

보 도 자 료	주택산업연구원
팀장 김 덕 례 주택정책연구실장 팀원 권 영 선 책 임 연 구 원	02.3215.7697
담당자 메 일 주 소	yskwon@khi.re.kr

총 14 매 (별 첨 : 8 매)

“8월 전국 HSSI 전망치 94.9, 분양시장 양호한 흐름 전망 속 국지적 리스크 내재”

- 수도권(106.5) 8개월째 기준선(100) 상화하면서 분양시장 활황 및 분양가격 상승 전망 -
- 대구(75.8), 경남(72.2), 제주(75.0) 8월 분양경기 악화 전망 지역특성 고려한 분양전략 마련 필요 -

- (분양경기실사지수, HSSI) 8월 전국 HSSI 전망치는 94.9(1.1p ↓)로 전월수준을 유지하며 90선을 상회하는 전망치 지속. 다만 서울·수도권은 기준선(100.0)을 상회하는 전망치를 지속하며 분양시장 기대감이 집중되는 가운데, 대구(75.8, 13.4p ↓)의 전망치가 큰 폭으로 하락하며 70선을 기록. 그동안 공급이 풍부했던 지역을 중심으로 분양리스크에 대한 사전 대비가 필요한 시점으로 판단
- 8월 HSSI 전망치는 서울(109.5, 0.0p), 인천(103.3, 0.5p ↑), 경기(106.6, 4.4p ↑) 등 수도권과 대전(105.0, 5.0p ↓), 세종(105.8, 5.8p ↑), 부산(100.0, 8.7p ↑) 등 일부 지방광역시는 양호한 시장흐름을 지속
 - 충남(110.0, 10.0p ↑), 전북(100.0, 6.3p ↑) 등 기타지방의 경우 주택가격 상승, 다양한 도시개발사업, 비규제지역이라는 점 등으로 분양시장 기대감 상승
- 신규 분양주택에 대한 풍부한 수요와 수도권 중심의 공급대책으로 수도권 분양시장에 대한 관심 지속. 다만 비수도권의 경우 시장흐름 변화가 급격하고 분양리스크 우려가 제기되는 만큼 적극적인 시장 모니터링과 과잉공급 우려지역에 대한 별도의 사업전략 마련 필요

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)

○ (7월 HSSI 실적 및 주택사업자 분양시장 체감경기갭*) 7월 HSSI 실적치는 94.2(1.7p ↑)로 전월과 유사한 수준의 실적치 기록. 수도권과 일부 지방광역시는 전월수준을 유지하며 실적치가 기준선을 상회. 다만 대구(60.7, 28.5p ↓) 분양 실적치가 큰 폭으로 낮아지면서 전국 최저수준을 기록한 만큼, 대구 분양시장 리스크 대응 필요

- 서울(109.5, 10.9p ↓), 인천(100.0, 5.7 ↓), 경기(106.2, 0.3p ↓) 등 수도권과 대전(110.0, 5.0p ↑), 세종(105.8, 0.8p ↓), 울산(106.2, 0.4p ↑), 광주(100.0, 4.4p ↑) 등 일부 지방광역시는 전월수준을 유지하며 100~110선 기록

- 기타지방 실적치는 전반적으로 상승했으며, 충남(105.0, 15.6 ↑)은 기준선을 상회하는 실적치 기록

* HSSI 실적치 추이(서울) : '21.3월(100.0) → 4월(114.2) → 5월(112.1) → 6월(120.4) → **7월(109.5)**

* HSSI 실적치 추이(인천) : '21.3월(97.5) → 4월(117.5) → 5월(116.6) → 6월(105.7) → **7월(100.0)**

* HSSI 실적치 추이(경기) : '21.3월(105.4) → 4월(114.8) → 5월(112.8) → 6월(106.5) → **7월(106.2)**

* HSSI 실적치 추이(부산) : '21.3월(97.0) → 4월(116.6) → 5월(100.0) → 6월(95.6) → **7월(103.4)**

* HSSI 실적치 추이(대전) : '21.3월(110.7) → 4월(115.3) → 5월(121.0) → 6월(105.0) → **7월(110.0)**

* HSSI 실적치 추이(세종) : '21.3월(104.5) → 4월(115.7) → 5월(123.0) → 6월(106.6) → **7월(105.8)**

