

보 도 자 료	주택산업연구원
팀장 김 덕 례 주택정책연구실장	02.3215.7655
팀원 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)

“11월 전국 HSSI 전망치 82.2(9.6p ↑). 신규 분양사업 추진여건 어려움 지속”

- 수도권(95.9, 15.2p ↑)과 세종(94.1, 11.8p ↑)을 중심으로 국지적 분양경기 기대감 형성 -
- 11월 분양물량 HSSI 전망치(84.4) 4개월째 80선으로 분양물량 감소 전망 -

- (분양경기실사지수, HSSI) 11월 전국 HSSI 전망치는 82.2로, 전월대비 9.6p(↑) 상승하며 80선을 기록. 서울·수도권과 세종, 일부 지방광역시에서 90선 그 외 지역은 60~80선으로 전월대비 전망치가 전반적으로 개선되었으나 여전히 기준선을 하회하는 수준임. 규제강화 기조와 코로나19 등으로 분양경기에 대한 부정적 인식이 우세한 가운데, 고덕 강일, 하남감일 등 일부 택지개발지구 및 공공택지에서 신규분양이 예고되며 특정지역을 중심으로 분양시장에 대한 국지적 기대감이 형성된 것으로 판단됨.
- 11월 HSSI 전망치가 전반적으로 상승하여 서울(97.8, 8.1p ↑), 인천(96.9, 25.5p ↑), 경기(93.0, 11.9p ↑), 세종(94.1, 11.8p ↑), 대전(91.3, 3.3p ↑), 광주(90.9, 10.9p ↑) 등 수도권과 일부 지방광역시에서 90선을 기록
 - 기타지방 역시 전망치가 전월대비 상승했음에도 불구하고, 제주(62.5, 9.6p ↑), 강원(66.6, 0.0p), 충북(66.6, 5.1p ↑), 충남(66.6, 7.8p ↑) 등은 60선의 전망치를 나타냄.
- 규제강화 기조, 불안정한 경제상황 등으로 규제지역의 신규 분양사업 추진은 여전히 어려운 상황이 지속될 것으로 전망되나, 전세시장 불안, 시세차익 기대, 미분양 감소 등 복합적인 영향으로 입지 및 가격경쟁력이 있는 단지를 중심으로 분양성은 개선될 수 있을 것으로 판단됨.

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)

○ (10월 HSSI 실적 및 주택사업자 분양시장 체감경기값) 10월 HSSI 실적치는 79.6(2.5p↑)으로 전월과 유사한 수준을 기록함. 전체적으로 전월수준을 유지하거나 실적치가 소폭 상승하는 가운데 인천의 실적치가 큰 폭으로 상승

- 서울(93.4, 0.4p↓), 인천(97.0, 19.9p↑), 경기(90.9, 0.4p↑), 세종(94.1, 0.0p), 대구(89.6, 6.8p↑) 등 수도권과 지방광역시의 분양실적이 80~90선으로, 특정 지역을 중심으로 분양실적에 대한 부정적 인식은 개선됨
- 기타지방의 실적치는 기준선(100)을 크게 하회하는 수준으로, 특히 제주(50.0, 0.0p), 강원(58.3, 0.0p), 충북(58.3, 26.3p↓)은 50선의 실적치를 기록함

* HSSI 실적치 추이(서울) : '20.6월(101.8) → 7월(86.2) → 8월(86.9) → 9월(93.8) → **10월(93.4)**

* HSSI 실적치 추이(부산) : '20.6월(78.5) → 7월(59.3) → 8월(53.3) → 9월(80.0) → **10월(85.1)**

* HSSI 실적치 추이(대전) : '20.6월(68.0) → 7월(87.5) → 8월(56.5) → 9월(88.0) → **10월(86.9)**

* HSSI 실적치 추이(대구) : '20.6월(89.2) → 7월(70.0) → 8월(65.7) → 9월(82.8) → **10월(89.6)**

* HSSI 실적치 추이(광주) : '20.6월(88.0) → 7월(73.0) → 8월(54.1) → 9월(76.0) → **10월(86.3)**

* HSSI 실적치 추이(울산) : '20.6월(94.1) → 7월(70.0) → 8월(47.3) → 9월(85.0) → **10월(88.2)**

