

7. 住宅建設 景氣 展望調査

('96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기)

資料提供 : 住宅銀行 調査部

개 황

■ 전반적인 주택건설경기동향 및 전망

- '96. 3/4분기의 기업실사지수(B.S.I)는 90.4로 전반적인 주택건설경기는 전분기에 비해 다소 악화된 것으로 나타났음.
 - 이는 주택경기의 부진속에 미분양주택의 적체가 지속되면서 주택건설업체들이 자금사정 악화로 경영난을 겪고 있는 가운데
 - 일부 업체들의 공급계획 축소 및 연기로 인한 공사물량의 감소와 함께 수도권을 중심으로 분양성 있는 택지확보에도 많은 어려움이 있기 때문으로 보여짐
- 한편 '96. 4/4분기의 주택건설경기전망지수는 124.8, '97. 1/4분기는 116.1로 각각 전분기에 비해 호전될 것으로 전망되었음.
- 이와 같이 업체들이 미분양아파트의 적체와 자금사정 악화속에서도 4/4분기 이후의 주택건설경기가 호전될 것으로 전망하는 것은
 - 단독·연립주택 및 철골조 아파트에 대한 분양가 자율화 등 주택산업규제의 지속적인 완화와 임대주택에 대한 소형주택건설 의무비율폐지 등 임대주택사업활성화 추진으로 주택건설여건이 점차 나아지고 있는 가운데 업체들이 연간 공급계획을 감안, 일부 연기되었던 물량의 연내착공증가를 계획하고 있으며,
 - 미분양주택 구입자에 대한 금융·세제지원, 주택건설업체의 품질개선·관측활동 강화 등 지속적인 미분양주택 해소노력과 최근 수도권지역의 일부 아파트가격이 소폭 상승함에 따라 아파트위주의 주택수요가 점차 증가할 것으로 기대하기 때문으로 보여짐

■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- 공사량(BSI=100.4)등 2개 항목은 전분기와 비슷한 수준으로, 자금사정(BSI=

71.4)등 4개 항목은 전분기에 비해 다소 악화(또는 감소)된 것으로 나타났음.

- '96. 4/4분기에는 신규택지확보량(BSI=97.1)을 제외한 5개 항목이 전분기에 비해 호전될 것으로 나타났으며, '97. 1/4분기에는 신규택지확보량(BSI=103.9)은 전분기와 비슷한 수준으로, 자금사정(BSI=111.8)등 5개 항목은 전분기에 비해 호전(또는 증가)될 것으로 나타났음.

■주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)으로는 분양 실적 저조(44.2%), 자금부족(43.2%), 택지구득난(34.0%) 등임.

1. '96. 3/4분기 주택건설경기 동향

- '96. 3/4분기의 실적 B.S.I(Business Survey Index)는 90.4로 전반적인 주택건설경기는 '96. 2/4분기보다 다소 악화된 것으로 나타났다.

◦ 이는 주택경기의 부진속에서 미분양주택의 적체가 지속되면서 주택건설업체들이 자금사정 악화로 경영난을 겪고 있는 가운데

◦ 일부 업체들의 공급계획 축소 및 연기로 인한 공사물량의 감소와 함께 수도권을 중심으로 분양성있는 택지확보에도 많은 어려움이 있기 때문으로 보여진다.

- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '96. 2/4분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 44개 업체(15.7%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 71개 업체(25.4%)인 것으로 나타났다.

구 분	'95			'96			'96. 3/4분기 B.S.I		'96.3/4분기(실적)		
				'96.3월조사		'96. 9월조사		응답업체 구성비(%)			
	4/4	1/4	2/4	(예	측)	(실	적)	호전	불변	악화	
전 체	76.4	112.5	106.8	126.7	90.4	15.7	58.9	25.4			
서 울	73.6	110.0	105.7	130.4	83.6	13.6	56.4	30.0			
지 방	79.3	115.0	107.9	123.0	97.1	17.9	61.4	20.7			

- 한편, '96. 3/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 공사량(100.4), 자재구입량(102.1)등 2개 항목은 전분기와 비슷한 수준으로, 자금사정(71.4), 신규택지확보량(88.9), 분양실적(91.1), 고용수준(96.1)등 4개 항목은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

2. '96년 4/4분기 주택건설경기전망

- '96년 4/4분기의 예측 B.S.I는 124.8로 나타나 전반적인 주택건설경기는 '96. 3/4분기보다 호전될 것으로 전망하였다.

