

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 84.4, 서울(100)과 부산(104.3) 입주경기 양호할 것으로 기대”

- 11월 전국 입주율 80.3%, 수도권(90.7%)은 공급 감소 우려 속에 90%선 기록 -
- 12월 입주예정물량 32,848세대 중 민간물량은 29,158세대로 전월 대비 약 1만호 증가 -
- 1천 세대 이상 대단지가 입주하는 경남(창원), 강원(춘천) 등 지방의 철저한 입주관리 필요 -

□ (입주경기실사지수, HOSI) 2019년 12월 전국 HOSI 전망치 84.4, 11월 전국 입주율 80.3%

- 12월 HOSI 전망치, 부산(104.3)과 서울(100.0) 100선, 대구(95.6), 세종(93.7), 울산(92.8), 전남(91.6) 90선 기록. 서울과 일부 광역시의 12월 입주여건 개선 기대
 - 부산(104.3, 39.0p ↑)은 조정대상지역 해제 등 영향으로 지역시장 여건 개선에 대한 기대감이 높아지면서 기준선(100선)을 상회
- 11월 전국 입주율 80.3%로 소폭 상승했으며, 수도권(90.7%)은 최근 주택가격이 상승하면서 양호한 입주율(90%선)을 기록
- 12월 입주예정물량은 서울·경기 13,518세대(41.2%), 경남 8,518세대(25.9%), 강원 3,995세대(12.2%) 등에 집중될 예정이므로 철저한 입주관리 필요
 - 1천 세대 이상 대단지는 경남(창원)과 서울, 강원(춘천), 경북(포항) 등에 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 체감경기갭*) 11월 HOSI 실적치 83.4로 지난달 실적치(76.9) 대비 6.5p(↑), 11월 전망치(75.3) 대비 8.1p(↑) 상승했으나, 제주, 강원지역의 입주경기는 여전히 어려움이 지속되고 있음.

- 11월 HOSI 실적은 서울(104.3)이 100선, 부산(95.8)과 경기(95.8)가 90선, 대전(88.8), 세종(88.2), 경북(88.2), 대구(86.3) 등 그 외 대부분 지역이 70~80선을 기록한 가운데, 전북(66.6)과 제주(62.5)는 60선을 기록함.

* HOSI 실적치 추이(서울) '19.6월(87.5)→7월(90.0)→8월(97.8)→9월(100.0)→10월(114.0)→**11월(104.3)**

** HOSI 실적치 추이(세종) '19.6월(90.4)→7월(100.0)→8월(80.0)→9월(96.0)→10월(95.0)→**11월(88.2)**

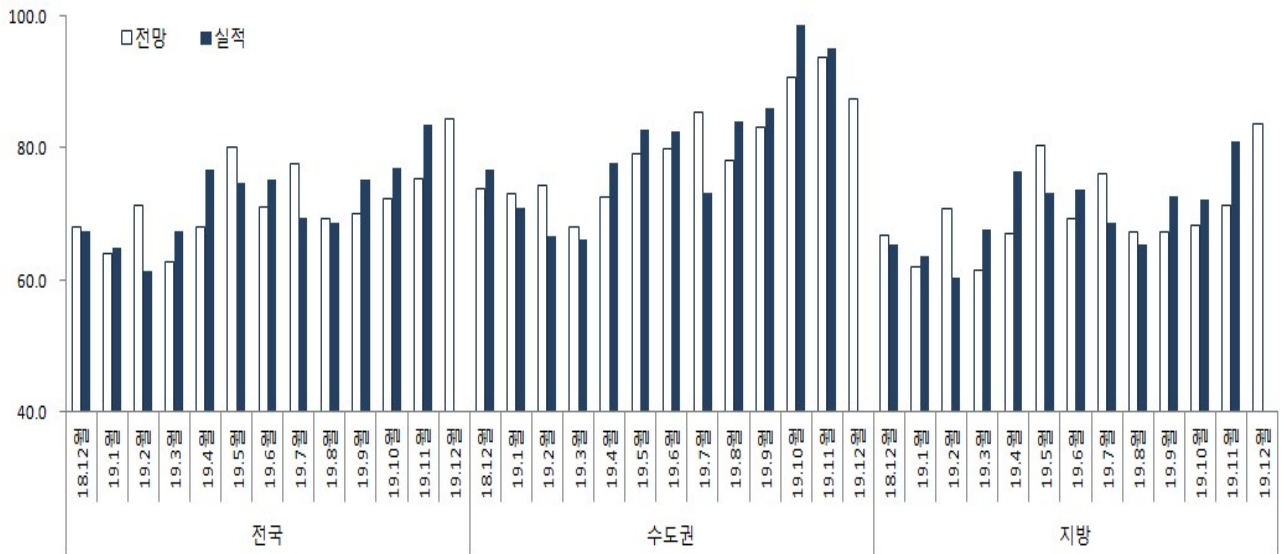
*** HOSI 실적치 추이(경기) '19.6월(82.6)→7월(60.9)→8월(74.4)→9월(84.6)→10월(93.6)→**11월(95.8)**

