



민간아파트 초기분양률 동향

2023년
4분기

*New Home Sales Price Trends
for Apartment Housing Market*

공표일: 2024. 2. 1.

[지역별 민간아파트 평균 초기분양률]

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

[통계 개요] 5

[작성 방법] 7

[관련 용어] 8

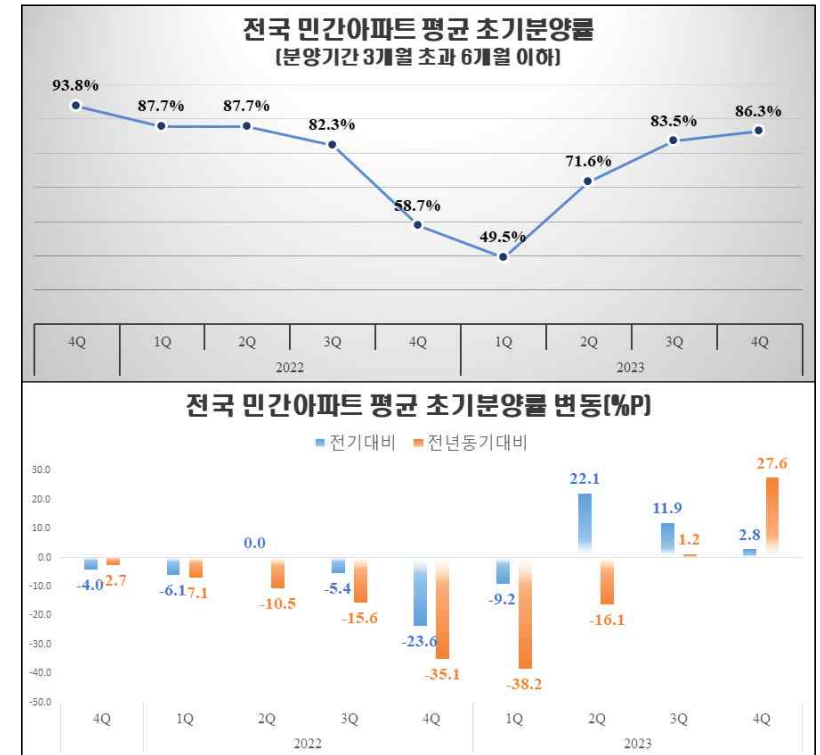
[부록] 지역별 민간아파트 평균 초기분양률 9



□ 전 국 [Nationwide]

- 2023년 4분기 말 기준, 전국 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 86.3%를 기록
 - 전분기 대비 2.8% 상승, 전년동기 대비 27.6%p 상승

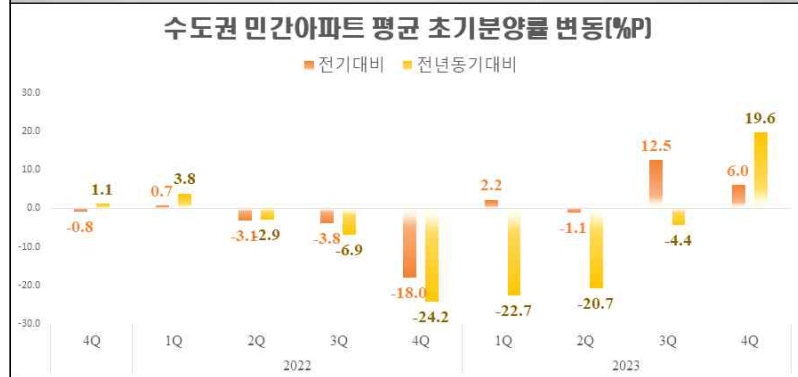
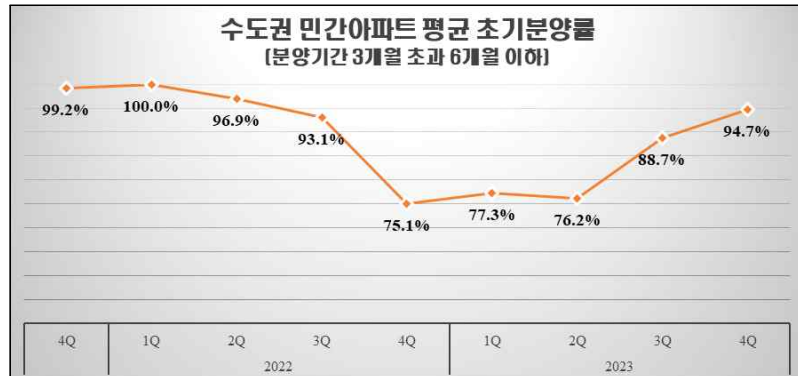
분양기간	'23년	'23년	'22년	분양률 변동	
	4분기	3분기	4분기	전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	86.3%	83.5%	58.7%	2.8%p	27.6%p



□ 수도권 [Seoul Capital Area]

- 2023년 4분기 말 기준, 수도권 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 94.7%를 기록
 - 전분기 대비 6.0%p 상승, 전년동기 대비 19.6%p 상승

