

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)

## “6월 전국 HOSI 전망치 77.6, 지수값 상승했으나 낙관적 전망은 시기상조”

- 코로나19 확산세 주춤하며 지연된 입주 일정 재개에 수도권 등 전망치 상승 -
- 서울은 6월 전망치(110.0), 5월 실적치(97.2), 5월 입주율(94.9%) 등 모든 지수값 상승 -
- 지역별·단지별 양극화 현상과 코로나19 장기화 우려 상존에 낙관적 전망은 시기상조 -

### □ (입주경기실사지수, HOSI) 전국 HOSI 전망치(77.6)·실적치(72.8)·입주율(81.2%) 상승

- 코로나19 확산세가 주춤하면서 지연된 입주 일정이 재개됨에 따라 수도권과 광역시 지역을 중심으로 6월 전망치와 5월 실적치 및 입주율 등 상승. 그러나 여전히 대부분 지역에서 기준선(100)을 하회하고 있으며, 지역별·단지별 양극화 현상과 코로나19 장기화 재확산 우려가 상존함에 따라 아직까지 낙관적 전망은 어려운 상황
  - 지역별·단지별 양극화 현상이 심화되면서 서울은 6월 전망치(110.0), 5월 실적치(97.2), 5월 입주율(94.9%) 등 모든 지수값이 전월 대비 상승함.
- 6월 입주예정물량(26,801세대)은 서울 경기 11,339세대(42.3%), 부산·경남 3,891세대(14.5%), 강원권 2,636세대(9.8%) 등에 집중될 예정이므로 해당 주택사업자들의 주의 필요
  - 서울과 경기(양주, 남양주), 경남(사천)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)

○ (5월 HOSI 실적 및 주택사업자 입주경기 체감경기갭\*) 5월 HOSI 실적치(72.8)는 지난달 실적치(62.7) 대비 10.1p(↑) 상승했으나, 여전히 기준선(100)을 하회하고 있어 아직까지 낙관적 전망은 어려운 상황임

- 코로나19에 대한 정부의 안정적 대응으로 지연된 입주 일정이 재개됨에 따라 5월 HOSI 실적치는 대부분 지역에서 상승했으며, 특히 대전(100.0, 31.6p ↑)과 세종(81.2, 24.1p ↑), 부산(74.0, 24.0p ↑), 경기(82.9, 23.3p ↑), 강원(76.9, 22.4 ↑), 서울(97.2, 20.5p ↑) 등에서 전월 대비 20p 이상 상승함.

\* 5월 HOSI 실적치: 수도권(88.5, 20.9p ↑), 지방(69.5, 7.9p ↑), 광역시(76.5, 15.6p ↑), 도지역(64.2, 2.1p ↑)

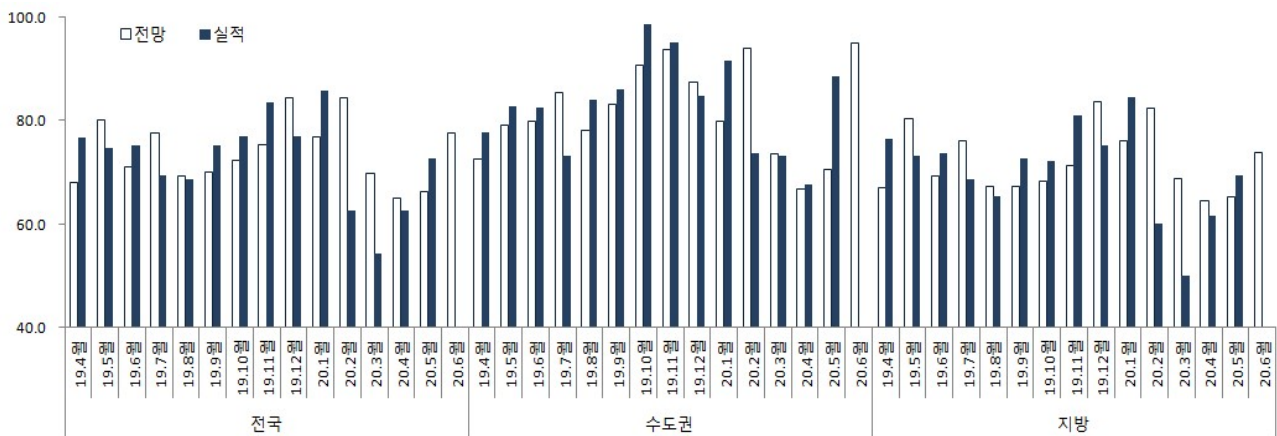
- 그러나 여전히 기준선(100)을 하회하고 있어 아직까지 낙관적 전망은 어려운 상황이며, 충북(45.4, 24.6p ↓), 경북(61.1, 12.2p ↓) 등에서는 입주여건이 더욱 악화됨.

