

보 도 자 료	주택산업연구원
팀장 김덕례 주택연구실장	02.3215.7655
팀원 권영선 책임연구원	02.3215.7697
담당자 메일주소	yskwon@khi.re.kr

총 14 매 (별 첨 : 8 매)

## “2020년 2월 전국 HSSI 전망치 88.7, 수도권·지방광역시 분양시장 기대감 회복”

- 서울(92.1), 인천(95.0), 경기(100.0), 부산(96.4), 대구(94.1), 광주(95.8) 전망치 10~20p 상승 -
- 기타 지방 전망치 70~100선으로 전반적 호전, 일시적 현상인지 지켜볼 필요 -

□ (분양경기실사지수, HSSI) 2020년 2월 전국 HSSI 전망치는 88.7로 전월대비 10.1p(↑) 상승함. 주택 청약시스템 이관\*작업이 완료되어 2월 중순부터는 예정된 분양일정을 소화할 수 있게 되었고, 현재 민간택지 분양가상한제 유예기간인 점 등이 반영되어 분양경기에 대한 인식이 전월 대비 개선되었음.

○ 2월 HSSI 전망치가 전반적으로 상승하며 서울·수도권과 지방광역시의 전망치가 90~100선을 기록함. 기타 지방 역시 분양경기에 대한 인식이 호전되어 70~100선의 전망치를 나타냄. 단, 최근 분양경기에 대한 전망치가 급등과 급락을 반복하며 분양시장의 변동성이 확대되고 코로나바이러스 영향도 배제할 수 없는 상황인 만큼, 지속적인 모니터링을 통한 대응전략 마련 필요

- 서울(92.1, 13.2p ↑), 경기(100.0, 17.3p ↑), 인천(95.0, 17.0p ↑)의 전망치가 전월대비 10~20p 상승하여, 분양가상한제 도입 유예기간 내 분양시장에 대한 기대감이 반영된 것으로 판단됨.

- 지방광역시와 기타지방 전망치 역시 울산(89.4, 10.6p ↓)과 경남(83.3, 2.4p ↓)을 제외한 전 지역에서 상승하며 전반적으로 양호한 수준을 나타냄.

\* 금융결제원의 청약시스템을 한국감정원으로 이관하기로 함에 따라(18.9.13 부동산대책, 한국감정원은 2월 3일 새로운 청약사이트 '청약홈' 서비스를 시작함. 고시 이후 10일이 지난 2월 중순부터는 실제 청약이 진행될 예정임

**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)

○ (1월 HSSI 실적 및 주택사업자 분양시장 체감경기갭) 1월 HSSI 실적치는 83.2(1.4p↓)로 전월과 유사한 수준을 기록. 서울·수도권의 분양실적이 전월 수준으로 유지되는 가운데, 전월 90~100선을 기록했던 지방광역시의 실적치가 5~10p 하락

- 서울(88.6, 0.6p↓)과 인천(97.5, 2.3p↑), 경기(96.1, 1.5p↑)의 실적치가 80~90선을 유지하고, 대전(100.0, 7.6p↓), 부산(92.8, 13.0p↓), 광주(92.0, 8.0p↓), 울산(88.2, 3.4p↓), 대구(87.8, 3.8p↓), 세종(80.0, 4.0p↑)은 분양실적치가 전반적으로 하락하는 가운데에서도 양호한 수준의 분양실적을 기록함.

\* HSSI 실적치 추이(서울) : '19.9월(103.3) → 10월(98.0) → 11월(102.1) → 12월(89.2) → **'20.1월(88.6)**

\* HSSI 실적치 추이(부산) : '19.9월(73.5) → 10월(84.0) → 11월(117.3) → 12월(105.8) → **'20.1월(92.8)**

\* HSSI 실적치 추이(대구) : '19.9월(80.0) → 10월(95.8) → 11월(111.5) → 12월(91.6) → **'20.1월(87.8)**

\* HSSI 실적치 추이(광주) : '19.9월(86.2) → 10월(78.9) → 11월(94.7) → 12월(100.0) → **'20.1월(92.0)**

\* HSSI 실적치 추이(대전) : '19.9월(96.7) → 10월(85.0) → 11월(115.0) → 12월(107.6) → **'20.1월(100.0)**

\* HSSI 실적치 추이(울산) : '19.9월(68.4) → 10월(106.6) → 11월(100.0) → 12월(91.6) → **'20.1월(88.2)**

