

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

총 14 매 (별첨 : 8 매)

“2020년 1월 전국 HSSI 전망치 78.6, 분양사업환경 변화로 부정적 인식 확대”

- 서울(78.9), 부산(91.1), 대전(92.5), 대구(77.1), 광주(75.0) 전망치 10~30p 하락 -
- 수도권지방광역시 분양경기 전망치 급등과 급락 반복하며 분양시장 변동성 확대 -

□ (분양경기실사지수, HSSI) 2020년 1월 전국 HSSI 전망치는 78.6으로 전월대비 10.9p(↓) 하락함. 분양비수기와 설 연휴가 겹치는데다 주택 청약시스템 이관*(2월 1일부터 금융결제원→한국감정원에서 청약업무 수행)이 예정되면서 일반분양 신규모집 공고 업무 중단 등 분양사업환경이 달라져 1월 분양경기에 대한 부정적 인식이 확대된 것으로 판단됨.

○ 1월 HSSI 전망치는 전반적으로 하락세를 보이는 가운데 울산(100.0, 14.2p ↓), 대전(92.5, 12.2p ↓), 부산(91.1, 26.2p ↓) 등 일부 지방광역시는 90~100선을 유지함. 주택 청약시스템 업무 이관으로 청약업무에 공백이 발생하는 등 당분간 분양경기에 대한 변동성 확대 불가피

- 서울(78.9, 23.2p ↓), 인천(78.0, 13.4p ↓), 경기(82.7, 6.8p ↓)의 전망치가 전월대비 10~20p 하락함. 특히, 전월 기준선(100)을 상회하던 서울의 전망치가 70선으로 떨어지며, 분양경기가 좋지 않을 것이라는 부정적 인식이 크게 증가함.

- 지방광역시와 기타지방 역시 전월 전망치가 큰 폭으로 상승했던 기저효과와 사업환경 변화, 분양비수기가 함께 작용하여 전체적으로 하락함.

* 금융결제원의 청약시스템을 한국감정원으로 이관하기로 함에 따라(18.9.13 부동산대책), '20년 2월로 예정된 이관작업으로 인해 1월 1일부터 신규 입주자모집공고가 마감되었고, 17~31일에는 신규 청약업무가 중단될 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)

○ (12월 HSSI 실적 및 주택사업자 분양시장 체감경기갭*) 12월 HSSI 실적치는 84.6으로 전월대비 4.1p 하락(↓)하였으나 80선을 유지. 서울·수도권과 지방광역시는 80~100선을 유지하고 있으나, 전반적으로 전월대비 분양실적이 악화되고 있어 분양실적 관리 필요

- 서울(89.2, 12.9p↓)과 인천(95.2, 2.0p↓), 경기(94.6, 0.8p↑)의 실적치가 80~90선을 유지하고, 부산(105.8, 11.5p↓), 광주(100.0, 5.3p↑), 대전(107.6, 7.4p↓), 대구(91.6, 19.9p↓), 울산(91.6, 8.4p↓)도 분양실적치가 전반적으로 하락하는 가운데에서도 양호한 수준의 분양실적치를 기록함.

- 세종(76.0, 6.3p↓)은 2개월째 실적치가 하락하며, 지방광역시 중 가장 낮은 분양실적을 보임.

* HSSI 실적치 추이(서울) : '19.8월(77.0) → 9월(103.3) → 10월(98.0) → 11월(102.1) → **12월(89.2)**

* HSSI 실적치 추이(부산) : '19.8월(66.6) → 9월(73.5) → 10월(84.0) → 11월(117.3) → **12월(105.8)**

* HSSI 실적치 추이(울산) : '19.8월(65.0) → 9월(68.4) → 10월(106.6) → 11월(100.0) → **12월(91.6)**

* HSSI 실적치 추이(대전) : '19.8월(91.6) → 9월(96.7) → 10월(85.0) → 11월(115.0) → **12월(107.6)**

* HSSI 실적치 추이(대구) : '19.8월(91.1) → 9월(80.0) → 10월(95.8) → 11월(111.5) → **12월(91.6)**

* HSSI 실적치 추이(광주) : '19.8월(69.2) → 9월(86.2) → 10월(78.9) → 11월(94.7) → **12월(100.0)**

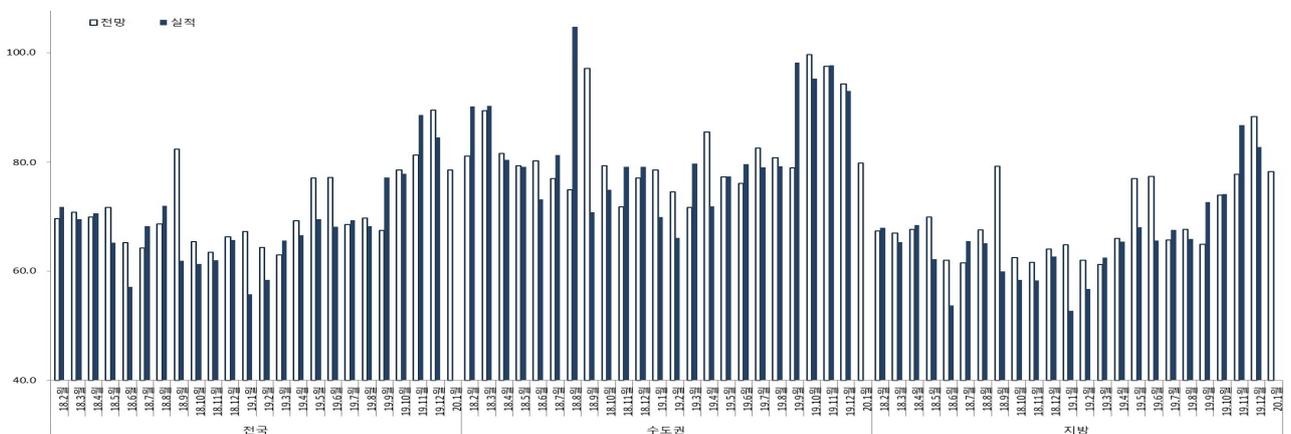
- 기타지방의 경우 제주(52.1)의 실적치가 16.6p 하락(↓)하며 최저 수준의 분양실적을 기록하고 있고, 강원(66.6, 12.8p↑)은 분양시장에 대한 부정적 인식이 전월비 소폭 개선되었으나 여전히 기준선(100)을 크게 하회하고 있어 분양시장 어려움이 지속될 것으로 전망

