

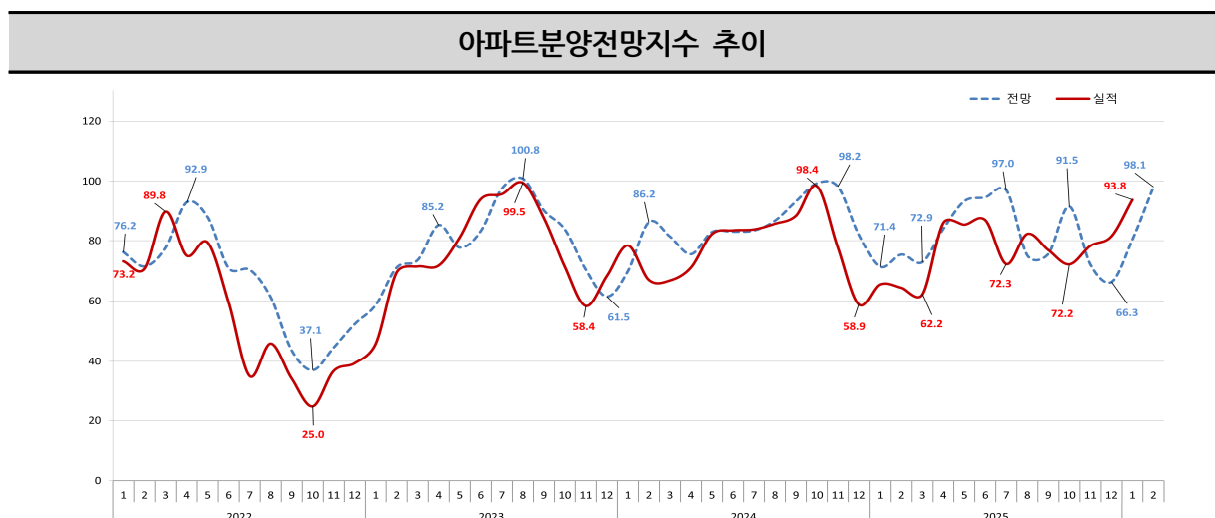
보 도 자 료	주택산업연구원
구 정 은 부연구위원	02.3215.7633
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메일주소	yckim@khi.re.kr

- 2월 아파트분양전망지수는 전월 대비 전국 평균 17.7p 상승
 - 수도권은 15.6p 상승, 비수도권은 18.0p 상승
- 분양물량 전망지수는 6.4p 상승, 미분양물량 전망지수는 3.7p 하락

1. 2월 전국 아파트 분양시장 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사(1.19.~1.28)한 결과, 2월 아파트 분양전망지수는 전국 평균 17.7p 상승한 98.1로 나타났다. 수도권은 15.6p(89.2→104.8) 상승 전망됐으며, 비수도권은 18.0p(78.6→96.6) 상승 전망됐다.
- 수도권에서는 서울(97.1→111.9, 14.8p ↑), 인천(82.1→100.0, 17.9p ↑), 경기(88.2→102.6, 14.4p ↑) 모두 큰 폭으로 상승 전망됐다.
 - 수도권은 두 달 연속 큰 폭으로 상승 전망됐는데, 이는 수도권 집값 상승세가 지속되고 있는 가운데 주요 지역의 매물 잠김 현상과 전세가격 상승 등으로 주택 가격 상승 흐름이 수도권 외곽 지역까지 확대되면서 분양시장에 긍정적인 영향을 미칠 것이라는 기대감이 반영된 결과로 풀이된다.
 - 다만, 최근 정부의 강력한 다주택자 양도세 중과 의지가 시장에 어떤 영향을 미칠지는 지켜보아야 할 것으로 보인다. 다주택자 양도세 중과 유예 종료는 이른바 ‘똥똥한 한 채’ 선호현상을 심화시켜 부동산 시장의 양극화를 심화시킬 우려가 있으며, 토지거래허가구역 내 세입자 거주 등으로 매각이 어려운 다주택자에 대해서는 주택을 처분할 수 있도록 출구전략 마련이 필요할 것으로 보인다.

