

10. 住宅・建設・不動産 景氣展望 (3/4 분기)

資料提供：建設部・國土開發研究院
建設經濟動向 6月號

1. 주택경기 전망

건설활동중 비중이 매우 크고 건설경기에 큰 영향을 미치는 주택경기에 대한 주택건설업체의 주택건축허가, 착공, 준공실적, 공공아파트수주, 주택건설비용, 경영상태 등에 대한 의견을 개괄적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주택건축허가는 2/4분기와 3/4분기의 경우 전분기나 전년 동분기에 비해 모두 감소할 것이라는 의견이 지배적이다. 이는 1992년초부터 주택할당제를 실시하는등 주택경기를 억제하기 위한 각종 조치로 인하여 주택건설활동이 급감하고 있는 현실이 반영되어 나타난 것으로 보인다. 이와함께 주택건축착공, 준공실적도 역시 감소할 것이라는 의견이 지배적이다. 이렇듯 주택경기선행지표와 함께 동행지표가 모두 하강국면에 접어들고 있는 것은 정부가 주택경기를 억제하기 위한 제반 조치를 취함으로써 주택경기가 위축되고 있음을 시사한다.

둘째, 2/4분기와 3/4분기의 주택건설비용에 대한 의견은 아직은 상승할 것이라는 의견이 많았으나 하락할 것이라는 의견도 점차 증가하고 있다. 이를 각 요소별로 나누어 보면 건설업체의 의견과 주택사업체의 의견이 거의 동일하였다. 즉 아직은 자재가격이나 임금이 하락할 것이라는 의견보다는 상승할 것이라는 의견이 더 많았다.

셋째, 주택사업체의 경영상태를 나타내는 순이익과 자금사정 그리고 분양실적은 2/4분기 및 3/4분기 모두 나빠질 것이라는 의견이 지배적이다. 이렇듯 주택사업체의 경영상태가 양호하지 못할 것이라는 의견이 지배적인 것은 최근의 주택경기의 하락과 무관하지 않을 것이다.

지금까지 살펴본 주택사업체의 의견을 종합하여 볼 때 2/4분기와 3/4분기의 주택경기는 수축국면이 지속될 것으로 예상되고 주택건설비용은 조정국면이 당분간 지속될 것이기 때문에 주택사업경영면에서 어려움이 있을 것으로 예상된다.

□ 2/ 4분기 및 3/ 4분기 주택사업체 실시지수 □

(기준 : 50)

| 항 목 | 전 기 대 비 | | | | 전년동기대비 | | | |
|---------------|---------|------|------|--------|--------|------|------|--------|
| | 2/4분기 | | | 3/4분기* | 2/4분기 | | | 3/4분기* |
| | 4월 | 5월* | 6월* | | 4월 | 5월* | 6월* | |
| 주택(아파트)건축허가 | 15.6 | 50.0 | 31.3 | 34.4 | 21.4 | 51.7 | 21.4 | 28.6 |
| 주택(아파트)건축착공 | 15.6 | 51.4 | 28.1 | 30.0 | 21.4 | 53.2 | 25.0 | 28.6 |
| 주택(아파트)건축실적 | 21.9 | 57.9 | 25.0 | 31.3 | 14.3 | 56.1 | 26.9 | 21.4 |
| 공 공 아 프 트 수 주 | 27.8 | 55.0 | 44.4 | 38.9 | 50.0 | 44.4 | 56.3 | 37.5 |
| 주택건설단가 | 70.6 | 69.8 | 73.5 | 76.5 | 83.3 | 78.2 | 80.0 | 86.7 |
| 자 재 | 64.7 | 68.5 | 61.8 | 64.7 | 80.0 | 80.8 | 76.7 | 80.0 |
| 노 임 | 67.6 | 67.4 | 67.6 | 70.6 | 80.0 | 83.3 | 76.7 | 76.7 |
| 장 비 료 | 57.1 | 68.9 | 57.1 | 53.6 | 67.9 | 75.0 | 64.3 | 64.3 |
| 택 지 가 | 67.6 | 63.9 | 58.8 | 61.8 | 76.7 | 77.3 | 70.0 | 76.7 |
| 순 이 익 | 20.0 | 40.0 | 20.0 | 16.7 | 34.6 | 33.8 | 34.6 | 26.9 |
| 자 금 사 정 | 23.5 | 38.0 | 14.7 | 23.5 | 20.0 | 29.5 | 13.3 | 20.0 |
| 분 양 실 적 | 18.8 | 39.4 | 21.9 | 25.0 | 17.9 | 44.6 | 25.0 | 28.6 |

주 : *는 전망치임.

2. 국내건설경기 전망

국내건설수주, 건설기성, 건설단가, 건설이익 및 자금사정등에 대한 건설업체의 의견을 통하여 파악된 '92년 2/4분기 및 3/4분기 건설경기동향을 개괄하면 다음과 같다.

