

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)

## “9월 전국 HBSI 전망치 66.2로 60선 횡보하며 주택사업경기 어려움 지속”

- 최근 3개월 50~60선을 횡보하며 전국적으로 주택사업경기 부정적 전망 지속 -
- 세종(89.4) 80선, 수도권(71.0), 대전(76.0), 울산(70.0) 70선, 나머지 지역 50~60선 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 9월 전국 HBSI 전망치는 66.2로 전월대비 8.1p(↑). 코로나19 영향에 따른 경제적 어려움과 주택시장 규제정책 기조가 유지되고 있는 상황에서, 최근 수도권을 중심으로 코로나19가 다시 악화되며 9월 주택사업경기에 대한 부정적 전망이 이어지고 있음.

○ 진정세를 보이던 코로나19 상황이 최근 재악화되고 주택시장 규제강화 기조가 지속되면서 주택공급시장 변동성이 확대됨에 따라 주택사업경기에 대한 부정적 전망이 지속되고 있으며 정부의 정비사업 확대방안에도 민간부분의 참여는 제한적일 것으로 판단됨.

- 수도권, 지방광역시 등 주요지역의 주택사업경기 전망이 소폭 개선에 그치고, 실적치 역시 대부분 지역이 40~60선에 그치는 등 주택사업경기 어려움 장기화

○ 코로나19로 인한 사회적거리두기 2.5단계 시행으로 주택공급시장을 중심으로 불확실성과 위험이 커질것으로 판단되는 바, 정부는 코로나19가 주택시장 전반에 걸쳐 미치는 영향을 철저히 점검하여, 주택사업여건의 안정화 방안을 마련하고, 주택사업자는 면밀한 사업전략·사업계획을 수립하여 장기적으로 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)

○ (8월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭\*) 8월 HBSI 실적치는 63.9로 전월대비 1.2p (↓) 소폭 하락하였으나 8월 체감경기갭은 -5.8로 전망치 보다 높은 실적치를 기록함.

- 8월 주택사업자의 체감경기갭\*(-5.8)을 살펴보면, 부산(-13.3), 서울(-10.4), 대구(-10.0), 울산(-5.5), 인천(-3.0), 대전(-2.7) 등 서울과 광역시를 중심으로 8월 HBSI 전망보다 실적이 양호했던 것으로 나타났으나, 제주(+27.2), 전북(+22.2), 전남(+20.0), 경북(+19.6), 충북(+15.4), 충남(+10.5) 등 지방을 중심으로 전망에 비해 실적이 부진했던 것으로 나타남.

- 8월 HBSI 실적은 세종(84.2), 서울(78.8), 대전(76.0), 울산(75.0), 광주(73.0)가 70~80 선을 기록하였을 뿐, 대구(69.4), 경기(68.5), 인천(66.6), 부산(64.7), 강원(58.8), 충북(53.3), 경북(52.6), 전남(50.0), 제주(45.0) 등 나머지 지역은 모두 40~60선에 그침.

