

## 10. 住宅建設景氣展望

- '97. 2/4분기 및 3/4분기 -

자료제공 : 주택은행

### 개 황

#### ■ 전반적인 주택건설경기 동향 및 전망

- '97. 1/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 115.0을 기록하여 전분기('96. 4/4 : 98.9)보다 호전된 것으로 나타났음.

○ 이는 새해들어 수도권지역 아파트가격 상승에 따른 주택수요의 증가로 분양실적이 크게 호전되었을 뿐만 아니라 표준건축비의 인상('97. 3) 등으로 공사량도 다소 증가하였기 때문으로 보여짐.

- 한편 '97. 2/4분기의 주택건설경기전망지수는 116.3, 3/4분기는 128.6으로 나타나 호전될 것으로 전망되었음.

○ 이는 분양가의 단계적 자율화·소형주택건설 의무비율완화와 임대주택사업활성화 추진 등 주택건설여건이 점차 나아지고 있는 가운데

○ 수도권지역을 중심으로 한 주택수요가 이어지면서 분양실적의 호전 및 미분양주택의 감소에 따른 건설업체의 자금난 완화 등 주택경기가 점차 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여짐.

#### ■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- 분양실적(BSI=126.1) 등 4개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(BSI=91.1) 등 2개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로 나타났음.

- '97. 2/4분기에는 자금사정(BSI=101.0)을 제외한 5개 항목이 호전(또는 증가)될 것으로 나타났으며, '97. 3/4분기에는 분양실적(BSI=128.6)등 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 나타났음.

■ 주택건설 업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)으로는 택지구득난(41.8%), 자금부족(38.6%), 분양실적 저조(26.0%) 등임.

### 1. '97. 1/4분기 주택건설경기 동향

- '97. 1/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 115.0을 기록하여 전분기('96. 4/4 : 98.9) 보다 호전된 것으로 나타났다.

○ 이는 새해들어 수도권지역 아파트가격 상승에 따른 주택수요의 증가로 분양 실적이 크게 호전되었을 뿐만 아니라 표준건축비의 인상('97. 3)등으로 공사량도 다소 증가하였기 때문으로 보여진다.

- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '96. 4/4분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 89개 업체(31.8%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 47개 업체(16.8%)인 것으로 나타났다.

구 분	'96			'97. 1/4분기 B.S.I		'97. 1/4분기(실적) 응답업체수 구성비(%)		
	2/4	3/4	4/4	'96.12월조사 (예측)	'97. 3월조사 (실적)	호전	불변	악화
전체	106.8	90.4	98.9	121.8	115.0	31.8	51.4	16.8
서울	105.7	83.6	101.4	117.4	117.1	35.0	47.1	17.9
지방	107.9	97.1	96.4	126.2	112.9	28.6	55.7	15.7

- 한편, '97. 1/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 분양실적(BSI=126.1) 등 4개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(B.S.I=91.1)등 2개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

## 2. '97. 2/4분기 주택건설경기전망

- '97. 2/4분기의 예측 B.S.I는 116.3으로 나타나 전반적인 주택건설경기는 호전될 것으로 전망하였다.

- 이는 분양가의 단계적 자율화, 소형주택건설의 무비율완화 등 주택산업규제의 지속적인 완화와 임대주택사업활성화 추진 등 주택건설여건이 점차 나아지고 있는 가운데
- 수도권지역을 중심으로 한 주택수요가 이어지면서 분양실적의 호전 및 미분양주택의 감소에 따른 건설업체의 자금난 완화 등 주택경기가 점차 회복될 것으로 기대하기 때문으로 보여진다.

