

보 도 자 료	주택산업연구원
팀장 김 덕 례 주택정책연구실장 팀원 이재형 책임 연구원	02.3215.7655 02.3215.7658
담당자 메 일 주소	sixman839@khi.re.kr

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

“10월 전국 HBSI 전망치 72.2, 주택사업경기 전망 여전히 어두워”

- 10월 전망치가 미미하게 상승하였으나 70선에 불과해 부정적 인식 지속 -
- 세종(94.4)만 90선, 서울(85.7), 수도권(79.8) 80선 회복, 그 외 지역 50~60선 회복 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 10월 전국 HBSI 전망치는 72.2로 전월대비 6.0p (↑). 전망치와 실적치가 미미하게 상승하였으나, 이는 지난달까지 크게 위축된 주택사업경기에 대한 기저효과로 판단되며, 코로나19 발 경제적 어려움과 주택시장 규제정책 기조가 유지되고 있어 주택사업경기가 개선될 것이라는 기대가 어려운 상황임.

○ 코로나19에 따른 경제적 어려움과 정부규제로인한 주택시장 불확실성이 확대됨에 따라 주택사업경기에 대한 부정적 전망이 단기적으로 개선되기 어려운 상황에서 사업지별 여건차는 더 커질 것으로 판단됨.

- 다만, 신규사업 추진환경의 어려움은 지속되고 있으나, 국지적으로 수요자 관심이 집중된 지역의 청약시장 등에 대한 집중은 더 커질 수 있어, 사업장별 환경차가 더 커질 수 있음.

○ 주택사업경기의 어려움이 지속되고 있는 가운데 지역별로 불확실성과 변동성이 커진 만큼, 사업자는 이에 선제적으로 대처 할 수 있도록 사업장별로 차별화되고 면밀한 사업추진계획 및 위기관리방안 마련 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)

○ (9월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭*) 9월 HBSI 실적치는 76.3으로 전월 대비 12.4p(↑) 큰 폭 상승하였으며 9월 체감경기갭 역시 -10.1로 전망치 보다 높은 실적치를 기록함.

- 9월 주택사업자의 체감경기갭*(-10.1)을 살펴보면, 울산(-20.0), 경북(-19.2), 광주(-16.2), 전북(-12.9), 대구(-11.1), 부산(-9.9) 등 지방을 중심으로 대부분 지역이 9월 HBSI 전망보다 실적이 양호했던 것으로 나타났으나, 충남(+0.8), 대전(+4.0)이 전망에 비해 실적이 다소 부진했으며, 제주(+23.1)의 경우 전망에 비해 특히 부진했던 것으로 나타남.

- 8월 HBSI 실적은 세종(94.1), 울산(90.0), 서울(83.9), 경북(82.3)이 80~90선을 기록하며 양호한 실적을 보였고, 경기(78.5), 대구(77.7), 경남(77.2), 인천(76.1)등이 전월대비 상승하며 70선을 기록하였으나 제주(38.8)는 전월에 이어 하락하며 30선에 그침.

