



민간아파트 분양가격 동향

2013. 12

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2014.1.15

【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]

○ 2013년 12월 기준, 전국에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 8,059천원, 분양가격지수는 100.4를 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.35% 하락, 전년동월대비 1.03% 상승

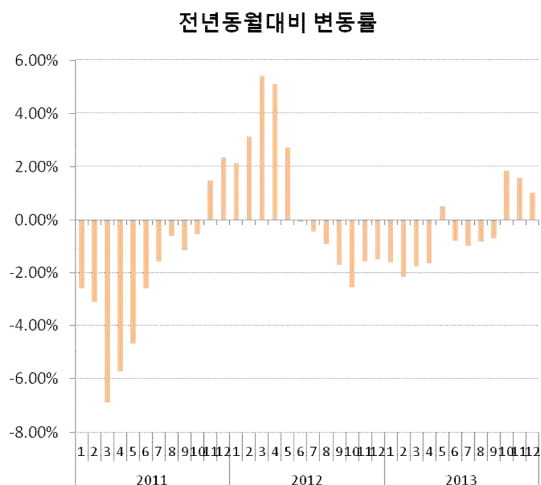
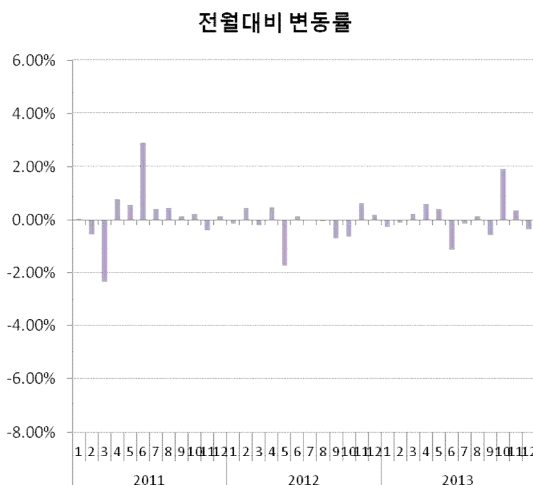
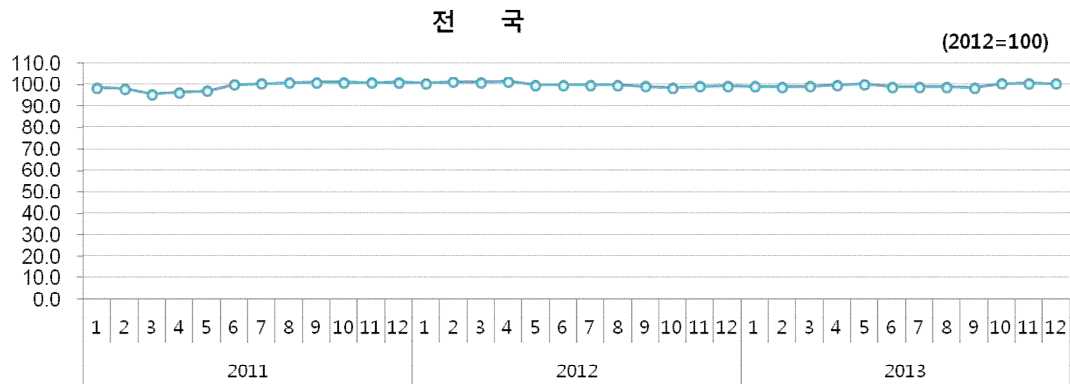
* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.1월~'13.12월) : 158,857세대(월평균 13,238세대), 12월 : 9,188세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분	'13. 12	'13. 11	'12. 12	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	8,059	8,087	7,977	-28	82
분양가격지수	100.4	100.7	99.4	-0.35%	1.03%
분양세대수	9,188	27,327	1,227	-18,139	7,961

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2013년 12월 기준, 수도권 신규 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 13,083천원, 분양가격지수는 103.3을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 0.53% 하락, 전년동월대비 5.28% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.1월~'13.12월) : 59,015세대(월평균 4,918세대), 12월 : 1,946세대

- 2013년 12월 기준, 지방 8개 도 지역의 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 6,432천원, 분양가격지수는 101.7을 기록

