



민간아파트 분양가격 동향

2014. 3

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2014.4.15

【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 3월말 현재, 최근 1년간 전국에서 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당
평균 분양가격은 8,204천원, 분양가격지수는 102.2를 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.11% 상승, 전년동월대비 2.98% 상승

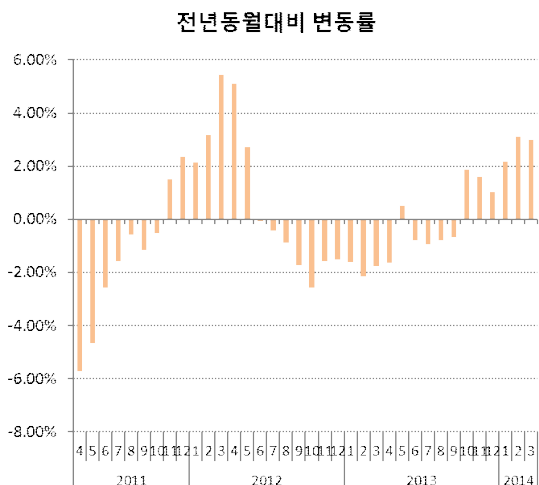
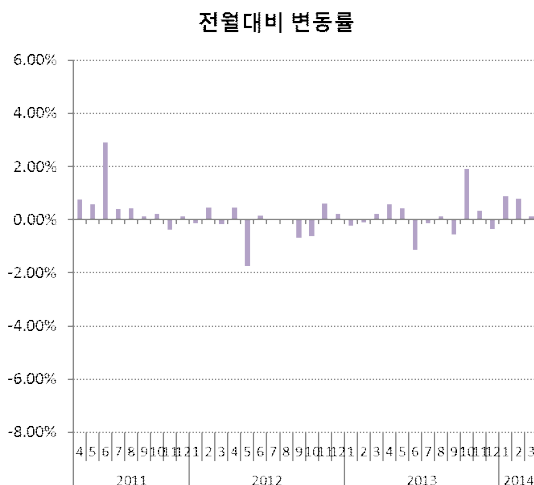
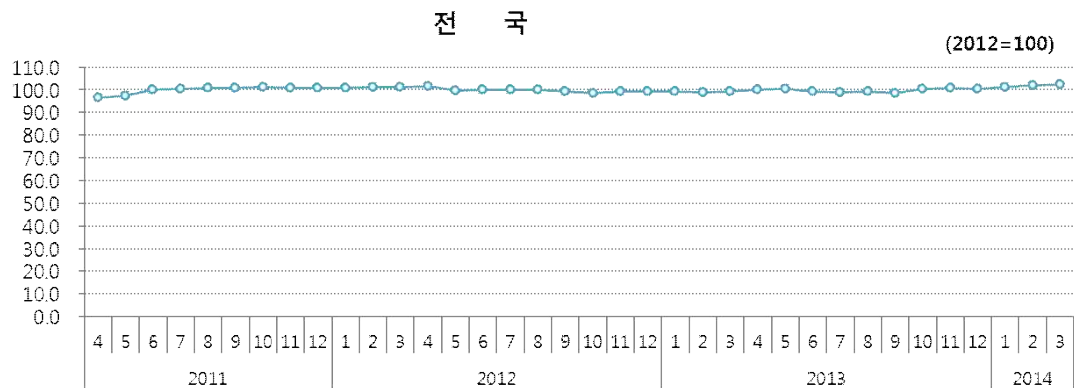
* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.4월~'14.3월) : 155,057세대(월평균 12,921세대), '14.3월 : 13,402세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분	'14. 3	'14. 2	'13. 3	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	8,204	8,195	7,966	9	238
분양가격지수	102.2	102.1	99.2	0.11%	2.98%
분양세대수	13,402	10,119	14,547	3,283	-1,145

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2014년 3월말 현재, 최근 1년간 수도권 지역에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 13,069천원, 분양가격지수는 103.2를 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 0.21% 상승, 전년동월대비 3.63% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.4월~'14.3월) : 57,798세대(월평균 4,817세대), '14.3월 : 3,259세대

- 2014년 3월말 현재, 최근 1년간 지방 8개 도 지역에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,443천원, 분양가격지수는 101.8을 기록