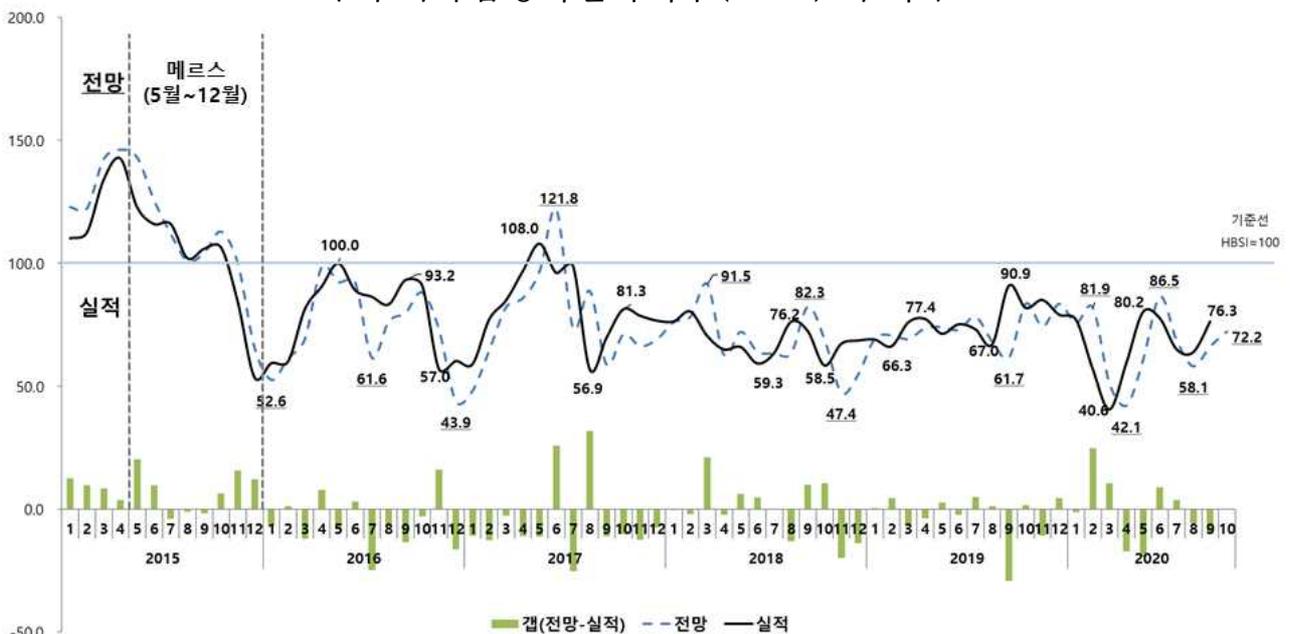
* HBSI 실적치 추이 : '20.3월(40.6)→4월(59.3)→5월(80.2)→6월(77.7)→7월(65.1)→8월(63.9)→**9월(76.3)**

* '당월 전망치 - 당월 실적차로 (-)값을 보이면 주택사업 실적에 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)

'19.8월(+1.2)→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)→6월(+8.8)→7월(+3.6)→8월(-5.8)→**9월(-10.1)**

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 10월 HBSI 전망치는 대부분 지역이 전월대비 상승 시현에도 불구하고 50~70선에 그치며 지방을 중심으로 주택사업경기에 대한 부정적 전망 지속.

○ 서울의 10월 HBSI 전망치는 85.7로 전월대비 10.7p↑ 큰 폭 상승하였으며, 이는 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(8.4)의 영향에 따라 공공재개발사업에 대한 기대감이 일부 반영되어 부정적 전망이 소폭 개선된 것으로 판단됨.

* 서울, HBSI 전망치 추이 : '20.5월(80.7)→6월(106.2)→7월(75.4)→8월(68.4)→9월(75.0)→10월(85.7)

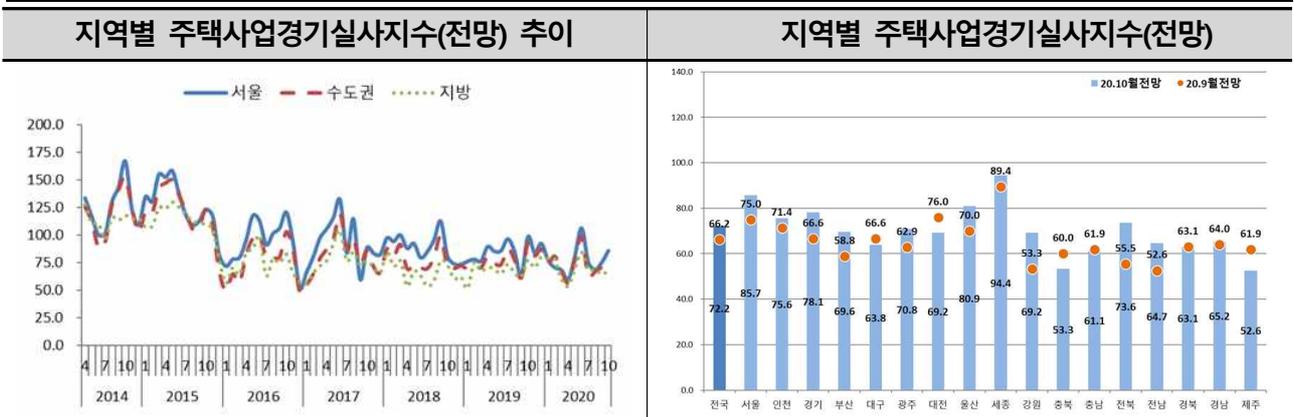
○ 지방광역시 중 울산(80.9)과 광주(70.8)가 70~80선을 회복하였으나, 부산(69.6), 대구(63.8), 대전(69.2)이 60선에 그치며 사업개선에 대한 부정적 전망 지속