- 11월 주택사업자의 체감경기갭을 살펴보면, 대부분의 지역에서 11월 실적이 당초 전망에 비해서는 양호했으며, 특히 부산(-30.5p), 충북(-29.5p), 제주(-18.8p), 강원(-15.0p), 경북(-14.9p), 대전(-13.8p), 경남(-11.0p) 등의 지역에서 상대적으로 더 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) : '19.9월(-5.1)→10월(-4.6)→**11월(-8.1)**

〈 입주경기실사지수(HOSI) 추이 〉



□ (지역별 HOSI) 12월 HOSI 전망치는 부산(104.3)이 조사 이래 처음으로 100선을 기록했고, 서울(100.0)이 지난달에 이어 100선을 유지

○ 12월 HOSI 전망치는 부산(104.3)과 서울(100.0)이 100선, 대구(95.6), 세종(93.7), 울산(92.8), 전남(91.6)이 90선, 그 외 대부분의 지역이 70~80선을 기록한 가운데 강원(66.6)과 제주(62.5)는 60선을 기록

- 수도권을 제외한 대부분 지역에서 12월 전망치가 상승했으며, 부산(104.3, 39.0p ↑)과 전남(91.6, 22.9p ↑), 충북(75.0, 21.2p ↑), 제주(62.5, 18.8p ↑), 대구(95.6, 16.5p ↑), 경북(88.2, 14.9p ↑), 충남(87.5, 13.9p ↑), 경남(81.8, 11.0p ↑)에서 전월 대비 10p 이상 상승함.

* HOSI 전망치 추이(부산) '19.7월(72.0)→8월(57.6)→9월(65.2)→10월(62.5)→11월(65.3)→**12월(104.3)**