- 지방 분양가격지수는 전월대비 0.12% 상승, 전년동월대비 2.74% 상승

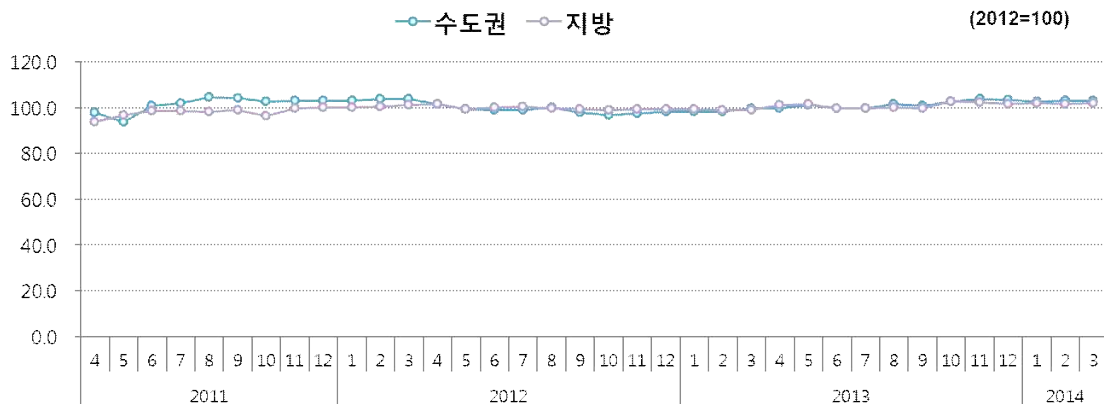
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.4월~'14.3월) : 54,654세대(월평균 4,555세대), '14.3월 : 5,743세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분		'14. 3	'14. 2	'13. 3	변동(률)	
					전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	13,069	13,041	12,611	28	458
	지방	6,443	6,435	6,271	8	172
분양가격지수	수도권	103.2	103.0	99.6	0.21%	3.63%
	지방	101.8	101.7	99.1	0.12%	2.74%
분양세대수	수도권	3,259	1,932	1,040	1,327	2,219
	지방	5,743	2,439	6,684	3,304	-941

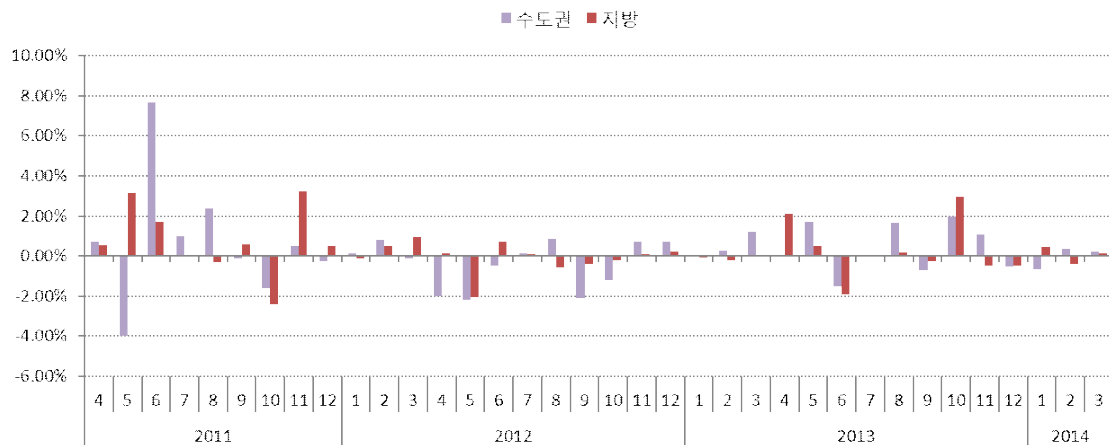
* 월별 평균 분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



