

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

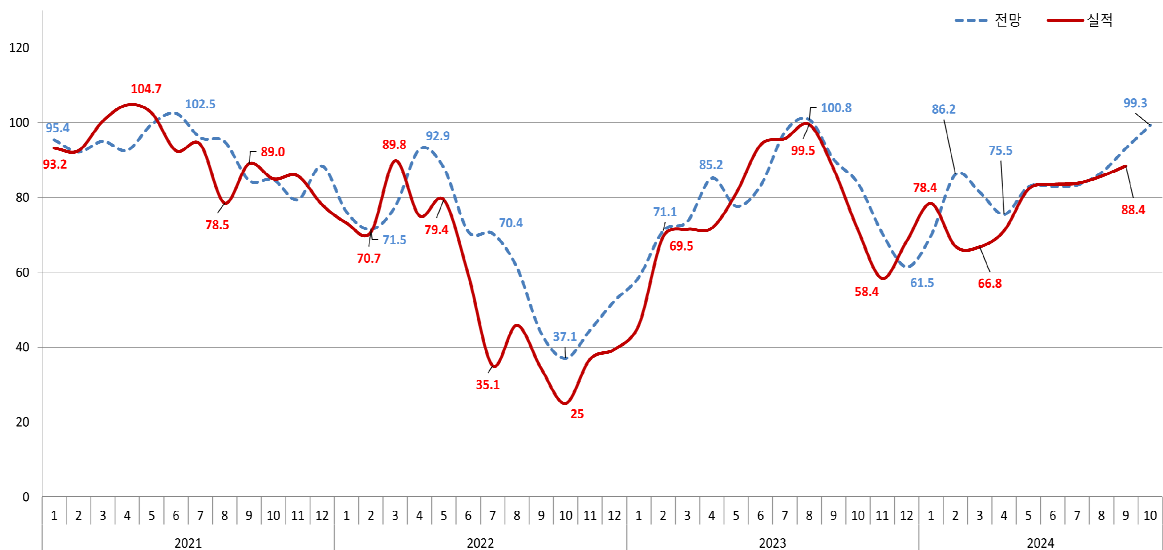
- 10월 아파트분양전망지수 전국 평균 93.2에서 99.3로 6.1p 상승
 - 수도권은 3.1p 상승, 비수도권은 6.7p 상승
- 분양가격 전망지수는 107.5에서 109.1로 1.6p 상승

1. 9월 대비 10월 아파트분양전망

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 10월 아파트 분양전망지수가 전국 평균 6.1p 상승한 99.3으로 나타났다. 수도권은 3.1p(117.9→121.0) 상승할 것으로, 비수도권은 6.7p(87.9→94.6) 상승할 것으로 전망됐다. 수도권은 121.0로 기준치(100.0)를 크게 상회한데다, '21년 6월 121.8 이후 최고점을 기록하여 대부분 지역에서 분양 시 완판을 기대할 수 있을 것으로 보인다.
- 수도권에서는 인천(107.1→113.8, 6.7p ↑), 경기(118.4→125.0, 6.6p. ↑)는 상승 전망됐으며, 서울(128.2→124.3, 3.9p ↓)은 소폭 하락 전망됐다.
- 수도권에서는 2단계 스트레스 DSR 본격 시행(수도권 가산금리 1.2%p), 시중 은행 주담대 금리 인상, 1주택자 주담대 불가, 주담대 최장 대출기간 축소(4~50년→30년), 신규주택 잔금일 전세대출 중단 등 강력한 대출 규제에 의해 아파트 거래량이 감소하고 가격 상승폭이 둔화됐으나,
 - 최근 신축 아파트 위주로 가격이 오르는 것과 HUG 분양 보증심사 등으로 분양가가 시세보다 낮은 점 때문에 신축 단지에 수요가 집중되는데 따른 영향으로 보인다. 서울이 소폭 하락한 것은 그동안 지수가 높았던데 따른 기저효과로 보인다.