- 5월 주택사업자의 체감경기갭을 살펴보면, 경북(+24.6p), 충북(+14.6p), 제주(+12.5p) 등의 지역에서 5월 실적이 기대에 못 미친 반면, 대전(-38.9p), 서울(-20.5p), 경기(-18.7p), 강원(-18.6p) 등의 지역에서는 당초 전망에 비해 실적이 상대적으로 양호했던 것으로 조사됨.

\* '당월 전망치 - 당월 실적차로 (-)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 체감경기갭=당월 전망치 - 당월 실적차 p) : '20.3월(+15.5)→4월(+2.2)→5월(-6.6)

### 〈 입주경기실사지수(HOSI) 추이 〉



□ (지역별 HOSI) 코로나19 확산세가 주춤하면서 지연된 입주 일정이 재개됨에 따라 수도권과 광역시 지역을 중심으로 6월 전망치 상승(붙임 3 참조)

○ 6월 HOSI 전망치는 서울(110.0)이 유일하게 110선을 기록했으며, 경북(94.7)과 대전(90.4), 경기(90.0)가 90선, 세종(87.5), 경남(85.7), 인천(84.8), 대구(82.6), 광주(80.9)가 80선, 그 외 지역이 70~60선을 기록한 가운데, 강원(57.1) 50선, 제주(44.4) 40선을 기록

- 코로나19 확산세가 주춤하면서 수도권과 광역시 지역을 중심으로 6월 전망치 상승. 특히 서울(110.0, 33.3p ↑)은 작년 12월 이후 6개월 만에 100선 이상을 기록했으며, 대전(90.4, 29.3p ↑), 경기(90.0, 25.8p ↑), 광주(80.9, 25.4p ↑)도 전월 대비 20p 이상 상승

\* HOSI 전망치 추이(서울) '20.1월(82.4)→2월(94.2)→3월(76.4)→4월(71.1)→5월(76.7)→**6월(110.0)**

\*\* HOSI 전망치 추이(대전) '20.1월(75.0)→2월(92.5)→3월(69.2)→4월(66.6)→5월(61.1)→**6월(90.4)**

\*\*\* HOSI 전망치 추이(경기) '20.1월(80.3)→2월(101.8)→3월(71.1)→4월(66.6)→5월(64.2)→**6월(90.0)**

