

보 도 자 료	주택산업연구원
이 지 현 부연구위원	02.3215.7697
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메 일 주 소	yckim@khi.re.kr

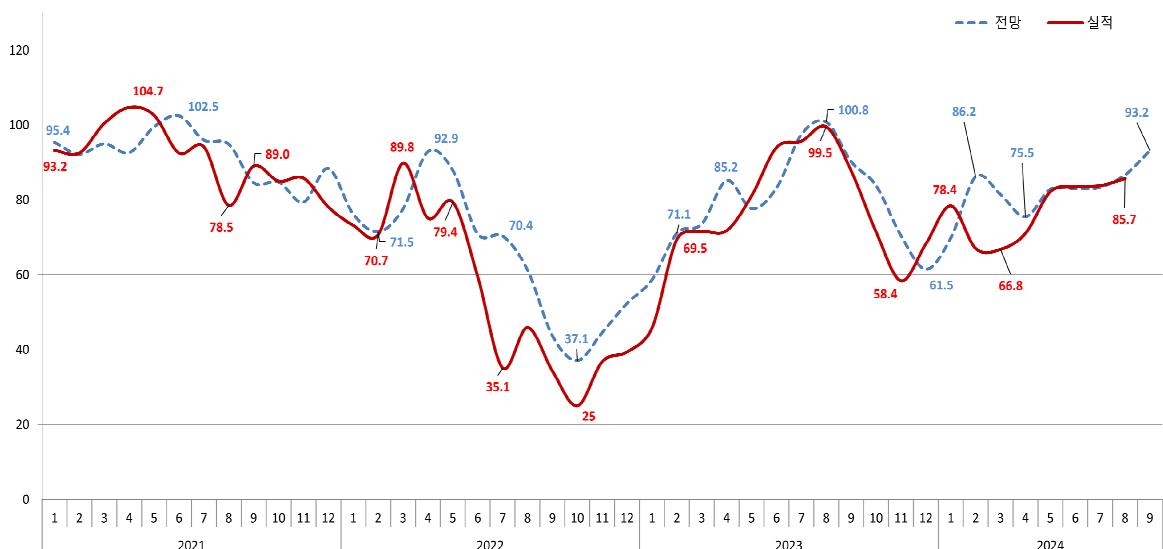
- 9월 아파트분양전망지수 전국 평균 86.7에서 93.2로 6.5p 상승
 - 수도권은 13.6p로 대폭 상승, 비수도권은 5.0p 상승
- 분양가격 전망지수는 108.7에서 107.5로 1.2p 하락

1. 8월 대비 9월 아파트분양전망

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 9월 아파트분양전망지수가 전국 평균 6.5p 상승한 93.2로 나타났다. 수도권은 13.6p(104.3→117.9)로 대폭 상승할 것으로, 비수도권은 5.0p(82.9→87.9) 상승할 것으로 전망됐는데, 수도권은 기준치(100.0)를 크게 초과한 상태로 분양할 경우 인기지역에서는 완판이 기대되는 상황에 도달했다고 볼 수 있고, 비수도권은 아직 기준치(100.0)를 도달하지 못해 여전히 완판을 기대하기는 힘든 상황이라고 볼 수 있다.
- 수도권에서는 서울(111.1→128.2, 17.1p ↑), 인천(92.9→107.1, 14.2p ↑), 경기(108.8→118.4, 9.6p. ↑) 모두 큰 폭으로 상승 전망됐다.
 - 서울과 그 인접지역을 중심으로 수도권 아파트 매매가격 상승 및 거래량 증가가 지속되고, 금리 하락 기대감에 수요자의 매수심리도 개선될 것으로 전망함에 따른 영향으로 보인다.
 - 한편으로 사업자 측면에서는 증권업계 펀드 조성, PF-ABCP 금리가 안정화('22.11월 기준 7.46% → '24.8월 기준 3.78%)되는 등 PF 사업 환경이 개선될 것이라는 기대감이 영향을 미친 것으로 보인다.