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

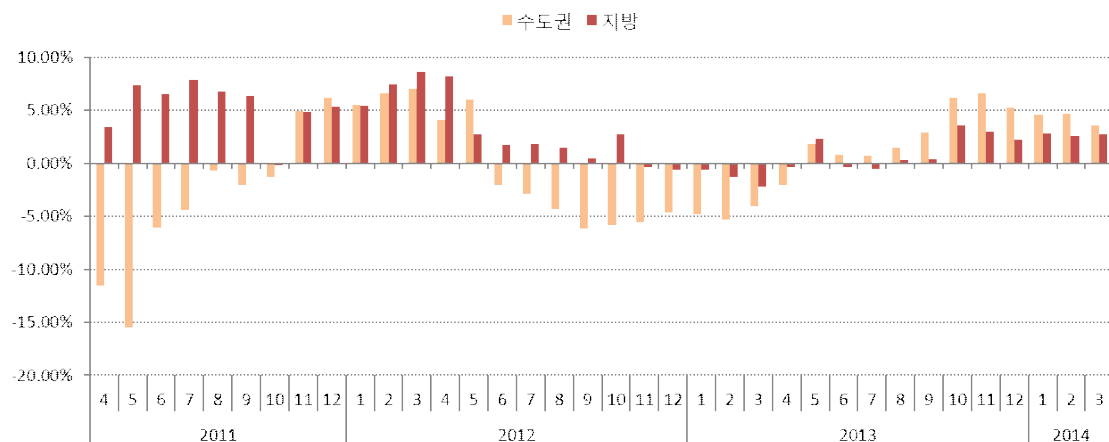
- '14. 3월 수도권에서는 인천의 분양가격이 전월과 같은 수준을 유지한 가운데 서울 지역의 가격이 상승하며 평균 분양가격 전월대비 0.21% 상승
- 한편, 지방에서는 경남과 제주를 제외한 모든 지역의 신규 분양물량이 늘었으며 평균 분양가격은 전월대비 0.12% 상승

전월대비 변동률



- 전년동월대비 변동률을 기준으로 보면 작년 10월 이후 6개월 째 수도권은 약 3~5% 내외, 지방은 약 2~3% 내외의 꾸준한 상승세를 기록 중

전년동월대비 변동률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2014년 3월말 현재, 최근 1년간 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당
평균 분양가격은 18,016천원, 분양가격지수는 102.2를 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월과 동일, 전년동월대비 0.51% 상승

* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

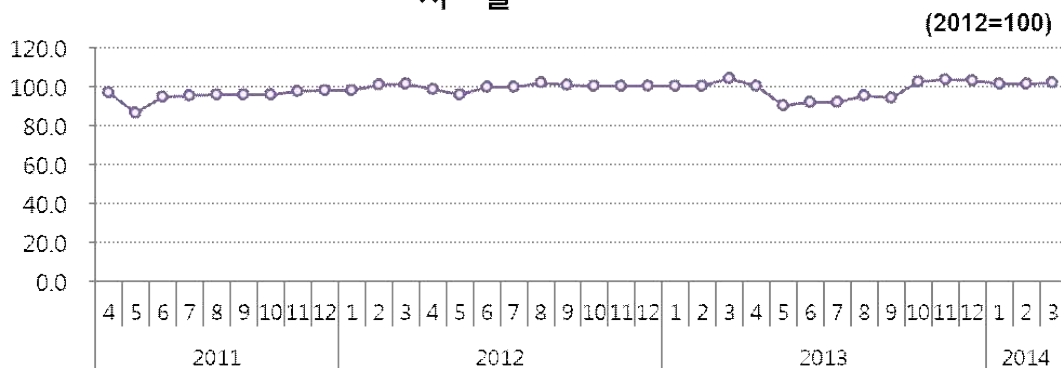
최근 1년('13.4월~'14.3월) : 14,064세대(월평균 1,172세대), '14.3월 : 2,355세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

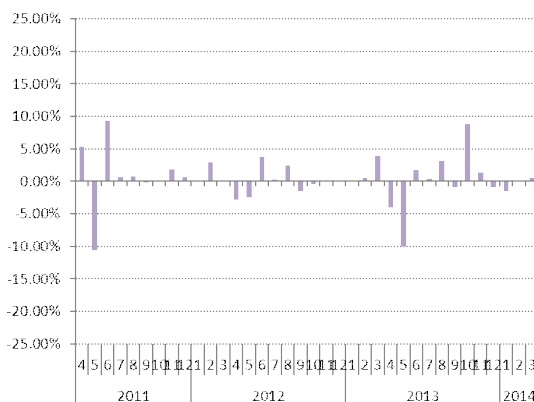
구분	'14. 3	'14. 2	'13. 3	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	18,016	17,925	18,455	91	-439
분양가격지수	102.2	101.7	104.7	0.51%	-2.38%
분양세대수	2,355	0	0	2,355	2,355

