

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)

## “12월 전국 HOSI 전망치(96.3), 바규제지역 중심 일시적 입주여건 개선 기대”

- 11월 실적치(96.2, 25.5p ↑)·12월 전망치(96.3, 18.0p ↑) 동반 상승하며 조사 이래 첫 90선 기록 -
- 기존 주택매각 지연에도 전세수급 차질 등 영향으로 대부분 지역에서 지수값 상승 -
- 세종은 12월 전망치(126.6, 32.2p ↑) 120선으로, 조사 이래 최고치 기록 -

### □ (입주경기실사지수, HOSI) 12월 전국 HOSI 전망치(96.3), 11월 실적치(96.2)·입주율(82.7%)

- 기존 주택매각 지연에도 불구하고 전세수급 차질, 입주물량 감소 등 영향으로 시장의 불안 심리가 커지면서 바규제지역을 중심으로 11월 실적치와 12월 전망치 큰 폭 상승

- 12월 지역별 전망치는 세종(126.6)이 2017년 6월 조사 이래 최고치를 기록

- 12월 입주예정물량(32,653세대)은 전월(25,995세대) 대비 6,558세대 증가

- 민간 입주예정물량(21,935세대)이 전월(22,645세대) 대비 710세대 감소했으나, 공공 입주예정물량(10,718세대)이 전월(3,350세대) 대비 7,368세대 증가하면서 최근 3년 기준 ('18.1~'20.12) 월 평균(33,429세대) 및 전년 동월 입주물량(32,848세대)에 근접

\* 전국 입주물량 추이(세대) : '20.8월(38,261)→9월(31,443)→10월(21,987)→11월(25,995)→**12월(32,653)**

- 경기(평택, 과천, 김포)와 서울, 대전에 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)

○ (11월 HOSI 실적 및 주택사업자 입주경기 체감경기값\*) 11월 HOSI 실적치(96.2)는 지난달 실적치(70.7) 대비 25.5p(↑) 상승하면서 조사 이래 첫 90선 기록

- 11월 HOSI 실적치는 주요 광역시를 중심으로 대부분 지역에서 큰 폭으로 상승하면서 2017년 6월 조사 이래 처음으로 전국 실적치(96.2, 25.5p ↑) 90선을 기록

\* 11월 HOSI 실적치 : 수도권(97.0, 17.4p ↑), 지방(96.1, 27.4p ↑), 광역시(106.0, 28.7p ↑), 도지역(88.6, 26.3p ↑)

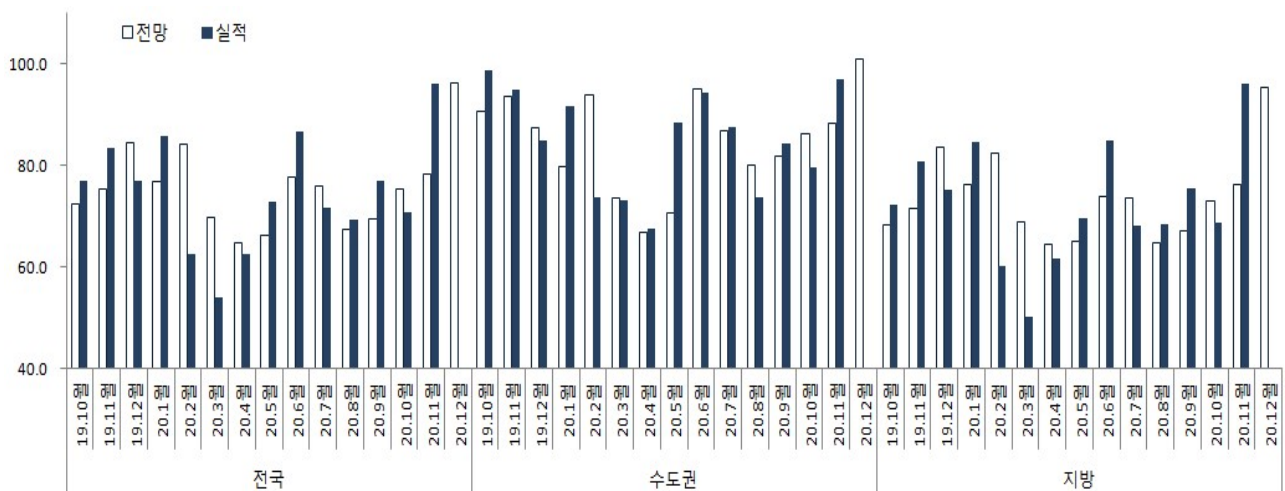
- 지역별로는 제주(92.8, 50.7p ↑)와 울산(114.2, 43.7p ↑), 충남(88.2, 35.3p ↑), 부산(104.3, 28.5p ↑), 전북(87.5, 26.4p ↑), 광주(100.0, 26.1p ↑), 대전(100.0, 26.1p ↑), 인천(100.0, 25.8p ↑), 충북(84.6, 24.6p ↑), 세종(113.3, 23.9p ↑), 대구(104.1, 23.5p ↑)에서 20p 이상 상승함.

