

13. '93年度 1/4分期 및 2/4分期 住宅建設景氣展望

資料提供：韓國住宅銀行

1. 전반적인 경기수준

(1) '92. 4/4분기 실적

국내 280개 주택건설업체를 대상으로 실시한 주택건설경기전망조사에 의하면, '92. 4/4 분기의 기업실사지수(Business Survey Index)실적치는 86.8로 3/4분기에 이어 계속 악화 된 것으로 나타났다. 그 이유는 부동산경기침제로 인한 주택수요감소와 「주택건설물량할 당제」등 건축규제조치 및 계절적 건축비수기 등의 영향으로 수주물량이 감소되고 인건비, 자재비의 상승으로 공사의 채산성이 다소 낮아 졌으며 수도권을 제외하고 전국적으로 미분양이 확산 되었기 때문인 것으로 보여진다.

각 조사대상 업체별로 응답한 내용을 살펴보면 「악화」되었다고 응답한 업체의 비율은 30.4%(85개 업체)인 반면, 「호전」되었다고 응답한 업체의 비율은 17.1%(48개 업체)에 불과하여 「악화」로 응답한 업체의 비율이 상대적으로 높았다.

지역별 조사대상업체의 응답내용을 보면 서울지역 업체는 30.0%(42개 업체)가, 지방 지역 업체는 30.7%(43개 업체)가 「악화」되었다고 응답한 반면, 「호전」되었다고 응답한 업체는 서울지역업체가 17.9%(25개 업체), 지방지역업체가 16.4%(23개 업체)에 불과하여 서울지역업체 및 지방지역업체 모두가 4/4분기중의 전반적인 주택건설경기가 3/4분기에 이어 계속 어려웠던 것으로 나타났다.

(2) '93. 1/4분기 예측

'93. 1/4분기의 주택건설경기는 「주택건설물량할당제」가 폐지됨에 따라 현재까지 주택건설물량할당제로 인하여 건축허가를 받지 못하고 대기중이던 민간부문의 주택건설물량이 상당량 쏟아져나올 것으로 예상됨에 따라 비수기임에도 불구하고 악화가 호전으로 반전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

'93.1/4분기의 예측 B.S.I는 117.1로 이를 조사대상업체별로 살펴보면 「호전」될 것으로 응답한 업체는 33.2%(93개 업체)이었고, 「악화」될 것으로 응답한 업체는 16.1%(45개 업체)이었다.

업체소재 지역별 응답내용을 보면 서울지역업체는 31.4%(44개 업체)가 「호전」될 것으로 응답하였고 12.9%(18개 업체)가 「악화」될 것으로 응답하였으며, 지방지역업체는 35.0%(49개 업체)가 「호전」될 것으로 응답한 반면, 19.3%(27개 업체)가 「악화」될 것으로 응답하여 서울지역업체보다는 지방지역업체가 「호전」될 것으로 응답한 업체가 다소 많은 것으로 나타났다.

(3) '93. 2/4분기 예측

'93. 2/4분기의 주택건설경기도 건축규제조치의 해제와 건축성수기도래 등의 영향과 새정부수립에 따른 경기회복조치에 대한 기대심리로 부동산 경기가 다소 회복되어 분양실적이 호전될 것으로 예상하고 있기 때문에 1/4분기에 이어 계속 「호전」될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

'93. 2/4분기의 예측 B.S.I는 131.1로 이를 조사대상업체별로 보면, 「호전」될 것으로 응답한 업체는 42.1%(118개 업체)이었고, 반대로 「악화」될 것으로 응답한 업체는 11.1%(31개 업체)에 불과하여 「호전」을 전망한 업체의 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타났다.

업체소재 지역별 응답내용을 보면 서울과 지방 모두 '93.1/4분기보다 「호전」될 것으로 보는 업체비율이 우세하였는데 서울지역업체는 46.4%(65개 업체)가, 지방지역업체는 37.9%(53개 업체)가 「호전」될 것으로 응답한 반면, 「악화」될 것으로 응답한 업체의 비율은 서울지역업체가 5.7%(8개 업체), 지방지역업체가 16.4%(23개 업체)로 서울, 지방 모두 「호전」될 것으로 응답한 업체가 많은 것으로 나타났다.

