

보 도 자 료	주택산업연구원
시장 동향 분석 팀	kje2012@khi.re.kr yj@khi.re.kr
김지은 책임연구원 황은정 연구원	02.3215.7670 02.3215.7699

총 6 매 (별 첨 : 3 매)

“2014년 9월 HBSI 전국 주택사업환경지수 2개월 연속 상승세”

- 주택사업환경지수 9월 전망치는 서울(143.3, 13.3p ↑), 수도권(141.3, 13.6p ↑)의 상승 지속되는 가운데, 지방(113.4, -2.2p ↓) 시장은 주춤 -
- 주택사업환경지수는 전국지수는 2개월 연속 상승세를 보임. 7.24대책과 9.1대책의 주택구입을 위한 금융지원과 재건축 규제 완화로 인해 서울·수도권 시장의 회복세가 두드러지고, 상대적으로 지방시장은 하락함. 서울·수도권 시장의 회복세가 전국시장의 상승세를 뒷받침하고 있음
- 금융지원과 규제완화를 통한 시장 회복기대감 상승에도 불구하고 임차시장의 불안감은 가중되고 있어 임차시장 안정을 위한 정책적 배려가 아쉬움
- 4/4분기 시장이 탄탄한 회복세를 이어가기 위해서는 국회의 협조가 절대적으로 필요함. 또한 분양가 상한제 탄력운용, 재건축 초과이익 환수제 폐지 등 계류중인 법안이 통과되어 정부의 정책방향과 국회가 한목소리를 낼 수 있어야 할 것임

1 주택사업환경

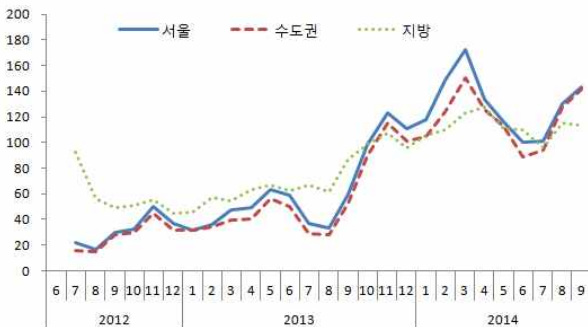
□ (서울, 수도권, 지방시장) 전국적으로 주택사업환경지수의 상승세가 2개월째 지속되고 있으며, 이는 7.24대책과 9.1대책의 효과가 시장에 반영되어 나타나는 것임. 특히 서울과 수도권 시장의 상승세가 두드러지며, 지방시장은 전월대비 하락함

- 9월 주택사업환경 전망치는 서울(143.3, 전월대비 13.3p↑), 수도권(141.3, 전월대비 13.6p↑)상승함. 수도권은 경기(152.1, 21.2p↑), 인천(130.4, 5.9p↑)지역의 상승세가 두드러짐
- 지방시장은 2013년 11월 이후 지속되던 100이상의 상승세가 2014년 7월(96.1)로 하락세로 돌아선 후 8월(115.6), 9월(113.4)로 상승과 하락을 반복하고 있음

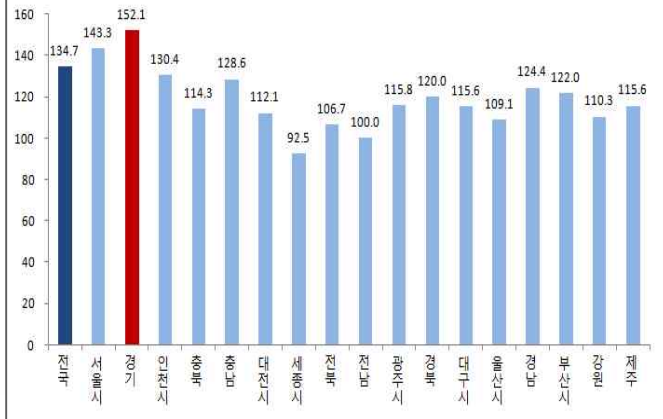
〈 ' 14. 9월 주택사업환경지수 전망치 〉

구 분	지수	변동폭	
		전월비	전년동월비
전 국	134.7	9.9(△)	-
서 울	143.3	13.3(△)	83.8(△)
수 도 권	141.3	13.6(△)	88.6(△)
지 방	113.4	-2.2(▽)	26.2(△)

