

보 도 자 료	주택산업연구원
팀 장 김 덕 례 주택정책연구실장 팀 원 이재형 책임연구원	02.3215.7655 02.3215.7658
담당자 메일주소	sixman839@khi.re.kr

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

“11월 전국 HBSI 전망치 77.6, 70선 횡보하며 주택사업경기 어려움 지속”

- 서울수도권울산세종지역 80선 유지, 지방 50~60선 횡보하며 어려움 가속화 -
- 분양가상한제 적용 제외 등 지원책 강화된 공공재개발에 대한 관심 지속 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 11월 전국 HBSI 전망치는 77.6으로 전월대비 5.4p ↑ 상승. 전망치와 실적치가 상승세를 유지 하였으나, 미미한 상승으로 여전히 70선 횡보를 이어가고 있어 민간부문의 주택사업경기 어려움은 지속될 것으로 전망

○ 코로나19에 따른 경제적 어려움과 정부의 규제정책 기조가 유지되고 있는 상황에서 공공주도 주택공급이 강화되고 있는 만큼, 민간부문의 주택사업경기에 대한 부정적 인식이 개선되는 것은 당분간 어려울 것으로 전망됨.

- 다만, 뉴타운해제지역 등을 중심으로 그동안 담보상태에 놓여있던 재개발사업장은 공공재개발 사업 참여에 대한 관심이 형성되고 있는 만큼, 공공재개발 시범사업 선정이 마무리될때까지 정비사업 중심의 주택사업경기 개선 기대감은 일부 지속될 수 있을 것으로 전망

○ 순수 민간부문의 주택사업경기 어려움은 지속될 것으로 전망되며, 특히 지방의 어려움이 더 커질 수 있는 만큼 주택사업자는 지역별 주택수급 분석을 기반으로 지역별로 차별화된 사업계획 수립과 적정 공급가격 및 공급시기 결정 필요

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

※ HBSI는 매월 주택산업연구원 홈페이지와 보도자료를 통해서 공개(홈페이지:www.khi.re.kr)

○ (10월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭*) 10월 HBSI 실적치는 79.7로 전월 대비 3.4p(↑) 소폭 상승하였으며 10월 체감경기갭 역시 -7.5로 전망치 보다 높은 실적치를 기록함.

- 10월 주택사업자의 체감경기갭*(-7.5)을 살펴보면, 대전(-12.2), 대구(-10.4), 광주(-9.9), 울산(-8.5), 부산(-6.1), 인천(-5.4) 등 광역시를 중심으로 10월 HBSI 전망보다 실적이 양호했던 것으로 나타났으나, 서울(+3.7), 세종(+8.1)과 지방 일부지역이 전망에 비해 실적이 다소 부진했으며, 강원(+26.4)의 경우 전망에 비해 특히 부진했던 것으로 나타남.

- 10월 HBSI 실적은 울산(89.4), 세종(86.3), 경기(83.6), 서울(82.0), 대전(81.4) 등이 80선을 기록하며 상대적으로 양호한 실적을 보였으나, 부산(75.7), 대구(74.2), 경남(72.2) 등이 70선, 충북(47.0)과 강원(42.8)은 크게 하락하며 40선에 그침.

