

보 도 자 료	주택산업연구원
팀 장 김 덕 레 주택정책연구실장 팀 원 이 재 형 책 임 연 구 원	02.3215.7655 02.3215.7658
담당자 메 일 주 소	sixman839@khi.re.kr

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

## “8월 전국 HBSI 전망치 58.1, 전월 대비 10.6p(↓) 하락”

- 전월에 이어 10p 이상 큰폭 하락하며 전국적으로 주택사업경기 부정적 전망 확대 -
- 수도권(66.8), 부산(51.4), 대구(59.4), 울산(69.5) 50~60선 그치며 어려움 지속 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 8월 전국 HBSI 전망치는 58.1로 전월대비 10.6p(↓) 큰 폭 하락. 코로나 19 영향에 따른 전반적 경제 어려움 지속과 민간택지 분양가 상한제 본격시행(7.29), 최근 부동산 규제에 따른 사업경기에 대한 기대감 축소가 지속되며 8월 주택사업경기 도 전월에 이어 매우 어려워질 것으로 전망

○ 수도권, 지방광역시 등 주요지역의 주택사업경기 전망이 개선되지 않고, 지방을 중심으로 실적이 전망에 못 미치는 지역이 많은 등 주택사업경기 어려움 장기화

- 현재 수도권과 지방광역시 등 주요지역을 중심으로 주택사업에 대한 부정적 인식이 지속되고 있으나, 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 발표로 향후 주택공급시장 환경 변화 및 변동성, 불확실성 확대 불가피

○ 정부정책이 계속 발표되고 있어 지역별로 주택사업여건과 시장상황에 온도차가 있을것으로 전망되는데, 주택사업자는 지역 및 개별 사업지에 대한 면밀한 주택수급 분석을 기반으로 한 면밀한 사업전략·사업계획을 수립하여 여건 변동에 대응할 수 있는 자구책 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)

○ (7월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭\*) 7월 HBSI 실적치는 65.1로 전월대비 12.6p (↓) 큰폭 하락하였으며 7월 체감경기갭도 +3.6으로 전망치 보다 낮은 실적치를 기록함.

- 7월 주택사업자의 체감경기갭\*(+3.6)을 살펴보면, 세종(-16.6), 대전(-14.8), 경기(-13.5), 인천(-6.0) 등, 일부 지역을 중심으로 7월 HBSI 전망보다 실적이 양호했던 것으로 나타났으나, 전북(+19.9), 경남(+18.9), 전남(+14.5), 충남(+11.1), 경북(+8.9) 등, 지방을 중심으로 전망에 비해 실적이 부진했던 것으로 나타남.

- 7월 HBSI 실적은 세종(85.0), 서울(73.6), 충북(70.5), 경북(70.0)이 70~80선을 기록하였을 뿐, 울산(69.5), 대전(68.9), 경기(68.4), 광주(63.3), 인천(62.7), 대구(61.1), 부산(54.2) 등 나머지 지역은 모두 60~50선에 그침.

