

6. 住宅景氣動向報告

資料提供：韓國住宅銀行

개 황

- 8월중 주택경기는 정부의 건설경기 진정책 및 건축규제조치 등의 영향으로 주택관련 지표의 감소세가 지속됨에 따라 주택가격의 일부 상승에도 불구하고 전반적으로 하향국면이 유지되었으며,
- 향후의 주택경기는 「주택건설물량 할당제」 일부 완화 등의 영향으로 건설부문에서의 소폭 상승세가 예상되나 단기적 조정국면에 그칠 것으로 전망됨.

부분별동향

◆ 실물부분

- 9월중 주택매매가격은 작년 5월 이후 지속된 큰 폭의 하락세에 대한 반등 현상과 이사철 수요증가 등의 영향으로 서울과 수도권을 비롯한 대도시 지역에서 아파트를 중심으로 조정양상을 보임에 따라 전월에 비하여 0.7% 상승한 것으로 나타났음.
- 한편 주택전세가격은 결혼시즌 및 이사철의 수요증가로 대부분의 지역에서 오름세를 보여 전월대비 1.5% 상승한 것으로 나타났음.
- 8월중 주거용 건축허가 연면적은 건설경기의 침체와 「주택 건설물량 할당제」 등의 영향으로 전월 및 전년동월에 비하여 각각 45.8%, 30.6% 감소하였으며, 주택부문 건설공사 수주액도 최근의 주택분양 저조로 전월 및 전년동월에 비하여 각각 46.7%, 3.1% 감소

한 것으로 나타났음.

-9월말 현재 지정업체 아파트분양 현황은 총분양대상 약 10만2천세대중 9만2천세대가 분양되어 분양율은 89.9%로 나타났음. 지역별 미분양 현황을 보면 순천 1,908세대, 대전 1,322세대 등임.

◆ 금융부문

-9월말 현재 당해 주요 주택관련 예수금은 7조 8,337억원으로 전월에 비하여 0.8% 증가한 것으로 나타났음.

-9월중 기금부문을 포함한 당행의 주택자금 지원실적은 3,710억원으로 전월에 비하여 34.1% 감소한 것으로 나타났음.

I. 住宅景氣動向

1. 현황

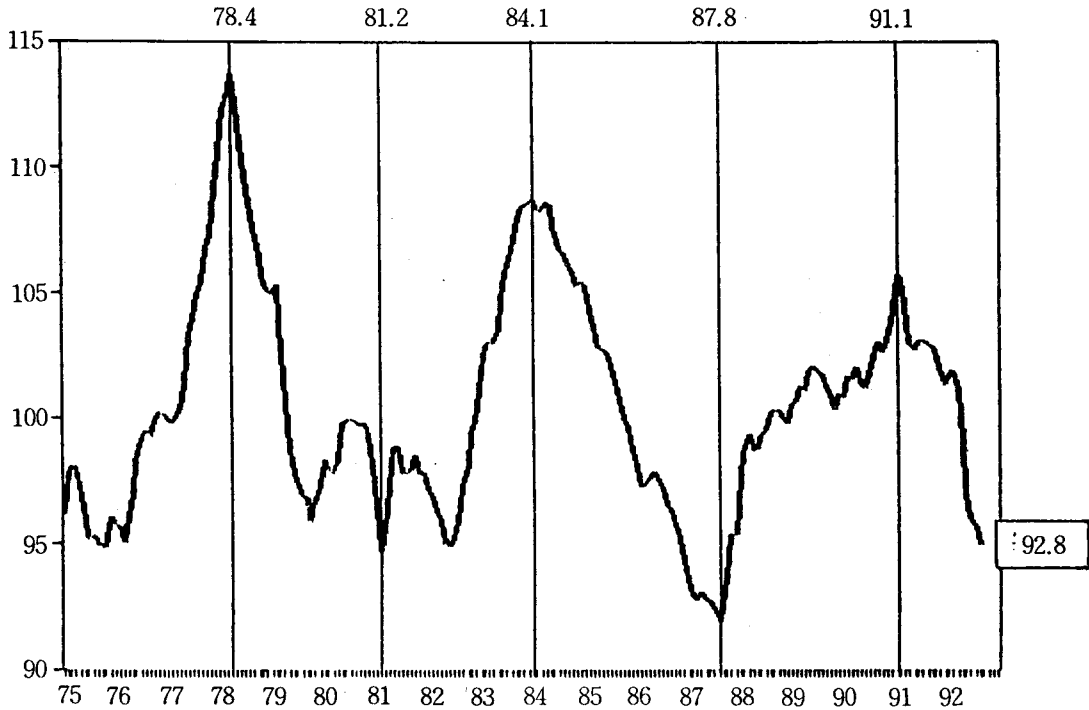
- 주택관련지표 분석에 따른 8월중 주택경기 동행종합지수는 전월에 비하여 0.2% 하락하였으며, 추세치를 제거한 순환변동치도 전월에 비하여 0.7% 하락한 것으로 나타났음. 이는 건설자재용 산업생산지수 등의 지표가 하락한 데 기인한 것임.
- 한편 3~4개월 후의 주택경기를 예고하여 주는 선행종합지수는 전월에 비하여 0.2% 상승한 것으로 나타났음. 이는 주택 전세가격지수 등의 지표가 상승한 데 기인한 것임.

