

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)

## “12월 전국 HBSI 전망치 74.0, 3개월째 70선 횡보하며 주택사업경기 어려움 지속”

- 세종 100, 울산 94.4로 국지적인 주택사업경기 개선 기대감 상승 -
- 재개발수주 전망치 86.1로 전월대비 5.3p↓ 하락하며 재개발사업기대감 축소 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 12월 전국 HBSI 전망치는 74.0으로 전월대비 3.6p↓ 하락. 3개월째 70선 횡보를 이어가고 있어 전국적으로 주택사업경기 어려움이 지속 되는 가운데 주택사업의 지역적 국지성은 더 커지고 있는 것으로 전망

- 코로나19에 따른 경제적 어려움과 정부의 규제정책 기조가 유지되고 있는 상황에서 주택사업자가 체감하고 있는 주택사업경기에 대한 온도차는 지역에 따라 격차가 커지는 양극화 현상이 나타나고 있는 것으로 전망됨.
- 뉴타운해제지역 등을 중심으로 공공재개발사업 참여에 대한 관심이 형성되고 있으나 관련 법안 처리 지연이 장기화 될 경우 정비사업 중심의 주택사업경기 개선 기대감이 다시 위축될 수 있어 사업추진 경과에 대한 모니터링이 필요함
- 전국적으로 주택사업경기의 어려움이 지속되고 있는 가운데 수도권, 세종, 울산은 주택사업실적 및 전망치가 개선되면서 주택사업기대감이 형성되고 있지만, 그 외 지역은 여전히 주택사업경기를 낙관하기 어려움.

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)

○ (11월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭\*) 11월 HBSI 실적치는 80.7로 전월 대비 1.0p(↑) 소폭 상승하였으며 10월 체감경기갭 역시 -3.1로 전망치 보다 높은 실적치를 기록함.

- 11월 주택사업자의 체감경기갭\*(-3.1)을 살펴보면, 세종(-25.4), 충북(-22.1), 충남(-21.7), 제주(-20.5), 전남(-16.2), 울산(-14.3) 등 지방을 중심으로 대부분 11월 HBSI 전망보다 실적이 양호했던 것으로 나타났으며, 경기(+1.3), 부산(+4.6)은 전망에 비해 실적이 다소 부진했던 것으로 나타남.

- 11월 HBSI 실적은 세종(111.1), 울산(100.0)이 100선, 대전(92.3), 서울(90.7)이 90선을 기록하였으며, 광주(87.5), 인천(87.1), 충남(86.6), 경기(82.3), 전남(81.2) 등이 80선을 기록하며 상대적으로 양호한 실적을 보였으나, 대구(77.4), 강원(75.0), 부산(74.1), 제주(70.5), 경북(64.2) 등이 60~70선에 그침.

