

보 도 자 료	주택산업연구원
팀 장 김 덕 례 주택정책연구실장	02.3215.7655
팀 원 권 영 선 책 임 연 구 원	02.3215.7697
담당자 메 일 주 소	yskwon@khi.re.kr

총 14 매 (별 첨 : 8 매)

“10월 전국 HSSI 전망치 72.6(11.8p ↑). 분양사업에 대한 부정적 인식 지속”

- 10월 분양물량 HSSI 전망치(87.7) 3개월째 80선으로 분양물량 감소 전망
- 만택지분양가상한제 시행 후(7.29) 8월 기준 서울 분양가격 소폭 하락, 서울 외 지역 소폭 상승

□ (분양경기실사지수, HSSI) 10월 전국 HSSI 전망치는 72.6으로, 전월대비 11.8p (↑) 상승하며 70선을 기록. 서울·수도권(70~80선)과 기타지방(50~60선)은 전월 수준의 전망치를 유지하고, 지방광역시의 전망치가 전월대비 15~40p 상승(↑)하며 70~80선을 기록. 분양경기에 대한 부정적 인식이 지속되는 가운데 전월 급락했던 전망치에 대한 가저효과로 지방광역시의 전망치가 일정부분 개선되었으나, 조사시점마다 변동성이 크게 나타나고 있어 견조한 상승세로 이어질 것인지 면밀한 모니터링 필요

○ 10월 HSSI 전망치는 전반적으로 소폭의 상승세를 나타내는 가운데, 전월 50~60선으로 전망치가 급락했던 지방광역시의 전망치가 큰 폭으로 상승함. 특히 전월 전국 최저수준의 전망치를 기록했던 대전(88.0, 38.0p ↑)은 전월 전망치에 대한 가저효과와 함께 혁신도시, 행정수도 이전 논의 등 개발계획에 대한 기대감이 반영되며 전망치가 큰 폭으로 상승함.

- 서울(89.7, 3.4p ↑), 경기(81.1, 15.8p ↑), 울산(85.0, 27.2p ↑), 세종(82.3, 15.7p ↑) 등에서도 전망치가 상승하였으나, 여전히 기준선(100)을 하회하는 수준임.

○ 지방광역시 전매제한 강화(9.22)로 규제지역이 확대되는 가운데 대전·충남 혁신도시 지정, 행정수도 이전 논의 등으로 지방광역시의 시장변동성이 커지고 있는 상황임.

분양경기실사지수(HSSI : Housing Sales Survey Index)는 공급자 입장에서 분양을 앞두고 있거나 분양 중에 있는 단지의 분양여건을 종합적으로 판단하는 지표로 매월 주택사업자를 대상으로 조사. ① 전국 지수, ② 지역별 지수, ③ 사업자 규모별 지수, ④ 예상분양률로 구성되며, 매월 이달의 실적과 다음 달의 전망을 동시에 조사하여 활용. 그 외 부수적으로 사업자의 지역별 분양사업계획, 분양마케팅 현황을 조사함. 향후 지수는 「HSSI」 또는 「분양경기실사지수」로 통일하여 사용

※ HSSI는 매월 주택산업연구원 홈페이지와 보도자료를 통해서 공개(홈페이지:www.khi.re.kr)

○ (9월 HSSI 실적 및 주택사업자 분양시장 체감경기갭*) 9월 HSSI 실적치는 77.1로 전월대비 18.0p 상승(↑)함. 전월 실적치가 50선으로 급감했던 가져효과로 판단되며, 여전히 기준선(100)을 크게 하회하고 있어 가을 분양정수기에 대한 기대는 어려울 것으로 판단됨

- 서울(93.8, 6.9p ↑)과 경기(90.5, 19.7p ↑), 세종(94.1, 21.9p ↑), 대전(88.0, 31.5p ↑) 등 수도권과 일부 지방광역시의 분양실적이 80~90선으로, 특정 지역을 중심으로 분양실적에 대한 부정적 인식은 개선됨
- 기타지방도 전월대비 실적치가 전반적으로 개선되었으나, 제주(50.0, 5.0p ↑), 강원(58.3, 15.5p ↑), 전남(64.7, 9.7p ↑)의 실적치는 여전히 기준선(100)을 크게 하회하는 수준임

* HSSI 실적치 추이(서울) : '20.5월(97.5) → 6월(101.8) → 7월(86.2) → 8월(86.9) → **9월(93.8)**

* HSSI 실적치 추이(부산) : '20.5월(75.8) → 6월(78.5) → 7월(59.3) → 8월(53.3) → **9월(80.0)**

* HSSI 실적치 추이(대전) : '20.5월(100.0) → 6월(68.0) → 7월(87.5) → 8월(56.5) → **9월(88.0)**