- 울산(80.9)과 광주가(70.8)가 전월대비 7~10p대 상승하며 사업여건에 대한 부정적 전망이 개선되었으나, 대구(63.8)와 대전(69.2)이 전월대비 2~6대 소폭 하락하고, 부산(69.6)이 전월대비 10.8p↑ 큰 폭 상승에도 불구하고 여전히 60선에 그치는 등 전월에 이어 부정적 전망 우세

○ 수도권(79.8)의 경우 서울(85.7)과 경기(78.1)의 10p대 상승에 힘입어 상대적으로 양호한 전망치를 보였으나, 지방(68.0)은 세종(94.4)과 일부 지방광역시를 제외하고 대부분 50~60선에 머물며 부정적 전망 지속

〈 10월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시					
				부산	대구	광주	대전	울산	
주택사업경기실사지수(전망)	79.8	85.7	68.0	69.6	63.8	70.8	69.2	80.9	
변동 (p)	전월대비	8.8	10.7	4.0	10.8	△2.8	7.9	△6.8	10.9
	전년동월대비	△12.7	△12.7	△9.1	△13.7	△31.0	△17.0	△27.7	△1.7



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 10월 수주전망은 재개발 85.5(전월대비 5.0p ↑)로 전월대비 소폭 증가하였으나, 재건축은 83.5로 전월 수준에 그침.

○ (수 주) 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(8.4)으로 공공재개발 대상이 정비해제 구역까지 당초보다 확대되면서, 해제구역 중심으로 공공재개발에 대한 조합의 관심이 커지면서 재개발사업 전망이 소폭 개선된 것으로 판단됨.

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '20.5월(79.7)→6월(91.7)→7월(83.0)→8월(82.5)→9월(80.5)→**10월(85.5)**

* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '20.5월(83.3)→6월(93.2)→7월(84.9)→8월(79.0)→9월(83.5)→**10월(83.5)**

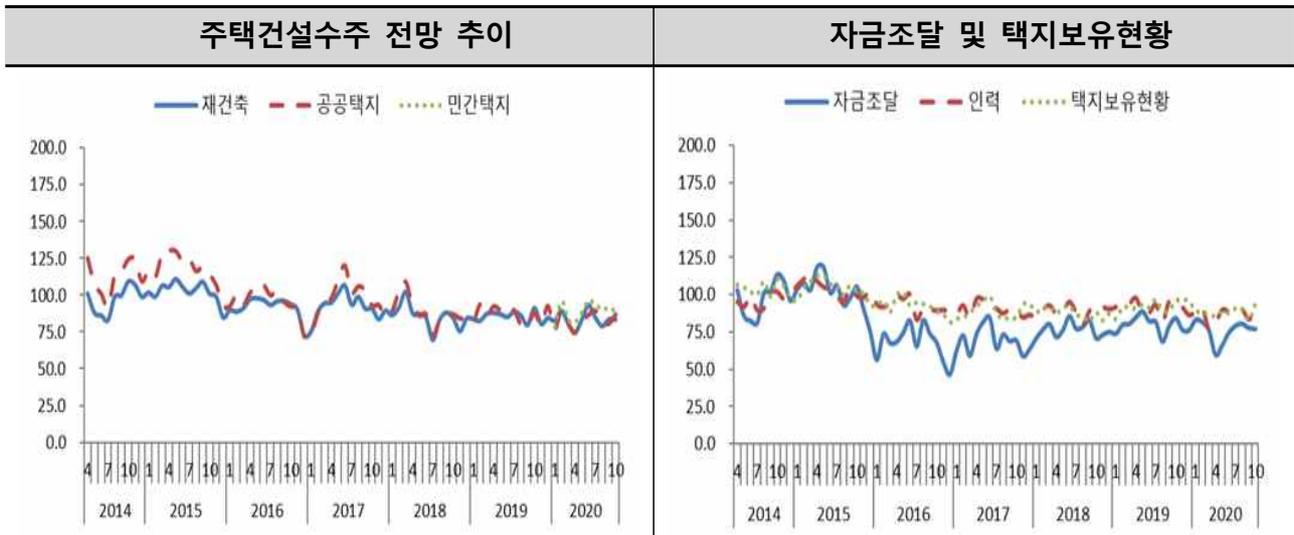
* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '20.5월(82.4)→6월(86.6)→7월(89.5)→8월(82.2)→9월(80.8)→**10월(87.0)**