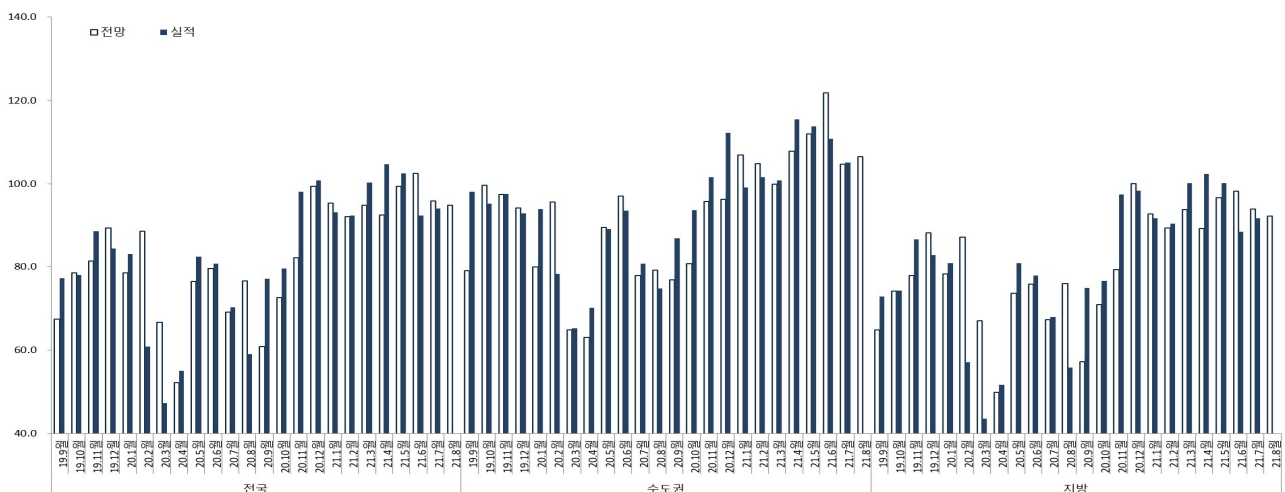
* HSSI 실적치 추이(대구) : '21.3월(97.1) → 4월(100.0) → 5월(100.0) → 6월(89.2) → **7월(60.7)**

- 7월 분양시장에 대한 체감경기갭을 살펴보면 대부분의 지역에서 기대한 정도의 실적을 거둔 것으로 나타남. 부산(-12.1), 울산(-12.1)의 체감경기는 개선된 반면, 대구(+28.5)의 체감경기가 크게 악화되어 지역별 분양경기 차이를 나타냄.

* '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) : '21.5월(-3.1) → 6월(10.0) → **7월(1.8)**

〈 분양경기실사지수(HSSI) 추이 〉



□ (지역별 HSSI) 수도권과 일부 지방광역시는 전월 수준을 유지하며 기준선(100.0) 상회, 기타지방은 충청과 전라지역을 중심으로 큰 폭의 상승세를 나타냄

○ 8월 HSSI 전망치는 전반적으로 양호한 흐름을 이어가며 서울(109.5, 0.0p), 인천(103.3, 0.5p ↑), 경기(106.6, 4.4p ↑), 대전(105.0, 5.0p ↓), 세종(105.8, 5.8p ↑), 부산(100.0, 8.7p ↑) 등 수도권 및 일부 지방광역시는 기준선을 상회하는 전망치 유지

- 전반적으로 양호한 시장흐름에도 불구하고 대구(75.8, 13.4p ↓)의 전망치가 큰 폭으로 하락하며, 충남(110.0, 10.0p ↑), 전북(100.0, 6.3p ↑) 등 기타지방에도 못미치는 전망치 기록

- 기타지방(89.3, 2.3p ↓) 역시 전월수준을 유지하고 있으나 지역별·조사시점별 편차가 크게 나타나 지속적 모니터링이 필요할 것으로 판단됨

* HSSI 전망치 추이(서울) : '21.3월(107.8) → 4월(105.8) → 5월(114.0) → 6월(118.4) → 7월(109.5) → **8월(109.5)**

* HSSI 전망치 추이(인천) : '21.3월(96.7) → 4월(105.0) → 5월(109.7) → 6월(123.3) → 7월(102.8) → **8월(103.3)**

* HSSI 전망치 추이(경기) : '21.3월(95.3) → 4월(112.7) → 5월(112.2) → 6월(123.6) → 7월(102.2) → **8월(106.6)**

* HSSI 전망치 추이(부산) : '21.3월(95.8) → 4월(91.1) → 5월(106.6) → 6월(104.1) → 7월(91.3) → **8월(100.0)**

* HSSI 전망치 추이(대전) : '21.3월(108.6) → 4월(103.4) → 5월(107.6) → 6월(125.0) → 7월(110.0) → **8월(105.0)**

* HSSI 전망치 추이(세종) : '21.3월(106.2) → 4월(95.2) → 5월(105.2) → 6월(109.0) → 7월(100.0) → **8월(105.8)**

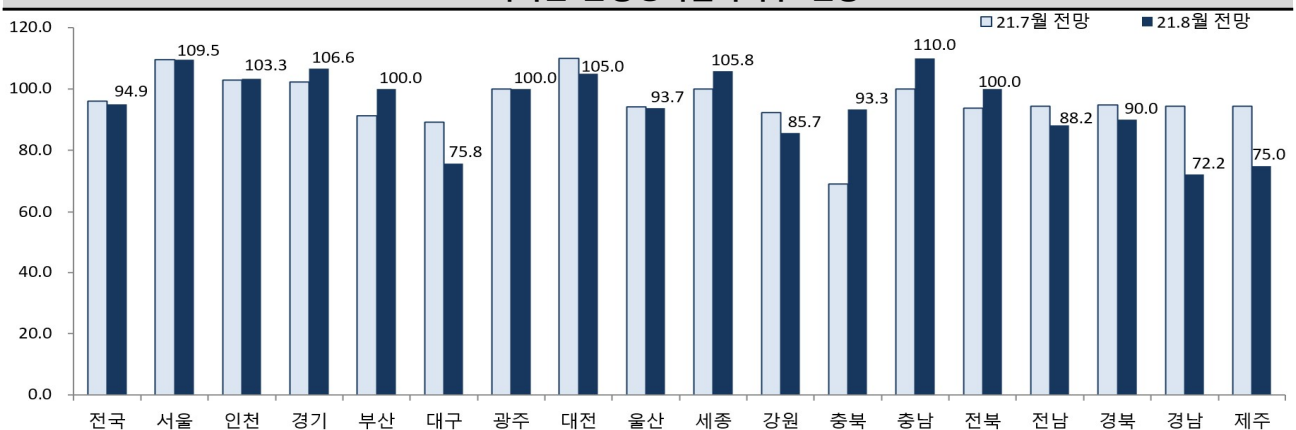
* HSSI 전망치 추이(대구) : '21.3월(96.2) → 4월(94.1) → 5월(100.0) → 6월(104.0) → 7월(89.2) → **8월(75.8)**

