

## 9. 住宅景氣 動向

資料提供：住宅銀行 調査部

### 요 약

- 9월중 주택경기 동행종합지수는 전월대비 0.8% 하락하였으며, 추세치를 제거한 순환변동치도 1.0% 하락한 것으로 나타났음. 이는 내수용 시멘트 출하량, 건설자재용 산업생산지수 등이 감소한 데 기인한 것임.
- 3~4개월 후의 주택경기를 예고하여 주는 선행종합지수는 「7·9 신도시 아파트 분양순연조치」 등 정부의 건설경기 진정책의 효과가 가시화됨에 따라 계절 및 불규칙변동 조정 후의 주택부문 건설수주액 지표 등이 감소하여 전월 대비 1.1% 하락한 것으로 나타났음.

### 부문별 동향

#### ◆ 실물부문

- 10월중 주택매매가격은 전월에 비하여 0.7% 하락하여 5월 이후 계속 하락세를 보이고 있음. 이는 신규 공급물량의 지속적인 증가와 신도시 입주에 따른 매물의 증가에 기인한 것으로 보임.  
한편 주택전세가격은 이사철에 따른 수요 증가로 전월에 비하여 0.5% 상승하였으나 10월 하반기 이후에는 점차 하락하는 추세를 보이고 있음.
- 3/4분기중 전국평균지가 및 주거지역지가는 전분기에 비하여 각각 2.7% 상승하였으나, 토지공개념 관련제도 시행 등으로 상승세는 크게 둔화되었음.

- 9월중 주거용 건축허가 연면적은 전월에 비해 24.5% 증가하였으나, 전년 동월에 비해 18.1% 감소하였음. 주택부문 건설공사 수주액도 전년 동월에 비해 33.2% 감소하였음.
- 10월말 현재 주택건설 실적은 약 58만 6천호로 연간목표 50만호 대비 117.1%를 달성하였으며, 전년 동기실적 64만호에 비하여는 8.5% 감소하였음.
- 10월말 현재 지정업체 아파트 분양율은 96.7%로 전월과 비슷한 수준이나 미분양 세대수는 9월말보다 852세대가 증가한 4,137세대로 나타났음.  
지역별 미분양현황을 보면 순천 821세대, 울산 680세대 등임.

◆ 금융부문

- 10월말 현재 당행 주요 주택관련 예수금은 7조 2,800억원으로 전월의 7조 2,117억원에 비해 0.9% 증가하였음. 그중 청약예금은 전월보다 304억원이 감소한 3조 6,390억원으로 50.0%를 차지하였음.
- 9월중 주요 금융기관의 주택자금 지원실적은 6,040억원으로 전월대비 44.8% 전년 동월대비 4.9% 증가하였음.

# I. 주택경기 동향

## 1. 개 황

### 가. 현 황

- 9월중 주택경기 동향은 정부의 지속적인 건설경기 진정대책의 영향으로 시멘트 및 철근 출하량(내수용)이 전월대비 각각 8.3%, 3.8% 감소하는 등 진정기미를 보임.
- 또한 10월중 주택매매가격은 신도시 입주와 신규 공급물량의 지속적인 증가로 매물은 대폭 증가한 반면에, 실수요자 위주의 주택공급정책, 부동산 투기억제정책 등의 영향으로 가수요의 감소와 함께 실수요자들의 추가적인 가격하락을 기대한 관망 자세로 이사철의 도래에도 불구하고 금월에도 하락세를 보임.
- 한편 9월중 주택경기를 나타내는 주택경기 동행종합지수는 전월대비 0.8% 하락하였으며, 추세치를 제거한 순환변동치도 전월의 110.1에서 109.0로 1.0% 하락하였음.

### 나. 전 망

- 향후의 주택경기는 투기적 가수요의 감소로 주택가격이 안정되고 정부의 건설경기 진정대책의 효과가 가시화됨에 따라 점차 하향 안정세를 보일 것으로 전망됨.

### 주택경기 종합지수 동향

(단위: %, 지수)

구 분	'90		'91					
	9	12	4(p)	5(p)	6(p)	7(p)	8(p)	9(p)
• 동행종합지수 전월비	1.0	1.3	△1.2	0.0	0.6	0.7	0.4	△0.8
• 선행종합지수 전월비	△0.2	0.3	△1.1	△1.2	0.2	0.0	△0.7	△1.1
• 동행종합지수 순환변동치	108.5	110.1	109.3	109.0	109.4	109.9	110.1	109.0

주 : 1. 당행이 개발, 내부자료로 사용하고 있으며 현재 검증 단계임.