- 12월 분양시장에 대한 체감경기갭을 살펴보면 대부분의 지역에서 기대만큼의 실적은 거두지 못한 것으로 나타났음. 특히, 서울(+12.9), 울산(+22.6), 대구(+12.4), 부산(+11.5) 등 전월 분양시장에 대한 기대감이 높게 형성되었던 지역을 중심으로 체감경기가 악화되었음.

* '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) : '19.10월(0.6) → 11월(-7.3) → **12월(4.9)**

< 분양경기실사지수(HSSI) 추이 >



□ (지역별 HSSI) 분양비수기인 1월에 사업절차상의 주요한 변화가 예고되면서, 전반적으로 분양시장에 대한 부정적 인식이 높아짐. 일부 지방광역시는 분양시장에 대한 기대감을 유지하고 있으나, 상승-하락을 반복하면서 변동성이 큰 상황임.

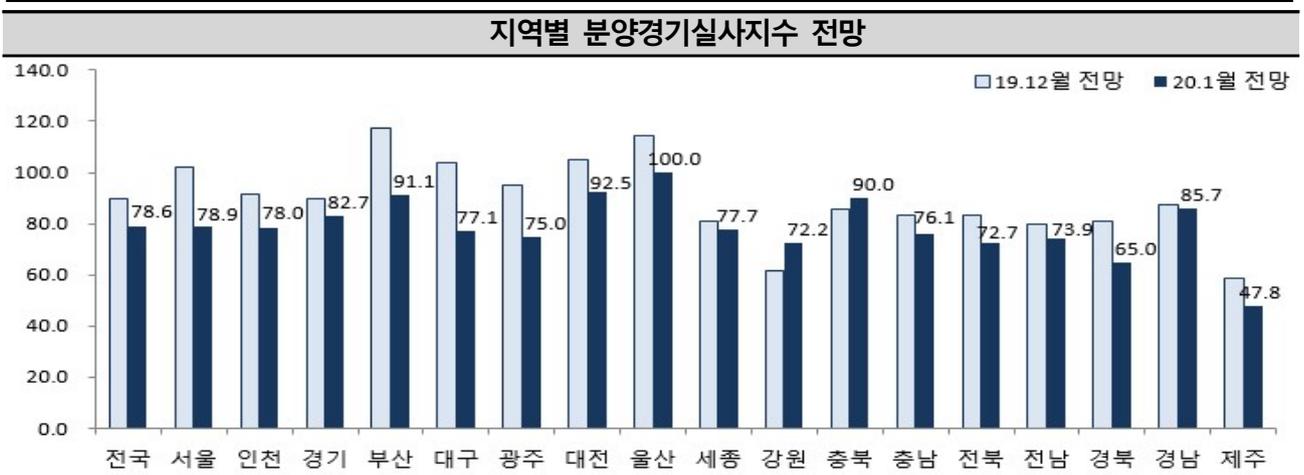
○ 1월 HSSI 전망치는 울산(100.0)이 전월대비 14.2p 하락(↓)했음에도 불구하고 기준선(100)을 유지하고 있으며, 부산(91.1)과 대전(92.5)이 각각 26.2p(↓), 12.2p(↓) 하락하며 90선을 기록함.

○ 수도권에서는 서울(78.9, 23.2p ↓)에 대한 기대치가 가장 큰 폭으로 하락하며 지난 3월 이후 10개월만에 70선으로 떨어졌으며, 인천(78.0, 13.4p ↓)과 경기(82.7, 6.8p ↓) 역시 분양사업경기에 대한 부정적 전망이 높아짐. 기타지방에서는 충북(90.0)이 전월대비 4.3p(↑) 상승하며 90선을 기록하였고, 제주(47.8)는 11.0p(↓) 하락하며 최저 수준의 전망치를 보이고 있음.

- * HSSI 전망치 추이(서울) : '19.8월(90.9) → 9월(81.2) → 10월(103.3) → 11월(96.1) → 12월(102.1) → **20.1월(78.9)**
- * HSSI 전망치 추이(부산) : '19.8월(45.8) → 9월(66.6) → 10월(78.7) → 11월(77.7) → 12월(117.3) → **20.1월(91.1)**
- * HSSI 전망치 추이(울산) : '19.8월(50.0) → 9월(70.0) → 10월(75.0) → 11월(107.6) → 12월(114.2) → **20.1월(100.0)**
- * HSSI 전망치 추이(대전) : '19.8월(85.7) → 9월(80.0) → 10월(86.2) → 11월(90.0) → 12월(104.7) → **20.1월(92.5)**
- * HSSI 전망치 추이(대구) : '19.8월(85.1) → 9월(82.3) → 10월(85.7) → 11월(88.4) → 12월(104.0) → **20.1월(77.1)**
- * HSSI 전망치 추이(광주) : '19.8월(77.2) → 9월(65.3) → 10월(86.2) → 11월(84.2) → 12월(95.2) → **20.1월(75.0)**