최근의 주택건설경기전망 B.S.I 비교

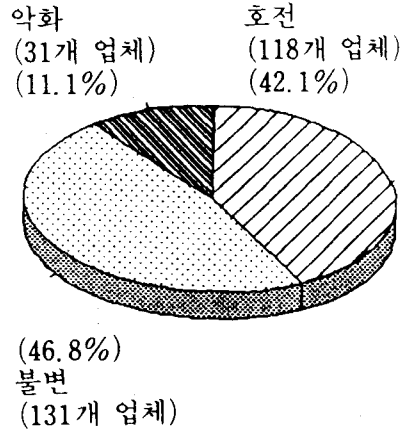
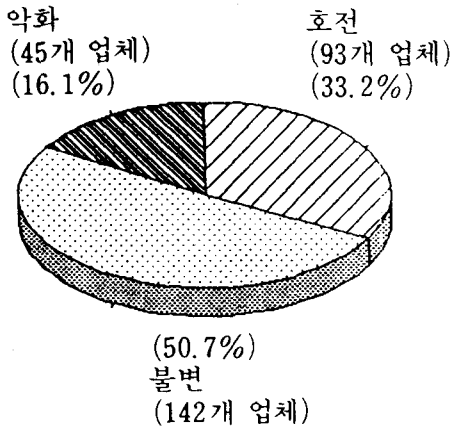
(단위 : 지수)

건설업체소재별		분기별	'91		'92		'93			
			3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
전국	예측		119.3	97.5	100.4	108.9	81.8	101.8	117.1	131.1
	실적		108.6	77.5	103.2	72.1	77.5	86.8	-	-
서울	예측		124.3	97.1	95.7	108.6	75.0	98.6	118.6	140.7
	실적		104.3	75.7	102.1	62.9	69.3	87.9	-	-
지방	예측		114.3	97.9	105.0	109.3	88.6	105.0	115.7	121.4
	실적		112.9	79.3	104.3	81.4	85.7	85.7	-	-

경기전망에 관한 응답업체수 구성비

'93년 1/4분기 예측

'93년 2/4분기 예측



2. 항목별 동향

주택건설경기과 관련하여 주택건설업체들이 보는 분양실적, 자금사정, 공사량, 신규택지확보량, 자재구입량, 고용수준등 6개 항목에 대한 항목별 B.S.I는 다음과 같다.

(1) 분양실적

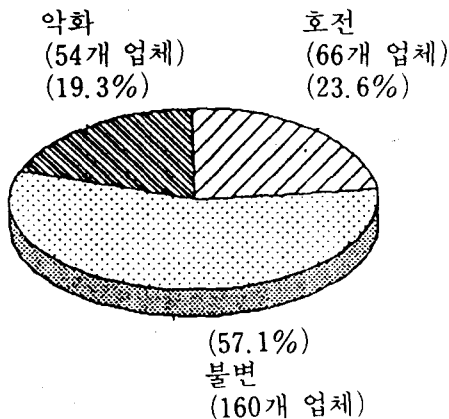
분양실적에 대한 '92. 4/4분기의 B.S.I는 87.5로 '91 3/4분기 이후의 감소추세가 계속된 것으로 나타났으나, '93. 1/4분기는 104.3으로 다소 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났으며, 2/4분기도 1/4분기에 이어 계속 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다. 그 이유는 새로운 정부의 수립에 따른 경기회복에 대한 기대와 수도권 신도시지역 분양계획 물량의 대부분 소진, 주택가격바닥권인식 등의 영향으로 주택수요자들이 구매 의욕을 다시 회복하리라는 기대심리가 작용하여 미분양물량이 점차 감소되고 부동산경기가 다소 회복될 것으로 전망하고 있기 때문인 것으로 보여진다.

