

보 도 자 료	주택산업연구원
구 정 은 부연구위원	02.3215.7633
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메일주소	yckim@khi.re.kr

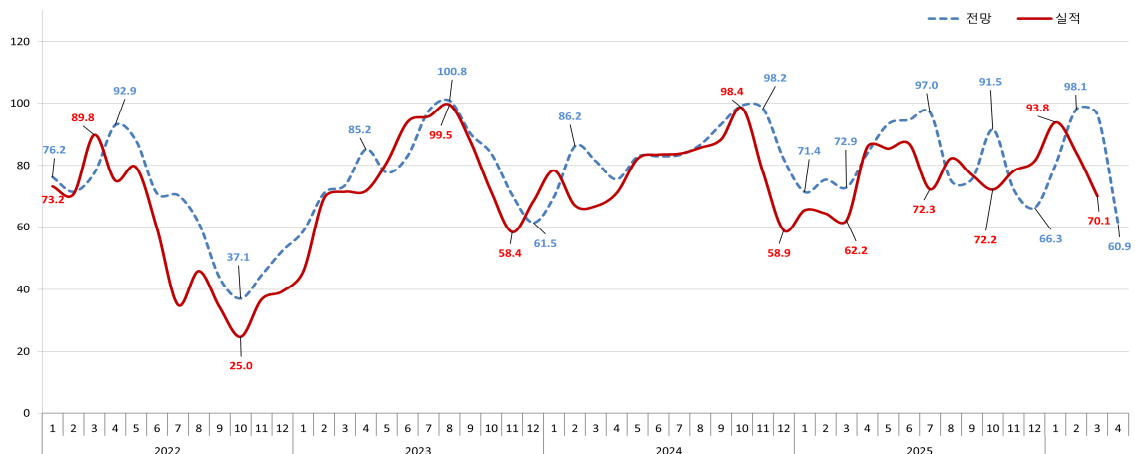
- 4월 아파트분양전망지수는 전월 대비 전국 평균 35.4p 대폭 하락
 - 수도권은 21.5p 하락, 비수도권은 38.4p 하락
- 분양물량 전망지수는 5.8p 하락, 미분양물량 전망지수는 7.3p 상승

1. 4월 전국 아파트 분양시장 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사(3.18.~3.27)한 결과, 4월 아파트 분양전망지수는 전국 평균 35.4p 대폭 하락한 60.9로 나타났다. 수도권은 21.5p(102.6→81.1), 비수도권은 38.4p(95.0→56.6) 하락 전망됐다.
- 수도권에서는 서울 8.3p(105.4→97.1), 인천 29.9p(96.6→66.7), 경기 26.5p(105.9→79.4) 모두 하락 전망됐다.
- 비수도권에서는 충북 50.0p(90.0→40.0), 전남 50.0p(83.3→33.3), 강원 46.2p(91.7→45.5), 울산 45.9p(105.9→60.0), 세종 42.9p(114.3→71.4), 제주 42.2p(88.9→46.7), 부산 39.6p(95.2→55.6), 경남 36.4p(100.0→63.6), 대전 35.3p(100.0→64.7), 대구 33.3p(100.0→66.7), 충남 31.4p(92.9→61.5), 광주 30.5p(90.5→60.0), 전북 30.1p(84.6→54.5), 경북은 23.7p(92.9→69.2) 하락 전망됐다.
- 전국 평균 분양전망지수(60.9)는 2023년 1월(58.7) 이후 가장 낮은 수준이다. 이처럼 아파트 분양전망지수가 전국적으로 대폭 하락한 것은 지난 2월 28일 발발한 미·이란 전쟁에 따른 고금리와 경기침체 우려, 그리고 새정부의 다주택자에 대한 과세 및 대출규제 강화 등 대내외 요인이 동시에 작용한 영향으로 보인다.