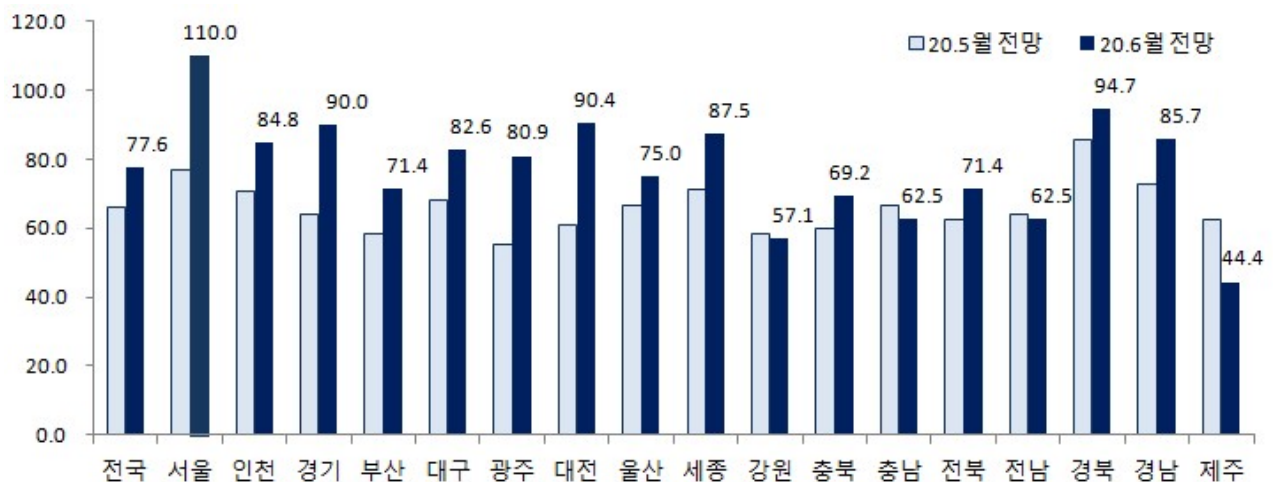
\*\*\*\* HOSI 전망치 추이(광주) '20.1월(83.3)→2월(95.6)→3월(56.0)→4월(54.1)→5월(55.5)→**6월(80.9)**

- 상반기 코로나19, 총선 등 영향으로 지연된 입주 일정이 재개됨에 따라 일시적 상승 기조를 보이고 있으나, 여전히 지역별·단지별 양극화 현상과 코로나19 장기화 우려가 상존하고 있어 주택사업자들의 철저한 모니터링과 입주관리전략 마련 필요

#### 〈 2019년 6월 입주경기실사지수(HOSI) 전망 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시				
				부산	대구	광주	대전	울산
입주경기실사지수 전망	94.9	110.0	73.9	71.4	82.6	80.9	90.4	75.0
변동(p) 전월대비	24.3	33.3	8.7	13.1	14.6	25.4	29.3	8.4

지역별 입주경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HOSI) 6월 HOSI 전망치는 대형업체 92.0(27.8p ↑), 중견업체 60.4(9.7p ↓)로 기업규모별 입주여건 양극화가 확대될 전망(붙임 4 참조)

○ (대형업체) 6월 전망치(92.0, 27.8p ↑)가 전월 대비 큰 폭으로 상승하면서 90선을 기록. 제주권(62.5, 12.5p ↓)을 제외한 모든 권역에서 6월 전망치가 상승했으며, 특히 서울(123.8, 47.7p ↑)과 대구·부산·경상권(94.9, 33.4p ↑)에서 큰 폭으로 상승

○ (중견업체) 5월 실적치(64.1, 4.4p ↓)와 6월 전망치(60.4, 9.7p ↓)가 모두 전월 대비 하락. 중견업체는 서울(94.7, 17.5p ↑)과 인천·경기권(79.2, 9.0p ↑)을 제외한 모든 권역에서 6월 전망치가 하락했으며, 특히 강원권(75.0, 32.2p ↑)에서 큰 폭으로 하락

□ (5월 입주율 및 미입주 사유 등) 전국 입주율 81.2% 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)

○ (5월 입주율) 전국 81.2%, 수도권 89.9%(서울 94.9%), 지방 79.3%

- 5월 입주율은 수도권(89.9%, 2.3%p ↑)과 지방(79.3%, 1.8%p ↑) 구분 없이 모든 권역에서 전월 대비 상승하면서, 작년 11월(80.3%) 이후 6개월 만에 80%선을 회복함.

\* 입주율 추이(수도권) '19.12월(88.2)→'20.1월(87.1)→2월(87.8)→3월(86.2)→4월(87.6)→**5월(89.9)**

\*\* 입주율 추이(지방) '19.12월(76.8)→'20.1월(76.5)→2월(75.4)→3월(71.9)→4월(77.5)→**5월(79.3)**

○ (5월 미입주 사유) 5월에는 '기존 주택매각 지연(38.5%)'과 '세입자 미확보(27.7%)', '잔금대출 미확보(16.9%)', '분양권 매도 지연(13.8%)' 등이 수분양자들의 미입주 사유였던 것으로 응답함.

