



민간아파트 분양가격 동향

2013. 9

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2013.10.15

【지역별 분양가격 및 지수】

□ 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
--	----



대한주택보증

Korea Housing Guarantee Co., Ltd.

□ 전 국 [Nationwide]

○ 2013년 9월 기준, 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 7,909천원, 분양가격지수는 98.5를 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.57% 하락, 전년동월대비 0.67% 하락

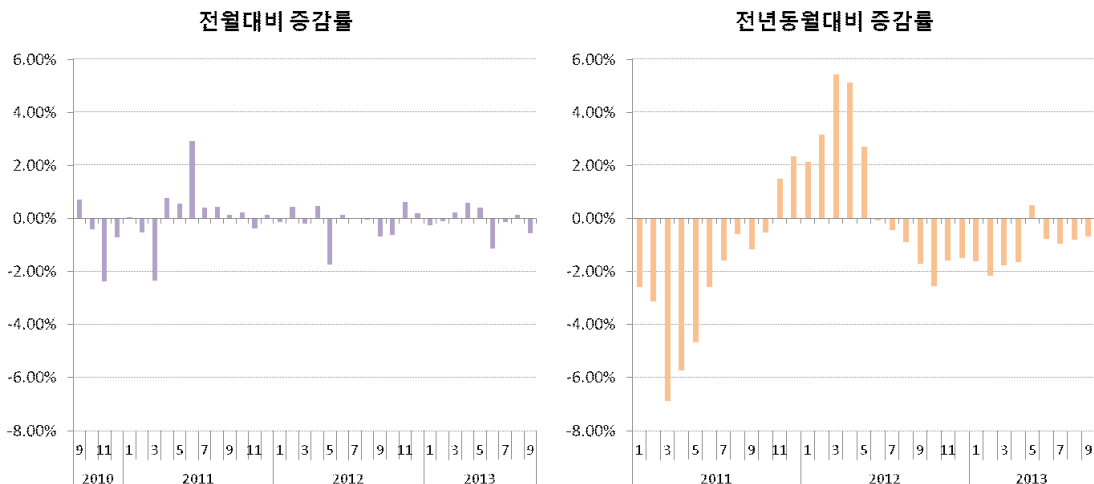
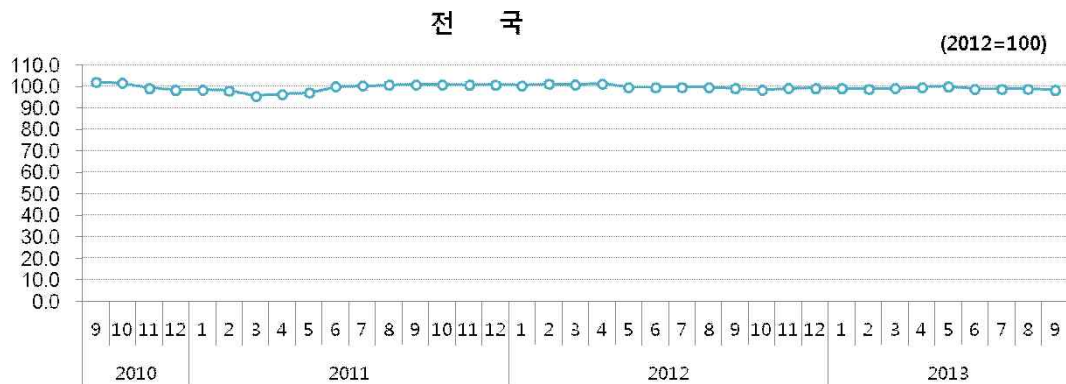
* 전국 민간아파트 신규 분양물량

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 174,986세대(월평균 14,582세대), 9월 : 16,243세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분	분양가격 및 지수			증감(률)	
	'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
분양가격	7,909	7,954	7,962	-45	-53
분양가격지수	98.5	99.1	99.2	-0.57%	-0.67%

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2013년 9월 기준, 수도권 신규 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 12,761천원, 분양가격지수는 100.7을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 0.69% 하락, 전년동월대비 2.93% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양물량

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 78,383세대(월평균 6,532세대), 9월 : 9,747세대

- 2013년 9월 기준, 지방 8개 도 지역의 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,309천원, 분양가격지수는 99.7을 기록

