

## 12. 住宅景氣動向報告

資料提供：韓國住宅銀行

### 〈 개 황 〉

- '91년 1/4분기를 정점으로 하강추세를 보이기 시작한 주택경기는 주택가격 안정, 정부의 건설경기 진정책의 효과가 가시적으로 나타남에 따라 '92년 상반기중에도 진정세가 계속되었음.
- '92년 하반기중의 주택경기는 「주택건설물량 할당제」 등 주택건설경기 진정을 위한 각종 조치가 지속되고, 투기적 가수요 감소 등으로 주택가격 하락 기대와 함께 아파트 미분양현상이 확산됨에 따라 안정국면이 지속될 것으로 전망됨.

### 〈 부문별동향 및 전망 〉

#### ◆ 주택가격 부문

- '92년 상반기중 전국주요도시 주택매매가격은 전년말 대비 3.7% 하락하였으며, 6월에는 전월대비 1.1% 하락하였음. 한편 주택전세가격은 이사철의 계절적 수요로 전년말대비 7.0% 상승하였으나, 6월에는 전월대비 0.5% 하락하였음.
- 하반기중 주택가격은 부동산시장의 전반적 안정으로 투기적 가수요 거래는 없을 것으로 예상되나, 연말 선거에 의한 통화량증가 등 물가불안심리 때문에 큰 폭의 하락은 없을 것으로 전망됨.

#### ◆ 주택관련 주요부문

- 주거용 건축허가

- '92년 상반기중 주거용 건축허가면적은 「주택건설물량 할당제」 등 각종 규제조치의 영향으로 5월말 현재 전년동기대비 13.6% 감소하였음.

- 하반기중에도 「주택건설물량 할당제」 등 각종 규제조치가 계속될 것으로 보여 상반기중의 감소세가 이어질 것으로 보임.

#### • 아파트 분양

- '92년 상반기중 미분양 아파트세대수는 계속 증가하여 6월말 현재 26,123세대로 전년말에 비해 137.0% 증가하였으며, 미분양지역도 전국적으로 확산되고 있음.

- 하반기중에도 주택공급 물량의 증가와 투기적 가수요의 감소로 미분양 세대수 및 미분양 지역이 확산될 것으로 전망됨.

#### • 지가

- '92년 상반기중 전국지가는 토지초과 이득세 등 토지공개념제 도입, 부동산투기 단속 강화, 건설경기 둔화 등의 영향으로 전년말대비 0.1% 하락하여 '75년 공식지가 조사 이래 처음으로 하락세를 보임.

## I. 주택경기 동향 및 전망

### 1. 동향

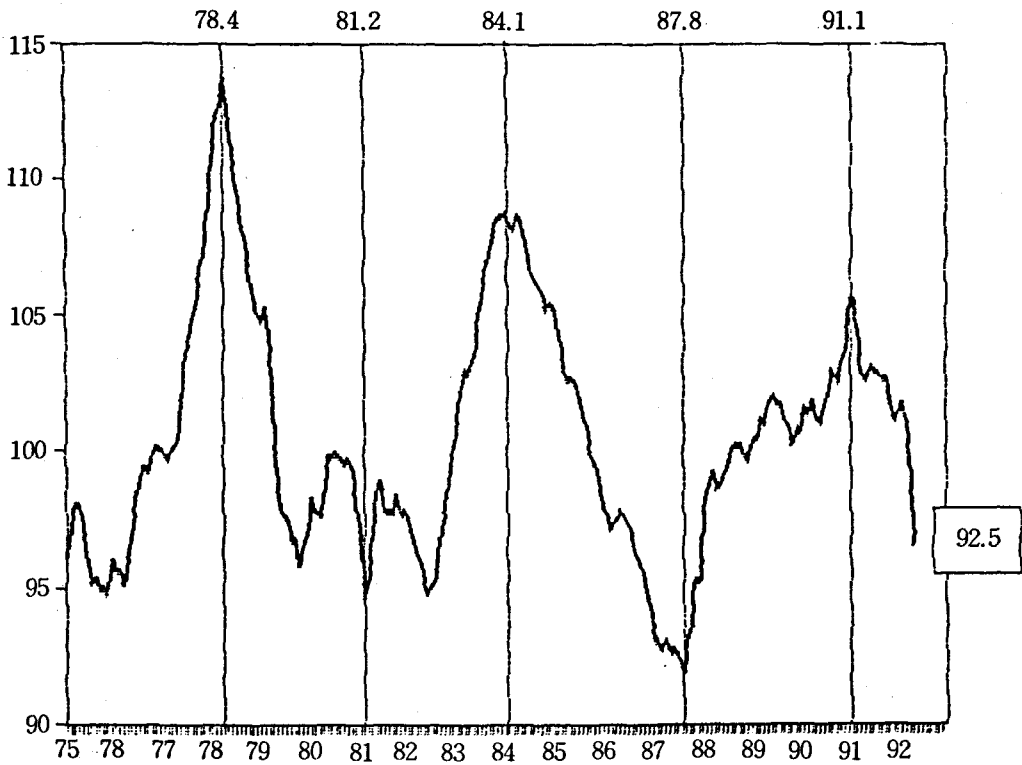
- '91년 1/4분기를 정점으로 과열조짐을 보였던 주택경기는 점차 하강추세를 보이기 시작하여 '92년 상반기중에는 진정세가 본격화되었음. 이는 주택가격 안정세의 지속, 정부의 건설경기 진정책 등의 효과가 가시적으로 나타나고 있기 때문인 것으로 풀이됨.

