



민간아파트 분양가격 동향

2014. 4

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2014.5.15

【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 4월말 현재, 최근 1년간 전국에서 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 8,289천원, 분양가격지수는 103.2를 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 1.04% 상승, 전년동월대비 3.44% 상승

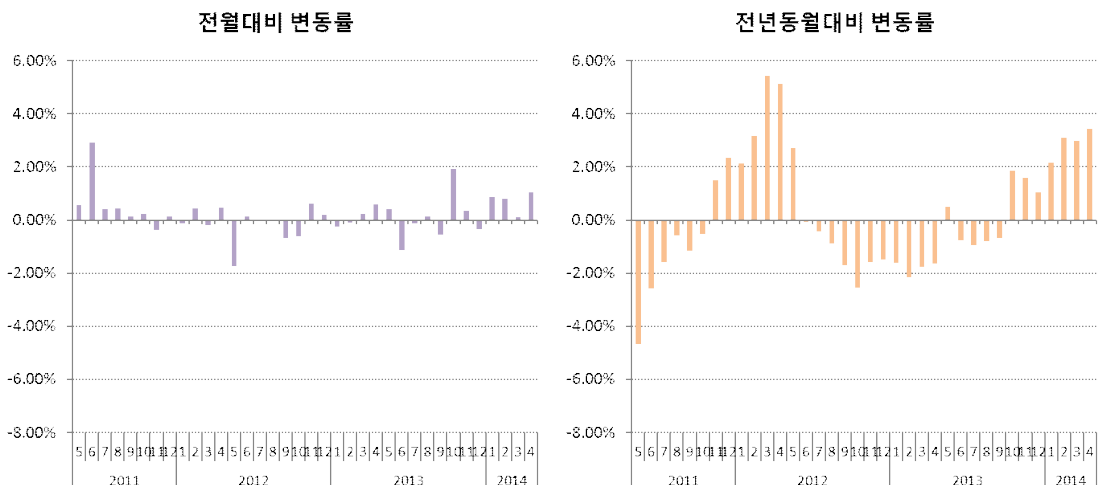
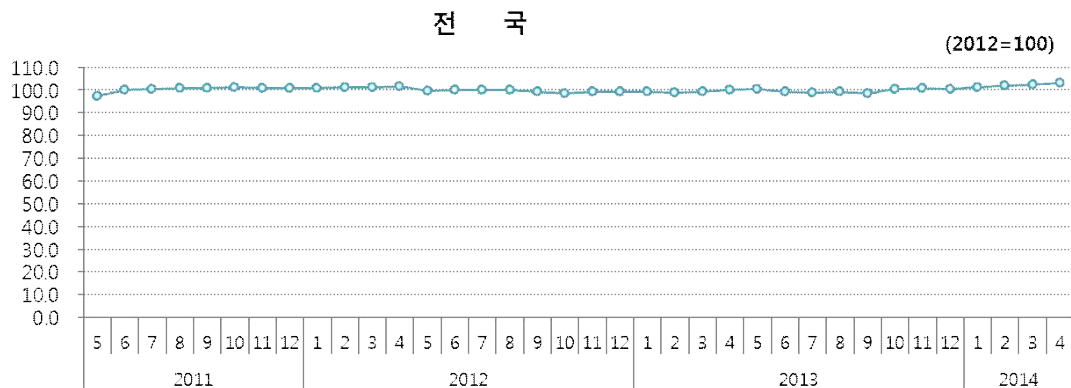
* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.5월~'14.4월) : 179,251세대(월평균 14,938세대), '14.4월 : 28,111세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분	'14. 4	'14. 3	'13. 4	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	8,289	8,204	8,014	85	276
분양가격지수	103.2	102.2	99.8	1.04%	3.44%
분양세대수	28,111	13,402	3,917	14,709	24,194

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



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

- 2014년 4월말 현재, 최근 1년간 수도권 지역에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당
평균 분양가격은 12,991천원, 분양가격지수는 102.6을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 0.60% 하락, 전년동월대비 2.98% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.5월~'14.4월) : 68,486세대(월평균 5,707세대), '14.4월 : 12,722세대

