

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)

“2월 전국 HBSI 전망치 81.9, 70~80선 횡보하며 주택사업환경 어려움 지속”

- 규제가 지속되면서 서울 HBSI 전망치는 2개월째 70선을 횡보하며 어려움 커져 -
- 부산(96.5), 대구(81.8) 전월비 10p이상 하락하며 사업기대감 큰 폭 축소 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 2월 전국 HBSI 전망치는 81.9로 전월대비 6.2p(↑) 소폭 상승했으나 이는 1월 기저효과 결과로 판단되며, 서울, 대구, 광주 등은 주택사업경기 전망치가 낮아지면서 주택사업환경 어려움이 커질 것으로 전망됨.

- 서울(70.5)은 주택사업경기가 2월에 70선을 지속하면서 어려움이 커질 것으로 전망됨. 이는 정비사업관련 규제 지속, 민간택지 분양가상한제 등의 규제 영향과 더불어 비수기까지 겹치면서 주택사업환경에 대한 부정적 인식이 지속되고 있음.
- 특히 최근 신종 코로나바이러스 사태로 주택공급 위축에 대한 우려가 있으나, 과거 사스·메르스 사태를 볼 때 단기적인 영향은 크지 않을 것으로 판단됨. 다만 장기화될 경우, 정부규제와 복합적으로 작용하면서 주택구매 및 거래심리 위축으로 주택사업환경이 더 악화될 수 있는 만큼, 주택사업자는 주택시장 환경에 대한 모니터링을 강화하여 시장변동성에 능동적으로 대처할 수 있는 기반 마련 필요

* 사스 및 메르스 사태와 주택공급관계 : <참고자료 참조>

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)

○ (1월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭*) 1월 HBSI 실적치는 77.1로 전월대비 2.0p 하락하였으나 1월 체감경기갭은 -1.4로 전망보다 높은 실적을 기록. 부산은 전월에 이어 실적에서 양호한 흐름을 유지했고, 울산이 실적과 체감경기에서 큰 폭 상승 시현.

- 1월 주택사업자의 체감경기갭*(-1.4)를 살펴보면, 대구(+10.3), 서울(+8.6), 제주(+7.4) 지역은 1월 HBSI 전망보다 실적이 부진했던 것으로 나타남. 반면에 울산(-32.9), 충북(-20.1), 전남(-20.0), 인천(-16.5)지역은 1월 HBSI 전망보다 더 높은 실적을 달성하여 지역간 주택사업경기에 대한 전망과 실적에 차별성이 나타나고 있음.

- 1월 HBSI 실적은 울산(111.1), 부산(107.1)이 100선을 기록·유지하였고, 전남(95.0), 충북(93.7), 경기(90.1), 인천(89.4), 대전(89.2), 세종(86.3) 등이 80~90선을 기록하였으나 제주(57.8), 전북(68.4), 서울(68.6) 등은 여전히 50~60선에 머무는 등 지역별 양극화가 지속되는 양상을 보임.

