



민간아파트 분양가격 동향

2014. 1

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2014.2.14

【지역별 분양가격 · 분양가격지수 · 신규 분양세대수】

☐ 전국	1
☐ 수도권/지방	2
☐ 서울	4
☐ 6대 광역시	5
☐ 9개 도	8

【통계 개요】	11
---------------	----

【작성 방법】	12
---------------	----

【관련 용어】	13
---------------	----

【부록1】 지역별 3.3m ² 당 분양가격	15
--	----

【부록2】 지역별 3.3m ² 당 분양가격지수	16
--	----

【부록3】 지역별 신규 분양세대수	17
--------------------------	----



대한주택보증

Korea Housing Guarantee Co., Ltd.

□ 전 국 [Nationwide]

○ 2014년 1월 기준, 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 8,130천원, 분양가격지수는 101.3을 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.88% 상승, 전년동월대비 2.17% 상승

* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

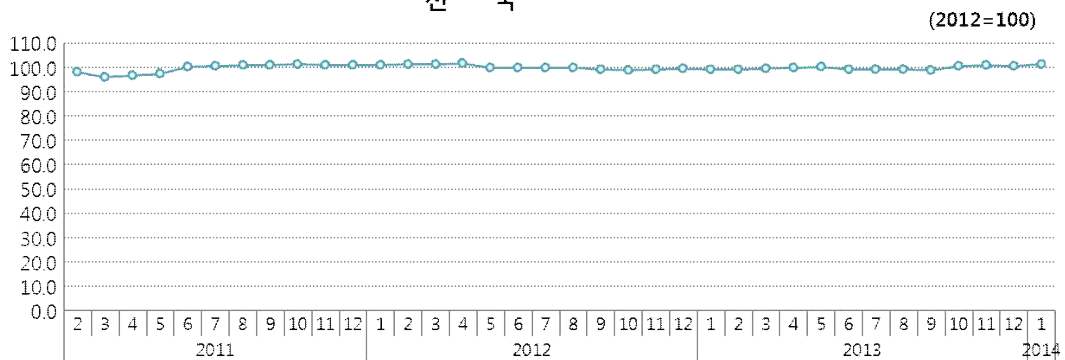
* 최근 1년('13.2월~'14.1월) : 159,195세대(월평균 13,266세대), '14.1월 : 2,654세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

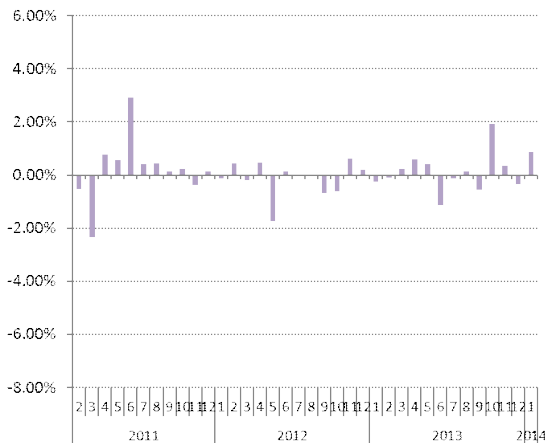
구분	'14. 1	'13. 12	'13. 1	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	8,130	8,059	7,957	71	173
분양가격지수	101.3	100.4	99.1	0.88%	2.17%
분양세대수	2,654	9,188	2,316	-6,534	338

* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

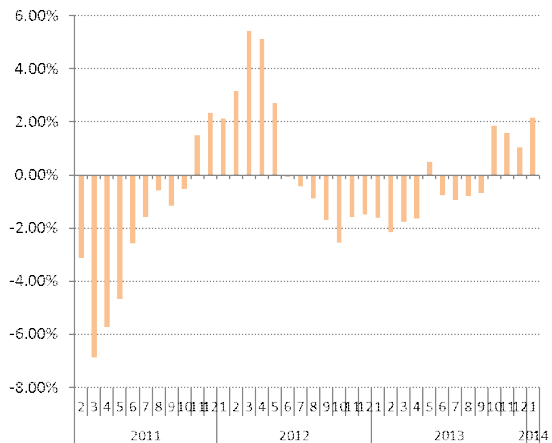
전 국



전월대비 변동률



전년동월대비 변동률



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2014년 1월 기준, 수도권 신규 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 12,995천원, 분양가격지수는 102.6을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 0.67% 하락, 전년동월대비 4.57% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

* 최근 1년('13.2월~'14.1월) : 60,679세대(월평균 5,057세대), '14.1월 : 1,664세대

- 2014년 1월 기준, 지방 8개 도 지역의 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 6,462천원, 분양가격지수는 102.1을 기록

