



민간아파트 분양가격 동향

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

2014. 11

공표일: 2014.12.15

【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 11월말 현재, 최근 1년간 전국에서 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3m²)당 평균 분양가격은 8,569천원, 분양가격지수는 106.7을 기록(2012년 평균=100)

- 전국 민간아파트 분양가격지수는 전월대비 0.96% 상승, 전년동월대비 5.96% 상승

* 전국 민간아파트 신규 분양세대수

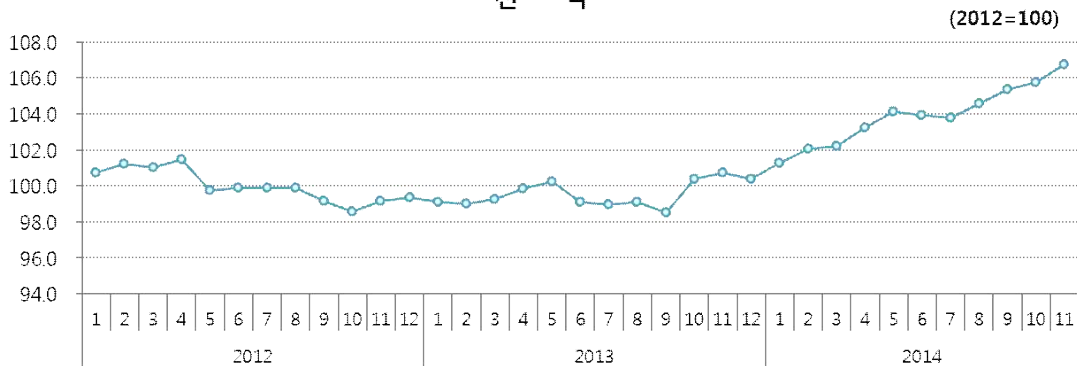
최근 1년('13.12월~'14.11월) : 222,382세대(월평균 18,532), '14.11월 : 32,856세대

(단위: 천원/3.3m², 2012=100, 세대)

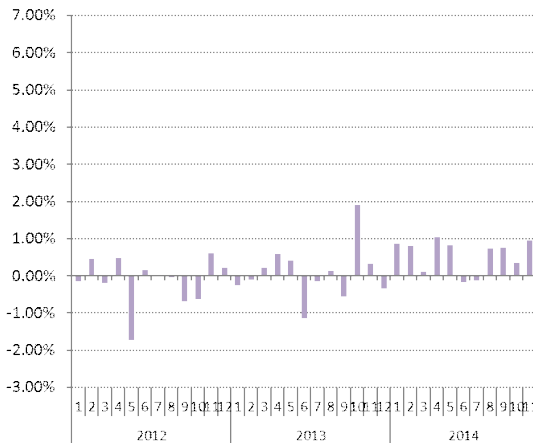
구분	'14. 11	'14. 10	'13. 11	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	8,569	8,488	8,087	81	482
분양가격지수	106.7	105.7	100.7	0.96%	5.96%
분양세대수	32,856	46,339	27,327	-13,483	5,529

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

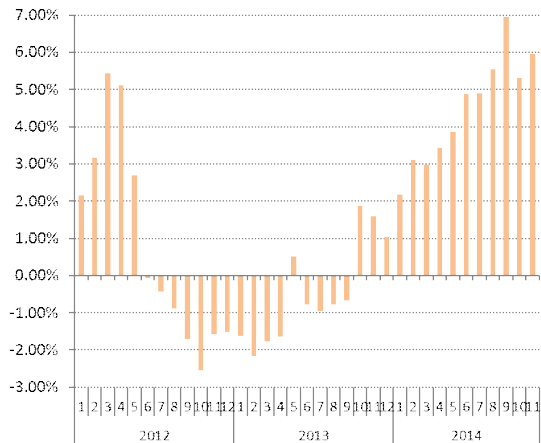
전 국



전월대비 변동률



전년동월대비 변동률



□ 수도권 / 지방¹⁾

[Seoul Capital Area / Non-Seoul Capital Area]

○ 2014년 11월말 현재, 최근 1년간 수도권 지역에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 13,539천원, 분양가격지수는 106.9을 기록

