



## 저작자표시 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.
- 이차적 저작물을 작성할 수 있습니다.
- 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



**저작자표시.** 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

**저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.**

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#) 

2007년 8월

석사학위논문

정부의 부동산 정책변화와  
상장건설업체의 경영성과 분석

조선대학교 경영대학원

경영학과

조 상 섭

정부의 부동산 정책변화와  
상장건설업체의 경영성과 분석

*An Analytical Study on Changed Real Estate Policies and  
Management Results of Listed Construction Companies*

2007년 8월

조 선 대 학 교 경영대 학 원

경영학과

조 상 섭

정부의 부동산 정책변화와  
상장건설업체의 경영성과 분석

지도교수 이 계 원

이 논문을 경영학 석사학위 논문으로 제출함.

2007年 4月 日

조 선 대 학 교 경 영 대 학 원

경영학과

조 상 섭

조상섭의 석사학위 논문을 인준함.

위원장 조선대학교 교수 \_\_\_\_\_인

위 원 조선대학교 교수 \_\_\_\_\_인

위 원 조선대학교 교수 \_\_\_\_\_인

2007年 5月 日

조선대학교 경영대학원

# 〈 목 차 〉

## ABSTRACT

제1장 서 론 .....	1
제1절 연구의 필요성 및 목적 .....	1
제2절 연구 대상 및 범위 .....	2
제3절 연구의 구성 .....	2
제2장 정부의 부동산 안정화 정책 및 부동산 시장 동향 .....	3
제1절 정부의 부동산 안정화 정책 .....	3
제2절 8·31 “서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안” .....	4
1. 기본방향 .....	4
2. 서민주거 안정정책 .....	5
3. 부동산거래 투명화 정책 .....	8
4. 주택시장 안정정책 .....	9
5. 토지시장 안정정책 .....	9
제3절 3·30 “서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안” .....	11
제4절 정부의 부동산 안정화 정책 발표 후 부동산 시장 동향 .....	12
1. 토지시장 .....	13
2. 주택시장 .....	15
3. 주택 공급시장 .....	16
4. 주택 금융동향 .....	22

제3장 건설업 경영분석 및 실증분석 .....	24
제1절 재무제표 분석 .....	24
1. 대차대조표 분석 .....	24
2. 손익계산서 분석 .....	30
3. 현금흐름표 분석 .....	31
제2절 건설시공능력과 경영성과와의 관계 .....	32
1. 변수의 조작적 정의 .....	33
2. 실증분석 결과 .....	36
3. 회귀분석 결과 .....	39
제4장 결    론 .....	43
〈참고문헌〉 .....	45

## 〈표 목 차〉

<표 1> 8·31 부동산 안정화 대책 .....	10
<표 2> 3·30 부동산 안정화 대책 .....	12
<표 3> 용도별 지가 동향 .....	13
<표 4> 용도지역별 토지거래량 추이 .....	14
<표 5> 2006년 주택 매매/전세 가격 증감률 .....	15
<표 6> 재건축 아파트 가격 상승률 .....	16
<표 7> 재건축 제외 아파트 가격 상승률 .....	16
<표 8> 건축허가면적 추이 .....	17
<표 9> 용도별 건축허가면적 증감률 .....	17
<표 10> 지역별 건축허가면적 증감률 .....	18
<표 11> 주택건설실적 추이 .....	18
<표 12> 수도권·지방 주택건설실적 추이 .....	18
<표 13> 입주물량 추이 .....	19
<표 14> 자산평가지수 추이 .....	20
<표 15> 구매예정 부동산의 비중 추이 .....	21
<표 16> 주택매도/매수세 추이 .....	21
<표 17> 매매거래동향 .....	22
<표 18> 전세수급동향 .....	22
<표 19> 은행 가계 대출 금리 추이 .....	23
<표 20> 국내은행의 대출수요지수 추이 및 전망 .....	23
<표 21> 대차대조표 자산계정 분석 .....	24
<표 22> 유동자산의 분류 .....	25
<표 23> 비유동자산의 분류 .....	26
<표 24> 대차대조표 부채 및 자본 분석 .....	27
<표 25> 유동부채의 분류 .....	28



<표 26> 비유동부채의 분류 .....	29
<표 27> 매출액과 매출원가의 분석 .....	30
<표 28> 이익의 변화 분석 .....	30
<표 29> 현금흐름표 분석 .....	31
<표 30> 기술통계량 .....	36
<표 31> 상관관계 .....	37
<표 32> 회귀분석 결과 - 전체표본 .....	39
<표 33> 2004년도 회귀분석 결과 .....	40
<표 34> 2005년도 회귀분석 결과 .....	41
<표 35> 2006년도 회귀분석 결과 .....	41

## 〈그림 목차〉

<그림 1> 주택매매거래 동향 .....	22
------------------------	----

# ABSTRACT

## **An Analytical Study on Changed Real Estate Policies and Management Results of Listed Construction Companies**

**Jo, Sang-Sub**

**Advisor : prof. Lee. Kay-Won**

**Department of Business Administration**

**Graduate School of Business Administration**

**Chosun University**

This study examines the 8.31 Real Estate Stabilization Policy, the trend of real estate market and management results of construction companies.

The housing market in 2006 when the real estate stabilization policy was implemented is summarized as follows: delay of price adjustment time, expansion of market discrimination, collapse of local housing market and frozen trade. This study examines the trend of housing market after the 8.31 policy and presents the following to be improved.

First, we should encourage soft landing of local housing markets.

Second, we should encourage real estate trade actively.

Third, we should develop effective housing supply plans.

And the results of analysing management results of construction companies after the stabilization policy was implemented are summarized as follows:

First, this study found that the construction companies had crowding-out due to increased inventory assets after the 8.31 policy. Therefore, in respect to

inventory assets, that is, plans for unsold housing, we should prepare measures to decrease inventory assets, which will contribute to improvement of companies' financing ability.

Second, for management results involved in construction abilities, the ability has high relations with the management results. Therefore, companies should develop measures to increase construction ability appraisal through improvement of management ability, securement of technical man-power and stability of financial conditions.

# 제 1 장 서 론

## 제1절 연구의 필요성 및 목적

산업 특성상 경기 의존적인 성격이 강한 건설업은 잇단 정부의 부동산 안정화 정책에 관하여 관심을 집중하고 있는 사업이다. 2005년부터 발표된 정부의 부동산 정책에 따라 소비의 위축 및 설비투자의 위축은 민간건설 투자 감소로 직결되고 있다. 이러한 부동산 안정화 정책의 발표로 인하여 건설 투자 및 수주의 급격한 감소로 인하여 건설업체들의 상당한 타격이 예상되고 있다.

따라서 부동산 안정화 정책을 살펴보고, 부동산 안정화 정책의 발표 시점과 관련한 건설업체의 재무자료를 통한 경영분석을 실시하여 부동산 안정화 정책이 실제 건설업체의 경영성과에 어느 정도 영향을 미치고 있는지를 살펴보는 것도 의미가 있을 듯하다.

또한 건설업체의 건설시공 능력과 관련한 기업의 경영성과의 관계를 회귀분석을 통하여 분석함으로써 건설업체의 건설시공능력 평가액이 얼마나 경영성과와 상관관계가 있는지를 살펴봄으로써 건설업체의 시공능력평가액의 적절성을 평가할 수 있을 것이다.

본 연구의 목적은 첫째, 2004년부터 2006년까지 발표된 정부의 부동산안정화 정책을 살펴보고자 한다. 둘째, 건설업을 주도하고 있는 기업이 대부분 상장되어 있는 상장건설업체가 주류를 이루고 있어 상장건설업체를 대상으로 2004년과 2006년의 재무제표를 바탕으로 경영성과를 분석함으로써 부동산 안정화 정책 발표 전·후 건설업체의 재무상태 및 경영성과를 파악하고자 한다. 셋째, 또한 매년 대한건설협회에서는 건설업체의 건설시공능력평가액을 집계 발표하고 있다. 따라서 이를 바탕으로 건설시공능력평가액과 경영성과의 관계를 파악하여 건설시공능력의 적절성을 파악 제시하고자 한다.

