

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

총 14 매 (별 첨 : 8 매)

“12월 전국 HSSI 전망치 99.5(17.3p ↑). 지방광역시 분양시장 기대감 집중”

- 지방광역시(1128, 27.8p ↑) 전망치 큰 폭 상승. 지난 12월 이후 1년 만에 기준선 상회 -
- 분양물량 감소전망(분양물량 HSSI 82.0) 속 전망치 상승. 사업성과 분양성의 과리 발생-

□ (분양경기실사지수, HSSI) 12월 전국 HSSI 전망치는 99.5로, 전월대비 17.3p(↑) 상승하며 기준선(100)에 가까운 전망치 기록. 서울·수도권은 90선으로 전월수준을 유지하는 가운데, 지방광역시에서 20~50p 전망치가 상승하며 90~110선 기록.

- 분양경기실사지수 상승은 임대차 2법 시행이후 전세시장 불안이 지속되면서 신규분양주택에 대한 사람들의 관심이 커지고 있는 상황에서, 규제강화 기조와 코로나19 등으로 적체되었던 물량분양이 12월로 예정되자 분양시장에 대한 사업적 기대감이 높아지면서 나타난 것으로 판단됨.
- 12월 HSSI 전망치가 전반적으로 상승하여 대전(119.0, 27.7p ↑), 대구(118.5 47.1p ↑), 세종(117.6, 23.5p ↑), 광주(113.6, 22.7p ↑), 울산(111.7, 23.5p ↑) 등 지방광역시 뿐 아니라 전북(100.0, 12.5p ↑), 전남(100.0, 18.8p ↑) 등 일부 기타지방에서도 기준선 이상의 전망치를 기록
- 규제강화 기조와 코로나19 재확산 등 불안정한 사업환경으로 분양사업 추진의 어려움은 지속될 것으로 전망되나, 전세시장 불안, 시세차익 기대, 미분양 감소 등 복합적인 영향으로 특정 지역을 중심으로 분양성은 개선되는 이중적인 상황임. 일시적 과열현상인지에 대한 지속적인 모니터링과 함께 사업성 확보를 위한 자구책 필요

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)

○ (11월 HSSI 실적 및 주택사업자 분양시장 체감경기감) 11월 HSSI 실적치는 98.2(18.6p ↑)로 전국적으로 실적치가 개선됨. 지역별 실적치는 전망치와 유사한 추이를 보이며 서울·경기가 전월수준을 유지하는 가운데, 광역시의 실적치가 큰 폭으로 상승하여 기준선(100)을 상회하는 실적치 기록

- 인천(109.6, 12.6p ↑)과 세종(129.4, 35.3p ↑), 대전(119.0, 32.1p ↑), 울산(113.3, 25.1p ↑), 광주(104.7, 18.4p ↑), 대구(103.5, 13.9p ↑), 부산(100.0, 14.9p ↑) 등 광역시의 분양실적이 크게 개선되며 100~120선 기록
- 기타지방(86.9, 19.2 ↑)의 실적치 역시 전월대비 10~30p 상승하며 충남(75.0, 15.0p ↑)을 제외한 지역에서 80~90선의 실적치를 기록함.

* HSSI 실적치 추이(서울) : '20.7월(86.2) → 8월(86.9) → 9월(93.8) → 10월(93.4) → **11월(97.7)**

* HSSI 실적치 추이(부산) : '20.7월(59.3) → 8월(53.3) → 9월(80.0) → 10월(85.1) → **11월(100.0)**

* HSSI 실적치 추이(대전) : '20.7월(87.5) → 8월(56.5) → 9월(88.0) → 10월(86.9) → **11월(119.0)**

* HSSI 실적치 추이(대구) : '20.7월(70.0) → 8월(65.7) → 9월(82.8) → 10월(89.6) → **11월(103.5)**

* HSSI 실적치 추이(광주) : '20.7월(73.0) → 8월(54.1) → 9월(76.0) → 10월(86.3) → **11월(104.7)**

* HSSI 실적치 추이(울산) : '20.7월(70.0) → 8월(47.3) → 9월(85.0) → 10월(88.2) → **11월(113.3)**