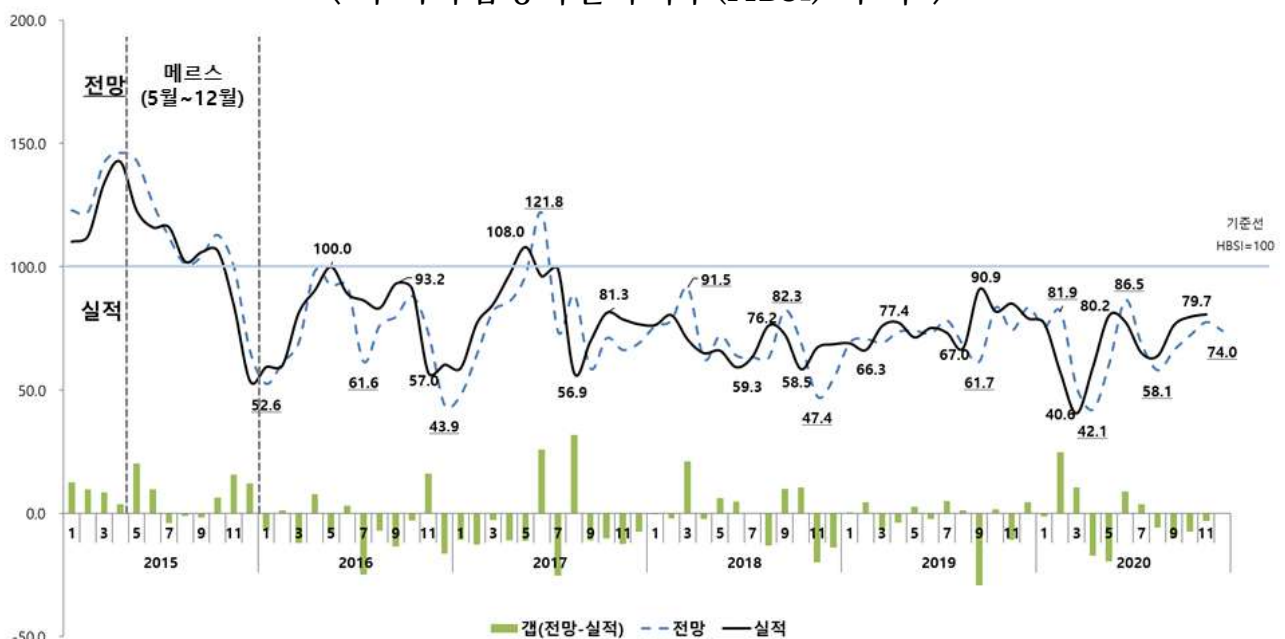
\* HBSI 실적치 추이 : '20.5월(80.2)→6월(77.7)→7월(65.1)→8월(63.9)→9월(76.3)→10월(79.7)→**11월(80.7)**

\* '당월 전망치 - 당월 실적치'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)→**11월(-3.1)**

### 〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 12월 HBSI 전망치는 지방광역시를 중심으로 최근 3개월 소폭 상승세를 이어갈 것으로 전망되나, 여전히 70~80선 형보가 지속되고 있는 만큼 주택사업경기를 낙관하기 어려운 상황이며, 강원, 제주, 충북 등 지방도지역의 주택사업 어려움은 12월에도 지속될 것으로 전망됨.

○ 서울의 11월 HBSI 전망치는 85.1(전월대비 0.9p↓)으로 전월수준 유지. 공공주도의 재건축과 재개발에 대한 사업관심이 집중되고 있으나 관련 법안 처리의 지연이 예상됨에 따라 주택사업환경 개선 기대감도 당분간 담보상태 유지 불가피

\* 서울, HBSI 전망치 추이 : '20.7월(75.4)→8월(68.4)→9월(75.0)→10월(85.7)→11월(86.0)→12월(85.1)

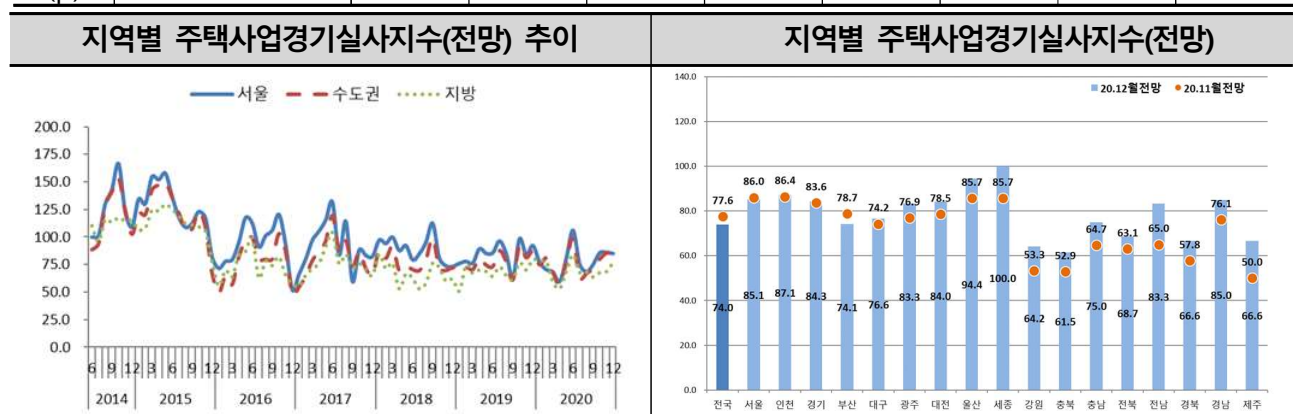
○ 12월 지방광역시 주택사업경기는 좋지 않을 것이라는 부정적 인식이 전월에 이어 소폭 줄 것으로 보이지만, 80선을 형보하고 있는 만큼 주택사업여건을 낙관하는 것은 어려울 것으로 전망됨