- 비수도권에서는 강원 27.3p(81.8→109.1), 제주 20.4p(73.7→94.1), 전북 16.7p(75.0→91.7), 울산 14.1p(80.0→94.1), 충북 9.1p(81.8→90.9), 충남 6.6p(86.7→93.3), 대전 5.8p(82.4→88.2), 대구 4.5p(91.3→95.8), 세종 1.8p(85.7→87.5) 상승 전망됐다. 반면, 부산은 9.9p(90.9→81.0), 전남 9.0p(73.3→64.3), 경북 7.1p(93.8→86.7), 경남 7.1p(93.8→86.7), 광주 3.9p(70.6→66.7) 하락 전망됐다.
- 비수도권의 5.0p 상승은 수도권의 급격한 집값 상승에 따라 주택 매매 수요가 상대적으로 저렴한 수도권 인근 지역으로 분산되면서 집값 하락세가 완화된 영향으로 보인다. 특히, 강원, 전북, 충북 등 높은 상승폭을 보인 지역들은 최근 한 달간 주간아파트매매가격지수가 지속적으로 상승한데 따른 영향으로 보인다.
- 그럼에도 불구하고 비수도권 평균은 아직 기준치(100.0)를 넘지 못하고 있는데, 이는 아직 주택시장 침체를 벗어나지 못하고 있고 미분양 문제가 해결되지 않은 영향으로 보인다.
- 이번 달 전망이 대폭 개선되었지만, 최근 금융당국의 스트레스DSR 강화 등 주택담보대출 규제 움직임과 이에 맞춘 은행들의 대출제한 움직임이 앞으로 분양 전망에 어느 정도 영향을 미칠지는 지켜봐야 할 것으로 보인다.

