

12. '98. 1/4분기 및 2/4분기

자료제공 : 주택은행

개 항

△ 전반적인 주택건설경기 동향 및 전망

- '97. 4/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 68.2를 기록하여 전분기보다 악화된 것으로 나타났음.
- 이는 경제위기의 지속과 자금시장의 경색으로 주택건설업체들이 자금난을 겪고 있는 가운데
- 금융시장의 고금리와 실수요자들의 주택매입 관망으로 주택수요가 감소하고, 미분양 주택의 적체가 계속되면서 택지확보에도 어려움이 있기 때문으로 보임
- 한편 '98. 1/4분기의 주택건설경기전망지수는 67.6, '98. 2/4분기는 94.3으로 나타나 악화될 것으로 전망되었음.
- 이는 금융시장의 자금경색 등에 따라 자금난을 겪고 있는 주택건설업체들의 어려움 지속과 IMF한파에 의한 민간투자 감소, 부동산경기 침체 등으로 주택건설경기가 위축될 것으로 예상되는 가운데
- 금융시장의 고금리 지속과 실수요자들의 주택매입 관망으로 주택건설경기의 회복세는 둔화될 것으로 전망하기 때문으로 보여짐.

△ 주택건설경기관련 항목별 동향

- 자금사정(BSI=47.9) 등 6개 항목 모두 악화(또는 감소)된 것으로 나타났음.
- '98. 1/4분기에는 자금사정(BSI=58.8) 등 6개 항목 모두 악화(또는 감소)될 것으로 나타났으며, '98. 2/4분기에도 고용수준(BSI=81.4) 등 6개 항목 모두 악화(또는 감소)될

것으로 나타났음.

△ 주택건설업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)으로는 자금부족(66.8%), 분양실적저조(29.6%), 택지구득난(25.4%), 수주조건악화(20.4%) 등임.

1. '97. 4/4분기 주택건설경기 동향

- '97. 4/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 68.2를 기록하여 전분기 보다 악화된 것으로 나타났다.
 - 이는 경제위기의 지속과 자금시장의 경색으로 주택건설업체들이 자금난을 겪고 있는 가운데
 - 금융시장의 고금리와 실수요자들의 주택매입 관망으로 주택수요가 감소하고, 미분양 주택의 적체가 계속되면서 택지확보에도 어려움이 있기 때문으로 보여진다.
- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '97. 3/4 분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 27개 업체(9.6%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 116개 업체(44.4%)인 것으로 나타났다.

구 분	'97			'97. 4/4분기 B.S.I		'97. 4/4분기(실적) 응답업체수 구성비(%)		
	1/4	2/4	3/4	'97.9월조사 (예측)	'97.10월조사 (실적)	호전	불변	악화
전 체	115.0	99.6	94.3	121.2	68.2	9.6	48.9	41.4
서 울	117.1	95.7	97.1	122.4	65.7	10.0	45.7	44.3
지 방	112.9	103.6	91.4	120.1	70.7	9.3	52.1	38.6

- 한편, '97. 4/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 자금사정(BSI=47.9) 등 6개 항목 모두 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

2. '98. 1/4분기 주택건설경기전망

- '98. 1/4분기의 예측 B.S.I는 67.6으로 나타나 전반적인 주택건설경기는 악화될 것으로 전망되었다.
- 이는 금융시장의 자금경색 등에 따라 자금난을 겪고 있는 주택건설업체들의 어려움 지속과 IMF한파에 의한 내년도 민간투자 감소, 부동산경기 침체 등으로 주택건설경기가 위축될 것으로 예상되는 가운데
- 금융시장의 고금리 지속과 실수요자들의 주택매입 관망으로 주택건설경기의 회복세는 둔화될 것으로 전망되기 때문으로 보여진다.

