

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)

“11월 전국 HOSI 전망치(78.3), 이사철에도 입주여건 악화 지속”

- 10월 입주경기 실적치(70.7, 6.3p ↓), 정부규제로 주택거래시장 위축되면서 악화 -
- 전세수급 차질 속에 입주물량까지 줄면서 주요 광역시 11월 입주경기 전망치는 소폭 개선 -
- 11월 입주예정물량(25,995세대), 월 평균 입주물량(34,114세대)에 크게 못 미쳐 -

□ (입주경기실사지수, HOSI) 11월 전국 HOSI 전망치(78.3), 10월 실적치(70.7)·입주율(84.9%)

○ 정부규제로 주택거래시장이 위축되면서 10월 입주경기 실적치가 일부 지역에서 하락했으나, 이사철 수요와 전세수급 차질 속에 입주물량까지 줄면서 부산(89.2) 등 주요 광역시의 11월 전망치는 상승. 11월 전국 전망치(78.3)는 여전히 70선에 머물러 입주여건 악화 지속 전망

○ 11월 입주예정물량(25,995세대)은 서울경기 12,166세대(46.8%), 충청권 5,284세대(20.3%), 영남권 4,463세대(17.2%) 등에 집중될 예정이므로 해당 주택사업자들의 주의 필요

- 11월 입주예정물량(25,995세대)이 전월(21,987세대) 대비 4,008세대 증가했으나 최근 3년 기준('17.12~'20.11) 월 평균 입주물량(34,114세대)에는 크게 못 미치는 수준

* 전국 입주물량 추이(세대) : '20.7월(41,154)→8월(38,261)→9월(31,443)→10월(21,987)→**11월(25,995)**

- 경기(김포, 평택, 광명)와 인천, 경남(양산)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)

○ (10월 HOSI 실적 및 주택사업자 입주경기 체감경기갭*) 10월 HOSI 실적치(70.7)는 지난달 실적치(77.0) 대비 6.3p(↓) 하락했으나 70선 유지

- 10월 HOSI 실적치는 주택거래량이 감소하면서 일부 지역에서 큰 폭으로 하락했으나 전국 실적치(70.7, 6.3p↓)는 70선을 유지

* 10월 HOSI 실적치 : 수도권(79.6, 4.6p↓), 지방(68.7, 6.7p↓), 광역시(77.3, 8.7p↓), 도지역(62.3, 5.2p↓)

- 지역별로는 대전(73.9, 26.1p↓)과 제주(42.1, 19.0p↓), 충남(52.9, 15.8p↓), 충북(60.0, 15.0p↓), 인천(74.2, 14.3p↓), 울산(70.5, 11.8p↓), 전북(61.1, 11.1p↓)에서 10p 이상 하락함.

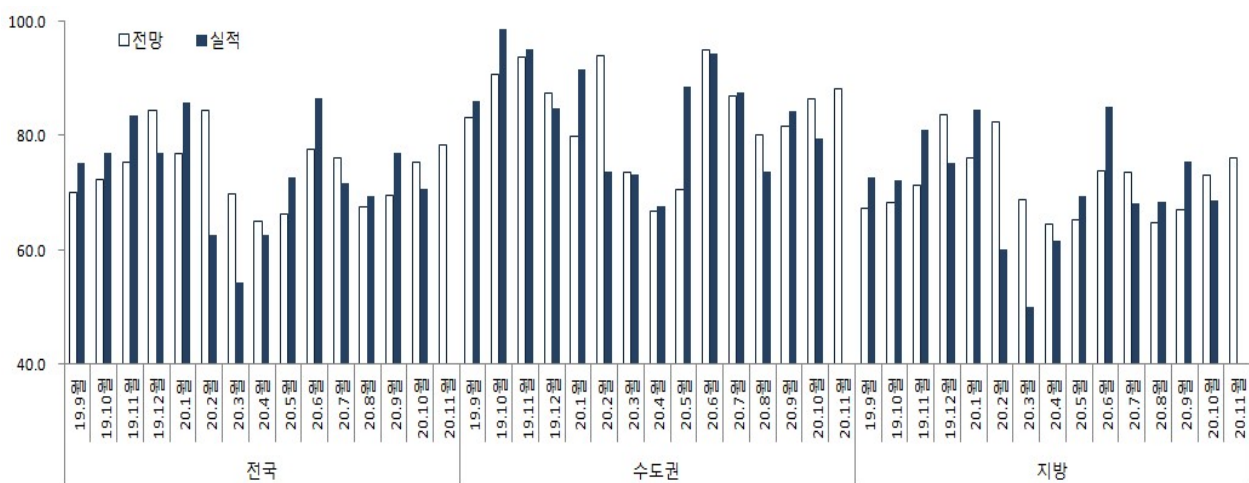
* HOSI 실적치 추이(대전) : '20.5월(100.0)→6월(95.4)→7월(80.9)→8월(66.6)→9월(100.0)→**10월(73.9)**