- 2014년 4월말 현재, 최근 1년간 지방 8개 도 지역에 분양된 민간아파트의 단위면적
(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,566천원, 분양가격지수는 103.8을 기록

- 지방 분양가격지수는 전월대비 1.91% 상승, 전년동월대비 2.53% 상승

* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.5월~'14.4월) : 63,037세대(월평균 5,253세대), '14.4월 : 9,828세대

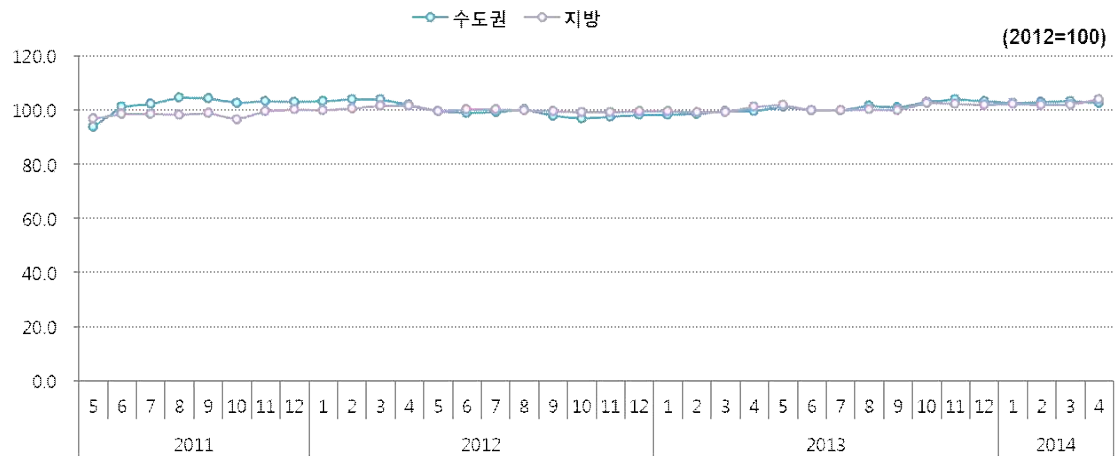
(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분		'14. 4	'14. 3	'13. 4	변동(률)	
					전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	12,991	13,069	12,616	-78	376
	지 방	6,566	6,443	6,404	123	162
분양가격지수	수도권	102.6	103.2	99.6	-0.60%	2.98%
	지 방	103.8	101.8	101.2	1.91%	2.53%
분양세대수	수도권	12,722	3,259	2,034	9,463	10,688
	지 방	9,828	5,743	1,445	4,085	8,383

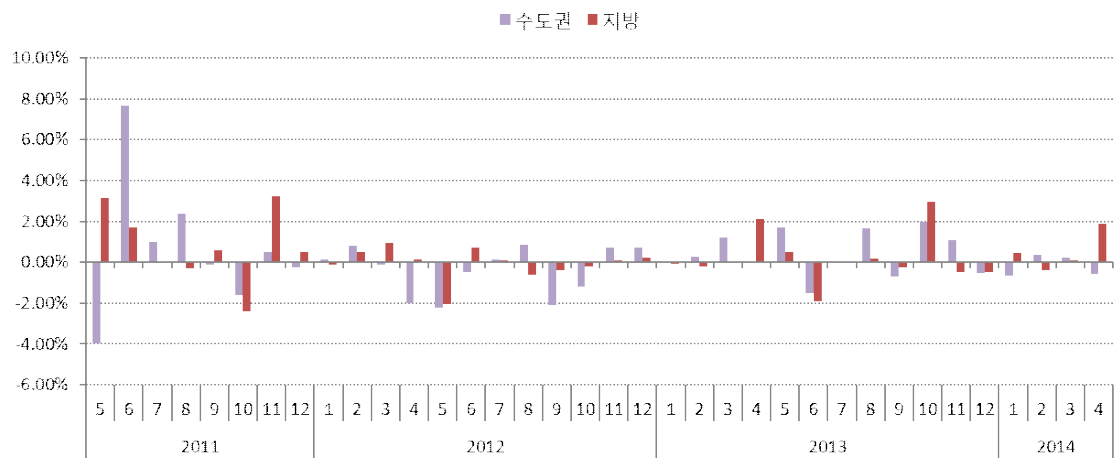
* 월별 평균 분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

