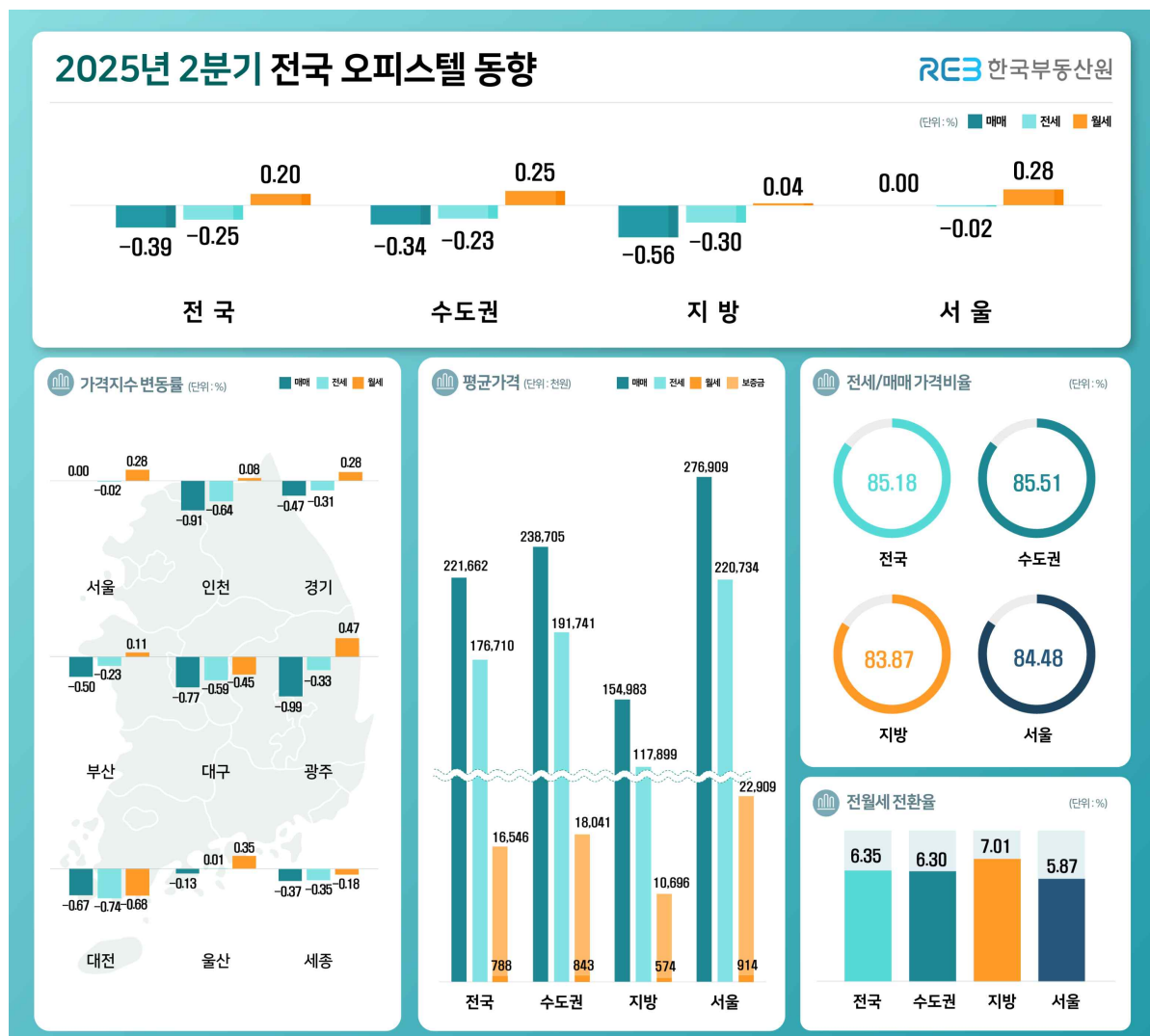


REB 한국부동산원		보도자료		R-ONE 부동산통계정보 www.reb.or.kr/r-one
		배포일시	2025. 7. 15(화) 총 25매(본문 10매, 붙임 15매)	
담당부서	부동산통계처 상업자산통계부	내용문의	· 상업자산통계부장 최 윤 주	☎(053)663-8531
			· 담당 차장 박 병 희	☎(053)663-8532
보도일시		2025년 7월 15일(화) 14:00 이후부터 보도하여 주시기 바랍니다.		



'25년 2분기 오피스텔 가격동향조사 결과 공표

'25년 2분기 매매 0.39% 하락 전세 0.25% 하락 월세 0.20% 상승
전월세전환율 6.35%, 매매가격 대비 전세가격 비율 85.18%



- 한국부동산원(원장 손태락)은 오피스텔 가격동향을 조사한 결과, 전분기 대비('25년 4월 1일 대비) 2025년 2분기 오피스텔 매매가격은 0.39% 하락, 전세가격은 0.25% 하락, 월세가격은 0.20% 상승인 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.

* 통계청 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 -0.39%로 하락폭이 유지(-0.39% → -0.39%) 됐다. 수도권은 하락폭이 확대(-0.31% → -0.34%), 서울은 상승에서 보합 전환(0.03% → 0.00%), 지방은 하락폭이 축소(-0.72% → -0.56%)됐다.
- (전세) 전국은 전분기 대비 -0.25%로 하락폭이 확대(-0.22% → -0.25%) 됐다. 수도권은 하락폭이 확대(-0.16% → -0.23%), 서울은 상승에서 하락 전환(0.01% → -0.02%), 지방은 하락폭이 축소(-0.44% → -0.30%)됐다.
- (월세) 전국은 전분기 대비 0.20%로 상승폭이 축소(0.49% → 0.20%) 됐다. 수도권(0.56% → 0.25%), 서울(0.44% → 0.28%) 및 지방(0.20% → 0.04%) 모두에서 상승폭이 축소 됐다.