- 한편 주택매매가격, 건축허가면적, 주택부문 건설투자액 등 주택부문의 제지표가 전년동기대비 큰폭으로 하락했으며, 특히 상반기중 주거지역 지가는 '75년 정부지가조사 이래 처음으로 0.6% 떨어진 것으로 나타나 주택경기의 안정세를 확실히 보여주고 있음.

## 2. 전 망

- '92년 상반기 이후의 주택경기는 「주택건설물량 할당제」 등 주택건설경기 진정을 위한 각종 규제조치 등으로 주택건설물량의 감소세가 지속되고, 투기적가수요 감소 등으로 주택가격 하락세와 아파트 미분양 현상이 전국적으로 확산됨에 따라 하강국면이 지속될 것으로 전망됨.

주택부문의 성장추세를 제거한 동행순환변동치 추이



## 3. 주택경기 종합지수 동향

- 상반기중 주택경기 동행종합지수는 전년의 하락세가 지속되어 5월말 현재 전년말대비 2.2% 하락한 것으로 나타났다. 순환변동치도 '91년 1월이후의 하락세가 지속되어 5월말 현재 96.6으로 전년말대비 4.5% 하락하였음.

- 한편 주택경기 선행종합지수는 전년말 건설 물량의 금년 이월로 각 부문별 지표가 증가함에 따라 1/4분기중에는 상승세를 보였으나, 2/4분기이후 하락하기 시작하여 5월 현재 전월대비 0.7% 하락함으로써 하반기 이후에도 하강세가 지속될 것으로 전망됨.

### 주택경기 종합지수

(’85=100, %)

구 분	’91		’92				
	11	12	1	2	3	4	5(P)
· 동행종합지수 (전 월 비)	141.2 (△ 0.2)	141.0 (△ 0.2)	141.9 (0.7)	143.2 (0.9)	142.9 (△0.2)	140.6 (△1.6)	137.9 (△1.9)
· 선행종합지수 (전 월 비)	129.4 (△0.6)	128.7 (△0.6)	132.3 (2.8)	133.4 (0.8)	133.4 (0.0)	129.5 (△2.9)	128.6 (△0.7)
· 동행순환변동치	101.9	101.2	101.4	101.8	101.1	99.0	96.6

자료 : 통계조사실에서 작성하여 내부자료로 활용하고 있음.

### 4. 주택건설경기 전망조사(B.S.I)

- 전국 280개 주택건설업체들을 대상으로 조사한 주택건설경기 수준에 대한 ’92년 3/4분기와 4/4분기 전망의 기업실사지수(B.S.I)는 각각 81.8과 89.6으로 나타나, 2/4분기의 실적치 72.1에 이어 계속 악화될 것으로 전망하였음.

### 주택건설경기 전망조사

(단위 : 지수)

구 분	’91		’92			
	3/4분기 (실적)	4/4분기 (실적)	1/4분기 (실적)	2/4분기 (실적)	3/4분기 (예측)	4/4분기 (예측)
전 국	108.6	77.5	103.2	72.1	81.8	89.6

