

## 7. 住宅建設景氣展望調査

'96. 2/4분기 및 3/4분기

資料提供：住宅銀行 調査部

### 개 황

#### ■ 전반적인 주택건설경기 동향 및 전망

- '96. 1/4분기의 기업실사지수(B.S.I)는 112.5로 전반적인 주택건설경기는 전분기에 비해 호전된 것으로 나타났는데, 이는 '95.11월 「주택시장 안정대책」등 주택건설업체 경영난 완화를 위한 정부의 지속적인 정책시행으로 주택수요가 다소 증가하면서 그동안 누적되었던 미분양 주택이 계속 감소되고 있으며, 표준건축비가 조기인상('96.2.1)됨에 따라 비수기임에도 주택건설이 점차 활기를 띠고 있기 때문으로 보여진다.

- 한편 '96. 2/4분기의 주택건설경기전망지수는 120.8, 3/4분기는 143.9로 각각 전분기에 비해 호전될 것으로 전망되었다.

- 이는 분양가의 단계적 자율화·소형주택건설 의무비율완화 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 표준건축비 조기인상 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있으며
- 미분양 특별자금 지원 및 주택할부금융개시('96.1.16), 분양촉진을 위한 주택건설업체의 자구노력 등으로 주택수요의 증가와 미분양주택 감소에 따른 업체의 자금난 완화 등 주택경기가 다소 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

#### ■ 주택건설경기관련 항목별 동향

-분양실적(BSI=121.8)등 3개 항목은 전분기에 비해 호전(또는 증가)된 것으로, 공사량(BSI=99.6)은 전분기와 비슷한 것으로 나타났으며 신규택지확보량(BSI=89.3) 등 2개 항목은 전분기에 비해 다소 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

-'96. 2/4분기 및 3/4분기에는 분양실적 등 6개 항목이 모두 전분기에 비해 호전될 것으로 나타났으며 자금사정(2/4분기 103.4, 3/4분기 124.3)은 3/4분기에 가서 호전될 것으로 전망되었다.

■주택건설 업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)으로는 분양실적 저조(46.8%), 자금부족(43.2%), 택지구득난(34.2%) 등이었다.

■업체들의 주요 건의사항으로는 신규택지공급 확대와 분양가 및 건축규모 자율화 등의 주택건설규제완화, 택지구입시 세제·금융지원 등이었다.

## 1. '96. 1/4분기 주택건설경기 동향

-'96. 1/4분기의 실적 B.S.I.(Business Survey Index)는 112.5로 전반적인 주택건설경기는 '95. 4/4분기보다 호전된 것으로 나타났다.

○ 이는 '95. 11월 「주택시장 안정대책」등 주택건설업체 경영난 완화를 위한 정부의 지속적인 정책시행으로 주택수요가 다소 증가하면서 그동안 누적되었던 미분양 주택이 계속 감소되고 있으며,

○ 표준건축비가 조기인상('96.2.1)됨에 따라 비수기임에도 주택건설이 점차 활기를 띠고 있기 때문으로 보여진다.

-응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '95. 4/4분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 79개 업체(28.2%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 44개 업체(15.7%)인 것으로 나타났다.

구 분	'95			'96. 1/4분기 B.S.I		'96. 1/4분기(실적) 응답업체수 구성비(%)		
	2/4	3/4	4/4	'95.12월조사 (예 측)	'96.3월조사 (실 적)	호 전	불 변	악 화
전 체	89.6	93.2	76.4	101.1	112.5	28.2	56.1	15.7
서 울	87.9	101.4	73.6	95.7	110.0	25.0	60.0	15.0
지 방	91.4	85.0	79.3	106.4	115.0	31.4	52.1	16.4

- 한편, '96. 1/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 분양실적(121.8), 자재구입량(103.9), 고용수준(103.9)등 3개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)된 것으로, 공사량(99.6)은 전분기와 비슷한 것으로, 신규택지확보량(89.3), 자금사정(95.4)등 2개 항목은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

## 2. '96. 2/4분기 주택건설경기전망

- '96. 2/4분기의 예측 B.S.I는 120.8로 나타나 전반적인 주택건설경기는 '96. 1/4분기보다 호전될 것으로 전망하였다.

- 이는 분양가의 단계적 자율화·소형주택건설 의무비율완화 등 지속적인 주택산업규제의 완화 및 표준건축비 조기인상 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있으며
- 미분양 특별자금 지원 및 주택할부금융개시('96.1.16), 분양촉진을 위한 주택건설업체의 자구노력 등으로 주택수요가 증가하는 등 주택경기가 다소 회복 될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

'96. 2/4분기(예측) B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
120.8	43.9	46.1	10.0

### 3. '96. 3/4분기 주택건설경기전망

-'96. 3/4분기의 예측 B.S.I는 143.9로 전반적인 주택건설경기가 2/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망하였으며, 특히 미분양주택의 지속적인 감소에 따라 주택건설업체들의 자금난은 다소 완화될 것으로 예상하였다.

