

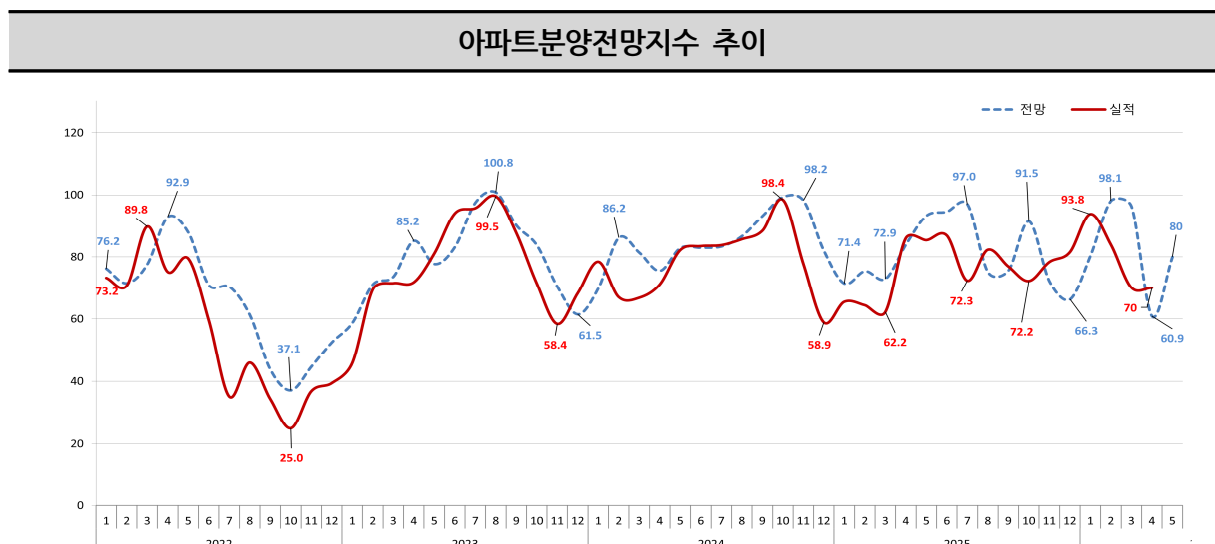
보 도 자 료	주택산업연구원
구 정 은 부연구위원	02.3215.7633
김 유 찬 연 구 원	02.3215.7658
담당자 메 일 주소	yckim@khi.re.kr

- 5월 아파트분양전망지수는 전월 대비 전국 평균 19.1p 상승
 - 수도권은 4.5p 상승, 비수도권은 22.2p 상승
- 분양물량 전망지수는 6.6p 하락, 미분양물량 전망지수는 5.9p 상승

1. 5월 전국 아파트 분양시장 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사(4.20.~4.28.)한 결과, 5월 아파트 분양전망지수는 전국 평균 19.1p 상승한 80.0으로 나타났다. 수도권은 4.5p(81.1→85.6), 비수도권은 22.2p(56.6→78.8) 상승 전망됐다.
- 수도권에서는 서울 2.9p(97.1→100.0), 인천 8.3p(66.7→75.0), 경기 2.4p(79.4→81.8) 모두 상승 전망됐다.
- 서울의 분양전망지수가 기준치인 100.0에 도달한 것은 매매가 15억 초과 대출규제 미적용 지역의 가격 상승과 거래량 증가에 따른 기대감 및 전세난 심화로 인한 매매수요 전환 등에 따른 결과로 풀이된다. 지나친 고가와 대출 규제로 강남권 진입 문턱이 높아지자, 내 집 마련 수요가 상대적으로 가격이 저렴한 주변지역으로 이동하면서 이들 지역에서 분양도 잘될 것이라는 기대감이 이어진 것으로 보인다. 여기에 최근 가팔라진 전세가격 상승세도 매수 심리를 자극하고 있다. 한국부동산원에 따르면 4월 셋째 주 서울 아파트 전세가격은 0.22% 상승하며 6년 4개월 만에 최대 상승폭을 기록했다. 이처럼 급등한 전세가가 매매수요로 전환을 촉진하면서, 같은 기간 서울 아파트 매매가격 또한 0.15% 오르며 반등 흐름이 나타나고 있다.