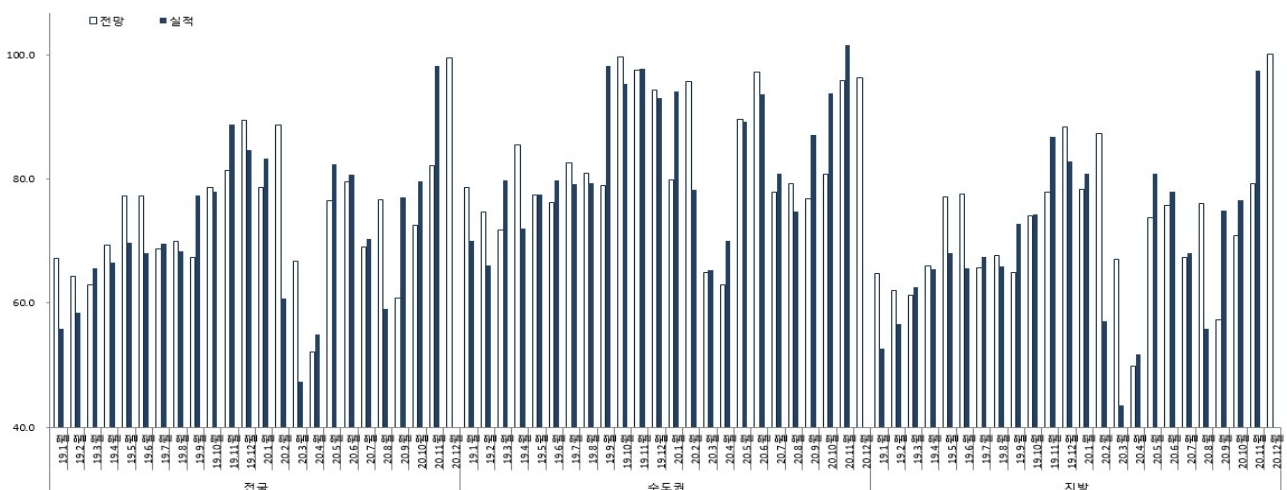
* HSSI 실적치 추이(세종) : '20.7월(104.7) → 8월(72.2) → 9월(94.1) → 10월(94.1) → **11월(129.4)**

- 11월 분양시장에 대한 체감경기감을 살펴보면 대부분의 지역에서 실적치가 개선된 가운데, 세종(-35.3), 대구(-32.1), 대전(-27.7), 부산(-26.0), 울산(-25.2) 등 지방광역시에서 주택사업자들이 공격적으로 분양사업을 추진했던 것으로 나타남. 제주(-20.8)와 강원(-16.7)은 11월 전망치가 60선으로 낮은 수준이었는데 비해 기대이상의 실적을 기록하였음.

* '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 체감경기감=당월 전망치 - 당월 실적치 p) : '20.9월(-16.3) → 10월(-7.0) → **11월(-16.0)**