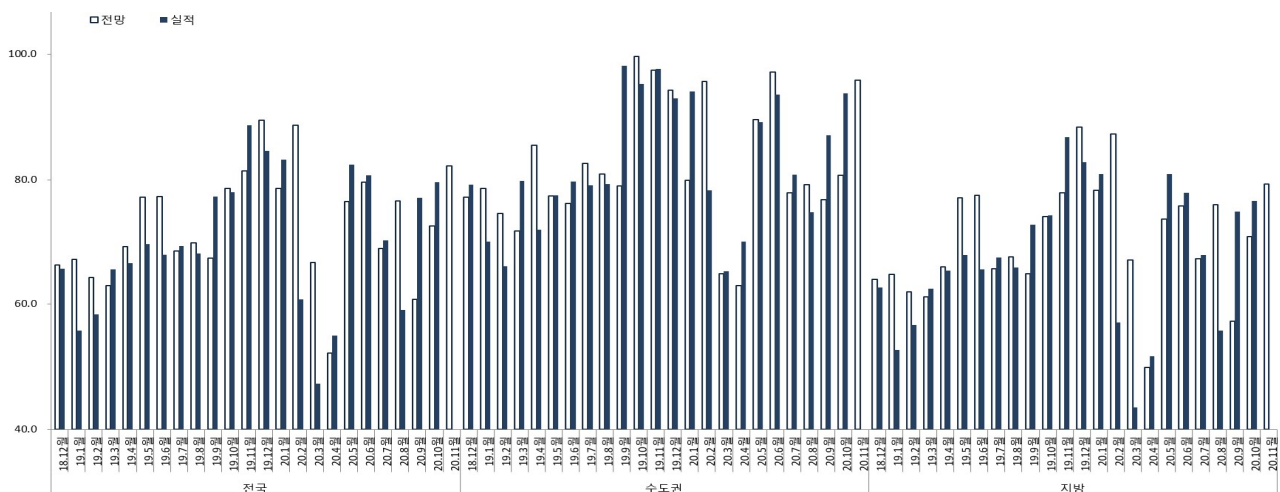
* HSSI 실적치 추이(세종) : '20.6월(88.2) → 7월(104.7) → 8월(72.2) → 9월(94.1) → **10월(94.1)**

- 10월 분양시장에 대한 체감경기값을 살펴보면 인천(-25.6)과 부산(-15.1), 세종(-11.8), 경남(-16.7) 등 체감경기가 전반적으로 개선된 것으로 나타남. 10월 전망치가 보수적으로 유지되었던 것에 대한 기저효과와 예측불가의 불안정한 시장상황이 함께 작용한 것으로 판단되며, 제주(+2.6)는 10월 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 체감경기값=당월 전망치 - 당월 실적치 p) : '20.8월(+17.5) → 9월(-16.3) → **10월(-7.0)**

〈 분양경기실사지수(HSSI) 추이 〉



□ (지역별 HSSI) 규제강화 기조와 코로나19 등으로 분양물량 감소가 예상되는 가운데, 일부 택지개발지구 및 공공택지에서 신규분양이 예고되며 특정지역을 중심으로 분양시장에 대한 국지적 기대감 형성

○ 11월 HSSI 전망치는 인천(96.9, 25.5p ↑)이 큰 폭의 상승을 보이는 가운데 서울(97.8, 8.1p ↑), 경기(93.0, 11.9p ↑)의 수도권과 세종(94.1, 11.8p ↑), 대전(91.3, 3.3p ↑), 광주(90.9, 10.9p ↑) 등 일부 지방광역시에서 전망치 90선 기록

○ 기타지방 전망치도 전월대비 전반적으로 상승하였으나 이는 분양시장에 대한 부정적 인식감소에 기인한 결과로 여전히 기준선(100.0)을 하회하면서 지방분양경기 불안 지속 전망

* HSSI 전망치 추이(서울) : '20.6월(109.5) → 7월(79.2) → 8월(85.4) → 9월(86.3) → 10월(89.7) → **11월(97.8)**

* HSSI 전망치 추이(부산) : '20.6월(76.6) → 7월(75.0) → 8월(61.2) → 9월(54.8) → 10월(70.0) → **11월(74.0)**

* HSSI 전망치 추이(대전) : '20.6월(81.8) → 7월(62.5) → 8월(87.5) → 9월(50.0) → 10월(88.0) → **11월(91.3)**

* HSSI 전망치 추이(대구) : '20.6월(83.3) → 7월(78.5) → 8월(66.6) → 9월(67.6) → 10월(80.0) → **11월(71.4)**

* HSSI 전망치 추이(광주) : '20.6월(84.0) → 7월(80.0) → 8월(76.9) → 9월(62.5) → 10월(80.0) → **11월(90.9)**

* HSSI 전망치 추이(울산) : '20.6월(84.2) → 7월(64.7) → 8월(73.6) → 9월(57.8) → 10월(85.0) → **11월(88.2)**

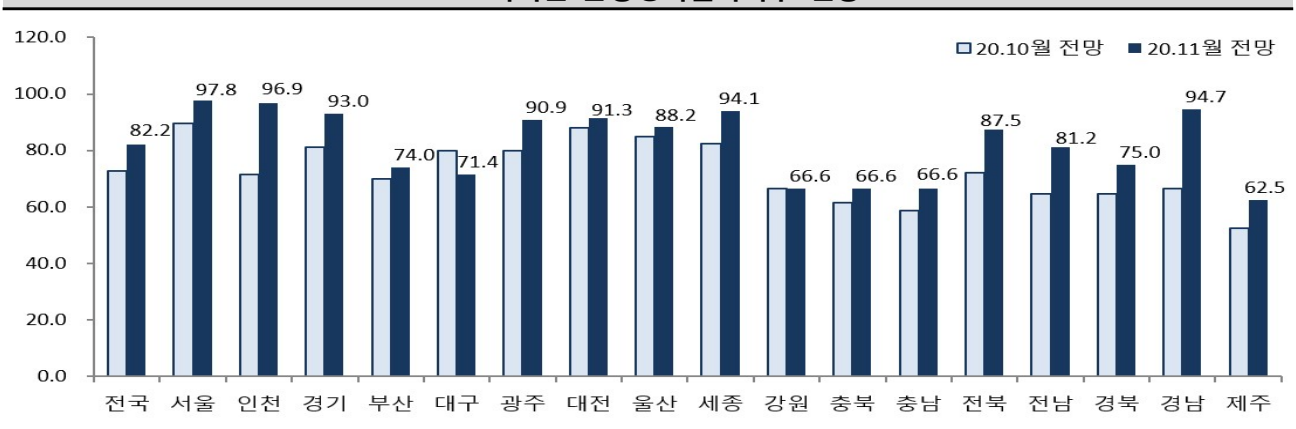
* HSSI 전망치 추이(세종) : '20.6월(87.5) → 7월(76.4) → 8월(105.0) → 9월(66.6) → 10월(82.3) → **11월(94.1)**