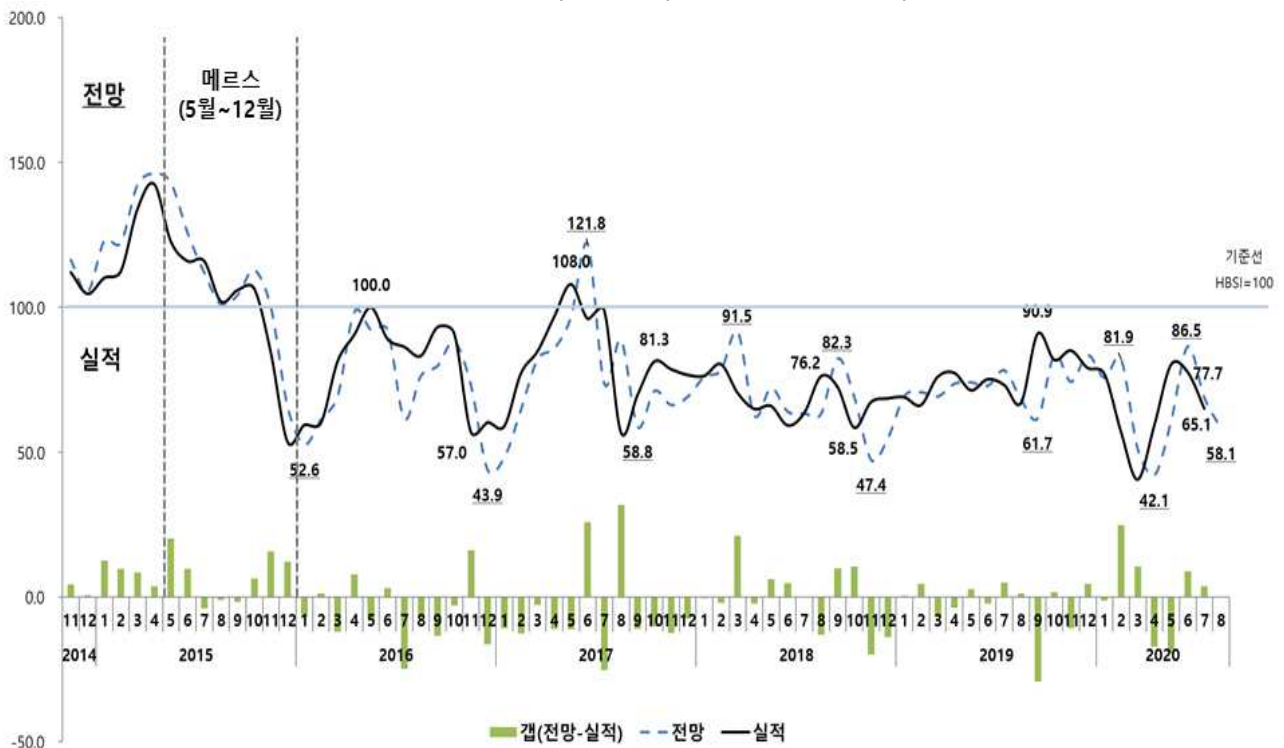
\* HBSI 실적치 추이 : '20.1월(77.1)→2월(57.1)→3월(40.6)→4월(59.3)→5월(80.2)→6월(77.7)→**7월(65.1)**

\* '당월 전망치 - 당월 실적치'로 (-)값을 보이면 주택사업 실적치 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)

'19.6월(-2.3)→7월(+5.0)→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)**

### 〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 8월 HBSI 전망치는 코로나19 상황 지속, 부동산 대책 영향, 계절적 비수기 영향 등으로 수도권과 지방광역시를 중심으로 주택사업경기에 대한 부정적 인식이 전국적으로 지속.

○ 서울의 8월 HBSI 전망치는 68.4로, 전월에 이어 7.0p↓ 하락. 인천(63.6)과 경기(68.4)는 전월 대비 각각 6.9p↑, 13.5p↑ 상승하였으나 여전히 60선에 그침.

- 정부의 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 발표 및 서울의 35층 유지 방침 등 정책 혼선이 지속될 수 있는바, 정책 및 시장 모니터링 강화 필요

\* 서울, HBSI 전망치 추이 : '20.3월(68.2)→4월(59.6)→5월(80.7)→6월(106.2)→7월(75.4)→8월(68.4)

