

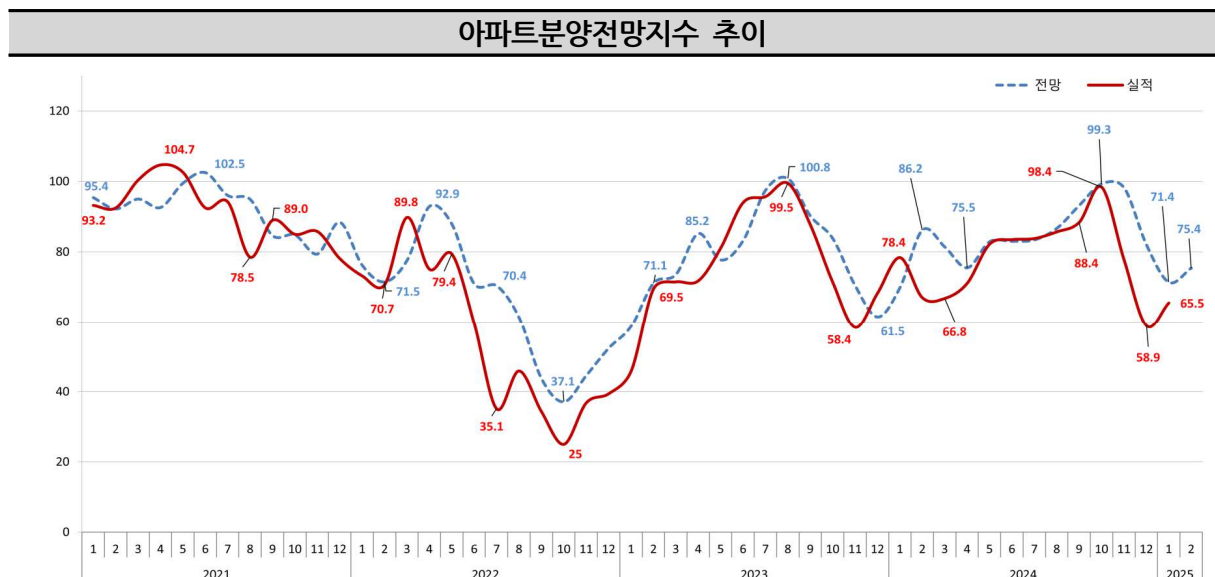
보 도 자 료	주택산업연구원
이 지 현 부연구위원	02.3215.7697
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메일주소	yckim@khi.re.kr

- 2월 아파트 분양전망지수는 전국 평균 71.4에서 75.4로 소폭 상승
 - 수도권은 0.2p 하락, 비수도권은 4.8p 상승
- 분양가격 전망지수 4.5p 상승, 미분양물량 전망지수 10.7p 상승

□ 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 2월 아파트 분양전망지수가 전국 평균 4.0p 상승한 75.4로 나타났다. 수도권은 0.2p(76.8→76.6) 하락할 것으로, 비수도권은 4.8p(70.3→75.1) 상승할 것으로 전망됐다.

- 수도권에서는 서울(89.5→87.1, 2.4p↓)과 경기(67.6→66.7, 0.9p↓)에서 하락 전망됐고, 인천은 (73.3→76.0, 2.7p↑) 상승 전망됐다.
- 비수도권에서는 광주 13.3p(66.7→80.0), 전남 12.5p(62.5→75.0), 대구 12.2p(64.0→76.2), 충남 11.1p(66.7→77.8), 부산 9.8p(68.0→77.8), 대전 9.2p(60.0→69.2), 경북 8.5p(73.3→81.8), 제주 7.8p(72.2→80.0), 세종 1.9p(75.0→76.9), 경남은 0.8p(68.4→69.2) 상승 전망됐으나, 강원 8.3p(75.0→66.7), 울산 4.5p(73.7→69.2), 전북 3.9p(85.7→81.8), 충북은 2.7p(72.7→70.0) 하락 전망됐다.
- 비수도권 일부 지역에서 지난 달 큰 폭 하락에 따른 기저효과로 인한 상승이 있었으나, 여전히 모든 시·도의 아파트 분양전망지수가 기준치(100.0)를 크게 밑돌아 전국적으로 아파트 분양시장 상황이 계속 좋지 않을 것으로 전망됐다.

