

본 자료는 2024년 **1월 4일(목) 조간**부터 보도해 주십시오.
(통신·방송·인터넷 : **1월 3일(수) 오전 11시** 이후)

보 도 자 료	주택산업연구원
변 서 경 부연구위원	02.3215.7633
권 지 혜 연 구 원	02.3215.7659
담당자 메 일 주 소	rnjswl0112@khi.re.kr

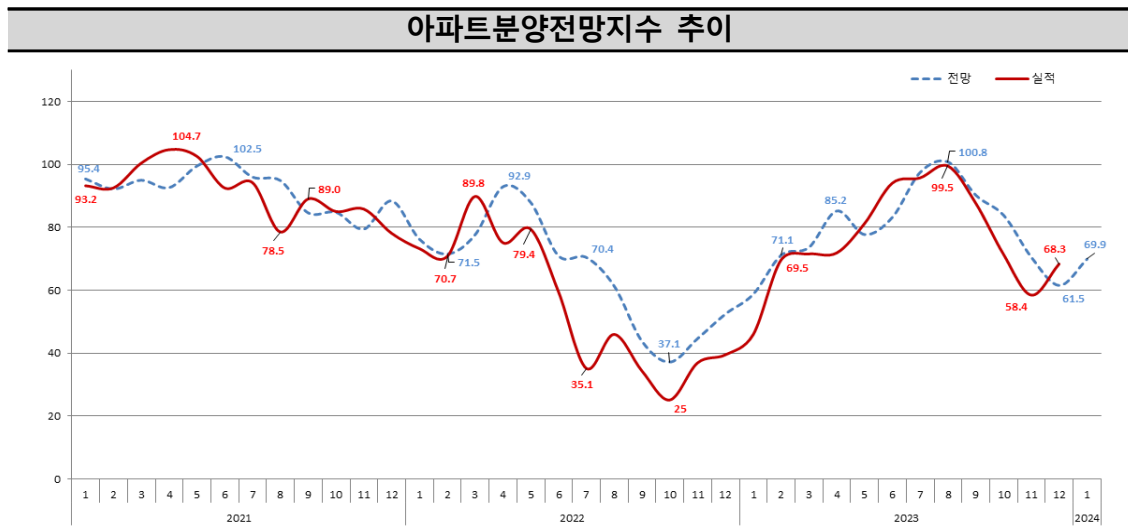
24년 1월 전국 아파트분양전망지수 다소 개선(61.5→69.9)

미분양물량 전망은 115.7로 지난 5월(106.0) 이후 최고치

1. '23. 12월 대비 '24. 1월 아파트분양전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문조사한 결과, 작년 12월 대비 올해 1월 아파트분양전망지수는 전국 평균 8.4p 상승했으나 지수는 69.9로 지난 8월(100.8) 이후 5달째 기준선(100)을 하회하고 있다.
- 수도권에서는 서울, 인천 전망지수가 소폭 하락했으나 경기는 소폭 증가했다. 서울은 8.0p(90.5→82.5) 하락하며 지난 8월(118.9) 이후로 최저치를 나타냈으며, 인천은 11.2p(73.3→62.1) 하락하며 3개월째 기준선(100) 이하로 나타났다. 경기 지역은 지난달 71.8에서 3.9p 상승한 75.7로 나타났지만, 10월(102.6) 이후로 3개월째 기준선(100)을 하회하고 있다. 부동산 시장 침체와 대출규제, 분양가 상승이 겹치며 수도권에서도 미분양이 증가하는 등 수도권과 비수도권의 분양전망지수의 차이가 지난 11월 26.0p 차이에서 이달 4.3p로 줄어들었다.
- 지방에서는 대부분 지역이 상승했지만, 모든 전망치가 기준선(100) 이하로 나타나며, 지방 분양 시장의 긍정적 전망보다는 그간 수도권 대비 큰폭으로 떨어진 전망지수의 기저효과로 보인다. 강원 35.2p(41.7→76.9), 전북 21.7p(53.3→75.0), 전남 21.7p(47.1→68.8), 광주 13.2p(50.0→63.2), 제주 12.8p(55.6→68.4), 울산 11.8p(58.8→70.6), 대구 10.3p(63.6→73.9), 충북 9.2p(53.3→62.5), 세종 8.3p(66.7→75.0), 경남 7.6p(57.1→64.7), 경북 5.3p(57.9→63.2), 충남 4.2p(62.5→66.7) 상승했다.

