

## 12. 住宅建設 景氣 展望調査

( '96. 3/4분기 및 4/4분기 )

資料提供：住宅銀行 調査部

### 개 황

#### ■ 전반적인 주택건설경기동향 및 전망

- '96. 2/4분기의 기업실사지수(B.S.I)는 106.8로 전반적인 주택건설경기는 전분기에 비해 다소 호전된 것으로 나타났다.
  - 이는 '95. 11월 『주택시장 안정대책』 시행과 함께 표준건축비 조기인상('96. 2) 등 주택건설업체 경영난 완화를 위한 정책시행 및 주택할부금융활성화 등으로 수요가 지속되면서 주택분양 및 건설이 다소 활기를 띠고 있기 때문으로 보여짐.
- 한편 '96. 3/4분기의 주택건설경기전망지수는 126.4, 4/4분기는 130.7로 각각 전분기에 비해 호전될 것으로 전망되었음.
  - 이는 분양가의 단계적 자율화·소형주택건설의무비율완화 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 임대주택사업활성화 추진 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있으며,
  - 미분양주택 구입자에 대한 금융 및 세제지원, 분양촉진을 위한 주택건설업체들의 품질개선 및 판촉활동 강화 등으로 하반기에 주택수요가 증가하고 자금난도 다소 완화되는 등 주택경기가 점차 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여짐.

#### ■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- 분양실적(BSI=109.3)등 4개 항목은 전분기에 비해 호전(또는 증가)된 것으로,

자금사정(BSI=91.4)등 2개 항목은 전분기에 비해 다소 악화(또는 감소)된 것으로 나타났음.

- '96. 3/4분기 및 4/4분기에는 분양실적 등 6개 항목이 모두 전분기에 비해 호전될 것으로 전망되었음.

**■주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)**으로는 분양실적 저조(43.2%), 자금부족(42.6%), 택지구득난(34.2%) 등임.

**■업체들의 주요 건의사항**으로는 주택건설 규제완화 및 정책의 일관성 유지, 관련법규제정 및 정비, 주택건설자금 지원확대 및 자금난 해소대책 강구, 주택분양가 및 건설규모의 자율화 등임.

### 1. '96. 2/4분기 주택건설경기 동향

- '96. 2/4분기의 실적 B.S.I(Business Survey Index)는 106.8로 전반적인 주택건설경기는 '96. 1/4분기보다 다소 호전된 것으로 나타났다.

○ 이는 '95. 11월 「주택시장 안정대책」 시행과 함께 표준건축비 조기인상('96. 2) 등 주택건설업체 경영난 완화를 위한 정책시행 및 주택할부금융 활성화 등으로 수요가 지속되면서 주택분양 및 건설이 다소 활기를 띠고 있기 때문으로 보여 진다.

- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '96. 1/4분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 65개 업체(23.2%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 46개 업체(16.4%)인 것으로 나타났다.

구 분	'95	'96		'95. 2/4분기 B.S.I		'96.2/4분기(실적)		
				'96.3월조사	'96. 6월조사	응답업체 구성비(%)		
	3/4	4/4	1/4	(예 측)	(실 적)	호전	불변	악화
전 체	93.2	76.4	112.5	120.8	106.8	23.2	60.4	16.4
서 울	101.4	73.6	110.0	124.3	105.7	22.9	60.0	17.1
지 방	85.0	79.3	115.0	117.2	107.9	23.6	60.7	15.7

- 한편, '96년 2/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 분양실적(109.3), 공사량(109.6), 자재 구입량(117.1), 고용수준(108.6)등 4개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(91.4), 신규택지확보량(97.1)등 2개 항목은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

### 2. '96년 3/4분기 주택건설경기전망

- '96년 3/4분기의 예측 B.S.I는 126.7로 나타나 전반적인 주택건설경기가 '96. 2/4분기보다 호전될 것으로 전망하였다.

- 이는 분양가의 단계적 자율화·소형주택건설의무비율완화 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 임대주택사업활성화 추진 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있으며
- 미분양주택 구입자에 대한 금융 및 세제지원, 분양촉진을 위한 주택건설업체들의 품질개선 및 판촉활동 강화 등으로 하반기에는 주택수요가 증가하고 자금난도 다소 완화되는 등 주택경기가 점차 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

'96. 3/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
126.7	37.1	48.6	14.3

### 3. '96. 4/4분기 주택건설경기전망

- '96년 4/4분기의 예측 B.S.I는 130.7로 전반적인 주택건설경기가 3/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망하였다.