< 오피스텔 '25년 2분기 항목별 주요 동향 >

(단위 : %)

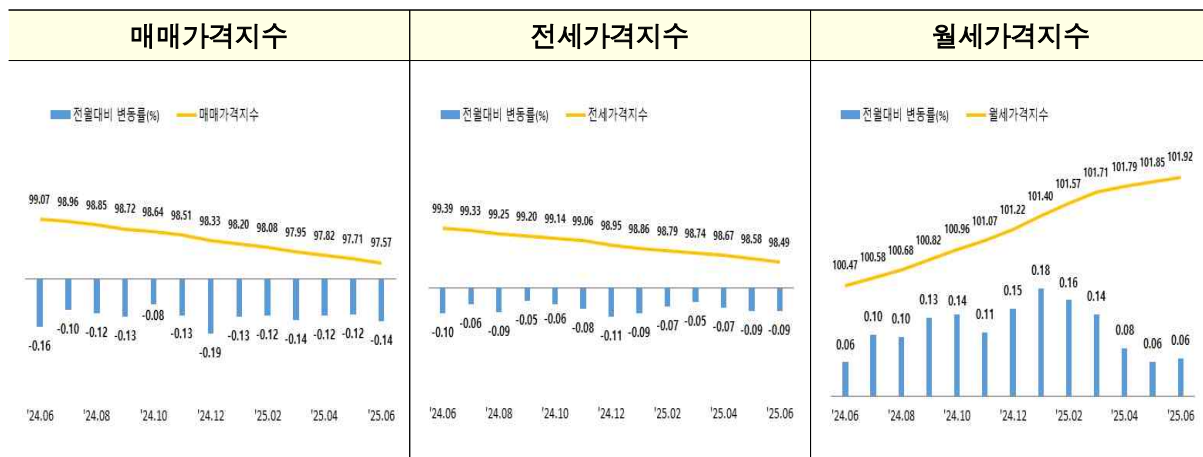
구 분	매매가격변동률	전세가격변동률	월세가격변동률	전월세전환율	수익률
전국	-0.39	-0.25	0.20	6.35	5.55
수도권	-0.34	-0.23	0.25	6.30	5.45
지방	-0.56	-0.30	0.04	7.01	5.97
서울	0.00	-0.02	0.28	5.87	4.94

※ 전월세전환율 및 수익률은 '25.6월 기준

< 오피스텔 '25년 4~6월 가격지수 및 변동률 >

구분		'25.4		'25.5		'25.6		전분기 대비 변동률(%)
		지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	지수	변동률(%)	
매매	전국	97.82	-0.12	97.71	-0.12	97.57	-0.14	-0.39
	수도권	98.24	-0.12	98.13	-0.11	98.02	-0.11	-0.34
	지방	96.21	-0.13	96.05	-0.17	95.80	-0.26	-0.56
	서울	99.70	0.00	99.71	0.00	99.70	0.00	0.00
전세	전국	98.67	-0.07	98.58	-0.09	98.49	-0.09	-0.25
	수도권	99.03	-0.08	98.95	-0.08	98.87	-0.08	-0.23
	지방	97.25	-0.06	97.15	-0.11	97.02	-0.13	-0.30
	서울	99.81	0.00	99.79	-0.03	99.80	0.01	-0.02
월세	전국	101.79	0.08	101.85	0.06	101.92	0.06	0.20
	수도권	102.31	0.09	102.38	0.08	102.47	0.09	0.25
	지방	99.82	0.06	99.82	0.00	99.79	-0.02	0.04
	서울	102.24	0.09	102.33	0.09	102.42	0.09	0.28

< 전국 오피스텔 가격지수 추이 >



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

1. 매매가격동향

- 매매가격은 전국 0.39% 하락, 수도권 0.34% 하락, 지방 0.56% 하락한 가운데, 시도별로는 광주(-0.99%), 인천(-0.91%), 대구(-0.77%), 대전(-0.67%) 순으로 하락
- [서울 : 0.00%] 서울 아파트 가격 상승 영향으로 아파트를 대체하는 중대형 오피스텔은 상승한 반면, 전체 재고량에서 가장 많은 비중을 차지하는 초소형 오피스텔은 하락하며 전 분기 대비 상승에서 보합으로 전환(0.03% → 0.00%)됐다.
 - [인천 : -0.91%] 입주예정 오피스텔 매물 누적으로 하락세 지속된 반면, 신축 역세권 오피스텔에 대한 매수 문의 증가하며 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.96% → -0.91%)됐다.
 - [경기 : -0.47%] 신축 오피스텔 공급이 많은 신도시 지역이 하락세를 주도한 가운데 노후 단지를 중심으로 투자 수요 감소하며 전 분기 대비 하락폭이 확대(-0.40% → -0.47%)됐다.
 - [지방 : -0.56%] 공급이 많은 지역을 중심으로 하락한 가운데 일부 입지가 우수한 오피스텔에 대한 실수요 영향으로 지방 전체 기준 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.72% → -0.56%)됐다.

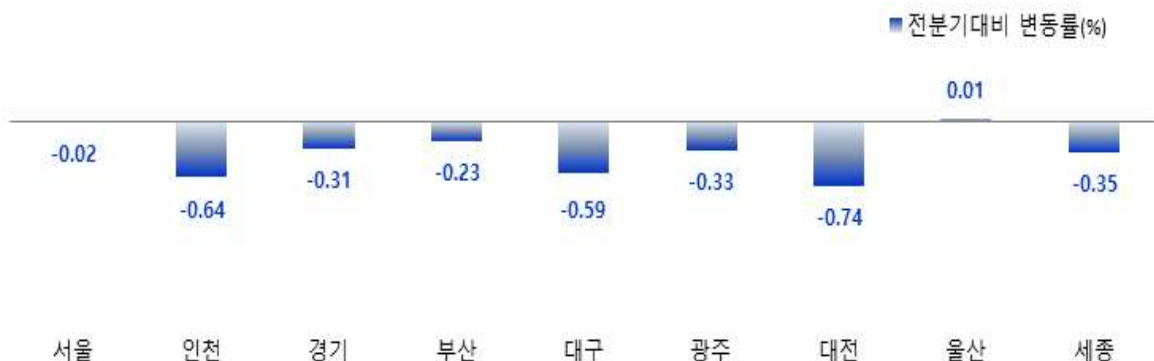
< 지역별 매매가격지수 변동률 >



2. 전세가격동향

- 전세가격은 전국 0.25% 하락, 수도권 0.23% 하락, 지방 0.30% 하락한 가운데, 시도별로는 대전(-0.74%), 인천(-0.64%), 대구(-0.59%), 세종(-0.35%) 순으로 하락
- [서울 : -0.02%] 이사철이 마무리되며 이주 수요가 감소한 가운데 전세기피 현상 확산에 따른 월세전환 증가 영향으로 전 분기 대비 상승에서 하락 전환(0.01% → -0.02%)됐다.
 - [인천 : -0.64%] 전세사기, 역전세 우려로 인한 전세기피 현상 지속되며 수요 위축된 가운데 노후 오피스텔을 중심으로 하락하며 전 분기 대비 하락폭이 확대(-0.47% → -0.64%)됐다.
 - [경기 : -0.31%] 매매가격 하락에 따른 보증금 미반환 불안감 확산으로 전세수요 위축된 가운데 오피스텔 공급이 많은 지역을 중심으로 하락하며 전 분기 대비 하락폭이 확대(-0.22% → -0.31%)됐다.
 - [지방 : -0.30%] 이사철 마무리 영향으로 하락세 나타난 가운데 근로자 유입으로 임대차 수요 증가한 울산이 상승을 나타내며 지방 전체 기준 전 분기 대비 하락폭이 축소(-0.44% → -0.30%)됐다.