- 분양가격지수는 전월대비 0.48% 하락, 전년동월대비 2.24% 상승

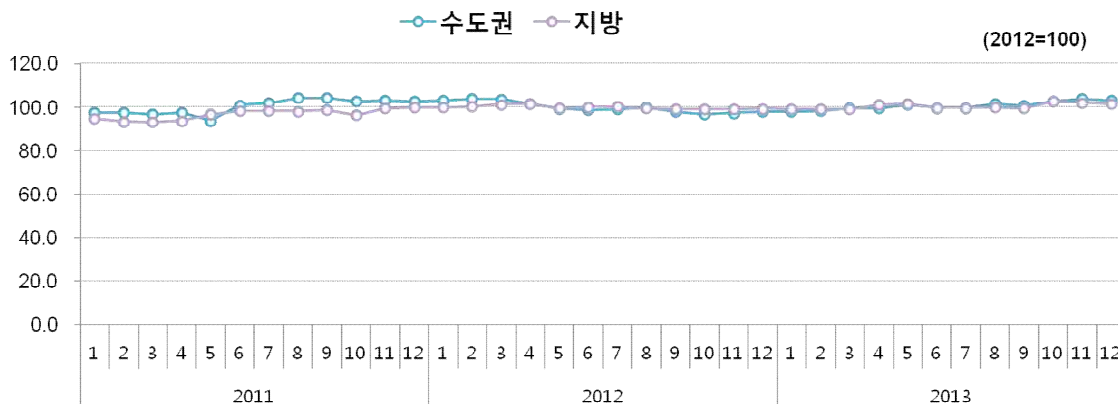
* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.1월~'13.12월) : 56,337세대(월평균 4,695세대), 12월 : 2,536세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100, 세대)

구분		'13. 12	'13. 11	'12. 12	변동(률)	
					전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	13,083	13,153	12,427	-70	656
	지방	6,432	6,463	6,291	-31	141
분양가격지수	수도권	103.3	103.8	98.1	-0.53%	5.28%
	지방	101.7	102.2	99.4	-0.48%	2.24%
분양세대수	수도권	1,946	8,043	246	-6,097	1,700
	지방	2,536	8,316	247	-5,780	2,289

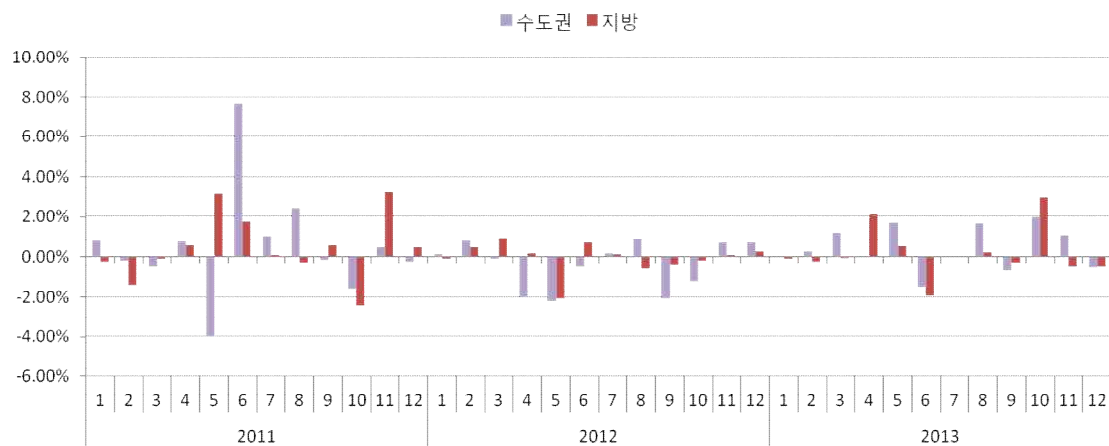
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성



