

# 2006년 주택시장 전망과 시멘트 산업

장 성 수 (주택산업연구원 선임연구위원)

## 1. 서 론

을유년(乙酉年)은 주택산업 분야에서 8·31 부동산시장제도개혁방안과 관련 법개정이 이루어진 한 해였다. 그러나 2006년은 법개정이 가져온 주택정책상의 다양한 변화가 실제로 주택시장에서 작동하는 중요한 첫해가 될 것으로 전망된다. 이제까지 경험하지 못했던 다양한 제도로 인해 주택시장이 어떠한 양상으로 전개될지 가늠하기 어려운 상황이 전개될 것이다. 부동산실거래가 신고제도는 부동산 시장의 거래의 투명성을 제고하는 효과가 있는 반면 취득세와 등록세 등 거래관련 과표의 상승을 초래할 것으로 예상된다.

종합부동산세 부과 대상을 세대별로 6억원 이상으로 확대하므로써 다주택 및 고가 주택보유자의 보유세 부담이 증가하여 주택 과소비 성향에 제동이 걸릴 것이지만 주택소비의 감소라는 대가를 치루어야 한다. 양도소득세의 강화로 주택투기로 얻은 전매차익의 대부분이 조세로 환수되어 주택투기가 발붙이기 어려워질 것이다. 그러나 기존의 집을 팔고 더 넓고 좋은 집으로 옮겨가고자 하는 선의의 소비자들도 주택투기억제를 위한 대책을 피해가기 어렵게 되었다. 그러니까 주택과 관련 조세의 증가는 결과적으로 사용자 비용(User Cost)의 상승을 가져와 수요 감소와 공급위축으로 이어진다는 것이다. 공영택지개발지구의 원가가 공개되고 주택건설원가 공개 항목이 늘어나 부동산 시장의 투명화와 소비자의

권리 진작에 도움이 될 것이나 이는 자칫 기업의 경영 노하우를 인정하지 않는 행정적 규제로서 택지공급과 주택건설의 위축을 초래할 가능성이 있다. 이상과 같은 점을 종합한다면 2006년의 주택의 주택시장은 수요의 감소와 공급 위축이 전망되면서 주택산업의 경영 여건이 어려워지고, 자칫 장기적으로 주택수급 불안요인으로 비화할 가능성이 있어 이에 대한 적절한 대비책이 필요하다고 생각한다.

그러나 한편으로 작년말 송파신도시 개발구상이 발표되어 강남에 4만 6천호의 주택공급 구상이 발표되었으며, 2006년 상반기와 하반기에 판교 신도시의 주택이 분양되고, 화성 동탄 그리고 김포지역에서의 분양이 줄을 잇는다. 서울시의 강북 뉴타운사업의 추진으로 은평지구를 중심으로 주택공급이 이루어지면서 본격적으로 추진될 것이다. 행정중심 복합도시의 본격적인 건설과 함께 기업도시의 입지 확정, 혁신도시지정이 이어지면서 부동산 시장은 예상 밖의 활기를 띠게 되어 정부가 우려하는 가격상승이 재연될 우려도 결코 적지 않다. 이러한 배경에서는 정부는 제도도입 28여년이 지난 청약제도를 실수요자 중심으로 재정비하여 주택시장의 불안을 최소화하기 위한 대책도 마련하고 있다.

이러한 맥락에서 2006년은 주택거래가격의 하락과 전세 및 토지가격의 상승이 예상된다. 그러나 2005년말 많은 연구기관에서 전반적으로 주택매매가격의 하락과 전세가격의 상승을 점쳤으며, 그 이유로 정부의 지속적인 부동산 투기억제 정책을 손꼽

있었다. 그러나 2005년의 부동산 시장 전망에서도 대부분의 연구기관에서 매매가격의 하락을 점쳤으나 실제로는 전국의 주택가격이 3.8%나 상승했다. 결국 기존의 가격 예측 모델은 우리나라의 주택시장 전망에는 그다지 효과적이지 못한 것으로 판단된다. 이러한 배경에서 주택건설사업에 직접 참여하는 종사자나 공인중개사와 같이 시장의 현장에 있는 사람들의 예측적 전망이 오히려 시장의 현실을 반영하고 있다는 많은 사례들이 존재한다.

본고는 주택업계에 종사하는 실무자와 공인중개사를 대상으로 2006년의 주택 및 부동산 시장 동향에 대한 인식 조사를 통해 전문가와 실무 종사자들의 주택시장 전망을 정리하고, 주택 및 부동산과 관련된 각종 지표 중 2006년 전망치를 종합하여 오리무중 속의 2006년 주택 및 부동산 시장의 한 길잡이를 제시하고자 한다. 이러한 바탕에서 시멘트 업계의 2006 시장 대응방향에 대해 필자의 의견을 올리하고자 한다.

## 2. 조사 개요

조사대상은 한국주택협회 및 대한주택건설협회 회원사인 주택건설업체 종사자 68개 업체 실무자, 부동산뱅크 회원으로 등록된 부동산중개업소 62개

등 총 130개의 표본이며, 조사 기간은 2005년 12월 20일부터 12월 26일까지 7일간에 걸쳐 전화설문 방식으로 시행했다.