아파트분양전망지수 추이

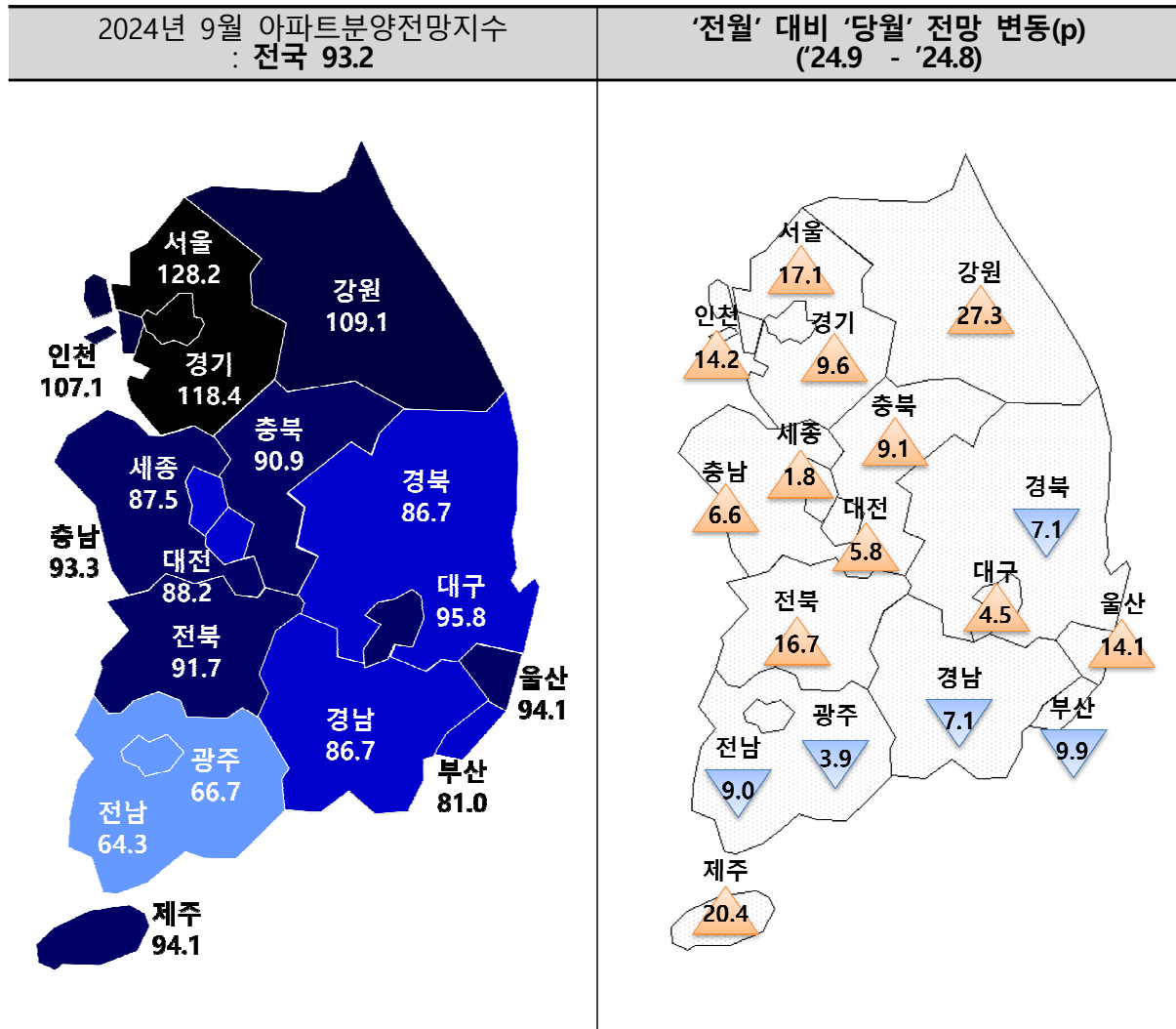


2. 9월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문 조사한 결과, 8월 대비 9월 분양가격 전망지수는 1.2p 하락, 분양물량 전망지수는 0.2p 하락, 미분양물량 전망지수는 3.3p 하락한 것으로 조사됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 1.2p 하락한 107.5로 전망됐다. 다만, 작년 6월 이후 16개월 연속 기준치(100.0)를 상회하고, 지난 8월(4.5p↓) 대비 하락폭이 축소된 것으로 나타나 지속적 오름세 속에서 상승폭이 다소 둔화된 것으로 보인다. 이는 주택경기 침체에 따른 주택 건설 물량 급감으로 철강 등 건설 원자재 수요가 감소한 영향으로 보인다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 0.2p 하락한 95.4로 전망됐다. 이는 수도권 집값 상승 등으로 분양 경기는 나아지고 있지만, PF 관리대책에 따른 금융기관의 경직된 움직임으로 PF 사업 환경이 악화되면서 주택 건설 인허가 물량이 급감한 영향으로 보인다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 3.3p 하락한 91.0으로 전망됐다. 수도권을 중심으로 집값이 높은 상승세를 보이며, 수도권과 지방 인기지역의 미분양이 해소될 수 있다는 기대감이 작용한 것으로 보인다.

구분	2024.07	2024.08	2024.09	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	113.2	108.7	107.5	-1.2
분양물량	102.9	95.6	95.4	-0.2
미 분 양	110.3	94.3	91.0	-3.3

붙임 1		2024년 9월 아파트분양전망지수		
구분		2024.07	2024.08	2024.09
전국		83.4	86.7	93.2
수도권		88.5	104.3	117.9
	지방	82.3	82.9	87.9
	광역시	81.2	83.5	85.6
	도지역	83.2	82.5	89.6
서울		94.6	111.1	128.2
인천		79.3	92.9	107.1
경기		91.7	108.8	118.4
부산		83.3	90.9	81.0
대구		76.0	91.3	95.8
광주		71.4	70.6	66.7
대전		80.0	82.4	88.2
울산		76.5	80.0	94.1
세종		100.0	85.7	87.5
강원		91.7	81.8	109.1
충북		83.3	81.8	90.9
충남		73.3	86.7	93.3
전북		92.3	75.0	91.7
전남		66.7	73.3	64.3
경북		92.9	93.8	86.7
경남		87.5	93.8	86.7
제주		77.8	73.7	94.1



아파트분양전망지수 조사 개요

- ☐ (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- ☐ (조사기간) 2024년 8월 20일 ~ 2024년 8월 27일
- ☐ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- ☐ (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: '좋음'응답비중 - '나쁨'응답비중 + 100