

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)

“2020년 2월 전국 HOSI 전망치 84.3, 서울경기에 입주예정물량 집중”

- 경기 HOSI 1월 실적치 100.0, 2월 전망치 101.8로 조사 이래 첫 100선 기록 -
- 2월 입주예정물량 총 35,069세대 중 서울경기에 62.5%(21,914세대) 집중-

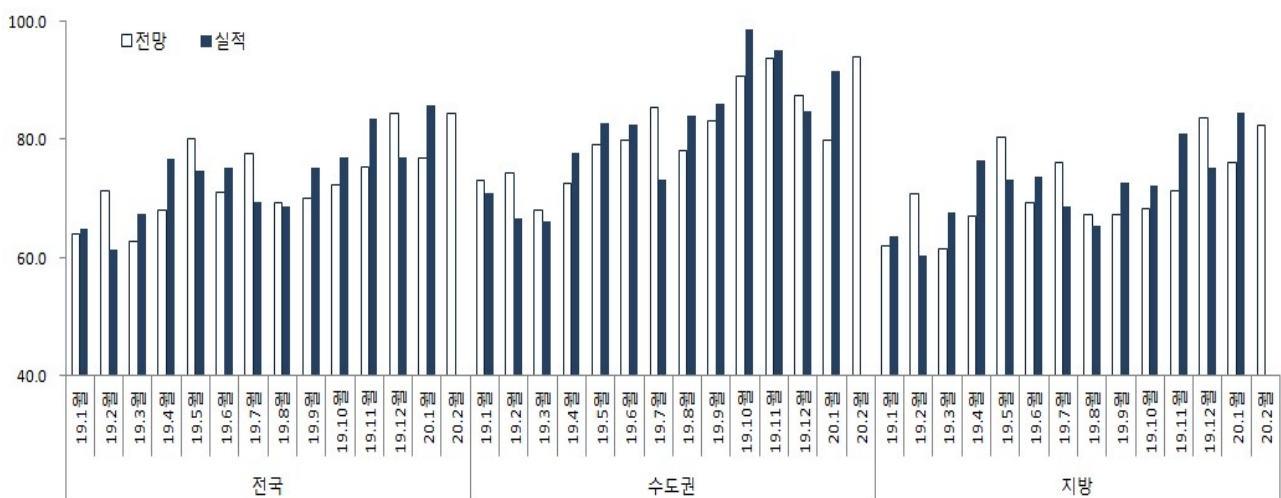
- (입주경기실사지수, HOSI) 2020년 2월 전국 HOSI 전망치 84.3, 경기(101.8)는 첫 100선
 - 2월 HOSI 전망치, 전국적 상승 속 경기(101.8)가 100선, 광주(95.6), 서울(94.2), 대구(93.1), 경남(92.5), 부산(92.3)이 90선 기록
 - 전월 큰 폭 하락에 따른 기저효과 등의 영향과 지난해 말 입주를 시작한 신규 단지들의 입주실적이 당초 예상보다 양호하게 나타남에 따라 수도권과 일부 광역시 지역을 중심으로 대부분 지역에서 1월 실적치와 2월 전망치가 동반 상승
 - 경기(101.8)는 최근 일부 지역의 가격상승 기대감이 형성되면서 2017년 6월 조사 이래 처음으로 전망치 100선을 기록했고, 경남(92.5)은 처음으로 90선을 기록함.
 - 2월 입주예정물량(35,069세대)은 서울·경기(21,914세대, 62.5%), 부산(1,982세대, 5.7%), 광주(1,865세대, 5.3%) 등에 많은 물량이 집중될 예정이므로 철저한 입주관리 필요
 - 서울과 경기(안산, 김포, 파주)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)