- 인구 30만 이상 지역에서 세입자 미확보와 분양권 매도 지연 등에 의한 미입주가 많았던 반면, 인구 30만 미만 지역에서는 기존 주택매각 지연 등에 의한 미입주가 많았던 것으로 조사됨

□ (6월 아파트 입주예정물량) 전국 47개 단지 총 26,801세대, 민간 21,000세대

(78.4%), 공공 5,801세대(21.6%) 입주예정(붙임 6 참조)

○ (지역별) 수도권 17개 단지 12,237세대, 지방 30개 단지 14,564세대 입주예정

- 6월 전국 아파트 입주예정물량 26,801세대로 전월(18,699세대) 대비 8,102세대 증가. 경기 6,874세대, 서울 4,465세대, 강원 2,636세대, 경남 2,118세대, 충북 2,057세대, 전북 1,809세대, 대구 1,794세대, 부산 1,773세대, 전남 1,018세대 등 입주예정

\* 전국 입주예정물량 추이(세대) '20.2월(35,069)→3월(26,061)→4월(21,045)→5월(18,699)→**6월(26,801)**  
'16.6월(27,973) → '17.6월(31,000) → '18.6월(43,379) → '19.6월(45,178) → '**20.6월(26,801)**

- 지역별로는 5월 대비 수도권 4,693세대 증가, 지방 3,409세대 증가. 서울·경기 11,339세대(42.3%), 부산·경남 3,891세대(14.5%), 강원 2,636세대(9.8%), 충북 2,057세대(7.7%) 등에 상대적으로 많은 물량이 집중될 예정이므로 해당지역 내 입주를 계획하는 주택사업자들의 주의가 요구됨.

\* 서울경기 입주물량 추이(세대) : '20.2월(21,914)→3월(13,507)→4월(7,960)→5월(7,544)→**6월(11,339)**

\*\* 부산·경남 입주물량 추이(세대) : '20.2월(2,178)→3월(2,356)→4월(3,137)→5월(1,796)→**6월(3,891)**

○ (공급주체별) 민간 38개 단지 21,000세대, 공공 9개 단지 5,801세대 입주예정

- 공급주체별로는 5월 대비 민간부문 3,578세대 증가, 공공부문 4,524세대 증가

○ (민간분양 단지규모별) 민간분양 단지는 1천호 이상 5개 단지, 500~1천호 11개 단지, 100~500호 17개 단지, 100호 이하 5개 단지 입주예정

- 경기(6개 단지, 4,760세대), 서울(5개 단지, 3,221세대), 강원(5개 단지, 2,636세대), 경남(2개 단지, 2,118세대), 부산(5개 단지, 1,773세대), 충북(2개 단지, 1,507세대), 전남(3개 단지, 1,018세대) 등 해당지역 시장모니터링과 입주지원시스템 강화 필요

- 1천 세대 이상 대단지는 서울(송파구, 은평구)과 경기(양주, 남양주), 경남(사천)에 각 1개 단지 입주예정. 반면에 대전과 울산, 세종에는 6월에 입주예정인 민간분양 단지가 없는 것으로 조사됨.