〈 분양경기실사지수(HSSI) 추이 〉

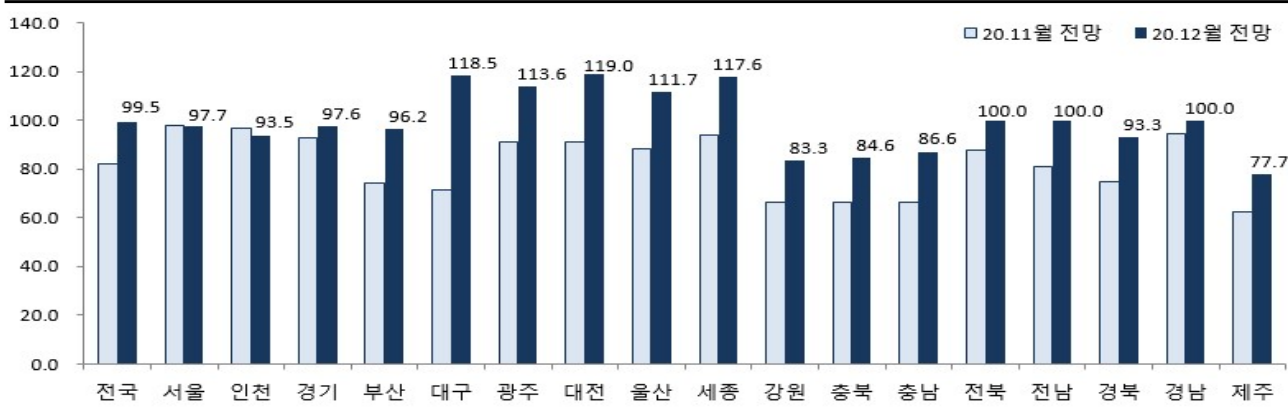


- (지역별 HSSI) 분양비수기임에도 불구하고 규제강화 기조와 코로나19 등으로 적체되었던 분양물량이 연내에 해소될 것이라는 기대감이 반영되며, 지방광역시를 중심으로 분양 시장에 대한 국지적 기대감 형성
- 12월 HSSI 전망치는 서울(97.7, 0.1p ↓), 인천(93.5, 3.4p ↓) 등 수도권은 큰 변화없이 전월 수준의 전망치를 유지하는 가운데, 대전(119.0, 27.7p ↑), 대구(118.5, 47.1p ↑), 세종(117.6, 23.5p ↑), 광주(113.6, 22.7p ↑), 울산(111.7, 23.5p ↑) 등 지방광역사에서 110선의 전망치 기록
- 기타지방 전망치도 전월대비 전반적으로 상승하였으나 여전히 부정적 인식이 더 높은 상황인 바, 지방광역시를 제외한 지방의 분양경기가 전조한 회복기에 진입했다는 판단은 어려움
- * HSSI 전망치 추이(서울) : '20.7월(79.2) → 8월(85.4) → 9월(86.3) → 10월(89.7) → 11월(97.8) → **12월(97.7)**
- * HSSI 전망치 추이(부산) : '20.7월(75.0) → 8월(61.2) → 9월(54.8) → 10월(70.0) → 11월(74.0) → **12월(96.2)**
- * HSSI 전망치 추이(대전) : '20.7월(62.5) → 8월(87.5) → 9월(50.0) → 10월(88.0) → 11월(91.3) → **12월(119.0)**
- * HSSI 전망치 추이(대구) : '20.7월(78.5) → 8월(66.6) → 9월(67.6) → 10월(80.0) → 11월(71.4) → **12월(118.5)**
- * HSSI 전망치 추이(광주) : '20.7월(80.0) → 8월(76.9) → 9월(62.5) → 10월(80.0) → 11월(90.9) → **12월(113.6)**
- * HSSI 전망치 추이(울산) : '20.7월(64.7) → 8월(73.6) → 9월(57.8) → 10월(85.0) → 11월(88.2) → **12월(111.7)**
- * HSSI 전망치 추이(세종) : '20.7월(76.4) → 8월(105.0) → 9월(66.6) → 10월(82.3) → 11월(94.1) → **12월(117.6)**
- 시장상황 및 사업여건에 대한 불안심리가 공존하는 가운데, 연내 계획물량 소잔에 대한 기대감으로 분양 경기 전망치 급등. 전조한 분양시장 흐름 개선신호로 판단하기 어려운 바, 공급시장 환경에 대한 면밀한 모니터링 필요

〈 2020년 12월 분양경기실사지수(HSSI) 전망 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시					
				세종	부산	대구	광주	대전	울산
분양경기실사지수 전망	96.3	97.7	100.1	117.6	96.2	118.5	113.6	119.0	111.7
변동(p) 전월대비	0.4	-0.1	20.8	23.5	22.2	47.1	22.7	27.7	23.5

지역별 분양경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HSSI) 12월 HSSI 전망치는 대형업체 106.3(25.4p ↑), 중견업체 88.5(4.8p ↑)로 대형업체의 12월 분양시장에 대한 인식이 큰 폭으로 개선되었음.

○ 12월 기업규모별 HSSI 전망치는 중견업체의 경우 지방광역시를 중심으로, 대형업체는 전반적으로 상승세를 나타냄. 서울지역 전망치는 대형업체(104.5, 0.0p)와 중견업체(90.9, 0.7p ↓) 모두 전월 수준을 유지하였으며, 대형업체의 서울 분양경기에 대한 기대감이 높은 것으로 나타남.

* 대형업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '20.8월(95.8) → 9월(96.0) → 10월(104.3) → 11월(104.5) → **12월(104.5)**

* 중견업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '20.8월(75.0) → 9월(73.6) → 10월(76.9) → 11월(91.6) → **12월(90.9)**

□ (분양물량 HSSI와 미분양 HSSI) 12월 분양물량 전망치는 82.0(2.4p ↓)로 전월대비 소폭 감소하며 5개월째 감소전망 지속. 불안정한 경제상황과 규제정책의 영향으로 신규 추진 분양 사업에 어려움이 지속될 것으로 전망되는 속에서도, 추진예정 사업에 대한 기대치는 높은 상황으로 사업여건과 분양경기에 대한 판단에 괴리 형성

○ 12월 분양물량 HSSI 전망치 82.0으로 분양물량이 저조한 수준을 지속할 것으로 전망

* 분양물량 HSSI 전망치 추이(전국) : '20.8월(83.7) → 9월(84.8) → 10월(87.7) → 11월(84.4) → **12월(82.0)**

* 분양물량 추이 추이(전국, 호) : '20.6월(33,354) → 7월(58,866) → 8월(19,040) → 9월(25,668) → **10월(27,447)**

○ 12월 미분양 HSSI 전망치 82.0으로 미분양물량이 감소추세를 유지할 것으로 전망

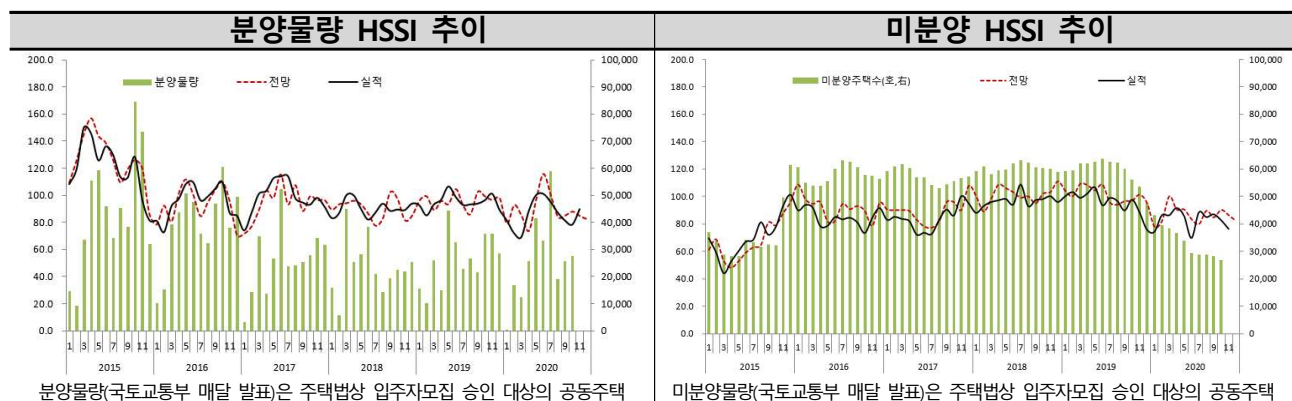
* 미분양 HSSI 전망치 추이(전국) : '20.8월(89.5) → 9월(84.7) → 10월(90.1) → 11월(86.2) → **12월(82.0)**

