

10. 住宅建設 景氣 展望調査

(’95. 3/4分期 및 4/4分期)

資料提供：韓國住宅銀行 調査部

개 황

■ 전반적인 주택건설경기동향 및 전망

-’95. 2/4분기의 기업실사지수(Business Survey Index)는 89.6으로 일반경기의 호조에도 불구하고 전반적인 주택건설경기는 전분기에 비해 악화된 것으로 나타났는데, 이는 미분양 아파트의 적체 지속과 이에 따른 자금난의 심화가 주된 요인인 것으로 보여진다.

-한편’95. 3/4분기 및 4/4분기의 주택건설경기전망지수는 109.6, 112.9로 각각 전분기에 비해 다소 호전될 것으로 전망하였다.

-이와같이 업체들이 향후 주택건설경기의 호전을 예상하는 이유는 일반경기의 호조와 함께 특별자금지원 확대 등 건설업체 자금난 완화를 위한 정부의 노력이 지속되고 있는 가운데 분양가격 할인, 품질고급화 등과 같은 주택건설업체의 자구 노력으로 미분양아파트의 적체 완화와 이를 통한 자금난 해소가 기대되기 때문인 것으로 보여진다.

■ 주택건설경기관련 항목별 동향

-’95. 2/4분기의 항목별 동향을 보면, 분양실적(BSI=89.3), 자금사정(BSI=72/5), 신규택지확보량(BSI=91.1)등 3개 항목은 전분기에 비해 악화(또는 감소)된 것으로 나타났으며, 공사량, 자재구입량, 고용수준등 3개 항목은 전분기와 비슷하게

나 약간 호전된 것으로 나타났다.

- '95. 3/4분기 및 4/4분기중에는 분양실적을 비롯한 모든 항목이 각각 전분기에 비해 다소 호전될 것으로 전망하였다.

■ **주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항**으로는 응답업체의 46.8%가 『분양실적저조』라고 응답하였으며, 40.0%는 『자금부족』, 34.0%가 『택지구득난』이라고 응답하였다.

■ **업체들의 주요 건의사항**으로는 주택자금지원, 자금난 해소방안 강구, 택지공급 확대 및 택지구입시 세제·금융지원 등이었다.

1. '95. 2/4분기 주택건설경기 동향

- '95. 2/4분기의 실적 B.S.I(Business Survey Index)는 89.6으로 전반적인 주택건설경기는 '95. 1/4분기보다 악화된 것으로 나타났다.

○ 이는 일반경기의 호조에도 불구하고 『부동산실명제』시행 예정 등의 영향으로 주택시장이 전반적인 침체국면에 있는 가운데 정부가 추진하고 있는 각종 미분양아파트 해소정책이 현재까지는 큰 효과를 거두지 못함에 따라 미분양 적체가 지속되었고, 이로 인해 자금난도 더욱 가중되었기 때문으로 보여진다.

○ 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 『호전』되었다고 응답한 업체는 52개 업체(18.6%), 『악화』되었다고 응답한 업체는 81개 업체(28.9%)인 것으로 나타났다.

구 분	'94		'95	'95. 2/4분기 B.S.I		'95.2/4분기(실적)		
	3/4	4/4	1/4	'95.3월조사	'96. 6월조사	응답업체 구성비(%)		
				(예 측)	(실 적)	호전	불변	악화
전 체	108.2	97.9	103.9	124.3	89.6	18.6	52.5	28.9
서 울	120.0	105.7	102.9	133.4	87.9	17.9	52.1	30.0
지 방	96.4	90.0	105.0	115.3	91.4	19.3	52.9	27.8

- 한편, '95년 2/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 분양실적(89.3), 자금사정(72.5), 신규 택지 확보량(91.1) 등 3개 항목은 전분기보다 악화된 것으로 나타났으며, 공사량(105.4), 고용수준(106.1) 등 2개 항목은 전분기와 비슷한 것으로, 자재구입량(113.9)은 전분기보다 다소 증가한 것으로 나타났다.

2. '95년 3/4분기 주택건설경기전망

- '95년 3/4분기의 예측 B.S.I는 109.6으로 나타나 전반적인 주택건설경기가 2/4분기보다는 다소 호전될 것으로 전망하였다.

- 이는 일반경기의 호조와 함께 특별자금지원 확대 등 건설업체 자금난 완화를 위한 정부의 노력이 지속되고 있는 가운데 분양가격 할인, 품질고급화 등과 같은 주택건설업체의 자구노력으로 미분양아파트의 적체 완화와 이를 통한 자금난 해소가 기대되기 때문인 것으로 보여진다.