* HSSI 실적치 추이(대구) : '20.5월(93.3) → 6월(89.2) → 7월(70.0) → 8월(65.7) → **9월(82.8)**

* HSSI 실적치 추이(광주) : '20.5월(92.0) → 6월(88.0) → 7월(73.0) → 8월(54.1) → **9월(76.0)**

* HSSI 실적치 추이(울산) : '20.5월(93.7) → 6월(94.1) → 7월(70.0) → 8월(47.3) → **9월(85.0)**

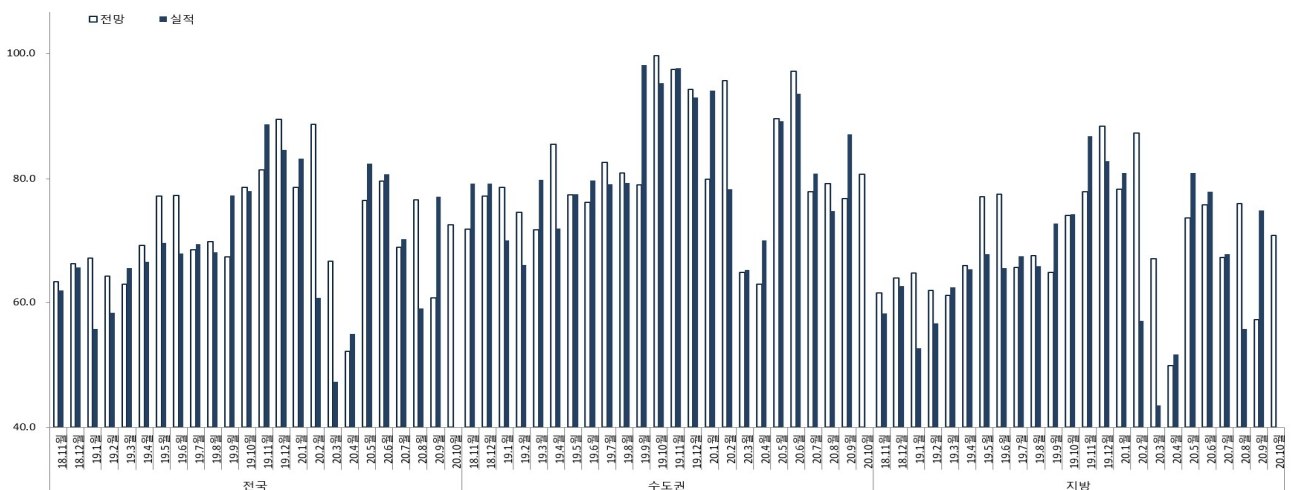
* HSSI 실적치 추이(세종) : '20.5월(93.3) → 6월(88.2) → 7월(104.7) → 8월(72.2) → **9월(94.1)**

- 9월 분양시장에 대한 체감경기갭을 살펴보면 대전(-38.0), 세종(-27.5), 울산(-27.2), 부산(-25.2) 등 지방광역사에서 체감경기가 개선된 것으로 나타남. 이는 9월 전망치가 기준선(100)을 크게 하회하는 수준이었던 것에 대한 가져효과로 판단되며, 제주(+2.6)는 9월 전망치가 50선이었음에도 불구하고 기대만큼의 실적을 거두지 못하였음.

* '당월 전망치 - 당월 실적치가 (-)값을 보이면 분양사업 실적이 전망보다 높은 수준으로 공격적 분양 사업을 추진한 것으로 해석할 수 있으며, (+)는 보수적으로 분양사업을 추진한 것으로 해석할 수 있음.

* 주택사업자의 분양시장 체감경기갭=당월 전망치 - 당월 실적치 p) : '20.7월(-1.2) → 8월(+17.5) → **9월(-16.3)**

〈 분양경기실사지수(HSSI) 추이 〉



□ (지역별 HSSI) 수도권을 중심으로 확산되었던 코로나19 상황이 안정화되고 전월 전망치가 급락했던 지방광역시의 전망치가 일정부분 회복되면서, 10월 전망치가 전반적으로 개선 특히 대전 혁신도지 지정과 세종 행정수도 이전 논의로 인해 분양시장에 대한 국지적 기대감 형성

- 10월 HSSI 전망치는 서울(89.7, 3.4p ↑), 인천(71.4, 2.9p ↑), 경기(81.1, 5.6p ↑)가 큰 변동없이 70~80선을 유지하고, 기타지방의 전망치도 전월 수준을 유지하며 50~60선을 기록함.
- 전월 전망치가 급락했던 지방광역시는 10월 전망치가 15~40p 상승하며 70~80선을 기록. 세종(82.3, 15.7p ↑)과 대전(88.0, 38.0p ↑)은 전월 전망치가 급락했던 기저효과와 충청권 개발계획에 대한 기대감으로 80선의 전망치를 나타냄.

* HSSI 전망치 추이(서울) : '20.5월(91.6) → 6월(109.5) → 7월(79.2) → 8월(85.4) → 9월(86.3) → **10월(89.7)**

* HSSI 전망치 추이(부산) : '20.5월(75.8) → 6월(76.6) → 7월(75.0) → 8월(61.2) → 9월(54.8) → **10월(70.0)**

* HSSI 전망치 추이(대구) : '20.5월(80.0) → 6월(83.3) → 7월(78.5) → 8월(66.6) → 9월(67.6) → **10월(80.0)**

* HSSI 전망치 추이(광주) : '20.5월(79.1) → 6월(84.0) → 7월(80.0) → 8월(76.9) → 9월(62.5) → **10월(80.0)**

* HSSI 전망치 추이(대전) : '20.5월(90.9) → 6월(81.8) → 7월(62.5) → 8월(87.5) → 9월(50.0) → **10월(88.0)**

* HSSI 전망치 추이(울산) : '20.5월(68.7) → 6월(84.2) → 7월(64.7) → 8월(73.6) → 9월(57.8) → **10월(85.0)**

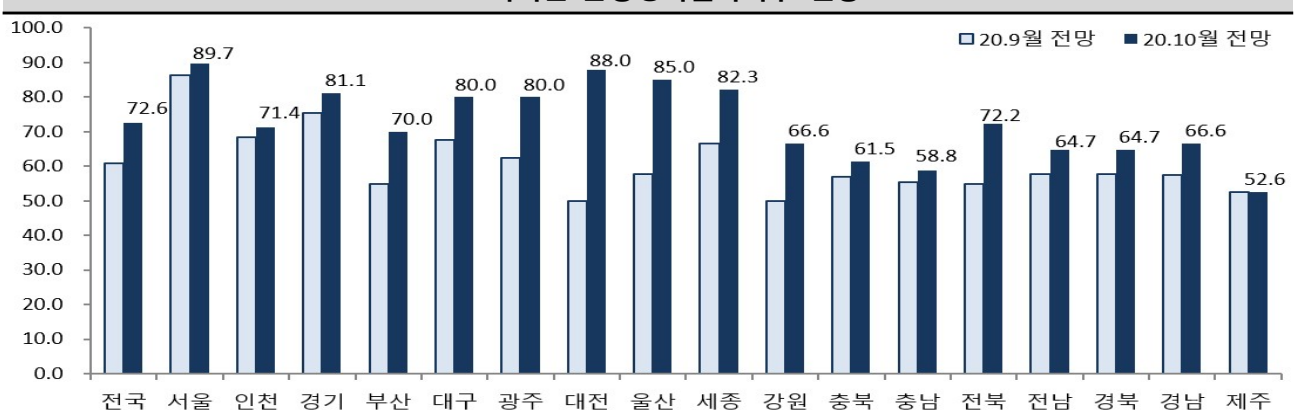
* HSSI 전망치 추이(세종) : '20.5월(89.4) → 6월(87.5) → 7월(76.4) → 8월(105.0) → 9월(66.6) → **10월(82.3)**

