



민간아파트 분양가격 동향

2013. 11

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2013.12.16

【지역별 분양가격 · 분양가격지수】

□ 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	16
--	----

【부록2】 지역별 3.3m ² 당 분양가격지수	17
--	----



대한주택보증

Korea Housing Guarantee Co., Ltd.

□ 전 국 [Nationwide]

○ 2013년 11월 기준, 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 8,087천원, 분양가격지수는 100.7을 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.34% 상승, 전년동월대비 1.59% 상승

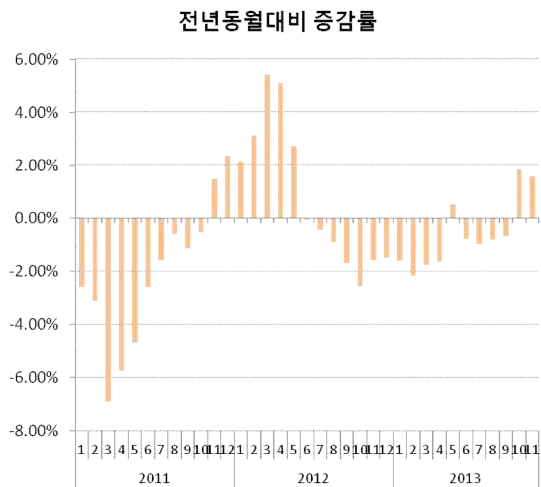
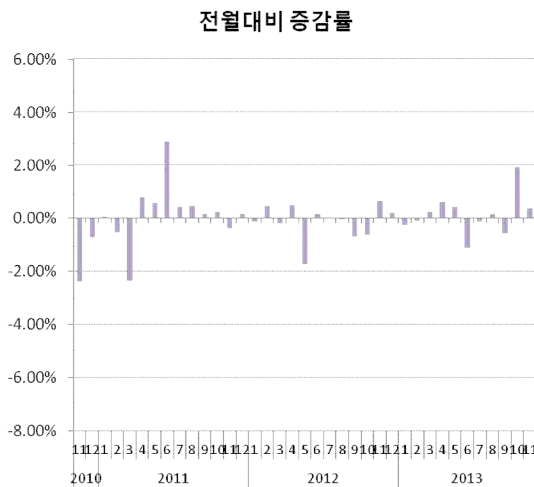
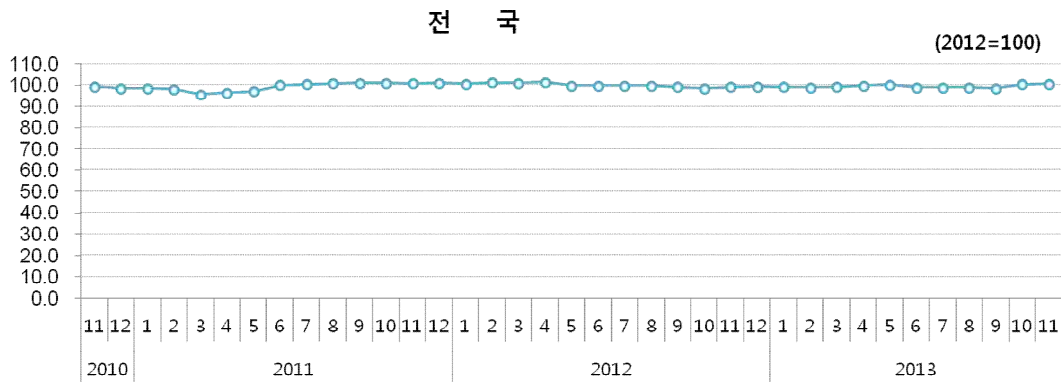
* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.12월~'13.11월) : 150,896세대(월평균 12,575세대), 11월 : 27,327세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분	분양가격 및 지수			증감(률)	
	'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
분양가격	8,087	8,060	7,960	27	127
분양가격지수	100.7	100.4	99.2	0.34%	1.59%

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2013년 11월 기준, 수도권 신규 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 13,153천원, 분양가격지수는 103.8을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 1.07% 상승, 전년동월대비 6.59% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.12월~'13.11월) : 57,315세대(월평균 4,776세대), 11월 : 8,043세대

- 2013년 11월 기준, 지방 8개 도 지역의 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,463천원, 분양가격지수는 102.2를 기록