'96. 4/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
130.7	44.3	42.1	13.6

#### 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. 2/4분기의 B.S.I는 109.3으로 전분기보다 호전된 것으로 나타났는데

○ 이는 표준건축비 조기인상('96. 2)등 주택건설여건이 호전됨에 따라 분양물량이 증가된 가운데 미분양주택구입자에 대한 금융 및 세제지원, 중도금대출시행(4.1)에 따른 『주택할부금융』 활성화 등의 영향으로 주택수요가 다소 증가하였기 때문으로 보여진다.

—한편 '96. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 128.6, 129.6으로 분양실적이 더욱 호전될 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'96. 2/4(실적)	109.3	24.3	60.7	15.0
'96. 3/4(예측)	128.6	36.8	48.9	14.3
'96. 4/4(예측)	129.6	42.1	45.4	12.5

##### (2) 자금사정

—자금사정에 대한 '96. 2/4분기의 B.S.I는 91.4를 보여 '92년 이후 5년동안 누적된 미분양아파트 물량이 정부의 「주택시장 안정대책」의 지속적인 추진으로 지난 4월말까지 6개월째 감소하였으나 5월들어 다시 증가하는 등 미분양물량의 적체가 지속됨에 따라 업체들의 자금난은 계속되고 있는 것으로 나타났다.

—그러나 '96. 3/4분기의 예측 B.S.I는 106.3, 4/4분기 예측 B.S.I는 122.9로 나타나 미분양주택구입자에 대한 지속적인 금융 및 세제지원, 분양촉진을 위한 주택건설업체들의 품질개선 및 판촉활동 강화 등으로 미분양주택 감소에 따른 자금난 완화를 기대

하기 때문에 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'96. 2/4(실적)	91.4	17.5	56.4	26.1
'96. 3/4(예측)	106.3	26.4	51.1	22.5
'96. 4/4(예측)	122.9	41.1	40.7	18.2

(3) 공사량

- 공사량에 대한 '96. 2/4분기중 B.S.I는 109.6으로 전분기보다 호전된 것으로 나타났다.
- 한편 '96. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 125.3, 133.6으로 공사량이 증가될 것으로 전망하였는데, 이는 분양가의 단계의 자율화·소형주택건설 의무비율 완화 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 임대주택사업활성화추진 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	악 화
'96. 2/4(실적)	109.6	27.9	53.9	18.2
'96. 3/4(예측)	125.3	47.1	36.8	16.1
'96. 4/4(예측)	133.6	49.3	35.0	15.7

(4) 신규택지 확보량

- 신규택지 확보량에 대한 '96. 2/4분기의 실적 B.S.I는 97.1로 신규택지 확보량은 전분기보다 감소한 것으로 나타났다.
- 한편, '96. 3/4분기와 4/4분기의 신규택지 확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 103.2, 107.9로 신규택지확보량은 3/4분기 이후에 다소 증가될 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 2/4(실적)	97.1	16.4	64.3	19.3
'96. 3/4(예측)	103.2	22.1	58.9	18.9
'96. 4/4(예측)	107.9	27.5	52.9	19.6

#### (5) 자재구입량

-자재구입량에 대한 '96. 2/4분기의 B.S.I는 117.1로 전분기보다 증가한 것으로 나타났으며, '96. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 131.5, 130.0으로 나타나 앞으로 자재구입이 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 2/4(실적)	117.1	33.9	49.3	16.8
'96. 3/4(예측)	131.5	47.9	38.6	13.6
'96. 4/4(예측)	130.0	46.4	37.1	16.4

#### (6) 고용수준

-고용수준에 대한 '96. 2/4분기의 실적 B.S.I는 108.6으로 전분기에 비해 다소 증가한 것으로 나타났으며, '96. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 122.1, 122.5로 나타나 공사량증가에 따라 고용수준도 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 2/4(실적)	108.6	25.7	57.1	17.1
'96. 3/4(예측)	122.1	36.1	50.4	13.6
'96. 4/4(예측)	122.5	34.6	53.2	12.1