- 신규 분양수요가 풍부하고 입지적 여건이 유리한 서울·수도권은 기준선(100)을 다소 밑도는 수준으로 분양경기 흐름을 유지하는 반면, 지방광역시의 전망치는 조사시점마다 급변하는 상황인 만큼 공급시장 환경에 대한 모니터링 필요

〈 2020년 10월 분양경기실사지수(HSSI) 전망 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시					
				세종	부산	대구	광주	대전	울산
분양경기실사지수 전망	80.7	89.7	70.9	82.3	70.0	80.0	80.0	88.0	85.0
변동(p) 전월대비	3.9	3.4	13.6	15.7	15.2	12.4	17.5	38.0	27.2

지역별 분양경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HSSI) 10월 HSSI 전망치는 대형업체 80.7(14.3p ↑), 중견업체 63.0(10.3p ↑)으로 10월 분양시장에 대해 대형업체보다는 중견업체가 부정적으로 판단하고 있는 것으로 보임

○ 10월 기업규모별 HSSI 전망치는 대형업체와 중견업체 모두 전반적인 상승세를 보임. 서울 지역 전망치는 대형업체(104.3, 8.3p ↑)와 중견업체(76.9, 3.3p ↓) 모두 전월대비 소폭 상승하였으며, 대형업체의 서울 분양경기에 대한 기대감이 높은 것으로 나타남.

* 대형업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '20.6월(120.0) → 7월(88.4) → 8월(95.8) → 9월(96.0) → **10월(104.3)**

* 중견업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '20.6월(94.1) → 7월(70.3) → 8월(75.0) → 9월(73.6) → **10월(84.6)**

□ (분양물량 HSSI와 미분양 HSSI) 10월 분양물량 전망치는 87.7(2.9p ↑)로 전월과 유사한 수준을 기록함. 분양가상한제가 본격 시행된 8월에는 분양물량이 약 4만호 감소하였으며, 10월은 분양성수기임에도 불구하고 불안정한 경제상황과 규제정책의 영향으로 분양사업 추진에 어려움이 지속될 것이라는 전망이 우세함

○ 10월 분양물량 HSSI 전망치 87.7로 분양물량 감소가 지속될 것으로 판단됨.

* 분양물량 HSSI 전망치 추이(전국) : '20.6월(115.4) → 7월(100.0) → 8월(83.7) → 9월(84.8) → **10월(87.7)**

* 분양물량 추이 추이(전국, 호) : '20.4월(25,772) → 5월(41,357) → 6월(33,354) → 7월(58,866) → **8월(19,040)**

○ 10월 미분양 HSSI 전망치 90.1로 기준선을 하회하며 미분양 물량에 대한 부담은 없을 것으로 보임.

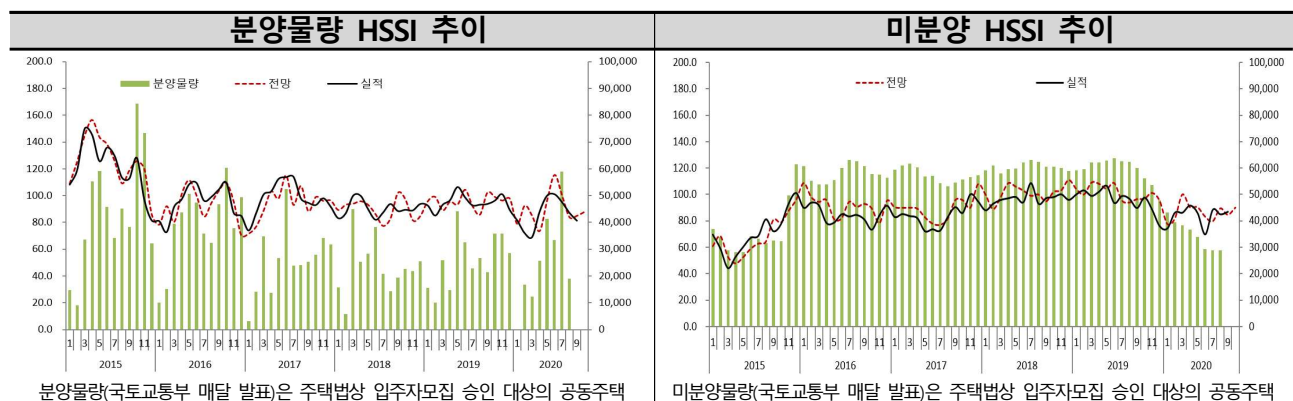
* 미분양 HSSI 전망치 추이(전국) : '20.6월(83.3) → 7월(79.3) → 8월(89.5) → 9월(84.7) → **10월(90.1)**

* 미분양물량 추이(전국, 호) : '20.4월(36,629) → 5월(33,894) → 6월(29,262) → 7월(28,883) → **8월(28,831)**

○ 미분양 HSSI 전망치는 90.1로 기준선(100.0)을 하회하며 미분양물량이 당분간 2만호대 수준을 유지할 것으로 전망됨.

