



민간아파트 분양가격 동향

2013. 10

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2013.11.15

【지역별 분양가격 · 분양가격지수 · 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 분양세대수	17
-----------------------	----



대한주택보증

Korea Housing Guarantee Co., Ltd.

□ 전 국 [Nationwide]

○ 2013년 10월 기준, 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 8,060천원, 분양가격지수는 100.4를 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 1.91% 상승, 전년동월대비 1.84% 상승

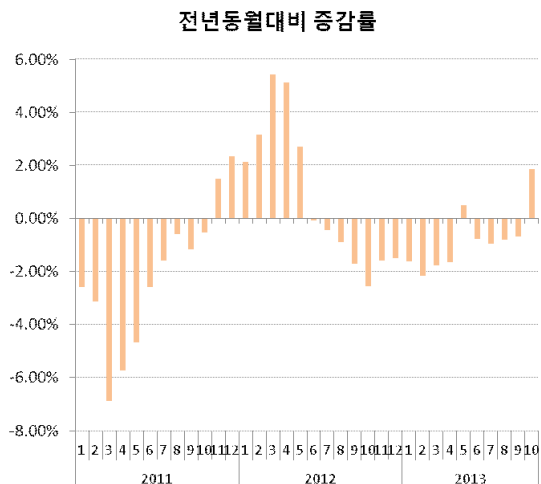
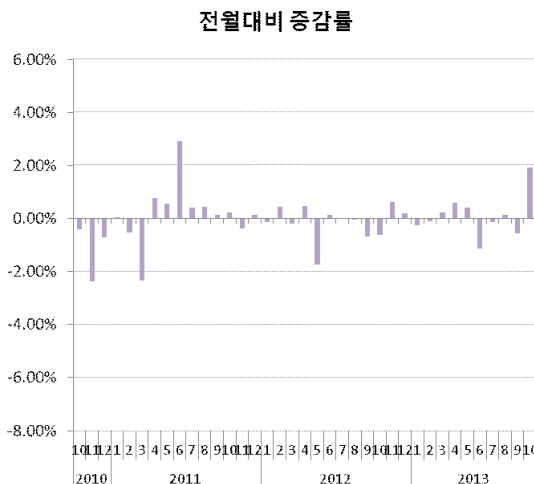
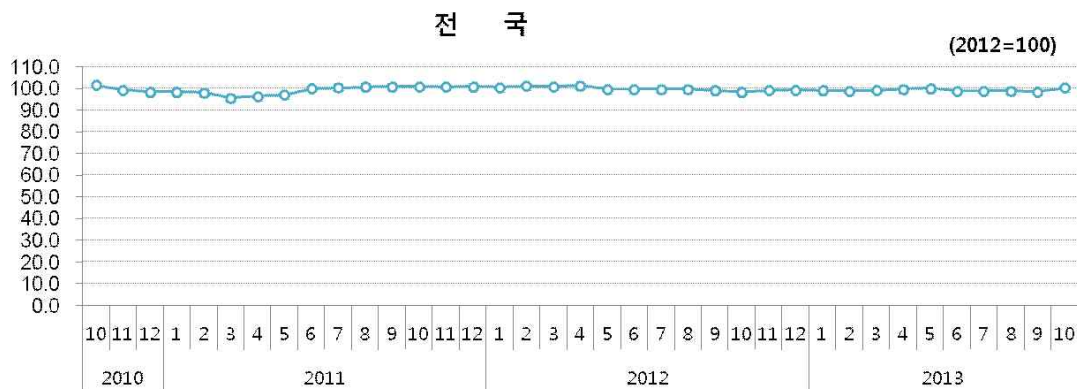
* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.11월~'13.10월) : 186,936세대(월평균 15,578세대), 10월 : 31,886세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분	분양가격 및 지수			증감(률)	
	'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
분양가격	8,060	7,909	7,912	151	148
분양가격지수	100.4	98.5	98.5	1.91%	1.84%

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2013년 10월 기준, 수도권 신규 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 13,014천원, 분양가격지수는 102.7을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 1.98% 상승, 전년동월대비 6.23% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.11월~'13.10월) : 91,800세대(월평균 7,650세대), 10월 : 14,090세대

- 2013년 10월 기준, 지방 8개 도 지역의 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,496천원, 분양가격지수는 102.7을 기록