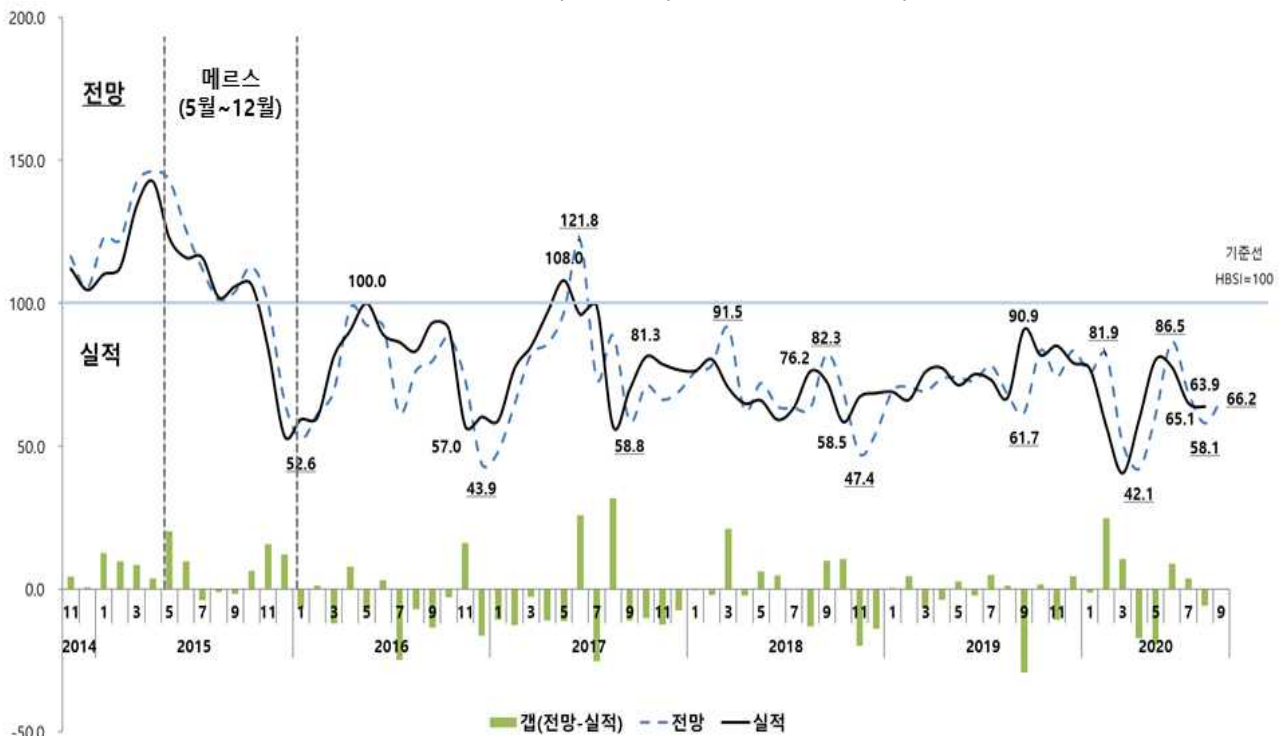
\* HBSI 실적치 추이 : '20.2월(57.1)→3월(40.6)→4월(59.3)→5월(80.2)→6월(77.7)→7월(65.1)→**8월(63.9)**

\* '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)

'19.7월(+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)→**8월(-5.8)**

### 〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 9월 HBSI 전망치는 대부분 지역이 50~70선에 그치며 주택사업 경기에 대한 부정적 전망 지속. 최근 코로나19 상황이 다시 악화됨에 따라 향후 주택사업에 대한 부정적 전망이 확대될 가능성이 높을 것으로 판단.

○ 서울의 8월 HBSI 전망치는 전월대비 6.6p↑ 상승한 75.0으로 최근 3개월 60~70선 수준에 머물고 있으며, 최근 수도권을 중심으로 코로나19 상황이 다시 악화되면서 향후 부정적 전망 확대 가능성 상존

\* 서울, HBSI 전망치 추이 : '20.4월(59.6)→5월(80.7)→6월(106.2)→7월(75.4)→8월(68.4)→9월(75.0)