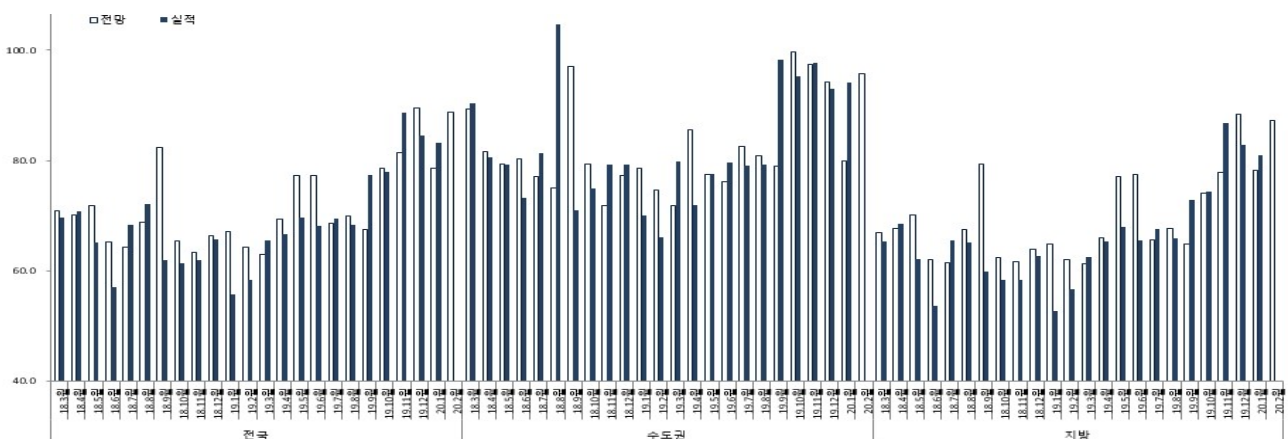
- 기타지방은 전남(88.8, 16.1p↑)과 충북(80.0, 0.0p)이 80선의 실적치를 기록하고 있으며, 강원(75.0, 8.4p↑)과 제주(66.6, 14.5p↑)는 분양시장에 대한 부정적 인식이 전월대비 개선되었으나 여전히 기준선(100)을 크게 하회하는 수준임.

- 1월 분양시장에 대한 체감경기갭을 살펴보면 서울·수도권과 일부 지방광역시를 중심으로 기대 이상의 실적을 기록함. 특히 인천(-19.5p), 경기(-13.4p), 광주(-17.0p), 대구(-10.7p) 등에서 상대적으로 활발한 분양사업 추진이 이루어진 것으로 조사됨.

\* '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 체감경기갭=당월 전망치 - 당월 실적치 p) : '19.11월(-7.3) → 12월(4.9) → **'20.1월(-4.6)**

### 〈 분양경기실사지수(HSSI) 추이 〉



□ (지역별 HSSI) 분양시장의 변동성이 지속적으로 확대되는 상황에서, 2월 분양시장에 대한 인식이 전반적으로 개선됨. 수도권과 지방광역시 중심의 시장이 유지되고 있으나 기타 지방의 분양시장 여건도 개선될 것이라는 인식이 증가함.

○ 2월 HSSI 전망치는 서울(92.1, 13.2p ↑), 인천(95.0, 17.0p ↑)과 경기(100.0, 17.3p ↑)가 10~20p 상승하며 90~100선의 전망치를 나타내고 있으며, 부산(96.4, 5.3p ↑), 광주(95.8, 20.8p ↑), 대구(94.1, 17.0p ↑), 대전(92.5, 0.0p) 등 지방광역시의 전망치도 대체적으로 상승함.

- 지역경제 개선 기대감으로 최근 3개월 기준선(100)을 크게 상회하는 전망치를 기록했던 울산(89.4, 10.6p ↓)의 경우 2월 HSSI 전망치가 조정되며 80선을 기록

○ 기타지방에서는 충북(90.0)이 전월대비 10.0p(↑) 상승하며 100선을 기록하였고, 전남(88.8, 14.9p ↑), 경북(82.3, 17.3p ↑), 경남(83.3, 2.4p ↓)이 80선을 나타내는 등 일부 지역에서는 수도권 및 지방광역시와의 격차가 점차 축소됨.

\* HSSI 전망치 추이(서울) : '19.9월(81.2) → 10월(103.3) → 11월(96.1) → 12월(102.1) → 20.1월(78.9) → **2월(92.1)**

\* HSSI 전망치 추이(부산) : '19.9월(66.6) → 10월(78.7) → 11월(77.7) → 12월(117.3) → 20.1월(91.1) → **2월(96.4)**

\* HSSI 전망치 추이(대구) : '19.9월(82.3) → 10월(85.7) → 11월(88.4) → 12월(104.0) → 20.1월(77.1) → **2월(94.1)**

\* HSSI 전망치 추이(광주) : '19.9월(65.3) → 10월(86.2) → 11월(84.2) → 12월(95.2) → 20.1월(75.0) → **2월(95.8)**

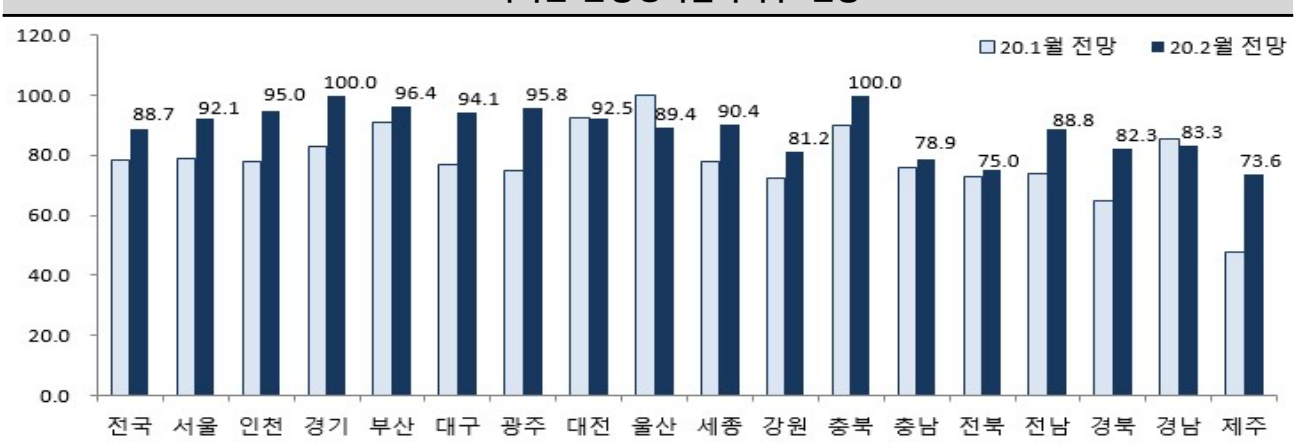
\* HSSI 전망치 추이(대전) : '19.9월(80.0) → 10월(86.2) → 11월(90.0) → 12월(104.7) → 20.1월(92.5) → **2월(92.5)**