자료 : 통계조사실

## Ⅱ. 부문별 주택경기동향 및 전망

### 1. 주택가격

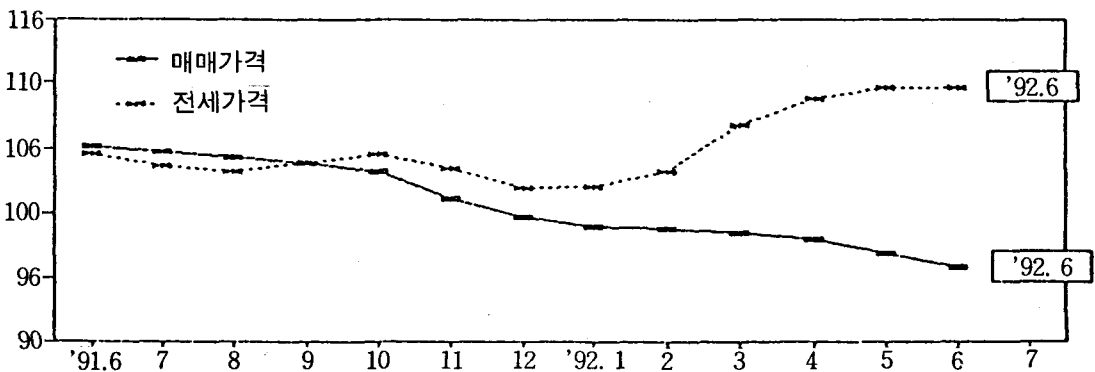
#### 〈현 향〉

- '92년 상반기중 전국주요도시 주택매매가격은 '91년 5월말이후의 하락세가 지속되어 전년말대비 3.7% 하락하였음. 이는 신도시 등에서의 신규주택 대량공급, 주택전산망 완비 등을 통한 투기억제 정책 강화 등에 기인한 것으로 해석됨.
- 한편 상반기중 주택전세가격은 이사철의 계절적 수요와 신도시 아파트 당첨자들의 전세 수요 증가로 전년말대비 7.0% 상승하였으나, 6월에는 전월대비 0.5% 하락하였음.

#### 〈전 망〉

- '92년 하반기중 주택매매가격은 부동산시장의 전반적 안정으로 매매차익을 기대하는 투기적 가수요 거래는 없을 것으로 예상되나, 급매물의 소진, 연말 선거에 의한 통화량증가 및 물가불안요인 상존 등으로 큰폭의 하락은 없을 것으로 전망됨.
- 한편 하반기중 주택전세가격은 계절적인 요인에 의해 일시적으로 소폭의 상승세를 보일 것이 예상되나, 연말에는 다시 하락세를 보일 것으로 전망됨.

주택매매 및 전세가격지수 추이



( '90. 12말 = 100.0 )

구 분	'91				'92		전년말 대 비	전 월 대 비
	3	6	9	12	3	6		
매 매	103.5	105.2	103.9	99.5	98.5	95.8	△3.7	△1.1
전 세	104.8	104.6	103.9	102.0	106.8	109.1	7.0	△0.5

## 2. 주거용 건축허가

### <현 황>

- '92년 상반기중 주거용 건축허가면적은 정부의 「주택건설물량 할당제」 등 각종 규제조치 등의 영향으로 5월말 현재 전년동기 대비 13.6% 감소하였음. 한편 주택건축허가 세대수는 상반기중 26만호를 할당하였으나, 6월말 현재 25만 4천호를 사업승인하여 약 6천세대 미달 된 것으로 나타났음.

### <전 망>

- '92년 하반기중 주거용 건축허가면적은 「주택건설물량 할당제」 등의 규제조치가 계속될 것으로 보여, 상반기중의 감소세가 이어질 것으로 전망되나, 최근 정부는 「주택건설물량 할당제」를 일부 완화하여 4/4분기 할당물량 12만가구중 3만가구를 3/4분기중에 앞당겨 집행하도록 하여 3/4분기중에 15만가구가 사업승인될 것으로 보여 일시적인 주택경기활성화도 전망됨.

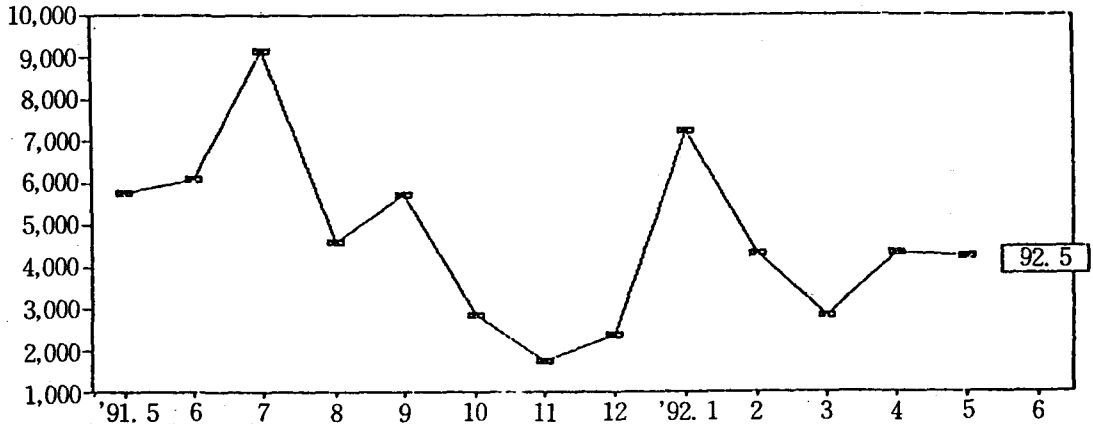
(단위 : 1,000㎡, %)