업체소재 지역별로 보면 서울지역업체와 지방지역업체 모두 '93. 1/4분기에는 각각 105.0과 103.6으로 '92. 4/4분기보다 증가 될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났으며, '93. 3/4분기에도 각각 122.1과 115.7로 '93. 1/4분기에 이어 계속 증가될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

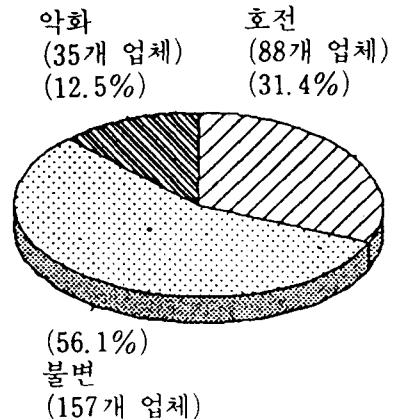
분양실적	'92. 4/4(실적)	'93. 1/4(예측)	'93. 2/4(예측)
전국	87.5	104.3	118.9
서울	86.4	105.0	122.1
지방	88.6	103.6	115.7

분양실적에 관한 응답업체수 구성비

'93년 1/4분기 예측



'93년 2/4분기 예측



(2) 자금사정

자금 사정에 대한 '92. 4/4분기의 B.S.I는 73.9로 '91. 2/4분기 이후의 악화상태가 계속된 것으로 나타났으며, '93. 1/4분기 역시 90.7로 계속 악화될 것으로 전망되고 있는 것으로 나타났다. 이는 '92년 들어 정부의 건축규제조치로 수주물량이 감소되고, 인건비 및 자재비의 상승과 미분양 발생 등으로 자금회전이 원활치 못하였기 때문인 것으로 보여진다.

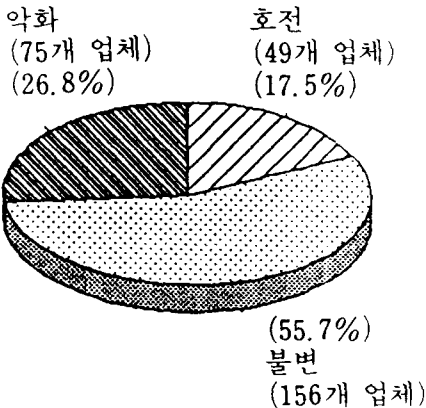
그러나 '93. 2/4분기의 B.S.I는 107.9로 1/4분기보다 다소 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났는데, 이는 분양실적 항목에서의 이유와 마찬가지로 '93년 들어 부동산경기가 점차 회복될 것으로 기대함에 따라 주택건설물량이 증대되고 미분양 물량이 감소될 것으로 예상하고 있기 때문인 것으로 보여진다.

업체소재 지역별로는 서울지역업체와 지방지역업체 모두 '93. 1/4분기에는 각 92.9와 88.6으로 악화상태가 계속될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났으나, '93. 2/4분기에는 각각 105.7과 110.0으로 다소 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

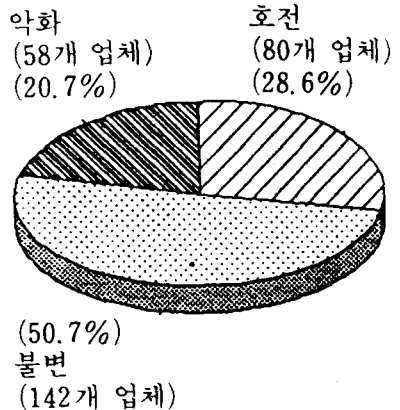
자금사정	'92. 4/4(실적)	'93. 1/4(예측)	'93. 2/4(예측)
전국	73.9	90.7	107.9
서울	70.7	92.9	105.7
지방	77.1	88.6	110.0

자금사정에 관한 응답업체수 구성비

'93. 1/4분기 예측



'93년 2/4분기 예측



(3) 공사량

공사량에 대한 '92.4분기의 B.S.I는 96.8로 3/4분기에 이어 공사량이 계속 감소된 것으로 나타났는데, 이는 정부의 「주택건설물량할당제」시행의 영향과 부동산경기 침체에 따른 분양실적저조로 공사량이 계속 감소되었기 때문인 것으로 보여지며, '93. 1/4 분기와 2/4분기는 각각 116.4와 131.4로 공사량이 다시 증가될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났는데, 이는 「주택건설물량할당제」의 폐지와 건축성수기의 도래 등으로 공사량이 다소 많아질 것으로 전망하고 있기 때문인 것으로 보여진다.