- 10월 주택사업자의 체감경기갭을 살펴보면, 제주(+26.3p), 충북(+24.6p), 강원(+17.9p), 충남(+13.7p), 전북(+11.1p) 등의 지역에서 10월 실적이 기대에 못 미친 반면, 경남(-18.2p), 세종(-13.0p) 등의 지역에서는 당초 전망에 비해 실적이 상대적으로 양호했던 것으로 조사됨.

* '당월 전망치 - 당월 실적치'로 (-)값을 보이면 입주실적이 전망보다 높은 수준으로 주택사업자의 적극적인 입주마케팅 추진, 실거주 중심의 입주예정자가 많은 지역(단지), 정부의 규제만감도가 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) : '20.8월(-1.9)→9월(-7.4)→**10월(+4.6)**

〈 입주경기실사지수(HOSI) 추이 〉



□ (지역별 HOSI) 가을 이사철에 임대차2법 시행이 본격화되면서 전세수급 차질, 입주 물량 감소로 일부 지역의 입주경기전망 소폭 개선될 것으로 판단되나, 전반적으로 11월에도 입주여건 악화 지속 전망(붙임 3 참조)

○ 11월 HOSI 전망치는 세종(94.4)이 유일하게 90선을 기록했으며, 부산(89.2), 경기(89.1), 인천(88.2), 서울(87.7), 대구(87.0), 대전(85.7), 울산(82.3), 광주(80.9), 경남(80.9)이 80선을 기록한 가운데, 그 외 지역은 50~70선을 기록

* HOSI 전망치 추이(세종) '20.6월(87.5)→7월(81.2)→8월(85.0)→9월(88.2)→10월(76.4)→**11월(94.4)**

- 주요 광역시를 중심으로 입주경기 전망치가 소폭 개선됐으나, 전국 입주경기전망치(78.3)는 여전히 70선으로 11월에도 입주여건의 견조한 개선은 어려울 것으로 전망

- 지역별로는 부산(89.2, 18.9p↑)과 세종(94.4, 18.0p↑), 경남(80.9, 17.3p↑), 대전(85.7, 15.7p↑)에서 전월 대비 10p 이상 개선됐으며, 충북(64.2, 20.4p↓)과 제주(55.5, 12.9p↓)에서는 전월 대비 10p 이상 하락하면서 입주경기가 더 나빠질 것으로 전망됨.

* HOSI 전망치 추이(부산) '20.6월(71.4)→7월(84.0)→8월(62.5)→9월(67.8)→10월(70.3)→**11월(89.2)**

