

| 보 도 자 료 | 주택산업연구원 |
|---------------|-------------------|
| 노 희 순 연 구 위 원 | 02.3215.7638 |
| 손 아 람 연 구 원 | 02.3215.7699 |
| 담당자 메 일 주 소 | aramson@khi.re.kr |

12월 전국 아파트 입주율은 67.3%로 11월 대비 5.0%point 하락
 12월 대비 1월 아파트 입주전망지수는 7.7p(71.7→79.4) 상승,
 서울은 4.9p(97.2→92.3), 인천은 8.5p(74.0→65.5) 하락

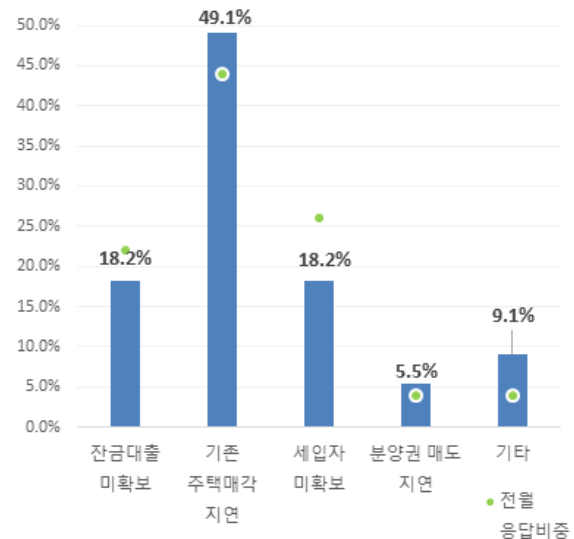
1. 11월 대비 12월 입주율

- 주택산업연구원의 주택사업자 대상 설문조사 결과, 12월 전국 입주율은 67.3%로, 11월 대비 5.0%p 하락한 것으로 나타났다.
- 지역별로 살펴보면 수도권은 81.1%에서 76.2%로 4.9%p 하락한 것으로 나타났다. 또한 비수도권인 5대 광역시는 70.1%에서 65.0%로 5.1%p, 기타지역은 70.7%에서 65.8%로 4.9%p 하락해 수도권과 지방 모두 입주율이 하락한 것으로 나타났다.
- 수도권의 경우 서울(84.9%→79.9%, 5.0%p 하락)과 인천·경기권(79.3%→74.3%, 5.0%p 하락) 모두 소폭 하락했으며, 지방은 강원권이 11.3%p(65.0%→53.7%) 대폭 하락했다. 특히 강원권은 '23년 입주율 50~60선을 홍보하며 '22년 동기 대비 15.6%p('22년 평균 입주율 73.1%→'23년 평균 입주율 57.5%) 하락한 모습을 보였다. 강원권 일부시장(춘천과 강릉)을 중심으로 분양시장이 소폭 회복세를 보였으나 강원 전체 시장의 입주율은 여전히 하락세를 보였다. 입주율 하락세는 지역별 입주 차이와 고금리, 경기침체, 높은 거래가격수준 때문으로 판단된다.
- 미입주 원인은 기존 주택매각 지연(44.0%→49.1%), 분양권 매도 지연(4.0%→5.5%)은 증가한 반면, 잔금대출 미확보(22.0%→18.2%)와 세입자 미확보(26.0%→18.2%)는 감소했다. 특히 기존 주택 매각 지연은 지난 9월 이후 연속 증가(9월 36.2%→10월 41.7%→11월 44.0%→12월 49.1%)했다. 이는 경기침체, 고금리 기조로 위축됐던 주택시장이 부동산 PF 부실 악재가 겹쳐 얼어붙으면서 거래절벽이 심화된 것을 원

인으로 볼 수 있다.

| 구분 | 입주율(%) | |
|-----------|-------------|-------------|
| | 2023.11 | 2023.12 |
| 전국 | 72.3 | 67.3 |
| 수도권 | 81.1 | 76.2 |
| 지방 | 70.4 | 65.4 |
| 광역시 | 70.1 | 65.0 |
| 도지역 | 70.7 | 65.8 |
| 서울 | 84.9 | 79.9 |
| 인천·경기권 | 79.3 | 74.3 |
| 강원권 | 65.0 | 53.7 |
| 대전·충청권 | 73.8 | 68.7 |
| 광주·전라권 | 68.2 | 65.0 |
| 대구·부산·경상권 | 69.2 | 64.3 |
| 제주권 | 75.1 | 71.6 |

