



## 민간아파트 초기분양률 동향

2023년  
1분기

*New Home Sales Price Trends  
for Apartment Housing Market*

공표일: 2023. 5. 2.

### 【지역별 민간아파트 평균 초기분양률】

- ☐ 전국 ..... 1
- ☐ 수도권 ..... 2
- ☐ 5대 광역시 및 세종특별자치시 ..... 3
- ☐ 기타지방 ..... 4

【통계 개요】 ..... 5

【작성 방법】 ..... 7

【관련 용어】 ..... 8

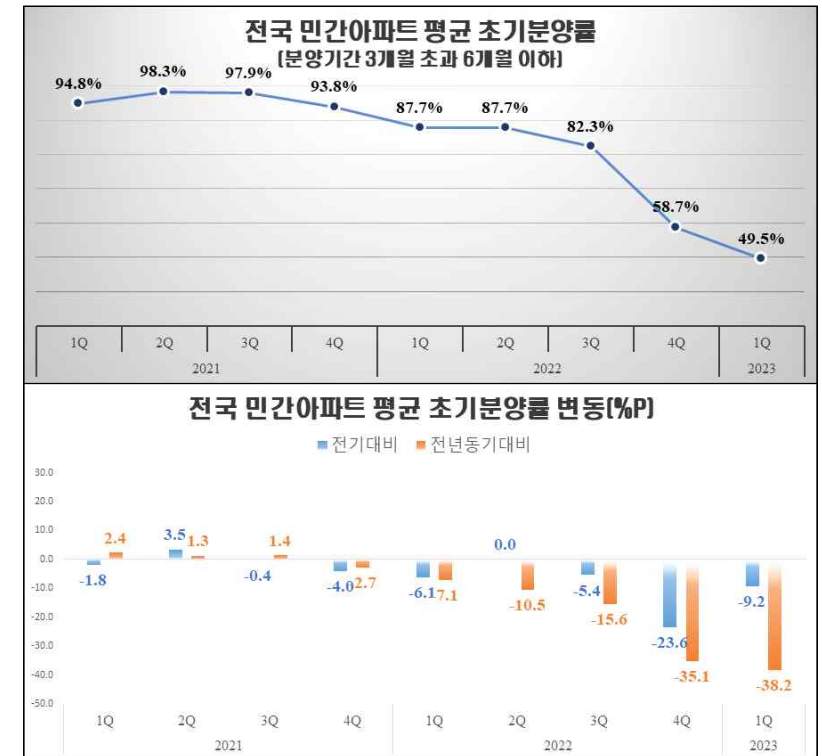
【부록】 지역별 민간아파트 평균 초기분양률 ..... 9



### □ 전 국 [Nationwide]

- 2023년 1분기 말 기준, 전국 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 49.5%를 기록
  - 전분기 대비 9.2%p 하락, 전년동기 대비 38.2%p 하락

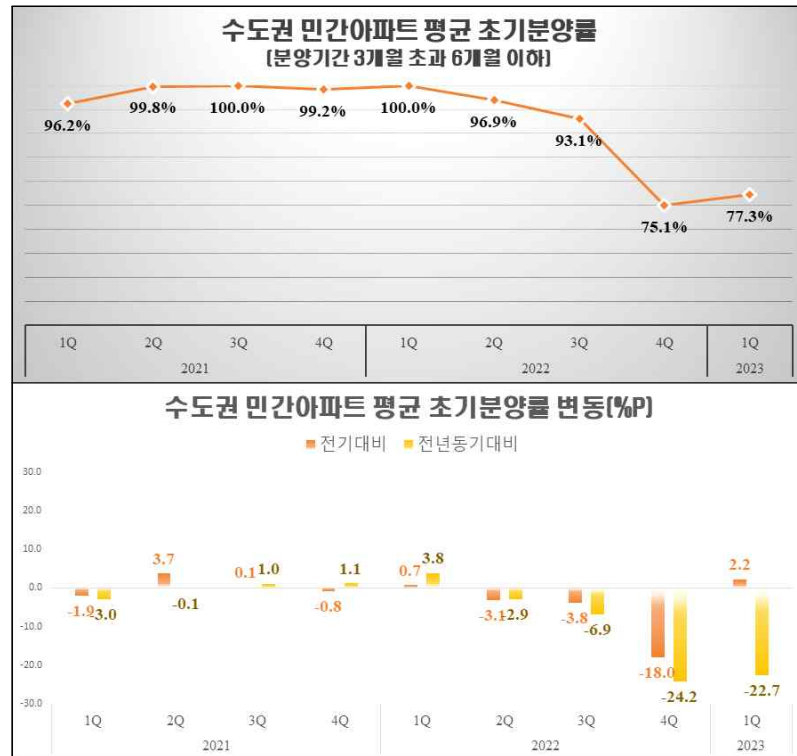
분양기간	'23년 1분기	'22년 4분기	'22년 1분기	분양률 변동	
				전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	49.5%	58.7%	87.7%	-9.2%p	-38.2%p