- 분양가격지수는 전월대비 0.46% 상승, 전년동월대비 2.80% 상승

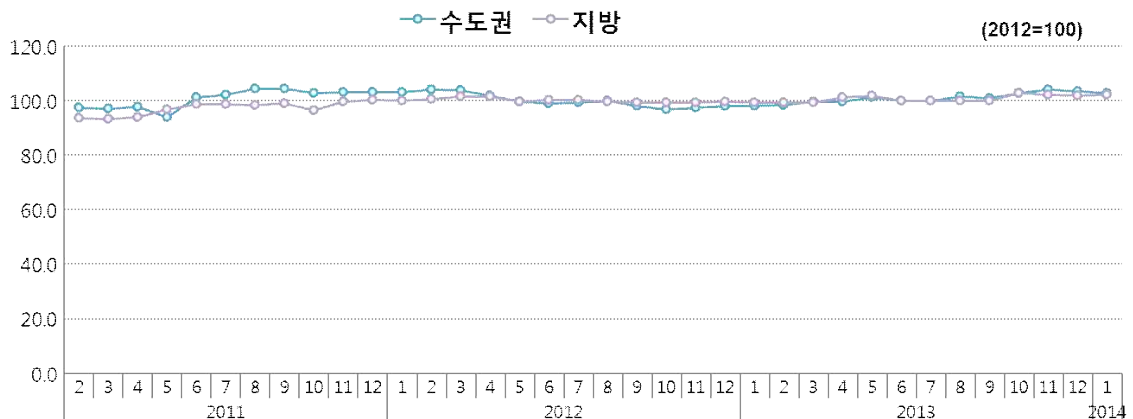
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

* 최근 1년('13.2월~'14.1월) : 56,139세대(월평균 4,678세대), '14.1월 : 581세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100, 세대)

구분		'14. 1	'13. 12	'13. 1	변동(률)	
					전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	12,995	13,083	12,427	-88	568
	지방	6,462	6,432	6,286	30	176
분양가격지수	수도권	102.6	103.3	98.1	-0.67%	4.57%
	지방	102.1	101.7	99.4	0.46%	2.80%
분양세대수	수도권	1,664	1,946	0	-282	1,664
	지방	581	2,536	779	-1,955	-198

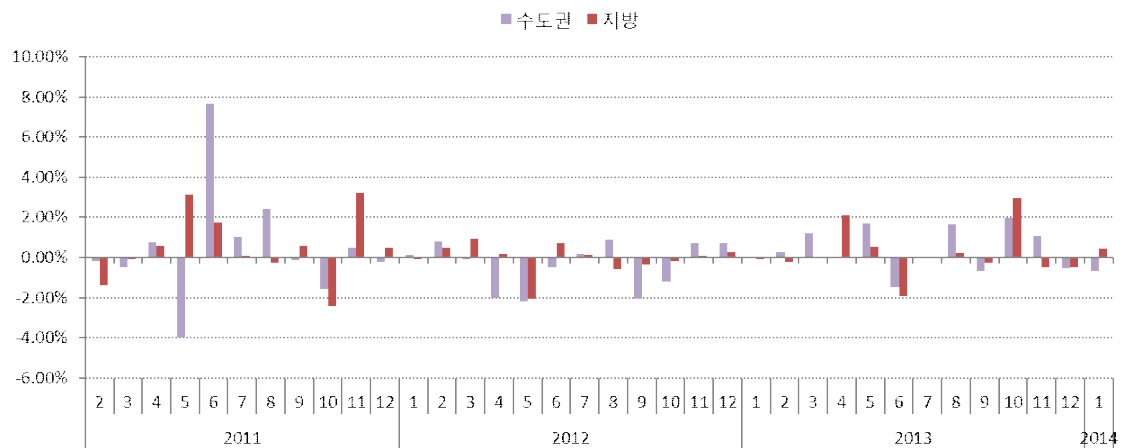
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



1) 경기도를 제외한 지방 8개 도(강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주)

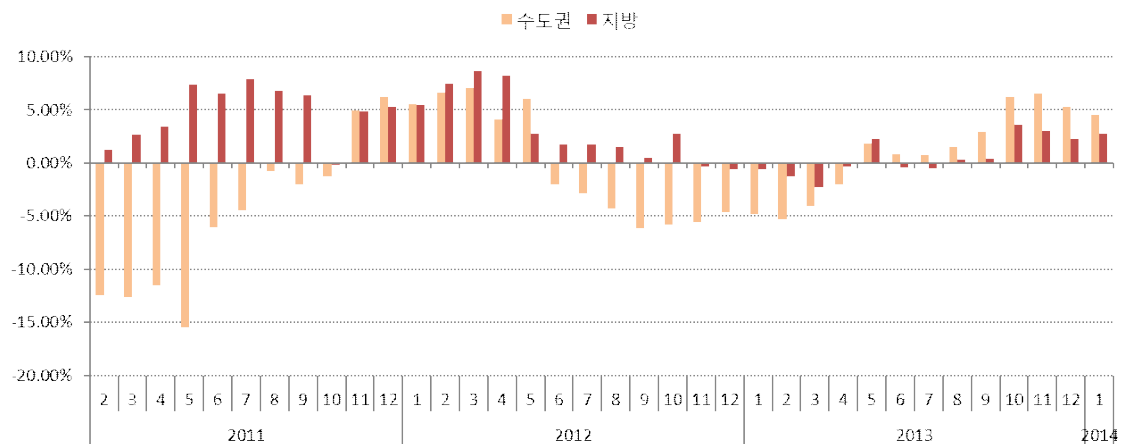
- '14. 1월 수도권에서는 인천과 경기 지역 분양가격이 전월과 같은 수준을 유지한 가운데 서울의 가격이 소폭 하락하며 평균 분양가격 전월대비 0.67% 하락
- 한편, 지방에서는 충북과 경북, 경남 지역의 신규 분양물량이 줄었으나 평균 분양 가격은 전월대비 0.46% 상승

