

보 도 자 료	주택산업연구원
팀장 김덕례 연구실장	02.3215.7655
팀원 박홍철 책임연구원	02.3215.7663
담당자 메일주소	architype@khi.re.kr

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

“2018년 9월 전국 HBSI 전망치 82.3, 서울 112.5로 국면 전환”

- 지난달 기저효과, 8.27대책에 따른 공급확대 및 가을시장 기대감 영향 -
- 8월 서울 HBSI 실적치 123.4, 13개월만에 120선 회복하면서 양호한 공급시장여건 조성 -
- 8.27대책, 수도권 주택공급확대 발표로 인천경기지역 공급여건 개선 기대감 형성 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 2018년 9월 전국 HBSI 전망치 82.3 기록. 지난달 기저효과, 8.27대책에 따른 공급확대 및 가을시장 기대감, 서울세종의 국지적 호황으로 9월 HBSI 전망치가 전월비 19.1p ↑, 전년동월비 23.5p ↑ 상승. 광역시를 제외한 도지역은 가을시장 진입에도 불구하고 9월 HBSI 전망치가 여전히 60~70선으로 주택사업여건이 전반적으로 좋지 않다는 인식이 2016년 이후 3년째 지속되고 있음.

- 7월에 있었던 종합부동산세 개편안, 서울 개발론, 8.27대책이 8월 주택공급시장에 반영되면서 8월 HBSI 실적치가 전망치 대비 크게 개선되었고, 최근 주택수요가 서울 주택시장에 집중되면서 서울과 타지역간의 주택사업여건 양극화 및 서울집중화가 더욱 심화되고 있는 것으로 판단됨.

* 9월 HBSI 전망치 추이 : '14(134.6) → '15(104.2) → '16(79.8) → '17(58.8) → '18(82.3)

주택사업자를 대상으로 매월 조사하는 HBSI(Housing Business Survey Index)는 공급자 입장에서 주택사업 경기를 종합적으로 판단하는 공급시장 지표로 ① 전국지수, ② 지역별지수, ③ 요인별지수로 구성되며, 매월 이달의 실적과 다음 달의 전망을 동시에 조사하여 활용. 지수는 「HBSI」 또는 「주택사업경기실사지수」로 통일하여 사용

○ (8월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭*) 8월 HBSI 실적치(76.2)는 60선이었던 7월 실적치(63.6)와 8월 전망치(63.4) 대비 각각 12.6p(↑), 13.0p(↑) 상승

- 7월에 미반영된 종합부동산세 개편안과 서울개발론, 8.27 수도권 주택공급 확대정책이 8월 주택공급시장에 영향을 미치면서 8월 주택사업여건은 7월보다 조금 개선되었던 것으로 판단되나, 전국적으로는 여전히 주택사업여건이 좋지 않다는 인식이 우세함.

- 8월 주택사업자의 체감경기갭*(-13.0)이 경남을 제외한 모든 지역에서 마이너스(-)로 나타나 공격적으로 주택사업을 추진했던 것으로 판단됨.

* HBSI 실적치 추이 : '18.3월(70.5)→4월(65.0)→5월(66.0)→6월(59.3)→7월(63.6)→**8월(76.2)**

* '당월 전망치 - 당월 실적차로 (-)값을 보이면 주택사업 실적이 전망보다 높은 수준으로 공격적 주택사업을 추진한 것으로 해석할 수 있으며, (+)는 보수적으로 주택사업을 추진한 것으로 해석할 수 있음.

* 주택사업자의 체감경기갭(=당월 전망치 - 당월 실적치, p)