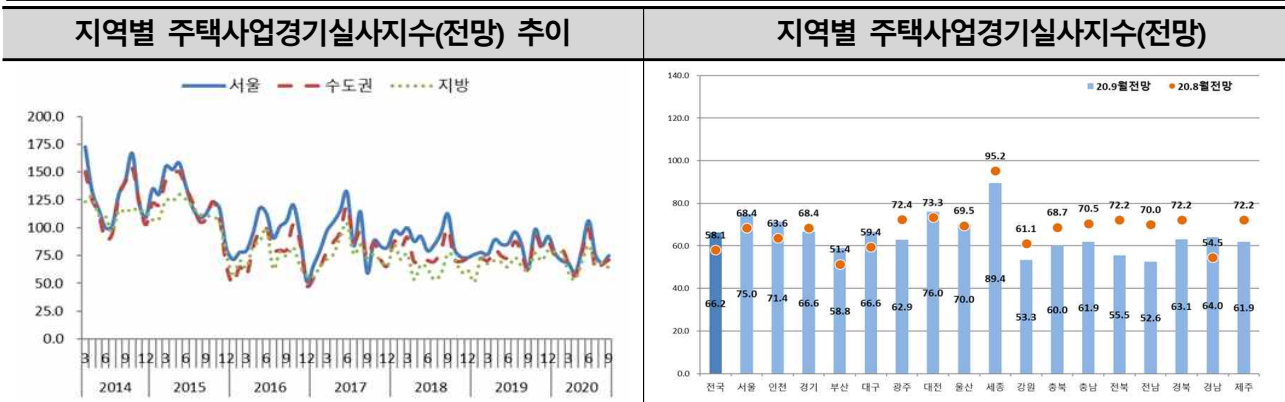
○ 지방광역시 중 대전(76.0)과 울산(70.0)이 70선, 부산(58.8), 대구(66.6), 광주(62.9)가 50~60선에 그치며 사업개선에 대한 부정적 전망 지속

- 부산(58.8)과 대구(66.6) 전월대비 7p대 상승하였으나 50~60선에 그치고, 광주(62.9)가 9.5p하락하며 60선, 대전(76.0), 울산(70.0)이 전월 수준에 머무는 등 주택사업여건에 대한 부정적 전망 지속

○ 코로나19 상황이 수도권을 중심으로 다시 악화되면서 주택공급시장의 불확실성과 변동성이 커진 만큼, 주택사업자는 사업추진과 사업계획 검토시 시장변동성에 능동적으로 대처할 수 있도록 지역별, 사업장별 모니터링을 강화하고 코로나19 상황의 장기화에 대응한 장기적 사업추진계획 마련 필요

#### 〈 9월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		71.0	75.0	64.0	58.8	66.6	62.9	76.0	70.0
변동 (p)	전월대비	4.2	6.6	△4.7	7.4	7.2	△9.5	2.7	0.5
	전년동월대비	10.0	12.1	2.3	1.2	△3.0	△14.8	△19.8	15.0



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 9월 수주전망은 재개발 80.5(전월대비 2.0p ↓), 재건축 83.5(전월대비 4.5p ↑)로 전월 수준에 그침.

○ (수 주) 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(8.4)으로 정비사업을 통한 주택공급계획을 발표했으나, 공공중심 사업추진으로 민간사업자의 사업적 기대는 크게 개선되지 못하고 있는 것으로 판단됨.

\* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '20.4월(76.1)→5월(79.7)→6월(91.7)→7월(83.0)→8월(82.5)→**9월(80.5)**

\* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '20.4월(74.6)→5월(83.3)→6월(93.2)→7월(84.9)→8월(79.0)→**9월(83.5)**

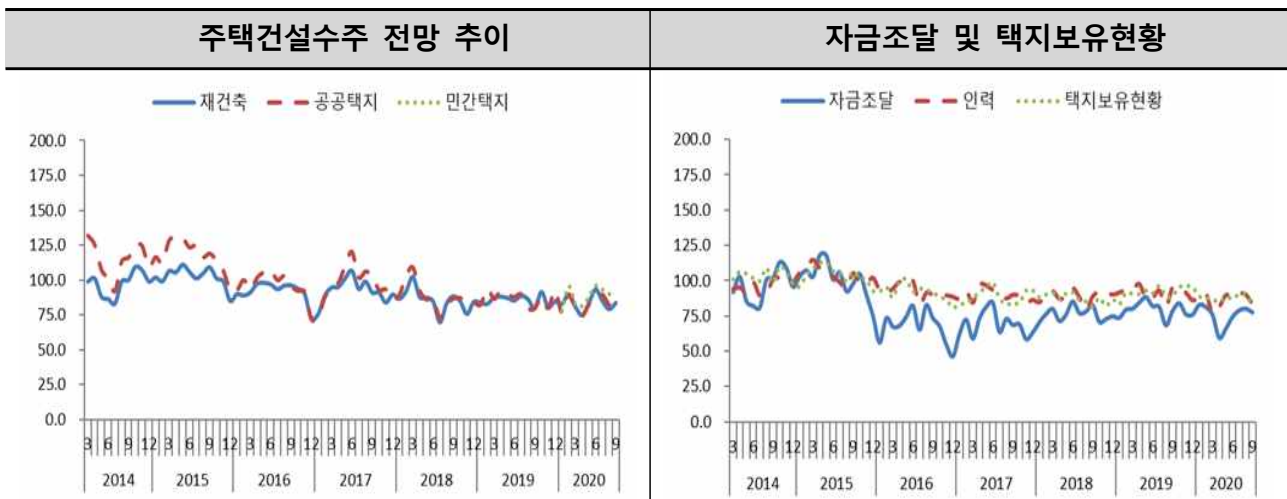
\* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '20.4월(74.4)→5월(82.4)→6월(86.6)→7월(89.5)→8월(82.2)→**9월(80.8)**