- 미·이란 전쟁 이후 국제 유가 및 원자재 가격이 급등하고 원·달러 환율이 1,500원을 상회하는 등 금융시장 불안이 확대되고 있는 가운데, 주담대 금리 상단이 7%를 돌파하는 등 금리 부담이 커지면서, 분양시장 위축에 영향을 미친 것으로 보인다.
- 대내적으로도 새 정부가 지방선거 이후 다주택자에 대한 재산세·종부세 등 보유세를 대폭 강화할 것으로 전망되는 가운데, 다주택자에 대한 대출규제도 강화될 것이라는 우려가 확산되면서 사업자들이 향후 신규 분양수요의 위축을 우려하는 심리가 반영된 것으로 보인다.
- 앞으로 4월 17일부터 시행되는 다주택자 수도권·규제지역 아파트 담보대출 만기 연장 불허와 미·이란 전쟁 장기화에 따른 금융시장 불안 지속, 보유세 인상 등 추가 세제 개편 가능성이 분양시장에 미칠 영향을 종합적으로 주시해야 할 것으로 보인다.

아파트분양전망지수 추이



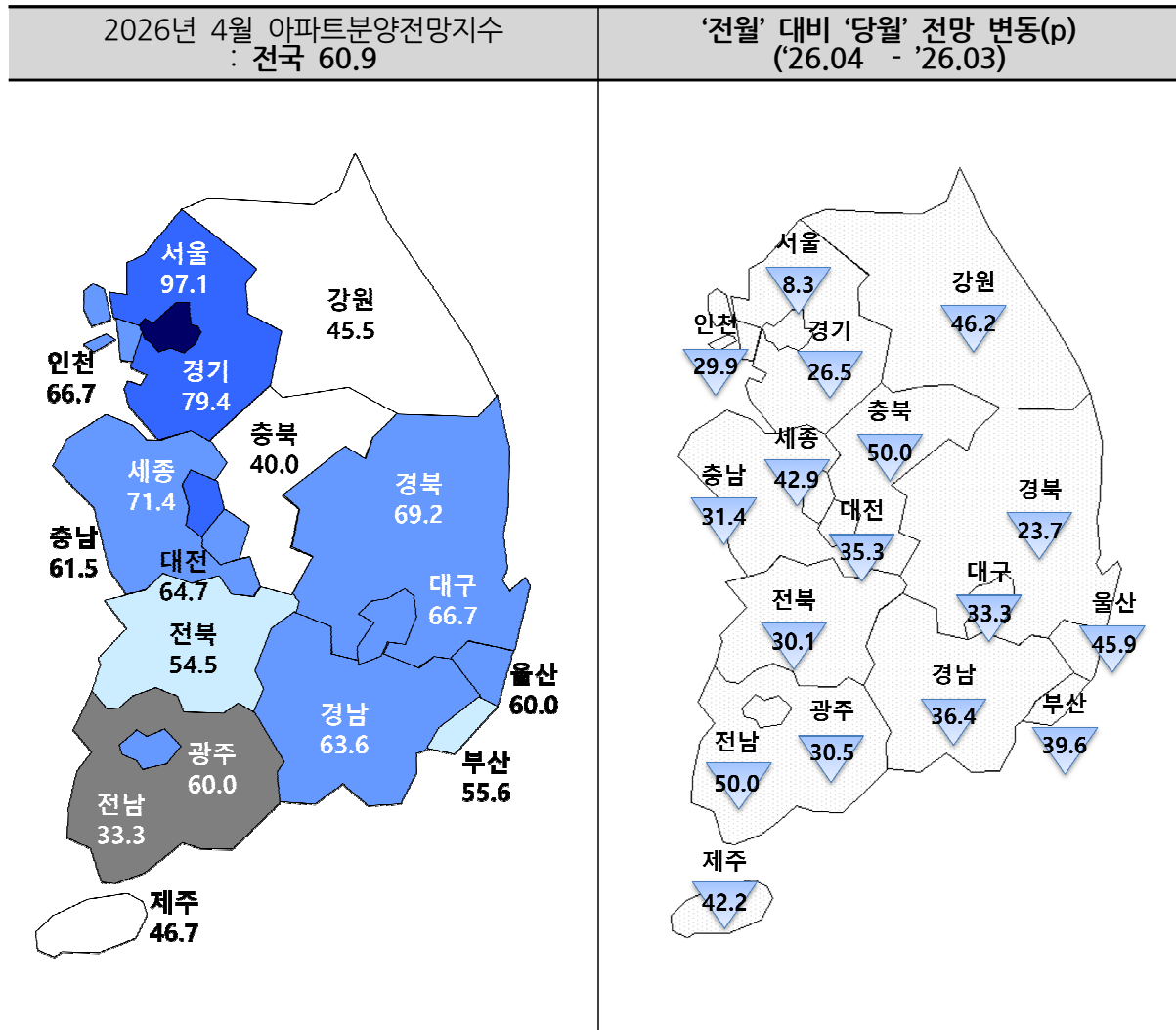
2. 4월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