- (1월 HOSI 실적 및 주택사업자 입주경기 체감경기값*) 1월 HOSI 실적치 85.8로
지난달 실적치(77.0) 대비 8.8p(↑), 1월 전망치(76.8) 대비 9.0p(↑) 상승했으며, 대
구(103.7)와 경기(100.0), 광주(100.0)는 조사 이래 첫 100선을 기록
- 1월 HOSI 실적은 대구(103.7)와 경기(100.0), 광주(100.0), 세종(100.0)이 100선, 대
전(96.4)과 서울(94.2), 경남(92.5)이 90선, 그 외 대부분 지역이 70~80선을 기록한 가운
데, 제주(63.1)가 유일하게 60선을 기록함.
- 특히 대구(103.7)와 경기(100.0), 광주(100.0)는 지난해 말 입주를 시작한 신규 단지들의
입주실적이 예상보다 양호하게 나타나면서 2017년 6월 조사 이래 처음으로 실적치 100선
을 기록함.
- 1월 주택사업자의 체감경기값을 살펴보면, 대부분의 지역에서 1월 실적이 당초 전망에 비해
양호했으며, 특히 세종(-22.3p), 대전(-21.4p), 대구(-19.9p), 경기(-19.7p), 충남(-18.8p), 광
주(-16.7p), 강원(-13.9p), 서울(-11.8p) 등의 지역에서 상대적으로 더 좋았던 것으로 조사됨.
- * '당월 전망치 - 당월 실적차로 (-)값을 보이면 입주실적이 전망보다 높은 수준으로 주택사업자의 적극
적인 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) : '19.11월(-8.1)→12월(+7.4)→'20.1월(-9.0)

〈 입주경기실사지수(HOSI) 추이 〉



□ (지역별 HOSI) 대부분 지역에서 전월 대비 상승한 가운데 경기(101.8)는 조사 이래 첫 100선, 경남(92.5)은 첫 90선을 기록(붙임 3 참조)

○ 2월 HOSI 전망치는 경기(101.8)가 100선, 광주(95.6), 서울(94.2), 대구(93.1), 경남(92.5), 부산(92.3)이 90선, 경북(87.5), 인천(86.1), 충북(85.7)이 80선 그 외 대부분의 지역이 70선을 기록한 가운데 강원(68.7)과 전북(66.6)은 60선을 기록

- 전월 큰 폭 하락에 따른 기저효과 등으로 인해 부산(92.3, 1.2p ↓)과 세종(77.2, 0.5p ↓), 전북(66.6, 4.8p ↓)을 제외한 대부분 지역에서 2월 전망치가 상승했으며, 경기(101.8, 21.5p ↑)와 대전(92.5, 17.5p ↑), 광주(95.6, 12.3p ↑), 서울(94.2, 11.8p ↑), 제주(73.6, 11.7p ↑)에서 전월 대비 10p 이상 상승함.

- 특히 경기(101.8)는 교통호재와 서울 출퇴근 수요 등의 영향으로 2017년 6월 조사 이래 처음으로 전망치 100선을 기록했고, 경남(92.5)은 처음으로 90선을 기록함.

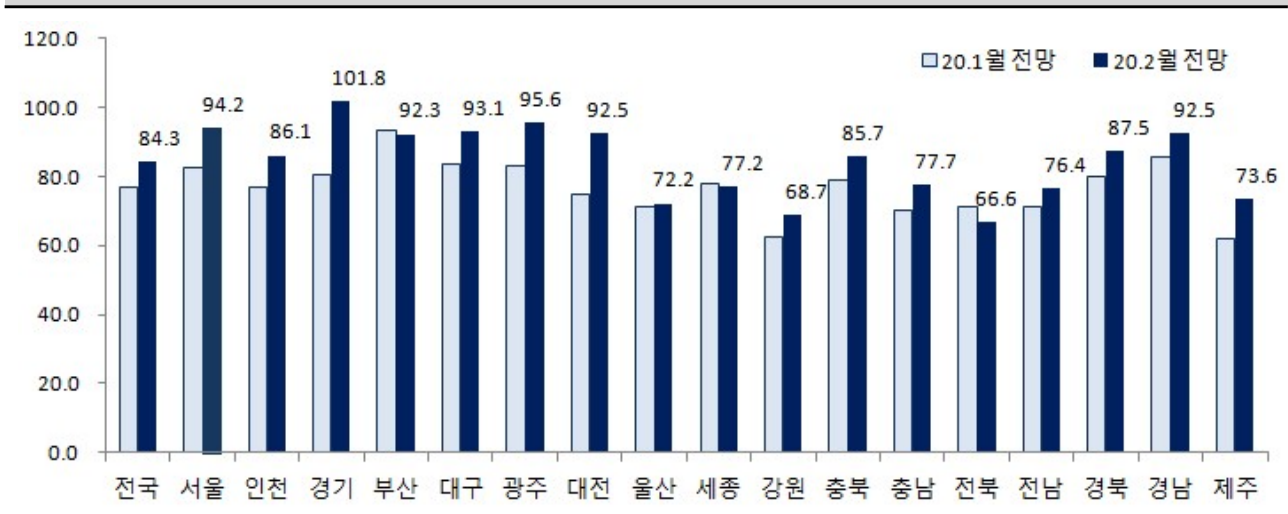
* HOSI 전망치 추이(경기) '19.9월(78.7)→10월(86.5)→11월(93.7)→12월(83.6)→'20.1월(80.3)→**2월(101.8)**

