

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

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

“2018년 8월 전국 HBSI 전망치 63.2로 주택공급여건 악화 지속”

- 재건축 등 규제 강화에도 불구하고 서울만 7월 실적치 105.9, 8월 전망치 95.4 기록 -
- 서울과 비서울지역간 양극화 가속화로 서울 주택시장 집중화 현상 심화 -
- 비서울지역의 신규 주택사업 인하가시 사전 주택시장 여건 모니터링 강화 필요 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 2018년 8월 전국 HBSI 전망치 63.2 기록. 종합 부동산세 개편안이 발표되면서 불확실성이 제거되었으나, 주택공급시장은 전국 HBSI 전망치가 60선을 3개월째 횡보하면서 주택사업여건이 전반적으로 좋지 않다는 인식이 우세한 상황이 지속되고 있음.

○ 지난해 8.2대책이후 주택시장에 대한 강력한 규제강화 기조가 지속적으로 유지되는 가운데, 주택매매수요가 감소하고 입주예정물량이 증가하면서 전반적으로 신규 주택공급에 대한 부담이 확대되고 있는 것으로 판단됨.

* 8월 HBSI 전망치 추이 : '14(124.7) → '15(101.0) → '16(76.3) → '17(88.7) → '18(63.2)

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

○ (7월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭*) 7월 HBSI 실적치(63.6)는 6월 실적치(59.3) 대비 4.3p(↑) 상승, 7월 전망(63.4) 대비 0.2p(↑) 상승

- HBSI 실적치는 전월대비 4.3p(↑) 상승하면서 60선을 회복했으나, 여전히 기준선(100)에 크게 못 미쳐 7월에도 주택사업경기가 어려웠던 것으로 판단. 특히, 7월 주택사업자의 체감경기갭*(-0.2)이 매우 미미한 수준으로 주택사업자가 체감하고 있는 주택공급시장은 매우 부정적인 것으로 판단됨.

* HBSI 실적치 추이 : '18.2월(80.4)→3월(70.5)→4월(65.0)→5월(66.0)→6월(59.3)→7월(63.6)

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

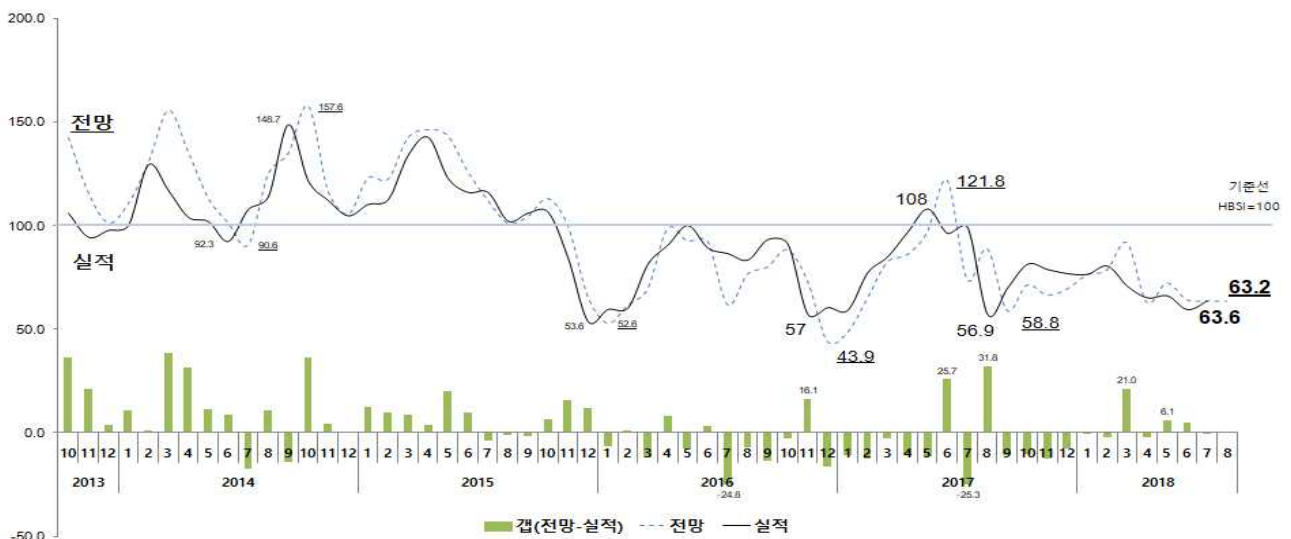
* 주택사업자의 체감경기갭(=당월 전망치 - 당월 실적치, p)