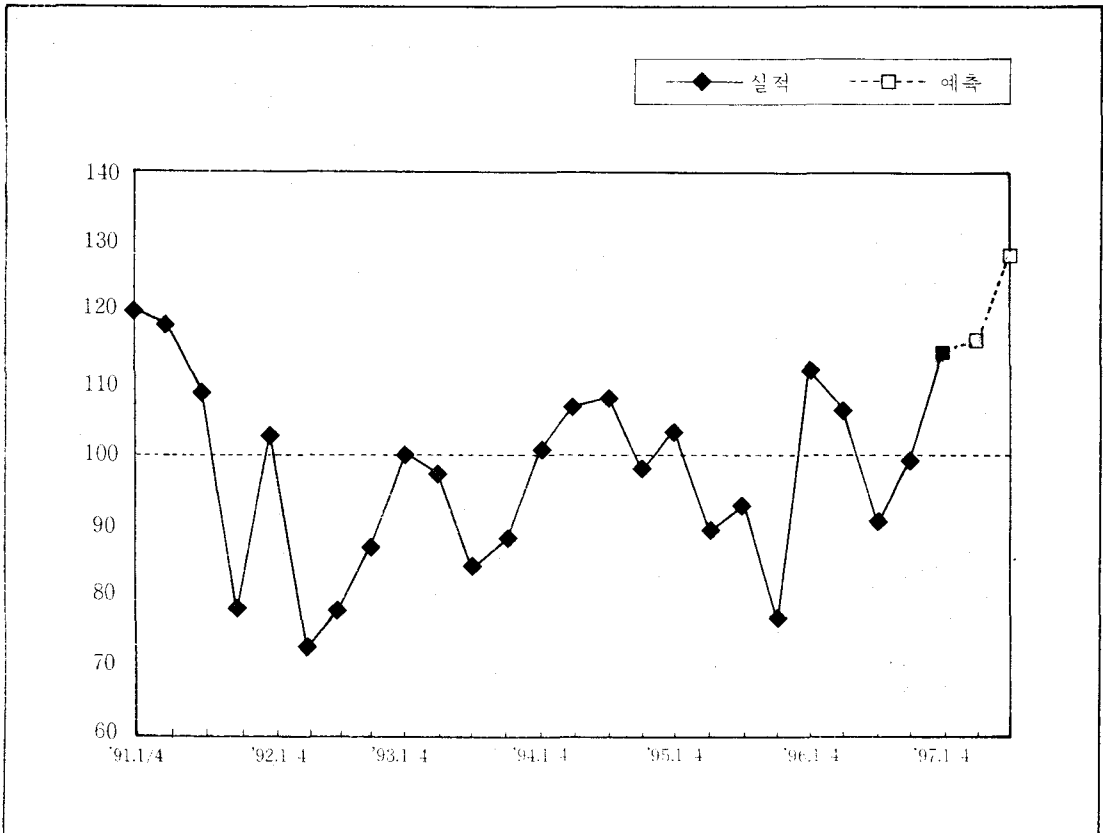
'97. 2/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호전	불변	악화
116.3	45.0	42.5	12.5

## 3. '97. 3/4분기 주택건설경기전망

- '97. 3/4분기의 예측 B.S.I도 128.6으로 전반적인 주택건설경기가 '97. 2/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망되었다.