[12월, 수분양자의 미입주 사유]



2. 1월 아파트 입주전망지수

- 12월 대비 1월 아파트 입주전망지수는 전국적으로 7.7p(71.7→79.4) 상승할 것으로 조사됐다. 수도권은 4.3p(81.6→77.3) 하락한 반면, 광역시는 6.0p(74.4→80.4), 도지역은 13.4p(66.0→79.4) 상승할 것으로 나타났다.
- 수도권 중 서울과 인천은 각각 4.9p(97.2→92.3), 8.5p(74.0→65.5) 하락할 것으로 나타났다. 거래량 및 입주물량 감소가 예상되는 가운데 2월 이후 총부채원리금상환비율(DSR) 산정 시 일정 수준의 가산금리가 부과되는 스트레스 DSR 제도 도입으로 인해 아파트 입주자금 확보가 어려워질 것으로 보여 입주전망지수가 악화될 가능성이 커 보인다.
- 지방 중 충북(50.0→80.0, 30.0p 상승)과 경북(61.5→87.5, 26.0p 상승)은 큰 폭으로 상승한 것으로 나타났다. 충북은 지난 해 아파트 청약 경쟁률이 전체 지방 도지역 가운데 유일하게 두자릿수 경쟁률을 기록해 분양시장이 활성화되면서 입주전망지수 역시 개선된 것으로 보인다. 경북의 경우 1월 약 1,600가구가 입주 예정되어 있을 뿐만 아니라 인접 지역인 대구가 커지면서 얻는 반사이익, 대구와의 지리적 인접성,

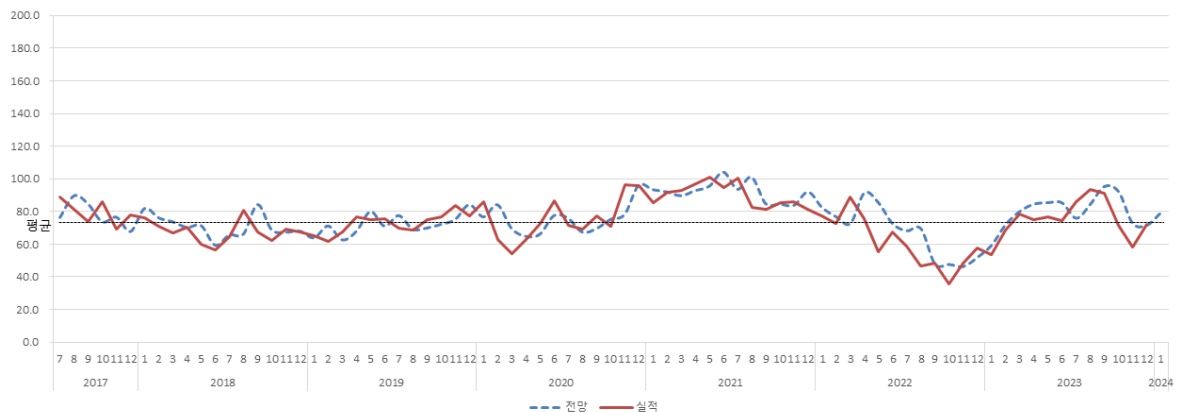
2차전지 특화단지 유치 예정과 같은 지역적 특수성이 함께 반영된 것으로 볼 수 있다.

- 1월 아파트 입주전망지수는 전년 동기 대비 20.0p(‘23년 1월 59.4→‘24년 1월 79.4) 상승하여 순조로운 출발을 보이고 있다. 이는 ‘24년 입주물량이 ‘22년 이후 시작된 착공 감소의 여파로 입주물량이 감소할 것으로 보여 실입주를 기대하는 주택사업자들의 긍정적인 전망이 반영된 것으로 볼 수 있다. 지난 해 공급과잉 우려를 낳았던 인천, 대구, 부산은 입주물량 감소로 준공 후 미분양 감소와 공급적체 우려를 일부 해소할 수 있겠으나 입주수요가 많은 서울은 입주물량 부족에 따른 전세난이 예상됨으로 주의할 필요가 있다. 여전히 많은 위기요인이 있음에도 상반기 중 미국의 기준금리 인하와 그에 따른 대출금리 하향 조정, 경기회복이 예상되며, 주택거래량 역시 작년보다는 소폭 회복세를 보일 것으로 보여 입주전망지수 또한 개선될 여지가 있을 것으로 전망된다.