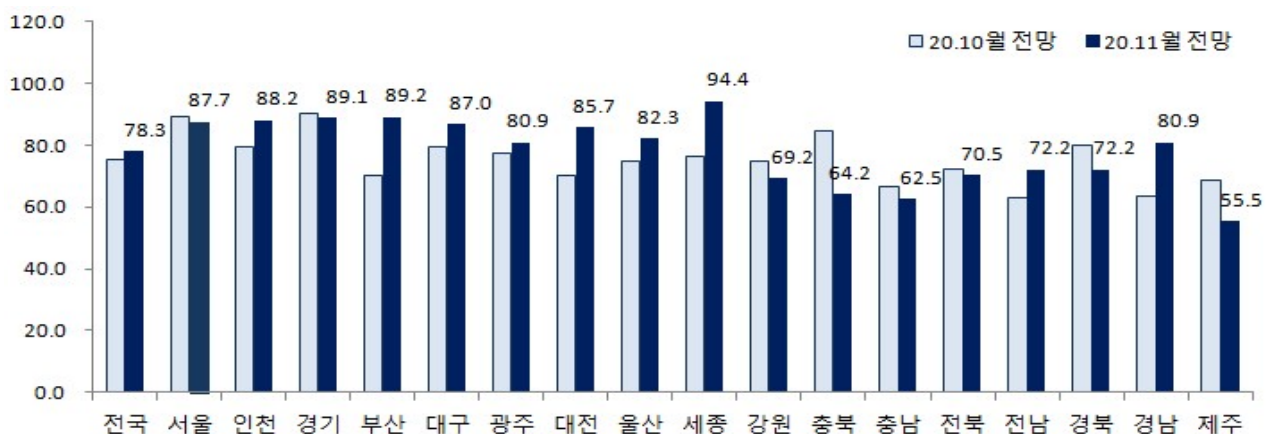
** HOSI 전망치 추이(경남) '20.6월(85.7)→7월(70.0)→8월(44.4)→9월(73.9)→10월(63.6)→**11월(80.9)**

*** HOSI 전망치 추이(대전) '20.6월(90.4)→7월(76.1)→8월(76.1)→9월(75.0)→10월(70.0)→**11월(85.7)**

〈 2019년 11월 입주경기실사지수(HOSI) 전망 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
입주경기실사지수 전망		88.3	87.7	76.2	89.2	87.0	80.9	85.7	82.3
변동(p)	전월대비	2.0	△1.4	3.2	18.9	7.7	△3.3	15.7	7.3

지역별 입주경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HOSI) 11월 HOSI 전망치는 대형업체 90.2(5.1p ↑), 중견업체 66.1(1.2p ↑)로 대형업체와 중견업체 모두 상승했으나, 여전히 기업규모별 양극화는 지속(붙임 4 참조)

○ (대형업체) 10월 실적치(82.7, 4.2p ↓)가 전월 대비 하락했으나 11월 전망치(90.2, 5.1p ↑)는 전월 대비 상승. 11월 전망치는 광역시 지역을 중심으로 대구·부산·경상권과 광주·전라권에 서 10p 이상 상승한 반면, 2개월 연속 크게 상승했던 강원권과 제주권에서는 10월 실적이 기대에 미치지 못하면서 10p 이상 하락

○ (중견업체) 10월 실적치(59.0, 6.8p ↓)가 당초 기대에 미치지 못하면서 전월 대비 하락했으나 11월 전망치(66.1, 1.2p ↑)는 전월 수준을 유지

□ (10월 입주율 및 미입주 사유 등) 전국 입주율 84.9% 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)

○ (10월 입주율) 전국 84.9%, 수도권 92.5%(서울 94.6%), 지방 83.3%

- 10월 입주율은 수도권(92.5%, 2.9%p ↑)과 광역시(91.0%, 4.6%p ↑) 지역을 중심으로 대부분 지역에서 상승하면서 6개월 연속 전국 입주율 80%선을 유지함.

* 입주율 추이(수도권) '20.4월(87.6)→5월(89.9)→6월(91.9)→7월(89.6)→8월(89.6)→9월(89.6)→**10월(92.5)**

** 입주율 추이(지방) '20.4월(77.5)→5월(79.3)→6월(84.4)→7월(79.9)→8월(81.9)→9월(81.9)→**10월(83.3)**

○ (10월 미입주 사유) 10월에는 '기존 주택매각 지연(42.9%)'과 '세입자 미확보(26.8%)', '잔금대출 미확보(25.0%)', '분양권 매도 지연(5.4%)' 등이 수분양자들의 미입주 사유였던 것으로 조사 됨.