- 분양가격지수는 전월대비 0.49% 하락, 전년동월대비 2.99% 상승

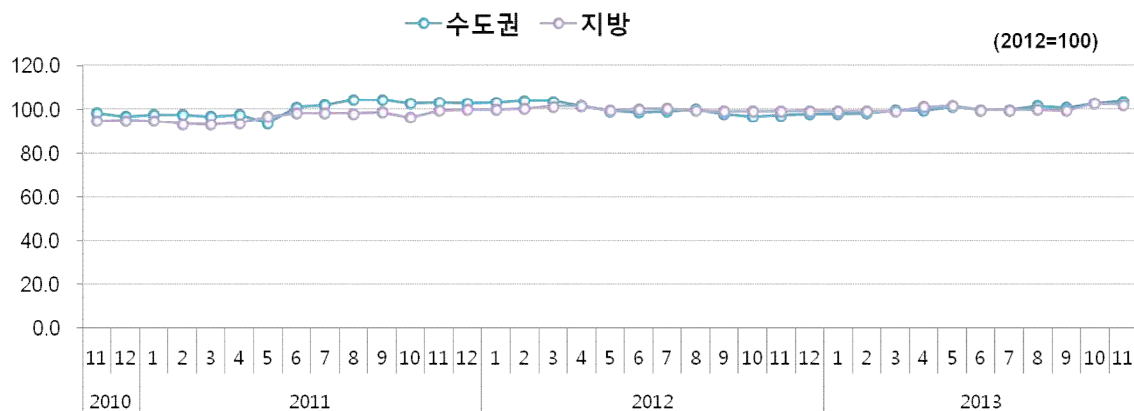
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.12월~'13.11월) : 54,048세대(월평균 4,504세대), 11월 : 8,316세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100)

구분		분양가격 및 지수			증감(률)	
		'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	13,153	13,014	12,340	139	813
	지방	6,463	6,496	6,276	-32	188
분양가격지수	수도권	103.8	102.7	97.4	1.07%	6.59%
	지방	102.2	102.7	99.2	-0.49%	2.99%

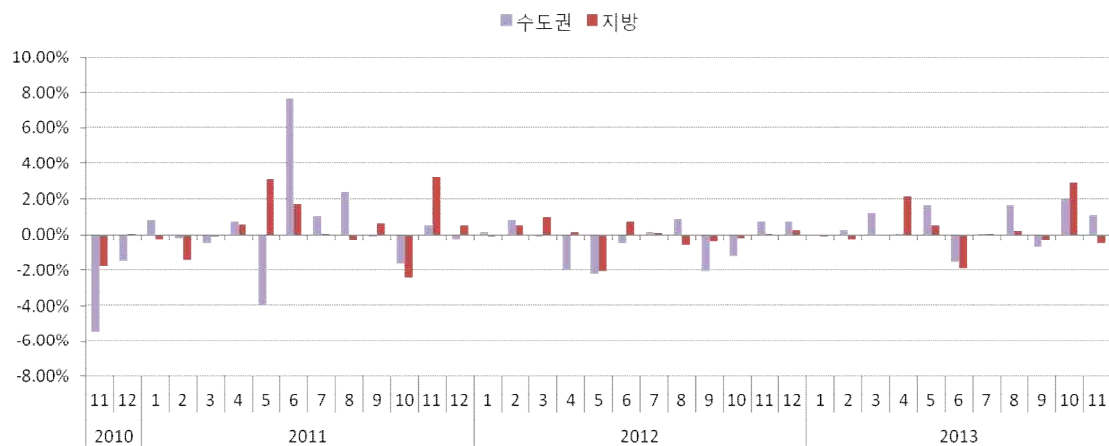
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