○ 풍부한 신규주택 수요와 주택가격 상승으로 분양시장이 양호할 것이라는 전망 지속되나, 대구 등 지방광역사에서 시장흐름 변화 감지. 주택사업자들은 지역별 모니터링과 함께 기업역량 강화, 사업다각화 등 분양시장 호황기 이후의 대비책 마련 필요

〈 2021년 8월 분양경기실사지수(HSSI) 전망 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시					
				세종	부산	대구	광주	대전	울산
분양경기실사지수 전망	106.5	109.5	92.4	105.8	100.0	75.8	100.0	105.0	93.7
변동(p) 전월대비	1.7	-	△1.7	5.8	8.7	△13.4	-	△5.0	△0.4

지역별 분양경기실사지수 전망



□ (기업규모별 HSSI) 8월 HSSI 전망치는 대형업체 92.7(2.9p ↑), 중견업체 97.70(4.3p ↓)로 기업규모별로는 유사한 수준을 나타냄.

○ 8월 기업규모별 HSSI 전망치는 대형업체는 일부 지방광역시에서, 중견업체는 기타지방을 중심으로 하락세를 나타냄. 서울지역 전망치는 대형업체(108.3, 3.3p ↑)와 중견업체(111.1, 2.5p ↓) 모두 전월 수준을 유지하며 기준선을 상회하는 전망치 기록, 수도권 시장에 대한 기대감을 보임.

* 대형업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '21.4월(116.0) → 5월(114.8) → 6월(123.8) → 7월(105.0) → **8월(108.3)**

* 중견업체 HSSI 전망치 추이(서울) : '21.4월(96.1) → 5월(113.0) → 6월(111.7) → 7월(113.6) → **8월(111.1)**

□ (분양물량 HSSI와 미분양 HSSI) 8월 분양물량 전망치는 95.2(6.0p ↓)로 전월대비 소폭 감소한 전망치 기록, 수도권 중심의 주택공급정책이 적극 추진되는 가운데, 분양가상한제 등 가격규제가 지속되며 지역별 시장상황에 따라 공급일정을 조정하는 사례가 증가하는 것으로 판단됨.

○ 8월 분양물량 HSSI 전망치 95.2(6.0p ↓)로 전월대비 소폭 감하였으나 추세적인 공급물량은 유지할 것으로 판단됨.

* 분양물량 HSSI 전망치 추이(전국) : '21.4월(112.6) → 5월(108.8) → 6월(103.8) → 7월(101.2) → **8월(95.2)**

* 분양물량 추이 추이(전국, 호) : '21.2월(19,447) → 3월(39,328) → 4월(26,962) → 5월(21,239) → **6월(39,243)**

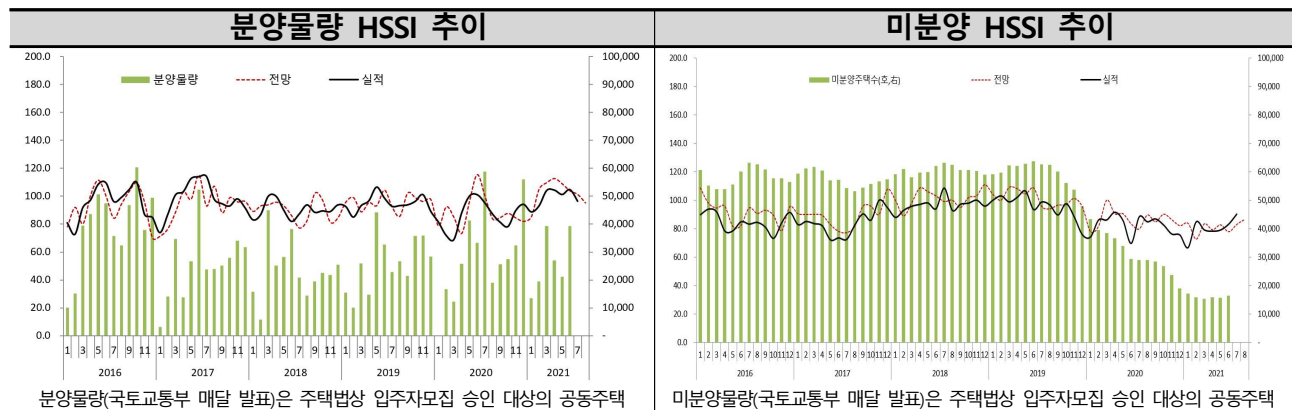
○ 8월 미분양 HSSI 전망치 86.5로 '20년 3월 이후 기준선을 하회하는 전망치 지속