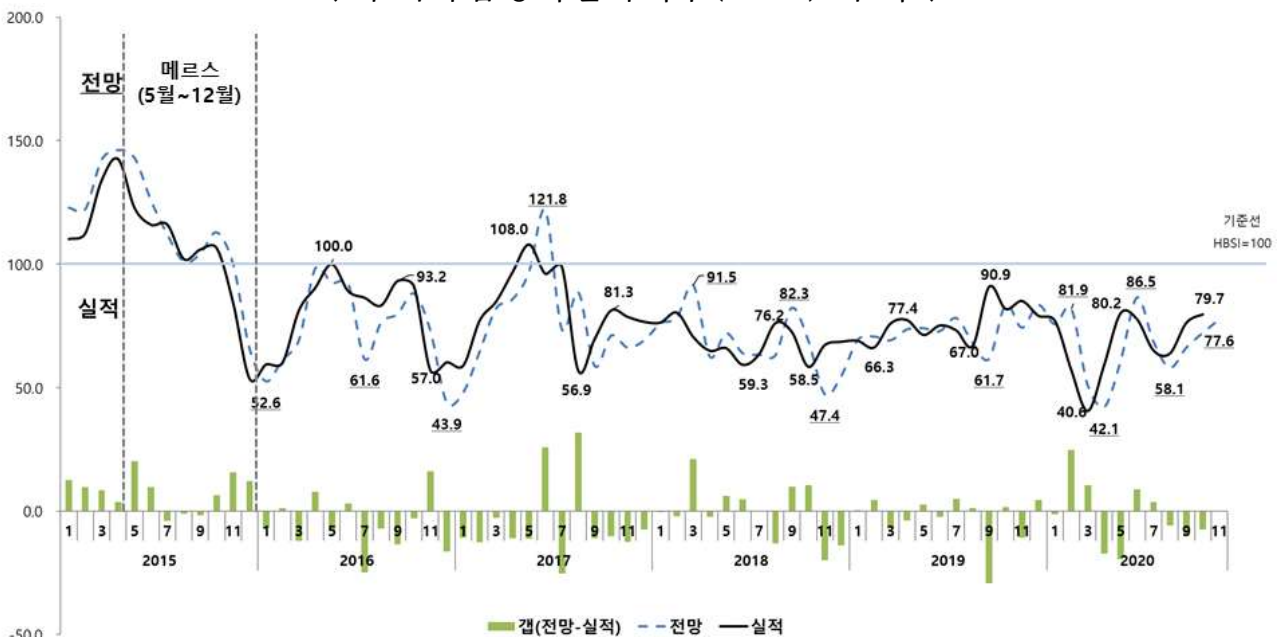
* HBSI 실적치 추이 : '20.4월(59.3)→5월(80.2)→6월(77.7)→7월(65.1)→8월(63.9)→9월(76.3)→**10월(79.7)**

* '당월 전망치 - 당월 실적차'로 (-)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)

'19.9월(-29.2)→10월(+1.6)→11월(-10.8)→12월(+4.4)→'20.1월(-1.4)→2월(+24.8)→3월(+10.4)→4월(-17.2)→5월(-19.5)→5월(-19.5)→6월(+8.8)→7월(+3.6)→8월(-5.8)→9월(-10.1)→**10월(-7.5)**

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 11월 HBSI 전망치는 서울·수도권과 지방광역시를 중심으로 전월에 이어 소폭 상승할 것으로 전망되나, 70~80선 형보가 장기화되고 있는 만큼 주택사업경기가 나아질 것이라는 기대는 어려운 상황이며, 지방도지역 특히 제주지역의 주택사업 어려움은 11월에 더 커질 것으로 전망됨.

○ 서울의 11월 HBSI 전망치는 86.0(전월대비 0.3p ↑)으로 전월수준 유지. 공공주도의 재건축과 재개발에 대한 사업관심이 집중되고 있으나 사업추진이 확정된 지역이 없는 상태가 이어지면서 주택사업환경 개선 기대감도 당분간 답보상태 유지 불가피

* 서울, HBSI 전망치 추이 : '20.7월(75.4)→8월(68.4)→9월(75.0)→10월(85.7)→11월(86.0)

○ 11월 지방광역시 주택사업경기는 좋지 않을 것이라는 부정적 인식이 소폭 줄 것으로 보이지만, 70선을 형보하고 있는 만큼 양호한 주택사업여건을 기대하는 것은 어려울 것으로 전망됨

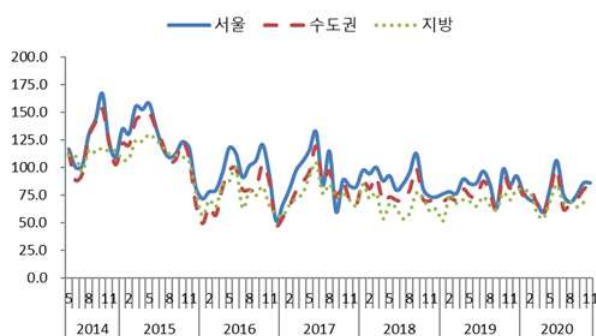
- 부산(78.7), 대구(74.2), 대전(78.5)가 전월대비 9~10p 수준 상승하며 70선을 회복할 것으로 보이며, 광주(76.9)와 울산(85.7)이 전월대비 4~6p 상승하며 2개월째 상승

