

16. 住宅建設景氣展望調査

- '97. 3/4분기 및 4/4분기 -

자료제공 : 주택은행

개 황

■ 전반적인 주택건설경기 동향 및 전망

- '97. 2/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 99.6을 기록하여 전분기와 큰 변동이 없는 것으로 나타나 1/4분기(115.0)의 경기호전추세는 지속되지 않았음.
 - 이는 일반경기의 침체와 함께 최근 주택가격 하향안정세에 따른 주택수요의 위축으로
 - 올해들어 꾸준히 감소하던 미분양주택이 소폭 증가하면서 건설업체의 자금사정도 다소 어려움을 겪고 있기 때문으로 보임.
- 한편 '97. 3/4분기의 주택건설경기전망지수는 111.6, 4/4분기는 128.9로 나타나 호전될 것으로 전망되었음.
 - 이는 서울 등 수도권을 제외한 아파트분양가 자율화, 소형아파트 의무 비율완화 등 지속적인 주택산업규제의 완화로 주택건설여건이 크게 향상되고 있으며
 - 특히 분양가가 완전자율화된 지방지역을 중심으로 주택건설업체의 품질개선노력 등에 따라 분양실적호전 및 자금난완화가 기대되기 때문으로 보여짐.

■ 주택건설경기관련 항목별 동향

- 자재구입량(BSI=113.9) 등 4개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로 나타났음.
- '97. 3/4분기와 4/4분기에는 6개 항목 모두가 호전(또는 증가)될 것으로 나타났음.

■ 주택건설 업체들이 경영상 가장 애로를 느끼는 사항(복수응답)으로는 자금부족(49.0%), 택지구득난(37.8%), 분양실적저조(31.0)% 등임

1. '97. 2/4분기 주택건설경기 동향

- '97. 2/4분기중 주택건설경기는 기업실사지수(B.S.I)가 99.6을 기록하여 전분기와 큰 변동이 없는 것으로 나타나 1/4분기(115.0)의 경기호전추세는 지속되지 않았다.
 - 이는 일반경기의 침체와 함께 최근 주택가격 하향안정세에 따른 주택수요의 위축으로
 - 올해들어 꾸준히 감소하던 미분양주택이 소폭 증가하면서 건설업체의 자금사정도 다소 어려움을 겪고 있기 때문으로 보여진다.
- 응답내용별로는 280개 주택건설업체 중 '97. 1/4분기보다 「호전」되었다고 응답한 업체는 56개 업체(20.0%)인 반면, 「악화」되었다고 응답한 업체는 57개 업체(20.4%)인 것으로 나타났다.

구 분	'96		'97	'97. 2/4분기 B.S.I		'97. 2/4분기(실적 응답업체수 구성비(%))		
	3/4	4/4	1/4	'97. 3월조사 (예 측)	'97. 6월조사 (실 적)	호 전	불 변	악 화
전체	90.4	98.9	115.0	116.3	99.6	20.0	59.6	20.4
서울	83.6	101.4	117.1	112.9	95.7	19.3	57.1	23.6
지방	97.1	96.4	112.9	119.8	103.6	20.7	62.1	17.1

- 한편, '97. 2/4분기의 항목별 실적 B.S.I를 보면, 자재구입량(BSI=113.9) 등 4개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(BSI=80.4) 등 2개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

2. '97. 3 / 4분기 주택건설경기전망

- '97. 3/4분기의 예측 B.S.I는 111.6으로 나타나 전반적인 주택건설경기는 호전될 것으로 전망하였다.

○ 이는 서울 등 수도권을 제외한 아파트분양가 자율화, 소형아파트 의무비율완화 등 지속적인 주택산업규제의 완화로 주택건설여건이 크게 향상되고 있으며

○ 특히 분양가가 완전자율화된 지방지역을 중심으로 주택건설업체의 품질개선 노력 등에 따라 분양실적호전 및 자금난완화가 기대되기 때문으로 보여진다.

