

5. 住宅業界의 不況打開을 위한 經營戰略

資料提供：韓國住宅協會

이 자료는 한국주택협회가 지난 9월 13일 국토개발연구원 주택연구실장 高 鐵 박사를 초빙, “주택업계의 불황타개를 위한 경영전략”이라는 주제로 개최한 조찬강연회의 주제발표문이다.

高 鐵 박사(국토개발연구원 연구실장)

I. 주택시장의 동향과 전망

1. 주택시장동향

- 지속적인 주택공급확대로 주택보급율이 제고됨
 - 1990년 이후 년평균 60여만호의 주택건설로 주택보급율은 1988년 69.4%에서 1995년 말에는 84.1%로 상승
- 주택가격의 안정
 - 주택대량공급정책과 함께 토지 및 주택전산화등 부동산투기억제정책으로 주택가격은 1991년 이후 하향안정세를 유지하고 있음.
- 주택공급은 확대된 반면 주택수요의 진정으로 주택미분양 누적
 - 주택가격의 안정, 투기억제정책의 시행으로 초과수요상태에서 초과공급상태로 반전
 - 1996년 6월 현재 미분양주택수는 12만7천호임

주택건설실적 · 주택보급율 · 주택가격 추이

년 도	주택건설호수(호)	보급율(%)	매매가격지수	전세가격지수
1988	316,570	69.4	72.1	72.9
1989	462,150	70.9	82.6	85.7
1990	750,378	72.5	100.0	100.0
1991	613,083	74.5	99.5	102.0
1992	575,492	76.0	94.5	109.7
1993	695,319	79.1	91.8	112.3
1994	622,854	81.7	91.7	117.4
1995	619,057	84.1	91.5	121.7

* 1990년말=100

2. 주택가격전망

- 일반적으로 주택경기는 정책당국의 정책운용방향과 경제적 상황의 영향에 의해 결정됨
 - 경제적 상황에 있어서는 지난해 하반기부터 시작된 경기침체 현상이 더욱 심화되어 있으므로, 주택시장은 별 영향을 받지 않을 것으로 보임
 - 주택관련정책 역시 부동산실명제, 토지전산화등 강력한 투기억제장치가 마련되어 있기 때문에 투기적 수요는 나타나지 않을 것임
- 향후의 주택가격 변동은 정책이나 경제상황보다는 전세값상승, 소득대비 주택가격비율 하락에 따른 주택구입능력제고에 영향을 받을 가능성이 큼
 - 년소득대비 주택가격비율은 91년 12.2를 정점으로 계속 하락하여 95년에는 5.6까지 낮아졌음
 - 주택구입능력의 제고로 실수요자중심으로 주택수요가 증가, 주택가격상승 가능성이 있음

년소득대비 주택가격비율 추이

년도	90	91	92	93	94	95
PIR	11.7	12.2	8.6	7.1	6.3	5.6

주 : 86년 및 92년 주택가격 및 소득조사자료를 바탕으로 주택가격변화, 가구소득변화를 반영하여 추계

- 97년 상반기중 전세가격은 5~6%(아파트는 약 8%)가 상승할 것으로 추정되어 97년 상반기에는 전세가격/매매비율이 60%를 상회하여 전세가격의 추가상승보다는 자가주택수요가 증가하여 미분양주택의 감소와 함께 매매가격이 약간 상승할 것으로 예상됨

II. 주택건설업체의 현황

- 주택건설업체의 부도증가 및 업체수 감소
 - 주택미분양의 누적은 주택건설업체의 자금사정을 악화시켜 부도업체 증가
 - 주택건설업체수는 1988년의 지정업체 71개사, 등록업체 2,610개사에서 1992년에는 지정업체 117개사, 등록업체 7,819개사로 증가하였으나 1995년말에는 지정업체 115개사, 등록업체 4,123개사로 감소되었음

주택건설업체의 부도현황 및 주택건설업체수 추이

구 분	1992	1993	1994	1995	1996.3
부도업체수	-	41	60	141	-
전체업체수	7,936	6,262	4,202	4,238	4,203
지정업체	117	116	116	115	114
등록업체	7,819	6,146	4,086	4,123	4,089
부도율(전년말대비)	-	0.52%	0.96%	2.82%	-

- 수익성
 - 주택업체의 수익성은 일반건설업이나 제조업보다 낮은 수준임

-94년에 개선되는 기미를 보이다가 95년에는 적자로 반전

주택업의 주요재무구조 지표

(단위 : %)

구 분	1993년			1994년			1995년		
	주택업	건설업	제조업	주택업	건설업	제조업	주택업	건설업	제조업
총자본순이익비율	0.87	2.26	1.04	1.20	2.14	1.90	-0.22	0.65	2.83
자기자본이익율	5.80	12.32	4.22	8.77	10.38	7.56	-1.44	3.22	11.03
매출액이익율	1.13	1.96	1.11	1.85	2.13	1.97	-0.32	0.63	2.83
금융비용부담율	7.41	4.70	5.93	8.12	5.67	5.64	9.84	5.98	5.57