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

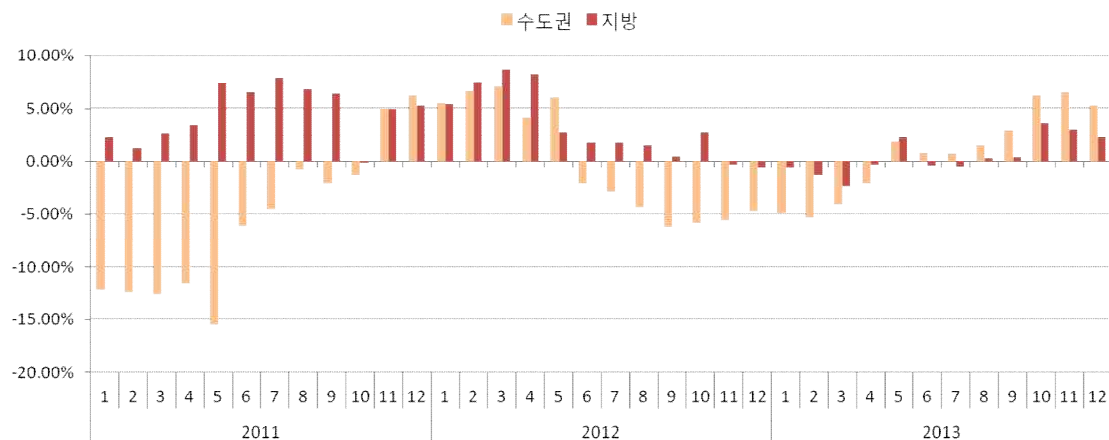
- '13.12월 수도권에서는 인천 지역 분양가격이 전월과 같은 수준을 유지한 가운데 서울과 경기의 가격이 소폭 하락하며 평균 분양가격이 전월대비 0.53% 하락
- 한편, 지방에서는 강원과 충남, 경북 지역의 신규 분양물량이 크게 줄고 충북과 경남 지역의 물량이 증가하며 평균 분양가격이 전월대비 0.48% 하락

전월대비 변동률



- 전년동월대비 변동률을 기준으로 보면 수도권의 경우 2013년 5월 이후 점차 확대 되던 분양가격 상승폭이 12월 들어 다소 축소되는 모습
- 지방 역시 10월들어 분양가격 상승폭이 크게 확대되었으나 11월과 12월, 그 폭이 점차 줄어들며 회복세가 점차 약화되는 추세

전년동월대비 변동률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2013년 12월 기준, 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균분양가격은 18,189천원, 분양가격지수는 103.2를 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 0.92% 하락, 전년동월대비 2.87% 상승

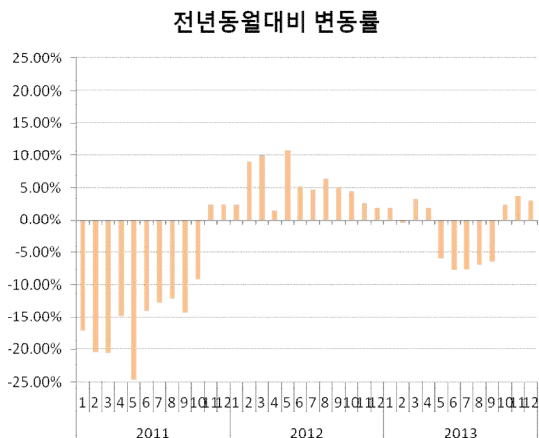
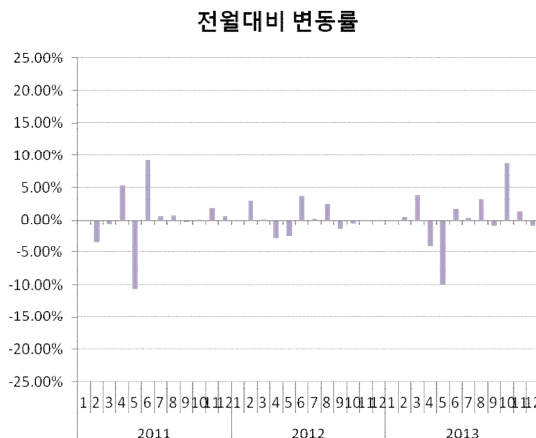
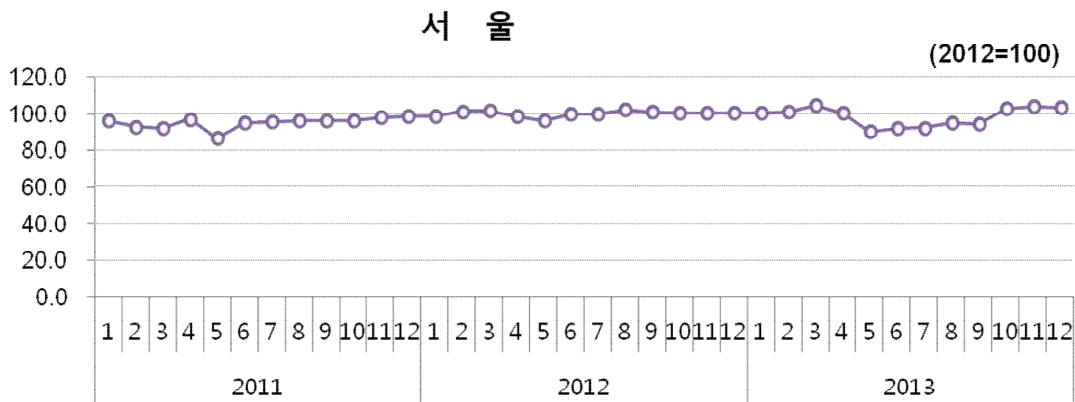
* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.1월~'13.12월) : 10,045세대(월평균 837세대), 12월 : 44세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100, 세대)