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

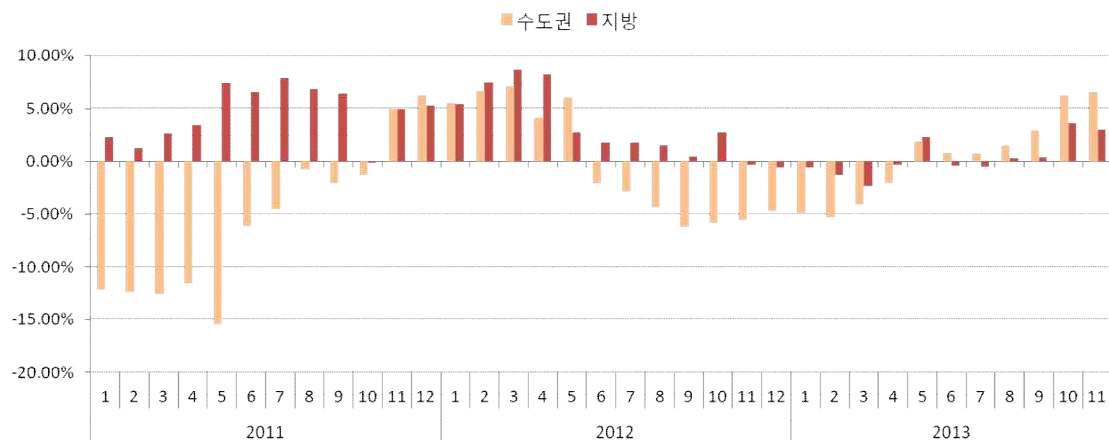
- '13.11월 수도권에서는 인천 지역의 신규 분양물량이 10월의 1/3 수준으로 감소한 대신 서울의 물량이 증가하며 평균 분양가격이 전월대비 1.07% 상승
- 한편, 지방에서는 충청도와 전라도 지역의 신규 분양물량이 크게 줄고 경북과 경남 지역의 물량이 증가하며 평균 분양가격도 전월대비 0.49% 하락

전월대비 증감률



- 전년동월대비 증감률을 기준으로 보면 수도권의 경우 2013년 5월 이후 신규아파트 분양가격 상승폭이 점차 확대되는 추세
- 지방도 7월까지 분양가격이 소폭 하락세를 보이다 8월~9월 소폭 상승, 10월~11월 상승폭이 크게 확대되는 등 전반적으로 아파트 분양시장이 조금씩 회복되는 분위기

전년동월대비 증감률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2013년 11월 기준, 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균분양가격은 18,357천원, 분양가격지수는 104.1을 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 1.35% 상승, 전년동월대비 3.80% 상승

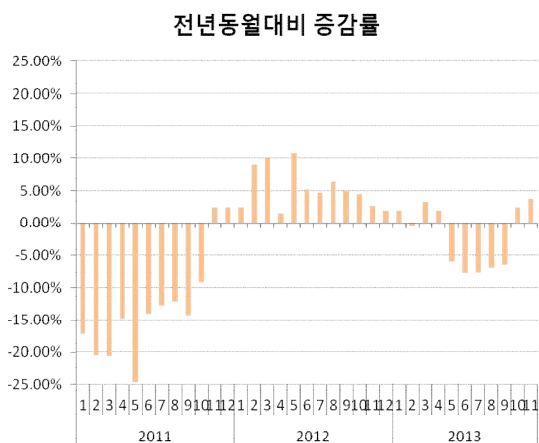
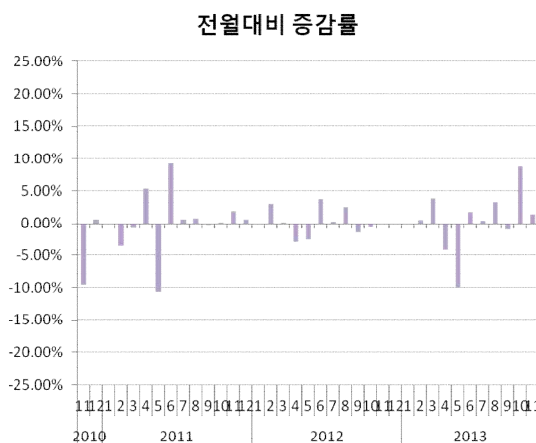
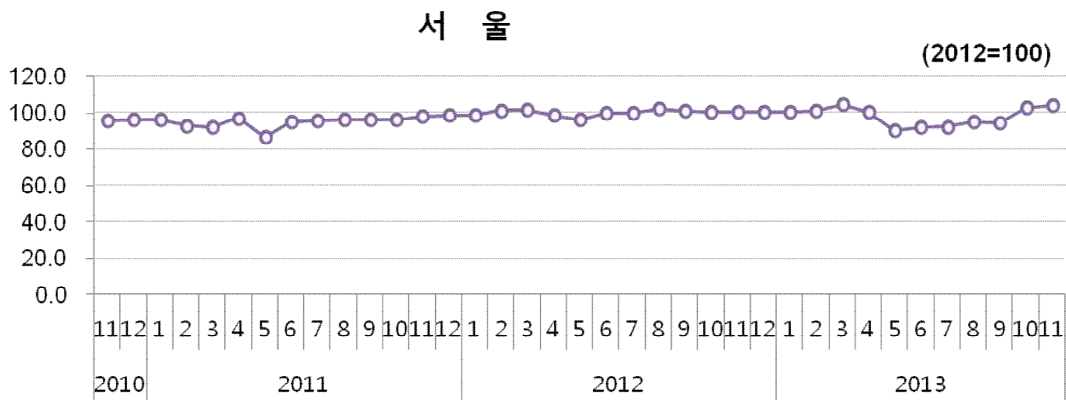
* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.12월~'13.11월) : 10,082세대(월평균 840세대), 11월 : 3,928세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100)

