

보 도 자 료	주택산업연구원
구 정 은 부연구위원	02.3215.7633
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메일주소	yckim@khi.re.kr

- 10월 아파트분양전망지수는 전월 대비 전국 평균 4.0p 하락
 - 수도권은 8.0p 상승, 비수도권은 6.6p 하락
- 분양가격 전망지수는 5.5p 상승, 미분양물량 전망지수는 2.7p 상승

1. 10월 전국 아파트 분양시장 전망

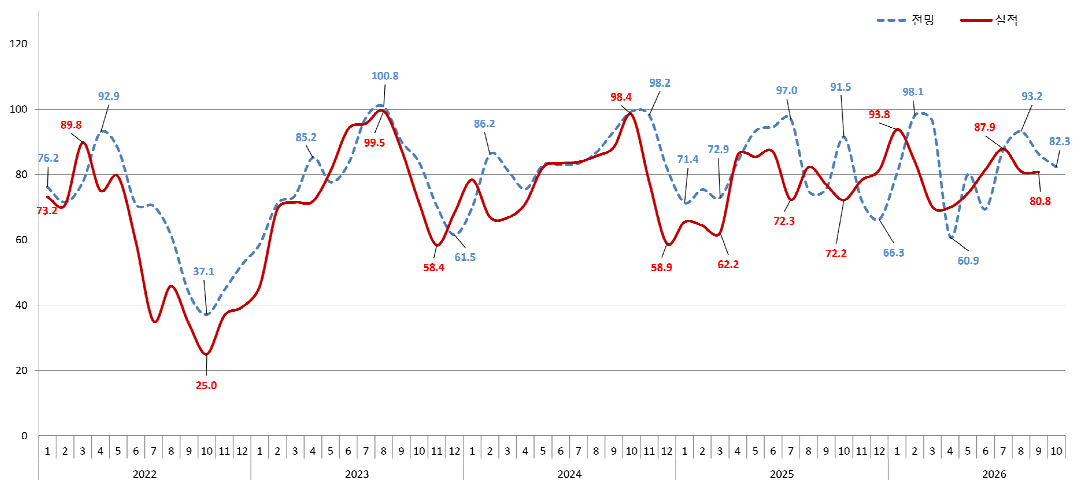
- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사(9.17.~9.29.)한 결과, 10월 아파트 분양전망지수는 전국 평균 4.0p 하락한 82.3으로 나타났다. 수도권은 8.0p(84.0→92.0) 상승한 반면, 비수도권은 6.6p(86.8→80.2) 하락 전망됐다.
- 수도권에서는 서울 11.8p(93.9→105.7), 인천 9.2p(74.1→83.3), 경기 2.9p(83.9→86.8) 모두 상승 전망됐다. 특히 서울은 3개월 만에 기준치(100.0)를 상회했으나, 인천과 경기는 전월보다 개선됐음에도 여전히 기준치를 밑돌았다.
- 이는 7월과 8월의 연이은 기준금리 인상과 대출규제 지속으로 자금조달 부담이 이어지는 가운데서도, 전월세난 심화 등으로 수도권 한강벨트 이외 지역 아파트 값 상승세가 지속되면서 사업자들의 분양시장 기대심리가 개선된 영향으로 풀이된다. 한국부동산원에 따르면 9월 넷째 주 수도권 아파트 매매가격은 전주 대비 0.12%, 서울은 0.09% 상승했으며, 특히 서울은 86주 연속 상승세를 이어갔다.
- 비수도권에서는 대부분 지역이 하락 전망됐다. 경북 23.5p(100.0→76.5), 강

원 13.3p(80.0→66.7), 경남 11.2p(81.8→70.6), 대전 11.1p(94.4→83.3), 부산 9.7p(82.4→72.7), 울산 7.1p(100.0→92.9), 충북 7.1p(88.9→81.8), 대구 6.4p(86.4→80.0), 충남 6.0p(84.6→78.6), 전북 5.4p(90.0→84.6), 광주 5.3p(100.0→94.7), 제주 4.4p(75.0→70.6) 순으로 하락 전망됐다. 반면 전남 16.9p(60.0→76.9), 세종 1.0p(92.3→93.3)은 상승 전망됐다.