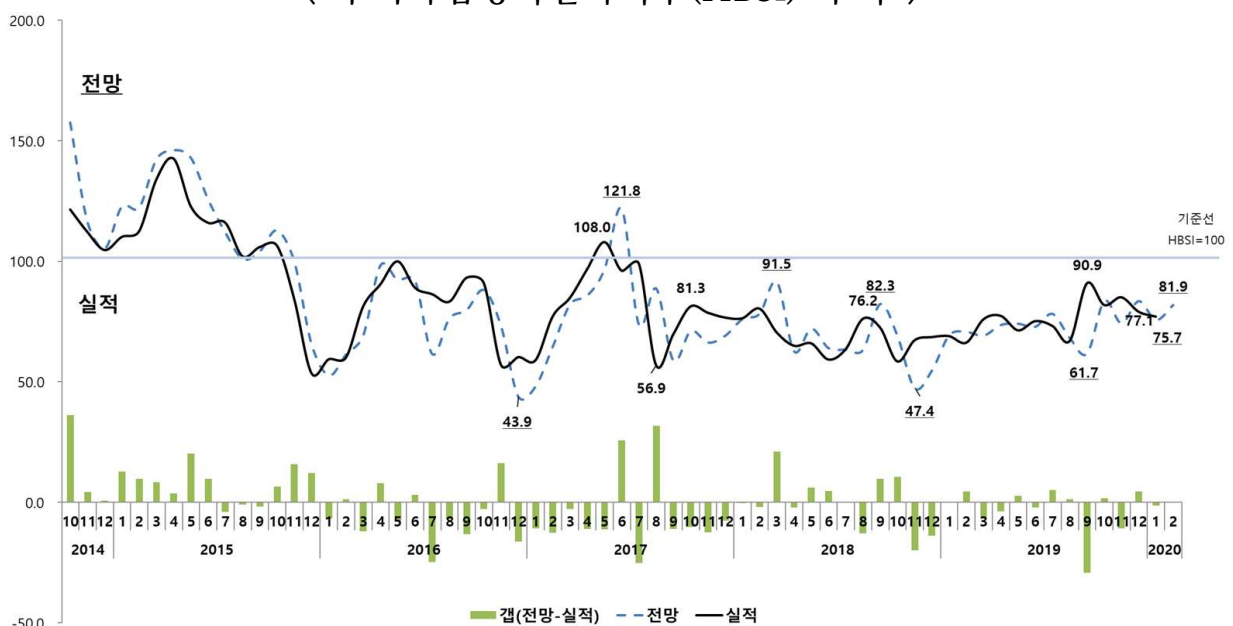
* HBSI 실적치 추이 : '19.7월(73.2)→8월(67.0)→9월(90.9)→10월(81.9)→11월(85.1)→12월(79.1)→**'20.1월(77.1)**

* '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)

'18.12월(-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)→11월(-10.8)→12월(+4.4)→**'20.1월(-1.4)**

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 2월 HBSI 전망치가 대부분 지역이 70~80선에 그치며 주택사업 경기에 대한 전반적 부정적 인식이 지속됨. 최근 양호한 흐름을 보이던 부산 역시 기준선(100) 이하로 하락하며 주택사업에 대한 기대감이 낮아지고 있는 것으로 판단.

○ 서울의 2월 HBSI 전망치는 70.5로 규제정책과 비수기가 겹치는 상황에서 코로나바이러스 경제상황이 발동하면서 주택사업에 대한 부정적 전망이 증가하면서 주택사업 기대감도 전월대비 하락(6.7p↓)하여 70선에 그침.

* 서울, HBSI 전망치 추이 : '19.9월(62.9)→10월(98.4)→11월(83.9)→12월(92.3)→'20.1월(77.2)→**2월(70.5)**

○ 부산(96.5)과 대구(81.8)가 전월대비 큰 폭 하락하며 사업기대감이 축소되었고, 광주(81.4), 대전(81.4), 울산(84.2) 역시 80선에 그치며 부정적 전망 확대 및 지속

- 대구(81.8)는 전월대비 큰 폭 하락(10.3p↓)하면서 3개월 만에 90선이 붕괴. 이는 최근 서구가 미분양관리지역으로 추가 지정 되는 등 미분양 문제대두에 따라 사업기대감이 축소된 것으로 판단됨.

- 광주(81.4)는 전월수준을 유지하였고, 대전(81.4)과 울산(84.2)은 전월대비 5p~6p대 소폭 하락 및 상승하며 80선에 그침. 부산(96.5)은 여전히 전국 최고치를 기록하였으나 전월대비 큰 폭 하락(10.3p↓)하락하며 3개월 만에 100선 붕괴.