** HOSI 전망치 추이(경남) '19.9월(72.0)→10월(57.6)→11월(70.8)→12월(81.8)→'20.1월(85.7)→**2월(92.5)**

- 반면에 강원(68.7)과 전북(66.6)은 2월 전망치가 60선에 머무르고 있어 이들 지역에 입주예정단지가 있는 사업자는 철저한 입주관리전략 마련 필요

〈 2019년 2월 입주경기실사지수(HOSI) 전망 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
입주경기실사지수 전망		94.0	94.2	82.3	92.3	93.1	95.6	92.5	72.2
변동(p)	전 월 대비	14.1	11.8	6.1	△1.2	9.3	12.3	17.5	0.8
지역별 입주경기실사지수 전망									



□ (기업규모별 HOSI) 2월 HOSI 전망치는 대형업체 84.5(6.1p↑), 중견업체 84.5(9.6p↑)로 전월 대비 동반 상승했으나 여전히 기준선(100)을 하회(붙임 4 참조)

○ (대형업체) 1월 실적치(88.0, 9.4p↑)와 2월 전망치(84.5, 6.1p↑)가 모두 전월 대비 상승. 서울(103.8, 17.2p↑)과 인천·경기권(99.2, 18.1p↑)에서 상대적으로 대형업체의 2월 입주여건이 양호할 것으로 전망

○ (중견업체) 1월 실적치(83.7, 8.2p↑)와 2월 전망치(84.5, 9.6p↑)가 모두 전월 대비 상승. 대구·부산·경상권(94.7, 6.0p↑)에서 상대적으로 중견업체의 2월 입주여건이 양호할 것으로 전망

□ (1월 입주율 및 미입주 사유 등) 전국 입주율 78.4% 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)

○ (1월 입주율) 전국 78.4%, 수도권 87.1%(서울 94.0%), 지방 76.5%

- 1월 입주율은 수도권(87.1%, 1.1%p↓)과 지방(76.5%, 0.3%p↓) 모두 전월 대비 소폭 하락하면서 2개월 연속 하락세를 보였으나 유의미한 수준은 아님.

* 입주율 추이(수도권) '19.8월(87.4)→9월(85.7)→10월(89.4)→11월(90.7)→12월(88.2)→'20.1월(87.1)

** 입주율 추이(지방) '19.8월(78.4)→9월(74.5)→10월(77.3)→11월(78.1)→12월(76.8)→'20.1월(76.5)

○ (1월 미입주 사유) 1월에는 '기존 주택매각 지연(39.4%)'과 '세입자 미확보(33.3%)', '잔금대출 미확보(15.2%)' 등이 수분양자들의 미입주 사유였던 것으로 응답함.