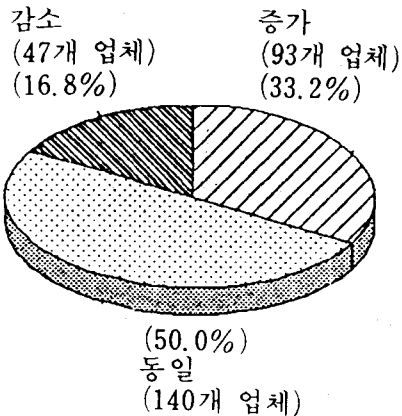
업체소재 지역별로 보면 서울지역업체는 '93. 1/4분기는 117.1, 2/4분기는 132.9, 지방지역업체는 '93. 1/4분기는 115.7, 2/4분기는 130.0으로 서울지역업체 및 지방지역업체 모두가 공사량이 앞으로 계속 증가될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

공 사 량	'92. 4/4(실적)	'93. 1/4(예측)	'93. 2/4(예측)
전 국	96.8	116.4	131.4
서울	90.7	117.1	132.9
지방	102.9	115.7	130.0

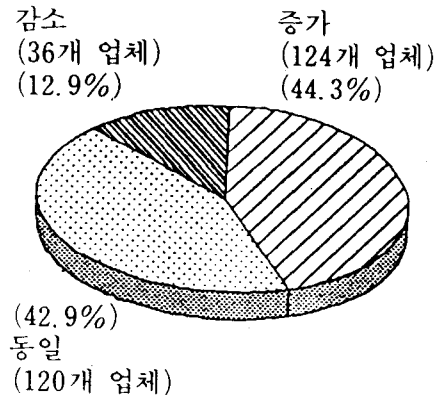
한편, '93. 1/4분기의 공사량 변동요인 중 공사량 증가요인(93개 업체 응답)으로는 「정부의 주택정책영향」이 52.7%로 가장 많았고, 그 다음으로는 「주택수요 증가」가 18.3%,

공사량에 관한 응답업체수 구성비

'93년 1/4분기 예측



'93년 2/4분기 예측



「공공부문 수주증가」와 「영업이익 증가」가 각각 16.1%와 3.2% 이었으며 반대로 공사량 감소요인(47개업체응답)에 있어서도 「정부의 주택정책영향」이 36.2%로 가장 많았고, 그 다음으로 「주택수요 감소」가 19.1%로 나타나 공사량은 정부의 주택정책 및 주택수요의 증감에 의하여 가장 크게 영향을 받고 있는 것으로 나타났다.

공사량 변동요인

(단위 : 업체수, %)

변 동 요 인	공사량 증가	공사량 감소
○ 주택수요	17(18.3)	9(19.1)
○ 정부의 주택정책영향	49(52.7)	17(36.2)
○ 영업이익	3(3.2)	8(17.0)
○ 공공부문 수주	15(16.1)	7(14.9)
○ 기타	9(9.7)	6(12.8)
계	93(100.0)	47(100.0)

(4) 신규택지확보량

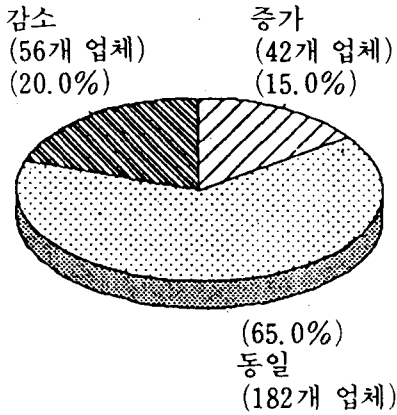
신규택지확보량에 대한 '92. 4/4분기의 B.S.I는 93.6으로 3/4분기에 이어 계속 감소된 것으로 나타났으며, '93. 1/4분기 또한 95.0으로 감소될 것으로 전망하였으나 '93. 2/4분기에는 110.0으로 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