- 비수도권에서는 경남 20.0p(86.7→106.7), 전남 14.3p(64.3→78.6), 경북 13.3p(86.7→100.0), 울산 12.2p(94.1→106.3), 부산 9.9p(81.0→90.9), 충북 9.1p(90.9→100.0), 전북 8.3p(91.7→100.0), 충남 6.7p(93.3→100.0), 대전 5.9p(88.2→94.1), 세종 5.4p(87.5→92.9), 대구 4.2p(95.8→100.0), 광주 3.9p(66.7→70.6)에서 상승 전망됐다. 반면, 강원은 18.2p(109.1→90.9) 하락 전망됐다.
- 비수도권의 지수 상승은 거주 쾌적성과 편의성이 좋은 신축의 선호도 현상이 뚜렷하지만, 공급자 금융 규제로 인해 인허가 및 착공이 감소하고 공사비 상승으로 준공이 지체되는 등 아파트 공급 여건이 불안정한데 따른 영향으로 보인다.
- 전국적으로 이번 달 전망이 대폭 개선되었는데, 이는 미 연준의 빅컷으로 인한 한은 기준금리 인하 기대감과 작년 착공 감소 및 올해 인허가 감소로 인한 단기적인 아파트 공급 부족 등이 현재 분양 시장에 긍정적인 효과를 미친 것으로 보인다. 다만, 과도한 대출 규제가 앞으로 분양전망에 어느 정도 영향을 미칠지는 지켜봐야 할 것으로 보인다.