〈 2020년 1월 분양경기실사지수(HSSI) 전망 〉

| 구 분 | 수도권 | (서울) | 지방 | 지방광역시 | | | | | | |
|-------------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | 세종 | 부산 | 대구 | 광주 | 대전 | 울산 | |
| 분양경기실사지수 전망 | 79.9 | 78.9 | 78.3 | 77.7 | 91.1 | 77.1 | 75.0 | 92.5 | 100.0 | |
| 변동(p) | 전월대비 | △14.4 | △23.2 | △10.1 | △3.5 | △26.2 | △26.9 | △20.2 | △12.2 | △14.2 |



□ (기업규모별 HSSI) 1월 HSSI 전망치는 대형업체 89.9(9.7p↓), 중견업체 65.3(8.7p↓)으로 대형업체보다는 중견업체가 1월 분양시장에 대해 보수적으로 판단하고 있는 것으로 보임.

○ 1월 기업규모별 HSSI 전망치는 대형업체와 중견업체 모두 전반적으로 하락세를 나타냄. 서울지역 전망치는 대형업체(93.1 23.5p↓)와 중견업체(64.2, 22.1p↓) 모두 20p 이상 하락하며 분양시장에 대한 부정적 인식이 높아진 가운데, 중견업체가 분양시장에 대한 부정적 인식이 더 큰 것으로 나타남.

* 대형업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '19.9월(89.2) → 10월(109.6) → 11월(100.0) → 12월(116.6) → **20.1월(93.1)**

* 중견업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '19.9월(70.0) → 10월(96.4) → 11월(92.0) → 12월(86.3) → **20.1월(64.2)**

□ (분양물량 HSSI와 미분양 HSSI) 청약시스템 이관 등으로 분양시장 환경이 어려워질 것으로 예견되면서 1월 분양물량 전망치는 78.7로 전월대비 18.9p(↓) 하락할 것으로 전망되며, 미분양은 전월대비 17.4p(↓) 하락하면서 1월 전망치 77.8을 기록

○ 1월 분양물량 HSSI 전망치 78.7로 전월대비 18.9p(↓) 하락

* 분양물량 HSSI 전망치 추이(전국) : '19.9월(102.2) → 10월(98.9) → 11월(96.2) → 12월(97.6) → **20.1월(78.7)**

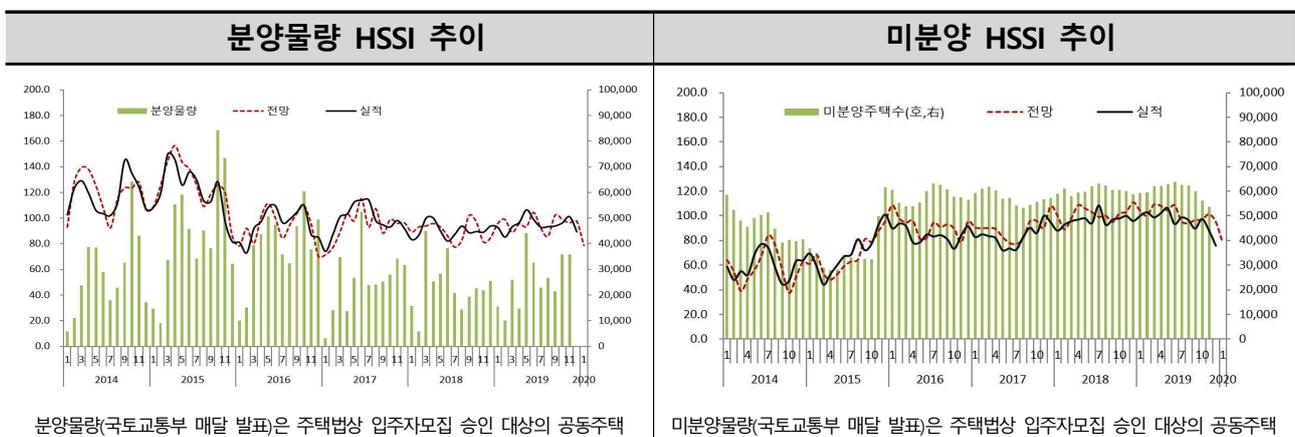
○ 1월 미분양 HSSI 전망치 77.8로 전월대비 17.4p(↓) 하락

* 미분양 HSSI 전망치 추이(전국) : '19.9월(96.5) → 10월(96.8) → 11월(101.2) → 12월(95.2) → **20.1월(77.8)**

* 준공후 미분양물량 추이(전국, 호) : '19.8월(18,992) → 9월(19,354) → 10월(19,439) → **11월(19,587)**

○ 11월 기준 전국 미분양물량은 전월대비 약 2천 500호 감소하며 5만 호 초반 수준을 기록함. 단, 준공후 미분양은 증가하는 추세이고, 미분양 물량의 84.5%가 지방에 집중되어 있어, 지방에서 주택사업을 추진하고 있는 사업자는 미분양리스크에 대한 대비가 필요

* 주택도시보증공사(HUG)는 40차 미분양관리지역으로 39차 관리지역에서 경북 경산시 1곳을 제외하고 경기 양주시 1곳을 추가하여 수도권 7개 및 지방 29개, 총 36개 지역 선정(HUG, 2019.12.31. 발표)



□ (분양가격 HSSI 및 예상분양률) 1월 전국 예상분양률은 74.2%(1.4%p ↑)로 전월대비 소폭 상승하였으나 여전히 70%대 수준 기록. 신규 분양사업 추진 시 주의가 요구됨.