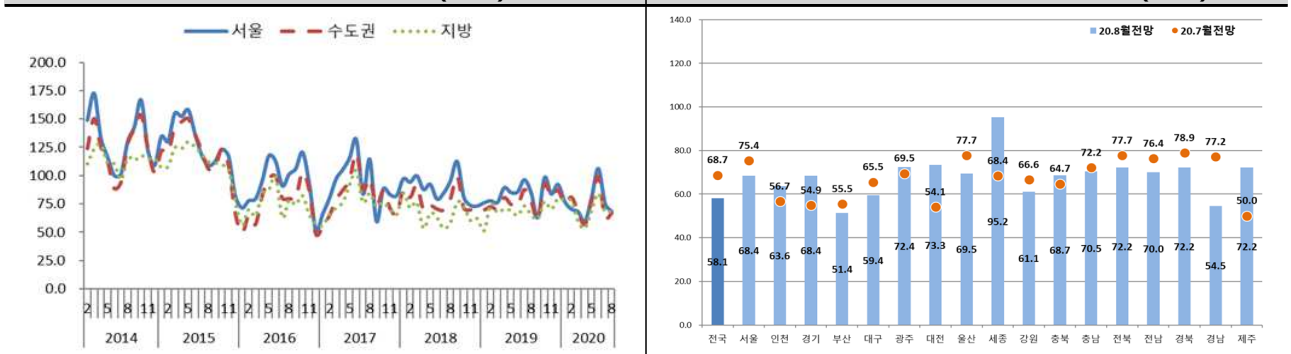
○ 지방광역시 중 광주(72.4), 대전(73.3)을 제외하고 부산(51.4), 대구(59.4), 울산(69.5)이 50~60선에 그치며 사업개선에 대한 부정적 인식 확대

- 대전(73.3)이 전월 대비 19.2p 큰 폭 상승하였으나, 광주가 전월수준에 그치고, 부산(51.4), 대구(59.4), 울산(69.5)이 전월에 이어 하락하며 50~60선에 그치는 등 주택사업여건에 대한 부정적 전망 지속

○ 코로나19 상황의 장기화와 부동산 규제 정책에 따른 주택시장의 불확실성이 지역별로 지속될 것으로 전망되고 있는만큼, 주택사업자는 사업추진에 있어서 지역별로 차별화된 면밀한 수요예측 방안과 시장변동성에 능동적으로 대처할 수 있는 철저한 사업추진계획 마련 필요

#### 〈 8월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		66.8	68.4	68.7	51.4	59.4	72.4	73.3	69.5
변동 (p)	전월대비	4.5	△7.0	0.5	△4.1	△6.1	2.9	19.2	△8.2
	전년동월대비	△10.8	△16.7	3.2	△11.5	△28.1	△24.1	△22.9	7.6



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 8월 수주전망은 재개발 82.5(전월대비 0.5p ↓), 재건축 79.0(전월대비 2.9p ↓)로 전월 수준에 그침.

○ (수 주) 코로나19 상황 지속과 더불어 전월 부동산 대책에 따른 정비사업 규제 강화로 확대된 부정적 전망이 이어지고 있는 것으로 판단됨.

- 다만 최근 발표된 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 일환으로 재개발·재건축사업에 대해 용적률 상향, 층수 제한 완화, 종상향, 분상제 제외 등이 예고된 바, 향후 완화 정책 영향으로 정비사업 전망에 대한 변동 가능성 존재

\* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '20.3월(79.3)→4월(76.1)→5월(79.7)→6월(91.7)→7월(83.0)→**8월(82.5)**

\* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '20.3월(80.9)→4월(74.6)→5월(83.3)→6월(93.2)→7월(84.9)→**8월(79.0)**

