

<b>보 도 자 료</b>	<b>주택산업연구원</b>
시장 동향 분석 팀	kje2012@khi.re.kr ejhwang@khi.re.kr
김지은 책임연구원 황은정 연구원	02.3215.7670 02.3215.7699

총 6 매 (별 첨 : 3 매)

## “2014년 11월 HBSI 전국 주택사업환경지수 116.3으로 전월대비 -41.3p 하락”

- 주택사업환경지수 11월 전망치는 서울(122.4, -44.3p↓), 수도권(124.0, -29.2p↓), 지방(114.5, -3.2p↓)로 서울지역 하락폭 두드러짐 -

- 주택사업환경 전국지수는 3개월째 (8~10월) 지속되던 상승세가 하락함. 서울·수도권 중심의 상승세가 꺾이며 전국적으로 하락. 2014년 11월은 분양실적지수만이 전월대비 4.4p 상승한 127.9로 최고치를 기록하였고, 분양계획지수는 120.4로 전월대비 -16.2p 하락
- 9.1대책 이후 상승세를 보이던 주택시장이 계절적 비수기까지 겹쳐 주택가격 상승폭은 줄어들고 전세가율 상승세는 지속됨. 분양시장 역시 지역별로 차별화되어 신규시장이 재고시장까지 끌어올리기에는 역부족임
- 정부정책 효과 지속을 위해서는 재고시장의 회복세가 뒷받침 되어야 하는데 계절적 비수기와 함께 분양시장과 재고시장, 매매가격과 전세가격의 상관관계까지 희박해져 정책의 방향과

효과는 더욱 불안해짐. 사업환경의 지속성을 유지하지 위해서는 국회에 계류중인 각종 법안들의 조속한 입법이 매우 중요함

① 주택사업환경

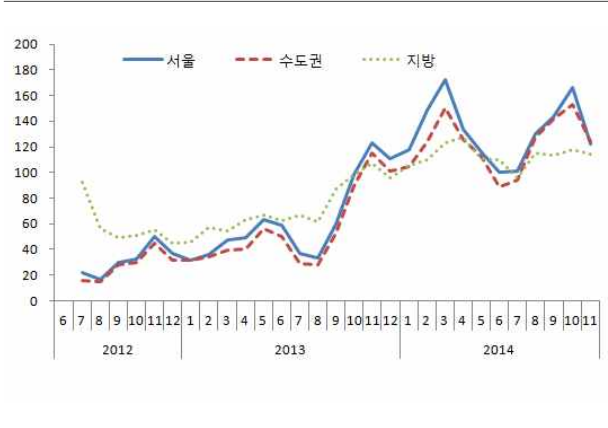
□ (서울, 수도권, 지방시장) 전국적으로 3개월 연속되던 상승세가 하락. 서울·수도권 시장의 하락세가 두드러짐

- 11월 주택사업환경 전망치는 서울(122.4, 전월대비 -44.3p↓), 수도권(124.0, 전월대비 -29.2p↓), 지방(114.5, 전월대비 -3.2p↓)하락하였고, 서울시장의 하락세가 가장 큰 폭으로 나타남
- 주택사업환경지수는 9.1대책 이전 수준으로 하락하여 서울과 수도권 중심의 상승세가 정부대책 발표이후 3개월이상을 지속하지 못하고 반복되는 양상을 보임
- 2014년 들어 지방시장은 서울과 수도권에 비해 상승과 하락폭이 크지 않고 꾸준한 수준을 유지하고 있음

〈 ' 14. 11월 주택사업환경지수 전망치 〉

구 분	지수	변동폭	
		전월비	전년동월비
전 국	116.3	-41.3(▽)	-
서 울	122.4	-44.3(▽)	-0.9(▽)
수 도 권	124.0	-29.2(▽)	8.5(△)
지 방	114.5	-3.2(▽)	7.0(△)

〈 주택사업환경지수 전망치-서울, 수도권, 지방 〉



〈 주택사업환경지수 전망치-지역별 〉



□ (지역시장) 11월 지역주택 시장의 사업환경지수는 충북, 전북, 경북, 강원, 제주지역이 상승하였고, 서울, 경기, 인천, 충남, 대전, 세종, 전남, 광주, 대구, 울산, 경남, 부산지역은 하락함