○ 재무구조

-주택업의 재무구조는 매우 불안전함

-자기자본비율은 일반건설업이나 제조업에 비하여 낮은 반면 부채비율은 매우 높음

-이는 주택건설업이 다른 산업에 비해 경기변동의 영향이 크고

-또한 주택건설업의 특성상 고정비용이 낮고 선분양제도등으로 자기자금보다 타인자
금에 의존하여 사업을 시행하며 따라서 자본력이 취약한 사업자의 시장진입이 용이

주택업의 주요재무구조 지표

(단위 : %)

구 분	1993년			1994년			1995년		
	주택업	건설업	제조업	주택업	건설업	제조업	주택업	건설업	제조업
자기자본비율	15.96	18.77	25.32	16.03	21.04	24.84	15.17	19.09	25.86
부채비율	526.33	432.63	294.88	523.99	375.24	302.52	559.21	423.82	286.75
유동비율	129.31	123.62	94.13	128.04	128.55	94.59	126.31	121.05	95.39

○ 경쟁력

-주택분양가격의 규제등 주택관련규제로 기업의 경쟁력 취약

-초과수요가 존재하고 분양가격이 규제되어 주택건설업체의 품질제고 및 다양화 노력

을 감퇴시켜 경쟁력 저하

○ 주택건설업의 특성

- 규모의 영세성 : 대기업집중성
- 낮은 수익성 : 높은 금융비용
- 불안정한 재무구조 : 높은 부채비율
- 낮은 생산성 : 높은 노동집약도

Ⅲ. 여건의 변화와 경영전략

1. 여건변화전망

○ 지속적 주택공급

- 정부는 2001년까지는 연간 55~60만호 그후에도 2005년까지는 연간 50만호 정도의 주택건설을 계획하고 있음

○ 정책환경의 변화

- 분양가규제등 주택관련규제가 완화됨에 따라 업체간의 경쟁심화

○ 소비자의 의식변화

- 소득향상, 주택보급율의 증가 및 가치관의 변화로 품질에 대한 욕구 증가
- 소득수준의 향상, 가구형태의 다양화에 따라 주택수요가 다양화될 것임. 즉 획일적인 아파트에서 개성있는 주택 및 주거생활을 추구할 것임.
- 소득향상에 따라 환경중시 경향이 두드러져 전원주택에 대한 수요가 증가할 것임

○ 인구구조의 변화

- 평균수명의 연장으로 노인인구가 증가할 것으로 예상되어 노인주택의 수요 증가
- 결혼을 원치 않는 젊은계층 및 이혼의 증가로 단독가구가 증가할 것이며 이에따라 원룸주택등 임대주택의 수요증가

○ 시장개방

- 금년부터 주택건설사업이 개방되고 98년부터는 점진적으로 개방됨에 따라 국내 업체

- 가 취약한 고기술, 고부가가치 부문에 진출
- 구체적으로 주택설계, 감리, 자금, 마케팅부분에의 진출이 예상됨

2. 경영전략

○ 사업의 다각화

- 주택건설업은 경기에 영향을 받으므로 주기적으로 불황
- 사업을 다각화함으로써 위험을 분산할 필요가 있음
- 많은 업체들이 레저·문화·관광사업, 유통업, 컨설팅업, 주택임대업등의 업종에 관심을 표명하는 등 주택사업보다는 비주택관련사업에 진출하려고 계획중임
- 이론적으로 비관련산업으로의 다각화는 관련산업으로의 다각화에 비해 재무적성과가 낮기 때문에 신중을 기할 필요가 있음

○ 사업다각화의 방향

- 임대주택사업

- 특히 외국인을 위한 임대주택사업의 수익성이 높음
- 외국인 임대주택은 기업주가 임대료를 부담하므로 가격이 비탄력적임
- 임대주택사업중에도 one room 주택, furnished 임대주택등이 다가구임대, unfurnished주택보다 수익성이 높음

- 주택개보수업

- 주택보급율이 95%를 넘게되면 재고주택과 주택수요자의 선호가 달라짐에 따라 유지보수, 개량등이 활발히 진행될 것으로 예상됨

○ 금융비용의 절감

- 주택금융이 발달되지 않아 금융비용의 지출이 많을 뿐아니라 안정적이고 지속적인 자금운용을 할 수 없음
- 자본시장의 개방과 함께 특히 외국업체와의 경쟁을 위하여는 좋은 조건의 자금을 해외로부터 차입하여야 하므로 (주택)금융전문가의 육성이 필요

○ 하도급체계의 개선

- 주택건설업체와 하도급업체의 기능분담 및 새로운 협력관계설정

- 대등한 파트너로서의 입장강화, 상호보완기능 정립
- 소량다품종 건설전략
 - 소득의 증가, 주택소비의 개성화 등으로 과거와 같이 내부와 외관이 획일적인 아파트에 대한 수요는 감소하고 전원주택, 빌라등 개성있는 주택에 대한 수요는 증가할 것임
 - 과거의 아파트위주의 주택건설에서 소규모 다양한 형태의 주택건설로 전환
- 기술개발투자
 - 우리나라는 주택가격이 소득에 비하여 매우 비싸기 때문에 원가절감을 통하여 주택수요를 확대하여야 함
 - 조립식주택의 개발등 기술개발투자의 확대