

# 11. 98년도 하반기 주택건설 경기전망을 위한 설문조사

자료제공 : 주택산업연구원

## 개 요

올 하반기 주택건설량은 IMF 체제에 따른 경기침체 영향 등으로 예년에 비해 크게 감소할 전망이다.

이는 최근 주택산업연구원(원장 李東晟)이 수도권 소재 주택사업자(등록업체와 지정업체)를 대상으로 실시한 설문조사 결과 나타난 것이다.

조사결과 주택사업자들은 “주택수요 감소에 따른 신규주택의 분양저조”(46.4%), “금융권의 여신경색에 따른 자금조달의 어려움”(24.7%), “기분양주택의 중도금 및 잔금의 미회수”(21.6%) 등을 이유로 들어 주택건설물량의 감소를 예상했다.

이는 주택업계가 IMF 상황에 따른 분양율저조(평균 분양율 25.6%)와 기분양주택으로부터의 자금 미회수(평균 미회수율 42.5%) 등으로 자금회수가 어려운데다 금융권의 여신경색에 따른 자금차입의 곤란 등으로 자금조달에 상당한 애로를 겪고 있음을 반증하고 있다.

정부가 발표하고 있는 주택경기대책에 대해서는 응답자의 74.2%가 “주택경기의 침체가 심화되어 대책의 효과가 없다”고 대답해 정부의 대책은 별 효과가 없는 것으로 나타났다.

주택경기 회복시기에 대해서는 응답자의 23.5%가 24개월 후라고 대답하였으며, 22.4%는 12개월 후라고 대답, 사업여건 악화가 상당기간 지속될 것으로 대다수의 주택사업자들이 예상하고 있는 것으로 조사됐다.

'98년도 하반기 주택 매매가격에 대해 응답자의 84.7%가, 전세가격에 대해 응답자의 79.6%가 내릴 것으로 예상하고 있다.

이러한 상황에서 '98년 하반기 주택건설계획량을 감소시킨 업체가 응답업체의 75.7%나 차

지하고 있으며, 이중에서 “계획이 없다”는 업체도 34.7%에 달하고 있어 주택공급이 급격히 줄어들 전망이다.

연구원은 “전반적으로 주택사업자의 전망은 매우 비관적이며 정부의 대책도 경기침체의 심화로 효과가 없는 것으로 나타나 주택건설경기의 부양을 위해 정부의 보다 적극적인 대책이 필요하다”고 말했다.

## '98년도 하반기 주택건설경기 전망을 위한 설문조사 결과 요약

응답업체의 구성

| 구 분        | 등록업체     | 지정업체     |
|------------|----------|----------|
| 응답업체수(구성비) | 66(68.0) | 31(32.0) |

IMF상황에서의 경영 애로사항

| 애 로 사 항                  | 응답수 | 구성비(%) |
|--------------------------|-----|--------|
| 주택수요감소에 따른 신규분양저조        | 45  | 46.4   |
| 금융권의 여신경색으로 인한 자금조달의 어려움 | 24  | 24.7   |
| 기분양주택의 중도금 및 잔금의 미회수     | 21  | 21.6   |
| 기 타                      | 7   | 7.3    |
| 합 계                      | 97  | 100.0  |

IMF 이후 주택산업의 경영여건

| 구 분                     | 등록업체 | 지정업체 | 전 체  |
|-------------------------|------|------|------|
| 신규주택분양율(%)              | 24.8 | 27.2 | 25.6 |
| 기분양주택의 중도금 및 잔금 미회수율(%) | 45.5 | 37.3 | 42.5 |
| 소요자금 중 조달된 자금의 비율(%)    | 48.7 | 50.1 | 49.4 |
| 자금조달금리(%/년)             | 21.9 | 22.3 | 22.1 |
| 자재가격 상승율(%)             | 31.9 | 24.9 | 29.4 |

\* 각 값은 평균값임

주택경기 회복시기

| 구 분   | 등록업체     | 지정업체     | 전 체      |
|-------|----------|----------|----------|
| 중 간 값 | 18개월 후   | 19개월 후   | 18개월 후   |
| 평 균 값 | 20.4개월 후 | 19.6개월 후 | 20.2개월 후 |