* 미분양 HSSI 전망치 추이(전국) : '21.4월(79.1) → 5월(82.6) → 6월(77.7) → 7월(82.9) → **8월(86.5)**

* 미분양물량 추이(전국, 호) : '21.1월(17,130) → 2월(15,786) → 3월(15,270) → 4월(15,798) → **5월(16,289)**

○ '21년 6월 기준 미분양 물량은 16,289호로 '20년 12월 이후 7개월째 1만호대를 유지하고 있음. 신규주택에 대한 지속적인 수요가 미분양 소잔에도 영향을 미쳐, 당분간 미분양에 대한 위험부담은 없을 것으로 판단됨.

* 주택도시보증공사(HUG)는 59차 미분양관리지역으로 58차 관리지역에서 충북 진천군 1곳을 제외하고 충남 아산시, 경남 양산시 2곳을 추가하여 총 6개 지역 선정(HUG 2021.7.30. 발표)



□ (분양가격 HSSI 및 예상분양률) 8월 전국 예상분양률은 80.5%(1.1%p ↑)로 '20년 12월 이후 9개월째 80%에 가까운 예상분양률 유지

○ (8월, 예상분양률) 8월 예상분양률은 전월과 유사한 수준으로 제주(76.8%, 1.7%p ↑)를 제외한 전 지역에서 80%대 이상의 양호한 예상분양률을 기록함.

- 서울(94.1%, 4.1%p ↑)은 소폭의 등락은 있으나 90% 수준의 예상분양률을 지속하며 서울 분양시장에 대한 기대감을 나타냄

○ 전 지역에서 70%대 이상의 예상분양률을 기대할 수 있고, 수도권과 비수도권 모두 평균 80% 이상의 예상분양률을 지속하고 있어, 입주자모집공고 이후의 사업성은 당분간 안정적으로 유지될 것으로 보임.

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

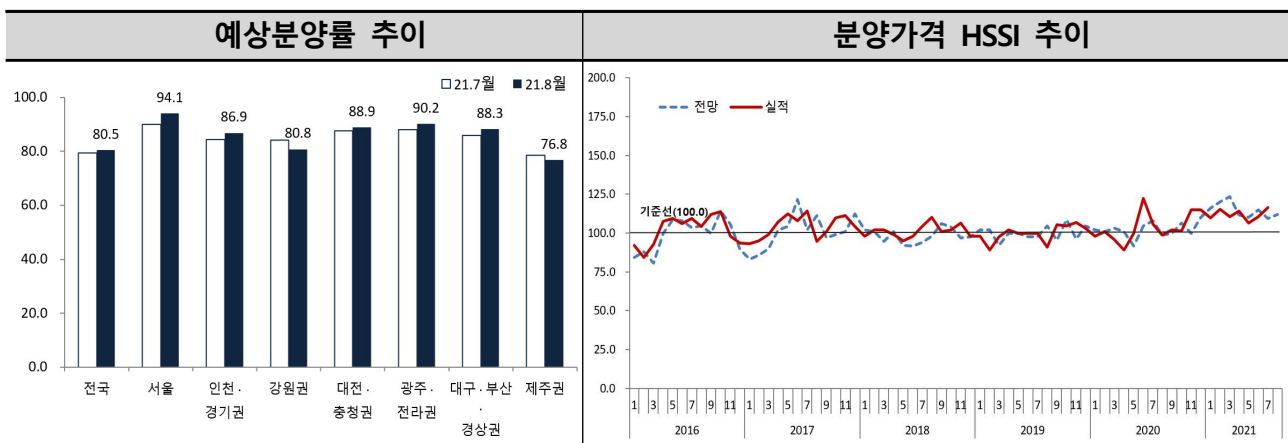
* 초기분양률 : HUG의 주택분양보증을 받은 분양기간 3개월 초과 6개월 이하 민간아파트의 지역별 평균 분양률(단, 분양세대수 30세대 이상)

* ('21.1분기 초기분양률) 전국 94.8% 서울 100.0% 경기 96.2% 수도권 96.2% 지방광역시(세종포함) 100.0% 지방도지역 90.8%

○ (8월 분양가격 HSSI) 분양가격 HSSI 전망치는 111.9(2.3p ↑)로 소폭의 등락을 보이나 11개월째 기준선을 상회하는 전망치를 기록, 분양가격이 상승할 것이라는 전망이 우세함. 공급중심의 정부정책 기조 속에서 지역에 따라서는 공급리스크에 대한 우려가 제기되고 있는 상황으로, 이에 대비한 면밀한 수요조사와 분양시기 및 가격 점검 필요

- '21년 6월 기준 분양가격은 서울이 1.90% 상승하는 등 전국적인 상승세를 보이며, 전국 기준 0.48% 상승함.

* 주택도시보증공사(HUG)는 조정대상지역에 해당하는 전국 111곳을 고분양가관리지역으로 지정 정부 규제지역과 고분양가관리지역을 일치시킴(2020.12.18. 발표, 2020.12.21. 시행). 이와 함께 고분양가 심사기준을 개선하여 민간아파트 분양가상한제 이외 지역에서는 주변시세의 90% 수준까지 분양가를 인정하기로 함(HUG 2021.2.9. 발표).