2. 동행지표: 산업생산지수(건설자재용) 등 6개 지표

선행지표: 주거용 건축허가 연면적 등 7개 지표

- 한편 9월을 기준으로 하여 향후 3~4개월 후의 주택경기를 예고하여 주는 선행 종합지수는 주택부문 건설수주액, 건축허가용 제1종 국민주택채권 매입매수 등의 지표가 계절조정 후 감소하여 전월대비 1.1% 하락한 것으로 나타났다.

## 2. 부문별 동향

### 가. 건축허가 동향

- 9월중 주거용 건축허가 연면적은 전월대비 24.5% 증가하였으나, 전년 동월에 비해서는 18.1% 감소하였음.

- 주거용 건축허가 세대수는 전월에 비하여 27.4% 증가하였으나, 전년 동월에 비해서는 21.9% 감소하였음.

(단위: 1,000㎡, 세대, %)

구 분	'90		'91			증 감 율		
	9	누 계	8	9	누 계	비전월	비전년 동 월	비전년 동 기
건축허가 연 면 적	9,958	89,393	7,569	8,918	89,016	17.8	△10.4	△0.4
주거용 면 적	6,979	51,811	4,591	5,715	52,094	24.5	△18.1	0.5
세대수	84,224	604,442	51,624	65,776	634,903	27.4	△21.9	5.0

자료: 건설부

### 나. 주택건설 실적

- 10월말 현재 연간 주택건설실적은 약 58만6천호로 연간목표 50만호 대비 117.1%를 달성하였으며, 전년 동기에 비해서는 8.5% 감소하였음.

(단위: 호, %)

구 분	'90			'91			비전년동기 증 가 율
	연간계획	10월말 실적	계획대비	연간계획	10월말 실적	계획대비	
합 계	450,000	640,246	142.3	500,000	585,646	117.1	△ 8.5
공 공	200,000	192,215	96.1	220,000	149,322	67.9	△22.3
민 간	250,000	448,031	179.2	280,000	436,324	155.8	△ 2.6

주: 잠정치임.

자료: 건설부

### 다. 주택부문 건설수주액

-9월중 주택부문 건설수주액은 전월의 부진에 대한 반등현상으로 인하여 전월대비 49.0% 증가하였으나, 전년동월에 비해서는 33.2% 감소하였음.

(단위: 10억원, %)

구 분	'90		'91		증 감 율			
	9	누 계	8	9	누 계	비전월	비전년 동 월	비전년 동 기

자료: 통계청

### 라. 시멘트 및 철근 출하량

-9월중 시멘트 출하량(내수용)은 전월에 비하여 8.3% 감소하였으나, 전년 동월에 비해서는 23.4% 증가하였음.

-철근 출하량(내수용)은 전월에 비하여 3.8% 감소하였으나, 전년 동월에 비해서는 4.7% 증가하였음.

(단위: 1,000톤, %)

구 분	'90		'91		증 감 율			
	9	누 계	8	9	누 계	비전월	비전년 동 월	비전년 동 기
철 근	385	3,464	419	403	3,679	△3.8	4.7	6.2

자료: 한국양회공업협회 및 한국철강협회

## 마. 주택가격 동향

-10월중 주택매매가격은 신도시 입주의 본격적인 시작과 신규공급물량의 지속적인 증가로 매물이 대폭 증가하는 반면에 실수요자 위주의 주택공급정책, 부동산투기 억제정책 등의 영향으로 가수요가 사라지고 실수요자들은 추가적인 주택가격 하락을 기대하여 관망자세를 지속함으로써 이사철의 도래에도 불구하고 금월에도 하락세가 지속됨.

-주택전세가격은 이사철의 도래로 인한 수요가 증가함에 따라 전월에 이어 소폭 상승한 것으로 나타남.