○ 신규 분양수요가 풍부하고 입지적 우위성이 있는 서울·수도권과 다양한 개발호재가 있는 세종 등 일부지역은 기준선(100)을 다소 밑도는 수준으로 분양경기 흐름을 유지하고 있으나, 비수도권 지역은 추이를 판단하기 어려운 불안정한 상황이므로 공급시장 환경에 대한 면밀한 모니터링 필요

〈 2020년 11월 분양경기실사지수(HSSI) 전망 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시					
				세종	부산	대구	광주	대전	울산
분양경기실사지수 전망	95.9	97.8	79.3	94.1	74.0	71.4	90.9	91.3	88.2
변동(p) 전월대비	15.2	8.1	8.4	11.8	4.0	△8.6	10.9	3.3	3.2

지역별 분양경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HSSI) 11월 HSSI 전망치는 대형업체 80.9(0.2p ↑), 중견업체 83.7(20.7p ↑)로 기업규모별로는 유사한 수준을 나타냄.

○ 11월 기업규모별 HSSI 전망치는 대형업체의 경우 수도권을 중심으로, 중견업체는 전반적으로 상승세를 나타냄. 서울지역 전망치는 대형업체(104.5, 0.2p ↑)와 중견업체(91.6, 14.7p ↑) 모두 전월대비 상승하였으며, 대형업체의 서울 분양경기에 대한 기대감이 높은 것으로 나타남.

* 대형업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '20.7월(88.4) → 8월(95.8) → 9월(96.0) → 10월(104.3) → **11월(104.5)**

* 중견업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '20.7월(70.3) → 8월(75.0) → 9월(73.6) → 10월(76.9) → **11월(91.6)**

□ (분양물량 HSSI와 미분양 HSSI) 11월 분양물량 전망치는 84.4(3.3p ↓)로 전월대비 소폭 감소함. 분양가상한제가 본격 시행된 8월에 분양물량이 큰 폭으로 감소한 이후 9월에도 이전 수준의 분양이 이루어지지 않고 있음. 불안정한 경제상황과 규제정책의 영향으로 신규로 추진하고자 하는 분양사업 추진은 어려움이 지속될 것이라는 전망이 우세함.

○ 11월 분양물량 HSSI 전망치 84.4로 분양물량이 저조한 수준을 지속할 것으로 판단됨.

* 분양물량 HSSI 전망치 추이(전국) : '20.7월(100.0) → 8월(83.7) → 9월(84.8) → 10월(87.7) → **11월(84.4)**

* 분양물량 추이 추이(전국, 호) : '20.5월(41,357) → 6월(33,354) → 7월(58,866) → 8월(19,040) → **9월(25,668)**

○ 11월 미분양 HSSI 전망치 86.2로 기준선을 하회하며 미분양 물량에 대한 부담은 없을 것으로 보임.

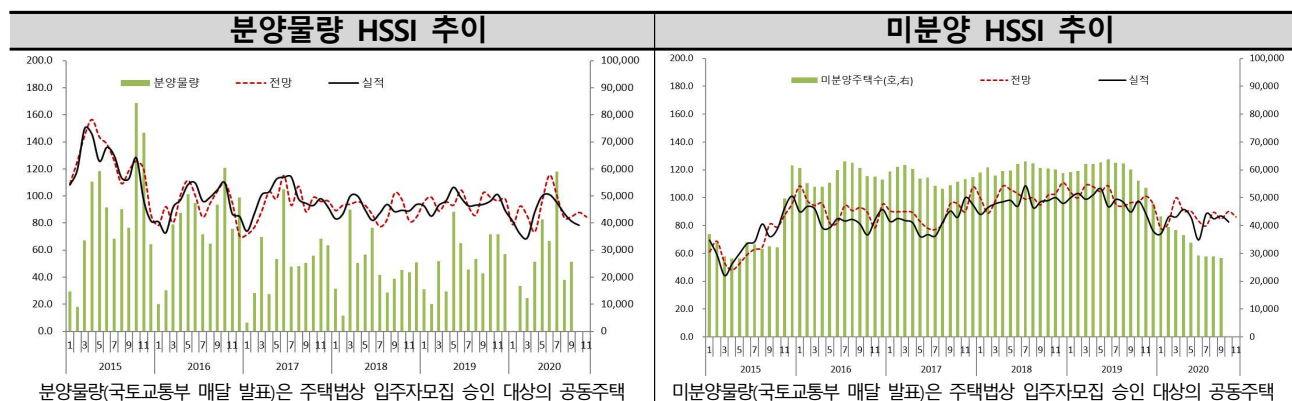
* 미분양 HSSI 전망치 추이(전국) : '20.7월(79.3) → 8월(89.5) → 9월(84.7) → 10월(90.1) → **11월(86.2)**

