



## 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

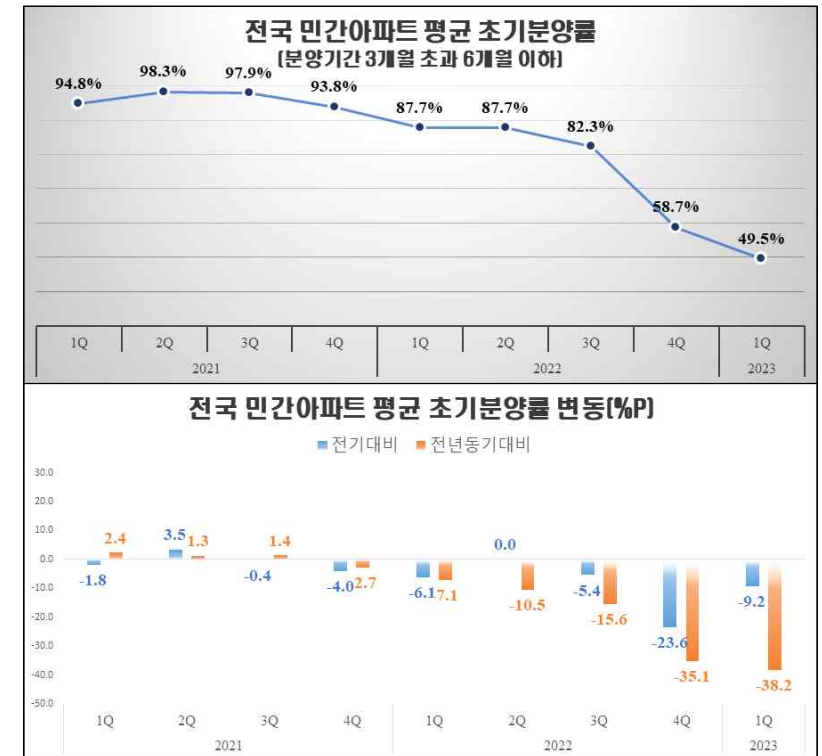
【부록】 지역별 민간아파트 평균 초기분양률 ..... 9



### □ 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

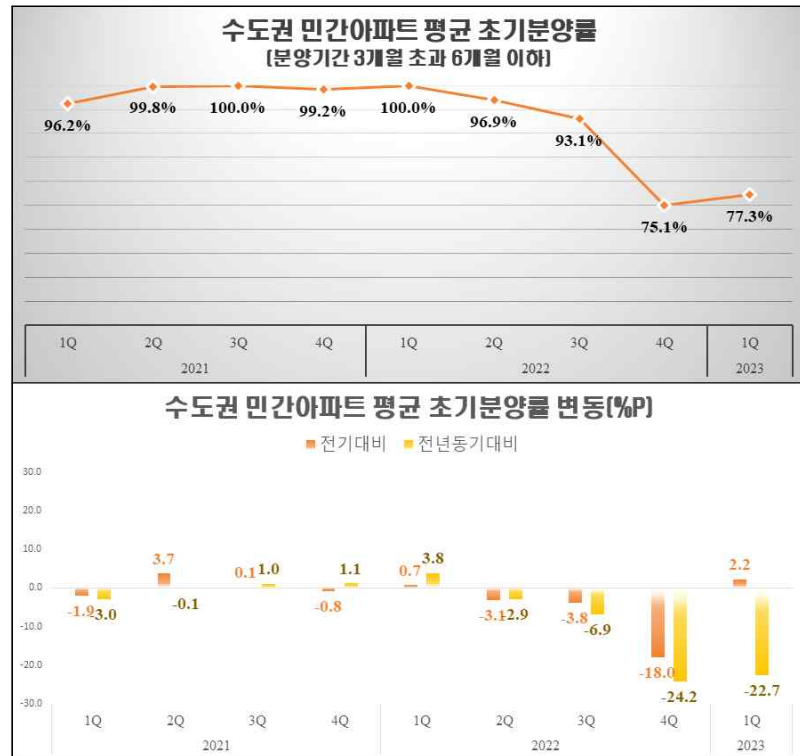
| 분양기간    | '23년<br>1분기 | '22년<br>4분기 | '22년<br>1분기 | 분양률 변동 |         |
|---------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|
|         |             |             |             | 전분기 대비 | 전년동기 대비 |
| 3개월~6개월 | 49.5%       | 58.7%       | 87.7%       | -9.2%p | -38.2%p |