○ (1월, 예상분양률) 1월 예상분양률은 전월과 유사한 수준으로, 서울(90.0%, 1.5%p ↑)과 인천·경기권(84.7%, 2.7%p ↑)은 80~90%대의 예상분양률을 기록하였으나, 나머지 지역은 60~70% 수준임. 분양시장에 대한 지속적인 모니터링과 사전점검으로 분양 리스크 헷징 필요

- 강원권(61.6%, 0.4%p ↑)은 60%대 초반의 예상분양률로 전국 최저 수준을 지속하고 있음.

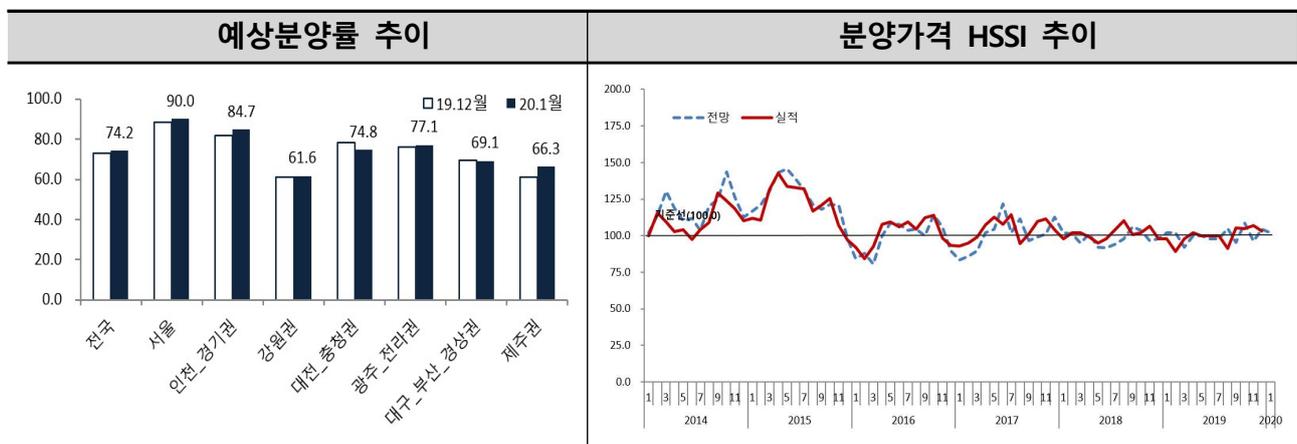
(예상분양률) 주택도시보증공사(HUG)가 분기별로 공표하고 있는 '초기분양률'을 기준값으로 제시하고, 향후 3개월간 예상분양률(%)을 주택사업자에게 질문하여 조사한 값

* 초기분양률 : HUG의 주택분양보증을 받은 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률(단, 분양세대수 30세대 이상)
* (19.3분기 초기분양률) 전국 84.0%, 서울 99.6%, 인천 99.3%, 경기 89.2%, 수도권 94.2%, 지방광역시(세종포함) 89.8%, 지방도지역 58.6%

○ (1월, 분양가격 HSSI) 분양가격 HSSI 전망치는 전월(104.6) 대비 2.5p 하락(↓)하며 102.1을 기록함. 최근 추가규제가 발표되고 정부의 규제정책 기조가 지속되고 있어 시장변동성이 심화되는 있는 바 분양시기 및 분양가격 결정시 주의가 필요함.

- '19년 11월 분양가격은 기타지방을 제외한 전 지역이 소폭 하락하며 전국 0.03% 하락하였음.

* 국토교통부는 「12.16 주택시장 안정화 대책」을 통해 1) 투기지역 및 투기과열지구 대출규제 강화, 2) 주택 보유부담 강화, 3) 민간택지 분양가상한제 적용지역 확대 등을 발표함. 이에 따라 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) 수도권 중심의 규제가 지속적으로 강화되고 있음에도 불구하고, 수도권과 일부 광역시 중심의 분양사업 검토 지속 전망. 분양가상한제 유예기간 동안 분양실적을 극대화하기 위해 사전마케팅에 총력을 집중하고 있는 것으로 판단됨.

○ (분양사업 유망지역) 서울과 경기, 인천에 대한 분양사업 검토 비중이 42.9%이고 부산, 대구에 대한 분양사업 검토 비중이 전월대비 상승하며, 수도권 및 일부 광역시 중심의 분양시장 양극화 추세가 지속되고 있음.

- (12월, 분양사업 검토지역) 주택사업자가 12월에 분양사업을 검토하고 있는 지역은 경기(18.8%)와 서울(14.9%)의 비중이 가장 높고, 그 다음으로 부산(10.3%), 인천(9.2%), 대구(9.2%) 등을 일부 검토하고 있음. 12월에는 서울과 경기의 비중이 소폭 감소하였으나, 여전히 수도권 중심의 분양사업을 검토하고 있음(붙임 6 참조).

- (향후 1년간 분양사업 유망지역) 향후의 분양사업 여건은 전월대비 '양호' 응답비중이 전반적으로 증가한 가운데 서울(174.7)이 가장 양호한 것으로 인식되고 있으며, 대전(166.7), 경기(164.1), 부산(155.3), 대구(150.0)가 그 뒤를 잇고 있음. 수도권과 일부 지방 광역시로의 사업집중화 현상은 당분간 지속될 것으로 보이고, 특히 울산(91.2)은 지난 9월 33.3이던 지수값이 90선을 기록하며 향후 분양시장 호전에 대한 기대감이 높아짐. 기타 지방은 40~70선으로 기준선(100)을 크게 하회하는 바 신규 분양사업 추진은 매우 신중해야 함. (붙임 6 참조).

