

9. 住宅建設景氣展望調査

'93. 4/4分期 및 '94. 1/4分期

資料提供：韓國住宅銀行 調査部

개 황

■ 주택건설업체들의 전반적인 주택건설영업활동수준

- '93. 3/4분기의 기업실사지수(Business Survey Index)는 83.9로 전반적인 주택건설활동이 2/4분기보다 둔화된 것으로 나타났다.
- '93. 4/4분기의 전망지수는 88.6으로 3/4분기보다 주택건설활동이 위축될 것으로 전망하였으며, '94 1/4분기에는 102.9로 금융실명제 실시 여파의 진정과 부동산경기 호전 기대감 등으로 전분기에 비해 보험세유지 및 다소 호전될 것으로 전망하였다.

■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- '93. 3/4분기의 항목별 지수는 분양실적을 비롯한 6개 항목 모두 2/4분기에 비해 크게 악화된 것으로 나타났다.
- '93. 4/4분기의 항목별 전망지수는 분양실적, 자금사정, 공사량, 신규택지확보량 등 4개 항목은 악화될 것으로 자재구입량, 고용수준 등 2개 항목은 호전될 것으로 전망하였다. '94. 1/4분기에는 자금사정을 제외한 5개 항목이 다소 호전될 것으로 전망하였다.

■ 주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항으로는 응답업체의 42

.5%가 자금부족이라고 응답하여 금융실명제 실시이후 자금사정이 악화 된 것으로 나타났다.

- 가장 확보하기 어려운 자재로는 응답업체의 76.4%가 철근이라고 응답하였다.

■ 업체의 주요 건의사항은 주택건설업체에 대한 금융지원의 확대, 저렴한 택지공급확대와 택지구입시 세제 및 금융지원, 일관성있는 주택정책추진 및 건축행정절차의 간소화 등이었다.

I. '93년도 4/4분기 및 '94년도 1/4분기 주택건설경기 전망

1. 전반적인 주택건설영업활동수준

(1) '93. 3/4분기 실적

'93. 3/4분기의 기업실사지수(Business Survey Index)는 83.9로 2/4분기보다 주택건설활동이 둔화된 것으로 나타났다. 이는 장기간 지속된 주택경기 침체로 미분양 현상이 지방을 중심으로 확산되고 금융실명제 실시로 시중 자금사정이 악화되었기 때문인 것으로 보여진다.

업체별 응답내용을 보면 「호전」되었다고 응답한 업체는 14.6%(41개업체)인 반면 「악화」되었다고 응답한 업체는 30.7%(86개 업체)였다.

이를 지역별로 보면, 서울지역소재업체는 「호전」으로 응답한 업체가 20.7%(29개 업체)이었고 「악화」되었다고 응답한 업체는 25.7%(36개 업체)이었다. 지방지역소재업체는 「호전」되었다고 응답한 업체가 8.6%(12개 업체)로 나타나 지방지역소재업체의 주택건설활동이 서울보다 어려웠던 것으로 나타났다.

(2) '93. 4/4분기 전망

'93. 4/4분기의 예측 B.S.I는 88.6으로 전반적인 주택건설활동이 3/4분기에 비해 둔화될 것으로 전망하고 있는데, 이는 주택경기침체로 인한 주택수요의 감소와 미분양아파트의

증가, 금융실명제 실시에 따른 투자분위기 위축 및 자금사정악화와 함께 계절적 비수기 등이 겹친 까닭으로 보여진다.

업체별 응답내용을 보면, 「호전」으로 응답한 업체는 21.4%(60개 업체)인 반면 「악화」로 응답한 업체는 32.9%(92개 업체)로 나타났다.

지역별로 응답내용을 보면, 서울지역소재업체는 「호전」으로 응답한 업체가 19.3%(27개 업체), 「악화」로 응답한 업체가 32.1%(45개 업체)이었으며, 지방지역소재업체는 「호전」으로 응답한 업체가 23.6%(33개 업체), 「악화」로 응답한 업체가 33.6%(47개 업체)로 나타났다.

(3) '94. 1/4분기 전망

'94. 1/4분기의 예측 B.S.I는 102.9로 금융실명제 실시 여파의 진정과 전반적인 주택경기 상승 기대감으로 '93. 4/4분기에 비해 보합세 내지 다소 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

업체별 응답내용을 보면 「호전」으로 응답한 업체는 30.4%(85개 업체)인 반면 「악화」로 응답한 업체는 25.7%(77개 업체)로 나타났다.