* 미분양물량 추이(전국, 호) : '20.5월(33,894) → 6월(29,262) → 7월(28,883) → 8월(28,831) → **9월(28,309)**

○ 미분양 HSSI 전망치는 86.2(3.9p ↓)로 8개월째 기준선(100.0)을 하회하며 미분양물량이 당 분간 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 저조의 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 50차 미분양관리지역으로 49차 관리지역에서 경기 안성시, 전남 영암군, 경북 경주시, 제주 서귀포시 4곳을 제외하고 강원 속초시 1곳을 추가하여 총 8개 지역 선정(HUG 2020.10.30. 발표)



□ (분양가격 HSSI 및 예상분양률) 11월 전국 예상분양률은 79.1%로 전월대비 4.3%p 하락(↓)하여 70%대 후반을 기록

○ (11월, 예상분양률) 11월 예상분양률은 서울(88.1%, 0.1%p ↑), 인천·경기권(87.0%, 3.4%p ↑), 대전·충청권(81.5%, 5.2%p ↑)이 80%대, 그 외 지방권은 70%대를 기록함.

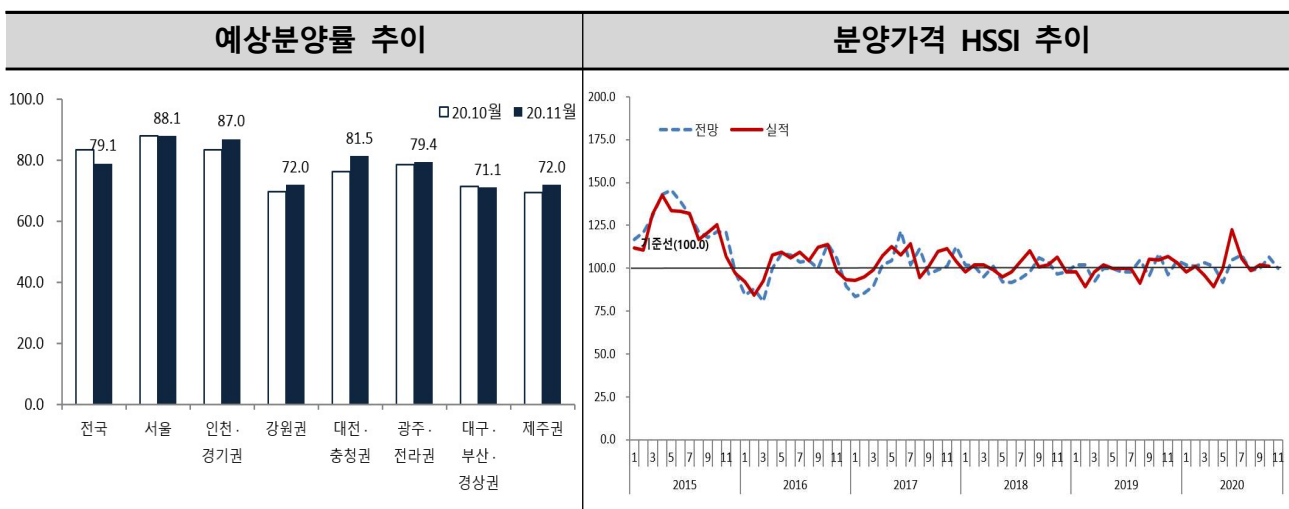
○ 지역별 예상분양률은 사업자 인식에 기반한 평균적인 수준을 나타낸 것으로 분양시기별 특정 단지에 크게 영향을 받을 수 있으나, 지난 5월 이후 수도권 평균 80%대, 비수도권 평균 70%대를 유지하고 있음. 신규 주택사업 여건은 어려운 상황이지만, 실제 사업이 진행된 지역에서는 70% 이상의 영호한 분양률을 예상할 수 있어 사업적 안정성은 기대할 수 있을 것으로 판단됨.

(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)
* (20.3분기 초기분양률) 전국 96.4%, 서울 100.0%, 인천 97.6%, 경기 100.0%, 수도권 99.0%, 지방광역시(세종포함) 99.4%, 지방도지역 83.7%

○ (11월, 분양가격 HSSI) 분양가격 HSSI 전망치는 전월(106.6) 대비 6.6p 하락(↓)하며 100.0을 기록함. 민간택지 분양가상한제가 시행되면서 분양가격은 기준선을 횡보하는 흐름이 지속되고 수도권과 비수도권간의 차별적 가격흐름 현상이 나타날 수 있는 바, 주택사업자는 지역에 따른 분양시기 및 분양가격 결정시 주의가 필요함.