- 단독·연립주택 및 철골조아파트에 대한 분양가자율화 등 주택산업규제의 지속적인 완화와 임대주택에 대한 소형주택건설 의무비율폐지 등 임대주택사업 활성화 추진으로 주택건설여건이 점차 나아지고 있는 가운데 업체들이 연간 공급계획을 감안, 일부 연기되었던 물량의 연내착공증가를 계획하고 있으며,
- 미분양주택 구입자에 대한 금융·세제지원, 주택건설업체의 품질개선·관측활동 강화 등 지속적인 미분양주택 해소노력과 최근 수도권지역의 일부 아파트가격이 소폭 상승함에 따라 아파트위주의 주택수요가 점차 증가할 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

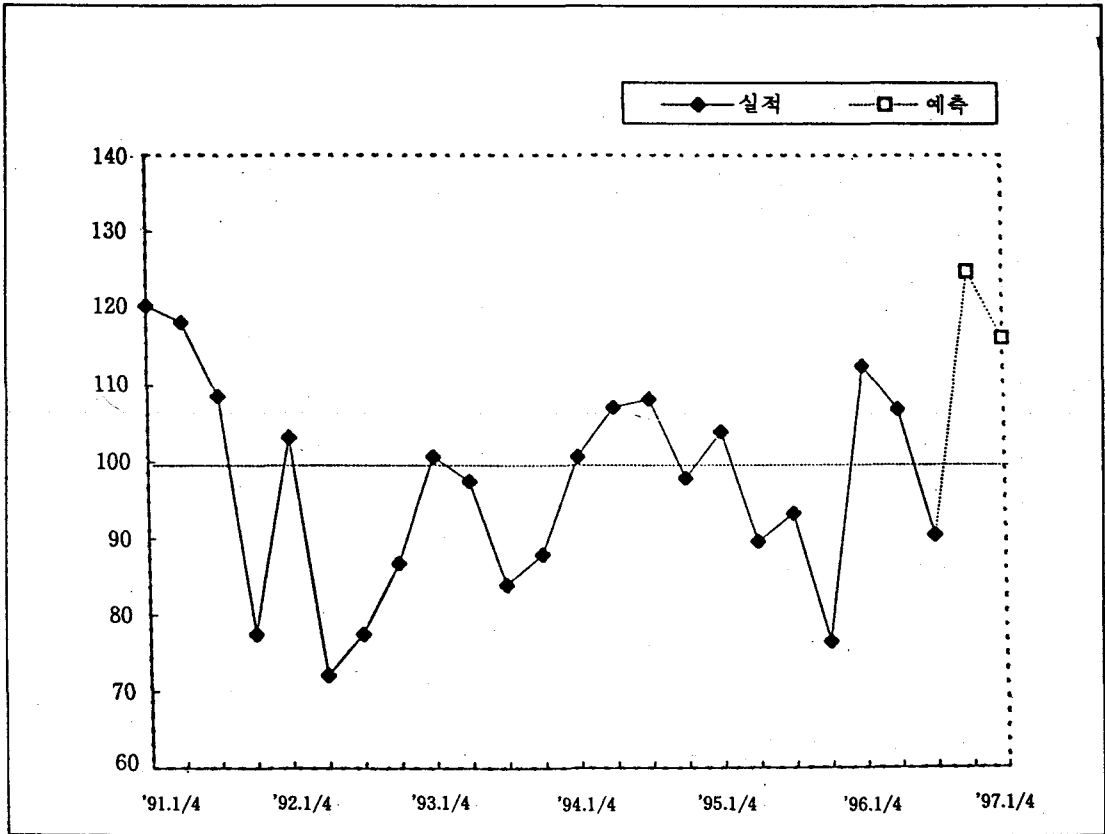
'96. 4/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
124.8	33.2	48.2	18.6

3. '97. 1/4분기 주택건설경기전망

- '97. 1/4분기의 예측 B.S.I는 116.1로 전반적인 주택건설경기가 4/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망하였다.

