

18. 住宅建設景氣展望

- '97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기 -

자료제공 : 주택은행

개 황

■ 전반적인 주택건설경기 동향 및 전망

- '97. 3/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 94.3을 기록하여 전분기보다 악화된 것으로 나타났음.

○ 이는 일반경기의 침체지속과 함께 최근 주택가격의 안정세에 따른 주택 수요의 위축 등으로

○ 주택건설업체들의 미분양주택 적체와 자금사정의 악화가 지속되는 가운데 신규 택지확보에도 어려움이 있기 때문으로 보임.

- 한편 '97. 4/4분기의 주택건설경기전망지수는 121.2, '98. 1/4분기는 127.5로 나타나 호전될 것으로 전망되었음.

○ 이는 서울·수도권을 제외한 전 지역의 아파트 분양가 자율화 등 지속적인 주택 산업규제의 완화로 주택의 질이 향상되고 주택 선택의 폭이 넓어짐에 따라 주택 매입수요가 증가할 것으로 예상되는 가운데

○ 분양실적의 호전 및 미분양주택의 감소에 따른 건설업체의 자금난 완화 등 주택 경기가 점차 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여짐.

■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- 공사량(BSI=102.5) 등 2개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(BSI

=73.6)등 4개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로 나타났음.

- '97. 4/4분기에는 신규택지확보량(BSI=98.6)을 제외한 5개 항목의 호전(또는 증가)될 것으로 나타났으며, '98. 1/4분기에는 분양실적(BSI=127.1) 등 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 나타났음.

■ 주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)으로는 자금부족(52.6%), 택지구득난(31.8%), 분양실적저조(31.4%) 등임

1. '97. 3/4분기 주택건설경기 동향

- '97. 3/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 94.3을 기록하여 전분기 보다 악화된 것으로 나타났다.

○ 이는 일반경기의 침체지속과 함께 최근 주택가격의 안정세에 따른 주택수요의 위축 등으로

○ 주택건설업체들의 미분양주택 적체와 자금사정의 악화가 지속되는 가운데 신규택지확보에도 어려움이 있기 때문으로 보여진다.

- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '96. 2/4분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 46개 업체(16.4%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 62개 업체(22.1%)인 것으로 나타났다.

구 분	'96		'97	'97. 3/4분기 B.S.I		'97. 3/4분기(실적) 응답업체수 구성비(%)		
	4/4	1/4	2/4	'97.6월조사 (예측)	'97. 9월조사 (실적)	호 전	불 변	악 화
전체	98.9	115.0	99.6	111.6	94.3	16.4	61.4	22.1
서울	101.4	117.1	95.7	104.0	97.1	17.9	61.4	20.7
지방	96.4	112.9	103.6	119.2	91.4	15.0	61.4	23.6

- 한편, '97. 3/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 공사량(BSI=102.5) 등 2개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(BSI=73.6)등 4개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

2. '97. 4/4분기 주택건설경기전망

- '97. 4/4분기의 예측 B.S.I는 121.2로 나타나 전반적인 주택건설경기는 호전될 것으로 전망하였다.

- 이는 서울·수도권을 제외한 전 지역의 아파트 분양가 자율화 등 지속적인 주택산업규제의 완화로 주택의 질이 향상되고 주택 선택의 폭이 넓어짐에 따라 주택매입 수요가 증가할 것으로 예상되는 가운데

- 분양실적의 호전 및 미분양주택의 감소에 따른 건설업체의 자금난 완화 등 주택경기가 점차 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