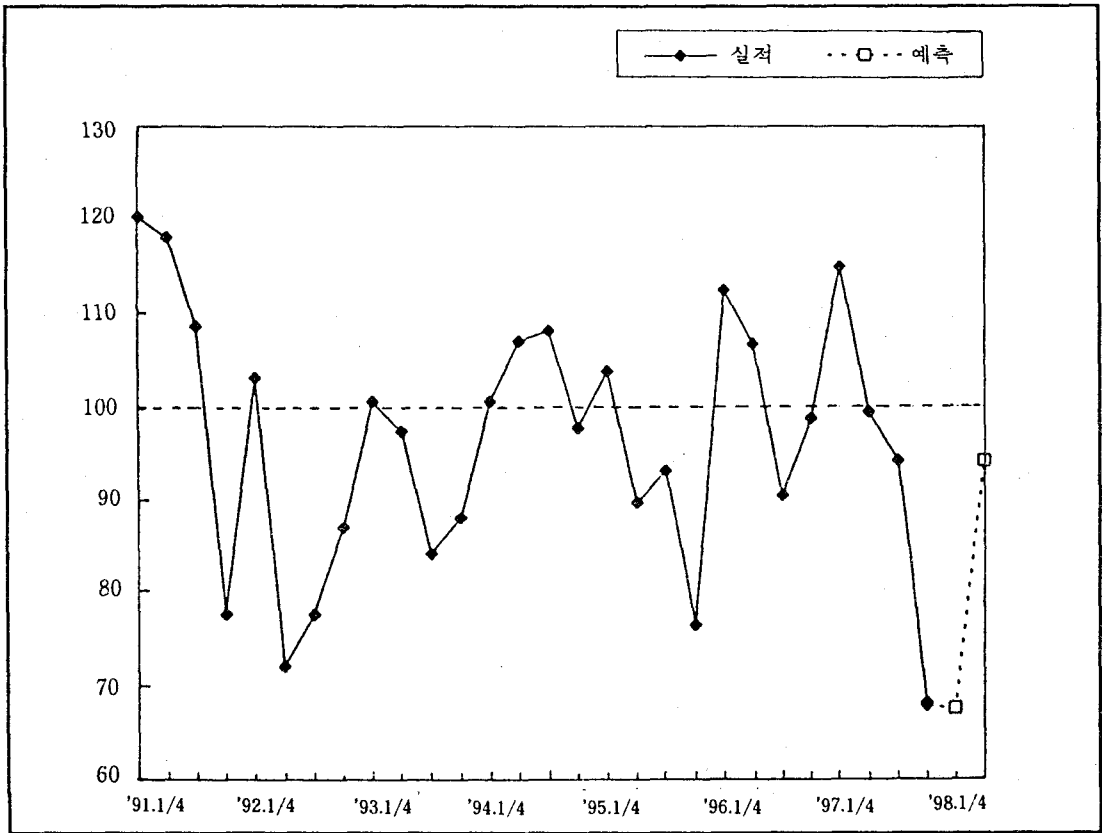
'98. 1/4분기 (예측) B.S.I	응답업체구성비 (%)		
	호전	불변	악화
67.6	15.4	34.6	50.0

3. '98. 2/4분기 주택건설경기전망

- '98. 2/4분기의 예측 B.S.I도 94.3으로 전반적인 주택건설경기는 악화될 것으로 전망되었다.