- 분양가격지수는 전월대비 2.95% 상승, 전년동월대비 3.58% 상승

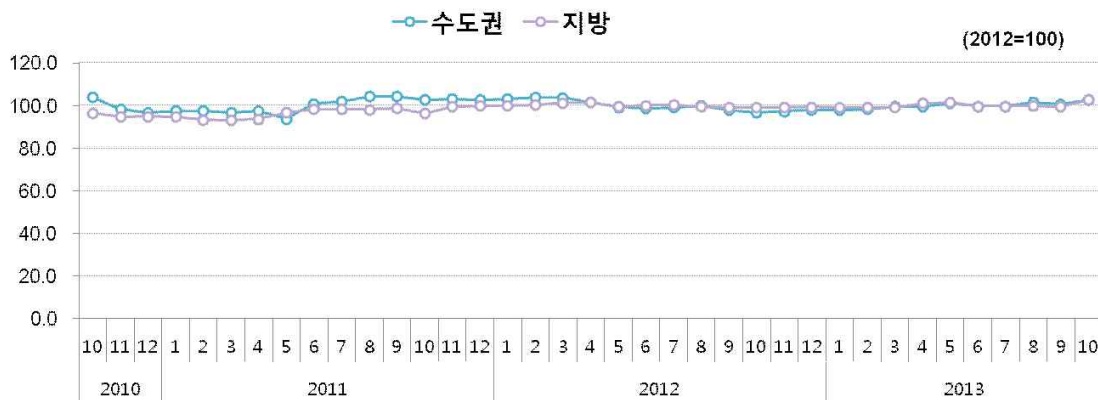
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.10월~'13.9월) : 53,321세대(월평균 4,443세대), 10월 : 11,371세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분		분양가격 및 지수			증감(률)	
		'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	13,014	12,761	12,250	253	764
	지방	6,496	6,309	6,271	186	225
분양가격지수	수도권	102.7	100.7	96.7	1.98%	6.23%
	지방	102.7	99.7	99.1	2.95%	3.58%

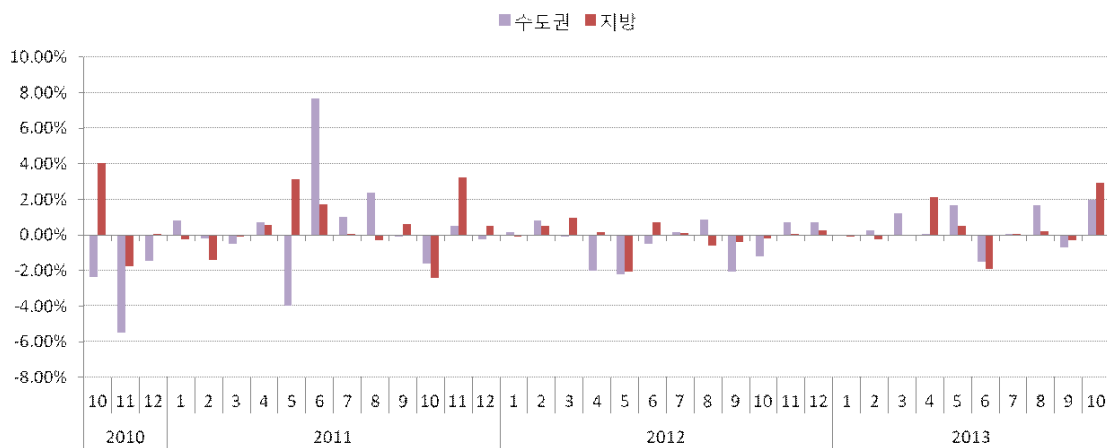
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