** HOSI 전망치 추이(전남) '19.7월(81.2)→8월(68.7)→9월(71.4)→10월(73.6)→11월(68.7)→**12월(91.6)**

*** HOSI 전망치 추이(충북) '19.7월(69.2)→8월(64.7)→9월(61.5)→10월(53.3)→11월(53.8)→**12월(75.0)**

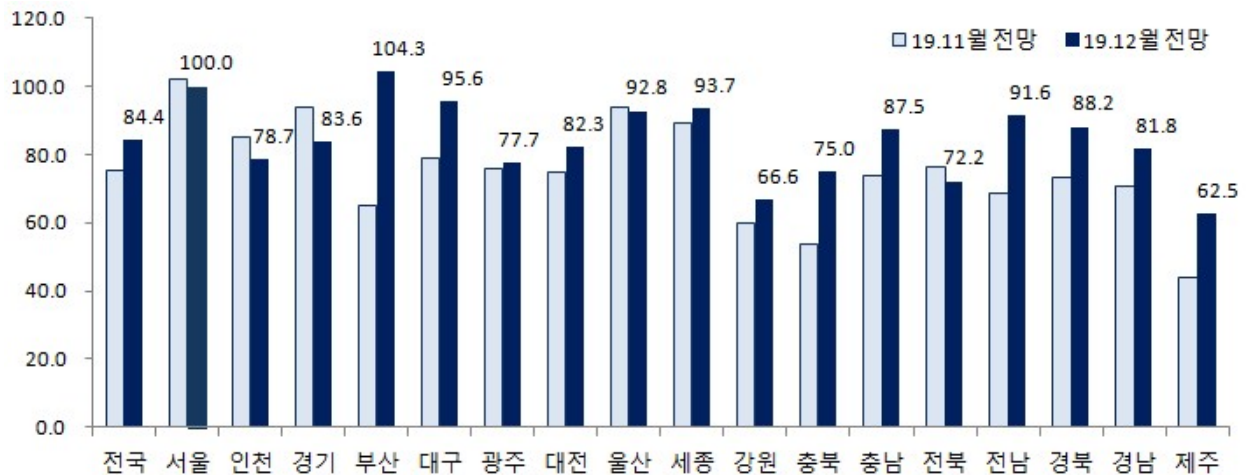
- 특히 부산(104.3, 39.0p ↑)은 조정대상지역 해제 등 지역주택시장 여건 개선에 대한 기대감이 높아지면서 2017년 6월 조사 이래 처음으로 100선을 기록함.

- 강원(66.6)과 제주(62.5) 역시 12월 전망치가 전월 대비 상승했으나, 60선에 머무르고 있어 이들 지역에 입주예정단지가 있는 사업자는 철저한 입주관리전략 마련 필요

〈 2019년 12월 입주경기실사지수(HOSI) 전망 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
입주경기실사지수 전망		87.4	100.0	83.7	104.3	95.6	77.7	82.3	92.8
변동(p)	전 월대비	△6.2	△2.0	12.3	39.0	16.5	1.6	7.3	△0.9

지역별 입주경기실사지수 전망



- (기업규모별 HOSI) 12월 HOSI 전망치는 대형업체 89.8, 중견업체 75.2로 여전히 기준선(100)을 하회
 - (대형업체) 대형업체의 11월 실적치(91.6)와 12월 전망치(89.8)가 상대적으로 높게 나타났으며, 특히 서울(104.1), 광주전라권(101.3) 등에서 12월 입주여건이 개선될 것으로 전망
 - (중견업체) 11월 실적치와 12월 전망치 모두 지역별 양극화가 상대적으로 강하게 나타났으며, 특히 강원권(40.0)과 광주전라권(45.8) 등에서 입주여건이 좋지 않을 것으로 전망
- (11월 입주율 및 미입주 사유 등) 수도권 입주율(90.7%) 조사 이래 첫 90%선 기록
 - '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)

○ (11월 입주율) 전국 80.3%, 수도권 90.7%(서울 93.8%), 지방 78.1%

- 11월 입주율은 수도권(90.7%, 1.3%p ↑)과 지방(78.1%, 0.8%p ↑) 모두 전월 대비 소폭 상승했으며, 인천·경기권(89.1%, 2.0%p ↑) 및 광역시 지역(86.2%, 2.4%p ↑)을 중심으로 입주율이 상승함. 특히 수도권은 최근 공급 감소 우려 속에 주택가격이 상승하면서 2017년 6월 조사 이래 처음으로 90%선을 기록함.

* 입주율 추이(수도권) '19.6월(88.3)→7월(84.5)→8월(87.4)→9월(85.7)→10월(89.4)→**11월(90.7)**

** 입주율 추이(지방광역시) '19.6월(81.8)→7월(78.2)→8월(83.7)→9월(80.4)→10월(83.8)→**11월(86.2)**

○ (11월 미입주 사유) 11월에는‘기존 주택매각 지연(41.0%)’과 ‘세입자 미확보(36.1%)’, ‘잔금 대출 미확보(14.8%)’등이 수분양자들의 미입주 사유였던 것으로 응답함.

