

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

총 9 매 (별 첨 : 5 매)

“8월 전국 HBSI 전망치 85.8(6.7p↓), 주택사업경기 양극화로 2개월째 하락세 지속”

- 서울수도권 등 9곳 기준선(100) 상회 반면, 대구충북경북제주 50~80선으로 위축 -
- 서울(112.5) 사업여건 양호, 인천(106.2) 2015년 이후 6년만에 주택사업경기 호황세 이어져 -
- 자재수급 HBSI 전망치 50~70선 횡보하면서 자재조달 어려움 지속 전망-

□ (주택사업경기실사지수, HBSI) 8월 전국 HBSI 전망치는 85.8로 전월대비 6.7p↓ 하락 전망. 지난 6월(113.0) 이후 2개월째 하락하면서 8월 전국 주택사업경기가 위축될 것으로 전망되지만, 이는 지역간 주택사업여건 격차가 커지면서 나타나는 현상으로 판단됨.

○ 서울수도권 8월 주택사업경기 개선전망이 밝은 가운데, 지방에서는 부산과 충남에 대한 주택사업기대감이 양호할 것으로 전망됨. 대전, 울산, 세종, 강원도는 8월 주택사업여건이 좋을 것이라는 기대가 유지되고 있으나, 7월 실적이 기준선(100)보다 낮은 만큼 향후 조정장에 대한 전략 마련을 병행하면서 주택사업 추진 필요

- 대구의 8월 HBSI(59.3) 급감하면서 주택사업여건은 좋지 않을 것이라는 전망이 우세한 바, 대구지역의 공급리스크를 완화할 수 있는 사업전략 마련 필요

○ 주택사업자는 주택사업여건의 지역별 양극화에 대처할 수 있는 지역별 주택시장 상황 모니터링 강화 및 이에 따른 차별화되고 면밀한 사업전략 마련이 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 88.3으로 전월(95.0)대비 6.7p(↓) 하락하였으며 7월 체감경기갭 역시 +4.2로 전망치 보다 낮은 실적치를 기록함.

- 7월 주택사업자의 체감경기갭*(+4.2)를 살펴보면 대전(-28.6), 부산(-23.3), 제주(-23.2), 충남(-22.9), 세종(-12.7), 인천(-5.7) 등의 지역이 7월 HBSI 전망보다 실적이 양호했던 것으로 나타났으나, 전남(+34.8), 대구(+19.1), 충북(+14.5), 경남(+7.7), 광주(+4.5), 울산(+4.3) 등 지역이 전망에 비해 실적이 부진했던 것으로 나타남.

- 7월 HBSI 실적은 대전(119.0), 인천(111.7), 부산(109.6), 서울(106.0), 세종(105.5), 경기(103.8), 광주(100.0) 등 수도권과 지방광역시를 중심으로 양호한 실적을 보였으나, 전북(83.3), 경북(80.0), 경남(78.9), 전남(77.7) 등의 지역은 70~80선에 그쳤고, 대구(57.5)는 50선에 그치며 전국 최저치 기록.