## 3. 2006년 주택시장 여건변화 전망

### 가. 거시경제 전망

2006년 경제성장률(실질국내총생산)은 2005년(3.8~3.9%)보다 높은 4.5~5.0%의 증가율이 전망된다.(<표-1>) 금리는 상반기에는 상승세가 지속되거나 하반기에는 안정되어 약 1% 상승 전망이다. 금리상승과 담보인정비율(LTV) 강화로 주택담보대출 둔화가 전망되며, 이로 인해 주택수요가 감소할 것이다.(<표-2>)

### 나. 소비자 동향

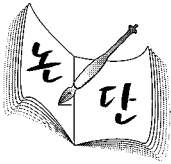
향후 6개월 이내 부동산 구매계획이 있는 소비자는 전체의 7%로 전분기보다 소폭 증가할 것이다.(<표-3>)

구매예정 부동산으로는 아파트의 비중(57%→55%)이 소폭 하락한 반면 토지(15%→19%)의 비중은 다소 상승하였으나, 여전히 아파트에 대한 선

<표-1> 2006년 국내경제 전망

구 분	한국은행(12.8)	KDI(10.13)	현대경제연구원(10.5)	삼성경제연구소(12.8)
실질국내총생산(%)	5.0	5.0	4.5	4.8
민간 소비	4.5	4.6	3.5	4.9
설비 투자	5.4	8.5	5.5	6.5
건설 투자	1.7	1.5	1.5	2.2
경 상 수 지(억달러)	160	68	80	90
수출증가율(%)	10.3	11.4	9.6	9.2
수입증가율(%)	10.9	15.1	14.8	12.1
소비자불가(평균, %)	3.0	3.1	3.2	3.6
실업률(평균, %)	3.6	3.7	3.5	3.6

자료 : 주요기관 보도자료, ( )는 발표일



〈표-2〉 2006년 금리 전망

구분 <sup>1)</sup>	삼성경제연구소	현대경제연구원	LG경제연구소	한국경제연구원	금융연구원
2006년	6.0%	4.6%	5.2%	5.2%	5.7%
구분 <sup>2)</sup>	CJ투자증권	하나증권	교보증권	우리투자증권	
2006년	5.20%	5.04%	5.30~5.40%	5.05%	

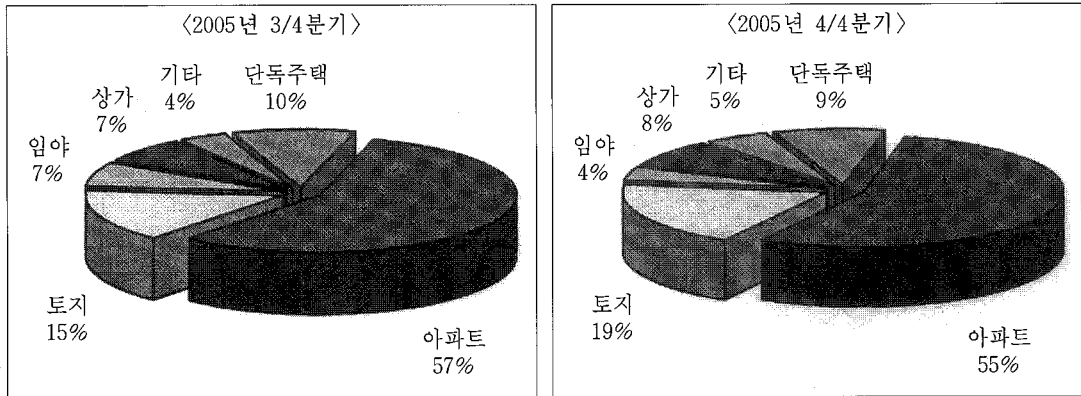
주 : 1) 회사채 평균금리, 2) 연평균 지표금리

〈표-3〉 부동산 구입희망 소비자 비중 추이

구분	2003. 4/4	2004. 1/4	2/4	3/4	4/4	2005. 1/4	2/4	3/4	4/4
(%)	6	7	6	6	6	7	7	6	7

자료 : 한국은행

〈표-4〉 구매예정 부동산의 종류



자료 : 한국은행

호가 집중되고 있다. (〈표-4〉)

#### 4. 주택시장 전망 설문조사 결과

##### 가. 2006년 주택가격 전망

2006년 주택가격은 8.31대책으로 하락세가 강하게 예상되었던 지난 조사결과와 달리 시장적응기 및 강남, 신도시 등 국지적인 지역 주택가격의 강세로

안정 내지 약보합세를 전망하고 있는 것으로 조사되었다.<sup>1)</sup> 특히 아파트 가격은 전세주택보다 하방 경직성이 커 아파트 가격은 강보합세, 전세주택은 안정 내지 약보합세를 보일 것으로 예상하고 있으며, 지역별로는 신도시 및 수도권 지역의 가격이 다른 지역보다 강세를 보일 것으로 전망된다. 반면, 전세가격은 2006년 소폭의 상승을 전망하고 있어 전세시장 불안요인은 그렇게 우려할 만하지 않을 것으로 전망하고 있는 것으로 조사되었다. (〈표-5, 6〉)

1) 부동산 조세관련법 개정안이 국회통과 이전에 본 설문조사가 실시되어 주택가격이 1% 내외 하락하는 것으로 전망되었으나, 이는 개정안이 완화되거나 지연될 것을 예상하여 하락이 과소평가된 것으로 생각됨.