- 그러나 7월부터 시행되는 『부동산실명제』의 영향으로 향후에도 주택가격은 안정세를 유지할 것으로 전망되고 있어 단기간내의 부동산경기 회복은 어려움이 예상됨에 따라 2/4분기에 비해 크게 호전되지는 않을 것으로 나타났다.

- 응답내용별 구성비를 보면, 3/4분기 중 경기 『호전』 예상업체는 전체의 34.3%이었고, 『불변』이 41.4%, 『악화』로 응답한 업체는 24.3%로 나타났다.

- '95년 3/4분기의 항목별 예측 B.S.I를 보면, 자금사정(105.3)과 신규택지 확보량(107.9)은 전분기와 비슷할 것으로, 분양실적(111.0)을 비롯한 공사량, 자재구입량, 고용수준 등 4개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

'95. 3/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
109.6	34.3	41.4	24.3

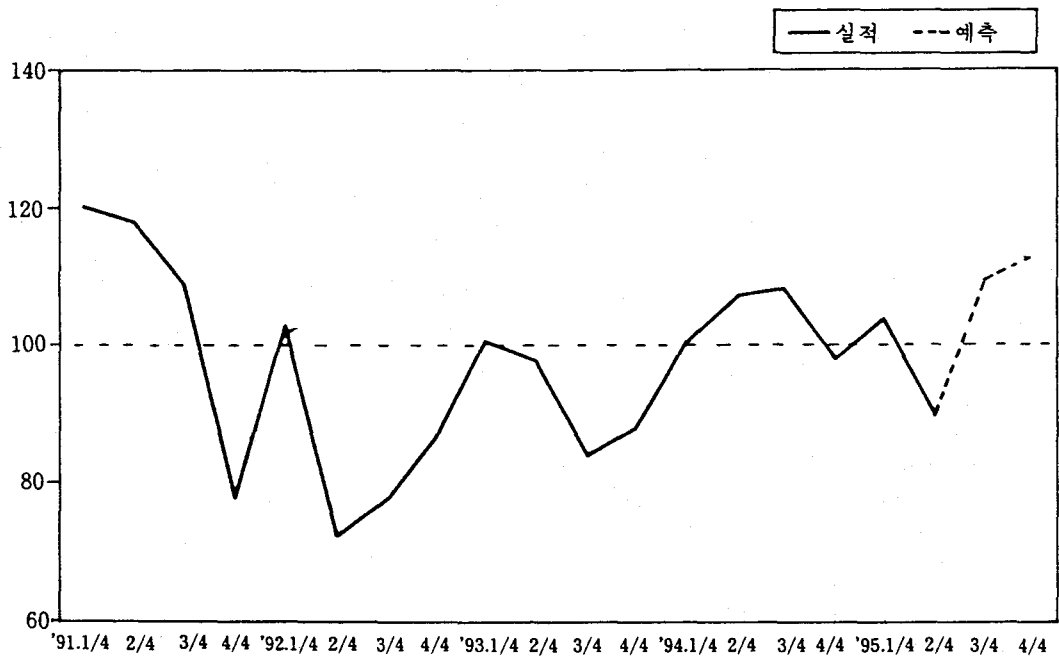
3. '95. 4/4분기 주택건설경기전망

- '95년 4/4분기의 예측 B.S.I는 112.9로 전반적인 주택건설경기가 3/4분기에 이어 계속

나아질 것으로 전망하였으며, 경기의 『호전』을 예상하는 업체비율은 전체의 38.9%, 『악화』에 응답한 업체 비율은 26.1%를 차지하였다.

'95. 4/4분기(예측)	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
B.S.I			
112.9	38.9	35.0	26.1

