

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

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

## “11월 전국 HBSI 전망치 74.3, 전월비 9.2p(↓)하락하며 70선 횡보”

- 주택공급규제 지속, 지방기반산업 회생 기대가 엇갈리며 주택사업경기 변동 -
- 서울을 비롯한 수도권 주택사업경기 위축됐으나 울산지역 주택사업 기대감 급등 -
- 지방광역시 주택사업 기대감 달라져 광주(68.1, 19.7↓) 급락 vs. 울산(100.0, 17.4↑) 급등 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 11월 전국 HBSI 전망치가 74.3으로 전월대비 9.2p(↓) 하락하면서 70선 횡보를 이어가고 있어 주택사업경기 어려움이 지속될 것으로 전망. 다만 최근 조선업 수주가 증가하면서 울산 등 조선업을 기반으로 하는 지역을 중심으로 주택경기가 소폭 개선되면서 주택사업 기대감이 형성되고 있으나, 확고한 견조시장 흐름으로 판단하는 것은 아직 어려운 바, 신규사업 결정시 충분한 시장모니터링 필요

- 민간택지 분양가상한제 적용지역 확정으로 규제불확실성이 걷혔으나, 서울지역에 대한 주택사업기대감이 크게 위축되면서 재개발·재건축 등 정비사업 추진 및 신규 수주 어려움이 더 커질 것으로 전망됨.
- 지방주택시장을 견인하던 광주(68.1)의 급락, 지역기반산업 붕괴로 오랜기간 어려움을 겪은 울산(100)의 기대감 급등과 같이 지방광역시의 주택사업경기 변화 시그널이 나타나고 있는 바, 주택사업자는 지역사업 추진시 시장흐름 변화에 대한 모니터링과 수급분석을 기반으로 한 사업계획 수립을 강화하고 분양가상한제 시행으로 인한 사업리스크 관리방안 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)

○ (10월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭\*) 10월 HBSI 실적치는 81.9로 전월대비 9.0p 하락하였고 10월 체감경기갭 역시 +1.6으로 전망보다 낮은 실적을 달성. 그간 양호한 흐름을 보이던 광주에 실적과 체감경기에서 큰 폭 하락을 보인 반면, 오랜기간 침체기를 보이던 울산은 실적과 체감경기에서 큰 폭 상승 시현.

- 10월 주택사업자의 체감경기갭\*(1.6)을 살펴보면, 전북(-11.4), 세종(-1.6), 울산(-5.6), 강원(-6.8) 지역에서만 주택사업여건보다 실적이 좋았던 것으로 나타남. 반면에 광주(+28.8), 대전(+21.9), 서울(+10.9) 등 대부분 지역은 10월 HBSI 전망보다 더 낮은 실적을 달성한 것으로 보임.

- 10월 HBSI 실적은 세종(94.4), 서울(87.5)을 비롯한 수도권, 울산(88.2), 대구(83.3) 등이 80~90선을 기록하였으나, 광주(59.0), 경남(56.5), 충북(50.0) 등이 60선에 못 미치는 등 지역별 양극화가 지속되는 양상을 보임.