구분	분양가격 및 지수			증감(률)	
	'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
분양가격	18,357	18,112	17,685	245	672
분양가격지수	104.1	102.7	100.3	1.35%	3.80%

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



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2013년 11월 기준, 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균
분양가격은 8,154천원, 분양가격지수는 97.2를 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.70% 상승하며 6개월 만에 상승 반전
- 전년동월대비로는 2.35% 하락하며 여전히 하락세 지속

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.12월~'13.11월) : 38,366세대(월평균 3,197세대), 11월 : 10,098세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			증감	
	'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
부 산	8,085	8,361	8,621	-276.5	-536
대 구	8,090	8,057	7,225	33	865
인 천	10,204	10,253	10,264	-49	-60
광 주	6,098	5,281	6,788	817	-690
대 전	8,321	8,661	8,597	-340	-276
울 산	8,124	7,966	8,603	157	-480
평 균	8,154	8,097	8,350	57	-196

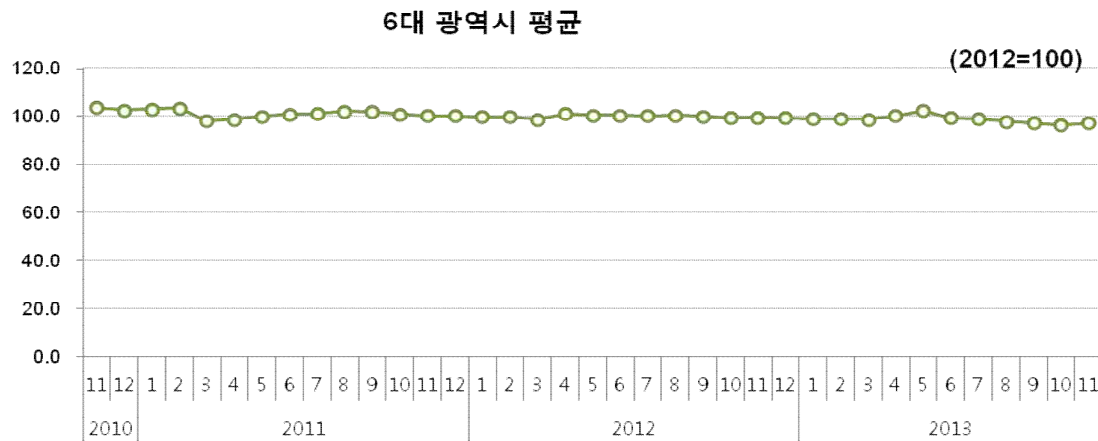
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

(2012=100)

구분	지수			증감률	
	'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
부 산	94.8	98.0	101.1	-3.31%	-6.22%
대 구	113.1	112.6	101.0	0.41%	11.97%
인 천	97.2	97.7	97.8	-0.48%	-0.59%
광 주	89.5	77.6	99.7	15.46%	-10.16%
대 전	95.8	99.7	99.0	-3.93%	-3.21%
울 산	94.1	92.3	99.7	1.97%	-5.58%
평 균	97.2	96.6	99.6	0.70%	-2.35%