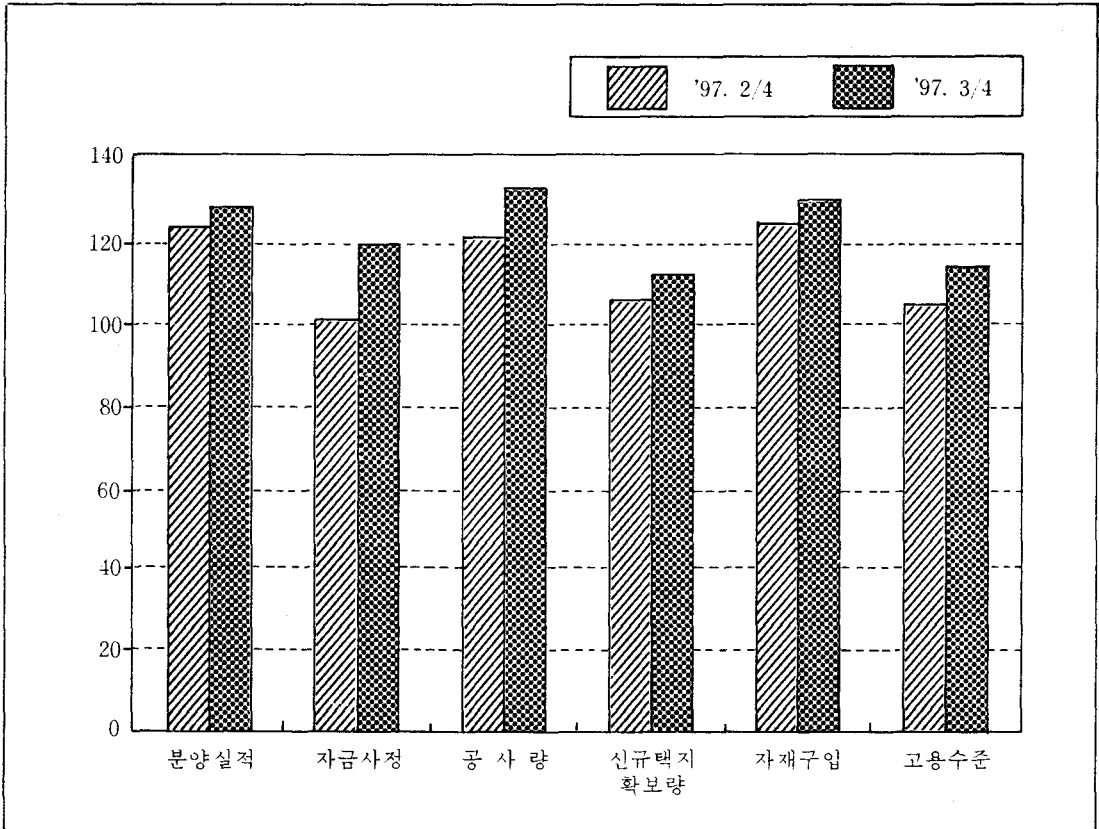
'97. 3/4분기(예측) B.S.I	응답업체 구성비(%)		
	호전	불변	악화
128.6	42.5	43.6	13.9

전반적인 주택건설경기 B.S.I 추이



연 도	1 / 4 분 기	2 / 4 분 기	3 / 4 분 기	4 / 4 분 기
'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	98.9
'97	115.0	116.3(예측)	128.6(예측)	

'97. 2/4분기 및 3/4분기 예측 B.S.I(항목별)



항 목	'97. 1/4	'97. 2/4	'97. 3/4
	실적	예측	예측
분 양 실 적	126.1	123.6	128.6
자 금 사 정	91.1	101.0	119.6
공 사 량	108.9	121.1	133.6
신규택지확보량	91.1	106.4	112.5
자 재 구 입 량	113.9	124.8	130.4
고 용 수 준	105.0	105.5	114.3

#### 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. 1/4분기의 B.S.I는 126.1로 크게 호전된 것으로 나타났는데
  - 이는 미분양 주택의 감소세가 지속되고 있는 가운데 새해들어 이사철의 영향으로 서울 및 신도시 등 수도권지역을 중심으로 한 아파트 가격 상승에 따라 주택 수요가 다소 증가하였기 때문으로 보여진다.
- 한편, '97. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I는 각각 128.6으로 분양실적은 계속 호전될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		호전	불변	악화
'97. 1/4(실적)	126.1	37.1	51.8	11.1
'97. 2/4(예측)	123.6	47.1	44.3	8.6
'97. 3/4(예측)	128.6	40.0	48.6	11.4