〈표-5〉 주택매매가격 전망

구분	전체 주택(%)						아파트(%)					
	서울	강남	강북	신도시	수도권	전국	서울	강남	강북	신도시	수도권	전국
10% 초과 하락	9.0	9.2	9.8	9.0	8.8	9.4	8.9	10.8	9.6	7.9	7.0	10.2
5~10% 이하 하락	4.5	7.3	5.4	8.1	8.0	8.5	3.6	2.7	7.0	8.8	7.8	4.2
2~5% 이하 하락	11.7	11.0	9.8	7.2	10.6	12.0	15.2	13.5	8.8	7.0	8.7	11.9
2% 이하 하락	15.3	10.1	19.6	6.3	10.6	16.2	9.8	7.2	14.9	5.3	11.3	16.9
변화 없음	19.8	23.9	19.6	15.3	21.2	26.5	16.1	20.7	15.8	8.8	20.0	20.3
2% 이하 상승	16.1	14.7	20.5	27.9	26.5	18.8	23.2	13.5	19.3	21.9	25.2	21.2
2~5% 이하 상승	11.7	15.6	8.0	18.0	8.8	7.7	17.0	17.1	18.4	26.3	11.3	13.6
5~10% 이하 상승	1.8	6.4	7.1	6.3	4.4	0.9	6.3	9.9	5.3	7.9	7.0	1.7
10% 초과 상승	-	1.8	-	1.8	0.9	-	-	4.5	0.9	6.1	1.7	-
전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

〈표-6〉 주택전세가격 전망

구분	전체 주택(%)						아파트(%)					
	서울	강남	강북	신도시	수도권	전국	서울	강남	강북	신도시	수도권	전국
10% 초과 하락	9.0	8.3	9.8	10.8	8.8	10.3	8.0	7.2	7.9	8.8	7.8	8.5
5~10% 이하 하락	3.6	3.7	2.7	0.9	2.7	3.4	2.7	1.8	4.4	0.9	2.6	2.5
2~5% 이하 하락	0.9	3.7	2.7	0.9	0.9	3.4	3.6	4.5	1.8	1.8	0.9	2.5
2% 이하 하락	6.3	4.6	7.1	6.3	9.7	11.1	3.6	2.7	5.3	4.4	3.5	8.5
변화 없음	22.5	19.3	31.3	26.1	31.0	34.2	13.4	15.3	19.3	13.2	19.1	27.1
2% 이하 상승	40.5	34.9	29.5	23.4	26.5	23.9	37.5	27.9	30.7	26.3	32.2	27.1
2~5% 이하 상승	13.5	12.8	11.6	23.4	16.8	11.1	20.5	20.7	17.5	31.6	27.0	20.3
5~10% 이하 상승	2.7	10.1	4.5	5.4	3.5	2.6	9.8	13.5	10.5	10.5	6.1	2.5
10% 초과 상승	0.9	2.8	0.9	2.7	-	-	0.9	6.3	2.6	2.6	0.9	0.8
전체	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

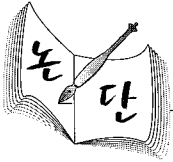
나. 주택가격 영향 요인

2006년 주택가격에 가장 큰 영향을 줄 요인으로 주택건설업체 및 부동산중개업소 모두 “8.31 부동산제도 개혁”을 꼽고 있다.(〈표-7〉) 한편 “민간소비 회복과 꾸준한 경제성장”, “행정복합도시 건설 및 공공기관 이전” 등 개발요인 및 주택수요 회복요인은 일부 주거환경이 양호한 강남 및 신도시지역, 충청권 지역의 가격상승을 초래할 가능성도 배제할 수 없다.

다. 주택경기 전망

(1) 주택건설 실적

2006년 주택건설계획량은 2005년 실적과 비슷한 수준 유지할 것이다. 2006년 주택건설계획을 감소한 이유로는 “분양시장 냉각”에 가장 많이 응답하였고, “철저한 사업성에 따른 프로젝트 진행”을 내년도 중점 경영전략으로 선정한 업체도 많았다. 반면, 주택건설물량을 확대한 이유로는 “국지적 주택시장 활황”과 뉴타운개발, 행정복합도시 및 기업혁신도시



〈표-7〉 2006년 주택가격의 영향 요인

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
민간소비 회복과 꾸준한 경제성장	13.0	3.2
시중금리 상승	5.8	8.1
지자체장 선거	5.8	1.6
8.31 부동산제도 개혁방안	60.9	71.0
생애최초 주택구입자금 대출	2.9	1.6
행정복합도시 건설 및 공공기관 이전	10.1	3.2
분양가격 규제	-	9.7
주식시장의 활황	-	-
기 타	1.4	1.6
전 체	100.0	100.0

등 “사업기회 확대”를 꼽고 있는 기업도 있었다.