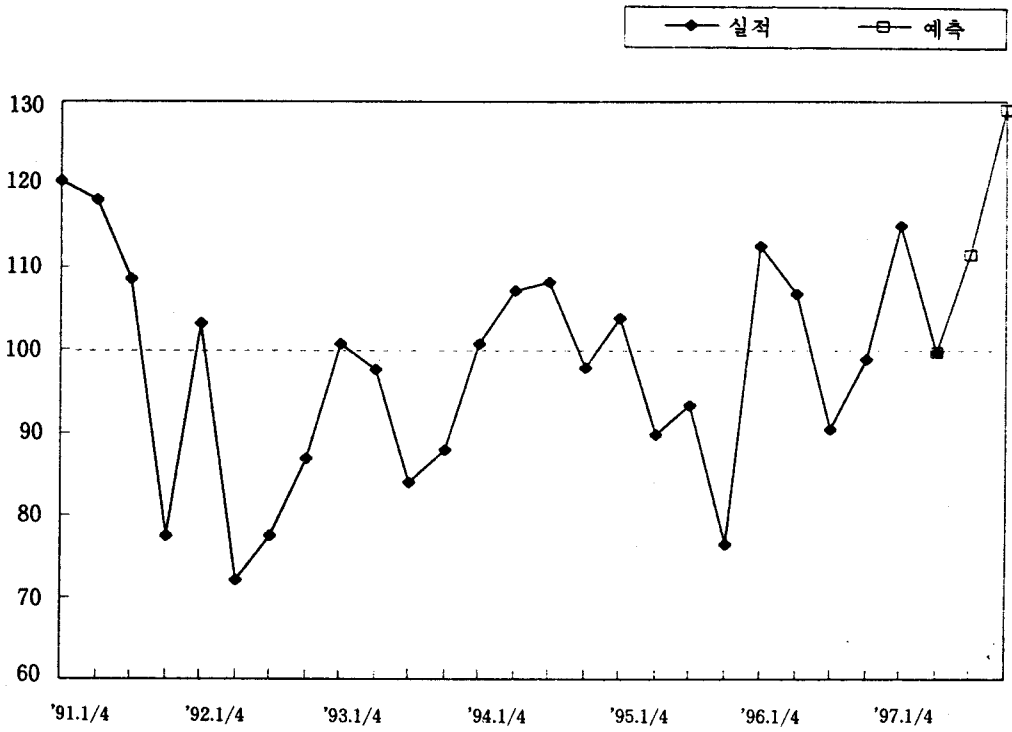
'97. 3/4분기(예측) B.S.I	응답업체구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
111.6	32.1	46.1	21.8

3. '97. 4 / 4분기 주택건설경기전망

- '97. 4/4분기의 예측 B.S.I도 128.9로 전반적인 주택건설경기가 '97. 3/4분기에 이어 계속 나아질 것으로 전망되었다.

