



민간아파트 분양가격 동향

2014. 2

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2014.3.14

【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 2월 기준, 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 8,195천원, 분양가격지수는 102.1을 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.80% 상승, 전년동월대비 3.10% 상승

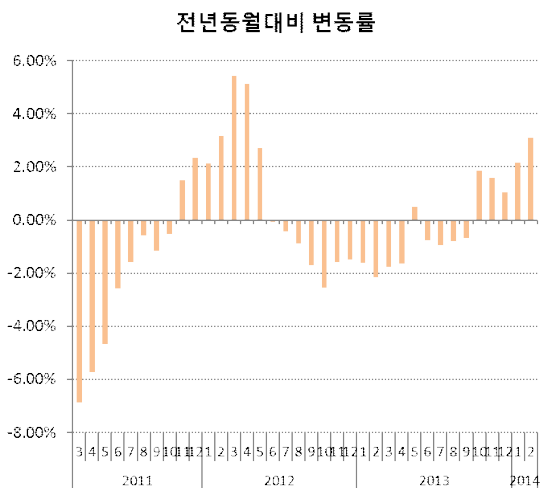
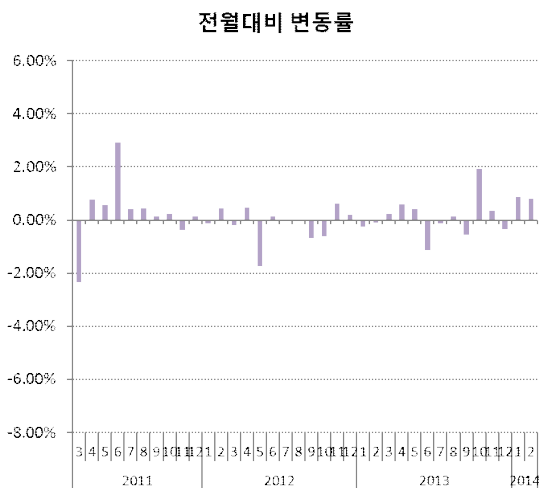
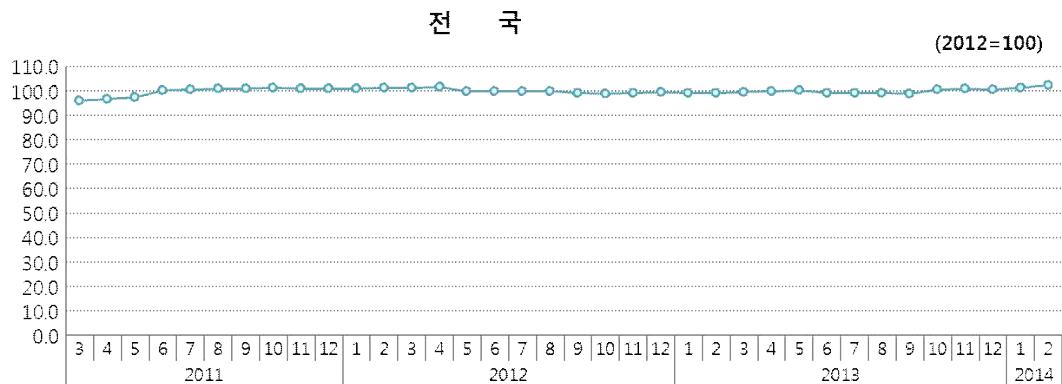
* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.3월~'14.2월) : 156,202세대(월평균 13,017세대), '14.2월 : 10,119세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분	'14. 2	'14. 1	'13. 2	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	8,195	8,130	7,949	65	246
분양가격지수	102.1	101.3	99.0	0.80%	3.10%
분양세대수	10,119	2,654	13,112	7,465	-2,993

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2014년 2월 기준, 수도권 신규 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 13,041천원, 분양가격지수는 103.0을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 0.36% 상승, 전년동월대비 4.66% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.3월~'14.2월) : 55,579세대(월평균 4,632세대), '14.2월 : 1,932세대

- 2014년 2월 기준, 지방 8개 도 지역의 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,435천원, 분양가격지수는 101.7을 기록