- 수도권 분양가격지수 전월대비 1.11% 상승, 전년동월대비 2.94% 상승

* 수도권 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.12월~'14.11월) : 75,926세대(월평균 6,327세대), '14.11월 : 15,879세대

○ 2014년 11월말 현재, 최근 1년간 지방 8개 도 지역에 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 6,764천원, 분양가격지수는 106.9를 기록

- 지방 분양가격지수는 전월대비 0.75% 상승, 전년동월대비 4.65% 상승

* 지방 8개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.12월~'14.11월) : 80,045세대(월평균 6,670세대), '14.11월 : 10,808세대

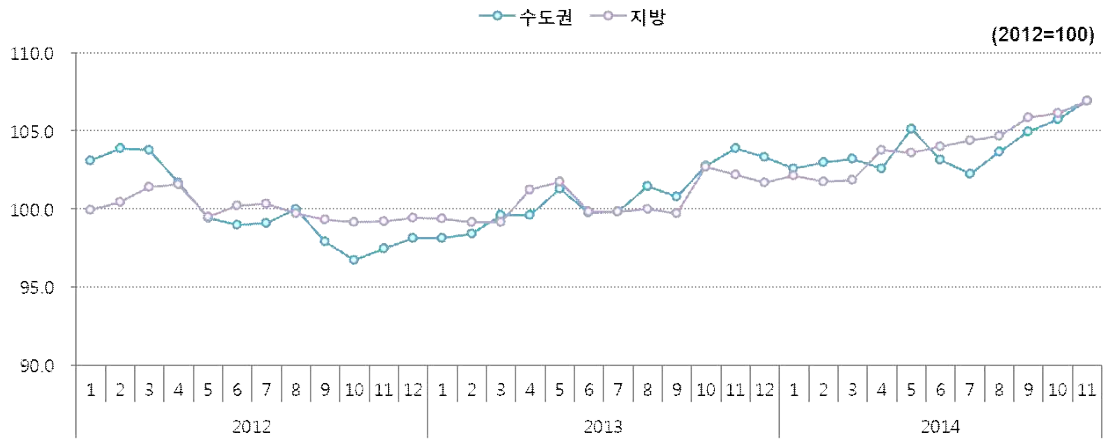
(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분		'14. 11	'14. 10	'13. 11	변동(률)	
					전월대비	전년동월대비
분양가격	수도권	13,539	13,391	13,153	149	387
	지방	6,764	6,714	6,463	50	300
분양가격지수	수도권	106.9	105.7	103.8	1.11%	2.94%
	지방	106.9	106.1	102.2	0.75%	4.65%
분양세대수	수도권	15,879	16,768	8,043	-889	7,836
	지방	10,808	16,149	8,316	-5,341	2,492

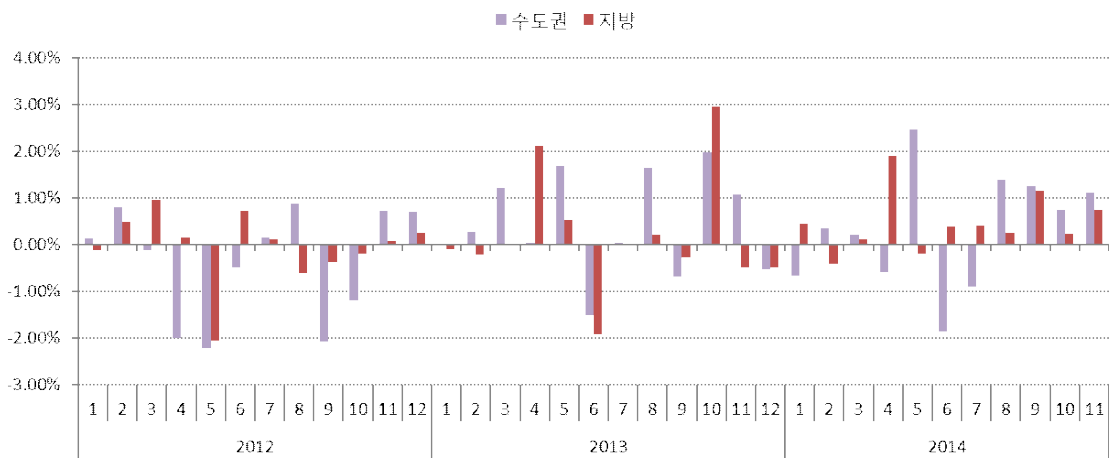
* 월별 평균 분양가격은 공표직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균하여 작성