- 세종(100.0)이 17개월만에 100선 회복, 울산(94.4)이 3개월째 상승하며 90선, 대전(84.0), 광주(83.3)가 5~6p 수준 상승하며 80선을 회복할 것으로 보이나, 부산은 전월대비 4.6p↓ 하락하며 70선에 그칠것으로 전망됨.

○ 지방(77.4)은 전월에 이은 상승에도 주택사업경기 전망치가 여전히 70선을 형보하며 주택사업추진이 어려운 상황이 12월에도 지속될 것으로 전망

### 〈 12월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		85.5	85.1	77.4	74.1	76.6	83.3	84.0	94.4
변동	전월대비	0.2	△0.9	8.6	△4.6	2.4	6.4	5.5	8.7
(p)	전년동월대비	△1.6	△7.2	△2.5	△46.4	△13.4	9.1	△6.3	△5.6



□ (요인별 HBSI) 재개발 12월 수주전망은 86.1로 전월대비 5.3p↓ 하락. 재건축 12월 수주전망도 84.5로 전월대비 3.9p↓ 하락하면서 정비사업에 대한 부정적 인식이 소폭 확대

○ (수 주) 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(8.4)으로 뉴타운 해제구역을 중심으로 공공재개발에 대한 관심이 확대되었으나 공공재개발 도입 법안 처리가 지연되자 공공재개발사업에 대한 불확실성 확대로 부정적 인식이 소폭 확대된 것으로 판단

\* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '20.7월(83.0)→8월(82.5)→9월(80.5)→10월(85.5)→11월(91.4)→**12월(86.1)**

\* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '20.7월(84.9)→8월(79.0)→9월(83.5)→10월(83.5)→11월(88.4)→**12월(84.5)**

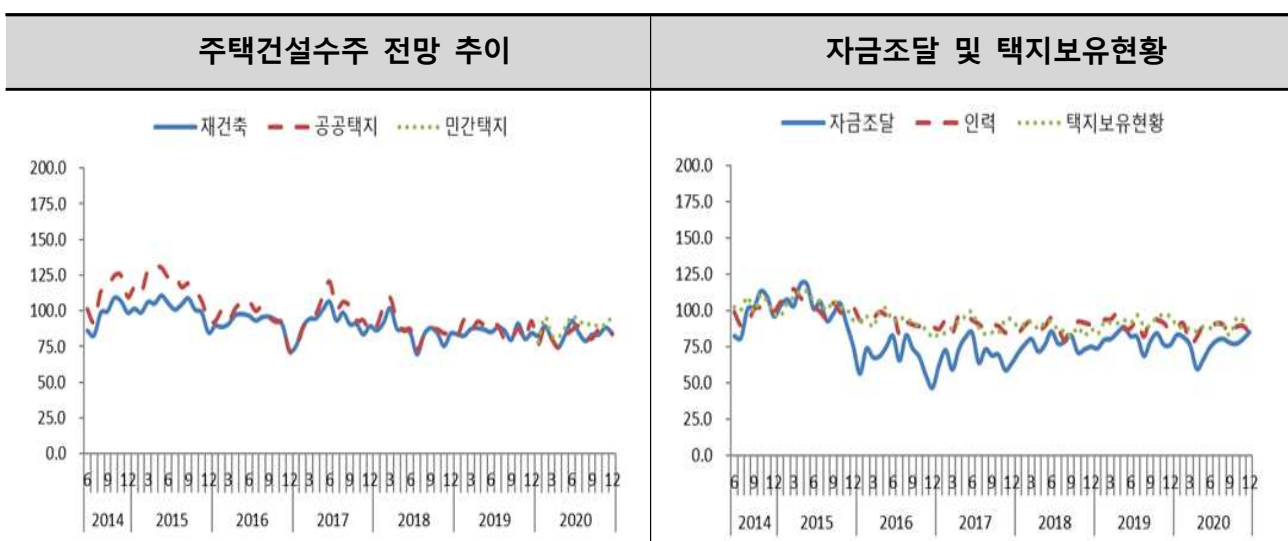
\* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '20.7월(89.5)→8월(82.2)→9월(80.8)→10월(87.0)→11월(86.1)→**12월(83.7)**

