

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

1월 전국 아파트 입주전망지수 20.2p(88.6→68.4)나 크게 악화
 수도권 18.6p(90.6→72.0), 지방 20.6p(88.2→67.6) 모두 대폭 하락
 12월 전국 아파트 입주율은 69.7%로 11월 대비 0.7%p 소폭 상승

1. 1월 아파트 입주전망지수

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 2025년 1월 전국 아파트 입주전망지수는 68.4p로 작년 12월 대비 20.2p(88.6→68.4)나 크게 하락한 것으로 조사되었다.
- 지역별로 살펴보면, 수도권은 18.6p(90.6→72.0), 광역시는 24.1p(90.2→66.1), 도지역은 18.0p(86.6→68.6)로 모두 대폭 하락한 것으로 나타났다.
 - 1월 전국 입주전망지수는 2년만에 최저치를 기록하였으며, 이는 강도 높은 대출 규제로 매수심리가 위축된 가운데 경기침체 우려와 계엄과 탄핵정국에 따른 시장 불확실성이 커졌기 때문으로 보인다.
 - 수도권인 서울(100.0→88.0, 12.0p↓), 인천(86.2→64.2, 22.0p↓), 경기(85.7→63.8, 21.9p↓) 모두 대폭 하락한 것으로 나타났다. 5대광역시도 울산(92.8→61.1, 31.7↓), 대구(95.6→68.0, 27.6p↓), 대전(88.2→61.1, 27.1p↓), 광주(80.0→58.8, 21.2p↓), 부산(85.0→69.5, 15.5p↓) 모두 대폭 하락했다.
 - 도지역은 충북(75.0→81.8) 6.8p 상승, 충남(73.3→80.0) 6.7p 상승, 제주(75.0→78.9) 3.9p 상승을 제외하고 전남(91.6→37.5, 54.1↓), 경북(100.0→60.0, 40.0↓), 경남(100→70.5, 29.5↓), 세종(100→78.5, 21.5↓), 전북(90.9→71.4,

19.5↓), 강원(87.5→69.2, 18.3↓) 순으로 입주전망이 크게 악화된 것으로 나타났다. 충북은 지난해 장기간 이어진 전세가 하락으로 전세수요가 증가해 입주전망이 회복된 것으로 보인다. 충남은 올해 입주물량이 작년 대비 절반수준으로 감소했기 때문에 입주전망이 개선된 것으로 보인다. 제주는 도심권 등 핵심지역에서 아파트가격이 하락세에서 보합 또는 소폭 상승으로 돌아서며 가격회복에 대한 기대감이 반영되어 입주전망이 개선된 것으로 보인다.

- 고금리와 대출 규제 속 탄핵 정국이 이어지며, 빠르게 위축되고 있는 주택시장에 대한 정확한 분석과 시의적절한 정책이 필요할 것으로 판단된다.