그러나 2006년 1/4분기 주택건설경기 BSI는 79.1(전분기 대비)로 주택건설경기가 악화될 것으로 전망하고 있다. 주택건설업체의 규모별 분석에 따르면 대형업체는 건설계획량을 2005년보다 증가(BSI 135.0)시키는 반면, 중소형업체는 감소(BSI 89.8)시킬 계획인 것으로 나타나 시장 위축기에 주택업체간 경영여건이 극명히 대립되는 현상과 공급 실적 양극화 현상이 심화 예상될 것이다.〈표-8, 9, 10〉

〈표-8〉 주택건설실적과 계획

구 분	2006년 주택건설계획 (2005년 대비)
20% 초과 감소	18.8
16~20% 감소	2.9
11~15% 감소	2.9
6~10% 감소	5.8
5% 이하 감소	10.1
변화 없음	15.9
5% 이하 증가	14.5
6~10% 증가	7.2
11~15% 증가	1.4
16~20% 증가	5.8
20% 초과 증가	14.5
전 체	100.0

## (2) 주택거래량

2006년 1/4분기 주택거래경기 BSI는 62.9로 거래경기가 계속 냉각될 것으로 전망되고 있다. 2005년 대비 2006년에도 주택거래량은 감소할 것으로 보는 업소가 많았다.〈표-11〉

## 라. 2006년 주택시장에 대한 정부 대응방향

2006년 주택시장에 대해 “침체 극복을 위한 규제 완화”의 필요성과 “주택가격 상승의 우려가 있으므로 규제완화가 아닌 다른 대책이 필요”하다는 조짐

〈표-9〉 2006년 중점적인 경영전략

구 분	구성비(%)
브랜드 경쟁력 강화	13.2
철저한 사업성에 따른 프로젝트 진행	55.9
비용 절감	5.9
택지 확보	5.9
기업간의 전략적 제휴	1.5
수요 중심의 주택개발 및 질 제고	16.2
해외시장 개척	1.5
전 체	100.0

〈표-10〉 감소계획과 증가계획 이유

감소계획 이유	구성비(%)	증가계획 이유	구성비(%)
분양시장 냉각	62.9	국지적 주택시장 활황	22.6
분양가 규제로 수익성 악화	8.6	뉴타운개발, 행정도시, 기업혁신도시 등 사업기회 확대	25.8
택지확보의 어려움	17.1	확보 택지에 대한 종합부동산세 중과 회피를 위해 사업 진행	9.7
자금조달의 어려움	5.7	틈새시장 전략	9.7
각종 부담금에 따른 비용 상승	5.7	주택 실수요의 증가	6.5
기 타		기 타	25.8
전 체	100.0	전 체	100.0

주 : 증가계획 기타 이유로는 “지속적인 주택사업 추진”, “2005년 실적감소에 대한 증가”, “현재 인허가 진행중으로 내년 공급 예정” 등임.

〈표-11〉 2006년도 주택거래량(2005년 대비)

구 분	2006년 (2005년 대비)	2006년 1/4분기 (전분기대비)
감 소	61.4	54.8
동일수준 유지	19.4	27.4
증 가	19.3	17.7

스런 입장이 양분되어 있다. 그러나 주택시장 회복 시기를 2006년 하반기에서 2007년 상반기로 전망하고 있어 시장이 정책에 적응한 이후에는 시장의 자

정능력에 의해 회복될 수 있으므로 가격을 상승시킬 수 있는 규제완화 등으로 시장불안을 야기하는 정책은 제한할 필요가 있다. 8.31대책 이후 조사한 분석에서 보다 주택시장이 조기에 회복할 것으로 보는 전망이 늘어나고 있어 시장이 정책충격에서 안정을 찾는 것으로 보여지고 있어 신중한 시장개입이 요구된다.(〈표-12, 13〉)

## 5. 2006년 주택시장 전망

### 가. 주택가격 전망

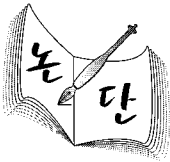
2006년 주택 매매가격은 8.31대책에 대한 입법하

〈표-12〉 2006년 주택시장에 대한 정부 대응방향

구 분	주택건설업체(%)	부동산중개업소(%)
주택시장 침체 극복을 위해서 가격이 상승하더라도 규제완화가 필요	41.2	44.4
규제완화는 주택가격을 상승시킬수 있으므로 다른 대책을 통해 침체 극복	54.4	34.9
투기 등의 문제가 완전히 제거될 때까지 침체와 관계 없이 강력한 대책유지	2.9	12.7
기 타	1.5	6.3
전 체	100.0	100.0