< 지역별 전세가격지수 변동률 >



3. 월세가격동향

- 월세가격은 전국 0.20% 상승, 수도권 0.25% 상승, 지방 0.04% 상승한 가운데, 시도별로는 광주(0.47%), 울산(0.35%), 경기·서울(0.28%), 부산(0.11%) 순으로 상승
- [서울 : 0.28%] 역세권 등 입주여건이 양호한 지역을 중심으로 상승한 가운데 이사철 마무리로 이주수요 감소 추세를 보이며 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.44% → 0.28%)됐다.
- [인천 : 0.08%] 오피스텔 공급이 많은 지역을 중심으로 수요 감소한 가운데 상대적으로 선호도가 낮은 노후 오피스텔의 가격이 하락을 나타내며 전 분기 대비 상승폭이 축소(1.30% → 0.08%)됐다.
- [경기 : 0.28%] 월세선호 증가로 교통여건이 양호한 지역을 중심으로 상승세 지속된 반면, 공급이 많은 신도시 지역은 하락하며 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.43% → 0.28%)됐다.
- [지방 : 0.04%] 오피스텔의 노후도가 높은 대전과 공급이 많은 대구를 중심으로 하락하며 전 분기 대비 상승폭이 축소(0.20% → 0.04%)됐다.

< 지역별 월세가격지수 변동률 >

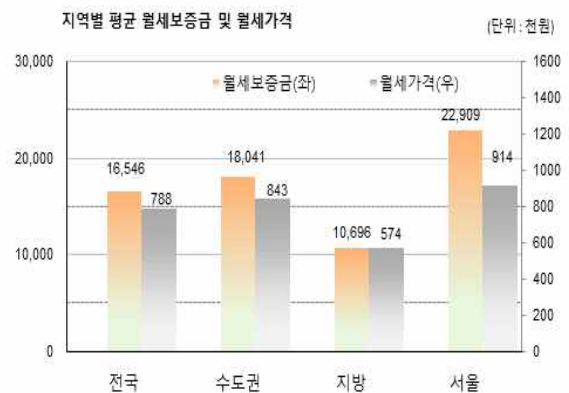


4. 평균가격('25.6월 기준)

(※ 중위가격 및 규모별 평균가격은 붙임1의 ③ ⑥ 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 매매가격지수 변동률을 활용하시길 바랍니다.

- 매매평균가격은 전국 221,662천원, 수도권 238,705천원, 지방 154,983천원
 - (지역별) 서울(276,909천원), 경기(226,999천원), 부산(168,393천원) 순으로 나타남
- 전세평균가격은 전국 176,710천원, 수도권 191,741천원, 지방 117,899천원
 - (지역별) 서울(220,734천원), 경기(182,101천원), 인천(138,015천원) 순으로 나타남
- 월세보증금평균가격은 전국 16,546천원, 수도권 18,041천원, 지방 10,696천원
 - (지역별) 서울(22,909천원), 경기(15,048천원), 인천(12,827천원) 순으로 나타남
- 월세평균가격은 전국 788천원, 수도권 843천원, 지방 574천원
 - (지역별) 서울(914천원), 경기(828천원), 인천(685천원) 순으로 나타남



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

5. 전월세전환율 & 수익률('25.6월 기준)

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

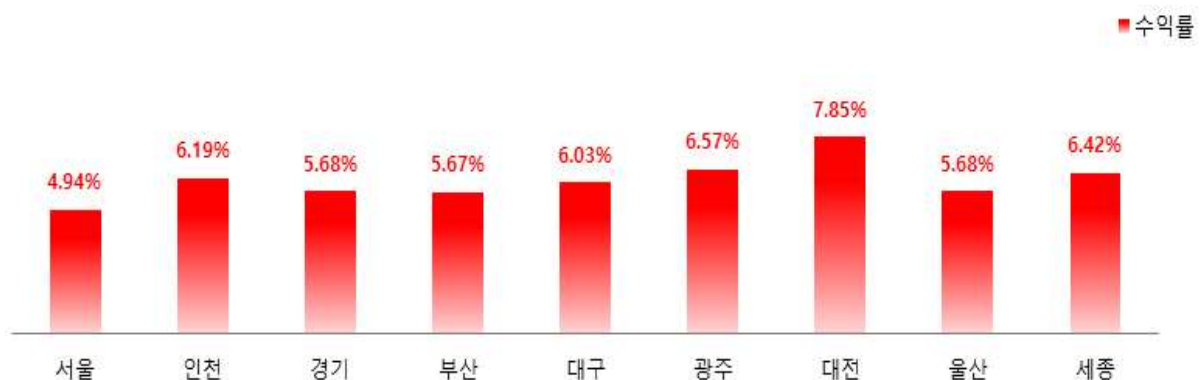
- 2025년 6월 신고 기준 실거래정보를 활용하여 산정한 결과 전국 오피스텔의 전월세전환율은 6.35%로 나타났으며, 수도권 6.30%, 지방 7.01%, 서울 5.87%를 보임
- 지역별로는 세종 8.55%, 울산 7.20%, 대구 6.93% 순으로 높았으며, 서울이 5.87%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 전월세 전환율 >



- 전국 오피스텔의 수익률은 5.55%를 보였으며, 수도권 5.45%, 지방 5.97%, 서울 4.94%를 나타냄
- 지역별로는 대전 7.85%, 광주 6.57%, 세종 6.42% 순으로 높았으며, 서울이 4.94%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 수익률 >



6. 매매가격 대비 전세가격 비율 & 전세가격 대비 월세보증금 비율('25.6월 기준)

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

- 전국 오피스텔의 매매가격 대비 전세가격의 비율은 85.18%로 나타났으며, 수도권 85.51%, 지방 83.87%, 서울 84.48%를 보임
- 지역별로는 대구 86.98%, 경기 86.41%, 세종 86.35% 순으로 높았으며, 부산이 82.79%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 >



- 전국 오피스텔의 전세가격 대비 월세보증금의 비율은 8.62%로 나타났으며, 수도권 8.41%, 지방 9.46%, 서울 9.37%를 보임
- 지역별로는 대전 11.00%, 부산 10.13%, 서울 9.37% 순으로 높았으며, 세종이 6.19%로 가장 낮은 것으로 조사됨

< 지역별 전세가격 대비 월세보증금 비율 >



7. 규모별 가격 동향

- (매매가격) 전국 40㎡이하는 0.42%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.28%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.39%하락, 85㎡초과는 0.12%하락
- (전세가격) 전국 40㎡이하는 0.30%하락, 40㎡초과 60㎡이하는 0.14%하락, 60㎡초과 85㎡이하는 0.16%하락, 85㎡초과는 0.08%하락
- (월세가격) 전국 40㎡이하는 0.23%상승, 40㎡초과 60㎡이하는 0.21%상승, 60㎡초과 85㎡이하는 0.10%상승, 85㎡초과는 0.10%상승

< 규모별 '25년 2분기 가격지수 변동률 >



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

REB

한국부동산원

이 보도자료와 관련하여 상세한 내용이나 취재를 원하시면,
한국부동산원 상업자산통계부 부장 최윤주, 차장 박병희
(☎ 053-663-8531, 8532)에게 연락주시기 바랍니다.