첫째, 2/4분기 및 3/4분기 건설경기에 대한 건설업체의 의견은 전년대비 건설수주가 증가할 것이라는 의견보다 감소할 것이라는 의견이 더 많았다. 그리고 부문별로 주거용, 상업용 등 건축공사와 토목공사의 수주액도 증가할 것이라는 의견보다는 감소할 것이라는 의견이 약간 많았다. 이를 통하여 볼 때 2/4분기 및 3/4분기의 건설경기는 하강국면이 지속될 것으로 전망할 수 있을 것이다.

둘째, 현재의 건설활동 수준을 가늠할 수 있는 건설기성액은 2/4분기에는 1/4분기에 비해 감소할 것이라는 의견과 증가할 것이라는 의견이 거의 같았으나 3/4분기에는 2/4분기보다는 증가할 것이라는 의견이 약간 많았다. 한편 전년의 동분기와 비교한 국내건설기성은 2/4분기와 3/4분기 모두 감소할 것으로 예상하고 있다. 이러한 의견은 2/4분기에 이어 3/4분기에도 건설경기가 위축될 것임을 예상케 하는 것이다.

세째, 2/4분기와 3/4분기에도 건설비용이 상승할 것이라는 의견이 많았으나 실시지수동향을 통하여 볼 때 하락할 것이라는 의견도 점차 증가하고 있음을 알 수 있다. 이는 지난해 건설경기활황기에 비하면 건설비용도 점차 안정되고 있음을 시사한다. 이를 각 요소별로 구분하여 보면, 건설자재의 경우 하락할 것이라는 의견이 노임이나 장비사용료 보다는 더 많은 편이었다. 이는 최근들어 시멘트가격 등은 안정되고 있으나 아직은 노임의 안정이 뚜렷하지 않다는 것과 거의 같은 조사결과를 보이는 것으로 공급능력의 증가 등 건설자재 및 인력 수급의 안정을 위한 여건이 아직은 충족되고 있지 않음을 암시하는 것이라 하겠다.

네째, 건설업체의 경영상태를 나타내는 순이익이나 자금사정에 대한 의견은 부정적 의견이 긍정적 의견보다 더 많은 것으로 조사되었다. 즉 순이익은 줄어들고 있다는 의견과 자금사정은 나빠지고 있다는 의견이 2/4분기와 3/4분기 모두 높게 나타나고 있다. 대체적으로 경영상태에 대한 사업자들의 의견이 긍정적이라기 보다는 부정적이라는 점을 감안할 때 건설경기가 진정됨에 따라서 경영조건도 다소 호전되지 않을까 생각된다.

□ 2/ 4분기 및 3/ 4분기 국내건설업체 실시지수 □

(기준 : 50)

| 항 목 | 전 기 대 비 | | | | 전년동기대비 | | | |
|------------|---------|------|------|--------|--------|------|------|--------|
| | 2/4분기 | | | 3/4분기* | 2/4분기 | | | 3/4분기* |
| | 4월 | 5월* | 6월* | | 4월 | 5월* | 6월* | |
| 총 건설수주 | 57.6 | 58.7 | 55.4 | 60.9 | 44.4 | 43.2 | 46.7 | 44.3 |
| 건축공사 | 54.4 | 54.3 | 55.6 | 58.0 | 36.4 | 45.5 | 43.2 | 47.7 |
| 주거용 | 36.1 | 38.6 | 42.1 | 44.7 | 32.4 | 33.3 | 31.6 | 36.8 |
| 상업 | 36.5 | 28.9 | 50.0 | 48.7 | 28.9 | 19.0 | 30.8 | 36.8 |
| 토목공사 | 55.1 | 55.0 | 57.9 | 56.6 | 43.4 | 45.0 | 39.5 | 45.9 |
| 국내건설기성 | 43.0 | 52.3 | 48.9 | 52.3 | 35.2 | 45.5 | 39.8 | 40.7 |
| 건설단가 | 58.7 | 67.4 | 58.7 | 66.3 | 77.8 | 78.9 | 75.0 | 75.6 |
| 자재 | 62.5 | 67.4 | 59.1 | 66.7 | 77.3 | 86.4 | 76.7 | 73.9 |
| 노임 | 70.0 | 70.5 | 68.2 | 75.6 | 78.9 | 84.1 | 78.4 | 78.9 |
| 장비사용료(유지비) | 58.9 | 72.7 | 54.4 | 67.4 | 76.1 | 90.9 | 75.6 | 77.3 |
| 순이익 | 24.4 | 28.3 | 36.4 | 32.2 | 22.1 | 25.0 | 22.1 | 27.4 |
| 자금사정 | 25.0 | 28.6 | 30.0 | 33.7 | 18.9 | 30.0 | 24.4 | 25.0 |

주 : * 는 전망치임

지금까지의 건설수주, 건설기성, 건설단가, 그리고 건설경영상태에 대한 건설업체의 의견을 종합할 때, 2/4분기에 이어 3/4분기까지 건설경기는 수축국면이 그대로 이어질 것으로 전망된다. 그러나 건설업체의 의견을 통하여 볼 때 건설경기가 침체국면으로 접어들고 있다고 보기는 어렵다. 다시 말하자면 2/4분기와 3/4분기에는 건설경기가 저점에 도달하지는 않을 것임을 시사한다.