* 미분양물량 추이(전국, 호) : '20.6월(29,262) → 7월(28,883) → 8월(28,831) → 9월(28,309) → **10월(26,703)**

○ 미분양 HSSI 전망치는 82.0(4.2p ↓)로 9개월째 기준선(100)을 하회하며 미분양 물량에 대한 부담은 없을 것으로 보임.

* 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 예비사전심사 기준 점수 하향(62점-60점)

** 완화된 기준을 적용한 51차 미분양관리지역으로 50차 관리지역에서 대구 동구 1곳을 제외하고 강원 강릉시 1곳을 추가하여 총 8개 지역 선정(HUG 2020.11.30. 발표)



□ (분양가격 HSSI 및 예상분양률) 12월 전국 예상분양률은 83.0%로 전월대비 3.9%p 상승(↑)하며 80%대 분양률 회복

○ (12월, 예상분양률) 12월 예상분양률은 서울·수도권은 전월대비 소폭 하락하며 80%대를 유지하고, 지방광역시권은 5~15%p 상승하며 수도권과 유사한 80%대의 예상분양률을 기록함.

- 강원권(73.8%, 1.8%p ↑)과 제주권(73.7%, 1.7%p ↑)을 제외한 전 지역에서 80%대를 기록

○ 지역별 예상분양률은 지난 5월 이후 70%대 이상을 유지하고 있음. 신규 주택사업 여건은 어려운 상황이지만, 실제 사업이 진행된 지역에서는 70% 이상의 양호한 분양률을 예상할 수 있어 사업적 안정성은 기대할 수 있을 것으로 판단됨.

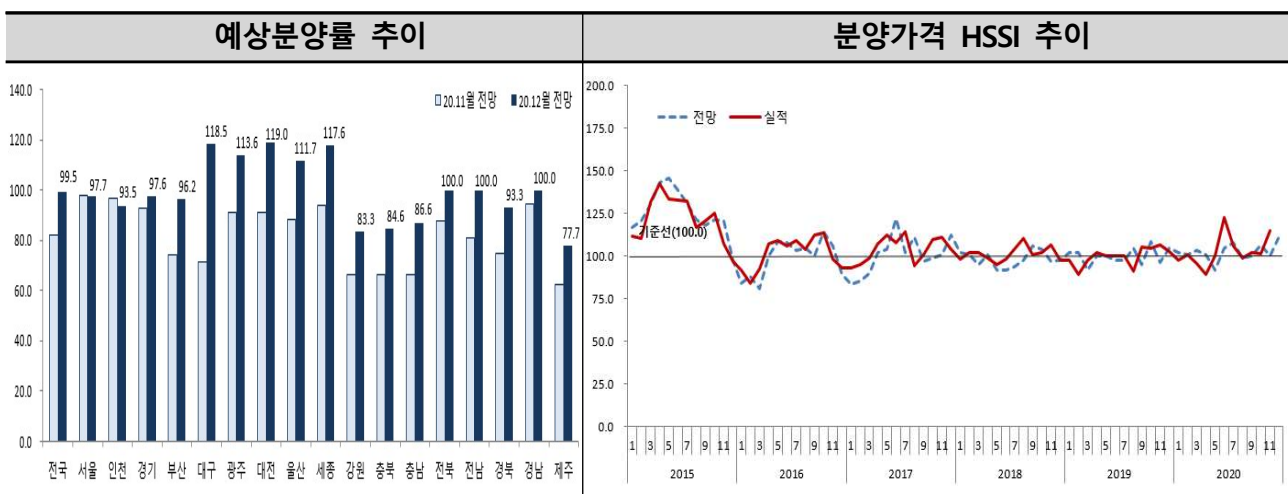
(예상분양률) 주택도시보증공사(HUG)가 분기별로 공표하고 있는 '초기분양률'을 기준값으로 제시하고, 향후 3개월간 예상분양률(%)을 주택사업자에게 질문하여 조사한 값

* 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%

○ (12월, 분양가격 HSSI) 분양가격 HSSI 전망치는 전월(100.0) 대비 10.2p 상승(↑)하며 110.2를 기록함. 민간택지 분양가상한제가 이후 분양가격은 조사시점마다 5~10p 등락을 반복하며 기준선을 홍보하는 상황으로, 수도권과 비수도권간의 차별적 가격흐름 현상이 나타날 수 있는 바 주택사업자는 지역에 따른 분양시기 및 분양가격 결정시 주의가 필요함.