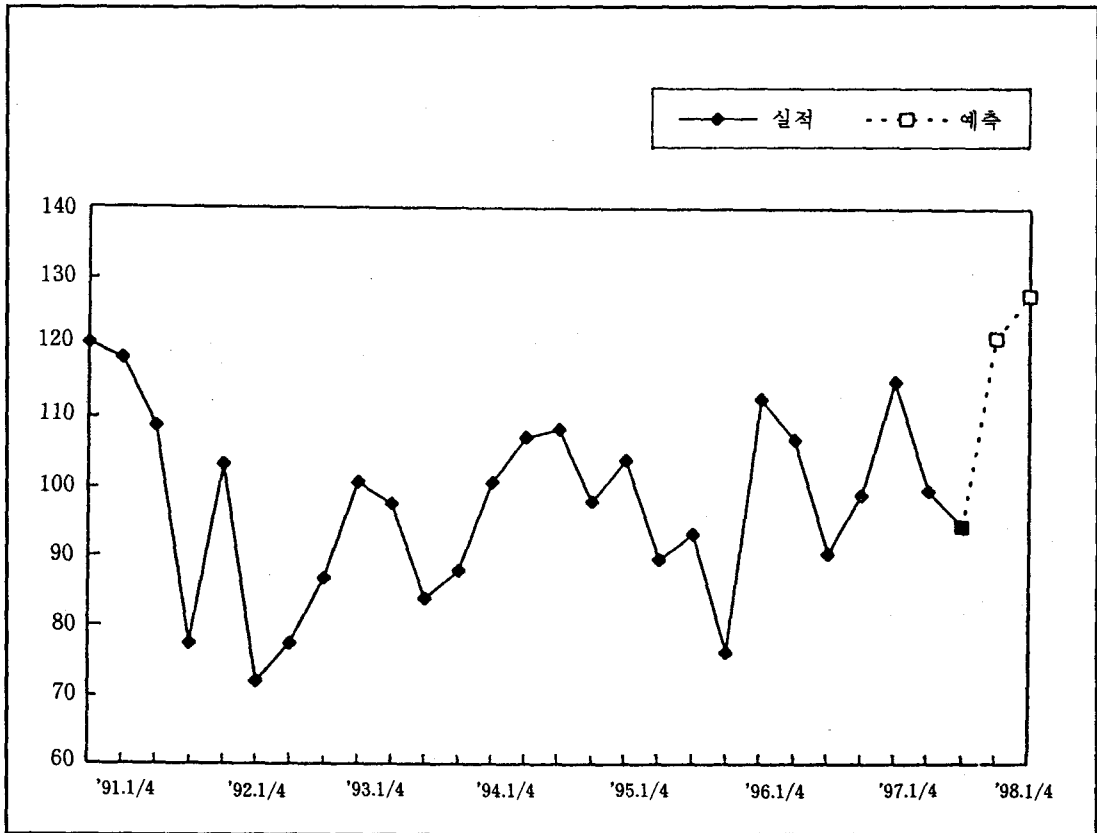
'97. 4/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
121.2	31.8	47.5	20.7

3. '97. 1/4분기 주택건설경기전망

- '98. 1/4분기의 예측 B.S.I도 127.5로 전반적인 주택건설경기는 '97. 4/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망되었다.