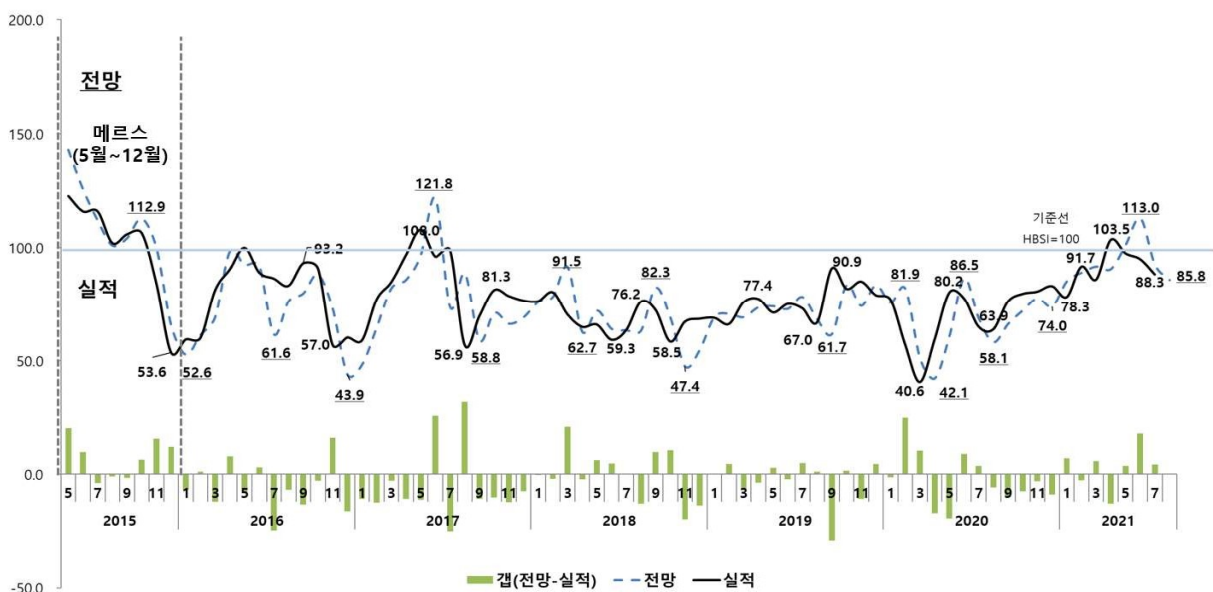
* HBSI 실적치 추이 : '21.1월(78.3)→2월(91.7)→3월(86.0)→4월(103.5)→5월(97.6)→6월(95.0)→**7월(88.3)**

* '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)

'20.5월(-19.5)→5월(-19.5)→6월(+8.8)→7월(+3.6)→8월(-5.8)→9월(-10.1)→10월(-7.5)→11월(-3.1)→12월(-9.1)
→'21.1월(6.9)→2월(-2.7)→3월(+5.7)→4월(-12.9)→5월(+3.6)→6월(+18.0)→**7월(+4.2)**

〈 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이 〉



□ (지역별 HBSI) 수도권과 지방광역시를 중심으로 8월 HBSI 전망치가 기준선(100.0)을 상회하면서 주택사업경기가 개선될 것으로 전망되나, 대구는 59.3으로 최근 1년간 최저수준으로 낮아지면서 주택사업에 대한 부정적 인식 확대 전망

○ 서울 8월 HBSI 전망치 112.5로 전월대비 7.9p ↑ 상승하며, 다시 110선 기록.

- 정부의 공공정비사업, 도심복합사업, 소규모·도시재생사업 등 도심주택공급 선도사업지 선정과 서울시의 재정비사업 규제 정상화 정책기조가 유지되면서 정비사업을 중심으로 주택사업여건 개선에대한 기대감이 지속되고 있는 것으로 판단

* 서울 HBSI 전망치 추이 : '21.3월(97.6)→4월(101.6)→5월(116.6)→6월(114.2)→7월(104.6)→8월(112.5)

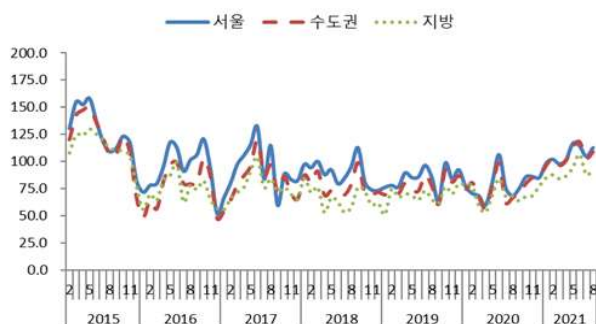
○ 지방광역시를 중심으로 주택사업여건에 대한 긍정적 전망이 전반적으로 우세하나, 대구(59.3)의 경우 주택사업경기 전망이 전월에 이어 더욱 크게 위축된 만큼 철저한 모니터링 필요

