

13. 91年度 1/4分期 建築許可 動向分析

건설부 1991. 4

1. 건축허가 현황

가. 총괄

(단위: 천m², 천세대, %)

용도별	1/4분기		1 월		2 월		3 월	
	면 적	전년대비	면 적	전년대비	면 적	전년대비	면 적	전년대비
계	25,101	8.1	7,607	28.9	8,125	18.4	9,369	△10.3
주 거 용	12,387	2.6	3,003	4.7	4,677	32.0	4,707	△16.9
(세대수)	(162)	(27.6)	(38)	(27.3)	(65)	(75.4)	(59)	(△1.7)
상 업 용	9,164	20.1	3,616	89.2	2,156	△3.2	3,392	△2.9
공 업 용	2,268	0.2	627	△11.9	733	0.3	908	10.4
기 타	1,282	3.0	361	△12.9	559	53.6	362	△22.3
지 역 별								
수 도 권	12,500	11.9	3,733	94.5	4,203	17.9	4,564	△19.8
기 타	12,601	4.7	3,874	△2.8	3,922	18.9	4,805	1.1

* 3월분 통계는 시·도별 유선보고를 잠정집계한 수치임.

* 세대수에서 다가구는 1세대로 산정하였음.

나. 유형별 주거용 세대수 현황(3월)

(단위: 세대)

구 분	계	영구임대	근로복지	사원임대	장기임대	소형분양	민 간
계	58,734	5,301	2,395	451	889	3,004	46,694
민 간	51,351	-	1,149	451	740	2,317	46,694
주 공	7,383	5,301	1,246	-	149	687	-

2. 증감원인 분석

가. 1/4분기 전체건축허가

- 1/4분기 전국의 건축허가면적은 전년 동기에 비하여 8.1%가 증가하여 연초에 비하여 안정세를 유지하고 있으며, 금년도 경제성장률(8%)을 감안할 때 건축경기는 진정추세를 보이고 있음.
- 특히 건축성수기인 3월에 전체적으로 10.3%가 감소한 것으로 나타나 1·2월 증가율 28.9%, 18.4%에 비하여 감소 현상을 보이고 있음. 이를 용도별로 보면 주거용 건축이 16.9% 감소하고, 상업용과 기타부문도 각각 2.9%, 22.3%의 감소추세를 보이고 있음.
- 참고로 1·2월의 경우
 - 1월은 '90년말까지 허가제한으로 누적되어 온 일부상업용(판매 및 업무시설)의 건축허가신청이 1월에 집중됨으로써 89.2%나 증가하여 전체 증가율 28.9%를 선도하는 양상을 보였음.

- 그러나 2월에는 주거용 건축이 전년대비 32% 증가한 반면, 상업용은 3.2%의 감소추세를 보임으로써 전체증가율이 18.4%로 떨어졌음.

나. 주거용 건축허가

- 3월에는 다세대 및 다가구주택의 건축수요감소와 주공사업분의 1·2월중 조기사업승인에 따라 16.9%의 감소추세를 보이고 있음.
- 참고로 1·2월의 경우
 - 1월에는 전년도대비 2.6% 증가에 그쳐 전년도 수준과 비슷한 양상을 보였으나,
 - 2월에 들어서서 주공의 '91사업 조기추진분 15,000세대(1,052천m²)와 수도권에서 다세대주택 8,000세대(456천m²)가 일시적으로 집중됨으로써 32.0%의 증가를 보였음.

다. 상업용 건축허가

- 3월에는 건축허가제한기간 연장 및

대형업무용 건축물의 착공연기 등의 조치로 2.9%의 감소경향을 보이고 있으나, 1/4분기에 20.1%의 높은 증가를 보이는 것은 1월중 89.2%의 높은 증가율 때문임.

- 참고로 1월에는 '90년 5월이후 12월말까지 건축허가제한으로 누적되어온 업무 및 판매시설의 허가신청이 집중되어 89.2%의 높은 증가를 보였음.

3. 2/4분기 전망

가. 주거용

- 신도시에서 38,800세대(4월 10,800, 5월 17,000, 6월 11,000)의 사업승인에 따라 전년도 2/4분기보다 다소 증가할 것으로 보임.