'17.2월(-12.6)→3월(-2.8)→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)

- 서울과 비서울지역간 양극화가 가속화되면서 주택사업자의 서울 주택시장 집중화 경향이 심화되고 있는 것으로 판단됨. 서울의 HBSI 실적치와 HBSI 실적치가 가장 낮은 지역의 격차를 살펴보면, '16년 말에는 12.8p였으나, '18년 7월에는 66.7p로 크게 확대되면서 서울과 타지역간 초양극화 진행 중

* (서울 HBSI 실적치 - HBSI 가장 낮은 지역 실적치 p) '16.12월(12.8)→'17.12월(39.8)→'18.6월(47.2)→'18.7월(66.7)

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 서울과 비서울지역간 주택사업여건 초양극화 진행 중. 서울 8월 HBSI 전망치 90선을 기록했고, 그 외 지역은 40~60선을 홍보하고 있음.

○ 전반적으로 지난달 수준을 유지한 가운데, 지역별로는 가저효과에 따른 일부 상승 조정이 있을 것으로 예상되나, 여전히 기준선을 크게 밑돌면서 주택사업여건은 어려움이 지속될 것으로 전망됨.

- 지난달 80선을 회복했던 서울(95.4)이 8월에는 10.6p(↑) 상승하면서 90선을 회복. 세종과 경기도가 70선, 그 외 지역은 40~60선을 기록하면서 주택사업경기 여전히 나쁨

* 서울, HBSI 전망치 추이 : '18.3월(100.0)→4월(87.8)→5월(92.4)→6월(79.4)→7월(84.8)→**8월(95.4)**

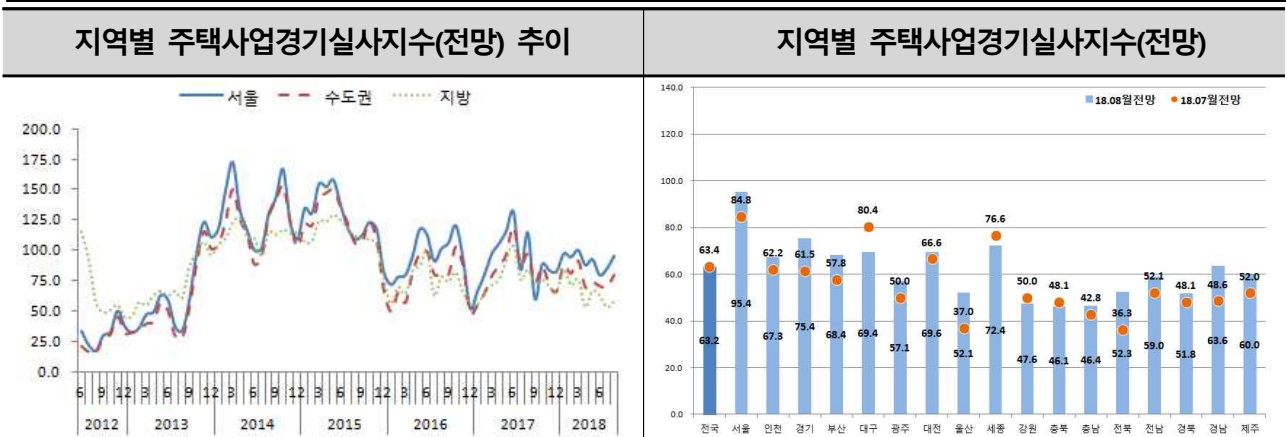
○ 특히, 충청권은 HBSI 실적치와 전망치가 40선을 홍보하고 있어 주택사업경기가 매우 좋은 않은 것으로 판단됨에 따라, 신규 주택사업 시기를 조정해야 하며, 지자체에서도 신규 주택사업 인허가시 당해 지역의 주택시장 여건을 사전에 면밀히 점검할 필요가 있음.

○ 전북(52.3, 16.0p ↑), 울산(52.1, 15.1p ↑), 경남(63.6, 15.0p ↑), 경기(75.4, 13.9p ↑), 서울(95.4, 10.6p ↑), 부산(68.4, 10.6p ↑)은 HBSI 전망치가 전월대비 10p 이상 상승한 반면, 대구(69.4, 11.0p ↓)는 10p 이상 하락한 것으로 나타남.