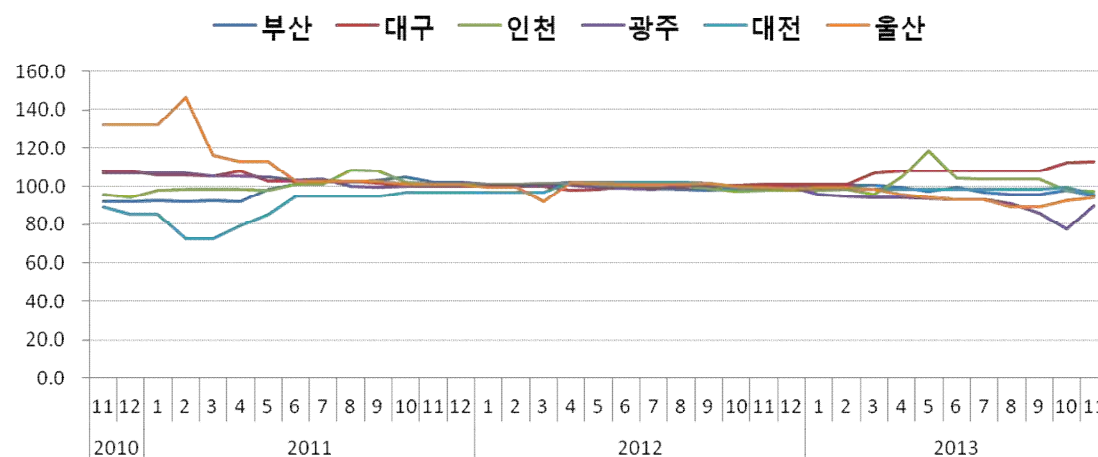
○ 6대 광역시의 민간아파트의 평균분양가격은 '13.5월 이후 전월대비 하락세를 지속하였으나 11월 들어 6개월 만에 소폭 상승세로 반전

○ 그러나 전년동월대비 기준으로는 -2.35%를 기록, 여전히 하락세 지속

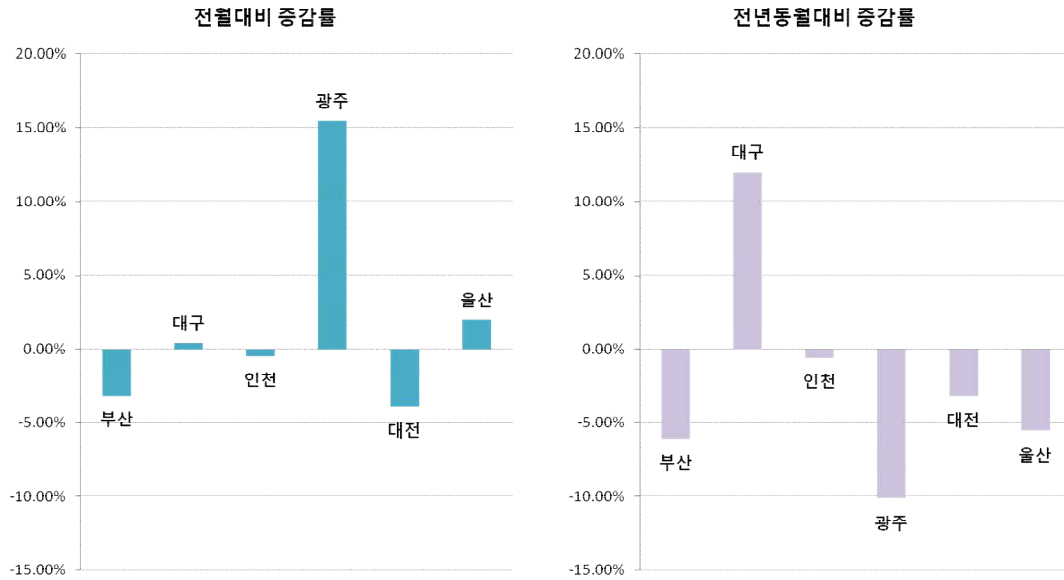


○ 전월에 비해 6대 광역시 민간아파트 평균 분양가격은 0.70% 상승하였으며 광주광역시의 가격 상승(15.46%)이 부산, 인천, 대전의 가격 하락을 상쇄하고 상승세를 주도