○ (민간분양 주택규모별) 60㎡이하 6,095세대, 60~85㎡ 12,960세대, 85㎡초과 1,945세대

- 6월에 입주예정인 민간분양주택 중 60~85㎡ 규모 주택이 61.7% 비중을 차지

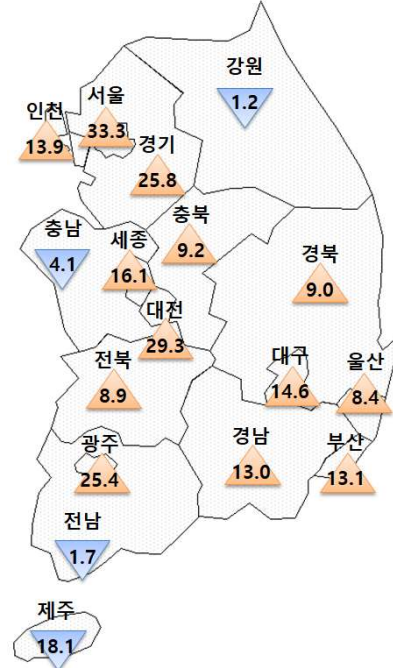
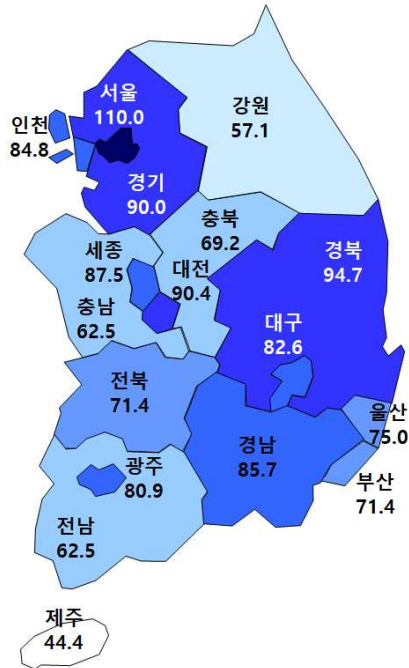
○ (입주 지연) 경기(남양주) 등 일부 단지에서 행정 갈등으로 인한 입주 지연 발생

**붙임 1**

**2020년 6월 입주경기실사지수(HOSI) 전망**

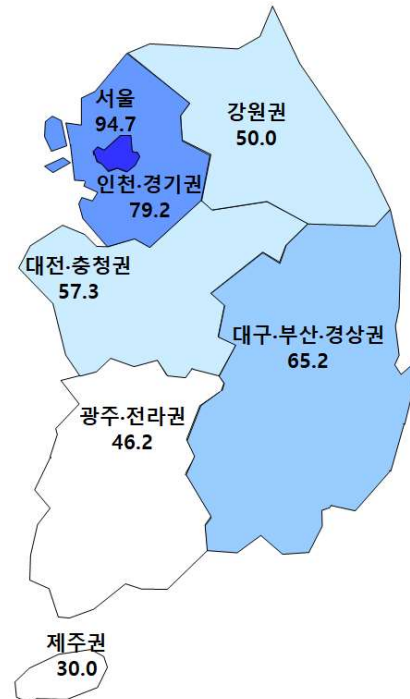
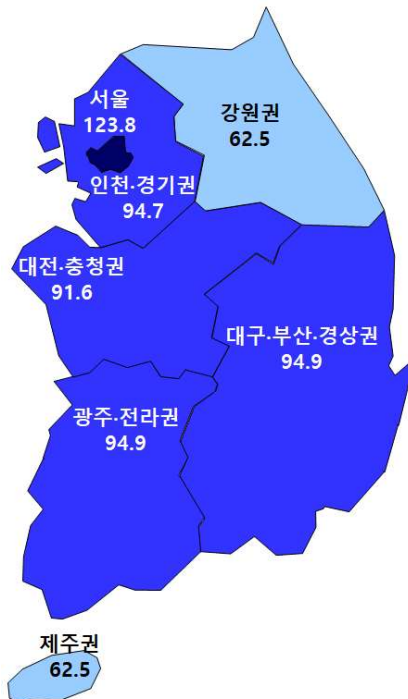
2020년 6월 HOSI 전망 : 전국 77.6

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
( '20.6월 - '20.5월 )