## 제2절 연구 대상 및 범위

본 연구는 먼저, 부동산안정화 정책의 경우 재정경제부 발간자료 및 대한건설협회 자료를 이용하여 정책의 변화를 정리하였으며, 건설업체의 경영성과 분석은 건설업을 주 업종으로 하는 상장기업 37개사를 대상으로 재무제표와 사업보고서의 내용을 중심으로 분석하였다. 즉, 재무상태와 경영성과의 파악은 한국상장회사협의회에서 제공하는 데이터베이스를 기초로 분석하였으며, 재무제표에는 나타나지 않지만 건설업체의 중요한 영향을 미칠 것으로 파악되는 기타 자료는 증권거래소 및 금융감독원의 자료를 이용하였다. 또한 건설시공능력평가액의 자료는 대한건설협회 데이터베이스를 이용하여 분석하였다.

본 연구의 범위는 다음과 같다. 첫째, 2005년과 2006년도에 발표된 정부의 부동산안정화 대책에 관하여 살펴보고, 부동산 시장의 동향을 살펴보고, 둘째, 건설업을 주 업종으로 하는 37개 상장 건설업체들을 대상으로 2004~2006년도 영업실적, 재무상태, 경영성과 및 자금조달 현황 등을 상장 분석하였다. 즉, 이를 통하여 부동산안정화 정책을 발표 전·후의 상장 건설업체들의 경영상태를 파악하여 부동산안정화 정책이 미치는 영향을 파악해 보고자 하였다.

셋째, 상장 건설업체들의 건설시공능력과 경영성과와의 관계를 파악함으로써 기업의 건설시공능력 평가와 관련된 전략을 제시할 수 있을 것이다.

## 제3절 연구의 구성

본 연구는 총 4장으로 구성되어 있다. 연구의 목적과 범위 및 방법을 제시한 제1장의 서론에 이어 제2장에서는 2005년도와 2006년도 정부의 부동산안정화 정책의 내용과 시장의 변화를 살펴보고, 3장에서는 2004~2006년도 경영성과 분석 및 건설시공능력평가액과 경영성과와의 관계를 분석하였다. 제4장에서는 본 연구의 결론과 한계점 그리고 향후 연구방향에 대하여 제시하였다.

## 제 2 장 정부의 부동산 안정화 정책 및

### 부동산 시장 동향

#### 제1절 정부의 부동산 안정화 정책

2003년 10.29 대책 이후 안정세를 지속하던 주택가격이 2005년 2월부터 상승세로 전환되었고, 이후 상승추세가 확산 특히, 아파트는 전책 주택보다 높은 가격상승세를 보이고 있다. 고액자산가들이 투자 목적·증여용으로 강남지역 등의 주택을 집중 매입, 저금리 기조가 지속됨에 따라 금융자산 등에 비해 부동산 투자에 대한 기대가 상대적으로 높아지고 그 동안 추진해 온 정부의 부동산정책에 대한 지속적인 국민의 신뢰가 형성되지 못하여 투기심리가 지속, 부동산에 대한 기대수익률이 높은 수준에서 무분별한 투기심리 편승현상으로 가수요 촉발 등 수요측 요인과 서울과 수도권 지역의 상대적으로 낮은 주택보급율, 서울과 수도권 등 선호지역의 중대형 주택공급 부족 우려(최근 중대형 주택공급 비율이 줄어들고 있어 수요에 비해 공급이 부족하다는 우려가 확산, 재개발·재건축 소형의무 비율, 용적률 제한 등으로 도심지 중대형 주택공급에 애로, 판교 중대형은 당초보다 공급물량이 줄었다는 인식확산), 주택공급의 선결과제인 택지확보도 어려운 상황(수도권에서 연 900만평의 공공택지가 소요되나 확보·예정물량은 600만평, 민간택지 개발은 국토계획법상 규제강화 등으로 위축)의 공급측 요인으로 아파트 가격은 금년 1~7월중 서울(7.7%) 및 수도권지역(6.6%)이 광역시(2.3%) 등 지방 보다 큰 폭으로 상승되었으며, 규모별로는 대형 아파트가 중·소형 아파트 보다 크게 상승하였다.

지가의 경우 그 동안 2002년 서울 수도권 지역의 지가급등을 제외하고는 장기적으로 안정세를 유지하고, 2003년, 2004년의 경우에도 지가상승률은 소비자 물가 상승률 수준 내지 소폭 상회하는 정도이었으나 2005년 4월 이후 상승률이 높아지고 있는 추세를 보이고 있다. 지역별로는 2004년~2005년 상반기 서울·인천·경기·대전·충남 등의 지가가 상대적으로 크게 상승하였으며 특히 행정중심복합도시 등 개발예정지역을 중심으로 지가가 가파르게 상승하는 지역이 늘어나고 있다.

토지시장의 내부요인으로는 최근 다수의 대규모 개발계획이 발표·시행됨에 따

라 개발이익을 기대한 사전적·투기적 수요가 급속히 확산, 각종 개발사업 지구에서 토지보상금이 다시 유입되어 수요를 증가시킨 것도 토지가격 상승에 일조하였으며, 이용가능한 토지의 절대규모가 부족(도시적 요지는 전체 국토의 5.6%(5,570㎢), 1인당 36평 수준)한 점을 들 수 있으며, 외부요인으로는 과거 정부의 부동산 대책이 주택시장에 치중된 결과 토지투기에 대한 규제 장치가 상대적으로 미흡하다는 인식이 확산(그 동안 주택을 중심으로 일어나던 부동산투기가 시차를 두고 토지로 이동하는 조짐) 및 토지가격 상승 기대심리와 최근 저금리 추세가 복합적으로 작용하여 시중의 풍부한 유동성이 토지시장으로 유입되는 점을 들 수 있다.

가격급등으로 거품이 형성되었다가 붕괴될 경우 금융기관 부실, 실물경제 침체 등 전반적인 경제 위기로 확산될 우려, 일부지역에서 촉발된 주택가격 급등현상이 다른 지역으로 확산·심화되는 것을 방지 해 서민의 주거생활 안정을 도모, 산업용지 및 주거용지가 저렴한 가격에 공급될 수 있도록 하여 기업의 투자 활동을 지원하고 주택가격 안정 기반을 마련, 행정중심복합도시·기업도시·혁신도시 건설에 필요한 대규모 부지 조성의 재원부담 가중을 방지, 부동산 투기에 의한 불로소득이 다수 국민의 상대적 박탈감 등을 초래하여 상회통합을 저해할 소지를 사전에 차단, 대규모 토지보상자금 등 풍부한 시중유동성의 부동산 시장 과다유입을 차단하고 생산부문으로 흡수를 유도하여 부동산 시장에 대한 근본적인 개혁을 통해 경제체질을 개선하고 지속가능한 경제성장의 기반을 마련하고자 2005년 8월 31일 “서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안”을 마련하여 발표하였다. 또한 2006년 3월 30일 부동산 후속대책 및 2006년 11월 15일 부동산 안정화 방안을 차례로 발표하였다. 이를 정리하면 다음과 같다.

## 제2절 8·31 “서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안”

### 1. 기본방향

2005년 8월 31일 “서민주거 안정과 부동산투기 억제를 위한 부동산제도 개혁방안”의 기본방향을 살펴보면, 첫째 단기적으로 부동산시장 불안을 조기에 진화하고

장기적으로 부동산시장의 안정과 선진화를 위한 근본적 제도개혁 추진하며, 둘째 서민주거 안정, 투기수요 억제라는 목표를 확실하게 달성하고 국민이 납득할 수 있는 정책을 마련, 셋째 핵심정책은 확고하게 추진하되 서민의 불편과 부담을 최소화하고 경제 활성화에 큰 차질이 없도록 세심하게 배려, 넷째 투기수요의 확실한 억제와 함께 즉시 활용 가능한 택지를 최대한 이용하는 등 실천적이고 가시적인 공급정책도 마련, 다섯째 부동산 가격의 안정기조가 확고히 정착되도록 견고한 제도적 장치를 마련하고자 실시하였다.