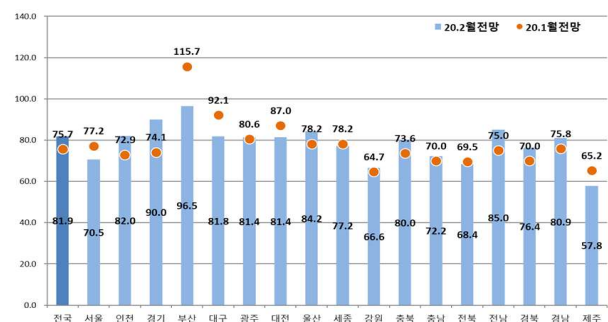
〈 2월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분		수도권	(서울)	지방	지방광역시				
					부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)		80.8	70.5	77.8	96.5	81.8	81.4	81.4	84.2
변동	전월대비	6.1	△6.7	△0.4	△19.2	△10.3	0.8	△5.6	6.0
(p)	전년동월대비	8.3	△7.4	3.0	37.2	△13.0	△8.9	△5.2	20.6

지역별 주택사업경기실사지수(전망) 추이



지역별 주택사업경기실사지수(전망)



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 2월 수주전망은 재개발 89.5(전월대비 12.8p ↑), 재건축 89.3(전월대비 6.6p ↑)으로 전월대비 상승하였으나 여전히 80선 확보 지속

○ (수 주) 재건축·재개발 등 정비사업과 관련하여 기존 건축물의 철거 이전에도 분양보증 신청이 가능하도록 정비사업 관련 분양보증 신청시기가 개선되어 해당 사업장은 사업추진이 원활해 질 것으로 예상되나, 여전히 정비사업 관련 전반적 규제 기조가 유지되고 있어 당분간 정비사업 추진에 전반적으로 어려움이 지속 될 것으로 전망되는바, 사업자들은 장기적 대응전략 모색 필요

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '19.9월(84.3)→10월(87.0)→11월(79.4)→12월(86.2)→'20.1월(76.7)→**2월(89.5)**

* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '19.9월(79.7)→10월(91.3)→11월(80.5)→12월(84.5)→'20.1월(82.7)→**2월(89.3)**

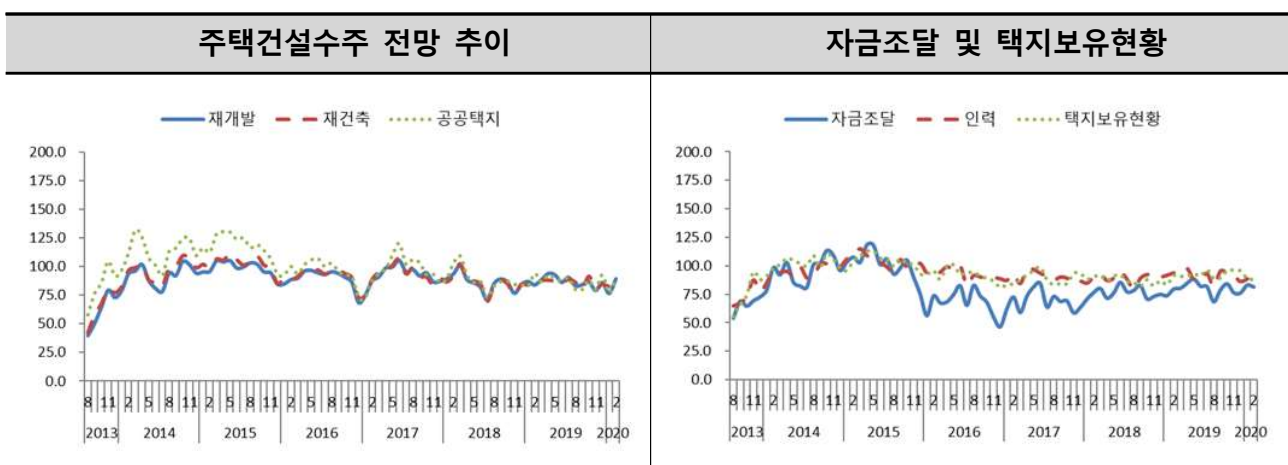
* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '19.9월(79.7)→10월(87.9)→11월(80.0)→12월(92.7)→'20.1월(77.0)→**2월(89.8)**