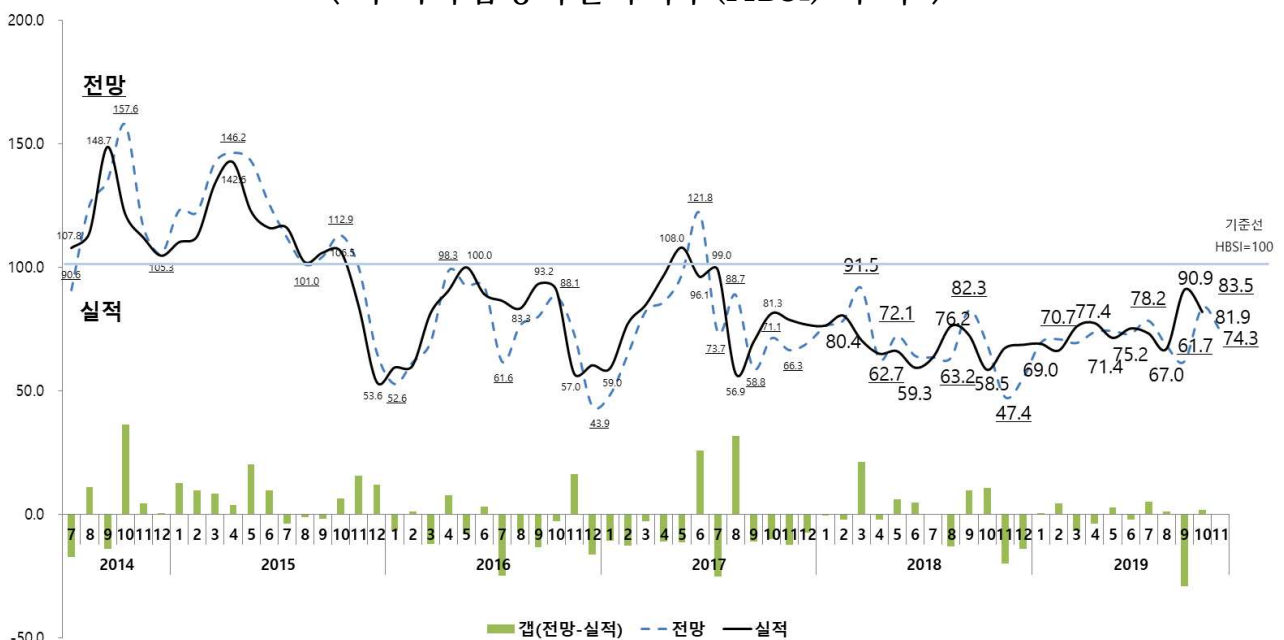
\* HBSI 실적치 추이 : '19.4월(77.4)→5월(71.4)→6월(75.2)→7월(73.2)→8월(67.0)→9월(90.9)→**10월(81.9)**

\* '당월 전망치 - 당월 실적차로 (-)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)

'18.9월(+9.8)→10월(+10.5)→11월(-19.9)→12월(-13.9)→'19.1월(+0.3)→2월(+4.4)→3월(-6.8)→4월(-3.8)→5월(2.7)→6월(-2.3)→7월(5.0)→8월(1.2)→9월(-29.2)→**10월(1.6)**

### 〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 11월 HBSI 전망치가 광역시를 중심으로 전국적으로 하락하며 서울, 대구, 대전, 광주가 90선이 붕괴되거나 최저치를 기록. 다만 울산은 100선을 회복하며 전국 최고치 기록

○ 분양가상한제 적용지역이 발표된 서울의 11월 HBSI 전망치는 83.9로 전월대비 큰 폭으로 하락(14.5p↓)하면서, 주택사업경기가 더 어려워질 것이라는 부정적 전망이 우세

\* 서울, HBSI 전망치 추이 : '19.6월(85.7)→7월(96.4)→8월(85.1)→9월(62.9)→10월(98.4)→11월(83.9)

