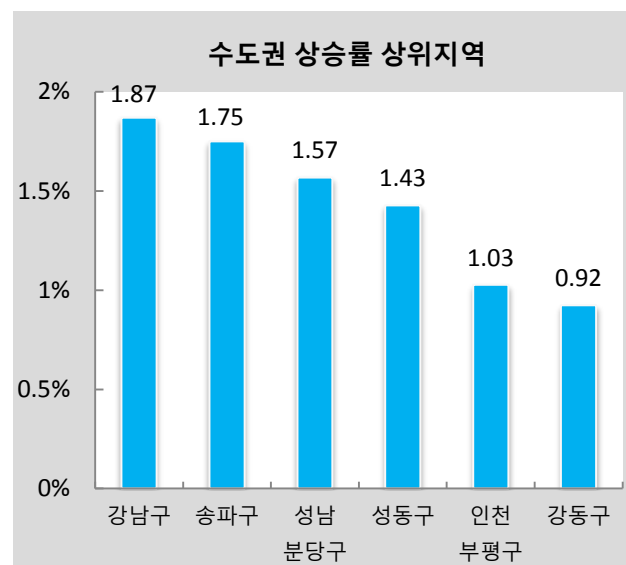
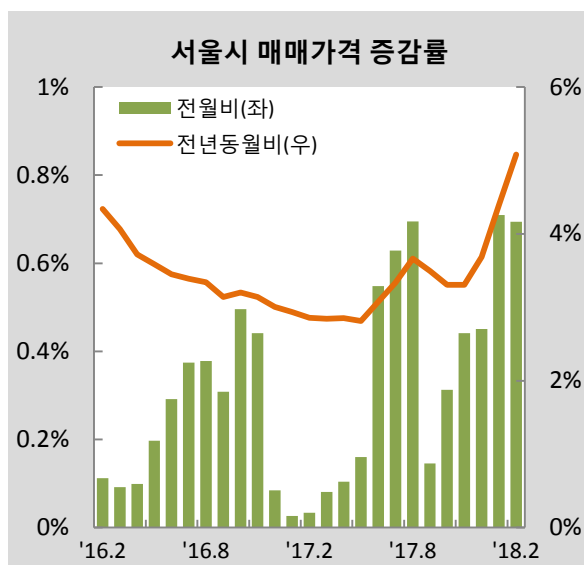
서울(0.69%)은 강남구(1.87%)에서는 영동대로 개발, 구룡마을 개발, 현대자동차 GBC(글로벌비즈니스 센터)개발 등 각종 호재가 풍부하고 신사동은 잠원 및 반포 재건축 시장 영향으로 매수세 유입 현상이 지속되고 있음. 성동구(1.43%)는 지역 내 재개발 예정 구역이 많아 기대 심리가 여전히 높고 저가 매물을 찾는 매수 문의는 꾸준하며, 성수동 성수전략정비구역과 왕십리역 주변으로 매물이 귀해 상승세를 유지하는 중.

경기(0.16%)는 성남 분당구(1.57%)에서 제3 판교테크노밸리 조성계획, 미래에셋 알파돔시티 투자 등 개발호재도 풍부하고 실거주 목적 및 투자문의가 계속어 상승하였고, 과천(0.91%)는 주공 1,2,6,7 재건축 단지를 상반기 분양 예정, 경마공원~북정역 간 복선전철 추진 등에 대한 기대감이 반영되면서 가격 상승.

〈수도권 매매가격 주요 상승 및 하락지역〉

(단위 : %)

		전월비	주요 상승지역	주요 하락지역
서울	강북(14개구)	0.47	성동구(1.43%), 용산구(0.66%)	
	강남(11개구)	0.91	강남구(1.87%), 송파구(1.75%)	
인천		0.21	부평구(1.03%), 중구(0.07%)	서구(-0.05%)
경기		0.16	성남 분당구(1.57%), 과천(0.91%)	평택(-0.11%), 파주(-0.08%)



## (2) 5개광역시

### ■ 광주, 대전, 대구는 상승을 유지한 반면 부산과 울산은 하락

부산(-0.03%)은 동구(0.2%)와 서구(0.11%)는 상승, 금정구(-0.19%)와 해운대구(-0.12%)는 하락하는 등 지역적인 등락을 보이며 전체적인 하락을 보임.

울산(-0.08%)은 조선업계의 불황과 현대중공업 인원 감축 등으로 지역경기가 위축된 반면, 지역 내 입주 물량은 꾸준히 증가하여 가격이 하락하였음. 특히, 동구(-0.12%), 중구(-0.11%)의 하락폭이 깊음.

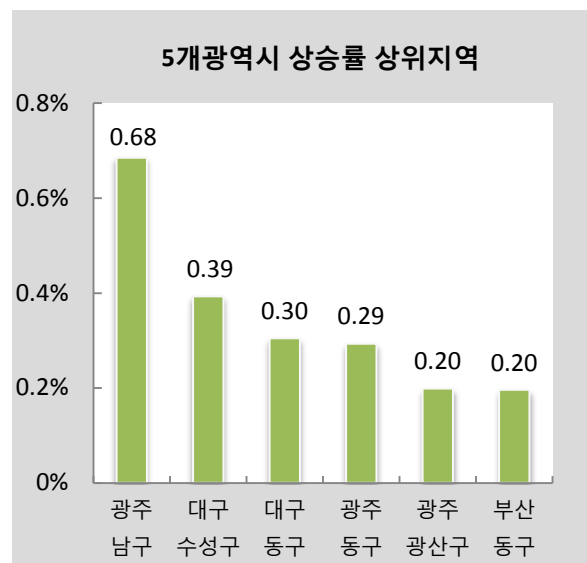
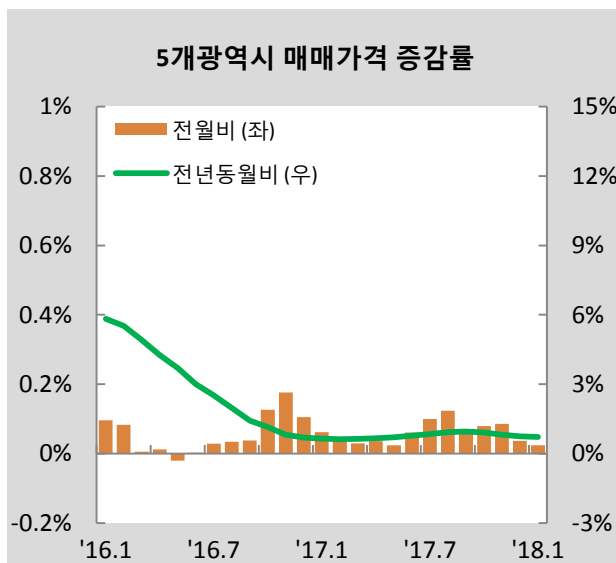
광주(0.22%)와 대전(0.06%)은 중소형 및 소형매물을 중심으로 실수요가 발생하며 상승함. 한편, 대구(0.13%)는 전월에 이어 당월에도 상승하였는데 특히 수성구(0.39%), 동구(0.3%) 중심으로 상승을 보임.

<5개광역시 매매가격 주요 상승 및 하락지역>

(단위 : %)

	전월비	주요 상승지역	주요 하락지역
부 산	-0.03	동구(0.2%), 서구(0.11%)	금정구(-0.19%), 해운대구(-0.12%)
대 구	0.13	수성구(0.39%), 동구(0.3%)	북구(-0.06%)
광 주	0.22	남구(0.68%), 동구(0.29%)	
대 전	0.06	서구(0.11%), 유성구(0.1%)	동구(-0.01%)
울 산	-0.08		동구(-0.12%), 중구(-0.11%)

\*5개 광역시는 인천을 제외한 광역시



## (3) 기타지방

## ■ 전라와 경북 지역은 상승, 경남과 충청지역에서 하락하며 기타지방 전체적으로 하락

**충북**(-0.09%)은 세종시 인접지역으로 세종시 생활기반 시설이 갖춰지면서 수요가 유출되어 거래가 한산해진 여파로 청주 상당구(-0.14%)와 청주 서원구(-0.12%) 모두 계속적으로 하락함.

**충남**(-0.08%)은 풍부한 공급과 계절적 비수기로 인하여 **천안 동남구**(-0.21%)와 **아산**(-0.08%)를 중심으로 하락함.

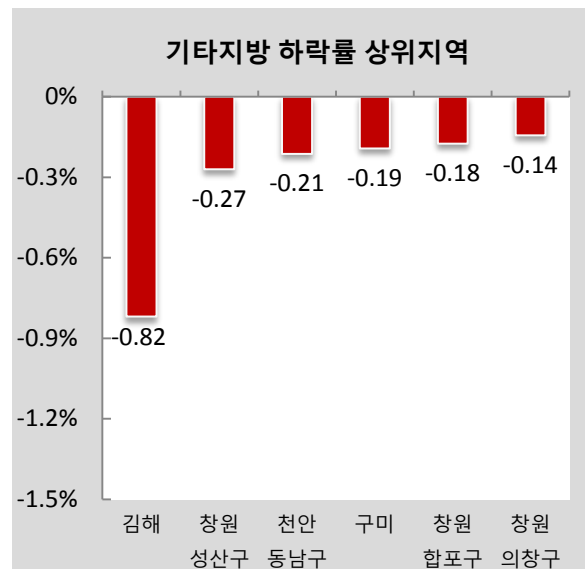
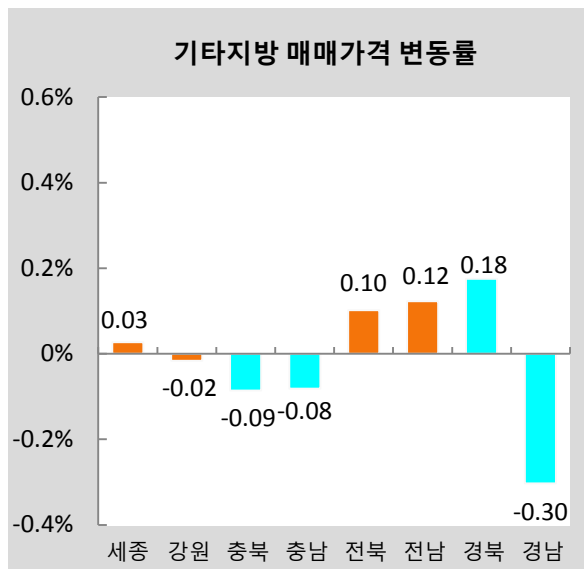
**경남**(-0.30%)은 창원 시내 전체적으로 매매수요 대비 신규입주물량이 과잉 공급되어 **김해**(-0.82%), **창원 성산구**(-0.27%) 등이 하락하며 전월에 이어 연속 가격이 하락함.

〈기타지방 매매가격 주요 상승 및 하락지역〉

(단위 : %)

	전월비	주요 상승지역	주요 하락지역
세 종	0.03	-	
강 원	-0.02		춘천(-0.04%)
충 북	-0.09		청주 상당구(-0.14%), 청주 서원구(-0.12%)
충 남	-0.08		천안 동남구(-0.21%), 아산(-0.08%)
전 북	0.10	전주 덕진구(0.48%), 익산(0.02%)	군산(-0.05%), 전주 완산구(-0.01%)
전 남	0.12	순천(0.17%), 목포(0.11%)	
경 북	0.18	포항 북구(0.98%)	구미(-0.19%), 포항 남구(-0.04%)
경 남	-0.30		김해(-0.82%), 창원 성산구(-0.27%)

\* 기타지방은 수도권과 광역시를 제외한 지역



### 3) 주택유형별 매매가격동향

#### ■ 전 유형에서 전월대비 상승, 서울에서 아파트가 상대적으로 강세

전국의 주택유형별 매매가격은 아파트와 단독주택, 연립주택이 각각 0.20%, 0.20%, 0.21% 상승하며 전월대비 상승을 기록함. 서울은 아파트와 단독주택, 연립주택이 각각 0.99%, 0.23%, 0.28% 상승하며 타지역 대비 아파트의 강세가 상대적으로 크게 나타남.

지역별 전년동월대비로는 수도권에서 아파트, 단독주택, 연립주택이 각각 3.62%, 1.19%, 1.46% 상승하며 모든 유형에서 상승세로 나타남. 기타지방은 아파트, 단독주택, 연립주택은 각각 -1.49%, 0.68%, -0.91% 증감한 것으로 조사됨.

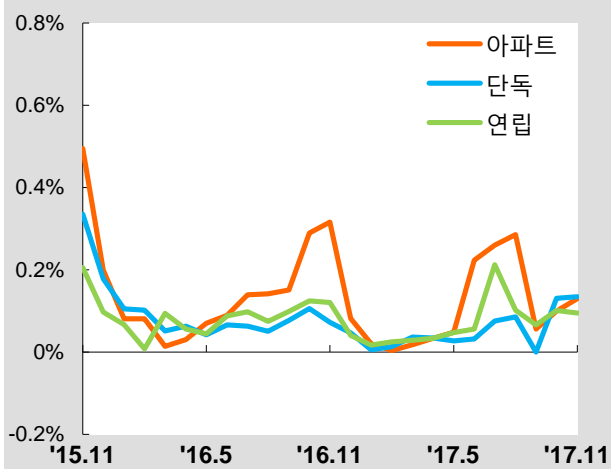
(단위 : %)

		최근의 월별 동향 (전월비)								전년말비	전년동월비
		'17.7월	8월	9월	10월	11월	12월	18.1월	2월	('17.12대비)	('17.2대비)
전국	아파트	0.26	0.29	0.06	0.10	0.13	0.12	0.21	<b>0.20</b>	0.41	1.70
	단독	0.08	0.09	0.16	0.13	0.13	0.04	0.06	<b>0.20</b>	0.26	1.01
	연립	0.21	0.10	0.07	0.10	0.10	0.04	0.14	<b>0.21</b>	0.36	1.15
서울	아파트	0.86	1.05	0.15	0.45	0.62	0.66	1.12	<b>0.99</b>	2.12	7.44
	단독	0.26	0.22	0.18	0.08	0.17	0.11	0.15	<b>0.23</b>	0.38	1.76
	연립	0.32	0.16	0.11	0.14	0.19	0.16	0.07	<b>0.28</b>	0.35	1.72
5개광역시	아파트	0.12	0.14	0.03	0.05	0.04	0.03	0.00	<b>0.00</b>	0.00	0.58
	단독	0.03	0.09	0.18	0.19	0.23	0.08	0.09	<b>0.20</b>	0.29	1.19
	연립	0.09	0.08	0.06	0.10	0.12	<b>0.00</b>	0.03	<b>0.12</b>	0.16	0.67

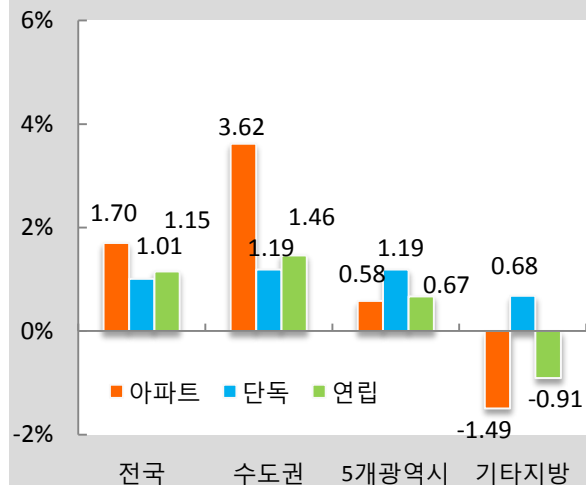
\* 단독주택에는 다가구주택이, 연립주택에는 다세대주택이 포함되어 있음

\* 5개광역시는 인천을 제외한 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산)

주택유형별 증감률 추이(전국기준)



전년 동월대비 주택유형별 증감률





## 4) 주택규모별 매매가격동향

## ■ 단독주택의 대형을 제외한 다른 규모의 단독주택, 아파트와 연립주택 전규모 상승

전국의 주택규모별 매매가격은 단독주택의 대형을 제외한 다른규모의 단독주택, 아파트와 연립주택에서 전월 대비 전규모 상승한 것으로 조사됨.