- 정부규제 강화로 인해 주택거래가 감소하면서 '기존 주택매각 지연'의 응답비중이 2개월 연속 40%를 상회함.

* 기존 주택매각 지연 응답비중 추이(%) '20.6월(38.6)→7월(35.0)→8월(36.9)→9월(43.8)→**10월(42.9)**

□ (11월 아파트 입주예정물량) 전국 41개 단지 총 25,995세대, 민간 22,645세대 (87.1%), 공공 3,350세대(12.9%) 입주예정(붙임 6 참조)

○ (지역별) 수도권 19개 단지 15,083세대, 지방 22개 단지 10,912세대 입주예정

- 11월 전국 아파트 입주예정물량 25,995세대로 전월(21,987세대) 대비 4,008세대 증가. 경기 11,464세대, 인천 2,917세대, 경남 2,623세대, 세종 2,210세대, 충북 1,939세대, 경북 1,065세대 등 입주예정

* 전국 입주예정물량 추이(세대) '20.7월(41,154)→8월(38,261)→9월(31,443)→10월(21,987)→**11월(25,995)**
'16.11월(34,695) → '17.11월(36,373) → '18.11월(37,696) → '19.11월(22,631) → '**20.11월(25,995)**

- 지역별로는 10월 대비 수도권 1,132세대 증가, 지방 2,876세대 증가. 서울·경기 12,166세대(46.8%), 충청권 5,284세대(20.3%), 영남권 4,463세대(13.77.2%) 등에 상대적으로 많은 물량이 집중될 예정이므로 해당지역 내 입주를 계획하는 주택사업자들의 주의가 요구됨.

* 서울·경기 입주물량 추이(세대) : '20.7월(23,362)→8월(22,725)→9월(10,100)→10월(12,805)→**11월(12,166)**

** 충청권 입주물량 추이(세대) : '20.7월(1,627)→8월(2,672)→9월(7,880)→10월(2,298)→**11월(5,284)**

*** 영남권 입주물량 추이(세대) : '20.7월(8,095)→8월(7,978)→9월(4,142)→10월(4,417)→**11월(4,463)**

○ (공급주체별) 민간 33개 단지 22,645세대, 공공 8개 단지 3,350세대 입주예정

- 공급주체별로는 10월 대비 민간부문 10,028세대 증가, 공공부문 6,020세대 감소

○ (민간분양 단지규모별) 민간분양 단지는 1천호 이상 5개 단지, 500~1천호 13개 단지, 100~500호 13개 단지, 100호 미만 2개 단지 입주예정

- 경기(11개 단지, 11,164세대), 인천(4개 단지, 2,917세대), 경남(3개 단지, 1,953세대), 충북(2개 단지, 1,769세대), 경북(3개 단지, 1,065세대) 등

- 1천 세대 이상 대단지는 경기(김포, 평택, 광명)에 3개 단지, 인천과 경남(양산)에 각 1개 단지 입주예정. 반면 부산과 대전, 울산, 강원, 전북에는 11월에 입주예정인 민간분양 단지가 없는 것으로 조사됨.