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

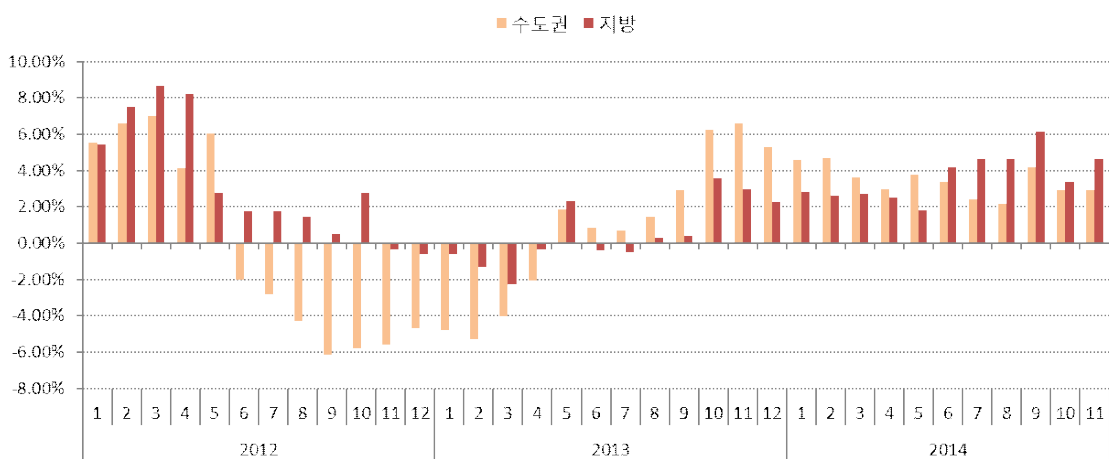
분양가격지수



전월대비 변동률



전년동월대비 변동률



□ 서 울 [Seoul]

○ 2014년 11월말 현재, 최근 1년간 서울에 신규 분양된 민간아파트의 단위면적(3.3㎡)당 평균 분양가격은 20,242천원, 분양가격지수는 114.8을 기록

- 서울의 분양가격지수는 전월대비 2.45% 상승, 전년동월대비 10.27% 상승

* 서울 민간아파트 신규 분양세대수

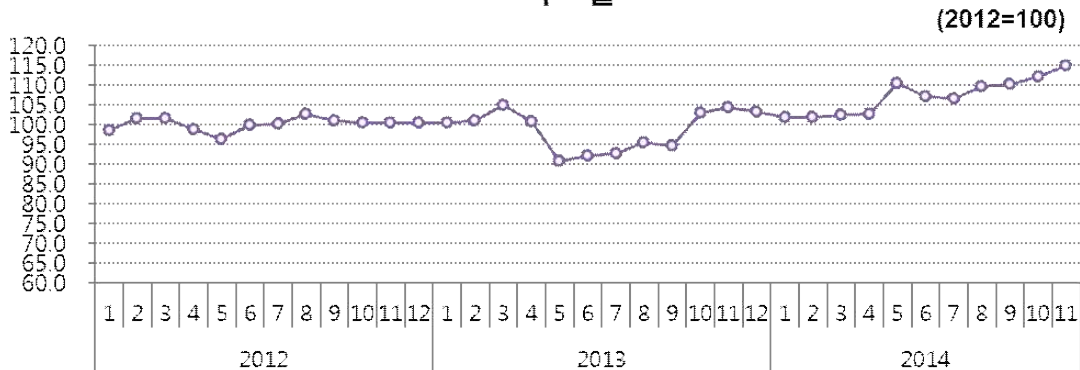
최근 1년('13.12월~'14.11월) : 11,464세대(월평균 955세대), '14.11월 : 2,456세대

(단위: 천원/3.3㎡, 2012=100, 세대)

구분	'14. 11	'14. 10	'13. 11	변동(률)	
				전월대비	전년동월대비
분양가격	20,242	19,759	18,357	483	1,885
분양가격지수	114.8	112.1	104.1	2.45%	10.27%
분양세대수	2,456	1,273	3,928	1,183	-1,472