구분	'13. 12	'13. 11	'12. 12	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	18,189	18,357	17,683	-168	507
분양가격지수	103.2	104.1	100.3	-0.92%	2.87%
분양세대수	44	3,928	81	-3,884	-37

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



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2013년 12월 기준, 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 8,151천원, 분양가격지수는 97.2를 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.04% 하락
- 전년동월대비로는 2.14% 하락하며 7개월 연속 하락세 지속

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.1월~'13.12월) : 42,338세대(월평균 3,528세대), 12월 : 4,706세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'13. 12	'13. 11	'12. 12	전월대비	전년동월대비
부 산	8,111	8,085	8,563	26.5	-452
대 구	8,080	8,090	7,237	-10	843
인 천	10,204	10,204	10,243	0	-40
광 주	6,098	6,098	6,788	0	-690
대 전	8,321	8,321	8,597	0	-276
울 산	8,090	8,124	8,546	-34	-456
평 균	8,151	8,154	8,329	-3	-178

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

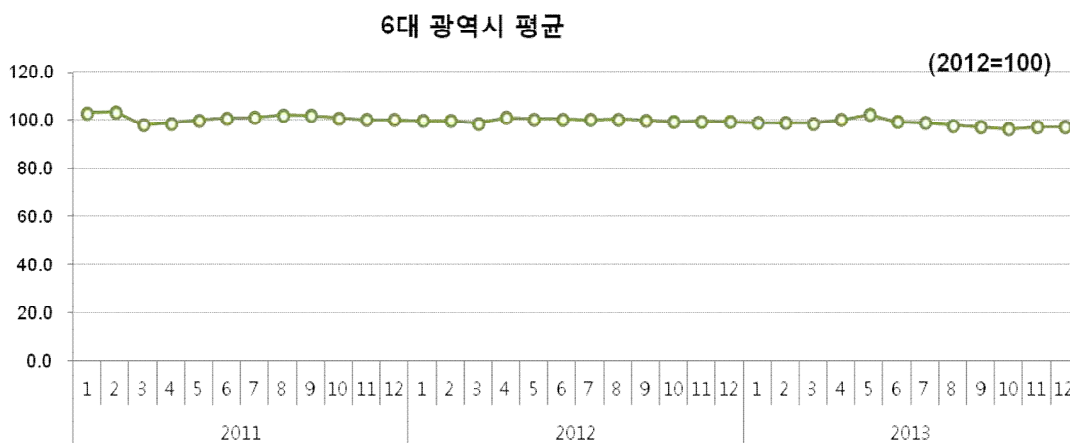
(2012=100)

구분	분양가격지수			변동률	
	'13. 12	'13. 11	'12. 12	전월대비	전년동월대비
부 산	95.1	94.8	100.4	0.33%	-5.28%
대 구	112.9	113.1	101.1	-0.13%	11.66%
인 천	97.2	97.2	97.6	0.00%	-0.39%
광 주	89.5	89.5	99.7	0.00%	-10.16%
대 전	95.8	95.8	99.0	0.00%	-3.21%
울 산	93.7	94.1	99.0	-0.42%	-5.34%
평 균	97.2	97.2	99.3	-0.04%	-2.14%