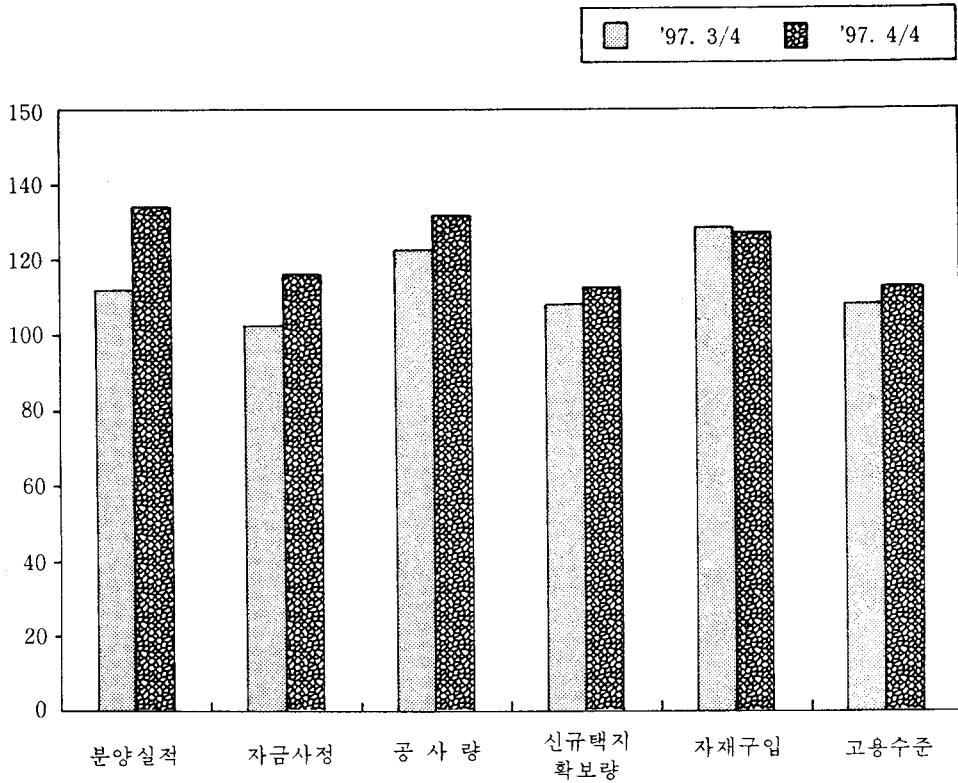
'97. 4/4분기(예측) B.S.I	응답업체구성비(%)		
	호 전	불 변	악 화
128.9	42.5	43.9	13.6

전반적인 주택건설경기 B.S.I 추이



년 도	1 / 4분기	2 / 4분기	3 / 4분기	4 / 4분기
'91	120.4	118.2	108.6	77.5
'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	111.6(예측)	128.9(예측)

'97. 3/4분기 및 4/4분기 예측 B.S.I(항목별)



항 목	'97. 2/4	'97. 3/4	'97. 4/4
	실적	예측	예측
분 양 실 적	107.9	113.3	134.6
자 금 사 정	80.4	102.3	115.4
공 사 량	103.2	121.2	129.3
신규택지확보량	91.8	107.9	112.5
자 재 구 입 량	113.9	128.9	127.5
고 용 수 준	102.5	107.3	113.9

4. 항목별 동향 및 전망

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

(1) 분양실적

- 분양실적에 대한 '97. 2/4분기의 B.S.I는 107.9로 호전된 것으로 나타났는데
 - o 이는 표준건축비 인상('97. 3)과 연초의 주택가격상승 등의 영향으로 2/4분기 들어 신규분양물량이 증가하였기 때문으로 보여진다.
- 한편, '97. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 113.3, 134.6으로 나타나 분양가가 완전 자율화된 지방지역을 중심으로 주택건설업체의 품질개선노력 등에 따라 분양실적이 계속 호전될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
		호 전	불 변	악 화
'97. 2/4(실적)	107.9	25.4	57.1	17.5
'97. 3/4(예측)	113.3	27.9	54.6	17.5
'97. 4/4(예측)	134.6	44.3	46.1	9.6

(2) 자금사정

- 자금사정에 대한 '97. 2/4분기의 B.S.I는 80.4을 보여 악화가 지속되고 있는 가운데 올해들어 꾸준히 감소하던 미분양주택이 일반경기침체와 함께 주택수요의 위축으로 '97년 5월들어 소폭 증가하는 등 악화정도는 전분기(91.1)보다 심화된 것으로 나타났다.
- 한편 '97. 3/4분기의 예측 B.S.I는 102.3, 4/4분기 예측 B.S.I는 115.4로 나타났는데 이는 분양가자율화 등에 의한 주택건설업체들의 품질개선 및 다양한 평형 개발 등으로 분양실적이 호전되어 4/4분기에 가서는 자금사정이 호전될 것으로 기대되기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
		호 전	불 변	악 화
'97. 2/4(실적)	80.4	13.6	53.2	33.2
'97. 3/4(예측)	102.3	26.4	46.8	26.8
'97. 4/4(예측)	115.4	32.9	49.6	17.5

