

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

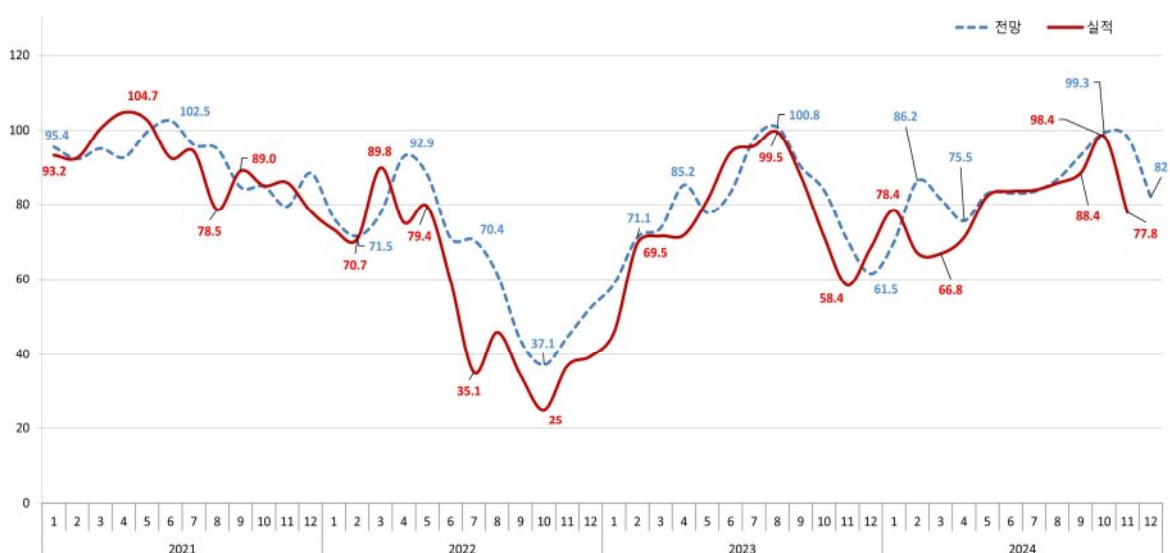
- 12월 아파트분양전망지수 수도권·전국 모두 크게 악화
 - 전국 평균 98.2에서 82.0으로 16.2p 하락
 - 수도권은 25.4p 대폭 하락, 비수도권은 14.2p 하락
- 분양물량 전망지수는 93.9에서 91.3로 2.6p 하락

□ 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 12월 아파트분양전망지수가 전국 평균 16.2p 하락한 82.0으로 나타났다. 수도권은 25.4p(108.8→83.4) 하락할 것으로, 비수도권은 14.2p(95.9→81.7) 하락할 것으로 전망됐다.

- 이처럼 전국적으로 아파트분양전망 지수가 크게 악화된 것은 8월 중순 이후 계속 강화된 주택담보대출 규제와 신규 분양 아파트 중도금 및 잔금 대출 규제가 겹치면서 분양과 매수 심리가 크게 위축되고 있고 최근 한국은행이 2연속 기준금리 인하를 단행했음에도 금융당국의 가계대출 관리 압박에 시중은행이 지난 7월부터 주담대에 대해 인위적으로 가산금리를 올려 여전히 금리 부담이 적지 않은 상황이 지속되고 있기 때문으로 보인다.
- 현재와 같이 경기침체가 가속화되고 트럼프발 경기불안심리가 확산되는 상황에서 서울 집값을 잡기 위해 모든 수단을 동원하여 주택시장 침체를 유도하는 것은 궁극적으로 금융 불안과 지방경기 악화로 이어질 수 있다는 점에 대해 주택건설업계는 큰 우려를 표명하고 있다.