3. 부동산경기 전망

부동산 중개업체들의 2/4분기 및 3/4분기의 부동산 거래, 부동산 가격 및 임대료에 대한 의견을 개괄하면 다음과 같다.

첫째, 건물과 토지의 거래에 대한 전망은 2/4분기와 3/4분기 모두 거래량이 감소할 것이라는 의견이 지배적이다. 이러한 의견은 전분기 대비와 전년동기대비 모두 동일한 의견을 보였으나 전분기에 대한 의견보다 전년동분기에 대한 의견이 더욱더 부정적이다. 이는 부동산 거래의 감소와 최근에 급격하게 감소하였다가 그 감소 속도가 어느정도 둔화되는 양상을 보이는 것으로서 이러한 지수의 움직임은 현재 부동산 경기가 침체국면에 있음을 잘 보여 주고 있다.

둘째, 부동산 거래의 감소에 따라서 2/4분기와 3/4분기의 부동산 가격도 하락할 것이라는 의견이 지배적이다. 이러한 가격하락에 대한 의견은 주택, 상업용 건물은 물론 주택지, 상업용지 등 모든 부동산 가격에 대해 나타나고 있다.

□ 2/4분기 및 3/4분기 부동산중개업 실사지수 □

(기준 : 50)

| 항 목 | 전 기 대 비 | | | | 전년동기대비 | | | |
|---------------|---------|------|------|--------|--------|------|------|--------|
| | 2/4분기 | | | 3/4분기* | 2/4분기 | | | 3/4분기* |
| | 4월 | 5월* | 6월* | | 4월 | 5월* | 6월* | |
| 주 택(아 파트) 거 래 | 16.7 | 17.9 | 11.1 | 16.7 | 5.6 | 13.5 | 8.8 | 8.3 |
| 상 가 · 점 포 거 래 | 23.5 | 25.0 | 14.7 | 17.6 | 8.8 | 17.4 | 12.5 | 8.8 |
| 주 택 지 거 래 | 18.8 | 25.0 | 6.3 | 12.5 | 6.3 | 21.4 | 10.0 | 12.5 |
| 상 업 용 지 거 래 | 11.1 | 24.0 | 11.1 | 16.7 | 5.6 | 11.4 | 8.8 | 11.1 |
| 임 야 거 래 | 20.0 | 25.0 | 16.7 | 20.0 | 10.0 | 22.2 | 14.3 | 13.3 |
| 산 지 거 래 | 13.3 | 15.0 | 10.0 | 13.3 | 3.3 | 8.3 | 7.1 | 6.7 |
| 전 답 거 래 | 6.7 | 12.5 | 6.7 | 10.0 | 3.3 | 8.3 | 7.1 | 6.7 |

| 항 목 | 전 기 대 비 | | | | 전년동기대비 | | | |
|-------------|---------|------|------|--------|--------|------|------|--------|
| | 2/4분기 | | | 3/4분기* | 2/4분기 | | | 3/4분기* |
| | 4월 | 5월* | 6월* | | 4월 | 5월* | 6월* | |
| 주 택 가 격 | 16.7 | 33.3 | 13.9 | 16.7 | 16.7 | 12.0 | 13.9 | 19.4 |
| 상 가 가 격 | 21.9 | 40.0 | 15.6 | 18.8 | 20.6 | 29.5 | 17.6 | 23.5 |
| 주 거 용 지 가 격 | 11.1 | 34.8 | 11.1 | 13.9 | 13.9 | 20.0 | 11.1 | 22.2 |
| 상 업 용 지 가 격 | 11.8 | 27.3 | 12.5 | 11.8 | 12.5 | 25.0 | 9.4 | 15.6 |
| 주택임대료(전세금등) | 44.4 | 50.0 | 27.8 | 36.1 | 50.0 | 66.7 | 47.2 | 55.6 |
| 건 물 임 대 료 | 32.4 | 50.0 | 26.5 | 38.2 | 43.8 | 60.9 | 40.6 | 46.9 |

주 : * 는 전망치임

세째, 그러나 주택이나 상가등의 임대료는 전분기에 비해 하락할 것이라는 의견이 약간 우세하나 전년동기에 비해서는 상승할 것이라는 의견이 약간 우세하다. 특히 주택임대료의 경우 2/4분기와 3/4분기 모두 전기에 비해 하락할 것이라는 의견이 약간 많은 편이다.

지금까지 살펴본 부동산 거래와 가격에 대한 의견을 종합해 보면 '92년의 부동산 경기하락 현상은 2/4분기 및 3/4분기에도 계속 이어질 것으로 예상할 수 있으나 그 하락의 정도는 약간 감소하는 양상을 보일 것으로 전망된다.

주택건설 2백만호 너와나의 보금자리