(3) 공사량

- 공사량에 대한 '97. 2/4분기중 B.S.I는 103.2로 증가된 것으로 나타났다.
- 한편, '97. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I는 각각 121.2, 129.3으로 공사량이 증가될 것으로 전망되었는데, 이는 수도권지역(서울 포함)을 제외한 전국 아파트 분양가 자율화, 소형주택건설의무비율완화 등으로 주택건설여건이 지속적으로 호전되면서 부동산경기가 점차 회복될 것으로 업체들은 예상하고 있기 때문으로 보여진다.

분 기	B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 2/4(실적)	103.2	25.0	53.2	21.8
'97. 3/4(예측)	121.2	23.6	51.4	25.0
'97. 4/4(예측)	129.3	26.4	55.0	18.6

(4) 신규택지 확보량

- 신규택지확보량에 대한 '97. 2/4분기의 실적 B.S.I는 91.8을 보여 신규택지확보량은 다소·감소된 것으로 나타났다.
- 한편, '97. 3/4분기와 4/4분기의 신규택지확보량에 대한 예측 B.S.I는 각각 107.9, 112.5로 신규택지확보량이 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 2/4(실적)	91.8	11.4	68.9	19.6
'97. 3/4(예측)	107.9	23.9	60.0	16.1
'97. 4/4(예측)	112.5	26.4	59.6	13.9

(5) 자재구입량

-자재구입량에 대한 '97. 2/4분기의 B.S.I는 113.9로 전분기보다 증가된 것으로 나타났으며, '97. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I도 각각 128.9, 127.5로 나타나 공사량의 증가와 함께 자재구입량도 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 2/4(실적)	113.9	29.3	55.4	15.4
'97. 3/4(예측)	128.9	45.7	41.4	12.9
'97. 4/4(예측)	127.5	41.1	45.4	13.6

(6) 고용수준

-고용수준에 대한 '97. 2/4분기의 실적 B.S.I는 102.5로 증가된 것으로 나타났으며, '97. 3/4분기 및 4/4분기의 예측 B.S.I도 각각 107.3, 113.9로 나타나 공사량 증가에 따라 고용수준도 계속 증가될 것으로 전망되었다.

분 기	B.S.I	응답업체수 구성비(%)		
		증 가	불 변	감 소
'97. 2/4(실적)	102.5	17.5	67.5	15.0
'97. 3/4(예측)	107.3	25.7	58.6	15.7
'97. 4/4(예측)	113.9	27.1	59.6	13.2

5. 지역별 동향 및 전망

(1) 서울

- '97. 2/4분기 실적 : 서울지역 소재업체의 전반적인 영업활동수준(B.S.I=95.7)은 전분기보다 악화된 것으로 나타났다. 이를 항목별로 보면 자금사정(BSI=74.3), 신규택지확보량(BSI=92.1), 공사량(BSI=98.6) 등 3개 항목은 악화(또는 감소)된 것으로, 고용수준(BSI=102.1), 자재구입량(BSI=109.3), 분양실적(BSI=109.3) 등 3개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로 나타났다.

- '97. 3/4분기 및 4/4분기 예측 : '97. 3/4분기와 4/4분기의 전반적인 영업활동수준은 호전될 것으로(3/4분기 104.0, 4/4분기 125.7) 나타났으며, '97. 3/4분기에는 자금사정(BSI=96.0)은 악화(또는 감소)될 것으로, 고용수준(BSI=102.4), 신규택지확보량(BSI=103.6), 공사량(BSI=113.6), 자재구입량(BSI=124.1), 분양실적(BSI=109.3) 등 5개 항목은 호전(또는 증가)될 것으로 나타났으며, 4/4분기에는 분양실적(BSI=132.1) 등 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

■ 서울의 항목별 B.S.I(140개 업체)

항 목	'97. 2/4	'97. 3/4	'97. 4/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	95.7	104.0	125.7
분 양 실 적	109.3	109.3	132.1
자 금 사 정	74.3	96.0	113.6
공 사 량	98.6	113.6	127.1
신 규 택 지 확 보 량	92.1	103.6	112.9
자 재 구 입 량	109.3	124.1	122.9
고 용 수 준	102.1	102.4	115.0

(2) 지방

- '97. 2/4분기 실적 : 지방의 경우에는 전반적인 주택건설영업활동수준의 실적 B.S.