- 부산(106.6)이 전월대비 20.3p ↑ 큰폭 상승하고, 대전(100.0), 울산(100.0)이 6~9p 대 상승하며 기준선(100.0)을 상회, 회복하였으며, 광주(95.6)는 전월대비 9.6p 하락하였으나 90선이상 기록하며 양호한 흐름 지속.
- 대구(59.3)는 전월에 이어 15p이상 큰 폭 하락하며 50선에 그침. 최근 신규공급에 따른 주택수요 소진, 고분양가에 기인한 미분양 증가에 따라 전국 최저 전망치를 기록하며 주택사업경기 위축 전망 확대

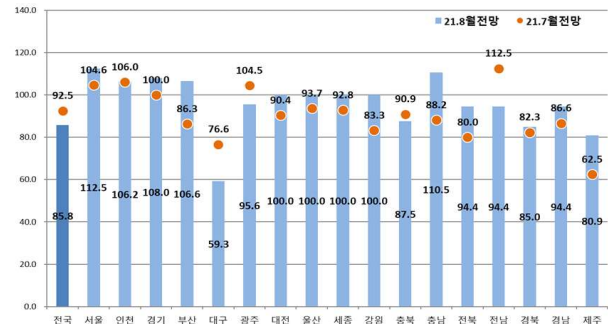
〈 8월 주택사업경기실사지수, HBSI(전망) 〉

구 분	수도권	(서울)	지방	지방광역시				
				부산	대구	광주	대전	울산
주택사업경기실사지수(전망)	108.9	112.5	93.5	106.6	59.3	95.6	100.0	100.0
변동								
(p) 전월대비	5.4	7.9	5.6	20.3	△17.3	△8.9	9.6	6.3
전년동월대비	42.1	44.1	24.8	55.2	△0.1	23.2	26.7	30.5

지역별 주택사업경기실사지수(전망) 추이



지역별 주택사업경기실사지수(전망)



□ (요인별 HBSI) 재개발·재건축 8월 수주전망은 전월대비 각각 전월대비 1.5p ↑, 1.4p ↓ 소폭 상승·하락하며 모두 97.1을 기록하며 기준선(100.0)에 가까운 양호한 전망 지속

○ (수 주) 공급확대 정책에 대한 정부의 강력한 의지 지속 및 서울시의 재개발·재건축 규제 정상화 노력이 지속되면서 올해 1월 이후 90선 이상 횡보 흐름이 지속되며 긍정적 전망 유지

- 서울, 지난 5월, 6월에 발표된 재개발 6대 규제완화, 소규모재건축사업 활성화 정책 등에 따른 기대감이 지속되며 8월 전망에도 긍정적 영향을 미치고 있는 것으로 판단
- 민간택지 8월 전망은 기준선(100.0)을 회복하면서 양호한 수주전망을 유지하고 있으며, 공공택지도 올해 하반기 3기 신도시 등 공공택지 대상지의 지구계획 확정을 앞두고 기대감이 유지되고 있는 것으로 판단

* 재개발 HBSI 전망치 추이 : '21.3월(89.0)→4월(93.7)→5월(102.8)→6월(100.0)→7월(95.6)→**8월(97.1)**

* 재건축 HBSI 전망치 추이 : '21.3월(90.6)→4월(92.7)→5월(98.5)→6월(101.4)→7월(98.5)→**8월(97.1)**

* 공공택지 HBSI 전망치 추이 : '21.3월(87.8)→4월(88.2)→5월(94.3)→6월(100.0)→7월(91.1)→**8월(94.2)**