업체소재지역별 응답내용을 보면, 서울지역소재업체는 「호전」으로 응답한 업체가 31.4%(44개 업체), 「악화」로 응답한 업체가 25.7%(36개 업체)로 '93. 4/4분기보다 다소 호전될 것으로 전망하고 있으나, 지방지역소재업체는 「호전」과 「악화」에 각각 29.3%(41개 업체)씩 응답하여 '93. 4/4분기와 비슷할 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

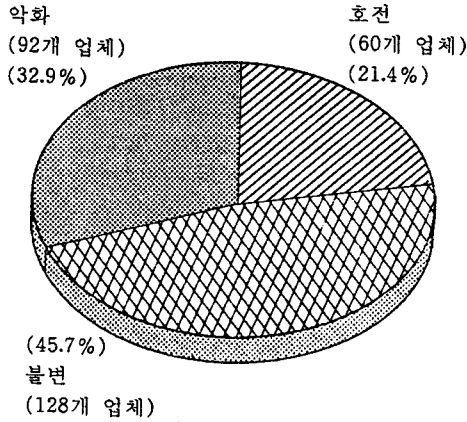
최근의 주택건설경기전망 B.S.I.

(단위 : 지수)

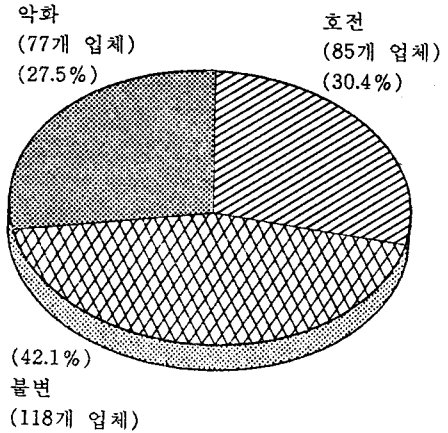
분기별 건설업체소재별				'92			'93				'94
				2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
전	국	예	측	108.9	81.8	101.8	117.1	126.8	115.0	88.6	102.9
		실	적	72.1	77.5	86.8	100.7	97.5	83.9	-	-
서	울	예	측	108.6	75.0	98.6	118.6	142.9	114.3	87.1	105.7
		실	적	62.9	69.3	87.9	107.9	100.7	95.0	-	-
지	방	예	측	109.3	88.6	105.0	115.7	110.7	115.7	90.0	100.0
		실	적	81.4	85.7	85.7	93.6	94.3	72.9	-	-

주택건설영업활동수준에 관한 응답업체수 구성비

'93년 4/4분기 예측



'94년 1/4분기 예측



2. 항목별 동향

주택건설영업활동과 관련하여 주택건설업체들이 보는 분양실적, 자금사정, 공사량, 신규 택지확보량, 자재구입량, 고용수준 등 6개 항목에 대한 항목별 B.S.I.는 다음과 같다.

(1) 분양실적

분양실적에 대한 '93. 3/4분기의 B.S.I.는 74.6으로 2/4분기보다 크게 감소한 것으로 나타났다으며, 4/4분기의 예측 B.S.I.도 81.4로 분양실적의 감소세가 지속될 것으로 전망하였다. 이는 장기간의 주택경기침체에 따라 미분양아파트가 증가하고 있는데다 금융실명제 실시의 영향으로 부동산시장이 위축된 까닭으로 보여진다.

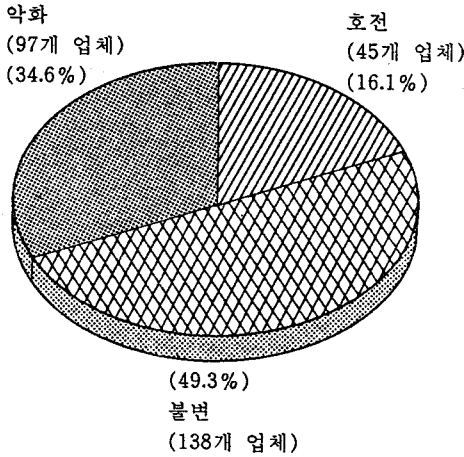
반면 '94. 1/4분기의 B.S.I.는 100.0으로 금융실명제 실시 여파의 진정, 부동산경기 호전 기대감 등으로 더 이상 악화되지는 않을 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