- '20년 10월 기준 분양가격은 서울과 지방광역시에서 소폭 하락하며 전국 기준으로 0.5% 하락



□ (분양사업 유망지역 및 마케팅) 신규 분양수요가 풍부한 수도권 및 일부 지방광역시 중심으로 분양사업이 집중되는 추세 지속 전망. 코로나19 재확산으로 사이버마케팅 활용비중 증가 및 활용방식 다양화

○ (분양사업 유망지역) 서울과 인천에 대한 분양사업 검토 비중이 전월대비 소폭 감소하였으나 수도권 비중이 37.6%이고, 대구와 부산, 대전에 대한 검토비중이 각각 9.5%, 9.0%, 8.1%로, 수도권 및 일부 광역시 중심의 분양시장 양극화 추세가 지속될 것으로 전망

- (11월, 분양사업 검토지역) 주택사업자가 11월에 분양사업을 검토한 지역은 경기(18.1%)와 서울(11.9%)의 비중이 가장 높고, 그 다음으로 대구(9.5%), 부산(9.0%), 대전(8.1%), 인천(7.6%) 등을 일부 검토하고 있음. 11월에는 서울(13.5%→11.9%), 인천(10.0%→7.6%), 경기(19.7%→18.1%)의 비중이 소폭 감소했음에도, 여전히 수도권 중심의 분양사업을 검토하고 있음을 보여줌(붙임 6 참조).

- (향후 1년간 분양사업 유망지역) 향후의 분양사업 여건은 기타지방에 대한 '양호' 응답비중이 전월대비 전반적으로 증가하였으나 여전히 기준선(100)을 하회하는 수준으로, 지역 간 상대적 인식에는 큰 변화를 나타내지는 않고 있음. 서울(177.0)이 가장 양호한 것으로 인식되고 있으며, 세종(168.4), 경기(160.0), 대전(152.9), 인천(149.0)이 그 뒤를 잇고 있음. 수도권과 일부 지방광역시로의 사업집중화 현상은 당분간 지속될 것으로 보임. 기타지방에 대한 '양호' 응답비중이 전월대비 전체적으로 증가했음에도 불구하고, 제주(53.1)와 강원(66.7)은 '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).

○ (11월, 주택사업자의 분양마케팅 및 중도금 집단대출 자구책) 주택사업자는 11월 한 달간 분양대행사 및 MGM, 견본주택 및 홍보관, 금융지원 등을 통해 분양실적 개선에 주력하고 있으며, 응답업체의 72.7%가 비대면마케팅을 활용하고 있는 것으로 조사되었음.

- 비대면마케팅은 전통적 방식을 기본으로 20~40%정도 접목하는 것이 가장 일반적(46.8%)이나, 비대면방식을 50% 이상 활용하는 업체 비중도 증가(35.4%→40.3%) 하였음.

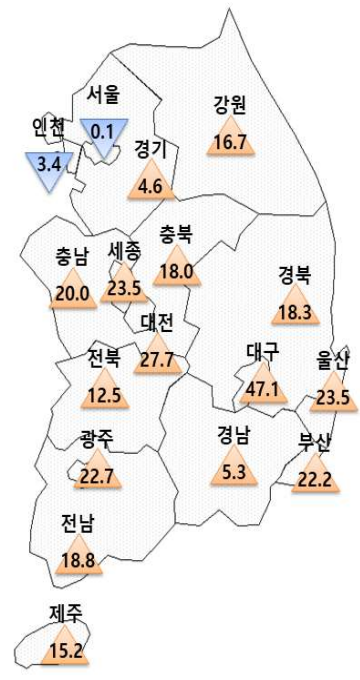
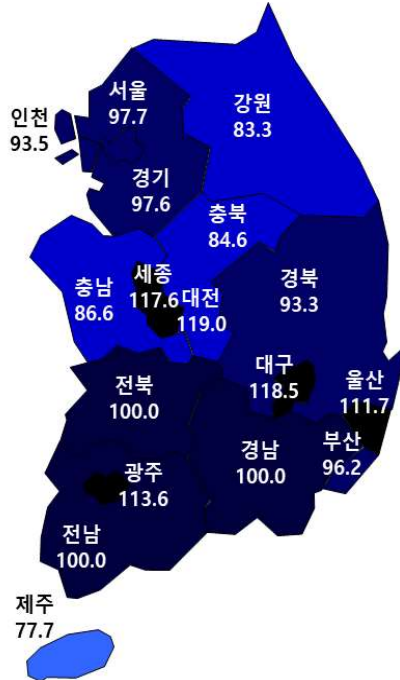
- 비대면마케팅 방식은 사이버 견본주택(32.9%)과 비대면상담(21.7%)을 기본으로 유튜브 등 온라인방송(16.1%), 가상현실(VR) 체험(10.5%), 사업지 소개 칸막이(9.8%) 등으로 다양화하고 있음.