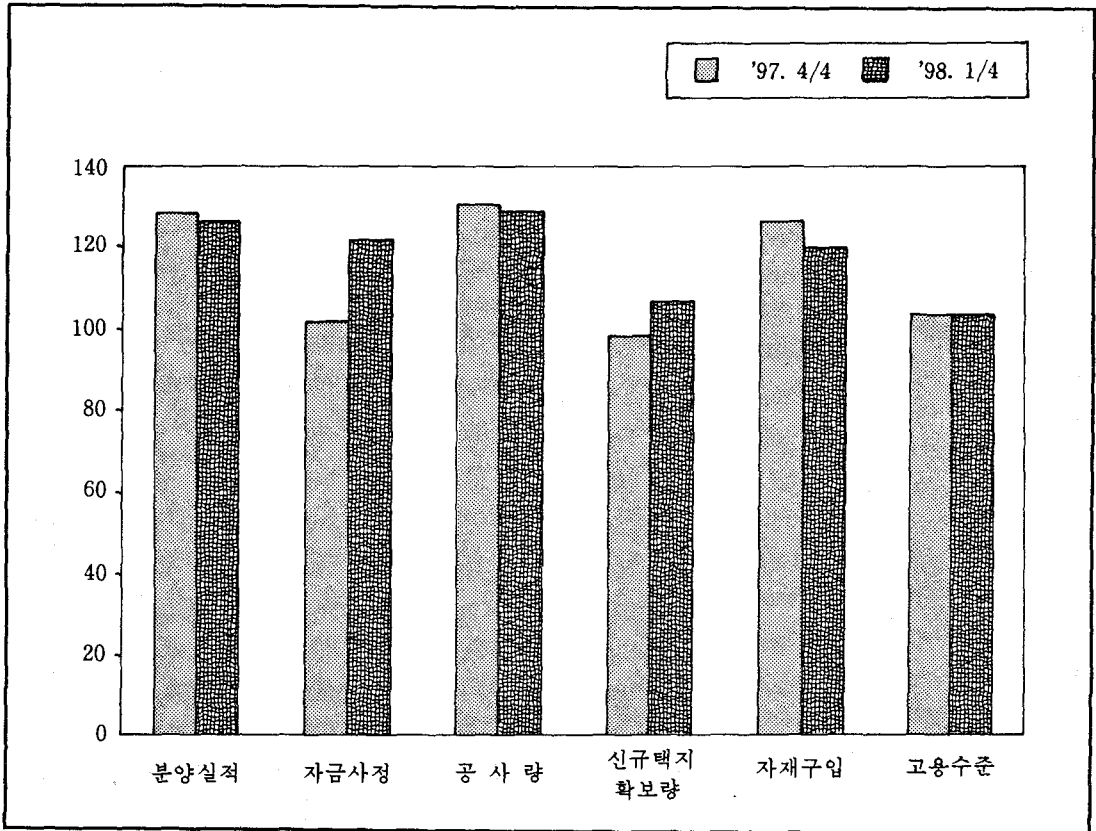
'97. 1/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
127.5	44.6	38.2	17.1

전반적인 주택건설경기 B.S.I 추이



연 도	1/4 분기	2/4 분기	3/4 분기	4/4 분기
'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	98.9
'97	115.0	99.6	94.3	121.2(예측)
'98	127.5(예측)			

'97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기 예측 B.S.I(항목별)



항 목	'97. 3/4	'97. 4/4	'97. 1/4
	실적	예측	예측
분 양 실 적	98.2	128.7	127.1
자 금 사 정	73.6	102.5	122.5
공 사 량	102.5	131.4	129.6
신규택지확보량	84.3	98.6	107.1
자 재 구 입 량	102.1	126.8	120.4
고 용 수 준	94.3	103.8	103.6

4. 항목별 동향 및 전망

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

(1) 분양실적

- 분양실적에 대한 '97. 3/4분기의 B.S.I는 98.2로 악화된 것으로 나타났는데
 - 이는 일반경기의 침체와 함께 최근 주택가격의 안정세에 따른 주택수요의 위축으로 그동안 지속적으로 감소하던 미분양주택이 '96. 5월이후 증가하는 등 주택건설이 다소 부진하였기 때문으로 보여진다.
- 한편 '97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 128.7, 127.1로 분양실적은 계속 호전될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		호 전	불 변	악 화
'97. 3/4(실적)	98.2	18.6	61.1	20.4
'97. 4/4(예측)	128.7	37.9	46.4	15.7
'98. 1/4(예측)	127.1	42.5	42.1	15.4