전체의 경우 응답분포

| 구분      | 12개월 후 | 18개월 후 | 24개월 후 | 36개월 후 | 기타   |
|---------|--------|--------|--------|--------|------|
| 응답비율(%) | 22.4   | 10.2   | 23.5   | 11.2   | 32.7 |

□ 주택경기침체 극복을 위한 정부의 대책 효과

| 정부의 주택경기 부양대책 효과              | 응답수 | 구성비(%) |
|-------------------------------|-----|--------|
| 주택경기가 심화되어 대책의효과가 없다          | 72  | 74.2   |
| 시기가 적절하지 않아 대책의 효과가 감소되었다     | 14  | 14.4   |
| 당장은 효과가 없으나 곧 효과가 있을 것으로 예상된다 | 10  | 10.3   |
| 그런대로 효과가 있다                   | 1   | 1.1    |
| 합 계                           | 97  | 100.0  |

□ '97년도 상반기 분양실적 대비 '98년도 상반기 분양실적

| 구 분          | 응답수 | 구성비(%) |
|--------------|-----|--------|
| 20% 미만 감소    | 9   | 10.7   |
| 20~40% 미만 감소 | 9   | 10.7   |
| 40~60% 미만 감소 | 18  | 21.4   |
| 60~80% 미만 감소 | 14  | 16.7   |
| 80% 이상 감소    | 34  | 40.6   |
| 합 계          | 84  | 100.0  |

□ '97년도 하반기 대비 '98년도 하반기 건설계획량

| 구 분     |           | 응 답 수 | 비 율(%) |
|---------|-----------|-------|--------|
| 증가한 것이다 | 20% 미만    | 4     | 4.2    |
|         | 20~40% 미만 | 2     | 2.1    |
|         | 40~60% 미만 | 3     | 3.2    |
|         | 60% 이상    | 3     | 3.2    |
|         | 소계        | 12    | 12.7   |
| 비슷하다    |           | 11    | 11.6   |
| 감소한 것이다 | 20% 미만    | 8     | 8.4    |
|         | 20~40% 미만 | 6     | 6.3    |
|         | 40~60% 미만 | 6     | 6.3    |
|         | 60% 이상    | 19    | 20.0   |
|         | 계획없음      | 33    | 34.7   |
|         | 소계        | 72    | 75.7   |
| 합 계     |           | 95    | 100.0  |

□ '98년도 하반기 주택매매 가격

| 구 분    |           | 응 답 수 | 비 율(%) |
|--------|-----------|-------|--------|
| 오를 것이다 | 5% 미만     | 4     | 4.1    |
|        | 5~10% 미만  | 3     | 3.1    |
|        | 10~15% 미만 | 2     | 2.0    |
|        | 15% 이상    | 1     | 1.0    |
|        | 소계        | 10    | 10.2   |

| 구 분    |           | 응 답 수 | 비 율(%) |
|--------|-----------|-------|--------|
| 비슷하다   |           | 5     | 5.1    |
| 내릴 것이다 | 5% 미만     | 8     | 8.2    |
|        | 5~10% 미만  | 26    | 26.5   |
|        | 10~15% 미만 | 20    | 20.4   |
|        | 15% 이상    | 29    | 29.6   |
|        | 소계        | 83    | 84.7   |
| 합 계    | 98        | 100.0 |        |

□ '98년도 하반기 주택전세 가격

| 구 분    |           | 응 답 수 | 비 율(%) |
|--------|-----------|-------|--------|
| 오를 것이다 | 5% 미만     | 5     | 5.1    |
|        | 5~10% 미만  | 3     | 3.1    |
|        | 10~15% 미만 | 1     | 1.0    |
|        | 15% 이상    | 1     | 1.0    |
|        | 소계        | 10    | 10.2   |
| 비슷하다   |           | 10    | 10.2   |
| 내릴 것이다 | 5% 미만     | 14    | 14.3   |
|        | 5~10% 미만  | 19    | 19.4   |
|        | 10~15% 미만 | 14    | 14.3   |
|        | 15% 이상    | 31    | 31.6   |
|        | 소계        | 78    | 79.6   |
| 합 계    | 98        | 100.0 |        |