- 수도권에서는 서울(108.3→89.5, 18.8p ↓), 경기(103.2→83.3, 19.9p ↓), 인천(114.8→77.4, 37.4p ↓) 모두 대폭 하락 전망됐다.
- 비수도권에서는 광주만 1.3p(88.2→89.5) 상승 전망됐으며, 그 외 충남 28.6p(100.0→71.4), 제주 25.0p(100.0→75.0), 충북 22.2p(88.9→66.7), 경남 21.4p(100.0→78.6), 부산 17.4p(94.7→77.3), 전북 16.7p(91.7→75.0), 경북 16.7p(100.0→83.3), 울산 14.7p(93.3→78.6), 대전 10.5p(100.0→89.5), 강원 10.0p(90.0→80.0), 대구 8.5p(104.5→96.0), 세종 6.3p(106.3→100.0), 전남은 1.3p(84.6→83.3) 대폭 하락 전망됐다.
- 전국적으로도 분양 전망이 대폭 하락했는데, 이는 트럼프 당선 이후 관세 부과, 강 달러 현상, 미·중 무역 갈등 등 교역환경의 불확실성으로 인해 수출 감소와 투자심리 위축 및 경기둔화에 대한 우려가 영향을 미친 것으로 보인다. 다만, 내년 초 은행의 대출영업이 재개되고 한국은행이 내년 상반기에도 기준금리를 추가 인하할 것이라는 기대감 등이 앞으로 분양전망에 개선 요인으로 작용할 가능성도 있어 보인다.