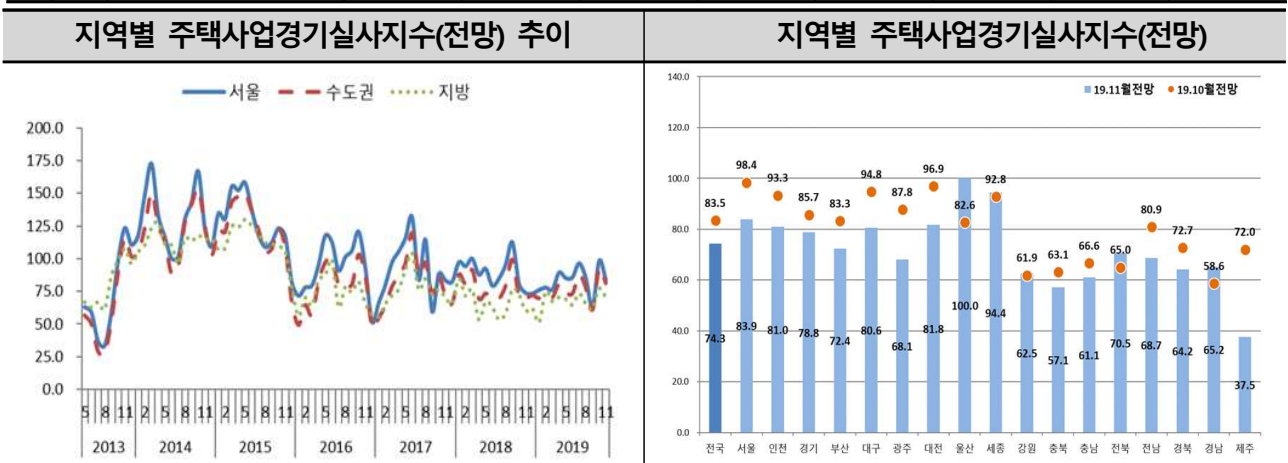
○ 지방주택시장을 견인하던 대구(80.6), 광주(68.1), 대전(81.8)의 사업에 대한 기대감이 14p이상 큰 폭으로 하락하며 60~80선 유지. 특히 광주는 올해들어 가장 낮은 전망치를 기록하면서 주택사업경기가 어려워질 것이라는 전망이 우세해지고 있는 바, 주택사업 리스크관리가 필요할 것으로 판단됨.

- 최근 90선을 유지하던 대전(81.8)은 전월대비 15.1p↓ 큰 폭하락하며 4개월만에 90선 붕괴, 광주(68.1)는 전월대비 19.7p↓ 큰 폭으로 하락하며 60선, 부산(72.4)은 전월대비 하락하며(10.9p↓)하며 70선 유지

- 울산(100.0)은 전월에 이어 큰 폭 상승하며(17.4p↑) 2년4개월 만에 100선을 회복하며 전국 최고치 기록. 이는 울산지역 조선업 반등 전망에 따른 기대감에 기인한 것으로 판단됨.

#### 〈 11월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		81.2	83.9	70.3	72.4	80.6	68.1	81.8	100.0
변동 (p)	전월대비	△11.3	△14.5	△6.8	△10.9	△14.2	△19.7	△15.1	17.4
	전년동월대비	11.6	10.1	10.1	25.1	2.9	△1.5	0.0	55.6



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 11월 수주전망은 재개발 79.4(전월대비 7.6p↓), 재

건축 80.5(전월대비 10.8p↓)으로 전월 분양가상한제 조정안으로 상승하였던 기대감이 1개월만에 다시 큰 폭으로 하락 조정됨.

- (수 주) 일몰제를 앞두고 있는 상황에서 분양가상한제 시행 확정으로 정비사업 추진에 어려움이 커질 것으로 전망됨. 특히 분양가상한제를 피하기 위해 내년 4월 이전에 분양을 해야 하는 단지와 분양가상한제를 적용받을 수 밖에 없는 단지간의 사업추진 전략이 달라질 수 밖에 없어 당분간 정비사업 단지를 중심으로 하는 혼란이 지속될 것으로 보이는 바, 이에 대한 철저한 사업전략 수립 필요

\* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '19.6월(86.5)→7월(90.9)→8월(83.5)→9월(84.3)→10월(87.0)→**11월(79.4)**

\* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '19.6월(85.2)→7월(88.6)→8월(86.2)→9월(79.7)→10월(91.3)→**11월(80.5)**