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

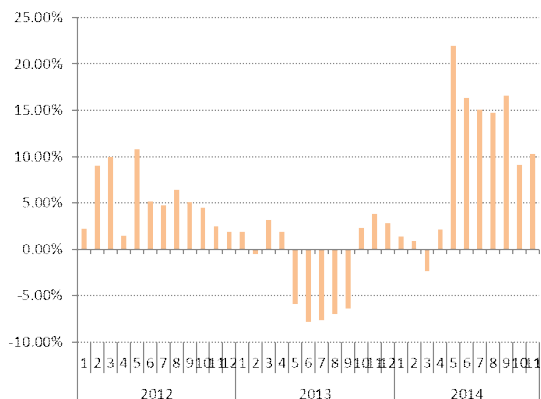
서 울



전월대비 변동률



전년동월대비 변동률



□ 6대 광역시 [Metropolitan Cities]

○ 2014년 11월말 현재, 최근 1년간 6대 광역시에 분양된 민간아파트의 단위면적 (3.3m²)당 평균 분양가격은 8,730천원, 분양가격지수는 104.1을 기록

- 6대 광역시 분양가격지수는 전월대비 0.92% 상승
 - 6대광역시 모두 상승
- 전년동월대비로는 7.07% 상승하며 11개월 연속 상승세 기록
 - 부산/대구/광주/울산 상승, 인천/대전 하락

* 6대 광역시 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.12월~'14.11월) : 62,727세대(월평균 5,227세대), '14.11월 : 5,520세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 11	'14. 10	'13. 11	전월대비	전년동월대비
부 산	9,208	9,110	8,085	98	1,124
대 구	8,439	8,403	8,090	36	349
인 천	10,020	10,016	10,204	3	-184
광 주	7,752	7,707	6,098	45	1,654
대 전	8,067	8,038	8,321	29	-254
울 산	8,891	8,627	8,124	264	768
평 균	8,730	8,650	8,154	79	576

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

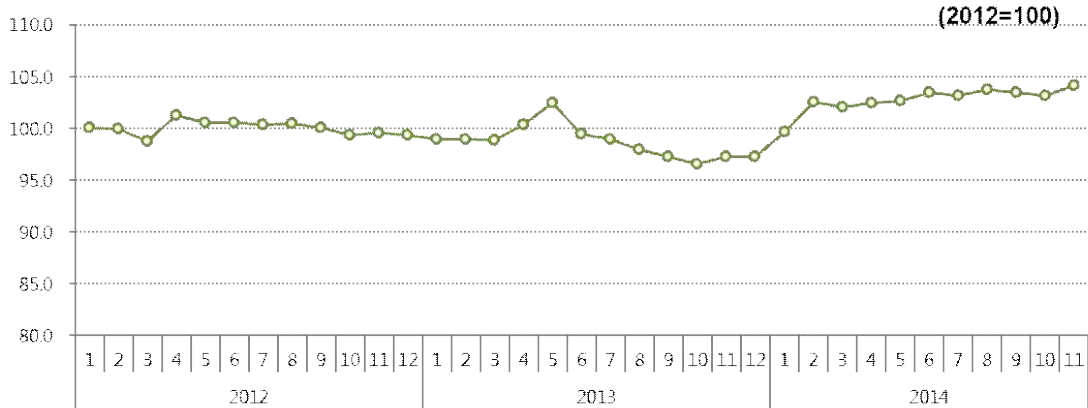
(2012=100)

구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 11	'14. 10	'13. 11	전월대비	전년동월대비
부 산	108.0	106.8	94.8	1.08%	13.90%
대 구	117.9	117.4	113.1	0.43%	4.31%
인 천	95.5	95.4	97.2	0.03%	-1.80%
광 주	113.8	113.2	89.5	0.59%	27.12%
대 전	92.9	92.6	95.8	0.36%	-3.05%
울 산	103.0	99.9	94.1	3.06%	9.45%
평 균	104.1	103.2	97.2	0.92%	7.07%

(단위: 세대)