업체소재지역별로 보면 서울지역소재업체는 4/4분기에는 76.4로 3/4분기보다 악화될 것으로 전망하고 있으나 '94. 1/4분기에는 105.0으로 다소 호전될 것으로 전망하고 있다. 반면 지방지역소재업체는 '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기 각각 86.4, 95.0으로 여전히 미분양현상이 지속될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

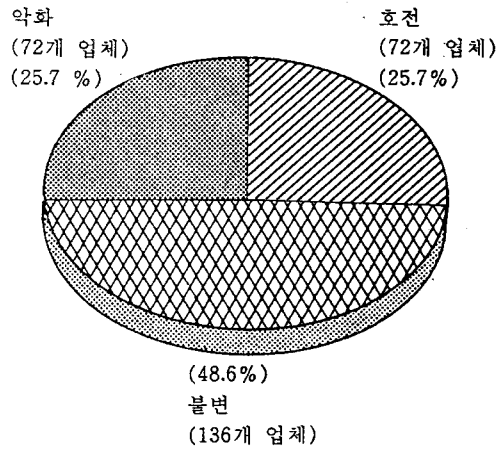
분 양 실 적	'93. 3/4(실적)	'93. 4/4(예측)	'94. 1/4(예측)
전 국	74.6	81.4	100.0
서 울	79.3	76.4	105.0
지 방	70.0	86.4	95.0

분양실적에 관한 응답업체수 구성비

'93년 4/4분기 예측



'94년 1/4분기 예측



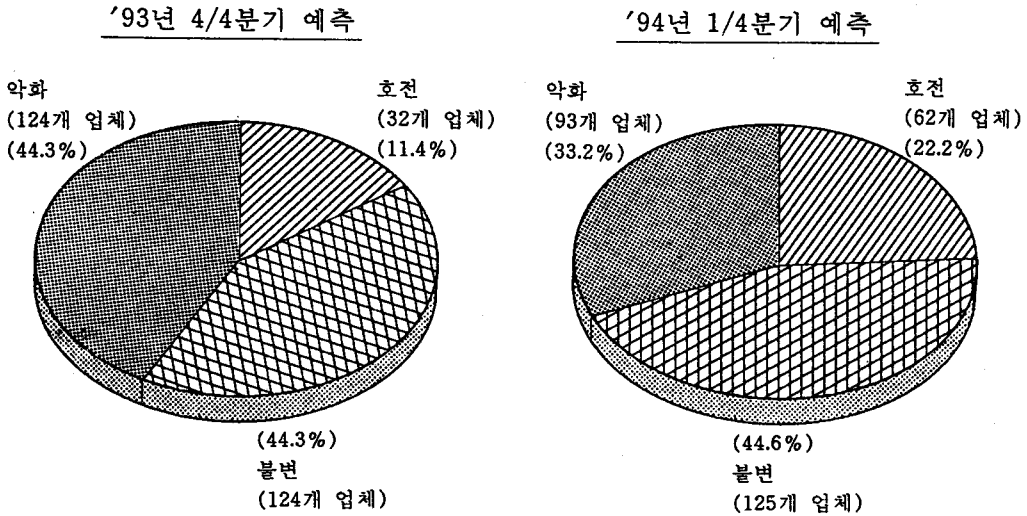
(2) 자금사정

자금사정에 대한 '93. 3/4분기의 B.S.I는 57.5로 2/4분기에 비해 크게 악화된 것으로 나타났으며, '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기 예측 B.S.I도 각각 67.1, 88.9로 전망하고 있어 앞으로의 자금사정도 크게 개선되지 않을 것으로 보고 있다. 이는 주택경기침체로 미분양아파트 증가와 증도금 납입을 하락이 지속되고 금융실명제 실시 영향으로 시중자금사정이 악화되었기 때문으로 보여진다.

업체소재지역별로는 서울지역소재업체의 '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기 B.S.I는 각각 69.3, 91.4로 나타났으며, 지방지역소재업체의 '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기 B.S.I는 각각 65.0, 86.4로 나타나 특히 지방지역소재업체의 자금사정이 상대적으로 더 악화될 것으로 보고 있다.