'96. 3/4분기(예측) B.S.I	응답업체구성비 (%)		
	호전	불변	악화
143.9	54.6	34.6	10.7

#### 전반적인 주택건설경기 B.S.I. 추이

연도	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	120.8(예측)	143.9(예측)	-

#### '96. 2/4분기 및 3/4분기 예측 B.S.I.(항목별)

항목	'96. 1/4	'96. 2/4	'96. 3/4
	실적	예측	예측
분양실적	121.8	123.3	131.8
자금사정	95.4	103.4	124.3
공사량	99.6	122.5	139.3
신규택지확보량	89.3	108.2	115.7
자재구입량	103.9	123.7	146.4
고용수준	103.9	113.2	123.6

#### 4. 항목별 동향 및 전망

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

##### (1) 분양실적

-분양실적에 대한 '96. 1/4분기의 B.S.I는 121.8로 전분기보다 호전된 것으로 나타났는데

- 이는 '95.11월 「주택시장 안정대책」등 주택건설업체 경영난 완화를 위한 정책이 지속되고 있는 가운데 표준건축비가 조기인상됨에 따라 인상된 가격으로 주택을 구입하려는 수요자가 증가하였으며
- 주택업체들이 분양촉진을 위해 다양한 노력(고급 마감재사용, 다양한 평형개발등)을 하고 있기 때문으로 보여진다.

-한편 '96. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I는 각각 123.3, 131.8로 분양실적이 더욱 호전될 것으로 전망하였다.

- 이는 미분양 주택 구입자에 대한 지속적인 자금지원과 함께 '96.1.16부터 시행된 주택할부금융의 활성화 등에 따른 주택구입자의 자금부담경감으로 주택구입에 관망세를 보였던 실수요자들의 수요가 증가할 것으로 기대하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체구성비(%)		
		호 전	불 변	악 화
'96. 1/4(실적)	121.8	35.0	51.8	13.2
'96. 2/4(예측)	123.3	45.4	44.6	10.0
'96. 3/4(예측)	131.8	41.8	48.2	10.0

## (2) 자금사정

- 자금사정에 대한 '96. 1/4분기의 B.S.I는 95.4를 보여 '92년 이후 5년동안 누적된 미분양아파트 물량이 정부의 「주택시장 안정대책」시행 이후 4개월째 줄어들고 있지만 주택경기의 장기침체로 인한 업체들의 자금난이 계속되고 있는 것으로 나타났다.
- 그리고 '96. 2/4분기의 예측 B.S.I는 103.4, 3/4분기 예측 B.S.I는 124.3으로 나타나 주택건설업체들의 자금사정은 3/4분기에 가서 호전될 것으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'96. 1/4(실적)	95.4	21.8	51.8	26.4
'96. 2/4(예측)	103.4	31.8	50.4	17.9
'96. 3/4(예측)	124.3	37.9	48.6	13.6

## (3) 공사량

- 공사량에 대한 '96. 1/4분기중 B.S.I는 99.6으로 전분기와 비슷한 것으로 나타났다.
- 한편, '96. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I는 각각 122.5, 139.5로 공사량이 증가 될 것으로 전망하였는데, 이는 분양가의 단계적 자율화, 소형주택건설 의무비율 완화 등 일련의 주택산업 규제완화 조치 및 표준건축비 인상 등 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응 답 업 체 구 성 비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 1/4(실적)	99.6	26.1	47.5	26.4
'96. 2/4(예측)	122.5	49.3	38.2	12.5
'96. 3/4(예측)	139.3	51.1	37.1	11.8

(4) 신규택지 확보량

- 신규택지 확보량에 대한 '96. 1/4분기의 실적 B.S.I는 89.3으로 신규택지 확보량은 전분기보다 감소한 것으로 나타났다.
- 한편, '96. 2/4분기와 3/4분기의 신규택지 확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 108.2, 115.7로 택지구득난은 2/4분기 이후에 다소 완화될 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응답업체구성비(%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 1/4(실적)	89.3	10.7	67.9	21.4
'96. 2/4(예측)	108.2	24.6	58.9	16.4
'96. 3/4(예측)	115.7	29.3	57.1	13.6

(5) 자재구입량

- 자재구입량에 대한 '96. 1/4분기의 B.S.I는 103.9로 '95. 4/4분기와 비슷한 것으로 나타났으며, '96. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I는 각각 123.7, 146.4로 나타나 앞으로 자재구입이 증가할 것으로 전망하였다.