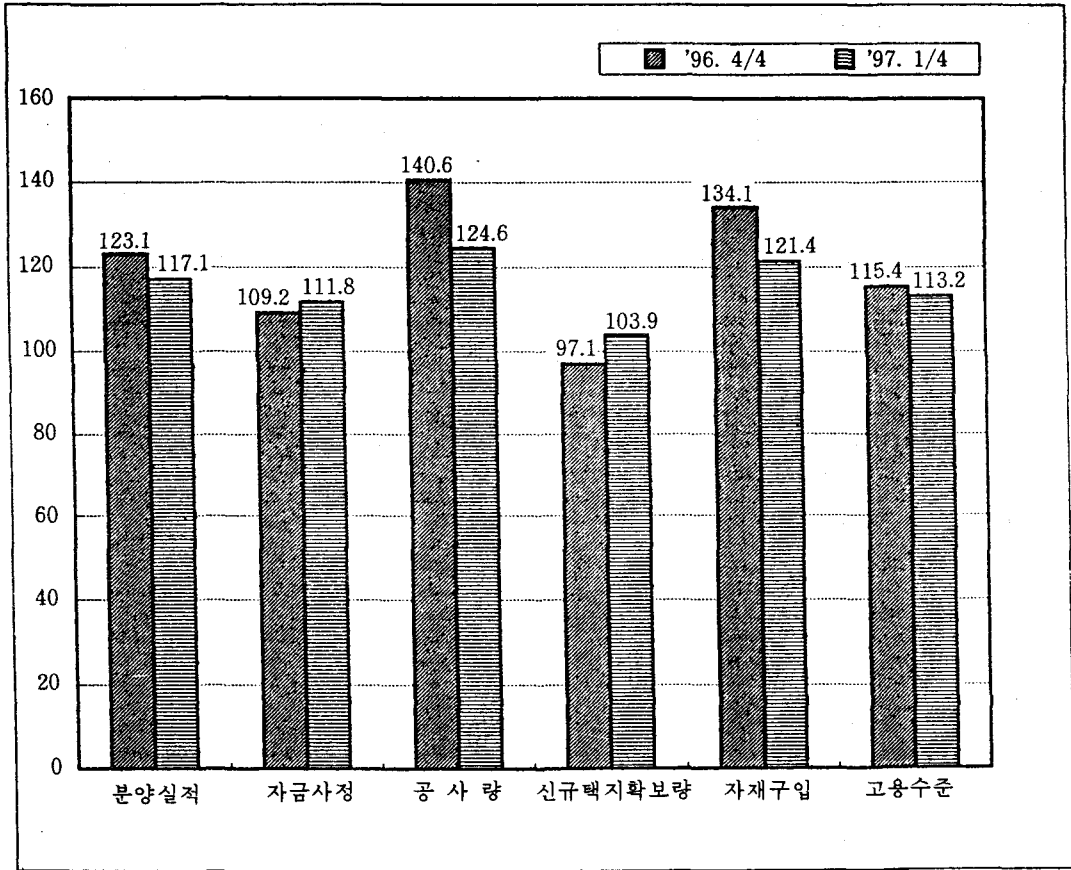
'97. 1/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
116.1	36.1	43.9	20.0

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	76.4
'96	112.5	106.8	90.4	124.8(예측)
'97	116.1(예측)			

'96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기 예측 B.S.I.(항목별)



항 목	'96. 3/4	'96. 4/4	'97. 1/4
	실 적	예 측	예 측
분 양 실 적	91.1	123.1	117.1
자 금 사 정	71.4	109.2	111.8
공 사 량	100.4	140.6	124.6
신규택지확보량	88.9	97.1	103.9
자 재 구 입 량	102.1	134.1	121.4
고 용 수 준	96.1	115.4	113.2

4. 항목별 동향 및 전망

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

(1) 분양실적

-분양실적에 대한 '96. 3/4분기의 B.S.I는 91.1으로 전분기보다 악화된 것으로 나타났는데

- 이는 부동산실명제, 토지전산망 등 정부의 투기억제시책의 영향으로 실수요자 위주의 거래가 정착되고 있는 가운데 주택보급률 향상, 최근 5년간 주택가격의 안정 등으로 미분양 주택이 적체되면서 일부 건설업체의 분양물량축소와 소득증가에 따른 소형주택에 대한 수요감소 등으로 주택건설이 다소 부진하였기 때문으로 보여진다.