(2) 자금사정

- 자금사정에 대한 '97. 3/4분기의 B.S.I는 73.6을 보여 악화가 지속되고 있는 가운데 올해들어 꾸준히 감소하던 미분양주택이 최근 주택가격의 안정세 지속에 따른 주택수요의 위축으로 '97. 5월이후 소폭 증가하는 등 악화정도는 전분기(80.4)보다 심화된 것으로 나타났다.
- 한편 '97. 4/4분기의 예측 B.S.I는 102.5, '98. 1/4분기 예측 B.S.I는 122.5로 나타났는데, 이는 서울·수도권을 제외한 전 지역의 분양가자율화 등으로 주택의 질이 향상되고 주택 선택의 폭이 많아짐에 따라 주택매입수요가 증가되고 분양실적이 호전되어 '98. 1/4분기에 가서는 자금사정도 나아질 것으로 기대되기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		호전	불변	악화
'97. 3/4(실적)	73.6	10.4	52.9	36.8
'97. 4/4(예측)	102.5	26.1	45.7	28.2
'98. 1/4(예측)	122.5	40.4	41.8	17.9

(3) 공사량

- 공사량에 대한 '97. 3/4분기중 B.S.I는 102.5로 증가된 것으로 나타났다.
- 한편, '97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기의 예측 B.S.I는 각각 131.4, 129.6으로 공사량이 증가될 것으로 전망되었는데, 이는 분양가의 단계적 자율화, 소형주택건설 의무 비율 완화 확대 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 임대주택사업 활성화 추진 등으로 주택건설여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 3/4(실적)	102.5	25.4	51.8	22.9
'97. 4/4(예측)	131.4	35.4	46.8	17.9
'97. 1/4(예측)	129.6	43.2	43.2	13.6

(4) 신규택지 확보량

- 신규택지확보량에 대한 '97. 3/4분기의 실적 B.S.I는 84.3을 보여 신규택지확보량은 감소된 것으로 나타났다.
- 한편, '97. 4/4분기와 '98. 1/4분기 신규택지확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 98. 6, 107.1로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 3/4(실적)	84.3	11.8	60.7	27.5
'97. 4/4(예측)	98.6	18.6	61.4	20.0
'98. 1/4(예측)	107.1	22.5	62.1	15.4

(5) 자재구입량

- 자재구입량에 대한 '97. 3/4분기의 B.S.I는 102.1로 전분기보다 증가된 것으로 나타났으며, '97. 4/4분기 및 1/4분기의 예측 B.S.I도 각각 126.8, 120.4로 나타나 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 3/4(실적)	102.1	23.6	55.0	21.4
'97. 4/4(예측)	126.8	36.8	43.6	19.6
'98. 1/4(예측)	120.4	35.4	49.6	15.0

(6) 고용수준

- 고용수준에 대한 '97. 3/4분기의 실적 B.S.I는 94.3으로 악화된 것으로 나타났으며, '97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기의 예측 B.S.I도 각각 3.8, 103.6으로 나타나 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 3/4(실적)	94.3	16.4	61.4	22.1
'97. 4/4(예측)	103.8	21.1	56.1	22.9
'98. 1/4(예측)	103.6	24.3	55.0	20.7

5. 지역별 동향 및 전망

(1) 서 울

- '97. 3/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 전반적인 영업활동수준(B.S.I=97.1)은 악화된 것으로 나타났다. 이를 항목별로 보면 자금사정(B.S.I=73.6), 신규택지확보량(B.S.I=85.7), 고용수준(B.S.I=92.1) 자재구입량(B.S.I=97.1) 등 4개 항목은 악화(또는 증가)된 것으로, 공사량(B.S.I=100.0)은 전분기와 비슷한 것으로, 분양실적(B.S.I=102.1)은 호전(또는 증가)된 것으로 나타났다.