〈 주택사업환경지수 전망치-서울, 수도권, 지방 〉



〈 주택사업환경지수 전망치-지역별 〉



□ (지역시장) 9월 지역주택 시장의 사업환경지수는 충남, 충북, 대전, 대구, 부산지역만이 상승하고 전남, 광주, 울산지역은 하락폭이 커지면서 지역별로 차별화 양상이 두드러짐

- 상승지역은 경기 152.1(21.2p↑), 인천 130.4(5.9p↑), 충북 114.3(4.5p↑), 충남 128.6(9.5p↑), 대전 112.1(4.6p↑), 대구 115.6(2.6p↑), 부산 122.0(3.6p↑)임

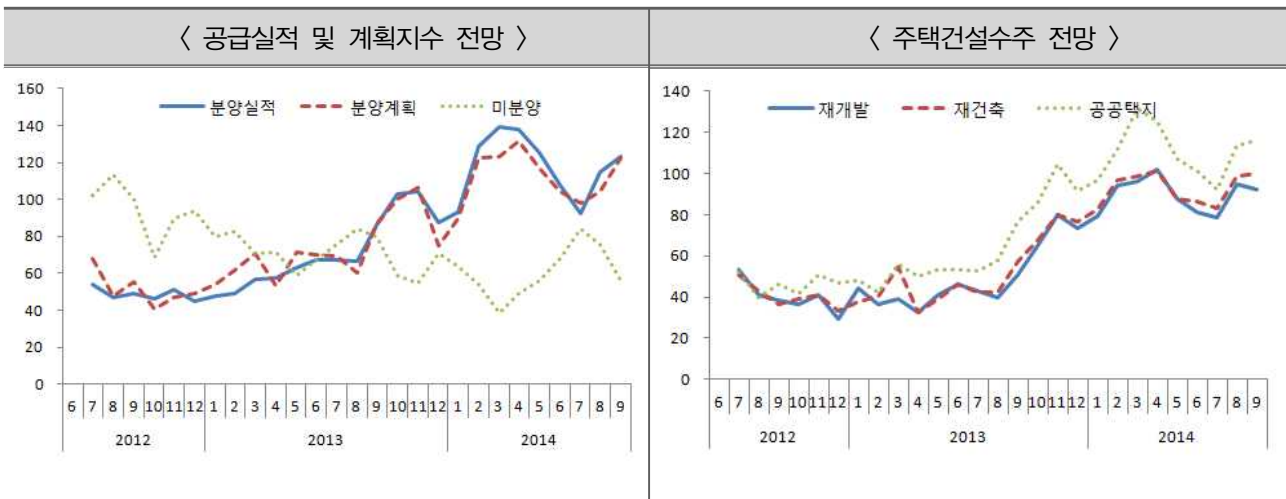
- 하락지역은 세종시 92.5(-5.1p↓) 전북 106.7(-5.5p↓), 전남 100.0(-12.5p↓), 광주시 115.8(-12.4p↓), 경북 120.0(-1.7p↓), 울산 109.1(-13.4p↓), 강원 110.3(-7.8p↓), 제주 115.6(-4.4p↓) 순서임