(’90. 12말=100.0)

구 분	’90	’91		증 감 율(%)		
	10	9	10	비전월	비전년동월	비전년말
매 매	98.4	103.9	103.2	△0.7	4.9	3.2
서울	98.7	103.9	102.9	△1.0	4.3	2.9
전 세	102.4	103.5	104.0	0.5	1.6	4.0
서울	103.4	106.8	107.3	0.5	3.8	7.3

주: 해당월 15일 현재 기준 조사임.

## 바. 지가동향

-’91. 3/4분기중 전국평균지가와 주거지역지가는 각각 2.7% 상승하였으나, 전분기와 전년 동기에 비하여 상승세가 크게 둔화되었음.

-이는 토지공개념 제도시행 효과의 가시화, 건설경기 진정대책의 추진 및 통화의 긴축적 운용 등으로 인해 투기적 가수요가 위축된 반면, 수도권 및 지방 중소도시의 택지공급 물량이 늘어난 데 힘입어 주거지역을 중심으로 안정세를 유지한 데 기인한 것으로 보임.

(단위: %)

구 분	’90					’91			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	연간
전 국	6.9	3.7	3.9	4.6	20.6	4.7	3.4	2.7	11.2
주거지역	8.9	4.6	5.0	5.7	26.4	5.7	3.6	2.7	12.5
서울	11.9	5.4	5.5	6.0	31.7	6.2	2.9	1.9	11.3

주: 전분기말 대비 지가 상승율임.

자료: 건설부

## 사. APT 분양실적

-10월말 현재 아파트 분양(지정업체) 현황을 보면 서울은 완전 분양되었으나, 지방은 4,137세대가 미분양되어 전국 분양을 96.7%로 나타남.

○ 지역별 미분양 상태를 보면 순천 821세대, 울산 680세대, 목포 614세대, 광주 203세대 등임.

○ 주택 규모별로는 국민주택 규모 이하가 3,281세대로 총미분양 세대수의 79.3%를 점하고 있음.

(단위: 세대, %)

구 분	분양대상	분 양	미 분 양	분 양 율	
				'91. 9말	'91. 10말
전 국	126,345	122,208	4,137	96.8	96.7
서 울	5,784	5,784	-	100.0	100.0
지 방	120,561	116,424	4,137	96.7	96.6

자료: 주택건설사업자 협회

## II. 주택금융 현황

### 1. 당행 주택자금 지원실적

- '91. 10월중 은행부문의 주택자금 지원실적은 1,890억원으로서 전월에 비하여 20.2%, 전년 동월에 비해서는 125.8% 증가하였음.

- 한편 기금부문은 774억원을 지원하여 전월에 비해 73.8%, 전년 동월에 비해서는 31.0% 감소하였음.

(단위: 억원, 호, %)

구 분	'90	'91				증 감 율		연간계획 대 비
	10	연간계획	9	10	1~10	비전월	비전년 동 월	
은 행	837	19,000	1,572	1,890	16,022	20.2	125.8	84.3
	(8,249)	(162,000)	(15,464)	(21,811)	(162,083)	41.0	164.4	100.1
기 금	1,121	29,130	2,959	774	22,773	△73.8	△31.0	78.2
	(11,705)	(170,000)	(14,515)	(5,895)	(143,729)	△59.4	△49.6	84.5
계	1,958	48,130	4,531	2,664	38,795	△48.1	36.1	80.6
	(19,954)	(332,000)	(29,979)	(27,706)	(305,812)	△ 7.6	38.8	92.1

주: ( )는 지원호수임.

## 2. 당행 주요 주택관련 예수금 추이

- 당행 주요 주택관련 예수금은 10월말 현재 7조 2,800억원으로 전년 동월의 5조 4,465억원에 비해 33.7% 증가하였음.

- 청약예금 잔액은 3조 6,390억원으로 전월대비 0.8% 감소하였으나, 전년 동월에 비해서는 15.1% 증가하였음

(단위: 천좌, 억원, %)

구 분	'90. 10월말		'91. 9월말		'91. 10월말		증 감 율			
							비 전 월		비전년 동월	
	좌 수	잔 액	좌 수	잔 액	좌 수	잔 액	좌수	잔액	좌수	잔액
내 집마련	473	4,694	853	10,455	884	11,055	3.6	5.7	86.9	135.5
청약예금	905	31,619	1,038	36,694	1,029	36,390	△0.9	△0.8	13.7	15.1
청약저축	1,365	18,152	1,437	24,968	1,426	25,355	△0.8	1.5	4.5	39.7
계	2,743	54,465	3,328	72,117	3,339	72,800	0.3	0.9	21.7	33.7

## 3. 주요 금융기관의 주택자금 지원실적

- '91. 9월중 주요 금융기관의 주택자금 지원실적은 6,040억원으로서 전월에 비해 44.8%, 전년 동월 대비 4.9% 증가하였음.