① 시도별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

○ 오피스텔 매매가격지수 월별 변동률

구분	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6
전국	-0.13	-0.12	-0.14	-0.12	-0.12	-0.14
수도권	-0.10	-0.09	-0.11	-0.12	-0.11	-0.11
서울	0.01	0.00	0.02	0.00	0.00	0.00
도심권	0.07	0.04	0.06	0.06	0.10	0.09
동북권	0.01	-0.06	0.00	0.04	-0.03	-0.01
서북권	0.02	0.06	0.12	0.03	0.05	0.08
서남권	0.04	0.01	0.01	0.00	-0.01	-0.05
동남권	-0.05	0.00	-0.02	-0.07	-0.02	0.00
인천	-0.29	-0.31	-0.37	-0.28	-0.32	-0.32
경기	-0.14	-0.11	-0.15	-0.18	-0.14	-0.15
기타지방	-0.24	-0.24	-0.24	-0.13	-0.17	-0.26
부산	-0.21	-0.24	-0.24	-0.12	-0.17	-0.21
대구	-0.51	-0.41	-0.37	-0.09	-0.24	-0.44
광주	-0.36	-0.39	-0.30	-0.39	-0.29	-0.31
대전	-0.03	-0.07	-0.17	-0.13	-0.03	-0.51
울산	-0.14	0.05	0.00	0.04	-0.06	-0.11
세종	-0.17	-0.29	-0.14	-0.17	-0.12	-0.09

○ 오피스텔 매매가격지수 분기별 변동률

구분	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
전국	-0.47	-0.35	-0.40	-0.39	-0.39
수도권	-0.41	-0.23	-0.28	-0.31	-0.34
서울	-0.13	0.05	0.02	0.03	0.00
도심권	-0.09	-0.01	0.17	0.17	0.24
동북권	-0.08	0.03	-0.07	-0.06	-0.01
서북권	-0.20	0.17	0.24	0.20	0.17
서남권	-0.11	0.21	0.03	0.05	-0.06
동남권	-0.15	-0.22	-0.11	-0.08	-0.09
인천	-0.67	-0.63	-0.81	-0.96	-0.91
경기	-0.61	-0.36	-0.38	-0.40	-0.47
기타지방	-0.68	-0.83	-0.86	-0.72	-0.56
부산	-0.64	-0.74	-0.81	-0.69	-0.50
대구	-1.11	-1.56	-1.83	-1.28	-0.77
광주	-0.90	-1.11	-0.79	-1.05	-0.99
대전	-0.32	-0.64	-0.48	-0.27	-0.67
울산	-0.57	-0.52	-0.47	-0.08	-0.13
세종	-0.37	-0.37	-0.40	-0.60	-0.37

□ 전세가격지수 변동률

○ 오피스텔 전세가격지수 월별 변동률

구분	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6
전국	-0.09	-0.07	-0.05	-0.07	-0.09	-0.09
수도권	-0.08	-0.06	-0.03	-0.08	-0.08	-0.08
서울	0.00	-0.01	0.02	0.00	-0.03	0.01
도심권	0.07	0.04	0.06	0.02	0.03	0.13
동북권	-0.04	-0.07	0.06	0.03	0.03	-0.02
서북권	0.00	0.07	0.09	0.06	0.05	0.08
서남권	0.02	0.00	0.01	0.01	-0.01	0.00
동남권	-0.03	-0.03	-0.03	-0.06	-0.14	-0.05
인천	-0.18	-0.10	-0.19	-0.20	-0.20	-0.25
경기	-0.12	-0.09	-0.01	-0.11	-0.10	-0.10
기타지방	-0.16	-0.12	-0.16	-0.06	-0.11	-0.13
부산	-0.17	-0.12	-0.14	-0.05	-0.11	-0.07
대구	-0.13	-0.29	-0.28	-0.13	-0.20	-0.26
광주	-0.15	0.06	-0.04	-0.09	-0.06	-0.18
대전	-0.16	-0.18	-0.43	-0.07	-0.09	-0.58
울산	-0.13	-0.05	0.00	0.05	-0.03	-0.01
세종	-0.11	-0.23	-0.08	-0.07	-0.12	-0.16

○ 오피스텔 전세가격지수 분기별 변동률

구분	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
전국	-0.34	-0.20	-0.25	-0.22	-0.25
수도권	-0.28	-0.13	-0.13	-0.16	-0.23
서울	-0.12	0.07	0.02	0.01	-0.02
도심권	-0.08	-0.13	0.12	0.17	0.19
동북권	0.08	0.19	0.09	-0.06	0.04
서북권	-0.13	0.06	0.22	0.16	0.20
서남권	0.10	0.24	0.03	0.03	0.00
동남권	-0.59	-0.17	-0.19	-0.09	-0.24
인천	-0.59	-0.21	-0.14	-0.47	-0.64
경기	-0.32	-0.30	-0.28	-0.22	-0.31
기타지방	-0.57	-0.48	-0.68	-0.44	-0.30
부산	-0.51	-0.33	-0.66	-0.43	-0.23
대구	-1.12	-1.05	-1.51	-0.69	-0.59
광주	-0.82	-0.73	-0.47	-0.13	-0.33
대전	-0.18	-0.61	-0.56	-0.76	-0.74
울산	-0.34	-0.41	-0.13	-0.17	0.01
세종	-0.42	-0.51	-0.36	-0.43	-0.35

□ 월세가격지수 변동률

○ 오피스텔 월세가격지수 월별 변동률

구분	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6
전국	0.18	0.16	0.14	0.08	0.06	0.06
수도권	0.20	0.20	0.16	0.09	0.08	0.09
서울	0.13	0.16	0.15	0.09	0.09	0.09
도심권	0.11	0.14	0.12	0.03	0.10	0.14
동북권	0.17	0.16	0.29	0.12	0.10	0.15
서북권	0.27	0.27	0.16	0.15	0.16	0.17
서남권	0.07	0.14	0.10	0.09	0.11	0.04
동남권	0.13	0.12	0.15	0.07	0.02	0.08
인천	0.37	0.52	0.40	0.22	-0.04	-0.09
경기	0.21	0.13	0.08	0.03	0.10	0.14
기타지방	0.12	0.02	0.06	0.06	0.00	-0.02
부산	0.16	0.02	0.08	0.05	0.01	0.05
대구	-0.09	-0.16	0.01	-0.05	-0.06	-0.34
광주	0.15	0.10	0.09	0.22	0.12	0.13
대전	-0.14	-0.16	-0.16	0.08	-0.30	-0.46
울산	0.39	0.37	0.20	0.16	0.10	0.10
세종	-0.21	-0.21	0.15	-0.12	-0.01	-0.05