## □ 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

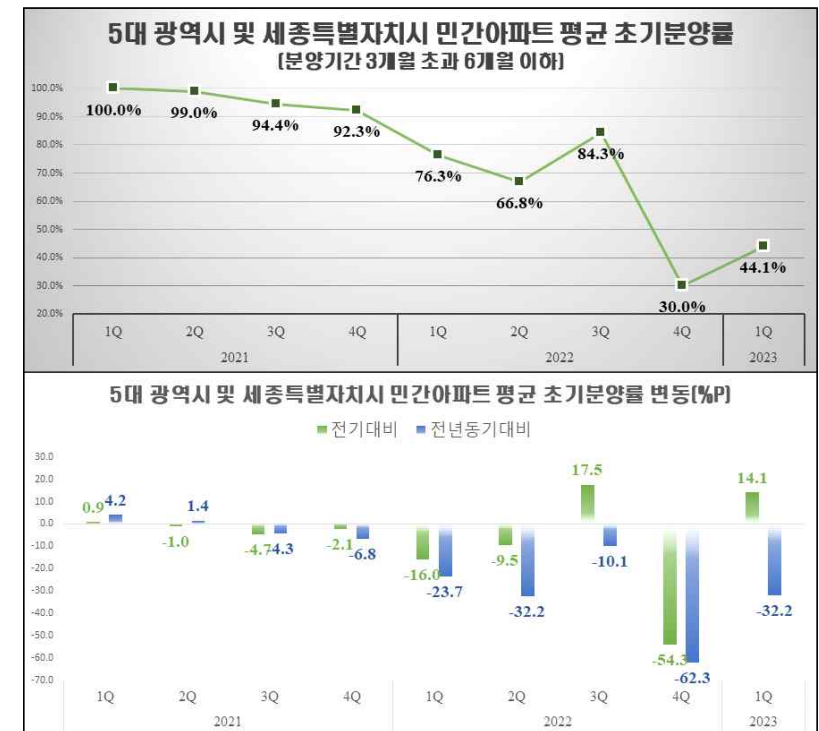
| 분양기간    | '23년<br>1분기 | '22년<br>4분기 | '22년<br>1분기 | 분양률 변동 |         |
|---------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|
|         |             |             |             | 전분기 대비 | 전년동기 대비 |
| 3개월~6개월 | 77.3%       | 75.1%       | 100.0%      | 2.2%p  | -22.7%p |



## □ 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<br>1분기 | '22년<br>4분기 | '22년<br>1분기 | 분양률 변동 |         |
|---------|-------------|-------------|-------------|--------|---------|
|         |             |             |             | 전분기 대비 | 전년동기 대비 |
| 3개월~6개월 | 44.1%       | 30.0%       | 76.3%       | 14.1%p | -32.2%p |

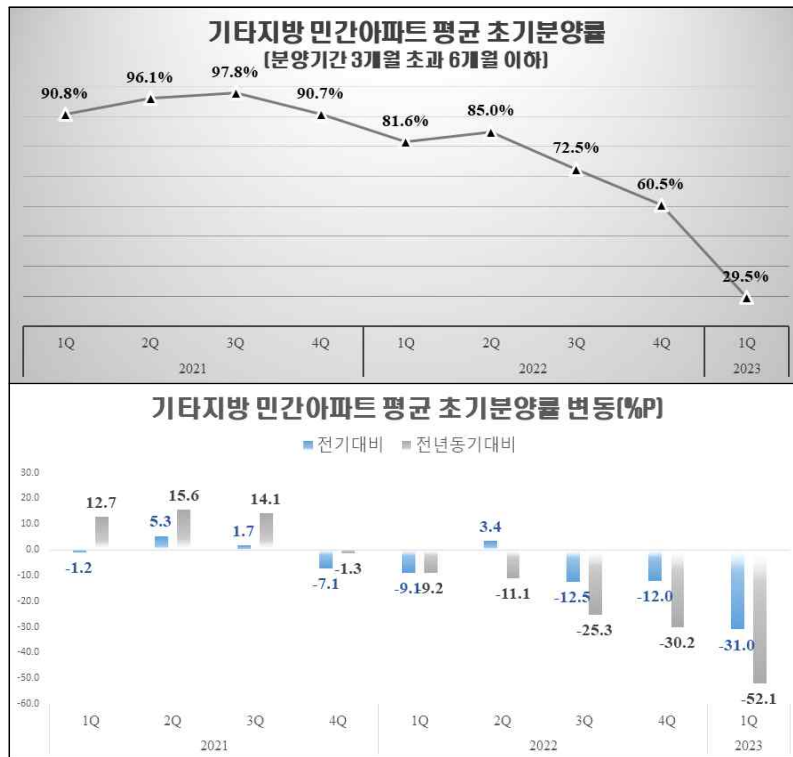


1) 5대 광역시 : 부산, 대구, 광주, 대전, 울산

## □ 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<br>1분기 | '22년<br>4분기 | '22년<br>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

(‘23.1분기 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<br>및<br>세종<br>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<br>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%  |