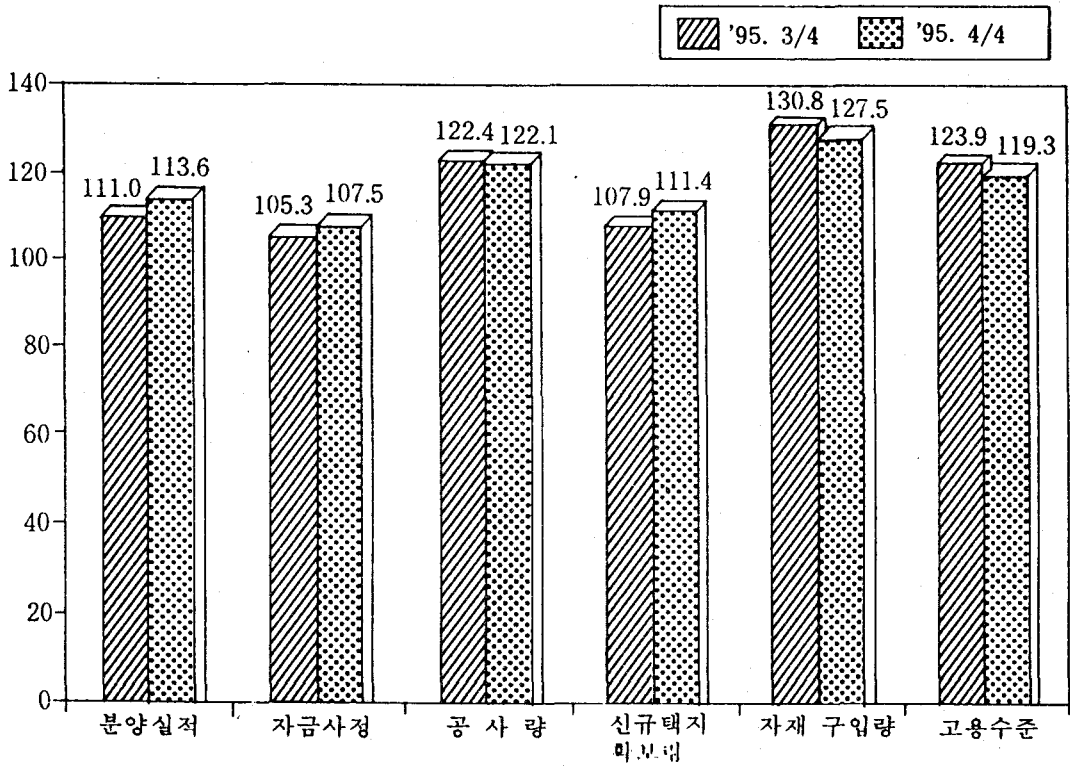
전반적인 주택건설경기 B.S.I. 추이



연 도	1991			1992				1993		
	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4
B.S.I	118.2	108.6	77.5	103.2	72.1	77.5	86.8	100.7	97.5	83.9

연 도	1993	1994				1995			
	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4(예측)	4/4(예측)
B.S.I	87.9	100.7	107.1	108.2	97.9	103.9	89.6	109.6	112.9

'95. 3/4 및 4/4 예측 BS(항목별)



항 목	'95. 2/4	'95. 3/4	'95. 4/4
	실 적	예 측	예 측
분 양 실 적	89.3	111.0	113.6
자 금 사 정	72.5	105.3	107.5
공 사 량	105.4	122.4	122.1
신규택지 확보량	91.1	107.9	111.4
자 재 구 입 량	113.9	130.8	127.5
고 용 수 준	106.1	123.9	119.3

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. 2/4분기의 B.S.I는 89.3으로 전분기보다 악화된 것으로 나타났으나, '95. 3/4 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 111.0, 113.6으로 분양실적이 다소 호전될 것으로 전망하였다.

—이는 미분양아파트의 증가세가 지속됨에 따라 정부가 다각적인 해소방안을 추진하고 있는 가운데 업체들의 분양계획 축소, 미분양분의 임대전환, 분양가격 할인, 품질고급화서비스 등의 자구노력이 실효를 거둘 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'95. 2/4(실적)	89.3	18.2	52.9	28.9
'95. 3/4(예측)	111.0	28.6	51.1	20.3
'95. 4/4(예측)	113.6	34.6	44.3	21.1

(2) 자금사정

—자금사정에 대한 '95. 2/4분기의 B.S.I는 72.5로 '95. 1/4분기에 비해 자금난이 더욱 악화된 것으로 나타났는데, 이는 미분양아파트 적체가 지속되고 있는데다 이의 해소를 위한 분양가 할인, 표준건축비인상분의 미적용 분양 등 가격경쟁으로 자금난이 더욱 가중되었기 때문으로 보여진다.

—그리고 3/4분기의 예측 B.S.I는 105.3, 4/4분기 예측 B.S.I는 107.5로 나타나 업체들은 자금사정은 3/4분기 이후에도 크게 나아지지는 않을 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'95. 2/4(실적)	72.5	10.4	51.8	37.8
'95. 3/4(예측)	105.3	25.7	48.6	25.7
'95. 4/4(예측)	107.5	30.4	46.8	22.8

(3) 공사량

-공사량에 대한 '95. 2/4분기의 B.S.I는 105.4로 '95. 1/4분기와 비슷한 것으로 나타났으며, '95. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 122.4, 122.1로 나타나 각각 전분기에 비해 공사량이 증가될 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'95. 2/4(실적)	105.4	27.9	49.6	22.5
'95. 3/4(예측)	122.4	45.3	37.9	16.8
'95. 4/4(예측)	122.1	42.1	37.9	20.0