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

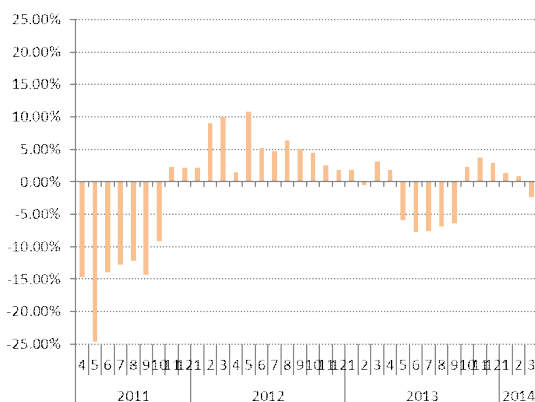
서 울



전월대비 변동률



전년동월대비 변동률



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2014년 3월말 현재, 최근 1년간 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적 (3.3m²)당 평균 분양가격은 8,552천원, 분양가격지수는 102.0을 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.52% 하락
- 전년동월대비로는 3.18% 상승하며 3개월 연속 상승세 기록

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.4월~'14.3월) : 45,407세대(월평균 3,784세대), '14.3월 : 4,400세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 3	'14. 2	'13. 3	전월대비	전년동월대비
부 산	8,965	9,078	8,565	-112.6	400
대 구	8,101	8,077	7,674	24	427
인 천	10,408	10,408	10,054	0	354
광 주	7,346	7,611	6,413	-265	933
대 전	8,341	8,321	8,544	20	-203
울 산	8,153	8,090	8,484	63	-331
평 균	8,552	8,597	8,289	-45	263

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

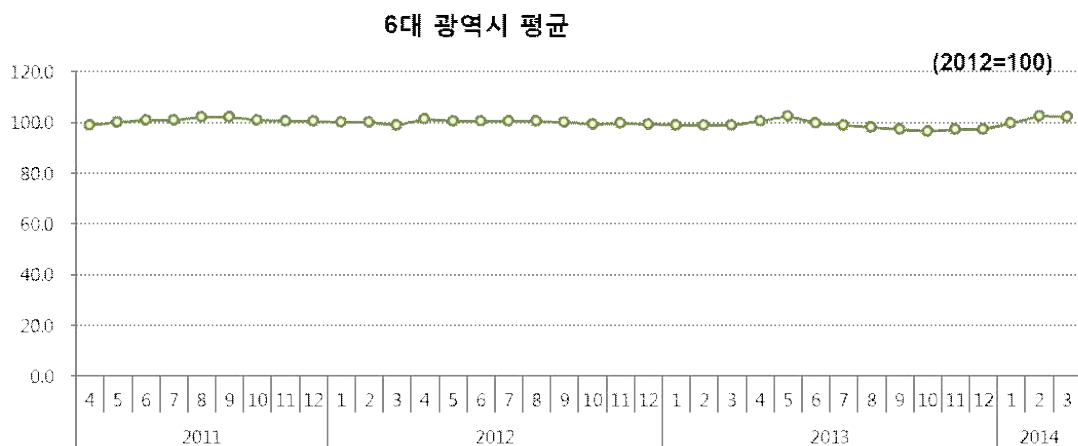
(2012=100)

구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 3	'14. 2	'13. 3	전월대비	전년동월대비
부 산	105.1	106.4	100.4	-1.24%	4.67%
대 구	113.2	112.9	107.3	0.30%	5.56%
인 천	99.2	99.2	95.8	0.00%	3.52%
광 주	107.9	111.8	94.2	-3.48%	14.55%
대 전	96.0	95.8	98.4	0.24%	-2.37%
울 산	94.4	93.7	98.3	0.78%	-3.90%
평 균	102.0	102.5	98.9	-0.52%	3.18%