- 11월 주택사업자의 체감경기값을 살펴보면, 제주(-37.3p), 울산(-31.9p), 충남(-25.7p), 경북(-20.6p), 충북(-20.4p), 광주(-19.1p), 경남(-19.1p), 세종(-18.9p), 대구(-17.1p), 전북(-17.0) 등의 지역에서 당초 전망에 비해 11월 실적이 상대적으로 양호했던 것으로 조사됨.

\* '당월 전망치 - 당월 실적치로 (-)값을 보이면 입주실적이 전망보다 높은 수준으로 주택사업자의 적극적인 입주마케팅 추진, 실거주 중심의 입주예정자가 많은 지역(단지), 정부의 규제민감도가 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 체감경기값(=당월 전망치 - 당월 실적치 p) : '20.9월(-7.4)→10월(+4.6)→**11월(-17.9)**

### < 입주경기실사지수(HOSI) 추이 >



□ (지역별 HOSI) 전세수급 차질 등으로 인해 수요자들의 불안심리가 커지면서 비규제지역을 중심으로 11월 실적치와 12월 전망치 상승(붙임 3 참조)

- 12월 HOSI 전망치는 세종(126.6)이 2017년 6월 조사 이래 최고치를 기록하면서 유일하게 120선을 기록했고, 광주(109.5), 인천(109.0), 울산(100.0), 전남(100.0), 경남(100.0)이 100선, 경기(97.7), 대구(96.0), 서울(95.8), 대전(94.7), 전북(93.7), 강원(91.6)이 90선을 기록한 가운데, 그 외 지역은 70~80선을 기록

\* HOSI 전망치 추이(세종) '20.7월(81.2)→8월(85.0)→9월(88.2)→10월(76.4)→11월(94.4)→**12월(126.6)**