- 지방 분양가격지수는 전월대비 0.42% 하락, 전년동월대비 2.61% 상승

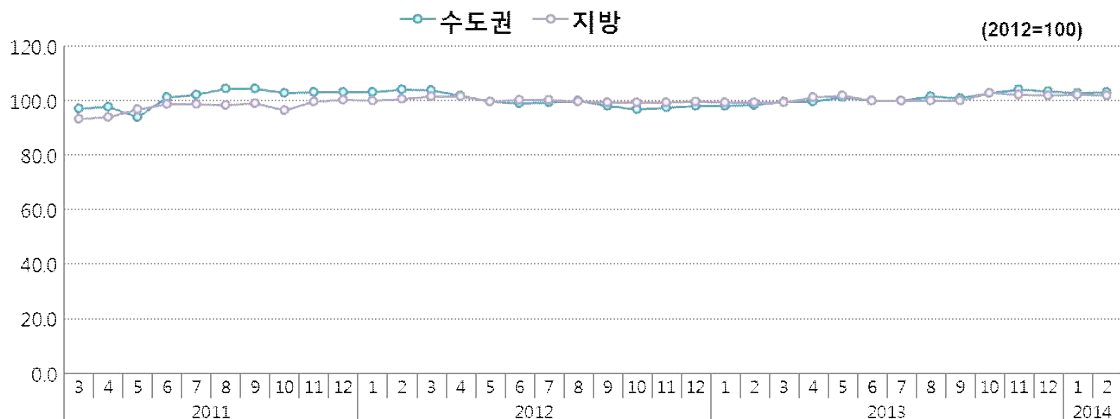
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.3월~'14.2월) : 55,595세대(월평균 4,633세대), '14.2월 : 2,439세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분		'14. 2	'14. 1	'13. 2	변동(률)	
					전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	13,041	12,995	12,461	47	581
	지방	6,435	6,462	6,272	-27	163
분양가격지수	수도권	103.0	102.6	98.4	0.36%	4.66%
	지방	101.7	102.1	99.1	-0.42%	2.61%
분양세대수	수도권	1,932	1,664	7,032	268	-5,100
	지방	2,439	581	2,983	1,858	-544

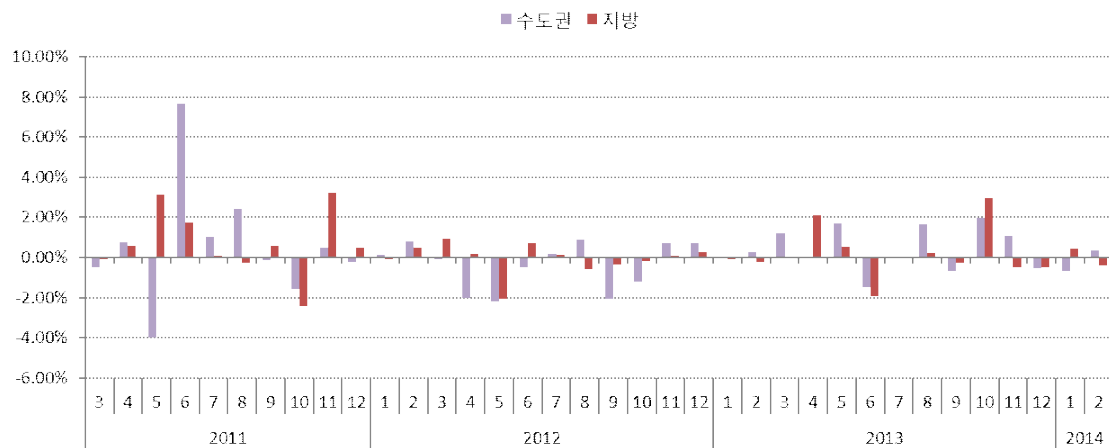
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