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

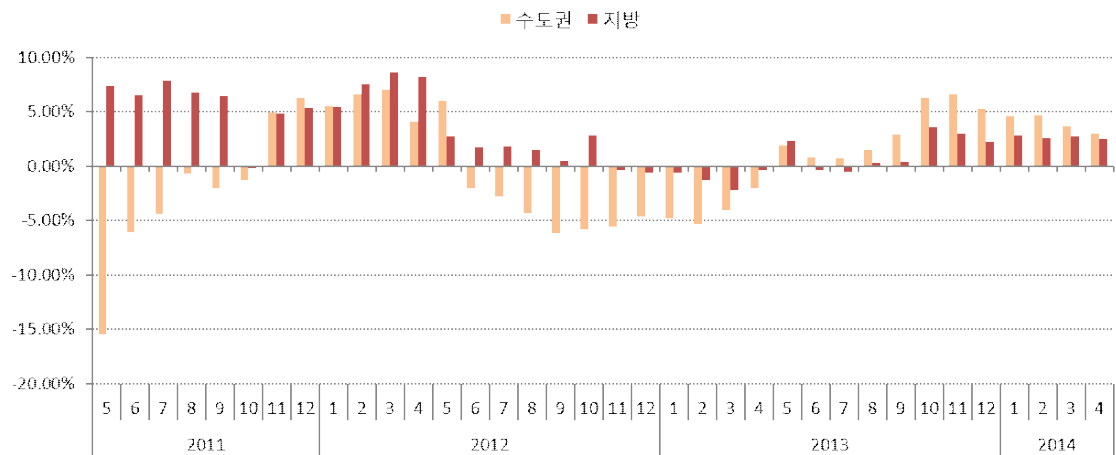
분양가격지수



전월대비 변동률



전년동월대비 변동률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2014년 4월말 현재, 최근 1년간 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당

평균 분양가격은 18,098천원, 분양가격지수는 102.6을 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 0.45%, 전년동월대비 2.16% 상승

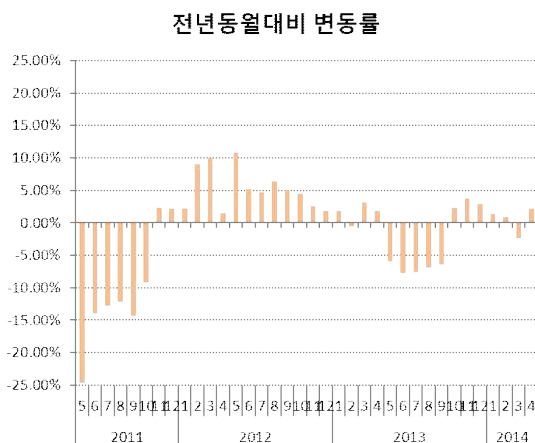
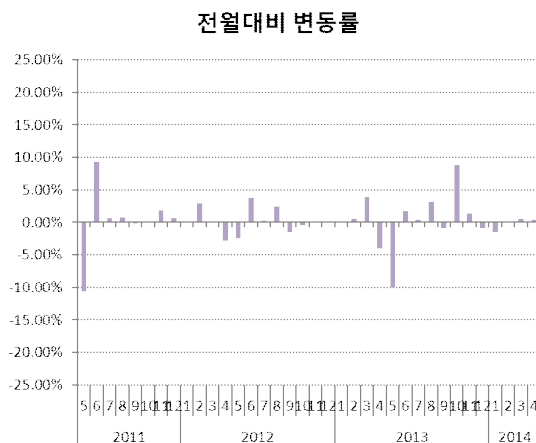
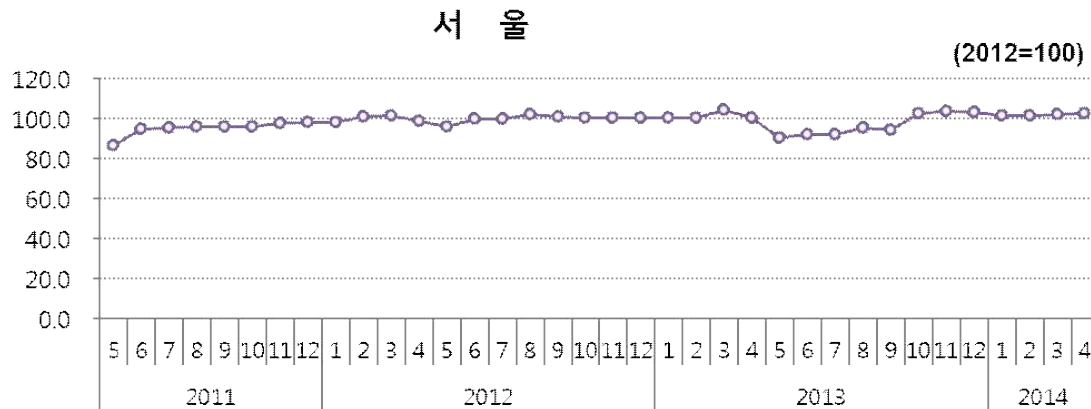
* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.5월~'14.4월) : 15,122세대(월평균 1,260세대), '14.4월 : 1,058세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분	'14. 4	'14. 3	'13. 4	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	18,098	18,016	17,715	82	383
분양가격지수	102.6	102.2	100.5	0.45%	2.16%
분양세대수	1,058	2,355	0	-1,297	1,058