## □ 수도권 [Seoul Capital Area]

- 2023년 1분기 말 기준, 수도권 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 77.3%를 기록
  - 전분기 대비 2.2%p 상승, 전년동기 대비 22.7%p 하락

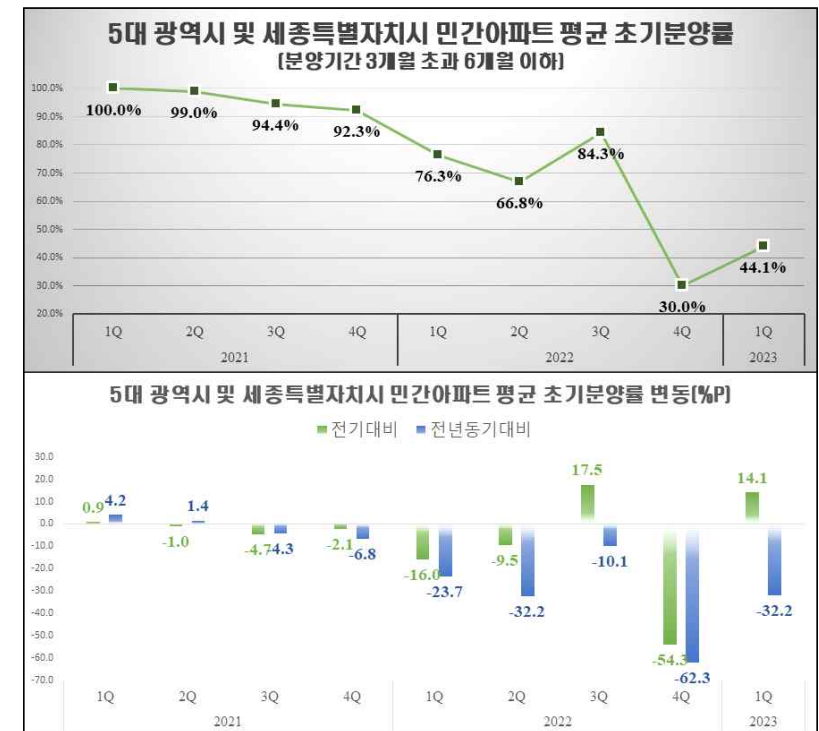
분양기간	'23년 1분기	'22년 4분기	'22년 1분기	분양률 변동	
				전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	77.3%	75.1%	100.0%	2.2%p	-22.7%p



## □ 5대 광역시<sup>1)</sup> 및 세종특별자치시 [Five Metropolitan Cities and Sejong Metropolitan Autonomous City]

- 2023년 1분기 말 기준, '5대 광역시 및 세종특별자치시' 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 44.1%를 기록
  - 전분기 대비 14.1%p 상승, 전년동기 대비 32.2%p 하락

분양기간	'23년 1분기	'22년 4분기	'22년 1분기	분양률 변동	
				전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	44.1%	30.0%	76.3%	14.1%p	-32.2%p