주택경기종합지수동향

(단위 : % 지수)

구 분	'91	'91					'92	
	12	2	3	4	5	6	7	8(p)
· 동행종합지수 전월비	△ 0.2	0.9	△ 0.2	△ 1.6	△ 1.6	△ 0.5	0.1	△ 0.2
· 선행종합지수 전월비	△ 0.6	0.8	0.0	△ 2.9	△ 0.7	0.2	1.2	0.2
· 동행종합 순환변동치	101.2	101.8	101.1	99.0	96.9	96.0	95.6	94.9

주 : 통계조사실에서 개발하여 현재 내부자료로 활용중.



2. 部門別 動向

가. 住宅價格動向

- 9월중 주택매매가격은 작년 5월 이후 지속된 큰 폭의 하락세에 대한 반등 현상과 이사철 수요증가 등의 영향으로 서울과 수도권을 비롯한 대도시 지역에서 그동안 하락폭이 컸던 아파트 가격이 조정양상을 보임에 따라 전월에 비하여 소폭 상승한 것으로 나타났음.

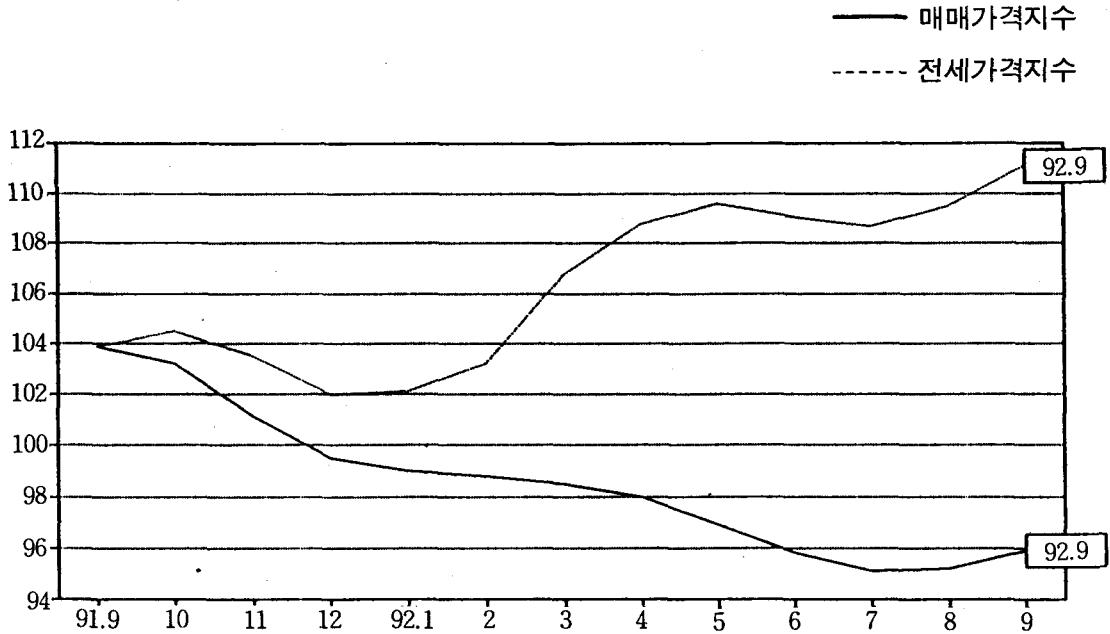
- 한편 주택전세가격은 이사철과 결혼시즌을 맞이하여 계절적 요인에 의한 수요증가로 대부분의 지역에서 상승한 것으로 나타났음.