○ 지방(68.8)은 주택사업경기 전망치가 여전히 50~60선을 유지하고 있어 주택사업추진이 매우 어려운 상황이 11월에도 지속될 것으로 전망

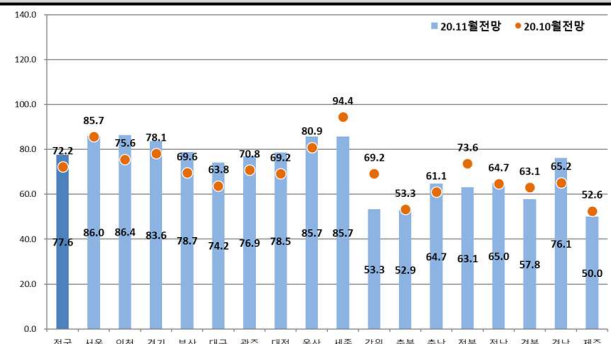
〈 11월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		85.3	86.0	68.8	78.7	74.2	76.9	78.5	85.7
변동 (p)	전월대비	5.5	0.3	0.8	9.1	10.4	6.1	9.3	4.8
	전년동월대비	4.1	2.1	△1.5	6.3	△6.4	8.8	△3.3	△14.3

지역별 주택사업경기실사지수(전망) 추이



지역별 주택사업경기실사지수(전망)



□ (요인별 HBSI) 재개발 11월 수주전망은 91.4로 전월에 이어 상승하며(전월대비 5.9p ↑) 6개월 만에 90선 회복. 재건축 11월 수주전망도 88.4로 전월대비 4.9p ↑ 상승하면서 정비사업에 대한 부정적 인식이 소폭 줄었으나, 여전히 낙관할 수준의 정비사업환경이 형성되었다고 판단하는 것은 어려움.

○ (수 주) 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(8.4)으로 공공재개발 대상이 뉴타운해제구역까지 확대되면서, 뉴타운 해제구역을 중심으로 공공재개발에 대한 조합의 관심이 커지면서 재개발사업에 대한 부정적 인식이 소폭 줄어든 것으로 판단

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '20.6월(91.7)→7월(83.0)→8월(82.5)→9월(80.5)→10월(85.5)→**11월(91.4)**

* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '20.6월(93.2)→7월(84.9)→8월(79.0)→9월(83.5)→10월(83.5)→**11월(88.4)**

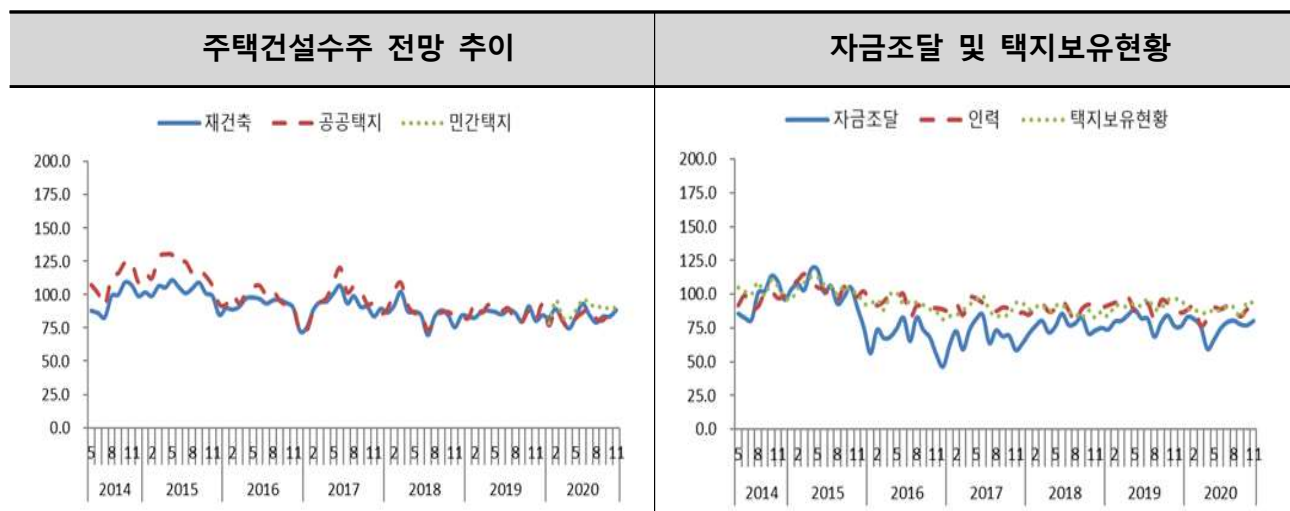
* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '20.6월(86.6)→7월(89.5)→8월(82.2)→9월(80.8)→10월(87.0)→**11월(86.1)**