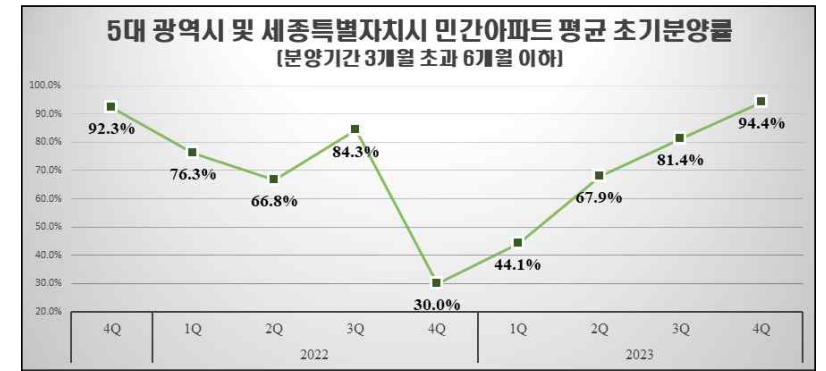
분양기간	'23년 4분기	'23년 3분기	'22년 4분기	분양률 변동	
				전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	94.7%	88.7%	75.1%	6.0%p	19.6%p



□ 5대 광역시¹⁾ 및 세종특별자치시
[Five Metropolitan Cities and Sejong Metropolitan Autonomous City]

- 2023년 4분기 말 기준, '5대 광역시 및 세종특별자치시' 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 94.4%를 기록
 - 전분기 대비 13.0%p 상승, 전년동기 대비 64.4%p 상승

분양기간	'23년 4분기	'23년 3분기	'22년 4분기	분양률 변동	
				전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	94.4%	81.4%	30.0%	13.0%p	64.4%p

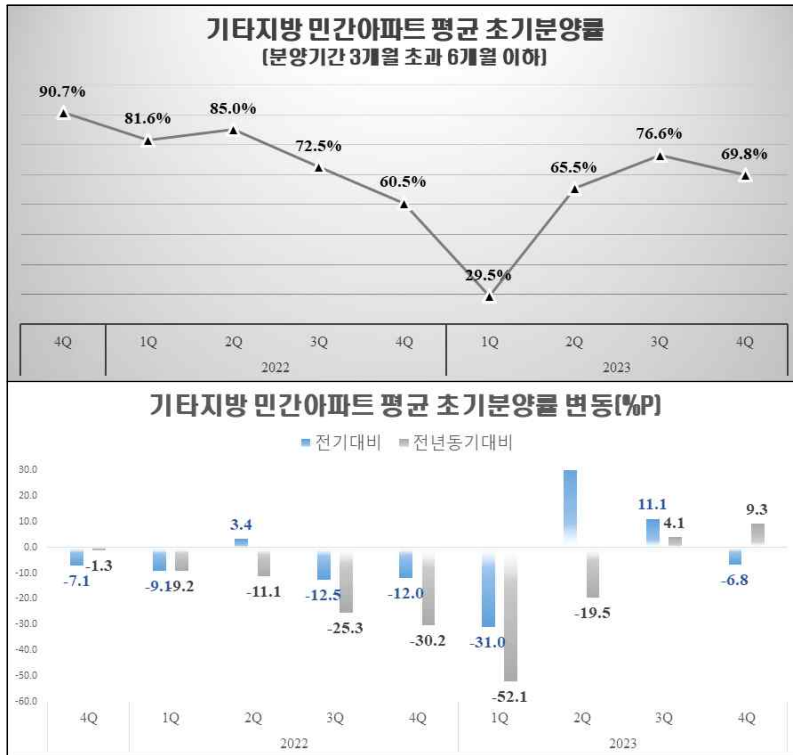


1) 5대 광역시 : 부산, 대구, 광주, 대전, 울산

□ 기타지방²⁾ [Non-Seoul Capital Area]

- 2023년 4분기 말 기준, 기타지방 민간아파트의 평균 초기분양률(분양개시일 이후 3개월 초과 6개월 이하)은 69.8%를 기록
 - 전분기 대비 6.8%p 하락, 전년동기 대비 9.3%p 상승

분양기간	'23년	'23년	'22년	분양률 변동	
	4분기	3분기	4분기	전분기 대비	전년동기 대비
3개월~6개월	69.8%	76.6%	60.5%	-6.8%p	9.3%p



2) 기타지방 : 강원, 충북, 충남, 전북, 전남, 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 주택분양보증이 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} : t기간동안의 H시도 민간아파트 평균 분양률
- R_{ht} : t기간동안의 H시도 내 h아파트단지의 분양률
- Q_h : H시도 내 h아파트단지의 총분양세대수

□ 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

(‘23.4분기 기준)

지역	평균 분양률			분양률 변동		
	현분기	전분기	전년동기	전분기 대비	전년동기 대비	
전국	86.3%	83.5%	58.7%	2.8%	27.6%	
수도권	서울	100.0%	100.0%	20.8%	0.0%	79.2%
	인천	90.7%	98.4%	82.2%	-7.7%	8.5%
	경기	95.2%	84.5%	73.3%	10.7%	21.9%
		94.7%	88.7%	75.1%	6.0%	19.6%
5대광역시	부산	97.9%	99.7%	31.1%	-1.8%	66.8%
	대구	-	-	26.4%	-	-
및	광주	60.3%	10.6%	-	49.7%	-
세종	대전	100.0%	-	60.2%	-	39.8%
특별자치시	울산	-	-	3.4%	-	-
	세종	-	-	-	-	-
		94.4%	81.4%	30.0%	13.0%	64.4%
기타 지방	강원	56.8%	62.7%	62.8%	-5.9%	-6.0%
	충북	90.4%	96.1%	84.5%	-5.7%	5.9%
	충남	100.0%	69.8%	55.7%	30.2%	44.3%
	전북	90.0%	57.5%	44.9%	32.5%	45.1%
	전남	100.0%	-	94.9%	-	5.1%
	경북	-	-	46.7%	-	-
	경남	58.7%	-	46.3%	-	12.4%
	제주	0.9%	-	15.1%	-	-14.2%
		69.8%	76.6%	60.5%	-6.8%	9.3%