I가 103.6으로 전분기보다 호전된 것으로 나타났으며, 항목별로는 고용수준(BSI=102.9)등 4개 항목은 호전(또는 증가)된 것으로, 자금사정(BSI=86.4), 신규택지확보량(BSI=91.4) 등 2개 항목은 전분기보다 악화(또는 감소)된 것으로 나타났다.

- '97. 3/4분기 및 4/4분기 예측 : '97. 3/4분기와 4/4분기의 전반적인 영업활동수준('97. 3/4분기 119.2, 4/4분기 132.1)은 호전될 것으로 전망되었으며, 항목별로는 '97. 3/4분기에는 자재구입량(BSI=133.8) 등 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었고 4/4분기에도 분양실적(BSI=137.1)을 비롯한 6개 항목 모두 호전(또는 증가)될 것으로 전망되었다.

■ 지방의 항목별 B.S.I.(140개 업체)

항 목	'97. 2/4	'97. 3/4	'97. 4/4
	실 적	예 측	예 측
전반적인 주택건설영업활동수준	103.6	119.2	132.1
분 양 실 적	106.4	117.3	137.1
자 금 사 정	86.4	108.5	117.1
공 사 량	107.9	128.8	131.4
신 규 택 지 확 보 량	91.4	112.1	112.1
자 재 구 입 량	118.6	133.8	122.9
고 용 수 준	102.9	112.2	112.9

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

6. 애로 및 건의사항

- 주택건설업체가 응답한 경영상 애로사항으로는 「자금부족」이 49.0%로 가장 높았으며, 다음으로는 「택지구득난」(37.8%), 「분양실적 저조」(31.0%) 등의 순이었다.
- 주택건설업체가 확보하기 어려운 자재로는 「철근」(47.6%)으로 가장 높은 비율을 보

였으며, 다음으로는 「레미콘」(37.6%), 「시멘트」(27.8%) 등의 순으로 응답하였다.

■ 경영상 애로사항

애 로 사 항	구성비(% , 복수응답)	비 고
자 금 부 족	49.0	-노임(인건비)상승 : 12.8%
택 지 구 득 난	37.8	-중도금납입율 저조 : 9.6%
분 양 실 적 저 조	31.0	-자재가격 상승 : 4.6%
수 주 조 건 약 화	27.6	-기능인력 확보난 : 2.8%
정부의주택건설규제	17.2	-기술수준저위 : 0.4%
		-기 타 : 1.0%
		-무응답 : 6.2%

■ 확보하기 어려운 자재

자 재 명	구성비(% , 복수응답)	비 고
철 근	47.6	-파일 : 5.4%
레 미 콘	37.6	-목재 및 합판 : 4.6%
시 멘 트	27.8	-벽돌 및 블럭 : 2.6%
골 재	9.2	-타일 및 위생도기 : 2.2%
철 자 재	10.8	-기 타 : 0.4%
		-무응답·어려움없음 : 51.8%

-주택건설과 관련한 업체의 주요 건의사항으로는

- 주택건설 규제완화(22개 업체)
- 신규택지공급 확대 및 택지구입시 세제·금융지원(18개 업체)
- 주택분양가 및 건설규모의 자율화(17개 업체)
- 주택건설관련 법규 및 각종 인허가 절차 간소화 등의 제정 및 정비(16개 업체)
- 임대주택 건설사업자에 대한 현실적·정책적 자금지원(12개 업체)
- 주택건설자금 지원확대 및 자금난 해소대책 강구(4개 업체) 등

주택회보