* 8월 HBSI 전망치 : 전북(52.3, 16.0p ↑), 울산(52.1, 15.1p ↑), 경남(63.6, 15.0p ↑), 경기(75.4, 13.9p ↑), 서울(95.4, 10.6p ↑), 부산(68.4, 10.6p ↑)

< 2018년 8월 주택사업경기실사지수, HBSI (전망) >

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		79.4	95.4	58.3	68.4	69.4	57.1	69.6	52.1
변동 (p)	전월대비	9.9	10.6	5.0	10.6	△11.0	7.1	3.0	15.1
	전년동월대비	△23.3	△19.0	△26.2	△36.3	△8.3	△30.4	△10.9	△35.4



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축·공공택지 8월 수주전망은 재개발 85.3(전월대비 14.3p ↑), 재건축 83.3(전월대비 13.7p ↑), 공공택지 82.9(전월대비 9.9p ↑)로 전월대비 상승했으나, 모두 기준선(100)을 하회하고 있어 주택사업자의 주택건설 수주 어려움이 여전히 지속되고 있는 것으로 판단됨.

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

- 지난 3월 이후 하락세를 지속한 재개발·재건축 전망치가 8월에는 전월대비 14p 가량 상승하면서 80선을 기록했으나, 여전히 기준선(100)을 하회함.

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '18.3월(101.1)→4월(88.8)→5월(86.0)→6월(82.2)→7월(71.0)→**8월(85.3)**

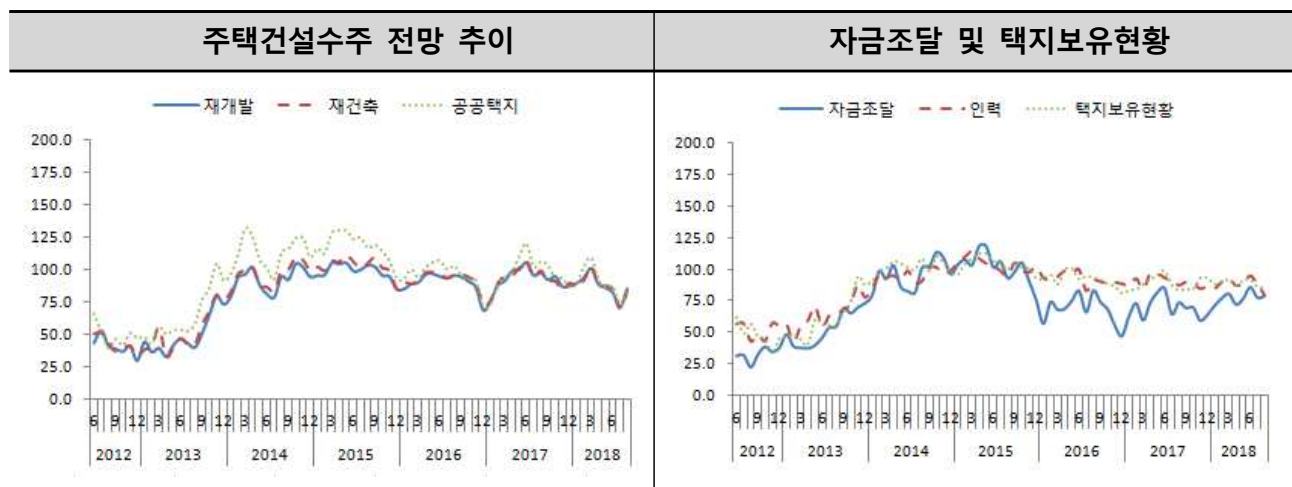
* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '18.3월(102.2)→4월(87.7)→5월(87.2)→6월(84.5)→7월(69.6)→**8월(83.3)**

○ (자재·자금·인력) 8월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 89.2, 78.4, 79.7을 기록.

- 8월에 자금조달 여건은 전월대비 1.2p(↑) 상승하면서 78.4, 인력수급 여건은 전월대비 8.5p(↓) 하락하면서 79.7을 기록. 특히 건설노조 파업 등의 영향으로 주택사업자의 인력수급에 대한 어려움이 증가할 것으로 조사됨.