○ (자재·자금·인력) 9월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 86.0, 77.7, 83.5로 모두 소폭 하락함. 여전히 기준선(100.0)을 하회하며 어려움이 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 자금조달이 전월대비 2.7p(↓) 하락하며 다시 70선에 그쳤으며, 현재 코로나19 영향에 따른 금융기관들의 PF대출강화기조가 유지되고 있어 주택사업자의 자금조달 어려움은 당분간 지속될 것으로 판단됨.

\* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '20.4월(59.7)→5월(66.2)→6월(74.6)→7월(79.2)→8월(80.4)→**9월(77.7)**

\* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '20.4월(81.5)→5월(89.8)→6월(88.8)→7월(91.1)→8월(90.2)→**9월(83.5)**

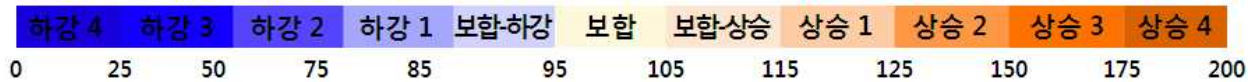
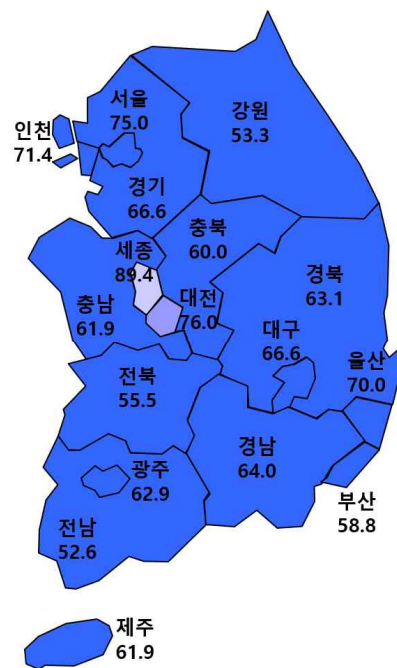
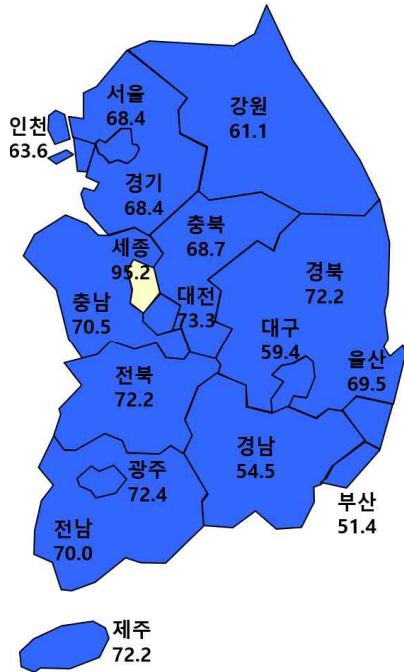