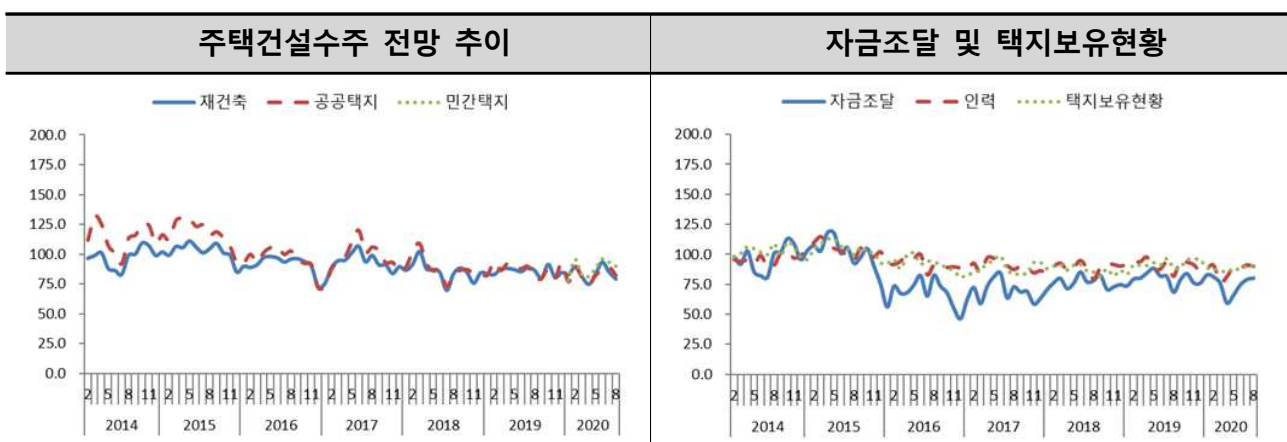
\* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '20.3월(80.6)→4월(74.4)→5월(82.4)→6월(86.6)→7월(89.5)→**8월(82.2)**

○ (자재·자금·인력) 8월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 89.0, 80.4, 90.2로 소폭 하락 또는 소폭 상승함. 여전히 기준선(100.0)을 하회하며 어려움이 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 자금조달이 전월대비 1.2p(↑) 상승하며 6개월만에 80선을 회복하였으나, 코로나19 영향에 따른 금융기관들의 PF대출강화기조가 여전히 유지되고 있어 주택사업자의 자금조달 문제는 당분간 지속될 것으로 판단됨.

\* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '20.3월(76.0)→4월(59.7)→5월(66.2)→6월(74.6)→7월(79.2)→**8월(80.4)**

\* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '20.3월(76.9)→4월(81.5)→5월(89.8)→6월(88.8)→7월(91.1)→**8월(90.2)**

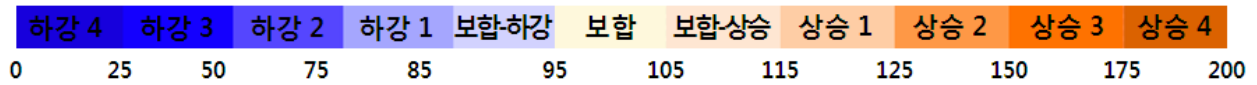
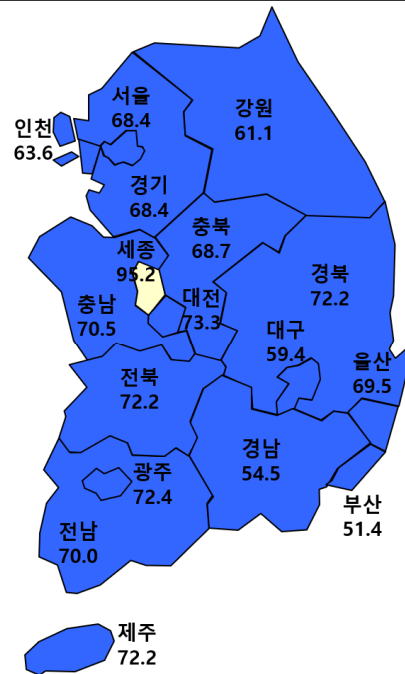
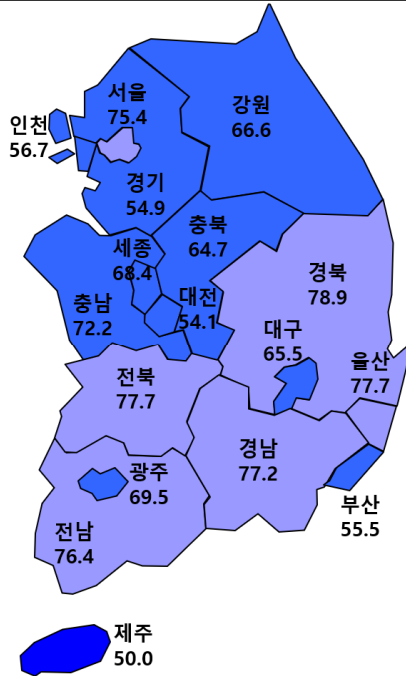