##### (2) 자금사정

- 자금사정에 대한 '97. 1/4분기의 B.S.I는 91.1을 보여 악화가 지속되었으나 미분양 아파트 감소세가 지속되면서 주택업체 자금사정의 악화정도는 전분기(78.2) 보다 크게 둔화된 것으로 나타났다.
- 한편 '97. 2/4분기의 예측 B.S.I는 101.0, 3/4분기 예측 B.S.I는 119.6으로 나타나 주택건설업체들의 품질개선 및 다양한 평형 개발 등으로 미분양 주택의 지속적인 감소와 주택수요증가에 따른 분양실적호전등으로 3/4분기에 가서는 자금사정이 호전될 것으로 예상하였다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		호전	불변	악화
'97. 1/4(실적)	91.1	17.9	55.4	26.8
'97. 2/4(예측)	101.0	28.9	51.4	19.6
'97. 3/4(예측)	119.6	33.9	51.8	14.3

### (3) 공사량

- 공사량에 대한 '97. 1/4분기중 B.S.I는 108.9로 증가된 것으로 나타났다.
- 한편, '97. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I는 각각 121.1, 133.6으로 공사량이 증가될 것으로 전망되었는데, 이는 최근 수도권 지역을 중심으로 주택경기가 다소 회복조짐을 보이고 있는 가운데 소형주택건설 의무비율과 분양가 규제완화 확대 등 주택산업규제의 지속적인 완화 및 임대주택사업 활성화 추진 등으로 주택건설 여건이 점차 호전될 것으로 업체들은 예상하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 1/4(실적)	108.9	29.6	49.6	20.7
'97. 2/4(예측)	121.1	51.4	35.7	12.9
'97. 3/4(예측)	133.6	47.1	39.3	13.6

### (4) 신규택지 확보량

- 신규택지확보량에 대한 '97. 1/4분기의 실적 B.S.I는 91.1을 보여 신규택지확보량은 감소된 것으로 나타났다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 1/4(실적)	91.1	13.2	64.6	22.1
'97. 2/4(예측)	106.4	22.5	61.4	16.1
'97. 3/4(예측)	112.5	26.8	58.9	14.3

- 한편, '97. 2/4분기와 3/4분기의 신규택지확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 106.4, 112.5로 신규택지확보량이 약간 증가될 것으로 전망되었다.

(5) 자재구입량

- 자재구입량에 대한 '97. 1/4분기의 B.S.I는 113.9로 전분기보다 증가된 것으로 나타났으며, '97. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I도 각각 124.8, 130.4로 나타나 공사량의 증가와 함께 자재구입량도 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 1/4(실적)	113.9	31.8	50.4	17.9
'97. 2/4(예측)	124.8	47.9	41.1	11.1
'97. 3/4(예측)	130.4	44.3	41.8	13.9

(6) 고용수준

- 고용수준에 대한 '97. 1/4분기의 실적 B.S.I는 105.0으로 증가된 것으로 나타났으며, '97. 2/4분기 및 3/4분기의 예측 B.S.I도 각각 105.5, 114.3으로 나타나 공사량 증가에 따라 고용수준도 계속 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비(%)		
		증가	불변	감소
'97. 1/4(실적)	105.0	23.9	57.1	18.9
'97. 2/4(예측)	105.5	23.6	62.9	13.6
'97. 3/4(예측)	114.3	27.9	58.6	13.6

5. 지역별 동향 및 전망

(1) 서 울

- '97. 1/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 전반적인 영업활동수준(B.S.I=117.1)은 전분기보다 호전된 것으로 나타났다. 이를 항목별로 보면 신규택지확보량



(BSI=84.3), 자금사정(BSI=90.7), 고용수준(BSI=97.1) 등 3개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로, 공사량(BSI=104.3), 자재구입량(BSI=109.3), 분양실적(BSI=133.6) 등 3개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로 나타났다.