- 홍보마케팅(32.8%), 대출지원(23.2%), 현금지원(11.2%) 등의 입주마케팅 실시

□ (12월 아파트 입주예정물량) 전국 56 단지 총 32,848세대, 민간 29,158세대 (88.8%), 공공 3,690세대(11.2%) 입주예정

○ (지역별) 수도권 25개 단지 13,518세대, 지방 31개 단지 19,330세대 입주예정

- 11월 대비 수도권 3,172세대 증가, 지방 7,045세대 증가. 경남 8,518세대, 경기 7,845세대, 서울 5,673세대, 강원 3,995세대, 경북 2,481세대, 충북 1,382세대 등 입주예정

* 전국 입주예정물량 추이(세대) '19.8월(32,162)→9월(32,288)→10월(21,671)→11월(22,631)→**12월(32,848)**
'15.12월(32,146) → '16.12월(29,186) → '17.12월(57,320) → '18.12월(50,152) → '**19.12월(32,848)**

- 12월 전국 아파트 입주예정물량 32,848세대로 전월(22,631세대) 대비 10,217세대 증가했으나, 이는 전년 동월(50,152세대) 대비로는 17,304세대 감소한 수치로 12월 입주물량이 3만 세대 내외였던 과거 3~4년 전 수준에 해당함. 지역별로는 서울·경기 13,518세대(41.2%), 경남 8,518세대(25.9%), 강원 3,995세대(12.2%) 등에 많은 물량이 집중될 예정이므로 해당지역 내 입주를 계획하는 주택사업자들의 주의가 요구됨.

* 서울경기 입주물량 추이(세대) : '19.8월(21,064)→9월(18,656)→10월(5,821)→11월(5,307)→**12월(13,518)**

** 경남 입주물량 추이(세대) : '19.8월(72)→9월(951)→10월(931)→11월(172)→**12월(2,481)**

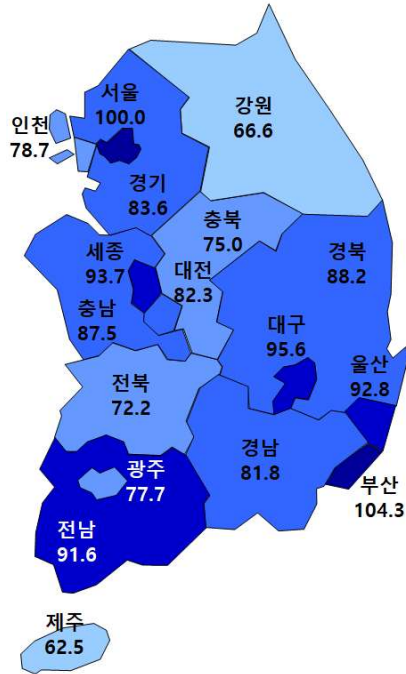
*** 강원 입주물량 추이(세대) : '19.8월(1,087)→9월(49)→10월(1,893)→11월(0)→**12월(3,995)**

- (민간분양 단지규모별) 민간분양 단지는 1천호 이상 7개 단지, 500~1천호 17개 단지, 100~500호 15개 단지, 100호 이하 9개 단지 입주예정
 - 경남(9개 단지, 8,518세대), 서울(10개 단지, 5,611세대), 경기(8개 단지, 4,257세대), 강원(3개 단지, 3,995세대), 경북(7개 단지, 2,481세대) 등 해당지역 시장모니터링과 입주지원시스템 강화 필요
 - 1천 세대 이상 대단지는 경남(창원)에 3개 단지, 서울에 2개 단지, 강원(춘천)과 경북(포항)에 각 1개 단지 입주예정. 반면 인천, 세종, 충남, 전북, 전남, 제주에는 12월에 입주예정인 민간분양 단지가 없는 것으로 조사됨.
- (민간분양 주택규모별) 60㎡이하 5,026세대, 60~85㎡ 20,707세대, 85㎡초과 3,425세대
 - 12월에 입주예정인 민간분양주택 중 71.0%에 해당하는 60~85㎡ 규모 주택은 경남(6,130세대)과 서울(3,417세대), 강원(2,839세대), 경기(2,748세대), 경북(1,950세대), 충북(1,086세대) 등을 중심으로 입주예정