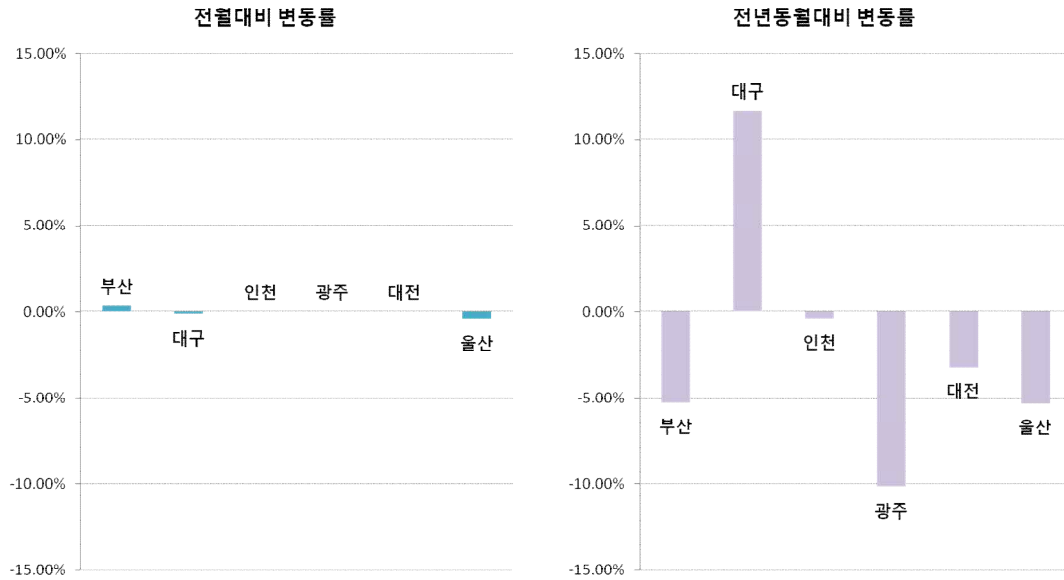
(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'13. 12	'13. 11	'12. 12	전월대비	전년동월대비
부 산	98	2,298	312	-2,200	-214
대 구	4,608	1,382	0	3,226	4,608
인 천	0	1,287	0	-1,287	0
광 주	0	859	0	-859	0
대 전	0	460	0	-460	0
울 산	0	3,812	422	-3,812	-422
합 계	4,706	10,098	734	-5,392	3,972

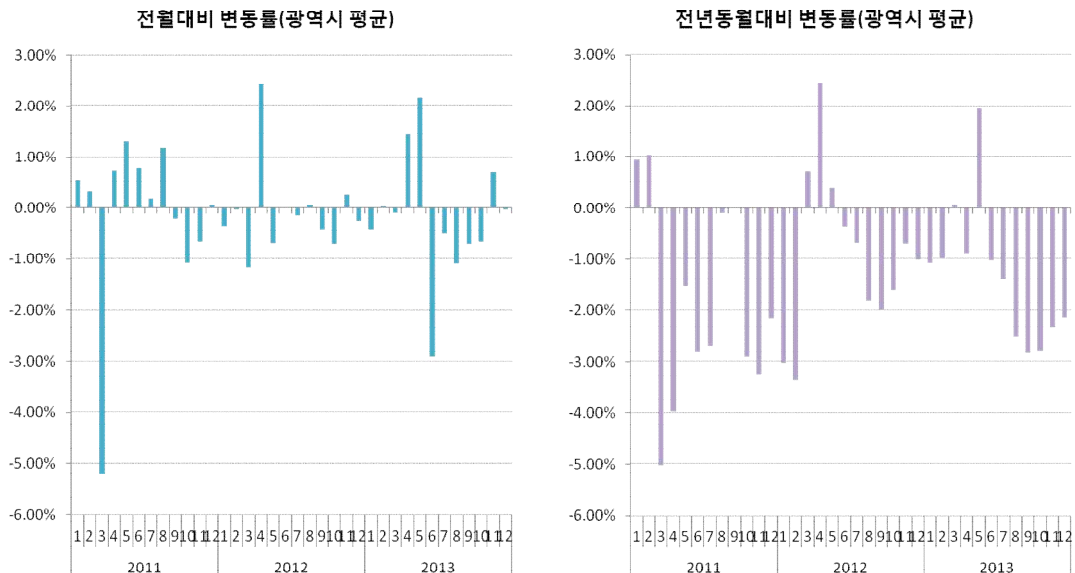
- '13.5월 이후 전월대비 하락세를 지속하다 11월 들어 6개월 만에 소폭 상승세로 반전하였으나 한 달 만에 다시 하락세로 선회
- 인천, 광주, 대전의 평균 분양가격은 전월대비 변동이 없었으며 부산이 상승, 대구와 울산이 하락하며 결과적으로 광역시 평균 분양가격이 소폭 하락세를 보임
- 전년동월과 대비해서는 광주(-10.16%)의 분양가격이 가장 크게 하락하였으며 6대 광역시 중에서는 대구(11.66%)의 분양가격만 유일하게 상승한 것으로 나타남