○ (민간분양 주택규모별) 60㎡이하 5,016세대, 60~85㎡ 16,445세대, 85㎡초과 1,184세대

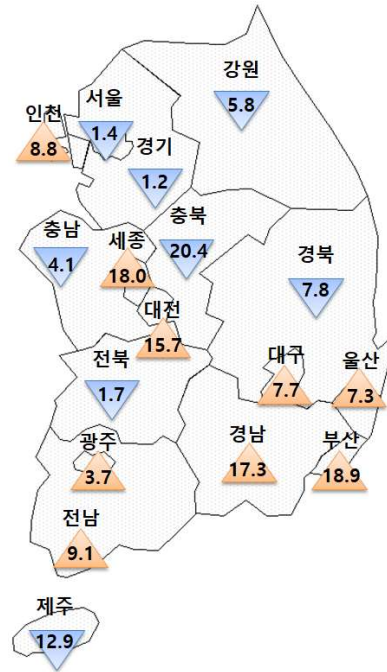
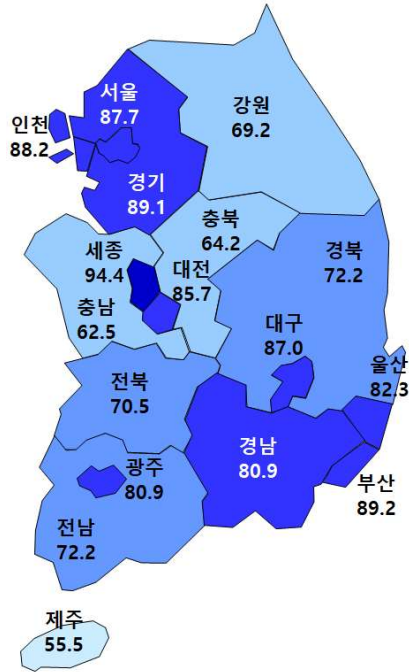
- 11월에 입주예정인 민간분양주택 중 60~85㎡ 규모 주택이 72.6% 비중을 차지

붙임 1

2020년 11월 입주경기실사지수(HOSI) 전망

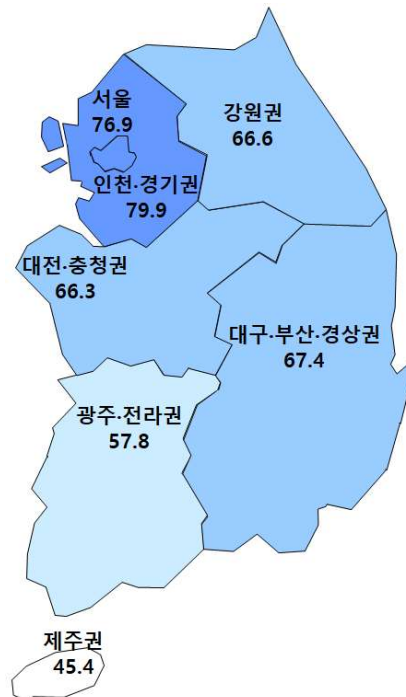
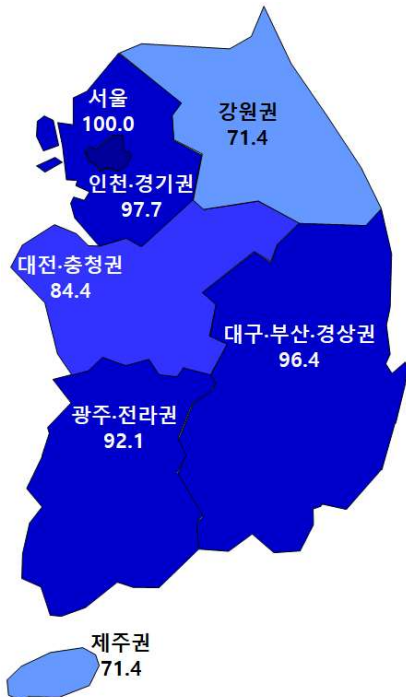
2020년 11월 HOSI 전망 : 전국 78.3