* 주택도시보증공사(HUG)는 '20.9.29.부터 미분양관리지역 선정 및 미분양관리지역에서의 분양보증 발급 기준을 다음과 같이 완화하였음. ① '미분양 해소 자조의 기준 세대수 500세대에서 1,000세대로 상향 ② 미분양관리지역 지정사유 해소 후 모니터링 기간 3개월에서 2개월로 단축 ③ 분양보증 발급이 가능한 예비사점심사 기준 점수 하향(62점~60점)

** 완화된 기준을 적용한 49차 미분양관리지역으로 48차 관리지역에서 강원 속초시·고성시 충남 서산시 경남 통영시 4곳을 제외하고 대구 동구와 경남 밀양시 2곳을 추가하여 수도권 1개 및 지방 10개 총 11개 지역 선정(HUG 2020.9.29. 발표)



□ (분양가격 HSSI 및 예상분양률) 10월 전국 예상분양률은 83.4%로 전월대비 5.5%p 상승(↑)하여 80%대를 기록

○ (10월, 예상분양률) 10월 예상분양률은 서울(88.0%, 5.5%p ↑), 인천·경기권(83.6%, 0.1%p ↓)이 80%대를 유지하였고, 지방광역시권은 70%대 강원(69.8%, 4.9%p ↑), 제주(69.6%, 3.9%p ↑) 등 기타 지방은 60%대를 기록함

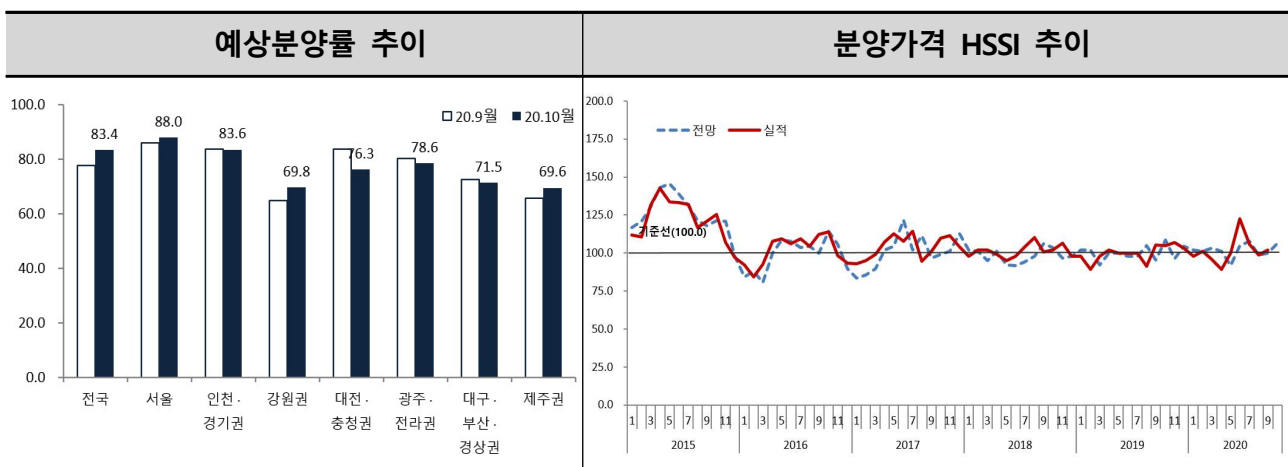
○ 지역별 예상분양률은 소폭의 등락을 반복하는 가운데 수도권 평균 80%대, 비수도권 평균 70%대를 유지하고 있음. 신규 주택사업 여건은 어려운 상황이지만, 실제 사업이 진행된 지역에서는 70% 이상의 영호한 분양률을 예상할 수 있어 사업적 안정성은 기대할 수 있을 것으로 판단됨.

(예상분양률) 주택도시보증공사(HUG)가 분기별로 공표하고 있는 '초기분양률'을 기준으로 제시하고, 향후 3개월간 예상분양률(%)을 주택사업자에게 질문하여 조사한 값

* 초기분양률: HUG의 주택분양보증을 받은 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률(단, 분양세대수 30세대 이상)
* ('20.2분기 초기분양률) 전국 97.0%, 서울 100.0%, 인천 99.9%, 경기 100.0%, 수도권 100.0%, 지방광역시(세종포함) 97.6%, 지방도지역 80.5%

○ (10월, 분양가격 HSSI) 분양가격 HSSI 전망치는 전월(100.0) 대비 6.6p 상승(↑)하며 106.6을 기록함. 민간택지 분양가상한제가 시행되면서 분양가격은 기준선을 횡보하는 흐름이 지속되고 수도권과 비수도권 간의 차별적 가격흐름 현상이 나타날 수 있는 바, 주택사업자는 지역에 따른 분양시기 및 분양가격 결정시 주의가 필요함.

- '20년 8월 분양가격은 서울(0.1% 하락)을 제외한 전 지역에서 소폭 상승하며 전국 기준으로 0.8% 상승



□ (분양사업 유망지역 및 마케팅) 분양사업 여건이 좋지 않은 상황에서도, 수도권과 일부 광역시 중심의 분양사업 검토는 지속될 전망. 주택사업자는 분양실적 개선을 위한 사전마케팅에 총력을 기울이고 있으며, 코로나19 장기화로 인한 사이버마케팅 활용비중 증가

○ (분양사업 유망지역) 서울과 경기도에 대한 분양사업 검토 비중이 전월대비 소폭 감소하였으나 여전히 수도권 비중이 40.9%이고, 부산과 대구, 대전이 각각 9.3%, 8.2%, 7.0%로, 수도권 및 일부 지방광역시 중심의 분양사업 집중화 추세가 지속될 것으로 전망

- (9월, 분양사업 검토지역) 주택사업자가 9월에 분양사업을 검토한 지역은 경기(19.8%)와 서울(13.2%)의 비중이 가장 높고, 그 다음으로 부산(9.3%), 대구(8.2%), 인천(7.8%), 대전(7.0%) 등을 일부 검토하고 있음. 9월에는 인천을 제외한 서울(14.6%→13.2%)과 경기(20.3%→19.8%)의 비중이 소폭 감소하였으나, 여전히 수도권 중심의 분양사업을 검토하고 있음을 보여줌(붙임 6 참조).