**붙임 1**

**2020년 9월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향**

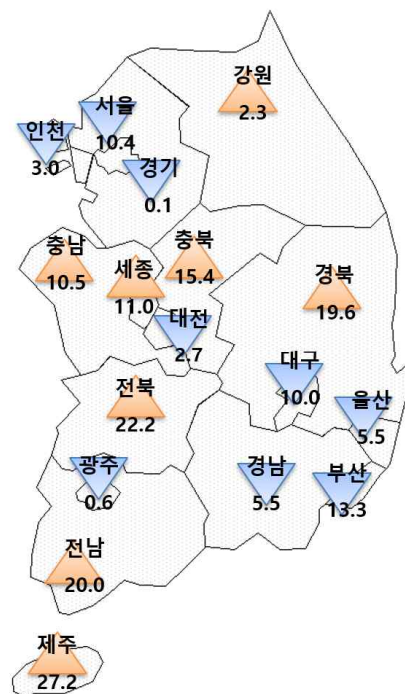
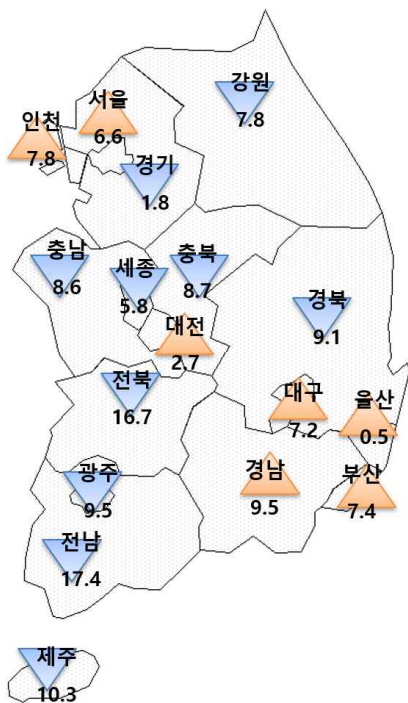
2020년 8월 전망 : 전국 58.1

2020년 9월 전망 : 전국 66.2



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
(2020년 9월 - 2020년 8월)

주택사업자의 체감경기갭  
(2020년 8월 '전망' - 2020년 8월 '실적'(p))