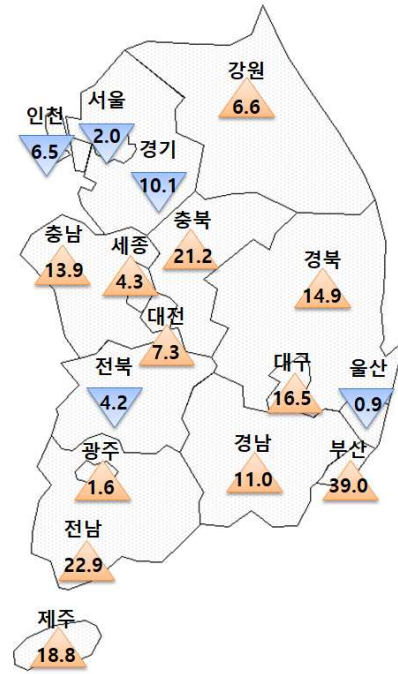
붙임 1

2019년 12월 입주경기실사지수(HOSI) 전망

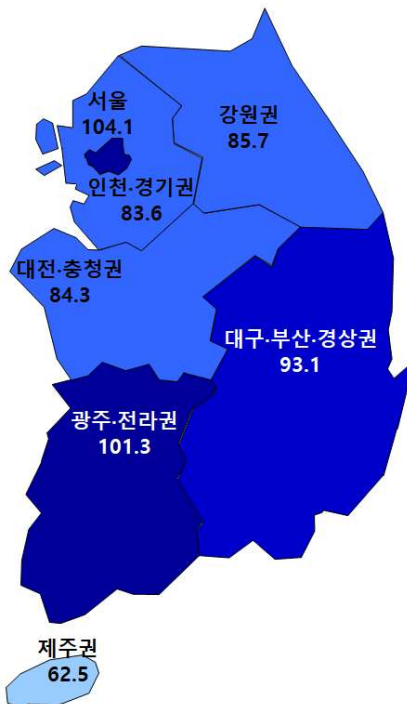
2019년 12월 HOSI 전망 : 전국 84.4



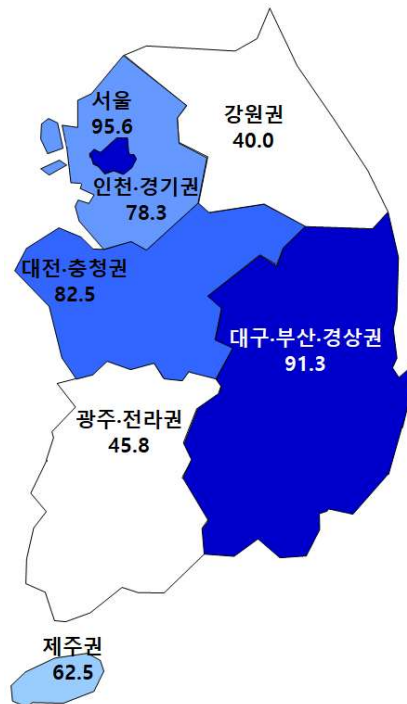
'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('19.12월 - '19.11월)