(단위 : %)

구분	최근 월별 동향(전월비)											
	아파트					단독주택				연립주택		
	대형	중대형	중형	중소형	소형	대형	중대형	중형	소형	대형	중형	소형
9월	0.09	0.09	0.06	0.03	0.11	0.06	0.18	0.15	0.19	0.06	0.04	0.09
10월	0.09	0.14	0.11	0.07	0.11	0.13	0.13	0.10	0.19	0.01	0.09	0.12
11월	0.16	0.17	0.16	0.07	0.09	0.02	0.17	0.13	0.12	0.21	0.06	0.10
12월	0.22	0.21	0.13	0.07	0.00	0.08	0.02	0.05	0.05	0.15	0.02	0.03
18.1월	0.44	0.34	0.22	0.11	0.17	-0.03	0.04	0.07	0.09	0.23	0.24	0.15
2월	0.37	0.31	0.21	0.13	0.15	-0.03	0.23	0.21	0.39	0.16	0.06	0.31

주) 주택별 규모 분류(전용면적기준)

아파트 : 소형(40.0㎡미만), 중소형(40~62.8㎡미만), 중형(62.8~95.9㎡미만), 중대형(95.9~135㎡미만), 대형(135㎡이상)

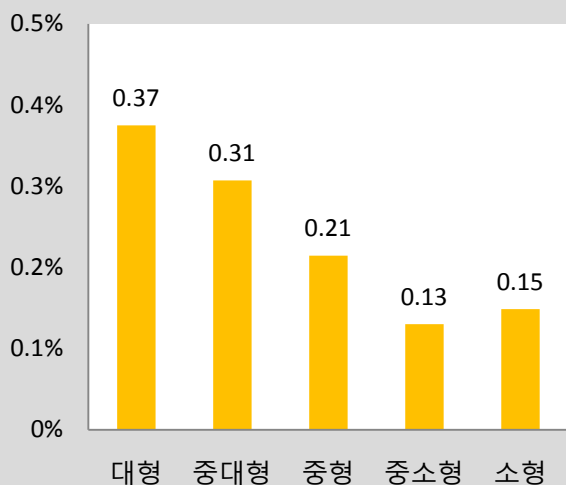
연립주택 : 소형(62.81㎡미만), 중형(62.81~95.86㎡미만), 대형(95.86㎡이상)

단독주택 :

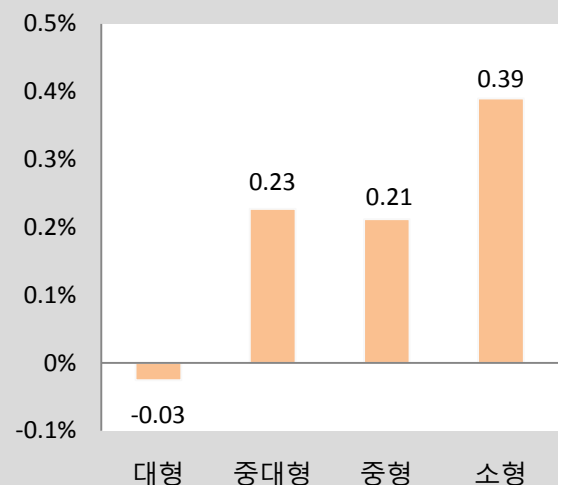
구분	건물면적			
	95.86㎡미만	95.86㎡이상 ~ 161.98㎡미만	161.98㎡이상 ~ 331.0㎡미만	331.0㎡이상
대지 면적	228.1㎡ 미만	소형	중형	중대형
	228.1㎡ 이상~327.27㎡ 미만	중형	중형	중대형
	327.27㎡ 이상~662.0㎡ 미만	중대형	중대형	중대형
	662.0㎡ 이상	대형	대형	대형

\* 아파트 청약규모별 지수는 시계열 및 통계표 참조

아파트 규모별 변동률(전국기준)



단독주택 규모별 변동률(전국기준)



## 5) 연도별 · 월별 매매가격 증감률

### ■ 이번달 주택매매가격 증감률(0.22%)은 32년 장기평균 증감률(0.59%)을 하회

매년 당월의 주택매매가격 장기평균<sup>주)</sup> 증감률은 평균 0.59% 상승으로 올해 당월의 주택매매가격 증감률은 전월대비 0.22% 상승하며 장기평균을 하회하는 것으로 나타남.

한편, 서울의 당월 주택매매가격은 전월대비 0.69% 상승하며, 당월의 장기평균인 0.75% 증가보다 하회하는 것으로 나타남.

<연도별 조사기준월 매매가격 증감률>

(단위 : %)

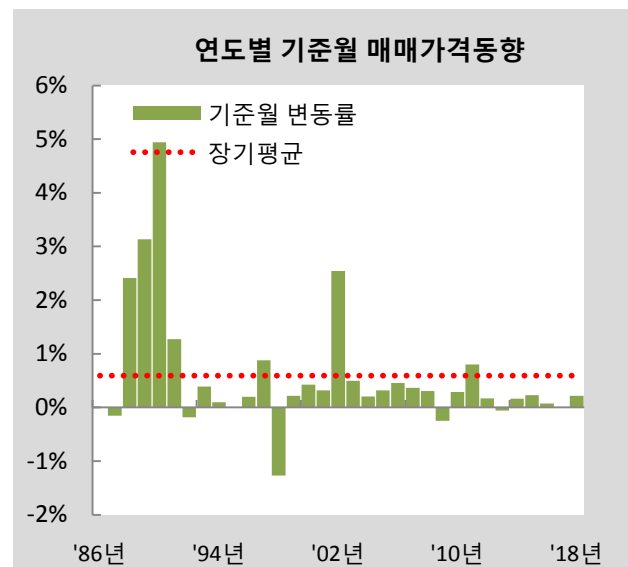
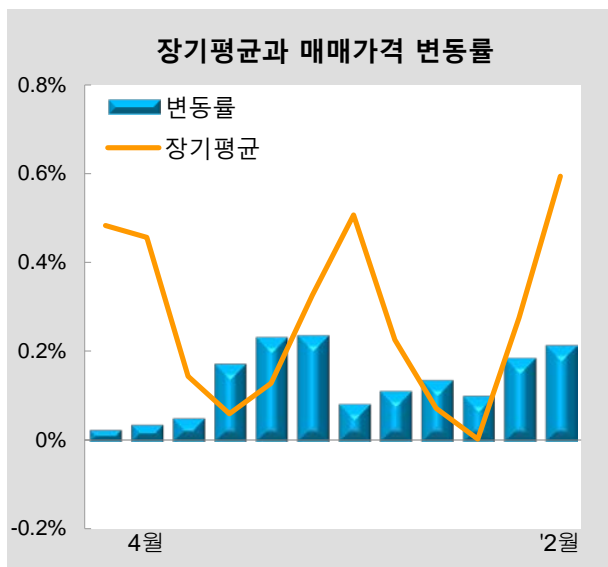
	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	장기평균 <sup>주)</sup>
전국	-0.25	0.29	0.80	0.17	-0.06	0.16	0.23	0.07	0.01	0.22	0.59
서울	-0.13	0.24	0.26	-0.09	-0.17	0.09	0.15	0.11	0.03	0.69	0.75

주) 장기평균은 조사가 시작된 '86년부터 '17년까지 31년동안의 해당월의 평균증감률

<장기평균과 최근 1년 매매가격 변동률>

(단위 : %, 전국기준)

	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	17.12월	'18.1월	'2월
장기평균	0.48	0.46	0.14	0.06	0.13	0.33	0.51	0.23	0.07	0.00	0.28	0.59
최근1년	0.03	0.04	0.05	0.17	0.23	0.24	0.08	0.11	0.14	0.10	0.19	0.22



## 2. 전세가격동향

## 1) 개황

## ■ 전국 주택전세가격 전월대비 상승폭이 하락하여 보합에 가까움

전국(0.01%)의 전월대비 상승폭이 소폭 하락하며 보합에 가까움. 수도권(0.04%)은 전월대비 상승폭이 축소되었으며 5개광역시(0.02%)는 전월대비 상승. 기타지방(-0.07%)은 수요대비 과잉공급된 신규물량 영향으로 매물이 적체되어 전월대비 하락폭이 확대되며 전월에 이어 연속 하락세를 이어감.

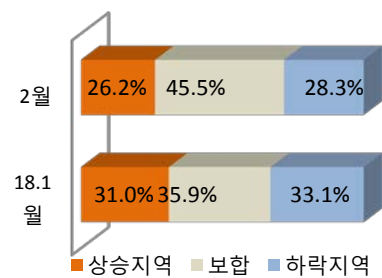
전국 151개 시/군/구 가운데 가격이 상승한 지역과 하락한 지역이 전월대비 감소한 반면, 보합인 지역은 전월대비 증가한 것으로 나타남.

&lt;최근 전세가격 증감률&gt;

(단위: 전월대비, %)

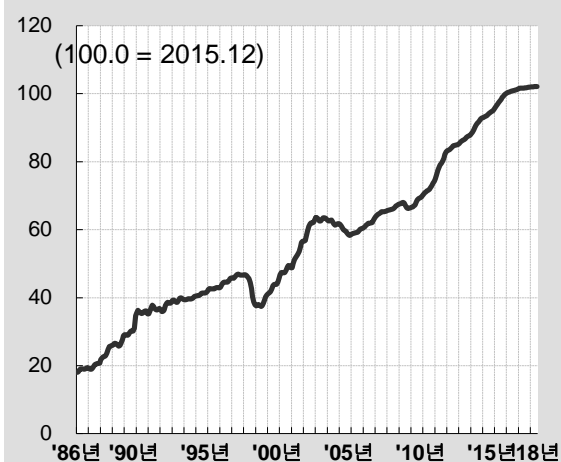
	연도별 동향			최근 월별 동향			
	'15.2월	'16.2월	'17.2월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
전국	0.34	0.19	0.02	0.02	0.01	0.02	0.01
수도권	0.44	0.26	0.03	0.06	0.04	0.06	0.04
5개광역시	0.31	0.13	0.05	0.03	-0.01	-0.01	0.02
기타지방	0.10	0.09	-0.02	-0.09	-0.04	-0.07	-0.07

&lt;가격변동지역 분포&gt;

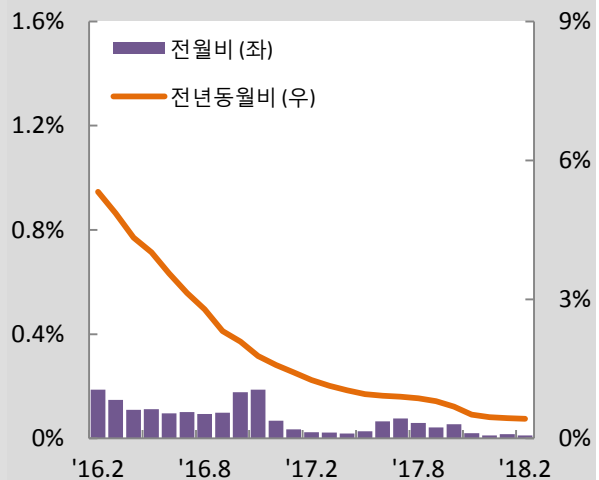


\* 수도권은 서울, 인천, 경기 지역이며, 5개광역시는 인천을 제외한 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산)임

전세가격지수 장기 추이



전국 전세가격 증감률



## 2) 지역별 전세가격동향

### (1) 수도권

#### ■ 인천 전세 전월 대비 감소, 경기도 감소

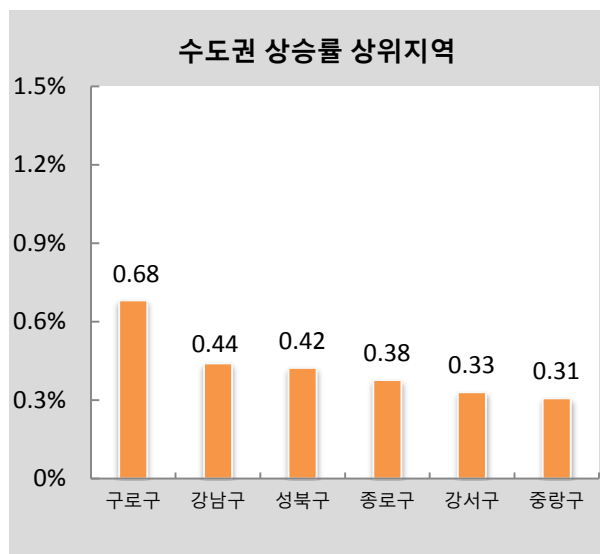
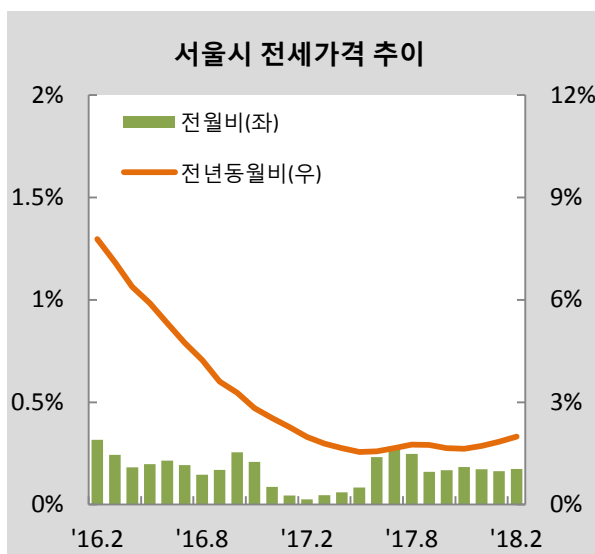
**서울**(0.17%)은 **강남구**(0.44%)에서는 겨울방학 성수기를 맞아 전세 문의가 증가하는 추세임. 개포주공 4단지는 이주 마무리 단계이며, 상아 2차, 청담삼익, 개포주공 1단지 등도 이주 예정에 있어 전세가 여전히 강보합세로 가격이 상승함.

