

보 도 자 료	주택산업연구원
팀 장 김 덕 레 주택정책연구실장 팀 원 박 홍 철 책 임 연 구 원	02.3215.7655 02.3215.7663
담당자 메 일 주 소	architype@khi.re.kr

총 12 매 (별 첨 : 7 매)

“10월 전국 HOSI 전망치(75.3), 코로나19 장기화에 8개월째 60~70선 횡보”

- 10월 전국 HOSI 전망치 75.3(5.7p ↑), 가을 이사철 기저효과로 소폭 상승 -
- 10월 입주예정물량(21,987세대) 전월 대비 30%(9,456세대) 감소, 3개월째 감소세 지속 -
- 주택거래량 감소 추세 속 기존 주택매각 지연에 따른 미입주 증가 우려 지속 -

□ (입주경기실사지수, HOSI) 10월 전국 HOSI 전망치(75.3), 9월 실적치(77.0)·입주율(83.3%)

○ 가을 이사철 도래와 기저효과 등 영향으로 9월 실적치(77.0, 7.6p ↑)와 10월 전망치(75.3, 5.7p ↑)가 소폭 상승했으나, 정부규제와 코로나19 장기화 등 영향으로 8개월째 HOSI전망치가 60~70선에 머무르고 있어 10월에도 입주여건 악화가 지속될 전망

○ 10월 입주예정물량(21,987세대)은 서울·경기 12,805세대(58.2%), 부산·경남권 3,022세대(13.7%), 충청권 2,298세대(10.5%) 등에 집중될 예정이므로 해당 주택사업자들의 주의 필요

- 10월 입주예정물량(21,987세대)이 전월(31,443세대) 대비 30%(9,456세대) 감소하면서 3개월째 감소세를 지속. 특히 민간부문 입주예정물량의 경우 45%(10,199세대) 감소

* 전국 입주물량 추이(세대) : '20.6월(26,801)→7월(41,154)→8월(38,261)→9월(31,443)→**10월(21,987)**

- 경기(안산)와 부산(부산진구), 서울(영등포구)에 1천 세대 이상 대단지 입주예정

입주경기실사지수(HOSI : Housing Occupancy Survey Index)는 공급자 입장에서 입주를 앞두고 있거나 입주 중에 있는 단지의 입주여건을 종합적으로 판단하는 지표로 매월 주택사업자를 대상으로 조사. ① 전국지수, ② 지역별 지수, ③ 사업자 규모별 지수, ④ 입주율(OR : Occupancy Ratio)로 구성되며, 매월 이달의 실적과 다음 달의 전망을 동시에 조사하여 활용. 단, 입주율은 조사 당월의 실적과 미입주 사유 및 사업자의 입주마케팅을 조사하며, 전망은 조사하지 않음. 향후 지수는 「HOSI」 또는 「입주경기실사지수」로 통일하여 사용

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

○ (9월 HOSI 실적 및 주택사업자 입주경기 체감경기갭*) 9월 HOSI 실적치(77.0)는
지난달 실적치(69.4) 대비 7.6p(↑) 소폭 상승하면서 70선 기록

- 가을 이사철 도래와 기저효과 등의 영향으로 9월 HOSI 실적치가 대부분 지역에서 전
월 대비 상승하면서 전국 실적치(77.0, 7.6p ↑)는 70선을 회복

* 9월 HOSI 실적치: 수도권(84.2, 10.6p ↑), 지방(75.4, 6.9p ↑), 광역시(86.0, 12.8p ↑), 도지역(67.5, 2.6p ↑)

- 지역별로는 대전(100.0, 33.4p ↑)과 인천(88.5, 17.6p ↑), 대구(86.2, 16.2p ↑), 경기
(80.7, 11.7p ↑), 광주(81.8, 10.4p ↑)에서 10p 이상 상승함.

* HOSI 실적치 추이(대전) : '20.4월(68.4)→5월(100.0)→6월(95.4)→7월(80.9)→8월(66.6)→**9월(100.0)**