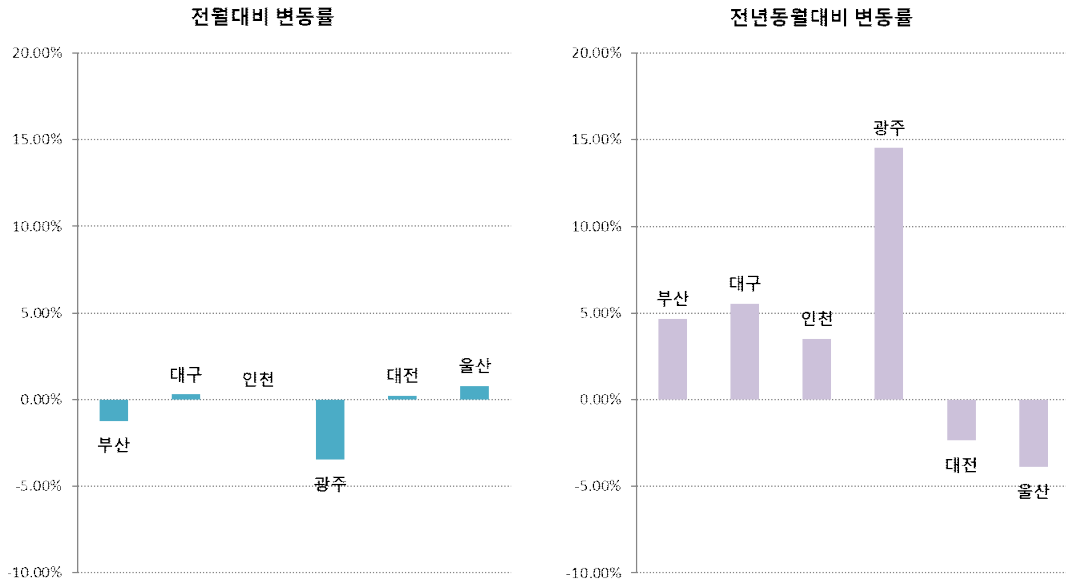
(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 3	'14. 2	'13. 3	전월대비	전년동월대비
부 산	694	4,104	0	-3,410	694
대 구	1,448	1,384	1,681	64	-233
인 천	0	124	0	-124	0
광 주	2,222	260	375	1,962	1,847
대 전	36	0	638	36	-602
울 산	0	0	2,670	0	-2,670
합 계	4,400	5,872	5,364	-1,472	-964

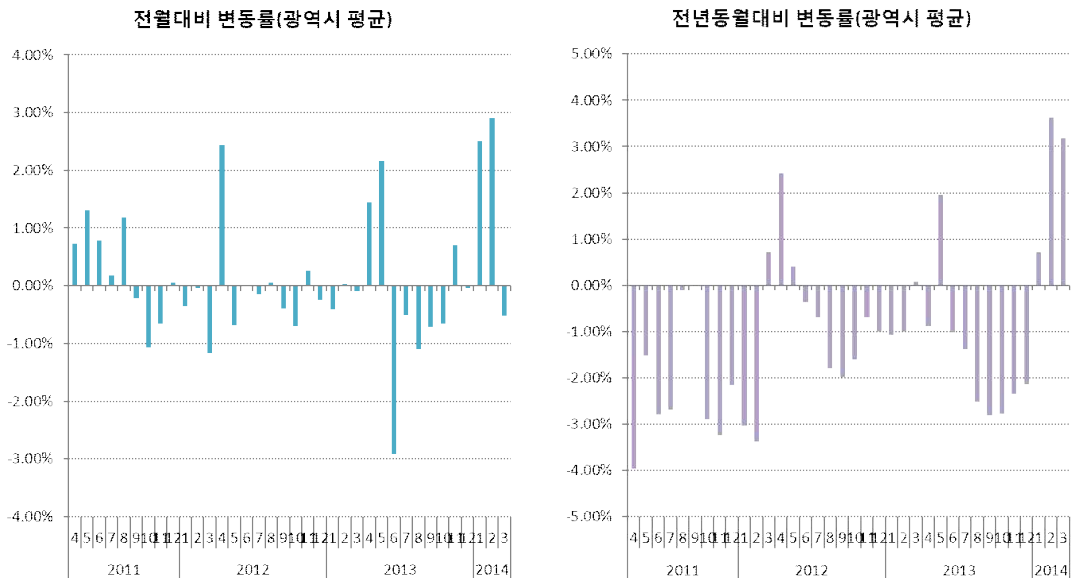
- 2014년 3월, 6대광역시 중 부산, 대구, 광주 등 중 3개 도시에 신규 민간아파트가 분양되었으며 부산과 광주 지역의 분양가격이 전월대비 하락
- 특히 광주에서는 광산구와 동구에 광주지역의 평균 분양가격 대비 분양가격이 낮은 신규 아파트가 분양되며 광주광역시 평균 분양가격이 전월대비 약 3.5% 하락
- 부산광역시 역시 기존 평균 분양가격에 비해 상대적으로 저렴한 아파트가 부산 진구에 분양되며 부산의 평균 분양가격이 전월대비 약 1.2% 하락