<광역시별 분양가격지수 변동률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 변동률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2013년 12월 기준, 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,924천원, 분양가격지수는 103.0을 기록

- 9개 도 지역의 분양가격지수는 전월대비 0.46% 하락하며 11월 하락(-0.06%) 이후 2개월 연속 하락

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

- 전년동월대비로는 4.40% 상승하며 8개월 연속 상승세 지속

• 경기/강원/충북/전북/전남/경북/제주 상승, 충남/경남 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.1월~'13.12월) : 97,121세대(월평균 8,093세대), 12월 : 4,438세대

(단위: 천원/3.3㎡)

구분	분양가격			변동	
	'13. 12	'13. 11	'12. 12	전월대비	전년동월대비
경 기	10,855	10,897	9,355	-42	1,500
강 원	6,230	6,230	5,902	0	328
충 북	6,589	6,867	6,315	-278	274
충 남	6,365	6,365	6,883	0	-518
전 북	6,282	6,282	6,225	0	57
전 남	5,678	5,599	5,505	80	173
경 북	6,168	6,189	5,937	-21	231
경 남	6,473	6,503	6,865	-30	-392
제 주	7,674	7,674	6,698	0	976
평 균	6,924	6,956	6,632	-32	292

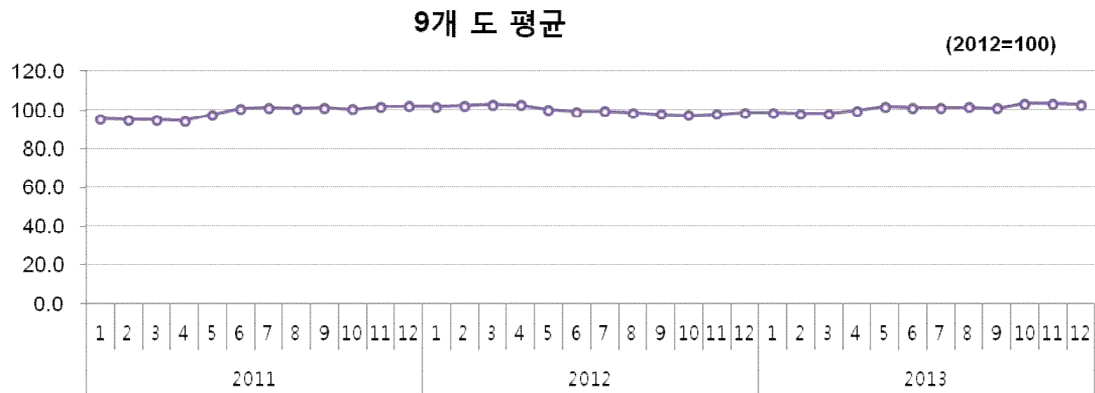
* 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

(2012=100)