○ (자재·자금·인력) 10월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 91.0, 77.0, 88.7로 모두 소폭 상승하거나 전월수준에 그침. 여전히 기준선(100.0)을 하회하며 어려움이 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 인력수급은 3월 이후 80~90선을 기록하며 소폭 개선된 양상을 보이고 있으나, 자금조달의 경우 전월에 이어 70선에 그치며(전월대비 0.7p ↓), 2월 이후 코로나19 영향에 따른 금융기관들의 PF대출강화기조 유지로 주택사업자의 자금조달 어려움이 지속

* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '20.5월(66.2)→6월(74.6)→7월(79.2)→8월(80.4)→9월(77.7)→**10월(77.0)**

* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '20.5월(89.8)→6월(88.8)→7월(91.1)→8월(90.2)→9월(83.5)→**10월(88.7)**

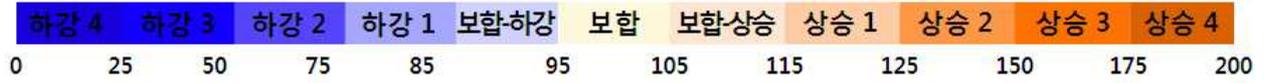
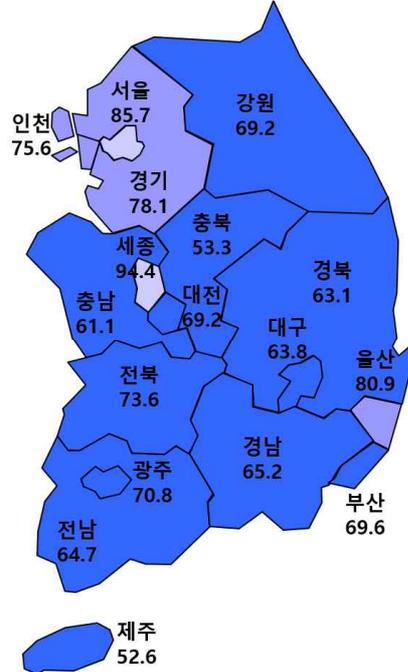
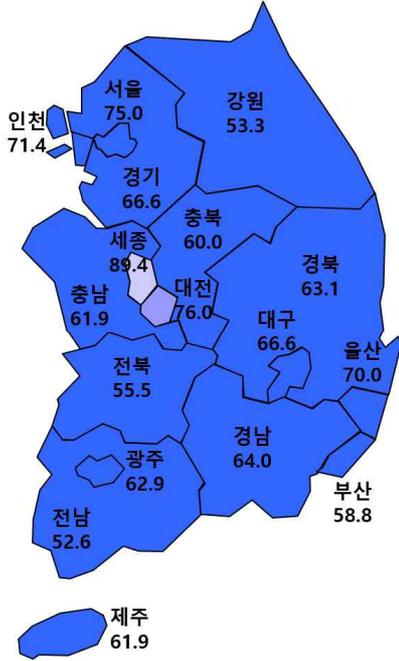