-한편 '96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 123.1, 117.1으로 분양실적이 더욱 호전될 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'96. 3/4(실적)	91.1	18.9	53.2	27.9
'96. 4/4(예측)	123.1	34.6	47.9	17.5
'97. 1/4(예측)	117.1	34.6	47.9	17.5

(2) 자금사정

-자금사정에 대한 '96. 3/4분기의 B.S.I는 71.4를 보여 미분양아파트 물량이 지난 4월 말까지 6개월째 감소하였으나 5월 들어 다시 증가하는 등 미분양 물량의 적체가 지속됨에 따라 업체들의 자금난은 계속되고 있는 것으로 나타났다.

-그러나 '96. 4/4분기의 예측 B.S.I는 109.2, '97. 1/4분기 예측 B.S.I는 111.8로 나타나 미분양주택구입자에 대한 지속적인 금융 및 세제지원, 주택할부금융의 확대, 분양촉진을 위한 주택건설업체들의 품질개선 및 관측활동 강화 등으로 미분양주택 감소에 따른 자금난 완화를 기대하기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'96. 3/4(실적)	71.4	8.6	54.3	37.1
'96. 4/4(예측)	109.2	26.8	48.2	25.0
'97. 1/4(예측)	111.8	32.1	47.5	20.4

(3) 공사량

- 공사량에 대한 '96. 3/4분기중 B.S.I는 100.4로 전분기와 비슷한 수준으로 나타났다.
- 한편 '96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 140.6, 124.6으로 공사량이 증가될 것으로 전망하였는데, 이는 분양가의 단계적 자율화·소형주택건설 의무비율 완화 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 임대주택사업활성화추진 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있고
- 특히 주택건설업체들이 연간 공급계획을 감안, 미분양적체로 연기하였던 공급물량의 연내착공 증가를 계획하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'96. 3/4(실적)	100.4	25.4	49.6	25.0
'96. 4/4(예측)	140.6	43.2	36.1	20.7
'97. 1/4(예측)	124.6	41.4	41.8	16.8

(4) 신규택지 확보량

- 신규택지 확보량에 대한 '96. 3/4분기의 실적 B.S.I는 88.9로 신규택지 확보량은 전분기보다 감소한 것으로 나타났다.
- 한편, '96. 4/4분기와 '97. 1/4분기의 신규택지 확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 97.1, 103.9로 신규택지확보량에는 어려움이 지속될 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 3/4(실적)	88.9	12.9	63.2	23.9
'96. 4/4(예측)	97.1	18.6	60.0	21.4
'97. 1/4(예측)	103.9	25.4	53.2	21.4

(5) 자재구입량

-자재구입량에 대한 '96. 3/4분기의 B.S.I는 102.1로 전분기와 비슷한 것으로 나타났으며, '96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 134.1, 121.4로 나타나 공사량의 증가와 함께 자재구입도 계속 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 3/4(실적)	102.1	27.5	47.1	25.4
'96. 4/4(예측)	134.1	41.4	39.6	18.9
'97. 1/4(예측)	121.4	41.4	38.6	20.0

(6) 고용수준

-고용수준에 대한 '96. 3/4분기의 실적 B.S.I는 96.1로 전분기에 비해 다소 감소한 것으로 나타났으며, '96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 115.4, 113.2로 나타나 공사량 증가에 따라 고용수준도 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 3/4(실적)	96.1	19.3	57.5	23.2
'96. 4/4(예측)	115.4	27.5	54.3	18.2
'97. 1/4(예측)	113.2	30.4	52.5	17.1

5. 지역별 동향 및 전망

(1) 서울

- '96. 3/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 '96. 3/4분기의 전반적인 영업활동 수준은 전분기보다 다소 호전된 것으로(B.S.I=83.6) 나타났다. 이를 항목별로 보면, 자금사정(BSI=67.9), 신규택지확보량(BSI=77.9), 분양실적(BSI=81.4), 고용수준(BSI=92.1), 자재구입량(BSI=94.3), 공사량(BSI=96.4) 등 6개 항목 모두 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