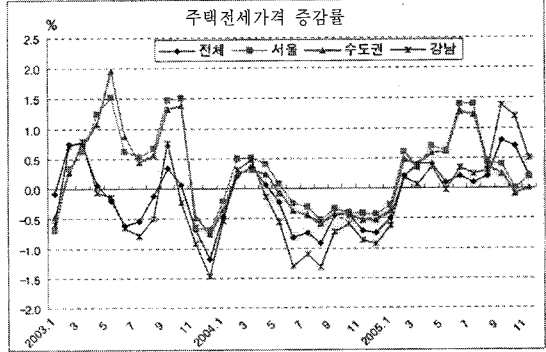
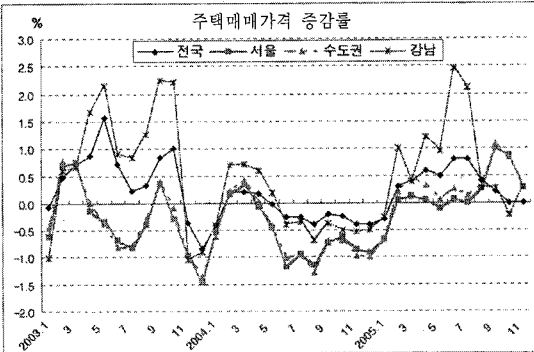
〈표-13〉 주택시장 회복 시기

구 분	주택건설업체 (%)		부동산중개업소 (%)	
	전회조사	금회조사	전회조사	금회조사
2006년 상반기	3.9	1.4	11.5	4.8
2006년 하반기	36.8	43.5	25.6	35.5
2007년 상반기	26.3	30.4	23.1	27.4
2007년 하반기	19.7	17.4	12.8	16.1
2008년 이후	13.2	7.2	26.9	16.1
전 체	100.0	100.0	100.0	100.0



〈표-14〉 최근 주택가격 동향 및 양극화 현상

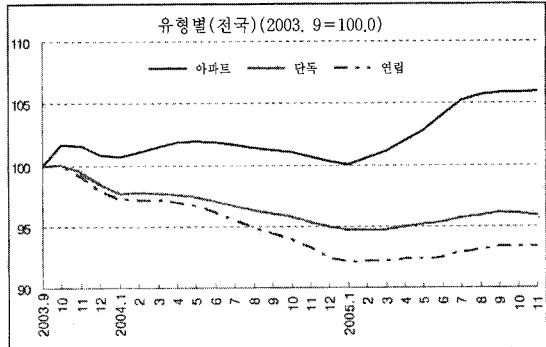
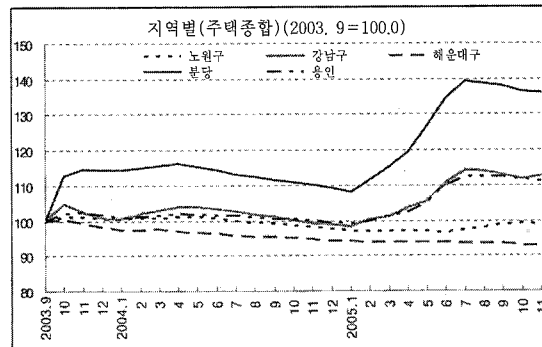
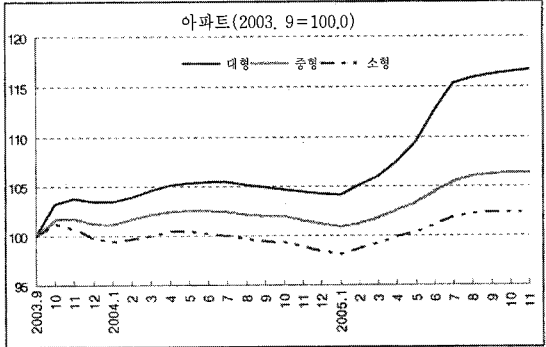
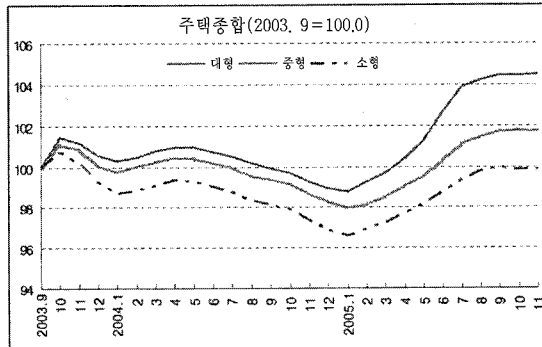
〈최근 주택가격 동향〉



자료 : 국민은행 (전월비대비)

- 2005년 주택매매가격은 8.31대책 이후 안정세, 전세가격은 상승세 후 상승세 둔화를 보임
  - 11월 매매가격은 전국·수도권 포함, 서울 0.2%, 강남 0.4% 상승
  - 전세가격 11월 변동률은 전국 0.4%, 서울 및 수도권 0.6%, 강남 0.8%, 강북 0.4% 상승