- 분양가격지수는 전월대비 0.28% 하락, 전년동월대비 0.41% 상승

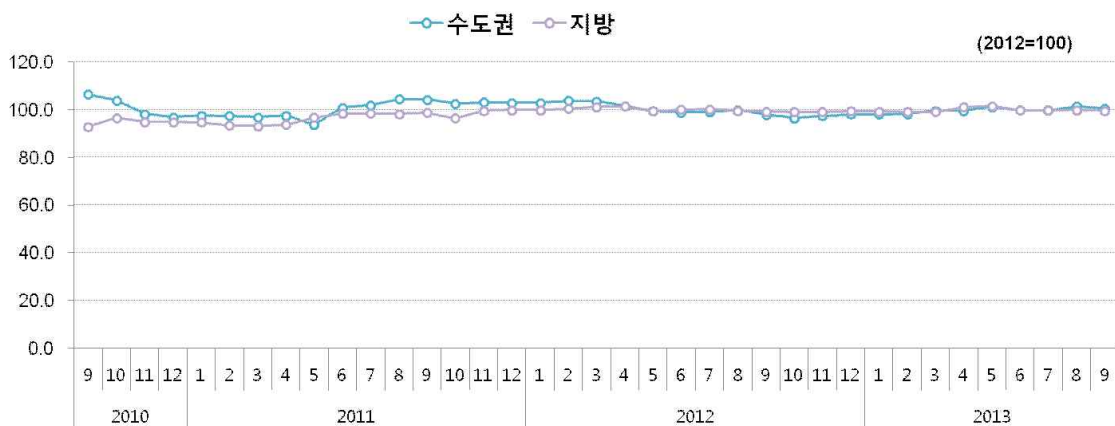
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양물량

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 48,265세대(월평균 4,022세대), 9월 : 2,982세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

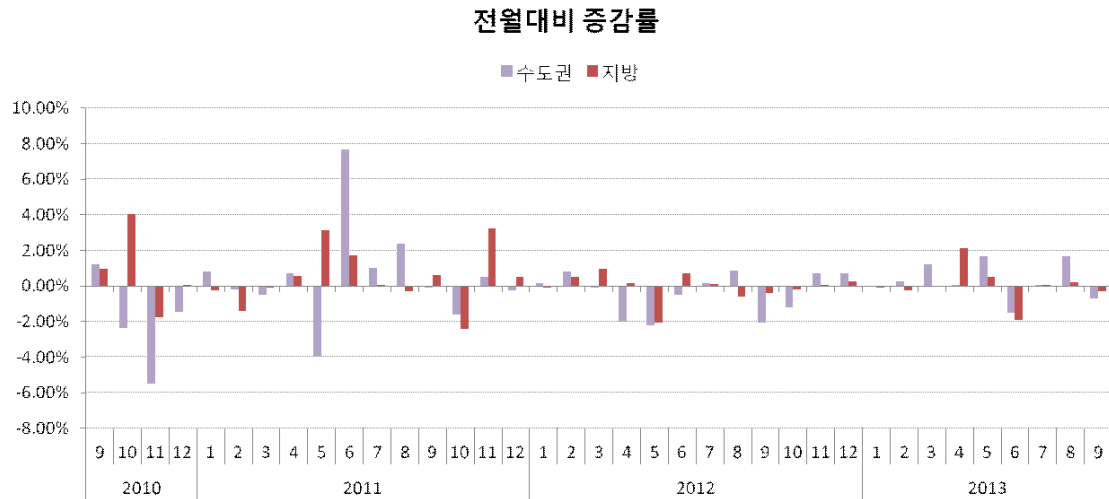
구분		분양가격 및 지수			증감(률)	
		'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	12,761	12,850	12,398	-89	363
	지방	6,309	6,327	6,283	-17	26
분양가격지수	수도권	100.7	101.5	97.9	-0.69%	2.93%
	지방	99.7	100.0	99.3	-0.28%	0.41%