붙임 1

2020년 12월 분양경기실사지수(HSSI) 전망

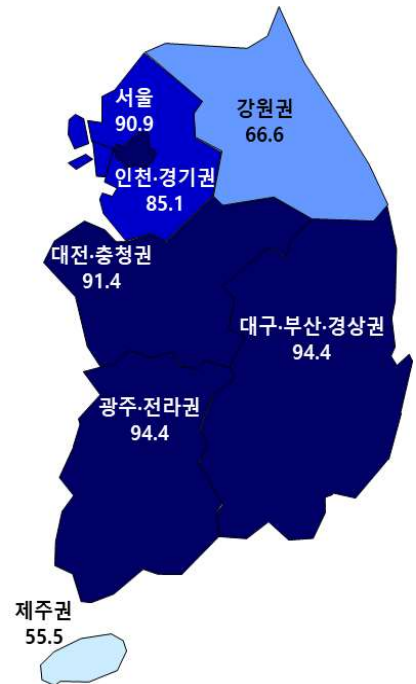
2020년 12월 HSSI 전망 : 전국 99.5

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



2020년 12월 대형업체 HSSI 전망 : 전국 106.3

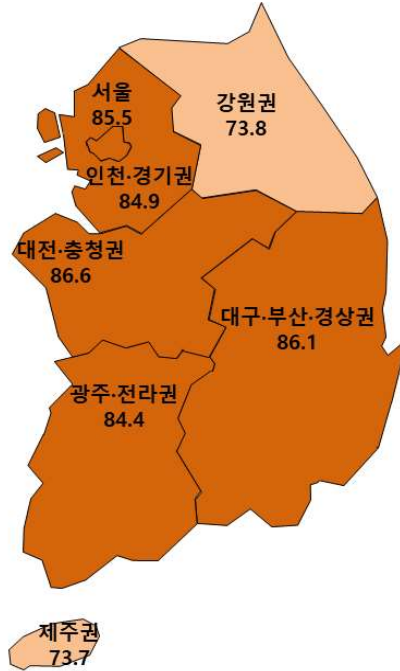
2020년 12월 중견업체 HSSI 전망 : 전국 88.5



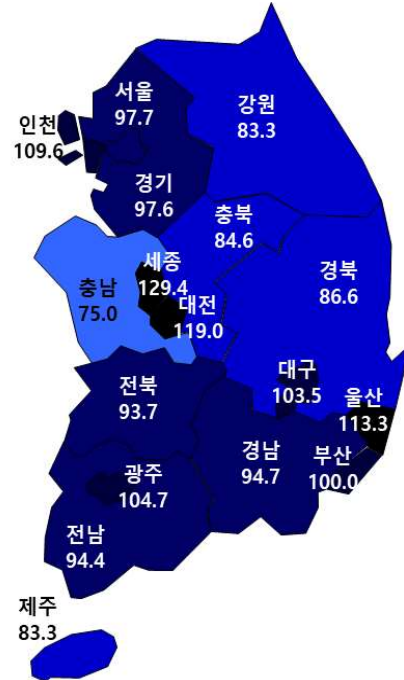
붙임 2

2020년 12월 예상분양률 및 2020년 11월 HSSI 실적

2020년 12월 예상분양률(%) : 전국 83.0



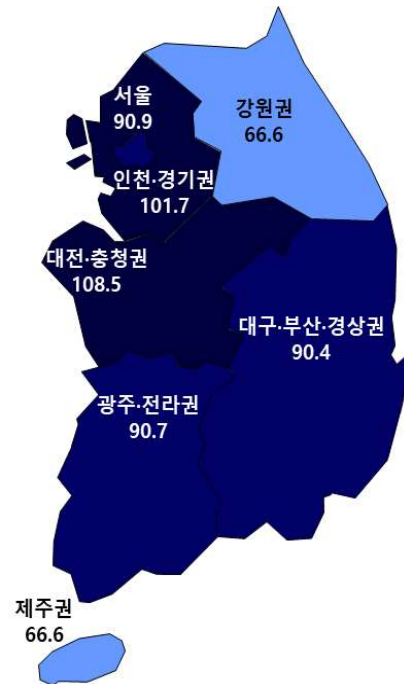
2020년 11월 HSSI 실적 : 전국 98.2



2020년 11월 대형업체 HSSI 실적 : 전국 101.3



2020년 11월 중견업체 HSSI 실적 : 전국 93.3



붙임 3	2020년 12월 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	---------------------------------