○ (자재·자금·인력) 11월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 91.8, 80.2, 89.3으로 소폭 상승하거나 전월수준 유지

- 자금조달의 경우 3개월 만에 80선을 회복하였으나, 2월 이후 코로나19 영향에 따른 금융기관들의 PF대출 강화기조가 유지되고 있어, 주택사업자의 자금조달 어려움이 지속되고 있어 낙관하기는 어려운 상황임.

* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '20.6월(74.6)→7월(79.2)→8월(80.4)→9월(77.7)→10월(77.0)→**11월(80.2)**

* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '20.6월(88.8)→7월(91.1)→8월(90.2)→9월(83.5)→10월(88.7)→**11월(89.3)**

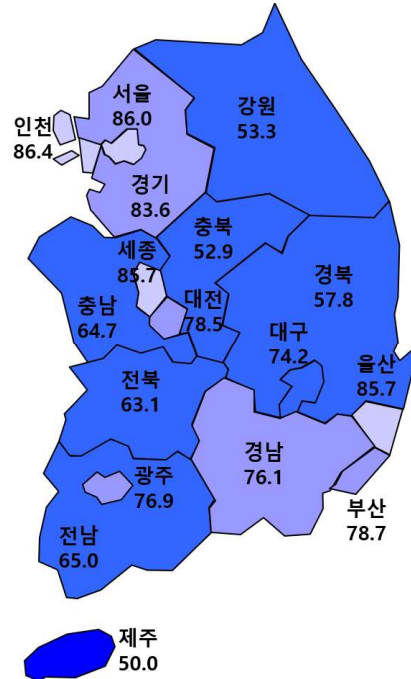
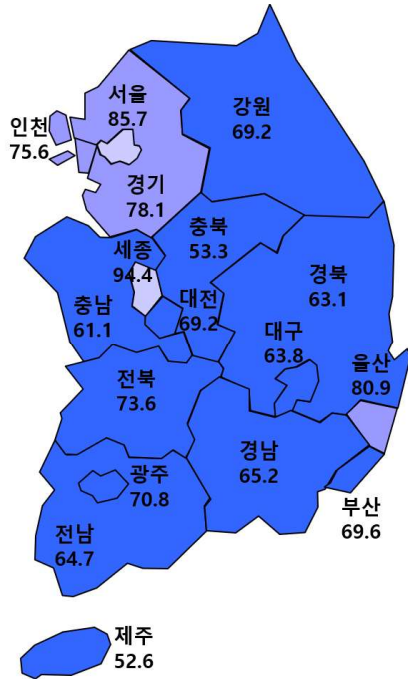


붙임 1

2020년 11월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

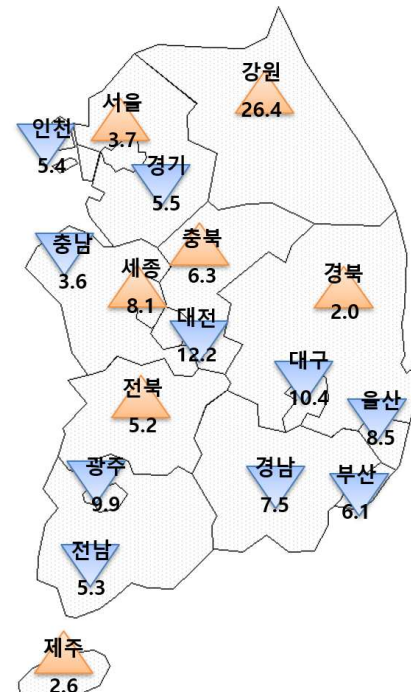
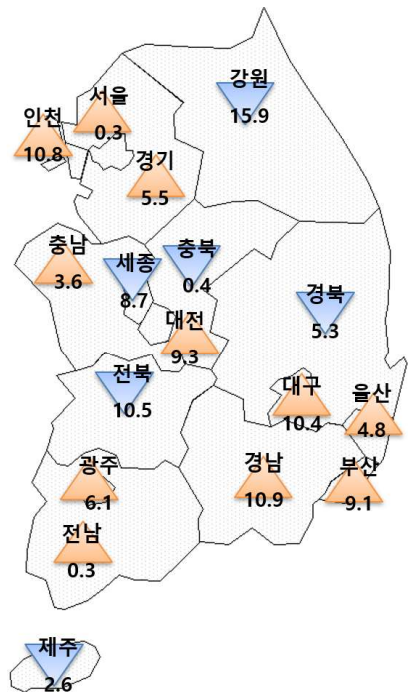
2020년 10월 전망 : 전국 72.2