## 2. 서민주거 안정정책

### (1) 무주택 서민 주거안정 지원

무주택 서민 주거안정 지원책의 개선의 상황을 살펴보면, 첫째, 연소득 3천만원 이하 계층을 위해 국민주택기금에서 저금리(5.2%)로 구입자금 지원하며, 둘째, 내 집 마련이 어려운 영세민을 위해 저리 전세자금 지원하고 있다. 그 대상은 영세민인 경우 호당 2,100~3,500만원, 대출금리 3.0%, 근로자의 경우 호당 6,000만원, 대출금리 5.0%이며, 셋째, 공공택지 예정지구내 세입자에 대해 이주자용 전세자금 지원의 내역은 추후 당해 사업지구 내 주택으로 재정착하는 자를 대상으로 호당 2천만원, 3%('04년 총 대출액 16억원)로 전세자금을 지원하고 있다. 넷째, 주택금융공사의 유동화 연계(MBS) 장기·고정금리부 모기지론은 '04.3월 공사 출범 이후 '05.7월까지 6.5조원 공급(다만, 주택담보대출비율(LTV) 규제\* 등으로 서민들의 주택금융이용에로 상존('02.9월 이후 일반지역 60%이내, 투기지역 아파트 40%이내 등)하고 있으며, 다섯째, 공공이 건설하는 주택은 청약저축(월납) 가입자에게 공급(무주택기간(5년), 납입회수(60회) 동일시 저축총액이 많은 자 우선)하고 있다. 민영주택은 청약예금(예치) 및 부금(월납) 가입자에게 공급하며 단, 가입기간 2년 경과 시 동일순위 부여, 추첨방식으로 공급한다.

개선 방안을 살펴보면, 첫째, 국민주택기금을 통한 서민주거 안정 지원자금에 대해서 주택구입자금 예산 5천억원 증액(1.5→2.0조), 주택 구입자금 금리를 소득계층



내지 주택 구입가액별로 차등화하여 지원(예시 : 연소득 2천만원 이하 또는 1.5억 이하 주택은 1%p 내외 인하), 생애 최초 주택 구입자금 지원 재개('01.7~'03.12월 한시 지원) 및 저소득층 전세자금 대출금리 인하(영세민 전세자금 : 3.0 → 2.0%, 근로자 전세자금 5.0 → 4.5%)등으로 확대하였다.

둘째, 공공택지 지구 내 개발이주자 전세자금 지원을 당해 사업으로 이주하는 전체가구에 대해서 지원금리 인하(3 → 2%)을 또한 지방은 3천만원 수도권은 4천만원으로 확대하였다.

셋째, 주택금융공사의 저소득·무주택서민에 대한 모기지론 지원을 일정 소득(예:연 2천만원) 이하 가구주(최초 주택구입자)로 일반 모기지론보다 0.5~1%p 금리를 인하하였으며 또한 신청시 우선지원 조치하는 것으로 확대하였다. 넷째, 무주택자 등의 비투기지역내 25.7평형 이하 주택구입 지원을 위한 모기지 보험\*제도 도입하였으며, 다섯째, 실수요자 위주의 주택공급을 위해 무주택기간·소득·자산·가구현황 등을 감안, 청약 우선순위를 부여함으로써 실수요자 우선으로 청약제도를 확대 개편하였다.

## (2) 공공임대주택 건설 확대

국민임대주택 재고 및 건설 실적을 살펴보면, 2004년 말 현재 10년 이상 장기임대가 가능한 공공임대주택 재고는 33만호로, 이 중 국민임대주택은 4.7만호의 재고를 보이고 있어 임대주택 재고를 선진국 수준(한국 2.5%, 네덜란드 35%, 영국 21%, 일본 7%)으로 제고하기 위해 국민임대 100만호 건설계획('03~'12년)을 수립·추진 중에 있다.

또한, 택지부족·주민 및 지자체 반발 등으로 인해 원활한 국민임대주택 확보에 애로를 겪고 있는 실정이다. 국민임대주택 100만호 건설에 필요한 택지 140백만평 중 62백만 평만 확보된 상태이며, 지자체와 주민은 서민 집중거주에 따른 복지비용 증가, 주택가격 하락 등을 이유로 건설에 반대하고 있는 실정이다.

공공임대주택 건설 확대 방안으로, 첫째, 국민임대주택의 원활한 공급기반 마련을

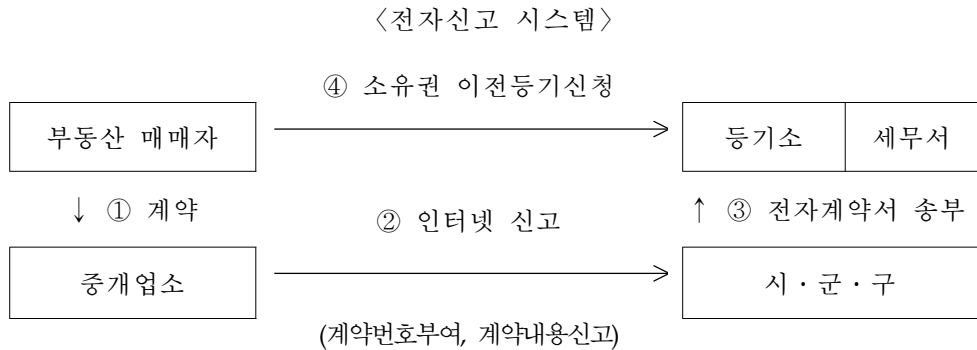
위하여 환경적 보전가치가 낮은 개발제한구역 해제예정지를 활용하여 국민임대단지(현재 60개소, 1,900만평)를 추가 확대하며, 국민임대주택특별법 적용 지역의 면적 기준을 현행 최대30만평에서 최대 50만평 규모로 확대(30만평 초과분에 대해서는 국민임대주택 비중을 현행 50%에서 40%로 낮추고, 10%p 물량은 중형 임대 등으로 건설), 국민임대주택 지원 확대를 통한 입주자 부담 완화로 확대하였다. 둘째, 수요계층에 적합한 다양한 국민임대주택 공급을 위하여 빈곤층 주거안정 효과가 큰 다가구 매입임대 공급을 확대할 예정이며, 주공·지자체가 전세계약 체결 후 저소득층에게 재임대하는 방안으로 개선하였다.

### (3) 민간임대주택 활성화

2004년 말 기준 민간임대주택 재고는 70.4만호로 민간의 장기임대 재고확보를 위해 10년 임대주택 제도를 도입('03.9)하고, '12년까지 50만호 건설 계획하고 있다. 또한, 임대기간 장기화(5 → 10년)로 투자자본 회수기간이 길어지고 사업위험이 증대하여 건설업체의 참여가 저조한 실정이다. 미분양 해소, 퇴직자 투자처 제공 등을 위해 도입된 매입임대 제도가 투기 및 세금 도피처로 악용 우려가 있어 개선이 필요한 실정이다. 따라서 민간임대주택 활성화 방안으로, 첫째, 10년 장기 민간 건설임대주택 활성화를 위하여 장기 자금운용이 가능한 재무적 투자자가 중심이 되는 SPC의 사업 참여를 유도하고자 사업참여 SPC에 대해 취·등록세 감면, SPC 지급배당 소득공제 등 세제혜택 부여 추진하고 있으며, 장기임대주택 건설시 당해 용도지역 용적률의 20%까지 인센티브 제공하며, 주공·한국토지신탁 등 공공참여 확대로 민관경쟁을 통하여 장기 민간 건설임대주택 활성화를 유도하고자 한다. 둘째, 민간 매입임대주택 등록요건 및 세제지원 요건을 강화하고 매입임대 사업자가 주택거래 신고지역내 아파트를 추가 취득시 취득·등록세 감면혜택을 폐지하는 등 민간 매입임대주택 지원요건 등을 강화하는 개선방안을 발표하였다.