아파트분양전망지수 추이

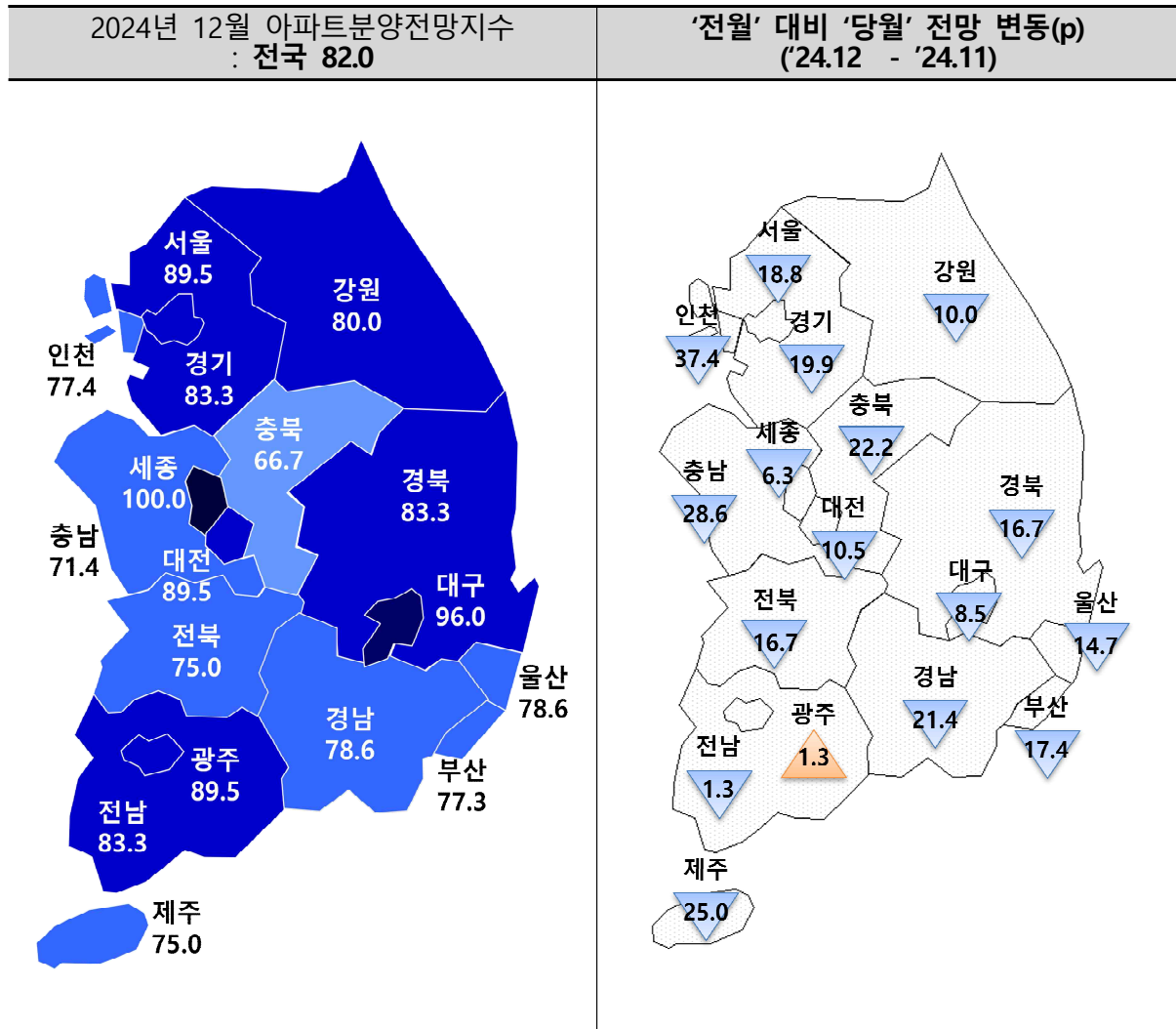


1. 12월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문 조사한 결과, 10월 대비 12월 분양가격 전망지수는 4.8p 하락, 분양물량 전망지수는 2.6p 하락, 미분양물량 전망지수는 전월과 동일할 것으로 조사됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 4.8p 하락한 104.3으로 전망됐다. 이는 기준치(100.0)를 상회하는 것으로 분양가격 상승은 지속되는 가운데 상승폭이 둔화될 것으로 전망됐다. 건설 분야 인허가 물량 감소로 인해 건설 자재 및 인력 수요가 감소함에 따른 영향으로 보인다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 2.6p 하락한 91.3으로 전망됐다. 이는 지난 2~3년간 인허가 및 착공 물량 감소로 인해 분양 물량이 감소하고 있기 때문으로 보인다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월과 동일한 95.5로 전망됐다. 이는 수도권외의 준공 후 미분양 물량이 증가하고 있으나, 상대적으로 대출 규제가 덜 엄격한 지방을 중심으로 주택 매매거래량이 증가하며 미분양 물량이 감소하고 있는 영향으로 보인다.

구분	2024.10	2024.11	2024.12	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	109.1	109.1	104.3	-4.8
분양물량	100.0	93.9	91.3	-2.6
미 분 양	103.0	95.5	95.5	0.0

붙임 1		2024년 12월 아파트분양전망지수		
구분		2024.10	2024.11	2024.12
전국		99.3	98.2	82.0
수도권		121.0	108.8	83.4
	지방	94.6	95.9	81.7
	광역시	92.5	97.9	88.5
	도지역	96.3	94.4	76.7
서울		124.3	108.3	89.5
인천		113.8	114.8	77.4
경기		125.0	103.2	83.3
부산		90.9	94.7	77.3
대구		100.0	104.5	96.0
광주		70.6	88.2	89.5
대전		94.1	100.0	89.5
울산		106.3	93.3	78.6
세종		92.9	106.3	100.0
강원		90.9	90.0	80.0
충북		100.0	88.9	66.7
충남		100.0	100.0	71.4
전북		100.0	91.7	75.0
전남		78.6	84.6	83.3
경북		100.0	100.0	83.3
경남		106.7	100.0	78.6
제주		94.1	100.0	75.0



아파트분양전망지수 조사 개요

- ☐ (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- ☐ (조사기간) 2024년 11월 18일 ~ 2024년 11월 27일
- ☐ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- ☐ (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: ‘좋음’응답비중 - ‘나쁨’응답비중 + 100