**경기**(-0.05%)는 **안산 단원구**(-1.25%)에서 겨울철 비수기를 맞이하여 이사 수요 실종, 매매와 임대 모두 조용하며 급급매만 소량으로 거래될 분이며 인근 화성 및 시흥 지역 신도시 입주단지로 수요가 분산되면서 전세 약보합세가 계속되고 있음.

<수도권 전세가격 주요 상승 및 하락지역>

(단위 : %)

		전월비	주요 상승지역	주요 하락지역
서울	강북(14개구)	0.15	성북구(0.42%), 종로구(0.38%)	노원구(-0.02%)
	강남(11개구)	0.20	구로구(0.68%), 강남구(0.44%)	강동구(-0.04%)
인천		-0.05	중구(0.06%), 남구(0.01%)	서구(-0.12%), 남동구(-0.09%)
경기		-0.05	성남 분당구(0.28%), 김포(0.2%)	안산 단원구(-1.25%), 파주(-0.23%)



## (2) 5개광역시

## ■ 부산과 울산, 대전은 전월 대비 하락, 광주와 대전은 전월대비 상승

부산(-0.05%)은 서구(0.34%)와 동구(0.14%)는 상승, 금정구(-0.33%)와 해운대구(-0.12%)는 하락하는 등 지역적인 등락을 보이며 전체적인 하락을 보임.

광주(0.15%)는 서구(0.25%)에서는 광주도시철도2호선 조성사업, 마륵동 개발사업 등에 대한 기대감이 높고, 10년 미만의 깨끗한 단지가 밀집된 풍암지구, 동천동, 치평동 등의 단지들 상승세 움직임을 보이고 있음.

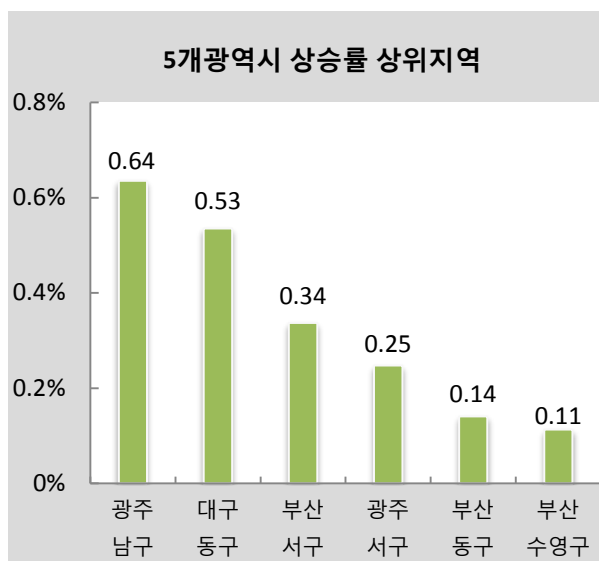
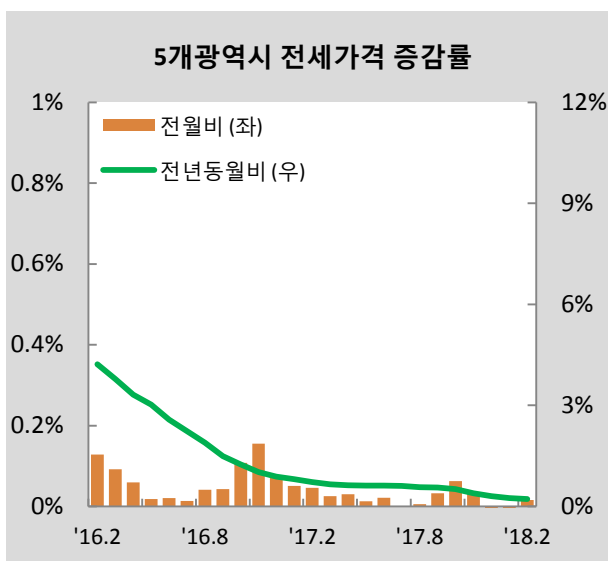
대구(0.10%)는 동구(0.53%)와 수성구(0.11%)를 중심으로 상승하였고, 대전(-0.01%)도 비수기로 인한 수요 문이 줄어들며 가격 하락함. 울산(-0.11%)은 중공업 분야의 부진으로 현대중공업 근로자수요가 감소하며 전월대비 가격이 하락함.

〈5개광역시 전세가격 주요 상승 및 하락지역〉

(단위 : %)

	전월비	주요 상승지역	주요 하락지역
부 산	-0.05	서구(0.34%), 동구(0.14%)	금정구(-0.33%), 해운대구(-0.12%)
대 구	0.10	동구(0.53%), 수성구(0.11%)	
광 주	0.15	남구(0.64%), 서구(0.25%)	
대 전	-0.01	중구(0.04%), 동구(0.04%)	유성구(-0.06%), 서구(-0.04%)
울 산	-0.11		북구(-0.34%), 남구(-0.09%)

\*5개 광역시는 인천을 제외한 광역시



(3) 기타지방

■ 경상과 충청에서 하락하며 기타지방 전체적으로 전월에 이어 연속 하락

경남(-0.26%)은 창원 시내 전세수요 대비 과잉공급된 신규입주물량 영향으로 김해(-0.77%), 창원 의창구(-0.23%)에서 가격이 하락하였으며, 세종(0.00%)은 지난달에 이어 보합을 유지.

전남(0.13%)은 지역의 안정적인 실수요자 및 매매에 대한 관심과 더불어 순천(0.2%)와 여수(0.13%) 모두 상승함.

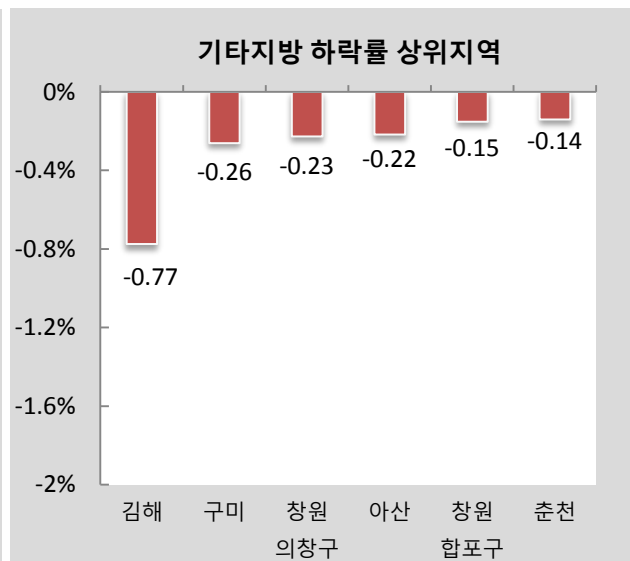
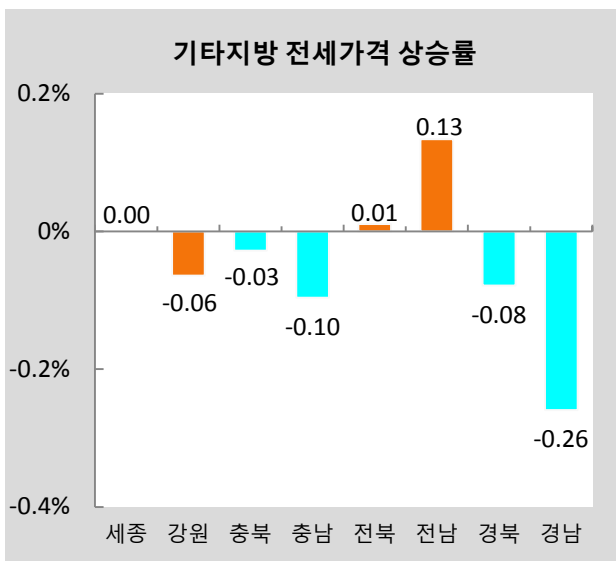
한편, 충남(-0.10%)는 공급과잉으로 물량 부담에 따라 하락한 아산(-0.22%)과 천안 동남구(-0.08%)의 영향으로 가격이 하락함.

<기타지방 전세가격 주요 상승 및 하락지역>

(단위 : %)

	전월비	주요 상승지역	주요 하락지역
세 종	0.00	-	
강 원	-0.06		춘천(-0.14%)
충 북	-0.03		청주 서원구(-0.14%)
충 남	-0.10		아산(-0.22%), 천안 동남구(-0.08%)
전 북	0.01	전주 덕진구(0.1%)	군산(-0.06%)
전 남	0.13	순천(0.2%), 여수(0.13%)	
경 북	-0.08	포항 북구(0.08%)	구미(-0.26%), 경산(-0.05%)
경 남	-0.26	진주(0.06%)	김해(-0.77%), 창원 의창구(-0.23%)

\* 기타지방은 수도권과 광역시를 제외한 지역



## 3) 주택유형별 전세가격동향

## ■ 단독주택과 연립주택 상승, 아파트 하락

전국의 주택유형별 전세가격 동향은 아파트, 단독주택, 연립주택이 각각 -0.02% 하락, 0.08%, 0.07% 상승하였고, 서울은 아파트, 단독주택, 연립주택이 각각 0.12%, 0.19%, 0.28% 상승하였음.

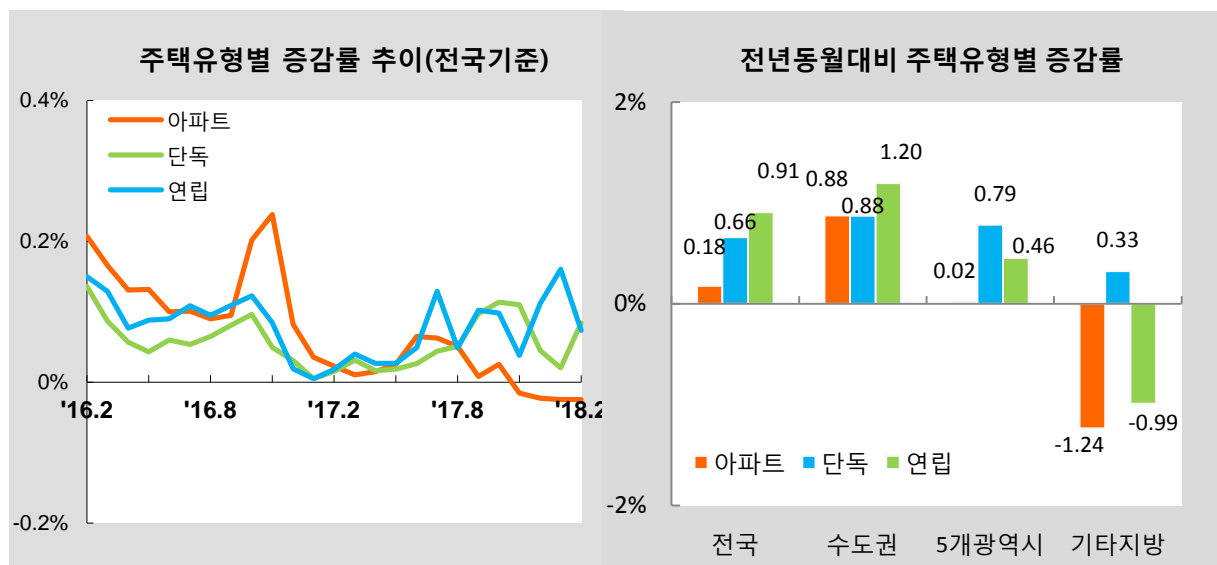
지역별 전년동월대비로는 수도권에서 아파트, 단독주택, 연립주택이 각각 0.88%, 0.88%, 1.20% 상승하며 연립주택이 상대적인 강세를 보임. 한편, 기타지방은 아파트, 단독주택, 연립주택은 각각 -1.24%, 0.33%, -0.99% 증감한 것으로 조사됨.

(단위 : %)

		최근의 월별 동향 (전월비)							2월	전년말비 (‘17.12대비)	전년동월비 (‘17.2대비)
		7월	8월	9월	10월	11월	12월	‘18.1월			
전국	아파트	0.06	0.05	0.01	0.03	-0.02	-0.02	-0.02	-0.02	-0.05	0.18
	단독	0.04	0.05	0.10	0.11	0.11	0.05	0.02	0.08	0.10	0.66
	연립	0.13	0.05	0.10	0.10	0.04	0.11	0.16	0.07	0.23	0.91
서울	아파트	0.35	0.35	0.16	0.19	0.20	0.17	0.18	0.12	0.30	2.30
	단독	0.17	0.13	0.15	0.09	0.18	0.19	0.07	0.19	0.26	1.45
	연립	0.19	0.08	0.17	0.17	0.14	0.17	0.18	0.28	0.46	1.62
5개 광역시	아파트	-0.01	-0.01	0.02	0.03	-0.02	-0.03	-0.01	-0.04	-0.05	0.02
	단독	0.02	0.05	0.10	0.12	0.23	0.04	0.01	0.16	0.17	0.79
	연립	0.06	0.01	0.01	0.19	-0.01	0.02	-0.02	0.10	0.08	0.46

\* 단독주택에는 다가구주택이, 연립주택에는 다세대주택이 포함되어 있음

\* 5개광역시는 인천을 제외한 광역시(부산, 대구, 광주, 대전, 울산)



#### 4) 주택규모별 전세가격동향

##### ■ 아파트 중형과 중소형과 소형, 연립주택의 중형을 제외한 모든 규모에서 전월대비 상승

전국의 주택규모별 전세가격은 아파트 중형과 중소형, 소형, 연립주택 중형을 제외한 모든 규모에서 상승한 것으로 조사됨.

