

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

2월 전국 아파트 입주전망지수 7.2p(68.4→75.6) 상승
 수도권 2.2p(72.0→69.8) 하락, 지방 9.3p(67.6→76.9) 상승
 1월 전국 아파트 입주율은 63.5%로 12월 대비 6.2%p 하락

1. 2월 아파트 입주전망지수

- 주택산업연구원이 주택사업자를 대상으로 설문조사한 결과, 2월 전국 아파트 입주 전망지수는 75.6으로 7.2p('25년 1월 68.4→2월 75.6) 상승한 것으로 조사되었다. 지역별로 수도권은 2.2p(72.0→69.8) 하락한 반면, 광역시는 9.2p (66.1→75.3), 도지역은 9.4p(68.6→78.0) 대폭 상승한 것으로 나타났다.
- 지방의 아파트 입주전망지수가 상승한 것은 지난달 정부가 지방에 대한 대출규제를 다소 완화한 것과 아울러 지난 두 달간의 하락폭이 컸던 것에 따른 기저효과 때문으로 보인다. 하지만 탄핵정국과 조기 대선 등 정치적 불안요소 및 대출규제가 완화되지 않는 이상 부동산 시장 위축이 이어질 것으로 보인다.
- 지역적으로 살펴보면, 수도권 중 서울(88.0→75.8, 12.2p↓)은 대폭 하락한 것으로 나타났다. 반면, 인천(64.2→68.1, 3.9p↑), 경기(63.8→65.3, 1.5p↑)는 소폭 상승하였다. 5대광역 시도 울산(61.1→75.0, 13.9↑), 대구(68.0→83.3, 15.3p↑), 대전(61.1→72.7, 11.6p↑), 광주(58.8→64.2, 5.4p↑), 부산(69.5→75.0, 5.5p↑) 순으로 모두 상승했다. 그러나 지난달 아파트 입주전망 하락폭에 비해 상승폭이 작아 여전히 전망에 대한 우려가 남아있는 상황이다.

- 특히 서울의 경우 지난 10월 이후 4개월 동안 연속해서 하락('24년 10월 111.4→11월 105.2→12월 100.0→'25년 1월 88.0→2월 75.8) 했으며, 2년만에 최저치를 기록했다. 지난 하반기 입주전망지수 기준치(100)를 상회하며 긍정적인 전망을 보여왔던 서울마저 70대를 보일 정도로 주택사업자들의 시장 회복에 대한 기대감이 낮은 것으로 보인다. 정부차원의 지속적인 모니터링과 대응방안을 모색할 필요가 있다.
- 도지역 중 강원은 6.7p(69.2→62.5) 하락했는데, 이는 최근 신축현장에서 공사가 중단되고, 입주가 지연되는 등 건설경기 침체에 따라 주택건설사업자들이 부정적으로 전망한 것으로 판단된다.
- 탄핵정국에 따른 정치적 불확실성과 미국발 경제적 변동성 등 여러 불안요인이 겹치며 주택거래가 감소되고 있어 재고 및 신규시장이 위축될 우려가 남아있다. 장기화될 가능성이 있는 주택경기 침체에 대한 대책 수립이 필요할 것으로 보인다.

2. 12월 대비 1월 입주율

- 1월 전국 입주율은 63.5%로, 12월 대비 6.2%p 하락한 것으로 조사되었다. 지역별로 수도권은 79.9%에서 74.1%로 5.8%p 하락, 5대광역시 67.8%에서 57.2%로 10.6%p 대폭 하락, 기타지역도 67.2%에서 64.2%로 3.0%p 하락했다.
- 수도권 중 서울(81.4%→82.5%)은 1.1p 소폭 상승했으나, 인천·경기(79.1%→69.9%) 입주율은 9.2%p 대폭 하락했다. 특히 인천은 입주물량 상당부분이 연수구에 몰려있으며, 연수구 적정신규수요의 2~3배가 넘는 과잉공급과 함께 GTX-B노선 착공지연 등 매매심리가 위축되어 입주율이 하락한 것으로 보인다.
- 비수도권은 광주·전라권 8.7%p(57.3→66.0%) 상승을 제외하고 모두 하락한 것으로 나타났다. 전국적으로 아파트 입주물량이 감소('24년 36만가구 → '25년 26만가구)한 가운데, 광주는 1월 아파트 입주물량이 138가구로 작년 동월(811가구)

대비 급감하여 입주율이 상승한 것으로 보인다.

- 강원권은 40.0%로 '17년 6월 조사 시작 이래 가장 낮은 입주율을 보였다. 이는 강원지역 아파트 전세가율이 76.6%로 지방 평균보다 3.3%p 높아 전세 대신 기존주택위주의 매매거래가 이루어지면서 입주율이 하락한 것으로 보인다.
- 미입주 원인은 기존주택매각 지연(42.1%), 잔금대출 미확보(26.3%), 세입자 미확보(21.1%), 분양권 매도 지연(5.3%) 순으로 조사되었다. 잔금대출미확보는 7.6%p, 분양권 매도지연은 4.2%p 감소한 반면, 기존 주택 매각지연은 10.0%p, 세입자 미확보는 4.1%p 증가했다. 경기침체 우려와 불안한 정치상황 등으로 인해 수요자들의 관망세가 높아졌기 때문에 기존 주택 매각지연 비율이 큰 폭으로 증가한 것으로 판단된다.
- 일부 시중은행에서 연간단위로 관리하던 대출한도를 분기, 월별을 넘어 일별로도 관리하기 시작하며 여전히 대출규제의 벽이 이어지고 있다. 정부의 대출규제 기조 완화가 속히 이루어져야 침체된 실수요자 시장이 개선될 것으로 판단된다.