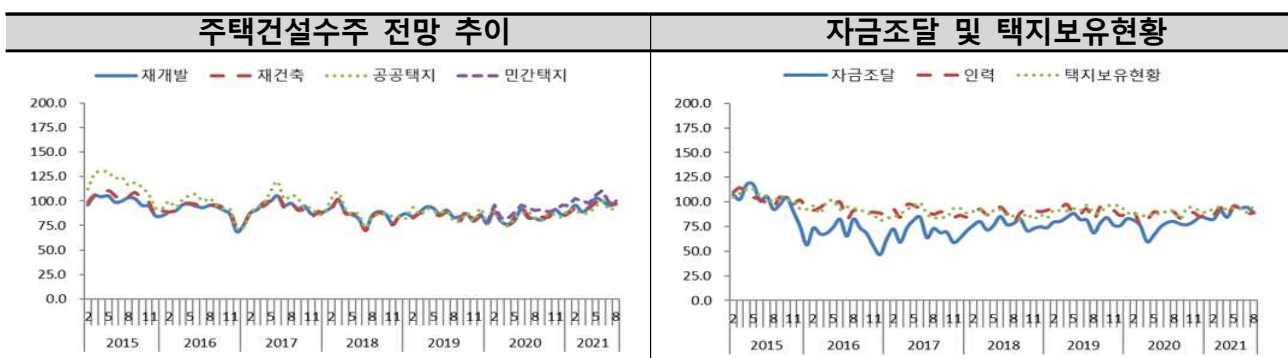
* 민간택지 HBSI 전망치 추이 : '20.8월(90.2)→9월(91.1)→10월(89.1)→11월(90.6)→12월(96.2)→'21.1월(94.9)→2월(102.5)→3월(100.0)→4월(97.7)→5월(106.0)→6월(110.6)→7월(98.6)→**8월(100.0)**

○ (자재·자금·인력) 8월 자금조달 전망치는 89.2로 전월대비 5.6p ↓ 하락했으나, 자재수급·인력수급은 전월대비 1~7p대 소폭 상승

- 자재수급은 최근 철강재 가격 안정세를 보임에도 불구하고 더딘 회복세 시현으로 70선에 그치며 여전히 어려움 지속 전망

* 자금조달 HBSI 전망치 추이 : '21.3월(91.6)→4월(84.6)→5월(95.1)→6월(93.8)→7월(94.8)→**8월(89.2)**

* 자재수급 HBSI 전망치 추이 : '21.3월(85.2)→4월(84.5)→5월(86.4)→6월(58.9)→7월(66.2)→**8월(73.4)**

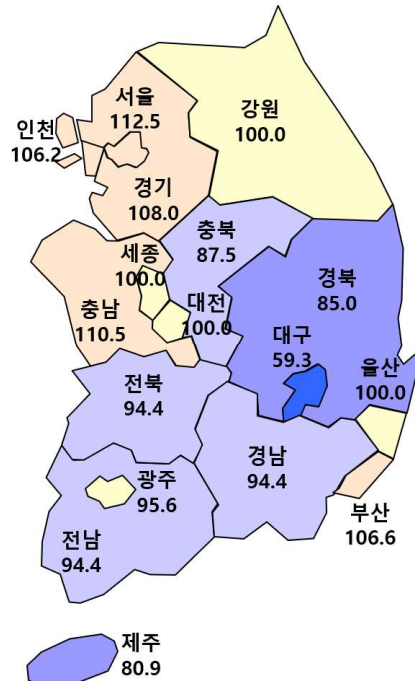
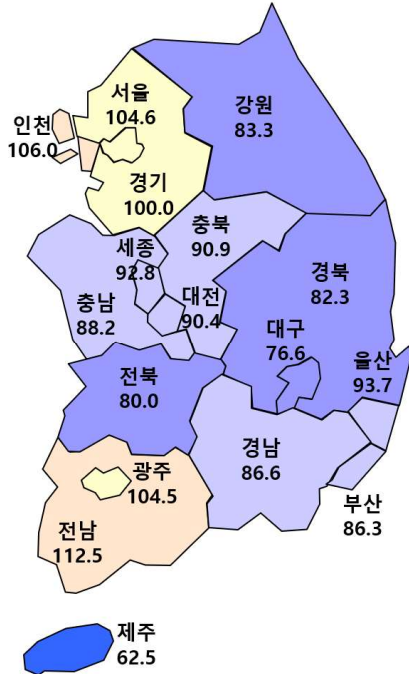