□ (분양사업 유망지역 및 마케팅) 신규주택 수요가 풍부한 수도권 및 일부 지방광역시로 분양 사업이 집중되는 추세는 유지되나, 향후 사업추진 지역으로 기타지방 고려 비중 높아짐. 주택건설사업자들은 사이버마케팅을 적극 활용한 분양실적 개선에 총력

○ (분양사업 유망지역) 서울과 경기, 인천에 대한 분양사업 검토 비중이 38.4%이고, 부산에 대한 검토비중이 8.8%, 대구가 8.4%로, 수도권 및 일부 광역시 중심의 분양시장 양극화 추세가 지속될 것으로 전망

- (7월, 분양사업 검토지역) 주택사업자가 7월에 분양사업을 검토한 지역은 경기(16.1%)와 서울(13.3%)의 비중이 가장 높고, 그 다음으로 부산(8.8%), 대구(8.4%), 인천(7.2%) 등을 일부 검토하고 있음. 7월에는 인천(8.9%→7.2%)과 경기(16.5%→16.1%)의 비중이 소폭 감소하였으나 여전히 수도권 중심으로 분양사업을 검토하고 있음(붙임 6 참조).

- (향후 1년간 분양사업 유망지역) 향후의 분양사업 여건은 수도권과 지방광역시로의 사업 집중화 현상에는 큰 변화가 없으나, 기타지방에 대한 '양호' 응답비중이 전반적으로 증가하였음. 경기(177.8), 서울(174.3)이 가장 양호한 것으로 인식되고 있으며, 인천(172.3), 세종(170.3), 대전(155.6), 부산(154.2)이 그 뒤를 잇고 있음. 기타지방에 대한 분양사업 검토 지수는 '양호' 응답비중이 지속적으로 높아지며 강원(86.2)과 경북(85.3)을 제외한 전 지역에서 90선을 상회. 특히 충북(100.0), 충남(114.7), 전북(106.5), 전남(106.1)의 사업검토 비중이 기준선을 상회하며 비규제지역에 대한 사업검토 비중이 증가하고 있음을 보여줌.

* 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).

○ (7월, 주택사업자의 분양마케팅 및 중도금 집단대출 자구책) 주택사업자는 7월 한 달간 분양 대행사 및 MGM, 견본주택 및 홍보관, 홍보마케팅 강화 등을 통해 분양실적 개선에 주력하고 있으며, 응답업체의 74.3%가 비대면마케팅을 활용하고 있는 것으로 나타남.

- 비대면마케팅은 전통적 방식을 기본으로 20~40%정도 접목하는 업체가 37.3%, 비대면방식을 50% 이상 활용하는 업체가 44.6%로 코로나19 상황이 장기화되며 비대면방식 마케팅이 하나의 마케팅 방식으로 자리잡고 있음을 나타냄.

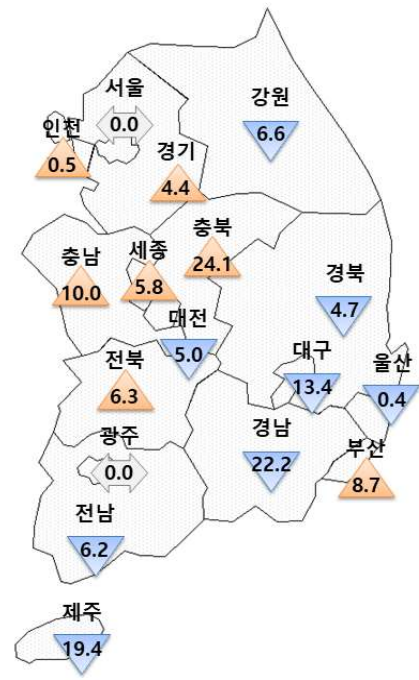
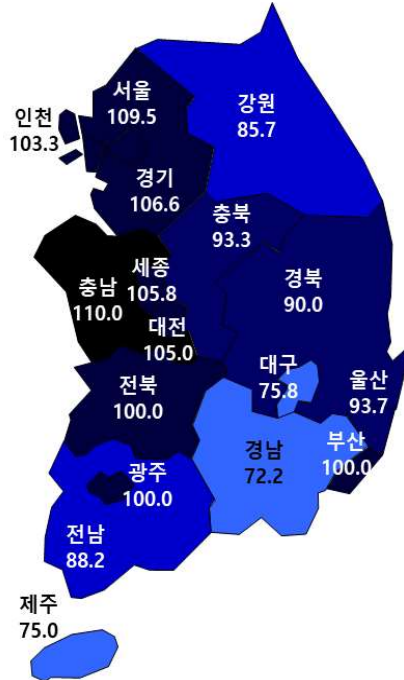
- 비대면마케팅 방식은 사이버 견본주택(32.3%)과 비대면상담(20.0%)을 기본으로 유튜브 등 온라인방송(17.4%)과 사업지 소개 칸막이(11.6%) 등의 비중이 높아지는 추세임.