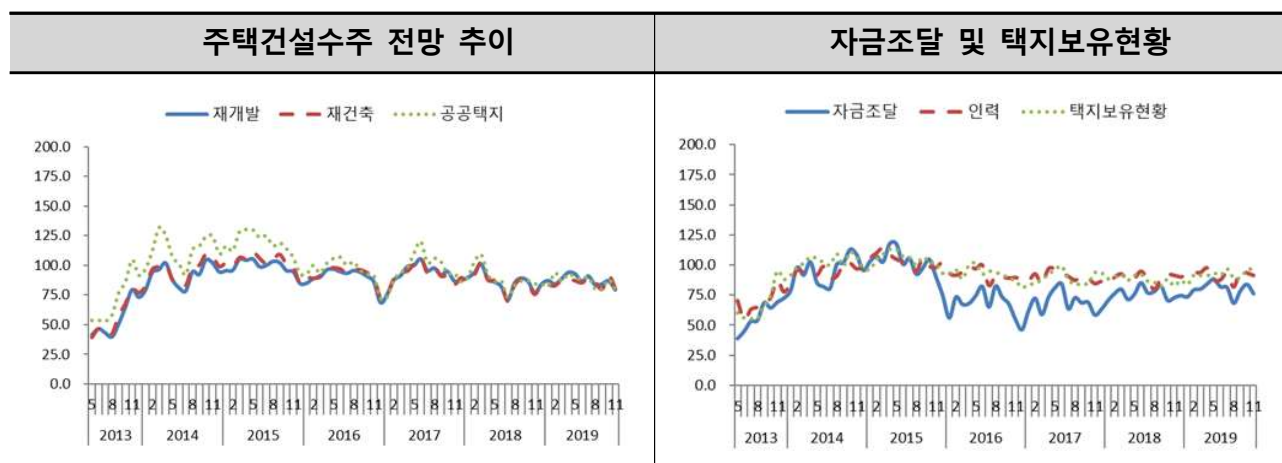
\* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '19.6월(87.9)→7월(89.8)→8월(80.0)→9월(79.7)→10월(87.9)→**11월(80.0)**

- (자재·자금·인력) 11월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 86.2, 76.5, 91.5로 전월대비 하락하면서 어려움은 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 11월 자재수급·자금조달·인력수급 여건은 전월대비 각각 7.2p(↓), 7.7p(↓), 2.1p(↓) 하락하였으며, 자금조달 여건은 80선에 못미치며 특히 어려움이 큰 것으로 나타남.

\* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '19.6월(82.2)→7월(81.6)→8월(68.6)→9월(78.8)→10월(84.2)→**11월(76.5)**

\* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '19.6월(87.9)→7월(93.2)→8월(81.9)→9월(95.3)→10월(93.6)→**11월(91.5)**

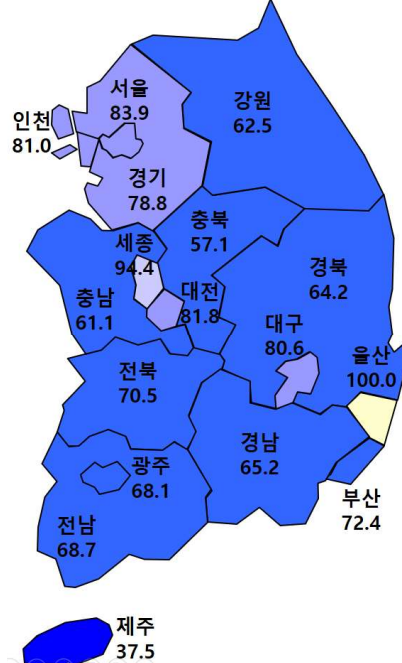
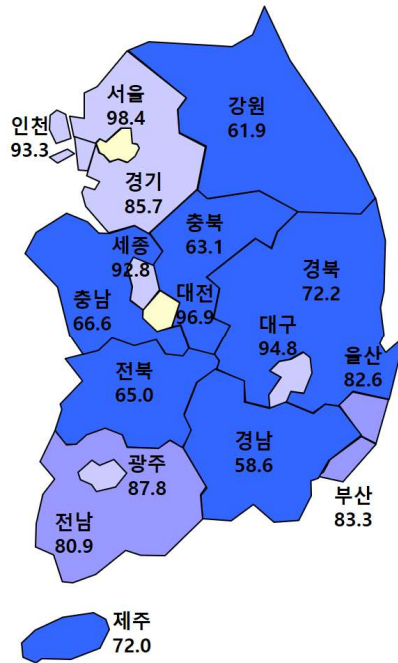