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

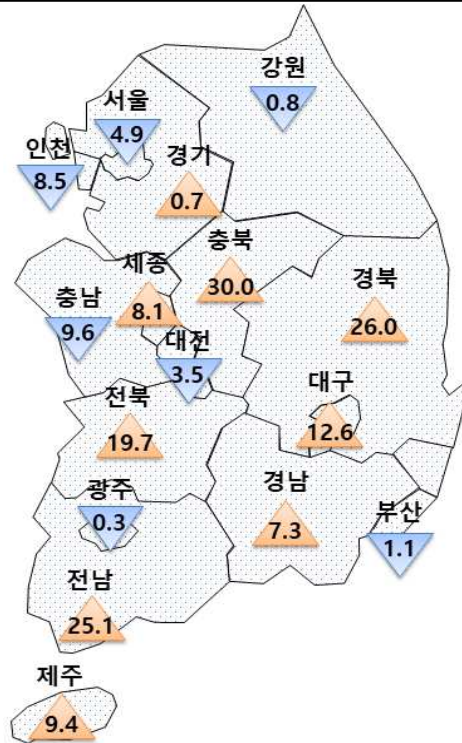
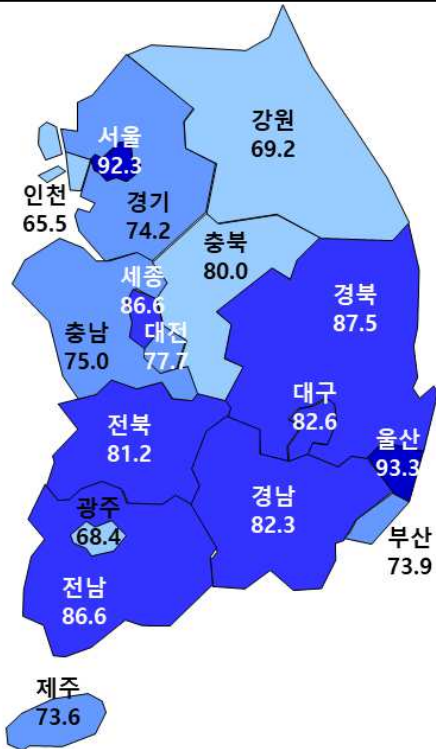
| 구분 | 2023.11 | 2023.12 | 2024.1 |
|-----------|-------------|-------------|-------------|
| 전국 | 72.9 | 71.7 | 79.4 |
| 수도권 | 80.1 | 81.6 | 77.3 |
| 지방 | 71.4 | 69.6 | 79.8 |
| 광역시 | 76.5 | 74.4 | 80.4 |
| 도지역 | 67.5 | 66.0 | 79.4 |
| 서울 | 83.3 | 97.2 | 92.3 |
| 인천 | 80.7 | 74.0 | 65.5 |
| 경기 | 76.4 | 73.5 | 74.2 |
| 부산 | 66.6 | 75.0 | 73.9 |
| 대구 | 86.9 | 70.0 | 82.6 |
| 광주 | 81.2 | 68.7 | 68.4 |
| 대전 | 75.0 | 81.2 | 77.7 |
| 울산 | 76.9 | 73.3 | 93.3 |
| 세종 | 72.7 | 78.5 | 86.6 |
| 강원 | 60.0 | 70.0 | 69.2 |
| 충북 | 63.6 | 50.0 | 80.0 |
| 충남 | 71.4 | 84.6 | 75.0 |
| 전북 | 76.9 | 61.5 | 81.2 |
| 전남 | 69.2 | 61.5 | 86.6 |
| 경북 | 64.2 | 61.5 | 87.5 |
| 경남 | 61.5 | 75.0 | 82.3 |
| 제주 | 73.3 | 64.2 | 73.6 |

| |
|----------------------|
| 아파트 입주전망지수 추이 |
|----------------------|



2024년 1월 아파트 입주전망지수 : 전국 79.4

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('24.1월 - '23.12월)



아파트 입주전망지수 조사 개요

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

□ (조사기간) 2023년 12월 13일 ~ 2023년 12월 22일

□ (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.