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

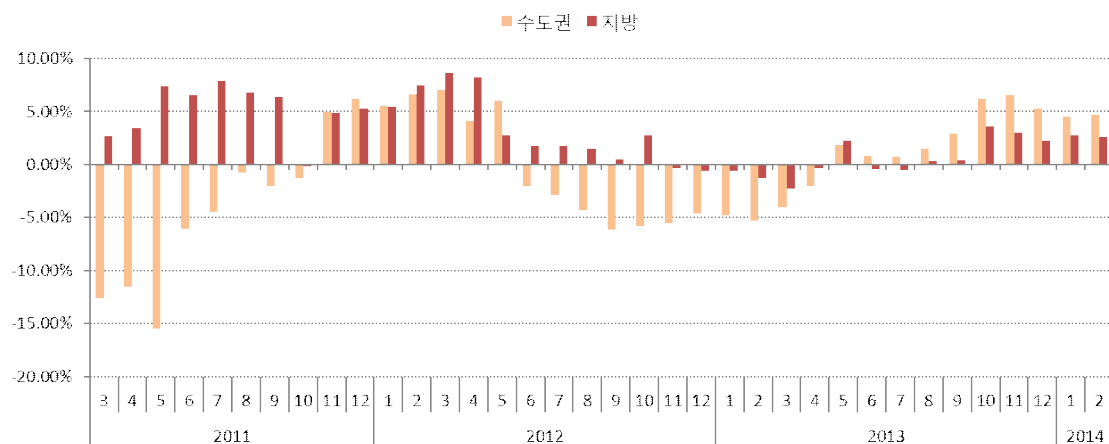
- '14. 2월 수도권에서는 서울의 분양가격이 전월과 같은 수준을 유지한 가운데 인천 지역의 가격이 상승하며 평균 분양가격 전월대비 0.36% 상승
- 한편, 지방에서는 충북과 경북, 경남 지역의 신규 분양물량이 늘었으며 평균 분양 가격은 전월대비 0.42% 하락

전월대비 변동률



- 전년동월대비 변동률을 기준으로 보면 작년 10월 이후 5개월 째 수도권은 약 5% 내외, 지방은 약 2~3% 내외의 꾸준한 상승세를 기록 중

전년동월대비 변동률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2014년 2월 기준, 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균분양가격은 17,925천원, 분양가격지수는 101.7을 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월과 동일, 전년동월대비 0.89% 상승

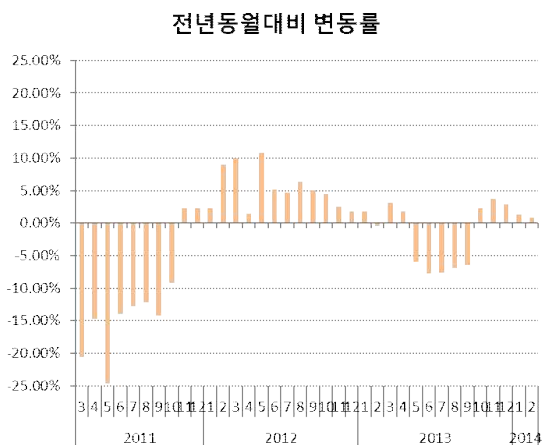
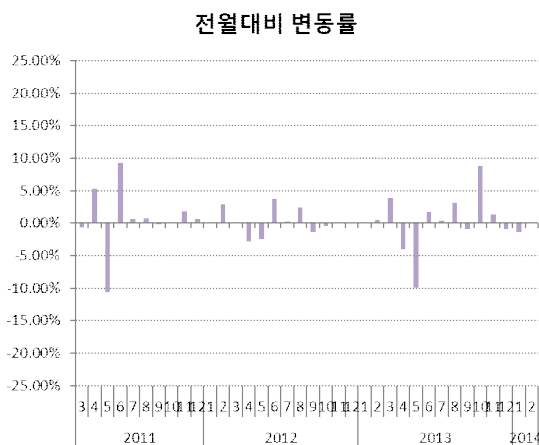
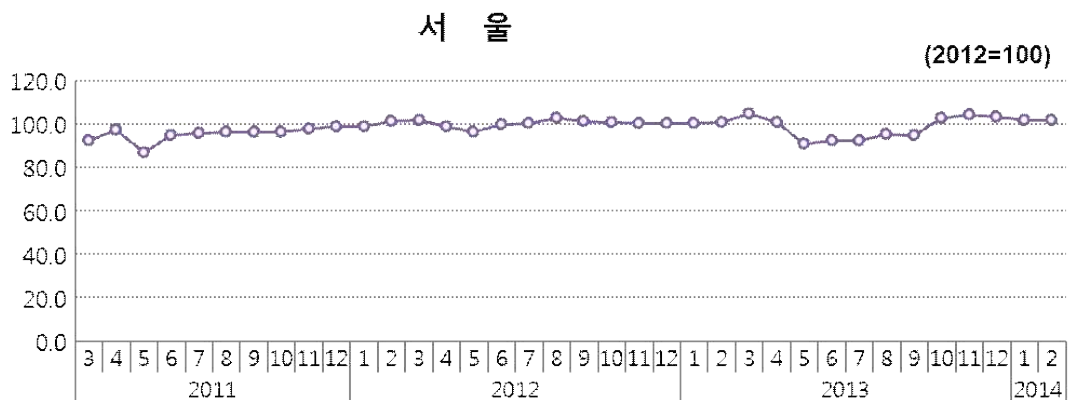
* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.3월~'14.2월) : 11,709세대(월평균 976세대), '14.2월 : 0세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100, 세대)

