

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)

“2020년 1월 전국 HBSI 전망치 75.7, 전월비 7.8p(↓)하락하며 70선 횡보”

- 서울(77.2), 울산(78.2) 전월비 15p이상 하락하며 사업가대감 큰 폭 축소 -
- 부산(115.7) 전월에 이어 기준선(100)이상 유지하며 전국 최고치 기록 -

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 1월 전국 HBSI 전망치는 75.7로 전월대비 7.8p(↓) 하락하고 전월 실적(79.1) 역시 6.0p(↓)하락하며 주택사업경기에 대한 부정적 인식 확대. 다만 부산지역은 실적(121.0)과 전망(115.7) 모두 전월에 이어 전국 가장 높은 수치 기록

- 서울(77.2)은 최근 10개월내 최저수준으로 하락하였으며, 이는 정비사업관련 규제가 지속되고 있는데다, 최근 민간택지 분양가상한제 적용지역 확대 발표와 더불어 계절적 비수기까지 겹치면서 부정적 전망이 확대 된 것으로 판단됨.
- 정부의 SOC투자 확대정책 발표, 연말 건설발주 증가 등 SOC·토목관련 건설경기 호조와는 달리 주택은 정부의 주택시장규제 기조가 강화되면서 주택사업여건은 더욱 악화될 수 있을 것으로 전망 되는 바, 주택사업자는 규제기조 지속에 따른 면밀한 사업리스크 관리방안 마련 필요
- 최근 부동산정책(12.16) 발표에 따른 민간택지 분양가상한제 확대로 서울, 경기 일부 지역을 비롯한 수도권을 중심으로 주택사업경기 위축 전망

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)

○ (12월 HBSI 실적 및 주택사업자 체감경기갭*) 12월 HBSI 실적치는 79.1로 전월대비 6.0p 하락하였고 12월 체감경기갭 역시 4.4로 전망보다 낮은 실적에 그침. 부산이 전월에 이어 실적에서 양호한 흐름을 유지했고, 오랜기간 침체기를 보이던 충북이 실적과 체감경기에서 큰 폭 상승 시현.

- 12월 주택사업자의 체감경기갭*(4.4)을 살펴보면, 울산(+16.7), 서울(+16.6), 세종(+10.7), 강원(+10.2) 등의 지역에서 주택사업여건보다 실적이 부진했던 것으로 나타남. 반면에 전북(-22.1), 충북(-21.1), 광주(-13.3), 전남(-8.4) 등 비수도권 지역을 중심으로 12월 HBSI 전망보다 더 높은 실적을 달성한 것으로 보임.

- 12월 HBSI 실적은 부산(121.0)이 전월에 이어 100선을 유지하였고, 충북(94.7), 대전(93.3), 인천(87.5), 대구(87.5), 광주(87.5) 등이 80~90선을 기록하였으나 강원(52.9), 제주(56.5) 등은 여전히 60선에 못미치는 등 지역별 양극화가 고착되는 양상을 보임.

