

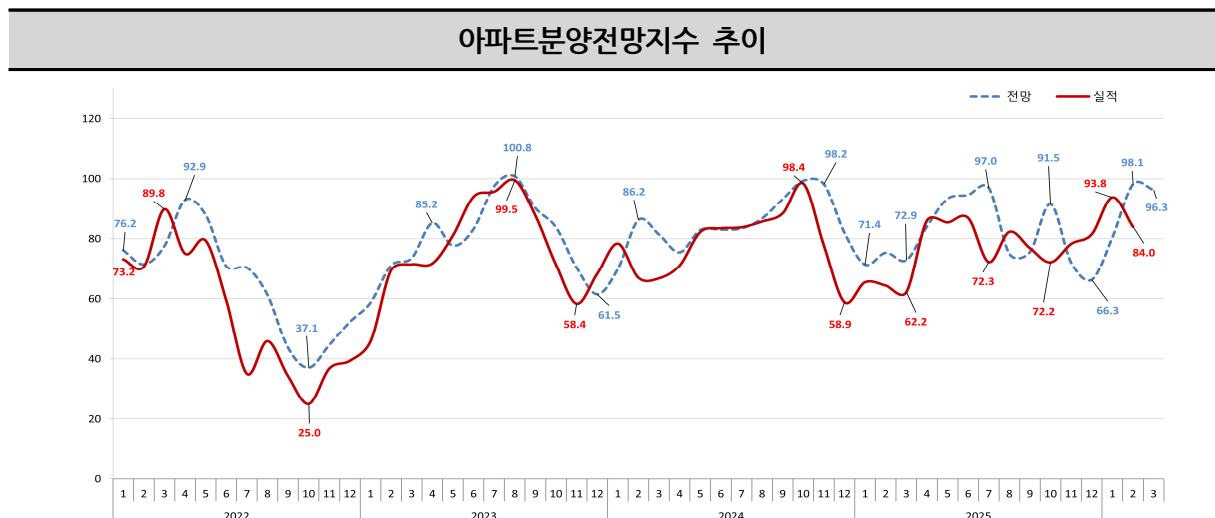
보 도 자 료	주택산업연구원
구 정 은 부연구위원	02.3215.7633
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메일주소	yckim@khi.re.kr

- 3월 아파트분양전망지수는 전월 대비 전국 평균 1.8p 하락
 - 수도권은 2.2p 하락, 비수도권은 1.6p 하락
- 분양물량 전망지수는 3.1p, 미분양물량 전망지수는 6.4p 하락

1. 3월 전국 아파트 분양시장 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사(2.19.~2.27)한 결과, 3월 아파트 분양전망지수는 전국 평균 1.8p 하락한 96.3으로 나타났다. 수도권은 2.2p(104.8→102.6), 비수도권은 1.6p(96.6→95.0) 하락 전망됐다.
- 수도권에서는 서울 6.5p(111.9→105.4), 인천은 3.4p(100.0→96.6) 하락 전망됐으며, 경기도는 3.3p(102.6→105.9) 상승 전망됐다.
- 수도권 중 서울이 6.5p로 가장 큰 폭으로 하락했는데, 이는 5월 9일 다주택자 양도소득세 중과 유예 종료로 확정되면서 서울 강남 3구를 중심으로 다주택자 매물이 증가하고 매수자들의 관망세가 이어진 영향으로 보인다. 다만, 경기도는 소폭 상승 전망됐는데, 이는 최근 다주택자와 고가주택에 대한 세제강화 움직임과 15억 이상 대출규제 강화로 15억 이하 주택이 많은 경기 지역의 거래가 늘어나고 집값 상승 추세가 이어지고 있는데 따른 영향으로 보인다.