전월대비 변동률



- 전년동월대비 변동률을 기준으로 보면 수도권의 경우 2013년 5월 이후 점차 확대 되던 분양가격 상승폭이 최근 들어 다소 축소되는 모습
- 지방 역시 10월 들어 분양가격 상승폭이 크게 확대되었으나 11월과 12월, 그 폭이 다소 줄어들며 회복세가 주춤하는 추세

전년동월대비 변동률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2014년 1월 기준, 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균분양가격은 17,925천원, 분양가격지수는 101.7을 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 1.45% 하락, 전년동월대비 1.37% 상승

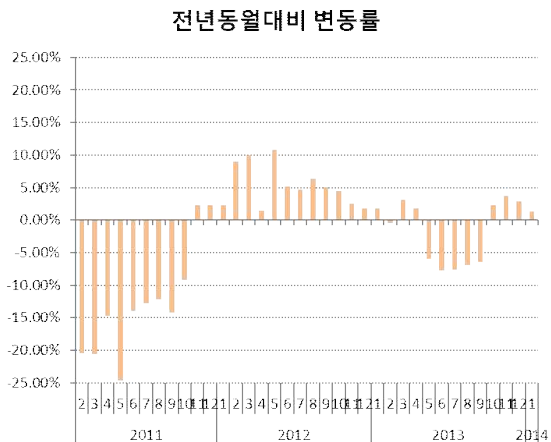
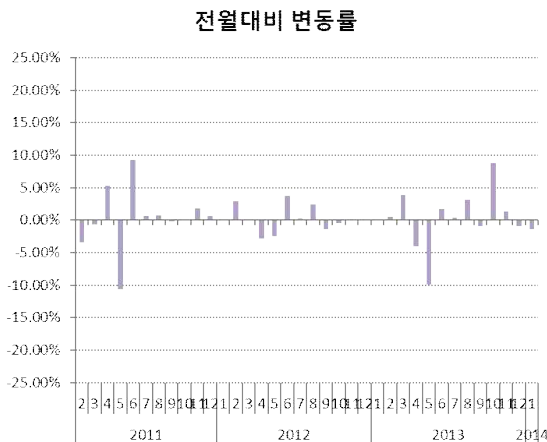
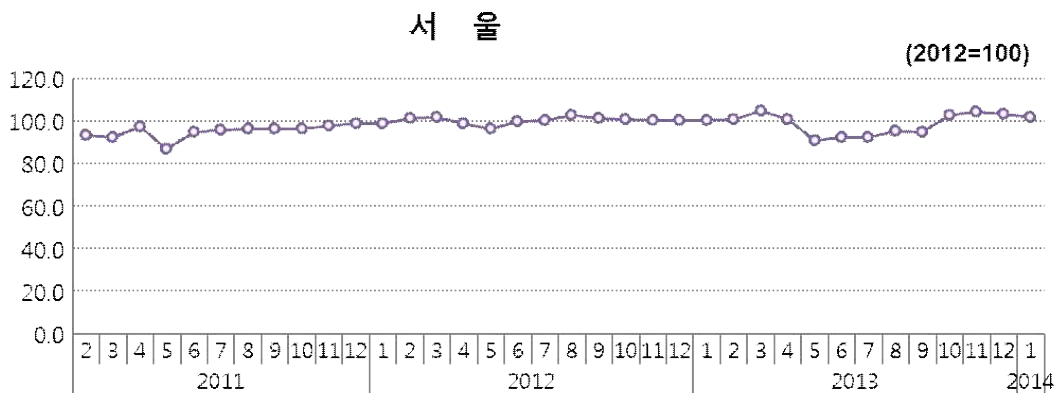
* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.2월~'14.1월) : 11,709세대(월평균 976세대), '14.1월 : 1,664세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100, 세대)

구분	'14. 1	'13. 12	'13. 1	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	17,925	18,189	17,683	-264	243
분양가격지수	101.7	103.2	100.3	-1.45%	1.37%
분양세대수	1,664	44	0	1,620	1,664

* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2014년 1월 기준, 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 8,355천원, 분양가격지수는 99.7을 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 2.51% 상승
- 전년동월대비로는 0.73% 상승하며 8개월 만에 상승세로 반전

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.2월~'14.1월) : 41,898세대(월평균 3,492세대), '14.1월 : 409세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 1	'13. 12	'13. 1	전월대비	전년동월대비
부 산	8,111	8,111	8,563	-0.7	-453
대 구	8,080	8,080	7,237	0	843
인 천	10,204	10,204	10,243	0	-40
광 주	7,326	6,098	6,526	1,228	800
대 전	8,321	8,321	8,597	0	-276
울 산	8,090	8,090	8,603	0	-513
평 균	8,355	8,151	8,295	204	60

* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

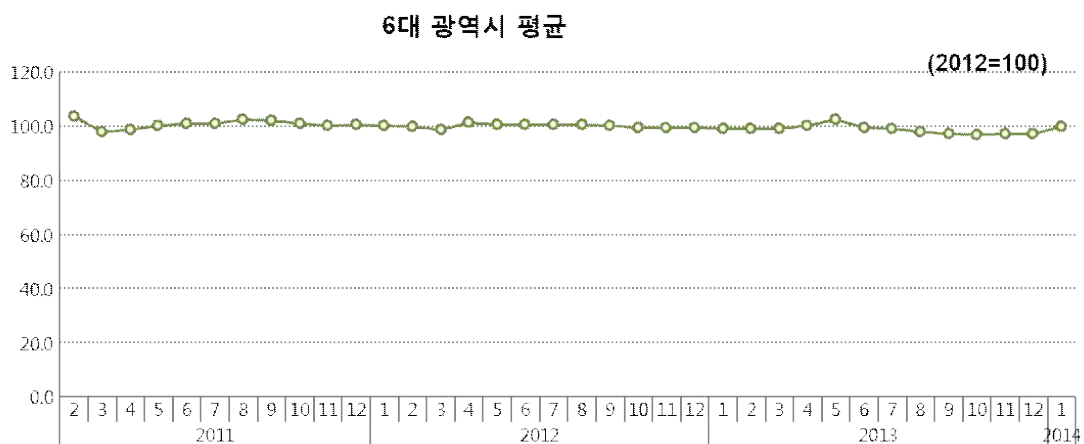
(2012=100)

구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 1	'13. 12	'13. 1	전월대비	전년동월대비
부 산	95.1	95.1	100.4	-0.01%	-5.29%
대 구	112.9	112.9	101.1	0.00%	11.66%
인 천	97.2	97.2	97.6	0.00%	-0.39%
광 주	107.6	89.5	95.8	20.13%	12.25%
대 전	95.8	95.8	99.0	0.00%	-3.21%
울 산	93.7	93.7	99.7	0.00%	-5.97%
평 균	99.7	97.2	98.9	2.51%	0.73%

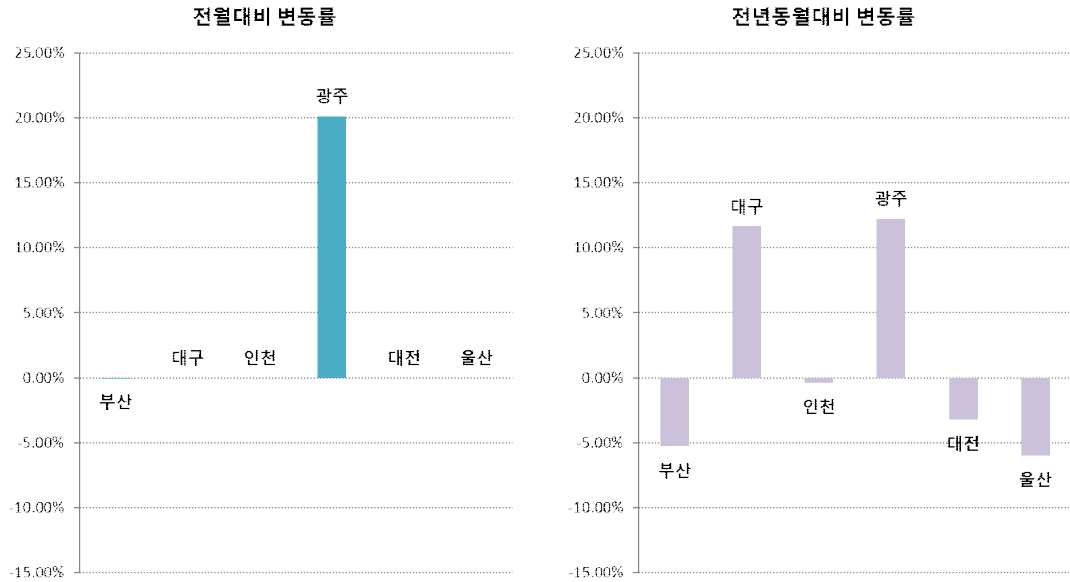
(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 1	'13. 12	'13. 1	전월대비	전년동월대비
부 산	313	98	0	215	313
대 구	0	4,608	0	-4,608	0
인 천	0	0	0	0	0
광 주	96	0	849	96	-753
대 전	0	0	0	0	0
울 산	0	0	0	0	0
합 계	409	4,706	849	-4,297	-440