2019년 12월 대형업체 HOSI 전망 : 전국 89.8

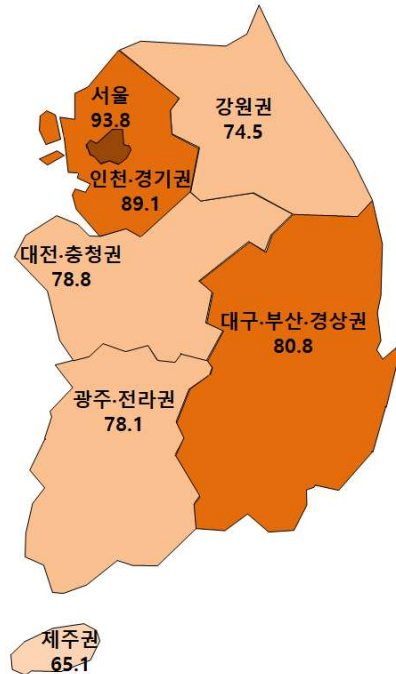


2019년 12월 중견업체 HOSI 전망 : 전국 75.2

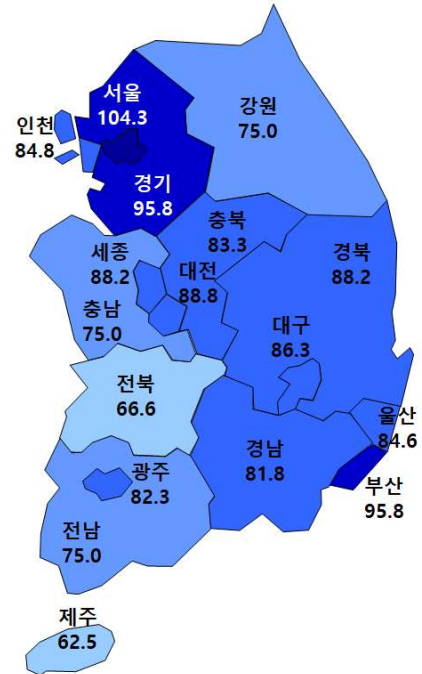


붙임 2 2019년 11월 입주율(OR) 및 입주경기실사지수(HOSI) 실적

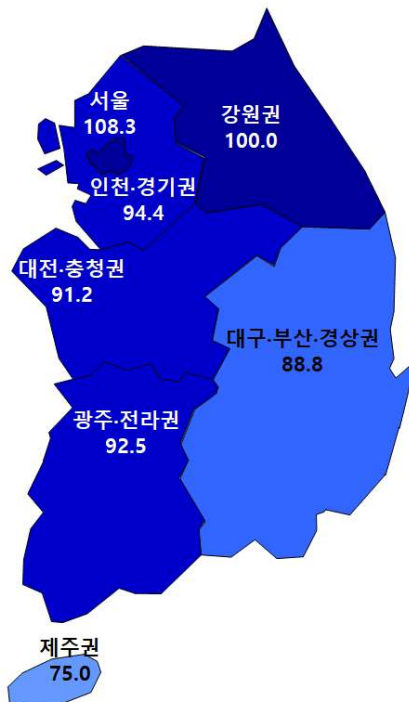
2019년 11월 입주율(%) : 전국 80.3



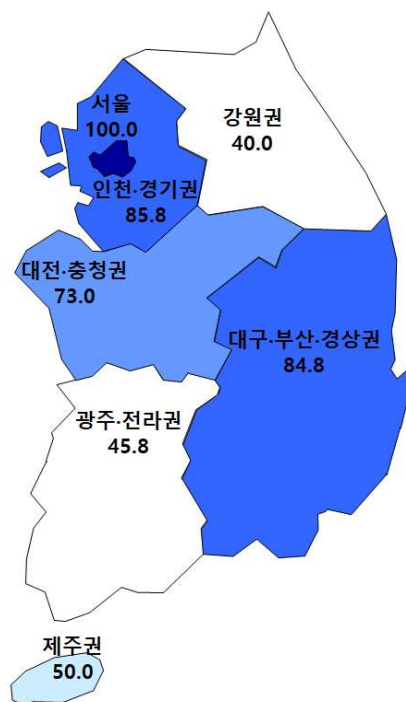
2019년 11월 HOSI 실적 : 전국 83.4



2019년 11월 대형업체 HOSI 실적 : 전국 91.6



2019년 11월 중견업체 HOSI 실적 : 전국 71.5



붙임 3	2019년 12월 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	---------------------------------