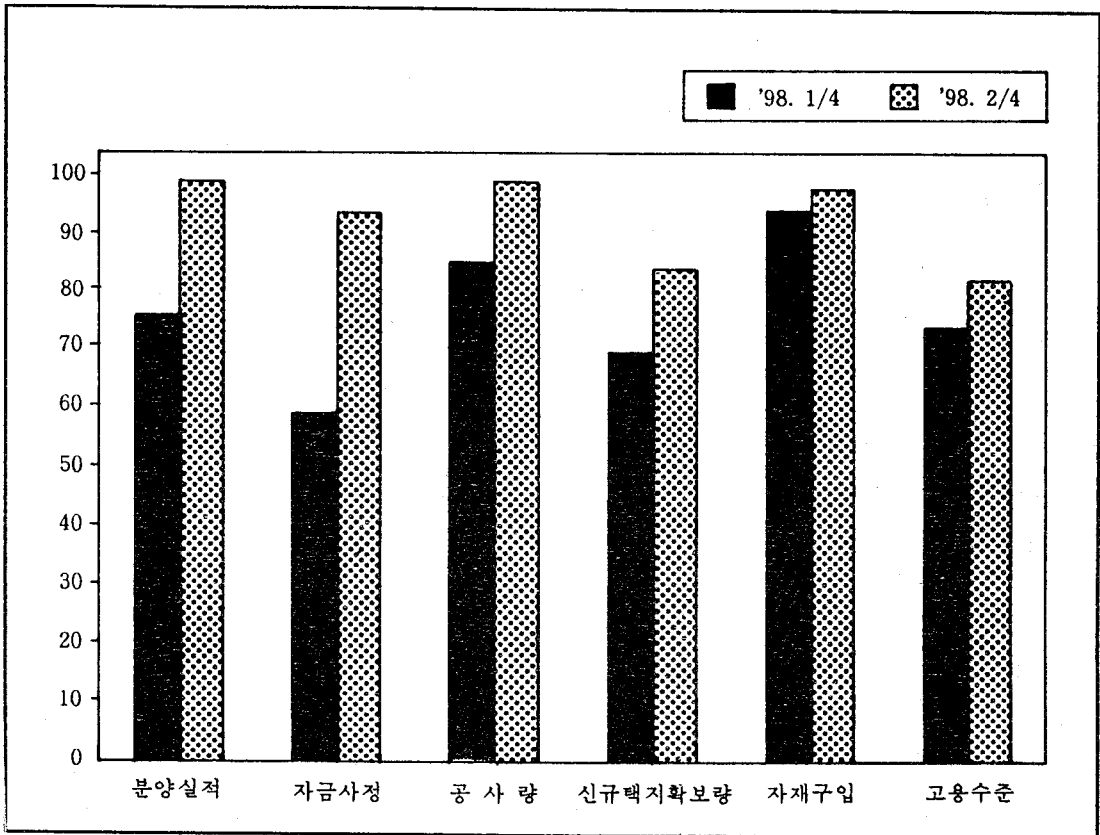
'98. 1/4분기 (예측) B.S.I	응답업체구성비 (%)		
	호전	불변	악화
94.3	27.9	38.6	33.6

전반적인 주택건설경기 B.S.I 추이



년도	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
'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	68.2
'98	67.6 (예측)	94.3N (예측)		

'98. 1/4분기 및 2/4분기 예측 B.S.I (항목별)



항 목	'97. 4/4	'98. 1/4	'98. 2/4
	실 적	예 측	예 측
분 양 실 적	79.6	75.3	98.9
자 금 사 정	47.9	58.8	93.6
공 사 량	78.6	84.5	98.9
신규택지확보량	75.7	68.9	83.6
자 재 구 입 량	79.6	93.8	97.5
고 용 수 준	75.0	73.1	81.4

4. 항목별 동향 및 전망

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

(1) 분양실적

- 분양실적에 대한 '97. 4/4분기의 B.S.I는 79.6으로 악화된 것으로 나타났는데
 - 이는 IMF한파에 의한 일반경기의 침체 및 금융시장의 자금경색에 따른 금리상승 등 시중유동자금의 부족으로 실수요자들의 주택수요가 감소하고 미분양 주택의 적체가 지속되는 등 분양실적이 부진하였기 때문으로 보여진다.
- 한편, '98. 1/4분기의 예측 B.S.I는 75.3으로 분양실적이 악화될 것으로, 2/4분기의 예측 B.S.I는 98.9로 악화정도가 둔화될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'97. 4/4(실적)	79.6	15.4	48.9	35.7
'98. 1/4(예측)	75.3	16.4	38.9	44.6
'98. 2/4(예측)	98.9	28.2	42.5	29.3