(단위 : %)

구분	최근 월별 동향(전월비)											
	아파트					단독주택				연립주택		
	대형	중대형	중형	중소형	소형	대형	중대형	중형	소형	대형	중형	소형
9월	0.05	0.03	0.00	0.01	-0.01	0.06	0.03	0.13	0.19	0.10	-0.01	0.18
10월	0.05	0.05	0.02	0.01	0.03	0.06	0.06	0.07	0.23	0.19	0.10	0.10
11월	0.09	0.04	-0.01	0.16	0.25	0.03	0.11	0.17	0.06	0.13	-0.04	0.06
12월	0.08	0.04	-0.03	-0.05	-0.10	0.01	0.01	0.04	0.13	0.05	0.15	0.09
18.1월	0.06	0.06	-0.02	-0.09	0.08	-0.02	0.01	0.03	0.05	0.21	0.41	0.24
<b>2월</b>	<b>0.04</b>	<b>0.01</b>	<b>-0.03</b>	<b>-0.03</b>	<b>-0.07</b>	<b>0.04</b>	<b>0.02</b>	<b>0.14</b>	<b>0.15</b>	<b>0.17</b>	<b>-0.04</b>	<b>0.11</b>

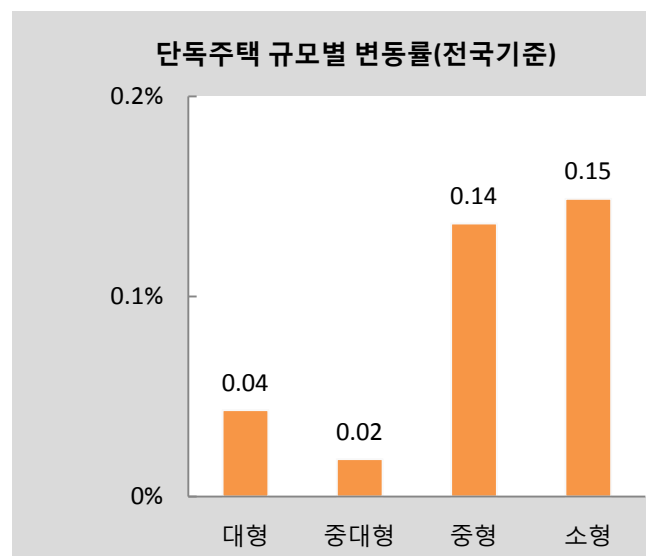
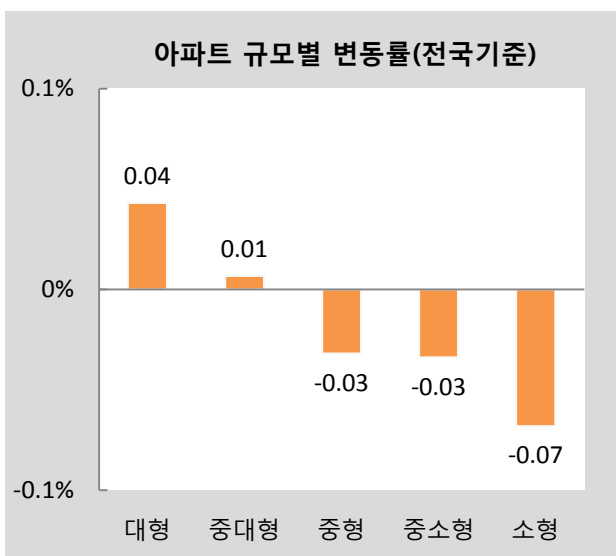
주) 주택별 규모 분류(전용면적기준)

아파트 : 소형(40.0㎡미만), 중소형(40~62.81㎡미만), 중형(62.81~95.86㎡미만), 중대형(95.86~135㎡미만), 대형(135㎡이상)

연립주택 : 소형(62.81㎡미만), 중형(62.81~95.86㎡미만), 대형(95.86㎡이상)

구분	건물면적			
	95.86㎡미만	95.86㎡이상 ~ 161.98㎡미만	161.98㎡이상 ~ 331.0㎡미만	331.0㎡이상
대지 면적	228.1㎡ 미만	소형	중형	중대형
	228.1㎡ 이상~327.27㎡ 미만	중형	중형	중대형
	327.27㎡ 이상~662.0㎡ 미만	중대형	중대형	중대형
	662.0㎡ 이상	대형	대형	대형

\* 아파트 청약규모별 지수는 시계열 및 통계표 참조





## 5) 연도별 · 월별 전세가격 증감률

■ 이번달 전세가격은 0.01% 상승하며 장기평균 증감률(1.32%)보다 낮음

전국 전세가격 증감률의 장기평균 추이를 보면 1.32% 증가하였고, 올해 당월의 주택 전세가격 증감률은 0.01% 상승하며 장기평균 증감률 대비 낮은 수준으로 조사됨.

한편, 서울의 당월 주택 전세가격 증감률은 장기평균인 1.70% 보다 낮은 0.17% 상승으로 나타나며 예년에 비해 낮은 증감률을 나타냄.

&lt;연도별 조사기준월 전세가격 증감률&gt;

(단위 : %)

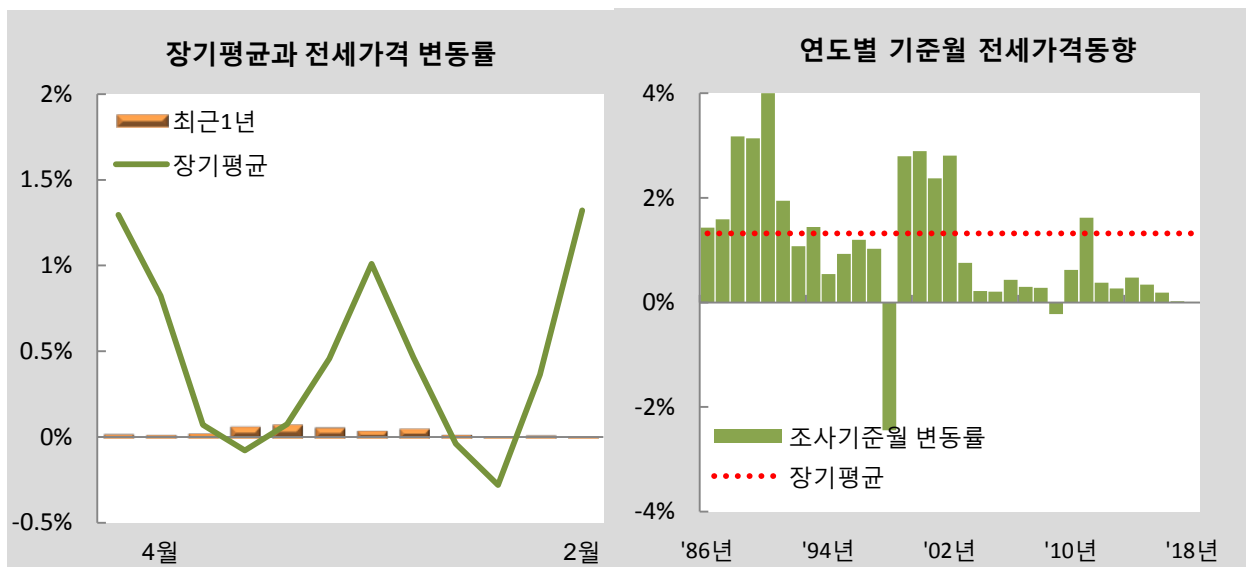
	'09	'10	'11	'12	'13	'14	'15	'16	'17	'18	장기평균 <sup>주)</sup>
전국	-0.22	0.62	1.62	0.38	0.27	0.48	0.34	0.19	0.02	0.01	1.32
서울	0.04	0.72	1.71	0.24	0.31	0.63	0.51	0.32	0.03	0.17	1.70

주) 장기평균은 조사가 시작된 '86년부터 '17년까지 31년동안의 해당월의 평균증감률

&lt;장기평균과 최근 1년 전세가격 변동률&gt;

(단위 : %, 전국기준)

	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
장기평균	1.29	0.82	0.07	-0.08	0.07	0.46	1.01	0.46	-0.04	-0.28	0.36	1.32
최근1년	0.02	0.02	0.03	0.07	0.08	0.06	0.04	0.05	0.02	0.01	0.02	0.01



### 3. 주택시장동향

#### 1) 매매시장동향

##### ■ 전국의 매수우위지수는 전월대비 소폭 상승

일선 중개업소에서 체감하는 매도자와 매수자 비중을 조사하여 작성되는 매수우위지수<sup>주)</sup>는 전월대비 '매수자많음 비중'은 유사하고, '매도자많음 비중'이 전월대비 소폭 하락한 것으로 조사됨.

세부 지역별로는 서울이 122.8으로 조사되며 지난달(118.0)보다 상승한 수준이며, 서울 강북과 강남지역이 "매수자가 많고"(100이상) 나머지 전 지역에서 매수보다 "매도자가 많은"(100이하)것 으로 나타남.

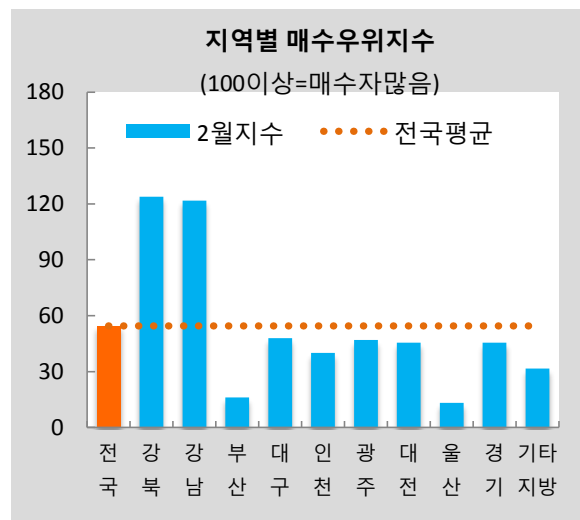
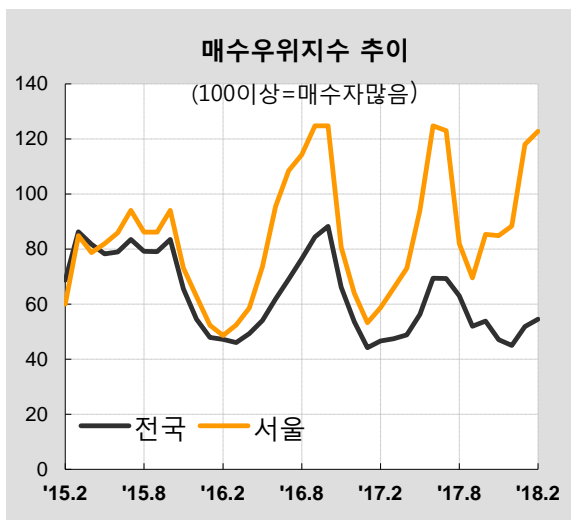
<매매시장 동향>

(비중단위 : %)

	연도별 동향			최근 월별 동향						
	'15.2월	'16.2월	'17.2월	8월	9월	10월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
매도자많음 비중	42.9	56.7	57.4	42.5	52.1	51.9	57.7	59.9	58.5	55.8
매수자많음 비중	11.6	3.9	4.1	5.4	4.1	5.8	4.7	4.9	10.4	10.3
비슷함 비중	45.5	39.3	38.5	52.1	43.9	42.3	37.6	35.2	31.1	33.9
매수우위지수	68.7	47.2	46.6	63.0	52.0	53.9	47.0	45.0	51.8	54.6

주) 매수우위지수는 매도자많음/매수자많음/비슷함 3가지 중 하나를 부동산중개업소에서 선택하도록 하여 작성된

지표로 『매수우위지수』가 100을 초과할수록 '매수자가 많다' 를, 100 미만일 경우 '매도자가 많다'를 의미



주) 매수우위지수 = 100 + "매수자많음" 비중 - "매도자많음" 비중

## 2) 매매거래동향

## ■ 전국의 매매거래지수는 전월대비 소폭상승하였으나 매매거래 '매우 한산함'을 유지

일선 중개업소에서 체감하는 매매거래 활발정도를 나타내는 지수인 전국의 매매거래지수<sup>주)</sup>는 16.3로 조사되어 전월(13.0)대비 상승하고 기준치인 100을 여전히 크게 하회한 것으로 나타남.

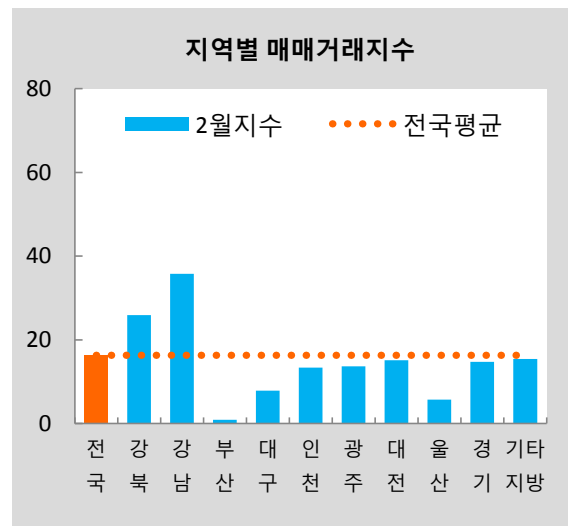
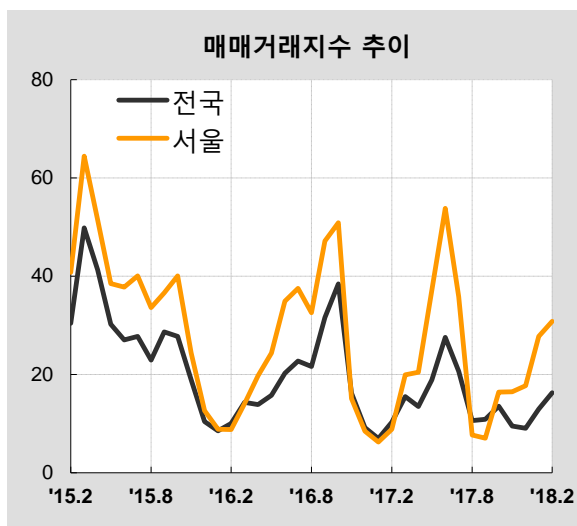
지역별로는 서울(30.8)이 전월(27.8)대비 증가했으며, 가장 낮은 지역은 부산(0.9)으로 전반적으로 거래시장이 크게 위축된 것으로 조사됨.