- 울산(114.2, 43.7p ↑) 등 주요 광역시를 중심으로 11월 실적치가 큰 폭으로 상승

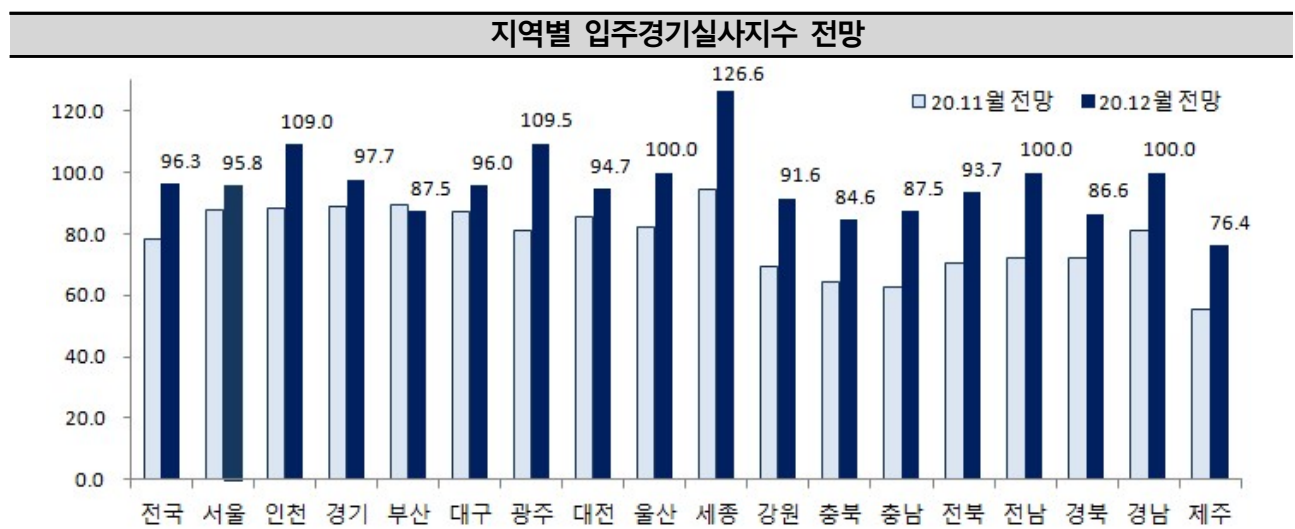
\* HOSI 전망치 추이(울산) '20.6월(82.3)→7월(58.8)→8월(68.4)→9월(82.3)→10월(70.5)→**11월(114.2)**

- 세종(126.6, 32.2p ↑)을 비롯한 주요 광역시와 지방 도지역 등 비규제지역을 중심으로 12월 전망치가 큰 폭으로 상승

- 지역별로는 세종(126.6, 32.2p ↑)과 광주(109.5, 28.6p ↑), 전남(100.0, 27.8p ↑), 충남(87.5, 25.0p ↑), 전북(93.7, 23.2p ↑), 강원(91.6, 22.4p ↑), 제주(76.4, 20.9p ↑), 인천(109.0, 20.8p ↑), 충북(84.6, 20.4p ↑)에서 전월 대비 20p 이상 상승

#### 〈 2019년 12월 입주경기실사지수(HOSI) 전망 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
입주경기실사지수 전망		100.9	95.8	95.3	87.5	96.0	109.5	94.7	100.0
변동(p)	전 월 대비	12.6	8.1	19.1	△1.7	9.0	28.6	9.0	17.7



□ (기업규모별 HOSI) 12월 HOSI 전망치는 대형업체 103.5(13.3p ↑), 중견업체 80.0(13.9p ↑)로 대형업체와 중견업체 모두 상승했으나, 여전히 기업규모별 양극화는 지속(붙임 4 참조)

○ (대형업체) 11월 실적치(82.7, 17.4p ↑)와 12월 전망치(103.5, 13.3p ↑)가 전월 대비 동반 상승. 지방 도지역을 중심으로 서울(96.0, 4.0p ↓)을 제외한 대부분 지역에서 12월 전망치 상승

○ (중견업체) 11월 실적치(86.5, 27.5p ↑)와 12월 전망치(80.0, 13.9p ↑)가 전월 대비 동반 상승. 수도권과 광역시 지역을 중심으로 강원권(50.0, 16.6p ↓)을 제외한 대부분 지역에서 12월 전망치 상승

□ (11월 입주율 및 미입주 사유 등) 전국 입주율 82.7% 기록(붙임 5 참조)

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

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

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

○ (11월 입주율) 전국 82.7%, 수도권 90.5%(서울 92.5%), 지방 81.0%

- 11월 입주율은 수도권(90.5%, 2.0%p ↓)과 지방(81.0%, 2.3%p ↓)의 구분 없이 대부분 지역에서 소폭 하락했으나 7개월 연속 전국 입주율 80%선을 유지함.

\* 입주율 추이(수도권) '20.5월(89.9)→6월(91.9)→7월(89.6)→8월(89.6)→9월(89.6)→10월(92.5)→**11월(90.5)**

\*\* 입주율 추이(지방) '20.5월(79.3)→6월(84.4)→7월(79.9)→8월(81.9)→9월(81.9)→10월(83.3)→**11월(81.0)**

○ (11월 미입주 사유) 11월에는'기존 주택매각 지연(56.9%)'과'세입자 미확보(20.7%)', '잔금대출 미확보(19.0%)', '분양권 매도 지연(3.4%)'등이 수분양자들의 미입주 사유였던 것으로 조사 됨.