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

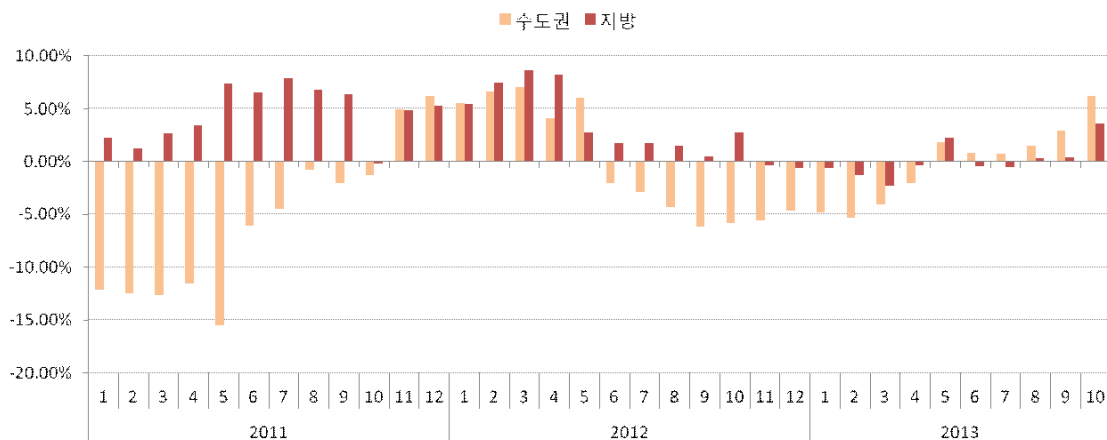
- '13.10월 수도권에서는 경기 지역의 분양물량이 9월의 절반 수준으로 감소한 대신 서울에 신규아파트 물량이 증가하며 전월대비 1.98% 상승
- 한편, 지방에서는 충남과 경북, 제주 지역에서 신규아파트 분양이 크게 늘었으며 이에 따라 평균 분양가격도 전월대비 2.95% 상승

전월대비 증감률



- 전년동월대비 증감률을 기준으로 보면 수도권의 경우 2013년 5월 이후 신규아파트 분양가격 상승폭이 점차 확대되며 활기를 띠는 추세
- 지방도 7월까지 분양가격이 소폭 하락세를 보이다 8월~9월 소폭 상승, 10월 들어 상승폭이 크게 확대되는 등 전반적으로 아파트 분양시장이 조금씩 회복되는 분위기

전년동월대비 증감률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2013년 10월 기준, 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균분양가격은 18,112천원, 분양가격지수는 102.7을 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 8.82% 상승, 전년동월대비 2.31% 상승

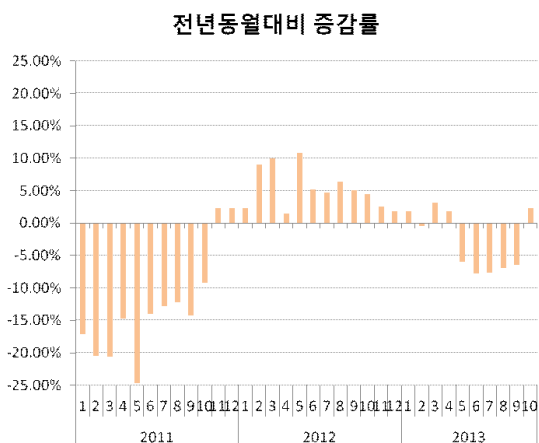
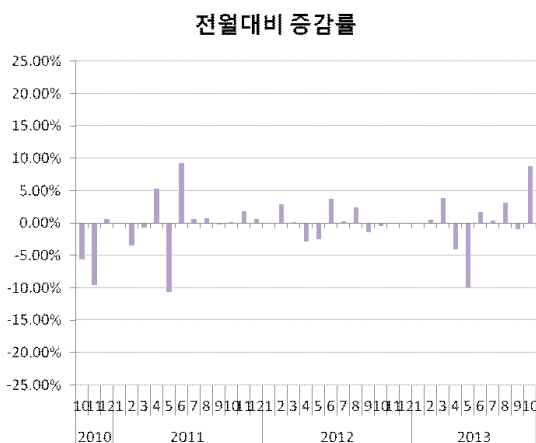
* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.11월~'13.10월) : 10,566세대(월평균 881세대), 10월 : 1,296세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분	분양가격 및 지수			증감(률)	
	'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
분양가격	18,112	16,645	17,703	1,467	410
분양가격지수	102.7	94.4	100.4	8.82%	2.31%

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



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2013년 10월 기준, 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균
분양가격은 8,097천원, 분양가격지수는 96.6을 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.65% 하락하며 5개월 연속 하락세
- 전년동월대비로도 2.78% 하락하며 5개월째 하락세 지속