- 대출 조건 강화, 대출 한도 축소, 고분양가 및 고금리 등으로 수요자의 자금 조달 부담이 가중되고 있고, 입지와 분양가 경쟁력에 따라 분양 경쟁률이 편차를 보이고 있어 수도권과 대도시의 신규 분양 아파트 중 주변 시세에 비해 분양가가 높지 않은 단지에 대한 수요가 집중될 것으로 예상된다.



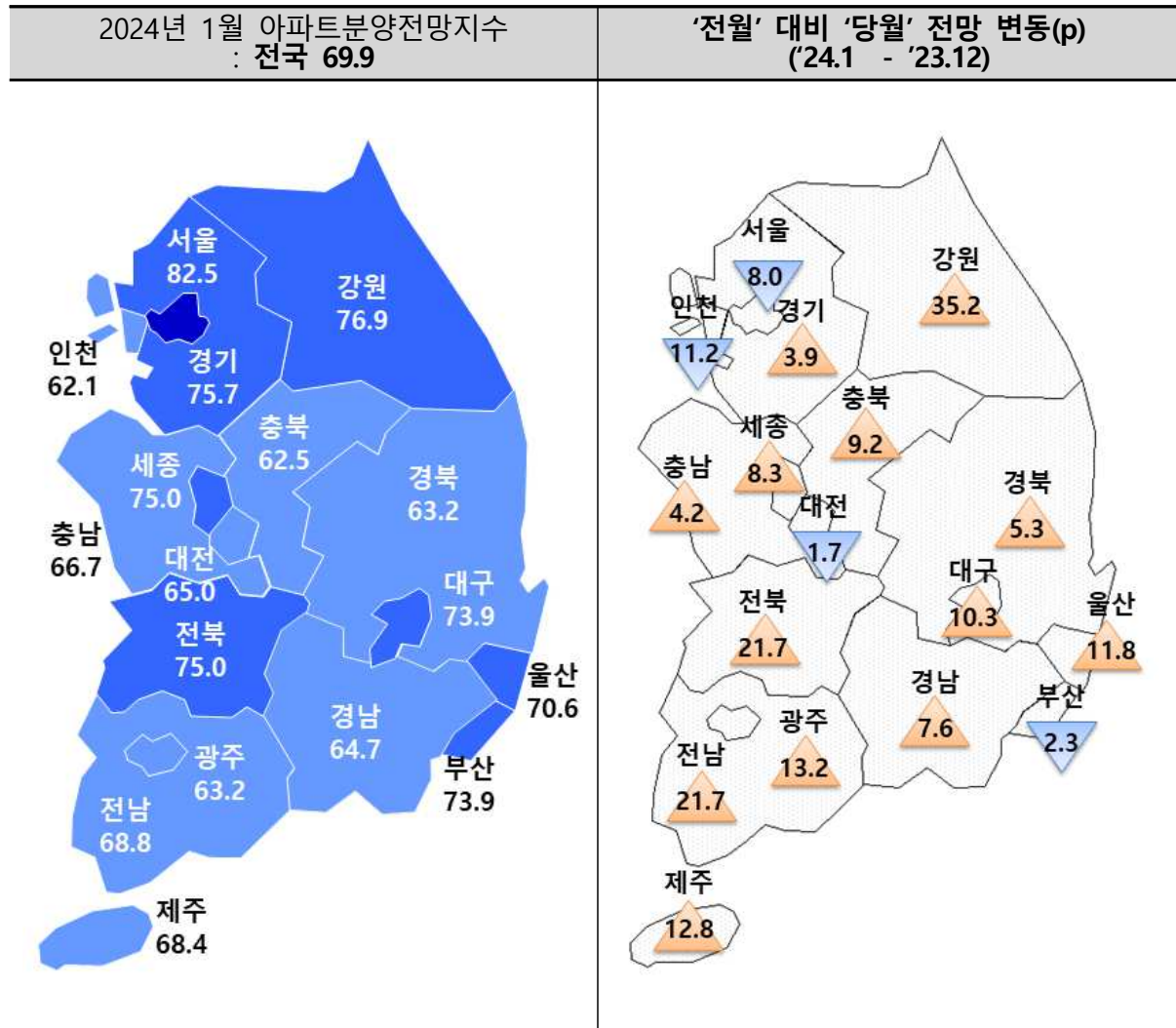
2. '24. 1월 아파트 분양가격 및 분양물량 전망

- 주택산업연구원이 주택사업자들을 대상으로 설문조사한 결과, 작년 12월 대비 올해 1월 분양가격 전망지수는 3.8p, 분양물량 전망지수는 12.6p, 미분양물량 전망지수는 20.2p 상승할 것으로 조사됐다.
- 분양가격 전망지수는 3.8p 상승한 110.0으로 나타나며 지난 10월(108.6) 이래로 최고치로 나타났다. 원자재값 상승과 대외적 악재(이스라엘-팔레스타인 전쟁)가 겹치며 국토부가 고시하는 기본형 건축비도 계속해서 상승하는 등 당분간 아파트 분양가격이 계속해서 오를 것으로 예상된다.
- 분양물량은 12.6p 상승한 88.4로 전망됐다. 내년 총선과 금리 인하에 대한 기대감으로 그간 미뤄온 분양을 계획하고 있는 것으로 보인다. 그러나 여전히 기준선(100)을 하회하는 지수로 부동산 정책 이행력, 대출금리 하향 조정 시기 등이 향후 분양 물량에 영향을 미칠 것으로 보인다.
- 부동산시장 침체 영향으로 미분양 적체 현상이 지속되면서, 미분양물량은 20.2p 상승한 115.7로 전망되며 지난 5월(106.0) 이후 최고치로 나타났다. 그러나 공식 통계상으로는 미분양 물량이 줄어들고 있는데(국토부 발표 10월말

미분양 주택 전월대비 2.5% 감소) 이는 전체적인 신규 분양 물량이 크게 감소한 데 따른 것으로 보인다.

구분	2023.11	2023.12	2024.01	변동 (이번달 전망- 지난달 전망)