○ (자재·자금·인력) 12월 자재수급·인력수급 전망치는 각각 89.8, 85.0으로 소폭 하락하였으나 자금조달 전망치는 85.1로 전월대비 4.9p↑ 상승

- 자금조달의 경우 전월에 이어 상승하며 80선을 유지하였으나, 2월 이후 코로나19 영향에 따른 금융기관들의 PF대출 강화기조가 유지되고 있어, 주택사업자의 자금조달 어려움이 지속되고 있어 낙관하기는 어려운 상황임.

\* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '20.7월(79.2)→8월(80.4)→9월(77.7)→10월(77.0)→11월(80.2)→**12월(85.1)**

\* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '20.7월(91.1)→8월(90.2)→9월(83.5)→10월(88.7)→11월(89.3)→**12월(85.0)**

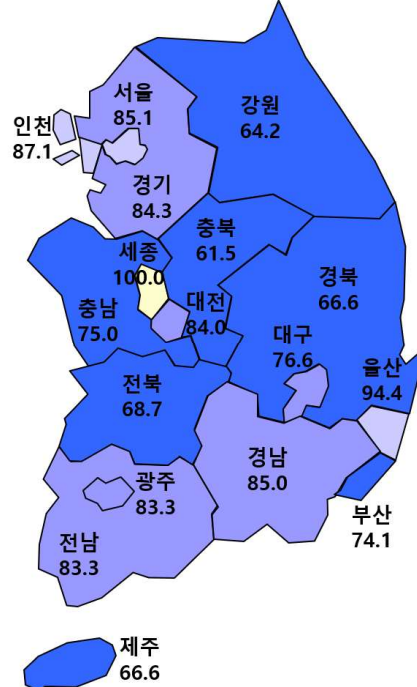
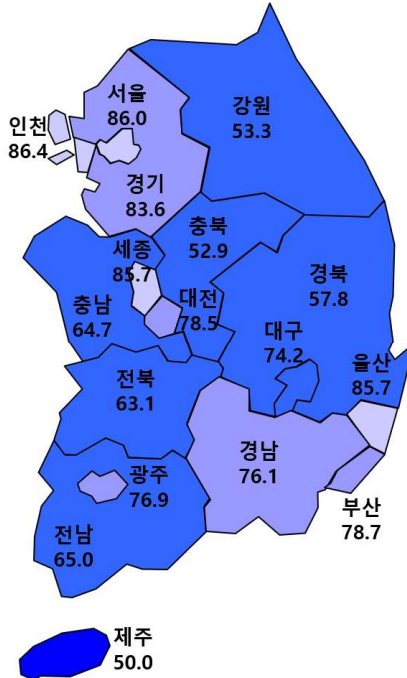