붙임 1

2021년 8월 주택사업경기실사지수(HBSI) 동향

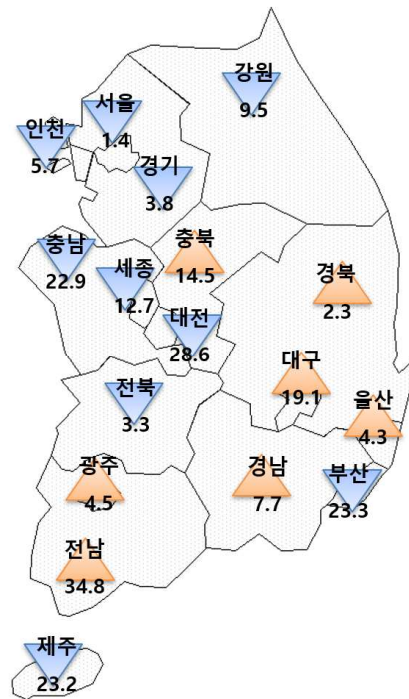
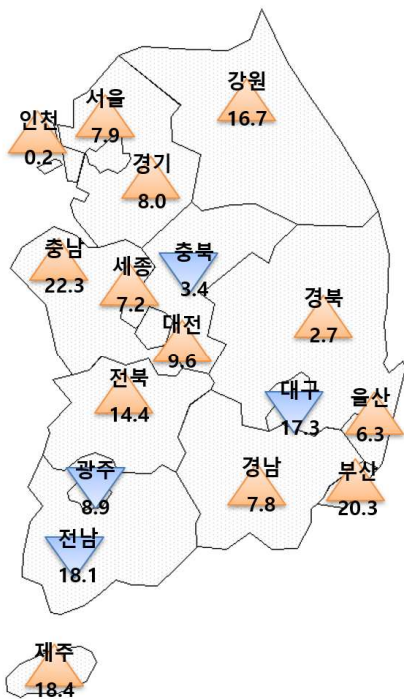
2021년 7월 전망 : 전국 92.5

2021년 8월 전망 : 전국 85.8



'전월' 대비 '당월' 전망 변동(p)
(2021년 8월 - 2021년 7월)

주택사업자의 체감경기갭
(2021년 7월 '전망' - 2021년 7월 '실적'(p))