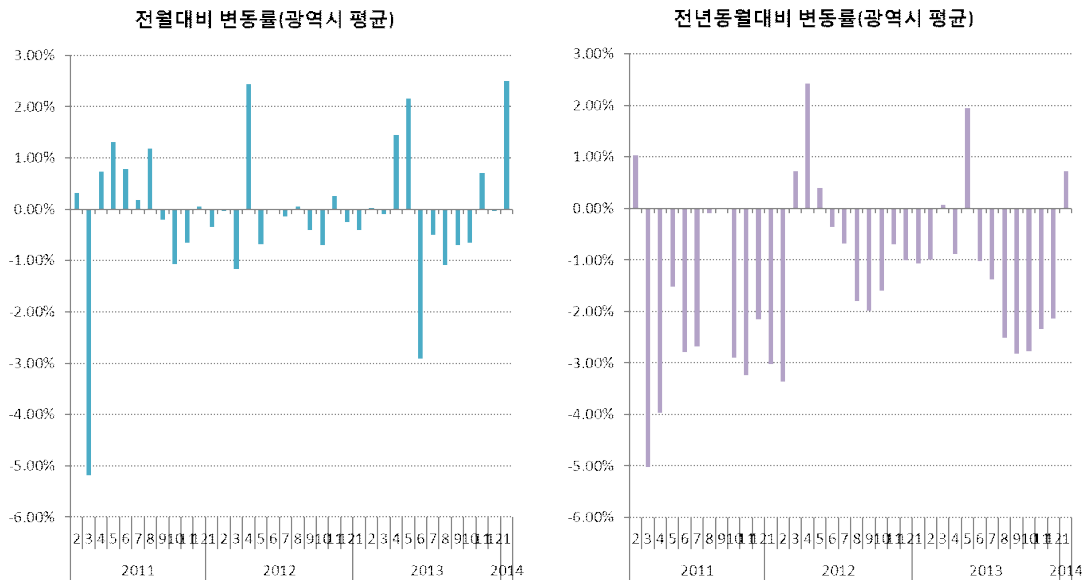
- 대부분의 지역에서 전월대비 분양가격 변동이 미미했으나 광주광역시 아파트 분양가격이 크게 상승하며 6대광역시 평균 분양가격이 상승
- 전년동월과 대비해서는 광주(12.25%)와 대구(11.66%)의 분양가격이 상승하였으며 나머지 4개 지역의 분양가격은 모두 하락한 것으로 나타남
- '14년 1월, 6대광역시에 신규 분양된 민간아파트는 409세대였으며 부산(313세대)과 광주(96세대)를 제외한 나머지 지역에는 신규분양이 없었음



<광역시별 분양가격지수 변동률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 변동률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2014년 1월 기준, 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,950천원, 분양가격지수는 103.4를 기록

- 9개 도 지역의 분양가격지수는 전월대비 0.38% 상승하며 10월 이후 3개월 만에 상승 반전

• 경남/제주 상승, 경기/강원/충북/충남/전남/경북 포함, 전북 하락

- 전년동월대비로는 4.88% 상승하며 9개월 연속 상승세 지속

• 경기/강원/충북/전북/전남/경북/제주 상승, 충남/경남 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.2월~'14.1월) : 96,923세대(월평균 8,077세대), '14.1월 : 581세대

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	분양가격			변동	
	'14. 1	'13. 12	'13. 1	전월대비	전년동월대비
경 기	10,855	10,855	9,355	0	1,500
강 원	6,230	6,230	5,902	0	328
충 북	6,589	6,589	6,315	0	274
충 남	6,365	6,365	7,035	0	-670
전 북	6,281	6,282	6,193	-1	88
전 남	5,678	5,678	5,504	0	174
경 북	6,168	6,168	5,937	0	231
경 남	6,485	6,473	6,709	12	-224
제 주	7,900	7,674	6,692	226	1,208
평 균	6,950	6,924	6,627	26	323

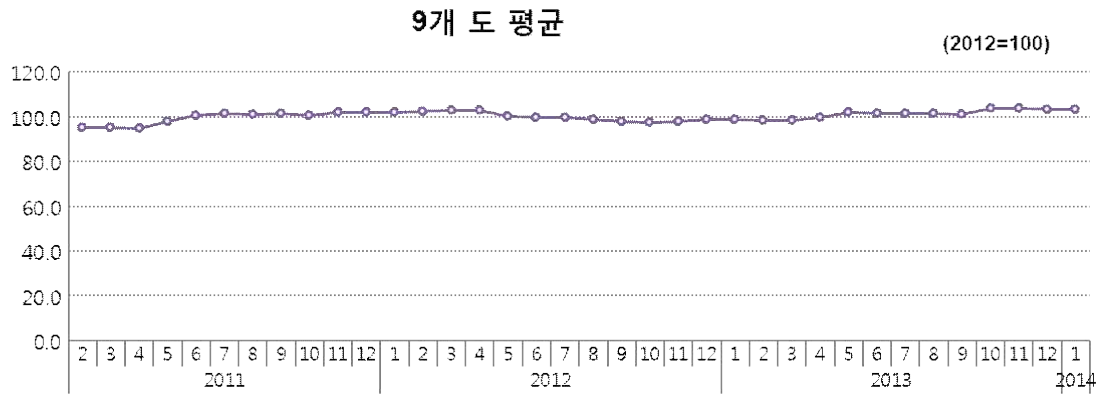
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

(2012=100)