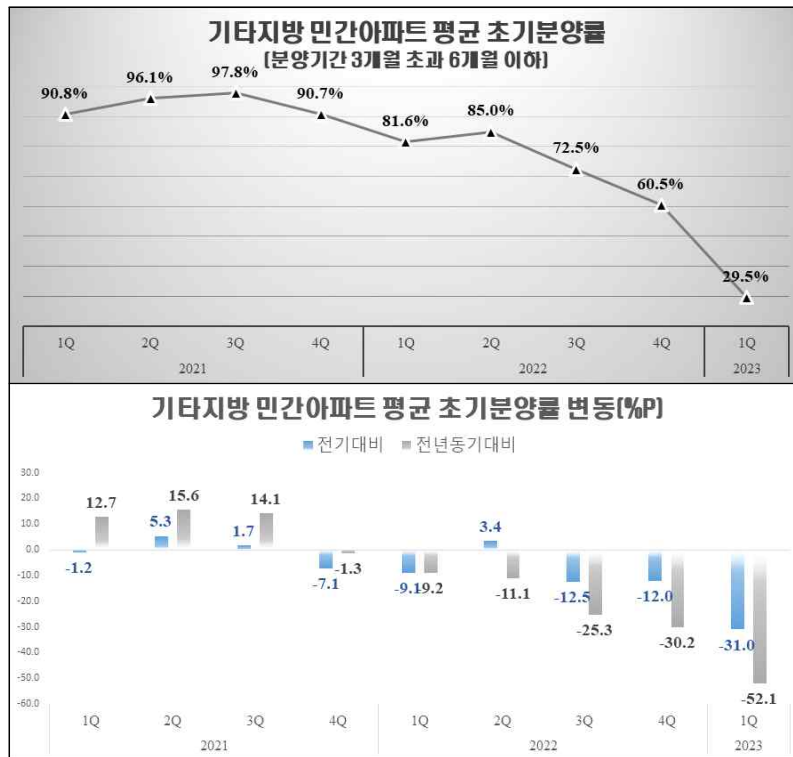


1) 5대 광역시 : 부산, 대구, 광주, 대전, 울산

## □ 기타지방<sup>2)</sup> [Non-Seoul Capital Area]

- 2023년 1분기 말 기준, 기타지방 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 29.5%를 기록
  - 전분기 대비 31.0%p 하락, 전년동기 대비 52.1%p 하락

분양기간	'23년 1분기	'22년 4분기	'22년 1분기	분양률 변동	
				전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	29.5%	60.5%	81.6%	-31.0%p	-52.1%p



2) 기타지방 : 강원, 충북, 충남, 전남, 전북, 경북, 경남, 제주

## □ 통계 개요 [Overview]

- 통계명칭 : 『민간아파트 초기분양률 동향』
- 작성기관 : HUG 주택도시보증공사 (2014년 10월부터)
- 국가통계승인내역
  - 승인번호 : 제 414001호
  - 승인일자 : 2013년 8월 27일
- 조사목적
  - 전국 민간분양 아파트의 지역별 초기분양률 현황 자료를 작성·공표함으로써 주택공급자의 원활한 사업 활동 및 국민의 주택구매 의사결정을 지원함과 동시에 주택관련 연구 및 정책 수립을 위한 기초정보를 제공
- 조사대상
  - 조사범위 : HUG 주택도시보증공사의 주택분양보증(주상복합제외)이 발급되고 입주자 모집승인을 받아 분양한 민간아파트
  - 조사지역 : 전국
  - 조사내용 : 초기분양률
- 조사주기 : 분기
- 조사방법 : 분양세대수 30세대 이상 아파트 전수조사
- 작성지표
  - 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률

## ○ 공표

- 공표일 : 매분기 익월 말일(단, 공표일이 법정 공휴일인 경우 그 익일)
- 작성기준 : 직전분기 말일 기준
- 공표방법 : 국가통계포털(KOSIS) 및 공사 홈페이지 게시

## ○ 주요연혁

- 2013년 8월 27일 : 통계작성 승인 (제41401호)
- 2014년 9월 : 통계변경승인(지역별 평균 초기분양률 추가 공표)
- 2015년 9월 : 통계변경승인(권역개편, 분양가 공표단위 변경,  
분양가 규모별 항목 세분화 공표)
- 2015년 10월 : 통계변경승인(권역 및 규모별 분양가 지수 재산정  
(기준시점 2012 = 100 → 2014 = 100))
- 2016년 8월 28일 : 통계청 승인번호체계 변경  
(제41401호 → 제414001호)