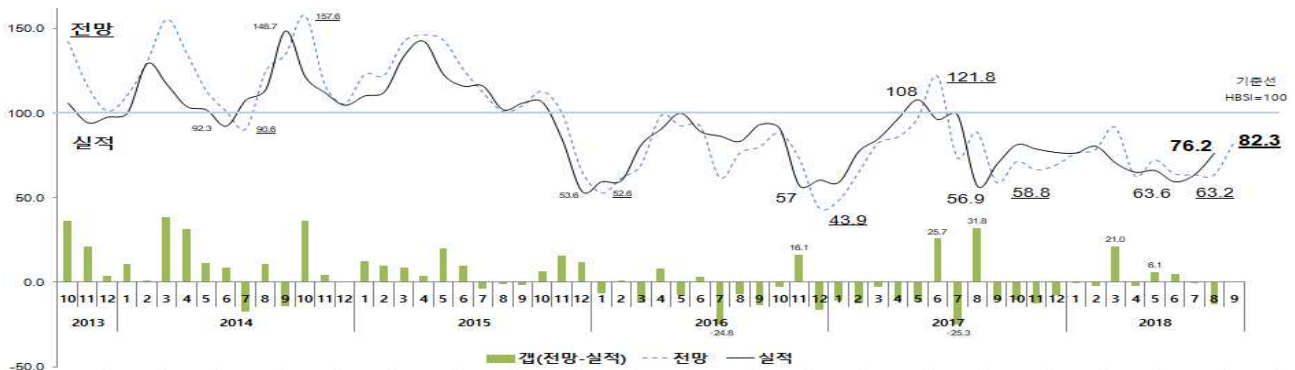
'17.4월(-11.0)→5월(-11.3)→6월(+25.7)→7월(-25.3)→8월(+31.8)→9월(-11.0)→10월(-10.2)→11월(-12.4)→12월(-7.5)→'18.1월(-0.5)→2월(-2.1)→3월(+21.0)→4월(-2.3)→5월(+6.1)→6월(+4.7)→7월(-0.2)→**8월(-13.0)**

- 서울은 다양한 호재 영향으로 8월 HBSI 실적치가 123.4를 기록하면서 7월에 이어 2개월째 기준선을 상회했고, 지난해 7월 120.8을 기록한 후 13개월 만에 120선을 회복하면서 양호한 주택공급시장으로 국면이 전환된 것으로 보임.

- 서울시장 국면전환 영향으로 서울과 타지역간의 양극화는 더 심화되고 있음. 서울의 HBSI 실적치와 HBSI 실적치가 가장 낮은 지역의 격차를 살펴보면, '16년 말에 12.8p였으나 '18년 7월에 66.7p로 크게 증가한데 이어 8월에도 75.2p로 증가

* (서울 HBSI 실적치 - HBSI 가장 낮은 지역 실적치, p) '16.12월(12.8)→'17.12월(39.8)→'18.7월(66.7)→**8월(75.2)**

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 서울과 세종의 9월 HBSI 전망치 100선 상회. 인천·경기와 일부 광역시(대구, 대전)가 90선, 그 외 지역은 60~80선을 기록함.

○ 9월 HBSI 전망치가 전 지역에서 상승했으며, 8월 실적치는 울산(73.0, 5.2p↓)과 경남(51.5, 6.0p↓)을 제외한 전 지역에서 상승함.

- 지역별 차이는 있으나 평균적으로 전월대비 20p 내외 상승 조정

- 서울(112.5)이 지난달 10.6p(↑) 상승한데 이어 9월에도 17.1p(↑) 상승하면서 110선을 기록했으며, 세종(103.4)은 31.0p(↑) 상승하면서 100선을 기록. 다음으로 인천(94.2), 경기(90.6), 대전(96.5), 대구(92.3)가 90선, 그 외 지역은 60~80선을 기록

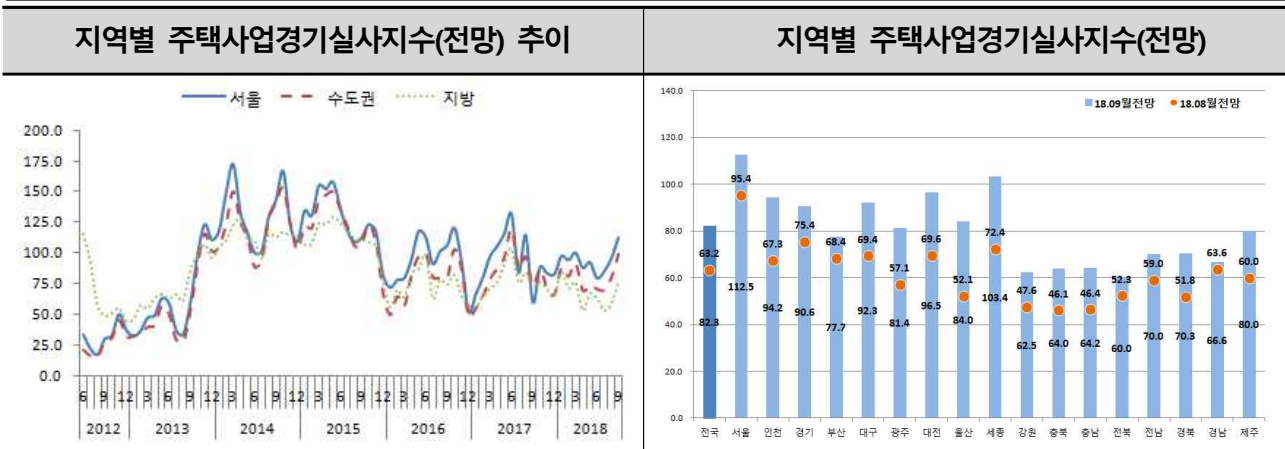
* 서울, HBSI 전망치 추이 : '18.4월(87.8)→5월(92.4)→6월(79.4)→7월(84.8)→8월(95.4)→9월(112.5)