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



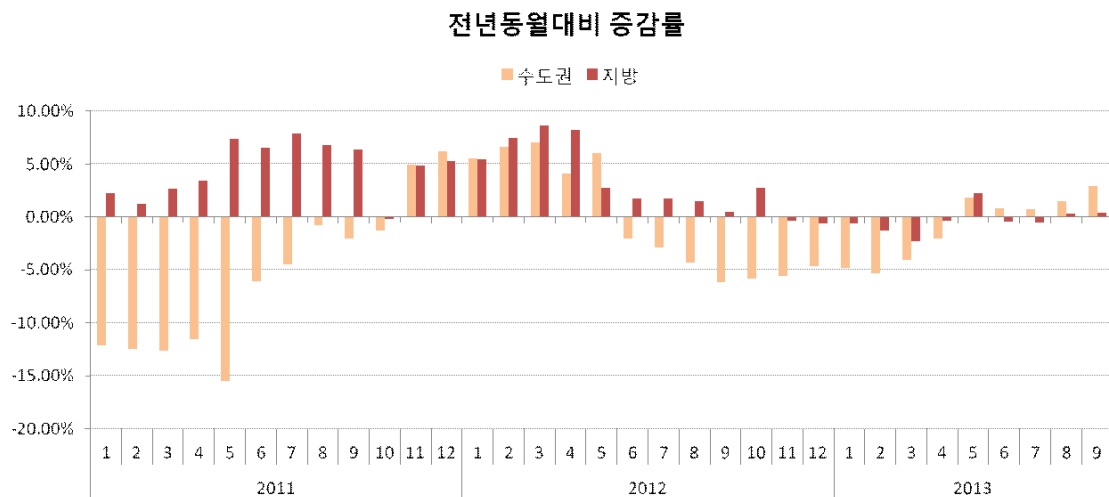
1) 경기도를 제외한 지방 8개 도(강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 경북, 경남, 제주)

- 2012년 하반기 이후, 수도권과 지방의 분양가격은 전월대비로 비교적 큰 등락없이 보험세를 지속



- 반면, 전년동월대비 증감률을 기준으로 보면 수도권의 경우 2012년 6월부터 하락세를 지속하다 2013년 5월 이후 상승세로 반전

- 지방은 2011년 이후 꾸준한 강세를 보였으나 2012년 하반기에 접어들며 상승폭이 점차 감소하여 하락 · 보험세로 전환



□ 서 울 [Seoul]

○ 2013년 9월 기준, 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균분양가격은 16,645천원, 분양가격지수는 94.4를 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 0.92% 하락, 전년동월대비 6.43% 하락

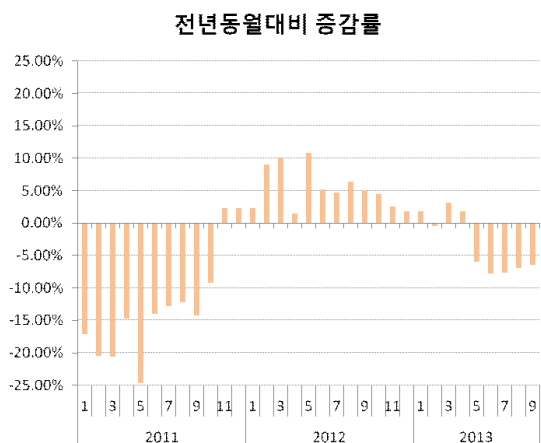
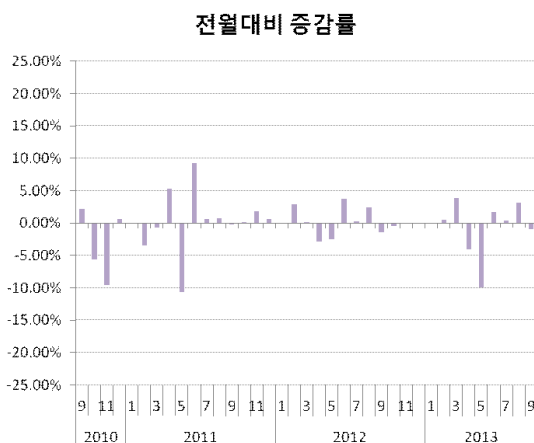
* 서울 민간아파트 신규 분양물량

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 9,644세대(월평균 804세대), 9월 : 843세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분	분양가격 및 지수			증감(률)	
	'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
분양가격	16,645	16,799	17,789	-154	-1,145
분양가격지수	94.4	95.3	100.9	-0.92%	-6.43%