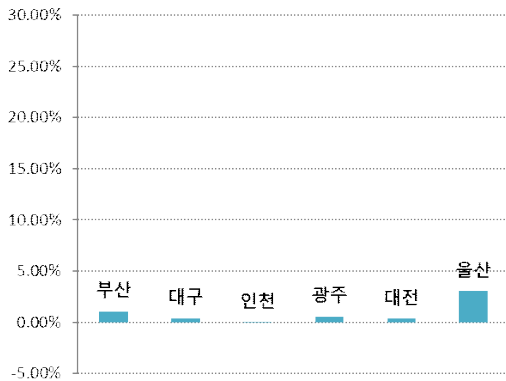
구분	분양세대수			변동	
	'14. 11	'14. 10	'13. 11	전월대비	전년동월대비
부 산	1,863	4,804	2,298	-2,941	-435
대 구	1,728	283	1,382	1,445	346
인 천	0	2,597	1,287	-2,597	-1,287
광 주	814	663	859	151	-45
대 전	0	228	460	-228	-460
울 산	1,115	2,581	3,812	-1,466	-2,697
합 계	5,520	11,156	10,098	-5,636	-4,578

6대 광역시 평균

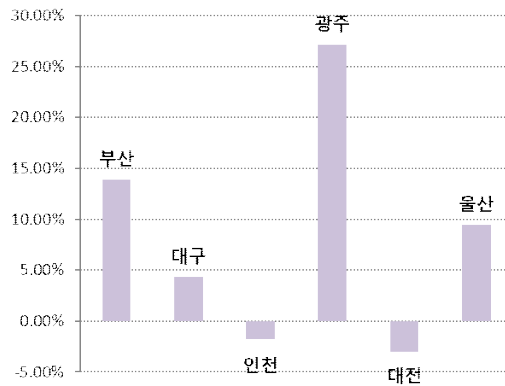


<지역별 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률

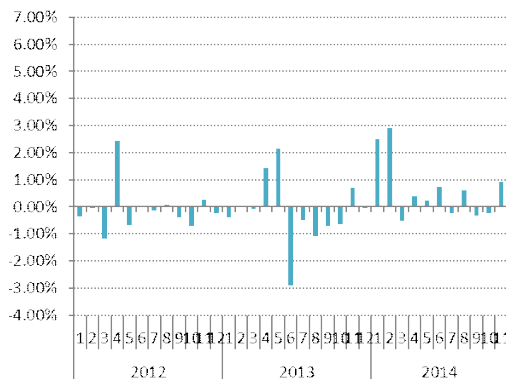


전년동월대비 변동률

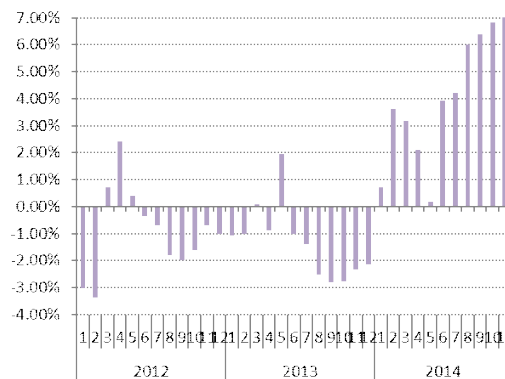


<6대광역시 평균 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률(광역시 평균)



전년동월대비 변동률(광역시 평균)



□ 9개 도 [Provinces]

○ 2014년 11월말 현재, 최근 1년간 9개 도 지역에 신규로 분양된 민간아파트의 단위면적 (3.3m²)당 평균 분양가격은 7,163천원, 분양가격지수는 106.6을 기록

- 9개 도 지역의 분양가격지수는 전월대비 0.56% 상승
 - 충북/충남/전북/전남/경북/경남 상승, 제주 보합, 경기/강원 하락
- 전년동월대비로는 2.97% 상승하며 19개월 연속 상승세 지속
 - 강원/충남/전북/전남/경북/경남/제주 상승, 경기/충북 하락

* 9개 도 지역 민간아파트 신규 분양세대수

최근 1년('13.12월~'14.11월) : 137,848세대(월평균 11,487세대), '14.11월 : 24,231세대

(단위: 천원/3.3m²)

구분	분양가격			변동	
	'14. 11	'14. 10	'13. 11	전월대비	전년동월대비
경 기	10,356	10,397	10,897	-41	-541
강 원	6,365	6,631	6,230	-266	136
충 북	6,724	6,529	6,867	195	-143
충 남	6,940	6,831	6,365	109	575
전 북	6,583	6,581	6,282	3	302
전 남	5,768	5,753	5,599	15	169
경 북	6,881	6,778	6,189	103	692
경 남	7,125	6,881	6,503	243	622
제 주	7,724	7,724	7,674	0	51
평 균	7,163	7,123	6,956	40	207