○ (자재·자금·인력) 2월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 90.7, 81.5, 91.0으로 여전히 기준선(100.0)을 하회하며 어려움은 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 2월 자금조달 여건은 전월대비 1.6p(↓)하락한 반면, 자재수급·인력수급 여건은 전월대비 각각 7.2p(↑), 2.6p(↑) 상승하며 4개월만에 90선을 회복하였으나, 여전히 기준선(100.0) 하회

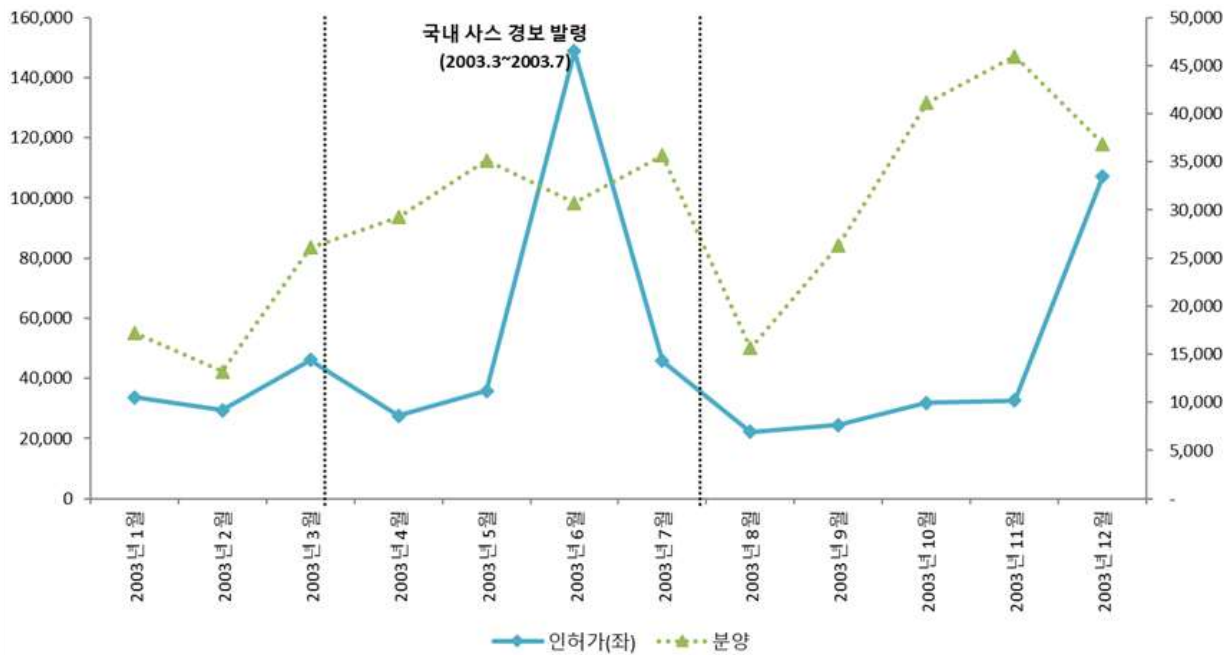
* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '19.10월(84.2)→11월(76.5)→12월(76.2)→'20.1월(83.1)→**2월(81.5)**

* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '19.10월(93.6)→11월(91.5)→12월(86.3)→'20.1월(88.4)→**2월(91.0)**