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



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2013년 9월 기준, 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균
분양가격은 8,150천원, 분양가격지수는 97.2를 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.71% 하락하며 4개월 연속 하락세
- 전년동월대비로도 2.82% 하락하며 4개월째 하락세 지속

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양물량

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 42,429세대(월평균 3,536세대), 9월 : 3,514세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			증감	
	'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
부 산	8,163	8,163	8,326	-0.5	-163
대 구	7,753	7,740	7,166	13	587
인 천	10,915	10,915	10,376	0	539
광 주	5,838	6,200	6,852	-362	-1,014
대 전	8,544	8,544	8,813	0	-269
울 산	7,687	7,685	8,786	2	-1,098
평 균	8,150	8,208	8,386	-58	-236

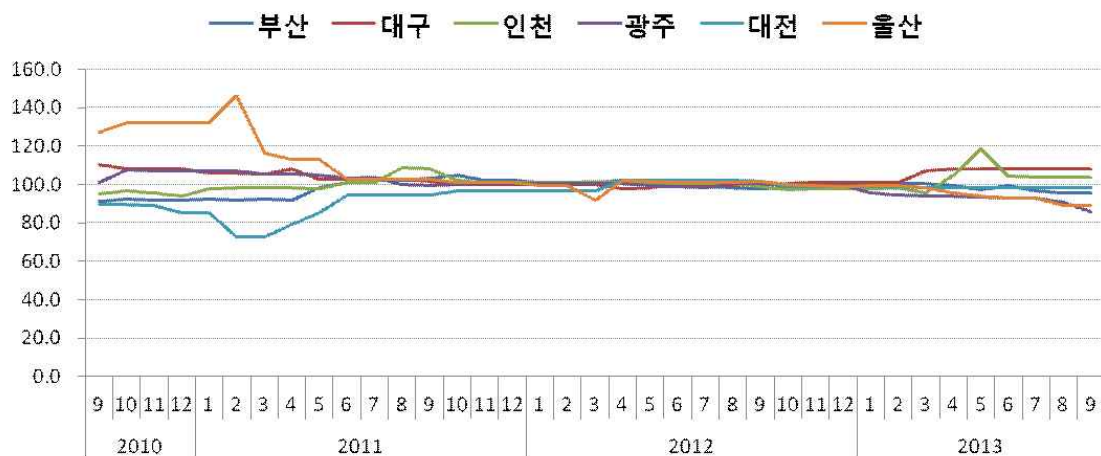
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

(2012=100)

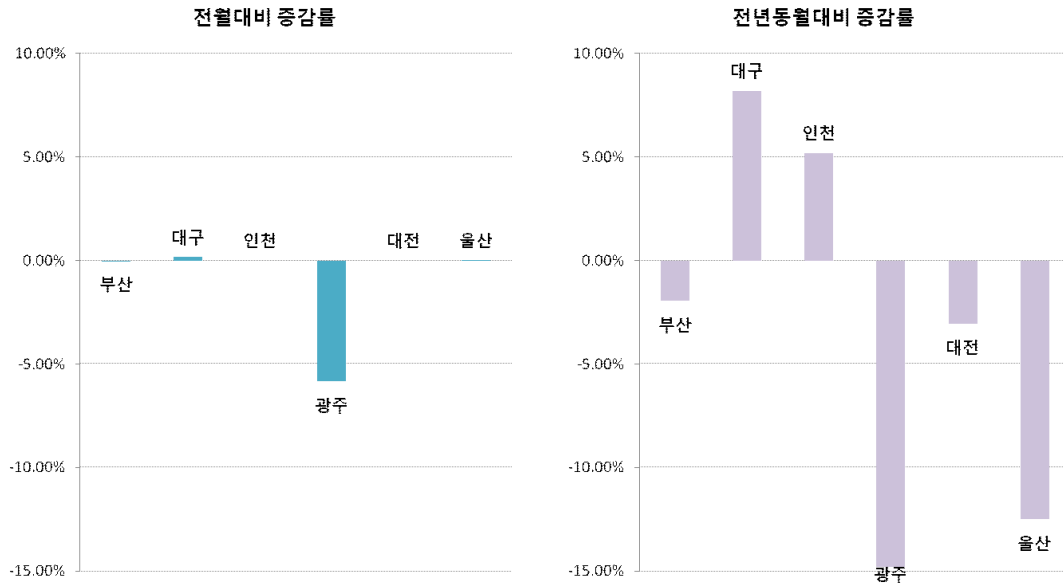
구분	지수			증감률	
	'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
부 산	95.7	95.7	97.6	-0.01%	-1.96%
대 구	108.4	108.2	100.2	0.16%	8.19%
인 천	104.0	104.0	98.9	0.00%	5.20%
광 주	85.7	91.0	100.6	-5.84%	-14.80%
대 전	98.4	98.4	101.5	0.00%	-3.05%
울 산	89.1	89.0	101.8	0.02%	-12.50%
평 균	97.2	97.9	100.0	-0.71%	-2.82%



