

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

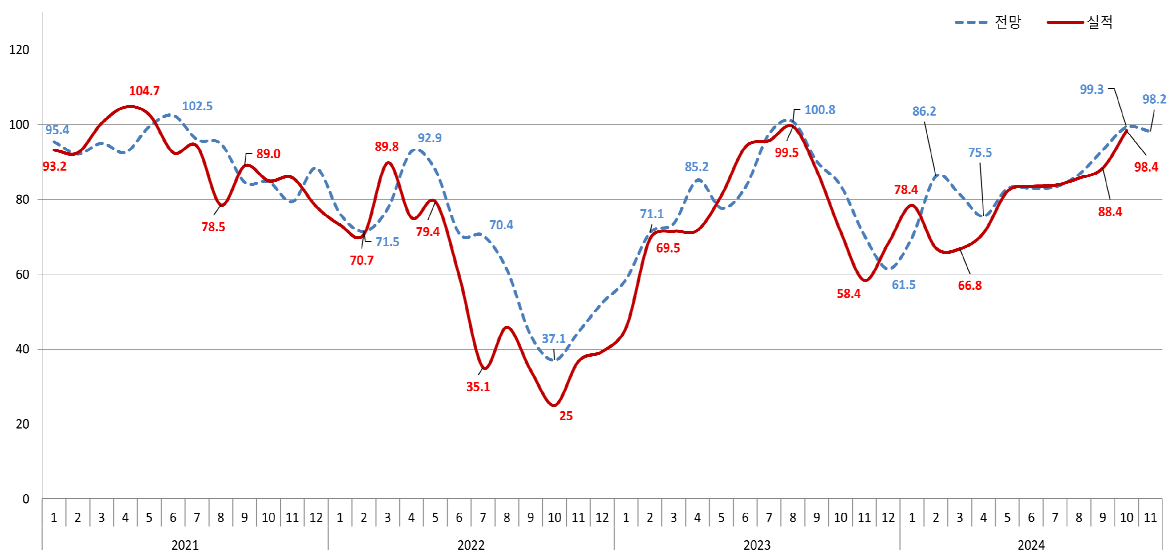
- 11월 아파트분양전망지수 전국 평균 99.3에서 98.2로 1.1p 하락
 - 수도권은 12.2p 대폭 하락, 비수도권은 1.3p 상승
- 미분양물량 전망지수는 103.0에서 95.5로 7.5p 하락

□ 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 11월 아파트 분양전망지수가 전국 평균 1.1p 하락한 98.2로 나타났다. 수도권은 12.2p(121.0→108.8) 하락할 것으로, 비수도권은 1.3p(94.6→95.9) 상승할 것으로 전망됐다.

- 수도권에서는 인천(113.8→114.8, 1.0p ↑)은 상승 전망됐으며, 경기(125.0→103.2, 21.8p ↓) 및 서울(124.3→108.3, 16.0p ↓)은 대폭 하락 전망됐다.
 - 주택담보대출에 대한 규제가 대폭 강화되고, 은행권의 연이은 가산금리 인상으로 주담대 금리가 2년 만에 최대 상승폭을 기록(9월 기준 3.74%, 전월 대비 0.23%p ↑)하는 등 주담대에 대한 규제가 커지자, 9월 수도권 아파트 거래량이 전월 대비 25.9% 급감하고 가격 상승폭도 둔화되고 있는 등으로 서울·경기지역 아파트 분양전망지수가 하락 전망으로 나타났다.
 - 그럼에도 불구하고 기준치(100.0)를 상회하며 전월에 비해 분양시장이 소폭 개선될 것으로 전망됐다. 수도권에서는 분양가 상한제를 적용받은 분양단지를 중심으로 높은 청약경쟁률을 유지하고 있으며, 중장기적으로 기준금리 추가 인가 가능성과 수도권 집값의 추가 상승 가능성에 따른 기대심리 때문으로 보인다.