- 정부규제 강화로 인해 주택거래가 감소하면서'기존 주택매각 지연'의 응답비중이 50%를 상회하며, 2017년 6월 조사 이래 최고치를 기록함.

\* 기존 주택매각 지연 응답비중 추이(%) '20.7월(35.0)→8월(36.9)→9월(43.8)→10월(42.9)→**11월(56.9)**

□ (12월 아파트 입주예정물량) 전국 63개 단지 총 32,653세대, 민간 21,935세대 (67.2%), 공공 10,718세대(32.8%) 입주예정(붙임 6 참조)

○ (지역별) 수도권 31개 단지 19,500세대, 지방 32개 단지 13,153세대 입주예정

- 12월 전국 아파트 입주예정물량 32,653세대로 전월(25,995세대) 대비 6,658세대 증가. 경기 9,122세대, 서울 8,588세대, 대전 2,267세대, 인천 1,790세대, 부산 1,737세대, 광주 1,652세대, 대구 1,447세대, 충북 1,305세대, 전남 1,246세대 등 입주예정

\* 전국 입주예정물량 추이(세대) '20.8월(38,261)→9월(31,443)→10월(21,987)→11월(25,995)→**12월(32,653)**  
'16.12월(29,186) → '17.12월(57,320) → '18.12월(50,152) → '19.12월(32,848) → '**20.12월(32,653)**

- 지역별로는 11월 대비 수도권 4,417세대 증가, 지방 2,241세대 증가. 서울·경기 17,710세대(54.2%), 영남권 5,392세대(16.5%), 충청권 4,268세대(13.1%) 등에 상대적으로 많은 물량이 집중될 예정이므로 해당지역 내 입주를 계획하는 주택사업자들의 주의가 요구됨.

\* 서울·경기 입주물량 추이(세대) : '20.8월(22,725)→9월(10,100)→10월(12,805)→11월(12,166)→**12월(17,710)**

\*\* 영남권 입주물량 추이(세대) : '20.8월(7,978)→9월(4,142)→10월(4,417)→11월(4,463)→**12월(5,392)**

\*\*\* 충청권 입주물량 추이(세대) : '20.8월(2,672)→9월(7,880)→10월(2,298)→11월(5,284)→**12월(4,268)**

○ (공급주체별) 민간 40개 단지 21,935세대, 공공 23개 단지 10,718세대 입주예정

- 공급주체별로는 11월 대비 민간부문 710세대 감소, 공공부문 7,368세대 증가

○ (민간분양 단지규모별) 민간분양 단지는 1천호 이상 6개 단지, 500~1천호 10개 단지, 100~500호 16개 단지, 100호 미만 8개 단지 입주예정

- 경기(7개 단지, 5,684세대), 서울(8개 단지, 4,116세대), 대전(1개 단지, 2,267세대), 부산(5개 단지, 1,637세대), 인천(3개 단지, 1,530세대), 대구(3개 단지, 1,447세대) 등

- 1천 세대 이상 대단지는 경기(평택, 과천, 김포)에 3개 단지, 서울(성북구, 노원구)에 2개 단지, 대전(동구)에 1개 단지 입주예정. 반면 울산과 세종, 전북에는 12월에 입주예정인 민간분양 단지가 없는 것으로 조사됨.