- '96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기 예측 : '96. 4/4분기와 '97. 1/4분기의 전반적인 영업활동수준은 전분기보다 더욱 호전될 것으로(4/4분기 119.0, '97. 1/4분기 107.1) 나타났으며, 4/4분기에는 신규택지확보량(BSI=92.1)을 제외한 5개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로, '97. 1/4분기에는 신규택지확보량(BSI=101.4)은 전분기와 비슷한 수준으로 자재구입량(BSI=109.3)등 5개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

■서울의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'96. 3/4	'96. 4/4	'97. 1/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	83.6	119.0	107.1
분 양 실 적	81.4	126.1	111.4
자 금 사 정	67.9	104.2	106.4
공 사 량	96.4	131.2	111.4
신 규 택 지 확 보 량	77.9	92.1	101.4
자 재 구 입 량	94.3	129.1	109.3
고 용 수 준	92.1	110.9	104.3

(2) 지방

- '96. 3/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.I가 97.1로 전분기에 비해 다소 악화된 것으로 나타났으며, 항목별로는 자재구입량(B.S.I=110.0)등 2개 항목은 전분기보다 호전된 것으로, 신규택지확보량(B.S.I=100.0)등 3개 항목은 전분기와 비슷한 수준으로, 자금사정(B.S.I=75.0)은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.
- '96. 4/4분기 및 '97. 1/4분기 예측 : '96. 4/4분기와 '97. 1/4분기의 전반적인 영업활동수준(4/4분기 135.3, '97. 1/4분기 125.7)은 전분기보다 호전될 것으로 전망하였으며, 항목별로도 4/4분기에는 신규택지확보량(B.S.I=102.1)은 전분기와 비슷한 수준으로 자금사정(B.S.I=114.2)등 5개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였고 '97. 1/4분기에는 신규택지확보량(B.S.I=106.4)을 비롯한 6개 항목 모두 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

■지방의 항목별 B.S.I(140개 업체)

항 목	'96. 3/4	'96. 4/4	'97. 1/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	97.1	130.7	125.0
분 양 실 적	100.7	120.1	122.9
자 금 사 정	75.0	114.2	117.1
공 사 량	104.3	150.1	137.9
신 규 택 지 확 보 량	100.0	102.1	106.4
자 재 구 입 량	110.0	139.2	133.6
고 용 수 준	100.0	120.0	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 44.2%로 가장 높았으며, 다음으로는 『자금부족』(43.2%), 『택지구득난』(34.0%) 등의 순이었다.

- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 『시멘트』(50.8%)로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 『레미콘』(45.8%), 『철근』(27.2%) 등의 순으로 응답하였다.

■경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
분 양 실 적 저 조	44.2	-노임(인거비)상승 : 10.4% -중도금납입율 저조 : 7.6% -기능인력 확보난 : 6.8% -자재가격 상승 : 4.0% -자재구득난 : 3.2% -기술수준 저위 : 0.8% -기 타 : 0.8% -무응답 : 6.0%
자 금 부 족	43.2	
택 지 구 득 난	34.0	
수 주 조 건 약 화	23.6	
정부의주택건설규제	15.8	

■확보하기 어려운 자재

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
시 멘 트	50.8	-과일 : 4.6% -목재 및 합판 : 4.0% -벽돌 및 블럭 : 2.2% -타일 및 위생도기 : 1.8% -기 타 : 1.4% -무응답 · 어려움없음 : 42.2%
레 미 콘	45.8	
철 근	27.2	
철 자 재	10.4	
골 재	10.0	

- 주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 주택분양가 및 건설규모의 자율화(17개 업체)
- 주택건설 규제완화(16개 업체)
- 신규택지공급 확대 및 택지구입시 세제 · 금융지원 확대(16개 업체)
- 국민주택규모APT의 기금지원 확대(12개 업체)
- 정부의 주택건설 활성화시책 수립 및 시행(8개 업체)
- 중소건설업체에 대한 자금지원 및 주택정책(6개 업체 등)

주택희보