\* HSSI 전망치 추이(울산) : '19.9월(70.0) → 10월(75.0) → 11월(107.6) → 12월(114.2) → 20.1월(100.0) → **2월(89.4)**

#### 〈 2020년 2월 분양경기실사지수(HSSI) 전망 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시					
					세종	부산	대구	광주	대전	울산
분양경기실사지수 전망		95.7	92.1	87.3	90.4	96.4	94.1	95.8	92.5	89.4
변동(p)	전월대비	15.8	13.2	9.0	12.7	5.3	17.0	20.8	-	△10.6

#### 지역별 분양경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HSSI) 2월 HSSI 전망치는 대형업체 90.2(0.3p ↑), 중견업체 86.6(21.3p ↑)으로 대형업체는 전월 수준을 유지, 중견업체의 경우 2월 분양시장에 대한 긍정적 인식이 증가함

○ 2월 기업규모별 HSSI 전망치는 대형업체의 경우 수도권과 지방광역시를 중심으로, 중견업체는 전체적으로 상승세를 보임. 서울지역 전망치 역시 대형업체(96.0, 2.9p ↑)는 전월 수준을 유지하고 중견업체(88.4, 24.2 ↑)는 큰 폭으로 상승하며 분양시장에 대한 긍정적 인식이 증가한 가운데, 대형업체의 긍정적 인식이 다소 높은 것으로 나타남.

\* 대형업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '19.10월(109.6) → 11월(100.0) → 12월(116.6) → 20.1월(93.1) → **2월(96.0)**

\* 중견업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '19.10월(96.4) → 11월(92.0) → 12월(86.3) → 20.1월(64.2) → **2월(88.4)**

□ (분양물량 HSSI와 미분양 HSSI) 청약시스템 이관이 완료되고 계획되었던 분양이 이루어질 것으로 예상되면서 2월 분양물량 전망치는 92.4로 전월대비 13.7p(↑) 상승할 것으로 전망됨. 단, 신종 코로나바이러스(2019-nCoV) 감염 확산이 장기화될 경우에는 분양이 지연되는 사례가 발생할 수 있음. 미분양은 2월 전망치 81.7(3.9p ↑)을 기록하면서 3개월 연속 기준선(100)을 하회함

○ 2월 분양물량 HSSI 전망치 92.4로 전월대비 13.7p(↑) 상승

\* 분양물량 HSSI 전망치 추이(전국) : '19.10월(98.9) → 11월(96.2) → 12월(97.6) → 20.1월(78.7) → **2월(92.4)**

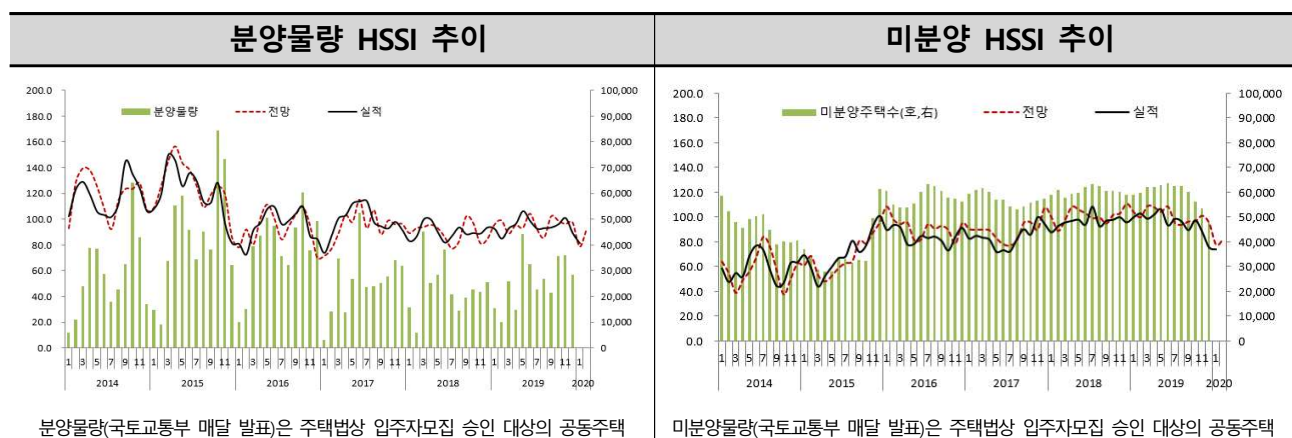
○ 2월 미분양 HSSI 전망치 81.7로 전월대비 3.9p(↑) 상승

\* 미분양 HSSI 전망치 추이(전국) : '19.10월(96.8) → 11월(101.2) → 12월(95.2) → 20.1월(77.8) → **2월(81.7)**

\* 준공후 미분양물량 추이(전국, 호) : '19.9월(19,354) → 10월(19,439) → 11월(19,587) → **12월(18,065)**

○ 12월 기준 전국 미분양물량은 전월대비 약 6천호 감소하며 4만 호대를 기록함. 단, 미분양 물량의 대부분(87%)이 여전히 지방에 집중되어 있고 지역의 준공후미분양 물량이 적체되고 있는 만큼, 미분양리스크에 대한 지속적 대비가 필요할 것임.

