보 도 자 료	주택산업연구원
노희순 연구위원	02.3215.7638
손아람 연 구 원	02.3215.7699
담당자 메일주소	aramson@khi.re.kr

7월 전국 아파트 입주율은 68.8%로 6월 대비 5.8%p 상승, 7월 대비 8월 전국 아파트 입주전망지수는 9.5p(78.5→88.0) 대폭 상승 수도권은 22.1p(77.4→99.5), 지방광역시는 10.0p(80.0→90.0) 대폭 상승

1. 6월 대비 7월 입주율

□ 주택산업연구원의 주택사업자 대상 설문조사 결과, 7월 전국 입주율은 **68.8%**로, 6월 대비 **5.8%p 상승**한 것으로 조사됐다.

- 지역별로 살펴보면 **수도권**은 77.6%에서 **80.3%**로 **2.7%p 상승, 비수도권인 기타 지역**도 57.0%에서 **68.9%로 11.9%p 상승**한 반면, **5대 광역시**는 63.5%에서 **62.8%로 0.7%p 소폭 하락**한 것으로 나타났다.

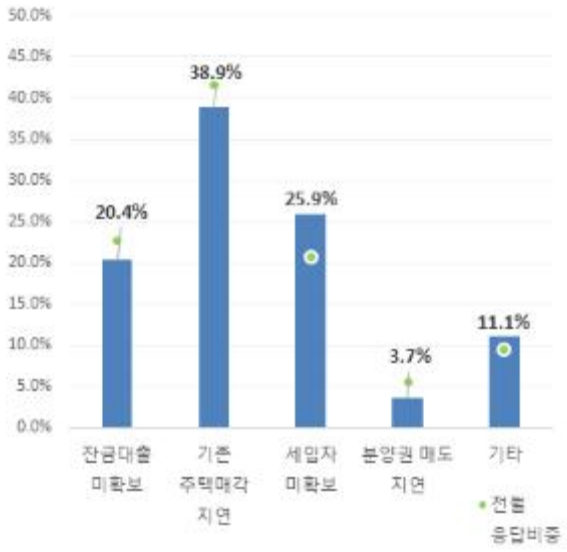
- 수도권 중 **서울은 6.5%p(79.2%→85.7%) 상승**했고, **인천·경기권은 0.7%p(76.9%→77.6%) 소폭 상승**했다. **서울 입주율**은 6월 79.2%로 전월 대비 5.1%(5월 84.3%→6월 79.2%) 하락했으나 **7월 다시 80%대로 회복**하면서 최근 등락에도 높은 수준을 보이고 있다.

- 지방은 **강원권 13.7%p(45.0%→58.7%), 제주권 21.6%p(58.1%→79.7%), 광주·전라권 9.9%p(60.0%→69.9%), 대전·충청권 5.9%p(60.6%→66.5%), 대구·부산·경상권 0.5%p(62.4%→62.9%) 순으로 모두 대폭 상승**했다. 가장 큰 폭으로 상승한 **강원권, 제주권, 광주·전라권**은 지난 **7월 아파트 입주 예정 물량이 적어 입주율이 상승**한 것으로 보이며, 특히 **강원권, 제주권은 전 월 대폭 하락(강원권 13.3%p, 제주권 8.5%p 하락)에 따른 기저효과**가 영향을 미친 것으로 보인다.

○ 미입주 원인은 **기존 주택 매각지연(41.5%→38.9%), 잔금대출 미확보(22.6%→20.4%), 분양권 매도 지연(5.7%→3.7%) 요인은 감소**한 반면, **세입자 미확보(20.8%→25.9%)는 증가**했다. 한편, 8월 말 **임대차 2법(계약갱신청구권·전월세 상한제)**을 시행한지 4년이 되면서 한 차례 **계약갱신청구권을 사용한 물량**이 시장에 대거 풀릴 예정이다. 이에 따른 **전셋값 상승으로 임대인과 임차인간 거래 희망 가격 차이가 커질 것**으로 예상돼 세입자 미확보 요인은 한동안 상승할 것으로 보인다.

구분		입주율(%)	
		2024.6	2024.7
전국		**63.0**	**68.8**
수도권		77.6	80.3
지방		59.8	66.3
	광역시	63.5	62.8
	도지역	57.0	68.9
서울		79.2	85.7
인천·경기권		76.9	77.6
강원권		45.0	58.7
대전·충청권		60.6	66.5
광주·전라권		60.0	69.9
대구·부산·경상권		62.4	62.9
제주권		58.1	79.7

[7월 수분양자의 미입주 사유]



2. 8월 아파트 입주전망지수

□ 8월 전국 아파트 입주전망지수는 88.0으로 9.5p('24년 7월 78.5→8월 88.0) **상승**할 것으로 조사됐다. 지역별로 **수도권은** 22.1p(77.4→99.5), **광역시는** 10.0p(80.0→90.0), **道지역은** 4.4p(77.8→82.8) **상승**할 것으로 조사됐다.