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.11월~'13.10월) : 43,968세대(월평균 3,664세대), 10월 : 13,467세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			증감	
	'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
부 산	8,361	8,163	8,463	198.6	-102
대 구	8,057	7,753	7,214	304	843
인 천	10,253	10,915	10,222	-662	31
광 주	5,281	5,838	6,814	-557	-1,532
대 전	8,661	8,544	8,597	117	64
울 산	7,966	7,687	8,658	279	-692
평 균	8,097	8,150	8,328	-53	-231

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

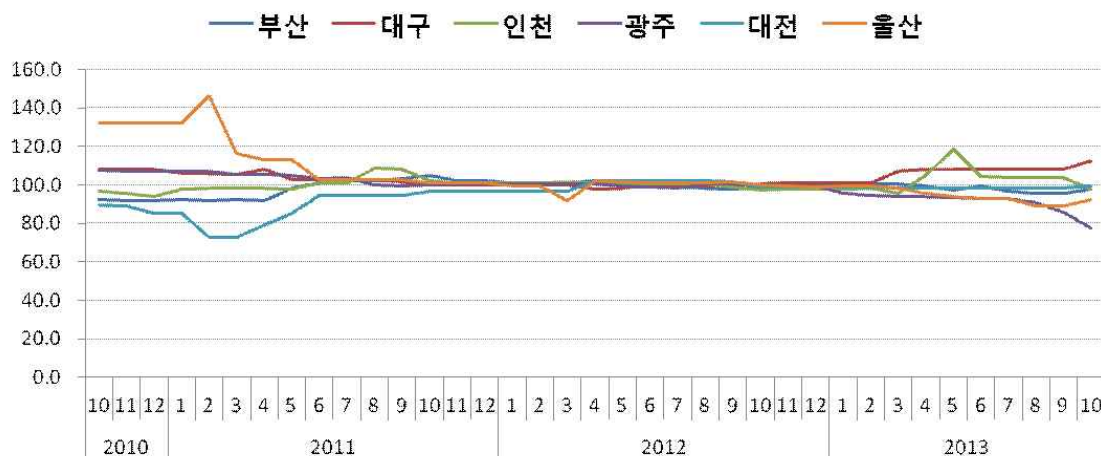
(2012=100)

구분	지수			증감률	
	'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
부 산	98.0	95.7	99.2	2.43%	-1.20%
대 구	112.6	108.4	100.8	3.92%	11.69%
인 천	97.7	104.0	97.4	-6.06%	0.30%
광 주	77.6	85.7	100.1	-9.54%	-22.49%
대 전	99.7	98.4	99.0	1.37%	0.75%
울 산	92.3	89.1	100.3	3.63%	-7.99%
평 균	96.6	97.2	99.3	-0.65%	-2.78%

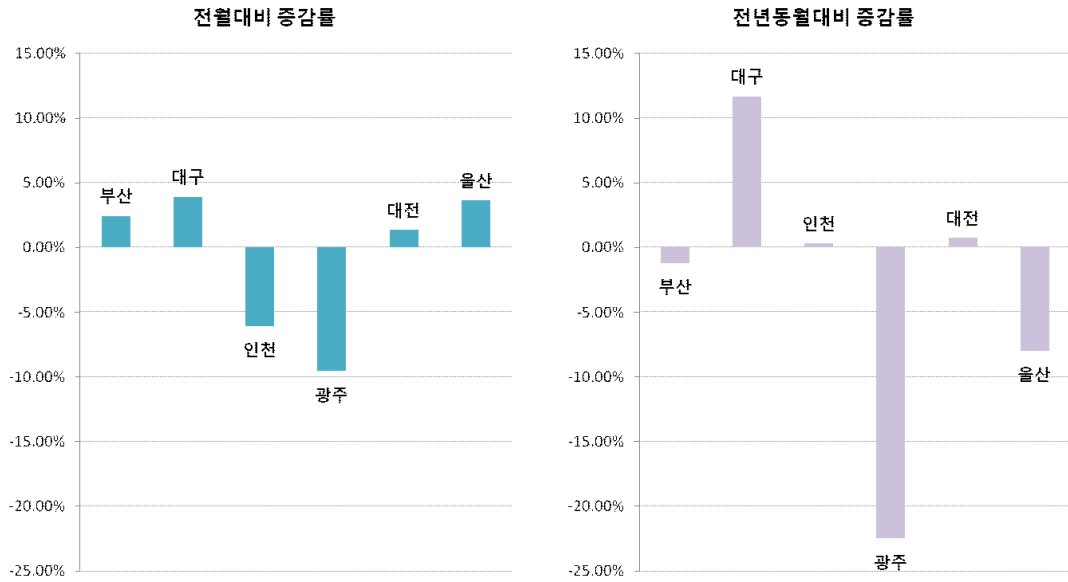
- 6대 광역시의 민간아파트의 평균분양가격은 '13.5월 이후 하락세를 지속하며 5개월만에 5.7% 하락
- 6개 광역시 중, 지난 5개월간 분양가격이 가장 많이 하락한 지역은 인천(-17.7%)이었으며 다음으로 광주(-16.9%), 울산(-5.7%) 순