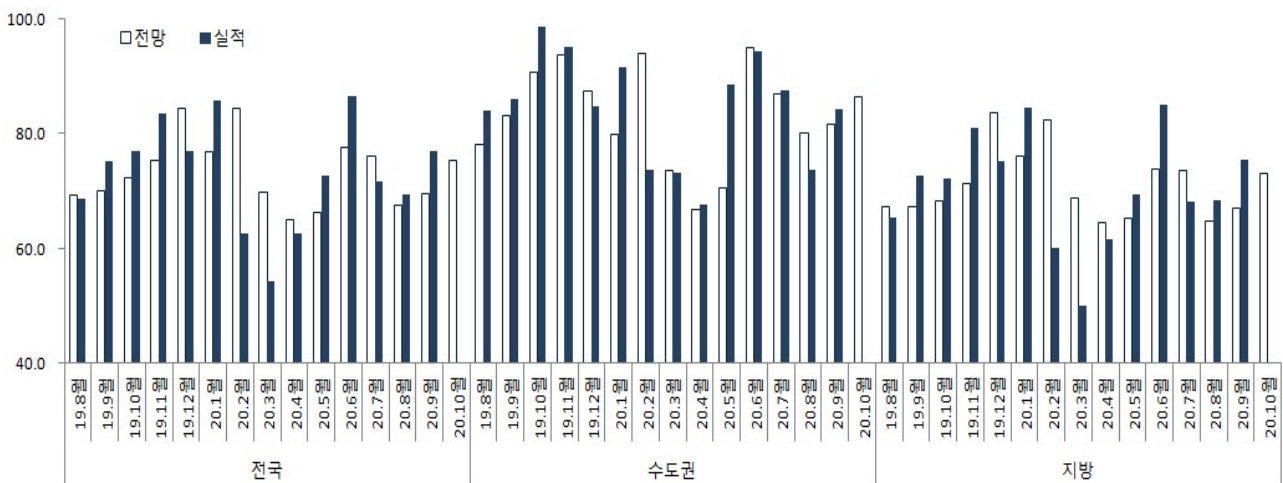
** HOSI 실적치 추이(인천) : '20.4월(66.6)→5월(85.2)→6월(91.4)→7월(79.4)→8월(70.9)→**9월(88.5)**

- 9월 주택사업자의 체감경기갭을 살펴보면, 특히 대전(-25.0p), 대구(-20.7p), 충북
(-16.7p), 울산(-15.7p), 인천(-14.4p), 광주(-11.8p), 부산(-10.7p) 등의 지역에서
9월 실적이 당초 전망에 비해 양호했던 것으로 조사됨.

* '당월 전망치 - 당월 실적치'로 (-)값을 보이면 입주실적이 전망보다 높은 수준으로 주택사업자의 적극
적인 입주마케팅 추진, 실거주 중심의 입주예정자가 많은 지역(단지), 정부의 규제완화도가 상대적으로
낮은 지역(단지)적 특성이 있다고 해석할 수 있으며, (+)는 낙관적으로 입주전망을 했으나 입주실적이
낮은 수준으로 주택사업자가 소극적으로 입주대응을 했거나, 입주여건이 나쁘다고 해석할 수 있음.

** 주택사업자의 입주경기 체감경기갭(=당월 전망치 - 당월 실적치 p) : '20.7월(+4.4)→8월(-1.9)→**9월(-7.4)**

< 입주경기실사지수(HOSI) 추이 >



□ (지역별 HOSI) 가을 이사철이 도래하면서 소폭 상승했으나 10월에도 대부분 지역에서 입주여건 악화 지속 전망(붙임 3 참조)

○ 10월 HOSI 전망치는 경기(90.3)가 유일하게 90선을 기록했으며, 서울(89.1)과 충북(84.6), 경북(80.0)이 80선, 그 외 인천(79.4), 대구(79.3), 광주(77.2), 세종(76.4) 등 대부분 지역은 60~70선을 기록

* HOSI 전망치 추이(경기) '20.5월(64.2)→6월(90.0)→7월(91.6)→8월(76.0)→9월(85.3)→**10월(90.3)**

- 가을 이사철을 앞두고 전국 전망치(75.3)가 소폭 상승하며 70선을 회복했으나, 코로나19 장기화 등의 영향으로 10월에도 대부분 지역에서 입주여건 악화가 지속될 전망

- 지역별로는 충북(84.6, 26.3p ↑)과 강원(75.0, 16.7p ↑), 대구(79.3, 13.8p ↑), 제주(68.4, 12.9p ↑)에서 전월 대비 10p 이상 상승했으며, 세종(76.4, 11.8p ↓)과 경남(63.6, 10.3p ↓)에서는 전월 대비 10p 이상 하락함.