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



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2014년 4월말 현재, 최근 1년간 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적 (3.3m²)당 평균 분양가격은 8,585천원, 분양가격지수는 102.4를 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.38% 상승
 - 부산/대구 상승, 광주/대전/울산 보합, 인천 하락
- 전년동월대비로는 2.10% 상승하며 4개월 연속 상승세 기록
 - 부산/대구/광주 상승, 인천/대전/울산 하락

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.5월~'14.4월) : 51,858세대(월평균 4,322세대), '14.4월 : 7,445세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 4	'14. 3	'13. 4	전월대비	전년동월대비
부 산	9,402	8,965	8,466	437	936
대 구	8,267	8,101	7,763	166	505
인 천	10,000	10,408	11,029	-408	-1,029
광 주	7,346	7,346	6,410	0	936
대 전	8,341	8,341	8,544	0	-203
울 산	8,153	8,153	8,240	0	-86
평 균	8,585	8,552	8,409	33	176

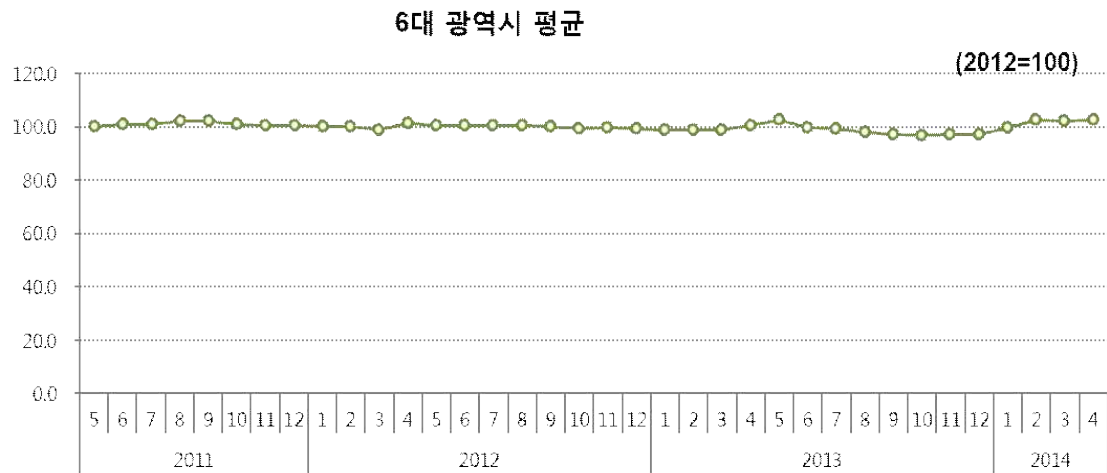
* 월별 평균 분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

(2012=100)