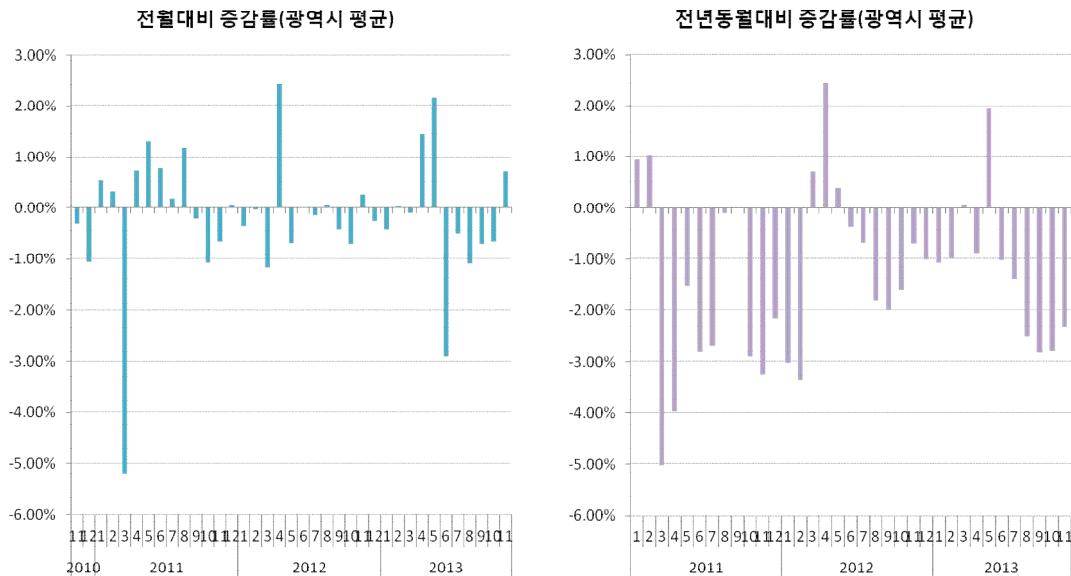
○ 전년동월과 대비해서는 광주(-10.16%)의 분양가격이 크게 하락하였으며 6대 광역시 중에서는 대구(11.97%)가 유일하게 10% 이상의 높은 상승률을 기록



<광역시별 분양가격지수 증감률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 증감률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2013년 11월 기준, 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,956천원, 분양가격지수는 103.5를 기록

- 9개 도의 분양가격지수는 전월대비 0.06% 하락하며 10월 상승(2.36%)이후 1개월 만에 다시 하락세로 반전

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

- 전년동월대비로는 5.62% 상승하며 7개월 연속 상승세 지속

• 경기/강원/충북/전북/전남/경북/제주 상승, 충남/경남 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('12.12월~'13.11월) : 93,095세대(월평균 7,758세대), 11월 : 11,144세대

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	분양가격			증감	
	'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
경 기	10,897	10,676	9,072	222	1,826
강 원	6,230	6,181	5,905	49	325
충 북	6,867	6,867	6,304	0	563
충 남	6,365	6,663	6,712	-298	-348
전 북	6,282	6,373	6,178	-91	104
전 남	5,599	5,572	5,504	27	95
경 북	6,189	6,097	6,034	92	155
경 남	6,503	6,538	6,869	-35	-366
제 주	7,674	7,674	6,698	0	976
평 균	6,956	6,960	6,586	-4	370

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

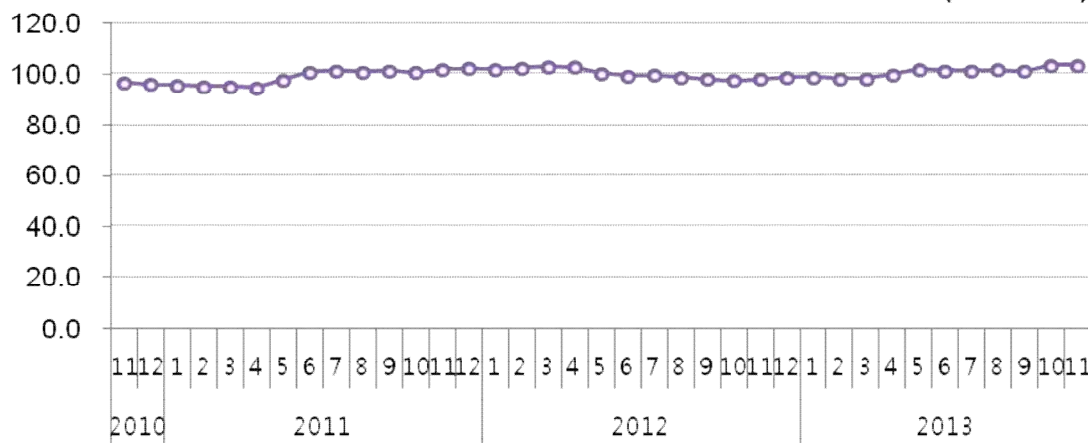
(2012=100)