- '97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기 예측 : '97. 4/4분기와 '98. 1/4분기의 전반적인 영업활동수준은 호전될 것으로(4/4분기 122.4, '98. 1/4분기 125.7) 나타났으며, '97. 4/4분기에는 자금사정(BSI=95.8), 고용수준(BSI=98.9), 신규택지확보량(BSI=99.3) 등 3개 항목은 악화(또는 감소)될 것으로, 자재구입량(BSI=122.1), 분양실적(BSI=128.7), 공사량(BSI=129.4) 등 3개 항목은 호전(또는 증가)될 것으로 나타났으며, '98. 1/4분기에는 고용수준(BSI=97.1)은 감소될 것으로 신규택지확보량(BSI=107.9) 등 5개 항목은 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

〈서울의 항목별 B.S.I(140개 업체)〉

항 목	'97. 3/4	'97. 4/4	'98. 1/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	97.1	122.4	125.7
분 양 실 적	102.1	128.7	127.9
자 금 사 정	73.6	95.8	122.9
공 사 량	100.0	129.4	130.0
신 규 택 지 확 보 량	85.7	99.3	107.9
자 재 구 입 량	97.1	122.1	118.6
고 용 수 준	92.1	98.9	97.1

(2) 지 방

- '97. 3/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.I가 91.4로 악화된 것으로 나타났으며, 항목별로는 자금사정(BSI=96.4) 등 4개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로, 공사량(BSI=105.0), 자재구입량(BSI=107.1) 등 2개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로 나타났다.

- '97. 4/4분기 및 '98. 1/4분기 예측 : '97. 4/4분기와 '98. 1/4분기의 전반적인 영업활동수준('97. 4/4분기 120.1, '98. 1/4분기 129.3)은 호전될 것으로 전망되었으며, 항목별로는 '97. 4/4분기에는 신규택지확보량(BSI=97.9)은 감소될 것으로, 고용수준(BSI=108.7), 자금사정(BSI=109.2), 분양실적(BSI=128.7), 자재구입량

(BSI=131.4), 공사량(BSI=133.4) 등 5개 항목은 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었고 '98. 1/4분기에는 신규택지 확보량(BSI=106.4)을 비롯한 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

〈지방의 항목별 B.S.I.(140개 업체)〉

항 목	'97. 3 / 4	'97. 4 / 4	'98. 1 / 4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	91.4	120.1	129.3
분 양 실 적	94.3	128.7	126.4
자 금 사 정	73.6	109.2	122.1
공 사 량	105.0	133.4	129.3
신 규 택 지 확 보 량	82.9	97.9	106.4
자 재 구 입 량	107.1	131.4	122.1
고 용 수 준	96.4	108.7	110.0

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

6. 애로 및 건의사항

- 주택건설업체가 응답한 경영상 애로사항으로는 「자금부족」이 52.6%로 가장 높았으며, 다음으로는 「택지구득난」(31.8%), 「분양실적 저조」(31.4%) 등의 순이었다.
- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 「철근」(53.2%)으로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 「레미콘」(29.2%), 「시멘트」(26.0%) 등의 순으로 응답하였다.

■ 경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
자 금 부 족	52.6	-노임(인건비) 상승 : 11.0% -자재가격 상승 : 9.6% -중도금납입율 저조 : 8.6% -기능인력확보난 : 4.6% -자재구득난 : 1.8% -무응답 : 9.6% -기타 : 2.0%
택 지 구 득 난	31.8	
분 양 실 적 저 조	31.4	
수 주 조 건 약 화	18.6	
정 부 의 주 택 건 설 규 제	17.6	

■ 확보하기 어려운 자재

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
철 근	53.2	-목재 및 합판 : 5.0%
레 미 콘	29.2	-파일 : 4.0%
시 멘 트	26.0	-타일 및 위생도기 : 2.6%
철 자 재	14.6	-벽돌 및 블럭 : 2.6%
골 재	9.2	-기타 : 2.2%
		-무응답·어려움없음 : 51.4%

-주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 주택건설 지원확대 및 자금난 해소대책 강구(18개 업체)
- 주택건설관련 법규 및 각종 인허가 절차 간소화 등의 제정 및 정비(17개 업체)
- 수도권 분양가 자율화(10개 업체)
- 주택건설 규제완화(9개 업체)
- 신규택지공급확대 및 택지구입시 세제·금융지원(6개 업체)
- 미분양 구입자에 대한 세제·금융지원(6개 업체)
- 택지이용 규제완화(6개 업체) 등

주택회보