- 울산(84.0, 31.9p↑), 세종(103.4, 31.0p↑), 대전(96.5, 26.9p↑), 인천(94.2, 26.9p↑), 광주(81.4, 24.3p↑), 대구(92.3, 22.9p↑), 제주(80.0, 20.0p↑)는 HBSI 전망치가 전월대비 20p 이상 상승한 것으로 나타남.

○ 서울·세종의 9월 HBSI 전망치가 각각 112.5, 103.4를 기록하면서 지난해 8월 이후 13개월 만에 기준선(100)을 회복함. 그 외 8.27대책 공급확대 발표로 인천·경기지역도 90선을 회복하면서 수도권에 대한 주택공급 기대감이 개선됨.

〈 2018년 9월 주택사업경기실사지수, HBSI (전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		99.1	112.5	76.6	77.7	92.3	81.4	96.5	84.0
변동 (p)	전월대비	19.7	17.1	18.3	9.3	22.9	24.3	26.9	31.9
	전년동월대비	30.4	52.8	4.0	12.0	18.0	5.7	17.6	6.6



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축·공공택지 9월 수주전망은 재개발 89.3(전월대비 4.0p ↑), 재건축 88.2(전월대비 4.9p ↑), 공공택지 86.7(전월대비 3.8p ↑)로 모두 전월대비 소폭 상승했으나, 여전히 기준선(100)을 하회하고 있어 주택사업자의 주택건설 수주 어려움이 지속되고 있는 것으로 판단됨.

○ (수 주) 재건축초과이익환수제 등 규제에도 불구하고 서울 및 수도권과 일부 대규모 단지의 시공사 선정이 추진됨에 따라 일시적으로 시장에 대한 기대감이 상승한 것으로 판단됨. 그러나 여전히 재개발·재건축시장에 대한 정부 규제강화 정책이 작동되면서 정비시장의 위축세는 지속될 것으로 전망

- 하락세를 지속하던 재개발·재건축 전망치가 8월에 전월대비 14p 가량 상승한데 이어 9월에도 4~5p 가량 추가 상승했으나, 여전히 기준선(100)을 하회함.

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '18.4월(88.8)→5월(86.0)→6월(82.2)→7월(71.0)→8월(85.3)→**9월(89.3)**

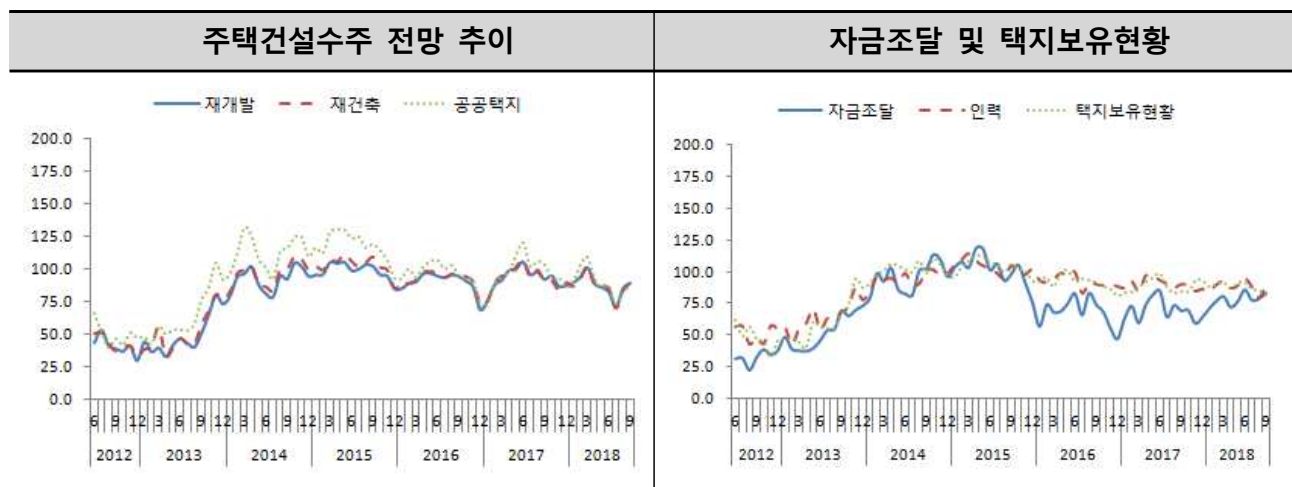
* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '18.4월(87.7)→5월(87.2)→6월(84.5)→7월(69.6)→8월(83.3)→**9월(88.2)**