업체소재 지역별로는 '93. 1/4분기는 서울지역업체가 100.7로 나타난 반면, 지방지역 업체는 89.3으로 나타나 서울지역업체가 호전될 것으로 전망하는 업체가 많았으며 '93. 2/4분기는 서울, 지방 각각 119.3과 100.7로 모두 호전될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

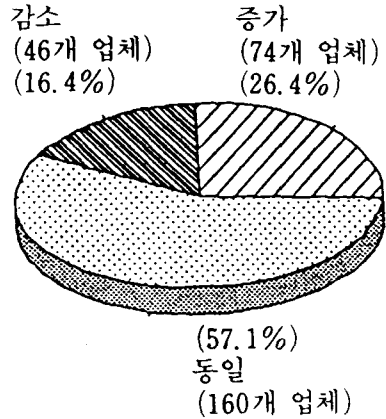
신규택지확보량	'92. 4/4(실적)	'93. 1/4(예측)	'93. 2/4(예측)
전 국	93.6	95.0	110.0
서 울	96.4	100.7	119.3
지 방	90.7	89.3	100.7

신규택지확보량에 관한 응답업체수 구성비

'93. 1/4분기 예측



'93년 2/4분기 예측



(5) 자재구입량

자재구입량에 대한 '92. 4/4분기의 B.S.I는 101.8로 3/4분기에 비하여 다소 증가된 것으로 나타났으며, '93. 1/4분기와 2/4분기도 각각 115.0과 124.3으로 자재구입량이 공사량 증가에 따라 점차 증가될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

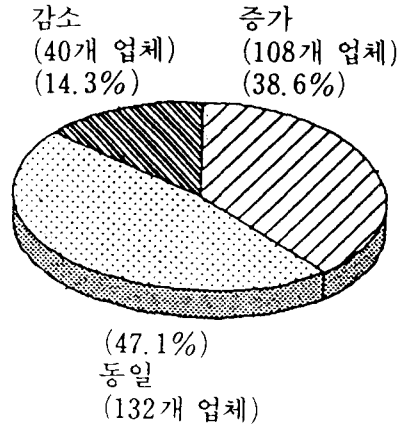
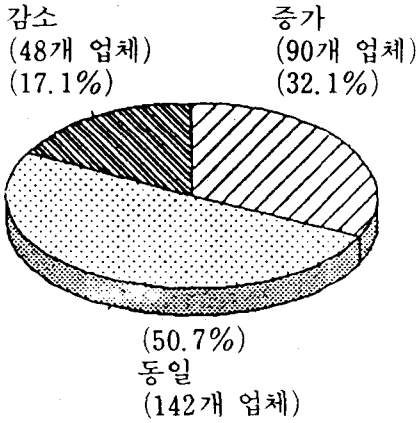
업체소재 지역별로는 서울지역업체는 '93. 1/4분기가 110.7, 2/4분기가 129.3이고, 지방업체는 '93. 1/4분기 및 2/4분기 모두가 119.3으로 자재구입량이 앞으로 계속 증가될 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

자재구입량	'92. 4/4(실적)	'93. 1/4(예측)	'93. 2/4(예측)
전 국	101.8	115.0	124.3
서 울	96.4	110.7	129.3
지 방	107.1	119.3	119.3

자재구입량에 관한 응답업체수 구성비

'93년 1/4분기 예측

'93년 2/4분기 예측



(6) 고용수준

고용수준에 대한 '92. 4/4분기의 B.S.I는 105.7로 3/4분기에 이어 다소 고용수준이 증가 될 것으로 나타났으며, '93. 1/4분기 및 2/4분기도 각각 111.8, 121.1로 공사량 증가에 따라 고용수준이 다소 높아질 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

업체소재 지역별로는 서울지역업체는 '93. 1/4분기가 102.1, 2/4분기가 118.6이고, 지방 지역업체는 '93. 1/4분기가 121.4, 2/4분기가 123.6으로 서울지역업체 및 지방지역업체 모두가 고용수준이 앞으로 계속 높아질 것으로 전망하고 있는 것으로 나타났다.

고용수준	'92. 4/4(실적)	'93. 1/4(예측)	'93. 2/4(예측)
전국	105.7	111.8	121.1
서울	100.0	102.1	118.6
지방	111.4	121.4	123.6