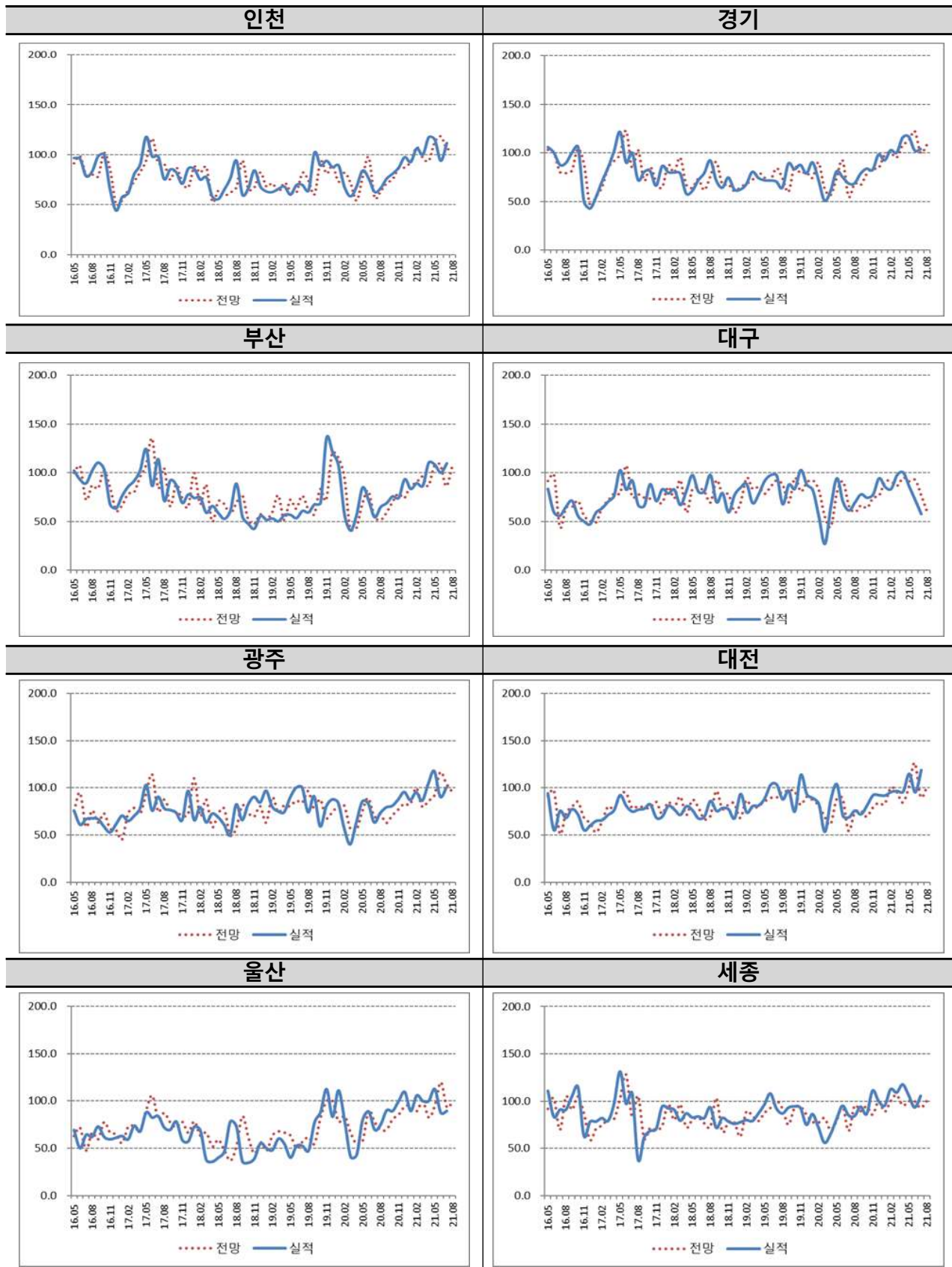


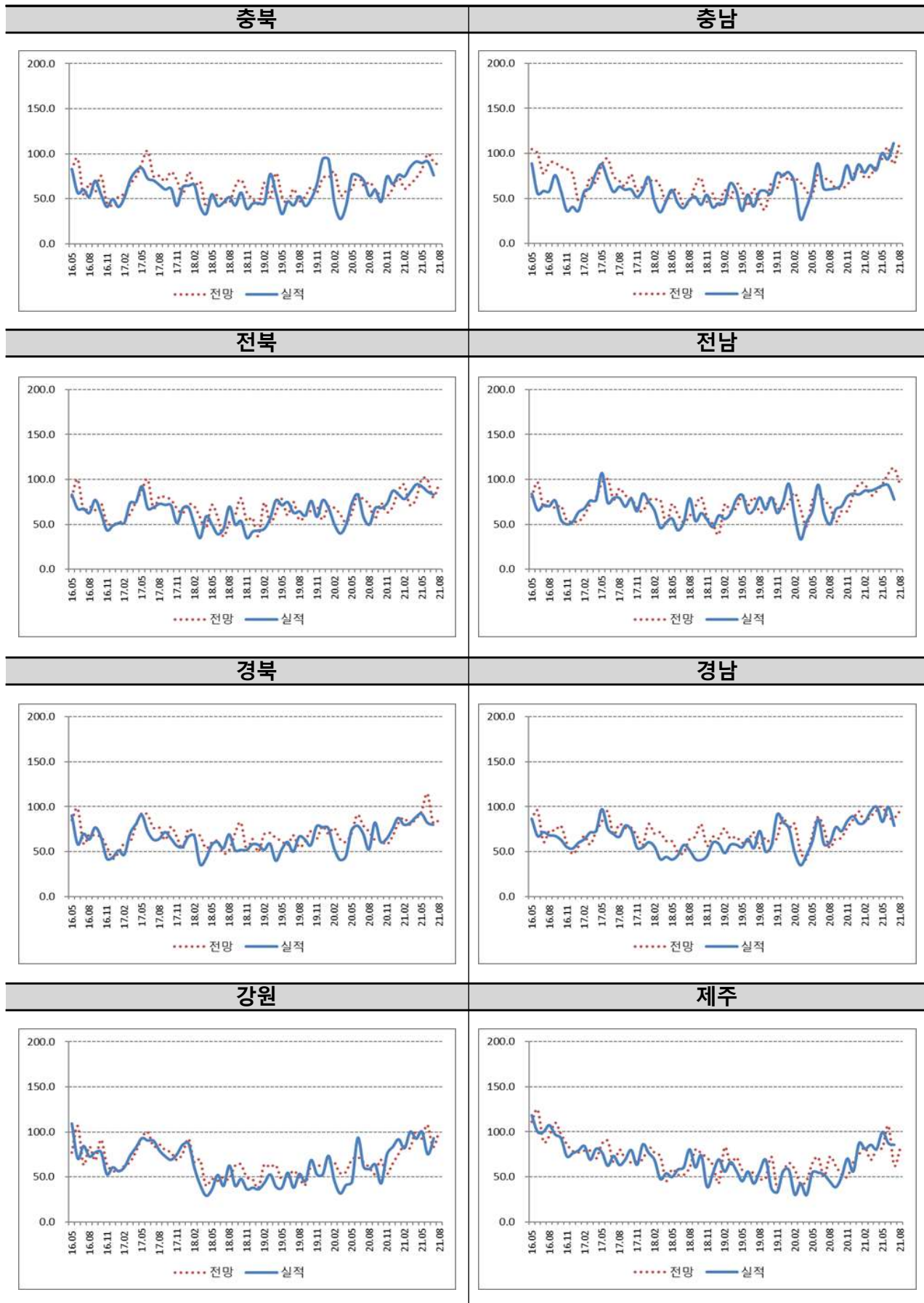
붙임 2	2021년 8월 주택사업경기실사지수(HBSI)
-------------	----------------------------------