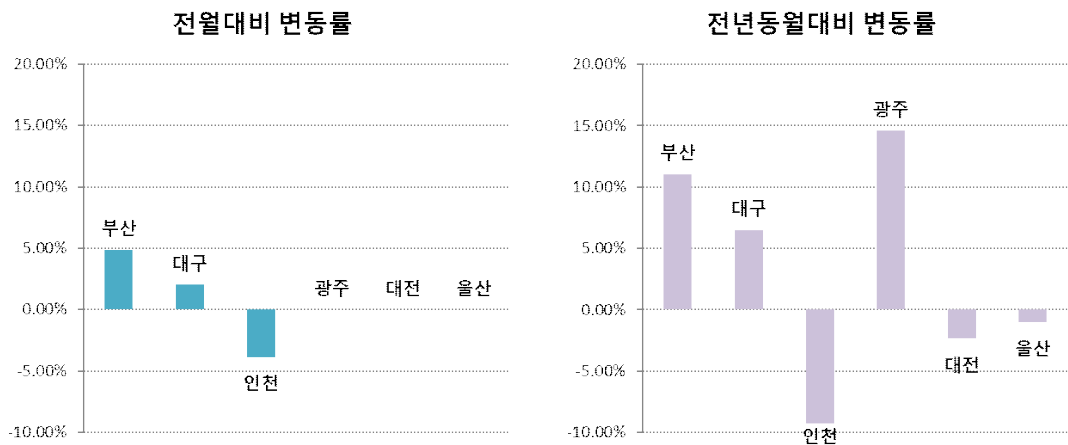
구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 4	'14. 3	'13. 4	전월대비	전년동월대비
부 산	110.2	105.1	99.3	4.87%	11.05%
대 구	115.5	113.2	108.5	2.05%	6.50%
인 천	95.3	99.2	105.1	-3.92%	-9.33%
광 주	107.9	107.9	94.1	0.00%	14.60%
대 전	96.0	96.0	98.4	0.00%	-2.37%
울 산	94.4	94.4	95.5	0.00%	-1.05%
평 균	102.4	102.0	100.3	0.38%	2.10%

(단위: 세대)

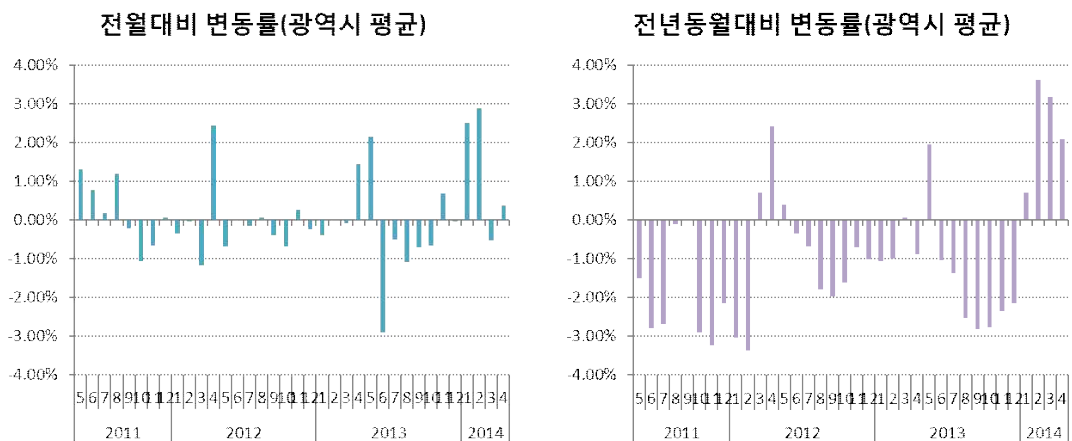
구분	분양세대수			변동	
	'14. 4	'14. 3	'13. 4	전월대비	전년동월대비
부 산	643	694	569	-51	74
대 구	4,262	1,448	1,274	2,814	2,988
인 천	2,540	0	0	2,540	2,540
광 주	0	2,222	-849	-2,222	849
대 전	0	36	0	-36	0
울 산	0	0	0	0	0
합 계	7,445	4,400	994	3,045	6,451



<지역별 분양가격지수 변동률>



<6대광역시 평균 분양가격지수 변동률>



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2014년 4월말 현재, 최근 1년간 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적 (3.3m²)당 평균 분양가격은 7,045천원, 분양가격지수는 104.8을 기록