○ 오피스텔 월세가격지수 분기별 변동률

구분	2024년 2분기	2024년 3분기	2024년 4분기	2025년 1분기	2025년 2분기
전국	0.26	0.34	0.40	0.49	0.20
수도권	0.37	0.45	0.51	0.56	0.25
서울	0.45	0.49	0.35	0.44	0.28
도심권	0.54	0.31	0.40	0.37	0.27
동북권	0.24	0.28	0.12	0.62	0.36
서북권	0.85	0.57	0.50	0.70	0.49
서남권	0.57	0.62	0.35	0.31	0.24
동남권	0.17	0.44	0.41	0.40	0.17
인천	-0.31	0.63	0.98	1.30	0.08
경기	0.53	0.35	0.49	0.43	0.28
기타지방	-0.18	-0.10	-0.02	0.20	0.04
부산	-0.19	-0.03	0.08	0.26	0.11
대구	-0.91	-1.16	-1.10	-0.24	-0.45
광주	0.04	-0.36	0.00	0.34	0.47
대전	0.01	0.25	0.14	-0.46	-0.68
울산	0.59	0.64	0.68	0.97	0.35
세종	-0.13	0.70	-0.61	-0.27	-0.18

② 평균가격(' 25.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	평균매매가격	단위면적당(m ²) 평균매매가격	평균전세가격	단위면적당(m ²) 평균전세가격	평균 월세보증금	평균월세가격
전국	221,662	5,790	176,710	4,855	16,546	788
수도권	238,705	6,334	191,741	5,330	18,041	843
서울	276,909	8,220	220,734	6,872	22,909	914
도심권	365,148	9,996	260,068	7,581	20,321	1,092
동북권	202,930	7,387	172,526	6,433	17,147	759
서북권	244,663	7,991	202,889	6,943	20,402	846
서남권	253,542	7,524	206,003	6,436	31,012	801
동남권	342,225	9,268	267,530	7,517	16,286	1,153
인천	165,144	3,632	138,015	3,099	12,827	685
경기	226,999	5,421	182,101	4,590	15,048	828
기타지방	154,983	3,658	117,899	2,999	10,696	574
부산	168,393	3,953	123,908	3,179	11,600	578
대구	141,053	3,322	114,008	2,860	9,272	575
광주	126,281	2,960	102,998	2,523	8,997	551
대전	119,648	2,656	98,051	2,281	9,884	563
울산	141,735	3,419	116,333	2,873	9,115	588
세종	115,112	4,003	95,733	3,450	6,064	548

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

③ 중위가격(' 25.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	매매가격		전세가격		월세가격	
	중위매매가격	단위면적당(m ²) 중위매매가격	중위전세가격	단위면적당(m ²) 중위전세가격	중위 월세보증금	중위월세가격
전국	203,973	5,459	167,722	4,708	11,274	764
수도권	219,216	5,976	181,514	5,174	11,997	815
서울	251,909	7,676	210,511	6,692	13,749	881
도심권	331,423	9,055	255,582	6,927	13,746	1,071
동북권	189,238	7,100	161,055	6,325	13,166	724
서북권	214,837	7,272	186,442	6,476	11,631	834
서남권	226,974	7,366	191,666	6,557	14,219	779
동남권	318,097	8,206	265,310	7,143	14,425	1,088
인천	156,129	3,674	135,664	3,182	10,946	653
경기	209,247	5,105	169,023	4,373	10,620	808
기타지방	144,338	3,434	113,764	2,887	8,449	563
부산	152,784	3,640	117,406	3,042	8,352	565
대구	143,899	3,403	113,628	2,765	8,429	572
광주	122,936	2,752	107,666	2,489	8,927	541
대전	115,902	2,519	96,507	2,133	8,187	541
울산	136,564	3,404	113,262	2,881	9,621	587
세종	109,432	3,808	90,817	3,332	5,898	536

※ 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(%)					
	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6
전국	6.24	6.31	6.32	6.36	6.36	6.35	5.47	5.49	5.51	5.53	5.54	5.55
수도권	6.19	6.24	6.26	6.30	6.30	6.30	5.37	5.39	5.40	5.42	5.43	5.45
서울	5.74	5.78	5.83	5.85	5.87	5.87	4.90	4.91	4.92	4.93	4.94	4.94
도심권	5.93	5.94	5.93	5.81	5.72	5.71	4.29	4.29	4.30	4.30	4.30	4.30
동북권	5.84	5.91	5.96	6.01	6.03	6.03	5.22	5.24	5.26	5.27	5.27	5.28
서북권	6.13	6.17	6.19	6.19	6.16	6.14	4.97	4.98	4.98	5.00	5.00	5.01
서남권	5.77	5.76	5.83	5.84	5.86	5.86	5.02	5.03	5.04	5.05	5.05	5.06
동남권	5.51	5.58	5.62	5.67	5.72	5.75	4.71	4.72	4.73	4.74	4.74	4.74
인천	6.39	6.48	6.49	6.60	6.63	6.64	6.00	6.06	6.11	6.15	6.17	6.19
경기	6.36	6.40	6.39	6.40	6.38	6.36	5.60	5.62	5.63	5.65	5.66	5.68
기타지방	6.79	6.93	6.99	6.94	7.01	7.01	5.89	5.91	5.93	5.94	5.95	5.97
부산	6.55	6.65	6.65	6.58	6.67	6.69	5.59	5.61	5.63	5.64	5.65	5.67
대구	6.74	6.90	7.08	7.10	7.08	6.93	5.97	5.99	6.02	6.02	6.03	6.03
광주	6.45	6.66	6.66	6.60	6.69	6.77	6.40	6.43	6.46	6.50	6.53	6.57
대전	6.57	6.74	6.86	7.00	6.96	6.80	7.83	7.82	7.83	7.86	7.84	7.85
울산	6.73	6.86	7.00	7.07	7.09	7.20	5.61	5.64	5.65	5.66	5.67	5.68
세종	8.43	8.44	8.46	8.45	8.48	8.55	6.37	6.38	6.40	6.40	6.41	6.42