자 금 사 정	'93. 3/4(실적)	'93. 4/4(예측)	'94. 1/4(예측)
전 국	57.5	67.1	88.9
서 울	67.1	69.3	91.4
지 방	47.9	65.0	86.4

자금사정에 관한 응답업체수 구성비



(3) 공사량

공사량에 대한 '93. 3/4분기의 B.S.I는 93.6으로 2/4분기보다 공사량이 감소한 것으로 나타났으며, 4/4분기 예측 B.S.I 역시 87.5로 3/4분기의 공사량 감소세가 지속될 것으로 보고 있다. 반면 '94. 1/4분기 예측 B.S.I는 113.6으로 '93. 4/4분기에 비해 공사량이 다소 증가할 것으로 전망하고 있다.

업체소재지역별로 보면 서울과 지방지역소재업체의 '93. 4/4분기 B.S.I는 각각 87.9, 87.1로 두 지역 모두 3/4분기에 비해 감소할 것으로 전망하였으나, '94. 1/4분기 B.S.I는 각각 115.0, 112.1로 나타나 전분기보다 다소 증가할 것으로 전망하고 있다.

공 사 량	'93. 3/4(실적)	'93. 4/4(예측)	'94. 1/4(예측)
전 국	93.6	87.5	113.6
서 울	92.1	87.9	115.0
지 방	95.0	87.1	112.1

한편, '93. 4/4분기의 공사량 변동요인 중 공사량 감소요인(144개 업체 응답)으로는 「주택수요감소」가 36.1%, 「정부의 주택정책 영향」이 22.2%, 「공공부문 수주감소」가 19.5%로 나타났다.

공사량 변동요인

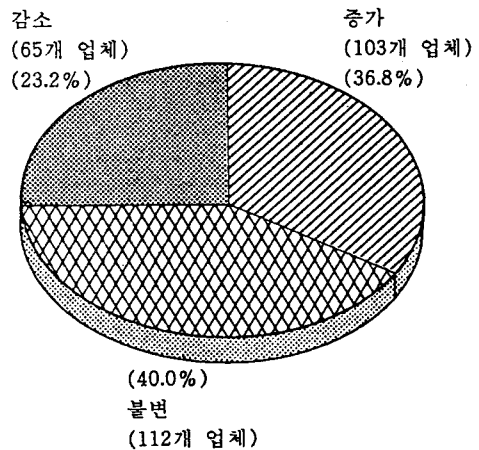
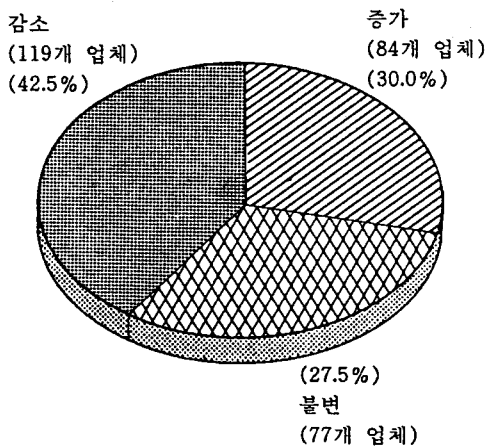
(단위 : 업체수, %)

변 동 요 인	공사량 증가	공사량 감소
○ 주택수요	14(18.4)	52(36.1)
○ 정부의 주택정책영향	15(19.7)	32(22.2)
○ 영업이익	4(5.3)	19(13.2)
○ 공공부문 수주	20(26.3)	28(19.5)
○ 기타	23(30.3)	13(9.0)
계	76(100.0)	144(100.0)