**붙임 1**

**2020년 8월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향**

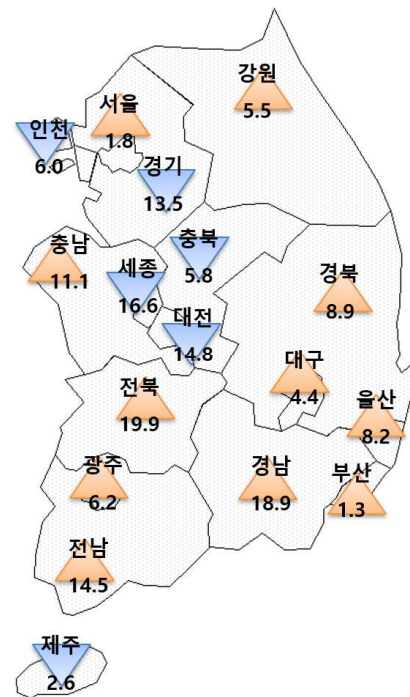
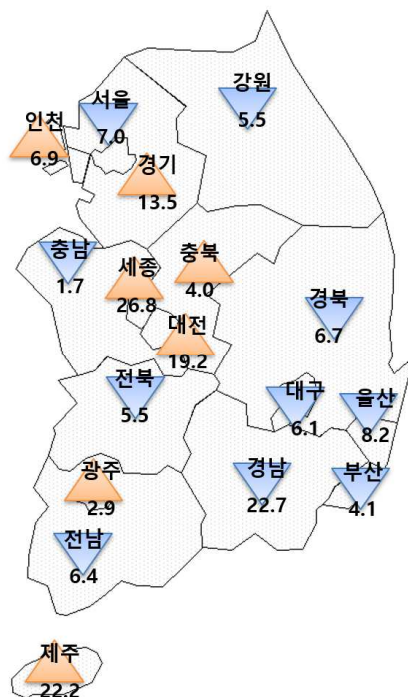
2020년 7월 전망 : 전국 68.7

2020년 8월 전망 : 전국 58.1



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
(2020년 8월 - 2020년 7월)

주택사업자의 체감경기갭  
(2020년 7월 '전망' - 2020년 7월 '실적'(p))