- 이는 강화된 주택담보대출 규제, 정치적 불확실성, 경기침체 우려 등이 복합적으로 작용하여, 주택거래가 감소하고 일부 수도권을 제외한 대부분의 지역에서 주택가격이 하락한 데 따른 것으로 보인다. 또한, 비상계엄사태 이후 환율이 급격히 상승하면서 수입 원자재 가격이 올라 아파트 분양 사업성이 악화된 점도 영향을 미친 것으로 판단된다.
- 특히 전국적으로 미분양주택이 증가한 것도 분양시장에 악영향을 미쳤다. ‘악성 미분양’이라고 불리는 준공 후 미분양이 전국 21,480가구로 집계되었는데(‘24년 12월 주택통계), 이는 ‘14년 7월 이후 약 10년 5개월만에 가장 높은 수치이며 대부분 지방 물량이 차지하는 것으로 나타났다.
- 이 같은 환경에서 신동아건설 등 중견 건설사들의 부도가 잇따르며 건설사업자 수가 급감하고 있다. 이 추세가 지속된다면 향후 주택공급 부족문제가 더욱 심화될 가능성이 크며, 부동산 시장의 불안정성도 커질 것으로 예상된다. 따라서 정부와 금융기관이 협력하여 불합리한 PF와 주담대 심사기준을 개선하고, 지방 미분양 주택에 대한 정책적 지원을 강화함으로써 건설업계의 유동성을 확보하는 것이 그 어느 때보다 시급하다고 판단된다.