구분	'14. 2	'14. 1	'13. 2	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	17,925	17,925	17,768	0	158
분양가격지수	101.7	101.7	100.8	0.00%	0.89%
분양세대수	0	1,664	0	-1,664	0

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



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2014년 2월 기준, 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 8,597천원, 분양가격지수는 102.5를 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 2.90% 상승
- 전년동월대비로는 3.62% 상승하며 2개월 연속 상승세 기록

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.3월~'14.2월) : 46,371세대(월평균 3,864세대), '14.2월 : 5,872세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 2	'14. 1	'13. 2	전월대비	전년동월대비
부 산	9,078	8,111	8,583	967.1	495
대 구	8,077	8,080	7,237	-3	840
인 천	10,408	10,204	10,303	204	105
광 주	7,611	7,326	6,459	285	1,152
대 전	8,321	8,321	8,597	0	-276
울 산	8,090	8,090	8,603	0	-513
평 균	8,597	8,355	8,297	242	300

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

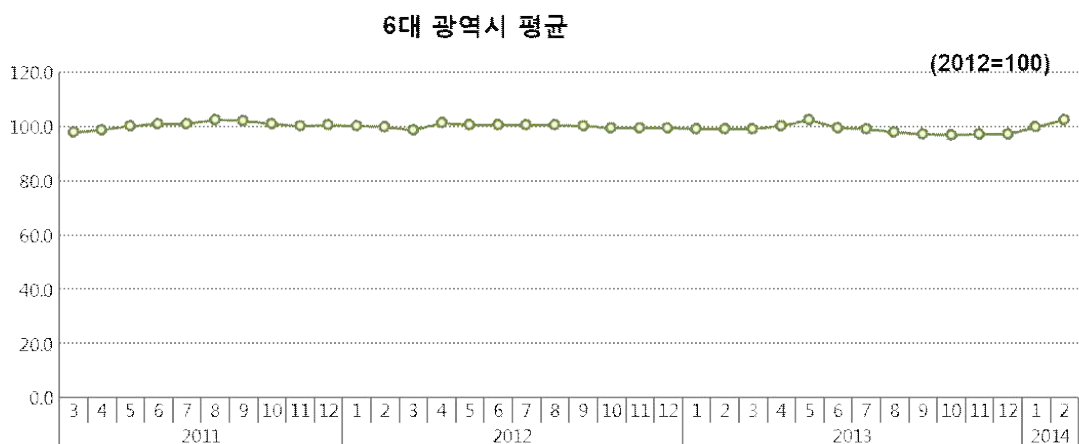
(2012=100)

구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 2	'14. 1	'13. 2	전월대비	전년동월대비
부 산	106.4	95.1	100.6	11.92%	5.77%
대 구	112.9	112.9	101.1	-0.04%	11.61%
인 천	99.2	97.2	98.2	2.00%	1.02%
광 주	111.8	107.6	94.8	3.89%	17.83%
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	102.5	99.7	99.0	2.90%	3.62%