\* 주택도시보증공사(HUG)는 41차 미분양관리지역으로 40차 관리지역에서 경기 이천시와 전북 군산시 2곳을 제외하고 대구 서구와 충북 증평군 2곳을 추가하여 수도권 6개 및 지방 30개 총 36개 지역 선정(HUG, 2020.1.31. 발표)



□ (분양가격 HSSI 및 예상분양률) 2월 전국 예상분양률은 77.2%(3.0%p ↑)로 전월대비 소폭 상승하면서 70%대 수준을 유지하고 있으나, 분양단지별 차이가 확대되고 있는바 신규 분양사업 추진 시 주의가 요구됨.

○ (2월, 예상분양률) 2월 예상분양률은 서울·수도권과 강원, 제주는 소폭 감소하고 지방광역시를 중심으로 소폭 상승함. 서울(87.9%, 2.1%p ↓)만 80%대의 예상분양률을 기록하였고, 경기와 지방광역시 권역은 70%대, 제주권, 강원권은 50~60% 수준으로 수도권-비수도권 뿐 아니라 지방광역시-기타 지방간 차이를 나타냄.

- 강원권(58.3%, 3.3%p ↓)은 50%대 예상분양률로 전국 최저 수준을 지속하고 있음.

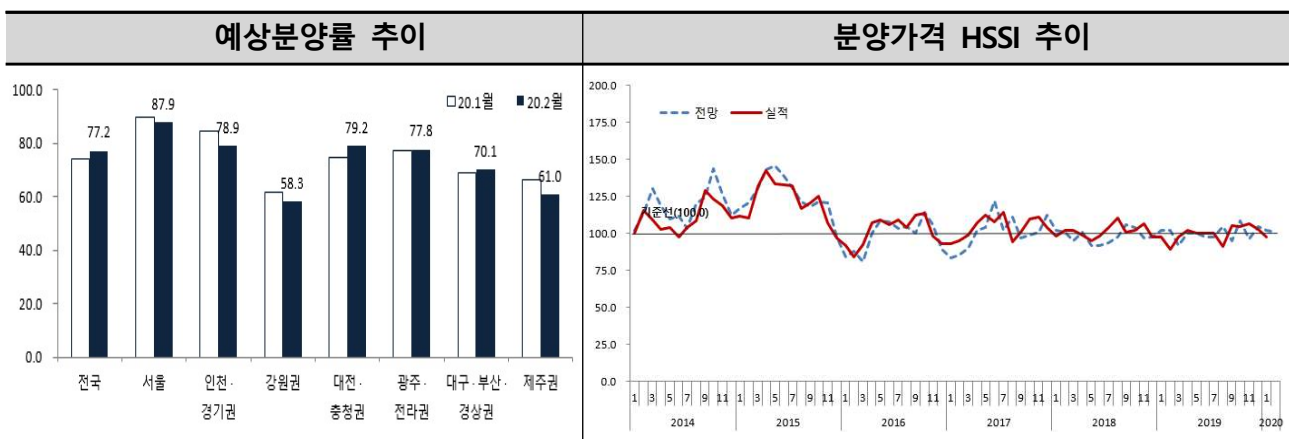
(예상분양률) 주택도시보증공사(HUG)가 분기별로 공표하고 있는 '초기분양률'을 기준값으로 제시하고, 향후 3개월간 예상분양률(%)을 주택사업자에게 질문하여 조사한 값

\* 초기분양률: HUG의 주택보증보증을 받은 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률(단, 분양세대수 30세대 이상)  
\* (19.4분기 초기분양률) 전국 91.7%, 서울 99.6%, 인천 99.7%, 경기 92.7%, 수도권 93.7%, 지방광역시(세종포함) 97.2%, 지방도지역 76.2%

○ (2월, 분양가격 HSSI) 분양가격 HSSI 전망치는 전월(102.1) 대비 1.1p 하락(↓)하며 101.0을 기록함. 최근 추가규제가 발표되고 정부의 규제정책 기조가 지속되고 있어 시장변동성이 심화되고 있는 바 분양시기, 분양가격, 시장수요에 대한 철저한 사전점검 후 분양계획 수립으로 분양리스크 헷징 필요

- '19년 12월 분양가격은 전반적으로 소폭 하락하는 가운데 인천·경기 소폭 상승. 전국 기준으로는 0.4% 하락하였음.