- 비수도권에서도 전 지역이 상승 전망됐다. 지역별로는 충북 35.0p(40.0→75.0), 전남 29.2p(33.3→62.5), 부산 27.7p(55.6→83.3), 전북 27.3p(54.5→81.8), 울산 24.6p(60.0→84.6), 강원 24.5p(45.5→70.0), 제주 22.1p(46.7→68.8), 세종 20.9p(71.4→92.3), 광주 20.0p(60.0→80.0), 대구 19.7p(66.7→86.4), 경남 18.2p(63.6→81.8), 경북 15.4p(69.2→84.6), 대전 15.3p(64.7→80.0), 충남 11.2p(61.5→72.7) 순으로 상승세를 보였다.
- 전국 평균 분양전망지수(80.0)는 전월(60.9) 대비 19.1p 상승했으나, 여전히 기준치(100.0)를 크게 밑돌고 있어 분양시장 전망이 회복됐다고 보기는 어렵다. 공사비 부담과 대출규제 및 고금리 장벽은 여전한 상황에서, 이번 상승은 최근 미·이란 전쟁의 종전 합의 가능성과 기저효과가 작용한 것으로 보인다.
- 향후 분양전망은 6월 지방선거 이후 정부의 정책방향, 미·이란 갈등 추이, 금융시장 여건 등에 따라 영향을 받을 것으로 예상되는 만큼, 이러한 요인들에 따른 시장 흐름의 변화가 중요할 것으로 보인다.



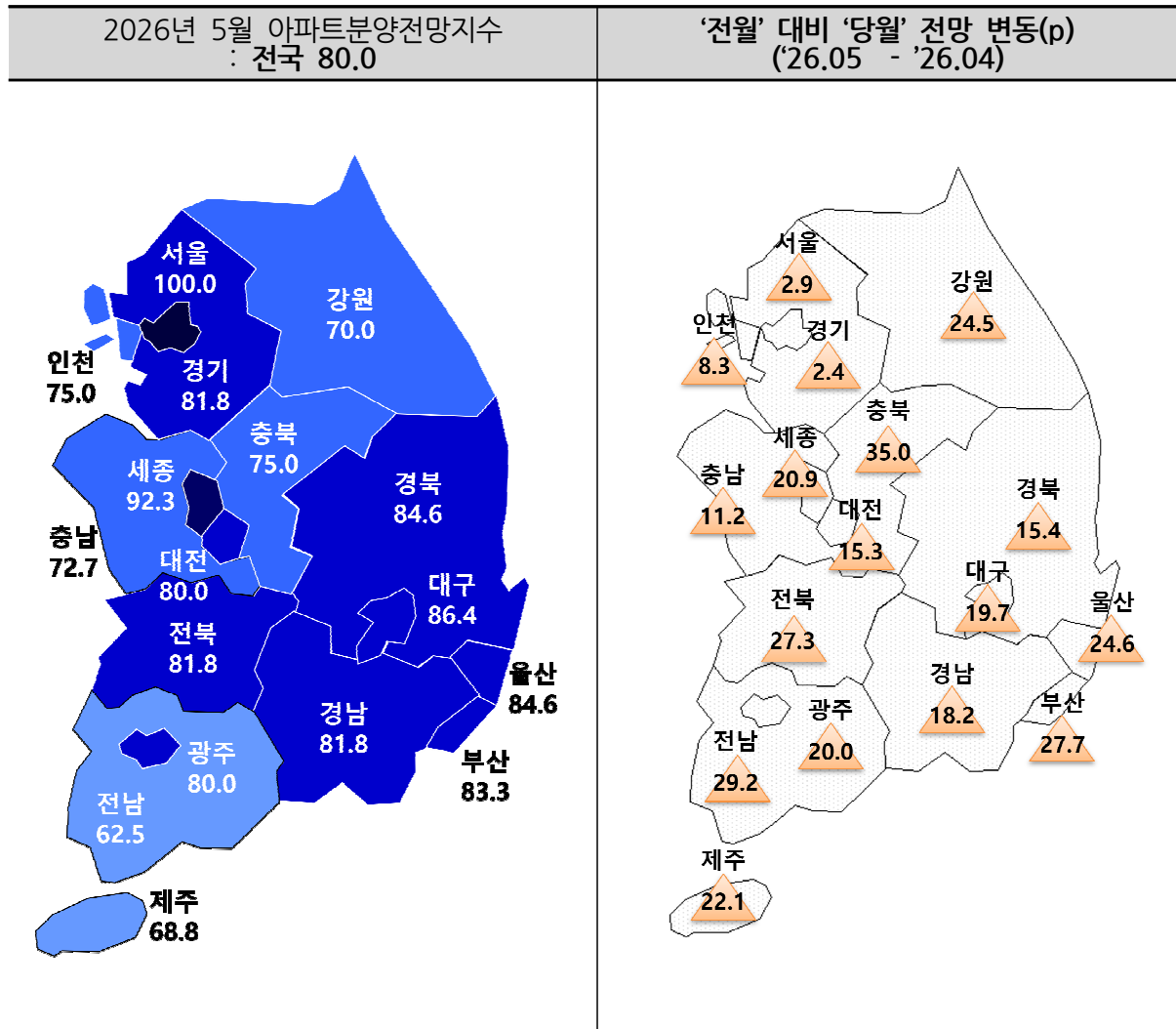
2. 5월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 실시한 설문조사 결과, 4월 대비 5월 분양물량 전망지수는 6.6p 하락 전망됐고, 분양가격 전망지수(0.2p 상승)와 미분양물량 전망지수(5.9p 상승)는 상승 전망됐다.
- 분양가격 전망지수는 전월 대비 0.2p 상승한 104.7로 나타났는데, 이는 원자재 가격 급등과 고환율에 따른 공사비 상승에 금리 인상으로 인한 금융비용 부담이 가중된 결과로 풀이된다. 전쟁 장기화에 따른 나프타 수급 불안으로 페인트·창호 등 주요 자재값이 오르고 1,400원 후반대의 고환율로 수입 원자재 단가 부담이 커진 상황에서, 부동산 PF 금리 상승에 따른 이자비용 등 금융 조달 비용까지 분양가에 반영되면서 분양가 상승 압력이 지속되고 있는 것으로 분석된다.
 - 분양물량 전망지수는 전월 대비 6.6p 하락한 83.1로 집계됐다. 이는 대외 지정학적 리스크 지속에 따른 불확실성과 더불어 양도세 증과 유예 종료와 다주택자 보유세 강화 등에 따른 시장의 위축이 신규 분양 시장에 대한 사업자들의 심리적 부담으로 전이된 결과로 풀이된다.
 - 미분양물량 전망지수는 전월 대비 5.9p 상승하며 기준치인 100.0에 도달했다. 전쟁 장기화에 따른 경기 불확실성에 대한 우려와 고유가 부담이 지속되는 가운데, 양도세 증과 시행으로 다주택자의 신규 분양 참여가 위축될 것이라는 전망이 반영된 결과로 보인다. 특히 비수도권의 경우 준공 후 미분양주택이 2.6만호로 전국 3만호의 85%를 차지하며, 수도권과의 분양시장 양극화가 더욱 심화될 것으로 전망된다.