(2) 자금사정

- 자금사정에 대한 '97. 4/4분기의 B.S.I는 47.9를 보여 악화로 나타났는데, 이는 7월이후 감소하던 미분양주택이 10월부터 다시 증가하고, IMF한파에 따른 금융시장의 자금경색 및 고금리 등의 영향으로 자금난이 심화된 때문으로 보여진다.
- 한편 '98. 1/4분기의 예측 B.S.I는 58.8, 2/4분기 예측 B.S.I는 93.6으로 나타났다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비 (%)		
		호 전	불 변	악 화
'97. 4/4(실적)	47.9	6.1	35.7	58.2
'98. 1/4(예측)	58.8	13.9	30.4	55.7
'98. 2/4(예측)	93.6	26.1	41.4	32.5

(3) 공사량

- 공사량에 대한 '97. 4/4분기중 B.S.I는 78.6으로 악화된 것으로 나타났다.
- 한편, '98. 1/4분기 및 2/4분기의 예측 B.S.I는 각각 84.5, 98.9로 공사량이 감소될 것으로 전망되었는데, '98년 포준건축비 조기확정과 민간택지에 대한 소형의무비율폐지 등 주택산업규제의 지속적인 완화에도 불구하고, 장기적인 건설경기 침체, 만성적인 자금난, 민간투자 감소 등 건설경기 위축에 따른 주택건설경기의 침체가 지속될 것으로 업체들은 예상하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 4/4(실적)	78.6	16.8	45.0	38.2
'98. 1/4(예측)	84.5	19.6	40.7	39.6
'98. 2/4(예측)	98.9	27.1	44.6	28.2

(4) 신규택지 확보량

- 신규택지확보량에 대한 '97. 4/4분기의 실적 B.S.I는 75.7을 보여 신규택지 확보량은 감소된 것으로 나타났다.
- 한편, '98. 1/4분기와 2/4분기 신규택지확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 68.9, 83.6으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 4/4(실적)	75.7	10.4	55.0	34.6
'98. 1/4(예측)	68.9	10.0	48.9	41.1
'98. 2/4(예측)	83.6	14.6	54.3	31.1

(5) 자재구입량

- 자재구입량에 대한 '97. 4/4분기의 B.S.I는 75.0으로 악화된 것으로 나타났으며, '98. 1/4분기 및 2/4분기의 예측 B.S.I도 각각 73.1, 81.4로 나타나 감소될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 4/4(실적)	79.6	18.6	42.5	38.9
'98. 1/4(예측)	93.8	22.9	43.6	33.6
'98. 2/4(예측)	97.5	25.0	47.5	27.5

(6) 고용수준

- 고용수준에 대한 '97. 4/4분기의 실적 B.S.I는 75.0으로 악화된 것으로 나타났으며, '98. 1/4분기 및 2/4분기 및 2/4분기의 예측 B.S.I도 각각 73.1, 81.4로 나타나 감소될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체 구성비 (%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 4/4(실적)	75.0	11.4	52.1	36.4
'98. 1/4(예측)	73.1	14.3	44.3	41.4
'98. 2/4(예측)	81.4	13.9	53.6	32.5

5. 지역별 동향 및 전망

(1) 서울

- '97. 4/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 전반적인 영업활동수준(BSI=65.7)은 악화된 것으로 나타났다. 이를 항목별로 보면 자금사정(BSI=37.9), 자재구입량(BSI=68.6), 신규택지확보량(BSI=69.3), 고용수준(BSI=71.4)등 6개항목 모두 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.
- '98. 1/4분기 및 2/4분기 예측 : '98. 1/4분기와 2/4분기의 전반적인 영업활동 수준은 악화될 것으로('98. 1/4분기 61.3, 2/4분기 92.9) 나타났으며, '98. 1/4분기에는 자금사정(BSI=54.9), 신규택지확보량(BSI=56.4), 고용수준(BSI=61.6), 분양실적(BSI=68.2), 공사량(BSI=78.5) 등 6개 항목 모두 악화(또는 감소)될 것으로 나타났고, '98. 2/4분기에도 고용수준(BSI=71.4), 신규택지확보량(BSI=82.1), 자재구입량(BSI=92.1), 자금사정(BSI=93.6) 등 항목 모두 악화(또는 감소)될 것으로 전망되었다.