구분		2021.6		2021.7		2021.8
		전망	실적	전망	실적	전망
주택사업 경기실사지수	전국	113.0	95.0	92.5	88.3	85.8
	서울	114.2	97.7	104.6	106.0	112.5
	인천	118.1	93.9	106.0	111.7	106.2
	경기	122.4	102.3	100.0	103.8	108.0
	부산	108.3	100.0	86.3	109.6	106.6
	대구	92.5	71.8	76.6	57.5	59.3
	광주	116.6	90.4	104.5	100.0	95.6
	대전	126.3	95.4	90.4	119.0	100.0
	울산	120.0	87.5	93.7	89.4	100.0
	세종	100.0	93.3	92.8	105.5	100.0
	강원	107.6	75.0	83.3	92.8	100.0
	충북	100.0	91.6	90.9	76.4	87.5
	충남	106.6	93.3	88.2	111.1	110.5
	전북	100.0	86.6	80.0	83.3	94.4
	전남	106.6	93.3	112.5	77.7	94.4
	경북	114.2	82.3	82.3	80.0	85.0
	경남	88.8	100.0	86.6	78.9	94.4
	제주	106.6	87.5	62.5	85.7	80.9
주택건설 수주지수	공공택지	100.0	97.0	91.1	95.6	94.2
	민간택지	110.6	105.5	98.6	94.5	100.0
	재개발	100.0	92.6	95.6	94.3	97.1
	재건축	101.4	91.1	98.5	98.5	97.1
자재수급지수		58.9	65.3	66.2	72.2	73.4
자금조달지수		93.8	92.3	94.8	91.5	89.2
인력수급지수		92.6	84.2	88.1	82.3	89.2
택지지수	보유현황	93.4	96.0	89.3	98.7	96.1

붙임 3

지역별 주택사업경기실사지수(HBSI) 추이





□ (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) 2021년 7월 21일 ~ 2021년 8월 1일

□ (조사내용 및 조사대상)

- (조사내용) 주택사업경기, 공급가격, 공급실적 및 계획, 주택건설수주, 택지(공공택지, 민간택지), 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
- 2021년 1월 전망부터 민간택지 수주지수* 발표 개시

* 1년(20.1월~21.1월)간 모니터링을 한 결과, 공공택지와 분리할 필요가 있어 '21년 1월부터 공표 개시

□ (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				105 ~ 115 미만			3단계	150 ~ 175 미만	
	1단계	75 ~ 85 미만			보합-상승				4단계	175 ~ 200 미만	

○ 홈페이지 (www.khi.re.kr) 참조 : 주택사업경기실사지수(HBSI)