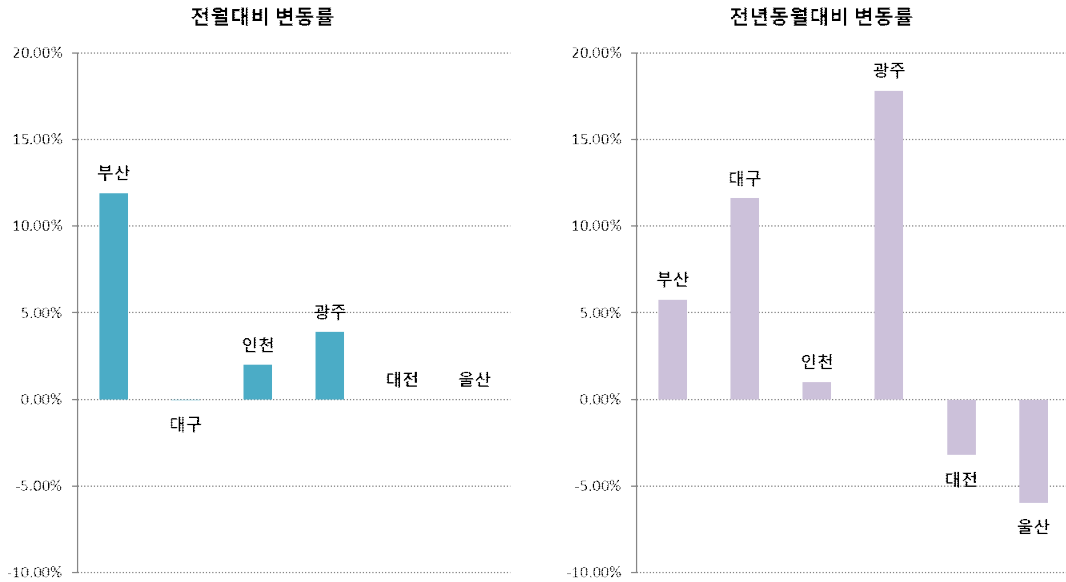
(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 2	'14. 1	'13. 2	전월대비	전년동월대비
부 산	4,104	313	737	3,791	3,367
대 구	1,384	0	0	1,384	1,384
인 천	124	0	0	124	124
광 주	260	96	662	164	-402
대 전	0	0	0	0	0
울 산	0	0	0	0	0
합 계	5,872	409	1,399	5,463	4,473

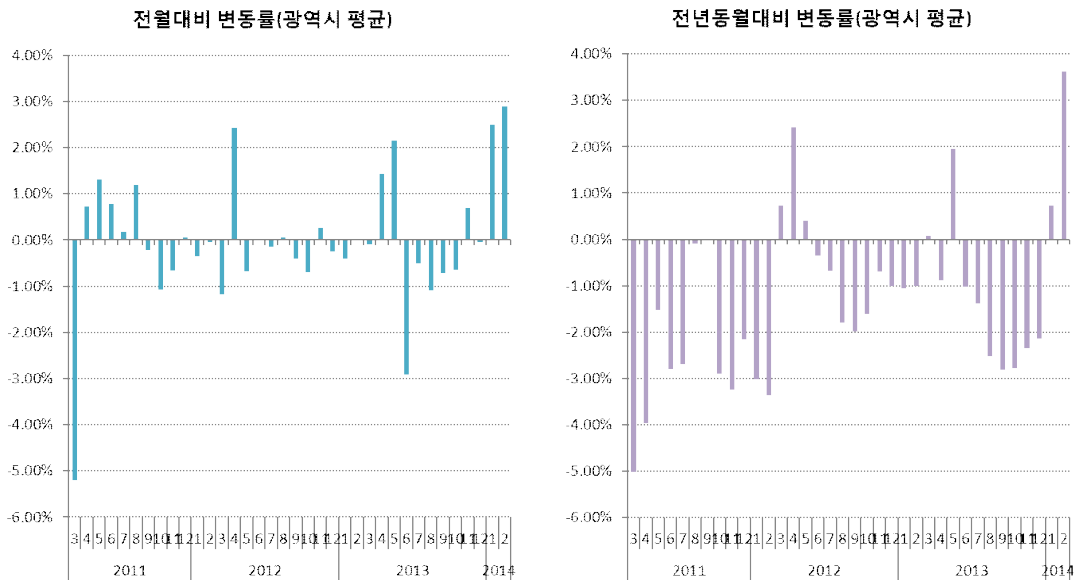
- 2014년 2월, 6대광역시 중 부산, 대구, 인천, 광주 등 4개 도시에 신규 민간아파트가 분양되었으며 대구를 제외한 3개 지역의 분양가격이 전월대비 상승
- 특히 부산에서는 연제구, 남구, 기장군, 강서구에서 총 4,100여 세대의 신규 아파트가 분양되며 평균 분양가격이 전월대비 12% 가까이 급등
- 한편, 이번 달에 대전과 울산에는 신규로 분양된 아파트가 없었으며 전월대비 평균 분양가격에도 변화가 없었음