- 한편 기금 부문을 포함한 당행의 '91년 9월까지 지원 실적은 3조 6,131억원으로 전 기관의 75.3%를 점하고 있음.

(단위: 억원, 호, %)

구 분	'90			'91				비전월	비전년 동 월
	9	누 계	구성비	8	9	누 계	구성비		
주택은행	4,365	37,345	83.4	2,899	4,531	36,131	75.3	56.3	3.8
	41,747	267,738		20,226	29,979	278,106			
민 영	2,109	14,315	32.4	1,516	1,572	14,132	29.4	3.7	△25.5
	20,202	140,359		14,017	15,464	140,272			
기 금	2,256	20,030	51.4	1,383	2,959	21,999	45.9	114.0	31.2
	21,545	127,379		6,209	14,515	137,834			
농 협	56	284	0.6	119	116	602	1.3	△2.5	107.1
	614	4,089		1,269	1,203	6,530			
국민은행	241	2,344	5.2	460	586	3,775	7.9	27.4	143.2
	3,551	32,862		4,346	5,520	35,316			
생 보 사	1	35	0.1	118	104	2,416	5.0	△11.9	103.0
	7	200		587	583	5,806			
기타은행	1,097	4,787	10.7	576	703	5,028	10.5	22.9	△35.9
계	5,760	44,795	100.0	4,172	6,040	47,952	100.0	44.8	4.9
	45,919	304,889		26,428	37,285	325,758			

주: 1. 기타은행은 시중, 지방, 특수은행의 합계임.

2. 상기 수치는 지원금액, 하기 수치는 지원호수임.

#### 4. 주요 금융기관의 주택자금 대출잔액

- '91. 9월말 현재 주요 금융기관의 주택자금 대출잔액은 19조 4,872억원으로 전월에 비해 2.3%, 전년동월에 비해서는 31.9% 증가한 실적임.

- 이 중 기금부문을 포함한 주택은행의 주택자금 대출잔액은 16조 4,662억원으로 전체의 84.5%를 점하였음.

(단위: 억원, %)

구 분	'90. 9월말		'91. 8월말		'91. 9월말		증 감 율	
		구성비		구성비		구성비	비전월	비전년 동 월
주 택 은 행	128,567	87.0	161,063	84.6	164,662	84.5	2.2	28.1
민 영	58,650	39.7	71,333	37.5	72,521	37.2	1.7	23.7
기 금	69,917	47.3	89,725	47.1	92,141	47.3	2.7	31.8
농 협 (농촌주택자금)	5,269	3.6	5,630	3.0	5,720	3.0	1.6	8.6
국 민 은 행 (주 택 매 입)	5,457	3.7	7,652	4.0	8,405	4.3	9.8	54.0
생 보 사	1,413	0.9	7,602	4.0	7,444	3.8	△2.1	426.8
기 타 은 행	7,069	4.8	8,489	4.4	8,641	4.4	1.8	22.2
계	147,775	100.0	190,436	100.0	194,872	100.0	2.3	31.9

주: 1. 기타은행은 시중, 지방, 특수은행의 합계임.

2. 국민은행 잔액은 추정치를 이용함.

**첨부 1.**

**지역별 주거용 건축허가 연면적**

(단위: 1,000㎡, %)