\* 국토교통부는 「12.16 주택시장 안정화 대책」을 통해 민간택지 분양가상한제 적용지역으로 1차 지정(19.11.6)한 서울 27개 동에서 1) 집값 상승을 선도한 서울 13개구 전 지역 및 경기 3개시(과천·하남·광명) 13개동과 2) 정비사업 이슈가 있는 서울 5개구 37개동으로 추가 지정함(2019.12.16. 발표).



□ (분양사업 유망지역 및 마케팅) 분양가상한제 적용지역 확대로 수도권 중심의 규제가 지속적으로 강화되고 있음에도 불구하고, 수도권과 일부 광역시 중심의 분양사업 검토 지속 전망. 분양가상한제 유예기간 동안 분양실적을 극대화하기 위해 사전 마케팅에 총력을 집중하고 있는 것으로 판단됨.

○ (분양사업 유망지역) 서울과 경기, 인천에 대한 분양사업 검토 비중이 43.1%이고 대구, 부산에 대한 분양사업 검토 비중이 전월대비 상승하며, 수도권 및 일부 광역시 중심의 분양시장 양극화 추세가 지속되고 있음.

- (1월, 분양사업 검토지역) 주택사업자가 1월에 분양사업을 검토하고 있는 지역은 경기(19.0%)와 서울(15.7%)의 비중이 가장 높고, 그 다음으로 대구(9.7%), 인천(8.5%), 부산(7.3%), 대전(6.5%) 등을 일부 검토하고 있음. 1월에는 인천의 비중이 소폭 감소하였으나, 여전히 수도권 중심의 분양사업을 검토하고 있음(붙임 6 참조).

- (향후 1년간 분양사업 유망지역) 향후의 분양사업 여건은 전월대비 '양호' 응답비중이 전반적으로 감소한 가운데 서울(171.2)이 가장 양호한 것으로 인식되고 있으며, 경기(159.0), 대전(147.4), 부산(140.5)이 그 뒤를 잇고 있음. 수도권과 일부 지방광역시로의 사업집중화 현상은 당분간 지속될 것으로 보이고, 강원, 제주, 충북, 경북 등은 20~50선으로 '위험' 응답비중이 매우 높게 나타남바 신규 분양사업 추진은 매우 신중해야 함. 조정대상지역에서 해제되며 분양시장 호전에 대한 기대감이 높아진 부산은 '19.10월 기준선(100)을 상회한 이후 지속적으로 '양호'한 시장으로 전망됨.

\* 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).

\* 분양사업 유망지역(부산) : '19.10월(104.3) → 11월(100.0) → 12월(136.8) → 20.1월(155.3) → **2월(140.5)**

○ (1월, 주택사업자의 분양마케팅 및 중도금 집단대출 자구책) 주택사업자는 1월 한 달간 모델하우스 및 홍보관, 분양대행사 및 MGM, 홍보마케팅, 금융지원 등 동원 가능한 모든 방법을 활용하여 분양실적 개선에 주력하고 있음.

- 분양시장에 대한 규제정책이 구체화됨에 따라 주택사업자들은 비수기임에도 불구하고, 규제시행 전 분양실적을 최대화하기 위한 마케팅에 총력을 기울인 것으로 조사됨. 모델하우스 및 홍보관(25.7%) 운영, 분양대행사 및 MGM(23.0%) 동원, 홍보마케팅(20.3%), 금융지원(18.4%) 등을 통해 차별화된 서비스 제공과 수요자 유치에 주력하고 있음.

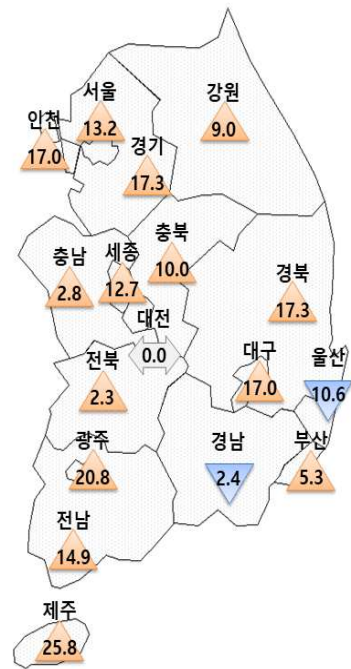
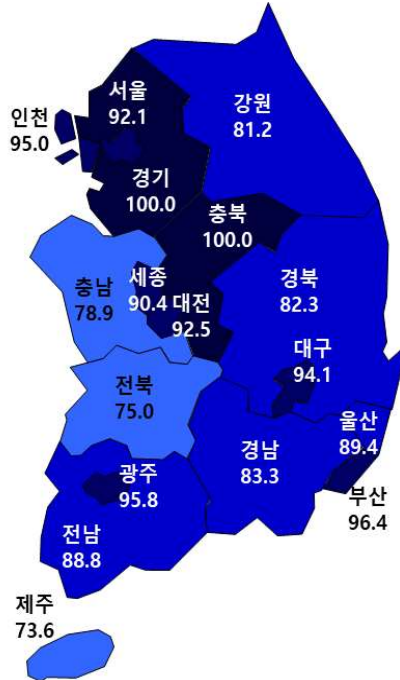