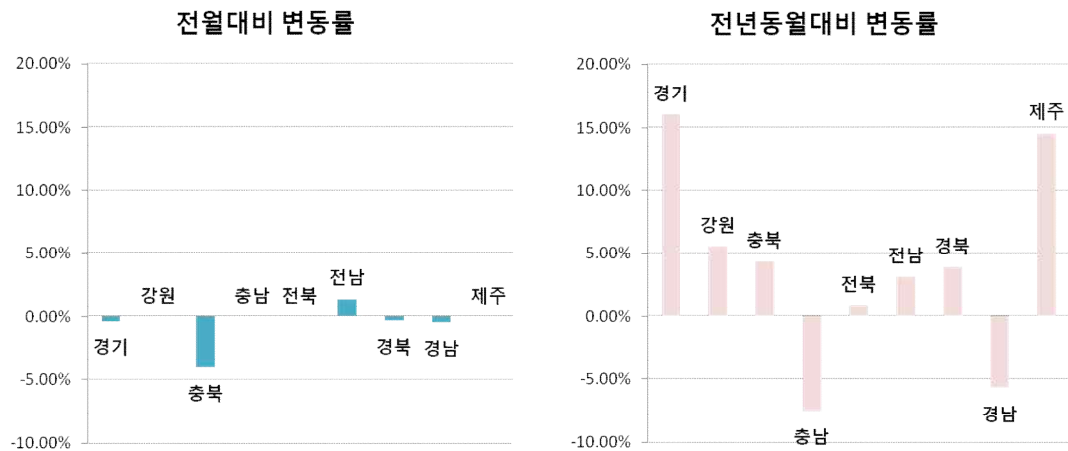
구분	분양가격지수			변동률	
	'13. 12	'13. 11	'12. 12	전월대비	전년동월대비
경 기	110.0	110.4	94.8	-0.39%	16.03%
강 원	105.9	105.9	100.3	0.00%	5.55%
충 북	102.7	107.1	98.5	-4.05%	4.34%
충 남	98.7	98.7	106.8	0.00%	-7.53%
전 북	102.8	102.8	101.9	0.00%	0.92%
전 남	100.2	98.7	97.1	1.43%	3.14%
경 북	102.4	102.7	98.5	-0.33%	3.90%
경 남	94.6	95.0	100.3	-0.46%	-5.71%
제 주	106.3	106.3	92.8	0.00%	14.57%
평 균	103.0	103.5	98.7	-0.46%	4.40%

(단위: 세대)

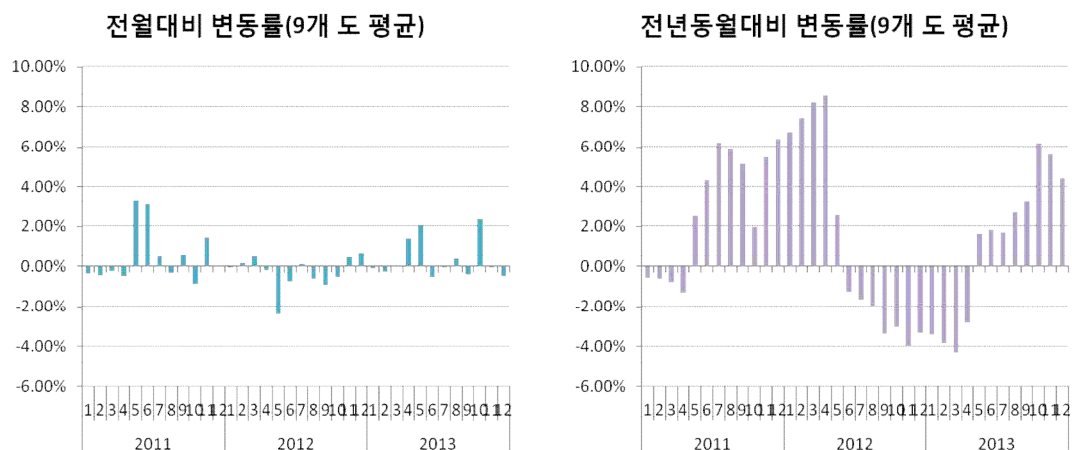
구분	분양세대수			변동	
	'13. 12	'13. 11	'12. 12	전월대비	전년동월대비
경 기	1,902	2,828	165	-926	1,737
강 원	0	443	0	-443	0
충 북	240	0	0	240	240
충 남	0	2,453	0	-2,453	0
전 북	0	0	0	0	0
전 남	153	158	130	-5	23
경 북	250	4,120	0	-3,870	250
경 남	1,893	1,142	117	751	1,776
제 주	0	0	0	0	0
합 계	4,438	11,144	412	-6,706	4,026