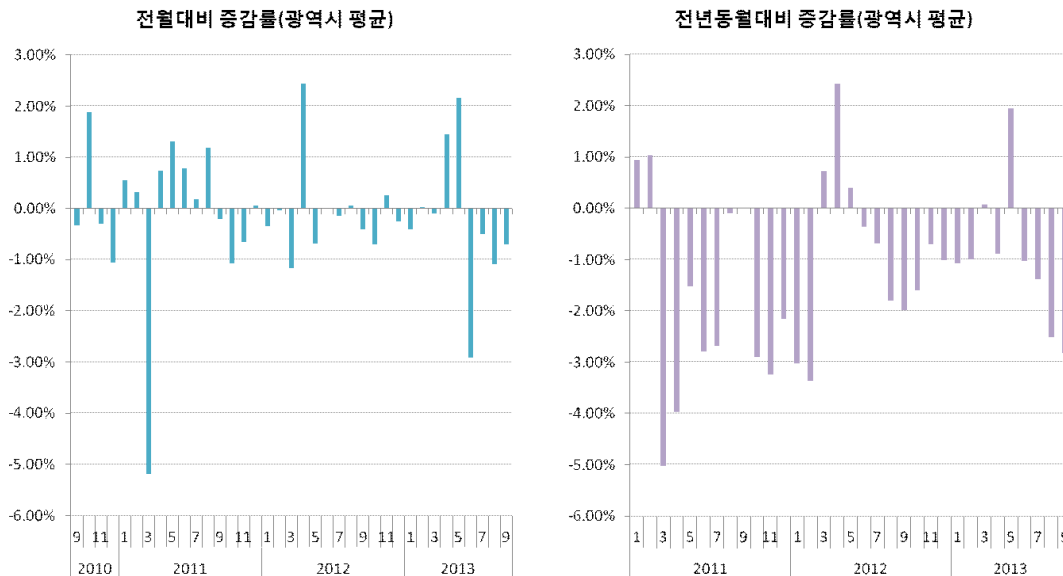
- 2011년 2월, 울산광역시 내 남구에 비해 분양가격이 낮은 중구의 아파트 분양물량이 감소하면서 상대적으로 분양가가 상승했으나 3월, 동 지역에 저렴한 분양가격의 아파트가 상당수 공급되면서 분양가격이 다시 하락
- 한편, 2011년 2월 대전광역시 내 서구의 고가아파트 분양물량이 줄어들면서 대전지역의 분양가가 급격히 하락했으나 4월 이후 유성구에 고가의 아파트가 분양되며 반등
- 2013년 5월 인천광역시 연수구에 분양가격이 높은 아파트가 다수 들어서면서 분양가격지수가 일시적으로 급등하였으나 6월 타 지역에 분양물량이 증가하며 지수 하락



<광역시별 분양가격지수 증감률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 증감률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2013년 9월 기준, 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,800천원, 분양가격지수는 101.2를 기록

- 9개 도의 분양가격지수는 전월대비 0.41% 하락하며 8월 소폭 상승(0.36%) 이후 1개월 만에 다시 하락세로 반전

• 전남/경북/제주 상승, 경기/강원/충북/충남/전북/경남 하락

- 전년동월대비로는 3.21% 상승하며 5개월 연속 상승세 지속

• 경기/강원/충북/충남/경북/제주 상승, 전북/전남/경남 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양물량

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 110,828세대(월평균 9,236세대), 9월 : 11,886세대

(단위: 천원/3.3㎡)