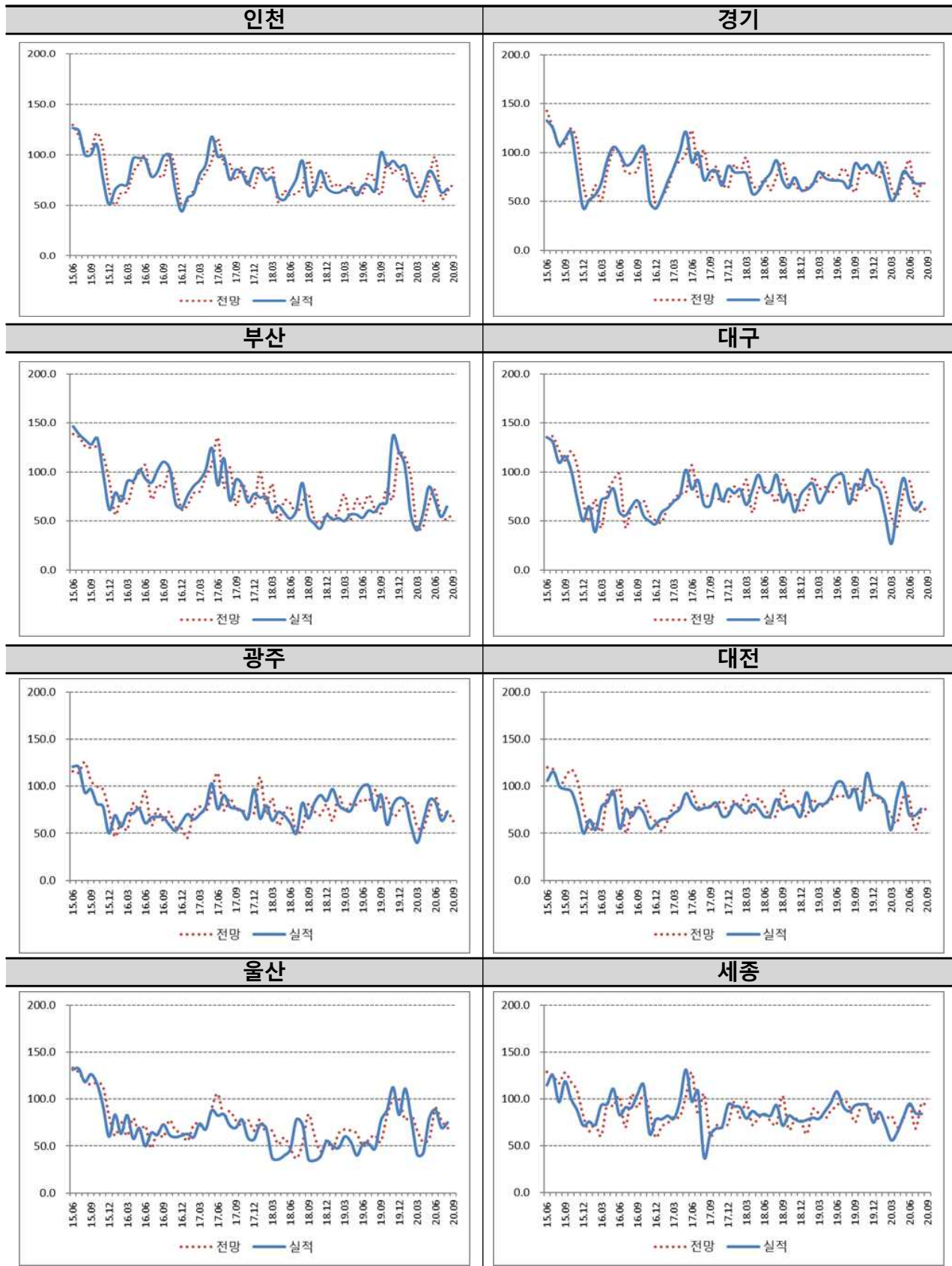
<b>붙임 2</b>	<b>2020년 9월 주택사업경기실사지수(HBSI)</b>
-------------	----------------------------------