- 상승지역은 충북 127.3(8.2p↑), 전북 107.4(4.9p↑), 경북 116.1(0.6p↑), 강

원 115.4(12.8p ↑), 제주 116.0(11.0p ↑)임

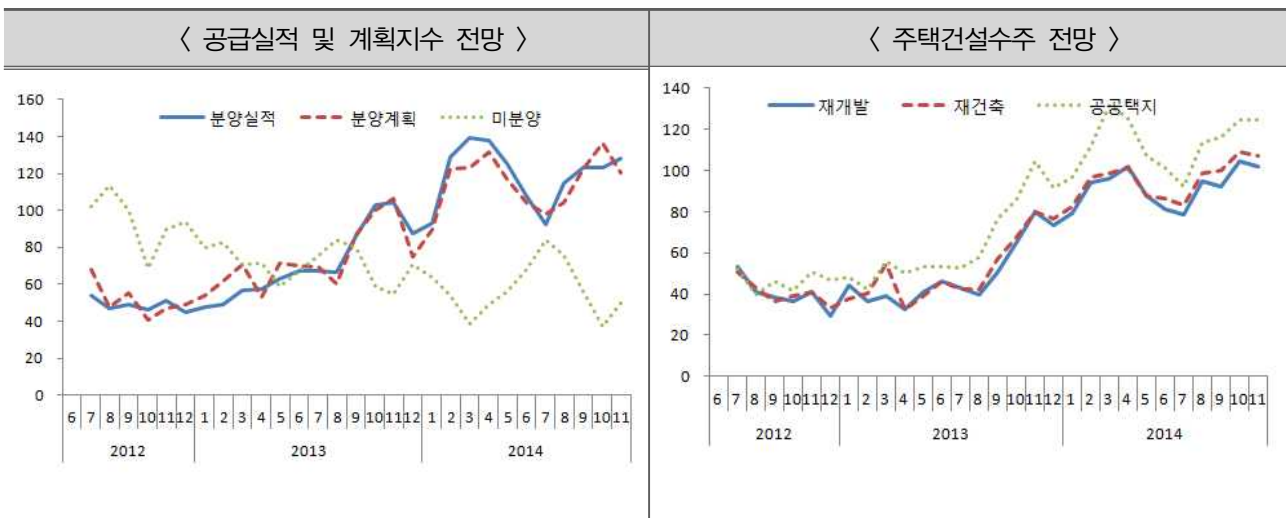
- 하락지역은 서울 122.4(-44.3p ↓), 경기 126.7(-35.0p ↓), 인천 121.4(-23.4p ↓), 충남 115.2(-11.5p ↓), 대전 110.0(-5.6p ↓), 세종 109.1(-4.0p ↓), 전남 106.7(-3.1p ↓), 광주 115.6(-10.6p ↓), 대구 115.8(-15.1p ↓), 울산 114.3(-10.1p ↓), 경남 118.4(-9.9p ↓), 부산 115.8(-12.0p ↓)

〈 ' 14.11월 5대광역시 주택사업환경지수 전망치 〉

구	분	지수	변동폭
			전월비
대	전	110.0	-5.6(▽)
광	주	115.6	-10.6(▽)
대	구	115.8	-15.1(▽)
울	산	114.3	-10.1(▽)
부	산	115.8	-12.0(▽)

## ② 주택공급 및 주택건설수주

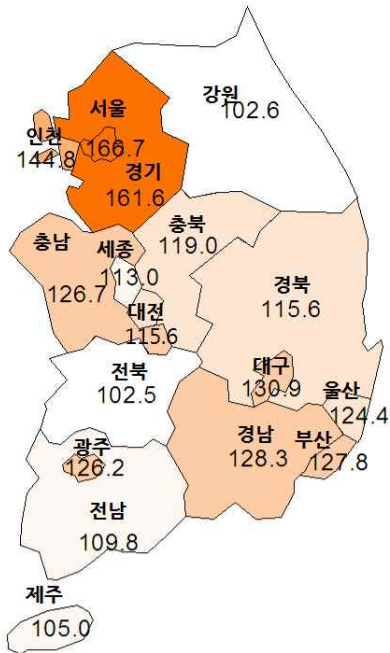
- (분양계획, 분양실적, 미분양) 분양계획지수는 2014년 10월 136.6으로 조사 이래 최고치를 기록한 후 11월은 -16.2p 하락한 120.4임. 지역별로 분양시장의 온도차가 다르게 나타나는 가운데 연말과 비수기전까지 분양실적 기대감은 지속되고 있지만 분양계획은 잠시 소강상태를 보일 양상. 지난 10월 미분양 지수는 37.4로 최저치를 기록한 후 11월 12.6p 상승하였지만 미분양 우려도 크지 않음.
- (재개발, 재건축, 공공택지) 공공택지에 대한 기대감은 꾸준한 상승세인 반면, 재건축지수 107.1(-2.3p ↓), 재개발지수 102.0(-2.7p ↓)는 소폭 하락함