공사량에 관한 응답업체수 구성비

'93년 4/4분기 예측

'94년 1/4분기 예측



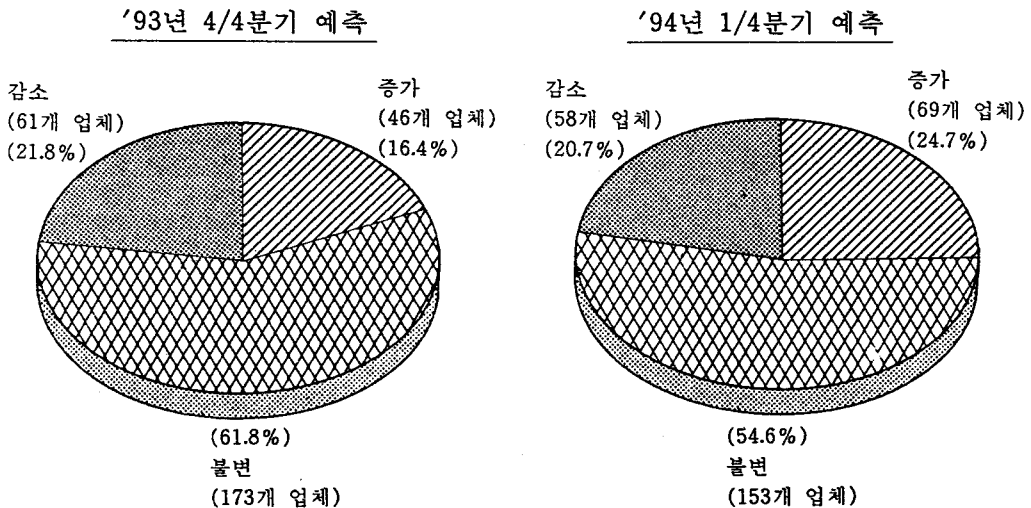
(4) 신규택지 확보량

신규택지 확보량에 대한 '93. 3/4분기의 B.S.I는 90.0으로 2/4분기보다 감소한 것으로 나타났으며, 4/4분기 예측 B.S.I 역시 94.6으로 신규택지의 확보가 감소될 것으로 전망하고 있다. 반면 '94. 1/4분기의 예측 B.S.I는 103.9로 '93. 4/4분기에 비해 다소 증가될 것으로 나타났다.

업체소재지역별로 보면 서울과 지방지역소재업체의 '93. 4/4분기 B.S.I는 각각 95.0, 94.3으로 두 지역 모두 신규택지 확보가 감소할 것으로 전망하였으나, '94. 1/4분기 B.S.I는 각각 102.9, 105.0으로 '93. 4/4분기보다 다소 증가할 것으로 전망하고 있다.

신규택지 확보량		'93. 3/4(실적)	'93. 4/4(예측)	'94. 1/4(예측)
전	국	90.0	94.6	103.9
서	울	86.4	95.0	102.9
지	방	93.6	94.3	105.0

신규택지 확보량에 관한 응답업체수 구성비



(5) 자재구입량

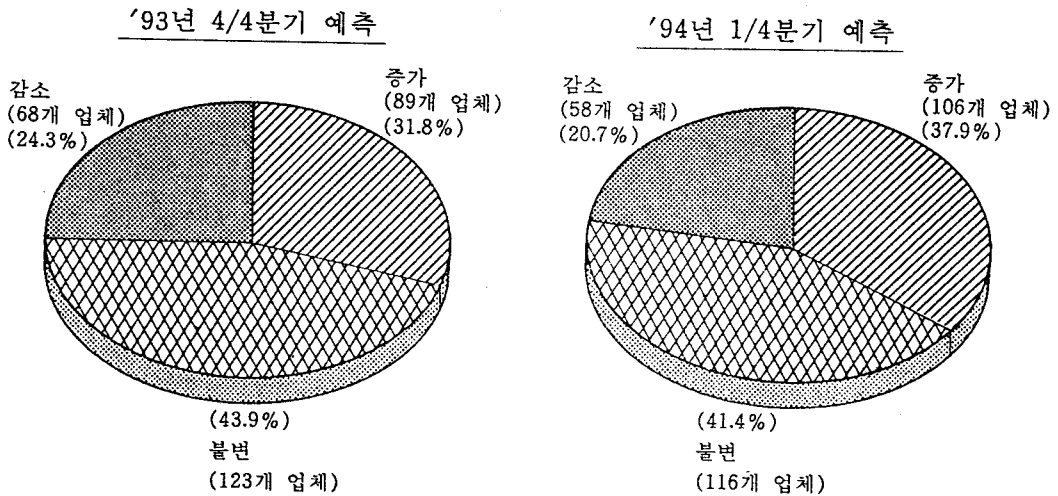
자재구입량에 대한 '93. 3/4분기의 B.S.I는 97.1로 2/4분기보다 감소한 것으로 나타났으나, '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기의 B.S.I는 각각 107.5, 117.1로 전분기에 비해 자재구입

이 증가할 것으로 전망하고 있다.