* 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(울산) : '19.9월(33.3) → 10월(62.9) → 11월(75.0) → 12월(75.0) → **20.1월(91.2)**

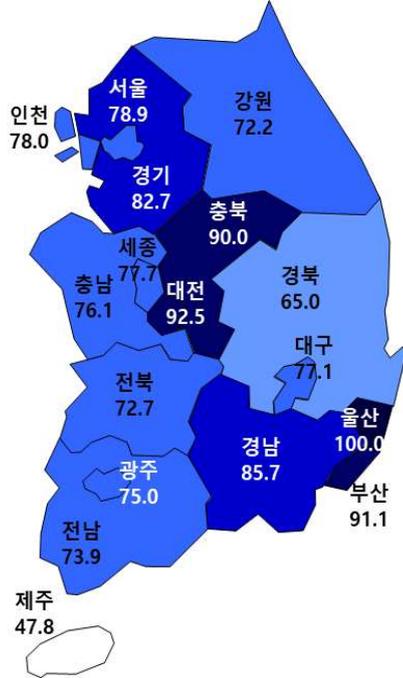
○ (12월, 주택사업자의 분양마케팅 및 중도금 집단대출 자구책) 주택사업자는 12월 한 달간 모델하우스 및 홍보관, 분양대행사 및 MGM, 홍보마케팅, 금융지원 등 동원가능한 모든 방법을 활용하여 분양실적 개선에 주력하고 있음.

- 분양시장에 대한 규제정책이 구체화됨에 따라, 주택사업자들은 규제시행 전 분양실적을 최대화하기 위한 마케팅에 총력을 기울인 것으로 조사됨. 모델하우스 및 홍보관(23.3%) 운영, 분양대행사 및 MGM(22.9%) 동원, 홍보마케팅(21.3%), 금융지원(16.9%) 등을 통해 수요자 유치에 주력하고 있음.

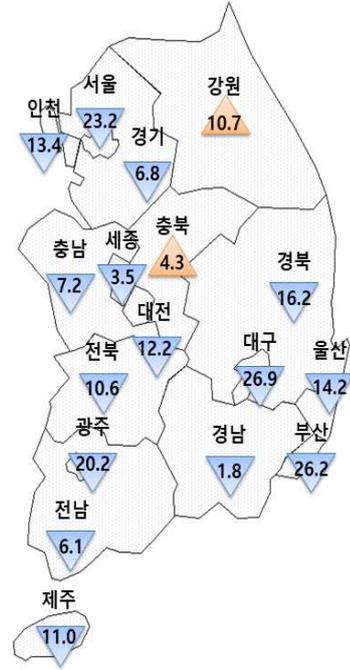
붙임 1

2020년 1월 분양경기실사지수(HSSI) 전망

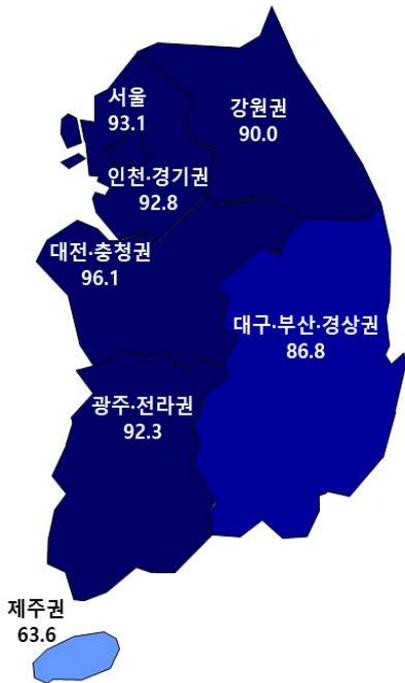
2020년 1월 HSSI 전망 : 전국 78.6



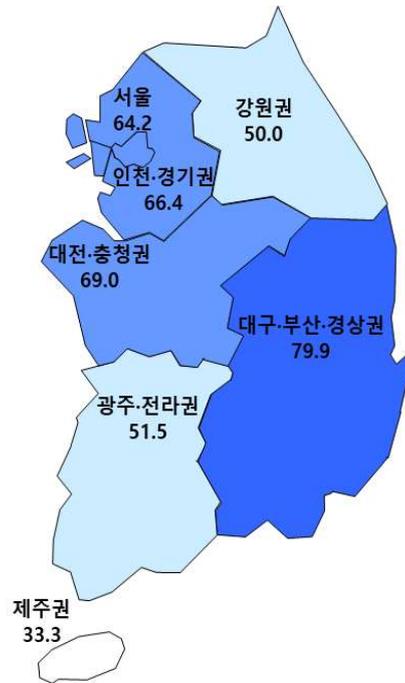
'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('20.1월 - '19.12월)