아파트분양전망지수 추이



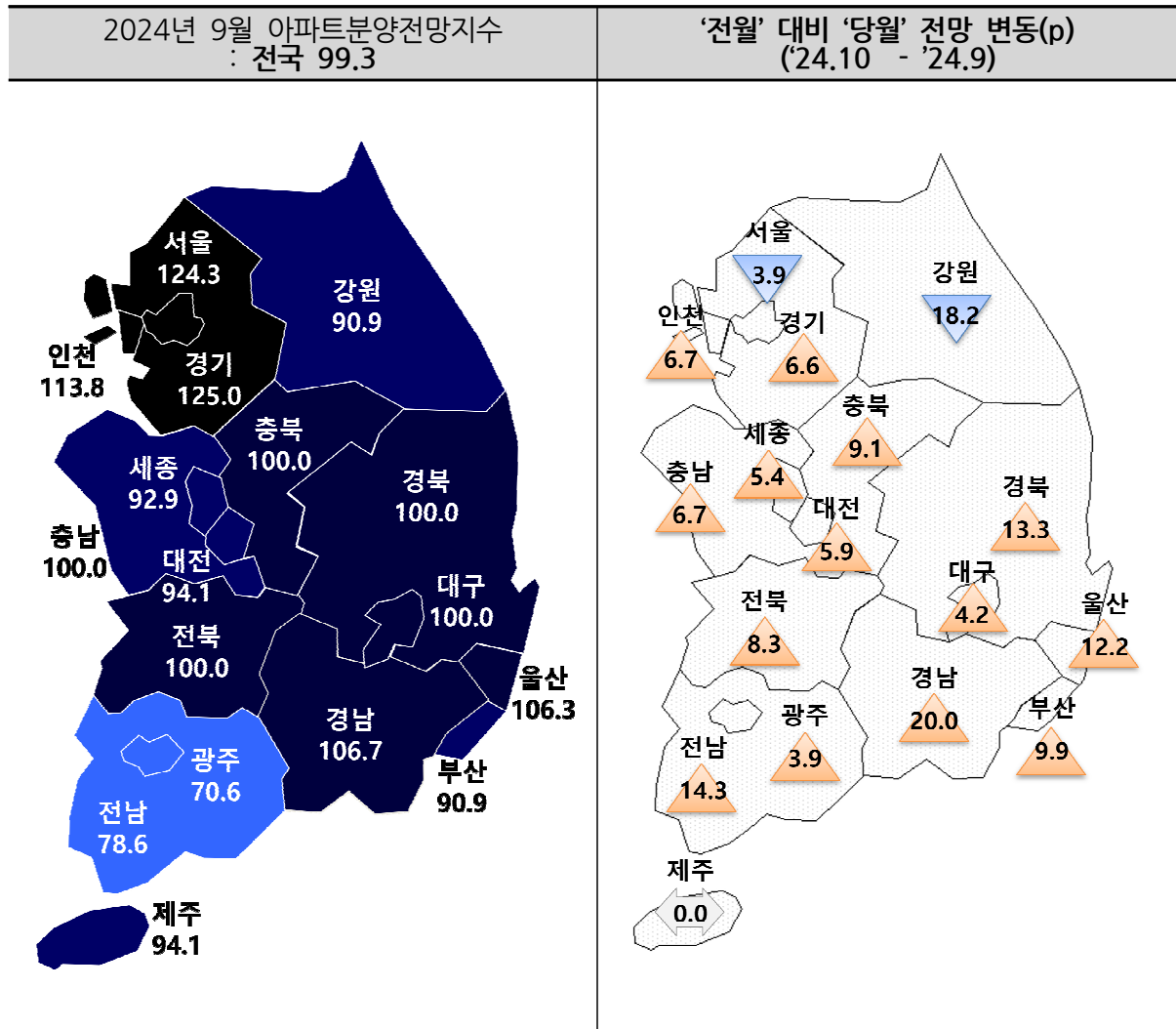
2. 10월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문 조사한 결과, 9월 대비 10월 분양가격 전망지수는 1.6p 상승, 분양물량 전망지수는 4.6p 상승, 미분양물량 전망지수는 12.0p 상승한 것으로 조사됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 1.6p 상승한 109.1로 전망됐다. 9월 13일에 고시된 기본형 건축비가 상반기 대비 3.3% 인상되어 이후 입주자모집 승인을 신청하는 단지부터 분양가에 적용되고, 집값 상승 및 분양시장 호전 등의 현상이 겹치면서 분양가격 상승을 전망하는 것으로 보인다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 4.6p 상승한 100.0으로 전망됐다. 본PF 지연 또는 공사비 조달에 어려움을 겪던 일부 사업장들이 정상화에 나서고 있으며, 분양가 상승 및 분양시장의 호전, 건설공사비 안정화에 대한 기대감 등으로 분양물량 증가를 전망하는 것으로 보인다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 12.0p 상승한 103.0으로 전망됐다. 미분양은 실수요자의 시장 참여만으로는 해소가 어려운데, 각종 강력한 주택 관련 대출규제가 중첩되고 전국에 일괄 적용됨에 따라 실수요와 투자수요 모두 위축되어 지방 중심으로 미분양물량 증가를 전망하는 것으로 보인다.

구분	2024.08	2024.09	2024.10	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	108.7	107.5	109.1	1.6
분양물량	95.6	95.4	100.0	4.6
미 분 양	94.3	91.0	103.0	12.0

붙임 1	2024년 10월 아파트분양전망지수
------	---------------------

구분	2024.08	2024.09	2024.10
전국	86.7	93.2	99.3
수도권	104.3	117.9	121.0
지방	82.9	87.9	94.6
광역시	83.5	85.6	92.5
도지역	82.5	89.6	96.3
서울	111.1	128.2	124.3
인천	92.9	107.1	113.8
경기	108.8	118.4	125.0
부산	90.9	81.0	90.9
대구	91.3	95.8	100.0
광주	70.6	66.7	70.6
대전	82.4	88.2	94.1
울산	80.0	94.1	106.3
세종	85.7	87.5	92.9
강원	81.8	109.1	90.9
충북	81.8	90.9	100.0
충남	86.7	93.3	100.0
전북	75.0	91.7	100.0
전남	73.3	64.3	78.6
경북	93.8	86.7	100.0
경남	93.8	86.7	106.7
제주	73.7	94.1	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 9월 19일 ~ 2024년 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