- '20년 9월 기준 분양가격은 전반적으로 소폭 상승하며 전국 기준으로 0.4% 상승



□ (분양사업 유망지역 및 마케팅) 입지적 요인으로 신규 분양수요가 풍부한 수도권 및 일부 지방광역시 중심으로 분양사업이 집중되는 추세 지속 전망. 코로나19 이후 비대면 마케팅의 중요성이 증가하면서 사이버마케팅 활용방식 다양화

○ (분양사업 유망지역) 서울과 인천에 대한 분양사업 검토 비중이 전월대비 소폭 상승하며 수도권 비중이 43.2%이고, 부산과 대전, 대구에 대한 검토비중이 각각 9.6%, 8.3%, 7.9%로, 수도권 및 일부 광역시 중심의 분양시장 양극화 추세가 지속될 것으로 전망

- (10월, 분양사업 검토지역) 주택사업자가 10월에 분양사업을 검토한 지역은 경기(19.7%)와 서울(13.5%)의 비중이 가장 높고, 그 다음으로 인천(10.0%), 부산(9.6%), 대전(8.3%), 대구(7.9%) 등을 일부 검토하고 있음. 10월에는 서울(13.2%→13.5%)과 인천(7.8%→10.0%)의 비중이 소폭 증가하며, 여전히 수도권 중심의 분양사업을 검토하고 있음을 보여줌(붙임 6 참조).

- (향후 1년간 분양사업 유망지역) 향후의 분양사업 여건은 '양호' 응답비중이 전월대비 전반적으로 증가하였으며, 지역별 인식에는 큰 변화를 나타내지는 않고 있음. 서울(172.3)이 가장 양호한 것으로 인식되고 있으며, 경기(169.0), 세종(162.5), 대전(155.0), 인천(150.0)이 그 뒤를 잇고 있음. 수도권과 일부 지방광역시로의 사업집중화 현상은 당분간 지속될 것으로 보임. 기타지방에 대한 '양호' 응답비중이 전월대비 전체적으로 증가했음에도 불구하고, 강원(51.7)과 제주(54.8)는 '위험' 응답비중이 높게 나타남바 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).

○ (10월, 주택사업자의 분양마케팅 및 중도금 집단대출 자구책) 주택사업자는 10월 한 달간 견본주택 및 홍보관, 분양대행사 및 MGM, 금융지원 등을 통해 분양실적 개선에 주력하고 있으며, 응답업체의 71.3%가 비대면마케팅을 활용하고 있는 것으로 조사되었음.

- 비대면마케팅은 전통적 방식을 기본으로 20~40%정도 접목하는 것이 가장 일반적(45.6%)이나, 비대면방식을 50% 이상 활용하는 업체도 35.4%에 달함.

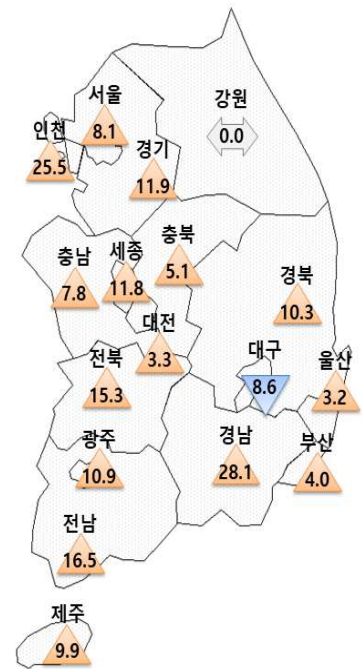
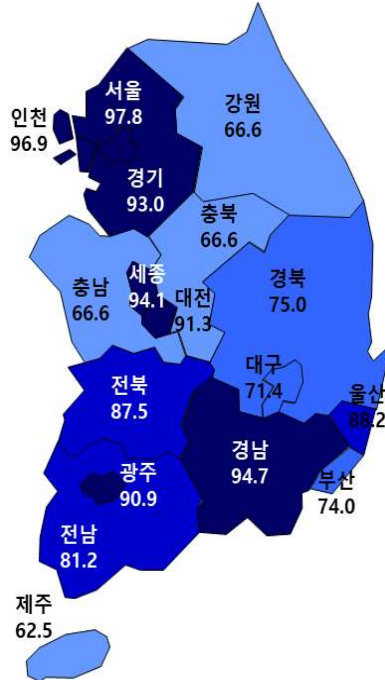
- 비대면마케팅 방식은 사이버 견본주택(32.2%)과 비대면상담(21.5%)을 기본으로 유튜브 등 온라인방송(16.1%), 가상현실(VR) 체험(11.4%), 사업지 소개 칸막이(8.7%) 등으로 다양화하고 있음.