2020년 6월 대형업체 HOSI 전망 : 전국 92.0

2020년 6월 중견업체 HOSI 전망 : 전국 60.4

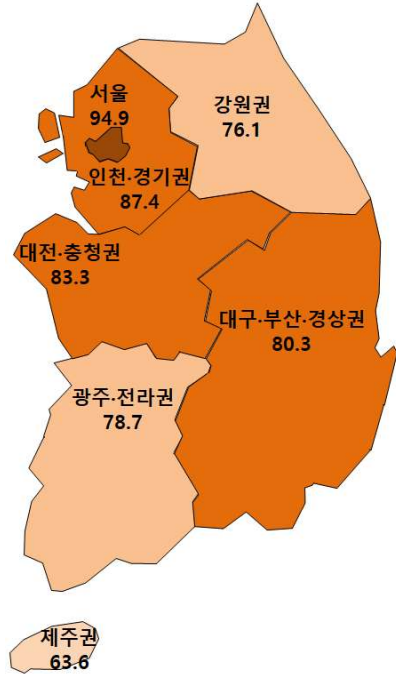




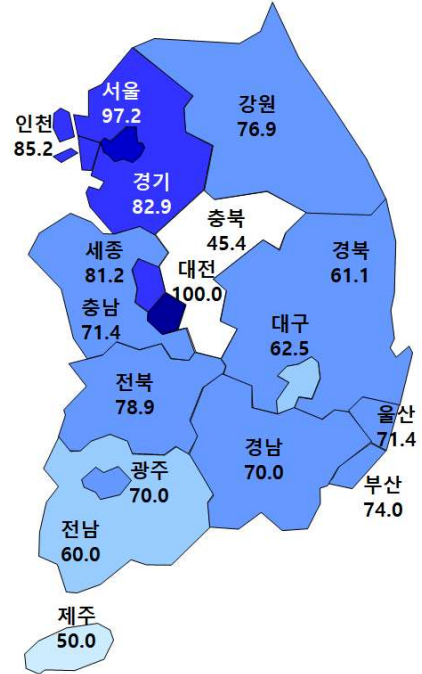
**붙임 2**

**2020년 5월 입주율(OR) 및 입주경기실사지수(HOSI) 실적**

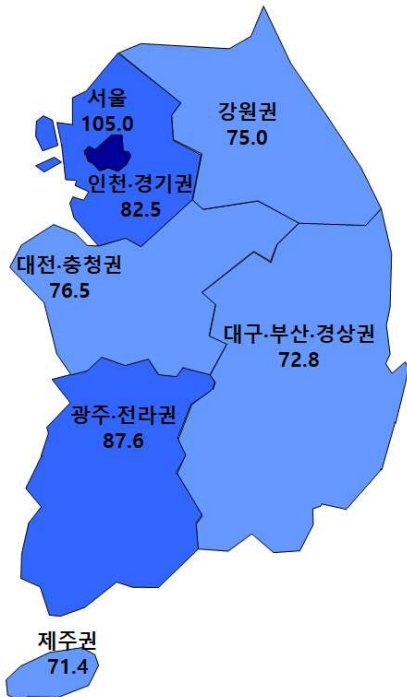
2020년 5월 입주율(%) : 전국 81.2



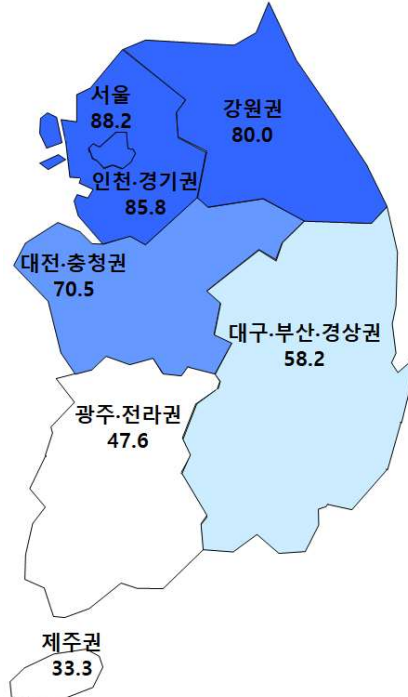
2020년 5월 HOSI 실적 : 전국 72.8



2020년 5월 대형업체 HOSI 실적 : 전국 79.4



2020년 5월 중견업체 HOSI 실적 : 전국 64.1



<b>붙임 3</b>	<b>2020년 6월 입주경기실사지수(HOSI)</b>
-------------	--------------------------------