- 비수도권에서는 전남 32.3p(60.0→92.3), 세종 28.5p(92.9→121.4), 강원 28.1p (63.6→91.7), 제주 25.9p(68.8→94.7), 광주 23.6p(71.4→95.0), 충북 20.9p(70.0→90.9), 부산 19.0p(81.0→100.0), 충남 14.2p(73.3→87.5), 울산 11.8p(94.1→105.9), 대구 11.5p(88.5→100.0), 대전 11.2p(94.4→105.6), 전북 10.7p(75.0→85.7), 경남 8.1p(85.7→93.8), 경북은 6.9p(81.3→88.2) 오르면서 전국적으로 상승 전망됐다.
- 2월 비수도권 평균 분양전망지수는 여전히 기준치(100.0)를 하회하고 있으나, 전월 대비 18.0p 상승하며 추가악화에 대한 우려가 완화된 것으로 나타났다.
- 전국적으로 분양시장 전망이 큰 폭으로 상승한 것은 서울 및 경기 일부 지역의 강력한 대출규제로 수도권 외곽 및 지방광역시를 중심으로 풍선효과가 발생하고, 건설경기 침체 장기화로 착공 물량이 감소하면서 신규 분양 물량에 사람들의 관심이 높아진 영향으로 보인다.
- 한편, 최근 수도권 도심 내 유희부지를 활용한 「1·29 공급대책」이 발표됐다. 수도권 내 6만 호 주택 공급 계획은 수도권 부동산 시장 안정에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 평가되나, 대부분 단지의 착공 시점이 2028년 이후로 예정돼 있어 단기적인 시장 파급효과는 크지 않을 것으로 보인다. 다만, 중장기적인 공급 여건 개선 측면에서 해당 대책이 분양시장에 미칠 영향에 대해서는 향후 지속적인 관찰이 필요할 것으로 판단된다.



2. 2월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

□ 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 1월 대비 2월 분양가격 전망지수(4.6p 하락), 미분양물량 전망지수(3.7p 하락)는 하락 전망됐고, 분양물량 전망지수는 6.4p 상승 전망됐다.

- 분양가격 전망지수는 전월 대비 4.6p 하락한 109.7로 나타났다. 지수는 여전히 기준선(100)을 상회해 분양가격 상승 전망이 우세하나, 건설경기 침체가 장기화되면서 착공 물량이 감소하고 이에 따라 건설 원자재 수요가 줄어듦 것으로 예상됨에 따라 분양가격 상승세가 다소 둔화될 것으로 전망된다.

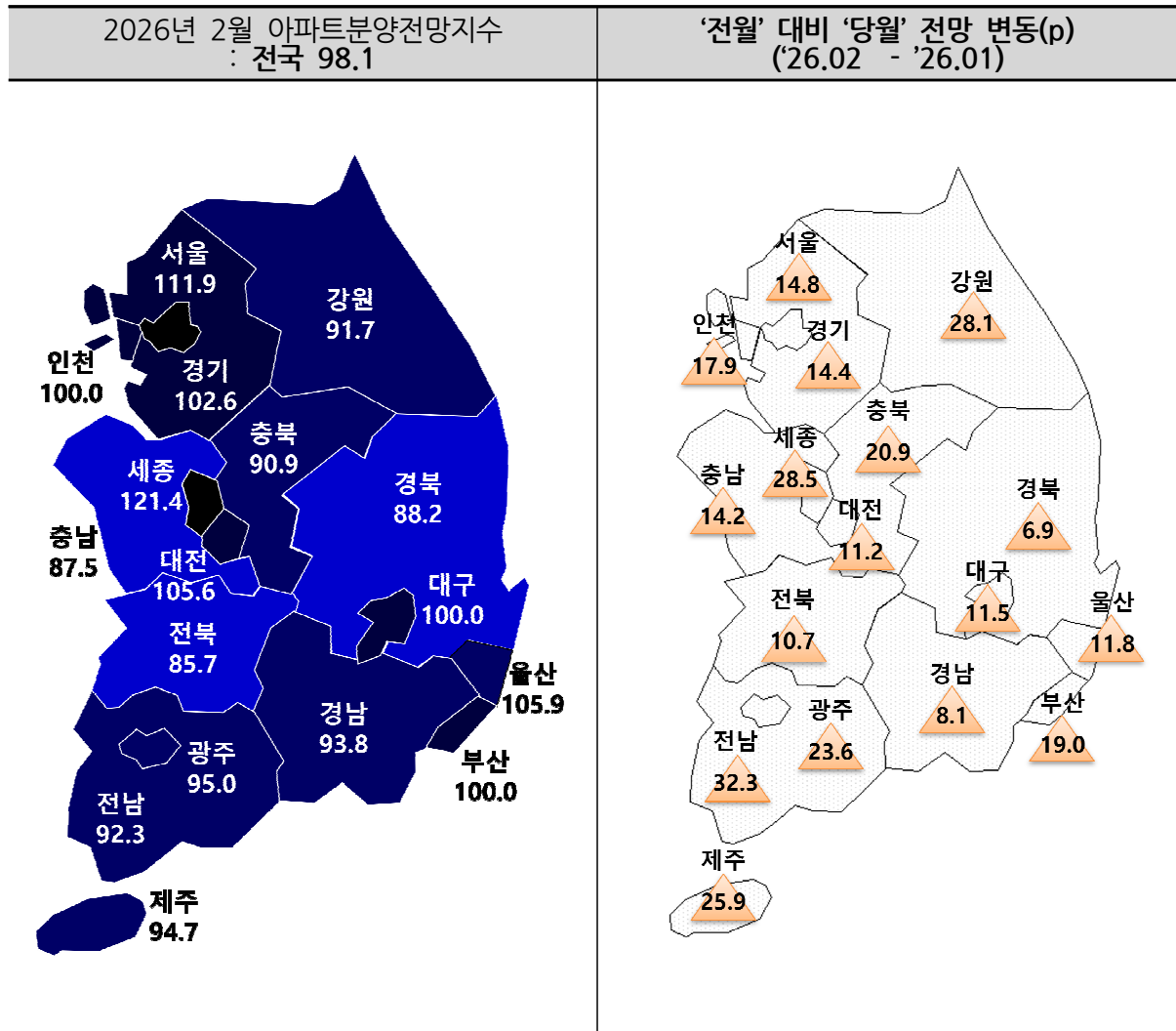
- '25년 연간 주택 착공 27.3만호로 전년 대비 10.1% 감소(국토교통부 주택통계)