&lt;매매거래 동향&gt;

(비중단위 : %)

	연도별 동향			최근 월별 동향						
	'15.2월	'16.2월	'17.2월	8월	9월	10월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
활발함 비중	1.8	0.4	0.4	0.4	0.2	0.5	0.4	0.4	1.5	1.5
보통 비중	26.9	9.2	9.5	9.9	10.5	12.6	8.7	8.3	10.0	13.2
한산함 비중	71.3	90.4	90.1	89.7	89.3	86.9	90.9	91.4	88.5	85.2
매매거래지수	30.4	10.0	10.3	10.6	10.9	13.5	9.5	9.0	13.0	16.3

주) 매매거래지수는 활발함, 보통, 한산함의 3가지 중 하나를 부동산중개업소에서 선택하도록 하여 작성된 지표로 지수가 100 이면 '활발함'과 '한산함'이 같은 수준이고 100을 초과할수록 '활발함' 비중이 높음



주) 매매거래지수 = 100 + "활발함" 비중 - "한산함" 비중

### 3) 전세시장동향

#### ■ 전국의 전세수급지수는 전월대비 증가. 여전히 전세물량 '공급이 부족함'을 유지

일선 중개업소에서 체감하는 전세공급 물량 부족 정도를 나타내는 전국의 전세수급지수<sup>주)</sup>는 119.7를 기록, 전월(116.2)대비 소폭증가. 신규공급물량의 증가로 이전보다는 전세수급 불균형이 점차 안정화 되었지만 아직도 수요대비 전세물량은 상대적으로 부족한 모습임.

지역별로는 대부분의 지역에서 아직은 전세수급 불균형이 큰 것으로 조사되었으며, 수도권과 광역시에서는 서울, 대구, 대전, 광주의 전세수급지수는 전국평균을 상회한 것으로 나타남.

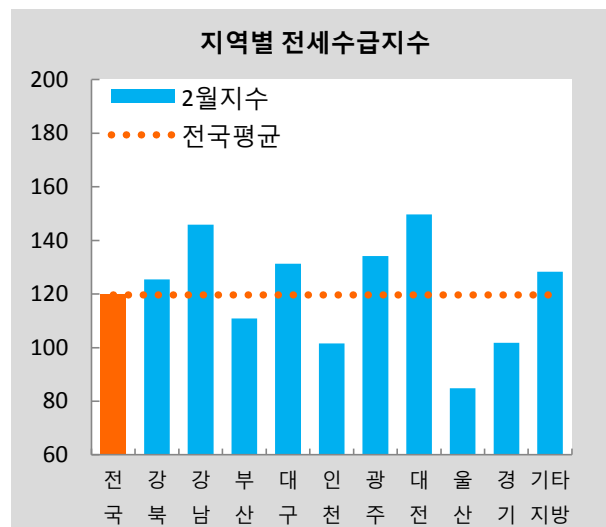
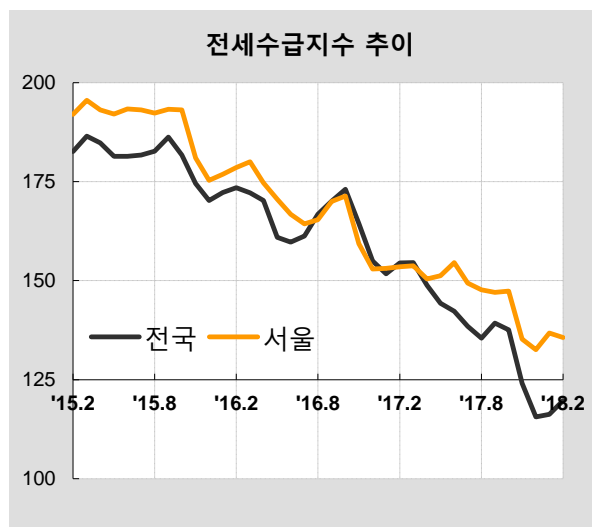
<전세수급 동향>

(비중단위 : %)

	연도별 동향			최근 월별 동향						
	'15.2월	'16.2월	'17.2월	8월	9월	10월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
공급부족 비중	84.9	77.8	62.4	48.2	51.8	51.0	42.8	37.3	37.2	39.0
공급충분 비중	2.3	4.3	8.0	12.7	12.6	13.5	18.7	21.7	21.0	19.3
공급적절 비중	12.7	17.9	29.6	39.1	35.6	35.6	38.6	41.0	41.8	41.7
전세수급지수	182.6	173.5	154.4	135.5	139.3	137.5	124.1	115.6	116.2	119.7

주) 전세수급지수는 전세수요에 비해 전세공급물량이 어느 정도인지를 부동산중개업소를 통해 조사한 지표로

지수가 100 이면 모두 '공급이 부족함'과 '공급이 충분함'이 같고 100을 초과할수록 '공급이 부족함' 비중이 높음



주) 전세수급지수 = 100 + "공급부족" 비중 - "공급충분" 비중

## 4) 전세거래동향

## ■ 전국의 전세거래지수는 전월 대비 상승하였으나 여전히 거래활동이 매우 한산함

일선 중개업소에서 체감하는 전세거래 활발정도를 나타내는 전세거래지수<sup>주)</sup>는 전월 대비 소폭 상승하였으나 여전히 '한산함 비중'이 높은 것으로 나타남.

지역별로는 수도권과 광역시에서 서울과 대전은 전국평균을 상회하였으며, 그 외 지역은 전국평균을 하회한 것으로 나타남.

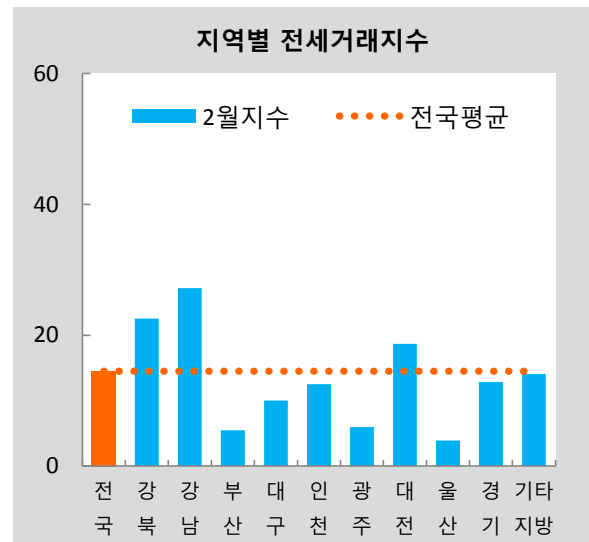
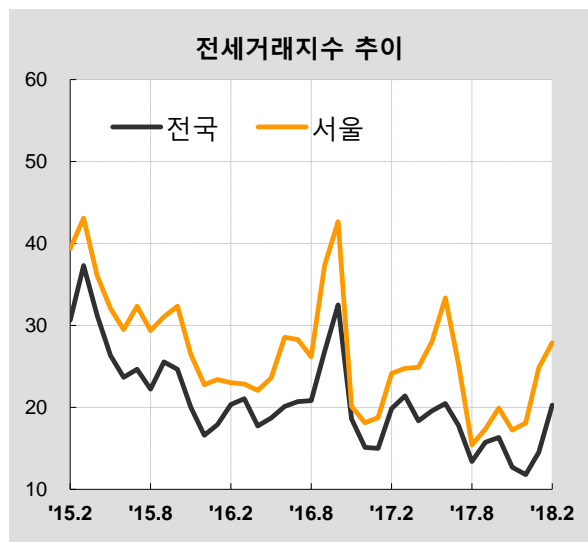
&lt;전세거래 동향&gt;

(비중단위 : %)

	연도별 동향			최근 월별 동향						
	'15.2월	'16.2월	'17.2월	8월	9월	10월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
활발함 비중	4.2	2.2	1.6	0.6	0.9	0.9	0.6	0.6	1.0	1.2
보통 비중	22.3	15.9	16.6	12.3	14.0	14.6	11.5	10.7	12.5	17.8
한산함 비중	73.6	81.9	81.8	87.1	85.1	84.5	87.9	88.7	86.5	80.9
전세거래지수	30.6	20.4	19.9	13.4	15.8	16.3	12.7	11.8	14.5	20.3

주) 전세거래지수는 활발함, 보통, 한산함의 3가지 중 하나를 부동산중개업소에서 선택하도록 하여 작성된 지표로

지수가 100 이면 모두 '활발함'과 '한산함'비중이 같고 100을 초과할수록 '활발함' 비중이 높음



주) 전세거래지수 = 100 + "활발함" 비중 - "한산함" 비중

## 5) KB부동산 매매가격 전망지수

### ■ KB부동산 매매가격 전망지수는 전월대비 동일하게 100을 하회

일선 중개업소에서 체감하는 부동산 경기 흐름을 토대로 3개월 후 아파트 매매가격동향을 조사하는 KB부동산 매매가격 전망지수<sup>주)</sup>는 전월(96.7)과 동일한 96.7을 기록, 지난달과 유사하게 부동산 매매가격의 보합을 전망하는 비중이 상대적으로 높은 것으로 조사됨.

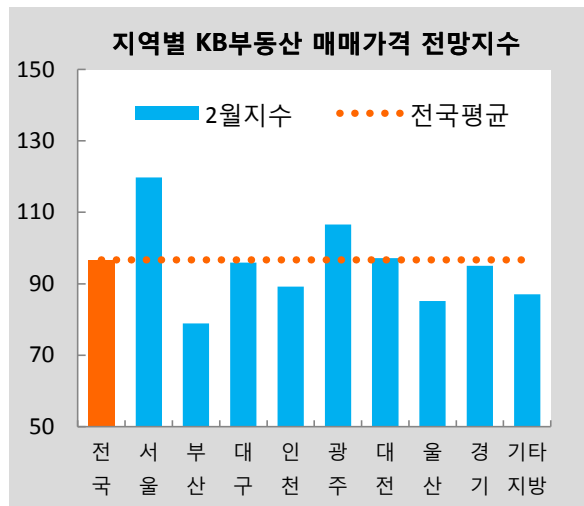
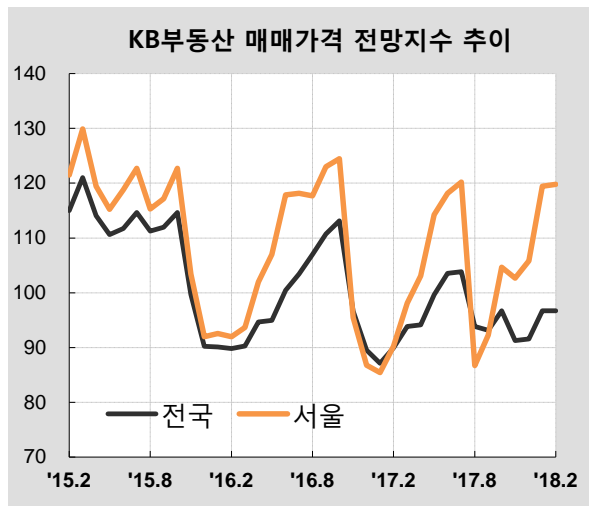
지역별로는 서울(119.8)과 광주(106.6)에서만 기준치인 100을 상회, 3개월 후 아파트 가격이 상승할 것이라고 예측하는 비중이 타지역대비 상대적으로 높았으며, 그 외 지역은 모두 기준치인 100을 하회한 것으로 나타남.

<KB부동산 매매가격 전망지수>

(비중단위 : %)

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	기타지방
크게상승	0.3	0.9	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0
약간상승	13.9	41.4	1.5	8.9	3.9	20.8	6.5	0.0	9.7	4.7
보합	65.7	54.4	57.0	75.7	70.5	71.7	81.4	70.3	70.2	66.1
약간하락	19.4	3.1	39.3	13.9	25.5	7.5	12.1	29.7	19.2	27.9
크게하락	0.8	0.2	2.2	1.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	1.3
KB부동산 매매가격 전망지수 <sup>주)</sup>	96.7	119.8	78.9	95.9	89.2	106.6	97.2	85.2	95.0	87.0

주) KB부동산 매매가격 전망지수 : 향후 3개월 후 아파트 매매가격에 대해 '크게상승', '약간상승', '보합', '약간하락', '크게하락' 중 하나를 선택하도록 하여 작성된 지표로 지수가 100이면 '보합'을 나타내며 100을 초과할 수록 '상승' 비중이 높음



주) KB부동산 매매가격 전망지수 =  $100 + \{("크게상승"비중 \times 1.0 + "약간상승"비중 \times 0.5) - ("약간하락"비중 \times 0.5 + "크게하락"비중 \times 1.0)\}$

※ 중개업소가 영업기간 중 상황변화만을 기준으로 주관적으로 응답한 것이므로 실제가격 및 거래량 변화와 일치하지 않을 수 있음

## 6) KB부동산 전세가격 전망지수

## ■ KB부동산 전세가격 전망지수는 상승하였으나 100을 하회

일선 중개업소에서 체감하는 부동산 경기 흐름을 토대로 3개월 후 아파트 전세가격동향을 조사하는 KB부동산 전세가격 전망지수<sup>주)</sup>는 지난 달(94.1) 대비 증가한 94.6를 기록, 지난달에 이어 100을 하회함.