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

(2012=100)

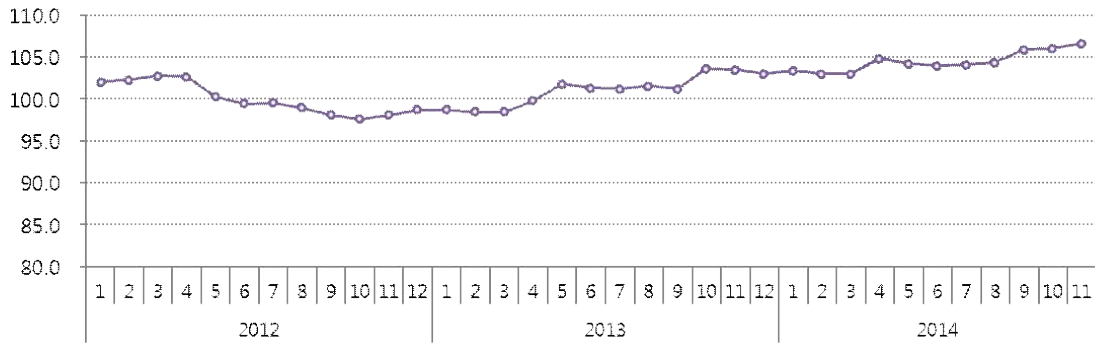
구분	분양가격지수			변동률	
	'14. 11	'14. 10	'13. 11	전월대비	전년동월대비
경 기	104.9	105.3	110.4	-0.39%	-4.97%
강 원	108.2	112.7	105.9	-4.02%	2.18%
충 북	104.8	101.8	107.1	2.99%	-2.08%
충 남	107.6	105.9	98.7	1.59%	9.03%
전 북	107.7	107.7	102.8	0.04%	4.80%
전 남	101.7	101.5	98.7	0.26%	3.02%
경 북	114.2	112.5	102.7	1.52%	11.19%
경 남	104.1	100.5	95.0	3.54%	9.56%
제 주	107.0	107.0	106.3	0.00%	0.66%
평 균	106.6	106.0	103.5	0.56%	2.97%

(단위: 세대)

구분	분양세대수			변동	
	'14. 11	'14. 10	'13. 11	전월대비	전년동월대비
경 기	13,423	12,898	2,828	525	10,595
강 원	897	293	443	604	454
충 북	1,210	1,945	0	-735	1,210
충 남	2,986	2,529	2,453	457	533
전 북	367	170	0	197	367
전 남	0	246	158	-246	-158
경 북	1,559	3,407	4,120	-1,848	-2,561
경 남	3,789	7,559	1,142	-3,770	2,647
제 주	0	0	0	0	0
합 계	24,231	29,047	11,144	-4,816	13,087

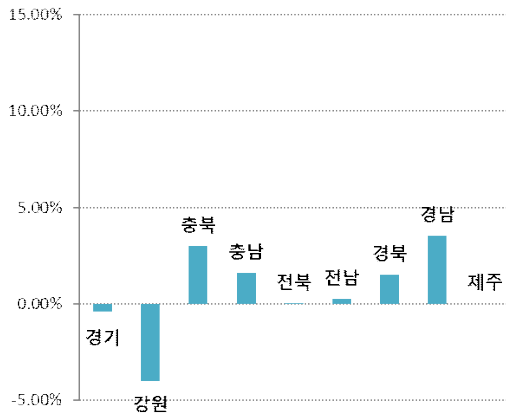
9개 도 평균

(2012=100)