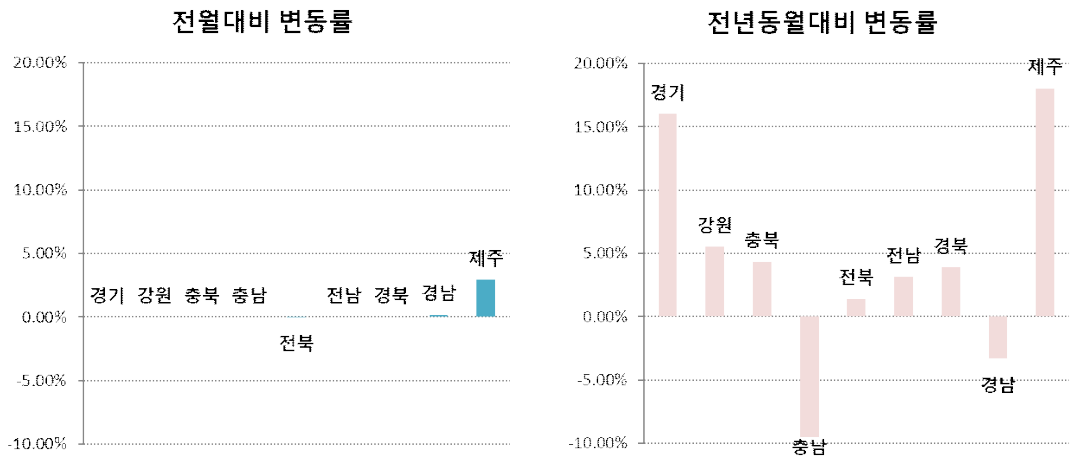
구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 1	'13. 12	'13. 1	전월대비	전년동월대비
경 기	110.0	110.0	94.8	0.00%	16.03%
강 원	105.9	105.9	100.3	0.00%	5.55%
충 북	102.7	102.7	98.5	0.00%	4.34%
충 남	98.7	98.7	109.1	0.00%	-9.52%
전 북	102.8	102.8	101.3	-0.01%	1.43%
전 남	100.2	100.2	97.1	0.00%	3.17%
경 북	102.4	102.4	98.5	0.00%	3.90%
경 남	94.7	94.6	98.0	0.18%	-3.34%
제 주	109.5	106.3	92.7	2.95%	18.05%
평 균	103.4	103.0	98.6	0.38%	4.88%

(단위: 세대)

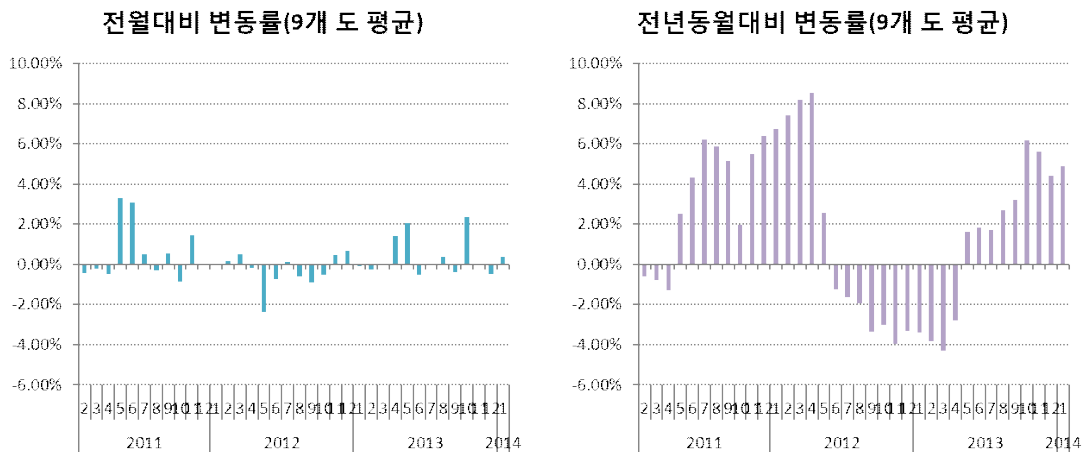
구분	분양세대수			변동	
	'14. 1	'13. 12	'13. 1	전월대비	전년동월대비
경 기	0	1,902	0	-1,902	0
강 원	0	0	0	0	0
충 북	0	240	0	-240	0
충 남	0	0	75	0	-75
전 북	0	0	384	0	-384
전 남	0	153	0	-153	0
경 북	0	250	0	-250	0
경 남	581	1,893	178	-1,312	403
제 주	0	0	142	0	-142
합 계	581	4,438	779	-3,857	-198



<지역별 분양가격지수 변동률>



<9개 도 평균 분양가격지수 변동률>



□ 통계 개요 [Overview]

○ 통계명칭 :『민간아파트 분양가격 동향』

○ 작성기관 : 대한주택보증(주) (2013년 10월부터)

○ 조사목적

- 전국 민간분양아파트의 지역별 분양가격 및 분양세대수 동향 제공을 통해 국민의 주택구매 의사결정을 지원하고 부동산 경기 예측 및 아파트 공급정책 수립을 위한 정보 제공