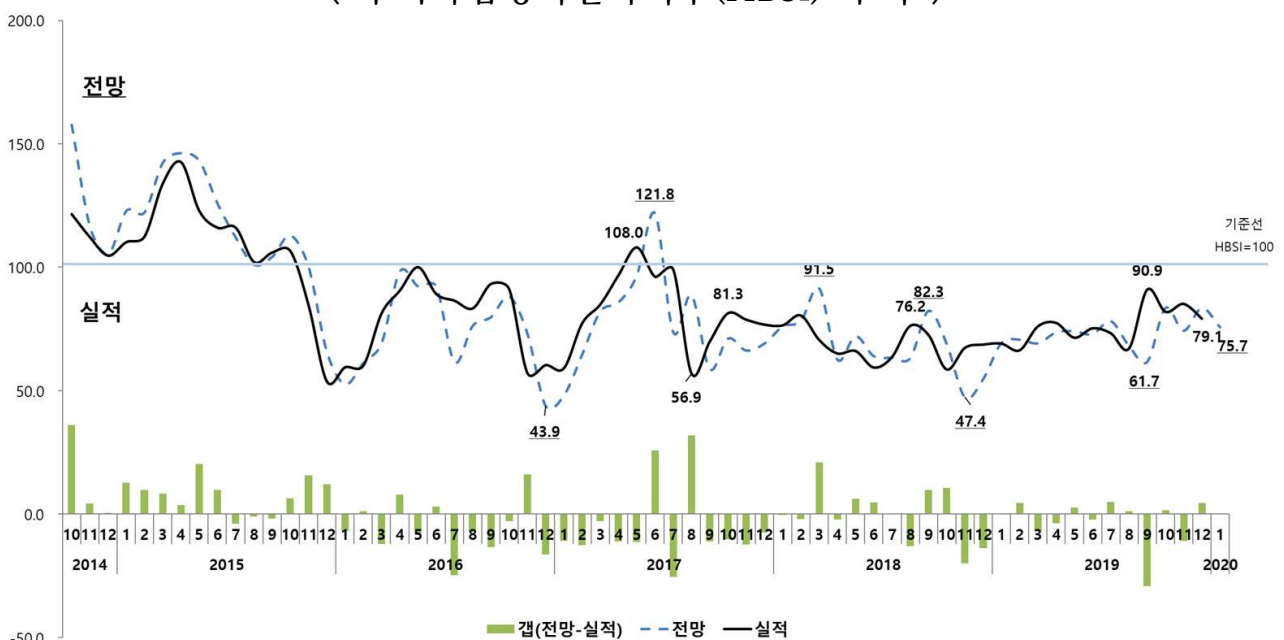
* HBSI 실적치 추이 : '19.6월(75.2)→7월(73.2)→8월(67.0)→9월(90.9)→10월(81.9)→11월(85.1)→**12월(79.1)**

* '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)

'18.11월(-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)→11월(-10.8)→**12월(4.4)**

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 1월 HBSI 전망치가 전국적으로 하락. 대부분 지역이 60~70선에 그치며 주택사업경기에 대한 부정적 인식이 확대됨. 반면에 부산은 기준선(100) 이상으로 주택사업에 대한 기대감이 유지되고 있는 것으로 판단.

○ 서울의 1월 HBSI 전망치는 77.2로 규제정책과 연말 비수기 영향 등으로 부정적 전망이 늘어나면서 주택사업 기대감도 전월대비 큰 폭 하락(15.1↓)하여 1개월 만에 다시 90선 붕괴

* 서울, HBSI 전망치 추이 : '19.8월(85.1)→9월(62.9)→10월(98.4)→11월(83.9)→12월(92.3)→'20.1월(77.2)

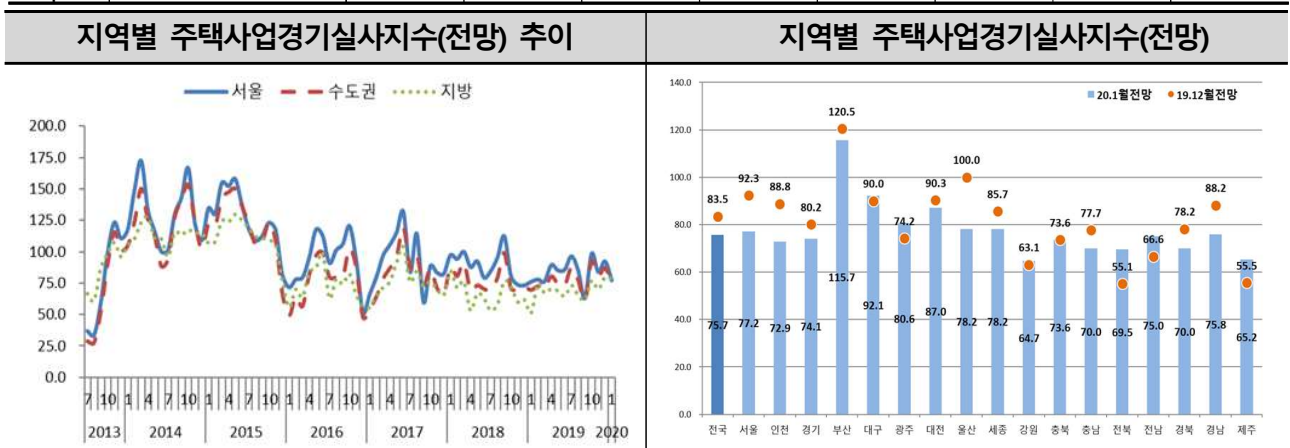
○ 부산(115.7)이 전월에 이어 전국에서 가장 높은 전망치를 유지하였고, 대구(92.1)가 90선을 유지 하였으나, 울산(78.2)이 20p 이상 큰 폭 하락하고, 광주(80.6), 대전(87.0)이 80선에 그치며 부정적 전망 확대

