

보 도 자 료	주택산업연구원
노 희 순 연 구 위 원	02.3215.7638
어 성 희 연 구 원	02.3215.7696
담당자 메 일 주 소	sheo@khi.re.kr

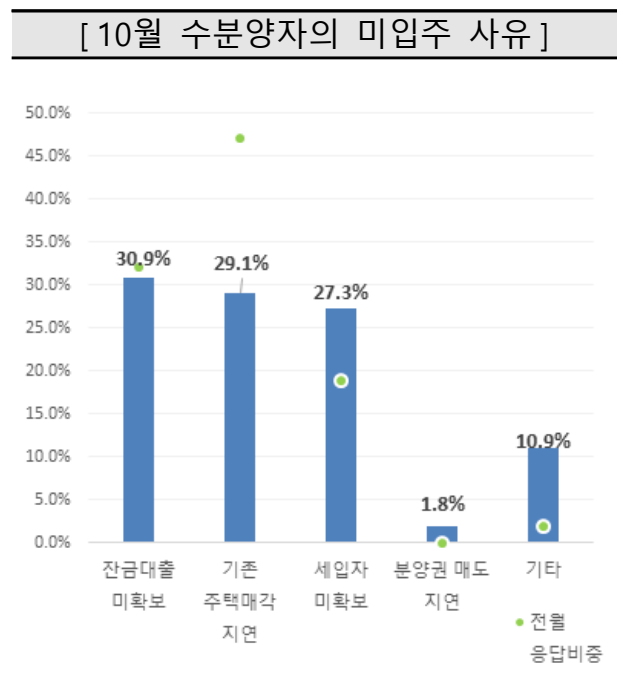
10월 전국 아파트 입주율은 67.4%로 9월 대비 2.0%p 하락,
10월 대비 11월 전국 아파트 입주전망지수는 10.7p(83.1→93.8) 상승
수도권은 7.3p(109.2→101.9) 하락, 지방은 14.5p(77.5→92.0) 상승

1. 9월 대비 10월 입주율

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 10월 전국 입주율은 67.4%로, 9월 대비 2.0%p 하락한 것으로 나타났다.
- 지역별로 살펴보면 수도권은 82.5%에서 81.6%로 0.9%p 하락한 것으로 나타났고, 5대 광역시는 66.6%에서 65.8%로 0.8%p, 기타지역은 66.5%에서 63.4%로 3.1%p 하락했다.
 - 수도권 중 서울은 6.5%p(87.7%→81.2%) 하락, 인천·경기권은 1.9%p (79.9%→81.8%) 소폭 상승했다. 정부의 강력한 주담대와 전세 대출 규제로 입주 잔금 마련과 기존 거주주택의 세입자확보가 어려워지는 문제점 등으로 입주율이 하락한 것으로 보인다. 인천·경기권은 올해 가장 높은 입주율을 보였으며, 이는 금년 들어 급증하고 있는 신혼부부와 상대적으로 저렴한 전세가 등에 기인한 것으로 보인다.
 - 비수도권은 대구·부산·경상권(66.9%→67.4%) 소폭 상승과 강원권 보합(53.3%→53.3%)을 제외하고, 광주·전라권 7.4%p(68.8%→61.4%), 대전·충청권 2.5%p (67.5%→65.0%), 제주권 0.4%p(67.5%→67.1%) 모두 하락했다. 지방은 공급 과잉으로 인한 미분양 적체 문제가 해소되지 않고 있으며, 대출제한에 따른 잔금 마련 확보의 어려움 등에 따른 것으로 보인다.

- 미입주 원인으로 기존주택 매각 지연(47.2%→29.1%)이 18.1% 대폭 감소했으며, 잔금대출 미확보(32.1%→30.9%) 요인은 소폭 감소한 반면, 세입자 미확보(18.9%→27.3%)는 8.4% 대폭 증가, 분양권 매도 지연(0.0%→1.8%) 요인은 소폭 증가했다. 세입자 미확보 요인은 8월 17.0% 9월 18.9% 10월 27.3%로 큰 폭으로 상승추세를 보였는데, 이는 금리인하에도 불구하고, 주요 금융권의 신규주택 전세자금대출 제한 및 유주택자 대출 제한 등 전세금을 이용한 잔금납부가 어려워지기 때문으로 보인다.