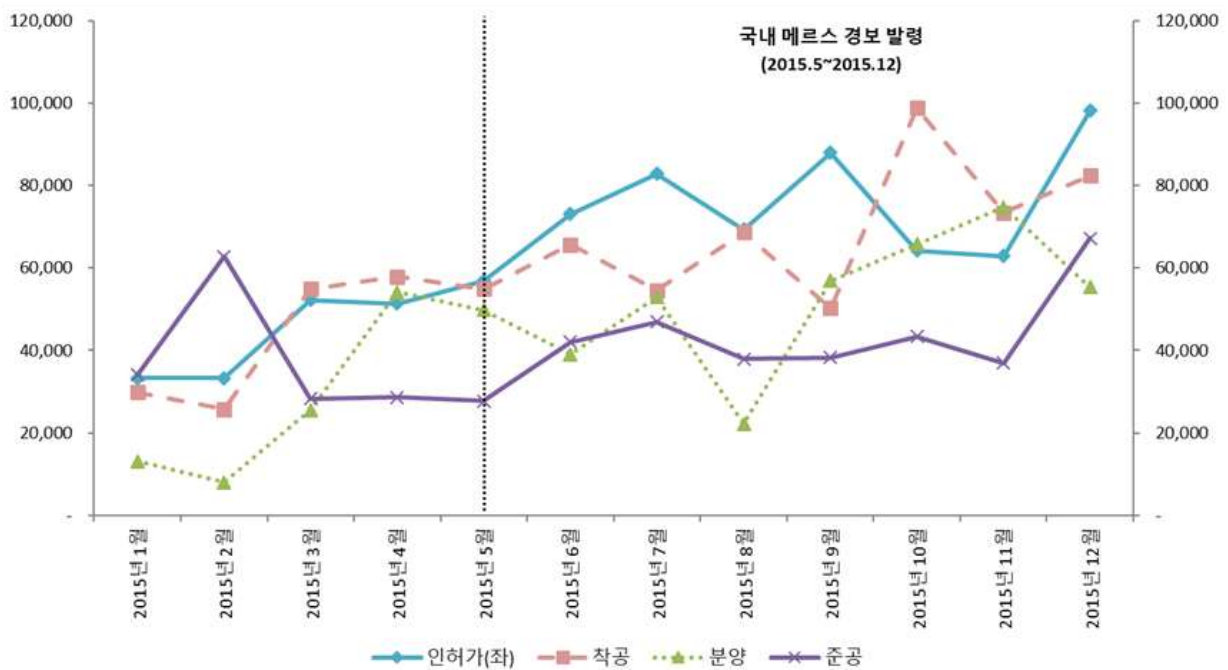
□ 참고자료 : 1급 감염병과 주택공급

[2003년 사스 기간 인허가 및 분양물량 추이]



자료 : 국토교통부, 부동산114

[2015년 메르스 기간 공급물량 추이]



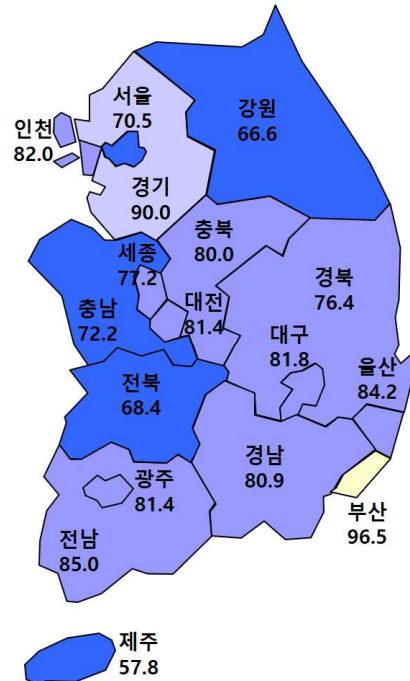
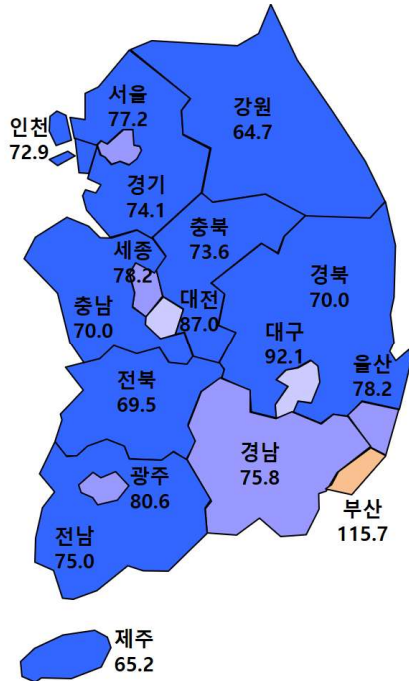
자료 : 국토교통부, 부동산114