구 분	'90			'91				증 감 율		
	9	누 계	구성비	8	9	누 계	구성비	비전월	비전년 동 월	비전년 동 기
전 국	6,976	51,811	100.0	4,591	5,715	52,094	100.0	24.5	△18.1	0.5
서 울	1,044	9,254	17.9	908	625	9,700	18.6	△31.2	△40.1	4.8
부 산	563	4,337	8.4	228	279	3,395	6.5	22.4	△50.4	△21.7
대 구	94	2,839	5.5	321	556	2,493	4.8	73.2	491.5	△12.2
인 천	549	3,534	6.8	175	164	2,899	5.6	△ 6.3	△70.1	△18.0
광 주	336	1,984	3.8	162	146	1,223	2.3	△ 9.9	△56.5	△38.4
대 전	288	1,769	3.4	37	31	2,278	4.4	△16.2	△89.2	28.8
경 기	1,710	13,487	26.0	696	1,936	12,090	23.2	178.2	13.2	△10.4
강 원	394	1,414	2.7	66	121	850	1.6	83.3	△69.2	△39.9
충 북	194	1,378	2.7	93	78	1,691	3.2	△16.1	△59.8	22.7
충 남	121	1,396	2.7	268	280	1,571	3.0	4.5	131.4	12.5
전 북	297	1,572	3.0	170	204	1,549	3.0	20.0	△31.3	△ 1.5
전 남	328	1,966	3.8	112	153	1,572	3.0	36.6	△53.4	△20.0
경 북	369	2,111	4.1	345	269	3,220	6.2	△22.0	△27.1	52.5
경 남	616	4,344	8.4	980	761	6,940	13.3	△22.3	23.5	59.8
제 주	76	426	0.8	30	112	623	1.2	273.3	47.4	46.2

자료: 건설부

첨부 2.

월별 주택유형별 건축허가 세대수

(단위: 세대, %)

연 월	주택형태	합 계			
		단 독	연 립	아 파트	
'87		224,301	61,377	35,176	147,748
		(100.0)	( 25.1)	( 14.4)	( 60.5)
'88		316,570	72,292	64,690	179,588
		(100.0)	( 22.8)	( 20.4)	( 56.8)
'89		518,155	76,704	89,899	351,552
		(100.0)	( 14.8)	( 17.3)	( 67.9)
'90		819,993	179,242	144,397	469,354
		(100.0)	( 21.9)	( 17.6)	( 60.5)
	7	82,923	24,239	19,414	39,270
	8	94,722	20,589	22,862	51,271
	9	84,724	16,159	11,194	57,371
	10	75,933	9,832	8,625	57,476
	11	64,829	9,359	7,310	48,160
	12	78,851	9,483	7,874	61,494
'91		634,903	192,007	110,629	332,267
		(100.0)	( 30.3)	( 17.4)	( 52.3)
	1	38,387	11,121	6,366	20,900
	2	65,131	24,000	11,272	29,859
	3	78,197	33,311	18,656	26,230
	4	72,084	18,440	12,470	41,174
	5	98,122	41,633	17,644	38,845
	6	69,012	23,028	11,644	34,340
	7	96,590	18,575	15,268	62,747
	8	51,604	12,576	9,005	30,023
	9	65,776	9,323	8,304	48,149

주: 연립주택에는 다세대주택이 포함됨.

자료: 건설부

**첨부 3.**

**'91. 10월중 주택매매 및 전세가격지수**

( '90. 12=100.0 )

구	분	전년동월 (90. 10. 15)	전 월 (91. 9. 15)	금 월 (91. 10. 15)	증 감(%)				
					비전월	비전년 동 월	비전년말		
매	총 합 ( 전 도 시 )	98.4	103.9	103.2	△0.7	4.9	3.2		
	지	서 울	98.7	103.9	102.9	△1.0	4.3	2.9	
		역	5 개 직 할 시	97.3	102.3	101.5	△0.8	4.3	1.5
			별	33개중소도시	99.3	105.7	105.4	△0.3	6.1
	매	형	단 독	99.2	103.4	103.0	△0.4	3.8	3.0
		태	연 립	98.6	104.1	103.3	△0.8	4.8	3.3
		별	아 파 트	97.1	104.5	103.3	△1.1	6.4	3.3
	전	총 합 ( 전 도 시 )	102.4	103.5	104.0	0.5	1.6	4.0	
		지	서 울	103.4	106.8	107.3	0.5	3.8	7.3
역			5 개 직 할 시	101.5	99.3	99.3	0.0	△2.2	△0.7
			별	33개중소도시	101.4	104.4	105.4	1.0	3.9
세		형	단 독	102.9	102.5	102.8	0.3	△0.1	2.8
		태	연 립	101.8	103.7	104.6	0.9	2.8	4.6
		별	아 파 트	101.7	105.6	106.2	0.6	4.4	6.2

자료: 조사부 통계조사실