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



2020년 11월 대형업체 HOSI 전망 : 전국 90.2

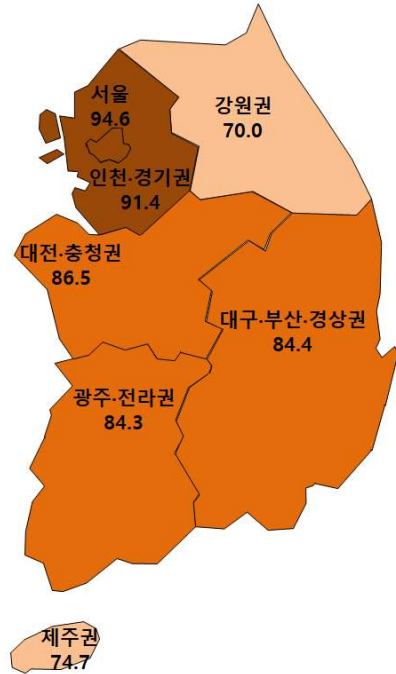
2020년 11월 중견업체 HOSI 전망 : 전국 66.1



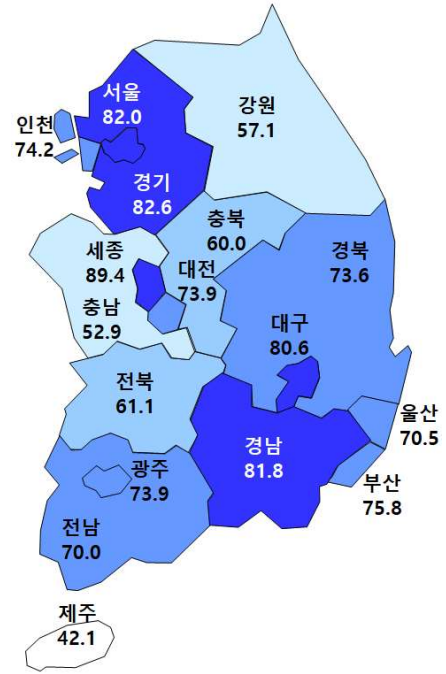
붙임 2

2020년 10월 입주율(OR) 및 입주경기실사지수(HOSI) 실적

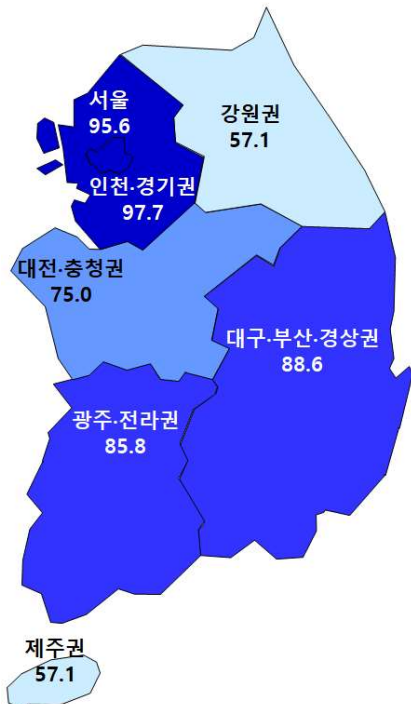
2020년 10월 입주율(%) : 전국 84.9



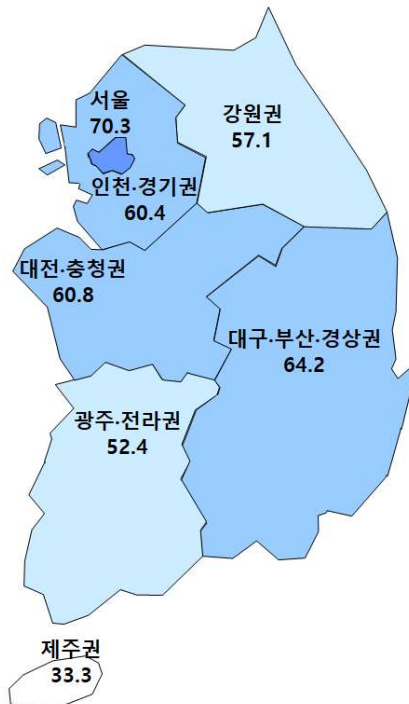
2020년 10월 HOSI 실적 : 전국 70.7



2020년 10월 대형업체 HOSI 실적 : 전국 82.7



2020년 10월 중견업체 HOSI 실적 : 전국 59.0



붙임 3	2020년 11월 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	---------------------------------