- 분양물량 전망지수는 전월 대비 6.4p 상승한 98.6으로 집계됐다. 이는 최근 수도권과 지방광역시를 중심으로 집값 상승세가 지속되면서 분양 여건이 개선되어 분양물량이 확대될 것이라는 기대감이 반영된 결과로 풀이된다. 다만, 착공 등 주택공급통계가 지속적으로 감소하고 있어 중장기적 공급 부족에 관한 대응책 마련이 필요할 것으로 보인다.
- 미분양물량 전망지수는 전월 대비 3.7p 하락한 93.2로 나타났다. 이는 연초 발표된 「2026년 경제성장전략」에서 지방주택 수요확충 3종 패키지 정책(인구감소지역 주택 주택수 미포함 및 양도세 중과 제외, CR리츠 세제지원 연장 및 주택 환매 보증제 도입, 지방 준공후미분양주택 추가 취득시 1세대1주택 특례 가액기준 상향)에 따른 기대감이 영향을 미친 것으로 보인다.

구분	2025.12	2026.1	2026.2	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	101.6	114.3	109.7	-4.6
분양물량	84.4	92.2	98.6	6.4
미 분 양	101.6	96.9	93.2	-3.7

붙임 1	2026년 2월 아파트분양전망지수
------	--------------------

구분	2025.12	2026.1	2026.2
전국	66.3	80.4	98.1
수도권	67.1	89.2	104.8
지방	66.1	78.6	96.6
광역시	76.4	87.0	104.6
도지역	58.4	72.2	90.6
서울	81.8	97.1	111.9
인천	48.0	82.1	100.0
경기	71.4	88.2	102.6
부산	75.0	81.0	100.0
대구	75.0	88.5	100.0
광주	44.4	71.4	95.0
대전	93.8	94.4	105.6
울산	85.7	94.1	105.9
세종	84.6	92.9	121.4
강원	54.5	63.6	91.7
충북	55.6	70.0	90.9
충남	61.5	73.3	87.5
전북	60.0	75.0	85.7
전남	50.0	60.0	92.3
경북	69.2	81.3	88.2
경남	66.7	85.7	93.8
제주	50.0	68.8	94.7



아파트분양전망지수 조사 개요

- (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- (조사기간) 2026년 1월 19일 ~ 2025년 1월 28일
- (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: ‘좋음’응답비중 - ‘나쁨’응답비중 + 100