□ 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 3월 대비 4월 분양가격 전망지수(3.1p 하락)와 분양물량 전망지수(5.8p 하락)는 하락 전망됐고, 미분양물량 전망지수(7.3p)는 상승 전망됐다.

- 분양가격 전망지수는 조사시점에서 미·이란 전쟁에 따른 원자재 가격 상승이 현실화되지 않아 전월 대비 3.1p 하락한 104.5로 나타났다. 전쟁으로 인해 수입 건설원자재 가격 상승세가 확대되고 있는 가운데, 특히 나프타 부족으로 인해 나프타 가격이 한 달 새 약 35% 급등하면서, 페인트·창호 등 건설 자재 가격 상승 압력이 커지고 있어 향후 분양가격 상승세가 확대될 것으로 전망된다.
- 분양물량 전망지수는 전월 대비 5.8p 하락한 89.7로 집계됐다. 이는 사업자들의 신용상태 악화로 신규 분양여력이 크게 악화되고, 다주택자 증가와 대출규제 등으로 신규 분양 수요도 위축된데 따른 것으로 보인다.
- 미분양물량 전망지수는 전월 대비 7.3p 상승한 94.1로 나타났다. 전월까지 3개월 연속 하락하던 지수가 상승 전환한 것으로, 미·이란 전쟁에 따른 경기 침체 가능성과 금리 인상 가능성, 다주택자 증가 우려 등이 맞물리며 미분양 증가 우려가 확대된 것으로 보인다.

구분	2026.2	2026.3	2026.4	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	109.7	107.6	104.5	-3.1
분양물량	98.6	95.5	89.7	-5.8
미 분 양	93.2	86.8	94.1	7.3

붙임 1		2026년 4월 아파트분양전망지수		
구분		2026.2	2026.3	2026.4
전국		98.1	96.3	60.9
수도권		104.8	102.6	81.1
	지방	96.6	95.0	56.6
	광역시	104.6	101.0	63.1
	도지역	90.6	90.5	51.8
서울		111.9	105.4	97.1
인천		100.0	96.6	66.7
경기		102.6	105.9	79.4
부산		100.0	95.2	55.6
대구		100.0	100.0	66.7
광주		95.0	90.5	60.0
대전		105.6	100.0	64.7
울산		105.9	105.9	60.0
세종		121.4	114.3	71.4
강원		91.7	91.7	45.5
충북		90.9	90.0	40.0
충남		87.5	92.9	61.5
전북		85.7	84.6	54.5
전남		92.3	83.3	33.3
경북		88.2	92.9	69.2
경남		93.8	100.0	63.6
제주		94.7	88.9	46.7



아파트분양전망지수 조사 개요

- ☐ (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- ☐ (조사기간) 2026년 3월 18일 ~ 2026년 3월 27일
- ☐ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- ☐ (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: ‘좋음’응답비중 - ‘나쁨’응답비중 + 100