나. 상업용

- 일부 상업용의 건축허가제한기간 연장과 대형건축물의 착공연기 및 공공청사의 발주연기 등 건축동기의 심리적 압박에 따라 전년도 2/4분기보다는 감소할 것으로 보임.

다. 전 체

- 전체적으로는 주거용의 활성화, 공업용의 지속적 증가 등의 요인으로 전년 대비 증가세는 유지될 것이나, 그 증가율은 계절적인 건축성수기인 점을 감안하더라도 금년도 경제성장률 수준인 8%를 크게 상회하지 않을 것으로 전망됨.

14. 指定業體 7月 아파트 分讓計劃

(신도시 제외)

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
대아건설(주)	가양지구	38	90		90	7월 하순	
		49	180		180	"	
		60	60		60	"	
	계		330		330		
라이프주택	중계2지구	38	48		48	7월 중순	
		43	272		272	"	
		소계	320		320		
	송탄시 지산1지구	38	304		304	7월 초순	
		47	164		164	"	
		57	48		48	"	
		소계	516		516		
	목포시 용해동	24	141		141	7월 중순	
		32	292		292	"	
		소계	433		433		
	고양군 행신지구	32	396		396	7월 하순	
		소계	396		396		
		계	1,665		1,665		
	한신공영(주)	동대문구 답십리동	18-34		250	250	
계				250	250		
(주)한국공영	인천서구가정동	24-47	276		276	7월 하순	
	계		276		276		
(주)라인건설	광주서구 방구동	24	149		149	7월 중순	
		32	476		476	"	
	계		625		625		

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고	
			자체분양	재개발	계			
(주) 동신주택	이리 영등동	32	120		120	7월 초순		
		소계	120		120			
	가양지구	38	180		180	7월 중순		
		49	360		360	"		
		59	120		120	"		
		소계	660		660			
	고양 원당 성사리	24	255		255	7월 하순		
		소계	255		255			
	계		1,035		1,035			
	선경건설(주)	수원 인계동	24	176		176	7월 중순	
33			144		144	"		
52			80		80	"		
소계			400		400			
수원 송죽동		23	28		28	7월 중순		
		24	28		28	"		
		29	19		19	"		
		소계	75		75			
의왕 고천		23	216		216	7월 하순		
		32	216		216	"		
		소계	432		432			
중계지구		39	132		132	7월 중순	삼익건설 공동사업	
		49	68		68	"		
		소계	200		200			
계			1,107		1,107			
성원건설(주)		의정부 신곡동	24	357		357	7월 중순	
			32	100		100	"	
			42	68		68	"	
		계		525		525		

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고	
			자체분양	재개발	계			
(주) 대우	인천 연수	35	532		532	7월 하순		
		37	228		228	"		
		47	132		132	"		
		소계	892		892			
	대전 석봉	25	240		240	7월 하순		
		31	60		60	"		
		소계	300		300			
	계		1,192		1,192			
	(주) 광남중건	김해 시 봉황동	49	18		18		7월 중순
		계		18		18		
(주) 화인주택	김해 시 어방동	24	318		318	7월 하순		
		29	180		180	"		
		33	262		262	"		
		49	84		84	"		
		소계	844		844			
	마산 시 완월동	24	32		32	7월 하순		
		26	56	22	78	"		
		33	121	55	176	"		
		54	40		40	"		
		소계	249	77	326			
	거제 고현	31	54		54	7월 하순		
		34	1		1	"		
		38	28		28	"		
		소계	83		83			
	계		1,176	77	1,253			
	동현건설(주)	면목동	24	42		42	7월 중순	
			25	70		70	"	
			35	42		42	"	
			36	52		52	"	
계			206		206			