- 비수도권에서는 경남 6.2p(93.8→100.0), 충남 5.4p(87.5→92.9), 경북은 4.7p(88.2→92.9) 상승 전망됐으나, 전남 9.0p(92.3→83.3), 세종 7.1p(121.4→114.3), 제주 5.8p(94.7→88.9), 대전 5.6p(105.6→100.0), 부산 4.8p(100.0→95.2), 광주 4.5p(95.0→90.5), 전북 1.1p(85.7→84.6), 충북은 0.9p(90.9→90.0) 하락 전망됐다. 대구(100.0), 울산(105.9), 강원(91.7)은 전월과 동일하게 전망됐다.
- 3월 전국 평균 아파트 분양전망지수는 전월 대비 소폭 하락한 것으로 나타났다. 이는 수도권에서 정부의 세제 강화 기조에 따른 매수 관망세가 확산되는 가운데, 비수도권에서는 분양가가 지속적으로 상승하고 있음에도 지역 주택가격이 정체되면서 청약 수요가 위축된 영향이 복합적으로 작용한 것으로 보인다.
- 다만, 지난해 민간 아파트 분양 물량이 11.6만호로 전년 대비 24% 감소해 2016년 이후 최저 수준을 기록했으며, 3월 전국 아파트 입주물량도 9,597가구로 전년 동월 대비 약 65% 감소하는 등 공급 감소세가 뚜렷하게 나타나고 있다. 이러한 공급 감소가 지속될 경우 향후 주택 가격 상승 압력으로 이어질 가능성이 높은만큼, 분양시장 회복과 주택 공급기반 확충을 위한 정책적 지원이 필요한 상황으로 판단된다.