- 9개 도 지역의 분양가격지수는 전월대비 1.73% 상승
 - 경기/강원/충북/충남/전북/전남/경북 상승, 제주 보합, 경남 하락
- 전년동월대비로는 5.08% 상승하며 12개월 연속 상승세 지속
 - 경기/강원/전북/전남/경북/경남/제주 상승, 충북/충남 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.5월~'14.4월) : 105,551세대(월평균 8,796세대), '14.4월 : 18,952세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 4	'14. 3	'13. 4	전월대비	전년동월대비
경 기	10,876	10,784	9,103	92	1,773
강 원	6,373	6,141	5,965	232	408
충 북	6,678	6,625	7,565	52	-887
충 남	6,552	6,287	7,022	264	-470
전 북	6,277	5,966	6,240	312	37
전 남	5,736	5,696	5,452	40	283
경 북	6,412	6,317	5,900	94	512
경 남	6,599	6,610	6,519	-11	80
제 주	7,900	7,900	6,569	0	1,331
평 균	7,045	6,925	6,704	119	341

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

(2012=100)

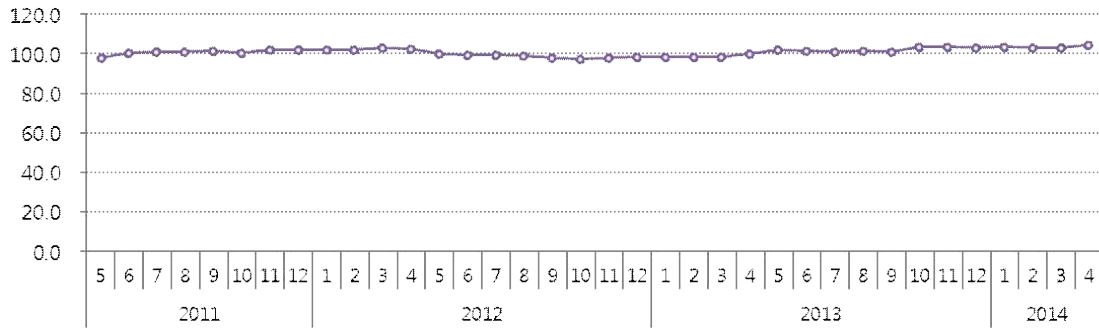
구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 4	'14. 3	'13. 4	전월대비	전년동월대비
경 기	110.2	109.2	92.2	0.85%	19.47%
강 원	108.3	104.3	101.4	3.77%	6.84%
충 북	104.1	103.3	117.9	0.79%	-11.73%
충 남	101.6	97.5	108.9	4.21%	-6.70%
전 북	102.7	97.6	102.1	5.22%	0.59%
전 남	101.2	100.5	96.2	0.70%	5.19%
경 북	106.4	104.8	97.9	1.50%	8.68%
경 남	96.4	96.6	95.2	-0.17%	1.23%
제 주	109.5	109.5	91.0	0.00%	20.26%
평 균	104.8	103.0	99.7	1.73%	5.08%

(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 4	'14. 3	'13. 4	전월대비	전년동월대비
경 기	9,124	904	2,034	8,220	7,090
강 원	0	662	425	-662	-425
충 북	1,356	1,101	0	255	1,356
충 남	1,806	70	796	1,736	1,010
전 북	2,063	250	210	1,813	1,853
전 남	2,635	993	0	1,642	2,635
경 북	724	2,037	14	-1,313	710
경 남	1,244	630	0	614	1,244
제 주	0	0	0	0	0
합 계	18,952	6,647	3,479	12,305	15,473

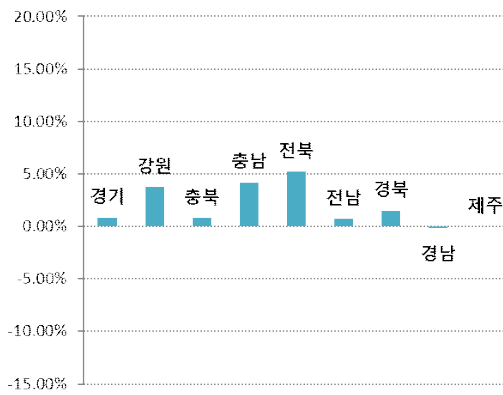
9개 도 평균

(2012=100)