2020년 11월 전망 : 전국 77.6



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2020년 11월 - 2020년 10월)

주택사업자의 체감경기갭
(2020년 10월 '전망' - 2020년 10월 '실적'(p))

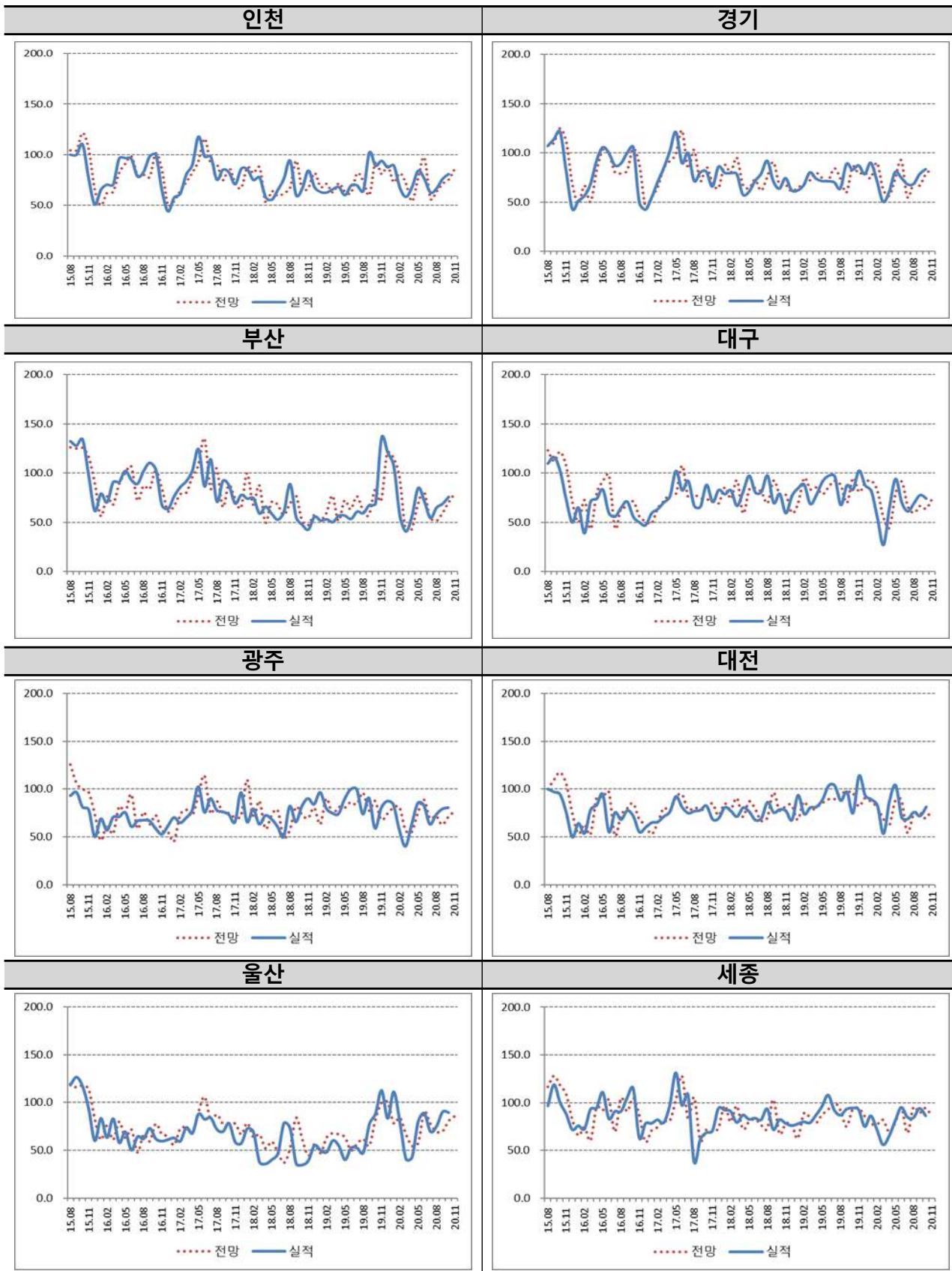


붙임 2	2020년 11월 주택사업경기실사지수(HBSI)
-------------	-----------------------------------