### 3. 부동산거래 투명화 정책

부동산 거래 투명화 정책과 관련된 개선 전 제도를 살펴보면, 중개업자는 부동산 매매시 거래당사자에게는 실거래가액이 기재된 계약서를 작성하여 교부하나 등기를 위한 시·군·구 검인 신청시에는 대부분 별도의 계약서(시가표준액 기재)를 작성하여 시·군·구의 검인을 받은 후 법원에 제출하는 등 이중계약서 작성으로 실거래가액 파악이 어려운 형편이며, 실거래가액이 아닌 호가위주의 불완전한 민간 통계에 의해 시장이 좌우되고 부동산투기에 신속하게 대처 곤란한 실정이다. 따라서 8.31 부동산 안정화 정책에 있어서 부동산 거래 투명화 정책의 개선점으로 첫째, 부동산거래시 실제 거래가격을 시·군·구에 신고 의무화하였다. 거래당사자 또는 중개업자가 부동산 거래시 실거래가액을 30일 이내에 시군구에 신고할 의무가 있으며 위반시 거래당사자 과태료(취득세 3배 이하), 중개업자 영업정지(임의등록 취소 또는 6월 이내 자격정지) 등 처벌을 강화하였다. 둘째, 부동산 등기부에 시·군·구에 신고된 실거래가를 기재하도록 하였으며, 셋째, 전자신고 시스템 구축하여 2006년부터 시행토록 하였다.



넷째, 투기수요 근절을 위한 상습 투기자 상시 감시체계를 확립하고 부동산 보유·거래·과세 관련 통계체제를 정비하였다.

## 4. 주택시장 안정정책

주택시장의 안정화 정책으로는 주택 수요정책과 주택 공급정책의 경우로 나누어 살펴볼 수 있는데 먼저 주택 수요정책의 경우 첫째, 부동산 소유에 상응하는 보유세를 부과해 투기수요를 억제방안과 둘째, 부동산가격 상승에 따른 투기적 이익은 양도세 강화를 통해 철저히 환수토록 개선하였다. 주택 공급정책의 경우, 첫째 수도권 신규택지 확보 등 공급확대 방안으로 국공유지 활용 및 기존 택지지구 인접지역 통합개발 등 충분한 신규택지 확보와 기존 도심지역을 광역적으로 개발하되, 공공이 주도할 경우 규제완화 등 인센티브를 제공하기로 하였다. 둘째, 주택공급제도의 공공성 강화 방안으로 서민 주거안정을 위한 주택공영개발 확대 및 아파트 분양가격 결정방식 개선 및 분양권 전매제한 강화와 판교신도시 주택공급방식 개선을 통하여 주택시장 안정코져 하였다.

## 5. 토지시장 안정정책

토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 급상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등을 대상으로 토지시장 안정정책이 발표되었다. 토지시장 안정정책은 토지 수요정책과 토지 공급정책으로 나누어 살펴 볼 수 있는데, 먼저 토지 수요정책을 살펴보면 다음과 같다.

### (1) 토지수요정책

취득단계에서는 토지거래허가제도의 실효성을 제고함으로써 투기적 수요자의 시장진입을 차단하고 개발단계에서는 기반시설부담금 도입, 개발부담금 재부과 등 부담금 제도의 정비로 개발이익을 환수하고 개발로 인한 토지보상자금이 토지로 재유입되지 않도록 토지보상 흐름체계를 개선하고 보유단계에서는 보유과세 합리화를 통해 투기적 토지수요를 억제하고 양도단계에서는 실거래가 등기 등 토지거래투명화를 기반으로 지가상승으로 인한 자본이득을 적절히 환수할 수 있는 장치 마련을 하였다.

## (2) 토지 공급정책

가용토지 공급 원활화를 위하여 지가가 상승되기 전에 미리 개발예정 용지 등 가용 토지를 매입·비축해 주거·산업용지로 공급할 정책을 마련하였다.

이상과 같은 8.31 대책의 주요내용을 <표 1>로 나타내면 다음과 같다.

<표 1> 8·31 부동산 안정화 대책

구분	대 책	내 용
세 제 개 편	양도소득세 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 과세표준 : 1가구 2주택의 비거주주택은 2006년부터 실거래가 기준과세, 나머지 주택은 2007년부터 실거래가 과세</li> <li>· 세율 : 2주택자도 양도세율 50% 중과세(2007년)</li> <li>※ 제외 : 지방 3억원미만 주택 / 서울, 경기, 6대 광역시는 1억원 미만, 농가주택, 결혼·이사·취업·노부모봉양 등 일시적 2주택 3주택 이상 보유자 양도세율 60% 중과세</li> <li>· 나대지에 대한 양도세율 : 60% 단일세율로 인상(2007년)</li> </ul>
	보유세 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 종합부동산세 합산방법 : 개인별에서 가구별 합산과세</li> <li>· 부과대상 : 주택분 기준시가 6억원 이상, 나대지분 3억원 이상으로 대상확대</li> <li>· 실효세율 1% 도달시기 : 종합부동산세 대상은 2009년까지 도달</li> <li>· 재산세 대상은 2008년 이후 인상 2017년까지 도달</li> <li>· 세부담상한선 : 종합부동산세 대상은 기존 50%에서 200% (3배)</li> <li>· 재산세 대상은 50% 세부담상한선은 유지</li> <li>· 과표 : 종합부동산세 대상은 2006년 공시가격의 70%, 2009년 100%</li> <li>· 재산세 대상은 2008년부터 5%씩 인상 2017년 100%</li> </ul>
	취득세 등록세 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 모든 부동산 실거래가 과세(2006년)</li> <li>· 세율인하 : 개인간 주택거래 3%, 개인간 토지거래 3.5%, 개인과 법인간 4%</li> </ul>
	개발이익 환수	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기반시설부담금 도입 : 일정 규모 이상 주택, 상가, 오피스빌딩, 재건축개발</li> <li>· 개발부담금 부활</li> </ul>
토 지 및 주 택 공 급	수도권 신규주택 및 택지 공급	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2010년까지 주택 연간 30만호, 5년간 150만호 건설</li> <li>· 2010년까지 택지 연간 300만평 추가(기존 600만평+추가300만평=900만평), 5년간 총 4,500만평 조성(추가 1,500만평) : 국공유지, 택지지구 확대</li> </ul>
	토지비축	· 토지공사 연간 1,500만평 조성(2006년부터)
	중대형 주택공급 확대	· 택지지구 중대형 비율 확대 : 현행 4%에서 50%로 상향
	분양권 전매제한 강화	· 수도권 5년에서 10년, 지방은 3년에서 5년으로 강화(원가연동제 적용지역)
	판교개발	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중대형 평형 : 공영개발 추진 및 원가연동제와 주택채권입찰제 동시 적용</li> <li>· 전매제한 기간 연장 : 5년에서 10년으로</li> </ul>
금 융 대 출	서울 강북 주거환경 개선	· 공영개발에 의한 뉴타운 조성
	주택담보대출 제한	· 개인별 제한에서 가구별 제한(투기지역 주택담보대출)
투 기 조 사 전 담 기 관 신 설	서민주거안정 대출	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 생애 최초 주택구입자금 부활 : 고정금리 4.5% 적용</li> <li>· 저소득층 모기지론 우대(6.25%→5.25%), 모기지 보험 도입(2006년 중)</li> </ul>
	투기조사 전담기관 신설	· 국제청에 상습투기자 상시 감시체계 확립 위해 관련 조직 신설
	거래시장질서 확립	· 실거래가 신고의무화, 실거래가 등기부 기재(2006년 중)
	토지거래허가제 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전매제한 2~5년으로 연장 : 농지 6개월→2년, 임야 1년→3년</li> <li>· 개발사업용 6개월→4년, 기타 토지 6개월→5년</li> <li>· 초저거래허가 지역내 농지·임야 구입요건 : 6개월 이상 거주→1년 이상으로</li> </ul>
토지보상 방식 개편	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현금 대신 현물로 보상</li> <li>· 3,000만원 초과하는 모든 보상비는 채권으로 보상, 부채지주 범위 확대</li> </ul>	

### 제3절 3·30 “서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안”

‘서민주거복지 증진과 주택시장 합리화 방안’은 8.31대책에서 제시한 서민주거안정 및 주택공급확대 등에 관한 사항을 구체화하고 보완하기 위한 대책의 성격을 지닌다. 3.30 부동산 대책에는 재건축 및 대출 규제와 주택거래신고 강화, 아파트 분양가 인하 등의 대책이 담겨 있다.