## 5. 지역별 동향 및 전망

### (1) 서울

- '96. 2/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 '96. 2/4분기의 전반적인 영업활동 수준은 전분기보다 다소 호전된 것으로(B.S.I=105.7) 나타났다. 이를 항목별로 보면, 분양실적(B.S.I=110.7), 자재구입량(B.S.I=112.9), 공사량(B.S.I=110.0), 고용수준(B.S.I=103.6)등 4개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)되었다고 응답한 업체가 많았으며, 그외 2개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.
- '96. 3/4분기 및 4/4분기 예측 : '96. 3/4분기와 4/4분기의 전반적인 영업활동수준은 전분기보다 더욱 호전될 것으로(3/4분기 130.4, 4/4분기 132.9) 나타났으며, 3/4분기, 4/4분기 모두 분양실적을 비롯한 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

#### ■서울의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'96. 2/4	'96. 3/4	'96. 4/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	105.7	130.4	132.9
분 양 실 적	110.7	129.7	132.9
자 금 사 정	92.9	106.7	130.7
공 사 량	110.0	127.7	132.9
신 규 택 지 확 보 량	87.9	105.0	111.4
자 재 구 입 량	112.9	128.7	129.3
고 용 수 준	103.6	124.6	126.4

### (2) 지방

- '96. 2/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.I가 107.9로 전분기에 비해 호전된 것으로 나타났으며, 항목별로는 분양실적(B.S.I=107.

9), 자재구입량(B.S.I=121.4), 고용수준(B.S.I=113.6), 공사량(B.S.I=109.3), 신규택지확보량(B.S.I=106.4)등 5개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)되었다고 응답한 업체가 많았으며, 자금사정(B.S.I=90.0)은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

- '96. 3/4분기 및 4/4분기 예측 : '96. 3/4분기와 4/4분기의 전반적인 영업활동수준(3/4분기 123.0, 4/4분기 128.6)은 전분기보다 호전될 것으로 전망하였으며, 항목별로도 3/4분기와 4/4분기는 분양실적을 비롯한 6개 항목이 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

■ 지방의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'96. 2/4	'96. 3/4	'96. 4/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	107.9	123.0	128.6
분 양 실 적	107.9	127.5	126.4
자 금 사 정	90.0	105.9	115.0
공 사 량	109.3	122.9	134.3
신 규 택 지 확 보 량	106.4	101.4	104.3
자 재 구 입 량	121.4	134.3	130.7
고 용 수 준	113.6	119.6	118.6

\* 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 43.2%로 가장 높았으며, 다음으로는 『자금부족』(42.6%), 『택지구득난』(34.2%) 등의 순이었다.

- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 『시멘트』(77.2%)로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 『레미콘』(64.6%), 『철근』(26.4%) 등의 순으로 응답하였다.



■경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
분 양 실 적 저 조	43.2	-노임(인거비)상승 : 13.2% -기능인력 확보난 : 7.8% -자재가격 상승 : 6.8% -자재구득난 : 6.0% -중도금납입을 저조 : 6.0% -기술수준 저위 : 0.8% -무응답 : 3.2% -기 타 : 0.8%
자 금 부 족	42.6	
택 지 구 득 난	34.2	
수 주 조 건 악 화	20.8	
정부의주택건설규제	14.6	

■확보하기 어려운 자재

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
시 멘 트	77.2	-골재 : 4.6% -목재 및 합판 : 1.4% -벽돌 및 블럭 : 1.0% -타일 및 위생도기 : 0.8% -기 타 : 0.4% -무응답 · 어려움없음 : 13.2%
레 미 콘	64.6	
철 근	26.4	
철 자 재	5.8	
파 일	4.6	

-주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 주택건설 규제 완화 및 정책의 일관성 유지(20개 업체)
- 관련법규 제정 및 정비(17개 업체)
- 주택건설자금 지원확대 및 자금난 해소대책 강구(16개 업체)
- 주택분양가 및 건설규모의 자율화(15개 업체)
- 신규택지공급 확대 및 택지구입시 세제 · 금융지원(13개 업체)
- 미분양아파트에 대한 장기저리 대출(4개 업체)

주택회보