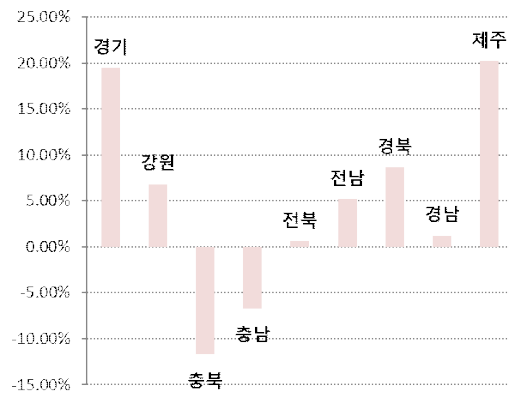


<지역별 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률

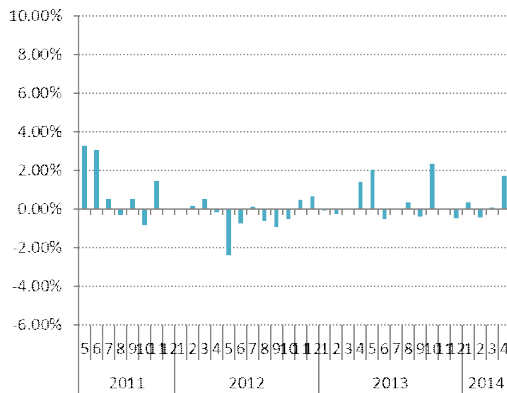


전년동월대비 변동률

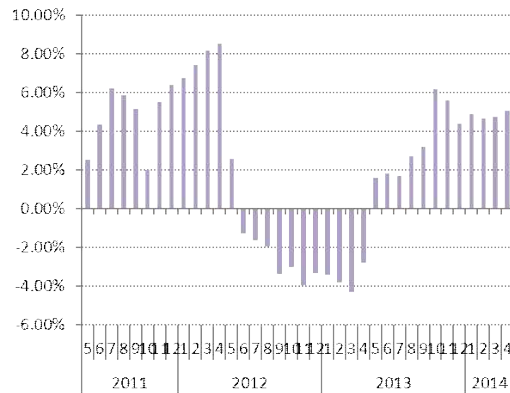


<9개 도 평균 분양가격지수 변동률>

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

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

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

- 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 : $\text{当月분양가격(세대수)} - \text{전월분양가격(세대수)}$
 - 전년말비 : $\text{当月분양가격(세대수)} - \text{전년말분양가격(세대수)}$
 - 전년동월비 : $\text{当月분양가격(세대수)} - \text{전년동월분양가격(세대수)}$
- 분양가격지수 변동률
 - 전월비 : $\frac{(\text{当月분양가격지수} - \text{전월분양가격지수})}{\text{전월분양가격지수}} \times 100$
 - 전년말비 : $\frac{(\text{当月분양가격지수} - \text{전년말분양가격지수})}{\text{전년말분양가격지수}} \times 100$
 - 전년동월비 : $\frac{(\text{当月분양가격지수} - \text{전년동월분양가격지수})}{\text{전년동월분양가격지수}} \times 100$

□ [부록1] 지역별 3.3m²당 분양가격

(단위: 천 원/3.3m²)

지 역		분양가격				분양가격 변동		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		8,289	8,204	8,059	8,014	85	230	276
서 울		18,098	18,016	18,189	17,715	82	-91	383
6대 광역시	부산	9,402	8,965	8,111	8,466	437	1,291	936
	대구	8,267	8,101	8,080	7,763	166	187	505
	인천	10,000	10,408	10,204	11,029	-408	-203	-1,029
	광주	7,346	7,346	6,098	6,410	0	1,248	936
	대전	8,341	8,341	8,321	8,544	0	20	-203
	울산	8,153	8,153	8,090	8,240	0	63	-86
		8,585	8,552	8,151	8,409	33	434	176
경 기		10,876	10,784	10,855	9,103	92	20	1,773
수 도 권		12,991	13,069	13,083	12,616	-78	-91	376
세 종		7,908	7,814	7,601	7,731	94	307	177
지 방	강원	6,373	6,141	6,230	5,965	232	143	408
	충북	6,678	6,625	6,589	7,565	52	88	-887
	충남	6,552	6,287	6,365	7,022	264	187	-470
	전북	6,277	5,966	6,282	6,240	312	-5	37
	전남	5,736	5,696	5,678	5,452	40	57	283
	경북	6,412	6,317	6,168	5,900	94	243	512
	경남	6,599	6,610	6,473	6,519	-11	126	80
	제주	7,900	7,900	7,674	6,569	0	226	1,331
		6,566	6,443	6,432	6,404	123	133	162