- 지방은 미분양 적체와 주택수요 위축이 이어지는 가운데, 대출규제로 인한 자금 조달 부담까지 더해지면서 광역시와 도지역 모두 전망지수가 하락한 것으로 보인다. 최근 시장 동향에서도 지방 아파트 매매가격은 보합(9월 28일 기준, 전주 대비 0.00%)을 나타내 수도권과 차이를 보였다.
- 국토교통부 8월 주택통계에 따르면, 비수도권 미분양 주택은 49,998호로 전월 대비 2.5% 증가한 반면, 수도권은 19,136호로 1.7% 감소해 지역별 분양 시장 상황의 차이를 보여준다.

- 전국 평균 분양전망지수는 82.3으로 2개월 연속 하락했으며, 서울을 제외한 모든 지역이 기준치(100.0)를 밑돌았다. 수도권에서는 주택가격 상승세가 이어지며 기대심리가 개선된 반면, 비수도권에서는 다소 위축된 영향으로 보인다. 앞으로 오는 22일 예정된 한국은행의 기준금리 결정, 세제개편안 국회 심의, 수도권 신규 공공택지 발표 등 정부의 주택공급 정책 추진 상황과 지방 미분양 추이가 분양시장에 어떠한 영향을 미칠지 지켜볼 필요가 있다.