구분	입주율(%)	
	2024.09	2024.10
전국	69.4	67.4
수도권	82.5	81.6
지방	66.6	64.4
광역시	66.6	65.8
도지역	66.5	63.4
서울	87.7	81.2
인천·경기권	79.9	81.8
강원권	53.3	53.3
대전·충청권	67.5	65.0
광주·전라권	68.8	61.4
대구·부산·경상권	66.9	67.4
제주권	67.5	67.1



2. 11월 아파트 입주전망지수

- 10월 대비 11월 전국 아파트 입주전망지수는 전국적으로 93.8로 10.7p(83.1%→93.8%) 상승될 것으로 조사되었으며, 수도권은 7.3p(109.2→101.9) 하락하는 반면, 광역시 16.8(81.7→98.5)와 도지역은 12.7p(74.4→87.1) 대폭 상승될 것으로 조사됐다.
- 11월 입주전망지수는 서울(111.4→105.2), 인천 (107.4→103.4)이 각각 6.2p, 4.0p 하락했음에도 불구하고, 100이 넘는 수치를 유지하고 있으며, 특히 서울은 지난 8월 100을 넘어선 이래로 8월 108.1%, 9월 102.8%, 10월 111.4%,

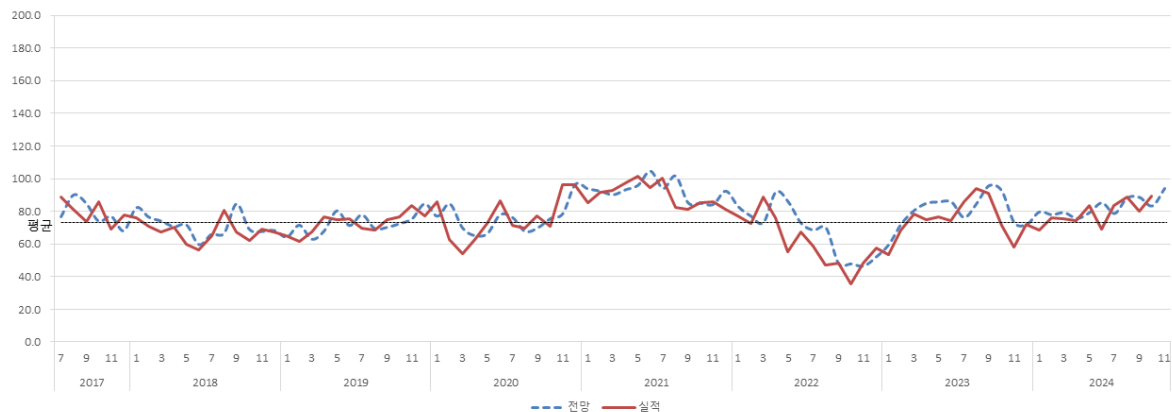
11월 105.2%로 긍정적인 전망을 이어가고 있다. 수도권지역은 전반적인 공급 부족 상태로 입주전망이 100을 상회하고 있지만, 전세자금대출과 잔금대출 등의 제한으로 전망지수는 하락한 것으로 보인다.

- 5대광역시는 16.8p 상승, 경북 보합(83.3→83.3)을 제외한 기타지역은 12.7.p로 모두 상승세를 보였다. 지방 중 강원 30.0p(70.0→100.0), 충남 23.6p(69.2→92.8) 대폭 상승할 것으로 전망됐다. 강원과 충남은 전월 크게 하락한 지역으로 (9월→10월 강원 20.0p, 충남 38.4p 하락) 전월 하락에 대한 기저효과 때문으로 보인다.
- 지방 광역시와 중소도시의 입주율이 크게 상승할 것으로 전망되는데 수도권 대비 전세금 수준이 높지 않아 대출제한에 영향을 크게 받지 않고 있을 뿐만 아니라 최근 2년 동안 신규 주택 분양이 거의 끊긴 상태여서 입주전망이 개선되고 있는 것으로 보인다.