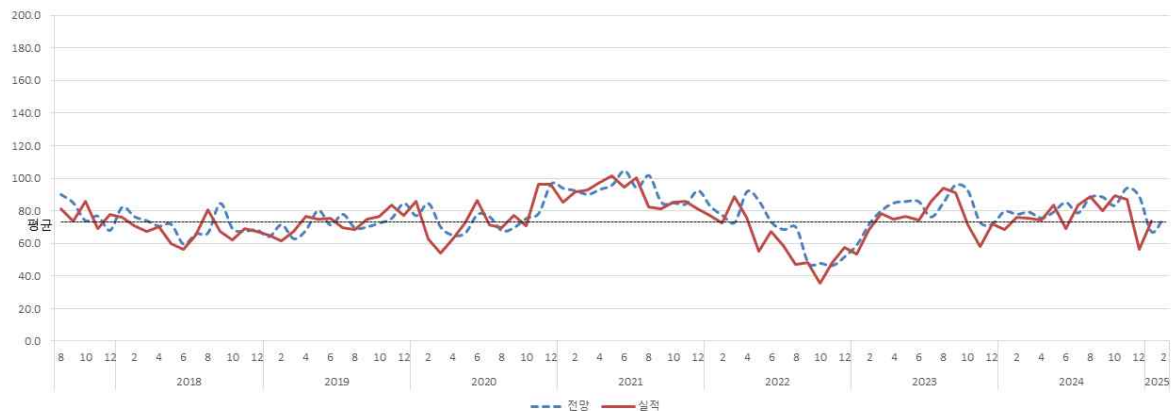
구분	입주율(%)	
	2024.12	2025.1
전국	69.7	63.5
수도권	79.9	74.1
지방	67.5	61.2
광역시	67.8	57.2
도지역	67.2	64.2
서울	81.4	82.5
인천·경기권	79.1	69.9
강원권	80.0	40.0
대전·충청권	75.3	59.8
광주·전라권	57.3	66.0
대구·부산·경상권	65.6	64.5
제주권	63.7	57.0



붙임 1	2025년 2월 아파트 입주전망지수
-------------	----------------------------

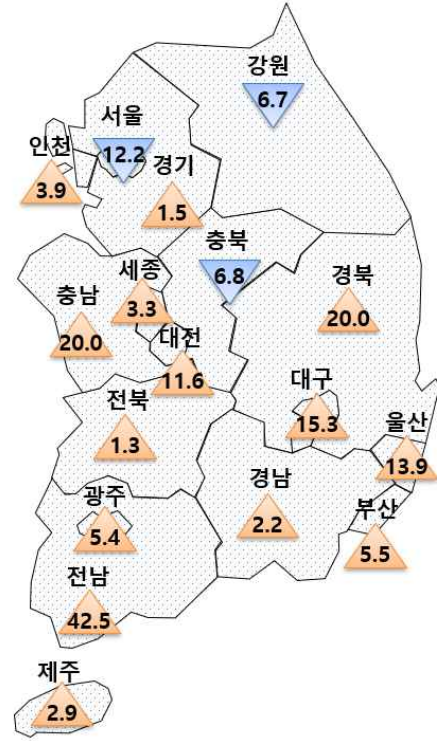
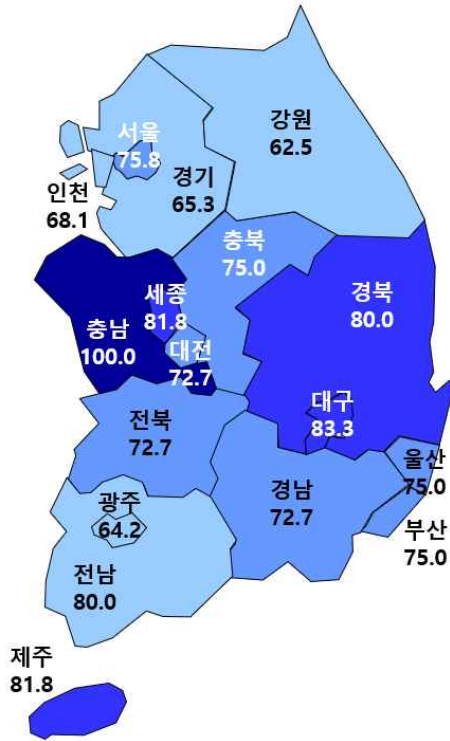
구분	2024.12	2025.01	2025.02
전국	88.6	68.4	75.6
수도권	90.6	72.0	69.8
지방	88.2	67.6	76.9
광역시	90.2	66.1	75.3
도지역	86.6	68.6	78.0
서울	100.0	88.0	75.8
인천	86.2	64.2	68.1
경기	85.7	63.8	65.3
부산	85.0	69.5	75.0
대구	95.6	68.0	83.3
광주	80.0	58.8	64.2
대전	88.2	61.1	72.7
울산	92.8	61.1	75.0
세종	100.0	78.5	81.8
강원	87.5	69.2	62.5
충북	75.0	81.8	75.0
충남	73.3	80.0	100.0
전북	90.9	71.4	72.7
전남	91.6	37.5	80.0
경북	100.0	60.0	80.0
경남	100.0	70.5	72.7
제주	75.0	78.9	81.8

아파트 입주전망지수 추이



2025년 2월 아파트 입주전망지수 : 전국 75.6

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('25.2월 - '24.1월)



아파트 입주전망지수 조사 개요

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

□ (조사기간) 2025년 1월 16일 ~ 2025년 1월 24일

□ (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.