구분	2020.4		2020.5		2020.6
	전망	실적	전망	실적	전망
<b>전국</b>	<b>64.9</b>	<b>62.7</b>	<b>66.2</b>	<b>72.8</b>	<b>77.6</b>
수도권	66.9	67.6	70.6	88.5	94.9
지방	64.5	61.6	65.2	69.5	73.9
광역시	64.4	60.9	63.5	76.5	81.3
도지역	64.5	62.1	66.5	64.2	68.4
서울	71.1	76.7	76.7	97.2	110.0
인천	63.1	66.6	70.9	85.2	84.8
경기	66.6	59.5	64.2	82.9	90.0
부산	56.6	50.0	58.3	74.0	71.4
대구	56.6	68.0	68.0	62.5	82.6
광주	54.1	55.5	55.5	70.0	80.9
대전	66.6	68.4	61.1	100.0	90.4
울산	76.4	66.6	66.6	71.4	75.0
세종	76.1	57.1	71.4	81.2	87.5
강원	66.6	54.5	58.3	76.9	57.1
충북	61.5	70.0	60.0	45.4	69.2
충남	70.0	57.1	66.6	71.4	62.5
전북	72.2	64.7	62.5	78.9	71.4
전남	58.8	57.1	64.2	60.0	62.5
경북	75.0	73.3	85.7	61.1	94.7
경남	54.1	61.9	72.7	70.0	85.7
제주	57.8	58.8	62.5	50.0	44.4



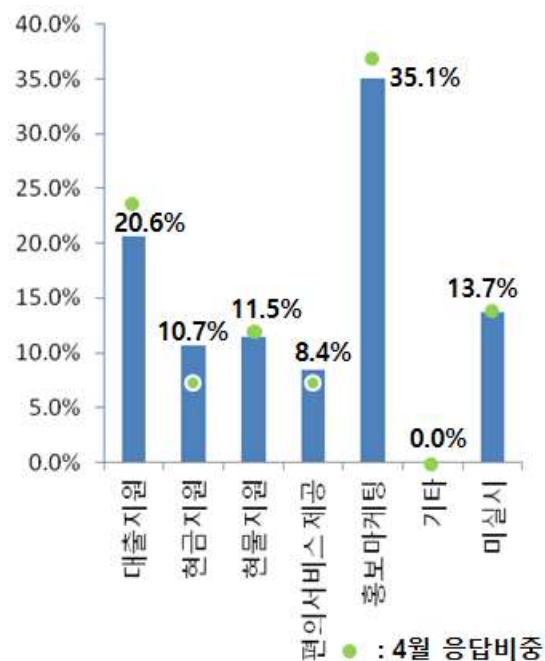
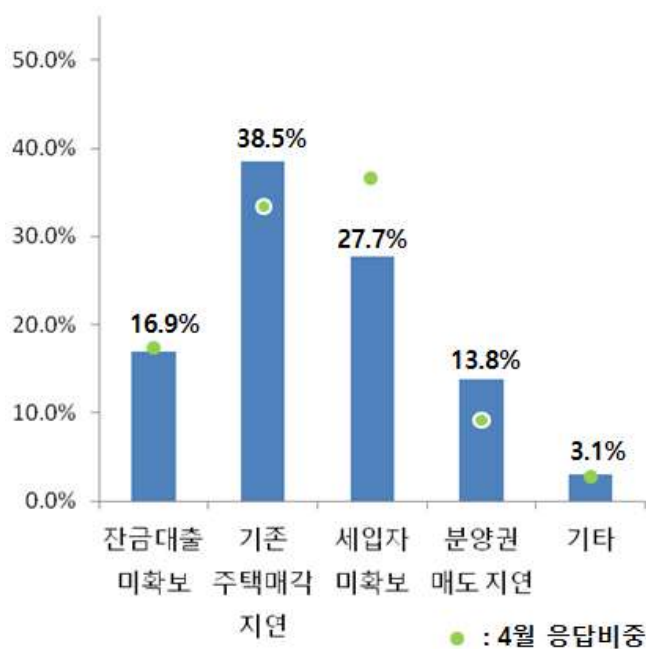
<b>붙임 4</b>	<b>2020년 6월 기업규모별 입주경기실사지수(HOSI)</b>
-------------	--------------------------------------