2020년 1월 대형업체 HSSI 전망 : 전국 90.1



2020년 1월 중견업체 HSSI 전망 : 전국 78.4

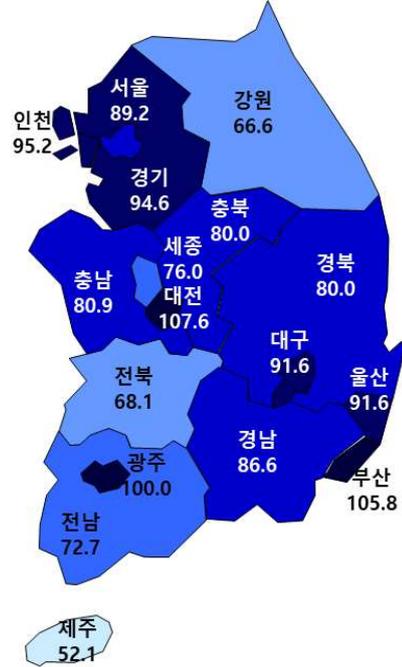
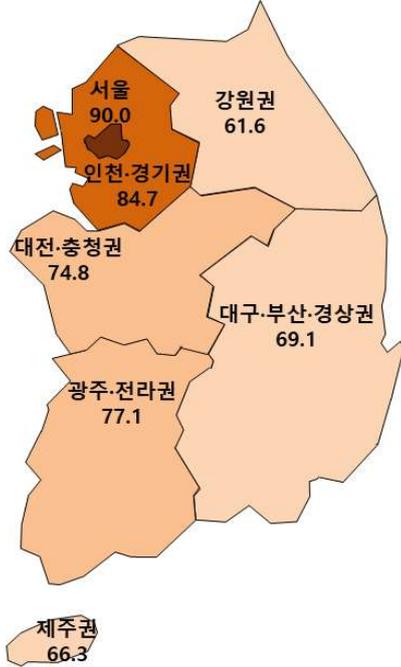


붙임 2

2020년 1월 예상분양률 및 2019년 12월 HSSI 실적

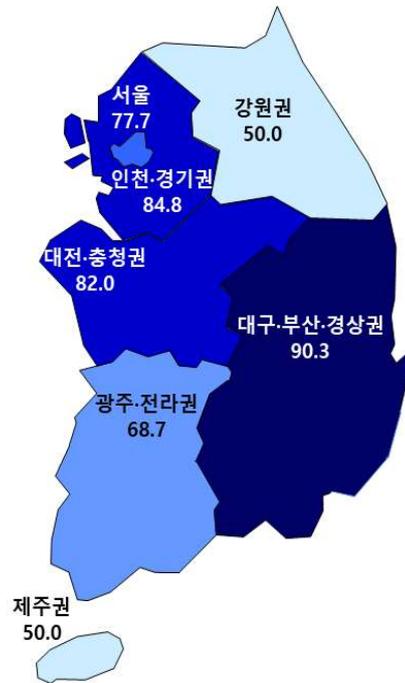
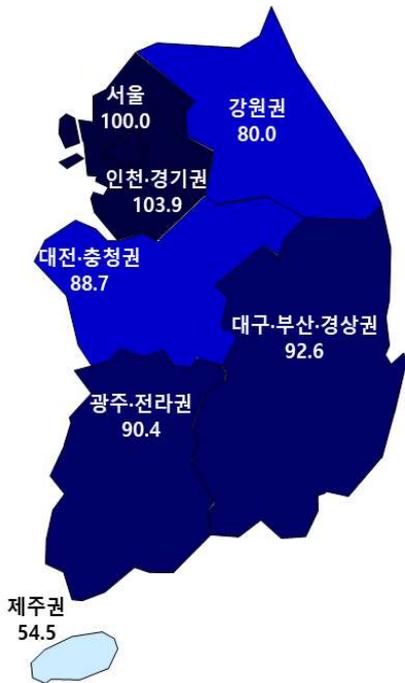
2020년 1월 예상분양률(%) : 전국 74.2

2019년 12월 HSSI 실적 : 전국 84.6



2019년 12월 대형업체 HSSI 실적 : 전국 90.1

2019년 12월 중견업체 HSSI 실적 : 전국 78.4



붙임 3

2020년 1월 분양경기실사지수(HSSI)

| 구분 | 2019.11 | | 2019.12 | | 2020.1 |
|-----|---------|-------|---------|-------|--------|
| | 전망 | 실적 | 전망 | 실적 | 전망 |
| 전국 | 81.4 | 88.7 | 89.5 | 84.6 | 78.6 |
| 수도권 | 97.5 | 97.7 | 94.3 | 93.0 | 79.9 |
| 지방 | 77.9 | 86.8 | 88.4 | 82.8 | 78.3 |
| 광역시 | 89.3 | 103.5 | 102.8 | 95.4 | 85.6 |
| 도지역 | 69.3 | 74.4 | 77.6 | 73.4 | 72.9 |
| 서울 | 96.1 | 102.1 | 102.1 | 89.2 | 78.9 |
| 인천 | 102.8 | 97.2 | 91.4 | 95.2 | 78.0 |
| 경기 | 93.7 | 93.8 | 89.5 | 94.6 | 82.7 |
| 부산 | 77.7 | 117.3 | 117.3 | 105.8 | 91.1 |
| 대구 | 88.4 | 111.5 | 104 | 91.6 | 77.1 |
| 광주 | 84.2 | 94.7 | 95.2 | 100.0 | 75.0 |
| 대전 | 90.0 | 115 | 104.7 | 107.6 | 92.5 |
| 울산 | 107.6 | 100 | 114.2 | 91.6 | 100.0 |
| 세종 | 88.2 | 82.3 | 81.2 | 76.0 | 77.7 |
| 강원 | 72.7 | 53.8 | 61.5 | 66.6 | 72.2 |
| 충북 | 66.6 | 71.4 | 85.7 | 80.0 | 90.0 |
| 충남 | 75.0 | 72.2 | 83.3 | 80.9 | 76.1 |
| 전북 | 76.9 | 70.5 | 83.3 | 68.1 | 72.7 |
| 전남 | 78.5 | 92.8 | 80 | 72.7 | 73.9 |
| 경북 | 75.0 | 78.5 | 81.2 | 80.0 | 65.0 |
| 경남 | 60.0 | 86.9 | 87.5 | 86.6 | 85.7 |
| 제주 | 50.0 | 68.7 | 58.8 | 52.1 | 47.8 |