- 비수도권에서는 광주 17.6p(70.6→88.2), 세종 13.4p(92.9→106.3), 전남 6.0p(78.6→84.6), 제주 5.9p(94.1→100.0), 대전 5.9p(94.1→100.0), 대구 4.5p(100.0→104.5), 부산은 3.8p(90.9→94.7) 상승 전망됐다. 충남과 경북은 100.0으로 분양시장이 전월과 비슷할 것으로 전망됐으며, 울산 13.0p(106.3→93.3), 충북 11.1p(100.0→88.9), 전북 8.3p(100.0→91.7), 경남 6.7p(106.7→100.0), 강원은 0.9p(90.9→90.0) 하락 전망됐다.
- 비수도권에서는 분양시장의 소폭 상승전망이 됐는데, 그간 공급자 금융규제로 인해 불안정했던 아파트 공급여건과 거주 쾌적성과 편의성이 좋은 신축 선호 현상이 겹친 상황에서 최근 각 지역 공공택지지구를 중심으로 신축 아파트 분양물량이 증가한 영향으로 보인다.
- 전국 평균 아파트 분양전망지수는 지난 6개월간 상승세를 유지해 왔으나, 이번 달 들어 소폭 하락 전망됐다. 그간 수도권 핵심 지역 아파트 단지를 중심으로 상승세가 이어지고 신규 분양 아파트는 수백 대 1에 달하는 높은 청약경쟁률을 보였으나, 강력한 대출규제로 매수심리가 위축되고 거래량이 감소한 영향으로 보인다.