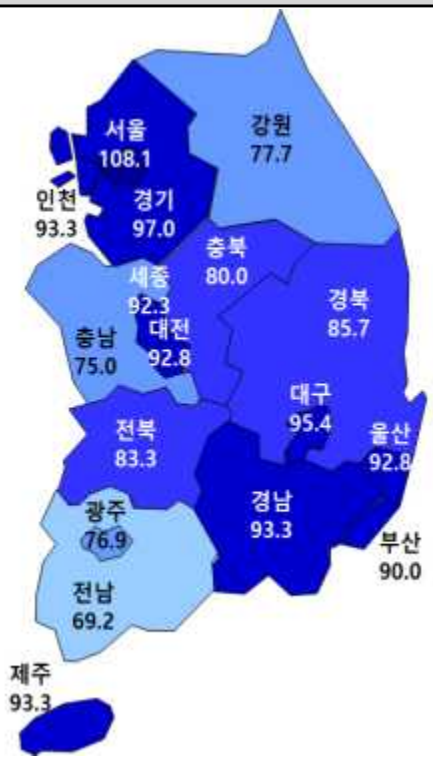
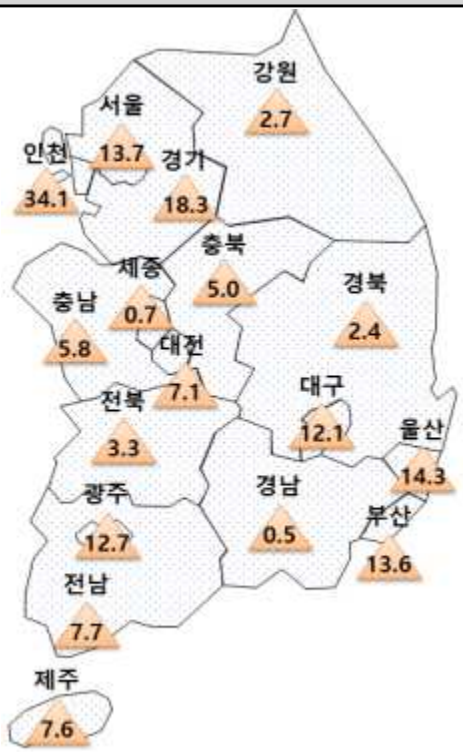
○ 금리인하에 대한 기대감, 특례보금자리론 등 정책대출 상품 출시, 스트레스 DSR 도입 연기 등으로 **주택시장 분위기가 개선되고 있는 가운데**, 8월 전국적으로 **3만 가구가 넘는 아파트 입주 물량이 공급**될 예정에 있어서 **신축 아파트에 대한 수요가 높은 만큼** 주택사업자들의 기대 심리가 입주전망에 반영된 것으로 보인다.

○ 지역적으로 보면, 수도권 중 **서울은** 13.7p(94.4→108.1), **인천은** 34.1p(59.2→93.3), **경기는** 18.3p(78.7→97.0) **대폭 상승**할 것으로 나타났다. 지방은 **울산** 14.3p(78.5→92.8), **부산** 13.6p(76.4→90.0), **광주** 12.7p(64.2→76.9), **대구** 12.1p(83.3→95.4), **대전** 7.1p(85.7→92.8) **상승해 수도권과 지방광역시를 중심으로 입주전망이 크게 개선**될 것으로 나타났다. 특히, **인천**은 전월 큰 폭으로 하락했으나(6월 77.7→7월 59.2, 18.5p 하락) 다시 **반등하여 90선을 회복**했다. 이는 8월 인천지역 내 입주 예정된 대단지 아파트 두 곳 모두 편의시설이 잘 갖춰져 있고, GTX-B노선, 강화IC 등 **서울과 이어지는 교통 인프라 또한 우수**해 입주전망이 **긍정적으로 평가**된 것으로 보인다.

붙임 1	2024년 8월 아파트 입주전망지수

구분		2024.6	2024.7	2024.8
전국		**85.0**	**78.5**	**88.0**
수도권		91.6	77.4	99.5
지방		83.5	78.7	85.5
	광역시	84.9	80.0	90.0
	도지역	82.5	77.8	82.2
서울		105.7	94.4	108.1
인천		77.7	59.2	93.3
경기		91.4	78.7	97.0
부산		88.2	76.4	90.0
대구		86.3	83.3	95.4
광주		68.7	64.2	76.9
대전		80.0	85.7	92.8
울산		92.8	78.5	92.8
세종		93.3	91.6	92.3
강원		80.0	75.0	77.7
충북		80.0	75.0	80.0
충남		91.6	69.2	75.0
전북		90.9	80.0	83.3
전남		66.6	61.5	69.2
경북		83.3	83.3	85.7
경남		85.7	92.8	93.3
제주		82.3	85.7	93.3

아파트 입주전망지수 추이

2024년 8월 아파트 입주전망지수 : **전국 88.0**	**'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p) ('24.8월 - '24.7월)**
	

아파트 입주전망지수 조사 개요

□ **(조사목적)** 정책당국과 주택사업자가 급변하는 주택공급시장에 대한 선제적 대응력을 제고할 수 있도록 분양단지의 입주부문을 특화한 아파트 입주전망지수를 개발하여 제공

□ **(조사기간)** 2024년 7월 16일 ~ 2024년 7월 29일

□ **(조사대상)** 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)

□ **(조사방법 및 지수산정 방식)**
- 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
- 지수산정 방식 : 개별 조사항목 지수 산출식 :'좋음'응답비중 -'나쁨'응답비중 + 100
- 입주율 산정방식 : $\text{입주율}(\%) = \frac{\sum_{i=1}^{n}(\frac{\text{입주 및 잔금완납호수}}{\text{입주대상 호수}} \times 100)}{n}$ i=1,2,…,n 조사업체, n : 조사업체 수

□ **(유의사항)**
- 입주율은 지역별 입주여건을 모니터링하기 위한 참고지표이므로 상업적 용도 또는 기업의 중요한 의사결정 지표로 사용하지 않을 것을 권고함.