구분	2020.10		2020.11		2020.12
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	72.6	79.6	82.2	98.2	99.5
수도권	80.7	93.8	95.9	101.6	96.3
지방	70.9	76.6	79.3	97.5	100.1
광역시	80.8	88.4	85.0	111.6	112.8
도지역	63.4	67.7	75.1	86.9	90.7
서울	89.7	93.4	97.8	97.7	97.7
인천	71.4	97.0	96.9	109.6	93.5
경기	81.1	90.9	93.0	97.6	97.6
부산	70.0	85.1	74.0	100.0	96.2
대구	80.0	89.6	71.4	103.5	118.5
광주	80.0	86.3	90.9	104.7	113.6
대전	88.0	86.9	91.3	119.0	119.0
울산	85.0	88.2	88.2	113.3	111.7
세종	82.3	94.1	94.1	129.4	117.6
강원	66.6	58.3	66.6	83.3	83.3
충북	61.5	58.3	66.6	84.6	84.6
충남	58.8	60.0	66.6	75.0	86.6
전북	72.2	87.5	87.5	93.7	100.0
전남	64.7	73.3	81.2	94.4	100.0
경북	64.7	71.4	75.0	86.6	93.3
경남	66.6	83.3	94.7	94.7	100.0
제주	52.6	50.0	62.5	83.3	77.7

붙임 4	2020년 12월 사업자 규모별 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	---

구분		2020.10		2020.11		2020.12
		전망	실적	전망	실적	전망
대형업체	전국	80.7	84.7	80.9	101.3	106.3
	수도권	92.4	96.9	101.8	105.0	103.2
	지방	78.2	82.0	76.4	100.5	106.9
		광역시	91.1	99.7	88.5	114.2
		도지역	68.6	68.8	67.3	90.3
	서울	104.3	100.0	104.5	104.5	104.5
	인천·경기권	86.4	95.4	100.5	105.2	102.6
	강원권	71.4	57.1	57.1	88.8	88.8
	대전·충청권	78.3	75.3	73.0	98.3	107.1
	광주·전라권	86.7	90.4	87.5	102.2	112.0
	대구·부산·경상권	79.0	90.5	78.3	103.8	108.7
	제주권	55.5	66.6	66.6	100.0	100.0
중견업체	전국	63.0	73.5	83.7	93.3	88.5
	수도권	68.4	90.5	90.0	98.1	87.0
	지방	61.9	69.9	82.4	92.2	88.8
		광역시	66.5	73.4	80.6	107.7
		도지역	58.4	67.2	83.7	80.7
	서울	76.9	86.9	91.6	90.9	90.9
	인천·경기권	64.2	92.3	89.2	101.7	85.1
	강원권	60.0	60.0	80.0	66.6	66.6
	대전·충청권	64.8	70.4	85.2	108.5	91.4
	광주·전라권	57.9	73.3	85.0	90.7	94.4
	대구·부산·경상권	64.7	75.3	83.6	90.4	94.4
	제주권	50.0	40.0	60.0	66.6	55.5

붙임 5	2020년 12월 분양가격, 분양물량, 미분양(HSSI)
-------------	--

구분	2020.10		2020.11		2020.12
	전망	실적	전망	실적	전망
분양가격	106.6	101.2	100.0	115.0	110.2
분양물량	87.7	78.4	84.4	89.8	82.0
미 분 양	90.1	82.5	86.2	76.2	82.0

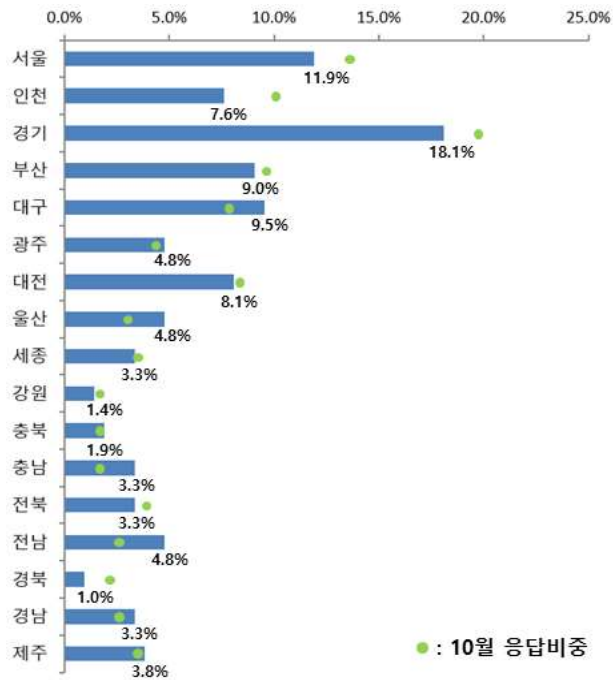
구분		'20.6	'20.7	'20.8	'20.9	'20.10
분양가격 (천원/㎡)	전국	3,736	3,778	3,807	3,823	3,803
	수도권	5,637	5,628	5,658	5,676	5,715
	서울	8,351	8,110	8,098	8,114	8,079
	5대광역시 세종시	3,919	3,958	3,962	3,966	3,863
	기타지방	2,908	2,972	3,017	3,039	3,040
분양물량 (호)	전국	33,354	58,866	19,040	25,668	27,447
	수도권	22,219	30,589	9,711	8,895	12,077
	일반분양	20,305	39,066	15,739	18,979	21,952
	조합분	8,569	17,102	2,641	4,107	3,419
	임대분	4,480	2,698	660	2,582	2,076
미 분 양 (호)	전국	29,262	28,883	28,831	28,309	26,703
	수도권	2,772	3,145	3,166	3,806	3,607
	85㎡이하	27,095	26,965	26,894	26,638	25,317
	85㎡초과	2,167	1,918	1,937	1,671	1,386
	준공후	18,718	18,560	17,781	16,838	16,084