붙임 1

2020년 11월 분양경기실사지수(HSSI) 전망

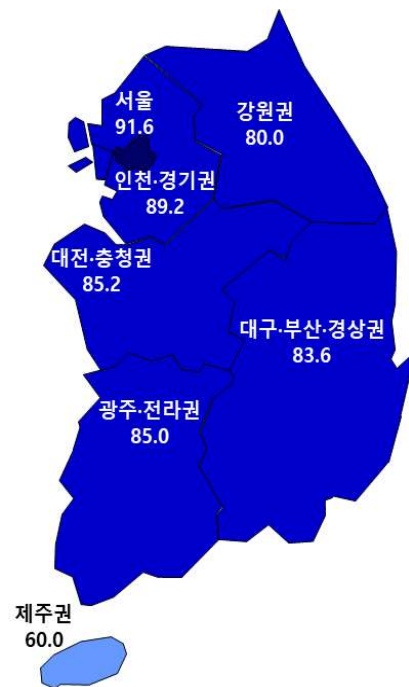
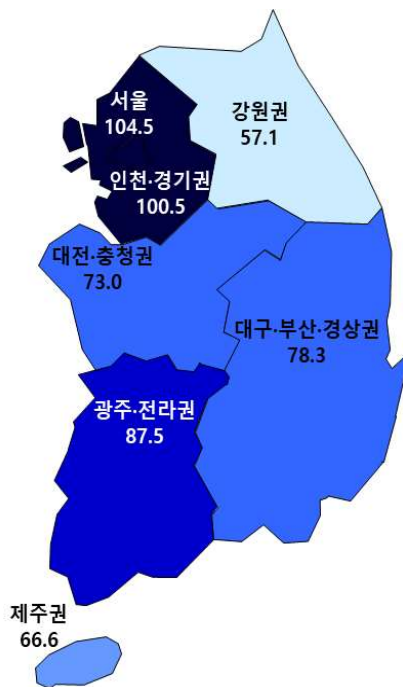
2020년 11월 HSSI 전망 : 전국 82.2

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('20.11월 - '20.10월)



2020년 11월 대형업체 HSSI 전망 : 전국 80.9

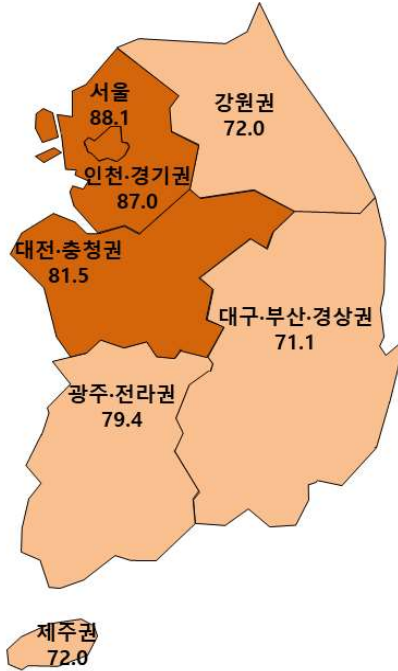
2020년 11월 중견업체 HSSI 전망 : 전국 83.7



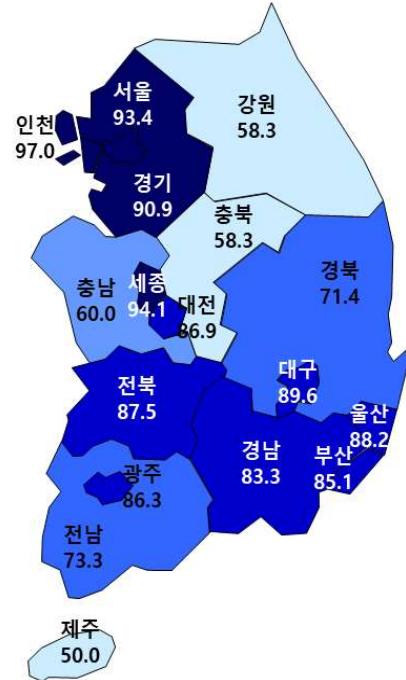
붙임 2

2020년 11월 예상분양률 및 2020년 10월 HSSI 실적

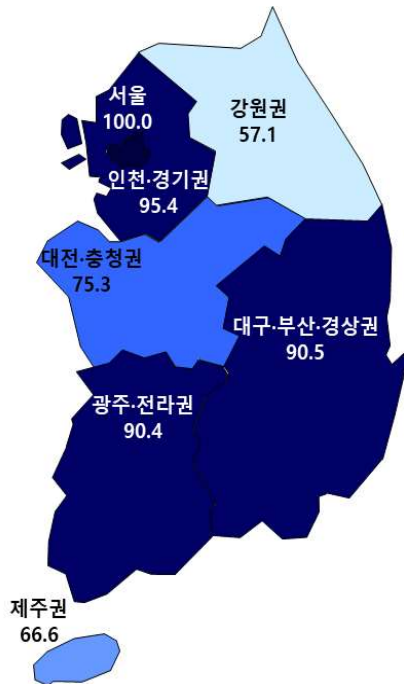
2020년 11월 예상분양률(%) : 전국 79.1



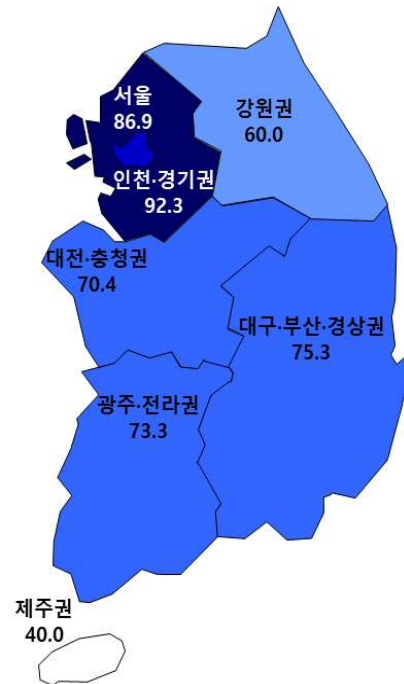
2020년 10월 HSSI 실적 : 전국 79.6



2020년 10월 대형업체 HSSI 실적 : 전국 84.7



2020년 10월 중견업체 HSSI 실적 : 전국 73.5



붙임 3	2020년 11월 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	---------------------------------