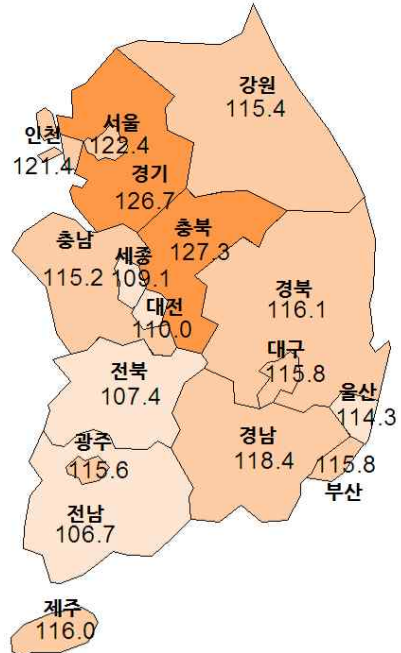
**붙임 1**

**2014년 11월 주택사업환경 동향**

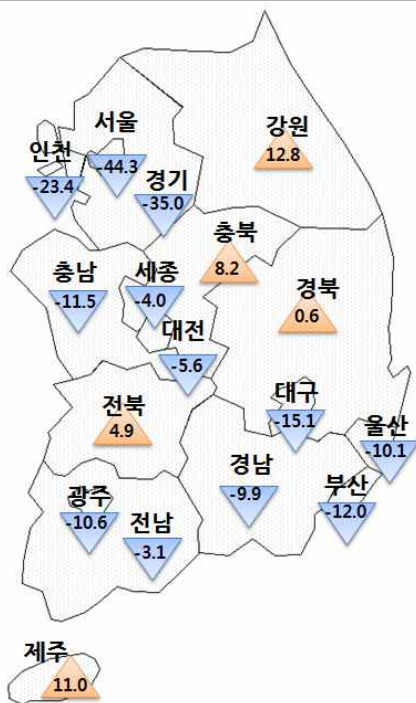
〈 2014년 10월 전망 〉  
**전국 157.6**



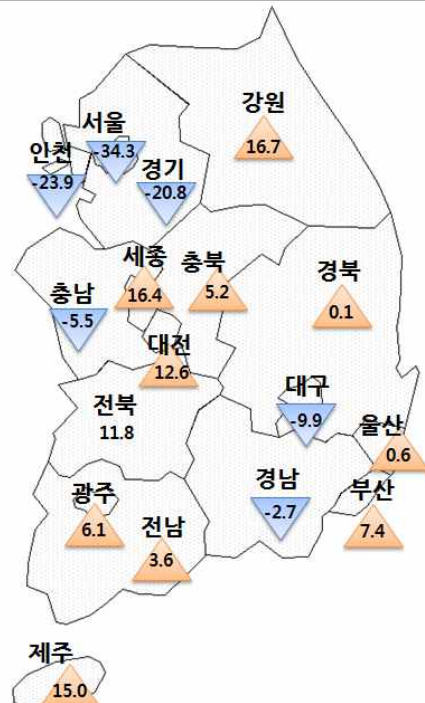
〈 2014년 11월 전망 〉  
**전국 116.3**



〈 전월대비 전망치 변동폭 : 11월 - 10월 〉



〈 동월 실적치 대비 전망치- 10월 〉



구분		2014.9 전망	2014.9 실적	2014.10 전망	2014.10 실적	2014.11 전망
주택 사업 환경 지수	전국	134.7	148.7	157.6	121.5	116.3
	서울	143.3	161.2	166.7	132.4	122.4
	경기	152.1	153.4	161.6	140.8	126.7
	인천	130.4	132.8	144.8	120.9	121.4
	충북	114.3	111.6	119.0	124.2	127.3
	충남	128.6	117.8	126.7	121.2	115.2
	대전	112.1	114.0	115.6	128.1	110.0
	세종	92.5	106.4	113.0	129.4	109.1
	전북	106.7	105.0	102.5	114.3	107.4
	전남	100.0	100.0	109.8	113.3	106.7
	광주	115.8	120.9	126.2	132.3	115.6
	경북	120.0	108.7	115.6	115.6	116.1
	대구	115.6	129.1	130.9	121.1	115.8
	울산	109.1	124.4	124.4	125.0	114.3
	경남	124.4	120.8	128.3	125.6	118.4
	부산	122.0	126.4	127.8	135.1	115.8
	강원	110.3	100.0	102.6	119.2	115.4
제주	115.6	110.0	105.0	120.0	116.0	
공급가격지수		124.5	129.1	143.6	123.6	126.2
공급실적 및 계획지수	분양실적	123.5	145.2	123.5	134.9	127.9
	분양계획	122.2	126.5	136.6	117.5	120.4
	미분양	56.1	44.3	37.4	47.1	50.0
주택건설수주 지수	재개발	92.3	104.8	104.7	102.1	102.0
	재건축	100.0	108.6	109.3	107.3	107.1
	공공택지	116.1	115.9	124.3	118.4	124.5
택지지수	보유현황	99.0	103.5	110.5	101.0	105.7
자재수급지수		98.9	104.5	105.5	97.0	100.0
자금조달지수		102.1	105.4	113.3	103.9	109.0
인력수급지수		101.0	99.1	101.8	94.2	97.1

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 10월 27일 ~ 2014년 11월 4일

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](http://www.khi.re.kr)) 참조 : 주택경기실사지수(HBSI)