구 분	'91			'92		
	1/4분기	4~5월	누 계	1/4분기	4~5월	누 계
건축허가	26,060 (12.3)	23,275 (2.1)	49,335 (5.0)	22,015 (△15.5)	15,391 (△33.9)	37,406 (△24.2)
주거용	13,105 (8.5)	13,451 (0.5)	26,556 (3.8)	14,365 (9.6)	8,572 (△36.3)	22,937 (△13.6)

자료 : 건설부

주 : ( )은 전년동기대비 증감율임.

### 주거용 건축허가 연면적 추이



#### 【참 고】 주택부문 건설투자액

- '91년 4/4분기에 예상외의 증가세를 보였던 주택부문 건설투자는 '92년 1/4분기에는 하락세로 전환하여 전년동기대비 4.1% 감소하였으며, 2/4분기에는 약 4.9%정도 감소한 것으로 나타남. 이는 '91년도 건축허가면적의 감소 영향이 금년도부터 나타나고 있기 때문인 것으로 풀이됨.

(단위 : 억원, %)

구 분	'91				'92	
	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	1/4분기	2/4분기
주 택 부 문	27,457	35,264	27,786	29,550	26,322	* 33,523
건 설 투 자 액	(38.7)	(13.3)	(3.9)	(10.5)	(△4.1)	(△4.9)

자료 : 한국은행 ('92. 2/4분기(\*)는 국토개발 연구원 추정치임)

주 : 1. ( )은 전년동기대비 증감율임.

2. 1985년 불변가격임.

### 3. 아파트 분양

#### <동향>

- '92년 상반기중 미분양 아파트 세대수는 계속 증가하여 6월말 현재 26,123세대로 전년말 11,021세대 대비 137.0% 증가하였으며, 미분양지역도 지방에서 대도시 및 수도권 지역 까지 확산되고 있는 것으로 나타났음.

#### <전망>

- '92년 하반기중에도 주택공급물량의 증가, 주택경기의 진정세로 인한 실수요자의 관망 상태 지속, 투기적 가수요의 감소 등으로 미분양 세대수 및 미분양 지역이 확산될 것으로 전망됨.

(단위 : 세대수, %)

구 분	'91	'92					
	12	1	2	3	4	5	6
합 계	11,021 (11.9)	13,028 (18.2)	18,415 (41.3)	18,813 (2.2)	22,402 (19.1)	25,271 (12.8)	26,123 (3.4)
공공	1,644	2,065	1,714	1,036	2,081	1,555	1,632
민간	9,377	10,963	16,701	17,777	20,321	23,716	24,491

자료 : 건설부

주 : ( )는 전월대비 증감율임.

### 4. 지 가

#### <현황>

- '92년 상반기중 전국지가는 1/4분기에 전분기 대비 0.4% 상승하여 가장 낮은 상승율을 기록한 데 이어, 2/4분기중에는 0.5% 하락하여 하락세로 반전됨으로써 '75년 공식지가 조사가 시작된 이래 처음으로 하락세를 보였음. 이는 토지 초과이득세 등 토지공개념제 도입, 부동산투기 단속 강화, 건설경기 둔화 등에 기인한 것으로 풀이됨.



<전 망>

- '92년 하반기중 토지가격은 투기적 가수요의 감소에 따른 거래 침체로 약세를 유지할 것으로 예상되지만, 최근에 발표된 일련의 부동산 규제완화 조치, 대통령 선거에 따른 통화량 증가 등으로 불안요인도 상존하고 있음.

(단위 : %)

구 분	'90			'91					'92		
	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	연간
전 국	3.9	4.6	20.6	4.7	3.4	2.7	1.4	12.8	0.4	△0.5	△0.1
주거지역	5.0	5.7	26.4	5.7	3.6	2.7	1.0	13.6	0.2	△0.8	△0.6

자료 : 건설부

주택건설 2백만호 너와나의 보금자리