* HOSI 전망치 추이(충북) '20.5월(60.0)→6월(69.2)→7월(75.0)→8월(53.8)→9월(58.3)→**10월(84.6)**

** HOSI 전망치 추이(강원) '20.5월(58.3)→6월(57.1)→7월(57.1)→8월(47.0)→9월(58.3)→**10월(75.0)**

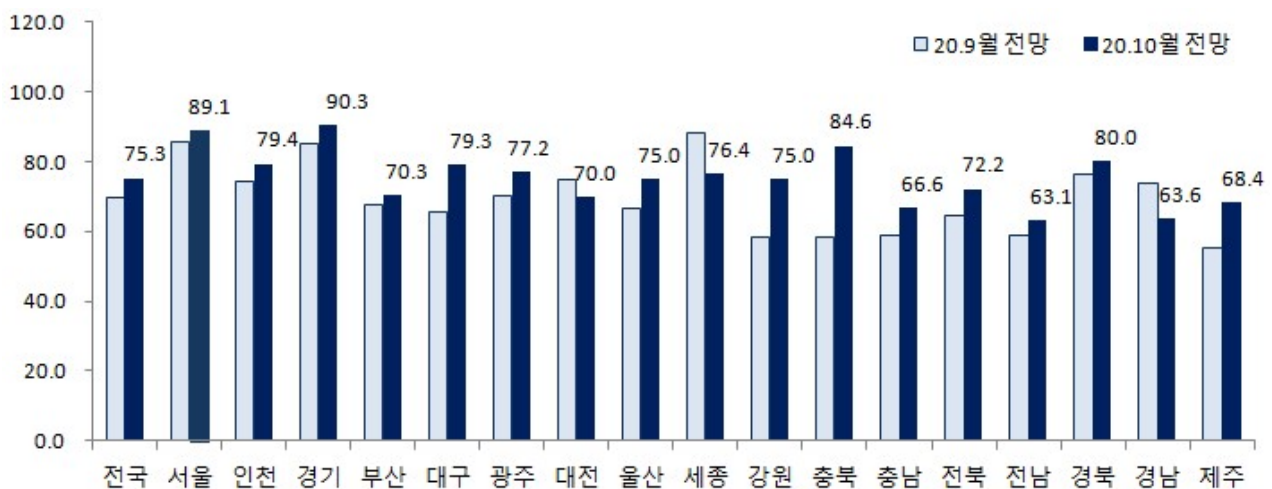
*** HOSI 전망치 추이(세종) '20.5월(71.4)→6월(87.5)→7월(81.2)→8월(85.0)→9월(88.2)→**10월(76.4)**

**** HOSI 전망치 추이(경남) '20.5월(72.7)→6월(85.7)→7월(70.0)→8월(44.4)→9월(73.9)→**10월(63.6)**

〈 2019년 10월 입주경기실사지수(HOSI) 전망 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
입주경기실사지수 전망		86.3	89.1	73.0	70.3	79.3	77.2	70.0	75.0
변동(p)	전월대비	4.6	3.4	6.0	2.5	13.8	7.2	△5.0	8.4

지역별 입주경기실사지수 전망



- (기업규모별 HOSI) 10월 HOSI 전망치는 대형업체 85.1(0.8 ↑), 중견업체 64.9(13.6p ↑)로 중견업체에서 10p 이상 상승했으나, 여전히 기업규모별 양극화는 지속(붙임 4 참조)
- (대형업체) 9월 실적치(86.9, 3.6p ↑)와 10월 전망치(85.1, 0.8p ↑) 모두 전월 수준을 유지했으며, 강원권(85.7, 14.3p ↑)과 제주권(88.8, 13.8p ↑)에서 2개월 연속 크게 상승
- (중견업체) 9월 실적치(65.8, 13.3p ↑)와 10월 전망치(64.9, 13.6p ↑) 모두 전월 대비 상승. 중견업체는 10월 전망치가 모든 권역에서 상승했으며, 특히 강원권(60.0, 20.0p ↑)과 대전·충청권(66.4, 18.9p ↑), 광주·전라권(62.9, 16.7p ↑), 서울(75.0, 15.0p ↑), 제주권(50.0, 10.0p ↑)에서 상대적으로 더 큰 폭으로 상승

□ (9월 입주율 및 미입주 사유 등) 전국 입주율 83.3% 기록(붙임 5 참조)

- '입주율'은 조사당월에 입주지정기간이 만료되는 분양단지의 분양호수 중 입주 및 잔금 납부한 호수 비중으로 입주자모집공고시 미분양분은 제외. 산식은 다음과 같음.

$$\text{입주율}(\%) = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{입주 및 잔금 완납 호수}}{\text{입주 대상 호수}} \times 100 \right)}{n} \quad \begin{array}{l} i=1,2,\dots,n \text{ 조사업체} \\ n : \text{조사업체 수} \end{array}$$