구분	지수			증감률	
	'13. 11	'13. 10	'12. 11	전월대비	전년동월대비
경 기	110.4	108.1	91.9	2.07%	20.13%
강 원	105.9	105.0	100.3	0.79%	5.50%
충 북	107.1	107.1	98.3	0.00%	8.94%
충 남	98.7	103.3	104.1	-4.48%	-5.18%
전 북	102.8	104.3	101.1	-1.43%	1.68%
전 남	98.7	98.3	97.1	0.48%	1.72%
경 북	102.7	101.2	100.2	1.51%	2.56%
경 남	95.0	95.5	100.4	-0.53%	-5.33%
제 주	106.3	106.3	92.8	0.00%	14.57%
평 균	103.5	103.6	98.0	-0.06%	5.62%

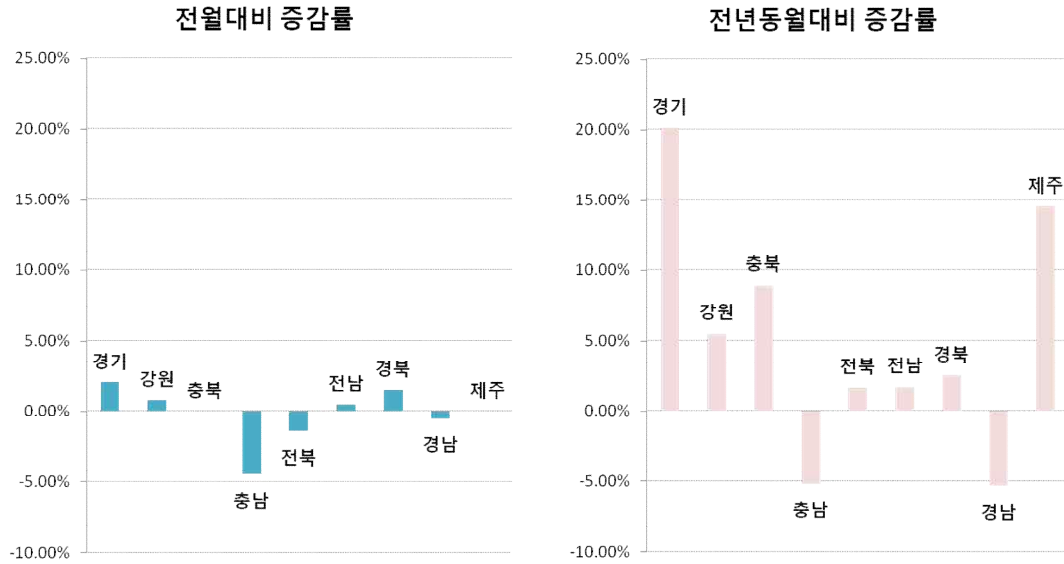
- 9개 도 지역의 평균 분양가격은 10월 비교적 큰 폭(2.36%)으로 상승했으나 11월 들어 다시 소폭 하락세(-0.06%)로 반전

9개 도 평균

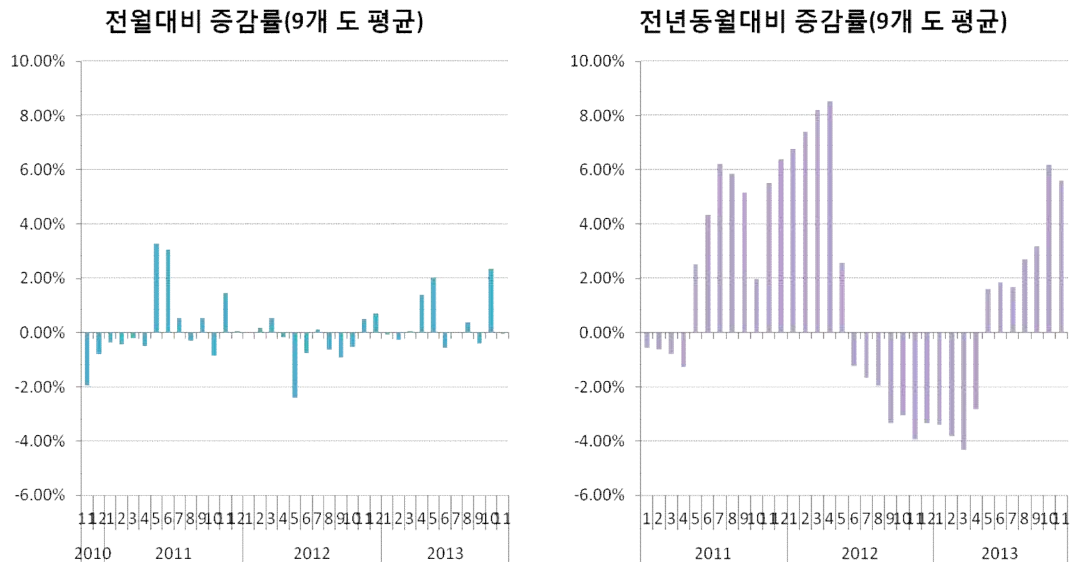
(2012=100)