〈 ' 14.9월 5대광역시 주택사업환경지수 전망치 〉

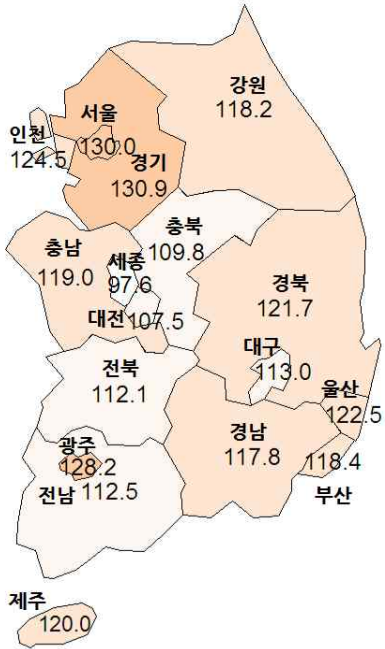
구	분	지수	변동폭
			전월비
대	전	112.1	4.6(△)
대	구	115.6	2.6(△)
광	주	115.8	-12.4(▽)
울	산	109.1	-13.4(▽)
부	산	122.0	3.6(△)

② 주택공급 및 주택건설수주

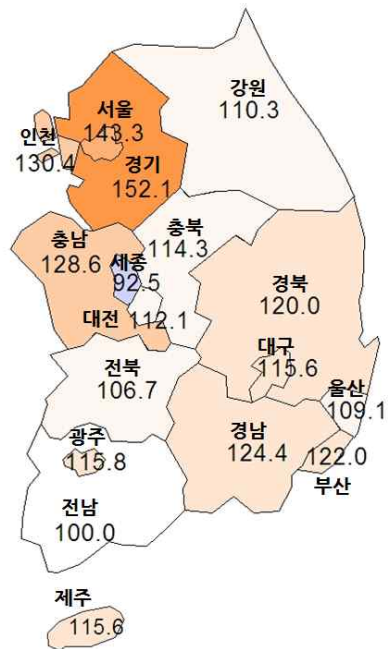
- (분양계획, 분양실적, 미분양) 신규분양시장에 대한 기대감도 확산되며, 2014년 7월 이후 2개월 연속 상승함. 미분양 지수 역시 7월(84.1), 8월(75.85), 9월(56.1)로 꾸준히 하락하여 미분양 우려도 감소하고 있음. 전월대비 분양계획지수(8월 104.0, 9월 122.2)는 18.2p 상승하여 하반기 분양물량 증가가 예상됨
- (재개발, 재건축, 공공택지) 재개발, 재건축, 공공택지 지수 모두 상승세를 이어가고 있으며, 9.1대책의 재건축 규제완화 주택공급방식 개편으로 인해 재건축 시장 수주와 공공택지 보유 확보를 위한 경쟁이 더욱 치열해질 것임



