

## 21. 住宅建設 景氣 展望調査

( '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기 )

資料提供：韓國住宅銀行 調査部

### 개 황

#### ■ 전반적인 주택건설경기동향 및 전망

- '95. 3/4분기의 기업실사지수(B.S.I)는 '93.2으로 전반적인 주택건설경기는 전분기에 비해 악화된 것으로 나타났는데, 이는 미분양 아파트의 적체가 지속됨에 따라 업체의 자금사정 악화, 공급계획 축소로 인한 공사물량의 감소등과 함께 신규택지확보에도 많은 어려움을 겪고 있기 때문으로 보여진다.
- 한편 '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기의 주택건설경기전망지수는 119.4, 126.1로 각각 전분기에 비해 다소 호전될 것으로 전망하였다.
- 이와같이 업체들이 미분양아파트의 적체 지속과 자금난 속에서도 4/4분기 이후의 주택건설경기가 호전될 것으로 전망하는 것은
  - 9월부터 아파트 사양선택제 적용범위 확대 등 분양가 원가연동제가 보완·시행됨에 따라 수도권을 중심으로 분양물량을 대폭 확대할 예정인 가운데
  - 최근 정부의 종합금융소득종합과세 방침 확정과 양도소득세 비과세 요건 완화 추진 등으로 주택경기가 다소 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

#### ■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- '95. 3/4분기의 항목별 동향을 보면, 분양실적(BSI=86.4), 자금사정(BSI=70.0), 공사량(BSI=95.4), 신규택지확보량(BSI=90.7)등 4개 항목은 전분기에 비해 악화(또는 감소)된 것으로 나타났으며, 자재구입량, 고용수준등 2개 항목은 전분기와 비슷한 것으로 나타났다.

- '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기중에는 분양실적을 비롯한 모든 항목이 각각 전분기에 비해 다소 호전될 것으로 전망하였다.

■ **주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항**으로는 응답업체의 56.0%가 『분양실적저조』라고 응답하였으며, 40.4%는 『자금부족』, 36.8%가 『택지구득난』이라고 응답하였다.

■ **업체들의 주요 건의사항**으로는 미분양 해소 및 주택건설 활성화 대책추진, 주택건설 자금지원 확대 및 자금난 해소방안 강구, 주택건설규제 완화와 행정처리절차 간소화 등이었다.

### 1. '95. 3/4분기 주택건설경기 동향

- '95. 3/4분기의 실적 B.S.I(Business Survey Index)는 93.2로 전반적인 주택건설경기는 '95. 2/4분기보다 악화된 것으로 나타났다.

- 이는 주택가격이 장기적으로 안정세를 유지하고 있는데다 부동산 실명제의 실시로 인한 실수요자의 주택매입 관망 등으로 미분양아파트의 적체가 지속됨에 따라,
- 업체의 자금사정 악화, 공급계획 축소로 인한 공사물량의 감소 등과 함께 신규택지 확보에도 많은 어려움을 겪고 있기 때문으로 보여진다.
- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 『호전』되었다고 응답한 업체는 56개 업체(20.0%), 『악화』되었다고 응답한 업체는 75개 업체(26.8%)인 것으로 나타났다.

구 분	'95			'95. 3/4분기 B.S.I		'95.3/4분기(실적)		
	4/4	1/4	2/4	'95.6월조사	'95. 9월조사	응답업체 구성비(%)		
				(예 측)	(실 적)	호전	불변	악화
전 체	97.9	103.9	89.6	109.6	93.2	20.0	53.2	26.8
서 울	105.7	102.9	87.9	116.8	101.4	22.9	55.7	21.4
지 방	90.0	105.0	91.4	102.5	85.0	17.1	50.8	32.1

- 한편, '95년 3/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 분양실적(86.4), 자금사정(70.0), 공사량(95.4), 신규택지확보량(90.7)등 4개 항목은 전분기보다 악화된 것으로 나타났으며, 자재구입량(106.1), 고용수준(104.3)등 2개 항목은 전분기와 비슷한 것으로 나타났다.

## 2. '95년 4/4분기 주택건설경기전망

- '95년 4/4분기의 예측 B.S.I는 119.4으로 나타나 전반적인 주택건설경기가 3/4분기보다는 다소 호전될 것으로 전망하였다.