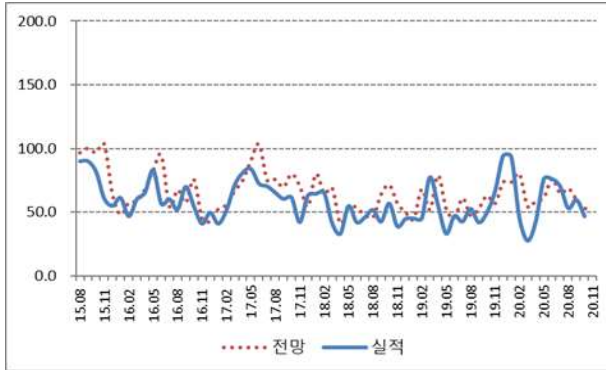
구분		2020.9		2020.10		2020.11
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	66.2	76.3	72.2	79.7	77.6
	서울	75.0	83.9	85.7	82.0	86.0
	인천	71.4	76.1	75.6	81.0	86.4
	경기	66.6	78.5	78.1	83.6	83.6
	부산	58.8	68.7	69.6	75.7	78.7
	대구	66.6	77.7	63.8	74.2	74.2
	광주	62.9	79.1	70.8	80.7	76.9
	대전	76.0	72.0	69.2	81.4	78.5
	울산	70.0	90.0	80.9	89.4	85.7
	세종	89.4	94.1	94.4	86.3	85.7
	강원	53.3	63.6	69.2	42.8	53.3
	충북	60.0	60.0	53.3	47.0	52.9
	충남	61.9	61.1	61.1	64.7	64.7
	전북	55.5	68.4	73.6	68.4	63.1
	전남	52.6	66.6	64.7	70.0	65.0
	경북	63.1	82.3	63.1	61.1	57.8
	경남	64.0	77.2	65.2	72.7	76.1
	제주	61.9	38.8	52.6	50.0	50.0
주택건설 수주지수	재개발	80.5	87.1	85.5	85.7	91.4
	재건축	83.5	84.6	83.5	89.8	88.4
	공공택지	80.8	84.4	87.0	90.2	86.1
자재수급지수		86.0	89.8	91.0	90.7	91.8
자금조달지수		77.7	77.5	77.0	79.2	80.2
인력수급지수		83.5	85.3	88.7	94.7	89.3
택지지수	보유현황	82.7	96.6	94.2	98.6	93.2

붙임 3

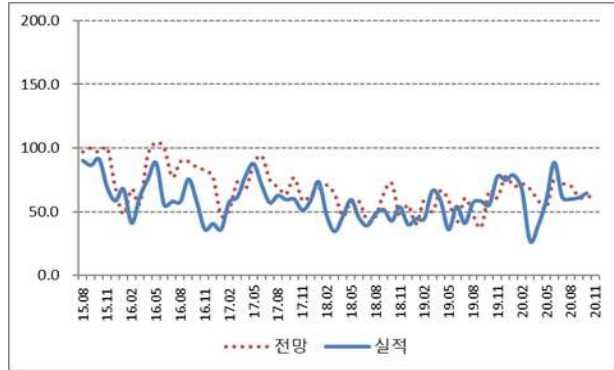
지역별 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이