<광역시별 분양가격지수 변동률>



<6대 광역시 평균 분양가격지수 변동률>



□ 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

- 대한주택보증(주)의 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

- 대한주택보증(주)의 주택분양보증에 가입된 주택 사업(도시형 생활 주택 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		8,059	8,087	7,977	7,977	-28	82	82
서 울		18,189	18,357	17,683	17,683	-168	507	507
6대 광역시	부산	8,111	8,085	8,563	8,563	26	-452	-452
	대구	8,080	8,090	7,237	7,237	-10	843	843
	인천	10,204	10,204	10,243	10,243	0	-40	-40
	광주	6,098	6,098	6,788	6,788	0	-690	-690
	대전	8,321	8,321	8,597	8,597	0	-276	-276
	울산	8,090	8,124	8,546	8,546	-34	-456	-456
		8,151	8,154	8,329	8,329	-3	-178	-178
경 기		10,855	10,897	9,355	9,355	-42	1,500	1,500
수 도 권		13,083	13,153	12,427	12,427	-70	656	656
세 종		7,601	7,601	8,268	8,268	0	-667	-667
지 방	강원	6,230	6,230	5,902	5,902	0	328	328
	충북	6,589	6,867	6,315	6,315	-278	274	274
	충남	6,365	6,365	6,883	6,883	0	-518	-518
	전북	6,282	6,282	6,225	6,225	0	57	57
	전남	5,678	5,599	5,505	5,505	80	173	173
	경북	6,168	6,189	5,937	5,937	-21	231	231
	경남	6,473	6,503	6,865	6,865	-30	-392	-392
	제주	7,674	7,674	6,698	6,698	0	976	976
		6,432	6,463	6,291	6,291	-31	141	141

* 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		100.4	100.7	99.4	99.4	-0.35%	1.03%	1.03%
서 울		103.2	104.1	100.3	100.3	-0.92%	2.87%	2.87%
6대 광역시	부산	95.1	94.8	100.4	100.4	0.33%	-5.28%	-5.28%
	대구	112.9	113.1	101.1	101.1	-0.13%	11.66%	11.66%
	인천	97.2	97.2	97.6	97.6	0.00%	-0.39%	-0.39%
	광주	89.5	89.5	99.7	99.7	0.00%	-10.16%	-10.16%
	대전	95.8	95.8	99.0	99.0	0.00%	-3.21%	-3.21%
	울산	93.7	94.1	99.0	99.0	-0.42%	-5.34%	-5.34%
		97.2	97.2	99.3	99.3	-0.04%	-2.14%	-2.14%
경 기		110.0	110.4	94.8	94.8	-0.39%	16.03%	16.03%
수 도 권		103.3	103.8	98.1	98.1	-0.53%	5.28%	5.28%
세 종		94.5	94.5	102.8	102.8	0.00%	-8.07%	-8.07%
지 방	강원	105.9	105.9	100.3	100.3	0.00%	5.55%	5.55%
	충북	102.7	107.1	98.5	98.5	-4.05%	4.34%	4.34%
	충남	98.7	98.7	106.8	106.8	0.00%	-7.53%	-7.53%
	전북	102.8	102.8	101.9	101.9	0.00%	0.92%	0.92%
	전남	100.2	98.7	97.1	97.1	1.43%	3.14%	3.14%
	경북	102.4	102.7	98.5	98.5	-0.33%	3.90%	3.90%
	경남	94.6	95.0	100.3	100.3	-0.46%	-5.71%	-5.71%
	제주	106.3	106.3	92.8	92.8	0.00%	14.57%	14.57%
		101.7	102.2	99.4	99.4	-0.48%	2.24%	2.24%

□ [부록3] 지역별 신규 분양세대수

(단위: 세대)

지 역		분양세대수				세대수 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		9,188	27,327	1,227	1,227	-18,139	7,961	7,961
서 울		44	3,928	81	81	-3,884	-37	-37
6대 광역시	부산	98	2,298	312	312	-2,200	-214	-214
	대구	4,608	1,382	0	0	3,226	4,608	4,608
	인천	0	1,287	0	0	-1,287	0	0
	광주	0	859	0	0	-859	0	0
	대전	0	460	0	0	-460	0	0
	울산	0	3,812	422	422	-3,812	-422	-422
		4,706	10,098	734	734	-5,392	3,972	3,972
경 기		1,902	2,828	165	165	-926	1,737	1,737
수 도 권		1,946	8,043	246	246	-6,097	1,700	1,700
세 종		0	2,157	0	0	-2,157	0	0
지 방	강원	0	443	0	0	-443	0	0
	충북	240	0	0	0	240	240	240
	충남	0	2,453	0	0	-2,453	0	0
	전북	0	0	0	0	0	0	0
	전남	153	158	130	130	-5	23	23
	경북	250	4,120	0	0	-3,870	250	250
	경남	1,893	1,142	117	117	751	1,776	1,776
	제주	0	0	0	0	0	0	0
		2,536	8,316	247	247	-5,780	2,289	2,289

* 대한주택보증(주)의 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