<광역시별 분양가격지수 변동률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 변동률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2014년 3월말 현재, 최근 1년간 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적 (3.3m²)당 평균 분양가격은 6,925천원, 분양가격지수는 103.0을 기록

- 9개 도 지역의 분양가격지수는 전월대비 0.09% 상승
 - 충북/전북/전남/경북/경남 상승, 제주 보합, 경기/강원/충남 하락
- 전년동월대비로는 4.76% 상승하며 11개월 연속 상승세 지속
 - 경기/강원/충북/전남/경북/경남/제주 상승, 충남/전북 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.4월~'14.3월) : 90,078세대(월평균 7,507세대), '14.3월 : 6,647세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 3	'14. 2	'13. 3	전월대비	전년동월대비
경 기	10,784	10,791	9,326	-8	1,458
강 원	6,141	6,230	5,986	-89	154
충 북	6,625	6,611	6,315	14	310
충 남	6,287	6,379	7,032	-92	-745
전 북	5,966	5,946	6,259	20	-293
전 남	5,696	5,678	5,468	17	227
경 북	6,317	6,234	5,880	83	437
경 남	6,610	6,502	6,533	108	77
제 주	7,900	7,900	6,692	0	1,208
평 균	6,925	6,919	6,610	6	315

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

(2012=100)

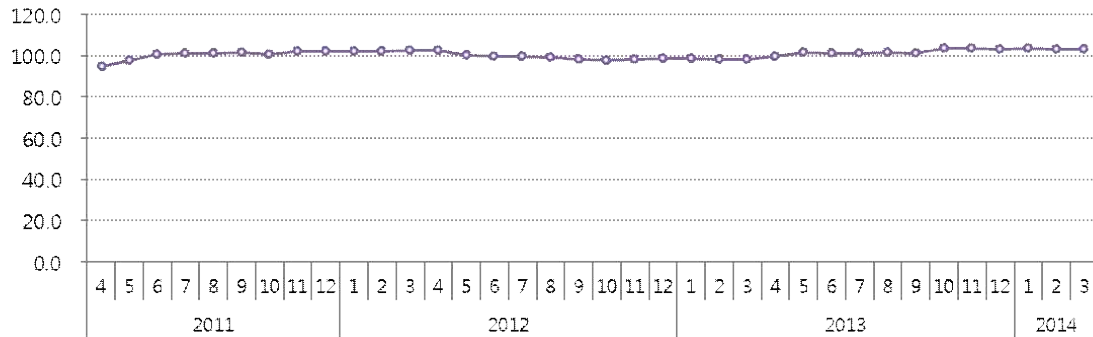
구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 3	'14. 2	'13. 3	전월대비	전년동월대비
경 기	109.2	109.3	94.5	-0.07%	15.63%
강 원	104.3	105.9	101.7	-1.42%	2.58%
충 북	103.3	103.1	98.5	0.21%	4.91%
충 남	97.5	98.9	109.1	-1.44%	-10.59%
전 북	97.6	97.3	102.4	0.33%	-4.68%
전 남	100.5	100.2	96.5	0.30%	4.16%
경 북	104.8	103.5	97.6	1.33%	7.43%
경 남	96.6	95.0	95.4	1.66%	1.18%
제 주	109.5	109.5	92.7	0.00%	18.05%
평 균	103.0	103.0	98.4	0.09%	4.76%