**붙임 1**

**2020년 2월 분양경기실사지수(HSSI) 전망**

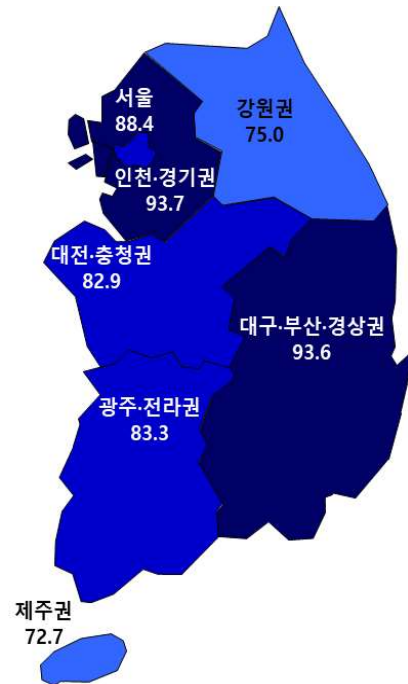
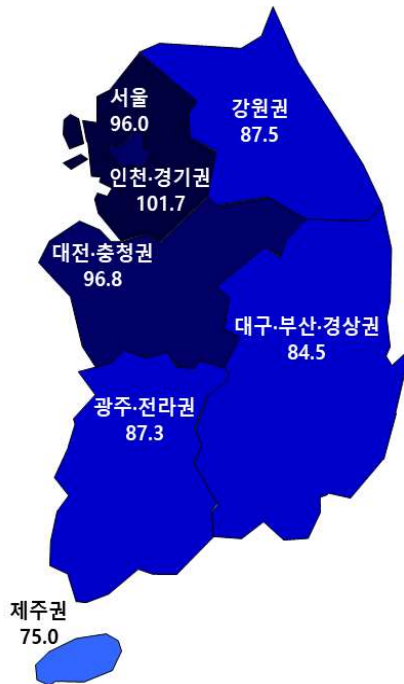
2020년 2월 HSSI 전망 : 전국 88.7

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
( '20.2월 - '20.1월 )