붙임 4

2020년 1월 사업자 규모별 분양경기실사지수(HSSI)

| 구분 | | 2019.11 | | 2019.12 | | 2020.1 |
|------|-----------|---------|-------|---------|-------|--------|
| | | 전망 | 실적 | 전망 | 실적 | 전망 |
| 대형업체 | 전국 | 81.0 | 100.2 | 99.6 | 90.1 | 89.9 |
| | 수도권 | 102.9 | 107.2 | 104.1 | 102.6 | 92.9 |
| | 지방 | 76.3 | 98.7 | 98.6 | 87.4 | 89.2 |
| | 광역시 | 91.5 | 114.4 | 115.1 | 98.7 | 93.5 |
| | 도지역 | 65.0 | 86.9 | 86.3 | 79.0 | 86.0 |
| | 서울 | 100.0 | 116.6 | 116.6 | 100.0 | 93.1 |
| | 인천·경기권 | 104.4 | 102.5 | 97.8 | 103.9 | 92.8 |
| | 강원권 | 83.3 | 75.0 | 75.0 | 80.0 | 90.0 |
| | 대전·충청권 | 71.9 | 92.7 | 93.2 | 88.7 | 96.1 |
| | 광주·전라권 | 89.1 | 106.9 | 108.4 | 90.4 | 92.3 |
| | 대구·부산·경상권 | 76.1 | 105.7 | 108.3 | 92.6 | 86.8 |
| | 제주권 | 50.0 | 87.5 | 66.6 | 54.5 | 63.6 |
| 중견업체 | 전국 | 81.9 | 73.3 | 74.0 | 78.4 | 65.3 |
| | 수도권 | 91.7 | 87.2 | 83.4 | 82.4 | 65.7 |
| | 지방 | 79.7 | 70.4 | 72.0 | 77.5 | 65.2 |
| | 광역시 | 87.3 | 86.8 | 80.8 | 91.7 | 74.5 |
| | 도지역 | 74.0 | 58.0 | 65.5 | 66.9 | 58.3 |
| | 서울 | 92.0 | 86.3 | 86.3 | 77.7 | 64.2 |
| | 인천·경기권 | 91.6 | 87.7 | 82.0 | 84.8 | 66.4 |
| | 강원권 | 60.0 | 20.0 | 40.0 | 50.0 | 50.0 |
| | 대전·충청권 | 88.7 | 73.0 | 79.9 | 82.0 | 69.0 |
| | 광주·전라권 | 69.4 | 58.5 | 54.1 | 68.7 | 51.5 |
| | 대구·부산·경상권 | 88.7 | 89.6 | 87.3 | 90.3 | 79.9 |
| | 제주권 | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 50.0 | 33.3 |

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| 붙임 5 | 2020년 1월 분양가격, 분양물량, 미분양(HSSI) |
|-------------|---------------------------------------|

| 구분 | 2019.11 | | 2019.12 | | 2020.1 |
|------|---------|-------|---------|-------|--------|
| | 전망 | 실적 | 전망 | 실적 | 전망 |
| 분양가격 | 96.3 | 106.9 | 104.6 | 103.1 | 102.1 |
| 분양물량 | 96.2 | 101.1 | 97.6 | 89.3 | 78.7 |
| 미분양 | 101.2 | 88.2 | 95.2 | 75.7 | 77.8 |

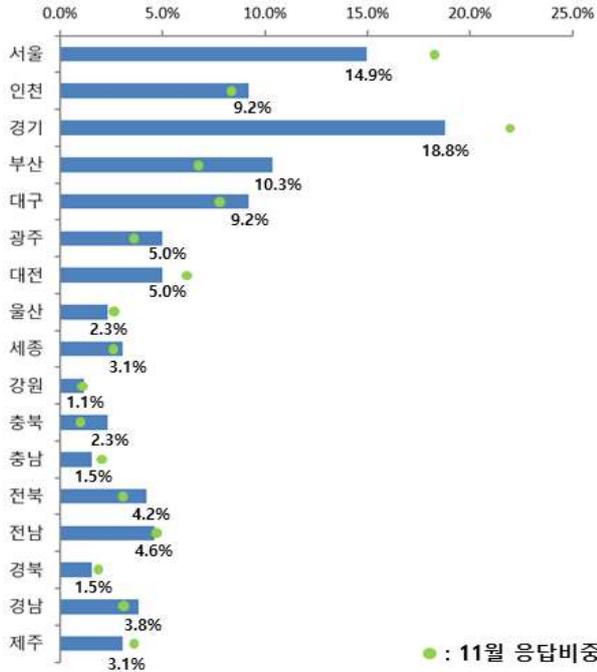
| 구분 | | '19.7 | '19.8 | '19.9 | '19.10 | '19.11 |
|----------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 분양가격 (천원/㎡) | 전국 | 3,547 | 3,563 | 3,539 | 3,605 | 3,604 |
| | 수도권 | 5,414 | 5,459 | 5,489 | 5,486 | 5,479 |
| | 서울 | 8,067 | 8,093 | 8,085 | 8,091 | 8,062 |
| | 5대광역시 세종시 | 3,771 | 3,762 | 3,621 | 3,741 | 3,739 |
| | 기타지방 | 2,707 | 2,728 | 2,745 | 2,797 | 2,799 |
| 분양물량 (호) | 전국 | 22,810 | 26,733 | 21,516 | 35,781 | 35,861 |
| | 수도권 | 9,457 | 18,099 | 9,754 | 13,608 | 19,628 |
| | 일반분양 | 17,155 | 8,634 | 8,244 | 26,721 | 21,772 |
| | 조합분 | 3,600 | 5,989 | 5,367 | 6,574 | 9,094 |
| | 임대분 | 2,055 | 3,257 | 7,905 | 2,486 | 4,995 |
| 미분양 (호) | 전국 | 62,529 | 62,385 | 60,062 | 56,098 | 53,561 |
| | 수도권 | 10,789 | 10,331 | 9,666 | 8,003 | 8,315 |
| | 85㎡이하 | 57,287 | 57,486 | 55,196 | 51,525 | 49,132 |
| | 85㎡초과 | 5,242 | 4,899 | 4,866 | 4,573 | 4,429 |
| | 준공후 | 19,094 | 18,992 | 19,354 | 19,439 | 19,587 |
| | 신규증가분 | 3,205 | 4,403 | 2,055 | 1,452 | 3,402 |