구분		2020.4		2020.5		2020.6	
		전망	실적	전망	실적	전망	
대형업체	전국	71.1	58.7	64.2	79.4	92.0	
	수도권	70.6	58.9	69.1	90.0	104.4	
	지방	71.2	58.7	63.2	77.1	89.3	
		광역시	68.6	56.4	60.2	88.1	98.2
		도지역	73.2	60.4	65.5	68.8	82.6
	서울	75.0	66.6	76.1	105.0	123.8	
	인천·경기권	68.5	55.0	65.6	82.5	94.7	
	강원권	87.5	42.8	50.0	75.0	62.5	
	대전·충청권	75.3	59.9	61.8	76.5	91.6	
	광주·전라권	69.8	65.3	68.4	87.6	94.9	
	대구·부산·경상권	66.5	55.4	61.5	72.8	94.9	
	제주권	66.6	66.6	75.0	71.4	62.5	
중견업체	전국	57.8	68.5	70.1	64.1	60.4	
	수도권	62.1	76.4	72.5	86.6	84.4	
	지방	56.9	66.9	69.6	59.2	55.3	
		광역시	59.7	68.8	68.3	57.6	57.7
		도지역	54.9	65.4	70.6	60.5	53.4
	서울	66.6	86.3	77.2	88.2	94.7	
	인천·경기권	59.8	71.4	70.2	85.8	79.2	
	강원권	42.8	75.0	75.0	80.0	50.0	
	대전·충청권	61.5	67.2	67.8	70.5	57.3	
	광주·전라권	52.8	50.0	50.0	47.6	46.2	
	대구·부산·경상권	60.0	78.5	85.7	58.2	65.2	
	제주권	50.0	50.0	50.0	33.3	30.0	

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

구분	입주율(%)		
	2020.3	2020.4	2020.5
<b>전국</b>	<b>74.4</b>	<b>79.3</b>	<b>81.2</b>
수도권	86.2	87.6	89.9
지방	71.9	77.5	79.3
광역시	79.3	82.1	86.8
도지역	66.4	74.1	73.7
서울	91.2	92.2	94.9
인천·경기권	83.6	85.2	87.4
강원권	60.0	75.5	76.1
대전·충청권	76.2	80.5	83.3
광주·전라권	72.1	77.7	78.7
대구·부산·경상권	72.9	77.8	80.3
제주권	61.4	65.8	63.6

[5월, 수분양자의 미입주 사유]	[5월, 사업자의 입주마케팅 실태]
--------------------	---------------------



**붙임 6**
**2020년 6월 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	47	38	26,801	11,341	5,246	6,095	13,515	555	12,960	1,945	-	1,945
수도권	17	12	12,237	5,662	2,803	2,859	6,080	555	5,525	495	-	495
지방	30	26	14,564	5,679	2,443	3,236	7,435	-	7,435	1,450	-	1,450
서울	6	5	4,465	2,054	689	1,365	2,109	555	1,554	302	-	302
인천	1	1	898	-	-	-	898	-	898	-	-	-
경기	10	6	6,874	3,608	2,114	1,494	3,073	-	3,073	193	-	193
부산	5	5	1,773	360	-	360	1,413	-	1,413	-	-	-
대구	3	2	1,794	823	823	-	971	-	971	-	-	-
광주	1	1	382	30	-	30	352	-	352	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
울산	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	5	5	2,636	812	-	812	1,750	-	1,750	74	-	74
충북	3	2	2,057	550	550	-	394	-	394	1,113	-	1,113
충남	2	1	709	531	250	281	178	-	178	-	-	-
전북	3	2	1,809	1,689	820	869	93	-	93	27	-	27
전남	3	3	1,018	188	-	188	684	-	684	146	-	146
경북	1	1	32	-	-	-	16	-	16	16	-	16
경남	2	2	2,118	564	-	564	1,494	-	1,494	60	-	60
제주	2	2	236	132	-	132	90	-	90	14	-	14

자료 : 국토교통부 보도자료(2020년 5월 21일자, '20년 6월 8월 전국 아파트 106,682세대 입주 예정)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 5월 25일 ~ 2020년 5월 31일
- 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 말 것을 권고함.
- 본원에서는 이로 인해 발생한 문제에 대해 어떠한 법적 책임도 지지 아니 함.