붙임 1

2020년 10월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

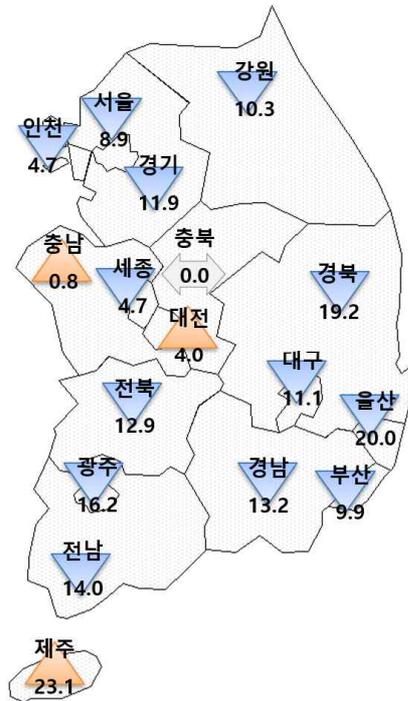
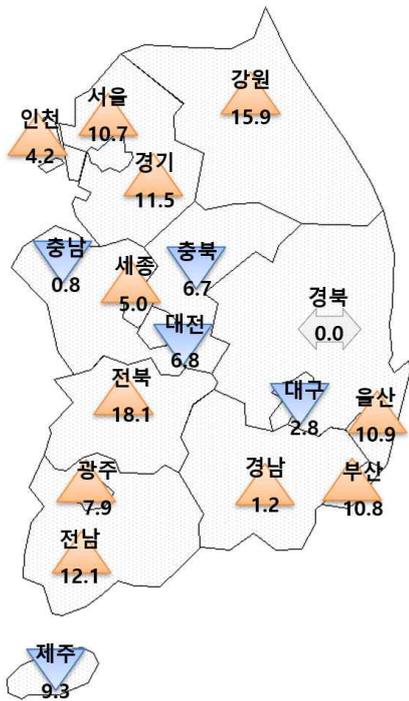
2020년 9월 전망 : 전국 66.2

2020년 10월 전망 : 전국 72.2



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2020년 10월 - 2020년 9월)

주택사업자의 체감경기갭
(2020년 9월 '전망' - 2020년 9월 '실적'(p))