먼저, 재건축과 관련한 사항을 살펴보면, 재건축 개발이익에 개발부담금을 부과하고 재건축 절차를 강화하였다. 개발부담금 부과 대상은 2006년 8월 ‘재건축 개발부담금법’ 시행까지 ‘관리처분계획 인가 신청’을 하지 못한 재건축 아파트 단지이며, 이들 단지에 대해 ‘재건축 추진위원회 승인일’부터 아파트 준공까지 걸린 기간 중 법 시행 이후 준공까지의 기간이 차지하는 비율만큼 개발부담금을 부과하는 것으로 강화하였다.

둘째, 저소득층과 사회취약계층의 주거안정지원을 크게 하였다. 영세민 전세자금의 수혜가구를 연간 2만 5천~3만호 수준으로 확대하고 도심지내 다가구 매입주택을 연간 4,500호 고급하며, 도한 전세임대를 연간 4,500호 수준으로 공급하며, 국민임대주택, 다가구 매입임대, 재개발 임대주택 등 소형임대주택의 비축을 확대해 나가고, 중대형 주택도 임대주택으로 비축하는 등 공공부문의 주택비축을 확대하는 방안을 발표하였다.

셋째, 송파 신도시 등 공공택지 확대 개발, 기존 도시의 광역적 재개발 등을 원활히 추진하여 향후 5개년간 수도권에 연 30만호 이상의 주택을 공급하는 대책을 내놓았다. 8.31 정책에 의해 제시된 수도권 내 공공택지 추가확보 물량 총 1,500만평 중 524만평에 해당하는 송파신도시, 양주·김포신도시는 절차대로 추진중이며, 나머지 958만평도 2007년까지 모두 확보 예정임을 밝혔다.

넷째, 주택거래신고지역 제도를 보완하기 위해 주택거래신고지역내에서 주택을 취득하는 경우에는 자금조달계획과 당해 주택의 입주여부를 신고하도록 의무화하였다.

다섯째, 지역간 교육·취업·문화 등의 격차를 해소하기 위해 도시내부의 균형발

전, 수도권 공간 구조의 다핵분산을 가속화하고, 행정중심복합도시, 혁신도시, 기업도시 등 과감한 지방화 시책을 축대로 지방정착연건을 개선하고, 지방이 지역경쟁력을 높이고자 하였다. 3.30 대책의 주요내용을 재정리하면 <표 2>와 같다.

<표 2> 3·30 부동산 안정화 대책

항목	내용
서민의 주거복지증진	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 영세민 전세자금 지원대상 확대 (연간 2만5천~3천호 수준)</li> <li>· 다가구 매입임대주택 연 4,500가구 공급</li> <li>· 전세임대주택 연 4,500가구 공급</li> <li>· 아파트 분양가 인하방안 : 공공택지 중소형 택지가격 인하, 분양가 상한제 검증위원회 설치</li> <li>· 공공부문 주택비중 확대 : 중대형 임대주택 연평균 6,000가구 확보, 소형임대주택 비중 확대</li> </ul>
재건축 제도 합리화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 추진위 권한 남용, 시공사 선정비리 엄단, 재건축조합임원 전횡방지</li> <li>· 안전진단 예비평가 평가항목 확대</li> <li>· 개발이익환수제 도입 : 관리처분계획인가 신청전 부담금 부과</li> </ul>
지속적인 주택공급확대	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 2007년 까지 958만평 추가 확보</li> <li>· 도시재정비 시행사업자 2~3공 선정</li> </ul>
주택거래신고제도 내실화	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자금조달계획, 입주여부 신고 의무화</li> </ul>
6억원 초과 아파트 대출상한 제한	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 6억원 초과 아파트 총부채상환비율 40%이내</li> </ul>
수용대상자 대체취득 토지 지역범위 축소	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당 시, 도 또는 연접 시, 군, 내에서 취득</li> </ul>

#### 제4절 정부의 부동산 안정화 정책 발표 후 부동산 시장 동향

8·31대책 후 부동산시장 동향을 토지시장과 주택시장을 구별하여 살펴보면 다음과 같다.

# 1. 토지시장

## (1) 토지가격

토지가격은 2002년 9.0%의 높은 상승률을 기록한 후 물가상승률 수준의 완만한 상승률을 기록하고 있다. 2006년 6월말 현재 전국 평균 지가 상승률은 2.8%로 나타나고 있다. 그러나 지난 8.32 대책 이후 용도지역별 증가율의 양상은 크게 변화하고 있음을 알 수 있다. 대책이전에는 주거지역 및 사업지역에 비해 향후 개발이 예상되는 녹지지역과 농림지역, 관리지역의 지가 상승폭이 컸으며 녹지지역은 1999년 그린벨트 해제 이후 지속적으로 가격 상승폭이 컸으며 비도시지역은 각종 개발계획의 추진으로 2004년 이후 상승폭이 커지고 있다. 2006년 상반기 지가변동률을 보면 녹지, 농림, 자연보호지역의 지가 증가율은 크게 둔화되거나 하락세가 나타나고 있다. 녹지지역과 농림지역은 각각 3.47%, 2.15% 상승하여 상승폭이 둔화되었으며, 자연보호지역은 0.48% 하락하였다. 그러나 주거지역과 상업지역은 각각 2.74%, 2.26% 상승하여 2005년과 비슷한 상승률을 나타내고 있다.

〈표 3〉 용도별 지가 동향

구분	2005년				2006년			
	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	상반기
평균	0.76	1.90	1.13	1.10	4.98	1.31	1.43	2.76
주거지역	0.56	1.65	0.98	1.00	4.25	1.23	1.50	2.74
상업지역	0.41	1.54	0.64	0.85	3.48	0.97	1.27	2.26
공업지역	0.56	1.38	1.05	0.88	3.94	1.16	1.39	2.56
녹지지역	1.49	3.20	2.01	1.68	8.64	1.77	1.68	3.47
농림지역	1.29	2.20	1.38	1.26	6.27	1.52	0.62	2.15
자연지역	1.06	1.97	1.22	1.27	5.63	1.63	-2.08	-0.48
관리지역	0.66	0.94	0.81	0.78	3.23	1.07	4.68	5.74

자료 : 한국토지공사



## (2) 토지거래

토지가격이 완만한 상승세가 지속되고 있는 반면 토지거래량은 급격하게 감소하고 있다. 토지거래량은 최근 4년간 10%가 넘는 증가세를 지속하여 오다가 2006년 상반기 토지거래량은 전년동기대비 30.8%나 감소하고 있으며 토지거래실적은 2001년 0.7% 감소한 이후 10~20% 내외의 높은 상승세를 유지해 왔으나 5년만에 감소세를 나타내고 있다. 2006년 1월 1일부터 시행되고 있는 실거래가 신고를 회피하기 위해 지난해 12월 거래가 크게 증가하였으나 2006년 들어 크게 감소하는 경향을 보이고 있다. 2006년 들어 6개월째 토지거래실적은 감속세를 지속하고 있으며, 분기별로는 1/4분기 26.3%, 2/4분기 34.1% 감소하여 2분기 연속 20%가 넘는 큰 폭의 감소세를 나타내고 있으며, 주거지역의 경우 지난해 1/4분기 이후 증가세가 지속되고 있음을 알 수 있다. 높은 증가세를 지속하던 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역의 토지거래실적은 감소세로 전환되었으며, 특히 녹지지역과 개발제한지역은 감소폭이 40%를 상회하고 있음을 알 수 있다.