구분	2020.9		2020.10		2020.11
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	60.8	77.1	72.6	79.6	82.2
수도권	76.8	87.1	80.7	93.8	95.9
지방	57.3	74.9	70.9	76.6	79.3
광역시	59.9	84.3	80.8	88.4	85.0
도지역	55.4	67.9	63.4	67.7	75.1
서울	86.3	93.8	89.7	93.4	97.8
인천	68.5	77.1	71.4	97.0	96.9
경기	75.5	90.5	81.1	90.9	93.0
부산	54.8	80.0	70.0	85.1	74.0
대구	67.6	82.8	80.0	89.6	71.4
광주	62.5	76.0	80.0	86.3	90.9
대전	50.0	88.0	88.0	86.9	91.3
울산	57.8	85.0	85.0	88.2	88.2
세종	66.6	94.1	82.3	94.1	94.1
강원	50.0	58.3	66.6	58.3	66.6
충북	57.1	84.6	61.5	58.3	66.6
충남	55.5	70.5	58.8	60.0	66.6
전북	55.0	72.2	72.2	87.5	87.5
전남	57.8	64.7	64.7	73.3	81.2
경북	57.8	72.2	64.7	71.4	75.0
경남	57.6	70.8	66.6	83.3	94.7
제주	52.6	50.0	52.6	50.0	62.5

붙임 4	2020년 11월 사업자 규모별 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	---

구분		2020.9		2020.10		2020.11	
		전망	실적	전망	실적	전망	
대형업체	전국	66.4	81.5	80.7	84.7	80.9	
	수도권	88.3	92.4	92.4	96.9	101.8	
	지방	61.7	79.2	78.2	82.0	76.4	
		광역시	63.7	92.7	91.1	99.7	88.5
		도지역	60.1	69.1	68.6	68.8	67.3
	서울	96.0	104.3	104.3	100.0	104.5	
	인천·경기권	84.5	86.4	86.4	95.4	100.5	
	강원권	55.5	57.1	71.4	57.1	57.1	
	대전·충청권	65.4	88.5	78.3	75.3	73.0	
	광주·전라권	68.4	80.5	86.7	90.4	87.5	
	대구·부산·경상권	56.2	81.4	79.0	90.5	78.3	
	제주권	60.0	50.0	55.5	66.6	66.6	
중견업체	전국	52.7	71.6	63.0	73.5	83.7	
	수도권	61.0	81.7	68.4	90.5	90.0	
	지방	50.9	69.4	61.9	69.9	82.4	
		광역시	53.6	72.5	66.5	73.4	80.6
		도지역	48.9	67.1	58.4	67.2	83.7
	서울	73.6	84.6	76.9	86.9	91.6	
	인천·경기권	54.7	80.3	64.2	92.3	89.2	
	강원권	40.0	60.0	60.0	60.0	80.0	
	대전·충청권	43.3	78.3	64.8	70.4	85.2	
	광주·전라권	46.6	61.6	57.9	73.3	85.0	
	대구·부산·경상권	63.0	72.7	64.7	75.3	83.6	
	제주권	44.4	50.0	50.0	40.0	60.0	

붙임 5	2020년 11월 분양가격, 분양물량, 미분양(HSSI)
-------------	--

구분	2020.9		2020.10		2020.11
	전망	실적	전망	실적	전망
분양가격	100.0	102.1	106.6	101.2	100.0
분양물량	84.8	81.3	87.7	78.4	84.4
미 분 양	84.7	86.8	90.1	82.5	86.2

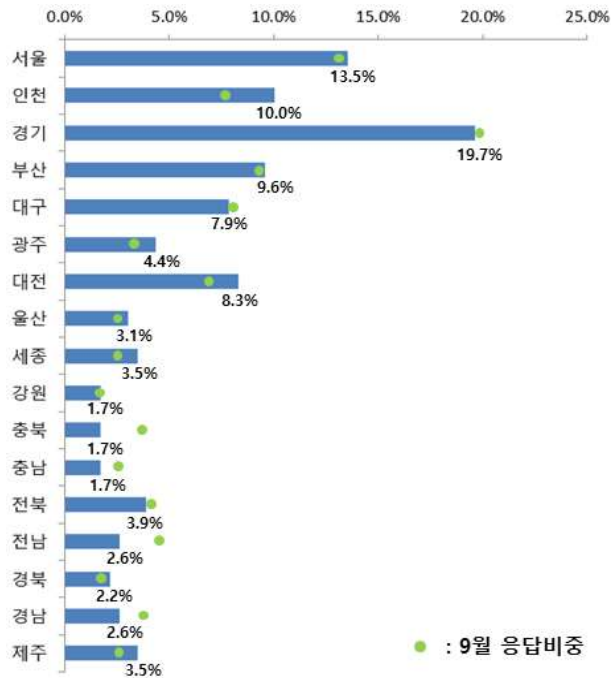
구분		'20.5	'20.6	'20.7	'20.8	'20.9
분양가격 (천원/㎡)	전국	3,683	3,736	3,778	3,807	3,823
	수도권	5,587	5,637	5,628	5,658	5,676
	서울	8,191	8,351	8,110	8,098	8,114
	5대광역시 세종시	3,832	3,919	3,958	3,962	3,966
	기타지방	2,875	2,908	2,972	3,017	3,039
분양물량 (호)	전국	41,357	33,354	58,866	19,040	25,668
	수도권	23,541	22,219	30,589	9,711	8,895
	일반분양	29,657	20,305	39,066	15,739	18,979
	조합분	7,719	8,569	17,102	2,641	4,107
	임대분	3,981	4,480	2,698	660	2,582
미 분 양 (호)	전국	33,894	29,262	28,883	28,831	28,309
	수도권	3,016	2,772	3,145	3,166	3,806
	85㎡이하	31,219	27,095	26,965	26,894	26,638
	85㎡초과	2,675	2,167	1,918	1,937	1,671
	준공후	15,788	18,718	18,560	17,781	16,838