2020년 2월 대형업체 HSSI 전망 : 전국 90.2

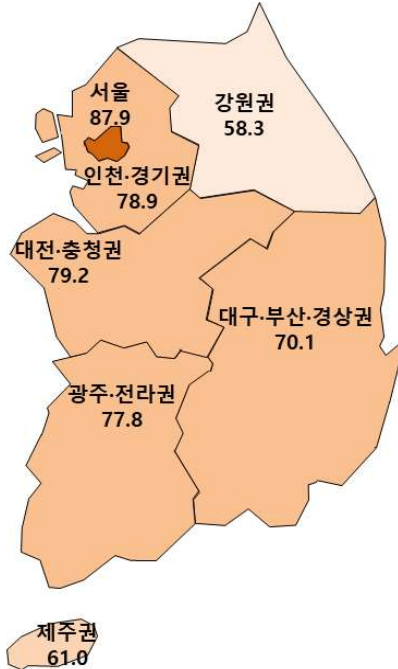
2020년 2월 중견업체 HSSI 전망 : 전국 86.6



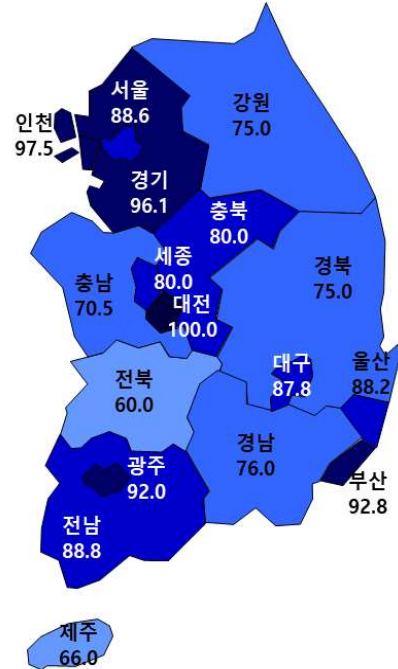
**붙임 2**

**2020년 2월 예상분양률 및 2020년 1월 HSSI 실적**

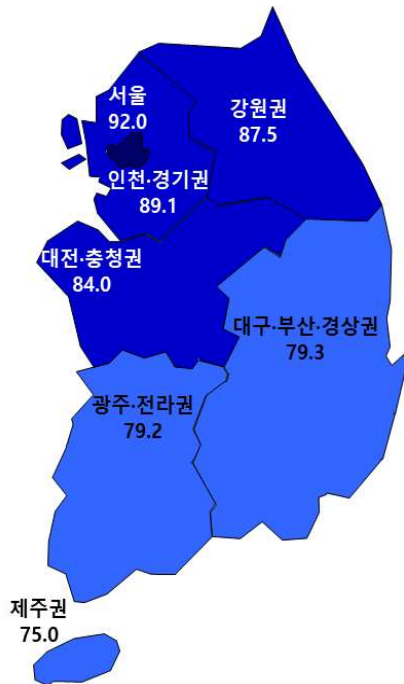
2020년 2월 예상분양률(%) : 전국 77.2



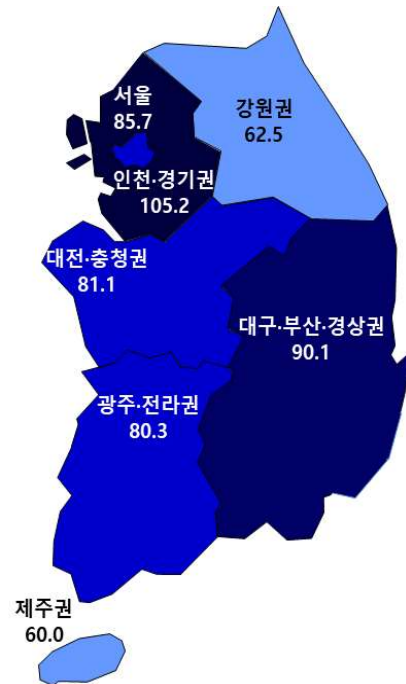
2020년 1월 HSSI 실적 : 전국 83.2



2020년 1월 대형업체 HSSI 실적 : 전국 82.5



2020년 1월 중견업체 HSSI 실적 : 전국 84.4





<b>붙임 3</b>	<b>2020년 2월 분양경기실사지수(HSSI)</b>
-------------	--------------------------------

구분	2019.12		2020.1		2020.2
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	89.5	84.6	78.6	83.2	88.7
수도권	94.3	93.0	79.9	94.1	95.7
지방	88.4	82.8	78.3	80.9	87.3
광역시	102.8	95.4	85.6	90.1	93.1
도지역	77.6	73.4	72.9	74	82.9
서울	102.1	89.2	78.9	88.6	92.1
인천	91.4	95.2	78.0	97.5	95.0
경기	89.5	94.6	82.7	96.1	100.0
부산	117.3	105.8	91.1	92.8	96.4
대구	104	91.6	77.1	87.8	94.1
광주	95.2	100.0	75.0	92.0	95.8
대전	104.7	107.6	92.5	100.0	92.5
울산	114.2	91.6	100.0	88.2	89.4
세종	81.2	76.0	77.7	80.0	90.4
강원	61.5	66.6	72.2	75.0	81.2
충북	85.7	80.0	90.0	80.0	100.0
충남	83.3	80.9	76.1	70.5	78.9
전북	83.3	68.1	72.7	60.0	75.0
전남	80.0	72.7	73.9	88.8	88.8
경북	81.2	80.0	65.0	75.0	82.3
경남	87.5	86.6	85.7	76.0	83.3
제주	58.8	52.1	47.8	66.6	73.6

<b>붙임 4</b>	<b>2020년 2월 사업자 규모별 분양경기실사지수(HSSI)</b>
-------------	--

구분		2019.12		2020.1		2020.2	
		전망	실적	전망	실적	전망	
대형업체	전국	99.6	90.1	89.9	82.5	90.2	
	수도권	104.1	102.6	92.9	90.1	99.8	
	지방	98.6	87.4	89.2	80.9	88.2	
		광역시	115.1	98.7	93.5	87.6	98.0
		도지역	86.3	79.0	86.0	75.9	80.8
	서울	116.6	100.0	93.1	92.0	96.0	
	인천·경기권	97.8	103.9	92.8	89.1	101.7	
	강원권	75.0	80.0	90.0	87.5	87.5	
	대전·충청권	93.2	88.7	96.1	84.0	96.8	
	광주·전라권	108.4	90.4	92.3	79.2	87.3	
	대구·부산·경상권	108.3	92.6	86.8	79.3	84.5	
	제주권	66.6	54.5	63.6	75.0	75.0	
중견업체	전국	74.0	78.4	65.3	84.4	86.6	
	수도권	83.4	82.4	65.7	98.7	92.0	
	지방	72.0	77.5	65.2	81.3	85.5	
		광역시	80.8	91.7	74.5	93.8	87.0
		도지역	65.5	66.9	58.3	71.9	84.4
	서울	86.3	77.7	64.2	85.7	88.4	
	인천·경기권	82.0	84.8	66.4	105.2	93.7	
	강원권	40.0	50.0	50.0	62.5	75.0	
	대전·충청권	79.9	82.0	69.0	81.1	82.9	
	광주·전라권	54.1	68.7	51.5	80.3	83.3	
	대구·부산·경상권	87.3	90.3	79.9	90.1	93.6	
	제주권	50.0	50.0	33.3	60.0	72.7	

<b>붙임 5</b>	<b>2020년 2월 분양가격, 분양물량, 미분양(HSSI)</b>
-------------	---------------------------------------

구분	2019.12		2020.1		2020.2
	전망	실적	전망	실적	전망
분양가격	104.6	103.1	102.1	97.8	101.0
분양물량	97.6	89.3	78.7	81.5	92.4
미 분 양	95.2	75.7	77.8	74.1	81.7