분 기	B.S.I	응답업체구성비(%)		
		증 가	불 변	감 소
'96. 1/4(실적)	103.9	27.1	49.6	23.2
'96. 2/4(예측)	123.7	46.1	43.2	10.7
'96. 3/4(예측)	146.4	54.3	37.9	7.9

(6) 고용수준

- 고용수준에 대한 '96. 1/4분기의 실적 B.S.I는 103.9로 전분기에 비해 다소 증가한 것으로 나타났으며, '96. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I는 각각 113.2, 123.6으로

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. 1/4(실적)	103.9	25.4	53.2	21.4
'96. 2/4(예측)	113.2	32.1	56.1	11.8
'96. 3/4(예측)	123.6	36.1	51.4	12.5

## 5. 지역별 동향 및 전망

### (1) 서울

- '96. 1/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 '96. 1/4분기의 전반적인 영업활동 수준은 전분기보다 호전된 것으로(BSI=110.0) 나타났다. 이를 항목별로 보면, 분양실적(BSI=125.7), 자재구입량(BSI=102.9), 고용수준(BSI=102.1) 등 3개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)되었다고 응답한 업체가 많았으며, 그외 3개 항목은 전분기와 비슷하거나, 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.
- '96. 2/4분기 및 3/4분기 예측 : '96. 2/4분기와 3/4분기의 전반적인 영업활동수준은 전분기보다 더욱 호전될 것으로(2/4분기 124.3, 3/4분기 142.9) 나타났으며, 2/4분기에는 자금사정(BSI=99.8)은 전분기와 비슷할 것으로, 그외 5개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였으며, 3/4분기에는 분양실적을 비롯한 6개 항목이 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.



■서울의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'96. 1/4	'96. 2/4	'96. 3/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	110.0	124.3	142.9
분 양 실 적	125.7	126.2	130.7
자 금 사 정	97.9	99.8	120.0
공 사 량	98.6	121.5	138.6
신 규 택 지 확 보 량	88.6	109.3	117.1
자 재 구 입 량	102.9	122.0	146.4
고 용 수 준	102.1	111.5	117.9

(2) 지방

- '96. 1/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 BSI가 115.0으로 전분기에 비해 호전된 것으로 나타났으며, 항목별로는 분양실적(BSI=117.9), 자재구입량(BSI=105.0), 고용수준(SI=105.7)등 3개 항목은 전분기보다 호전(또는 증가)되었다고 응답한 업체가 많았으며, 공사량(BSI=100.7)을 비롯한 그 외의 2개 항목은 전분기와 비슷하거나 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

- '96. 2/4분기 및 3/4분기 예측 : '96. 2/4분기와 3/4분기의 전반적인 영업활동수준(2/4분기 117.2, 3/4분기 145.0)은 전분기보다 호전될 것으로 전망하였으며, 항목별로는 2/4분기와 3/4분기는 분양실적을 비롯한 6개 항목이 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망하였다.

■지방의 항목별 B.S.I(140개 업체)

항 목	'96. 1/4	'96. 2/4	'96. 3/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	115.0	117.2	145.0
분 양 실 적	117.9	120.4	132.9
자 금 사 정	92.9	106.9	128.6
공 사 량	100.7	123.5	140.0
신 규 택 지 확보 량	90.0	107.1	114.3
자 재 구 입 량	105.0	125.3	146.4
고 용 수 준	105.7	114.9	129.3

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

6. 애로 및 건의사항

- 주택건설업체가 응답한 경영상 애로사항으로는 『분양실적저조』가 46.8%로 가장 높았으며, 다음으로는 『자금부족』(43.2%), 『택지구득난』(34.2%) 등의 순이었다.
- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 『철근』(53.6%)으로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 『시멘트』(30.4%), 『레미콘』(24.6%) 등의 순으로 응답하였다.

■경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(%, 복수응답)	비 고
분 양 실 적 저 조	46.8	-노임(인건비)상승 : 10.0% -중도금납입율 저조 : 8.2% -기능인력확보난 : 6.0% -자재가격 상승 : 5.8% -자재구득난 : 1.8% -기술수준 저위 : 0.4% -무응답 : 5.0%
자 금 부 족	43.2	
택 지 구 득 난	34.2	
수 주 조 건 악 화	25.0	
정부의 주택건설규제	13.6	

■ 확보하기 어려운 자재

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
철 근	53.6	- 골재 : 9.0% - 목재 및 합판 : 7.8% - 타일 및 위생도기 : 2.6% - 기타 : 1.2% - 벽돌 및 블럭 : 1.0% - 무응답 · 어려움 없음 : 20.7%
시 멘 트	30.4	
레 미 콘	24.6	
파 일	14.2	
철 자 재	14.2	

- 주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 신규택지공급 확대 및 택지구입시 세제·금융지원(26개 업체)
- 주택건설 규제 완화 및 정책의 일관성 유지(22개 업체)
- 주택분양가 자율화 및 건설규모의 자율화(20개 업체)
- 주택건설자금 지원확대 및 자금난 해소대책 강구(14개 업체)
- 관련법규 제정 및 정비(8개 업체등)

**‘설마’하면 부실시공 ‘혹시’하면 성실시공**