업체소재지역별로 보면 서울지역소재업체는 '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기에 각각 109.3, 115.0으로 전망하였으며, 지방지역소재업체도 각각 105.7, 119.3으로 전망하여 앞으로 자재구입이 증가할 것으로 보고 있다.

자 재 구 입 량	'93. 3/4(실적)	'93. 4/4(예측)	'94. 1./4(예측)
전 국	97.1	107.5	117.1
서 울	100.0	109.3	115.0
지 방	94.3	105.7	119.3

자재구입량에 관한 응답업체수 구성비



(6) 고용수준

고용수준에 대한 '93. 3/4분기의 B.S.I는 96.1로 2/4분기보다 감소한 것으로 나타났으나 '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기의 B.S.I는 각각 103.9, 118.9로 전망하여 향후 고용수준이 증가될 것으로 보고 있다.

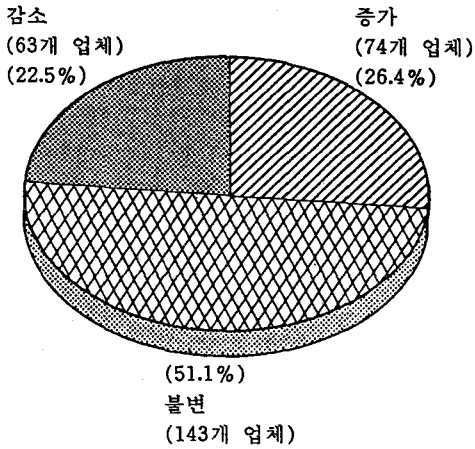
업체소재지역별로 보면 서울지역소재업체는 '93. 4/4분기 및 '94. 1/4분기에 각각 107.1, 123.6으로 전망하였으며 지방지역소재업체도 각각 100.7, 114.3으로 전망하여 서울 및 지

방소재지역업체 모두 향후 고용수준이 점차 회복될 것으로 보고 있다.

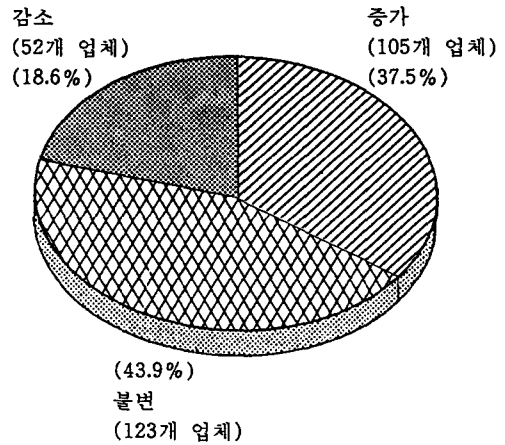
고 용 수 준	'93. 3/4(실적)	'93. 4/4(예측)	'94. 1/4(예측)
전 국	96.1	103.9	118.9
서 울	94.3	107.1	123.6
지 방	97.9	100.7	114.3