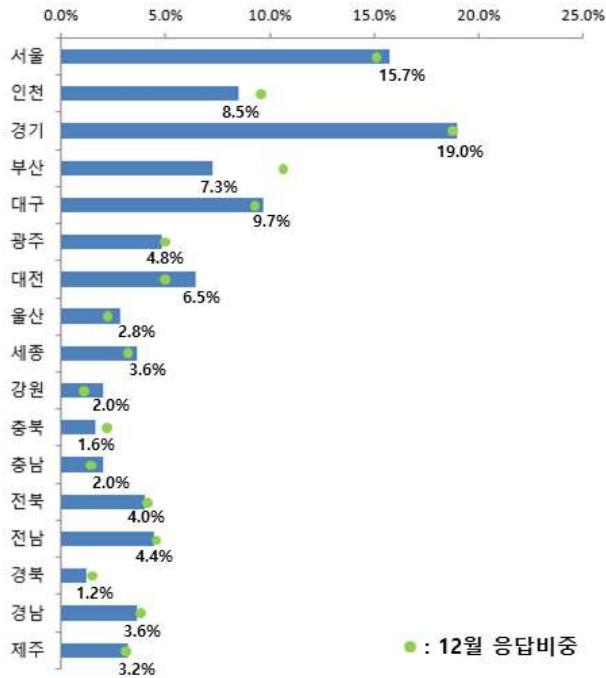
구분		'19.8	'19.9	'19.10	'19.11	'19.12
분양가격 (천원/㎡)	전국	3,563	3,539	3,605	3,604	3,589
	수도권	5,459	5,489	5,486	5,479	5,483
	서울	8,093	8,085	8,091	8,062	7,955
	5대광역시 세종시	3,762	3,621	3,741	3,739	3,721
	기타지방	2,728	2,745	2,797	2,799	2,779
분양물량 (호)	전국	26,733	21,516	35,781	35,861	28,440
	수도권	18,099	9,754	13,608	19,628	18,806
	일반분양	8,634	8,244	26,721	21,772	25,754
	조합분	5,989	5,367	6,574	9,094	10,270
	임대분	3,257	7,905	2,486	4,995	1,269
미 분 양 (호)	전국	62,385	60,062	56,098	53,561	47,797
	수도권	10,331	9,666	8,003	8,315	6,202
	85㎡이하	57,486	55,196	51,525	49,132	43,964
	85㎡초과	4,899	4,866	4,573	4,429	3,833
	준공후	18,992	19,354	19,439	19,587	18,065
	신규증가분	4,403	2,055	1,452	3,402	2,746

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

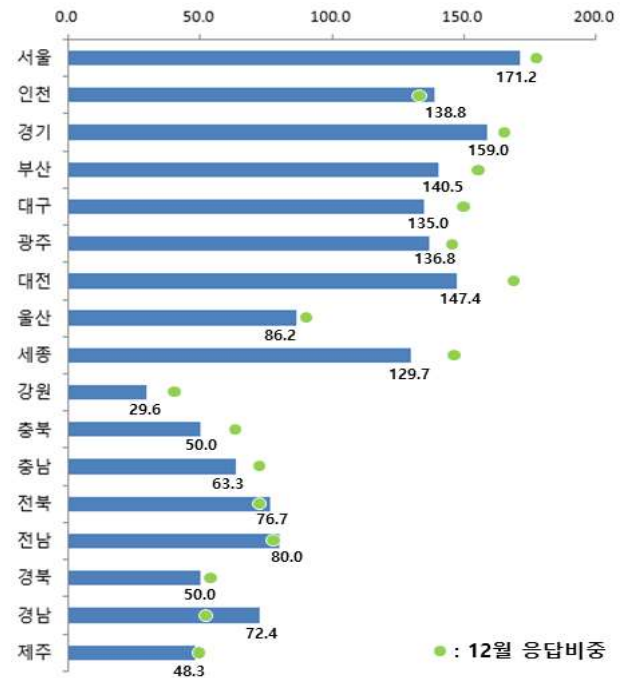
## 붙임 7

## 1월 분양사업 및 마케팅 현황

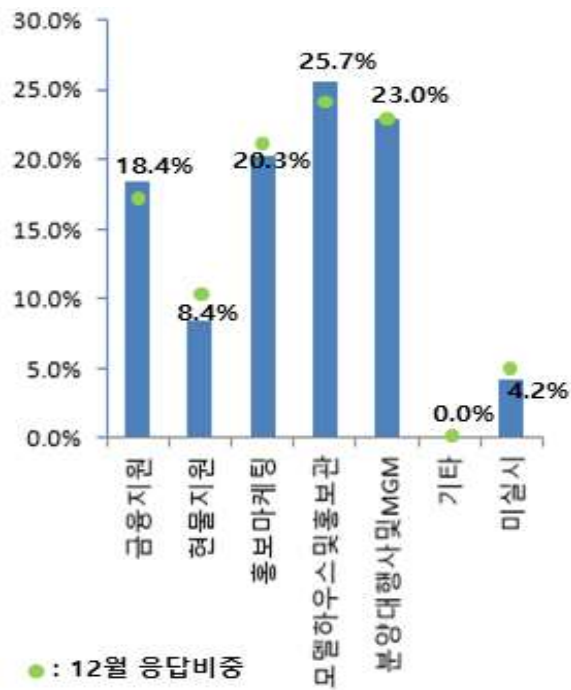
[1월, 현재 분양사업 검토지역]



[향후 1년간 분양사업 유망지역 지수]



[1월, 사업자의 분양마케팅 실태]



[1월, 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 지난 해 6.19대책, 8.2대책, 10.24대책, 11.29대책이 연이어 발표되면서 주택공급시장 여건이 악화되고 있음에도 불구하고 특정지역·특정단지 중심으로 분양경기 호황이 이어지고 관심이 호황지역에 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 예상분양률을 신설하여 HSSI를 특화함.



□ (조사기간 및 주기)

- 조사기간 : 2020년 1월 23일 ~ 2020년 2월 3일
- 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](http://www.khi.re.kr)) 자료 등재처 : 분양경기실사지수(HSSI)