아파트분양전망지수 추이

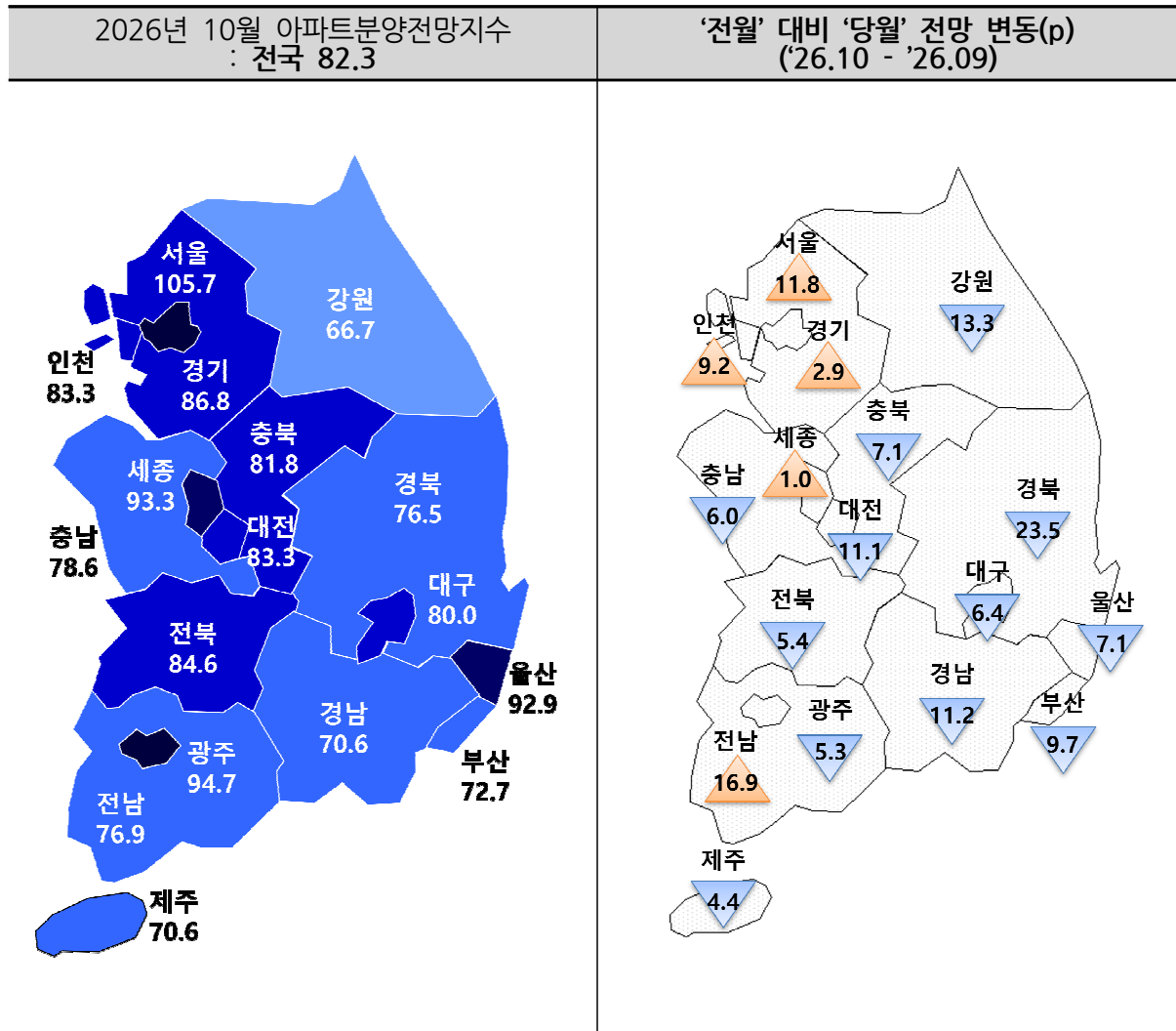


2. 10월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 10월 분양가격 전망지수는 전월 대비 5.5p 상승한 114.3으로 나타났다. 분양물량 전망지수는 전월과 동일한 97.1, 미분양물량 전망지수는 2.7p 상승한 108.6으로 집계됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 5.5p 상승한 114.3으로 조사됐다. 국토교통부는 정부의 안전투자 강화 방침에 따른 간접공사비 상승분 등을 반영해 9월 15일 분양가상한제 기본형건축비를 4.07% 상향하여 고시했다. 지난 7월 비정기 고시에 이어 두 달 만에 기본형건축비가 다시 인상되는 등 원가 상승 압력이 지속되면서 분양가격 상승 전망이 강화된 것으로 풀이된다.
 - 분양물량 전망지수는 전월과 동일한 97.1로, 기준치를 소폭 밑돌았다. 가을철 분양 성수기를 맞아 분양 일정 재개에 대한 기대가 이어지고 있으나, 기준금리 인상과 대출규제 지속에 따른 청약수요 위축 우려도 함께 작용하면서 전월 수준을 유지한 것으로 보인다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 2.7p 상승한 108.6으로 집계됐다. 청약수요가 서울 등 일부 지역에 집중되는 반면 지방에서는 청약 미달이 이어지면서, 향후 미분양이 증가할 것이라는 전망이 우세한 것으로 풀이된다. 주택도시보증공사(HUG)는 9월 미분양관리지역에서 경기 이천시와 양주시를 해제하고, 부산 강서구와 충남 천안시를 새로 지정했다. 이에 따라 관리지역 4곳 중 3곳이 비수도권에 위치하게 됐다. 이러한 지역별 수요와 분양 여건의 차이가 미분양 우려에 영향을 준 것으로 해석된다.

구분	2026.8	2026.9	2026.10	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	107.6	108.8	114.3	5.5
분양물량	88.1	97.1	97.1	0.0
미 분 양	91.0	105.9	108.6	2.7

붙임 1		2026년 10월 아파트분양전망지수		
구분		2026.8	2026.9	2026.10
전국		93.2	86.3	82.3
수도권		88.5	84.0	92.0
	지방	94.2	86.8	80.2
	광역시	91.4	92.6	86.2
	도지역	96.3	82.5	75.8
서울		97.3	93.9	105.7
인천		80.6	74.1	83.3
경기		87.5	83.9	86.8
부산		72.2	82.4	72.7
대구		78.3	86.4	80.0
대전		93.8	94.4	83.3
울산		100.0	100.0	92.9
세종		92.9	92.3	93.3
전남광주	평균	100.0	80.0	85.8
	광주	111.1	100.0	94.7
	전남	88.9	60.0	76.9
강원		91.7	80.0	66.7
충북		100.0	88.9	81.8
충남		83.3	84.6	78.6
전북		100.0	90.0	84.6
경북		106.7	100.0	76.5
경남		100.0	81.8	70.6
제주		100.0	75.0	70.6



아파트분양전망지수 조사 개요

- ☐ (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- ☐ (조사기간) 2026년 9월 17일 ~ 2026년 9월 29일
- ☐ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- ☐ (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: ‘좋음’응답비중 - ‘나쁨’응답비중 + 100