- 울산(78.2)은 최근 지역기반산업 개선 기대감 형성에 따라 양호한 흐름을 보였으나 전월대비 큰 폭 하락(21.8p↓)하면서 불안정한 사업환경이 지속되고 있는바, 사업환경개선을 위한 정책적 관심 필요

- 대구(92.1), 광주(80.6)는 전월에 이어 상승하며 80선 회복 및 90선 유지. 특히 부산(115.7)은 전월대비 소폭 하락하였으나(4.8p↓) 전월에 이어 여전히 100선을 유지하며 전국 최고치 기록. 이는 최근 조정대상지역 해제에 따른 시장개선 기대감이 유지되고 있는 것으로 판단

〈 1월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시				
				부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)	74.7	77.2	78.2	115.7	92.1	80.6	87.0	78.2
변동								
(p) 전월대비	△12.4	△15.1	△1.7	△4.8	2.1	6.4	△3.3	△21.8
전년동월대비	5.1	1.1	26.8	62.8	22.9	17.3	19.2	30.9



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 1월 수주전망은 재개발 76.7(전월대비 9.5p↓), 재건축 82.7(전월대비 1.8p↓)으로 전월대비 하락하며 80선 정보 지속

○ (수 주) 임대주택 의무비율 상향, 일몰제 등 정비사업관련 규제 기조가 유지되고 있어 주택사업자간 수주 경쟁이 심화될 것으로 전망되며 분양가상한제 적용지역이 확대됨에 따라, 서울을 중심으로 정비사업 추진에 어려움이 더욱 확대 될 것으로 전망되는바, 사업자들은 사업별 차별화된 사업전략 수립과, 수익성 확보를 위한 장기적 대응전략 모색 필요

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '19.8월(83.5)→9월(84.3)→10월(87.0)→11월(79.4)→12월(86.2)→'20.1월(76.7)

* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '19.8월(86.2)→9월(79.7)→10월(91.3)→11월(80.5)→12월(84.5)→'20.1월(82.7)