(입주대상호수) 조사 당월 중에 입주지정기간이 만료되는 분양단지의 분양물량(미분양 제외)
(입주지정기간) 입주기간 연장 등을 실시하기 이전에 최초 공고한 입주기간(통상 60일)

- (9월 입주율) 전국 83.3%, 수도권 89.6%(서울 94.0%), 지방 81.9%
- 9월 입주율은 권역별로 전월 대비 소폭의 변동이 있었으나, 수도권(89.6%, ±0.0%p)과 지방(81.9%, ±0.0%p)에서 모두 지난달 수준을 유지하면서 입주율 80%선을 유지함.
- * 입주율 추이(수도권) '20.3월(86.2)→4월(87.6)→5월(89.9)→6월(91.9)→7월(89.6)→8월(89.6)→9월(89.6)
- ** 입주율 추이(지방) '20.3월(71.9)→4월(77.5)→5월(79.3)→6월(84.4)→7월(79.9)→8월(81.9)→9월(81.9)
- (9월 미입주 사유) 9월에는 '기존 주택매각 지연(43.8%)'과 '세입자 미확보(28.1%)', '잔금대출 미확보(21.9%)', '분양권 매도 지연(4.7%)' 등이 수분양자들의 미입주 사유였던 것으로 응답했으며, 상대적으로 기존 주택매각 지연에 따른 미입주가 증가한 것으로 조사됨.
- * 기존 주택매각 지연 응답비중 추이(%) '20.5월(38.5)→6월(38.6)→7월(35.0)→8월(36.9)→9월(43.8)

□ (10월 아파트 입주예정물량) 전국 35개 단지 총 21,987세대, 민간 12,617세대

(57.4%), 공공 9,370세대(42.6%) 입주예정(붙임 6 참조)

○ (지역별) 수도권 22개 단지 13,951세대, 지방 13개 단지 8,036세대 입주예정

- 10월 전국 아파트 입주예정물량 21,987세대로 전월(31,443세대) 대비 9,456세대 감소, 경기 9,998세대, 서울 2,807세대, 부산 2,662세대, 충남 1,707세대, 대구 1,395세대, 인천 1,146세대 등 입주예정

* 전국 입주예정물량 추이(세대) '20.6월(26,801)→7월(41,154)→8월(38,261)→9월(31,443)→**10월(21,987)**
'16.10월(21,093) → '17.10월(34,575) → '18.10월(38,580) → '19.10월(21,671) → **'20.10월(21,987)**

- 지역별로는 9월 대비 수도권 3,851세대 증가, 지방 13,307세대 감소. 서울·경기 12,805세대(58.2%), 부산·경남권 3,022세대(13.7%), 충청권 2,298세대(10.5%) 등에 상대적으로 많은 물량이 집중될 예정이므로 해당지역 내 입주를 계획하는 주택사업자들의 주의가 요구됨.

* 서울경기 입주물량 추이(세대) : '20.6월(11,339)→7월(23,362)→8월(22,725)→9월(10,100)→**10월(12,805)**

** 부산·경남권 입주물량 추이(세대) : '20.6월(3,891)→7월(5,158)→8월(5,556)→9월(2,524)→**10월(3,022)**

*** 충청권 입주물량 추이(세대) : '20.6월(2,766)→7월(1,627)→8월(2,672)→9월(7,880)→**10월(2,298)**

○ (공급주체별) 민간 22개 단지 12,617세대, 공공 13개 단지 9,370세대 입주예정

- 공급주체별로는 9월 대비 민간부문 10,199세대 감소, 공공부문 743세대 증가

○ (민간분양 단지규모별) 민간분양 단지는 1천호 이상 3개 단지, 500~1천호 4개 단지, 100~500호 13개 단지, 100호 미만 2개 단지 입주예정

- 경기(6개 단지, 3,940세대), 부산(2개 단지, 2,662세대), 서울(3개 단지, 1,921세대), 대구(3개 단지, 1,395세대), 인천(4개 단지, 1,117세대) 등
- 1천 세대 이상 대단지는 경기(안산)와 부산(부산진구), 서울(영등포구)에 각 1개 단지 입주예정