붙임 1

2019년 11월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

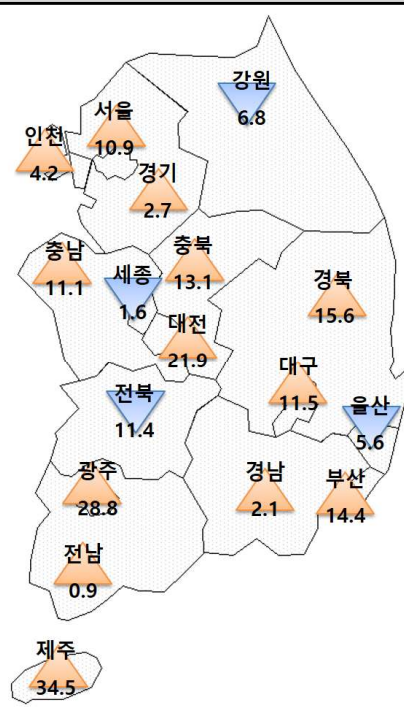
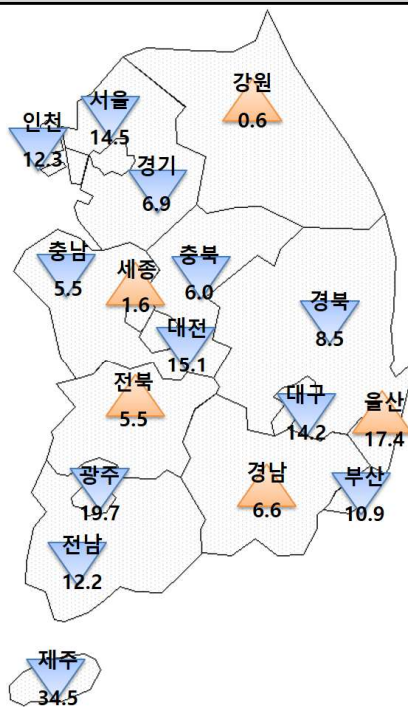
2019년 10월 전망 : 전국 83.5

2019년 11월 전망 : 전국 74.3



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)  
(2019년 11월 - 2019년 10월)

주택사업자의 체감경기갭  
(2019년 10월 '전망' - 2019년 10월 '실적'(p))