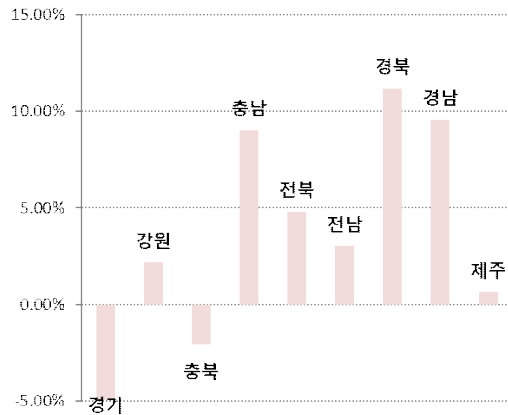


<지역별 분양가격지수 변동률>

전월대비 변동률

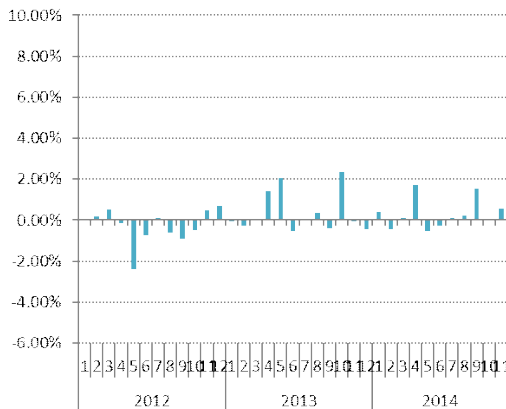


전년동월대비 변동률

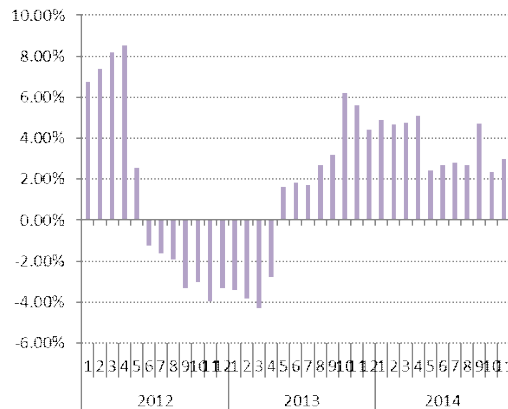


<9개 도 평균 분양가격지수 변동률>

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 30세대 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 : 국가통계포털(KOSIS) 및 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} : t월 h시군구의 3.3m²당 분양가격

Q_{hijt} : t월 h시군구내 i아파트 단지의 j그룹 분양세대수

P_{hijt} : t월 h시군구내 i아파트 단지의 j그룹 3.3m²당 분양가격

*그룹은 동일 아파트 단지 내에서 공급면적 및 3.3m²당 분양가격이 같은 세대들의 집합을 의미

- 상위단위지역(광역시·도) 분양가격 추정

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

P_{Ht} : t월 H시도의 3.3m²당 분양가격

P_{ht} : t월 h시군구의 3.3m²당 분양가격

N_H : H시도내 포함된 시군구 개수

<분양가격지수 추정 산식>

$$\theta_{Ht} = \frac{P_{Ht}}{P_{HT}} * 100$$

θ_{Ht} : H시도의 t시점 분양가격지수

P_{Ht} : H시도의 비교시점(t) 분양가격

P_{HT} : H시도의 기준시점(T) 분양가격

<신규 분양세대수 추정 산식>

$$Q_{Ht} = \sum_{h=1}^N Q_{ht}$$

Q_{Ht} : t월 H시도의 신규분양세대수

Q_{ht} : t월 h시군구의 신규분양세대수

□ 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 30세대 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 주택분양보증을 발급받은 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 : 당월분양가격(세대수) - 전월분양가격(세대수)
 - 전년말비 : 당월분양가격(세대수) - 전년말분양가격(세대수)
 - 전년동월비 : 당월분양가격(세대수) - 전년동월분양가격(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: 천원/3.3m²)

지역	최근 1년간 평균 분양가격				분양가격 변동			
	금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비	
전국	8,569	8,488	8,059	8,087	81	510	482	
서울	20,242	19,759	18,189	18,357	483	2,053	1,885	
6대 광역시	부산	9,208	9,110	8,111	8,085	98	1,097	1,124
	대구	8,439	8,403	8,080	8,090	36	359	349
	인천	10,020	10,016	10,204	10,204	3	-184	-184
	광주	7,752	7,707	6,098	6,098	45	1,654	1,654
	대전	8,067	8,038	8,321	8,321	29	-254	-254
	울산	8,891	8,627	8,090	8,124	264	802	768
	8,730	8,650	8,151	8,154	79	579	576	
경기	10,356	10,397	10,855	10,897	-41	-499	-541	
수도권	13,539	13,391	13,083	13,153	149	457	387	
세종	8,592	8,527	7,601	7,601	65	991	991	
지방	강원	6,365	6,631	6,230	6,230	-266	136	136
	충북	6,724	6,529	6,589	6,867	195	135	-143
	충남	6,940	6,831	6,365	6,365	109	575	575
	전북	6,583	6,581	6,282	6,282	3	302	302
	전남	5,768	5,753	5,678	5,599	15	89	169
	경북	6,881	6,778	6,168	6,189	103	713	692
	경남	7,125	6,881	6,473	6,503	243	652	622
	제주	7,724	7,724	7,674	7,674	0	51	51
	6,764	6,714	6,432	6,463	50	331	300	

