

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

12월 전국 아파트 입주전망지수 5.2p(93.8→88.6) 하락
수도권은 11.3p(101.9→90.6) 대폭 하락, 지방은 3.8p(92.0→88.2) 하락
11월 전국 아파트 입주율은 69.0%로 10월 대비 1.6%p 소폭 상승,

1. 12월 아파트 입주전망지수

- 11월 대비 12월 전국 아파트 입주전망지수는 전국적으로 88.6로 5.2p (93.8→88.6) 하락될 것으로 조사되었으며, 수도권은 11.3p (101.9→90.6), 광역시는 8.3p (98.5→90.2), 도지역은 0.5p (87.1→86.6)로 모두 하락할 것으로 조사됐다.
- 12월 입주전망지수는 수도권인 서울(105.2→100), 인천 (103.4→86.2), 경기 (97.0→85.7) 모두 대폭 하락할 것으로 나타났다. 수도권은 10월 109.2→11월 101.9→12월 90.6으로 하락세를 보이고 있으며, 이는 가계대출 총량 관리 기조 속 제한된 대출 한도가 입주전망에 부정적인 영향을 미친 것으로 보인다.
- 5대광역시는 대구(90.9→95.6) 4.7p 상승을 제외하고, 모두 하락세를 보였다. 대구는 신규 분양 단지들이 높은 청약 경쟁률을 기록하며 완판을 하는 등 수요가 회복되는 양상을 보여 입주전망지수가 긍정적으로 나타난 것으로 볼 수 있다.
- 도지역은 전북(78.5→90.9) 12.4p 상승, 전남(78.5→91.6) 13.1p 상승, 경북(83.3→100) 16.7p 상승과 경남(100→100) 보합을 제외하고 모두 대폭 하락할 것으로 전망됐다. 전북과 전남의 10월 거래량은 전달 대비 15.5%, 24.3% 상승하였고, 경

북은 미분양주택이 일부 해소되는 등 긍정적인 요인이 작용하여 전망지수가 오른 것으로 보인다.

- 지방의 경우 악성 미분양 물량의 적체는 여전히 해소되지 않고 있으며, 보수적인 흐름의 시장이 계속될 것으로 예상되어 수요자들의 심리가 회복되기에는 시간이 더 필요할 것으로 보인다.
- 지속되는 대출 규제 및 트럼프발 경기불안심리에 이어 비상계엄 선포와 해제로 인한 금융시장의 불확실성 확대가 예상되며, 주택사업자들의 시장회복에 대한 전망세가 짙어질 것으로 보인다. 입주리스크의 관리 및 지속적인 모니터링과 함께 변화에 따른 대응 방안을 모색해야할 시점이다.

2. 10월 대비 11월 입주율

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 11월 전국 입주율은 69.0%로, 10월 대비 1.6%p 소폭 상승한 것으로 나타났다.
- 지역별로 살펴보면 수도권은 81.6%에서 82.3%로 0.7%p 소폭 상승, 5대광역시 65.8%에서 69.6%로 3.8%p 상승, 도지역은 63.4%에서 63.6%로 0.2%p 소폭 상승했다.
- 수도권인 서울(81.2%→82.5%), 인천·경기권(81.8%→82.3%) 입주율이 소폭 상승했다. 최근 대출 규제강화로 자금조달에 어려워진 일부 수분양자들이 분양권보다 저렴한 가격에 매물을 내놓는 사례들이 서울과 경기도에서도 나타나고 있으며, 전망세가 이어질 것으로 보인다.
- 비수도권은 강원권(53.3%→60.0%), 대전·충청권(65.0%→72.9%), 제주권(67.1%→75.7%) 입주율은 상승하고 광주·전라권(61.4%→56.8%) 하락, 대구·부산·경상권(67.4%→65.7%)은 소폭 하락하였다. 제주 9월 대비 10월 주택거래량이 26.6%가 늘며, 입주율이 상승한 것으로 보이나, 미분양 물량이 해소가 되지 않아 불안요인이 남아있을 것으로 예상된다.

- 미입주 원인은 잔금대출 미확보, 기존주택매각 지연, 세입자 미확보, 분양권 매도 지연 순으로 나타났으며, 잔금대출미확보(30.9%→37.9%)는 7.0%p 상승, 기존주택매각지연(29.1%→31.0%)이 1.9%p 상승, 분양권 매도지연(1.8%→5.2%)은 3.4%p 상승했다. 세입자 미확보(27.3%→19.0%)는 8.3%p 하락했다. 입주율 저하를 막기 위해서는 실수요자와 수분양자에 대한 잔금대출을 조속히 정상화시켜야 하며, 투기를 막는다며 분양아파트에 대한 중도금 대출과 잔금대출을 비정상적으로 제한하는 것은 미분양 해소 불가와 공급 위축이라는 부작용을 수반하기 때문에 신중하고 정밀한 검토가 필요하다.