○ (민간분양 주택규모별) 60㎡이하 11,473세대, 60~85㎡ 9,743세대, 85㎡초과 771세대

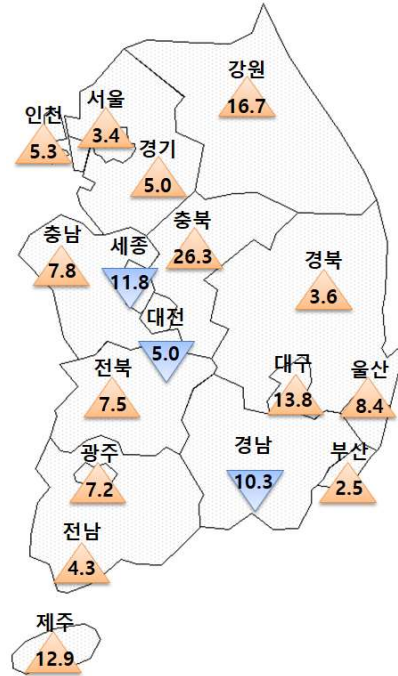
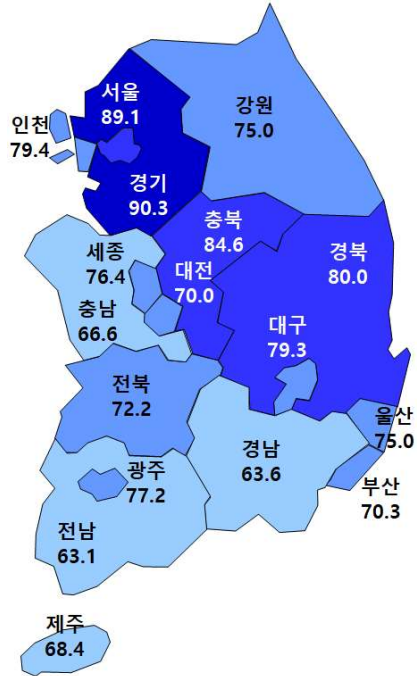
- 10월에 입주예정인 민간분양주택은 상대적으로 소형주택 비중이 증가하면서 60㎡ 이하 규모 주택이 52.2% 비중을 차지

붙임 1

2020년 10월 입주경기실사지수(HOSI) 전망

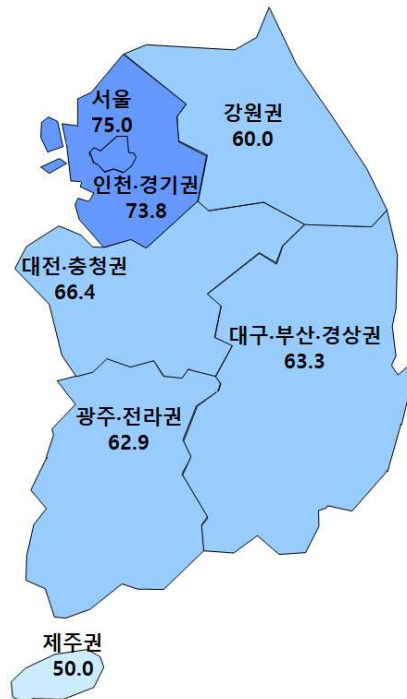
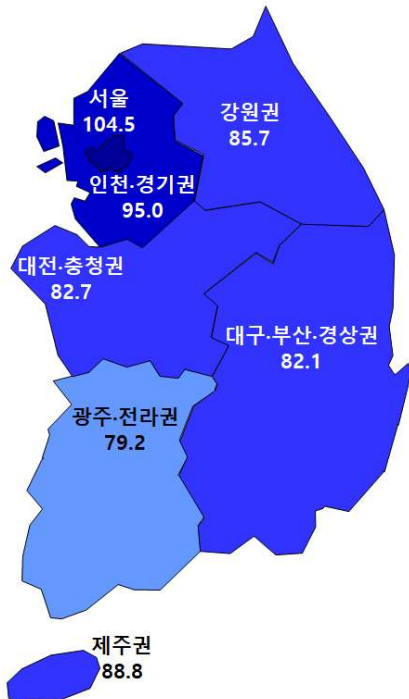
2020년 10월 HOSI 전망 : 전국 75.3