구분	2019.10		2019.11		2019.12
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	72.3	76.9	75.3	83.4	84.4
수도권	90.7	98.7	93.6	95.0	87.4
지방	68.3	72.2	71.4	80.9	83.7
광역시	77.8	81.7	79.8	87.7	91.1
도지역	61.2	65.1	65.0	75.9	78.2
서울	96.4	114.0	102.0	104.3	100.0
인천	89.1	88.5	85.2	84.8	78.7
경기	86.5	93.6	93.7	95.8	83.6
부산	62.5	69.2	65.3	95.8	104.3
대구	77.4	84.0	79.1	86.3	95.6
광주	75.0	80.9	76.1	82.3	77.7
대전	84.0	80.0	75.0	88.8	82.3
울산	76.4	81.2	93.7	84.6	92.8
세종	91.6	95.0	89.4	88.2	93.7
강원	52.6	60.0	60.0	75.0	66.6
충북	53.3	50.0	53.8	83.3	75.0
충남	57.1	77.7	73.6	75.0	87.5
전북	63.1	68.7	76.4	66.6	72.2
전남	73.6	73.3	68.7	75.0	91.6
경북	72.7	64.2	73.3	88.2	88.2
경남	57.6	70.8	70.8	81.8	81.8
제주	60.0	56.2	43.7	62.5	62.5

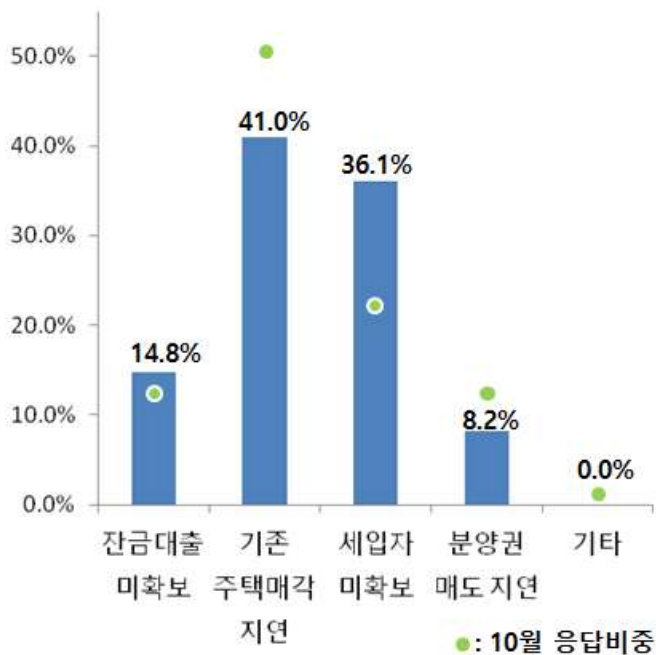
붙임 4	2019년 12월 사업자 규모별 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	---

구분		2019.10		2019.11		2019.12	
		전망	실적	전망	실적	전망	
대형업체	전국	65.6	81.3	79.2	91.6	89.8	
	수도권	89.2	102.5	93.6	99.0	90.5	
	지방	60.5	76.7	76.1	90.1	89.6	
		광역시	75.9	84.1	80.8	91.5	95.2
		도지역	49.0	71.1	72.6	89.0	85.5
	서울	100.0	116.6	100.0	108.3	104.1	
	인천·경기권	83.9	95.5	90.4	94.4	83.6	
	강원권	36.3	77.7	77.7	100.0	85.7	
	대전·충청권	66.5	81.4	81.0	91.2	84.3	
	광주·전라권	64.3	86.1	81.1	92.5	101.3	
	대구·부산·경상권	59.7	70.0	74.1	88.8	93.1	
	제주권	53.8	62.5	50.0	75.0	62.5	
중견업체	전국	81.5	71.6	70.1	71.5	75.2	
	수도권	92.7	93.8	93.7	90.5	84.1	
	지방	79.1	66.8	65.0	67.4	73.3	
		광역시	80.1	79.7	79.0	81.1	83.5
		도지역	78.2	57.2	54.5	57.1	65.6
	서울	92.8	111.5	103.8	100.0	95.6	
	인천·경기권	92.6	84.9	88.6	85.8	78.3	
	강원권	75.0	33.3	33.3	40.0	40.0	
	대전·충청권	77.7	68.3	62.0	73.0	82.5	
	광주·전라권	79.1	60.0	64.1	45.8	45.8	
	대구·부산·경상권	83.4	79.8	79.8	84.8	91.3	
	제주권	66.6	50.0	37.5	50.0	62.5	