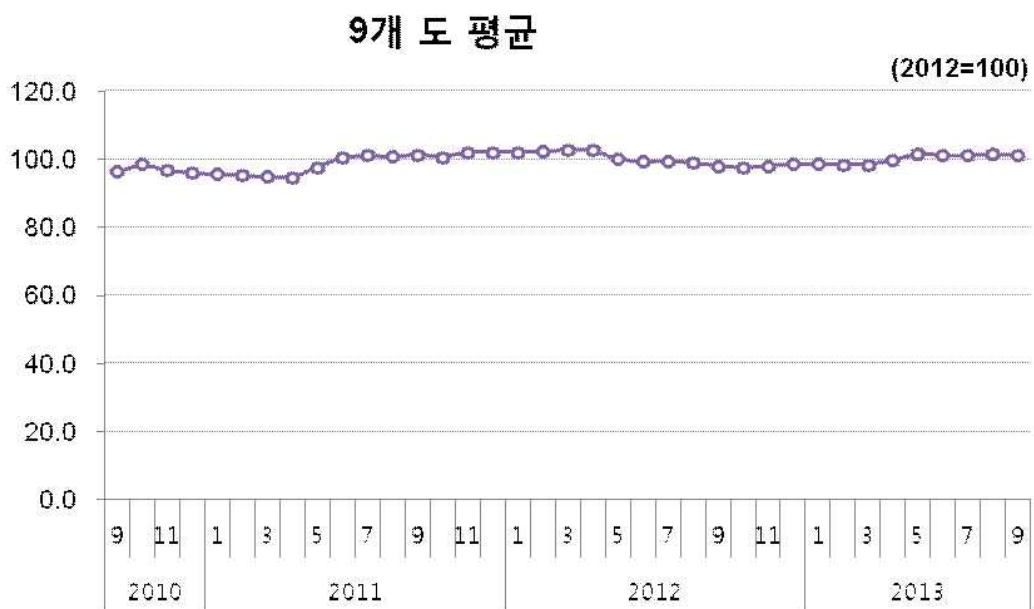
구분	분양가격			증감	
	'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
경 기	10,723	10,835	9,028	-112	1,694
강 원	5,961	6,082	5,863	-121	98
충 북	6,877	6,880	6,256	-3	621
충 남	6,603	6,727	6,560	-124	44
전 북	6,129	6,309	6,358	-180	-229
전 남	5,491	5,351	5,596	140	-105
경 북	6,044	5,925	5,994	118	49
경 남	6,534	6,617	6,836	-82	-302
제 주	6,836	6,723	6,803	112	32
평 균	6,800	6,828	6,588	-28	211

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

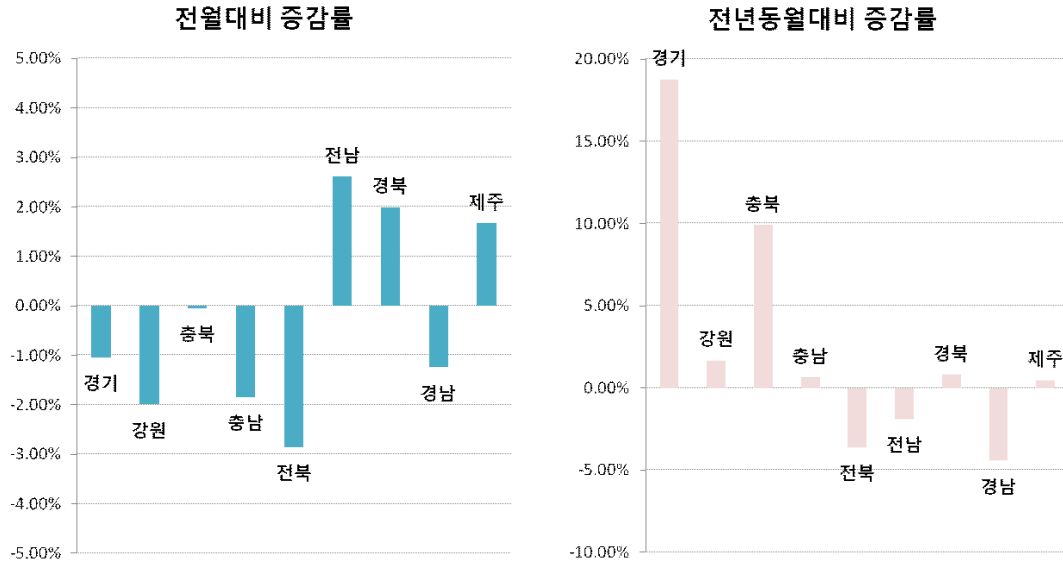
(2012=100)