구분	2020.9		2020.10		2020.11
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	69.6	77.0	75.3	70.7	78.3
수도권	81.7	84.2	86.3	79.6	88.3
지방	67.0	75.4	73.0	68.7	76.2
광역시	72.2	86.0	74.7	77.3	86.6
도지역	63.1	67.5	71.7	62.3	68.4
서울	85.7	83.3	89.1	82.0	87.7
인천	74.1	88.5	79.4	74.2	88.2
경기	85.3	80.7	90.3	82.6	89.1
부산	67.8	78.5	70.3	75.8	89.2
대구	65.5	86.2	79.3	80.6	87.0
광주	70.0	81.8	77.2	73.9	80.9
대전	75.0	100.0	70.0	73.9	85.7
울산	66.6	82.3	75.0	70.5	82.3
세종	88.2	87.5	76.4	89.4	94.4
강원	58.3	50.0	75.0	57.1	69.2
충북	58.3	75.0	84.6	60.0	64.2
충남	58.8	68.7	66.6	52.9	62.5
전북	64.7	72.2	72.2	61.1	70.5
전남	58.8	63.1	63.1	70.0	72.2
경북	76.4	75.0	80.0	73.6	72.2
경남	73.9	75.0	63.6	81.8	80.9
제주	55.5	61.1	68.4	42.1	55.5

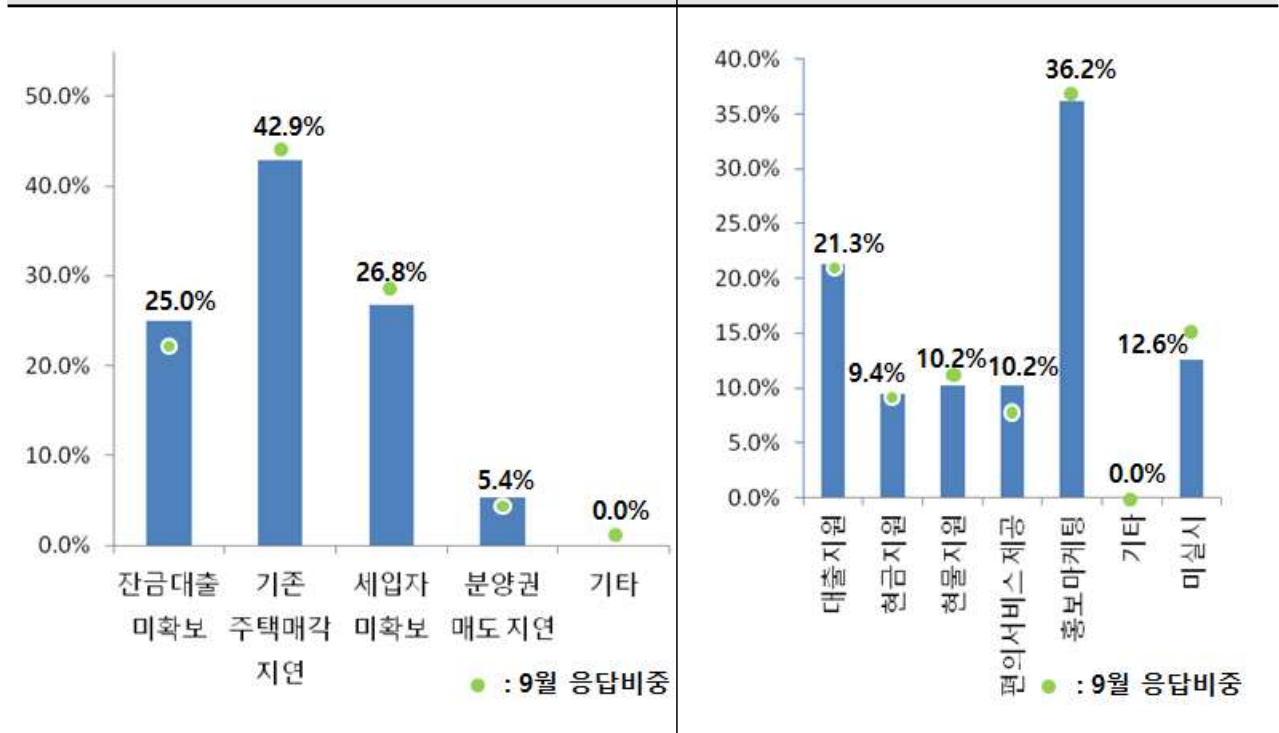
붙임 4	2020년 11월 기업규모별 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	---------------------------------------