<광역시별 분양가격지수 변동률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 변동률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2014년 2월 기준, 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,919천원, 분양가격지수는 103.0을 기록

- 9개 도 지역의 분양가격지수는 전월대비 0.45% 하락
 - 충북/충남/경북/경남 상승, 강원/전남/제주 보합, 경기/전북 하락
- 전년동월대비로는 4.68% 상승하며 10개월 연속 상승세 지속
 - 경기/강원/충북/전남/경북/제주 상승, 충남/전북/경남 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.3월~'14.2월) : 91,155세대(월평균 7,596세대), '14.2월 : 4,247세대

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	분양가격			변동	
	'14. 2	'14. 1	'13. 2	전월대비	전년동월대비
경 기	10,791	10,855	9,312	-64	1,479
강 원	6,230	6,230	5,902	0	328
충 북	6,611	6,589	6,315	22	296
충 남	6,379	6,365	6,980	14	-601
전 북	5,946	6,281	6,192	-335	-246
전 남	5,678	5,678	5,504	0	174
경 북	6,234	6,168	5,888	66	346
경 남	6,502	6,485	6,699	18	-197
제 주	7,900	7,900	6,692	0	1,208
평 균	6,919	6,950	6,609	-31	310

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

(2012=100)

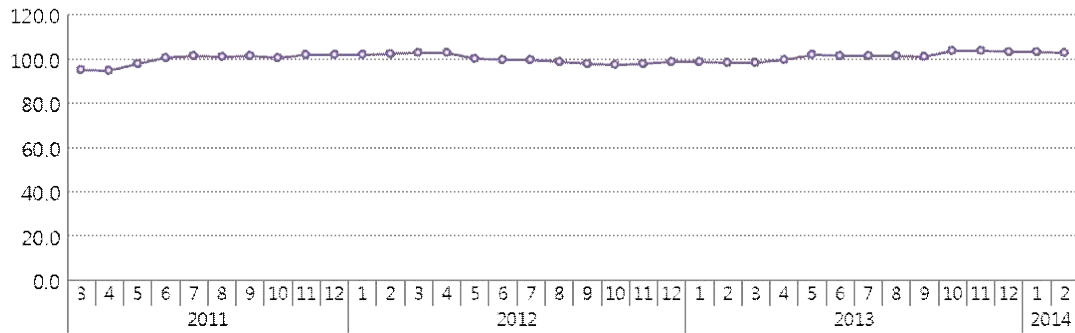
구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 2	'14. 1	'13. 2	전월대비	전년동월대비
경 기	109.3	110.0	94.3	-0.59%	15.89%
강 원	105.9	105.9	100.3	0.00%	5.55%
충 북	103.1	102.7	98.5	0.33%	4.69%
충 남	98.9	98.7	108.3	0.22%	-8.62%
전 북	97.3	102.8	101.3	-5.33%	-3.98%
전 남	100.2	100.2	97.1	0.00%	3.17%
경 북	103.5	102.4	97.7	1.07%	5.87%
경 남	95.0	94.7	97.9	0.27%	-2.94%
제 주	109.5	109.5	92.7	0.00%	18.05%
평 균	103.0	103.4	98.3	-0.45%	4.68%