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

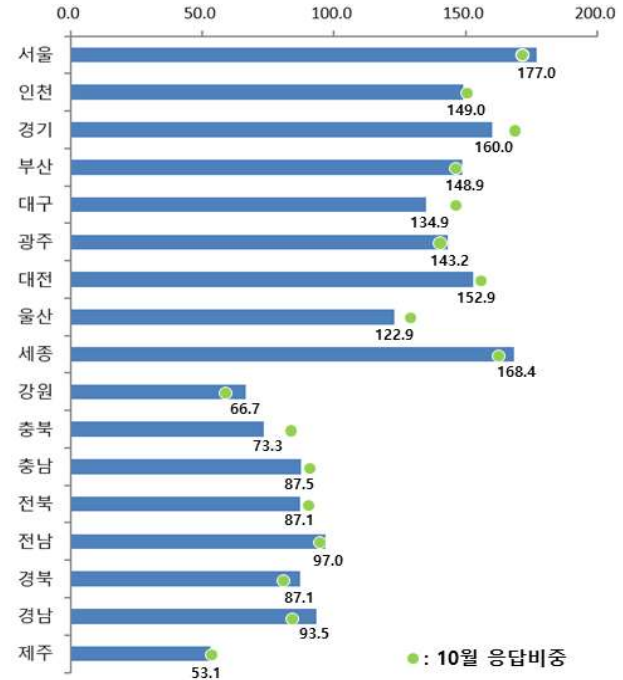
붙임 7

11월 분양사업 및 마케팅 현황

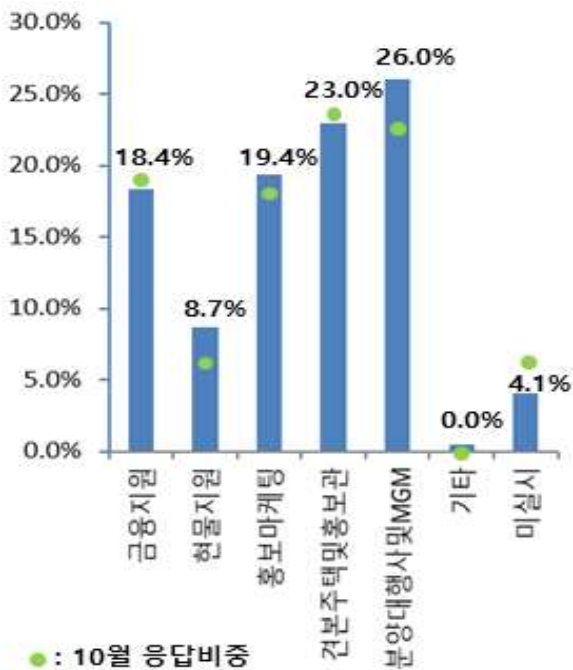
[11월, 현재 분양사업 검토지역]



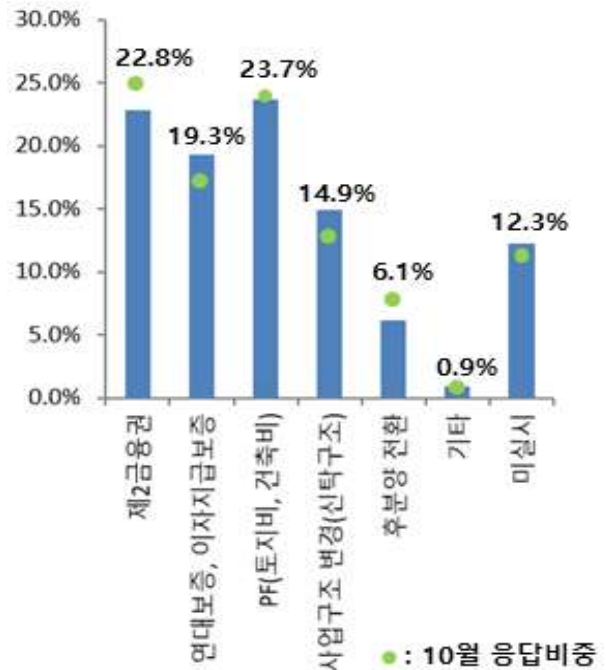
[향후 1년간 분양사업 유망지역 지수]



[11월, 사업자의 분양마케팅 실태]



[11월, 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 11월 20일 ~ 2020년 11월 29일
- 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)