- (향후 1년간 분양사업 유망지역) 향후의 분양사업 여건은 수도권과 지방광역시의 경우 '양호' 응답비중이 전월대비 증가하고 기타지방은 감소하며, 지역별 인식에 큰 변화를 나타내지는 않고 있음. 서울(177.3)이 가장 양호한 것으로 인식되고 있으며, 세종(167.5), 경기(167.2), 대전(150.0), 인천(150.0)이 그 뒤를 잇고 있음. 향후의 분양사업에 대한 기대감이 전반적으로 위축된 상황이나, 수도권과 일부 지방광역시로의 사업집중화 현상은 더 심화될 것으로 보임. 강원(41.4), 경북(50.0), 경남(51.5), 제주(51.6) 등 기타지방은 '위험' 응답비중이 높게 나타난바 신규 분양사업 추진은 매우 신중해야 함.

* 향후 유망지역에 대한 조사방식을 변경하여('19.08), 지역별로 향후 분양사업이 양호할 것으로 예상되는지, 위험할 것으로 예상되는지 5점 척도로 조사함. 조사결과는 지수산정방식과 동일하게 '양호'응답비중 - '위험'응답비중 + 100으로 산출함(기준값 100).

○ (9월, 주택사업자의 분양마케팅 및 중도금 집단대출 자구책) 주택사업자는 9월 한 달간 건본주택 및 홍보관, 분양대행사 및 MGM, 홍보마케팅 등을 통해 분양실적 개선에 주력하고 있으며, 비대면마케팅을 활용하는 비중이 점차 증가(72.5%→75.0%)하고 있음.

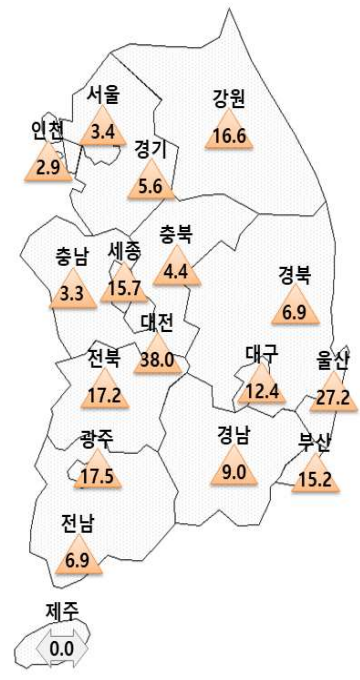
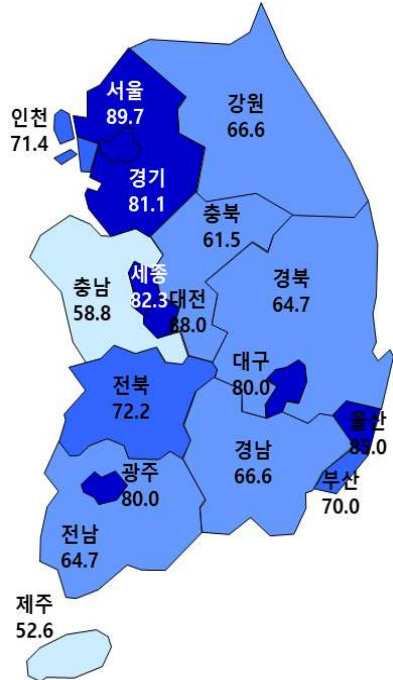
- 비대면마케팅은 전통적 방식을 기본으로 20~50%정도 접목하는 것이 가장 일반적임. 비대면마케팅 방식은 사이버 건본주택(33.1%)과 비대면상담(21.3%)을 기본으로 유튜브 등 온라인방송(13.1%), 가상현실(VR) 체험(11.3%), 사업지 소개 칸막이(10.0%) 등으로 다양화하고 있음.

붙임 1

2020년 10월 분양경기실사지수(HSSI) 전망

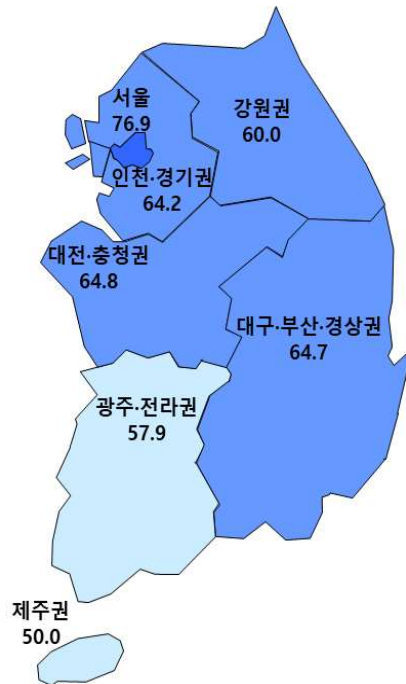
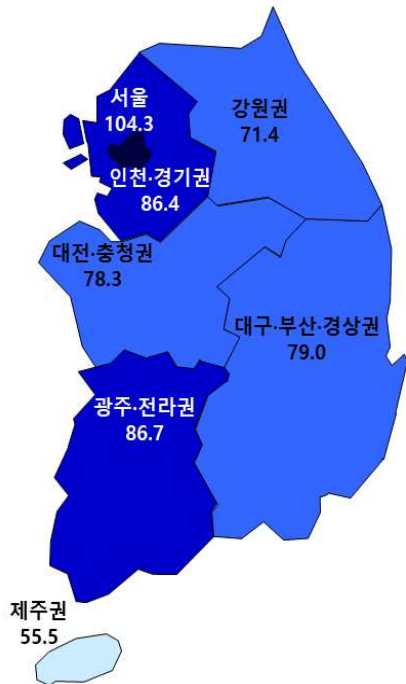
2020년 10월 HSSI 전망 : 전국 72.6

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('20.10월 - '20.9월)