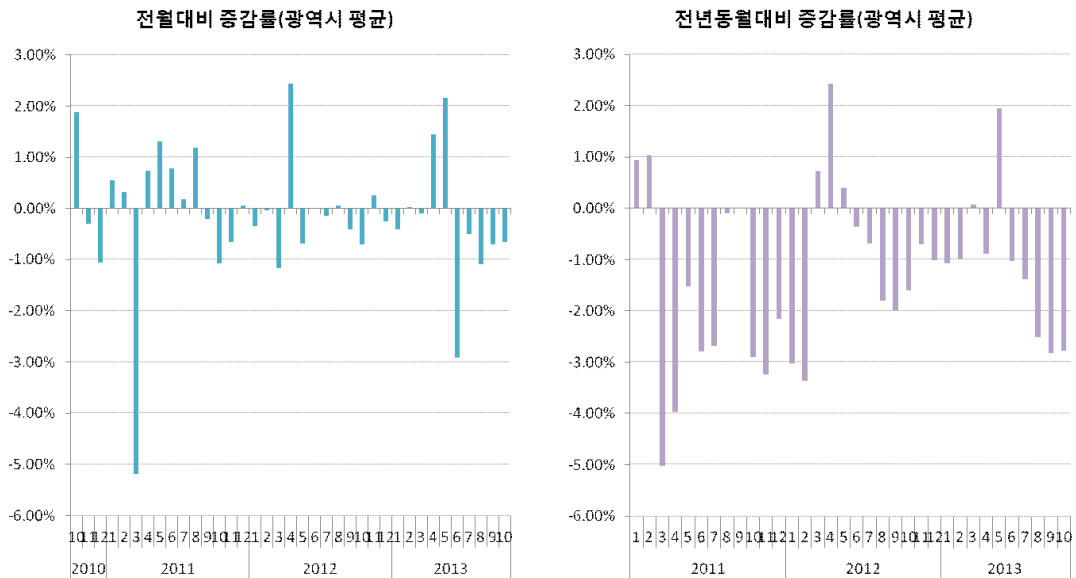
- 한편, 전월('13.9월)에 비해 6대 광역시 민간아파트 평균분양가격은 0.65% 하락하였으며 인천과 광주의 가격 하락이 나머지 4개 도시의 가격 상승을 상쇄하고 하락세를 주도
- 전년동월('12.10월)과 대비해서는 광주(-22.49%)와 울산(-7.99%)의 분양가격이 크게 하락하였으며 6대 광역시 중에서는 대구(11.69%)가 유일하게 10% 이상의 높은 상승률을 기록



<광역시별 분양가격지수 증감률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 증감률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2013년 10월 기준, 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 6,960천원, 분양가격지수는 103.6을 기록

- 9개 도의 분양가격지수는 전월대비 2.36% 상승하며 9월 소폭 하락(-0.41%) 이후 1개월 만에 다시 상승세로 반전

• 강원/충남/전북/전남/경북/경남/제주 상승, 경기 하락

- 전년동월대비로는 6.18% 상승하며 6개월 연속 상승세 지속

• 강원/충남/전북/전남/경북/경남/제주 상승, 경기/충북 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.11월~'13.10월) : 120,437세대(월평균 10,036세대), 10월 : 16,223세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			증감	
	'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
경 기	10,676	10,723	8,825	-47	1,851
강 원	6,181	5,961	5,866	220	315
충 북	6,867	6,877	6,304	-9	563
충 남	6,663	6,603	6,597	60	66
전 북	6,373	6,129	6,137	244	236
전 남	5,572	5,491	5,508	81	64
경 북	6,097	6,044	5,998	53	98
경 남	6,538	6,534	6,953	3	-415
제 주	7,674	6,836	6,803	838	870
평 균	6,960	6,800	6,555	160	405