○ (자재·자금·인력) 9월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 93.8, 82.8, 89.0을 기록.

- 9월에 자재수급 여건은 전월대비 4.6p(↑) 상승하면서 93.8, 자금조달 여건은 전월대비 4.4p(↑) 상승하면서 82.8, 인력수급 여건은 전월대비 9.3p(↑) 상승하면서 89.0을 기록.

* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '18.3월(80.2)→4월(71.7)→5월(76.2)→6월(85.5)→7월(77.2)→**8월(78.4)**

* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '18.3월(92.7)→4월(87.2)→5월(89.1)→6월(95.0)→7월(88.2)→**8월(79.7)**

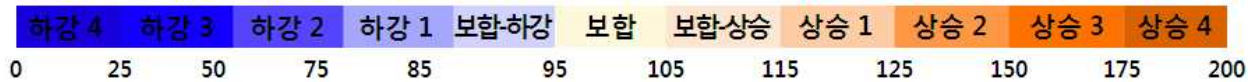
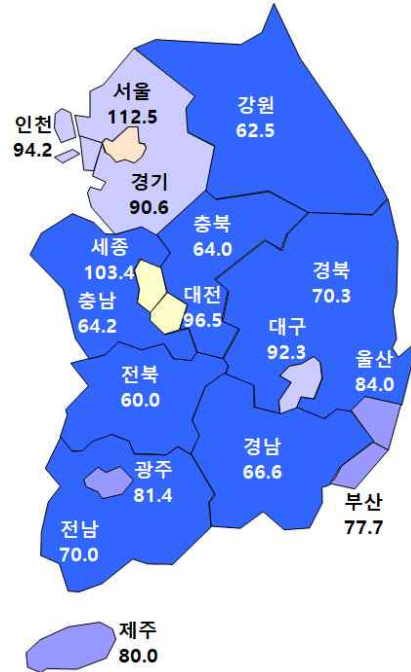
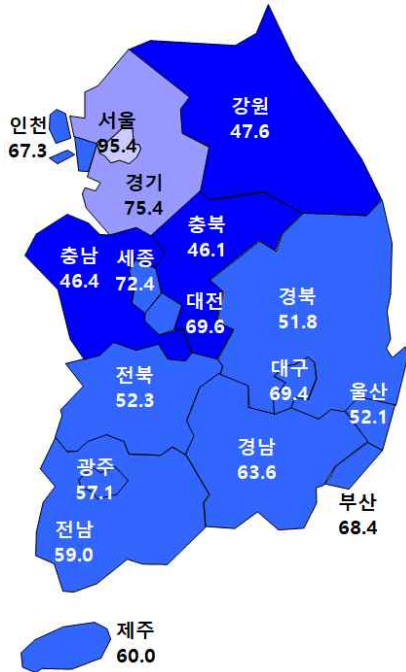