○ 시도별 전세가율 및 월세보증금비율

구분	매매가격 대비 전세가격 비율(%)						전세가격 대비 월세보증금 비율(%)					
	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6	'25.1	'25.2	'25.3	'25.4	'25.5	'25.6
전국	84.94	84.98	85.06	85.10	85.13	85.18	8.53	8.52	8.59	8.61	8.62	8.62
수도권	85.30	85.34	85.41	85.45	85.48	85.51	8.36	8.36	8.38	8.39	8.40	8.41
서울	84.49	84.48	84.49	84.49	84.47	84.48	9.37	9.36	9.36	9.36	9.37	9.37
도심권	77.77	77.77	77.77	77.74	77.70	77.74	7.66	7.66	7.64	7.64	7.65	7.63
동북권	86.61	86.60	86.66	86.66	86.72	86.71	9.42	9.43	9.43	9.43	9.42	9.43
서북권	86.73	86.74	86.71	86.74	86.74	86.73	9.93	9.94	9.95	9.94	9.95	9.95
서남권	85.97	85.97	85.97	85.96	85.96	86.02	11.76	11.78	11.79	11.78	11.79	11.78
동남권	82.25	82.23	82.23	82.24	82.13	82.10	6.03	5.95	5.96	5.96	5.98	5.98
인천	85.26	85.45	85.60	85.67	85.78	85.84	9.08	9.08	9.20	9.25	9.27	9.29
경기	86.13	86.15	86.27	86.33	86.38	86.41	7.09	7.10	7.10	7.11	7.12	7.13
기타지방	83.50	83.60	83.67	83.73	83.77	83.87	9.17	9.18	9.40	9.48	9.49	9.46
부산	82.40	82.50	82.58	82.63	82.68	82.79	9.66	9.67	10.05	10.17	10.17	10.13
대구	86.64	86.74	86.84	86.81	86.84	86.98	7.47	7.48	7.50	7.53	7.59	7.61
광주	84.44	84.82	85.06	85.32	85.52	85.64	8.05	8.04	8.03	8.02	8.01	8.02
대전	86.20	86.10	85.87	85.91	85.86	85.80	11.26	11.23	11.10	11.06	10.99	11.00
울산	83.78	83.67	83.66	83.67	83.69	83.78	7.55	7.55	7.55	7.55	7.56	7.56
세종	86.24	86.30	86.34	86.43	86.43	86.35	6.14	6.16	6.16	6.17	6.18	6.19

5 규모별 가격지수 변동률

□ 매매가격지수 변동률

구분	'25.4				'25.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.12	-0.10	-0.18	-0.02	-0.13	-0.07	-0.13	-0.09
수도권	-0.12	-0.08	-0.19	0.03	-0.13	-0.03	-0.11	-0.06
서울	0.00	-0.01	-0.01	0.06	-0.01	0.04	0.09	0.08
도심권	0.07	0.05	-0.05	0.05	0.10	0.19	0.03	-0.13
동북권	0.07	-0.22	-0.07	0.03	-0.05	0.09	-0.03	0.13
서북권	0.03	0.06	-0.01	-0.05	0.03	0.11	0.36	0.09
서남권	-0.01	-0.02	0.06	0.08	-0.02	-0.01	0.11	0.10
동남권	-0.09	0.02	-0.09	0.08	-0.02	-0.03	0.03	0.05
인천	-0.33	-0.29	-0.18	-0.38	-0.41	-0.38	-0.15	-0.33
경기	-0.22	-0.02	-0.25	0.09	-0.20	0.10	-0.14	-0.12
기타지방	-0.12	-0.19	-0.13	-0.21	-0.15	-0.23	-0.19	-0.17
부산	-0.10	-0.21	-0.12	-0.17	-0.16	-0.24	-0.11	-0.19
대구	-0.10	-0.11	0.00	-	-0.28	-0.20	-0.17	-
광주	-0.46	-0.28	-0.23	-0.62	-0.24	-0.38	-0.40	-0.09
대전	-0.12	-0.04	-0.22	-0.51	0.12	-0.17	-0.60	-0.03
울산	0.19	-0.26	-0.12	0.00	-0.03	-0.02	-0.14	-0.08
세종	-0.17	-	-	-	-0.12	-	-	-

구분	'25.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.17	-0.11	-0.08	-0.02	-0.42	-0.28	-0.39	-0.12
수도권	-0.13	-0.10	-0.06	0.03	-0.38	-0.21	-0.36	0.00
서울	-0.02	0.06	0.10	0.15	-0.04	0.09	0.17	0.29
도심권	0.07	0.18	0.05	0.01	0.23	0.41	0.02	-0.07
동북권	0.00	-0.20	0.08	0.25	0.02	-0.33	-0.02	0.40
서북권	0.08	0.16	0.07	0.08	0.15	0.34	0.42	0.12
서남권	-0.09	0.11	0.12	0.21	-0.12	0.09	0.29	0.39
동남권	-0.02	0.04	0.13	0.03	-0.13	0.03	0.07	0.16
인천	-0.42	-0.26	-0.20	-0.24	-1.16	-0.92	-0.53	-0.95
경기	-0.19	-0.15	0.00	-0.02	-0.61	-0.07	-0.38	-0.05
기타지방	-0.30	-0.12	-0.19	-0.17	-0.57	-0.54	-0.51	-0.55
부산	-0.27	0.01	-0.07	-0.25	-0.52	-0.45	-0.31	-0.61
대구	-0.54	-0.13	-0.53	-	-0.91	-0.44	-0.70	-
광주	-0.28	-0.46	-0.29	-0.10	-0.98	-1.12	-0.91	-0.81
대전	-0.57	-0.55	-0.35	0.26	-0.57	-0.76	-1.17	-0.28
울산	-0.15	0.06	-0.18	0.22	0.00	-0.22	-0.44	0.14
세종	-0.09	-	-	-	-0.37	-	-	-