<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, 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 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
- 3.3㎡당 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: 천원/3.3m²)

지 역		분양가격				분양가격 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		8,087	8,060	7,977	7,960	27	110	127
서 울		18,357	18,112	17,683	17,685	245	675	672
6대 광역시	부산	8,085	8,361	8,563	8,621	-276	-478	-536
	대구	8,090	8,057	7,237	7,225	33	854	865
	인천	10,204	10,253	10,243	10,264	-49	-40	-60
	광주	6,098	5,281	6,788	6,788	817	-690	-690
	대전	8,321	8,661	8,597	8,597	-340	-276	-276
	울산	8,124	7,966	8,546	8,603	157	-422	-480
		8,154	8,097	8,329	8,350	57	-175	-196
경 기		10,897	10,676	9,355	9,072	222	1,542	1,826
수 도 권		13,153	13,014	12,427	12,340	139	726	813
세 종		7,601	7,692	8,268	8,268	-91	-667	-667
지 방	강원	6,230	6,181	5,902	5,905	49	328	325
	충북	6,867	6,867	6,315	6,304	0	552	563
	충남	6,365	6,663	6,883	6,712	-298	-518	-348
	전북	6,282	6,373	6,225	6,178	-91	57	104
	전남	5,599	5,572	5,505	5,504	27	93	95
	경북	6,189	6,097	5,937	6,034	92	252	155
	경남	6,503	6,538	6,865	6,869	-35	-362	-366
	제주	7,674	7,674	6,698	6,698	0	976	976
		6,463	6,496	6,291	6,276	-32	172	188

* 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 증감률		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전	국	100.7	100.4	99.4	99.2	0.34%	1.38%	1.59%
서	울	104.1	102.7	100.3	100.3	1.35%	3.82%	3.80%
6대 광역시	부산	94.8	98.0	100.4	101.1	-3.31%	-5.59%	-6.22%
	대구	113.1	112.6	101.1	101.0	0.41%	11.80%	11.97%
	인천	97.2	97.7	97.6	97.8	-0.48%	-0.39%	-0.59%
	광주	89.5	77.6	99.7	99.7	15.46%	-10.16%	-10.16%
	대전	95.8	99.7	99.0	99.0	-3.93%	-3.21%	-3.21%
	울산	94.1	92.3	99.0	99.7	1.97%	-4.94%	-5.58%
		97.2	96.6	99.3	99.6	0.70%	-2.10%	-2.35%
경	기	110.4	108.1	94.8	91.9	2.07%	16.48%	20.13%
수	도	103.8	102.7	98.1	97.4	1.07%	5.84%	6.59%
세	종	94.5	95.6	102.8	102.8	-1.19%	-8.07%	-8.07%
지	강원	105.9	105.0	100.3	100.3	0.79%	5.55%	5.50%
	충북	107.1	107.1	98.5	98.3	0.00%	8.74%	8.94%
	충남	98.7	103.3	106.8	104.1	-4.48%	-7.53%	-5.18%
	전북	102.8	104.3	101.9	101.1	-1.43%	0.92%	1.68%
	전남	98.7	98.3	97.1	97.1	0.48%	1.69%	1.72%
	경북	102.7	101.2	98.5	100.2	1.51%	4.24%	2.56%
	경남	95.0	95.5	100.3	100.4	-0.53%	-5.27%	-5.33%
	제주	106.3	106.3	92.8	92.8	0.00%	14.57%	14.57%
		102.2	102.7	99.4	99.2	-0.49%	2.74%	2.99%