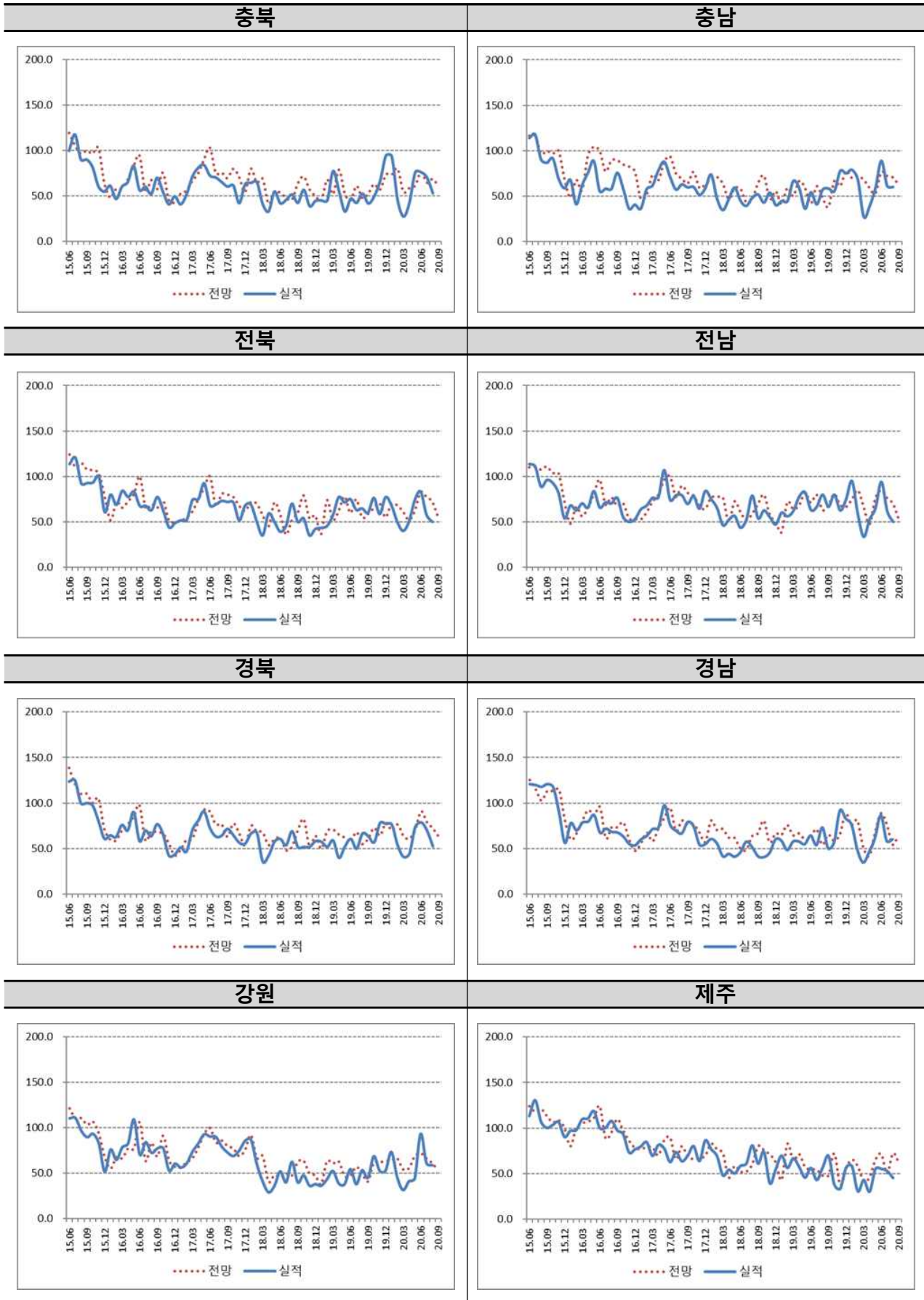
구분		2020.7		2020.8		2020.9
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	<b>68.7</b>	<b>65.1</b>	<b>58.1</b>	<b>63.9</b>	<b>66.2</b>
	서울	75.4	73.6	68.4	78.8	75.0
	인천	56.7	62.7	63.6	66.6	71.4
	경기	54.9	68.4	68.4	68.5	66.6
	부산	55.5	54.2	51.4	64.7	58.8
	대구	65.5	61.1	59.4	69.4	66.6
	광주	69.5	63.3	72.4	73.0	62.9
	대전	54.1	68.9	73.3	76.0	76.0
	울산	77.7	69.5	69.5	75.0	70.0
	세종	68.4	85.0	95.2	84.2	89.4
	강원	66.6	61.1	61.1	58.8	53.3
	충북	64.7	70.5	68.7	53.3	60.0
	충남	72.2	61.1	70.5	60.0	61.9
	전북	77.7	57.8	72.2	50.0	55.5
	전남	76.4	61.9	70.0	50.0	52.6
	경북	78.9	70.0	72.2	52.6	63.1
	경남	77.2	58.3	54.5	60.0	64.0
	제주	50.0	52.6	72.2	45.0	61.9
주택건설 수주지수	재개발	83.0	85.8	82.5	79.4	80.5
	재건축	84.9	88.6	79.0	80.5	83.5
	공공택지	89.5	83.1	82.2	90.2	80.8
자재수급지수		92.3	89.0	89.0	86.0	86.0
자금조달지수		79.2	84.3	80.4	83.7	77.7
인력수급지수		91.1	89.1	90.2	81.4	83.5
택지지수	보유현황	90.7	95.1	90.3	84.1	82.7



### 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 8월 24일 ~ 2020년 8월 30일

### □ (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)