- 1월에 주택사업자들은 홍보마케팅(33.3%), 대출지원(21.3%), 편의서비스 제공(11.3%) 등의 입주마케팅을 실시

- 신종 코로나바이러스(2019-nCoV) 감염 확산이 장기화 될 경우에는 기존 주택매각 지연으로 인한 미입주 및 입주 지연이 발생할 가능성을 배제할 수 없으므로 이에 대한 모니터링도 필요

□ (2월 아파트 입주예정물량) 전국 66개 단지 총 35,069세대, 민간 28,699세대 (81.8%), 공공 6,370세대(18.2%) 입주예정(붙임 6 참조)

○ (지역별) 수도권 31개 단지 24,194세대, 지방 35개 단지 10,875세대 입주예정

- 2월 전국 아파트 입주예정물량 35,069세대로 전월(23,617세대) 대비 11,452세대 증가. 경기 13,283세대, 서울 8,631세대, 인천 2,280세대, 부산 1,982세대, 광주 1,865세대, 전북 1,409세대, 경북 1,242세대, 강원 1,216세대 등 입주예정

* 전국 입주예정물량 추이(세대) '19.10월(21,671)→11월(22,631)→12월(32,848)→'20.1월(23,617)→**2월(35,069)**
'16.2월(25,307) → '17.2월(30,380) → '18.2월(48,158) → '19.2월(45,230) → '**20.2월(35,069)**

- 지역별로는 1월 대비 수도권 12,445세대 증가, 지방 993세대 감소. 서울·경기 21,914세대(62.5%), 부산 1,982세대(5.7%), 광주 1,865세대(5.3%) 등에 많은 물량이 집중될 예정
이므로 해당지역 내 입주를 계획하는 주택사업자들의 주의가 요구됨.

* 서울경기 입주물량 추이(세대) : '19.10월(5,821)→11월(5,307)→12월(13,518)→'20.1월(11,749)→**2월(21,914)**

** 부산 입주물량 추이(세대) : '19.10월(1,901)→11월(2,462)→12월(796)→'20.1월(3,928)→**2월(1,982)**

*** 광주 입주물량 추이(세대) : '19.10월(1,482)→11월(434)→12월(765)→'20.1월(246)→**2월(1,865)**

○ (공급주체별) 민간 50개 단지 28,699세대, 공공 16개 단지 6,370세대 입주예정

- 공급주체별로는 1월 대비 민간부문 7,783세대 증가, 공공부문 3,669세대 증가

○ (민간분양 단지규모별) 민간분양 단지는 1천호 이상 7개 단지, 500~1천호 12개 단지, 100~500호 25개 단지, 100호 이하 6개 단지 입주예정

- 경기(12개 단지, 10,410세대), 서울(7개 단지, 8,512세대), 부산(5개 단지, 1,982세대), 광주(3개 단지, 1,465세대), 인천(3개 단지, 1,330세대), 강원(4개 단지, 1,216세대) 등 해당지역 시장모니터링과 입주지원시스템 강화 필요

- 1천 세대 이상 대단지는 서울(강동구, 서대문구, 마포구, 영등포구)에 4개 단지, 경기(안산, 김포, 파주)에 3개 단지 입주예정. 반면 경남과 제주에는 2월에 입주예정인 민간분양 단지가 없는 것으로 조사됨.

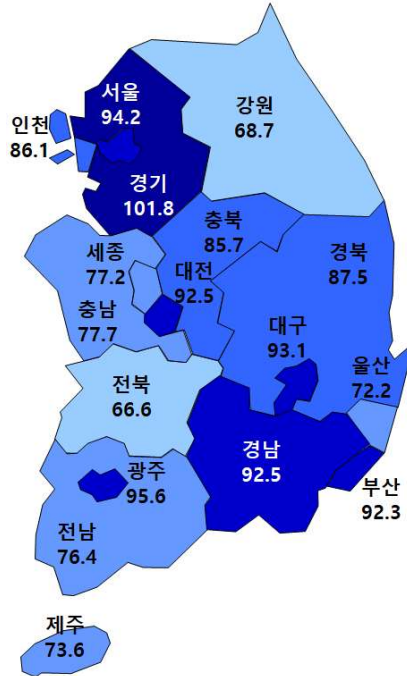
○ (민간분양 주택규모별) 60㎡이하 6,966세대, 60~85㎡ 19,006세대, 85㎡초과 2,727세대