- '97. 2/4분기 및 3/4분기 예측 : '97. 2/4분기와 3/4분기의 전반적인 영업활동수준은 호전될 것으로(2/4분기 112.9, 3/4분기 121.4) 나타났으며, '97. 2/4분기에는 자금사정(BSI=93.1), 신규택지확보량(BSI=97.9)은 악화(또는 감소)될 것으로, 고용수준(BSI=103.4), 공사량(BSI=113.6), 자재구입량(BSI=119.3), 분양실적(BSI=122.9) 등 4개 항목은 호전(또는 증가)될 것으로 나타났으며, 3/4분기에는 분양실적(BSI=123.6) 등 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

〈서울의 항목별 B.S.I.(140개 업체)〉

항 목	'97. 1/4	'97. 2/4	'97. 3/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	117.1	112.9	121.4
분 양 실 적	133.6	122.9	123.6
자 금 사 정	90.7	93.1	107.1
공 사 량	104.3	113.6	127.1
신 규 택 지 확 보 량	84.3	97.9	109.3
자 재 구 입 량	109.3	119.3	127.1
고 용 수 준	97.1	103.4	113.6

(2) 지 방

- '97. 1/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.I가 112.9로 전분기보다 호전된 것으로 나타났으며, 항목별로는 자금사정(BSI=91.4), 신규택지확보량(BSI=97.9)은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로, 고용수준(BSI=112.9) 등 4개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로 나타났다.

- '97. 2/4분기 및 3/4분기 예측 : '97. 2/4분기와 3/4분기의 전반적인 영업활동수준('97. 2/4분기 119.8, 3/4분기 135.7)은 호전될 것으로 전망되었으며, 항목별로

는 '97. 2/4분기에는 자재구입량(BSI=130.4) 등 6개 항목 모두 호전(또는 증가) 될 것으로 전망되었고 3/4분기에도 분양실적(BSI=133.6)을 비롯한 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

〈지방의 항목별 B.S.I(140개 업체)〉

항 목	'97. 1 / 4	'97. 2 / 4	'97. 3 / 4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	112.9	119.8	135.7
분 양 실 적	118.6	124.2	133.6
자 금 사 정	91.4	108.9	132.
공 사 량	113.6	128.6	140.0
신 규 택 지 확보 량	97.9	115.0	115.7
자 재 구 입 량	118.6	130.4	133.6
고 용 수 준	112.9	107.5	115.0

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

6. 애로 및 건의사항

-주택건설업체가 응답한 경영상 애로사항으로는 「택지구득난」이 41.8%로 가장 높았 으며, 다음으로는 「자금부족」(38.6%), 「분양실적 저조」(26.0%) 등의 순이었다.

〈경영상 애로사항〉

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
택 지구 득 난	41.8	-노임(인건비) 상승 : 15.4% -중도금납입을 저조 : 7.2% -자재가격 상승 : 6.4% -기능인력 확보난 : 5.0% -자재구득난 : 2.2% -기술수준 저위 : 0.8% -기타 : 1.4% -무응답 : 8.6%
자 금 부 족	38.6	
분 양 실 적 저 조	26.0	
수 주 조 건 악 화	24.6	
정 부 의 주 택 건 설 규 제	22.2	

-주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 「철근」(43.2%)으로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 「레미콘」(34.6%), 「시멘트」(32.2%) 등의 순으로 응답하였다.

〈확보하기 어려운 자재〉

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
철 근	43.2	-목재 및 합판 : 6.0% -타일 및 위생도기 : 3.2% -파일 : 2.2% -벽돌 및 블럭 : 0.8% -기타 : 0.8% -무응답·어려움없음 : 60.4%
레 미 콘	34.6	
시 멘 트	32.2	
골 재	9.0	
철 자 재	7.8	

-주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 주택건설 규제완화(26개 업체)
- 신규택지공급 확대 및 택지구입시 세제·금융지원(12개 업체)
- 주택건설관련 법규 및 각종 인허가 절차 간소화 등의 제정 및 정비(12개 업체)
- 주택분양가 및 건설규모의 자율화(9개 업체)
- 주택건설자금 지원확대 및 자금난 해소대책 강구(7개 업체)
- 임대주택 건설사업자에 대한 현실적·정책적 자금지원(4개 업체) 등

주택회보