〈표 4〉 용도지역별 토지거래량 추이

구분	계	용도지역							관리	농림	자연
		주거	상업	공업	녹지	개발제한	용도미지정				
2004	1/4	28.5	-15.8	26.3	-1.4	42.2	31.0	25.7	11.1	52.8	56.4
	2/4	29.1	-20.7	-30.3	-9.0	49.0	-4.8	-33.8	32.9	45.0	1.3
	3/4	20.6	-22.8	-13.3	-12.9	11.2	-5.1	8.9	28.3	31.7	14.5
	4/4	0.1	-37.8	-9.8	20.3	-21.0	-35.6	-38.3	1.3	21.9	-2.3
	연간	18.4	-24.8	-11.0	-2.1	15.7	-8.0	-14.2	17.2	37.3	14.4
2005	1/4	0.5	-26.1	-23.3	27.3	4.9	-18.0	-8.1	12.1	-5.5	19.8
	2/4	26.0	0.3	1.4	48.5	13.6	30.6	44.1	28.9	29.0	43.5
	3/4	12.7	11.9	7.1	-1.5	20.1	-5.5	48.0	8.3	14.6	46.9
	4/4	9.8	27.0	33.3	22.2	28.8	-5.3	13.0	0.6	11.9	17.0
	연간	12.5	1.8	4.6	23.4	16.4	0.6	22.2	12.7	12.2	30.2
2006	1/4	-26.3	38.3	-12.1	-10.3	-33.7	-74.8	129.3	-27.7	-25.8	-63.1
	2/4	-34.1	13.1	-7.4	-2.7	-45.8	-67.6	236.6	-41.9	-34.6	4.5
	상반기	-30.8	23.6	-9.4	-5.8	-40.7	-70.5	191.8	-36.1	-30.8	-29.2

자료 : 한국토지공사

## 2. 주택시장

2006년 들어 재건축아파트를 중심으로 높은 상승세를 보이던 주택매매가격은 하반기 접어들면서 안정화되는 양상을 나타내고 있다. 부산, 대전 등 가격하락세를 나타내는 지역이 점차 확대되고 있다. 2006년 7월 현재 주택매매가격은 전년말 대비 4.1% 상승하였다. 지역별로 보면 경기지역이 7.9%로 가장 높은 상승률을 기록하였으며, 서울지역과 울산지역도 6.8%로 크게 상승하였다. 세부지역별로 보면 판교주변지역인 분당(14.1%), 안양(18.5%), 과천(17.1%) 지역이 높은 상승률을 나타냈으며, 서울에서는 강남(10.0%)지역이 강북지역(3.4%)에 비해 크게 상승한 반면, 부산(-0.7%)과 경북(-0.5%)등 일부 시도지역은 가격하락세를 나타내고 있다. 주택전세가격의 경우 2006년 7월 현재 전년말 대비 2.7%상승하였다. 지역별로는 울산지역이 6.0% 상승하였으며, 서울, 경기, 인천 등 수도권은 모두 4.2% 상승하였으며 전세가격도 수도권과 지방과의 차별화가 뚜렷하게 나타나고 있다. 최근 입주물량이 증가하고 있는 지방 일부지역은 가격이 하락세로 전환되고 있음을 알 수 있다.

〈표 5〉 2006년 주택 매매/전세 가격 증감률

구분	전국	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주
매매	4.1	6.8	-0.7	1.6	2.6	2.5	-0.8	6.8	7.9	1.5	2.9	0.4	2.2	-0.2	-0.5	0.3	-1.1
전세	2.7	4.2	-1.1	1.8	4.2	2.0	-1.1	6.0	4.2	1.0	2.6	0.8	2.1	2.5	-2.6	0.6	-1.4

자료 : 국민은행

2006년 1/4분기 가격상승을 주도하던 재건축 아파트 가격은 2/4분기 이후 뚜렷한 가격안정세를 보이고 있다. 재건축 아파트 매매가격 상승률은 지난 3월 전년동월비 33.4%까지 상승하였으나, 7월에는 16.8%로 증가세가 급격하게 둔화되고 있다. 전분기대비로도 재건축 아파트 1/4분기에는 13.1% 상승했으나 2/4분기에는 4.5% 상승하여 증가세가 크게 둔화되고 있다.

지역별로는 수도권 재건축아파트 가격 안정세가 두드러지고 있다. 특히, 서울과 인천지역의 경우 상승폭이 크게 둔화되었으며, 부산지역은 하락폭 확대되고 있으

며, 대구지역은 하락세로 전환되었다.

〈표 6〉 재건축 아파트 가격 상승률

구분	전국	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전
1/4분기	13.1	15.4	7.7	6.9	-0.3	1.0	0.1	0.0
2/4분기	4.5	4.3	5.5	9.3	-0.7	-1.2	1.5	0.0

자료 : 한국건설산업연구원

〈표 7〉 재건축 제외 아파트 가격 상승률

구분	전국	서울	인천	경기	부산	대구	광주	대전
1/4분기	5.1	7.7	1.6	5.7	0.2	1.4	1.7	0.8
2/4분기	4.6	5.4	1.9	7.1	-0.1	0.3	0.5	-0.7

자료 : 한국건설산업연구원

### 3. 주택 공급시장

#### (1) 건축허가면적

건축허가면적은 2004년 17.3%, 2005년 5.1% 감소하였으나, 2006년 상반기(1월~6월) 현재 건축허가면적은 전년동월대비 9.8% 증가 하였으며, 용도별 건축허가면적 증감률을 살펴보면, 주거용의 경우 1/4분기 19.5% 증가하였으나 2/4분기에는 2005년 5월 건축허가면적 급등에 대한 반락으로 11.5% 감소하였다. 또한 상업용의 경우 2003년부터 2005년까지 꾸준히 감소하는 추세를 보이다가 2006년 2/4분기에는 25.9%으로 크게 증가하고 있음을 알 수 있다. 공업용의 경우에는 2006년 1/4분기에 30.4%로 급등하다가 2006년 2/4분기에는 소폭의 증가를 보이고 있다.

또한 문교 등 기타 용도의 건축허가면적 증감률은 2006년 2분기에 32.7%로 매우

급신장한 것을 알 수 있다. 이는 주거용 또는 상업용의 건축허가와 관련하여 상대적으로 증가한 것으로 판단된다.

〈표 8〉 건축허가면적 추이

구분	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
전년비	-0.4	-55.0	42.3	11.8	20.6	42.0	2.4	-17.3	-5.1	9.8

자료 : 건설교통부

〈표 9〉 용도별 건축허가면적 증감률

구분	2005년 3분기	2005년 4분기	2006년 1분기	2006년 2분기
전 체	-11.0	-8.2	13.0	7.4
주 거 용	-4.7	-14.0	19.5	-11.5
상 업 용	-25.7	-8.2	-0.9	25.9
공 업 용	-21.4	-5.5	30.4	3.8
문 교 기 타	0.6	5.9	5.1	32.7

자료 : 건설교통부

지역별 건축허가면적의 증감률을 살펴보면, 전국적으로는 2005년도에는 감소추세를 보이다가 2006년도에는 증가하는 추세를 보이고 있다. 이를 세분화하여 살펴보면 수도권과 서울의 경우에는 2005년 4/4분기와 2006년 1/4분기에 매우 많은 감소를 보이다가 2006년 2분기에는 증가하는 추세를 보이고 있다. 이는 정부의 택지개발 및 판교신도시의 대체와 관련한 정부의 정책에 기인한다고 볼 수 있다. 지방 건축허가면적은 최근 들어 크게 증가하는 추세를 보이고 있다. 2004년 이후 수도권의 물량이 감소가 지속되고 있는 반면 지방의 경우 오히려 크게 물량이 증가세를 보이고 있다. 지방의 건축허가면적은 2005년 2/4분기 이후 5분기 동안 증가세가 지속되고 있다.