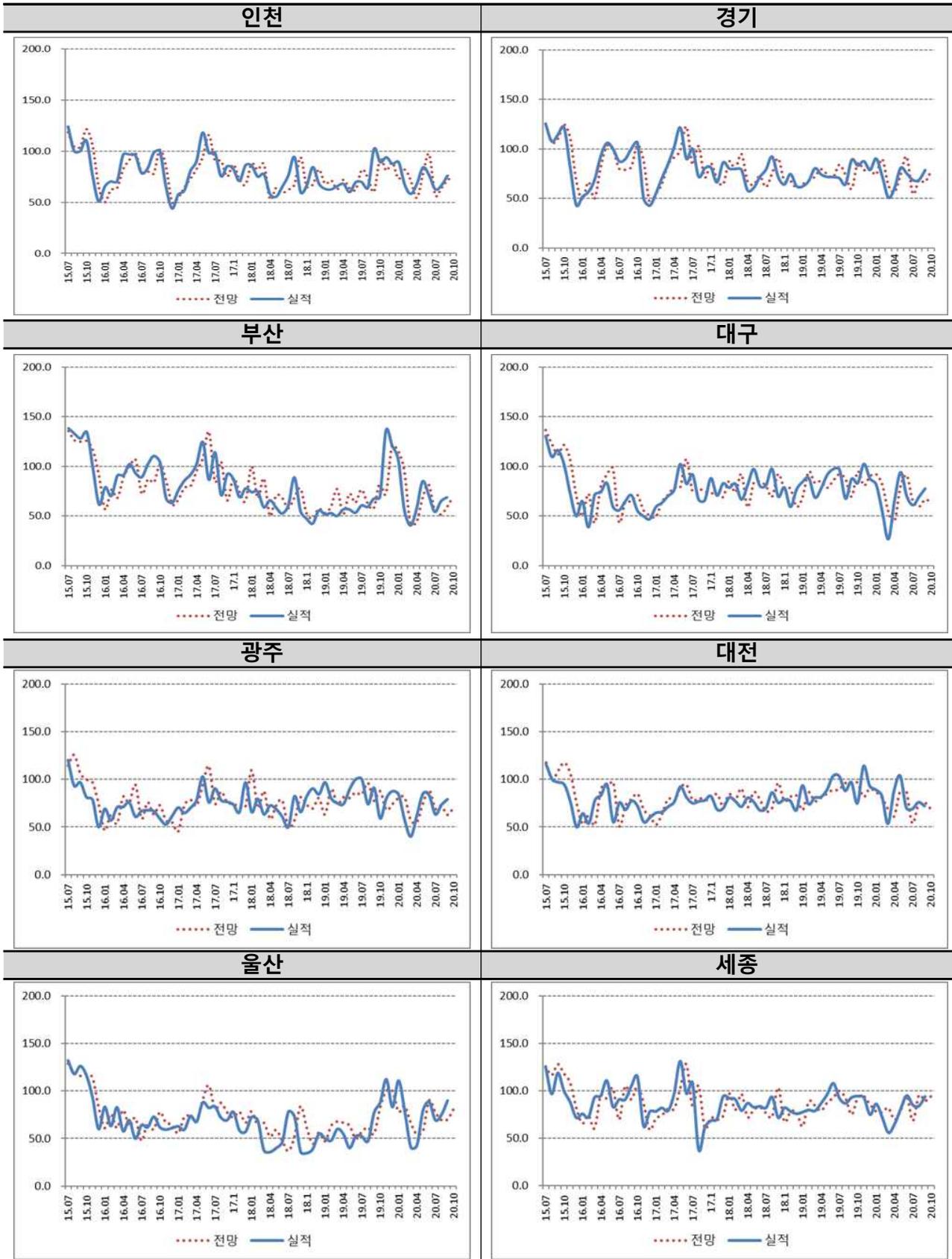
붙임 2

2020년 10월 주택사업경기실사지수(HBSI)

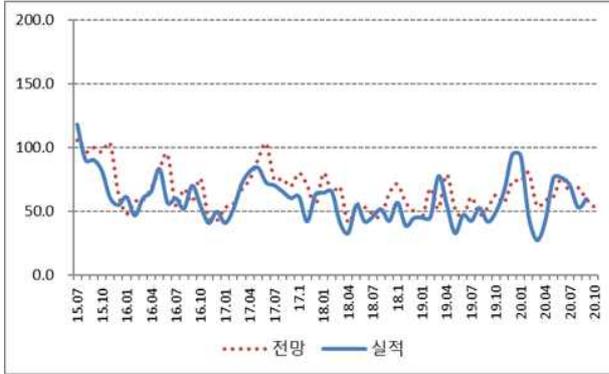
구분		2020.8		2020.9		2020.10
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	58.1	63.9	66.2	76.3	72.2
	서울	68.4	78.8	75.0	83.9	85.7
	인천	63.6	66.6	71.4	76.1	75.6
	경기	68.4	68.5	66.6	78.5	78.1
	부산	51.4	64.7	58.8	68.7	69.6
	대구	59.4	69.4	66.6	77.7	63.8
	광주	72.4	73.0	62.9	79.1	70.8
	대전	73.3	76.0	76.0	72.0	69.2
	울산	69.5	75.0	70.0	90.0	80.9
	세종	95.2	84.2	89.4	94.1	94.4
	강원	61.1	58.8	53.3	63.6	69.2
	충북	68.7	53.3	60.0	60.0	53.3
	충남	70.5	60.0	61.9	61.1	61.1
	전북	72.2	50.0	55.5	68.4	73.6
	전남	70.0	50.0	52.6	66.6	64.7
	경북	72.2	52.6	63.1	82.3	63.1
	경남	54.5	60.0	64.0	77.2	65.2
	제주	72.2	45.0	61.9	38.8	52.6
주택건설 수주지수	재개발	82.5	79.4	80.5	87.1	85.5
	재건축	79.0	80.5	83.5	84.6	83.5
	공공택지	82.2	90.2	80.8	84.4	87.0
자재수급지수		89.0	86.0	86.0	89.8	91.0
자금조달지수		80.4	83.7	77.7	77.5	77.0
인력수급지수		90.2	81.4	83.5	85.3	88.7
택지지수	보유현황	90.3	84.1	82.7	96.6	94.2

붙임 3

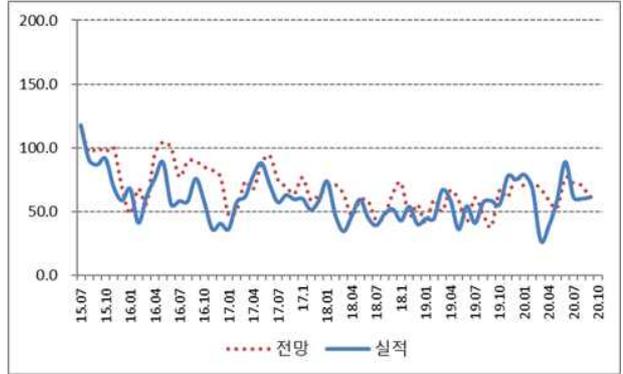
지역별 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이