(4) 신규택지 확보량

-신규택지 확보량에 대한 '95. 2/4분기의 실적 B.S.I는 91.1로 신규택지확보량은 전분기보다 감소한 것으로 나타났다.
-반면, '95. 3/4분기와 4/4분기의 신규택지 확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 107.9, 111.4로 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. 2/4(실적)	91.1	13.9	63.2	22.9
'95. 3/4(예측)	107.9	25.0	57.9	17.1
'95. 4/4(예측)	111.4	28.9	53.6	17.5

(5) 자재구입량

-자재구입량에 대한 '95. 2/4분기의 실적 B.S.I는 113.9로 '95. 1/4분기보다 증가한 것으로 나타났으며, '95. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I도 각각 130.8, 127.5로 나타나 앞으로도 자재구입은 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'95. 2/4(실적)	113.9	31.8	50.4	17.8
'95. 3/4(예측)	130.8	45.7	42.5	11.8
'95. 4/4(예측)	127.5	41.8	43.9	14.3

(6) 고용수준

-고용수준에 대한 '95. 2/4분기의 실적 B.S.I는 106.1로 전분기와 비슷한 것으로 나타났으며, '95. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 122.1, 119.3으로 나타나 고용수준이 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'95. 2/4(실적)	106.1	21.8	62.5	15.7
'95. 3/4(예측)	122.1	33.9	56.1	10.0
'95. 4/4(예측)	119.3	32.5	54.3	13.2

5. 지역별 동향 및 전망

(1) 서울

-'95. 2/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 '95. 2/4분기의 전반적인 영업활동 수준은 전분기에 비해 악화된 것으로(B.S.I=87.9) 나타났다. 이를 항목별로 보면, 분양실적(B.S.I=85.7), 자금사정(B.S.I=69.3), 신규택지확보량(B.S.I=87.9)등 3개 항목에서 지난 분기보다 악화(또는 감소)되었다고 응답한 업체가 많았으며, 공사량(B.S.I=103.

6), 자재구입량(B.S.I=105.7), 고용수준(B.S.I=102.1)등 3개 항목은 전분기와 비슷한 수준인 것으로 나타났다.

- '95. 3/4분기 및 4/4분기 예측 : 자금사정(3/4분기 B.S.I=100.8, 4/4분기 B.S.I=104.3)은 전분기와 비슷할 것으로 전망하였으며, 분양실적을 비롯한 5개 조사항목은 다소 호전될 것으로 전망하였다.

■서울의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'95. 2/4	'95. 3.4	'95. 4/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	87.9	116.8	114.3
분 양 실 적	85.7	117.9	117.9
자 금 사 정	69.3	100.8	104.3
공 사 량	103.6	121.0	121.4
신 규 택 지 확 보 량	87.9	104.3	111.4
자 재 구 입 량	105.7	129.0	118.6
고 용 수 준	102.1	119.6	116.4

(2) 지방

- '95. 2/4분기 실적 : 지방의 경우도 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.I가 91.4로 전분기에 비해 악화된 것으로 나타났으며, 항목별로는 분양실적(92.9), 자금사정(75.7), 신규택지확보량(94.3)등 3개 항목에서 악화(또는 감소)되었다고 응답한 업체들이 많은 것으로 나타났다.

- '95. 3/4분기 및 4/4분기 예측 : 지방소재업체의 3/4분기 예측 B.S.I는 102.5로 2/4분기와 비슷할 것으로 나타났으며, 4/4분기는 111.4로 전분기(3/4분기)보다 다소 호전될 것으로 전망하였다.

■지방소재 업체의 항목별 B.S.I(140개 업체)

항 목	'95. 2/4	'95. 3/4	'95. 4/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	91.4	102.5	111.4
분 양 실 적	92.9	104.0	109.3
자 금 사 정	75.7	109.8	110.7
공 사 량	107.1	123.7	122.9
신 규 택 지 확 보 량	94.3	111.4	111.4
자 재 구 입 량	122.1	132.5	136.4
고 용 수 준	110.0	124.5	122.1

*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 46.8%로 가장 많았으며, 다음으로는 『자금부족』(40.0%), 『택지구득난』(34.0%) 등의 순이었다.

—주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 『철근』이 77.4%로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 『과일』(25.0%), 『철자재』(20.4%) 등의 순으로 응답하였다.