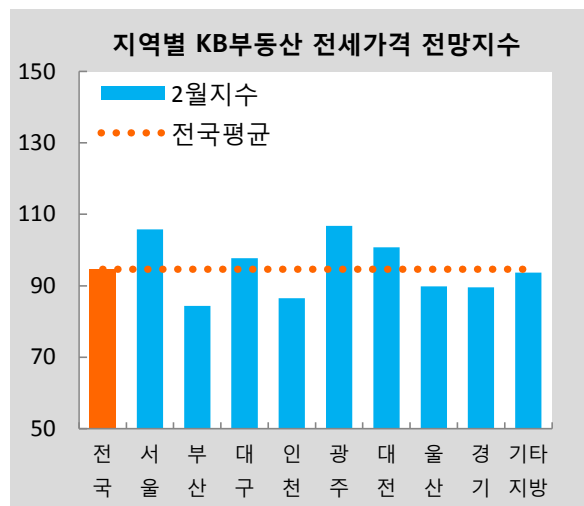
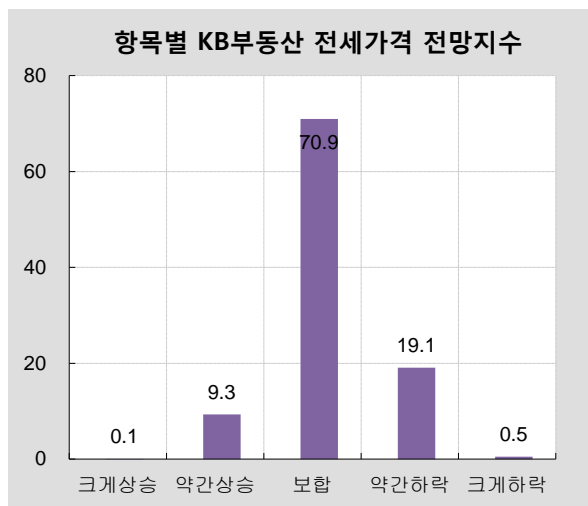
지역별로는 부산, 대구, 인천, 울산, 경기, 기타지방에서 전망지수가 100을 하회하며 3개월 후 전세가격이 하락할 것으로 전망하는 비중이 높았으며, 서울, 광주, 대전에서만 기준치인 100을 상회하며 전세가격 상승을 전망하는 비중이 상대적으로 근소하게 높은 것으로 조사됨.

&lt;KB부동산 전세가격 전망지수&gt;

(비중단위 : %)

	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	기타지방
크게상승	0.1	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2
약간상승	9.3	21.1	1.7	7.6	4.6	18.7	10.5	2.2	5.2	7.4
보합	70.9	69.4	67.7	80.3	64.8	76.2	80.4	75.2	69.4	72.1
약간하락	19.1	9.3	28.5	12.1	29.6	5.2	9.0	22.6	24.8	19.9
크게하락	0.5	0.2	2.2	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.3
KB부동산 전세가격 전망지수 <sup>주)</sup>	94.6	105.8	84.4	97.7	86.5	106.8	100.7	89.8	89.6	93.7

주) KB부동산 전세가격 전망지수 : 향후 3개월 후 아파트 전세가격에 대해 '크게상승', '약간상승', '보합', '약간하락', '크게하락' 중 하나를 선택하도록 하여 작성된 지표로 지수가 100이면 '보합'을 나타내며 100을 초과할 수록 '상승' 비중이 높음



주) KB부동산 전세가격 전망지수 =  $100 + \{("크게상승"비중 \times 1.0 + "약간상승"비중 \times 0.5) - ("약간하락"비중 \times 0.5 + "크게하락"비중 \times 1.0)\}$

※ 중개업소가 영업기간 중 상황변화만을 기준으로 주관적으로 응답한 것이므로 실제가격 및 거래량 변화와 일치하지 않을 수 있음

#### 4. 평균 주택가격

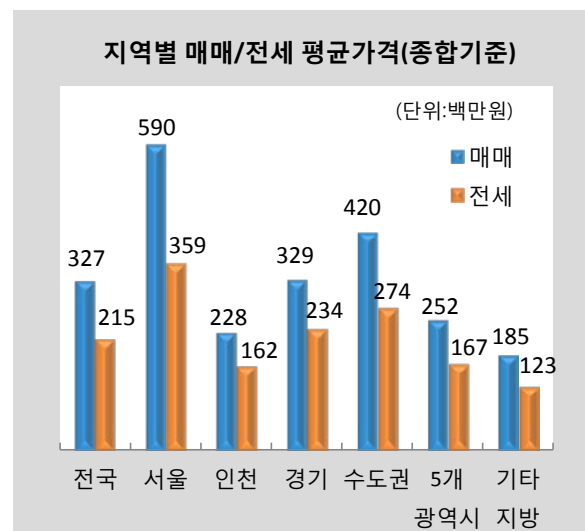
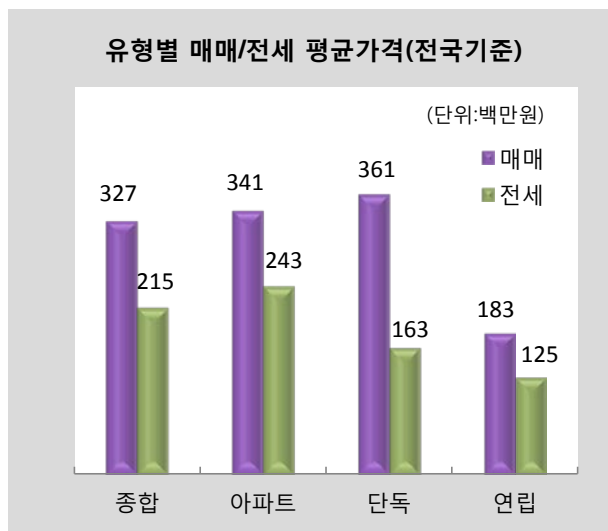
전국의 종합기준 평균 매매가격은 32,726만원으로 전월(32,493만원)대비 상승함. 주택 유형별 평균 매매가격은 아파트가 34,073만원, 단독주택 36,140만원, 연립주택이 18,257만원으로 모든 규모에서 전월대비 상승한 것으로 조사됨.

한편, 전국의 종합기준 평균 전세가격은 21,479만원으로 전월(21,453만원)대비 상승함. 주택 유형별 평균 전세가격은 아파트가 24,270만원, 단독주택이 16,348만원, 연립주택이 12,530만원으로 모든 유형에서 전월대비 상승한 것으로 나타남.

<평균매매가격> (단위 : 만원)					<평균전세가격> (단위 : 만원)				
	종합	아파트	단독	연립		종합	아파트	단독 <sup>주)</sup>	연립
전국	32,726	34,073	36,140	18,257		21,479	24,270	16,348	12,530
5개광역시	25,187	26,824	25,635	12,615		16,672	19,422	11,211	8,557
수도권	42,014	44,618	59,724	20,347		27,445	31,361	26,730	13,959
기타지방	18,464	18,453	19,142	9,366		12,276	13,742	9,277	6,674

주) 단독주택의 평균 전세가격은 1주택에 거주하는 모든 세대의 전세금을 합한 금액

<주요지역 평균매매 및 평균전세가격> (단위 : 만원)								
		전국	서울	인천	5개광역시	수도권	경기	기타지방
매매가격	종합	32,726	58,981	22,812	25,187	42,014	32,925	18,464
	아파트	34,073	68,933	26,572	26,824	44,618	33,617	18,453
전세가격	종합	21,479	35,931	16,238	16,672	27,445	23,374	12,276
	아파트	24,270	44,613	20,244	19,422	31,361	25,668	13,742





## 5. m<sup>2</sup> 당 평균 주택가격

전국의 m<sup>2</sup> 당 평균 매매가격은 354.0만원으로 전월(351.5만원) 대비 소폭 상승함. 주택 유형별로는 아파트가 402.8만원, 단독주택이 198.5만원, 연립주택이 277.9만원으로 모든 유형에서 전월대비 상승한 것으로 조사됨.

한편, 전국의 m<sup>2</sup> 당 평균 전세가격은 242.3만원으로 전월(242.1만원) 대비 소폭 상승함. 주택 유형별로는 아파트가 287.7만원, 단독주택이 92.4만원, 연립주택이 192.1만원으로 모든 유형에서 전월대비 소폭 상승한 것으로 나타남.

<m<sup>2</sup>당 평균매매가격> (단위 : 만원)

	종합	아파트	단독	연립
전국	354.0	402.8	198.5	277.9
5개광역시	262.8	313.6	136.4	168.3
수도권	465.8	526.7	344.0	315.7
기타지방	182.9	223.5	91.5	132.2

<m<sup>2</sup>당 평균전세가격> (단위 : 만원)

	종합	아파트	단독 <sup>주)</sup>	연립
전국	242.3	287.7	92.4	192.1
5개광역시	182.7	227.8	61.9	115.9
수도권	315.9	371.2	159.4	218.0
기타지방	129.2	166.5	44.7	94.3

주) 단독주택의 평균 전세가격은 1주택에 거주하는 모든 세대의 전세금을 합한 금액

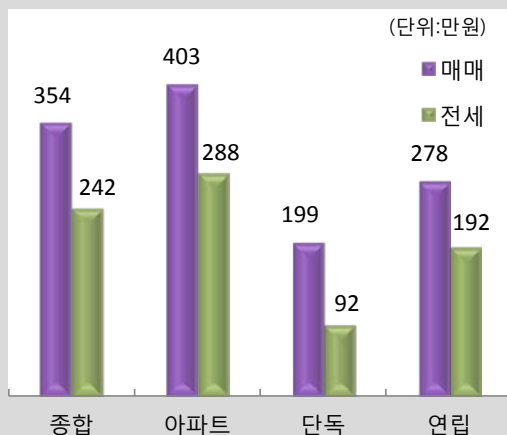
<주요지역 m<sup>2</sup>당 평균매매 및 평균전세가격>

(단위 : 만원)

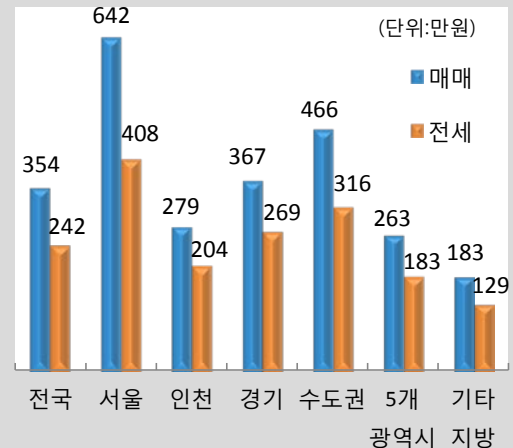
		전국	서울	인천	5개광역시	수도권	경기	기타지방
매매가격	종합	354.0	642.4	278.7	262.8	465.8	367.3	182.9
	아파트	402.8	799.8	326.2	313.6	526.7	402.7	223.5
전세가격	종합	242.3	407.7	203.7	182.7	315.9	269.2	129.2
	아파트	287.7	520.2	248.9	227.8	371.2	306.6	166.5

\* 면적은 전용면적 기준임

유형별 m<sup>2</sup>당 매매/전세 평균가격(전국)



지역별 m<sup>2</sup>당 매매/전세 평균가격(종합)



## 6. 중위 주택가격 <sup>주1)</sup>

전국의 중위 매매가격은 30,768만원으로 전월(30,569만원) 대비 상승. 주택 유형별로는 아파트가 32,909만원으로 전월대비 상승하였고, 단독주택 30,959만원, 연립주택 16,541만원으로 전월대비 상승함.

한편, 전국의 중위 전세가격은 20,169만원으로 전월(20,163만원)대비 근소하게 상승함. 주택유형 별로는 아파트가 23,205만원으로 하락하였고, 단독주택이 13,722만원, 연립주택이 11,706만원으로 전월대비 상승한 것으로 나타남.

<중위 주택매매가격> (단위 : 만원)

	종합	아파트	단독	연립
전국	30,768	32,909	30,959	16,541
5개광역시	21,798	23,656	20,962	10,421
수도권	41,042	44,891	52,800	18,661
기타지방	15,708	16,207	15,434	8,285

<중위 주택전세가격> (단위 : 만원)

	종합	아파트	단독 <sup>주)</sup>	연립
전국	20,169	23,205	13,722	11,706
5개광역시	14,814	17,672	8,738	7,352
수도권	26,462	30,676	23,616	13,213
기타지방	10,785	12,547	7,057	5,839

주) 단독주택의 평균 전세가격은 1주택에 거주하는 모든 세대의 전세금을 합한 금액

<주요지역 중위 주택매매 및 전세가격>

(단위 : 만원)

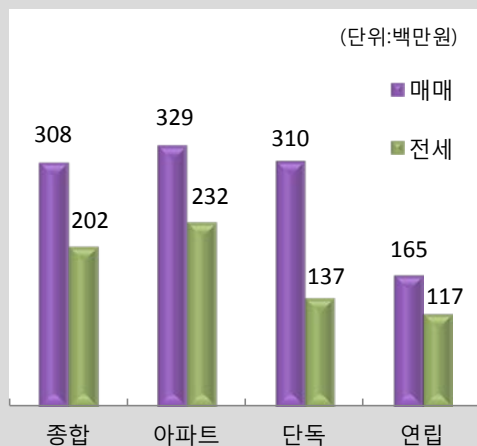
		전국	서울	인천	5개광역시	수도권	경기	기타지방
매매가격	종합	30,768	58,746	21,296	21,798	41,042	31,471	15,708
	아파트	32,909	71,662	25,131	23,656	44,891	32,753	16,207
전세가격	종합	20,169	34,169	15,892	14,814	26,462	22,882	10,785
	아파트	23,205	42,651	20,538	17,672	30,676	25,554	12,547

주1) 중위가격은 중앙가격이라고도 하며 주택가격을 순서대로 나열했을때 중앙에 위치하는 가격을 의미

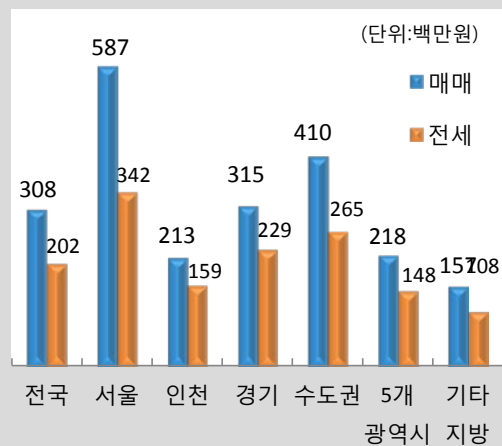
중위가격이 전반적으로 평균가격에 비해 낮은 것은 중위가격이 평균가격에 비해 고가주택의 영향을 덜 받기 때문

(반대의 경우 가능함; 세대수가 많은 저가주택의 영향으로 평균가격이 낮은 경우)

유형별 매매/전세 중위가격(전국기준)



지역별 매매/전세 중위가격(종합기준)



## 7. 5분위 평균 매매/전세가격 주1)

주택가격을 가격순으로 5등분한 전국의 분위별 평균매매가격은 1분위 ~ 5분위 가격이 각각 11,985만원, 20,121만원, 27,469만원, 37,930만원, 64,941만원으로 나타나며 4분위, 5분위에서 전월대비 상승한 것으로 나타남.