○ (민간분양 주택규모별) 60㎡이하 5,785세대, 60~85㎡ 14,151세대, 85㎡초과 1,999세대

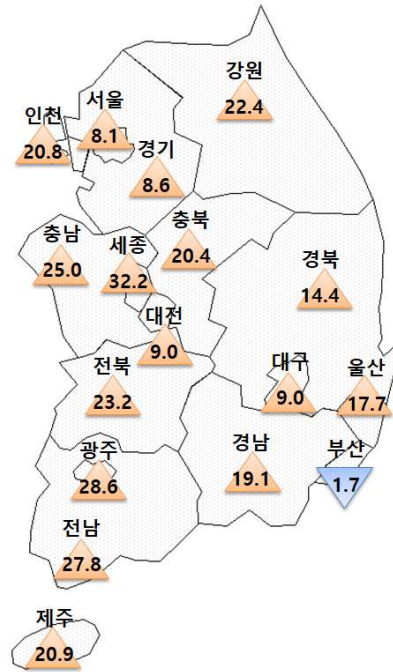
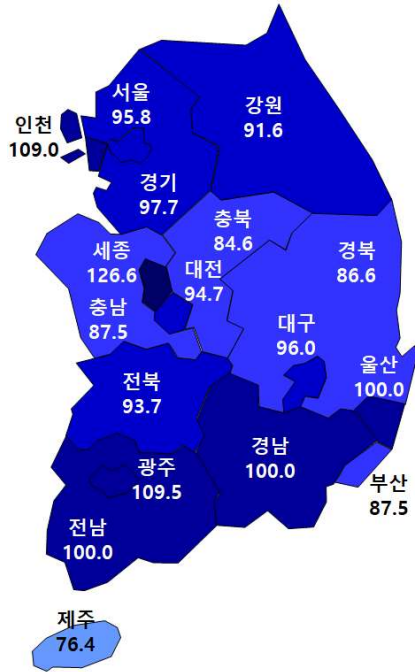
- 12월에 입주예정인 민간분양주택 중 60~85㎡ 규모 주택이 64.5% 비중을 차지

**붙임 1**

**2020년 12월 입주경기실사지수(HOSI) 전망**

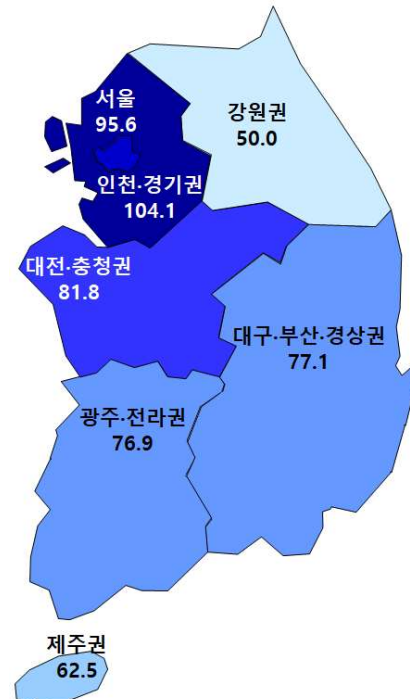
2020년 12월 HOSI 전망 : 전국 96.3

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
( '20.12월 - '20.11월 )