붙임 1

2020년 12월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

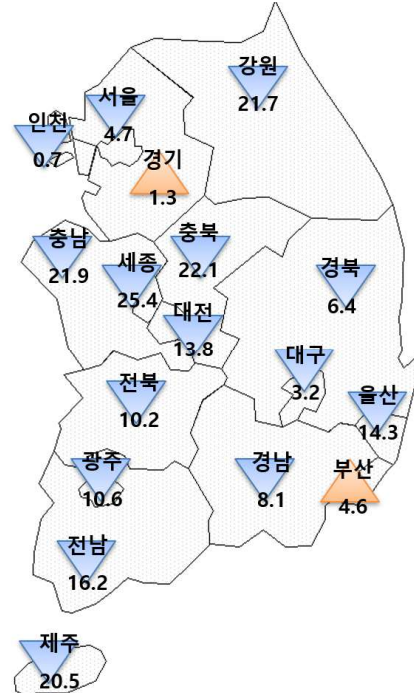
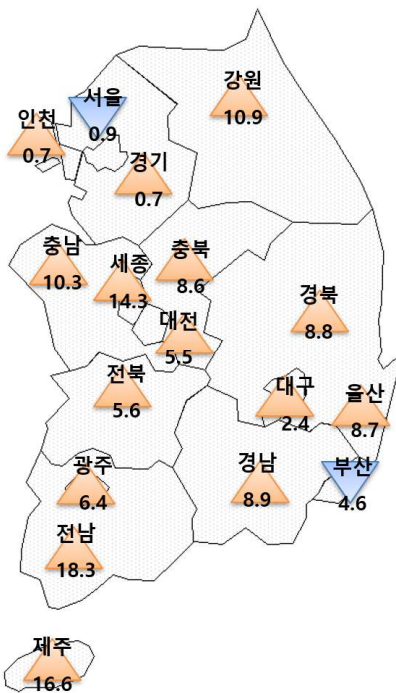
2020년 11월 전망 : 전국 77.6

2020년 12월 전망 : 전국 74.0



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
(2020년 12월 - 2020년 11월)

주택사업자의 체감경기갭  
(2020년 11월 '전망' - 2020년 11월 '실적'(p))