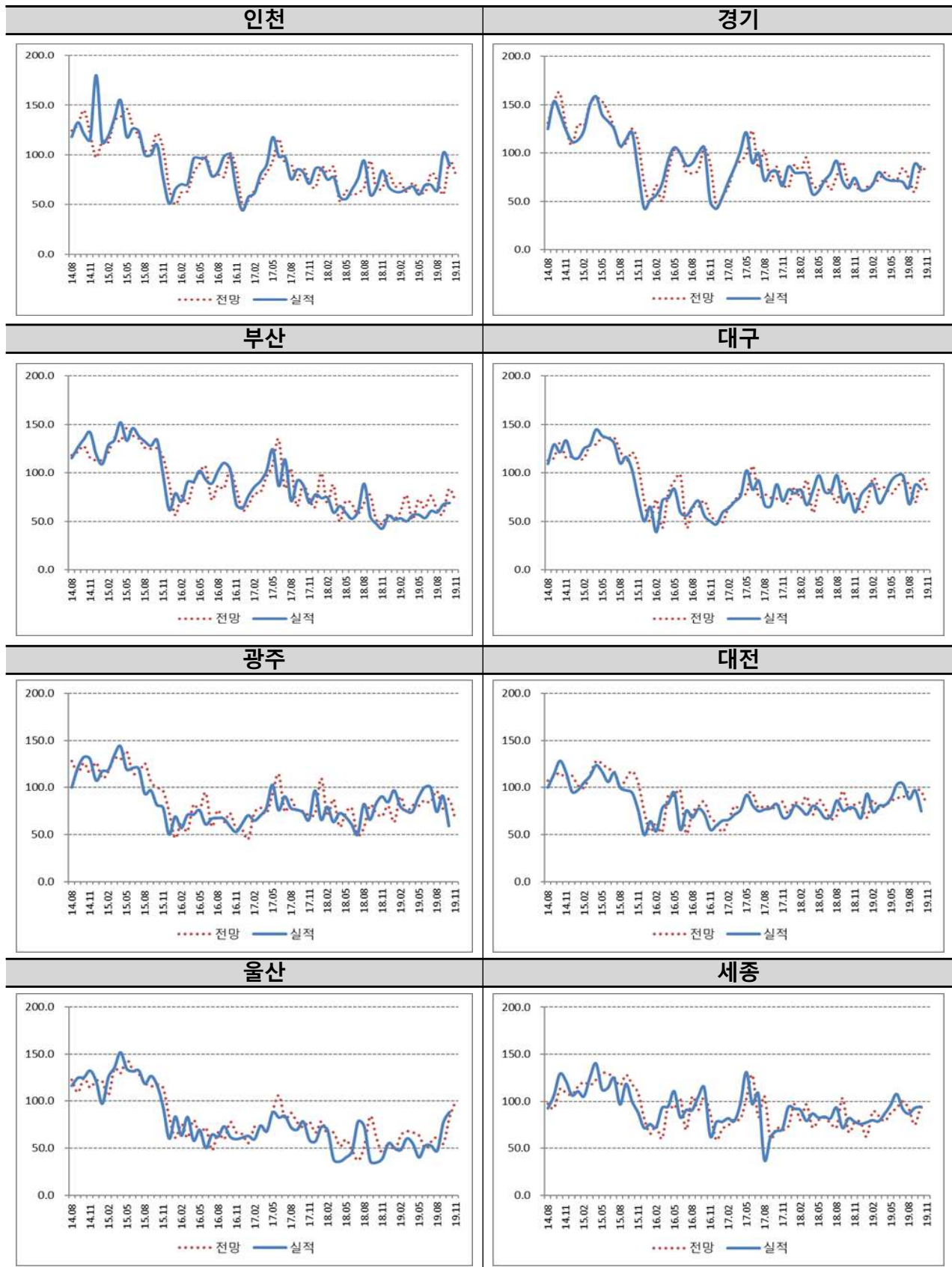
<b>붙임 2</b>	<b>2019년 11월 주택사업경기실사지수(HBSI)</b>
-------------	-----------------------------------