붙임 1

2021년 8월 분양경기실사지수(HSSI) 전망

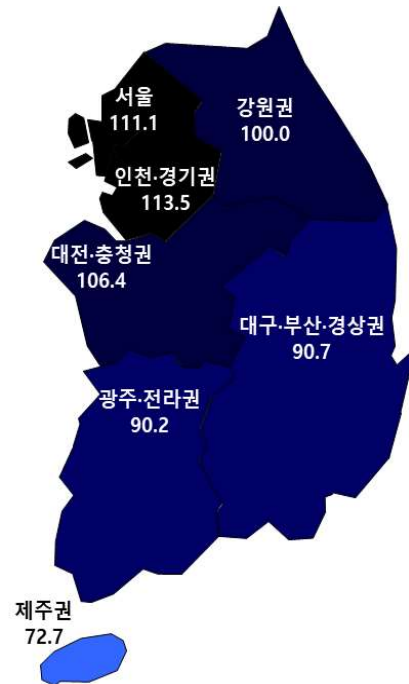
2021년 8월 HSSI 전망 : 전국 94.9

'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
('21.8월 - '21.7월)



2021년 8월 대형업체 HSSI 전망 : 전국 92.7

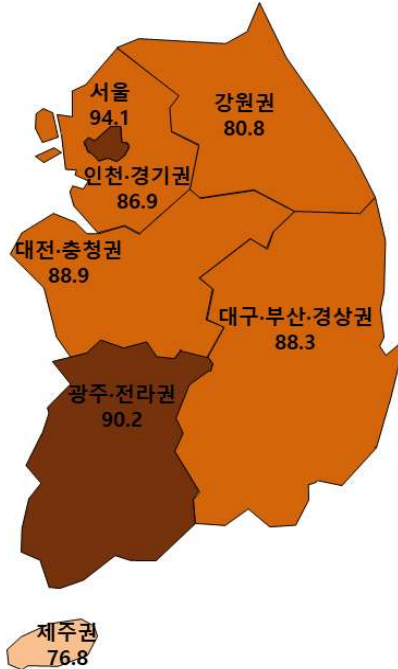
2021년 8월 중견업체 HSSI 전망 : 전국 97.7



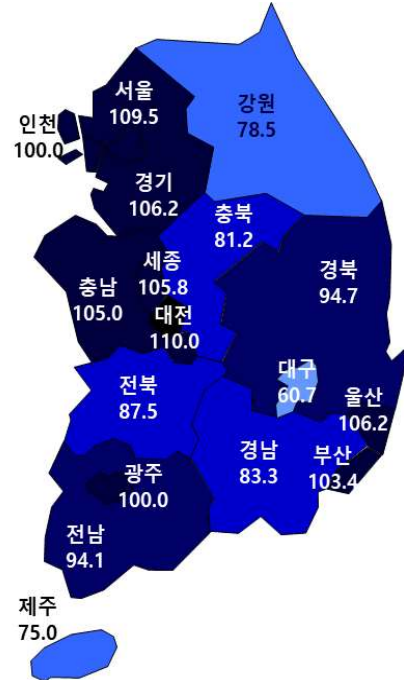
붙임 2

2021년 8월 예상분양률 및 2021년 7월 HSSI 실적

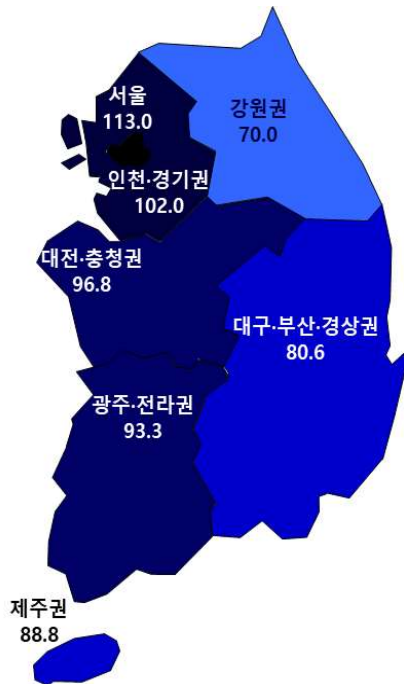
2021년 8월 예상분양률(%) : 전국 80.5



2021년 7월 HSSI 실적 : 전국 94.2



2021년 7월 대형업체 HSSI 실적 : 전국 90.9



2021년 7월 중견업체 HSSI 실적 : 전국 98.8



붙임 3	2021년 8월 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	--------------------------------

구분	2021.6		2021.7		2021.8
	전망	실적	전망	실적	전망
전국	102.5	92.5	96.0	94.2	94.9
수도권	121.8	110.8	104.8	105.2	106.5
지방	98.3	88.6	94.1	91.8	92.4
광역시	108.0	99.6	97.4	97.7	96.7
도지역	91.1	80.3	91.6	87.4	89.3
서울	118.4	120.4	109.5	109.5	109.5
인천	123.3	105.7	102.8	100.0	103.3
경기	123.6	106.5	102.2	106.2	106.6
부산	104.1	95.6	91.3	103.4	100.0
대구	104.0	89.2	89.2	60.7	75.8
광주	105.8	95.6	100.0	100.0	100.0
대전	125.0	105.0	110.0	110.0	105.0
울산	100.0	105.8	94.1	106.2	93.7
세종	109.0	106.6	100.0	105.8	105.8
강원	90.0	71.4	92.3	78.5	85.7
충북	90.9	76.9	69.2	81.2	93.3
충남	100.0	89.4	100.0	105.0	110.0
전북	92.3	82.3	93.7	87.5	100.0
전남	91.6	88.8	94.4	94.1	88.2
경북	107.1	77.7	94.7	94.7	90.0
경남	70.5	83.3	94.4	83.3	72.2
제주	86.6	72.2	94.4	75.0	75.0