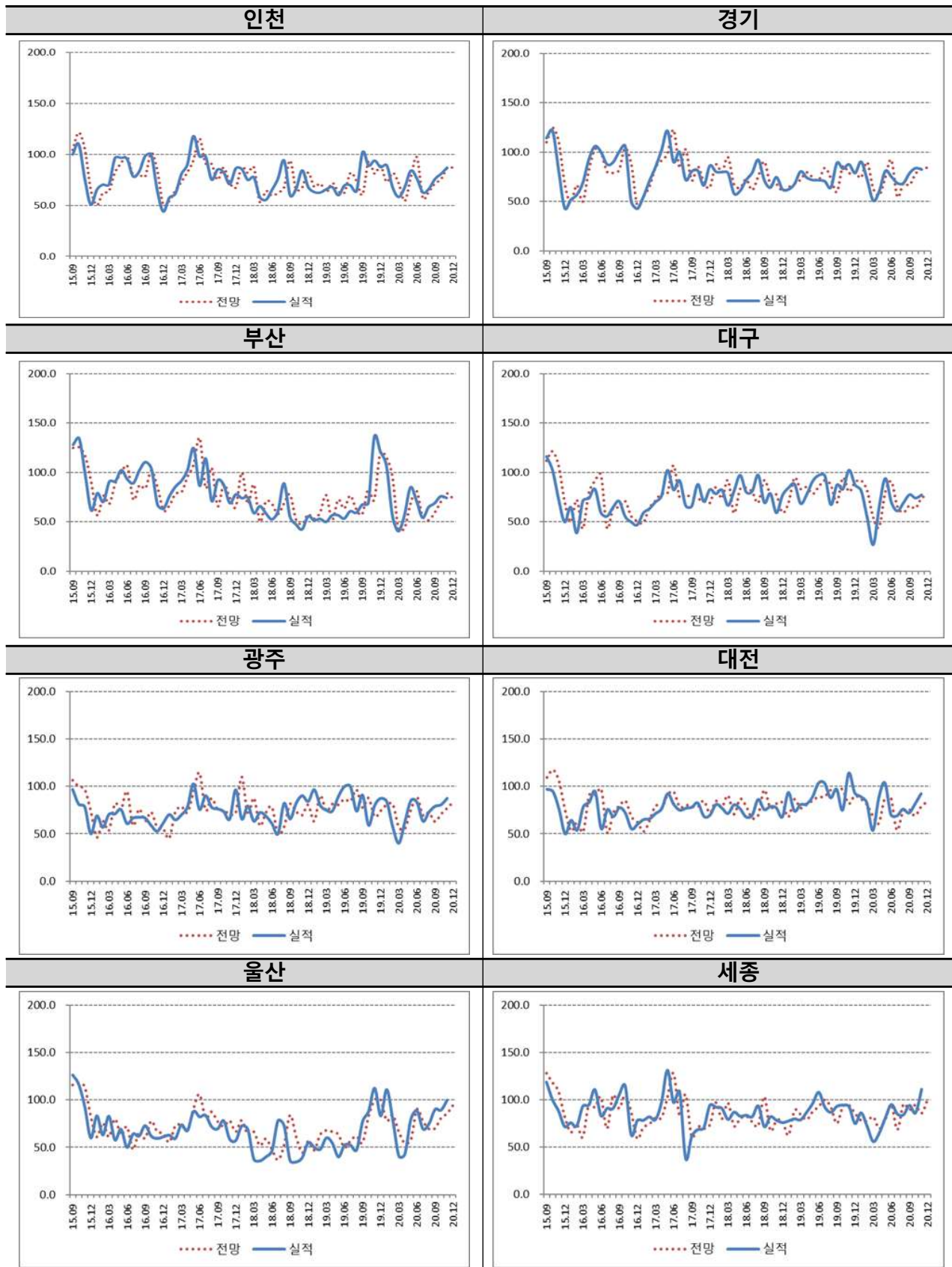
<b>붙임 2</b>	<b>2020년 12월 주택사업경기실사지수(HBSI)</b>
-------------	-----------------------------------