■경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(%, 복수응답)	비 고
분 양 실 적 저 조	46.8	-정부의 주택건설규제 : 11.8% -중도금납입율저조 : 7.4% -자재구득난 : 6.8% -기능인력확보난 : 6.0% -노인(인건비)상승 : 5.4% -기술수준저위 : 1.8% -기 타 : 1.8% -무응답 : 3.2%
자 금 부 족	40.0	
택 지 구 득 난	34.0	
수 주 조 건 약 화	19.6	
자 재 가 격 상 승	15.4	

■ 확보하기 어려운 자재

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
철 근	77.4	- 시멘트 : 10.8% - 목재 및 합판 : 6.4% - 기타 : 3.6% - 타일 및 위생도기 : 1.8% - 벽돌 및 블럭 : 1.0% - 무응답 · 어려움없음 : 27.8%
파 일	25.0	
철 자 재	20.4	
골 재	13.6	
레 미 콘	12.2	

- 주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 주택건설자금지원 확대 및 자금난 해소방안 강구(27개 업체)
- 택지공급확대 및 택지구입시 세제 · 금융지원(13개 업체)
- 주택건설관련규제 완화 및 행정처리 간소화(12개 업체)
- 분양가 현실화 내지 자율화(6개 업체)
- 임대주택 활성화 및 금융 · 세제지원(6개 업체) 등

<참고>

1. 조사개요

(1) 조사목적

이 조사는 매분기마다 주택건설경기동향에 대한 주택건설업체들의 판단내용을 조사, 분석하여 국내 주택건설경기를 미리 파악함으로써 정부의 주택정책 및 우리은행 주택금융 업무의 기초자료로 활용하고 주택건설업체들의 경영에 참고자료로 제공함에 그 목적이 있다.

(2) 조사대상

통계청이 '92년도에 실시한 건설업통계조사에서 주택건설 기성액('91년도 실적)이 총

기성액의 99.9%를 차지한 227개 종합건설업체와 53개 중소기업사업체이다.

지역별 조사대상 업체수

지 역	서울	부산	대구	인천	광주	대전	전주	마산	계
조사대상업체수	140	30	20	20	20	20	15	15	280

(3) 조사기간

가. 실사기간

1995년 6월 12일~6월 19일

나. 대상기간

실적치 : 1995년 2/4분기

예측치 : 1995년 3/4분기 및 4/4분기

(4) 조사내용

가. 조사대상업체의 전반적인 주택건설영업활동수준, 분양실적, 자금사정, 공사량, 신규 택지확보량, 자재구입량, 고용수준등 방향조사 7개 항목

나. 경영상 애로점, 자재구득난 및 건의사항등 보조사항 3개 항목

(5) 조사방법

조사표를 우송한 후 조사원이 조사대상 건설업체를 방문, 회수하는 자계식 기입조사 방법 이용

(6) B.S.I.(Business Survey Index) 산출방식 및 활용상의 유의점

가. B.S.I. 산출방식

각 항목마다 실적치와 예측치를 전분기와 비교하여 증가(또는 호전), 동일, 감소(또는 악화)로 주택건설업체의 견해를 조사한 후 그 응답내용을 아래 산식에 의하여

지수화 하였다.

$$\circ \text{기업실사지수(B.S.I.)} = \left(\frac{X_1 - X_2}{Y} \right) \times 100 + 100$$

X_1 : 증가(또는 호전)로 응답한 업체수

X_2 : 감소(또는 악화)로 응답한 업체수

Y : 총 응답업체수

(지수의 범위 : $0 \leq \text{B.S.I.} \leq 200$)

나. B.S.I. 계절변동조정

'95. 3/4분기 예측의 『전반적인 주택건설경기수준』 및 각 항목별 전망지수(신규택지 확보량 제외)에 대하여 X-11 ARIMA방법을 이용, 계절조정지수를 산출하였다.

다. B.S.I. 활용상의 유의점

각각 전분기를 기준으로 파악하여야 한다는 데 유의하여야 하며, 지수 100은 전분기와 동일, 100 초과는 증가(또는 호전), 그리고 100미만은 감소(또는 악화)와 같이 방향성을 나타내는 것으로서 지수의 크기가 경기의 심도나 경기의 수준을 직접적으로 표시하는 것은 아니라는 점에 유의하여야 한다.

라. 통계표상 및 도표의 수치는 반올림한 것이므로 세항(細項)의 수치와 합계가 일치하지 않을 수도 있다.

마. 응답자의 직위별 분포

주택건설경기전망조사는 경영자층을 조사대상으로 하고 있으며 금번조사에 응답한 응답자의 직급별 분포는 다음과 같다.

응답자 분포현황

직 위	경영자층	중간관리자층	하급관리자층	계
응답자수	104	98	78	280
비율 (%)	37.1	35.0	27.9	100.0