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고	
			자체분양	재개발	계			
삼익건설(주)	중계지구	39	132		132	7월 초순	선경건설 공동사업	
		49	68		68	"		
		소계	200		200			
	청주개신동	32	294		294	7월 초순		
		45	48		48	"		
		53	48		48	"		
		소계	390		390			
	계		590		590			
	(주)한양	대구	31	4		4	7월 하순	
		칠곡지구	33	123		123	"	
37			199		199	"		
43			2		2	"		
48			50		50	"		
계			378		378			
우성건설(주)	중계지구	38	96		96	7월 중순		
		43	189		189	"		
		소계	285		285			
	의정부 호원동	24	139		139	7월 하순		
		31	162		162	"		
		45	84		84	"		
		소계	385		385			
	인천연수	37	706		706	7월 하순		
		A45	176		176	"		
		B45	80		80	"		
		54	126		126	"		
		소계	1,088		1,088			
	계		1,758		1,758			

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
벽산개발(주)	청주시	35	240		240	7월 초순	
	가경2지구	45	140		140	"	
	계		380		380		
벽산건설(주)	중계지구	43	134		134	7월 초순	대림산업 공동사업
		52	66		66		
	계		200		200		
현대건설(주)	구미 황산동	25	140		140	7월 하순	
		33	82		82	"	
		소계	222		222	"	
	대구 칠곡	31	245		245	7월 중순	
		40	83		83	"	
		48	90		90	"	
		소계	418		418		
	대구 칠곡	28	214		214	7월 중순	
		31	43		43	"	
		소계	257		257		
	군산 나운동	27	84		84	7월 하순	
		31	414		414	"	
		소계	498		498		
	계		1,395		1,395		
	(주)광주고속	목포 용해동	28	82		82	7월 초순
31			290		290	"	
44			54		54	"	
소계			426		426		
청주 모충동		31	316		316	7월 중순	
		37	90		90	"	
		소계	406		406		

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
(주)광주고속	군산 나운동	27	90		90	7월 중순	
		31	240		240	"	
		소계	330		330		
	군산 나정동	27	138		138	7월 중순	
		31	204		204	"	
		소계	342		342		
	춘천시	33-37	208		208	7월 하순	
	춘천시 후평동	43	54		54	7월 하순	
		50	18		18	"	
		소계	280		280		
	둔산지구	27	280		280	7월 중순	
		32	390		390	"	
		소계	670		670		
	계		2,454		2,454		
(주)청구	중계2지구	38	48		48	7월 초순	라이프주택 신동아건설 공동사업
		43	272		272	"	
	계		320		320		
삼성종합 건설(주)	경기도 평택	29	172		172	7월 하순	
		32	392		392	"	
		39	60		60	"	
		소계	624		624		
	군산시 문화동	24	56		56	7월 하순	
		28	198		198	"	
		31	462		462	"	
		소계	716		716		
	군산시 조촌동	28	192		192	7월 하순	
		32	132		132	"	
		소계	324		324		
	계		1,664		1,664		

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
삼익주택(주)	대전시 복수동	25	320		320	7월 하순	
		33	236		236	"	
		38	80		80	"	
		47	80		80	"	
	계		716		716		
롯데건설(주)	평창동2차	28-80	48		48	7월 중순	
		소계	48		48		
	부산해운대	31	522		522	7월 하순	
		47	60		60	"	
		51	60		60	"	
		52	120		120	"	
		70	90		90	"	
		소계	852		852		
	둔산지구	27-31	670		670	7월 초순	
		소계	670		670		
	계		1,570		1,570		
경남기업(주)	인천 연수지역	28	168		168	7월 중순	
		32	452		452	"	
		소계	620		620		
	구리시 교문지구	25	99		99	7월 하순	
		32	152		152	"	
		38	32		32	"	
		49	76		76	"	
		소계	359		359		
	계		979		979		
	(주)신성	충남예산	23	150		150	7월 하순
31			229		229	"	
계			379		379		