- 2월에 입주예정인 민간분양주택 중 66.2%에 해당하는 60~85㎡ 규모 주택은 경기(7,156세대)와 서울(4,604세대), 부산(1,683세대), 광주(1,465세대) 등을 중심으로 입주예정

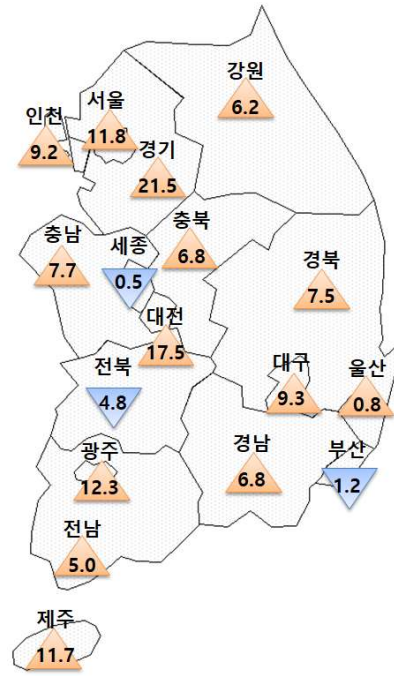
붙임 1

2020년 2월 입주경기실사지수(HOSI) 전망

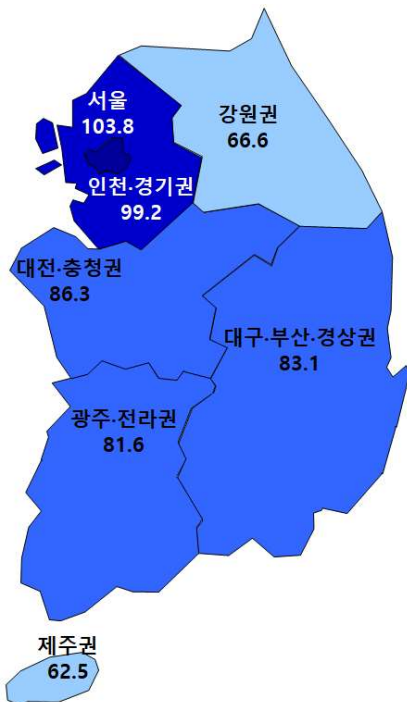
2020년 2월 HOSI 전망 : 전국



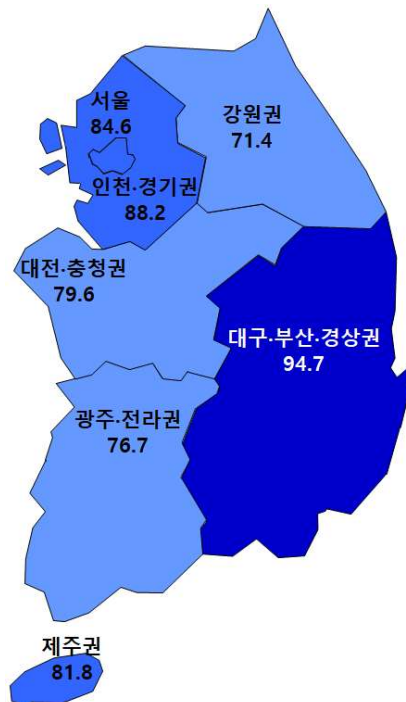
'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('20.2월 - '20.1월)