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



2020년 10월 대형업체 HOSI 전망 : 전국 85.1

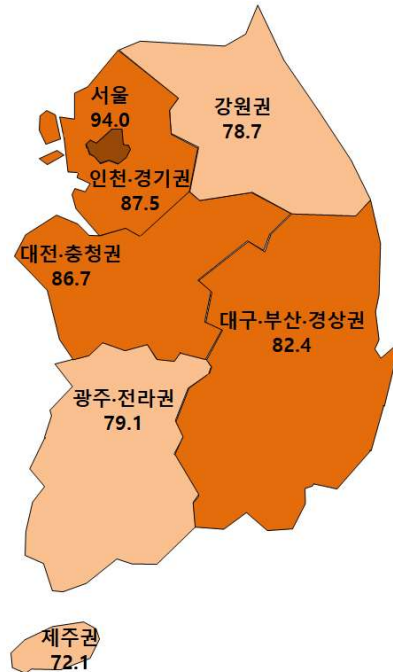
2020년 10월 중견업체 HOSI 전망 : 전국 64.9



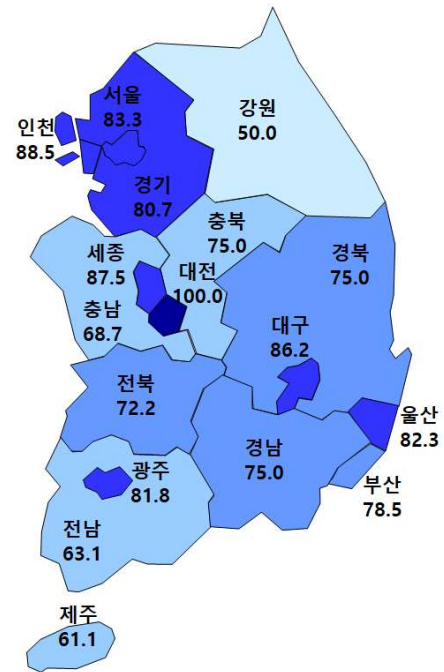
붙임 2

2020년 9월 입주율(OR) 및 입주경기실사지수(HOSI) 실적

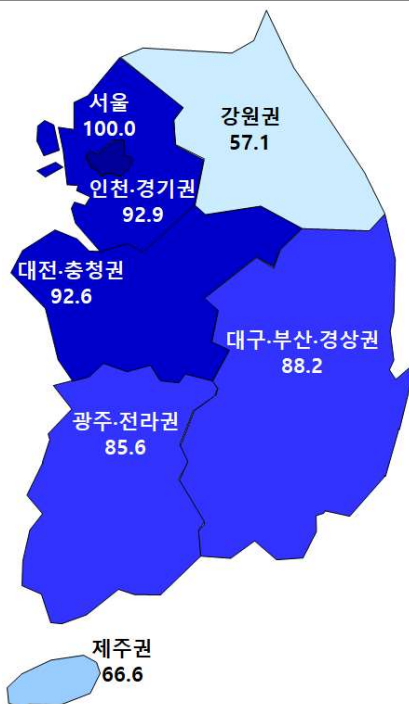
2020년 9월 입주율(%) : 전국 83.3



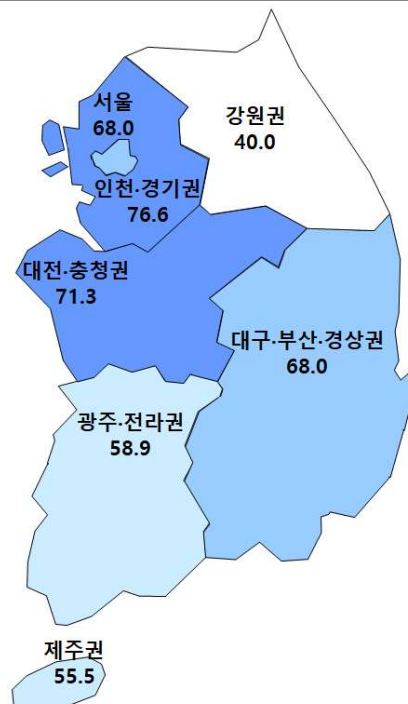
2020년 9월 HOSI 실적 : 전국 77.0



2020년 9월 대형업체 HOSI 실적 : 전국 86.9



2020년 9월 중견업체 HOSI 실적 : 전국 65.8



붙임 3	2020년 10월 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	---------------------------------

구분	2020.8		2020.9		2020.10
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	67.5	69.4	69.6	77.0	75.3
수도권	80.1	73.6	81.7	84.2	86.3
지방	64.8	68.5	67.0	75.4	73.0
광역시	70.8	73.2	72.2	86.0	74.7
도지역	60.2	64.9	63.1	67.5	71.7
서울	88.0	80.9	85.7	83.3	89.1
인천	76.3	70.9	74.1	88.5	79.4
경기	76.0	69.0	85.3	80.7	90.3
부산	62.5	68.9	67.8	78.5	70.3
대구	65.5	70.0	65.5	86.2	79.3
광주	65.2	71.4	70.0	81.8	77.2
대전	76.1	66.6	75.0	100.0	70.0
울산	70.5	68.4	66.6	82.3	75.0
세종	85.0	94.1	88.2	87.5	76.4
강원	47.0	58.3	58.3	50.0	75.0
충북	53.8	66.6	58.3	75.0	84.6
충남	70.5	64.7	58.8	68.7	66.6
전북	64.7	64.7	64.7	72.2	72.2
전남	62.5	55.5	58.8	63.1	63.1
경북	85.7	70.5	76.4	75.0	80.0
경남	44.4	78.2	73.9	75.0	63.6
제주	53.3	61.1	55.5	61.1	68.4