구분	지수			증감률	
	'13. 9	'13. 8	'12. 9	전월대비	전년동월대비
경 기	108.6	109.8	91.5	-1.04%	18.77%
강 원	101.3	103.3	99.6	-1.99%	1.67%
충 북	107.2	107.3	97.5	-0.05%	9.92%
충 남	102.4	104.3	101.7	-1.84%	0.66%
전 북	100.3	103.2	104.0	-2.85%	-3.60%
전 남	96.8	94.4	98.7	2.61%	-1.89%
경 북	100.3	98.3	99.5	2.00%	0.83%
경 남	95.5	96.7	99.9	-1.24%	-4.42%
제 주	94.7	93.2	94.3	1.67%	0.47%
평 균	101.2	101.6	98.0	-0.41%	3.21%

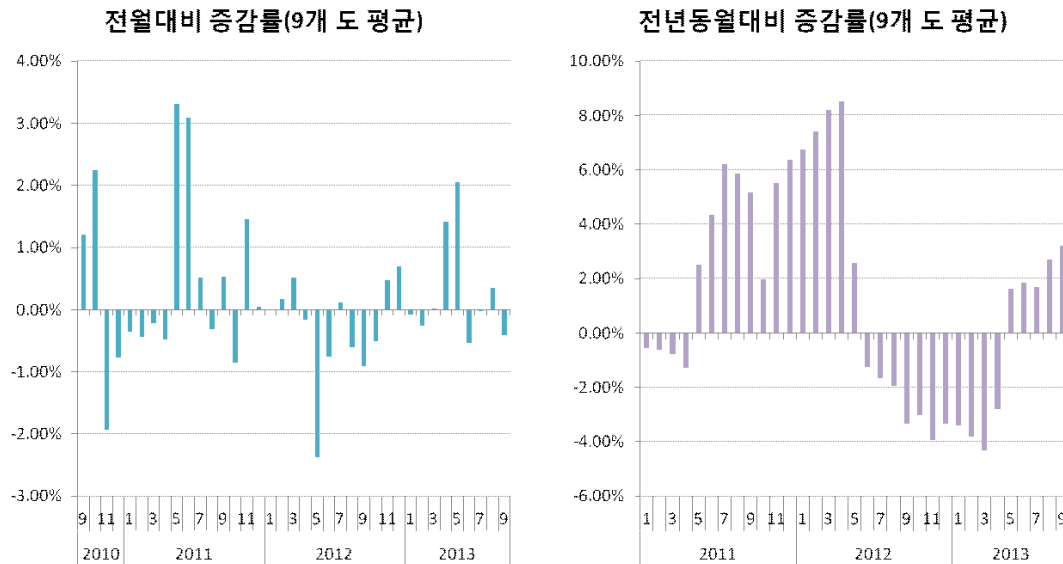
- 9개 도 지역의 평균 분양가격은 2012년 상반기 이후 소폭 등락을 반복하며 점차적으로 하락하는 분위기였으나 2013년 초반 상승세 이후 최근 보합세 지속



<도별 분양가격지수 증감률>



<9개 도 평균 분양가격지수 증감률>



□ 통계 개요 [Overview]

○ 통계명칭 :『민간아파트 분양가격 동향』

○ 작성기관 : 대한주택보증(주) (2013년 10월부터)

○ 조사목적

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

○ 조사대상

- 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 분양가격 동향

○ 조사주기 : 월

○ 조사방법 : 분양세대수 20세대 이상 아파트 전수조사

○ 작성지표

- 전국 민간분양아파트의 지역별 3.3m²당 분양가격 및 분양가격지수

○ 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 시도 내 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

□ 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

○ 증감(률)

- 분양가격 증감

- 전월비 : 해당월 분양가격 - 전월 분양가격
- 전년말비 : 해당월 분양가격 - 전년말 분양가격
- 전년동월비 : 해당월 분양가격 - 전년동월 분양가격