구분		2020.9		2020.10		2020.11
		전망	실적	전망	실적	전망
대형업체	전국	84.3	86.9	85.1	82.7	90.2
	수도권	97.6	95.3	98.1	97.0	98.4
	지방	81.5	85.1	82.4	79.6	88.5
	광역시	92.1	99.7	85.9	93.2	102.7
	도지역	73.5	74.3	79.7	69.4	77.8
	서울	109.0	100.0	104.5	95.6	100.0
	인천·경기권	91.9	92.9	95.0	97.7	97.7
	강원권	71.4	57.1	85.7	57.1	71.4
	대전·충청권	84.7	92.6	82.7	75.0	84.4
	광주·전라권	81.2	85.6	79.2	85.8	92.1
	대구·부산·경상권	82.5	88.2	82.1	88.6	96.4
	제주권	75.0	66.6	88.8	57.1	71.4
중견업체	전국	51.3	65.8	64.9	59.0	66.1
	수도권	63.3	73.7	74.2	63.7	78.9
	지방	48.8	64.1	62.9	58.0	63.4
	광역시	45.2	69.1	61.6	60.6	68.7
	도지역	51.4	60.4	63.8	56.0	59.4
	서울	60.0	68.0	75.0	70.3	76.9
	인천·경기권	65.0	76.6	73.8	60.4	79.9
	강원권	40.0	40.0	60.0	57.1	66.6
	대전·충청권	47.5	71.3	66.4	60.8	66.3
	광주·전라권	46.2	58.9	62.9	52.4	57.8
	대구·부산·경상권	54.8	68.0	63.3	64.2	67.4
	제주권	40.0	55.5	50.0	33.3	45.4

붙임 5	10월 입주율, 미입주 사유 및 입주마케팅
-------------	--------------------------------

구분	입주율(%)		
	2020.8	2020.9	2020.10
전국	83.3	83.3	84.9
수도권	89.6	89.6	92.5
지방	81.9	81.9	83.3
광역시	87.4	86.4	91.0
도지역	77.8	78.6	77.5
서울	93.0	94.0	94.6
인천·경기권	87.9	87.5	91.4
강원권	80.8	78.7	70.0
대전·충청권	85.8	86.7	86.5
광주·전라권	81.0	79.1	84.3
대구·부산·경상권	81.7	82.4	84.4
제주권	71.1	72.1	74.7

[10월, 수분양자의 미입주 사유]	[10월, 사업자의 입주마케팅 실태]
----------------------------	-----------------------------



붙임 6
2020년 11월 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	41	33	25,995	8,366	3,350	5,016	16,445	-	16,445	1,184	-	1,184
수도권	19	18	15,083	4,227	300	3,927	10,107	-	10,107	749	-	749
지방	22	15	10,912	4,139	3,050	1,089	6,338	-	6,338	435	-	435
서울	3	3	702	441	-	441	41	-	41	220	-	220
인천	4	4	2,917	503	-	503	2,414	-	2,414	-	-	-
경기	12	11	11,464	3,283	300	2,983	7,652	-	7,652	529	-	529
부산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대구	1	1	775	-	-	-	775	-	775	-	-	-
광주	2	1	227	30	30	-	197	-	197	-	-	-
대전	1	-	296	296	296	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
세종	3	2	2,210	1,538	1,538	-	336	-	336	336	-	336
강원	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
충북	4	2	1,939	170	170	-	1,719	-	1,719	50	-	50
충남	1	1	839	390	-	390	444	-	444	5	-	5
전북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	1	1	493	-	-	-	493	-	493	-	-	-
경북	3	3	1,065	314	-	314	743	-	743	8	-	8
경남	4	3	2,623	1,055	670	385	1,568	-	1,568	-	-	-
제주	2	1	445	346	346	-	63	-	63	36	-	36

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 10월 26일 ~ 2020년 11월 1일
- 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.