고용수준에 관한 응답업체수 구성비

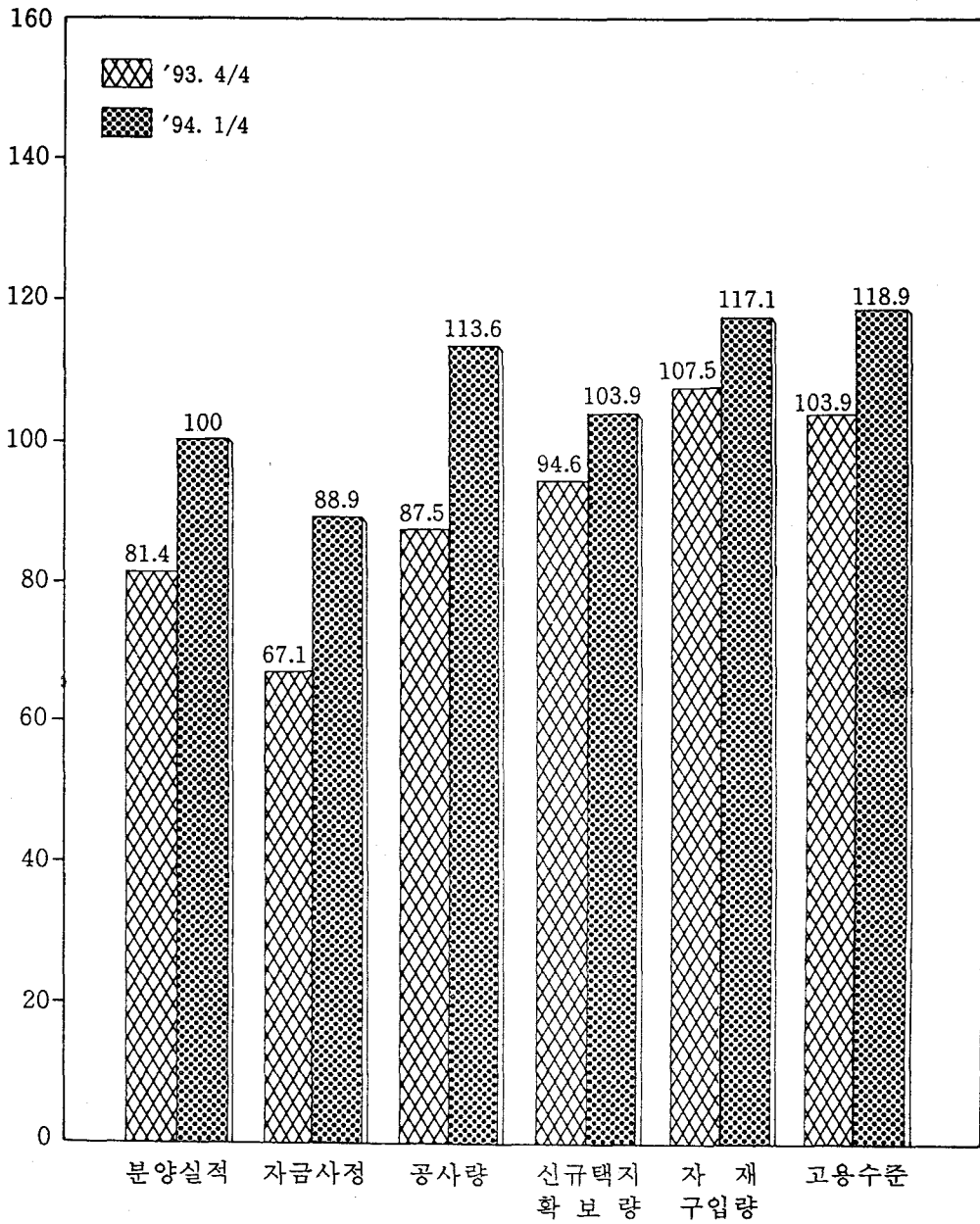
'93년 4/4분기 예측



'94년 1/4분기 예측



항목별 동향 전망



Ⅱ. 경영상 애로사항 분석

1. 경영상 애로점

주택건설업체가 응답한 1순위의 애로점을 내용별로 살펴보면,

- (1) 자금부족 42.5%(119개 업체)
- (2) 택지구득난 31.8%(89개 업체)
- (3) 분양실적저조 20.0%(56개 업체)
- (4) 기능인력확보난 2.8%(8개 업체)순으로 자금부족과 택지구득의 어려움이 경영상의 주요 애로요인으로 나타났다.

경영상 애로점	구 성 비
자 금 부 족	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 42.5% </div>
택 지 구 득 난	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 31.8% </div>
분 양 실 적 저 조	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 20.0% </div>
기 능 인 력 확 보 난	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 2.8% </div>
자 재 구 득 난	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 1.1% </div>
무 응 답	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 1.1% </div>
기 타	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex-grow: 1; border: 1px solid black; margin-right: 10px;"></div> ☞ 0.7% </div>

주) 1순위 구성비임

경영상 애로점 응답현황


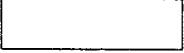




(단위 : 업체수, %)