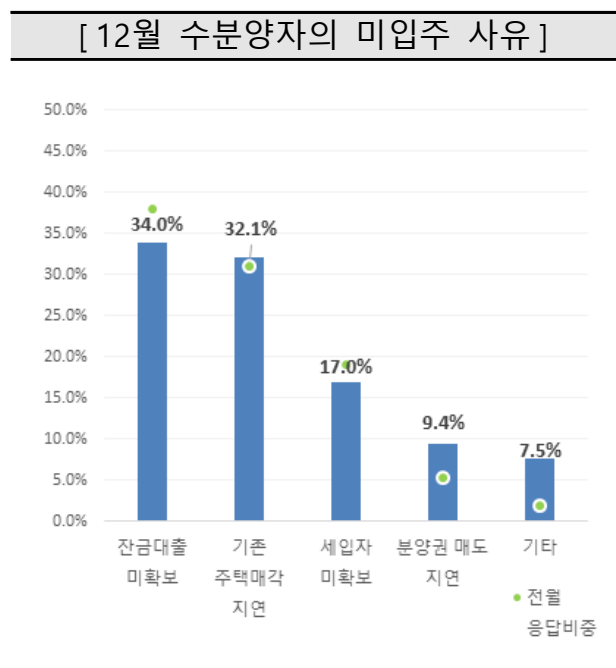
2. 11월 대비 12월 입주율

- 12월 전국 입주율은 69.7%로, 11월 대비 0.7%p 소폭 상승한 것으로 조사됐다. 지역별로 수도권은 82.3%에서 79.9%로 2.4%p 소폭 하락, 5대광역시는 69.6%에서 67.8%로 1.8%p 소폭 하락, 도지역은 63.6%에서 67.2%로 3.6%p 상승했다.
 - 수도권인 서울(82.5%→81.4%), 인천·경기(82.3%→79.1%)의 입주율이 소폭 하락했다. 인기지역인 서울아파트 분양시장에서도 계약포기물량이 속출하는가 하면, 악성 미분양으로 불리는 ‘준공 후 미분양주택’ 수가 11년만에 최대치를 기록하는 등 불안요소가 심화되어 입주율 하락으로 이어진 것으로 보인다.
 - 비수도권 중 강원권(60.0%→80.0%)은 대폭 상승한 것으로 나타났다. 강원권은 작년 강력한 대출규제에도 불구하고, 입주물량과 주택거래량이 많아지며, 작년 동월 대비 주담대가 10% 증가하는 등으로 입주율이 상승한 것으로 보인다.
 - 제주권은 대폭 하락(75.7%→63.7%)한 것으로 조사되었는데, 이는 도심권의 지역에서 미분양 물량이 증가하고, 대출규제와 공급과잉으로 실제 입주가 줄어들고 있기 때문으로 보인다.

- 미입주 원인은 잔금대출 미확보(34.0%), 기존주택매각 지연(32.1%), 세입자 미확보(17.0%), 분양권 매도(9.4%) 지연 순으로 조사되었다. 잔금대출미확보는 3.9%p 감소, 세입자 미확보는 2.0%p 감소한 반면, 기존주택매각지연은 1.1%p, 분양권 매도지연은 4.2%p 증가했다.

□ 강력한 대출 규제와 경기침체 우려, 정치적 불안정 등 불확실성이 확대되면서 매수심리가 얼어붙고, 상당한 거래량 감소가 예상되며, 탄핵 정국이 마무리되기까지 거래절벽 현상이 지속될 것으로 예상된다.

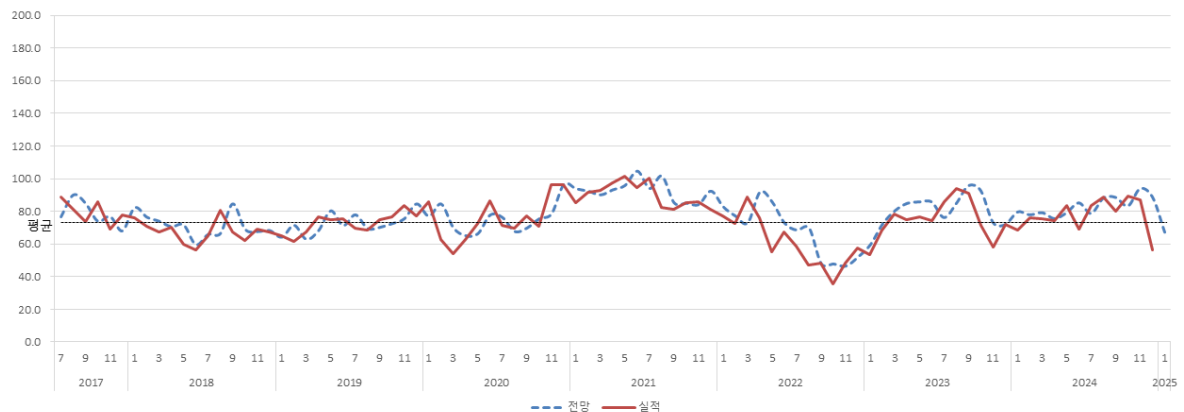
구분	입주율(%)	
	2024.11	2024.12
전국	69.0	69.7
수도권	82.3	79.9
지방	66.2	67.5
광역시	69.6	67.8
도지역	63.6	67.2
서울	82.5	81.4
인천·경기권	82.3	79.1
강원권	60.0	80.0
대전·충청권	72.9	75.3
광주·전라권	56.8	57.3
대구·부산·경상권	65.7	65.6
제주권	75.7	63.7