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

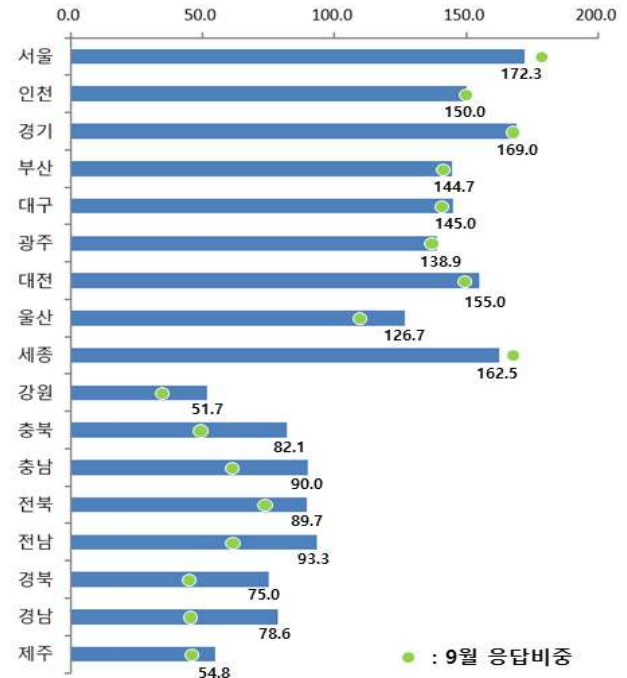
붙임 7

10월 분양사업 및 마케팅 현황

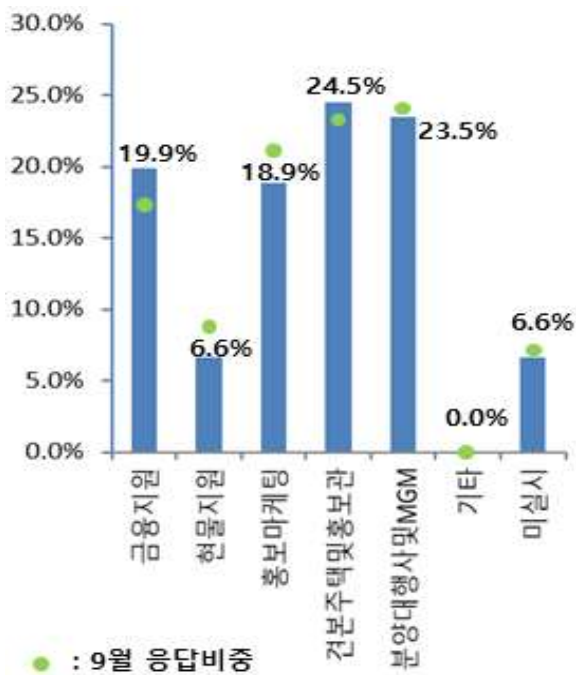
[10월, 현재 분양사업 검토지역]



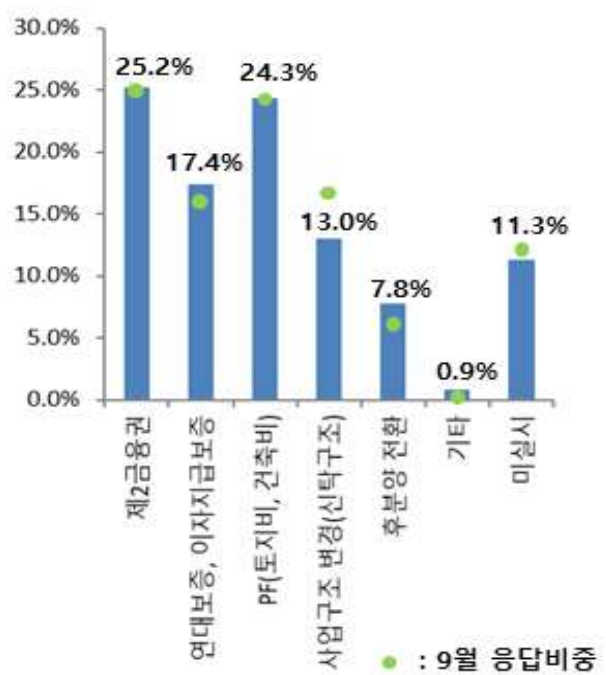
[향후 1년간 분양사업 유망지역 지수]



[10월, 사업자의 분양마케팅 실태]



[10월, 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 10월 26일 ~ 2020년 11월 1일
- 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)