('90. 12말 = 100.0)

구 분	'91 9	'92		증 감 율(%)		
		8	9	비전월	비전년말	비전년동월
매 매	103.9	95.2	95.9	0.7	△3.6	△7.7
서울	103.9	92.9	94.3	1.5	△3.6	△9.2
전 세	103.9	109.5	111.1	1.5	8.9	6.9
서울	107.0	112.5	114.6	1.9	10.3	7.1

주 : 매월 15일 현재 기준임.

주택매매 및 전세 가격지수 추이



나. 건축허가 동향

- 8월중 주거용 건축허가 연면적은 건설경기의 침체와 「주택 건설물량 할당제」 등의 영향으로 전월에 비하여 45.8%, 전년동월에 비해서는 30.6% 감소하였음.

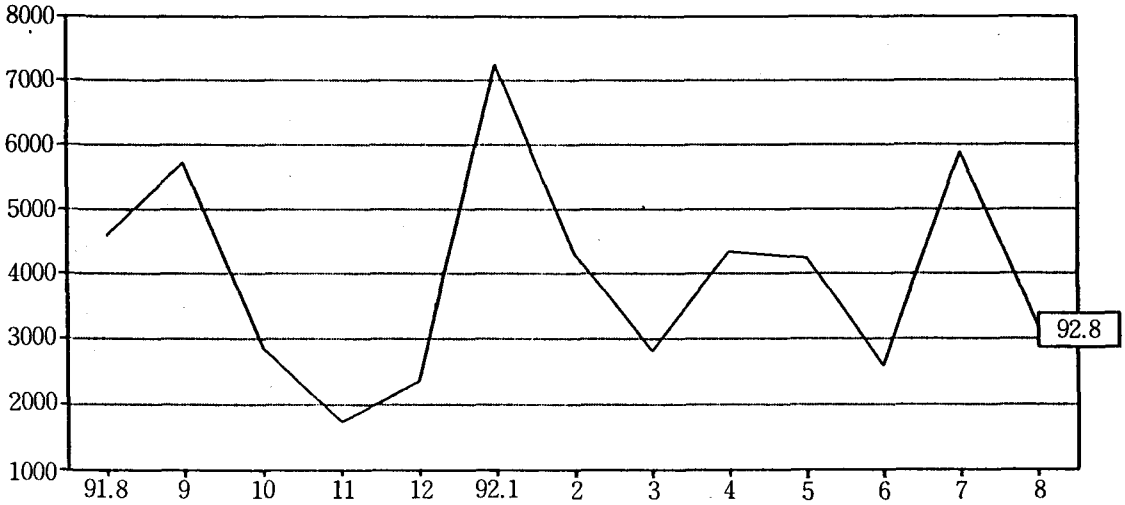
- 주거용 건축허가 세대수도 전월에 비하여 35.0%, 전년동월에 비해서는 20.4% 감소하였음.

(단위 : 1,000㎡, 세대, %)

구분	'91		'92			증감율		
	8	누계	7	8	누계	비전월	비전년 동월	비전년 동기
건축허가 연면적	7,569	80,098	9,370	6,130	58,571	△34.6	△19.0	△26.9
주거용면적	4,591	46,379	5,881	3,185	34,592	45.8	30.6	△25.4
세대수	51,624	569,147	63,255	41,102	356,791	△35.0	△20.4	△37.3

자료 : 건설부

주거용 건축허가 연면적 추이



다. 주택부문 건설수주액

-8월중 주택부문 건설수주액은 최근 들어서의 주택분양 저조와 건축허가 규제조치 등의 영향으로 전월에 비하여 46.7%, 전년 동월에 비하여 3.1% 감소한 것으로 나타났음.

(단위: 10억원, %)

구분	'91		'92		증 감 율			
	8	누계	7	8	누계	비전월	비전년 동월	비전년 동월
수주액	554	5,644	1,007	537	6,553	△46.7	△3.1	16.1

자 료 : 통계청

라. 아파트 분양실적

-9월말 현재 지정업체 아파트분양 현황은 총분양대상 102,489세대중 92,099세대가 분양되어 분양율은 89.9%로 나타났음.