○ 업체들이 미분양 아파트의 적체 지속과 극심한 자금난 속에서도 4/4분기 이후 주택건설경기가 호전될 것으로 전망하는 것은

- 9월부터 아파트 사양선택제 적용범위 확대 등 분양가 원가 연동제가 보완·시행됨에 따라 수도권을 중심으로 분양물량을 대폭 확대할 예정인 가운데
- 최근 정부의 금융소득종합과세 방침 확정과 양도소득세 비과세 요건 완화 추진 등으로 주택경기가 다소 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

○ 응답내용별 구성비를 보면, 4/4분기 중 경기 『호전』 예상업체는 전체의 31.8%이었고, 『불변』이 42.5%, 『악화』로 응답한 업체는 25.7%로 나타났다.

- '95년 4/4분기의 항목별 예측 B.S.I를 보면, 신규택지 확보량(104.6)은 전분기와 비슷할 것으로, 분양실적(122.7), 자금사정(112.4), 공사량(127.7), 자재구입량(130.7), 고용수준(129.9) 등 5개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

'95. 4/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
119.4	31.8	42.5	25.7

## 3. '96. 1/4분기 주택건설경기전망

- '96년 1/4분기의 예측 B.S.I는 126.1로 전반적인 주택건설경기가 '95. 4/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망하였으며, 경기의 『호전』을 예상하는 업체비율은 전체의 44.3%, 『악화』에 응답한 업체 비율은 18.2%를 차지하였다.

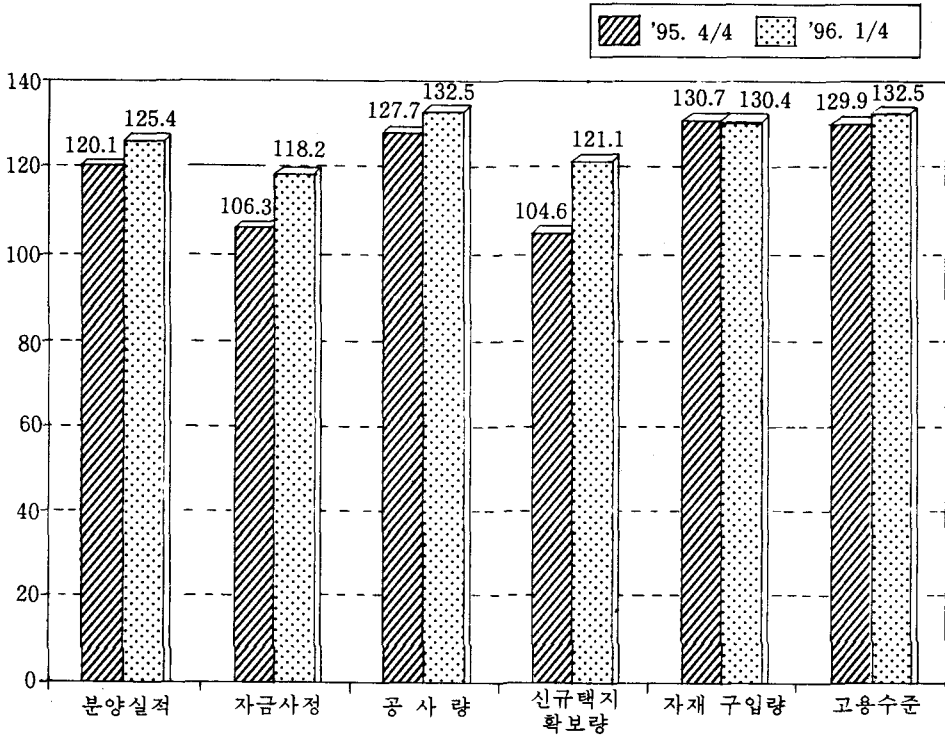
'95. 4/4분기(예측)	응답업체 구성비(%)		
B.S.I	호 전	불 변	악 화
126.1	44.3	37.5	18.2

전반적인 주택건설경기 B.S.I. 추이



년 도	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
'91	120.4	118.2	108.6	77.5
'92	103.2	72.1	77.5	86.8
'93	100.7	97.5	83.9	87.9
'94	100.7	107.1	108.2	97.9
'95	103.9	89.6	93.2	119.4(예측)
'96	126.1(예측)	-	-	-

'95. 4/4 및 '96. 1/4 예측 BSI(항목별)



항목	'95. 3/4	'95. 4/4	'96. 1/4
	실적	예측	예측
분양실적	86.4	120.1	125.4
자금사정	70.0	106.3	118.2
공사량	95.4	127.7	132.5
신규택지확보량	90.7	104.6	121.1
자재구입량	106.1	130.7	130.4
고용수준	104.3	129.9	132.5

#### 4. 항목별 동향 및 전망

—주택건설영업활동과 관련하여 주택건설업체들이 보는 분양실적, 자금사정, 공사량, 신규 택지확보량, 자재구입량, 고용수준등 6개 항목에 대한 항목별 B.S.I는 다음과 같다.