2020년 2월 대형업체 HOSI 전망 : 전국



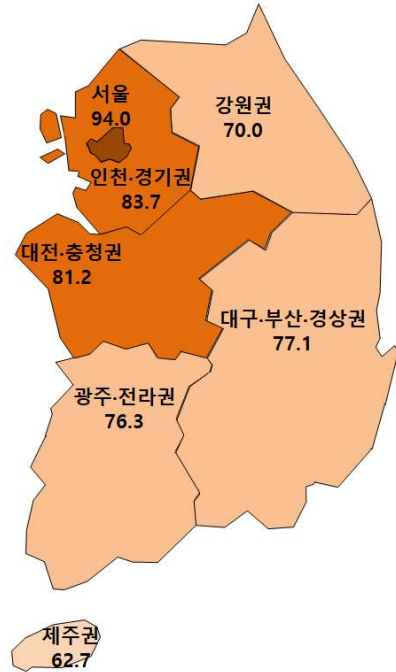
2020년 2월 중견업체 HOSI 전망 : 전국



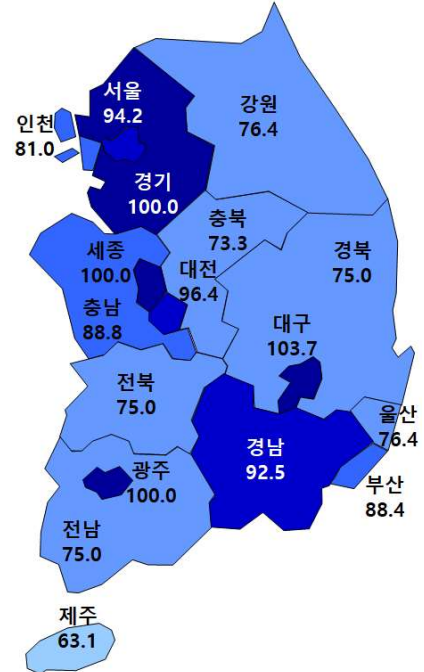
붙임 2

2020년 1월 입주율(OR) 및 입주경기실사지수(HOSI) 실적

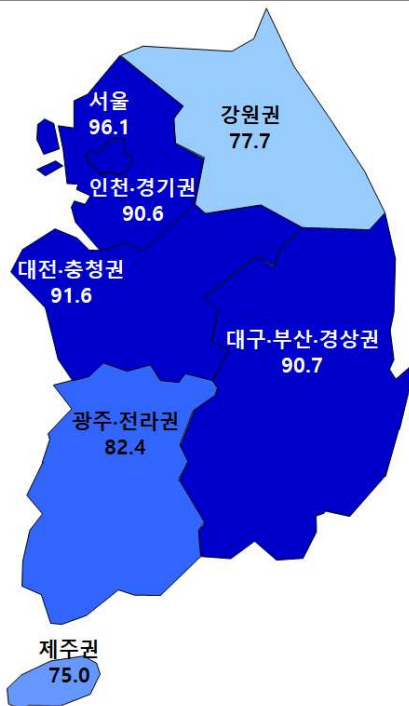
2020년 1월 입주율(%) : 전국



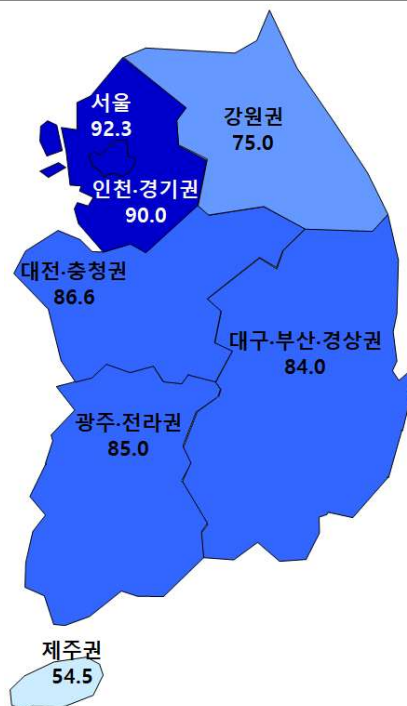
2020년 1월 HOSI 실적 : 전국



2020년 1월 대형업체 HOSI 실적 : 전국



2020년 1월 중견업체 HOSI 실적 : 전국



붙임 3	2020년 2월 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	--------------------------------