붙임 1

2020년 2월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

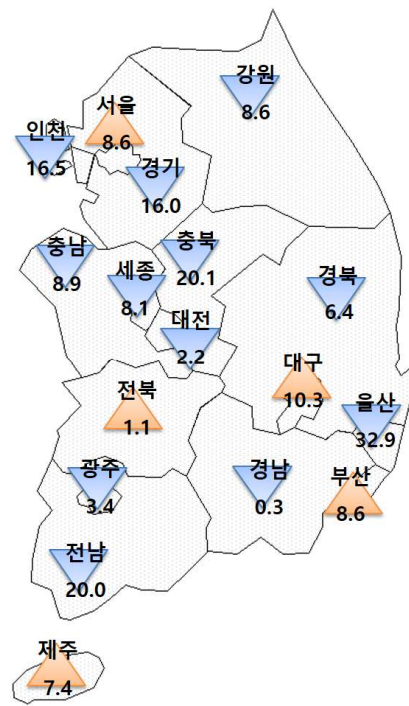
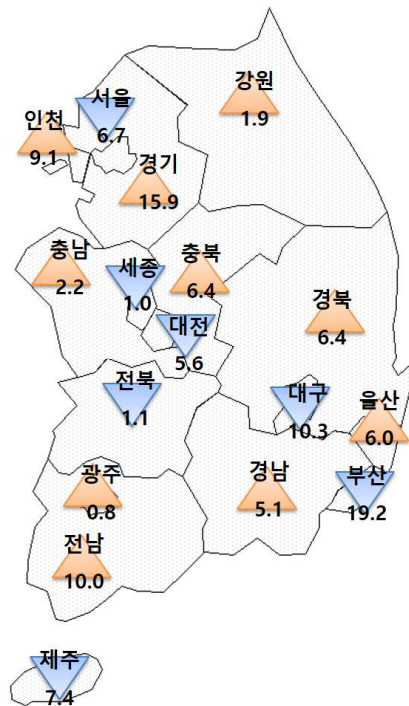
2020년 1월 전망 : 전국 75.7

2020년 2월 전망 : 전국 81.9



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2020년 2월 - 2020년 1월)

주택사업자의 체감경기갭
(2020년 1월 '전망' - 2020년 1월 '실적'(p))