〈표 10〉 지역별 건축허가면적 증감률

구분	2005년 3분기	2005년 4분기	2006년 1분기	2006년 2분기
전 국	-11.0	-8.2	13.0	7.4
수 도 권	-28.0	-30.8	-13.3	2.2
서 울	-9.7	-33.1	-30.3	45.9
지 방	6.6	13.1	39.1	11.2

자료 : 건설교통부

## (2) 주택건설실적

주택건설실적은 2006년 1/4분기 7.1% 증가하였으나 2/4분기는 2005년 새로 시행된 '도시주거환경정비법', 즉 수도권 내 재건축단지는 전체 가구수의 60% 이상을 국민주택규모 이하로 짓되 국민주택규모 이하 가구의 연면적이 전체의 50%를 넘어야 한다. 이와 함께 전시공 후분양제가 도입되고 개발이익환수 원칙에 따라 늘어나는 용적률의 25%를 임대주택으로 공급해야한다는 것에 의하여 급등의 영향으로 13.9% 감소하였다. 상반기 전체로는 5.3%가 감소하였으며, 수도권은 47.2% 감소하여 4분기 동안 지속적인 감소세를 이어간 반면 지방은 2005년 4분기부터 3분기 동안 지속적인 증가를 보이고 있다.

〈표 11〉 주택건설실적 추이

구분	2005년				2006년	
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4
전년동기비(%)	23.0	25.8	-26.6	-5.6	7.1	-13.9

자료 : 건설교통부

〈표 12〉 수도권·지방 주택건설실적 추이

구분	2005년		2006년	
	3/4	4/4	1/4	2/4
수 도 권	-11.0	-14.7	-5.2	-47.2
지 방	-33.0	3.0	15.7	14.5

자료 : 건설교통부

### (3) 입주물량 추이

2006년도에는 2005년보다 2.7% 증가한 32만 6천호가 공급될 예정이다. 지역별로는 수도권지역이 2년째 감소세를 보이고 있는 반면, 지방입주물량은 급격하게 증가하고 있다. 수도권지역은 2004년 가장 많은 19만 9천호가 공급된 이후 점차 감소하여 2006년에는 16만 6천호가 공급될 예정이다. 지방은 2001년 7만호가 공급된 이후 지속적으로 증가하여 2006년에는 2001년의 2배가 넘는 16만호가 공급될 예정이다. 수도권 입주물량이 2년째 감소하고 있는데 반해 지방의 입주물량은 지속적으로 증가하여 2006년에는 수도권과 지방 입주물량비중의 역전현상이 발생하고 있음을 알 수 있다.

〈표 13〉 입주물량 추이

도시	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
전 국	293,457	239,631	283,876	284,671	326,288	321,004	326,452
서울특별시	73,842	57,737	53,003	76,936	59,044	51,736	43,841
부산광역시	15,458	16,151	14,835	17,860	28,967	26,301	32,204
대구광역시	18,916	4,318	13,900	17,884	10,180	12,637	18,731
인천광역시	11,768	3,332	7,115	11,147	17,722	21,142	13,524
광주광역시	7,777	1,691	6,306	7,427	4,190	11,543	13,468
대전광역시	11,435	4,744	7,904	5,835	10,151	12,064	14,330
울산광역시	2,739	3,822	2,098	7,129	6,693	5,812	3,391
강 원 도	10,201	3,460	5,735	3,556	6,441	7,685	13,301
경 기 도	89,534	106,532	121,652	89,742	123,136	94,876	99,096
충 청 남 도	11,788	4,887	3,503	8,425	15,659	17,580	22,907
충 청 북 도	4,987	4,296	5,537	10,225	4,188	5,874	13,645
경 상 남 도	13,790	9,495	20,555	13,556	19,138	30,995	15,202
경 상 북 도	9,976	8,557	5,387	7,295	10,494	10,450	6,052
전 라 남 도	3,265	2,721	8,065	2,532	4,800	5,342	5,538
전 라 북 도	7,981	4,584	7,170	4,696	5,357	5,648	8,810
제 주 도	-	3,304	1,111	426	128	1,319	2,412
수 도 권	175,144	167,601	181,770	177,825	199,902	167,754	156,461
비 중 (%)	0.60	0.70	0.64	0.63	0.61	0.52	0.48
지 방	118,313	72,030	102,106	106,846	126,386	153,250	169,991
비 중 (%)	0.40	0.30	0.36	0.38	0.39	0.48	0.52

자료 : 국민은행

#### (4) 주택수요

통계청의 자료에 따르면 2006년 4월을 기점으로 부동산에 대한 자산평가는 하락하는 추세를 보이고 있다. 자산평가지수는 6개월 전과 비교하여 현재의 자산가치에 대한 소비자들의 주관적인 평가를 나타내는 지수이다.

주택 및 상가는 2006년 3월을 기점으로 자산평가가 낮아지고 있으며, 토지 및 임야의 경우에는 2006년 4월을 기점으로 자산평가가 낮아지고 있다. 부동산과 금융관련 자산은 평가에 대한 방향이 다르게 변동하는 경향이 많으나 최근 들어 부동산 경기침체, 주식시장 위축으로 모두 하락세를 나타내고 있으며, 부동산에 대한 자산평가지수의 하락은 소비자들의 구매심리에도 반영되어 한국은행에서 조사한 2/4분기 소비자 동향조사 결과에 따르면 부동산 구매 CSI는 11로 하락하여 2분기 동안 하락하며 2004년 4/4분기 이후 최저치를 기록하고 있다.

〈표 14〉 자산평가지수 추이

구분	2005년					2006년						
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
주택 및 상가	94.9	95.2	94.8	95.3	96.9	97.2	97.1	98.7	97.9	97.0	96.0	97.0
토지 및 임야	99.6	99.0	99.4	99.4	99.1	101.6	100.7	102.6	102.9	99.2	100.0	98.3
금융저축	90.3	92.7	94	94.1	95.1	94.8	95.8	94.5	95.4	92.6	92.2	93.2
주식 및 채권	93.5	96.8	100.3	100.5	101.5	96.7	95.0	92.5	99.4	89.0	84.4	87.9

자료 : 통계청

구매예정 부동산의 종류를 보면, 주택이 2006년 1/4분기 64%까지 상승하였으나 2/4분기에는 2005년 2/4분기 수준으로 낮아졌다. 반면 토지는 8.31대책 이후 크게 하락한 후 완만한 상승세를 보이고 있으나 대책이전보다는 비중이 낮아지고 있는 상태이다.

〈표 15〉 구매예정 부동산의 비중 추이

구분	'04 4분기	'05 1분기	'05 2분기	'05 3분기	'05 4분기	'06 1분기	'06 2분기
아파트(%)	57	62	52	57	55	64	52
토지(%)	19	18	29	15	19	20	25

자료 : 한국은행

### (5) 거래동향

2006년 들어 미분양은 지속적으로 증가세를 나타내고 있다. 2004년말 이후 지속적으로 감소세를 보이던 미분양 실적은 8.31.대책이후 증가세를 보이고 있으며, 올해 들어 증가폭이 확대되고 있다.

이는 주택시장은 지방을 중심으로 수요가 위축된 반면, 입주 및 분양물량은 크게 증가하고 있기 때문이다. 이와 같은 증가추세는 올해 말까지 지속적으로 이어질 것으로 보여 미분양 해소문제가 사회적인 이슈로 부각될 가능성이 커지고 있다. 특히 지방주택시장의 문제점이 크게 부각될 전망이다. 최근 공급이 부족했던 수도권지역은 급격하게 감소한 반면, 최근 주택이 집중적으로 공급된 지방의 경우 가파른 증가추세를 보이고 있기 때문이다. 한편, 주택재고시장에도 8.31 대책 이후 매수세와 매도세 추이의 역전현상이 발생하고 있다. 국민은행의 시장거래동향에 따르면 2006년 3월 이후 매도세가 낮아지고 매수세는 증가하면서 매도자 우위의 상황이 지속되고 있으며 8.31 부동산 대책 이후 매도세가 증가, 매수세가 감소하는 추이는 2006년 들어 역전되어 매수세가 증가하는 양상을 지속해왔다. 주택거래 역시 2006년 4월을 기점으로 거래가 크게 감소하고 있는 것으로 나타났다. 최근 입주물량의 증가로 인해 전세 공급이 충분하다는 의견은 올해 4월 이후 증가추세를 나타내고 있다. 그러나 수급불균형이 완화되고 있는 수준이며 하반기에 입주물량이 지속적으로 증가 예정이어서 공급부족문제는 지속적으로 해소될 전망이다.