붙임 1

2018년 9월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

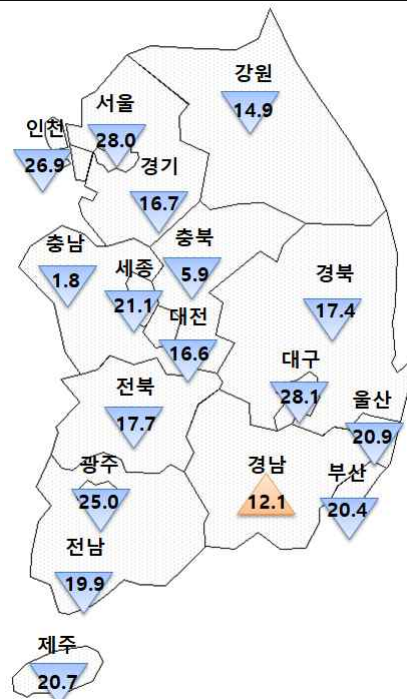
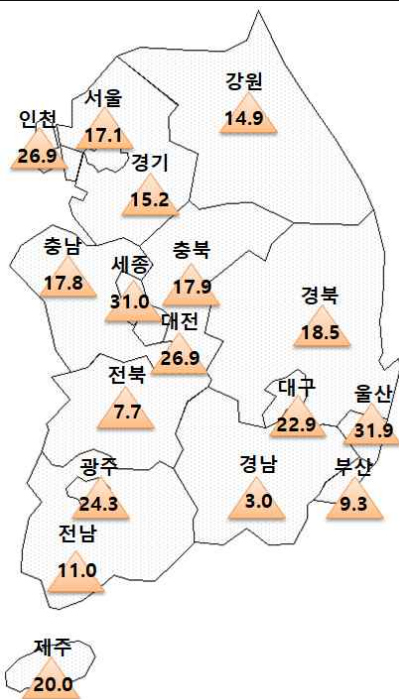
2018년 8월 전망 : 전국 63.2

2018년 9월 전망 : 전국 82.3



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2018년 9월 - 2018년 8월)

주택사업자의 체감경기갭
(2018년 8월 '전망' - 2018년 8월 '실적'(p))