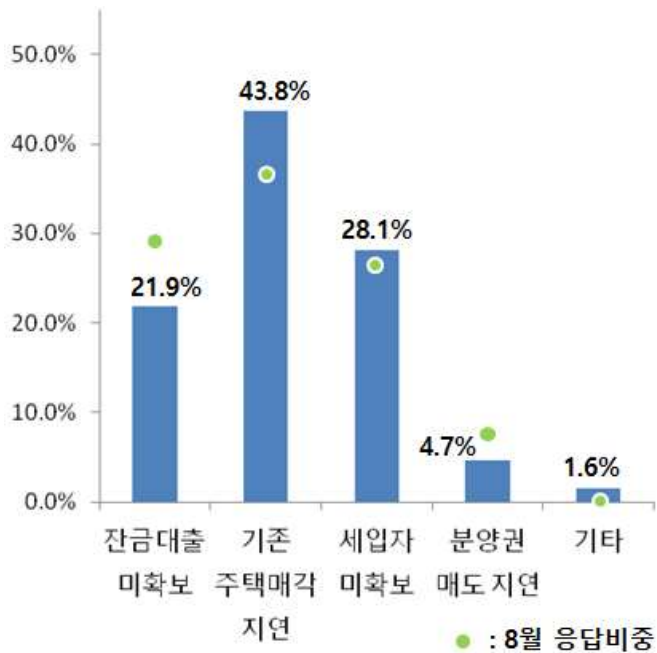
붙임 4	2020년 10월 기업규모별 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	---------------------------------------

구분		2020.8		2020.9		2020.10
		전망	실적	전망	실적	전망
대형업체	전국	68.0	83.3	84.3	86.9	85.1
	수도권	81.3	86.1	97.6	95.3	98.1
	지방	65.1	82.7	81.5	85.1	82.4
		광역시	70.2	92.3	92.1	99.7
		도지역	61.3	75.4	73.5	74.3
	서울	91.3	100.0	109.0	100.0	104.5
	인천·경기권	76.3	79.1	91.9	92.9	95.0
	강원권	50.0	71.4	71.4	57.1	85.7
	대전·충청권	71.1	85.0	84.7	92.6	82.7
	광주·전라권	67.2	81.4	81.2	85.6	79.2
	대구·부산·경상권	63.8	82.8	82.5	88.2	82.1
중견업체	전국	66.6	52.5	51.3	65.8	64.9
	수도권	79.4	59.1	63.3	73.7	74.2
	지방	63.9	51.0	48.8	64.1	62.9
		광역시	72.5	47.6	45.2	69.1
		도지역	57.4	53.6	51.4	60.4
	서울	85.1	60.0	60.0	68.0	75.0
	인천·경기권	76.6	58.7	65.0	76.6	73.8
	강원권	42.8	40.0	40.0	40.0	60.0
	대전·충청권	72.5	54.8	47.5	71.3	66.4
	광주·전라권	59.8	42.5	46.2	58.9	62.9
	대구·부산·경상권	66.4	57.5	54.8	68.0	63.3
	제주권	50.0	40.0	40.0	55.5	50.0