△ 서울의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'97. 4/4	'98. 1/4	'98. 2/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설 영업활동 수준	65.7	61.3	92.9
분 양 실 적	82.1	68.2	95.0
자 금 사 정	37.9	54.9	93.6
공 사 량	72.9	78.5	99.3
신 규 택 지 확 보 량	69.3	56.4	82.1
자 재 구 입 량	68.6	82.5	92.1
고 용 수 준	71.4	61.6	71.4

(2) 지방

- '97. 4/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동 수준의 실적 B.S.I가 70.7로 악화된 것으로 나타났으며, 항목별로는 자금사정(BSI=82.1), 분양실적(BSI=77.1), 고용수준(BSI=78.6), 신규택지확보량(BSI=82.1), 공사량(BSI=84.3)등 6개 항목 모두 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.
- '98. 1/4분기 및 2/4분기 예측 : '98. 1/4분기와 2/4분기의 전반적인 영업활동수준('98. 1/4분기 73.9, 2/4분기 95.7)은 악화될 것으로 전망되었으며, 항목별로는 '98. 1/4분기에는 자금사정(BSI=62.8), 신규택지확보(BSI=81.4), 분양실적(BSI=82.4), 고용수준(BSI=84.5) 등 5개 항목은 악화(또는 감소)될 것으로 자재구입량(BSI=105.1)은 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었고, 2/4분기에는 신규택지확보량(BSI=84.5), 고용수준(BSI=91.4), 자금사정(BSI=93.6), 공사량(BSI=98.6)등 4개 항목은 악화(또는 감소)될 것으로, 자재구입량(BSI=102.9), 분양실적(BSI=102.9)등 2개 항목은 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

△ 지방의 항목별 B.S.I(140개 업체)

항 목	'97. 4/4	'98. 1/4	'98. 2/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설 영업활동 수준	70.7	73.9	95.7
분 양 실 적	77.1	82.4	102.9
자 금 사 정	57.9	62.8	93.6
공 사 량	84.3	90.6	98.6
신 규 택 지 확 보 량	82.1	81.4	85.0
자 재 구 입 량	90.7	105.1	102.9
고 용 수 준	78.6	84.5	91.4

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

6. 애로 및 건의사항

- 주택건설업체가 응답한 경영상 애로사항으로는 「자금부족」이 66.8%로 가장 높았으며, 다음으로는 「분양실적저조」(29.6%), 「택지구득난」(25.4%), 「수주조건 악화」(20.4%) 등의 순이었다.
- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 「철근」(69.6%)으로 가장 높은 비율을 보였으며, 다음으로는 「레미콘」(21.4%), 「시멘트」(20.8%) 등의 순으로 응답하였다.

△ 경영상애로사항

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
자 금 부 족	66.8	- 자재가격 상승 : 11.0%
분 양 실 적 저 조	29.6	- 노임(인건비)상승 : 8.2%
택 지 구 득 난	25.4	- 중도금납입을 저조 : 7.8%
수 주 조 건 악 화	20.4	- 자재구득난 : 3.6%
정 부 의 주 택 건 설 규 제	12.2	- 기능인력확보난 : 3.2%
		- 무응답 : 9.2%
		- 기타 : 2.6%

△ 확보하기 어려운 자재

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
철 근	69.6	- 파일 : 4.6%
레 미 콘	21.4	- 골재 : 4.0%
시 멘 트	20.8	- 타일 및 위생도기 : 1.0%
철 자 재	16.8	- 벽돌 및 블럭 : 0.8%
목 재 및 합 판	15.0	- 기타 : 1.8%
		- 무응답 · 어려움없음 : 44.2%

- 주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는
 - 주택건설자금 지원확대 및 자금난 해소대책 강구(19개 업체)
 - 신규택지공급확대 및 택지구입시 세제·금융지원(17개 업체)
 - 주택건설관련 법규 및 각종 인허가 절차 간소화 등의 제정 및 정비(15개 업체)
 - 주택건설 규제완화(14개 업체)
 - 수도권 분양가 자율화(7개 업체)
 - 주택건설기금 확대운용(5개 업체)
 - 중소건설업체에 조세·금융상 혜택 확대(5개 업체) 등

주택회보