한편, 고가주택과 저가주택간의 가격격차를 나타내는 5분위 배율은 전국기준으로 매매는 5.4배, 전세는 5.3배로 나타나며 전월과 비슷한 수준으로 조사됨.

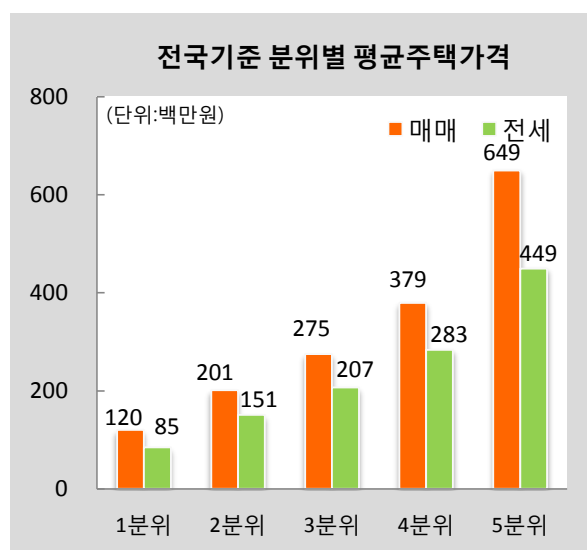
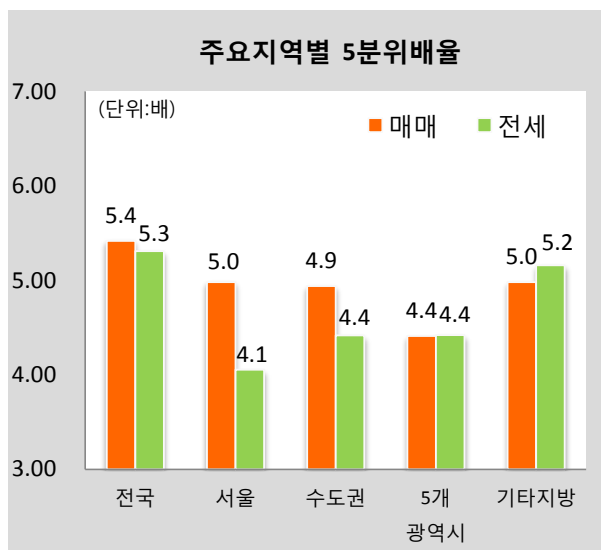
<주요지역별 5분위 평균주택가격>

(단위 : 만원, 배, 종합기준)

		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위	5분위배율 <sup>주2)</sup>
전국	매매	11,985	20,121	27,469	37,930	64,941	5.4
	전세	8,454	15,065	20,666	28,324	44,905	5.3
서울	매매	28,024	44,149	57,617	79,644	139,682	5.0
	전세	18,984	31,301	39,648	50,621	77,014	4.1
5개광역시	매매	10,939	17,558	23,144	29,739	48,272	4.4
	전세	7,659	13,015	17,266	21,940	33,876	4.4
수도권	매매	18,315	28,047	36,633	50,952	90,481	4.9
	전세	12,947	21,457	28,130	36,923	57,207	4.4
기타지방	매매	7,616	12,561	16,472	21,763	37,944	5.0
	전세	5,176	9,319	12,960	16,610	26,711	5.2

주1) 5분위 평균주택가격은 주택가격을 가격순으로 5등분한 5개 분위별 평균주택가격

주2) 5분위 배율은 주택가격 상위 20% 평균(5분위 가격)을 주택가격 하위 20% 평균(1분위 가격)으로 나눈 값이며, 고가주택과 저가주택간의 가격격차를 나타내는 것으로 배율이 높을수록 가격 격차가 심하다는 것을 의미



## 8. 매매가격 대비 전세가격 비

### ■ 전국 주택의 매매가격 대비 전세가격 비는 전월대비 하락

전국의 주택매매가격 대비 전세가격 비는 67.1%로 전월대비 하락하였으며 아파트는 74.1%를 기록, 전월대비 하락함. 유형별로는 아파트가 74.1%, 단독주택 43.4%, 연립주택이 67.2%로 조사되며 아파트와 연립주택은 전월대비 하락을 기록함.

지역별로는 기타지방과 5개 광역시가 각각 65.0%, 66.8%로 조사되며 전국 평균보다 낮은 반면, 수도권은 68.1%로 전국평균을 상회하는 것으로 나타남.

<지역별 매매가격 대비 전세가격 비>

(단위 : %)

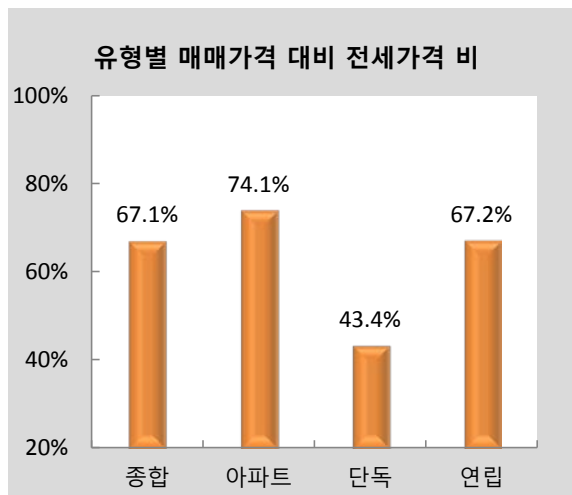
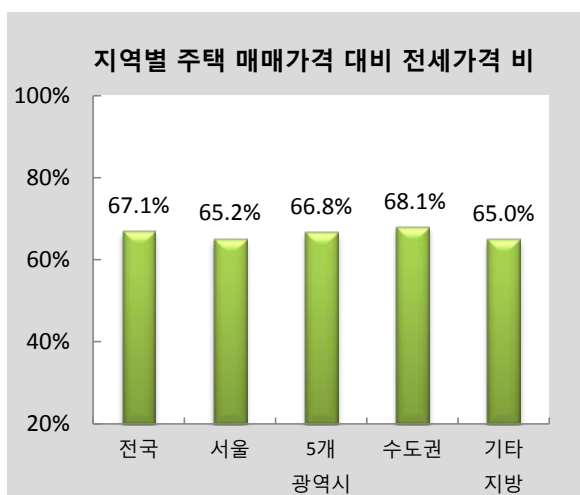
	전국	서울	강북	강남	5개광역시	수도권	경기	기타지방
총 합	67.1	65.2	67.4	63.0	66.8	68.1	69.4	65.0
아 파 트	74.1	68.5	73.1	64.6	72.9	74.1	77.1	75.2
단 독	43.4	45.1	46.4	43.0	44.9	41.7	38.3	44.0
연 립	67.2	70.0	71.3	68.6	69.1	67.0	61.4	66.0

< 최근 매매가격 대비 전세가격 비 추이(전국기준)>

(단위 : %)

	7월	8월	9월	10월	11월	'17.12월	'18.1월	2월
총 합	67.9	67.8	67.7	67.7	67.6	67.5	67.3	67.1
아 파 트	75.3	75.0	75.0	74.9	74.8	74.6	74.3	74.1
단 독	43.5	43.5	43.5	43.5	43.5	43.5	43.4	43.4
연 립	67.2	67.2	67.3	67.3	67.2	67.3	67.3	67.2

\* 2016.1월부터 개편된 표본으로 조사되었으므로 자료활용 시에 참고하시기 바랍니다.



주) 단독주택의 평균 전세가격은 1주택에 거주하는 모든 세대의 전세금을 합한 금액

## 9. KB아파트 월세지수 &amp; 전월세전환율

## ■ 서울의 월세지수는 전월대비 하락

2016년 1월부터 조사를 시작한 KB아파트 월세지수는 서울은 -0.01% 하락한 것으로 조사됨. 경기(-0.06%), 수도권(-0.08%)은 하락, 인천(0.08%) 상승임.

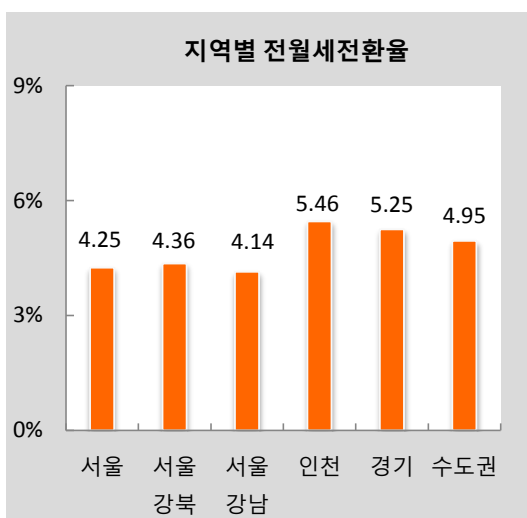
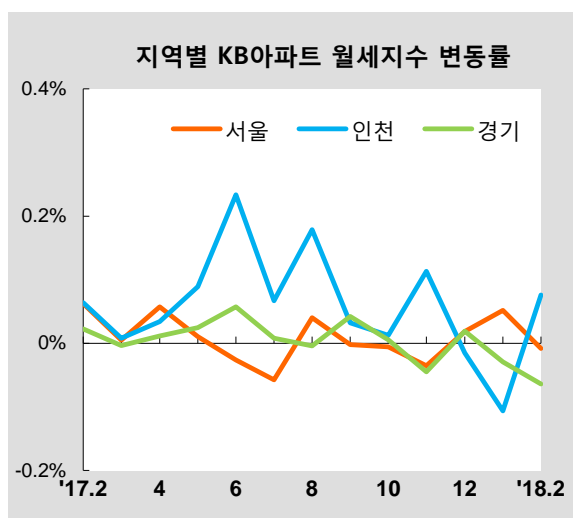
한편, 임대보증금을 월세로 전환할 때 적용되는 이율을 조사하는 KB전월세전환율은 서울, 인천, 경기도 각각 4.25%, 5.46%, 5.25%로 조사되며 전월대비 소폭 변동함. 수도권은 4.95%를 기록하며 전월과 동일함.

(단위 : %)

		최근 월별 동향					전년말대비
		10월	11월	17.12월	'18.1월	'18.2월	('17.12대비)
서울	월세지수 변동률	-0.01	-0.04	0.02	0.05	-0.01	0.05
	전월세전환율	4.32	4.28	4.28	4.26	4.25	
강북	월세지수 변동률	-0.04	0.00	0.00	0.11	-0.03	0.11
	전월세전환율	4.41	4.39	4.38	4.37	4.36	
강남	월세지수 변동률	0.02	-0.07	0.04	0.00	0.02	0.00
	전월세전환율	4.23	4.18	4.18	4.15	4.14	
인천	월세지수 변동률	0.01	0.11	-0.02	-0.11	0.08	-0.11
	전월세전환율	5.47	5.46	5.45	5.44	5.46	
경기	월세지수 변동률	0.01	-0.04	0.02	-0.03	-0.06	-0.03
	전월세전환율	5.23	5.23	5.24	5.25	5.25	
수도권	월세지수 변동률	0.00	-0.02	0.01	-0.01	-0.03	-0.01
	전월세전환율	4.96	4.95	4.95	4.95	4.95	

\* KB아파트 월세지수는 중형(95.86m<sup>2</sup>)이하 아파트를 대상으로 조사함

\* 조사지역은 수도권(서울 강남, 강북, 인천, 경기), 5개 광역시 및 기타지방은 추후 확대 예정



## 10. 주택매매가격 및 소득분위별 PIR (Price to Income Ratio)

연소득대비 주택가격비율인 PIR은 주택 구매능력을 나타내는 주요지표로 주택가격을 가구당 연소득으로 나눈 배수임. 2017년 12월 기준 전국의 중간정도의 평균주택가격은 27,481만원으로 중간소득가구 연소득 (4,846만원)의 5.7배로 조사되었으며, 이는 전분기인 2017년 9월(5.6배)대비 상승한 수치임.

주택매매가격 및 소득분위별 PIR(2017.12월기준)

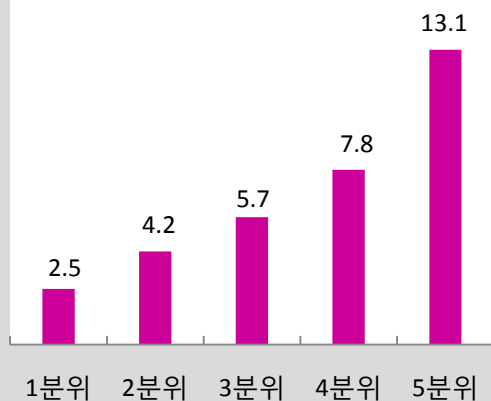
(단위: 만원, 배)

	평균매매가격		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
	가구연소득		12,014	20,121	27,481	37,735	63,692
전국	1분위	1,806	<b>6.7</b>	11.1	15.2	20.9	35.3
	2분위	3,495	3.4	<b>5.8</b>	7.9	10.8	18.2
	3분위	4,846	2.5	4.2	<b>5.7</b>	7.8	13.1
	4분위	6,380	1.9	3.2	4.3	<b>5.9</b>	10.0
	5분위	10,140	1.2	2.0	2.7	3.7	<b>6.3</b>
	평균매매가격		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
	가구연소득		27,774	43,027	55,652	76,731	136,346
서울	1분위	1,826	<b>15.2</b>	23.6	30.5	42.0	74.7
	2분위	3,516	7.9	<b>12.2</b>	15.8	21.8	38.8
	3분위	4,828	5.8	8.9	<b>11.5</b>	15.9	28.2
	4분위	6,367	4.4	6.8	8.7	<b>12.1</b>	21.4
	5분위	10,282	2.7	4.2	5.4	7.5	<b>13.3</b>

주) 소득은 2017년 4분기 기준 통계청 가계동향조사 자료이며, 전국은 전가구 기준 소득, 서울은 도시가구 기준 소득임.  
주택가격은 2017년 12월 기준 KB주택가격동향 5분위 평균 주택가격 자료임

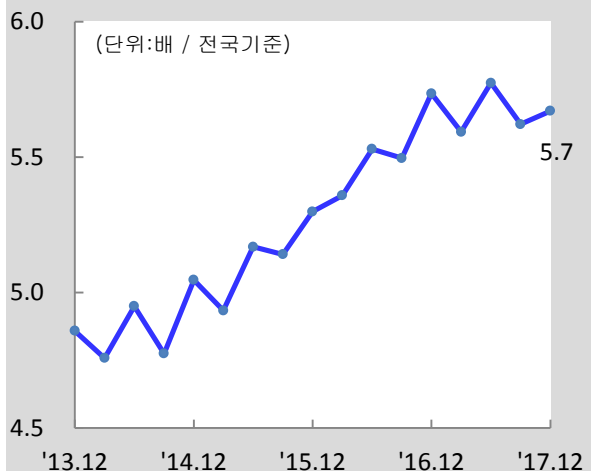
중간소득의 주택가격대별 PIR

(단위:배 / 기준: 전국기준)



중간소득, 중간주택가격의 PIR 추이

(단위:배 / 전국기준)



## 11. 주택전세가격 및 소득분위별 J-PIR (Jeonse Price to Income Ratio)

연소득대비 전세가격비율인 J-PIR은 주택 구매능력을 나타내는 주요지표로 주택전세가격을 가구당 연소득으로 나눈 배수임. 2017년 12월 기준 전국의 중간정도의 평균전세가격은 20,731만원으로 중간소득가구 연소득 (4,846만원)의 4.3배로 조사되었으며, 이는 전분기인 2017년 9월(4.3배) 대비 동일한 수치임.