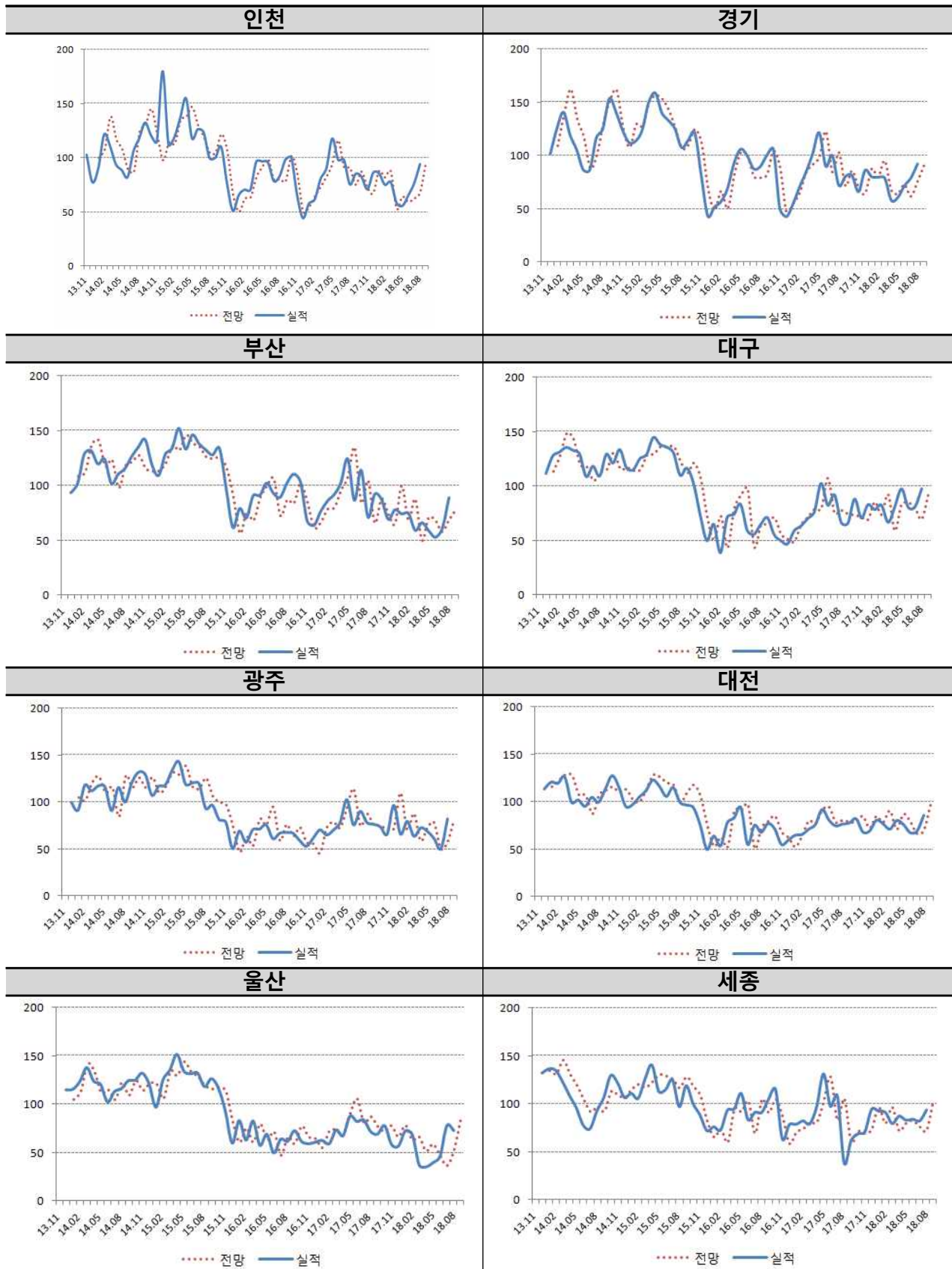


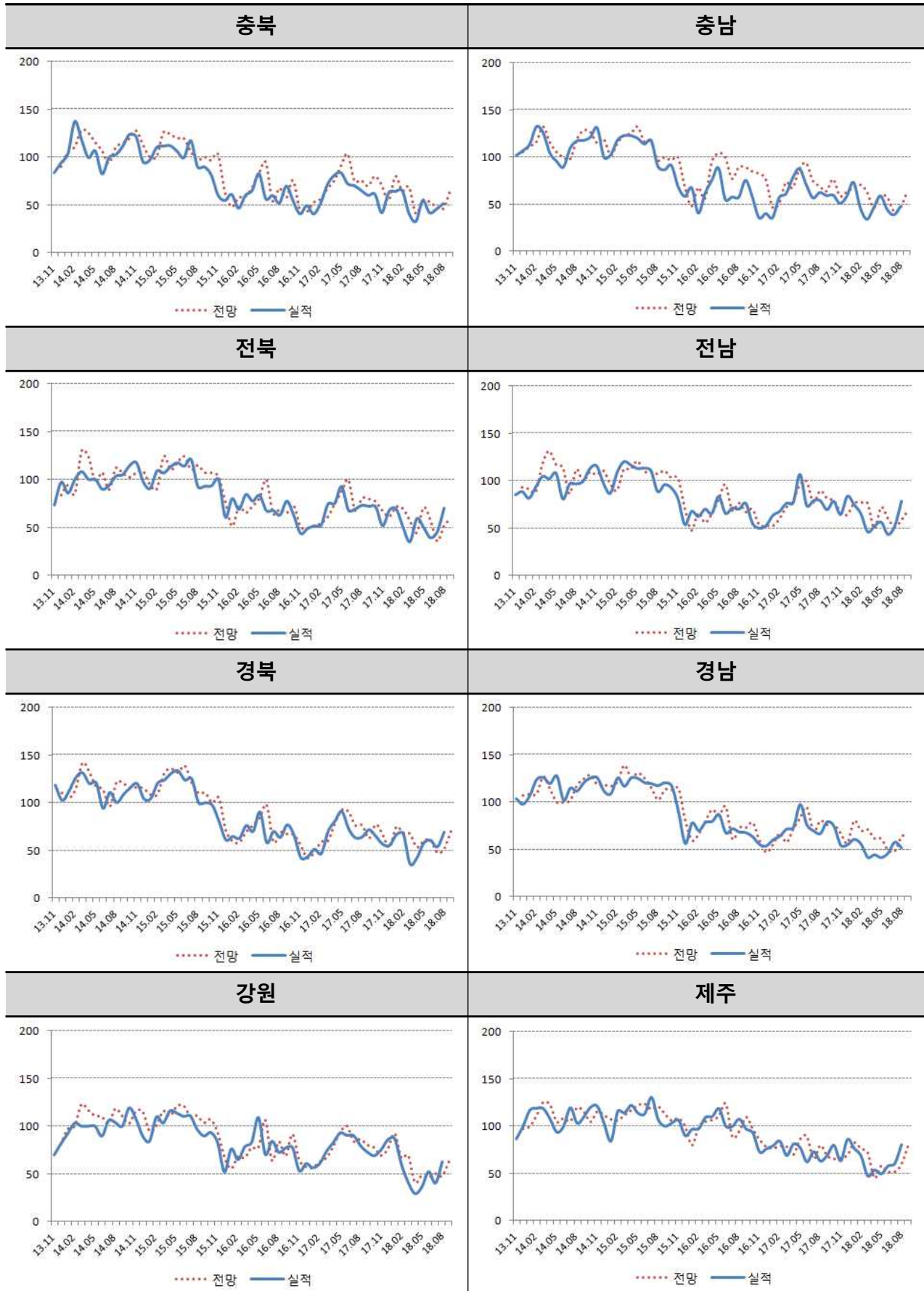
붙임 2	2018년 9월 주택사업경기실사지수(HBSI)
-------------	----------------------------------