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

(2012=100)

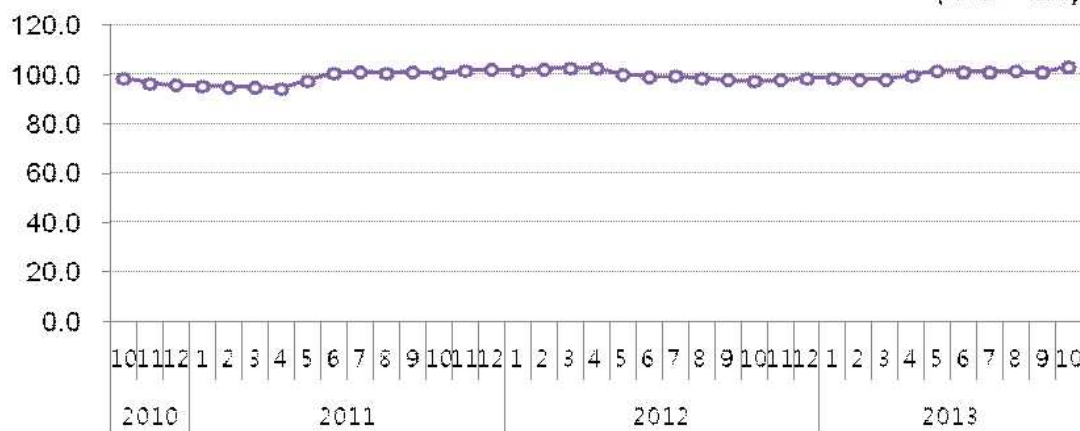
구분	지수			증감률	
	'13. 10	'13. 9	'12. 10	전월대비	전년동월대비
경 기	108.1	108.6	89.4	-0.44%	20.97%
강 원	105.0	101.3	99.7	3.69%	5.37%
충 북	107.1	107.2	98.3	-0.14%	8.94%
충 남	103.3	102.4	102.3	0.91%	1.00%
전 북	104.3	100.3	100.4	3.98%	3.85%
전 남	98.3	96.8	97.2	1.48%	1.15%
경 북	101.2	100.3	99.6	0.88%	1.64%
경 남	95.5	95.5	101.6	0.05%	-5.97%
제 주	106.3	94.7	94.3	12.26%	12.79%
평 균	103.6	101.2	97.5	2.36%	6.18%

○ 9개 도 지역의 평균 분양가격은 한동안 큰 변동없이 보합세를 지속하다 10월 들어 다시 큰 폭으로 상승

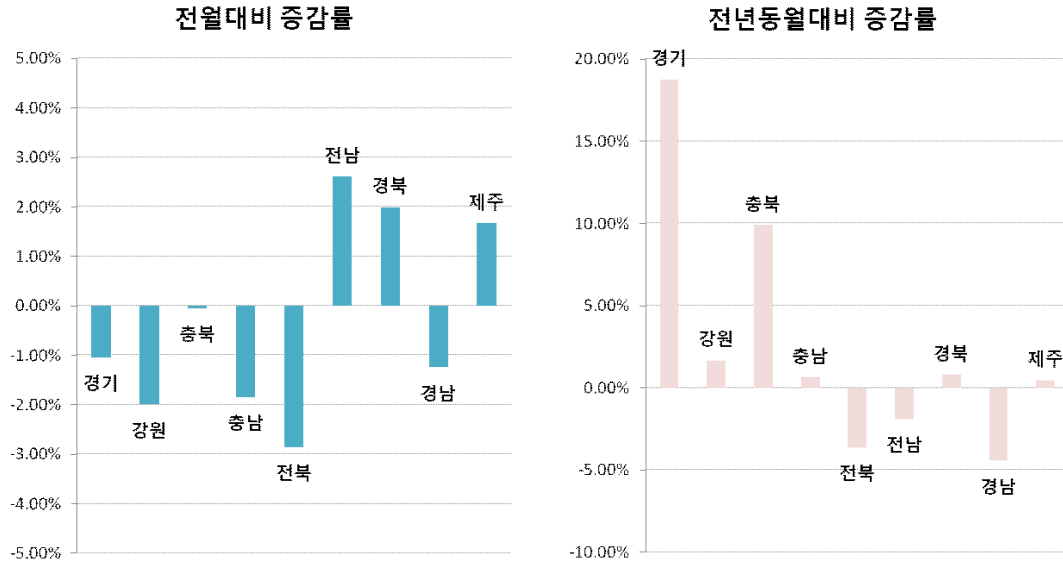
- 전월대비 상승률 기준으로 '11.5월(+3.31%)이후 최대
- 전년동월대비 상승률 기준으로 '12.4월(+8.54%)이후 최대