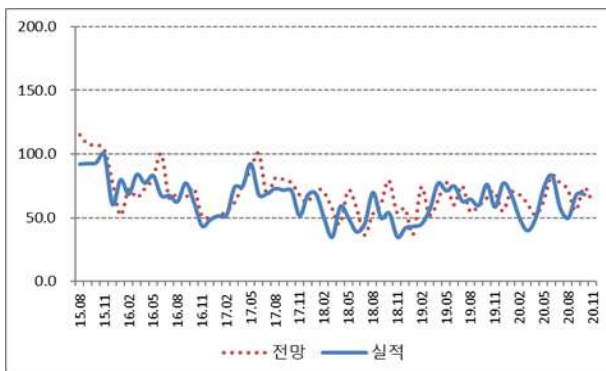
충북



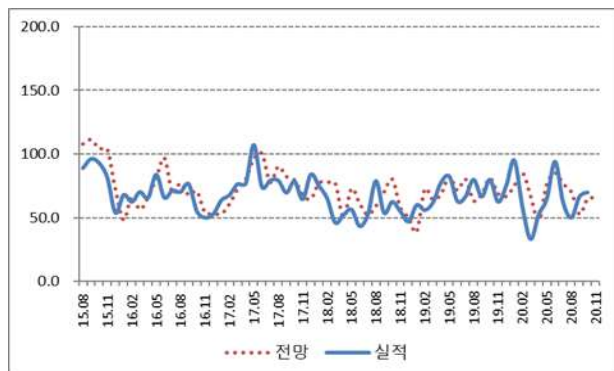
충남



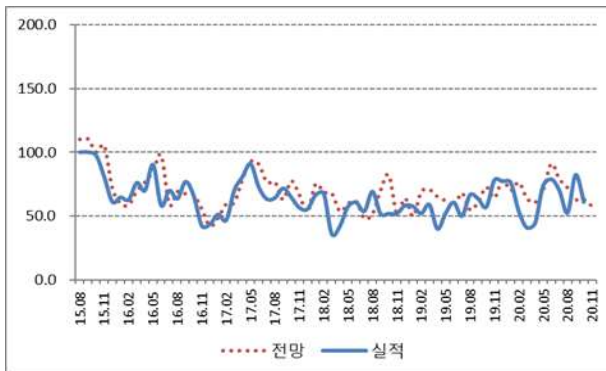
전북



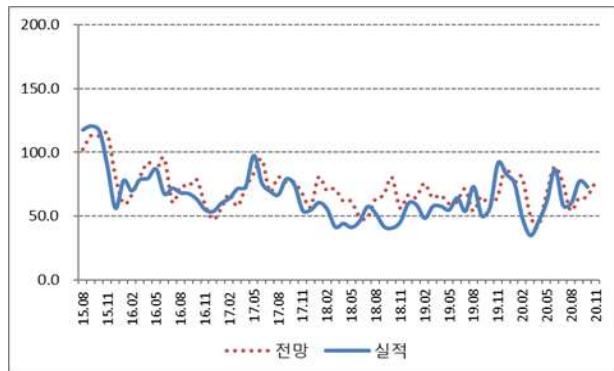
전남



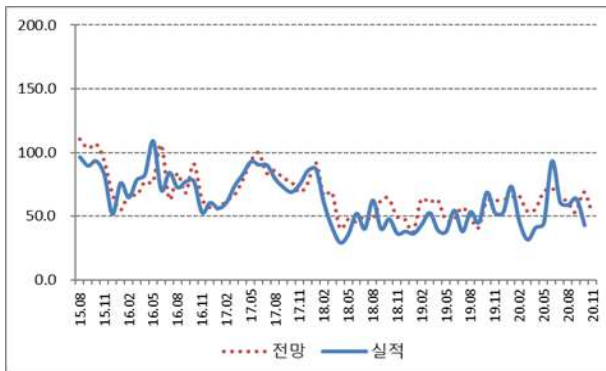
경북



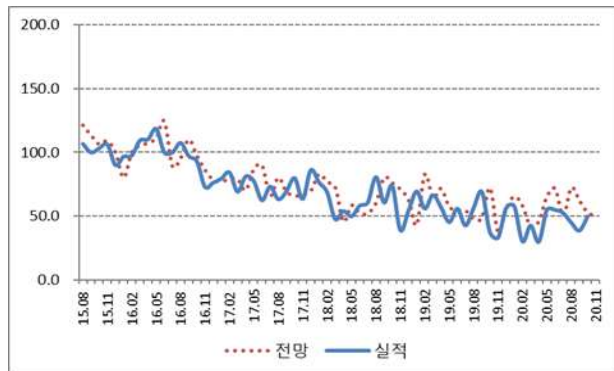
경남



강원



제주



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) 2020년 10월 26일 ~ 2020년 11월 1일

□ (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				105 ~ 115 미만			3단계	150 ~ 175 미만	
	1단계	75 ~ 85 미만			보합-상승				4단계	175 ~ 200 미만	

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