(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 2	'14. 1	'13. 2	전월대비	전년동월대비
경 기	1,808	0	7,032	1,808	-5,224
강 원	0	0	0	0	0
충 북	439	0	0	439	439
충 남	0	0	1,024	0	-1,024
전 북	0	0	264	0	-264
전 남	0	0	0	0	0
경 북	1,297	0	1,695	1,297	-398
경 남	703	581	0	122	703
제 주	0	0	0	0	0
합 계	4,247	571	10,015	3,666	-5,768

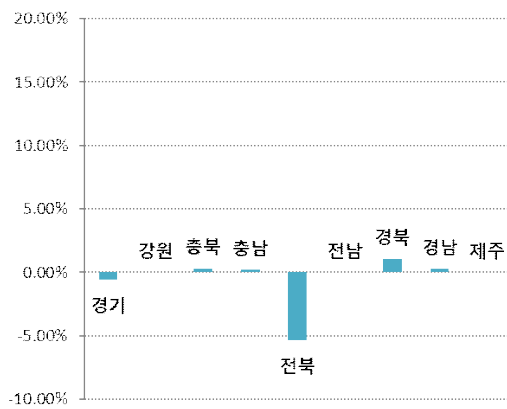
9개 도 평균

(2012=100)

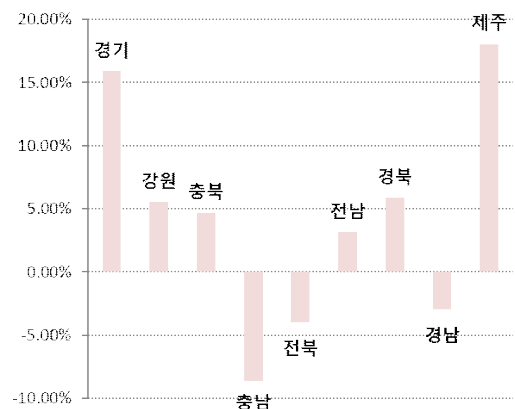


<지역별 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률

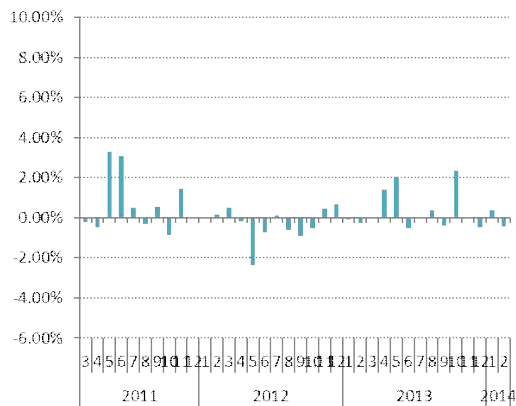


전년동월대비 변동률

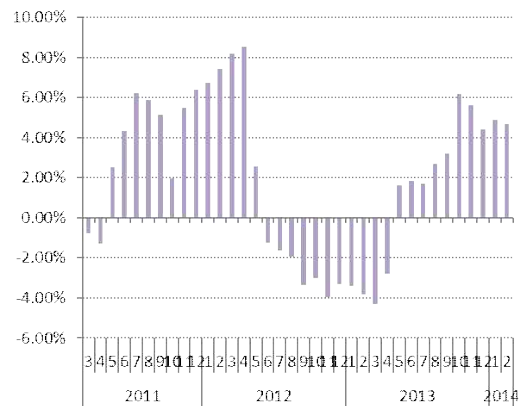


<9개 도 평균 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률(9개 도 평균)



전년동월대비 변동률(9개 도 평균)



□ 통계 개요 [Overview]

○ 통계명칭 :『민간아파트 분양가격 동향』

○ 작성기관 : 대한주택보증 (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

- 대한주택보증의 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

- 대한주택보증의 주택분양보증에 가입된 주택 사업(도시형 생활주택 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: 천 원/3.3m²)