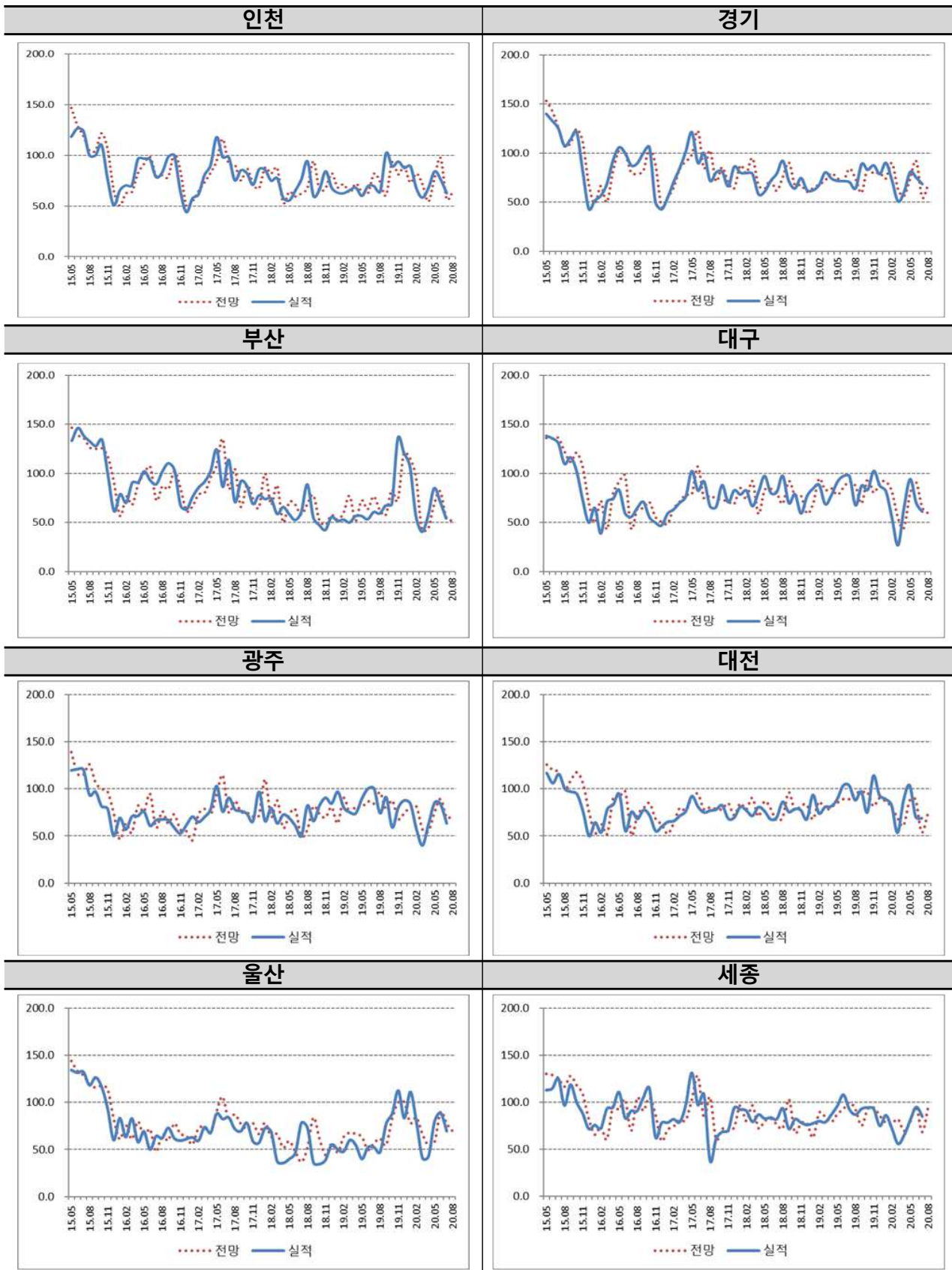
<b>붙임 2</b>	<b>2020년 8월 주택사업경기실사지수(HBSI)</b>
-------------	----------------------------------