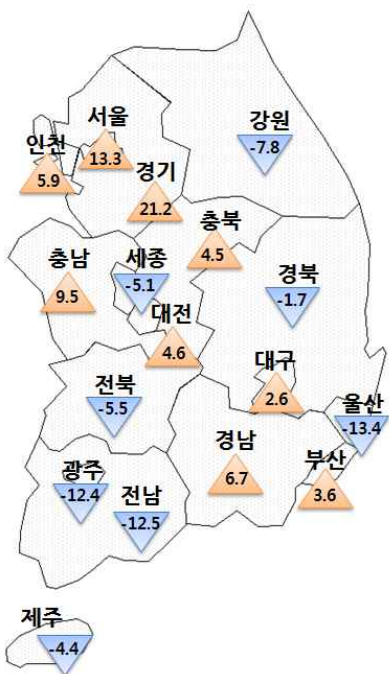
〈 2014년 8월 전망 〉
 전국 124.8



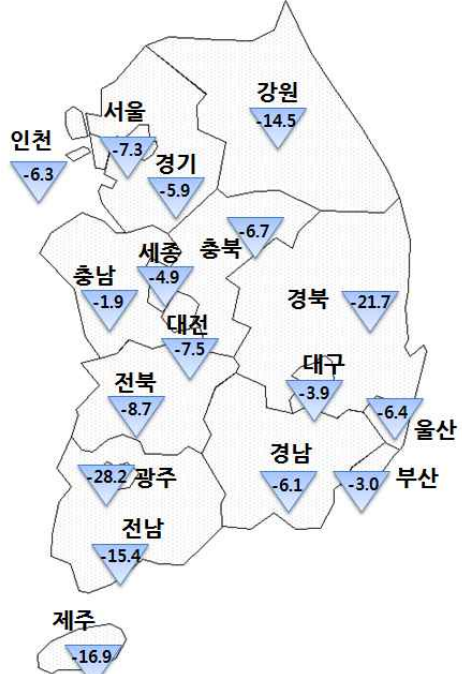
〈 2014년 9월 전망 〉
 전국 134.7



〈 전월대비 전망치 변동폭 : 9월 - 8월 〉



〈 동월 실적치 대비 전망치- 8월 〉



구분		2014.07 전망	2014.7 실적	2014.8 전망	2014.8 실적	2014.9 전망
주택 사업 환경 지수	전국	90.6	107.8	124.8	113.9	134.7
	서울	101.3	111.4	130.0	122.7	143.3
	경기	101.3	116.2	130.9	125.0	152.1
	인천	86.8	106.0	124.5	118.2	130.4
	충북	93.3	100.0	109.8	103.0	114.3
	충남	98.0	109.8	119.0	117.1	128.6
	대전	87.2	105.1	107.5	100.0	112.1
	세종	91.8	73.8	97.6	92.7	92.5
	전북	89.7	93.9	112.1	103.4	106.7
	전남	86.8	97.0	112.5	97.1	100.0
	광주	84.4	115.8	128.2	100.0	115.8
	경북	96.2	110.9	121.7	100.0	120.0
	대구	105.0	118.2	113.0	109.1	115.6
	울산	104.8	113.2	122.5	116.1	109.1
	경남	102.0	114.9	117.8	111.6	124.4
	부산	98.1	110.2	118.4	115.4	122.0
	강원	102.6	106.1	118.2	103.7	110.3
	제주	105.6	119.4	120.0	103.1	115.6
공급가격지수		103.5	104.0	120.2	108.8	124.5
공급실적 및 계획지수	분양실적	92.2	102.0	114.9	111.9	123.5
	분양계획	98.2	88.0	104.0	101.0	122.2
	미분양	84.1	73.7	75.8	57.4	56.1
주택건설수주 지수	재개발	78.5	85.1	94.6	85.6	92.3
	재건축	83.0	91.5	98.9	94.3	100.0
	공공택지	92.1	101.0	113.4	98.9	116.1
택지지수	보유현황	100	97.0	109.1	94.9	99.0
자재수급지수		92.2	96.9	99.0	94.7	98.9
자금조달지수		81.0	92.0	101.0	97.9	102.1
인력수급지수		89.5	91.9	90.9	93.9	101.0

목적

- 주택경기를 종합적으로 반영하는 지표 개발을 통해 사업자의 주택사업계획 및 정책당국의 주택공급계획 수립에 필요한 기초자료를 제공하고 주택공급 환경에 대한 전망을 용이하게 함.

설문기준일 및 주기

- 설문기준 : 매월 마지막 주 월요일
- 설문주기 및 발표일 : 월간, 매월 둘째주 화요일
- 설문기간 : 2014년 8월 25일 ~ 2014년 9월 2일

조사내용

- 주택사업환경, 공급가격, 공급실적 및 계획, 주택건설수주, 택지, 자재수급, 자금조달, 인력수급

조사대상

- 한국주택협회와 대한주택건설협회에 소속된 500개 이상 회원사를 대상으로 설문 실시

기타

- 기존 택지항목의 보유현황과 구입계획은 2013년 11월 전망치부터 보유현황만을 조사하는 것으로 변경됨

지수단계구분

구분		지 수
하강 국면	4단계	25 미만
	3단계	25~50 미만
	2단계	50 ~ 75 미만
	1단계	75 ~ 85 미만
보합 국면	보합-하강	85 ~ 95 미만
	보합	95 ~ 105 미만
	보합-상승	105 ~ 115 미만
상승 국면	1단계	115 ~ 125 미만
	2단계	125 ~ 150 미만
	3단계	150 ~ 175 미만
	4단계	175 ~ 200 미만

홈페이지 (www.khi.re.kr) 참조 : 주택경기실사지수(HBSI)