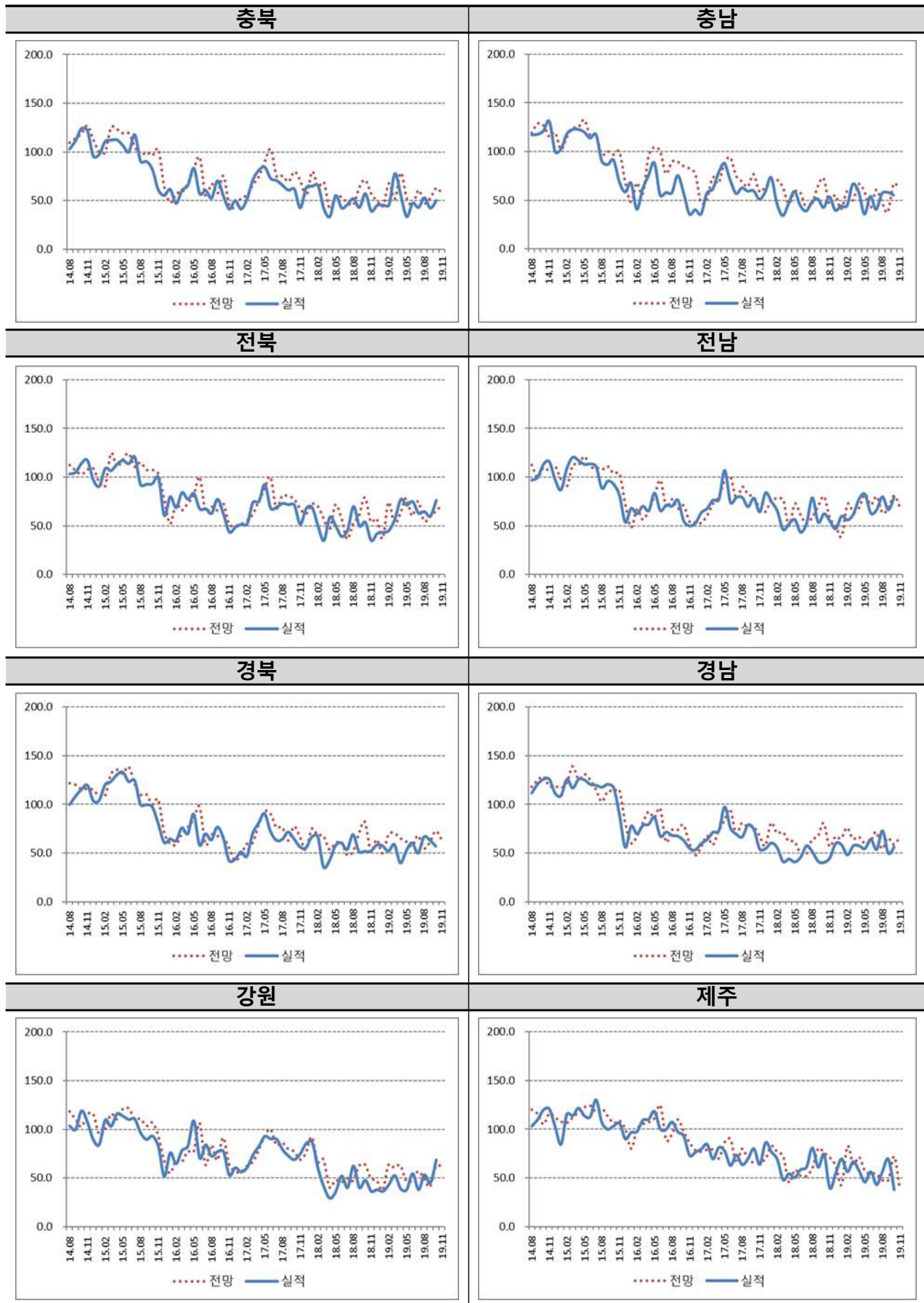
구분		2019.9		2019.10		2019.11
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	61.7	90.9	83.5	81.9	74.3
	서울	62.9	100.0	98.4	87.5	83.9
	인천	60.4	102.2	93.3	89.1	81.0
	경기	59.6	88.8	85.7	83.0	78.8
	부산	57.6	67.5	83.3	68.9	72.4
	대구	69.6	87.5	94.8	83.3	80.6
	광주	77.7	90.9	87.8	59.0	68.1
	대전	95.8	97.0	96.9	75.0	81.8
	울산	55.0	77.2	82.6	88.2	100.0
	세종	75.0	93.1	92.8	94.4	94.4
	강원	41.1	45.0	61.9	68.7	62.5
	충북	52.9	42.1	63.1	50.0	57.1
	충남	38.0	58.3	66.6	55.5	61.1
	전북	58.8	60.0	65.0	76.4	70.5
	전남	68.4	66.6	80.9	80.0	68.7
	경북	61.1	63.6	72.7	57.1	64.2
	경남	65.3	50.0	58.6	56.5	65.2
	제주	47.8	69.2	72.0	37.5	37.5
주택건설 수주지수	재개발	84.3	86.1	87.0	81.0	79.4
	재건축	79.7	86.1	91.3	81.8	80.5
	공공택지	79.7	84.7	87.9	86.8	80.0
자재수급지수		95.1	92.4	93.4	88.8	86.2
자금조달지수		78.8	85.4	84.2	79.0	76.5
인력수급지수		95.3	85.2	93.6	90.2	91.5
택지지수	보유현황	89.4	91.5	95.7	93.8	96.3



### 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) 2019년 10월 28일 ~ 2019년 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					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)