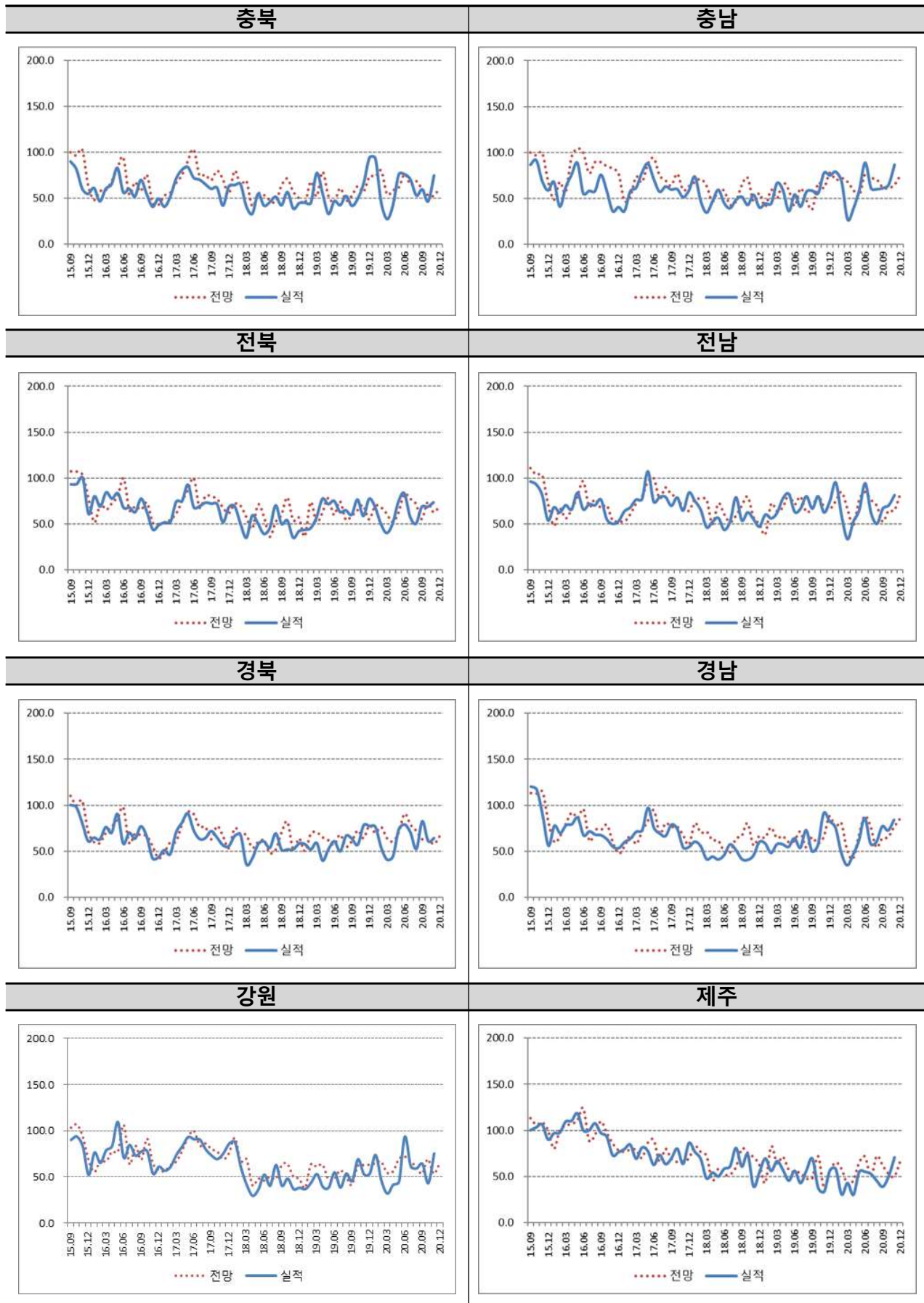
구분		2020.10		2020.11		2020.12
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	72.2	79.7	77.6	80.7	74.0
	서울	85.7	82.0	86.0	90.7	85.1
	인천	75.6	81.0	86.4	87.1	87.1
	경기	78.1	83.6	83.6	82.3	84.3
	부산	69.6	75.7	78.7	74.1	74.1
	대구	63.8	74.2	74.2	77.4	76.6
	광주	70.8	80.7	76.9	87.5	83.3
	대전	69.2	81.4	78.5	92.3	84.0
	울산	80.9	89.4	85.7	100.0	94.4
	세종	94.4	86.3	85.7	111.1	100.0
	강원	69.2	42.8	53.3	75.0	64.2
	충북	53.3	47.0	52.9	75.0	61.5
	충남	61.1	64.7	64.7	86.6	75.0
	전북	73.6	68.4	63.1	73.3	68.7
	전남	64.7	70.0	65.0	81.2	83.3
	경북	63.1	61.1	57.8	64.2	66.6
	경남	65.2	72.7	76.1	84.2	85.0
	제주	52.6	50.0	50.0	70.5	66.6
주택건설 수주지수	재개발	85.5	85.7	91.4	87.6	86.1
	재건축	83.5	89.8	88.4	84.7	84.5
	공공택지	87.0	90.2	86.1	90.7	83.7
자재수급지수		91.0	90.7	91.8	92.2	89.8
자금조달지수		77.0	79.2	80.2	85.3	85.1
인력수급지수		88.7	94.7	89.3	86.2	85.0
택지지수	보유현황	94.2	98.6	93.2	94.9	91.1



### 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) 2020년 11월 23일 ~ 2020년 11월 29일

### □ (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)