(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 3	'14. 2	'13. 3	전월대비	전년동월대비
경 기	904	1,808	1,040	-904	-136
강 원	662	0	766	662	-104
충 북	1,101	439	0	662	1,101
충 남	70	0	578	70	-508
전 북	250	0	244	250	6
전 남	993	0	0	993	993
경 북	2,037	1,297	1,598	740	439
경 남	630	703	3,498	-73	-2,868
제 주	0	0	0	0	0
합 계	6,647	4,247	7,724	2,400	-1,077

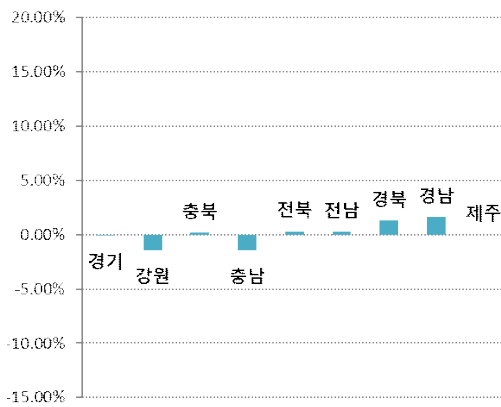
9개 도 평균

(2012=100)

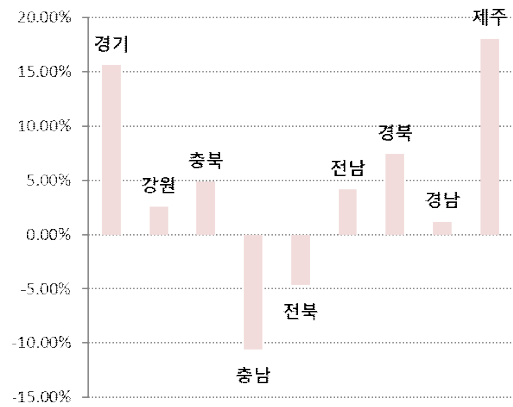


<지역별 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률

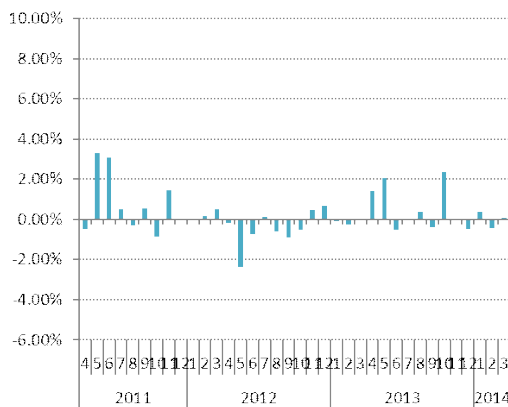


전년동월대비 변동률

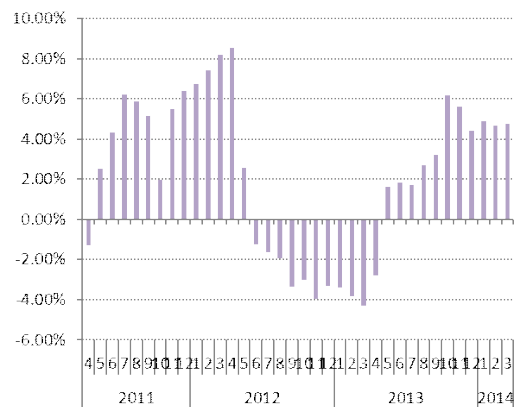


<9개 도 평균 분양가격지수 변동률>

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

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

P_{Ht} : 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>

$$\theta_{Ht} = \frac{P_{Ht}}{P_{HT}} * 100$$

θ_{Ht} : H 시도의 t 시점 분양가격지수

P_{Ht} : H 시도의 비교시점(t) 분양가격

P_{HT} : H 시도의 기준시점(T) 분양가격

<신규 분양세대수 추정 산식>

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

Q_{Ht} : 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		8,204	8,195	8,059	7,966	9	145	238
서 울		18,016	17,925	18,189	18,455	91	-173	-439
6대 광역시	부산	8,965	9,078	8,111	8,565	-113	854	400
	대구	8,101	8,077	8,080	7,674	24	21	427
	인천	10,408	10,408	10,204	10,054	0	204	354
	광주	7,346	7,611	6,098	6,413	-265	1,248	933
	대전	8,341	8,321	8,321	8,544	20	20	-203
	울산	8,153	8,090	8,090	8,484	63	63	-331
		8,552	8,597	8,151	8,289	-45	402	263
경 기		10,784	10,791	10,855	9,326	-8	-72	1,458
수 도 권		13,069	13,041	13,083	12,611	28	-14	458
세 종		7,814	7,532	7,601	7,747	282	213	67
지 방	강원	6,141	6,230	6,230	5,986	-89	-89	154
	충북	6,625	6,611	6,589	6,315	14	36	310
	충남	6,287	6,379	6,365	7,032	-92	-78	-745
	전북	5,966	5,946	6,282	6,259	20	-316	-293
	전남	5,696	5,678	5,678	5,468	17	17	227
	경북	6,317	6,234	6,168	5,880	83	149	437
	경남	6,610	6,502	6,473	6,533	108	137	77
	제주	7,900	7,900	7,674	6,692	0	226	1,208
		6,443	6,435	6,432	6,271	8	10	172