구분	입주율(%)	
	2024.10	2024.11
전국	67.4	69.0
수도권	81.6	82.3
지방	64.4	66.2
광역시	65.8	69.6
도지역	63.4	63.6
서울	81.2	82.5
인천·경기권	81.8	82.3
강원권	53.3	60.0
대전·충청권	65.0	72.9
광주·전라권	61.4	56.8
대구·부산·경상권	67.4	65.7
제주권	67.1	75.7

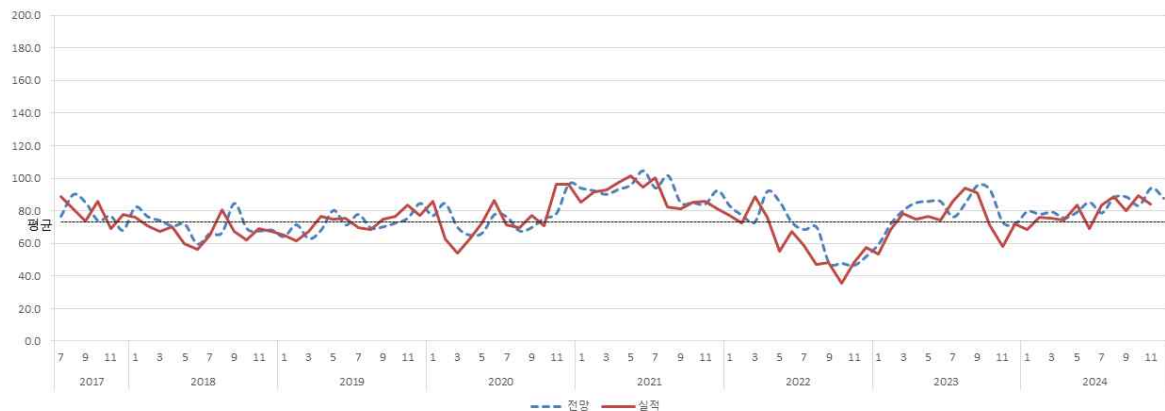
[11월 수분양자의 미입주 사유]



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

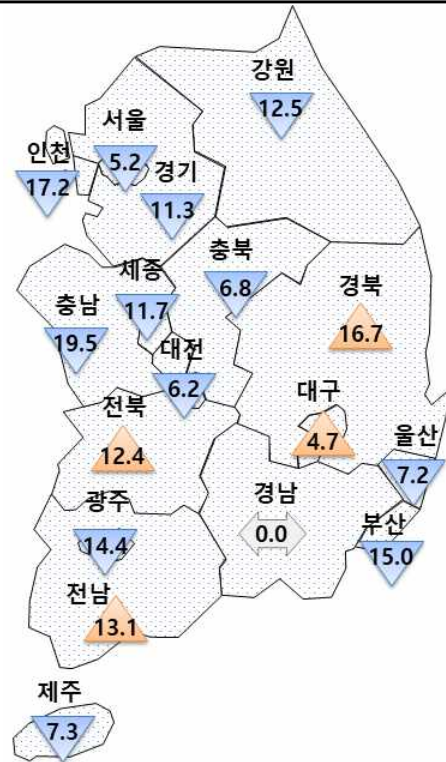
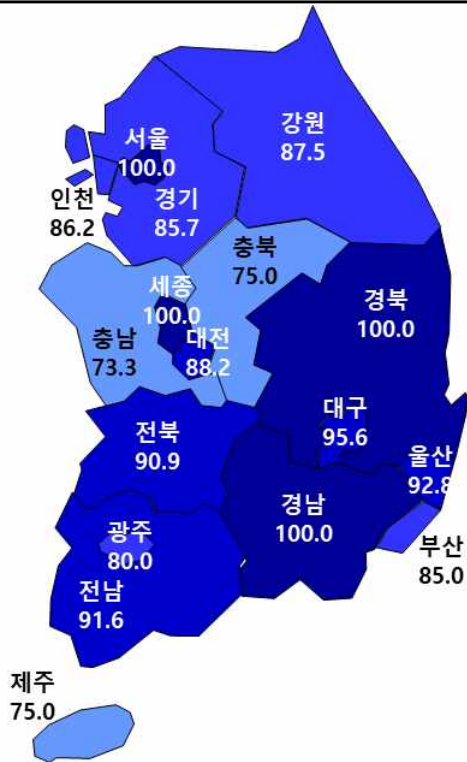
구분	2024.10	2024.11	2024.12
전국	83.1	93.8	88.6
수도권	109.2	101.9	90.6
지방	77.5	92.0	88.2
광역시	81.7	98.5	90.2
도지역	74.4	87.1	86.6
서울	111.4	105.2	100.0
인천	107.4	103.4	86.2
경기	108.8	97.0	85.7
부산	85.0	100.0	85.0
대구	72.7	90.9	95.6
광주	73.3	94.4	80.0
대전	81.2	94.4	88.2
울산	86.6	100.0	92.8
세종	91.6	111.7	100.0
강원	70.0	100.0	87.5
충북	70.0	81.8	75.0
충남	69.2	92.8	73.3
전북	75.0	78.5	90.9
전남	69.2	78.5	91.6
경북	83.3	83.3	100.0
경남	78.5	100.0	100.0
제주	80.0	82.3	75.0

아파트 입주전망지수 추이



2024년 12월 아파트 입주전망지수 : 전국 88.6

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('24.12월 - '24.11월)



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(%) =
$$\frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{입주 및 잔금완납호수}}{\text{입주대상 호수}} \times 100 \right)}{n} \quad i=1,2,\dots,n \text{ 조사업체 } n: \text{조사업체 수}$$

□ (유의사항)

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