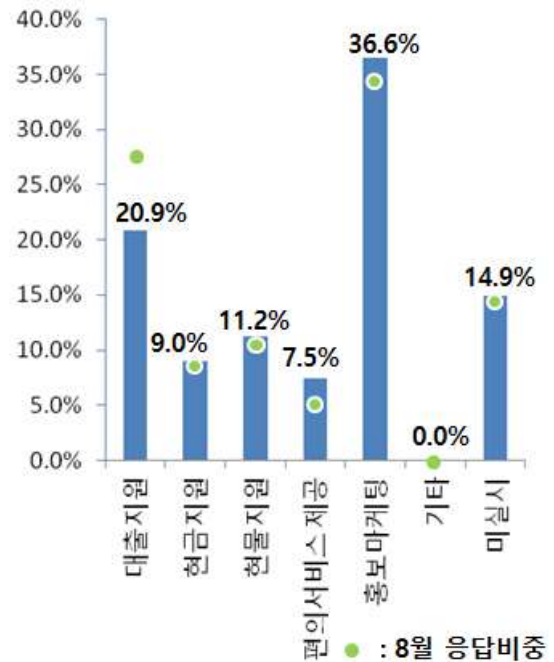
붙임 5
9월 입주율, 미입주 사유 및 입주마케팅

구분	입주율(%)		
	2020.7	2020.8	2020.9
전국	81.6	83.3	83.3
수도권	89.6	89.6	89.6
지방	79.9	81.9	81.9
광역시	85.1	87.4	86.4
도지역	76.0	77.8	78.6
서울	92.2	93.0	94.0
인천·경기권	88.3	87.9	87.5
강원권	74.7	80.8	78.7
대전·충청권	82.4	85.8	86.7
광주·전라권	81.1	81.0	79.1
대구·부산·경상권	79.7	81.7	82.4
제주권	72.5	71.1	72.1

[9월, 수분양자의 미입주 사유]



[9월, 사업자의 입주마케팅 실태]



붙임 6
2020년 10월 아파트 입주예정물량

(단위: 단지수, 호수)

구분	단지수	민간 분양 단지수	합계 (호수)	60㎡이하			60-85㎡			85㎡초과		
				계	공공	민간	계	공공	민간	계	공공	민간
전국	35	22	21,987	11,473	7,364	4,109	9,743	2,006	7,737	771	-	771
수도권	22	13	13,951	7,841	4,967	2,874	5,418	2,006	3,412	692	-	692
지방	12	9	8,036	3,632	2,397	1,235	4,325	-	4,325	79	-	79
서울	5	3	2,807	1,356	-	1,356	1,427	886	541	24	-	24
인천	5	4	1,146	381	29	352	765	-	765	-	-	-
경기	12	6	9,998	6,104	4,938	1,166	3,226	1,120	2,106	668	-	668
부산	2	2	2,662	930	-	930	1,676	-	1,676	56	-	56
대구	3	3	1,395	180	-	180	1,215	-	1,215	-	-	-
광주	1	1	370	125	-	125	245	-	245	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	1	-	99	99	99	-	-	-	-	-	-	-
충북	1	-	591	591	591	-	-	-	-	-	-	-
충남	2	-	1,707	1,707	1,707	-	-	-	-	-	-	-
전북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	1	1	722	-	-	-	722	-	722	-	-	-
경북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경남	1	1	360	-	-	-	360	-	360	-	-	-
제주	1	1	130	-	-	-	107	-	107	23	-	23

자료 : 국토교통부 보도자료(2020년 9월 17일자, '20년 4분기 전국 80,635세대 아파트 입주예정)를 참조하여 재작성

주 : 상기 입주예정물량은 개별 사업장의 사정에 따라 입주시기·물량 등이 일부 변경될 수 있음.

□ (목적) 입주부문을 특화해서 경기 변동성을 파악할 수 있는 지표

- 최근 주택공급이 급증해 입주문제가 중요 사안으로 부각되고 있으나 입주여건에 대한 시장상황을 판단할 수 있는 지표가 부재
- 이로 인해 사업자는 입주계획 및 신규분양계획 수립 시 애로가 발생하고 있으며, 정책당국은 주택수급계획 수립 시 공급시장의 경기판단에 어려움이 발생
- 이에 정책당국과 주택사업자가 급변하는 주택공급시장에 대한 선제적 대응력을 제고할 수 있도록 분양단지의 입주부문을 특화한 입주경기실사지수(HOSI: Housing Occupancy Survey Index)를 개발하여 제공

□ (조사기간 및 주기) 매월 마지막 주

- 조사기간 : 2020년 9월 23일 ~ 2020년 10월 4일
- 조사주기 : 월간

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

□ (조사항목) 지역별 입주실적 및 입주전망, 입주율, 미입주 사유, 입주마케팅 실태

□ (조사방법 및 지수산정 방식)

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

□ (조사결과 공표) 매월 둘째 주 목요일 홈페이지를 통해 발표

* 홈페이지(www.khi.re.kr) 자료 등재처: 입주경기실사지수(HOSI)

□ (유의사항)

- 입주율은 지역별 입주여건을 모니터링하기 위한 참고지표이므로 상업적 용도 또는 기업의 중요한 의사결정 지표로 사용하지 않을 것을 권고함.
- 본원에서는 이로 인해 발생한 문제에 대해 어떠한 법적 책임도 지지 아니 함.