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

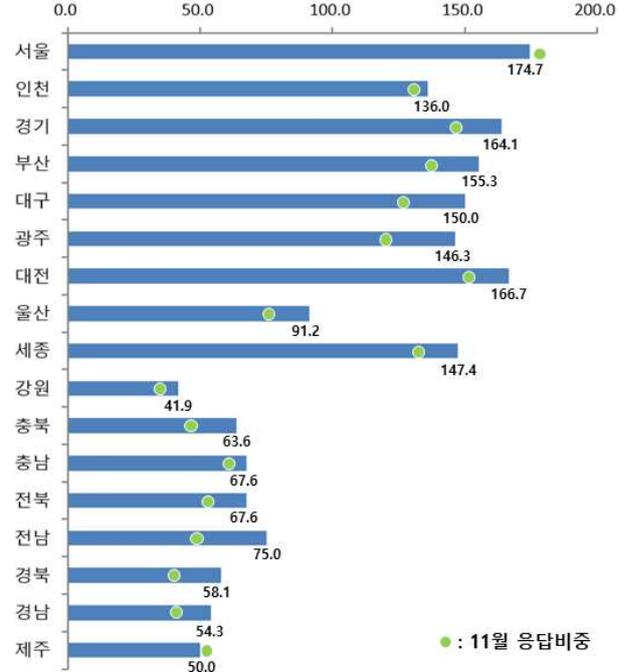
붙임 7

12월 분양사업 및 마케팅 현황

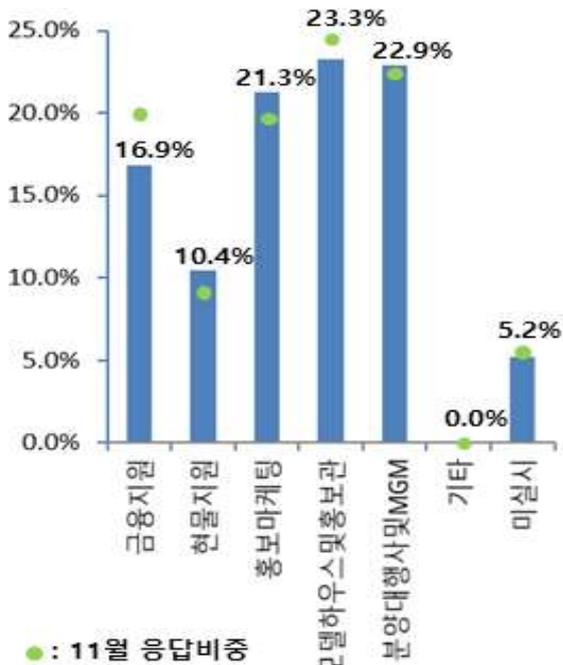
[12월, 현재 분양사업 검토지역]



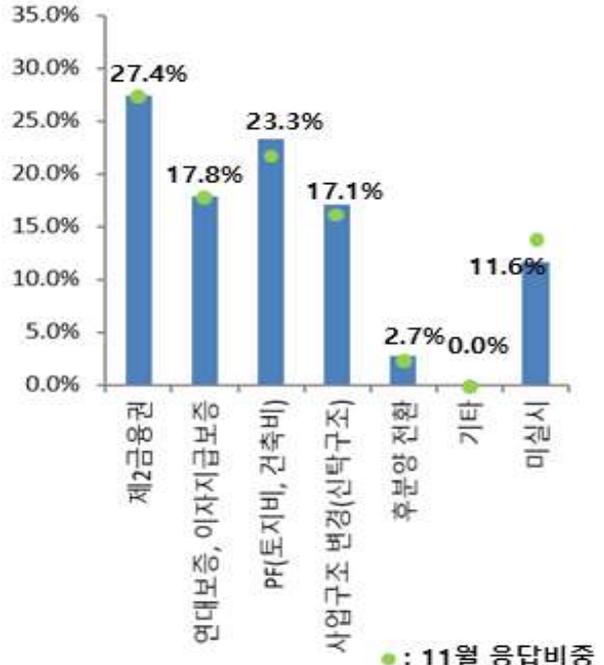
[향후 1년간 분양사업 유망지역 지수]



[12월, 사업자의 분양마케팅 실태]



[12월, 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 : 2019년 12월 26일 ~ 2020년 1월 5일
- 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)