2020년 10월 대형업체 HSSI 전망 : 전국 80.7

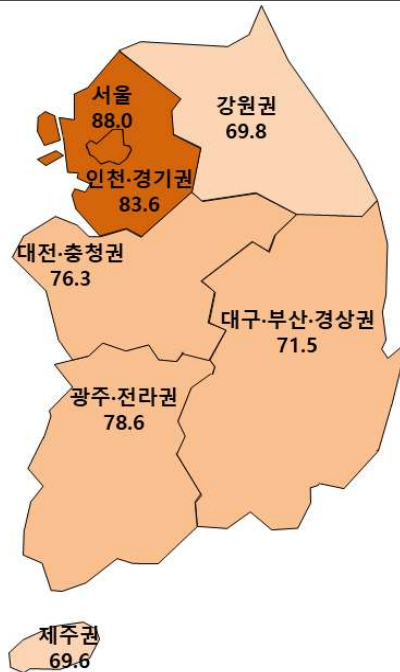
2020년 10월 중견업체 HSSI 전망 : 전국 63.0



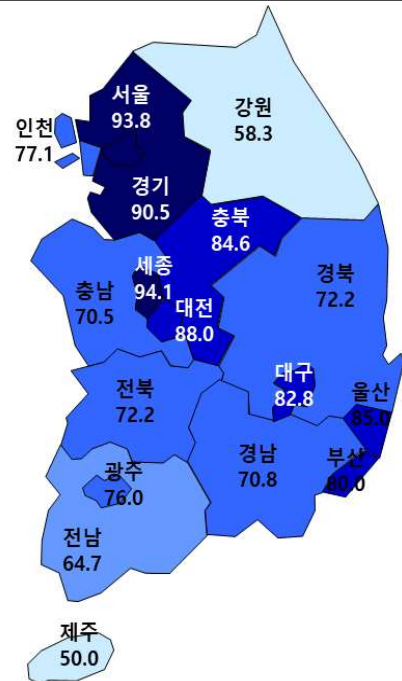
붙임 2

2020년 9월 예상분양률 및 2020년 8월 HSSI 실적

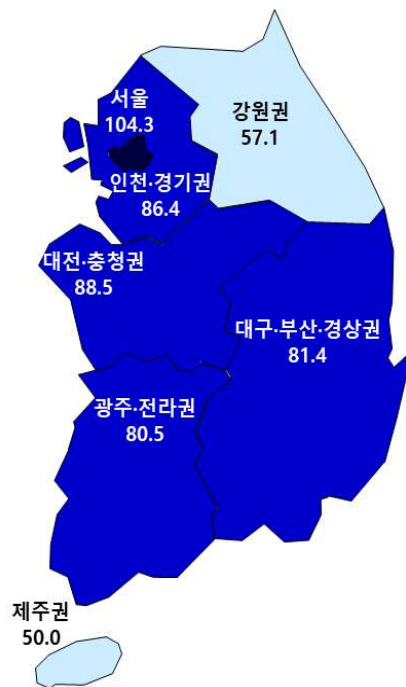
2020년 10월 예상분양률(%) : 전국 83.4



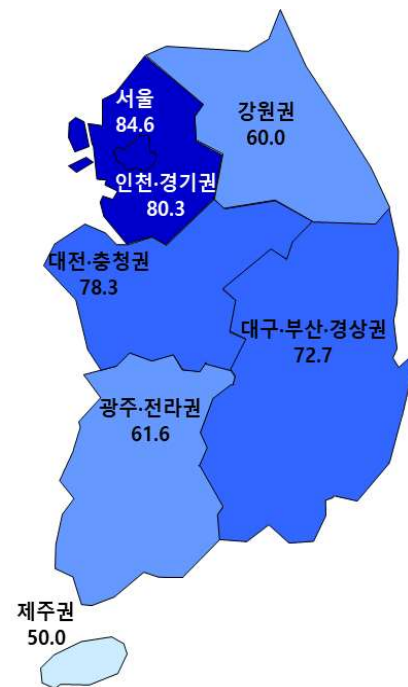
2020년 9월 HSSI 실적 : 전국 77.1



2020년 9월 대형업체 HSSI 실적 : 전국 81.5



2020년 9월 중견업체 HSSI 실적 : 전국 71.6



붙임 3	2020년 10월 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	---------------------------------

구분	2020.8		2020.9		2020.10
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	76.6	59.1	60.8	77.1	72.6
수도권	79.2	74.8	76.8	87.1	80.7
지방	76.0	55.8	57.3	74.9	70.9
광역시	78.5	58.2	59.9	84.3	80.8
도지역	74.2	54.0	55.4	67.9	63.4
서울	85.4	86.9	86.3	93.8	89.7
인천	74.3	66.6	68.5	77.1	71.4
경기	78.0	70.8	75.5	90.5	81.1
부산	61.2	53.3	54.8	80.0	70.0
대구	66.6	65.7	67.6	82.8	80.0
광주	76.9	54.1	62.5	76.0	80.0
대전	87.5	56.5	50.0	88.0	88.0
울산	73.6	47.3	57.8	85.0	85.0
세종	105.0	72.2	66.6	94.1	82.3
강원	73.3	42.8	50.0	58.3	66.6
충북	78.5	66.6	57.1	84.6	61.5
충남	73.3	60.0	55.5	70.5	58.8
전북	76.4	57.8	55.0	72.2	72.2
전남	72.2	55.0	57.8	64.7	64.7
경북	93.3	47.3	57.8	72.2	64.7
경남	57.8	57.6	57.6	70.8	66.6
제주	68.7	45.0	52.6	50.0	52.6