구 분 애 로 점	전 국			서 울			지 방		
	1 순위	2 순위	3 순위	1 순위	2 순위	3 순위	1 순위	2 순위	3 순위
자 금 부 족	119 (42.5)	82 (29.3)	42 (15.0)	55 (39.3)	44 (31.4)	20 (14.3)	64 (45.7)	38 (27.2)	22 (15.7)
택 지 구 득 난	89 (31.8)	68 (24.3)	62 (22.1)	55 (39.3)	40 (28.6)	25 (17.9)	34 (24.3)	28 (20.0)	37 (26.4)
자 재 구 득 난	3 (1.1)	29 (10.4)	48 (17.1)	1 (0.7)	6 (4.3)	24 (17.1)	2 (1.4)	23 (16.4)	24 (17.1)
기능인력확보난	8 (2.8)	20 (7.1)	52 (18.6)	2 (1.4)	8 (5.7)	25 (17.9)	6 (4.3)	12 (8.6)	27 (19.3)
분 양 실 적 저 조	56 (20.0)	76 (27.1)	65 (23.2)	25 (17.9)	40 (28.6)	40 (28.6)	31 (22.2)	36 (25.7)	25 (17.9)
기 타	2 (0.7)	1 (0.4)	2 (0.7)	1 (0.7)	0 (0.0)	2 (1.4)	1 (0.7)	1 (0.7)	0 (0.0)
무 응 답	3 (1.1)	4 (1.4)	9 (3.3)	1 (0.7)	2 (1.4)	4 (2.8)	2 (1.4)	2 (1.4)	5 (3.6)
계	280 (100)	280 (100)	280 (100)	140 (100)	140 (100)	140 (100)	140 (100)	140 (100)	140 (100)

2. 자재구득난

조사대상업체가 확보하기 어려운 자재를 내용별로 살펴보면

- (1) 철근 76.4% (214개 업체)
- (2) 목재 및 합판 9.7% (27개 업체)
- (3) 골재 4.3% (12개 업체) 순으로 나타났다.

자재구득난	구 성 비
철근	 76.4%
목재 및 합판	 9.7%
골재	 4.3%
레미콘	 3.2%
타일 및 위생도기	 1.4%
시멘트	 1.1%

- 주 : 1. 1순위 구성비임
- 2. 무응답 제외

자재 구독난 응답현황

(단위 : 업체수, %)

구 분 자 재		전 국			서 울			지 방		
		1 순위	2 순위	3 순위	1 순위	2 순위	3 순위	1 순위	2 순위	3 순위
철	근	214	30	16	110	10	6	104	20	10
		(76.4)	(10.7)	(5.7)	(78.6)	(7.2)	(4.3)	(74.3)	(14.3)	(7.2)
레 미	콘	9	20	38	5	10	17	4	10	21
		(3.2)	(7.1)	(13.6)	(3.6)	(7.2)	(12.1)	(2.9)	(7.2)	(15.0)
시	텐	3	27	35	1	13	18	2	14	17
		(1.1)	(9.6)	(12.5)	(0.7)	(9.3)	(12.9)	(1.4)	(10.0)	(12.1)
벽	돌	0	3	10	0	0	4	0	3	6
		(0.0)	(1.1)	(3.6)	(0.0)	(0.0)	(2.9)	(0.0)	(2.1)	(4.3)
골	재	12	42	50	6	24	29	6	18	21
		(4.3)	(15.0)	(17.8)	(4.3)	(17.1)	(20.7)	(4.3)	(12.9)	(15.0)
목	재	27	115	42	7	52	24	20	63	18
		(9.7)	(41.1)	(15.0)	(5.0)	(37.1)	(17.1)	(14.3)	(45.0)	(12.9)
타	일	4	22	46	2	15	18	2	7	28
		(1.4)	(7.9)	(16.4)	(1.4)	(10.7)	(12.9)	(1.4)	(5.0)	(20.0)
기	타	0	2	3	0	2	1	0	0	2
		(0.0)	(0.7)	(1.1)	(0.0)	(1.4)	(0.7)	(0.0)	(0.0)	(1.4)
무	응	11	19	40	9	14	23	2	5	17
		(3.9)	(6.8)	(14.3)	(6.4)	(10.0)	(16.4)	(1.4)	(3.5)	(12.1)
계		280	280	280	140	140	140	140	140	140
		(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)	(100)

3. 건의사항

주택건설과 관련한 건의사항에 대하여 응답한 주택건설업체수는 109개 업체로서 그 주요내용을 살펴보면

- 가. 주택건설업체에 대한 금융지원의 확대(43개 업체)
- 나. 저렴한 택지공급 확대와 택지구입시 세제 및 금융지원 확대(21개 업체)
- 다. 일관성있는 주택정책 추진 및 건축행정절차의 간소화(18개 업체)
- 라. 분양가 및 표준건축비의 현실화 내지 자율화(17개 업체)
- 마. 기타 실명제 실시에 따른 주택경기활성화 조치(10개 업체)등인 것으로 나타났다.

쓰레기는 더 적게 재활용은 더 많게