지 역		분양가격				분양가격 변동		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		8,195	8,130	8,059	7,949	65	136	246
서 울		17,925	17,925	18,189	17,768	0	-264	158
6대 광역시	부산	9,078	8,111	8,111	8,583	967	966	495
	대구	8,077	8,080	8,080	7,237	-3	-3	840
	인천	10,408	10,204	10,204	10,303	204	204	105
	광주	7,611	7,326	6,098	6,459	285	1,513	1,152
	대전	8,321	8,321	8,321	8,597	0	0	-276
	울산	8,090	8,090	8,090	8,603	0	0	-513
		8,597	8,355	8,151	8,297	242	447	300
경 기		10,791	10,855	10,855	9,312	-64	-64	1,479
수 도 권		13,041	12,995	13,083	12,461	47	-41	581
세 종		7,532	7,600	7,601	8,091	-68	-69	-560
지 방	강원	6,230	6,230	6,230	5,902	0	0	328
	충북	6,611	6,589	6,589	6,315	22	22	296
	충남	6,379	6,365	6,365	6,980	14	14	-601
	전북	5,946	6,281	6,282	6,192	-335	-336	-246
	전남	5,678	5,678	5,678	5,504	0	0	174
	경북	6,234	6,168	6,168	5,888	66	66	346
	경남	6,502	6,485	6,473	6,699	18	29	-197
	제주	7,900	7,900	7,674	6,692	0	226	1,208
		6,435	6,462	6,432	6,272	-27	3	163

* 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	102.1	101.3	100.4	99.0	0.80%	1.68%	3.10%
서	울	101.7	101.7	103.2	100.8	0.00%	-1.45%	0.89%
6대 광역시	부산	106.4	95.1	95.1	100.6	11.92%	11.91%	5.77%
	대구	112.9	112.9	112.9	101.1	-0.04%	-0.04%	11.61%
	인천	99.2	97.2	97.2	98.2	2.00%	2.00%	1.02%
	광주	111.8	107.6	89.5	94.8	3.89%	24.81%	17.83%
	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%
		102.5	99.7	97.2	99.0	2.90%	5.48%	3.62%
경	기	109.3	110.0	110.0	94.3	-0.59%	-0.59%	15.89%
수	도	103.0	102.6	103.3	98.4	0.36%	-0.32%	4.66%
세	종	93.7	94.5	94.5	100.6	-0.89%	-0.91%	-6.92%
지	강원	105.9	105.9	105.9	100.3	0.00%	0.00%	5.55%
	충북	103.1	102.7	102.7	98.5	0.33%	0.33%	4.69%
	충남	98.9	98.7	98.7	108.3	0.22%	0.22%	-8.62%
	전북	97.3	102.8	102.8	101.3	-5.33%	-5.34%	-3.98%
	전남	100.2	100.2	100.2	97.1	0.00%	0.00%	3.17%
	경북	103.5	102.4	102.4	97.7	1.07%	1.07%	5.87%
	경남	95.0	94.7	94.6	97.9	0.27%	0.45%	-2.94%
	제주	109.5	109.5	106.3	92.7	0.00%	2.95%	18.05%
		101.7	102.1	101.7	99.1	-0.42%	0.04%	2.61%

□ [부록3] 지역별 신규 분양세대수

(단위: 세대)

지 역		분양세대수				세대수 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		10,119	2,654	9,188	13,112	7,465	931	-2,993
서 울		0	1,664	44	0	-1,664	-44	0
6대 광역시	부산	4,104	313	98	737	3,791	4,006	3,367
	대구	1,384	0	4,608	0	1,384	-3,224	1,384
	인천	124	0	0	0	124	124	124
	광주	260	96	0	662	164	260	-402
	대전	0	0	0	0	0	0	0
	울산	0	0	0	0	0	0	0
		5,872	409	4,706	1,399	5,463	1,166	4,473
경 기		1,808	0	1,902	7,032	1,808	-94	-5,224
수 도 권		1,932	1,664	1,946	7,032	268	-14	-5,100
세 종		0	0	0	1,698	0	0	-1,698
지 방	강원	0	0	0	0	0	0	0
	충북	439	0	240	0	439	199	439
	충남	0	0	0	1,024	0	0	-1,024
	전북	0	0	0	264	0	0	-264
	전남	0	0	153	0	0	-153	0
	경북	1,297	0	250	1,695	1,297	1,047	-398
	경남	703	581	1,893	0	122	-1,190	703
	제주	0	0	0	0	0	0	0
		2,439	581	2,536	2,983	1,858	-97	-544

* 대한주택보증의 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