##### (1) 분양실적

- 분양실적에 대한 '95. 3/4분기의 B.S.I는 86.4으로 전분기보다 악화된 것으로 나타났다.
- 이는 부동산시장이 안정세를 유지하고 있는데다 『부동산실명제』의 실시로 인한 실수요자들의 매입관망으로 매매수요가 감소된 때문으로 보여진다.
- 한편 '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 120.1, 125.4로 분양 실적이 다소 호전될 것으로 전망하였는데, 이는 최근 미분양 물량의 증가세 지속으로 주택업체가 심각한 어려움을 겪고 있으나,
- 최근 정부의 종합과세 방침확정과 양도소득세 비과세요건 완화, 수도권외 분산형 다핵구조 재편계획 등으로 부동산시장의 변화가 기대되기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'95. 3/4(실적)	86.4	13.9	58.6	27.5
'95. 4/4(예측)	120.1	33.6	45.7	20.7
'96. 1/4(예측)	125.4	40.0	45.4	14.6

##### (2) 자금사정

- 자금사정에 대한 '95. 3/4분기의 B.S.I는 70.0으로 주택경기의 장기침체로 인한 미분양 아파트의 증가로 업체들의 자금난이 지난 '95. 2/4분기보다 더욱 심화된 것으로 나타났다.
- 그리고 4/4분기의 예측 B.S.I는 106.3, '96. 1/4분기 예측 B.S.I는 118.2로 나타나 업체들은 자금사정은 '96. 1/4분기 이후에나 다소 호전될 것이라는 업체의 수가 많은 것으로 나타났다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'95. 3/4(실적)	70.0	11.4	47.2	41.4
'95. 4/4(예측)	106.3	25.4	47.5	27.1
'96. 1/4(예측)	118.2	36.4	46.0	17.9

### (3) 공사량

- 공사량에 대한 '95. 3/4분기의 B.S.I는 95.4로 전분기보다 악화된 것으로 나타났다.
- 이는 미분양아파트의 적체 지속에 따라 일부 건설업체가 분양물량을 축소 혹은 사업 계획을 보류하였기 때문으로 보여진다.
- 한편 '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 127.7, 132.5로 공사량이 크게 증가될 것으로 전망하였는데, 이는 아파트 사양선택제 적용범위확대에 따른 분양가 인상효과 및 그동안 보류되었던 계획물량의 공사추진 등이 주요 요인인 것으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'95. 3/4(실적)	95.4	24.3	46.8	28.9
'95. 4/4(예측)	127.7	35.0	42.9	22.1
'96. 1/4(예측)	132.5	48.2	36.1	15.7

### (4) 신규택지 확보량

- 신규택지 확보량에 대한 '95. 3/4분기의 실적 B.S.I는 90.7로 신규택지확보량은 전분기보다 감소한 것으로 나타났다.
- 반면, '95. 4/4분기와 '96. 1/4분기의 신규택지 확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 104.6, 121.1로 신규택지의 구입이 다소 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'95. 3/4(실적)	90.7	15.7	59.3	25.0
'95. 4/4(예측)	104.6	23.2	58.2	18.6
'96. 1/4(예측)	121.1	36.1	48.9	15.0

#### (5) 자재구입량

-자재구입량에 대한 '95. 3/4분기의 실적 B.S.I는 106.1로 '95. 2/4분기와 비슷한 것으로 나타났으며, '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기의 예측 B.S.I도 각각 130.7, 130.4로 나타나 앞으로 자재구입은 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'95. 3/4(실적)	106.1	26.4	53.2	20.4
'95. 4/4(예측)	130.7	37.5	43.2	19.3
'96. 1/4(예측)	130.4	45.0	40.4	14.6

#### (6) 고용수준

-고용수준에 대한 '95. 3/4분기의 실적 B.S.I는 104.3로 전분기와 비슷한 것으로 나타났으며, '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 129.9, 132.5로 나타나 고용수준이 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'95. 3/4(실적)	104.3	20.7	62.9	16.4
'95. 4/4(예측)	129.9	31.8	55.0	13.2
'96. 1/4(예측)	132.5	42.5	47.5	10.0