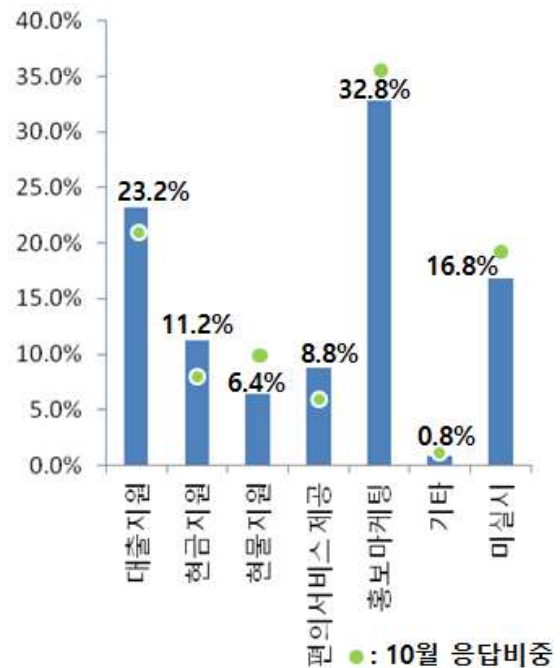
붙임 5
11월 입주율, 미입주 사유 및 입주마케팅

구분	입주율(%)		
	2019.9	2019.10	2019.11
전국	76.5	79.4	80.3
수도권	85.7	89.4	90.7
지방	74.5	77.3	78.1
광역시	80.4	83.8	86.2
도지역	70.2	72.3	71.9
서울	90.4	94.0	93.8
인천·경기권	83.3	87.1	89.1
강원권	66.0	74.9	74.5
대전·충청권	78.0	77.9	78.8
광주·전라권	77.2	76.5	78.1
대구·부산·경상권	74.4	79.7	80.8
제주권	62.1	67.5	65.1

[11월, 수분양자의 미입주 사유]



[11월, 사업자의 입주마케팅 실태]



붙임 6
2019년 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	56	48	32,848	7,328	2,302	5,026	22,095	1,388	20,707	3,425	-	3,425
수도권	25	18	13,518	4,778	2,262	2,516	7,553	1,388	6,165	1,187	-	1,187
지방	31	30	19,330	2,550	40	2,510	14,542	-	14,542	2,238	-	2,238
서울	12	10	5,673	2,025	62	1,963	3,417	-	3,417	231	-	231
인천	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경기	13	8	7,845	2,753	2,200	553	4,136	1,388	2,748	956	-	956
부산	2	2	796	-	-	-	796	-	796	-	-	-
대구	3	2	750	267	40	227	483	-	483	-	-	-
광주	2	2	765	-	-	-	765	-	765	-	-	-
대전	1	1	150	150	-	150	-	-	-	-	-	-
울산	2	2	493	-	-	-	493	-	493	-	-	-
세종	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	3	3	3,995	612	-	612	2,839	-	2,839	544	-	544
충북	2	2	1,382	-	-	-	1,086	-	1,086	296	-	296
충남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전북	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
전남	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
경북	7	7	2,481	232	-	232	1,950	-	1,950	299	-	299
경남	9	9	8,518	1,289	-	1,289	6,130	-	6,130	1,099	-	1,099
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 국토교통부 보도자료(2019년 11월 25일자, '19년 12월~'20년 2월 전국 아파트 88688세대 서울 아파트 16772세대 입주예정)를 참조하여 제작

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 : 2019년 12월 2일 ~ 2019년 12월 6일
- 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)