붙임 1	2025년 1월 아파트 입주전망지수
-------------	----------------------------

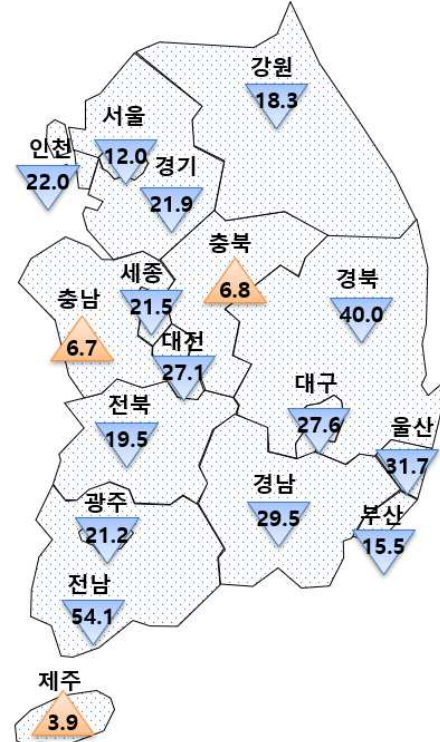
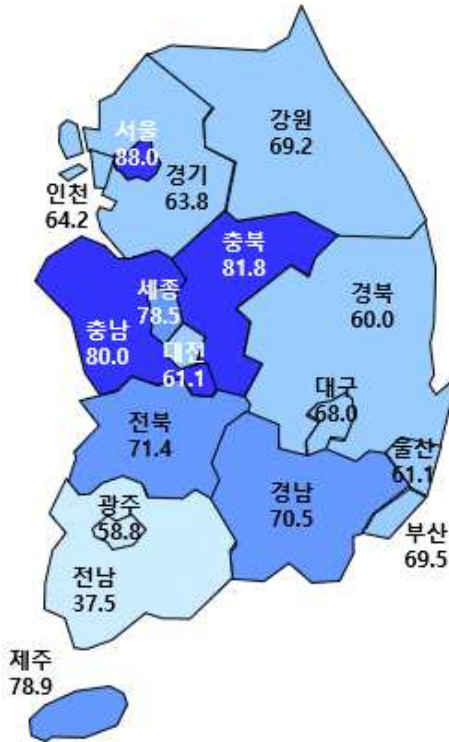
구분	2024.11	2024.12	2025.01
전국	93.8	88.6	68.4
수도권	101.9	90.6	72.0
지방	92.0	88.2	67.6
광역시	98.5	90.2	66.1
도지역	87.1	86.6	68.6
서울	105.2	100.0	88.0
인천	103.4	86.2	64.2
경기	97.0	85.7	63.8
부산	100.0	85.0	69.5
대구	90.9	95.6	68.0
광주	94.4	80.0	58.8
대전	94.4	88.2	61.1
울산	100.0	92.8	61.1
세종	111.7	100.0	78.5
강원	100.0	87.5	69.2
충북	81.8	75.0	81.8
충남	92.8	73.3	80.0
전북	78.5	90.9	71.4
전남	78.5	91.6	37.5
경북	83.3	100.0	60.0
경남	100.0	100.0	70.5
제주	82.3	75.0	78.9

아파트 입주전망지수 추이



2025년 1월 아파트 입주전망지수 : 전국 68.4

‘전월’ 대비 ‘당월’ 전망 변동(p)
(‘25.1월 - ‘24.12월)



아파트 입주전망지수 조사 개요

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

□ (조사기간) 2024년 12월 17일 ~ 2024년 12월 30일

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

□ (유의사항)

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