붙임 4	2020년 10월 사업자 규모별 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	---

구분		2020.8		2020.9		2020.10	
		전망	실적	전망	실적	전망	
대형업체	전국	78.1	61.8	66.4	81.5	80.7	
	수도권	84.6	77.6	88.3	92.4	92.4	
	지방	76.8	58.4	61.7	79.2	78.2	
		광역시	82.2	57.9	63.7	92.7	91.1
		도지역	72.7	58.8	60.1	69.1	68.6
	서울	95.8	92.0	96.0	104.3	104.3	
	인천·경기권	79.0	70.4	84.5	86.4	86.4	
	강원권	75.0	55.5	55.5	57.1	71.4	
	대전·충청권	83.2	61.9	65.4	88.5	78.3	
	광주·전라권	80.7	64.7	68.4	80.5	86.7	
	대구·부산·경상권	70.7	52.2	56.2	81.4	79.0	
	제주권	71.4	60.0	60.0	50.0	55.5	
중견업체	전국	74.5	55.8	52.7	71.6	63.0	
	수도권	73.5	71.1	61.0	81.7	68.4	
	지방	74.7	52.5	50.9	69.4	61.9	
		광역시	73.6	59.1	53.6	72.5	66.5
		도지역	75.5	47.6	48.9	67.1	58.4
	서울	75.0	80.9	73.6	84.6	76.9	
	인천·경기권	72.7	66.1	54.7	80.3	64.2	
	강원권	71.4	20.0	40.0	60.0	60.0	
	대전·충청권	90.3	66.6	43.3	78.3	64.8	
	광주·전라권	68.4	44.3	46.6	61.6	57.9	
	대구·부산·경상권	68.3	57.2	63.0	72.7	64.7	
	제주권	66.6	30.0	44.4	50.0	50.0	

붙임 5	2020년 10월 분양가격, 분양물량, 미분양(HSSI)
-------------	--

구분	2020.8		2020.9		2020.10
	전망	실적	전망	실적	전망
분양가격	98.8	98.8	100.0	102.1	106.6
분양물량	83.7	87.2	84.8	81.3	87.7
미 분 양	89.5	84.8	84.7	86.8	90.1

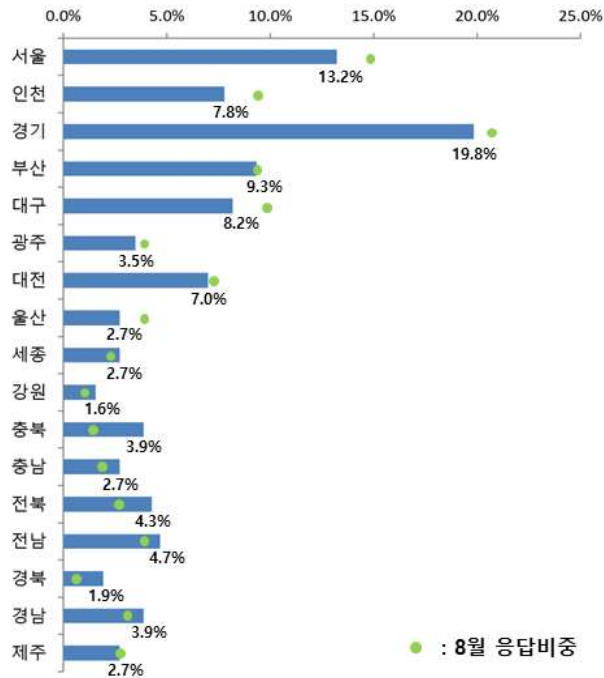
구분		'20.4	'20.5	'20.6	'20.7	'20.8
분양가격 (천원/㎡)	전국	3,645	3,683	3,736	3,778	3,807
	수도권	5,605	5,587	5,637	5,628	5,658
	서울	7,990	8,191	8,351	8,110	8,098
	5대광역시 세종시	3,766	3,832	3,919	3,958	3,962
	기타지방	2,835	2,875	2,908	2,972	3,017
분양물량 (호)	전국	25,772	41,357	33,354	58,866	19,040
	수도권	11,776	23,541	22,219	30,589	9,711
	일반분양	16,003	29,657	20,305	39,066	15,739
	조합분	3,670	7,719	8,569	17,102	2,641
	임대분	6,099	3,981	4,480	2,698	660
미 분 양 (호)	전국	36,629	33,894	29,262	28,883	28,831
	수도권	3,783	3,016	2,772	3,145	3,166
	85㎡이하	33,704	31,219	27,095	26,965	26,894
	85㎡초과	2,925	2,675	2,167	1,918	1,937
	준공후	16,372	15,788	18,718	18,560	17,781

자료: 분양가격(HUG), 분양물량(국토교통부), 미분양(국토교통부)