구분	2026.3	2026.4	2026.5	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	107.6	104.5	104.7	0.2
분양물량	95.5	89.7	83.1	-6.6
미 분 양	86.8	94.1	100.0	5.9

붙임 1	2026년 5월 아파트분양전망지수
------	--------------------

구분	2026.3	2026.4	2026.5
전국	96.3	60.9	80.0
수도권	102.6	81.1	85.6
지방	95.0	56.6	78.8
광역시	101.0	63.1	84.4
도지역	90.5	51.8	74.7
서울	105.4	97.1	100.0
인천	96.6	66.7	75.0
경기	105.9	79.4	81.8
부산	95.2	55.6	83.3
대구	100.0	66.7	86.4
광주	90.5	60.0	80.0
대전	100.0	64.7	80.0
울산	105.9	60.0	84.6
세종	114.3	71.4	92.3
강원	91.7	45.5	70.0
충북	90.0	40.0	75.0
충남	92.9	61.5	72.7
전북	84.6	54.5	81.8
전남	83.3	33.3	62.5
경북	92.9	69.2	84.6
경남	100.0	63.6	81.8
제주	88.9	46.7	68.8



아파트분양전망지수 조사 개요

- ☐ (조사목적) 분양시장에 대하여 종합적으로 지역적 차원의 상황과 위험을 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- ☐ (조사기간) 2026년 4월 20일 ~ 2026년 4월 28일
- ☐ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- ☐ (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: ‘좋음’응답비중 - ‘나쁨’응답비중 + 100