구분	2019.12		2020.1		2020.2
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	84.4	77.0	76.8	85.8	84.3
수도권	87.4	84.8	79.9	91.7	94.0
지방	83.7	75.3	76.2	84.6	82.3
광역시	91.1	79.2	80.8	94.1	87.1
도지역	78.2	72.4	72.7	77.4	78.6
서울	100.0	88.1	82.4	94.2	94.2
인천	78.7	76.9	76.9	81.0	86.1
경기	83.6	89.4	80.3	100.0	101.8
부산	104.3	93.7	93.5	88.4	92.3
대구	95.6	70.9	83.8	103.7	93.1
광주	77.7	78.2	83.3	100.0	95.6
대전	82.3	87.5	75.0	96.4	92.5
울산	92.8	68.1	71.4	76.4	72.2
세종	93.7	76.9	77.7	100.0	77.2
강원	66.6	56.2	62.5	76.4	68.7
충북	75.0	84.2	78.9	73.3	85.7
충남	87.5	71.4	70.0	88.8	77.7
전북	72.2	80.0	71.4	75.0	66.6
전남	91.6	70.0	71.4	75.0	76.4
경북	88.2	75.0	80.0	75.0	87.5
경남	81.8	85.1	85.7	92.5	92.5
제주	62.5	57.1	61.9	63.1	73.6

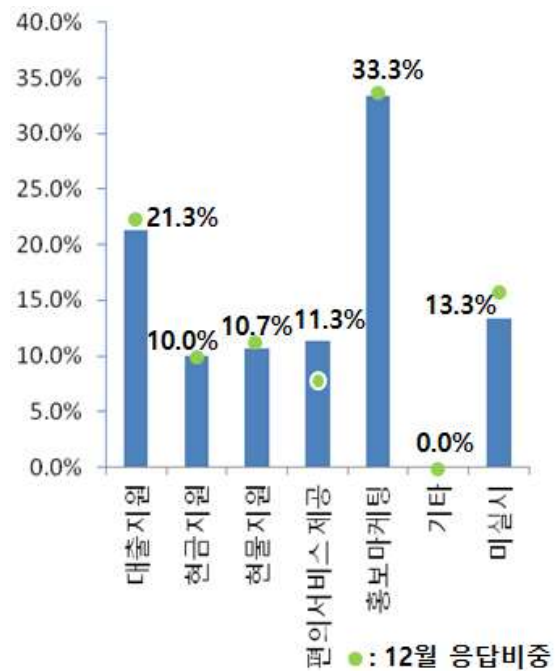
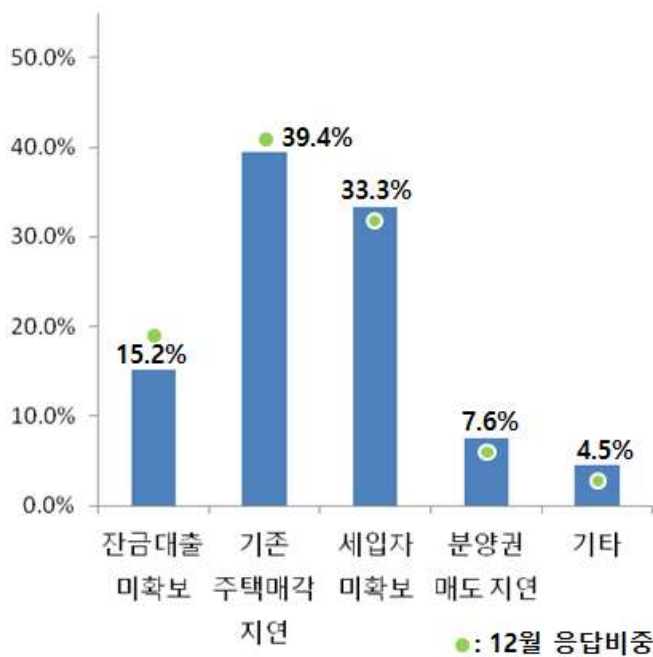
붙임 4	2020년 2월 기업규모별 입주경기실사지수(HOSI)
-------------	--------------------------------------