2020년 12월 대형업체 HOSI 전망 : 전국 103.5

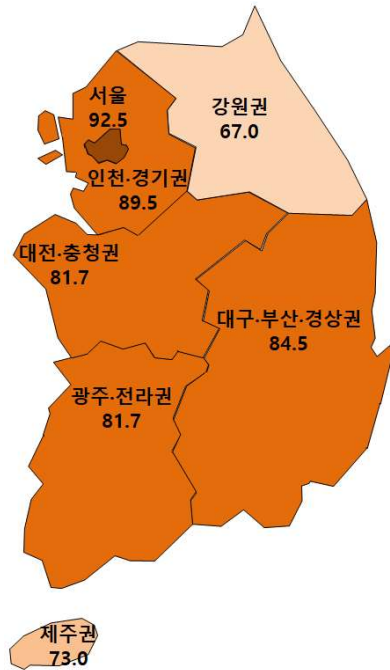
2020년 12월 중견업체 HOSI 전망 : 전국 80.0



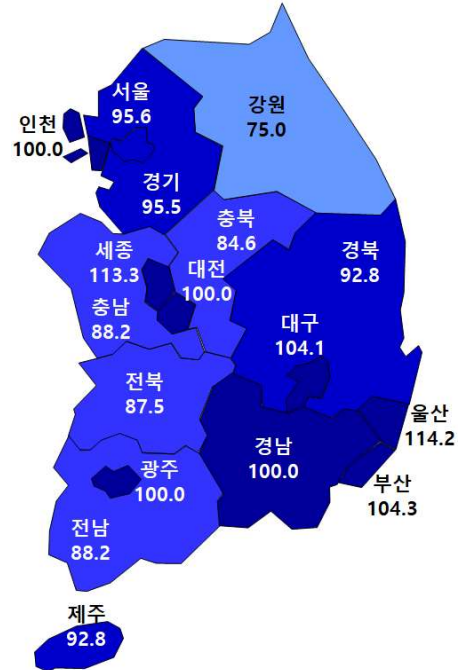
**붙임 2**

**2020년 11월 입주율(OR) 및 입주경기실사지수(HOSI) 실적**

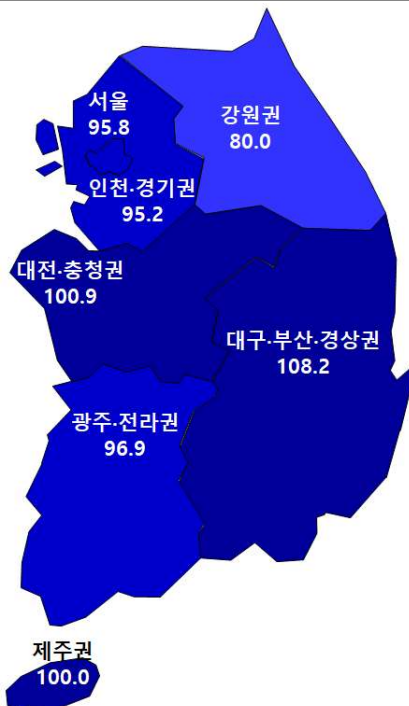
2020년 11월 입주율(%) : 전국 82.7



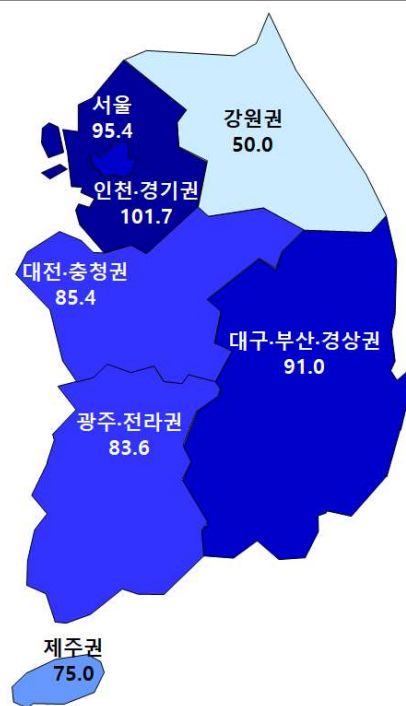
2020년 11월 HOSI 실적 : 전국 96.2



2020년 11월 대형업체 HOSI 실적 : 전국



2020년 11월 중견업체 HOSI 실적 : 전국





<b>붙임 3</b>	<b>2020년 12월 입주경기실사지수(HOSI)</b>
-------------	---------------------------------

구분	2020.10		2020.11		2020.12
	전망	실적	전망	실적	전망
<b>전국</b>	<b>75.3</b>	<b>70.7</b>	<b>78.3</b>	<b>96.2</b>	<b>96.3</b>
수도권	86.3	79.6	88.3	97.0	100.9
지방	73.0	68.7	76.2	96.1	95.3
광역시	74.7	77.3	86.6	106.0	102.4
도지역	71.7	62.3	68.4	88.6	90.0
서울	89.1	82.0	87.7	95.6	95.8
인천	79.4	74.2	88.2	100.0	109.0
경기	90.3	82.6	89.1	95.5	97.7
부산	70.3	75.8	89.2	104.3	87.5
대구	79.3	80.6	87.0	104.1	96.0
광주	77.2	73.9	80.9	100.0	109.5
대전	70.0	73.9	85.7	100.0	94.7
울산	75.0	70.5	82.3	114.2	100.0
세종	76.4	89.4	94.4	113.3	126.6
강원	75.0	57.1	69.2	75.0	91.6
충북	84.6	60.0	64.2	84.6	84.6
충남	66.6	52.9	62.5	88.2	87.5
전북	72.2	61.1	70.5	87.5	93.7
전남	63.1	70.0	72.2	88.2	100.0
경북	80.0	73.6	72.2	92.8	86.6
경남	63.6	81.8	80.9	100.0	100.0
제주	68.4	42.1	55.5	92.8	76.4