## □ 작성 방법 [Calculation Method]

### ○ 통계산출 대상

- HUG 주택도시보증공사의 주택분양보증에 발급된 주택사업 중  
상가·오피스텔·도시형 생활주택을 제외한 일반 아파트의 분양세대
- 단, 사고 발생 등의 사유로 인해 사업이 정상적으로 진행되지 않는  
사업장은 통계산출 대상에서 제외

### ○ 통계작성 방식

- 각 지역별 분양률 산정 시, 공급세대수를 기준으로 가중평균법을  
적용함으로써 각 아파트의 단지별 규모에 따른 영향력을 실질적으로  
통계 수치에 반영

#### <지역별 민간아파트 평균 초기분양률 추정 산식>

$$R_{Ht} = \frac{\sum_{h=1}^N R_{ht} Q_h}{\sum_{h=1}^N Q_h}$$

$R_{Ht}$  :  $t$ 기간동안의  $H$ 시도 민간아파트 평균 분양률  
 $R_{ht}$  :  $t$ 기간동안의  $H$ 시도 내  $h$ 아파트단지의 분양률  
 $Q_h$  :  $H$ 시도 내  $h$ 아파트단지의 총 분양세대수

## □ 관련 용어 [Explanatory Notes]

### ○ 공동주택

- 대지 및 건물의 벽·복도·계단 기타 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 주택

\* 주택법 제2조 참조

### ○ 아파트

- 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 공동주택

\* 건축법시행령 제3조의4 별표1 참조

### ○ 주택분양보증

- 주택법 제15조에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설하는 주택사업 중 일반에게 분양하는 주택이 30세대 이상인 경우 의무적으로 가입하는 보증

### ○ 분양률

- 신규로 분양이 개시된 아파트의 총 분양(공급)세대수 대비 실제 분양(공급)계약이 체결된 세대수의 비율

### ○ 분양률 증감

- 전분기 대비 : 해당분기 분양률 - 전분기 분양률
- 전년동기 대비 : 해당분기 분양률 - 전년동기 분양률

## [부록] 지역별 민간아파트 평균 초기분양률

(‘22.4분기 기준)

지 역		평균 분양률			분양률 변동	
		현분기	전분기	전년동기	전분기 대비	전년동기 대비
전 국		49.5%	58.7%	87.7%	-9.3%	-38.3%
수도권	서울	98.0%	20.8%	100.0%	77.2%	-2.0%
	인천	58.3%	82.2%	100.0%	-23.8%	-41.6%
	경기	77.1%	73.3%	100.0%	3.8%	-22.9%
		77.3%	75.1%	100.0%	2.2%	-22.7%
5대광역시 및 세종 특별자치시	부산	69.8%	31.1%	100.0%	38.8%	-30.2%
	대구	1.4%	26.4%	52.1%	-25.0%	-50.7%
	광주	35.0%	-	94.8%	-	-59.9%
	대전	67.4%	60.2%	100.0%	7.2%	-32.6%
	울산	3.8%	3.4%	-	0.5%	-
	세종	-	-	-	-	-
		44.1%	30.0%	76.3%	14.1%	-32.1%
기 타 지 방	강원	50.6%	62.8%	96.2%	-12.2%	-45.6%
	충북	22.8%	84.5%	-	-61.8%	-
	충남	25.4%	55.7%	90.5%	-30.3%	-65.1%
	전북	17.4%	44.9%	77.5%	-27.4%	-60.1%
	전남	14.6%	94.9%	76.7%	-80.2%	-62.1%
	경북	19.6%	46.7%	70.8%	-27.1%	-51.1%
	경남	50.5%	46.3%	81.5%	4.2%	-31.0%
	제주	89.2%	15.1%	100.0%	74.1%	-10.8%
		29.5%	60.5%	81.6%	-31.0%	-52.1%