- 분양가격지수 증감률

- 전월비 : $\frac{(\text{해당월분양가격지수} - \text{전월분양가격지수})}{\text{전월분양가격지수}} \times 100$
- 전년말비 : $\frac{(\text{해당월분양가격지수} - \text{전년말분양가격지수})}{\text{전년말분양가격지수}} \times 100$
- 전년동월비 : $\frac{(\text{해당월분양가격지수} - \text{전년동월분양가격지수})}{\text{전년동월분양가격지수}} \times 100$

□ [부록1] 지역별 3.3m²당 분양가격

(단위: 천 원/3.3m²)

지 역		분양가격				증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		7,909	7,954	7,977	7,962	-45	-68	-53
서 울		16,645	16,799	17,683	17,789	-154	-1,038	-1,145
6대 광역시	부산	8,163	8,163	8,563	8,326	-0.5	-401	-163
	대구	7,753	7,740	7,237	7,166	13	517	587
	인천	10,915	10,915	10,243	10,376	0	672	539
	광주	5,838	6,200	6,788	6,852	-362	-949	-1,014
	대전	8,544	8,544	8,597	8,813	0	-53	-269
	울산	7,687	7,685	8,546	8,786	2	-859	-1,098
		8,150	8,208	8,329	8,386	-58	-179	-236
경 기		10,723	10,835	9,355	9,028	-112	1,367	1,694
수 도 권		12,761	12,850	12,427	12,398	-89	334	363
세 종		7,711	7,727	8,268	7,951	-15	-557	-240
지 방	강원	5,961	6,082	5,902	5,863	-121	59	98
	충북	6,877	6,880	6,315	6,256	-3	561	621
	충남	6,603	6,727	6,883	6,560	-124	-280	44
	전북	6,129	6,309	6,225	6,358	-180	-95	-229
	전남	5,491	5,351	5,505	5,596	140	-15	-105
	경북	6,044	5,925	5,937	5,994	118	107	49
	경남	6,534	6,617	6,865	6,836	-82	-331	-302
	제주	6,836	6,723	6,698	6,803	112	138	32
		6,309	6,327	6,291	6,283	-17	18	26

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

□ [부록2] 지역별 3.3m²당 분양가격지수

(2012=100)

지 역		분양가격지수				증감률		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전	국	98.5	99.1	99.4	99.2	-0.57%	-0.85%	-0.67%
서	울	94.4	95.3	100.3	100.9	-0.92%	-5.87%	-6.43%
6대 광역시	부산	95.7	95.7	100.4	97.6	-0.01%	-4.68%	-1.96%
	대구	108.4	108.2	101.1	100.2	0.16%	7.14%	8.19%
	인천	104.0	104.0	97.6	98.9	0.00%	6.56%	5.20%
	광주	85.7	91.0	99.7	100.6	-5.84%	-13.99%	-14.80%
	대전	98.4	98.4	99.0	101.5	0.00%	-0.61%	-3.05%
	울산	89.1	89.0	99.0	101.8	0.02%	-10.05%	-12.50%
		97.2	97.9	99.3	100.0	-0.71%	-2.15%	-2.82%
경	기	108.6	109.8	94.8	91.5	-1.04%	14.62%	18.77%
수	도	100.7	101.5	98.1	97.9	-0.69%	2.69%	2.93%
세	종	95.9	96.1	102.8	98.9	-0.20%	-6.74%	-3.02%
지	강원	101.3	103.3	100.3	99.6	-1.99%	1.00%	1.67%
	충북	107.2	107.3	98.5	97.5	-0.05%	8.89%	9.92%
	충남	102.4	104.3	106.8	101.7	-1.84%	-4.06%	0.66%
	전북	100.3	103.2	101.9	104.0	-2.85%	-1.53%	-3.60%
	전남	96.8	94.4	97.1	98.7	2.61%	-0.27%	-1.89%
	경북	100.3	98.3	98.5	99.5	2.00%	1.79%	0.83%
	경남	95.5	96.7	100.3	99.9	-1.24%	-4.82%	-4.42%
	제주	94.7	93.2	92.8	94.3	1.67%	2.05%	0.47%
		99.7	100.0	99.4	99.3	-0.28%	0.29%	0.41%