※ 규모는 전용면적 기준

□ 전세가격지수 변동률

구분	'25.4				'25.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.08	-0.03	-0.09	-0.01	-0.11	-0.04	-0.05	-0.04
수도권	-0.09	0.00	-0.13	0.02	-0.11	-0.01	-0.04	-0.06
서울	0.01	-0.05	-0.04	-0.03	-0.04	0.05	-0.04	0.03
도심권	-0.01	0.17	0.02	0.02	0.01	0.09	0.10	0.08
동북권	0.06	-0.12	-0.17	-0.06	0.05	-0.04	-0.29	-0.11
서북권	0.08	-0.06	-0.01	0.04	0.05	0.11	-0.09	0.10
서남권	0.01	0.01	0.02	-0.04	-0.03	0.06	0.02	0.04
동남권	-0.04	-0.16	-0.10	-0.02	-0.18	0.03	-0.01	-0.02
인천	-0.22	-0.27	-0.14	-0.04	-0.17	-0.31	-0.15	-0.34
경기	-0.18	0.17	-0.15	0.08	-0.17	0.09	0.04	-0.08
기타지방	-0.06	-0.13	0.06	-0.14	-0.12	-0.13	-0.08	0.04
부산	-0.05	-0.13	0.03	-0.13	-0.14	-0.09	0.03	0.05
대구	-0.15	-0.34	0.31	-	-0.31	-0.20	0.25	-
광주	-0.11	-0.10	-0.01	-0.18	-0.03	-0.15	-0.08	-0.07
대전	-0.18	0.17	0.12	0.03	0.31	-0.51	-1.61	0.03
울산	0.14	-0.12	-0.02	-0.07	-0.08	0.17	-0.08	0.05
세종	-0.05	-	-	-	-0.14	-	-	-

구분	'25.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	-0.11	-0.07	-0.02	-0.03	-0.30	-0.14	-0.16	-0.08
수도권	-0.09	-0.05	-0.02	-0.02	-0.29	-0.06	-0.19	-0.06
서울	0.00	0.06	0.01	-0.02	-0.02	0.06	-0.07	-0.02
도심권	0.16	0.07	0.05	-0.13	0.17	0.32	0.17	-0.04
동북권	-0.02	-0.02	0.00	-0.02	0.09	-0.18	-0.46	-0.19
서북권	0.07	0.19	0.06	-0.03	0.21	0.24	-0.04	0.11
서남권	0.00	0.09	0.00	-0.05	-0.02	0.16	0.04	-0.05
동남권	-0.07	0.03	0.01	0.10	-0.29	-0.10	-0.10	0.06
인천	-0.36	-0.11	-0.17	-0.11	-0.74	-0.69	-0.45	-0.49
경기	-0.15	-0.10	0.08	0.00	-0.50	0.16	-0.04	0.00
기타지방	-0.15	-0.14	-0.03	-0.08	-0.33	-0.41	-0.05	-0.17
부산	-0.08	-0.06	-0.02	-0.06	-0.27	-0.28	0.04	-0.14
대구	-0.27	-0.43	0.02	-	-0.73	-0.96	0.58	-
광주	-0.20	-0.13	-0.16	-0.06	-0.34	-0.38	-0.26	-0.31
대전	-0.73	-0.28	-0.30	-0.41	-0.61	-0.63	-1.79	-0.36
울산	-0.10	0.06	0.17	0.02	-0.04	0.11	0.07	-0.01
세종	-0.16	-	-	-	-0.35	-	-	-

□ 월세가격지수 변동률

구분	'25.4				'25.5			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.08	0.12	0.03	0.11	0.07	0.07	0.02	0.00
수도권	0.08	0.14	0.02	0.17	0.09	0.09	0.02	0.01
서울	0.09	0.09	0.06	0.15	0.10	0.11	0.05	-0.04
도심권	-0.04	0.33	0.03	0.15	0.10	0.08	0.09	0.07
동북권	0.12	0.14	0.15	0.09	0.13	-0.17	-0.08	0.04
서북권	0.18	-0.01	0.05	0.06	0.17	0.18	-0.02	0.20
서남권	0.09	0.08	0.02	0.21	0.11	0.16	0.10	-0.09
동남권	0.08	0.02	0.07	0.03	0.00	0.14	0.06	-0.03
인천	0.18	0.10	0.37	0.30	-0.02	-0.11	-0.04	-0.01
경기	0.05	0.20	-0.23	0.17	0.10	0.18	0.05	0.05
기타지방	0.07	0.05	0.07	-0.10	-0.01	0.00	0.02	-0.05
부산	0.03	0.18	0.10	-0.10	0.01	-0.08	0.17	-0.04
대구	0.09	-0.41	-0.05	-	-0.15	0.12	0.06	-
광주	0.23	0.15	0.30	-0.01	0.11	0.19	0.09	-0.07
대전	0.15	-0.08	0.02	-0.10	-0.18	0.16	-1.68	-0.47
울산	0.30	0.12	-0.14	-0.10	0.09	-0.14	0.25	0.42
세종	-0.12	-	-	-	0.03	-	-	-

구분	'25.6				전분기 대비 변동률(%)			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	0.08	0.02	0.05	-0.01	0.23	0.21	0.10	0.10
수도권	0.10	0.05	0.08	-0.04	0.27	0.28	0.12	0.14
서울	0.08	0.20	0.15	-0.02	0.27	0.40	0.25	0.08
도심권	0.13	0.29	-0.08	0.01	0.19	0.69	0.04	0.22
동북권	0.15	0.40	-0.17	-0.37	0.40	0.37	-0.10	-0.24
서북권	0.16	0.34	0.06	0.21	0.51	0.51	0.09	0.46
서남권	0.02	0.12	0.43	-0.02	0.22	0.36	0.54	0.09
동남권	0.08	0.12	0.03	-0.07	0.16	0.28	0.16	-0.07
인천	-0.19	0.04	-0.03	-0.10	-0.04	0.02	0.31	0.19
경기	0.21	-0.06	0.13	-0.04	0.35	0.31	-0.06	0.18
기타지방	-0.01	-0.08	-0.04	0.10	0.05	-0.03	0.05	-0.05
부산	0.07	-0.04	-0.02	0.12	0.10	0.06	0.24	-0.01
대구	-0.45	-0.19	-0.13	-	-0.52	-0.48	-0.13	-
광주	0.13	0.13	0.15	-0.14	0.47	0.48	0.54	-0.22
대전	-0.39	-0.46	-0.99	-0.05	-0.42	-0.39	-2.64	-0.62
울산	0.03	0.00	0.34	0.16	0.43	-0.02	0.45	0.47
세종	0.00	-	-	-	-0.09	-	-	-

6 규모별 평균가격('25.6월 기준)

(단위 : 천원)

구분	평균매매가격				평균전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	148,946	270,897	386,424	877,162	129,877	212,849	281,344	585,367
수도권	162,491	296,233	416,420	893,086	141,941	232,556	302,629	626,291
서울	200,519	406,050	616,823	1,337,671	172,823	301,851	423,197	901,266
도심권	248,688	604,688	777,167	1,373,917	203,141	382,906	452,556	730,250
동북권	177,444	255,900	383,955	980,700	155,383	208,767	292,955	697,500
서북권	191,656	360,154	643,375	1,114,429	169,619	271,731	467,563	742,571
서남권	179,650	335,435	597,412	1,024,882	157,864	269,391	420,000	701,324
동남권	237,373	447,542	771,792	2,458,350	199,636	335,750	514,833	1,680,800
인천	100,520	174,618	246,357	344,727	87,520	152,544	198,750	247,727
경기	131,182	274,984	478,235	646,680	117,578	220,750	340,918	481,660
기타지방	95,577	177,014	262,508	821,415	82,343	139,820	193,411	442,103
부산	99,746	202,464	267,530	935,824	84,242	156,027	200,160	488,647
대구	85,400	172,900	312,333	-	79,780	142,383	207,375	-
광주	81,109	156,750	225,583	465,600	72,946	127,229	169,875	264,400
대전	76,929	83,979	312,278	466,700	68,500	72,708	234,833	330,500
울산	106,487	158,023	197,708	303,400	92,776	125,568	153,250	236,700
세종	99,792	-	-	-	88,000	-	-	-