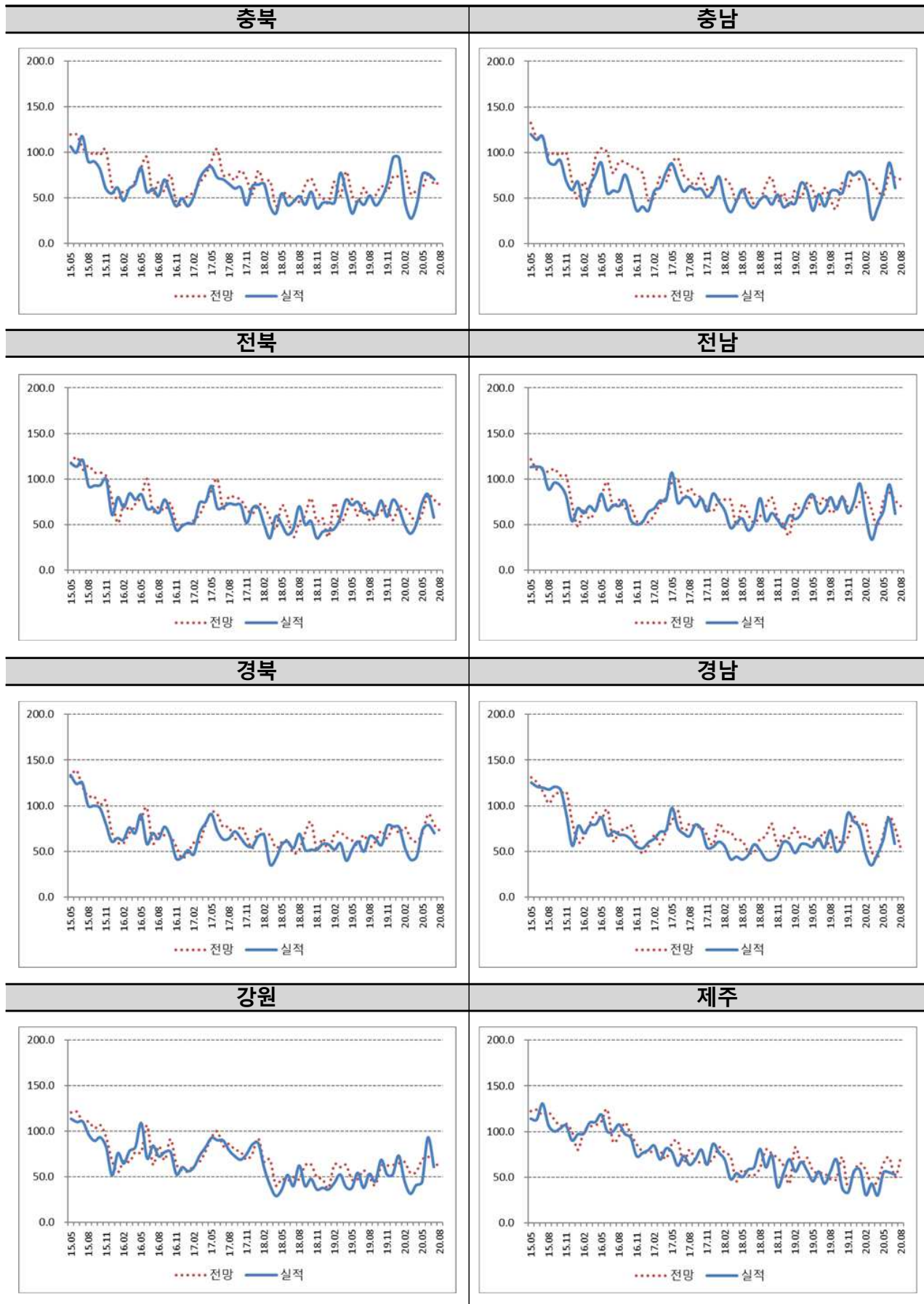
구분		2020.6		2020.7		2020.8
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	86.5	77.7	68.7	65.1	58.1
	서울	106.2	90.5	75.4	73.6	68.4
	인천	97.3	76.3	56.7	62.7	63.6
	경기	92.3	75.0	54.9	68.4	68.4
	부산	81.8	71.4	55.5	54.2	51.4
	대구	91.1	70.0	65.5	61.1	59.4
	광주	89.2	83.3	69.5	63.3	72.4
	대전	88.8	70.3	54.1	68.9	73.3
	울산	90.0	88.8	77.7	69.5	69.5
	세종	95.0	95.0	68.4	85.0	95.2
	강원	72.2	93.3	66.6	61.1	61.1
	충북	76.4	76.4	64.7	70.5	68.7
	충남	76.4	88.8	72.2	61.1	70.5
	전북	82.6	83.3	77.7	57.8	72.2
	전남	85.0	94.1	76.4	61.9	70.0
	경북	90.9	78.9	78.9	70.0	72.2
	경남	88.4	86.3	77.2	58.3	54.5
	제주	71.4	55.0	50.0	52.6	72.2
주택건설 수주지수	재개발	91.7	95.5	83.0	85.8	82.5
	재건축	93.2	95.6	84.9	88.6	79.0
	공공택지	86.6	89.5	89.5	83.1	82.2
자재수급지수		88.8	88.3	92.3	89.0	89.0
자금조달지수		74.6	80.7	79.2	84.3	80.4
인력수급지수		88.8	93.6	91.1	89.1	90.2
택지지수	보유현황	87.5	92.3	90.7	95.1	90.3



### 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 7월 27일 ~ 2020년 8월 2일

□ (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)