* 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	106.7	105.7	100.4	100.7	0.96%	6.33%	5.96%	
서 울	114.8	112.1	103.2	104.1	2.45%	11.29%	10.27%	
6대 광역시	부산	108.0	106.8	95.1	94.8	1.08%	13.53%	13.90%
	대구	117.9	117.4	112.9	113.1	0.43%	4.44%	4.31%
	인천	95.5	95.4	97.2	97.2	0.03%	-1.80%	-1.80%
	광주	113.8	113.2	89.5	89.5	0.59%	27.12%	27.12%
	대전	92.9	92.6	95.8	95.8	0.36%	-3.05%	-3.05%
	울산	103.0	99.9	93.7	94.1	3.06%	9.91%	9.45%
	104.1	103.2	97.2	97.2	0.92%	7.10%	7.07%	
경 기	104.9	105.3	110.0	110.4	-0.39%	-4.60%	-4.97%	
수 도 권	106.9	105.7	103.3	103.8	1.11%	3.49%	2.94%	
세 종	106.8	106.0	94.5	94.5	0.76%	13.04%	13.04%	
지 방	강원	108.2	112.7	105.9	105.9	-4.02%	2.18%	2.18%
	충북	104.8	101.8	102.7	107.1	2.99%	2.05%	-2.08%
	충남	107.6	105.9	98.7	98.7	1.59%	9.03%	9.03%
	전북	107.7	107.7	102.8	102.8	0.04%	4.80%	4.80%
	전남	101.7	101.5	100.2	98.7	0.26%	1.57%	3.02%
	경북	114.2	112.5	102.4	102.7	1.52%	11.56%	11.19%
	경남	104.1	100.5	94.6	95.0	3.54%	10.07%	9.56%
	제주	107.0	107.0	106.3	106.3	0.00%	0.66%	0.66%
	106.9	106.1	101.7	102.2	0.75%	5.15%	4.65%	

□ [부록3] 지역별 신규 분양세대수

(단위: 세대)

지 역	분양세대수				세대수 변동			
	금월	전월	전년말	전년동월	전월비	전년말비	전년동월비	
전 국	32,856	46,339	9,188	27,327	-13,483	23,668	5,529	
서 울	2,456	1,273	44	3,928	1,183	2,412	-1,472	
6대 광역시	부산	1,863	4,804	98	2,298	-2,941	1,765	-435
	대구	1,728	283	4,608	1,382	1,445	-2,880	346
	인천	0	2,597	0	1,287	-2,597	0	-1,287
	광주	814	663	0	859	151	814	-45
	대전	0	228	0	460	-228	0	-460
	울산	1,115	2,581	0	3,812	-1,466	1,115	-2,697
	5,520	11,156	4,706	10,098	-5,636	814	-4,578	
경 기	13,423	12,898	1,902	2,828	525	11,521	10,595	
수 도 권	15,879	16,768	1,946	8,043	-889	13,933	7,836	
세 종	649	4,863	0	2,157	-4,214	649	-1,508	
지 방	강원	897	293	0	443	604	897	454
	충북	1,210	1,945	240	0	-735	970	1,210
	충남	2,986	2,529	0	2,453	457	2,986	533
	전북	367	170	0	0	197	367	367
	전남	0	246	153	158	-246	-153	-158
	경북	1,559	3,407	250	4,120	-1,848	1,309	-2,561
	경남	3,789	7,559	1,893	1,142	-3,770	1,896	2,647
	제주	0	0	0	0	0	0	0
	10,808	16,149	2,536	8,316	-5,341	8,272	2,492	

* 대한주택보증의 주택분양보증을 발급받은 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