아파트분양전망지수 추이



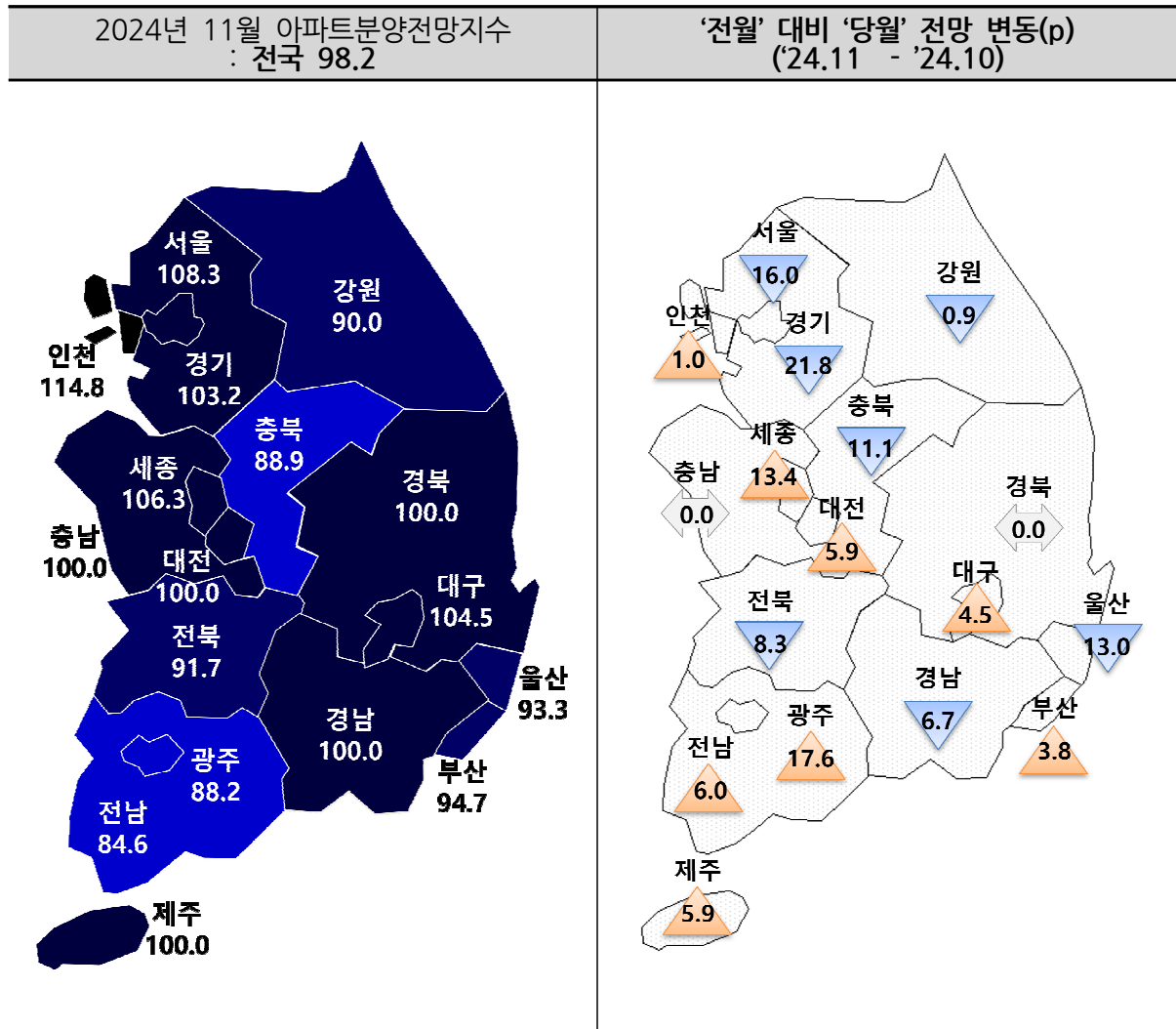
1. 11월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문 조사한 결과, 10월 대비 11월 분양가격 전망지수는 전월과 동일, 분양물량 전망지수는 6.1p 하락, 미분양물량 전망지수는 7.5p 하락한 것으로 조사됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월과 동일한 109.1로 전망됐다. 9월 5일 정부가 발표한 ‘공사비 안정화 방안’과 수요 감소로 인한 건자재 가격 안정화에도 불구하고, 인건비·금융비·간접비(중대재해처벌법, 각종 환경규제 등)로 인해 상승되었던 공사비가 여전히 유지되고 있는 영향으로 보인다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 6.1p 하락한 93.9로 전망됐다. PF 경색이 지속되면서 분양물량 전망이 악화되고 있는 가운데, 특히 비수도권에서는 PF 연체율이 세종 22.03%, 제주 8.92%, 울산 8.07%, 전남 7.4% 등으로 나타나 본PF 정상화에 더 큰 어려움을 겪고 있는 영향으로 보인다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 7.5p 하락한 95.5로 전망됐다. 이는 전반적인 공급 감소와 신규 분양가 상승에 따라 상대적으로 분양가가 낮은 미분양물량이 점차 해소되기 때문으로 보인다.

구분	2024.09	2024.10	2024.11	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	107.5	109.1	109.1	0.0
분양물량	95.4	100.0	93.9	-6.1
미 분 양	91.0	103.0	95.5	-7.5

붙임 1	2024년 11월 아파트분양전망지수
------	---------------------

구분	2024.09	2024.10	2024.11
전국	93.2	99.3	98.2
수도권	117.9	121.0	108.8
지방	87.9	94.6	95.9
광역시	85.6	92.5	97.9
도지역	89.6	96.3	94.4
서울	128.2	124.3	108.3
인천	107.1	113.8	114.8
경기	118.4	125.0	103.2
부산	81.0	90.9	94.7
대구	95.8	100.0	104.5
광주	66.7	70.6	88.2
대전	88.2	94.1	100.0
울산	94.1	106.3	93.3
세종	87.5	92.9	106.3
강원	109.1	90.9	90.0
충북	90.9	100.0	88.9
충남	93.3	100.0	100.0
전북	91.7	100.0	91.7
전남	64.3	78.6	84.6
경북	86.7	100.0	100.0
경남	86.7	106.7	100.0
제주	94.1	94.1	100.0



아파트분양전망지수 조사 개요

- (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- (조사기간) 2024년 10월 16일 ~ 2024년 10월 29일
- (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: '좋음'응답비중 - '나쁨'응답비중 + 100