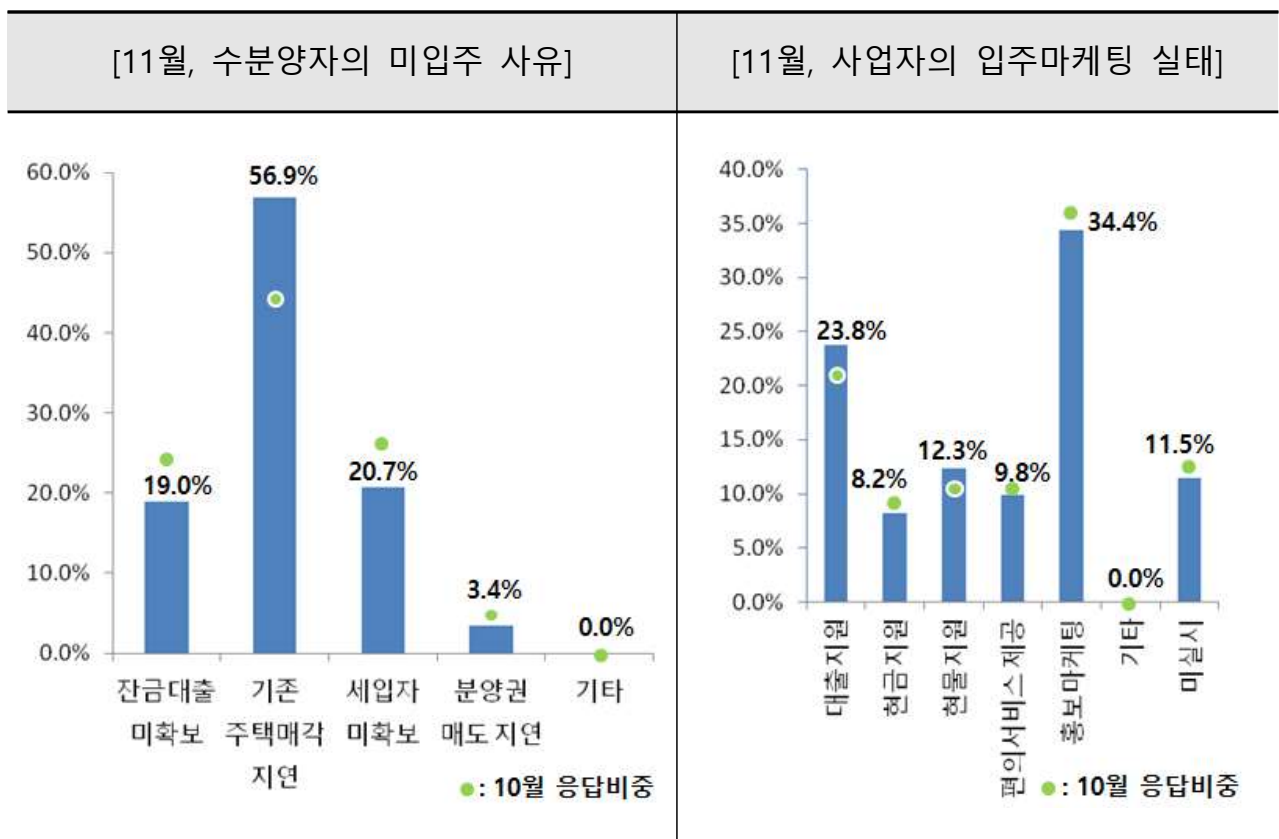


<b>붙임 4</b>	<b>2020년 12월 기업규모별 입주경기실사지수(HOSI)</b>
-------------	---------------------------------------