분양가격	106.7	106.2	110.0	3.8
분양물량	96.6	75.8	88.4	12.6
미 분 양	96.7	95.5	115.7	20.2

붙임 1		2024년 1월 아파트분양전망지수		
구분		2023.11	2023.12	2024.01
전국		70.4	61.5	69.9
수도권		91.8	78.5	73.4
	지방	65.8	57.9	69.1
	광역시	77.1	63.7	70.3
	도지역	57.4	53.6	68.3
서울		92.5	90.5	82.5
인천		85.7	73.3	62.1
경기		97.2	71.8	75.7
부산		85.7	76.2	73.9
대구		77.3	63.6	73.9
광주		75.0	50.0	63.2
대전		76.5	66.7	65.0
울산		71.4	58.8	70.6
세종		76.9	66.7	75.0
강원		45.5	41.7	76.9
충북		54.5	53.3	62.5
충남		64.3	62.5	66.7
전북		60.0	53.3	75.0
전남		57.1	47.1	68.8
경북		66.7	57.9	63.2
경남		64.3	57.1	64.7
제주		46.7	55.6	68.4



아파트분양전망지수 조사 개요

- (조사목적) 분양시장에 대한 종합적이고 지역적 차원의 상황과 위험을 판단하고 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표 제공
- (조사기간) 2023년 12월 13일 ~ 2023년 12월 22일
- (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)
- (조사방법)
 - 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
 - 지수산정방식 : 개별 조사항목 지수 산출식
: '좋음'응답비중 - '나쁨'응답비중 + 100