구분		2019.12		2020.1		2020.2
		전망	실적	전망	실적	전망
대형업체	전국	89.8	78.6	78.4	88.0	84.5
	수도권	90.5	87.1	83.0	92.4	100.8
	지방	89.6	76.8	77.4	87.1	81.0
		광역시	95.2	76.0	80.9	94.2
		도지역	85.5	77.3	74.8	81.7
	서울	104.1	90.6	86.6	96.1	103.8
	인천·경기권	83.6	85.4	81.1	90.6	99.2
	강원권	85.7	66.6	77.7	77.7	66.6
	대전·충청권	84.3	84.8	73.8	91.6	86.3
	광주·전라권	101.3	83.5	85.8	82.4	81.6
	대구·부산·경상권	93.1	69.7	78.7	90.7	83.1
	제주권	62.5	70.0	60.0	75.0	62.5
중견업체	전국	75.2	75.5	74.9	83.7	84.5
	수도권	84.1	82.0	76.5	90.8	87.0
	지방	73.3	74.2	74.5	82.2	83.9
		광역시	83.5	83.8	81.2	94.4
		도지역	65.6	66.9	69.6	73.0
	서울	95.6	85.1	77.7	92.3	84.6
	인천·경기권	78.3	80.5	75.9	90.0	88.2
	강원권	40.0	42.8	42.8	75.0	71.4
	대전·충청권	82.5	74.0	76.3	86.6	79.6
	광주·전라권	45.8	66.3	62.7	85.0	76.7
	대구·부산·경상권	91.3	91.0	88.7	84.0	94.7
	제주권	62.5	45.4	63.6	54.5	81.8

붙임 5	1월 입주율, 미입주 사유 및 입주마케팅
-------------	-------------------------------

구분	입주율(%)		
	2019.11	2019.12	2020.1
전국	80.3	78.9	78.4
수도권	90.7	88.2	87.1
지방	78.1	76.8	76.5
광역시	86.2	82.2	82.4
도지역	71.9	72.9	72.2
서울	93.8	93.6	94.0
인천·경기권	89.1	85.5	83.7
강원권	74.5	69.6	70.0
대전·충청권	78.8	80.0	81.2
광주·전라권	78.1	77.0	76.3
대구·부산·경상권	80.8	78.2	77.1
제주권	65.1	64.7	62.7

[1월, 수분양자의 미입주 사유]	[1월, 사업자의 입주마케팅 실태]
---------------------------	----------------------------



붙임 6	2020년 2월 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	66	50	35,069	12,492	5,526	6,966	19,846	840	19,006	2,731	4	2,727
수도권	31	22	24,194	9,197	3,582	5,615	12,937	360	12,577	2,060	-	2,060
지방	35	28	10,875	3,295	1,944	1,547	6,909	480	6,429	671	4	667
서울	8	7	8,631	3,800	119	3,681	4,604	-	4,604	227	-	227
인천	4	3	2,280	1,319	950	369	817	-	817	144	-	144
경기	19	12	13,283	4,078	2,513	1,565	7,516	360	7,156	1,689	-	1,689
부산	5	5	1,982	299	-	299	1,683	-	1,683	-	-	-
대구	1	1	148	-	-	-	148	-	148	-	-	-
광주	6	3	1,865	400	400	-	1,465	-	1,465	-	-	-
대전	3	3	430	429	-	429	1	-	1	-	-	-
울산	3	3	933	162	-	162	771	-	771	-	-	-
세종	1	1	290	-	-	-	-	-	-	290	-	290
강원	4	4	1,216	298	-	298	802	-	802	116	-	116
충북	2	1	466	130	130	-	336	-	336	-	-	-
충남	1	1	599	-	-	-	599	-	599	-	-	-
전북	3	2	1,409	1,092	1,092	-	56	-	56	261	-	261
전남	1	1	99	-	-	-	99	-	99	-	-	-
경북	4	3	1,242	289	126	163	949	480	469	4	4	-
경남	1	-	196	196	196	-	-	-	-	-	-	-
제주	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

자료 : 국토교통부 보도자료(2020년 1월 24일자, '20년2월 4월 전국 83527세대 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 1월 28일 ~ 2020년 2월 3일
- 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)