주택전세가격 및 소득분위별 J-PIR(2017.12월기준)

(단위: 만원, 배)

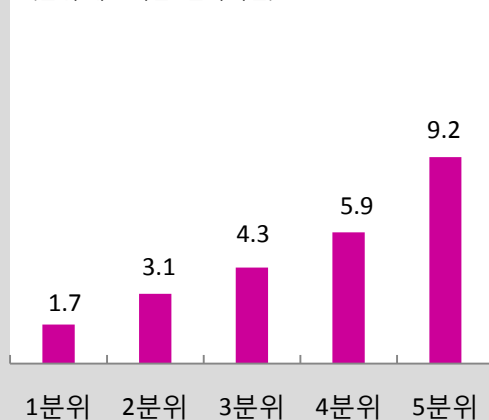
	평균전세가격		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
	가구연소득		8,445	15,047	20,731	28,358	44,590
전국	1분위	1,806	4.7	8.3	11.5	15.7	24.7
	2분위	3,495	2.4	4.3	5.9	8.1	12.8
	3분위	4,846	1.7	3.1	4.3	5.9	9.2
	4분위	6,380	1.3	2.4	3.2	4.4	7.0
	5분위	10,140	0.8	1.5	2.0	2.8	4.4
	평균전세가격		1분위	2분위	3분위	4분위	5분위
	가구연소득		18,935	31,129	39,381	50,003	75,368
서울	1분위	1,826	10.4	17.1	21.6	27.4	41.3
	2분위	3,516	5.4	8.9	11.2	14.2	21.4
	3분위	4,828	3.9	6.4	8.2	10.4	15.6
	4분위	6,367	3.0	4.9	6.2	7.9	11.8
	5분위	10,282	1.8	3.0	3.8	4.9	7.3

주) 소득은 2017년 4분기 기준 통계청 가계동향조사 자료이며, 전국은 전가구 기준 소득, 서울은 도시가구 기준 소득임.

주택전세가격은 2017년 12월 기준 KB주택가격동향 5분위 평균 주택전세가격 자료임

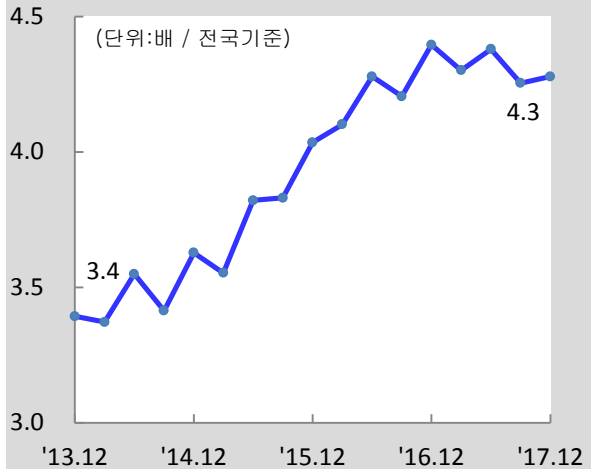
중간소득의 전세가격대별 J-PIR

(단위:배 / 기준: 전국기준)



중간소득, 중간전세가격의 J-PIR 추이

(단위:배 / 전국기준)



## 12. KB 아파트 PIR (KB Apartment Price to Income Ratio)

KB 아파트 PIR은 KB국민은행에서 실행된 아파트 담보대출(구입자금대출) 중 실제 거래된 아파트 거래 가격과 해당 여신거래자의 가계소득 자료를 기반으로 작성된 지수로 기존 당행에서 발표중인 PIR지수의 보조지표로 활용할 수 있음.

2017년 4분기 기준 KB 담보대출 아파트 가격의 중위값은 서울 48,000만원, 경기 28,500만원, 인천 25,100만원이며, 지역별 가구 연소득은 서울 5,095만원, 경기 3,858만원, 인천 3,348만원으로 KB 아파트 PIR지수는 각각 9.4, 7.4, 7.5로 나타남.

< 아파트 가격 및 가구 연소득<sup>주1)</sup> >

(단위: 만원)

		아파트 가격(중위값)			가구 연소득(중위값)		
		서울	경기	인천	서울	경기	인천
2017	1분기	44,500	27,000	25,750	4,744	3,867	3,732
2017	2분기	46,000	26,500	22,750	5,213	3,739	3,443
2017	3분기	47,000	28,250	24,500	5,395	3,975	3,441
2017	4분기	48,000	28,500	25,100	5,095	3,858	3,348

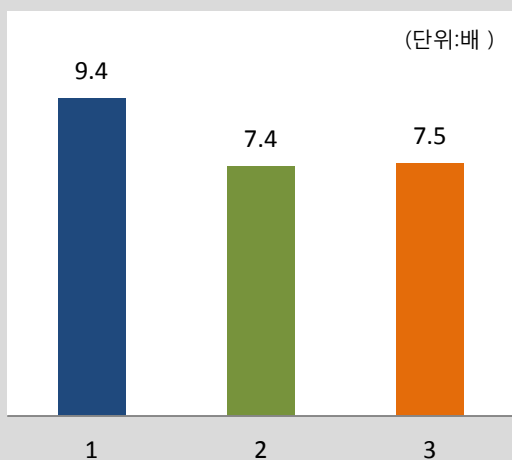
주1) 아파트가격 및 가구 연소득은 KB국민은행에서 실행된 해당 분기 아파트담보대출(구입자금대출) 자료임.

< KB아파트 PIR >

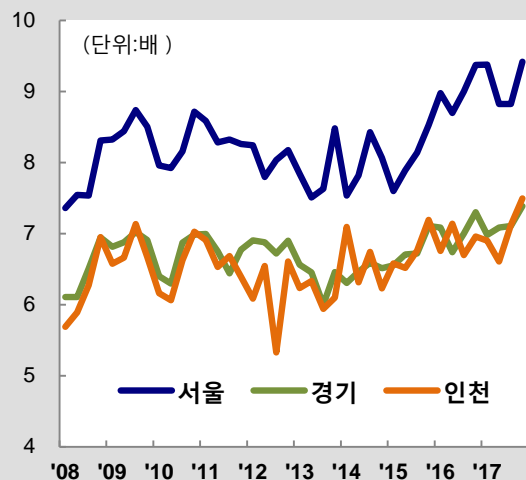
(단위: 배)

		2016년		2017년			
		3분기	4분기	1분기	2분기	3분기	4분기
KB 아파트 PIR	서울	9.0	9.4	9.4	8.8	8.8	9.4
	경기	7.0	7.3	7.0	7.1	7.1	7.4
	인천	6.7	7.0	6.9	6.6	7.1	7.5

수도권 KB아파트 PIR



수도권 KB아파트 PIR 추이





### 13. 주택구매력지수 (HAI : Housing Affordability Index)

주택구매력지수란 중간정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 의미함. HAI가 100보다 클수록 중간정도의 소득을 가진 가구가 중간가격 정도의 주택을 큰 무리없이 구입할 수 있다는 것을 나타내며, HAI가 상승하면 주택구매력이 증가한다는 것을 나타냄.

2017년 12월 기준 HAI는 109.3로 전분기인 2017년 9월 기준(114.8) 대비 감소한 것으로 조사됨. 서울의 HAI도 전분기(62.0)대비 소폭 하락한 58.3로 조사되며 주택구매력이 하락한 것으로 나타남.

&lt;2017.9월 기준&gt;

	종합	아파트	단독	연립
전 국	114.8	106.8	111.5	209.9
서 울	62.0	52.0	51.5	136.5
강 북	80.6	73.7	59.6	144.1
강 남	50.4	41.6	42.4	129.4
6개 광역시	161.9	139.9	159.0	379.1
수 도 권	87.8	80.0	65.8	186.8
경 기	109.9	105.8	84.1	240.4
기타지방	213.5	205.6	220.4	406.1

&lt;2017.12월 기준&gt;

	종합	아파트	단독	연립
전 국	109.3	102.4	107.4	201.8
서 울	58.3	48.3	49.8	132.1
강 북	77.0	70.1	57.1	139.9
강 남	46.9	38.2	41.4	124.9
6개 광역시	152.2	137.4	149.7	345.4
수 도 권	82.5	75.8	63.0	179.2
경 기	106.4	102.3	81.8	235.3
기타지방	210.0	203.0	215.2	396.6

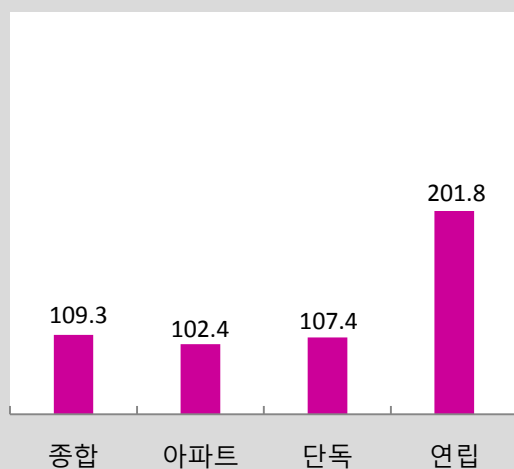
→

주) HAI = (중위가구소득 ÷ 대출상환가능소득) × 100

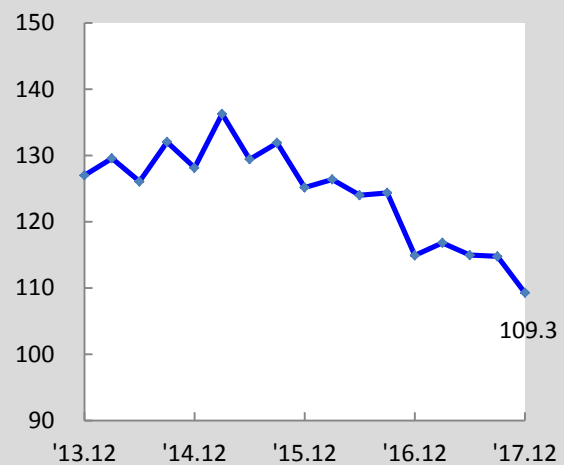
소득은 2017년 4분기 통계청 가계동향조사 전가구 기준 자료이며, 주택가격은 2017년 12월 기준 지역별 자료임

HAI는 2015년 4분기 부터 LTV는 40%→70%, DTI는 25%→33%로 변경됨

주택 유형별 HAI(전국)



전국 HAI 추이



## 14. KB 주택구입 잠재력지수 (KB-HOI : KB Housing Opportunity Index)

주택구입잠재력지수란 중위 소득의 가구가 금융기관의 대출을 받아 주택을 구입한다고 가정할 경우, 지역 내 주택 중 경제능력(소득, 자산 등)의 제약 속에서 구입 가능한 주택 재고량을 알 수 있는 지표임. 즉, KB-HOI 지수가 50이면 해당지역 내 주택 재고수의 가격별 하위 50%범위 내 주택을 구입할 수 있음을 나타내며, KB-HOI지수가 상승하면 주택구입능력(잠재력)이 증가한다는 것을 뜻함.

2017년 4분기 KB-HOI는 서울 19.8로 전분기 대비 잠재력 하락, 경기 55.6, 인천 65.9 하락 조사됨.

<수도권 지역별 월소득 및 주택자료>

(단위: 만원, 만호)

	월소득			구입가능 주택가격			구입가능 주택 재고량			주택총재고량		
	서울	경기	인천	서울	경기	인천	서울	경기	인천	서울	경기	인천
17.1Q	448	396	378	37,065	32,730	31,287	36	132	37	134	223	51
17.2Q	437	386	369	36,041	31,825	30,423	31	125	36	135	224	52
17.3Q	449	404	379	36,846	33,172	31,153	29	133	36	134	227	52
17.34	444	399	375	36,054	32,458	30,483	27	127	35	135	230	53

<수도권 내 지역별 KB-HOI>

구 분	2015년	2016년				2017년					
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
서울	43.4	35.9	34.3	34.3	31.8	31.9	26.1	26.5	22.8	21.8	19.8
경기	71.8	65.7	63.5	64.7	62.8	64.9	58.7	59.3	56.0	58.6	55.5
인천	83.7	79.8	78.1	77.4	76.7	77.6	72.2	72.8	68.8	69.5	65.9

주) 월소득: 통계청 도시근로자가구 소득(3분위) 및 고용노동부 상용근로자 5인이상사업체 지역별 월급여 환산소득

대출금리: 한국은행 예금은행 가중평균 주택담보대출금리(신규취급액 기준)

총재고량: 기준일 현재 지역별 KB부동산(아파트)시세 조사 대상 전체 재고량

주택가격: 기준일 현재 KB부동산시세 일반거래가

주택구입자금 밀천(Down Payment)=30%, HTI(Housing Cost To Income Ratio: 소득대비주택비용비율)=33%

20년 만기 원리금상환 기준