## 5. 지역별 동향 및 전망

### (1) 서울

- '95. 3/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 '95. 3/4분기의 전반적인 영업활동 수준은 전분기에 비해 악화된 것으로(B.S.I=101.4) 나타났다. 이를 항목별로 보면, 분양실적(B.S.I=87.1), 자금사정(B.S.I=72.9), 공사량(B.S.I=92.1), 신규택지확보량(B.S.I=87.9)등 4개 항목에서 지난 분기보다 악화(또는 감소)되었다고 응답한 업체가 많았으며, 자재구입량(B.S.I=106.1), 고용수준(B.S.I=104.3)등 2개 항목은 전분기와 비슷한 수준인 것으로 나타났다.
- '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기 예측 : '95. 4/4분기에는 자금사정(B.S.I=106.1), 신규택지확보량(B.S.I=104.6)등 2개 항목이 전분기와 비슷할 것으로, 그외 4개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였으며, '96. 1/4분기에는 분양실적을 비롯한 6개 항목이 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

#### ■서울의 항목별 B.S.I(140개 업체)

항 목	'95. 3/4	'95. 4.4	'96. 1/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	101.4	119.8	127.1
분 양 실 적	87.1	120.1	128.6
자 금 사 정	72.9	109.8	121.4
공 사 량	92.1	131.7	135.0
신 규 택 지 확 보 량	87.9	102.9	122.9
자 재 구 입 량	102.9	133.5	129.3
고 용 수 준	102.1	129.6	137.9

### (2) 지방

- '95. 3/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.I가

85.0으로 전분기에 비해 악화된 것으로 나타났으며, 항목별로는 분양실적(B.S.I=85.7), 자금사정(B.S.I=67.1), 공사량(B.S.I=98.6), 신규택지확보량(B.S.I=93.6)등 4개 항목에서 지난 분기보다 악화(또는 감소)되었다고 응답한 업체가 많은 것으로 나타났다.

- '95. 4/4분기 및 '96. 1/4분기 예측 : '95. 4/4분기에는 자금사정(B.S.I=102.8), 신규택지확보량(B.S.I=06.4)등 2개 항목이 전분기와 비슷할 것으로, 그외 4개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였으며, '96. 1/4분기에는 분양실적을 비롯한 6개 항목이 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

■지방의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'95. 3/4	'95. 4.4	'96. 1/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	85.0	119.0	125.0
분 양 실 적	85.7	120.1	122.1
자 금 사 정	67.1	102.8	115.0
공 사 량	98.6	123.6	130.0
신 규 택 지 확 보 량	93.6	106.4	119.3
자 재 구 입 량	109.3	127.9	131.4
고 용 수 준	106.4	129.9	127.1

\*주 : 『지방소재 업체』는 5개 광역시 및 전주, 마산(창원)등 7개 지역 소재 업체임.

6. 애로 및 건의사항

- 주택건설업체가 응답한 경영상 애로사항으로는 『분양실적저조』가 56.0%로 가장 많았으며, 다음으로는 『자금부족』(40.0%), 『택지구득난』(36.8%) 등의 순이었다.
- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 『철근』(77.4%)로 가장 높은 비율을 보였으며, 무응답(어려움 없음)이 57%나 차지해 자재구입에는 큰 어려움이 없는 것으로 나타났다.

■경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(%, 복수응답)	비 고
분 양 실 적 저 조	56.0	-노임(인건비)상승 : 7.8% -중도금납입을저조 : 7.4% -기능인력확보난 : 6.4% -자재가격상승 : 5.0% -기술수준저위 : 1.8% -자재구득난 : 1.4% -기 타 : 2.2% -무응답 : 6.8%
자 금 부 족	40.4	
택 지 구 득 난	36.8	
수 주 조 건 악 화	19.2	
자 재 가 격 상 승	9.6	

■확보하기 어려운 자재

애 로 사 항	구성비(%, 복수응답)	비 고
철 근	74.2	-골재 : 2.2% -철자재 : 1.4% -시멘트 : 0.8% -타일 및 위생도기 : 0.8% -무응답 : 57%
파 일	4.0	
레 미 콘	2.8	

-주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 미분양해소 및 주택건설활성화 대책 추진(31개 업체)
- 주택건설자금지원 확대 및 자금난 해소방안 강구(25개 업체)
- 주택건설규제완화와 행정처리절차 간소화(20개 업체)
- 택지공급확대 및 민간업체 택지개발 허용(19개 업체)
- 분양가 자율화 내지 현실화(16개 업체)
- 소형주택건축 의무비율의 탄력적 적용(6개 업체)
- 부실시공업체 제제 강화(4개 업체) 등이었다.