○ 조사대상

- 대한주택보증(주)의 주택분양보증이 발급되고 입주자 모집승인을 받아 분양한 전국의 민간아파트 분양가격 및 분양세대수

○ 조사주기 : 월

○ 조사방법 : 분양세대수 20세대 이상 아파트 전수조사

○ 작성지표

- 전국에 신규 분양된 민간아파트의 지역별 분양세대수 및 3.3m²당 분양가격·분양가격 지수, 신규 분양세대수

○ 공표

- 공표일 : 익월 15일(단, 공표일이 법정 공휴일인 경우 그 익일)
- 작성기준 : 매월 말일 기준
- 공표방법 : 보도자료 배포, 홈페이지(www.khgc.co.kr) 게시

□ 작성 방법 [Calculation Method]

<분양가격 추정 산식>

- 하위단위지역(시·군·구) 분양가격 추정

$$P_{ht} = \frac{\sum_h \sum_i \sum_j \sum_{t-11}^t Q_{hijt} \cdot p_{hijt}}{\sum_h \sum_i \sum_j \sum_{t-11}^t Q_{hijt}}$$

P_{ht} : t 월 h 시군구의 $3.3m^2$ 당 분양가격

Q_{hijt} : t 월 h 시군구 내 i 아파트 단지의 j 그룹 분양세대수

p_{hijt} : t 월 h 시군구 내 i 아파트 단지의 j 그룹 $3.3m^2$ 당 분양가격

*그룹은 동일 아파트 단지 내에서 공급면적 및 $3.3m^2$ 당 분양가격이 같은 세대들의 집합을 의미

- 상위단위지역(광역시·도) 분양가격 추정

$$P_H = \frac{\sum_{h=1}^N P_{ht}}{N_H}$$

P_H : t 월 H 시도의 $3.3m^2$ 당 분양가격

P_{ht} : t 월 h 시군구의 $3.3m^2$ 당 분양가격

N_H : H 시도내 포함된 시군구 개수

<분양가격지수 추정 산식>

$$\theta_H = \frac{P_H}{P_{HT}} * 100$$

θ_H : H 시도의 t 시점 분양가격지수

P_H : H 시도의 비교시점(t) 분양가격

P_{HT} : H 시도의 기준시점(T) 분양가격

<신규 분양세대수 추정 산식>

$$Q_H = \sum_{h=1}^N Q_{ht}$$

Q_H : t 월 H 시도의 신규 분양세대수

Q_{ht} : t 월 h 시군구의 신규 분양세대수

□ 관련 용어 [Explanatory Notes]

○ 공동주택

- 구조에 의한 주택의 분류로서 대지 및 건물의 벽·복도·계단·기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택
- 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택이 존재
 - 아파트는 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
 - 연립주택은 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외)의 합계가 660제곱미터를 초과하고 층수가 4개 층 이하인 주택
 - 다세대주택은 주택으로 쓰이는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적을 제외)의 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 보며, 지하주차장 면적은 바닥면적에서 제외)

○ 주택분양보증

- 주택법 제16조에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설하는 주택사업 중 일반에게 분양하는 주택이 20세대 이상인 경우 의무적으로 가입하는 보증

○ 분양가격

- 신규아파트를 소비자에게 분양할 때의 분양가격으로, 주택공급에 관한 규칙 제7조에 의하여 승인받은 입주자모집공고상의 가격을 기준으로 함
- 3.3m²당 분양가격은 소비자 편의를 위하여 평형별 분양가로 환산하기 위한 기초금액으로 동 금액에 환산 공급면적을 적용하면 대략적 분양가격 산정이 가능

○ 신규 분양세대수

- 대한주택보증(주)의 주택분양보증에 가입된 주택 사업(도시형 생활 주택 사업 포함)의 총 사업 세대 중, 상가·오피스텔·조합원 분양 주택을 제외한 일반 분양세대수의 총합

○ 변동(률)

- 분양가격 및 분양세대수 변동
 - 전월비 : 당월 분양가격(세대수) - 전월 분양가격(세대수)
 - 전년말비 : 당월 분양가격(세대수) - 전년말 분양가격(세대수)
 - 전년동월비 : 당월 분양가격(세대수) - 전년동월 분양가격(세대수)
- 분양가격지수 변동률
 - 전월비 : $\frac{(\text{당월분양가격지수} - \text{전월분양가격지수})}{\text{전월분양가격지수}} \times 100$
 - 전년말비 : $\frac{(\text{당월분양가격지수} - \text{전년말분양가격지수})}{\text{전년말분양가격지수}} \times 100$
 - 전년동월비 : $\frac{(\text{당월분양가격지수} - \text{전년동월분양가격지수})}{\text{전년동월분양가격지수}} \times 100$

□ [부록1] 지역별 3.3m²당 분양가격

(단위: 천원/3.3m²)