〈양극화 현상〉



자료 : 국민은행

- 지역별·유형별·규모별 주택시장 양극화 현상이 더욱 뚜렷해지는 추세
  - 중소형평형보다 대형평형의 주택가격 상승폭이 컸으며, 지역별 가격편차가 뚜렷해짐
  - 단독, 연립주택의 가격은 하락한 반면, 아파트의 가격은 크게 상승해 가격격차가 매우 커지는 추세가 당분간 지속될 것으로 보임

완료와 가격 추가하락을 기대하는 매수세 관망, 금리인상에 따른 가계부담 등으로 상반기에는 현재와 같은 하락 안정세가 지속되며, 하반기 주택시장 회복세로 하락세가 둔화되는 약보합세로 전망된다. 경제 및 소비회복, 생애최초 주택구입자금대출 등에 힘입어 주택에 대한 실수요자 중심으로 수요가 일부 살아나고, 강북재개발, 행정복합도시, 기업혁신도시 등 지역별 개발호재와 재건축시장 및 신도시, 수도권 개발지역 등을 중심으로 국지적으로 소폭 가격 상승도 전망된다. 특히 아파트는 가격의 하방경직성이 강하고, 여전히 수요선호가 강세를 보이는 주택 유형이므로 상대적으로 여타 주택보다 가격 하락폭은 적고 상승폭은 높을 것으로 예상된다.

종합부동산세, 양도소득세 등 부동산관련 세금은 주택과다 보유자의 세부담을 증가시켜 시장에 매물을 내놓아 주택가격 안정에 크게 기여할 것이나, 지역별, 유형별, 평형별로 가격의 양극화는 더욱 심화될 것으로 보인다. 2006년 3월과 8월에 분양되는 판교지역은 원가연동제 등으로 시세차익을 얻을 수 있어 청약이 크게 몰리면서 분양시장에 활력소 역할을 할 것으로 기대되며, 가격조정을 통해 안정을 찾고 있는 주변지역의 주택가격을 불안정하게 만들 수 있는 요인으로 작용할 수 있으나 그 정도는 미약할 것으로 예상된다. 부동산관련 세부담의 증가로 강북 및 수도권 일부지역 등 투자가치 우선순위에서 밀리는 지역을 중심으로 매물이 늘어나면서 가격 하락폭이 커져 지역별, 유형별, 평형별로 가격 양극화가 더욱 커질 수 있다.(<표-14>)

전세가격은 매도우위 시장형태에 따라 매매가격 추가하락을 노린 매수 관망, 금리인상에 따른 주택 구입 비용증가, 재건축·재개발 이주수요, 세금전가 등의 요인으로 3~4% 내외의 상승세가 예상된다. 주택가격 하락세와 보유수요의 전환 및 대기로 전세 수요는 증가하나 반면 주택공급실적이 감소하고 있어 전세가격은 지역별로 편차가 클 것으로 예상된다. 그러나 매물 증가와 국민임대주택 공급으로 전세가격 불안요인이 일부 완화될 것이다. 즉, 참여정

<표-15> 2006년도 주택가격 전망

매매가격		전세가격	
전세주택	아파트	전세주택	아파트
3% 내외 하락	2% 내외 하락	2% 내외 상승	3~4% 내외 상승

부 초기부터 추진해온 국민임대주택이 2006년 전체 입주물량의 60% 정도가 전세수요가 강한 수도권에 집중되어 있어 전세가격 안정에 크게 기여할 것으로 보인다.(<표-15>)

## 나. 주택시장 전망

주택건설물량은 상반기에는 감소세가 지속되나, 지자체장 선거가 완료된 하반기에는 분양시장 중심으로 부분적인 주택경기 회복이 예상되는 바 실수요자 위주의 시장수요 재편에 따라 주택건설시장이 회복될 것으로 전망되며 민간부문 공급은 2005년의 30만호 정도 수준으로 유지될 것이다.

특히 서울지역 공급물량이 적어 향후 주택가격 상승 요인으로 작용할 수 있으므로 강북 뉴타운사업을 적극적으로 추진하는 등 가격 안정을 해치지 않는 범위에서 공급확대 정책을 적극적으로 모색해야 할 것이다.(<표-16>) 주택거래량은 양도소득 증과세, 가격 하락을 기대한 잠재수요자 구입 회피 등으로 거래량이 급감할 것으로 예상된다. 그러나 생애최초 주택구입자금, 관망 매도-매수자의 시장참여, 지역별 개발계획 등에 따른 거래 활성화 요인도 있어 지역간 편차가 상존할 것이다.(<표-17>)

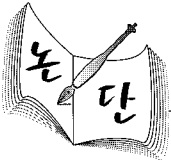
## 6. 분석 결론

### 가. 주택가격 전망

- (1) 2006년 주택가격은 2~3% 하락의 약보합세, 전세가격은 3~4% 상승 전망

상반기에는 8.31대책으로 주택가격 하락세가 지





〈표-16〉 주택시장 동향

〈주택건설실적 동향〉						
구 분	2003년		2004년		2005년	
	누계(호)	전년대비	누계(호)	전년대비	1~11월 누계(호)	전년동기 누계대비
전 국	585,382	-12.2%	463,800	-20.8%	315,611	-7.1%
수도권	297,289	-21.0%	205,719	-30.8%	123,237	-10.1%
서 울	115,755	-27.5%	18 58,122	-49.8%	24,899	-39.2%