9개 도 평균

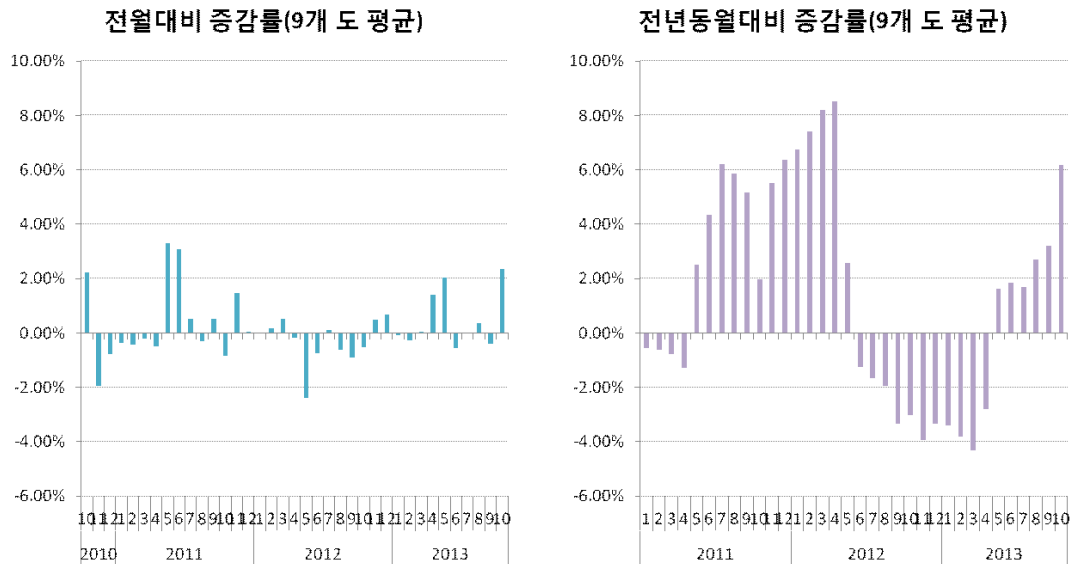
(2012=100)



<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 분양세대수 동향 제공을 통해 국민의 주택구매 의사결정을 지원하고 부동산 경기 예측 및 아파트 공급정책 수립을 위한 정보 제공