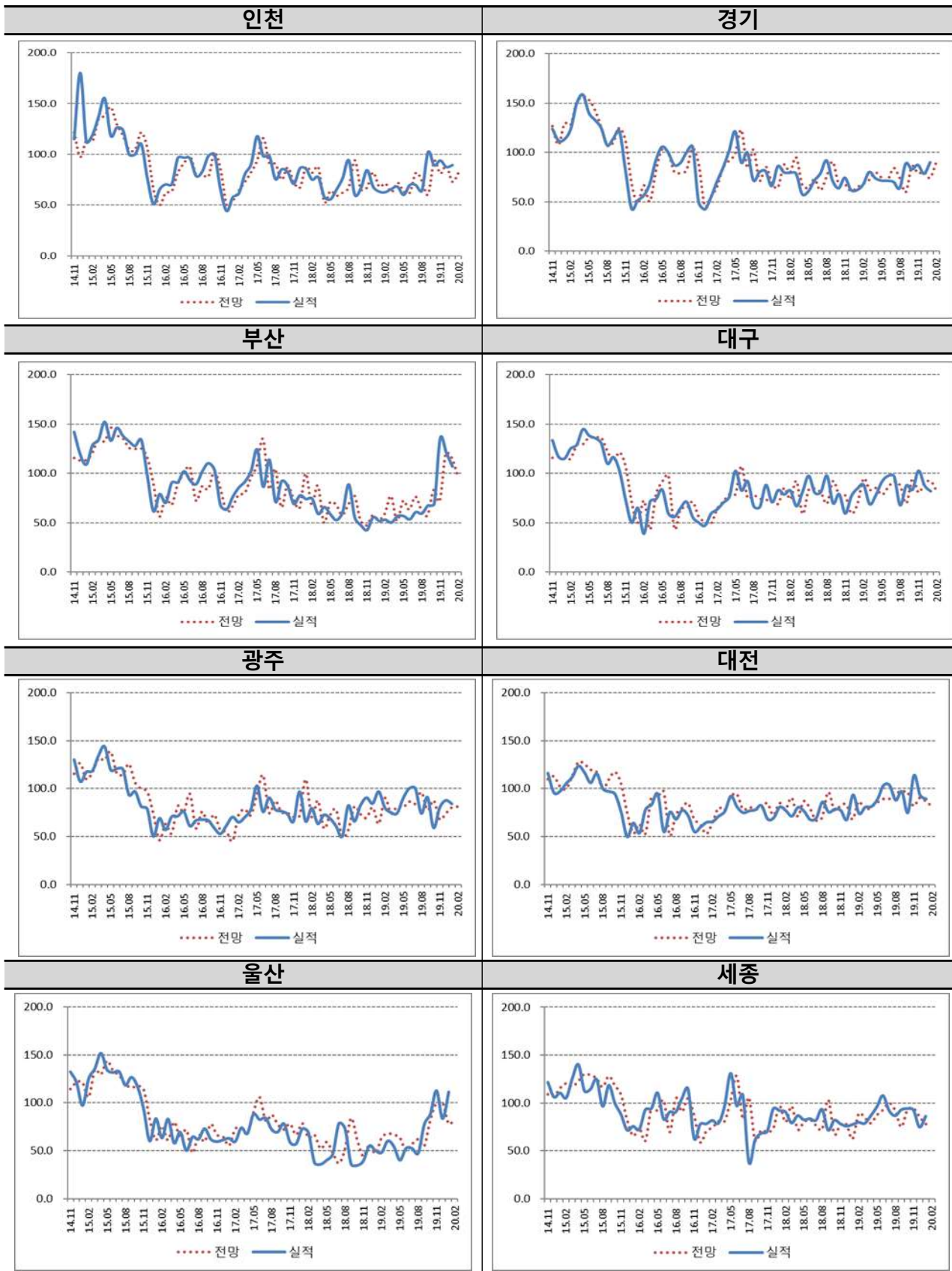


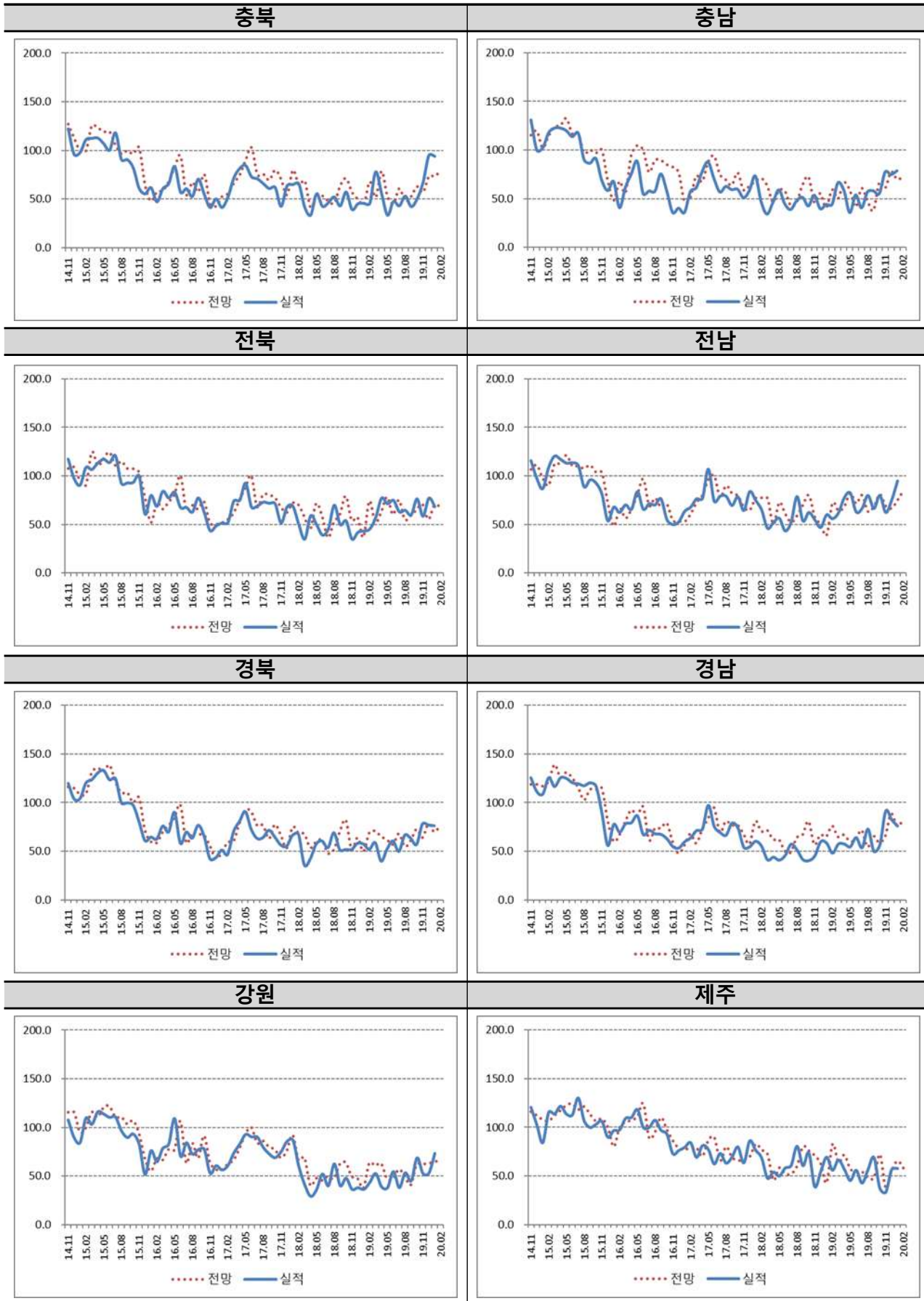
붙임 2	2020년 2월 주택사업경기실사지수(HBSI)
-------------	----------------------------------

구분		2019.12		2020.1		2020.2
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	83.5	79.1	75.7	77.1	81.9
	서울	92.3	75.7	77.2	68.6	70.5
	인천	88.8	87.5	72.9	89.4	82.0
	경기	80.2	78.6	74.1	90.1	90.0
	부산	120.5	121.0	115.7	107.1	96.5
	대구	90.0	87.5	92.1	81.8	81.8
	광주	74.2	87.5	80.6	84	81.4
	대전	90.3	93.3	87.0	89.2	81.4
	울산	100.0	83.3	78.2	111.1	84.2
	세종	85.7	75.0	78.2	86.3	77.2
	강원	63.1	52.9	64.7	73.3	66.6
	충북	73.6	94.7	73.6	93.7	80.0
	충남	77.7	75.0	70.0	78.9	72.2
	전북	55.1	77.2	69.5	68.4	68.4
	전남	66.6	75.0	75.0	95	85.0
	경북	78.2	77.2	70.0	76.4	76.4
	경남	88.2	82.7	75.8	76.1	80.9
	제주	55.5	56.5	65.2	57.8	57.8
주택건설 수주지수	재개발	86.2	82.5	76.7	86.7	89.5
	재건축	84.5	83.4	82.7	84.8	89.3
	공공택지	92.7	85.1	77.0	82.6	89.8
자재수급지수		86.9	87.0	83.5	89.3	90.7
자금조달지수		76.2	87.2	83.1	80.2	81.5
인력수급지수		86.3	84.9	88.4	84.4	91.0
택지지수	보유현황	95.7	93.6	89.1	89.3	88.0

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 1월 28일 ~ 2020년 2월 3일

□ (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)