붙임 4	2021년 8월 사업자 규모별 분양경기실사지수(HSSI)
-------------	--

구분		2021.6		2021.7		2021.8	
		전망	실적	전망	실적	전망	
대형업체	전국	105.3	84.6	89.8	90.9	92.7	
	수도권	125.9	111.5	95.0	105.6	101.4	
	지방	100.9	78.8	88.7	87.8	90.8	
		광역시	122.3	97.8	98.4	96.6	96.9
		도지역	84.8	64.6	81.4	81.2	86.3
	서울	123.8	125.0	105.0	113.0	108.3	
	인천·경기권	126.9	104.7	90.0	102.0	98.0	
	강원권	85.7	60.0	88.8	70.0	80.0	
	대전·충청권	106.4	86.4	89.5	96.8	99.7	
	광주·전라권	96.3	84.2	98.8	93.3	99.7	
	대구·부산·경상권	105.3	79.0	84.6	80.6	83.2	
	제주권	85.7	50.0	75.0	88.8	77.7	
중견업체	전국	96.3	102.8	102.0	98.8	97.7	
	수도권	117.0	110.8	114.2	104.6	112.7	
	지방	91.9	101.1	99.4	97.5	94.4	
		광역시	85.9	103.8	96.8	98.0	96.4
		도지역	96.3	99.1	101.3	97.2	93.0
	서울	111.7	116.6	113.6	105.2	111.1	
	인천·경기권	119.6	107.8	114.5	104.3	113.5	
	강원권	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	대전·충청권	98.1	103.5	97.6	103.9	106.4	
	광주·전라권	95.2	96.9	93.3	95.8	90.2	
	대구·부산·경상권	84.2	104.2	102.2	99.8	90.7	
	제주권	87.5	90.0	110.0	63.6	72.7	

붙임 5	2021년 8월 분양가격, 분양물량, 미분양(HSSI)
-------------	---------------------------------------

구분	2021.6		2021.7		2021.8
	전망	실적	전망	실적	전망
분양가격	115.0	110.7	109.6	116.6	111.9
분양물량	103.8	104.7	101.2	96.4	95.2
미 분 양	77.7	83.1	82.9	90.2	86.5

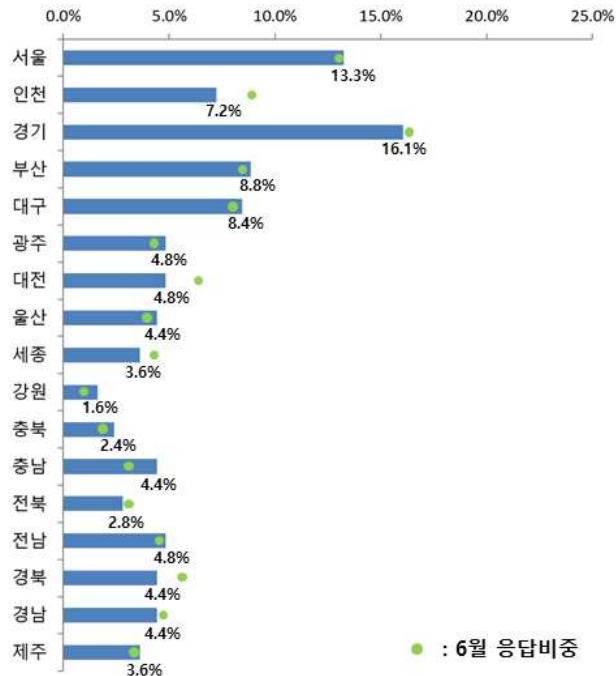
구분		'21.2	'21.3	'21.4	'21.5	'21.6
분양가격 (천원/㎡)	전국	3,987	4,101	4,103	4,133	4,153
	수도권	5,889	5,904	5,864	5,836	5,841
	서울	8,540	8,573	8,526	8,666	8,831
	5대광역시 세종시	4,095	4,112	4,152	4,213	4,225
	기타지방	3,192	3,417	3,407	3,435	3,467
분양물량 (호)	전국	19,447	39,328	26,962	21,239	39,243
	수도권	11,011	12,218	11,900	10,621	21,492
	일반분양	17,128	22,946	24,327	19,459	21,490
	조합분	2,235	5,607	2,196	762	5,840
	임대분	84	10,775	439	1,018	11,913
미 분 양 (호)	전국	15,786	15,270	15,798	15,660	16,289
	수도권	1,597	1,520	1,589	1,303	1,666
	85㎡이하	15,202	14,710	15,169	15,087	15,766
	85㎡초과	584	560	629	573	523
	준공후	10,779	9,965	9,440	9,235	9,008