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
부강건설산업	충북 감곡면	25	105		105	7월	
		31	90		90	"	
	계		195		195		
(주)우방주택	대구 송현동	25	87		87	7월 중순	
		32	60		60	"	
		49	30		30	"	
		소계	177		177		
	대구 태전	25	175		175	7월 초순	
		32	206		206	"	
		49	90		90	"	
		56	28		28	"	
		소계	499		499		
	계		676		676		
동부건설(주)	기흥 구갈	17	160		160	7월 중순	
		20	120		120	"	
	계		280		280		
보성주택(주)	대구 칠곡	32	324		324	7월 중순	
		28	26		26	"	
	계		350		350		
(주)동원개발	부산 시 만덕동	24	598		598	7월	
		30	180		180	"	
		33	210		210	"	
		소계	988		988		
	부산 시 사하구	21	54		54	7월	
		31	38		38	"	
		34	124		124	"	
		소계	216		216		
	계		1,204		1,204		
	(주)뉴서울 주택건설	인천 시 효성동	25.7	300		300	
계				300		300	

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고	
			자체분양	재개발	계			
럭키개발(주)	충주역전동	27	120		120	7월 하순		
		32	508		508	"		
		45	126		126	"		
		56	58		58	"		
	계		812		812			
동아건설(주)	순천조례	28	120		120	7월 초순		
		32	355		355	"		
	계		475		475			
대림산업(주)	대방동	26	570		570	7월 중순		
		33	570		570	"		
		50	298		298	"		
		60	190		190	"		
		소계	1,628		1,628			
	중계동	43	134		134	7월 중순		벽산건설 (공동사업)
		52	66		66	"		
		소계	200		200			
	인천연수지역	23	240		240	7월 하순		
		32	400		400	"		
		소계	640		640			
	청주가경	24	60		60	7월 하순		
		32	84		84	"		
		37	242		242	"		
		소계	386		386			
계		2,854		2,854				
(주)한성	경기도 용인구갈리	17	570		570	7월 하순		
		계		570		570		
신동아건설	충북 사천동	27	191		191	7월 초순		
		C27	45		45	"		
		31	544		544	"		
		45	178		178	"		
		소계	958		958			

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
신동아건설	중계2지구	38	48		48	7월 초순	
		43	272		272	"	
		소계	320		320		
	계		1,278		1,278		
현대산업개발	울주군 대안리	23	255		255	7월	
		28	120		120	"	
		32	318		318	"	
		소계	693		693		
	인천산곡	23	425		425	7월	
		32	550		550	"	
		48	187		187	"	
		소계	1,162		1,162	"	
	수서지구	39	164		164	7월	
		48	150		150	"	
		소계	314		314		
	구리시 교문지구	24	90		90	7월	
		32	152		152	"	
		38	40		40	"	
		48	80		80	"	
		소계	362		362		
	안동 용상동	23	81		81	7월	
		31	288		288	"	
		40	60		60	"	
		48	30		30	"	
소계		459		459			
계		2,990		2,990			
고려개발(주)	경남 거제군	21	120		120	7월 초순	
		26	90		90		
		29	90		90		
	계		300		300		

건설회사	건설위치	평형	건설세대수			분양일정	비고
			자체분양	재개발	계		
삼정종합건설	대전시 정립동	23	180		180	7월 초순	
		S31	60		60	"	
		N31	180		180	"	
		45	60		60	"	
	계		480		480		
한일건설산업	둔산지구	37	156		156	7월 중순	
		42	180		180	"	
		48	52		52	"	
	계		388		388		
성지건설(주)	둔산지구	37	158		158	7월 하순	
		42	180		180	"	
		48	52		52	"	
	계		390		390		
영진건설(주)	대전 둔산지구	28	90		90	7월 중순	
		34	270		270	"	
		45	240		240	"	
		58	60		60	"	
	계		660		660		
(주) 태영	둔산지구	28	90		90	7월 중순	
		37	96		96	"	
		48	204		204	"	
	계		390		390		
극동건설(주)	둔산지구	27	290		290	7월 중순	
		31	380		380	"	
	계		670		670		
합	계		36,200	327	36,527		

15. 出入記者 懇談會 資料(建設部)

건설부 1991. 6

1. 주택·토지시장 동향

- 80년대 중반 세계경제의 특징은 일본, 대만 등 무역흑자국을 중심으로 한 풍부한 유동성이 부동산과 주식시장에 대거 유입됨에 따라 소위 재테크에 의한 거품현상이 세계 공통적으로 발생한 것임.