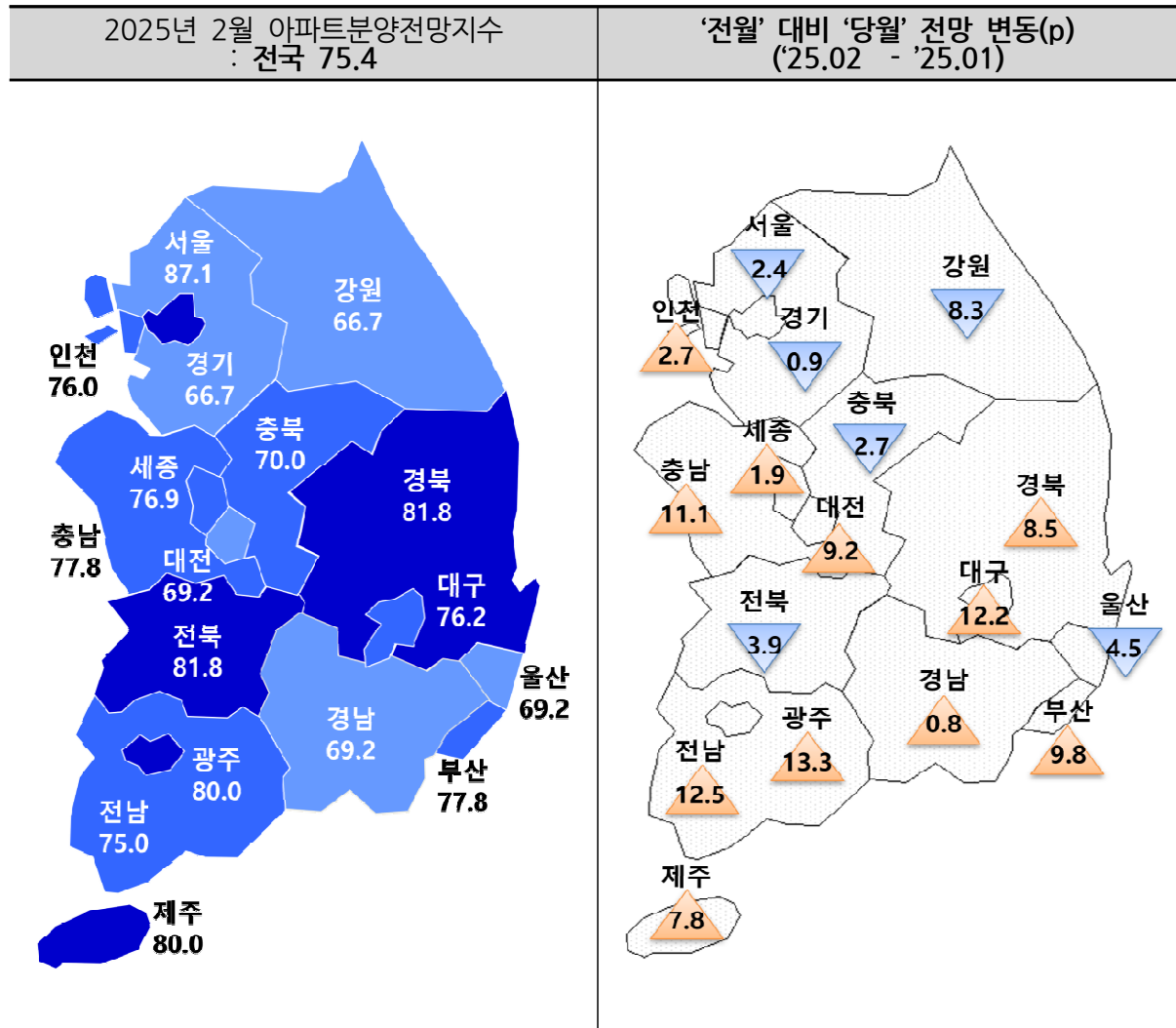
1. 2월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문 조사한 결과, 1월 대비 2월 분양가격 전망지수는 4.5p 상승, 분양물량 전망지수는 7.1p 상승, 미분양물량 전망지수는 10.7p 상승할 것으로 조사됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 4.5p 상승한 105.9로 전망됐다. 이는 계엄령 이후 급격히 상승한 환율이 수입 원자재 가격을 높여 분양가격 상승으로 이어질 것으로 보기 때문으로 판단된다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 7.1p 상승한 84.6으로 전망됐다. 전월 대비 상승했으나, 아직 기준치(100.0)를 하회하고 있어 분양물량은 계속 줄어들 것으로 보인다. 실제 부동산 플랫폼 직방에 따르면, 2월 분양 예정 물량은 16개 단지 총 12,676가구로 전년 동기 대비 51% 수준으로 감소한 것으로 나타났다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 10.7p 상승한 113.5로 전망됐는데, 작년 1월(115.7) 이후 가장 높은 수치이다. 이는 높은 금리부담, 수요자 대출규제, 경기침체 우려, 불안한 정치상황 등이 복합적으로 작용하여 수요자의 매수 심리가 위축되고 시장이 안정될 때까지 관망세가 이어지고 있기 때문으로 보인다.

구분	2024.12	2025.01	2025.02	변동 (이번달 전망-지난달 전망)
분양가격	104.3	101.4	105.9	4.5
분양물량	91.3	77.5	84.6	7.1
미 분 양	95.5	102.8	113.5	10.7

붙임 1	2025년 2월 아파트분양전망지수
------	--------------------

구분	2024.12	2025.01	2025.02
전국	82.0	71.4	75.4
수도권	83.4	76.8	76.6
지방	81.7	70.3	75.1
광역시	88.5	67.9	74.9
도지역	76.7	72.1	75.3
서울	89.5	89.5	87.1
인천	77.4	73.3	76.0
경기	83.3	67.6	66.7
부산	77.3	68.0	77.8
대구	96.0	64.0	76.2
광주	89.5	66.7	80.0
대전	89.5	60.0	69.2
울산	78.6	73.7	69.2
세종	100.0	75.0	76.9
강원	80.0	75.0	66.7
충북	66.7	72.7	70.0
충남	71.4	66.7	77.8
전북	75.0	85.7	81.8
전남	83.3	62.5	75.0
경북	83.3	73.3	81.8
경남	78.6	68.4	69.2
제주	75.0	72.2	80.0



아파트분양전망지수 조사 개요

- (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- (조사기간) 2025년 1월 16일 ~ 2025년 1월 24일
- (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: '좋음'응답비중 - '나쁨'응답비중 + 100