구분		2018.07		2018.08		2018.09
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	63.4	63.6	63.2	76.2	82.3
	서울	84.8	105.9	95.4	123.4	112.5
	인천	62.2	76.4	67.3	94.2	94.2
	경기	61.5	79.0	75.4	92.1	90.6
	부산	57.8	60.5	68.4	88.8	77.7
	대구	80.4	81.0	69.4	97.5	92.3
	광주	50.0	50.0	57.1	82.1	81.4
	대전	66.6	69.6	69.6	86.2	96.5
	울산	37.0	78.2	52.1	73.0	84.0
	세종	76.6	82.1	72.4	93.5	103.4
	강원	50.0	40.0	47.6	62.5	62.5
	충북	48.1	46.1	46.1	52.0	64.0
	충남	42.8	39.2	46.4	48.2	64.2
	전북	36.3	45.4	52.3	70.0	60.0
	전남	52.1	52.3	59.0	78.9	70.0
	경북	48.1	53.8	51.8	69.2	70.3
	경남	48.6	57.5	63.6	51.5	66.6
	제주	52.0	60.8	60.0	80.7	80.0
주택건설 수주지수	재개발	71.0	86.5	85.3	84.2	89.3
	재건축	69.6	85.2	83.3	83.1	88.2
	공공택지	73.0	88.4	82.9	85.0	86.7
자재수급지수		85.8	91.5	89.2	91.6	93.8
자금조달지수		77.2	82.9	78.4	87.5	82.8
인력수급지수		88.2	86.4	79.7	87.7	89.0
택지지수	보유현황	86.4	86.5	85.5	86.8	82.0

붙임 3

지역별 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이





붙임 4

주택사업경기실사지수(HBSI) 조사 개요

□ (목적) 주택사업 경기를 종합적으로 반영할 수 있는 지표를 개발해 주택사업자의 주택사업계획 및 정책당국의 주택공급계획 수립에 필요한 기초자료를 제공하고 주택공급 환경에 대한 전망을 용이하게 함.

□ (조사 기준일 및 주기)

- (조사 기준일) 매월 마지막 주 월요일
- (조사주기 및 발표일) 월간, 매월 첫째 주 수요일
- (조사기간) 2018년 8월 27일 ~ 2018년 8월 31일

□ (조사내용 및 조사대상)

- (조사내용) 주택사업경기, 공급가격, 공급실적 및 계획, 주택건설수주, 택지, 자재수급, 자금조달, 인력수급
- (조사대상) 한국주택협회와 대한주택건설협회에 소속된 500개 이상 회원사를 대상으로 웹기반(web-poll)의 설문 실시

□ (기타)

- 기존 택지항목의 보유현황과 구입계획은 2013년 11월 전망부터 보유현황만을 조사하는 것으로 변경됨.
- 2017년 10월 전망부터 분양경기실사지수(HSSI) 발표에 따라 기존 미분양과 분양가격, 분양실적 관련 지수는 분양여건에 대한 시장상황을 종합적으로 판단할 수 있는 분양경기실사지수(HSSI)로 통합

□ (주택사업경기실사지수 단계)

구 분		지 수 구 간	구 분		지 수 구 간	구 분		지 수 구 간
하 강 국 면	4단계	25 미만	보 합 국 면	보합-하강	85 ~ 95 미만	상 승 국 면	1단계	115 ~ 125 미만
	3단계	25~50 미만		보합	95 ~ 105 미만		2단계	125 ~ 150 미만
	2단계	50 ~ 75 미만					3단계	150 ~ 175 미만
	1단계	75 ~ 85 미만		보합-상승	105 ~ 115 미만		4단계	175 ~ 200 미만

○ 홈페이지 (www.khi.re.kr) 참조 : 주택사업경기실사지수(HBSI)