(단위: 세대, %)

구 분	분양대상	분 양	미분양	분 양 율		비 고
				'92. 8末	'92. 9末	
전 국	102,489	92,099	10,390	89.8	89.9	주요미분양지역 · 순천:1908 · 대전:1322 · 인천: 678
서울	5,904	5,904	-	100.0	100.0	
지방	96,585	86,195	10,390	89.1	89.2	

자료 : 한국주택사업협회

II. 주택금융현황

1. 당행 주요 주택관련 예수금 추이

- 9월말 현재 당행 주요 주택관련 예수금은 7조 8,337억원으로 전월 및 전년동월대비 각각 0.8%, 8.6% 증가하였음.
- 청약예금 잔액은 3조 2,653억원으로 전월 및 전년동월에 비하여 각각 0.5%, 11.0% 감소하였음.

(단위: 천좌, 억원, %)

구 분	'91. 9월말		'92. 8월말		'92. 9월말		증 감 율			
							비전월		비전년동월	
	좌수	잔액	좌수	잔액	좌수	잔액	좌수	잔액	좌수	잔액
내집마련	853	10,455	2,540	17,007	2,676	17,761	5.4	4.4	213.7	69.9
청약예금	1,038	36,694	929	32,825	925	32,653	△0.4	△0.5	△10.9	△11.0
청약저축	1,437	24,968	1,234	27,879	1,215	27,923	△1.5	0.2	△15.4	11.8
계	3,328	72,117	4,703	77,711	4,816	78,337	2.4	0.8	44.7	8.6

2. 當行 住宅資金 支援實績

- 9월중 은행부문의 주택자금 총지원실적은 2,794억원으로 전월에 비하여 49.2%, 전년동월에 비해서는 32.5% 증가하였음.
- 한편 기금부문은 916억원을 지원하여 전월에 비하여 75.6%, 전년동월에 비해서는 59.4% 감소하였음.

(단위 : 억원, 호, %)

구분	'91	'92				증 감 율		연간 계획 대비
	9	연간계획	8	9	1-9	비전월	비전년 동 월	
은행	2,109	20,000	1,873	2,794	19,298	49.2	32.5	96.5
	(20,202)	(189,000)	(14,466)	(22,207)	(147,894)	53.5	0.02	78.3
기금	2,256	33,010	3,754	916	21,186	△75.6	△59.4	64.2
	(21,545)	(190,000)	(9,398)	(7,135)	(103,975)	△24.1	△66.9	54.7
계	4,365	50,430	5,627	3,710	40,484	△34.1	△15.0	80.3
	(41,747)	(379,000)	(23,864)	(29,342)	(251,869)	23.0	△29.7	66.5

주 : ()는 지원호수임

3. 주요금융기관의 주택자금 지원실적

- 8월중 주요금융기관의 주택자금 총지원실적은 7,795억원으로 전월에 비하여 36.4% 증가하였으며, 전년동월에 비해서는 86.8% 증가하였음.

- 한편 기금부문을 포함한 당행의 8월말까지 총지원실적은 3조 6,776억원으로 주요주택금융 기관의 76.0%를 점하였음.

(단위 : 억원, 호, %)

구 분	'91			'92			비전월	비전년 동 월	
	8	누 계	구성비	7	8	누 계			구성비
주택은행	2,899	31,824	75.5	4,438	5,627	36,776	76.0	26.8	94.1
	20,226	248,127		23,327	23,864	222,527			
민영	1,516	12,784	30.3	2,277	1,873	16,505	34.1	△17.7	23.5
	14,017	124,808		16,936	14,466	125,687			
기금	1,383	19,040	45.2	2,161	3,754	20,271	41.9	73.7	171.4
	6,209	123,319		6,391	9,398	96,840			
농 협	119	486	1.1	235	182	814	1.7	△22.6	52.9
	1,269	5,327		1,914	1,166	6,722			
국민은행	460	3,189	7.6	412	410	3,175	6.5	△0.5	△10.9
	4,300	29,842		4,025	3,911	30,969			
생 보 사	118	2,312	5.5	180	735	3,084	6.4	308.3	522.9
기타은행	576	4,326	10.3	450	841	4,572	9.4	86.9	46.0
계	4,172	42,137	100.0	5,715	7,795	48,421	100.0	36.4	86.8
	25,795	283,296		29,266	28,941	260,218			

주 : 1. 기타은행은 시중, 지방, 특수은행의 합계임.

2. 상기 수치는 지원금액, 하기 수치는 지원호수임.