구분	평균월세가격							
	평균월세보증금				평균월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	9,926	18,124	32,033	86,983	631	920	1,135	2,128
수도권	10,751	19,716	34,791	98,534	679	988	1,215	2,195
서울	14,737	26,763	48,802	188,042	769	1,191	1,511	2,887
도심권	12,642	37,059	56,639	55,000	856	1,646	1,748	3,031
동북권	13,714	20,133	41,636	156,000	709	876	1,110	2,201
서북권	13,953	40,462	23,688	168,714	745	1,045	1,678	2,513
서남권	18,033	29,065	62,059	225,294	691	962	1,305	1,886
동남권	11,314	18,854	34,000	136,000	918	1,344	2,121	6,190
인천	6,292	15,103	20,905	20,000	512	746	878	1,190
경기	6,941	16,791	40,515	42,640	610	956	1,367	1,842
기타지방	6,673	12,225	20,637	46,549	442	668	807	1,891
부산	7,456	13,698	20,420	51,206	431	714	783	2,074
대구	5,132	12,267	21,292	-	452	674	910	-
광주	4,587	10,167	22,013	26,000	439	644	788	1,302
대전	5,696	10,190	23,889	39,000	456	470	1,039	1,487
울산	5,216	8,795	17,229	25,700	516	627	690	972
세종	5,000	-	-	-	522	-	-	-

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

7 규모별 중위가격(' 25.6월 기준)

(단위: 천원)

구분	중위매매가격				중위전세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	139,897	250,638	365,241	704,427	124,834	207,467	271,148	483,252
수도권	153,390	273,515	390,800	690,838	136,834	224,671	290,038	505,941
서울	189,280	375,051	547,679	1,033,615	168,016	304,858	407,576	706,846
도심권	235,000	504,000	717,500	1,256,000	202,500	354,500	471,500	724,000
동북권	169,500	238,000	322,500	763,000	148,500	169,500	277,500	550,000
서북권	169,000	322,000	620,000	845,500	155,000	269,500	443,500	610,000
서남권	169,500	322,000	483,000	784,000	150,500	281,000	376,000	552,500
동남권	229,000	428,000	767,000	1,867,000	204,000	360,000	545,000	1,249,000
인천	102,000	170,000	219,500	315,500	90,500	150,500	190,000	215,500
경기	122,000	249,500	466,000	491,500	110,000	202,000	326,500	403,000
기타지방	86,731	165,867	259,657	751,999	77,550	143,714	193,113	403,825
부산	89,000	181,000	253,000	856,500	78,250	158,500	195,000	446,000
대구	80,500	172,000	355,500	-	76,500	146,500	212,500	-
광주	75,750	165,000	207,000	579,000	73,000	146,000	171,000	321,500
대전	73,000	75,500	350,000	360,000	67,250	60,750	270,000	263,000
울산	100,750	159,500	192,000	275,500	88,000	135,000	147,500	213,500
세종	93,500	-	-	-	82,750	-	-	-

구분	중위월세가격							
	중위월세보증금				중위월세가격			
	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과	40㎡이하	60㎡이하	85㎡이하	85㎡초과
전국	6,983	12,154	26,130	38,718	619	885	1,118	1,857
수도권	7,487	12,876	27,601	41,268	667	944	1,196	1,871
서울	10,000	18,536	37,826	60,658	754	1,140	1,485	2,426
도심권	10,000	20,000	30,000	50,000	865	1,540	1,655	2,875
동북권	10,000	12,000	50,000	100,000	675	860	1,130	1,610
서북권	10,000	15,000	30,000	30,000	730	1,010	1,680	2,645
서남권	10,000	20,000	40,000	50,000	680	950	1,245	1,705
동남권	10,000	20,000	30,000	100,000	900	1,265	2,155	4,555
인천	5,000	10,250	20,000	20,000	505	710	815	1,055
경기	5,000	10,000	30,000	30,000	600	915	1,380	1,590
기타지방	5,000	9,478	20,053	29,790	432	664	799	1,808
부산	5,000	10,000	20,000	30,000	420	700	785	1,995
대구	5,000	10,000	20,000	-	440	680	925	-
광주	5,000	10,000	20,000	30,000	425	685	715	1,520
대전	5,000	5,000	20,000	45,000	450	430	1,050	1,160
울산	5,000	10,000	20,000	20,000	520	645	675	880
세종	5,000	-	-	-	510	-	-	-

※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 : 통계청 통계승인
 - '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>

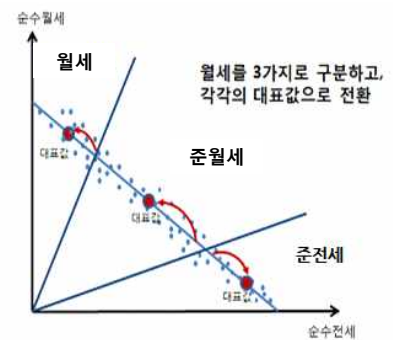
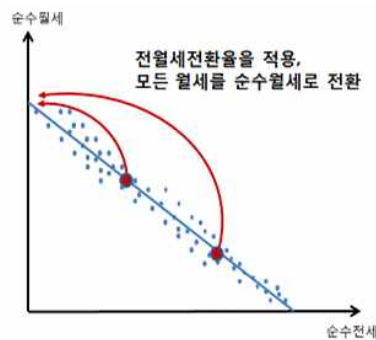
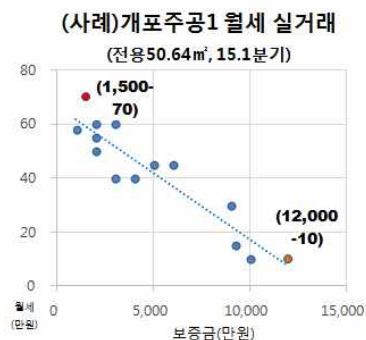
구분	월세	준월세	준전세
보증금/월세	0~12배	12~240배	240배 초과
대푯값	8배	48배	480배
보증금/전세금*	10% 미만	10%이상 60%이하	60% 초과

* 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