* 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)**

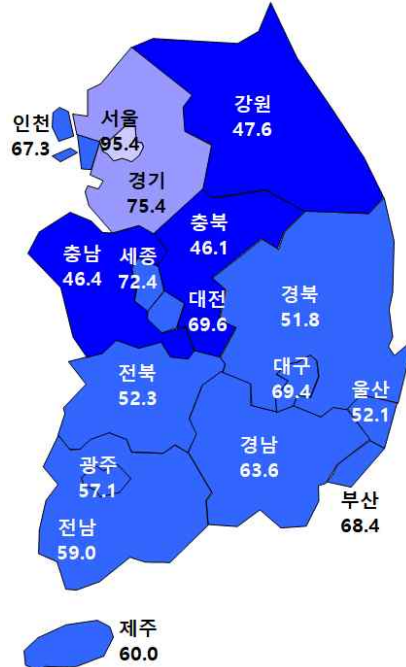
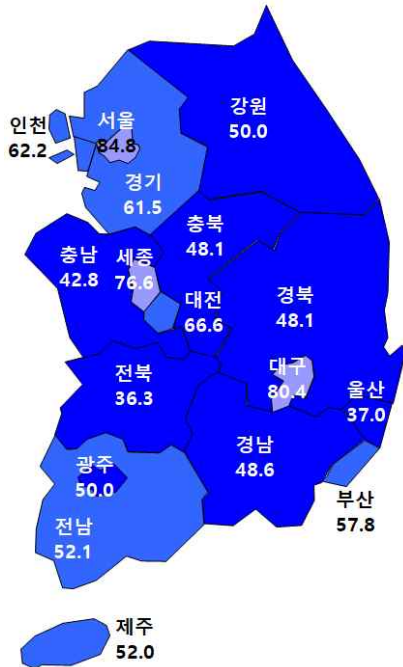


붙임 1

2018년 8월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

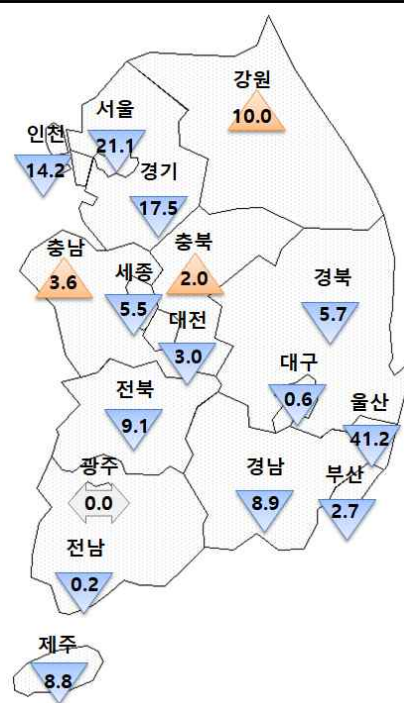
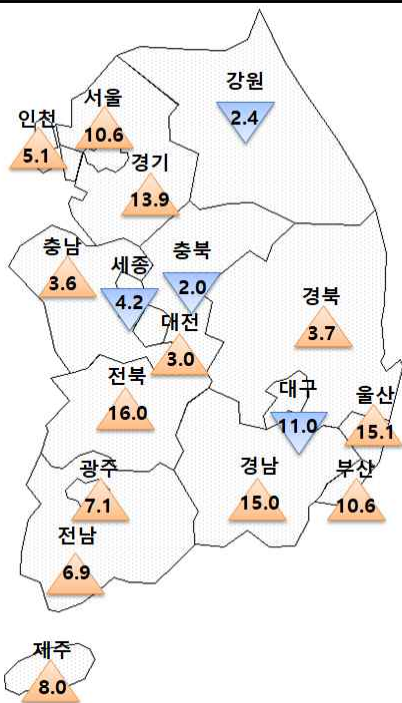
2018년 7월 전망 : 전국 63.4

2018년 8월 전망 : 전국 63.2



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2018년 8월 - 2018년 7월)

주택사업자의 체감경기갭
(2018년 7월 '전망' - 2018년 7월 '실적'(p))