* 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 존재할 수 있음

□ [부록2] 지역별 3.3m²당 분양가격지수

(2012=100)

지 역		분양가격지수				분양가격지수 변동률		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		103.2	102.2	100.4	99.8	1.04%	2.85%	3.44%
서 울		102.6	102.2	103.2	100.5	0.45%	-0.50%	2.16%
6대 광역시	부산	110.2	105.1	95.1	99.3	4.87%	15.91%	11.05%
	대구	115.5	113.2	112.9	108.5	2.05%	2.32%	6.50%
	인천	95.3	99.2	97.2	105.1	-3.92%	-1.99%	-9.33%
	광주	107.9	107.9	89.5	94.1	0.00%	20.46%	14.60%
	대전	96.0	96.0	95.8	98.4	0.00%	0.24%	-2.37%
	울산	94.4	94.4	93.7	95.5	0.00%	0.78%	-1.05%
		102.4	102.0	97.2	100.3	0.38%	5.33%	2.10%
경 기		110.2	109.2	110.0	92.2	0.85%	0.19%	19.47%
수 도 권		102.6	103.2	103.3	99.6	-0.60%	-0.70%	2.98%
세 종		98.3	97.2	94.5	96.1	1.21%	4.04%	2.28%
지 방	강원	108.3	104.3	105.9	101.4	3.77%	2.30%	6.84%
	충북	104.1	103.3	102.7	117.9	0.79%	1.34%	-11.73%
	충남	101.6	97.5	98.7	108.9	4.21%	2.94%	-6.70%
	전북	102.7	97.6	102.8	102.1	5.22%	-0.07%	0.59%
	전남	101.2	100.5	100.2	96.2	0.70%	1.01%	5.19%
	경북	106.4	104.8	102.4	97.9	1.50%	3.94%	8.68%
	경남	96.4	96.6	94.6	95.2	-0.17%	1.95%	1.23%
	제주	109.5	109.5	106.3	91.0	0.00%	2.95%	20.26%
		103.8	101.8	101.7	101.2	1.91%	2.07%	2.53%

□ [부록3] 지역별 신규 분양세대수

(단위: 세대)

지 역		분양세대수				세대수 증감		
		금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비
전 국		28,111	13,402	9,188	3,917	14,709	18,923	24,194
서 울		1,058	2,355	44	0	-1,297	1,014	1,058
6대 광역시	부산	643	694	98	569	-51	545	74
	대구	4,262	1,448	4,608	1,274	2,814	-346	2,988
	인천	2,540	0	0	0	2,540	2,540	2,540
	광주	0	2,222	0	-849	-2,222	0	849
	대전	0	36	0	0	-36	0	0
	울산	0	0	0	0	0	0	0
		7,445	4,400	4,706	994	3,045	2,739	6,451
경 기		9,124	904	1,902	2,034	8,220	7,222	7,090
수 도 권		12,722	3,259	1,946	2,034	9,463	10,776	10,688
세 중		656	0	0	-556	656	656	1,212
지 방	강원	0	662	0	425	-662	0	-425
	충북	1,356	1,101	240	0	255	1,116	1,356
	충남	1,806	70	0	796	1,736	1,806	1,010
	전북	2,063	250	0	210	1,813	2,063	1,853
	전남	2,635	993	153	0	1,642	2,482	2,635
	경북	724	2,037	250	14	-1,313	474	710
	경남	1,244	630	1,893	0	614	-649	1,244
	제주	0	0	0	0	0	0	0
		9,828	5,743	2,536	1,445	4,085	7,292	8,383

* 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 존재할 수 있음