* 월별 평균 분양가격은 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	102.2	102.1	100.4	99.2	0.11%	1.80%	2.98%
서	울	102.2	101.7	103.2	104.7	0.51%	-0.95%	-2.38%
6대 광역시	부산	105.1	106.4	95.1	100.4	-1.24%	10.53%	4.67%
	대구	113.2	112.9	112.9	107.3	0.30%	0.26%	5.56%
	인천	99.2	99.2	97.2	95.8	0.00%	2.00%	3.52%
	광주	107.9	111.8	89.5	94.2	-3.48%	20.46%	14.55%
	대전	96.0	95.8	95.8	98.4	0.24%	0.24%	-2.37%
	울산	94.4	93.7	93.7	98.3	0.78%	0.78%	-3.90%
		102.0	102.5	97.2	98.9	-0.52%	4.93%	3.18%
경	기	109.2	109.3	110.0	94.5	-0.07%	-0.66%	15.63%
수	도	103.2	103.0	103.3	99.6	0.21%	-0.10%	3.63%
세	종	97.2	93.7	94.5	96.3	3.74%	2.80%	0.86%
지	강원	104.3	105.9	105.9	101.7	-1.42%	-1.42%	2.58%
	충북	103.3	103.1	102.7	98.5	0.21%	0.54%	4.91%
	충남	97.5	98.9	98.7	109.1	-1.44%	-1.22%	-10.59%
	전북	97.6	97.3	102.8	102.4	0.33%	-5.03%	-4.68%
	전남	100.5	100.2	100.2	96.5	0.30%	0.30%	4.16%
	경북	104.8	103.5	102.4	97.6	1.33%	2.41%	7.43%
	경남	96.6	95.0	94.6	95.4	1.66%	2.12%	1.18%
	제주	109.5	109.5	106.3	92.7	0.00%	2.95%	18.05%
		101.8	101.7	101.7	99.1	0.12%	0.16%	2.74%

□ [부록3] 지역별 신규 분양세대수

(단위: 세대)

지 역		분양세대수				세대수 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		13,402	10,119	9,188	14,547	3,283	4,214	-1,145
서 울		2,355	0	44	0	2,355	2,311	2,355
6대 광역시	부산	694	4,104	98	0	-3,410	596	694
	대구	1,448	1,384	4,608	1,681	64	-3,160	-233
	인천	0	124	0	0	-124	0	0
	광주	2,222	260	0	375	1,962	2,222	1,847
	대전	36	0	0	638	36	36	-602
	울산	0	0	0	2,670	0	0	-2,670
		4,400	5,872	4,706	5,364	-1,472	-306	-964
경 기		904	1,808	1,902	1,040	-904	-998	-136
수 도 권		3,259	1,932	1,946	1,040	1,327	1,313	2,219
세 종		0	0	0	1,459	0	0	-1,459
지 방	강원	662	0	0	766	662	662	-104
	충북	1,101	439	240	0	662	861	1,101
	충남	70	0	0	578	70	70	-508
	전북	250	0	0	244	250	250	6
	전남	993	0	153	0	993	840	993
	경북	2,037	1,297	250	1,598	740	1,787	439
	경남	630	703	1,893	3,498	-73	-1,263	-2,868
	제주	0	0	0	0	0	0	0
		5,743	2,439	2,536	6,684	3,304	3,207	-941

* 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