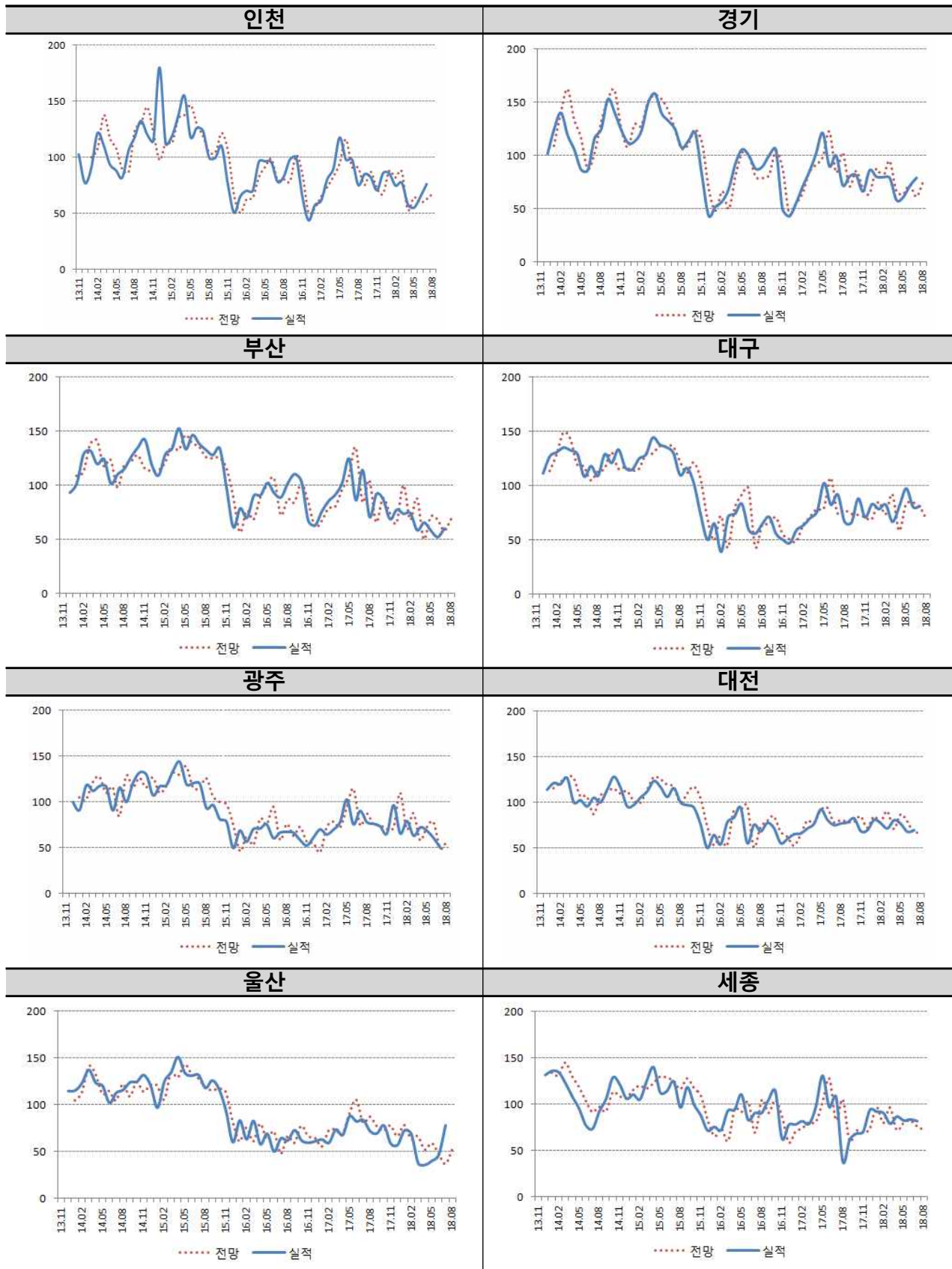


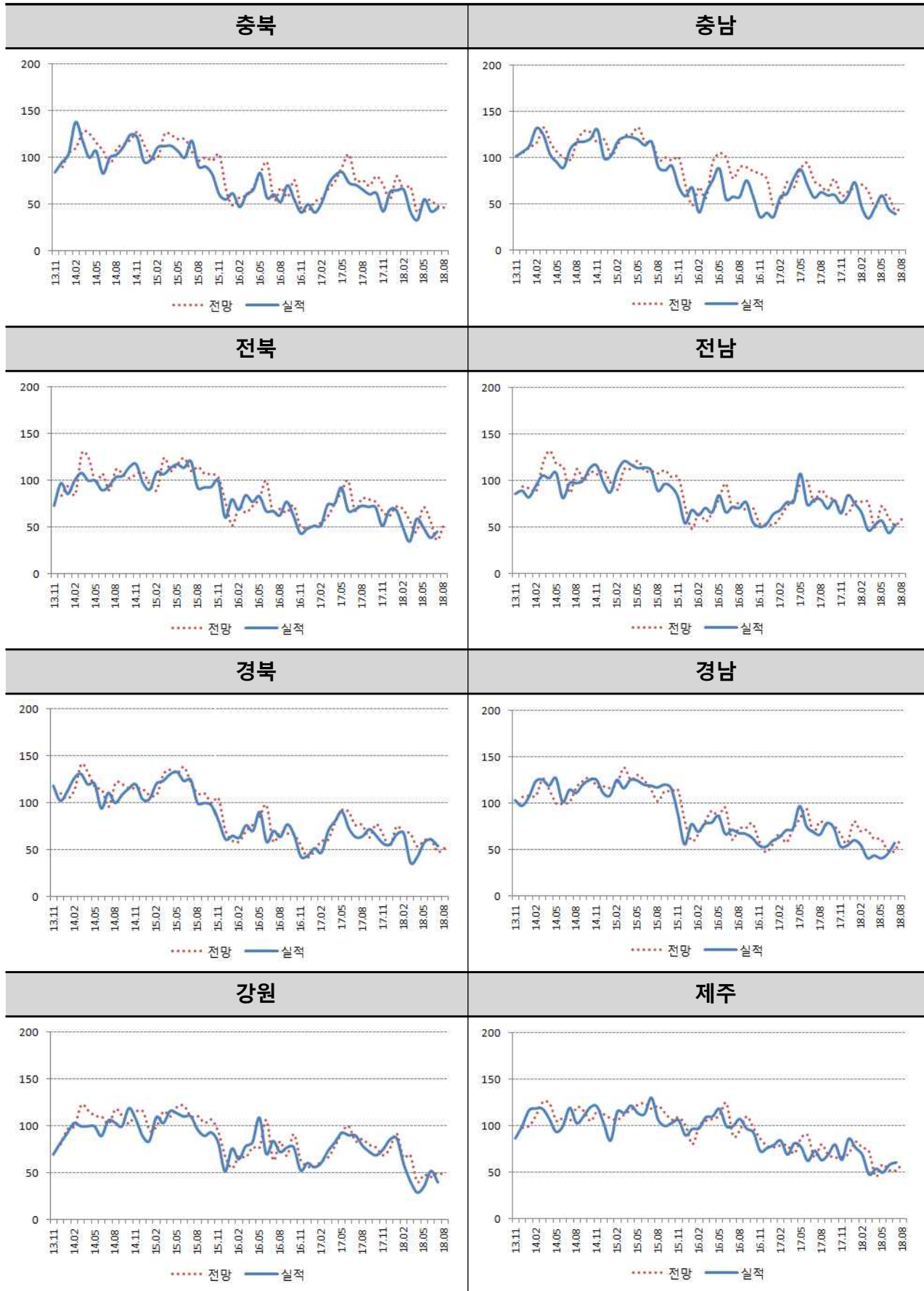
붙임 2	2018년 8월 주택사업경기실사지수(HBSI)
-------------	----------------------------------

구분		2018.06		2018.07		2018.08
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	64.0	59.3	63.4	63.6	63.2
	서울	79.4	86.3	84.8	105.9	95.4
	인천	59.2	65.3	62.2	76.4	67.3
	경기	72.7	71.6	61.5	79.0	75.4
	부산	68.2	52.5	57.8	60.5	68.4
	대구	84.6	80.4	80.4	81.0	69.4
	광주	78.1	60.7	50.0	50.0	57.1
	대전	79.4	67.7	66.6	69.6	69.6
	울산	48.0	46.4	37.0	78.2	52.1
	세종	82.7	83.8	76.6	82.1	72.4
	강원	45.8	52.1	50.0	40.0	47.6
	충북	53.5	42.3	48.1	46.1	46.1
	충남	58.0	44.8	42.8	39.2	46.4
	전북	58.3	39.1	36.3	45.4	52.3
	전남	60.8	43.4	52.1	52.3	59.0
	경북	61.5	60.7	48.1	53.8	51.8
	경남	50.0	45.9	48.6	57.5	63.6
	제주	52.1	58.3	52.0	60.8	60.0
주택건설 수주지수	재개발	82.2	76.0	71.0	86.5	85.3
	재건축	84.5	75.5	69.6	85.2	83.3
	공공택지	87.0	80.5	73.0	88.4	82.9
자재수급지수		88.5	87.8	85.8	91.5	89.2
자금조달지수		85.5	73.5	77.2	82.9	78.4
인력수급지수		95.0	86.2	88.2	86.4	79.7
택지지수	보유현황	92.1	118.4	86.4	86.5	85.5

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 7월 30일 ~ 2018년 8월 3일

□ (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)