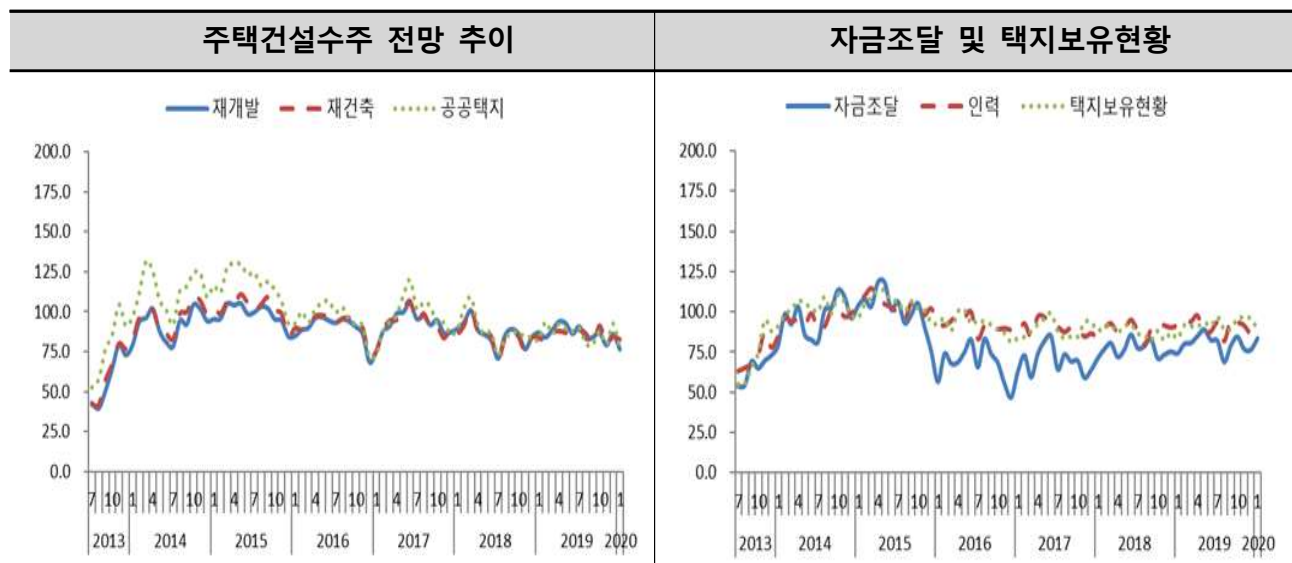
* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '19.8월(80.0)→9월(79.7)→10월(87.9)→11월(80.0)→12월(92.7)→'20.1월(77.0)

○ (자재·자금·인력) 1월 자재수급·자금조달·인력수급 전망치는 각각 83.5, 83.1, 88.4로 80선에 그치며 어려움은 지속되고 있는 것으로 판단됨.

- 1월 자재수급·자금조달·인력수급 여건은 전월대비 각각 3.4p(↓), 6.9p(↑), 2.1p(↑) 하락 또는 상승하며, 최근 3개월 70~80선 정보에 그침.

* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '19.9월(78.8)→10월(84.2)→11월(76.5)→12월(76.2)→'20.1월(83.1)

* 인력수급 HBSI 전망치 추이 : '19.9월(95.3)→10월(93.6)→11월(91.5)→12월(86.3)→'20.1월(88.4)

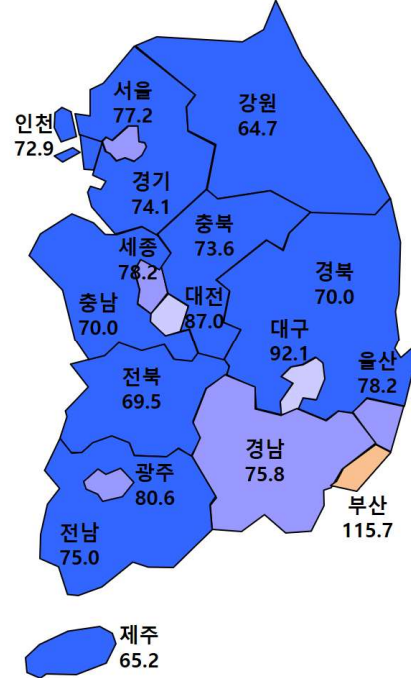
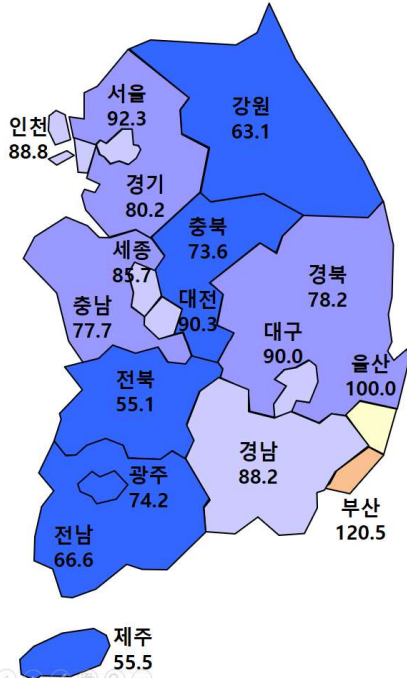