자료 : 건설교통부

○ 최근 주택건설실적은 2003년부터 지속적으로 감소하고 있어 2005년 11월 현재 2004년 동기대비 -7.1% 감소(최근 건교부 집계에 따르면 2005년 주택건설실적은 약 46만호에 이를 것으로 추정)

- 2006년 주택건설실적은 하반기의 공급확대 영향을 감안하더라도 2005년 수준에 그칠 전망
- 특히 서울의 실적이 극히 저조하여 향후 주택가격 상승 압력으로 작용

○ 2005년 10월말 현재 4만 9,495호로 지난해말 대비 -28.4% 감소하였으며, 이는 주택경기 위축으로 분양물량이 크게 줄었기 때문으로 보임

〈미분양 아파트 재고 추이〉

구 분	2004년	2005년					
		1/4	2/4	3/4	10월	전년말대비	
합 계 (증감률)	69,133 (80.7)	58,447 (-15.5)	50,617 (-13.4)	50,107 (-1.0)	49,495 (-1.2)	-19,638 (-28.4)	
지 역	서 울	612	852	594	454	447	-165
	수도권	15,458	11,611	9,370	9,453	9,385	-6,073
	지 방	53,675	46,836	41,247	40,654	40,110	-13,565
규 모	대 형	14,978	12,247	10,607	11,457	11,016	-3,962
	중소형	54,155	46,200	40,010	38,650	38,479	-15,676

자료 : 건설교통부

○ 2006년 강남3구의 아파트 입주물량은 서울시 전체의 34%인 약 1만 5천호 정도이나 재건축 규제가 강화되기 이전(2003년 9.5조치 이전)에 사업에 착수한 것으로 일반분양분은 극히 적어 강남권의 수요를 충족시키기에는 부족

〈서울 및 강남3구 아파트 입주 물량〉

구 분	2004년	2005년	2006년
강 남 구	5,365	3,417	8,077
서 초 구	3,828	3,580	3,035
송 파 구	2,880	1,867	3,857
강남 3구 합계	12,068	8,864	14,969
서울시 전체	57,135	49,461	44,508

자료 : 건설교통부

〈표-17〉 아파트 거래 동향

구분	전국			서울			수도권		
	활발	보통	한산	활발	보통	한산	활발	보통	한산
2005년 8월	0.6	9.9	89.5	0.2	10.1	89.7	0.3	8.9	90.8
9월	0.6	7.4	92.0	0.4	6.7	92.8	0.5	5.6	93.9
10월	0.3	7.2	92.5	0.0	5.8	94.2	0.1	4.7	95.2
11월	0.4	7.3	92.3	0.0	4.9	95.1	0.1	4.6	95.3

자료 : 국민은행

○ 2005년 주택거래는 전반적으로 한산하였으며, 8.31대책 이후 거래량이 더욱 줄어들

속되고 8.31대책에 대한 시장 적응기를 거치면서 하반기에는 분양시장을 중심으로 주택경기 회복세로 전환되는 약보합세의 전망이 주를 이루었다.

전세가격은 매도우위 시장형태에 따라 매매가격의 추가 하락과 보유비용 상승에 따른 매수 관망, 금리인상에 따른 주택구입비용 증가, 재건축·재개발 이주수요, 세금전가 등의 요인으로 3~4%대의 상승세가 지속될 것으로 전망되었다.

## 나. 주택시장 전망

### (1) 주택건설 : 2006년 주택건설실적은 2005년과 비슷한 30만여호 공급 예상

주택건설물량은 분양시장 냉각 등의 영향으로 상반기에는 감소세가 지속되나, 하반기에는 주택시장 회복 기대감, 금리안정, 미분양 물량 감소, 실수요자 위주의 시장수요 재편 등으로 주택시장이 회복되어 전체적으로 연간 민간부문 건설실적은 2005년과 비슷한 30만호 수준으로 전망되며 주택건설 경기의 침체를 예상하고 있다. 주택건설업체의 규모별 분석에 따르면 대형업체는 주택건설계획량을 2005년보다 증가(BSI 135.0)시킬 계획인 반면, 중소형업체는 감소(BSI 89.8)시킬 계획인 것으로 나타나 시장 위축기에 주택업체간 경영여건이 극명히 대립되어 공급의 양극화 현상 심화가 예상된다. 특히 2006년 1/4분기 주택건설경기 BSI는 79.1로 공급위축이 전

망된다.

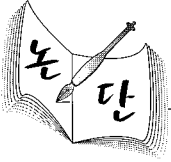
### (2) 주택거래량 : 거래비용 증가, 잠재수요자 구매 회피로 거래량 급감

주택거래량은 양도소득 증가, 추가적인 가격하락을 기대한 잠재수요자 매입 회피 등의 영향으로 거래량이 급감할 것이다. 2006년 1/4분기 주택거래량 BSI는 62.9로 지속적 냉각이 예상된다.