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

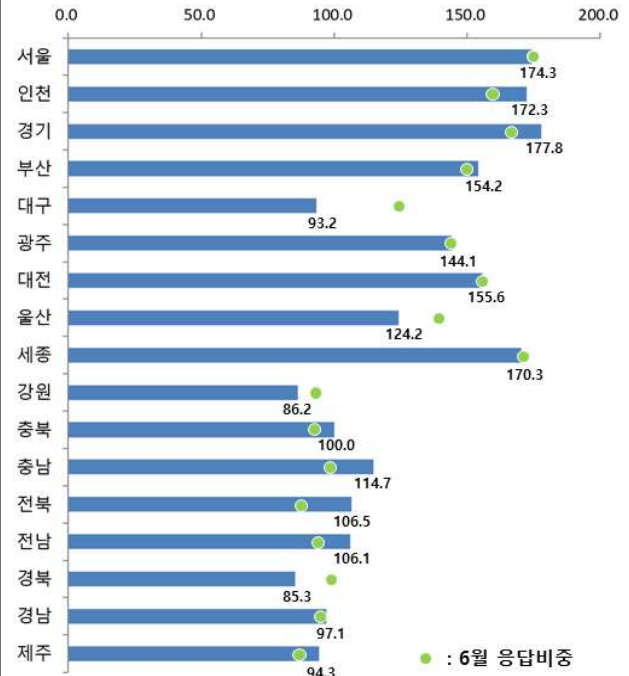
붙임 7

7월 분양사업 및 마케팅 현황

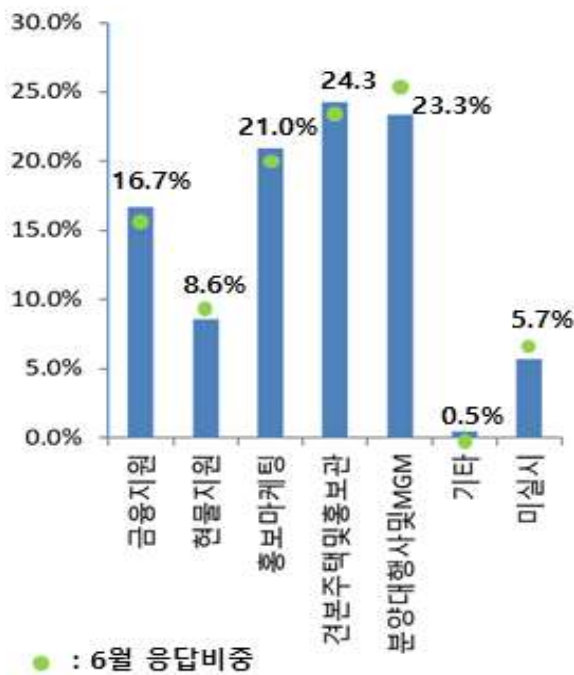
[7월, 현재 분양사업 검토지역]



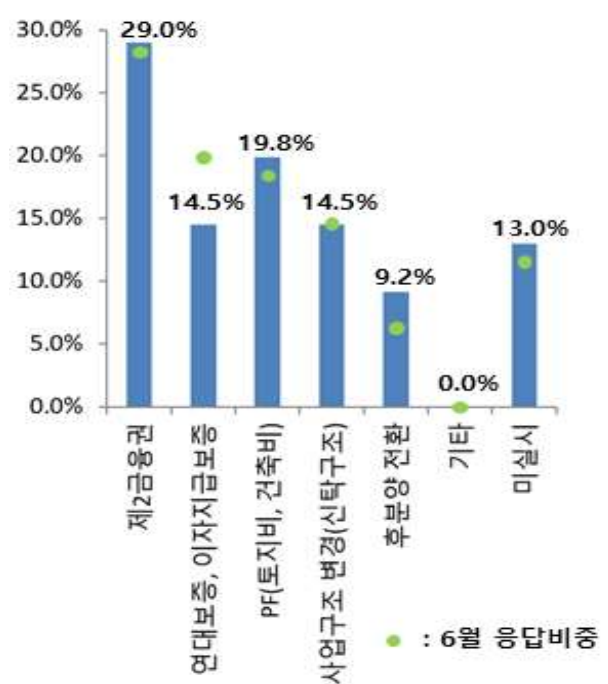
[향후 1년간 분양사업 유망지역 지수]



[7월, 사업자의 분양마케팅 실태]



[7월, 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 '17년 6.19대책과 8.2대책, '18년 9.13대책, '19년 12.16대책, '20년의 2.20대책과 6.17대책 등 규제정책이 연이어 발표되면서 주택공급시장 여건이 악화되고 있음에도 불구하고 특정지역·특정단지 중심으로 분양경기 호황이 이어지고 관심이 호황 지역에 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 예상분양량을 신설하여 HSSI를 특화함.

□ (조사기간 및 주기)

- 조사기간 : 2021년 7월 21일 ~ 2021년 8월 1일
- 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 및 지수산정 방식)

- 조사방법 : web poll을 이용한 설문조사
- 지수산정 방식 : 개별 조사항목 지수 산출식 : ‘좋음’응답비중 - ‘나쁨’응답비중 + 100

□ (조사결과 공표) 매월 둘째 주 화요일 홈페이지를 통해 발표

- * 홈페이지(www.khi.re.kr) 자료 등재처 : 분양경기실사지수(HSSI)