붙임 1	2024년 11월 아파트 입주전망지수
-------------	-----------------------------

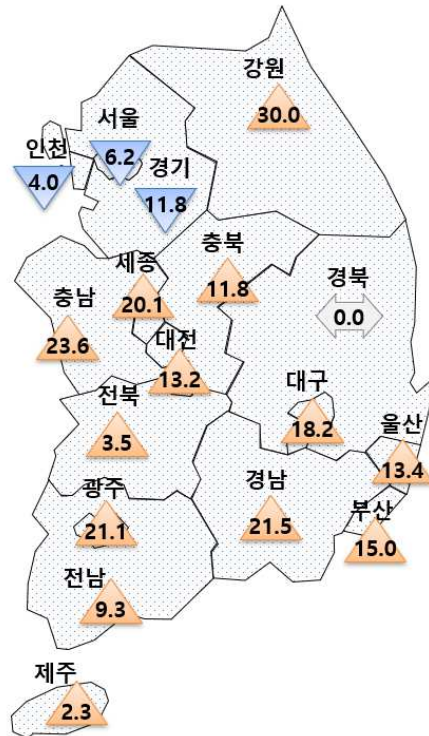
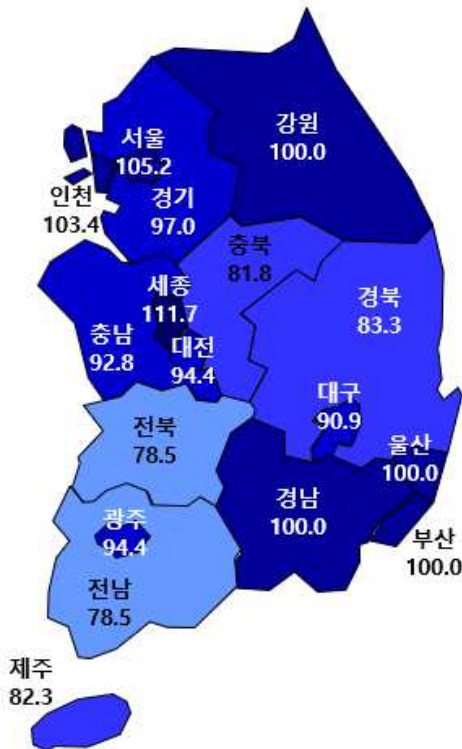
구분	2024.9	2024.10	2024.11
전국	88.3	83.1	93.8
수도권	92.8	109.2	101.9
지방	87.3	77.5	92.0
광역시	85.9	81.7	98.5
도지역	88.4	74.4	87.1
서울	102.8	111.4	105.2
인천	84.6	107.4	103.4
경기	91.1	108.8	97.0
부산	85.7	85.0	100.0
대구	86.9	72.7	90.9
광주	80.0	73.3	94.4
대전	87.5	81.2	94.4
울산	82.3	86.6	100.0
세종	93.3	91.6	111.7
강원	90.0	70.0	100.0
충북	80.0	70.0	81.8
충남	107.6	69.2	92.8
전북	100.0	75.0	78.5
전남	71.4	69.2	78.5
경북	91.6	83.3	83.3
경남	78.5	78.5	100.0
제주	88.2	80.0	82.3

아파트 입주전망지수 추이



2024년 11월 아파트 입주전망지수 : 전국 93.8

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('24.11월 - '24.10월)



아파트 입주전망지수 조사 개요

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

□ (조사기간) 2024년 10월 16일 ~ 2024년 10월 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 : 입주율(%) =
$$\frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{입주 및 잔금 완납 호수}}{\text{입주대상 호수}} \times 100 \right)}{n} \quad i=1,2,\dots,n \text{ 조사업체 } n: \text{조사업체 수}$$

□ (유의사항)

- 입주율은 지역별 입주여건을 모니터링하기 위한 참고지표이므로 상업적 용도 또는 기업의 중요한 의사결정 지표로 사용하지 않을 것을 권고함.