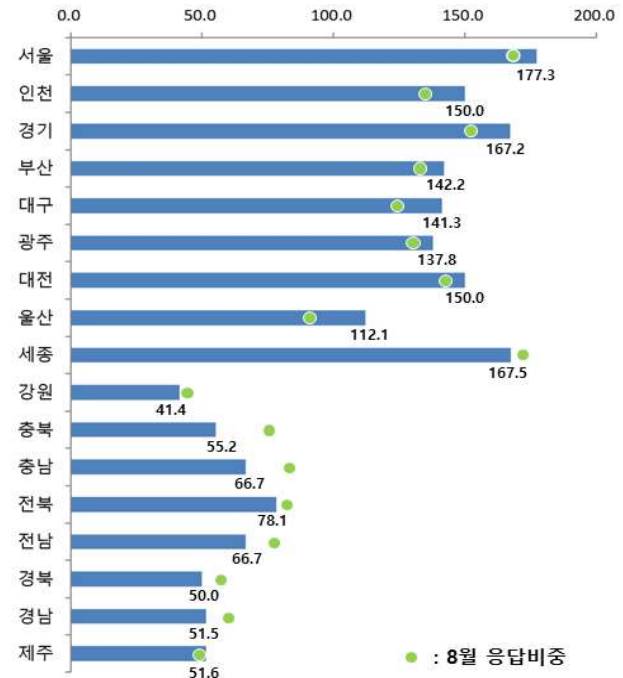
붙임 7

9월 분양사업 및 마케팅 현황

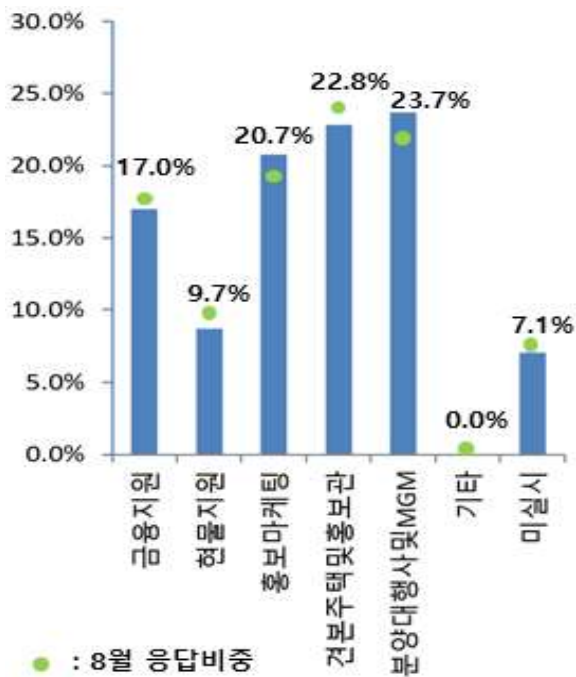
[9월, 현재 분양사업 검토지역]



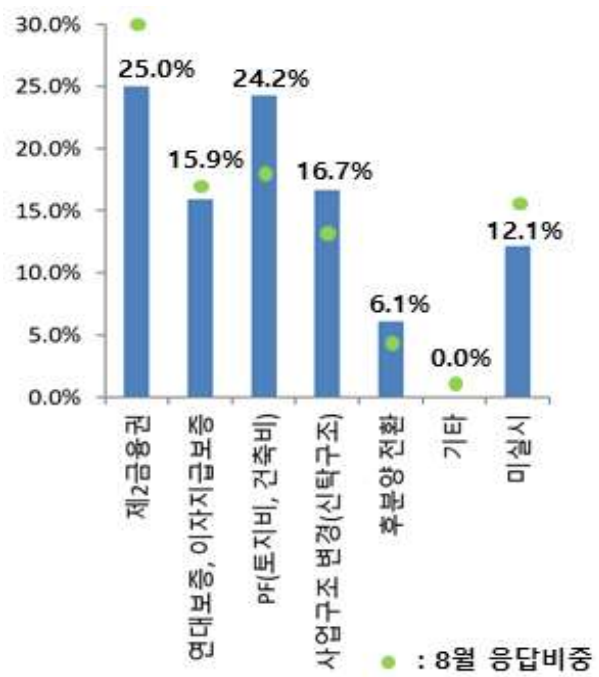
[향후 1년간 분양사업 유망지역 지수]



[9월, 사업자의 분양마케팅 실태]



[9월, 중도금 집단대출 자구책 실태]



□ (목적) 분양시장에 대한 종합적이고 지역적 차원의 상황과 위험을 판단하고 진단함으로써 안정적인 분양시장 관리를 지원할 수 있는 특화 지표

○ 2016년 11.3대책 이후 주택시장에 대한 규제강화 포워드가이던스(선제적 지침)가 발효된 이후 '17년 6.19대책과 8.2대책, '18년 9.13대책, '19년 12.16대책, 올해의 2.20대책과 6.17대책 등 규제정책이 연이어 발표되면서 주택공급시장 여건이 악화되고 있음에도 불구하고 특정지역·특정단지 중심으로 분양경기 호황이 이어지고 관심이 호황 지역에 집중되면서 전국의 모든 분양시장 여건이 양호한 것 같은 왜곡된 시장인식이 지속되고 있음.

- 이러한 상황이 지속되면 분양시장 위기진단에 대한 오류로 정부의 규제 수준이 더욱 강화되어 주택분양시장을 과도하게 위축시킬 수 있을 뿐만 아니라, 주택사업자의 무리한 분양사업 추진으로 주택공급시장의 혼란이 야기될 수 있음.

- 또한 주택소비자도 특정지역 분양경기 호황에 대한 시장정보를 모든 지역의 분양경기 호황으로 해석하면서 잘못된 주택소비 및 투자로 인한 손실이 발생할 우려가 있음.

○ 분양시장에 대한 종합적이고 지역적 차원의 상황과 위험을 판단하고 진단할 수 있는 특화된 지표 개발은 정부가 분양시장을 적정수준으로 규제·관리할 수 있도록 지원하고 주택사업자의 현명한 분양사업계획 수립 및 주택소비자의 안전한 주택소비계획을 지원할 것으로 기대

- 특히, 공급관리 차원에서 분양물량이 수요대비 과다한 지역에 대한 집중적인 관리 및 장기적인 대책마련 필요성이 확대되면서, 분양시장 상황을 사전에 진단하고 대응할 수 있는 분양시장 관련 특화지표 요구 증대*

* 주택사업자를 대상으로 조사한 결과, 응답자의 93.5%가 분양시장 관련 특화지표 개발이 필요하다고 응답

○ 전국 분양경기실사지수(HSSI)는 연구원의 주택사업경기실사지수(HBSI)에서 이관해 기존 시계열을 유지하고, 지역별 지수와 사업자 규모별 지수 및 예상분양량을 신설하여 HSSI를 특화함.

□ (조사기간 및 주기)

- 조사기간 : 2020년 9월 22일 ~ 2020년 10월 4일
- 조사주기 : 월간

□ (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회 회원사(주택사업을 하는 업체)

□ (조사항목) 지역별 분양실적 및 분양전망, 예상분양률, 분양마케팅 현황 등

- 예상분양률은 주택사업자 분양계획 수립 및 사업성 판단, 금융기관의 사업자금대출 여부 판단, 주택구매자의 구입의사결정을 지원할 수 있을 것으로 기대

□ (조사방법 지수산정 방식)

- 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
- 지수산정 방식 : 개별 조사항목 지수 산출식 : '좋음'응답비중 - '나쁨'응답비중 + 100

□ (조사결과공표) 매월 둘째 주 화요일 홈페이지를 통해 발표

- * 홈페이지(www.khi.re.kr) 자료 등재처 : 분양경기실사지수(HSSI)