충북



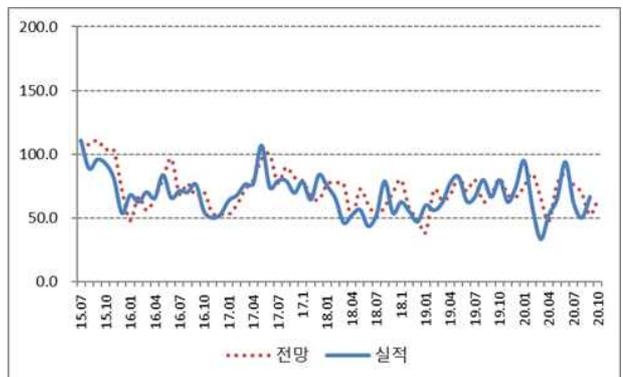
충남



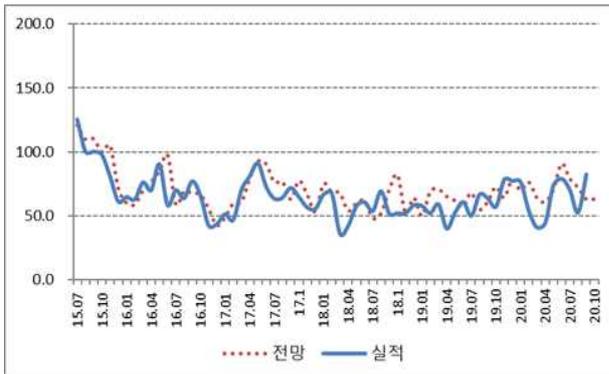
전북



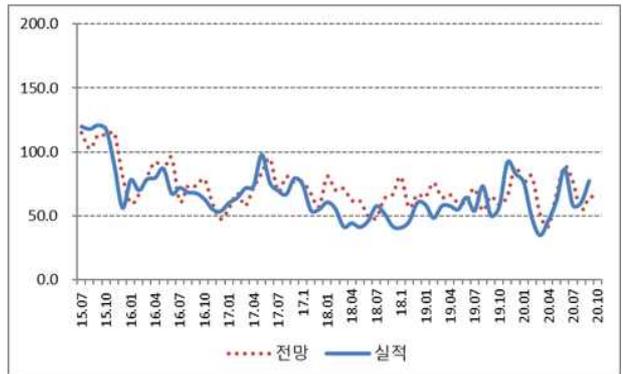
전남



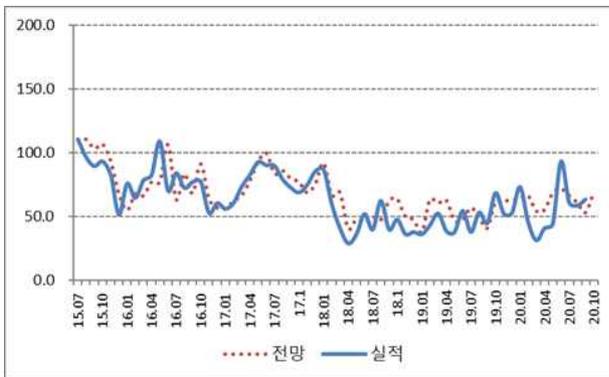
경북



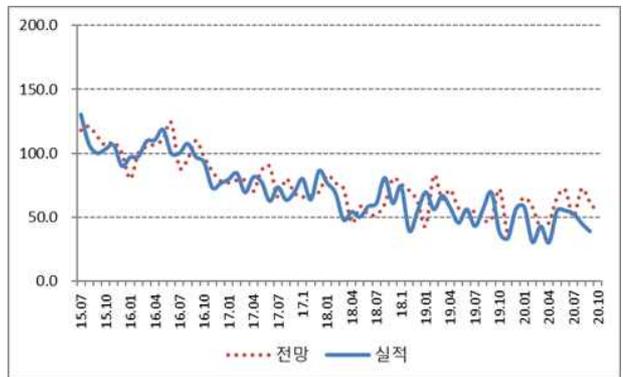
경남



강원



제주



□ (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 9월 23일 ~ 2020년 10월 4일

□ (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	보 합- 하 강	85 ~ 95 미만	상 승	1단계	115 ~ 125 미만
	3단계	25~50 미만					2단계	125 ~ 150 미만
	2단계	50 ~ 75 미만	국 면	보 합	95 ~ 105 미만	국 면	3단계	150 ~ 175 미만
	1단계	75 ~ 85 미만					보 합- 상 승	105 ~ 115 미만

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