붙임 1

2020년 1월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

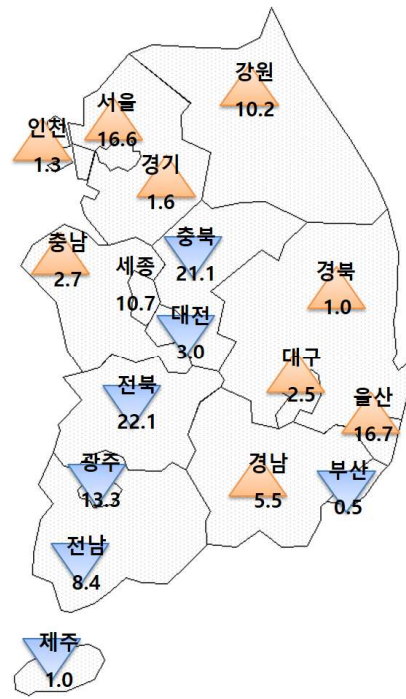
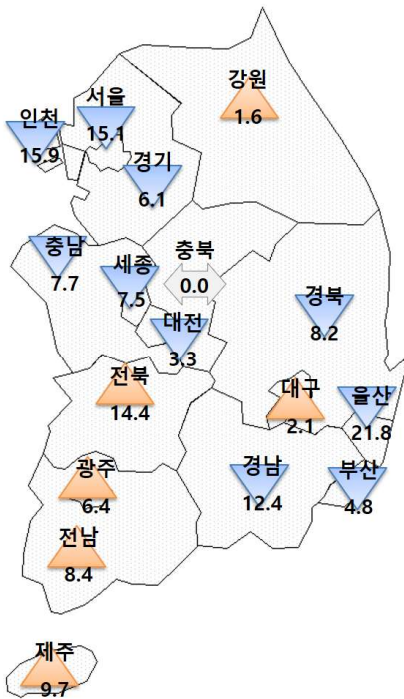
2019년 12월 전망 : 전국 83.5

2020년 1월 전망 : 전국 75.7



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2020년 1월 - 2019년 12월)

주택사업자의 체감경기갭
(2019년 12월 '전망' - 2019년 12월 '실적'(p))