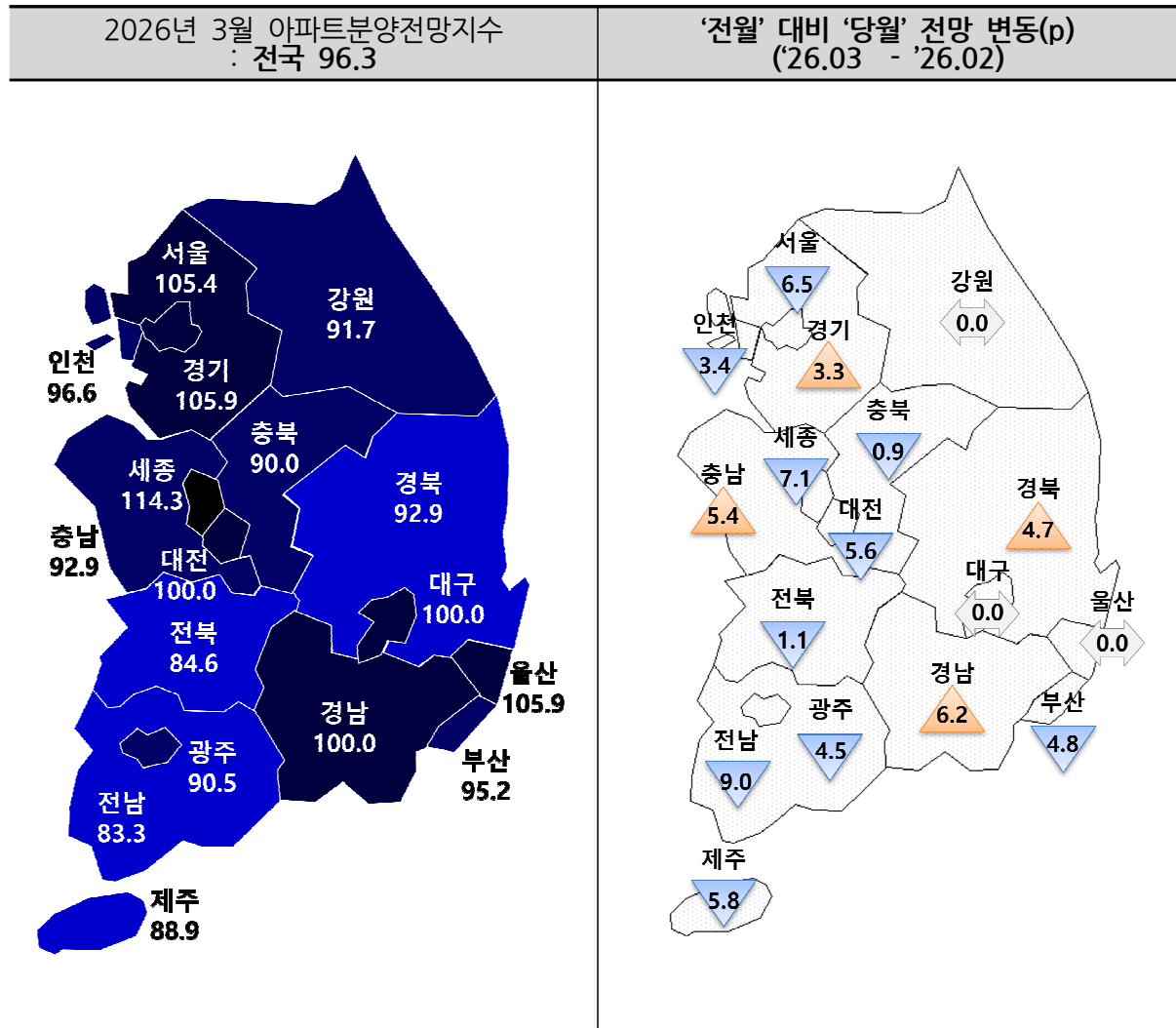


2. 3월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 2월 대비 3월 분양가격 전망지수(2.1p 하락), 분양물량 전망지수(3.1p 하락), 미분양물량 전망지수(6.4p) 모두 하락 전망됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 2.1p 하락한 107.6으로 나타났다. 착공 물량 감소로 건설 원자재 수요가 줄어들면서 분양가격 상승세가 다소 둔화된 영향으로 보인다. 다만, 미국·이란 간 갈등이 장기화될 경우 유가 상승 및 원자재 가격 상승으로 분양가격이 다시 상승할 가능성도 있어 향후 국제 정세 변화가 분양가격에 미칠 영향을 지속적으로 살펴볼 필요가 있다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 3.1p 하락한 95.5로 집계됐다. 이는 양도세 중과 유예 종료를 앞두고 매수 심리가 위축되면서 사업자들이 분양 일정을 조정하거나 관망하는 움직임이 반영된 것으로 풀이된다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 6.4p 하락한 86.8로 나타났다. 이는 2025년 민간 아파트 신규 분양이 11.6만호로 전년 대비 23.8% 감소해 2016년 이후 최저치를 기록하는 등 신규 공급이 크게 줄어든 가운데, 입주물량 감소에 따른 전세가격 상승 등이 일부 지역에서 미분양 물량 해소에 일정 부분 영향을 미칠 수 있다는 인식이 반영된 것으로 보인다.

구분	2026.1	2026.2	2026.3	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	114.3	109.7	107.6	-2.1
분양물량	92.2	98.6	95.5	-3.1
미 분 양	96.9	93.2	86.8	-6.4

붙임 1		2026년 3월 아파트분양전망지수		
구분		2026.1	2026.2	2026.3
전국		80.4	98.1	96.3
수도권		89.2	104.8	102.6
	지방	78.6	96.6	95.0
	광역시	87.0	104.6	101.0
	도지역	72.2	90.6	90.5
서울		97.1	111.9	105.4
인천		82.1	100.0	96.6
경기		88.2	102.6	105.9
부산		81.0	100.0	95.2
대구		88.5	100.0	100.0
광주		71.4	95.0	90.5
대전		94.4	105.6	100.0
울산		94.1	105.9	105.9
세종		92.9	121.4	114.3
강원		63.6	91.7	91.7
충북		70.0	90.9	90.0
충남		73.3	87.5	92.9
전북		75.0	85.7	84.6
전남		60.0	92.3	83.3
경북		81.3	88.2	92.9
경남		85.7	93.8	100.0
제주		68.8	94.7	88.9



아파트분양전망지수 조사 개요

- (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- (조사기간) 2026년 2월 19일 ~ 2026년 2월 27일
- (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: '좋음'응답비중 - '나쁨'응답비중 + 100