지 역		분양가격				분양가격 변동		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		8,130	8,059	8,059	7,957	71	71	173
서 울		17,925	18,189	18,189	17,683	-264	-264	243
6대 광역시	부산	8,111	8,111	8,111	8,563	-1	-1	-453
	대구	8,080	8,080	8,080	7,237	0	0	843
	인천	10,204	10,204	10,204	10,243	0	0	-40
	광주	7,326	6,098	6,098	6,526	1,228	1,228	800
	대전	8,321	8,321	8,321	8,597	0	0	-276
	울산	8,090	8,090	8,090	8,603	0	0	-513
		8,355	8,151	8,151	8,295	204	204	60
경 기		10,855	10,855	10,855	9,355	0	0	1,500
수 도 권		12,995	13,083	13,083	12,427	-88	-88	568
세 종		7,600	7,601	7,601	8,178	-1	-1	-578
지 방	강원	6,230	6,230	6,230	5,902	0	0	328
	충북	6,589	6,589	6,589	6,315	0	0	274
	충남	6,365	6,365	6,365	7,035	0	0	-670
	전북	6,281	6,282	6,282	6,193	-1	-1	88
	전남	5,678	5,678	5,678	5,504	0	0	174
	경북	6,168	6,168	6,168	5,937	0	0	231
	경남	6,485	6,473	6,473	6,709	12	12	-224
	제주	7,900	7,674	7,674	6,692	226	226	1,208
		6,462	6,432	6,432	6,286	30	30	176

* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

** 본 자료는 대한주택보증의 분양보증서 발급일을 기준으로 작성되었으며, 실제 입주자모집공고일과 분양보증서 발급일 간에는 약간의 시차가 발생할 수 있음

□ [부록2] 지역별 3.3m²당 분양가격지수

(2012=100)

지 역		분양가격지수				분양가격지수 변동률		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		101.3	100.4	100.4	99.1	0.88%	0.88%	2.17%
서 울		101.7	103.2	103.2	100.3	-1.45%	-1.45%	1.37%
6대 광역시	부산	95.1	95.1	95.1	100.4	-0.01%	-0.01%	-5.29%
	대구	112.9	112.9	112.9	101.1	0.00%	0.00%	11.66%
	인천	97.2	97.2	97.2	97.6	0.00%	0.00%	-0.39%
	광주	107.6	89.5	89.5	95.8	20.13%	20.13%	12.25%
	대전	95.8	95.8	95.8	99.0	0.00%	0.00%	-3.21%
	울산	93.7	93.7	93.7	99.7	0.00%	0.00%	-5.97%
		99.7	97.2	97.2	98.9	2.51%	2.51%	0.73%
경 기		110.0	110.0	110.0	94.8	0.00%	0.00%	16.03%
수 도 권		102.6	103.3	103.3	98.1	-0.67%	-0.67%	4.57%
세 종		94.5	94.5	94.5	101.7	-0.02%	-0.02%	-7.07%
지 방	강원	105.9	105.9	105.9	100.3	0.00%	0.00%	5.55%
	충북	102.7	102.7	102.7	98.5	0.00%	0.00%	4.34%
	충남	98.7	98.7	98.7	109.1	0.00%	0.00%	-9.52%
	전북	102.8	102.8	102.8	101.3	-0.01%	-0.01%	1.43%
	전남	100.2	100.2	100.2	97.1	0.00%	0.00%	3.17%
	경북	102.4	102.4	102.4	98.5	0.00%	0.00%	3.90%
	경남	94.7	94.6	94.6	98.0	0.18%	0.18%	-3.34%
	제주	109.5	106.3	106.3	92.7	2.95%	2.95%	18.05%
		102.1	101.7	101.7	99.4	0.46%	0.46%	2.80%

□ [부록3] 지역별 신규 분양세대수

(단위: 세대)

지 역		분양세대수				세대수 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		2,654	9,188	9,188	2,316	-6,534	-6,534	338
서 울		1,664	44	44	0	1,620	1,620	1,664
6대 광역시	부산	313	98	98	0	215	215	313
	대구	0	4,608	4,608	0	-4,608	-4,608	0
	인천	0	0	0	0	0	0	0
	광주	96	0	0	849	96	96	-753
	대전	0	0	0	0	0	0	0
	울산	0	0	0	0	0	0	0
		409	4,706	4,706	849	-4,297	-4,297	-440
경 기		0	1,902	1,902	0	-1,902	-1,902	0
수 도 권		1,664	1,946	1,946	0	-282	-282	1,664
세 종		0	0	0	688	0	0	-688
지 방	강원	0	0	0	0	0	0	0
	충북	0	240	240	0	-240	-240	0
	충남	0	0	0	75	0	0	-75
	전북	0	0	0	384	0	0	-384
	전남	0	153	153	0	-153	-153	0
	경북	0	250	250	0	-250	-250	0
	경남	581	1,893	1,893	178	-1,312	-1,312	403
	제주	0	0	0	142	0	0	-142
		581	2,536	2,536	779	-1,955	-1,955	-198

* 대한주택보증(주)의 주택분양보증에 가입된 주택 사업(도시형 생활주택 사업 포함)의 총 사업 세대 중, 상가오피스텔·조합원 분양 주택을 제외한 일반 분양세대수의 총합으로 산출

** 본 자료는 대한주택보증의 분양보증서 발급일을 기준으로 작성되었으며, 실제 입주자모집공고일과 분양보증서 발급일 간에는 약간의 시차가 발생할 수 있음