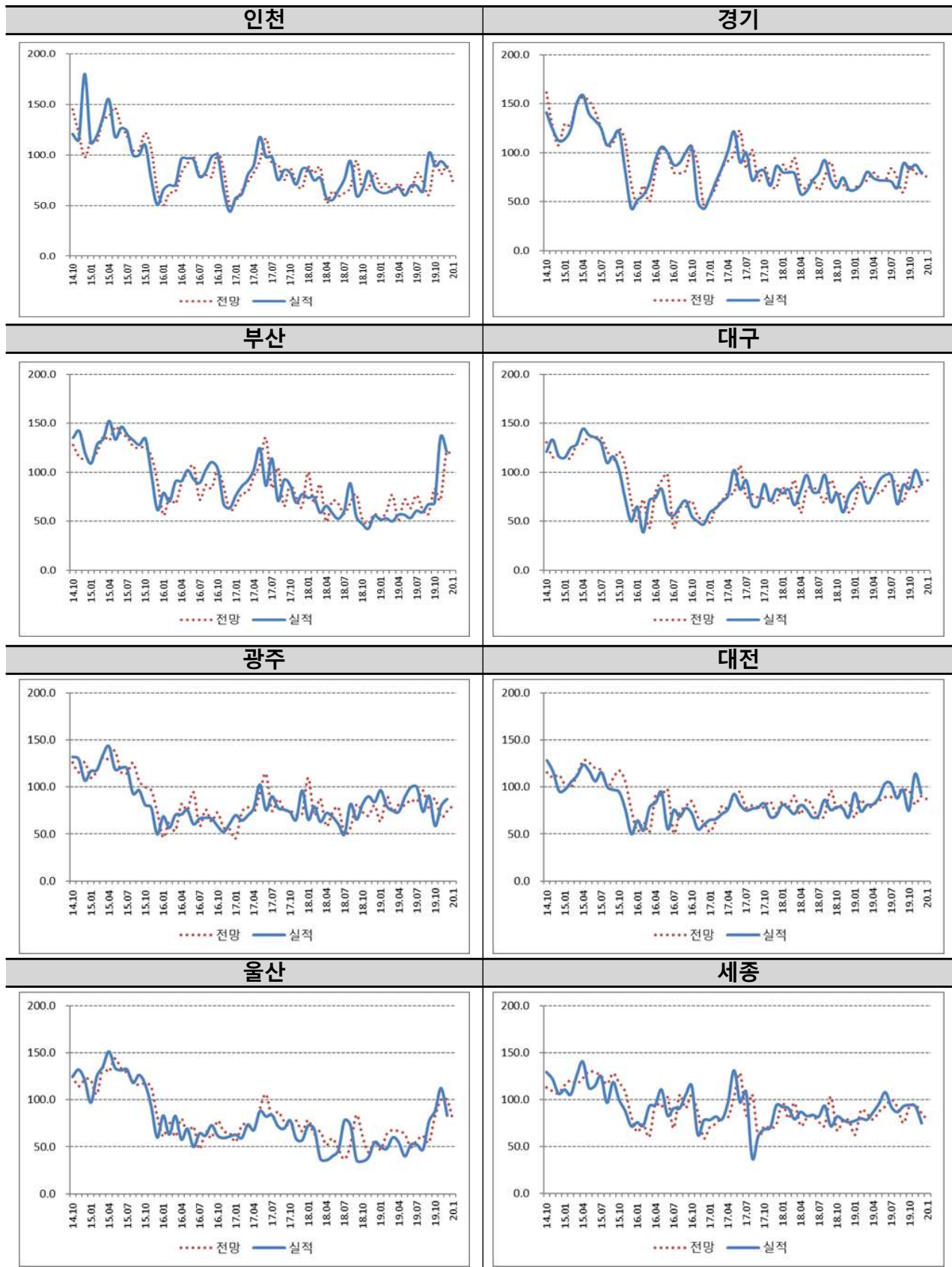


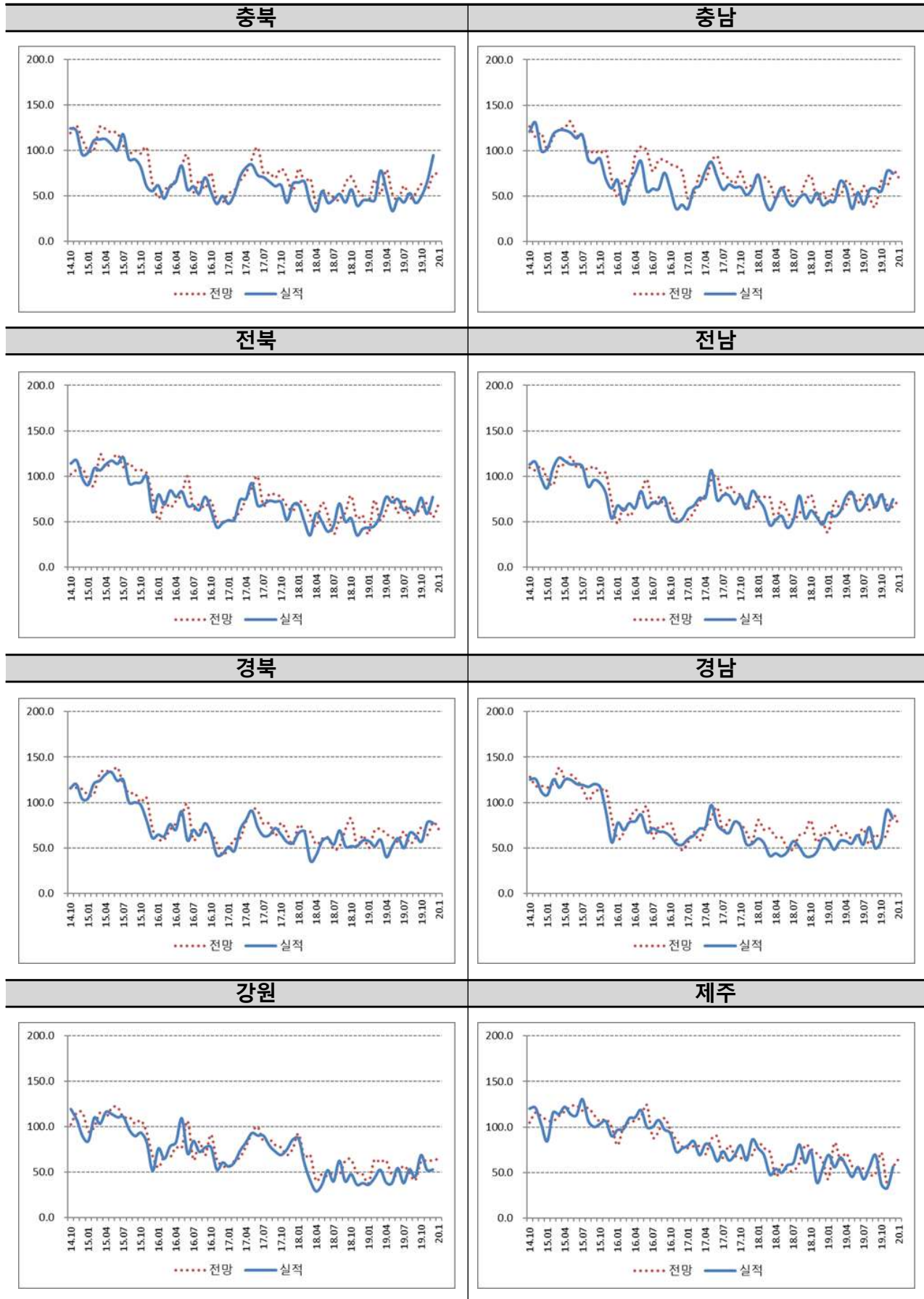
붙임 2	2020년 1월 주택사업경기실사지수(HBSI)
-------------	----------------------------------

구분		2019.11		2019.12		2020.1
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	74.3	85.1	83.5	79.1	75.7
	서울	83.9	96.3	92.3	75.7	77.2
	인천	81.0	94.0	88.8	87.5	72.9
	경기	78.8	87.5	80.2	78.6	74.1
	부산	72.4	135.8	120.5	121.0	115.7
	대구	80.6	102.5	90.0	87.5	92.1
	광주	68.1	80.0	74.2	87.5	80.6
	대전	81.8	113.8	90.3	93.3	87.0
	울산	100.0	112.5	100.0	83.3	78.2
	세종	94.4	92.8	85.7	75.0	78.2
	강원	62.5	52.6	63.1	52.9	64.7
	충북	57.1	66.6	73.6	94.7	73.6
	충남	61.1	77.7	77.7	75.0	70.0
	전북	70.5	58.6	55.1	77.2	69.5
	전남	68.7	62.5	66.6	75.0	75.0
	경북	64.2	78.2	78.2	77.2	70.0
	경남	65.2	91.4	88.2	82.7	75.8
	제주	37.5	33.3	55.5	56.5	65.2
주택건설 수주지수	재개발	79.4	83.8	86.2	82.5	76.7
	재건축	80.5	81.8	84.5	83.4	82.7
	공공택지	80.0	89.0	92.7	85.1	77.0
자재수급지수		86.2	85.7	86.9	87.0	83.5
자금조달지수		76.5	84.8	76.2	87.2	83.1
인력수급지수		91.5	85.1	86.3	84.9	88.4
택지지수	보유현황	96.3	97.8	95.7	93.6	89.1

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 12월 29일 ~ 2020년 1월 5일

□ (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)