구분		2020.10		2020.11		2020.12
		전망	실적	전망	실적	전망
대형업체	<b>전국</b>	<b>85.1</b>	<b>82.7</b>	<b>90.2</b>	<b>100.1</b>	<b>103.5</b>
	수도권	98.1	97.0	98.4	95.4	100.4
	지방	82.4	79.6	88.5	101.1	104.2
		광역시	85.9	93.2	102.7	111.1
		도지역	79.7	69.4	77.8	98.9
	서울	104.5	95.6	100.0	95.8	96.0
	인천·경기권	95.0	97.7	97.7	95.2	102.6
	강원권	85.7	57.1	71.4	80.0	100.0
	대전·충청권	82.7	75.0	84.4	100.9	105.4
	광주·전라권	79.2	85.8	92.1	96.9	113.7
	대구·부산·경상권	82.1	88.6	96.4	108.2	101.4
	제주권	88.8	57.1	71.4	100.0	88.8
중견업체	<b>전국</b>	<b>64.9</b>	<b>59.0</b>	<b>66.1</b>	<b>86.5</b>	<b>80.0</b>
	수도권	74.2	63.7	78.9	99.6	101.3
	지방	62.9	58.0	63.4	83.7	75.4
		광역시	61.6	60.6	68.7	84.9
		도지역	63.8	56.0	59.4	68.3
	서울	75.0	70.3	76.9	95.4	95.6
	인천·경기권	73.8	60.4	79.9	101.7	104.1
	강원권	60.0	57.1	66.6	50.0	50.0
	대전·충청권	66.4	60.8	66.3	85.4	81.8
	광주·전라권	62.9	52.4	57.8	83.6	76.9
	대구·부산·경상권	63.3	64.2	67.4	91.0	77.1
	제주권	50.0	33.3	45.4	75.0	62.5

<b>붙임 5</b>	<b>11월 입주율, 미입주 사유 및 입주마케팅</b>
-------------	--------------------------------

구분	입주율(%)		
	2020.9	2020.10	2020.11
<b>전국</b>	<b>83.3</b>	<b>84.9</b>	<b>82.7</b>
수도권	89.6	92.5	90.5
지방	81.9	83.3	81.0
광역시	86.4	91.0	87.8
도지역	78.6	77.5	75.9
서울	94.0	94.6	92.5
인천·경기권	87.5	91.4	89.5
강원권	78.7	70.0	67.0
대전·충청권	86.7	86.5	81.7
광주·전라권	79.1	84.3	81.7
대구·부산·경상권	82.4	84.4	84.5
제주권	72.1	74.7	73.0



**붙임 6**
**2020년 12월 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	63	40	32,653	14,314	8,529	5,785	16,340	2,189	14,151	1,999	-	1,999
수도권	31	18	19,500	9,378	5,981	3,397	9,202	2,189	7,013	920	-	920
지방	32	22	13,153	4,936	2,548	2,388	7,138	-	7,138	1,079	-	1,079
서울	16	8	8,588	5,160	3,511	1,649	2,809	961	1,848	619	-	619
인천	4	3	1,790	965	260	705	773	-	773	52	-	52
경기	11	7	9,122	3,253	2,210	1,043	5,620	1,228	4,392	249	-	249
부산	5	5	1,737	547	100	447	267	-	267	923	-	923
대구	3	3	1,447	99	-	99	1,320	-	1,320	28	-	28
광주	2	2	1,652	-	-	-	1,652	-	1,652	-	-	-
대전	1	1	2,267	979	-	979	1,288	-	1,288	-	-	-
울산	1	-	946	946	946	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	2	1	547	280	48	232	267	-	267	-	-	-
충북	3	2	1,305	575	450	125	730	-	730	-	-	-
충남	3	2	696	624	254	370	-	-	-	72	-	72
전북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	6	3	1,246	586	450	136	636	-	636	24	-	24
경북	1	1	904	-	-	-	904	-	904	-	-	-
경남	3	1	358	300	300	-	58	-	58	-	-	-
제주	1	1	48	-	-	-	16	-	16	32	-	32

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 11월 23일 ~ 2020년 11월 29일
- 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](http://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.