	일 본	미 국	대 만	한 국
- 증가상승	4.7배(83~89)	2.5배(83~87)	15배(83~87)	5.5배(86~89)
- 부동산가격	4.0배(86~89)	2.0배(86~89)	5배(85~89)	2배(87~90)

- 우리나라도 세계경제의 큰 흐름속에서 86~89년동안 280억불(20조원)의 무역수지 흑자로부터 발생한 유동성이 자본재 등 생산성 향상분야로 투입되지 못하고, 주식과 부동산시장에 집중 유입됨에 따라 과거 3~4년간 전형적인 거품경제를 경험

	'85	'86	'87	'88	'89	'90
• 주가지수	163.4	272.6	525.1	907.2	909.7	696.1
• 주택가격	100	97.3	104.3	118.0	135.2	163.6
• 지가	100	117.3	123.0	156.8	207.0	249.6

- 80년대말부터 일본, 대만 등에서는 거품경제가 터져나가 지금은 경쟁력향상을 위한 새로운 경제전략을 모색하고 있는 가운데, 우리나라의 경우는

- 주식시장의 경우는 국민주 발행 등 짧은 기간내 대규모 물량공급이 이루어져 89년 을 고비로 이미 거품현상이 사라진 반면
- 부동산시장은 주택, 토지 등의 공급에 최소한 3~4년이 걸려 아직도 실물시장에 본격적인 영향을 주지 못함에 따라 거품경제가 지속되고 있는 실정임.

2. 현황 및 문제점

- 도시화·핵가족화·소득증대 등으로 주택에 대한 수요는 급증하였으나 공급부족으로 주택수급 불균형

	'80~'87		'88~'90
· 신규주택수요	37만호	} Δ15	40만호
· 주택건설실적	22		51
			} 11

※ 인구증가율 1.1%, 가구증가율 3.2%

- 주택가격의 불안정

- 무역흑자, '88올림픽특수 등 유동성 자금이 주택으로 유입되어 주택가격상승 초래
- 주택가격 상승이 다른 물가상승폭보다 상회

	'85	'87	'90	
· 주택가격지수	100	104.3	163.6	} Δ32.5
· 소비자물가지수	100	105.9	131.1	

- 이 결과 주택가격이 상승함으로서 주택공급은 원활하게 되었으나 공급확대와 주택 가격 안정간에 서로 상충되는 이율배반적인 현상이 나타남.

- 투기적 가수요 증가로 무주택 실수요자의 내집 마련 곤란

- 아파트 당첨과 동시에 막대한 불로소득이 발생하여 청약과열 및 프리미엄 및 불법 전매 등 주택 투기현상 만연
- 저소득층을 위한 주택공급물량의 절대적 부족과 전·월세 값의 급등으로 대다수 무주택서민의 주거불안 가중

- 지속적인 주택문제 해결을 위하여는 무주택자의 구매력 보강이 필수적이거나 이를 위한 주택금융이 경기의존적이며 단기적 재원조달구조로 되어 있어 지원미흡
- 부동산보유에 대한 실효세율이 낮아 주택에 대한 과소비현상 초래

3. 주택정책의 기초

주택공급 확대

- 공급부문의 역할의 지속적 확대

구 분	주 택 건 설 실 적					1인당 GNP (弗)
	계 (연평균)	공 공	%	민 간	%	
'62~'66	326천호 (65천호)	40	12	286	88	125
'72~'77	761 " (152 ")	229	30	532	70	1,008
'87~'90	1,773 " (443 ")	713	40	1,060	60	5,569

- 주택 200만호 건설계획의 차질없는 추진

- 200만호 건설계획은 '91. 4. 30현재 177만호 착수(88.7% 추진)

구 분	계 획		'91. 4. 30 실적		대 비(%)	
	전 체	'91	전 체	'91	전 체	'91
계	2,000천호	500	1,774	245	88.7	49.0
- 공공 부문	900	220	624	78	69.3	35.6
영구임대	250	70	128	25	51.2	35.4
근로자용	250	80	79	18	31.6	23.0
장기임대	150	18	168	12	112.0	65.5
소형분양	250	52	249	23	99.6	45.0
- 민간 부문	1,100	280	1,150	167	104.5	59.5