○ 조사대상

- 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 분양가격 및 분양세대수 동향

○ 조사주기 : 월

○ 조사방법 : 분양세대수 20세대 이상 아파트 전수조사

○ 작성지표

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

○ 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 및 분양세대수 증감
 - 전월비 : 당월 분양가격(세대수) - 전월 분양가격(세대수)
 - 전년말비 : 당월 분양가격(세대수) - 전년말 분양가격(세대수)
 - 전년동월비 : 당월 분양가격(세대수) - 전년동월 분양가격(세대수)
- 분양가격지수 증감률
 - 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				증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		8,060	7,909	7,977	7,912	151	83	148
서 울		18,112	16,645	17,683	17,703	1,467	430	410
6대 광역시	부산	8,361	8,163	8,563	8,463	199	-202	-102
	대구	8,057	7,753	7,237	7,214	304	821	843
	인천	10,253	10,915	10,243	10,222	-662	10	31
	광주	5,281	5,838	6,788	6,814	-557	-1,506	-1,532
	대전	8,661	8,544	8,597	8,597	117	64	64
	울산	7,966	7,687	8,546	8,658	279	-580	-692
		8,097	8,150	8,329	8,328	-53	-232	-231
경 기		10,676	10,723	9,355	8,825	-47	1,321	1,851
수 도 권		13,014	12,761	12,427	12,250	253	587	764
세 종		7,692	7,711	8,268	7,838	-19	-576	-146
지 방	강원	6,181	5,961	5,902	5,866	220	279	315
	충북	6,867	6,877	6,315	6,304	-9	552	563
	충남	6,663	6,603	6,883	6,597	60	-220	66
	전북	6,373	6,129	6,225	6,137	244	149	236
	전남	5,572	5,491	5,505	5,508	81	67	64
	경북	6,097	6,044	5,937	5,998	53	160	98
	경남	6,538	6,534	6,865	6,953	3	-327	-415
	제주	7,674	6,836	6,698	6,803	838	976	870
		6,496	6,309	6,291	6,271	186	204	225

* 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		100.4	98.5	99.4	98.5	1.91%	1.04%	1.88%
서 울		102.7	94.4	100.3	100.4	8.82%	2.43%	2.31%
6대 광역시	부산	98.0	95.7	100.4	99.2	2.43%	-2.36%	-1.20%
	대구	112.6	108.4	101.1	100.8	3.92%	11.34%	11.69%
	인천	97.7	104.0	97.6	97.4	-6.06%	0.10%	0.30%
	광주	77.6	85.7	99.7	100.1	-9.54%	-22.19%	-22.49%
	대전	99.7	98.4	99.0	99.0	1.37%	0.75%	0.75%
	울산	92.3	89.1	99.0	100.3	3.63%	-6.78%	-7.99%
		96.6	97.2	99.3	99.3	-0.65%	-2.79%	-2.78%
경 기		108.1	108.6	94.8	89.4	-0.44%	14.12%	20.97%
수 도 권		102.7	100.7	98.1	96.7	1.98%	4.72%	6.23%
세 종		95.6	95.9	102.8	97.5	-0.25%	-6.97%	-1.87%
지 방	강원	105.0	101.3	100.3	99.7	3.69%	4.72%	5.37%
	충북	107.1	107.2	98.5	98.3	-0.14%	8.74%	8.94%
	충남	103.3	102.4	106.8	102.3	0.91%	-3.19%	1.00%
	전북	104.3	100.3	101.9	100.4	3.98%	2.39%	3.85%
	전남	98.3	96.8	97.1	97.2	1.48%	1.21%	1.15%
	경북	101.2	100.3	98.5	99.6	0.88%	2.69%	1.64%
	경남	95.5	95.5	100.3	101.6	0.05%	-4.77%	-5.97%
	제주	106.3	94.7	92.8	94.3	12.26%	14.57%	12.79%
		102.7	99.7	99.4	99.1	2.95%	3.25%	3.58%

□ [부록3] 지역별 분양세대수

(단위: 세대)

지 역		분양가격지수				세대수 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전	국	31,886	16,243	864	19,936	15,643	31,022	11,950
서	울	1,296	843	0	374	453	1,296	922
6대 광역시	부산	789	40	312	8,212	749	477	-7,423
	대구	2,008	3,474	0	475	-1,466	2,008	1,533
	인천	7,942	0	0	0	7,942	7,942	7,942
	광주	0	0	0	688	0	0	-688
	대전	2,496	0	0	502	2,496	2,496	1,994
	울산	232	0	422	2,051	232	-190	-1,819
		13,467	3,514	734	11,928	9,953	12,733	1,539
경	기	4,852	8,904	0	299	-4,052	4,852	4,553
수	도	14,090	9,747	0	673	4,343	14,090	13,417
세	종	900	0	0	1,020	900	900	-120
지	강원	139	0	0	1,342	139	139	-1,203
	충북	1,129	1,102	0	0	27	1,129	1,129
	충남	6,191	990	0	832	5,201	6,191	5,359
	전북	104	89	0	767	15	104	-663
	전남	319	0	130	697	319	189	-378
	경북	2,399	0	0	0	2,399	2,399	2,399
	경남	389	801	0	2,677	-412	389	-2,288
	제주	701	0	0	0	701	701	701
		11,371	2,982	130	6,315	8,389	11,241	5,056