이러한 시장 위축기에는 사업성 위주의 사업진행, 수요 중심의 주택개발 및 품질 제고 노력 경주, 주택가격 불안요인으로 작용할 규제 완화는 신중히 고려해야 한다.

따라서 주택시장 위축으로 경영여건이 어려워진 주택업계는 철저한 사업성에 따른 사업 추진과 수요 중심의 주택개발 및 품질향상 노력으로 시장여건을 타개하는 접근이 필요하다. 또한 정부는 추가적인 수요억제 정책 및 시장불안을 야기시킬 수 있는 규제완화 등은 제한할 필요가 있으나, 시장기능이 원활히 작동할 수 있도록 거래 활성화 및 공급대책 방안 수립이 필요하다.

연간 주거용 건축물을 건설하기 위해 필요한 각종 재료는 2005년 자료를 기준으로 할 때 연간 국내 시멘트 생산량의 46.5%, 철근은 40.9%를 차지한다. 이밖에 주거용 건축물이 소비하는 레미콘과 골재는 연간 생산량의 36.2%와 32.4%를 차지하는 것으로 추정된다. 따라서 주택경기의 위축은 공산품 및 관



〈표-18〉 2005년 주요 건설자재 수요 추정(연간 50만호 건설기준)

구 분	시멘트(만톤)	레미콘(만m <sup>3</sup> )	철 근(만톤)	골 재(만m <sup>3</sup> )
연간 생산능력(A)	5,560	13,774	1,092	24,615
주거용 소비(B)	2,586	4,460	447	8,915
점유율(B/A)(%)	46.5	32.4	40.9	23,715

자료 : 건설교통부 주택국

런 산업의 위축으로 이어져 전반적인 내수경기 부진을 초래하게 된다. 특히 주택시장의 경기상태에 따라 주택건설산업의 호황과 불황이 나타나게 되고 이에 따라 생산량이 결정된다. 또한 우리나라의 주택은 주로 아파트 형식으로 건설되고 그 과정에서 많은 시멘트를 소비하기 때문에 주택시장의 상태는 시멘트산업에도 큰 영향을 미치게 된다.(〈표-18〉)

주택건설산업이 활성화되지 않는다면 내수경기의 활성화를 달성할 수 있는 뾰족한 대안을 찾기 어렵

다. 그러나 참여정부의 정책 기준이나 대통령의 의지 표명을 감안할 때 주택건설경기의 빠른 회복은 기대하기 어려운 실정이다. 심지어 주택건설경기를 희생해서라도 주택가격의 안정을 우선해야 한다는 주장도 제기되고 있다. 이러한 맥락에서 시멘트업계에서는 수년간의 불황이 앞으로 2내지 3년간 더 지속될 것이므로 판매부진의 적절히 대응할 수 있는 대안을 모색해야 할 것이라 생각된다. ▲

## 시사 용어 해설

### ▶ 그린슈(Green Shoe)

최근 상장된 롯데쇼핑이 해외주간사에게 공모주식수의 15%에 해당하는 '초과배정옵션' 일명 그린슈(Green Shoe)를 부여해 골드만삭스, 노무라증권 등 해외주간사들이 초과배정옵션 15% 가운데 6.9%에 해당하는 47만 1,945주를 행사했다. 롯데쇼핑은 국내주간사와는 초과배정옵션 계약을 하지 않았지만 해외에 상장된 주식수가 더 많기 때문에 해외주간사와 해외공모주식수의 15%에 해당하는 102만 8,571주의 초과배정옵션 계약을 맺었다. 초과배정옵션이란 무엇일까? 초과배정제도는 초과 청약이 있을 경우 주간사가 증권발행사로부터 추가로 공모주식을 취득할 수 있는 옵션이다. 상장 이후 주가가 공모가 밑으로 떨어질 경우, 주간사는 초과배정옵션을 포기하고 시장에서 매입해 청약자에게 배부한다. 반대로 공모가를 웃돌며 상승할 경우, 주간사는 초과배정옵션을 행사해 청약자에게 배부한다. 자연스럽게 시장조성(Market Making) 기능을 수행하는 것이다. 일반적으로 기업공개를 한 기업은 상장 초기 주가를 안정시키기 위해, 공모주간사는 추가 수수료 수입을 얻기 위해 초과배정옵션 계약을 맺는다. 원래 초과옵션배정제도는 상장 초기 주가 안정을 위한 것이 아니라 공모가격이 공정하게 결정되도록 하기 위해 만들어졌다. 지난 2002년 인수주간사가 공모방법을 자율적으로 선택할 수 있게 제도가 개편되면서 시장조성의무와 초과배정제도라는 보완장치를 도입했다. 초과배정옵션제도가 도입되면 발행가는 낮아지고, 상장 이후 주가는 일정수준에서 유지되는 효과가 있다.