〈표 16〉 주택매도/매수세 추이

구분	2005년							2006년					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
매도세우위	56.0	53.8	58.4	66.1	73.2	71.4	68.5	64.7	60.3	59.0	55.9	55.7	61.0
매수세우위	12.1	9.2	5.5	4.5	2.8	3.4	3.5	4.9	6.2	8.8	11.2	9.6	5.0
비슷함	32.0	37.0	36.0	29.4	23.9	25.2	27.9	30.4	33.5	32.3	32.9	34.6	33.9

자료 : 국민은행

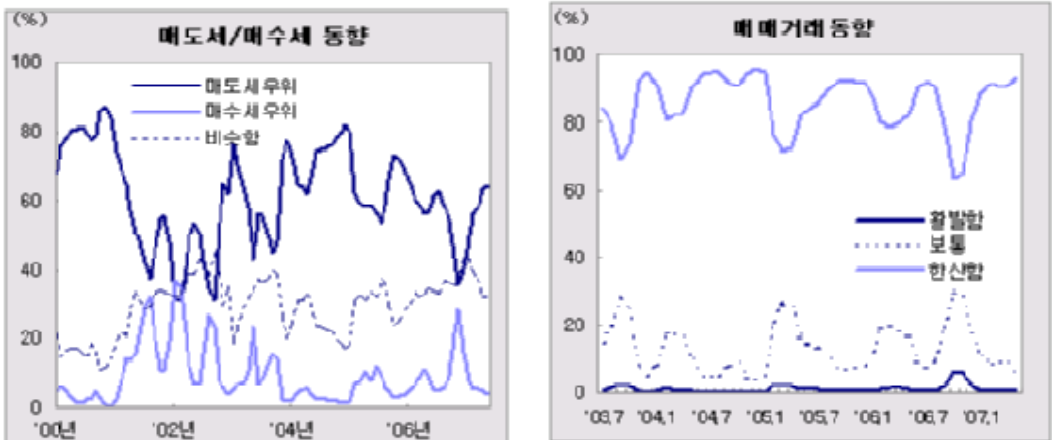


〈표 17〉 매매거래동향

구분	2005년							2006년					
	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
활발함	1.0	0.8	0.6	0.6	0.3	0.4	0.4	0.7	1.1	1.2	1.4	1.0	0.3
보통	14.8	13.2	9.9	7.4	7.2	7.3	7.9	12.0	19.2	20.2	18.9	16.8	9.4
한산함	84.2	85.9	89.5	92.0	92.5	92.3	91.7	87.3	79.7	78.6	79.7	82.2	90.3

자료 : 국민은행

〈그림 1〉 주택매매거래 동향



〈표 18〉 전세수급동향

구분(단위,%)	2005년					2006년						
	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월
공급부족	51.8	65.7	67.3	56.9	54.0	61.1	68.0	73.2	70.2	64.0	59.2	59.2
공급충분	17.7	11.9	11.7	15.7	16.5	11.4	9.2	8.6	9.9	10.9	12.1	12.1

자료 : 국민은행

#### 4. 주택 금융동향

정부는 2005년 6월 30일, 8월 30일에 걸친 주택담보대출 리스크 강화방안을 발표 한데 이어 2006년 3월에도 추가적으로 발표하였다.

주택담보대출 금리는 2006년 1월을 기점으로 점차 하락하였으나 6월에는 전월대비 0.08%p 상승하였다.

〈표 19〉 은행 가계 대출 금리 추이

구분	2003.12	2004.12	2005.12	2006년					
				1	2	3	4	5	6
가계대출	6.31	5.48	5.63	5.69	5.71	5.68	5.62	5.64	5.72
주택담보	6.28	5.41	5.60	5.64	5.58	5.46	5.42	5.41	5.48

자료 : 한국은행

한국은행의 은행권 대출행태 조사 결과 주택대출수요는 올해 3분기 이후 감소될 것으로 나타났다. 가계의 주택자금 대출수요는 2005년 3/4분기, 4/4분기 중 정부의 주택관련대출 규제로 낮아졌으나 2006년 들어 다시 회복세를 나타내고 있으며 최근 금리상승, 주택가격 하락우려에도 불구하고 2/4분기에 중립적인 수준으로 나타났으나 3/4분기에는 감소할 것으로 전망되고 있다.

〈표 20〉 국내은행의 대출수요지수 추이 및 전망

구분	2004년				2005년				2006년		
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4(e)
종합	4	10	5	-3	14	24	7	6	15	16	18
대기업	13	6	-9	-3	0	9	-6	6	-3	6	16
중소기업	15	12	6	0	18	24	15	15	24	31	34
가계일반	0	9	6	0	9	26	6	6	9	9	13
가계주택	-6	1	9	0	15	29	-6	-15	6	0	-3

자료 : 한국은행

## 제 3 장 건설업 경영분석 및 실증분석

한국상장사협의회의 데이터베이스에 따르면 현재 상장 건설업체는 37개 사인 것으로 파악된다. 이는 업체 수 기준으로는 전체 일반 건설 업체의 아주 적은 수에 불과하나, 이 업체들이 일반 건설업체, 전체 매출액 중 67%를, 그리고 총 자본금 중 49%를 차지하고 있음을 감안할 때, 지금까지 일반 건설업계는 상장 건설업체들에 의해 주도되어 왔다고 해도 과언이 아닐 것이다. 따라서 상장 건설업체들의 2004~2006년도 영업실적을 파악해 보는 것은 정부의 부동산시장 안정화 정책이 건설업계에 미친 파급효과의 가늠하는 지름길이 될 수 있을 것이다.

### 제1절 재무제표 분석

재무제표의 기본적인 분석을 하기 위하여 대차대조표, 손익계산서, 현금흐름표를 중심으로 재무제표 분석을 실시하였다.

#### 1. 대차대조표 분석

〈표 21〉 대차대조표 자산계정 분석

(단위 : 백만원, %)

구분	2003년		2004년		2005년		2006년	
	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율
총자산	923,006.00	0.11	1,022,045.35	0.12	1,141,651.73	0.12	1,289,453.57	0.13
유동자산	508,230.86	0.12	566,685.43	0.19	672,606.73	0.19	746,969.97	0.11
비유동자산	414,775.16	0.10	455,359.81	0.03	469,045.05	0.03	542,483.49	0.16
재고자산	109,505.65	-0.04	105,343.00	0.17	123,763.81	0.17	140,647.03	0.14

기업의 자산형태를 분석하기 위하여 2003년부터 2006년까지의 대표자산계정의 현황을 살펴보면 다음과 같다.

총자산의 경우 전년대비 2004년에는 11%, 2005년 12%, 2006년도 13%로 증가하고 있는 것을 알 수 있다. 유동자산의 경우에는 2005년도에 19%의 증가를 보이다가 2006년도에는 증가율이 11%로 감소하는 것을 알 수 있다. 이는 정부의 부동산 안정화 정책에 따라 유동자산의 증가가 감소한 것으로 판단이 되며, 이를 위해서 유동자산을 세부적으로 나누어 재분석을 하고자 한다.

〈표 22〉 유동자산의 분류

구분	2003년	2004년		2005년		2006년	
		금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률
유동자산	508,230,806.78	566,685,474.38	0.12	672,606,687.16	0.19	746,969,997.81	0.11
당좌자산	398,725,117.95	461,342,588.27	0.16	548,842,973.08	0.19	606,322,965.32	0.10
채고자산	109,505,688.92	105,342,886.14	-0.04	123,763,714.03	0.17	140,647,032.43	0.14

부동산 안정화 정책의 발표에 따라 기업의 미분양 및 채고자산이 꾸준히 증가하고 있음을 앞서서 알 수 있었다. 따라서 건설기업의 유동자산을 세부적으로 분석하여 봄으로써 기업의 자산 형태의 변화를 구체적으로 살펴보고자 한다.

유동자산의 경우에는 2004년에는 전년대비 12%의 증가하였으나, 부동산 안정화 대책 발표 직후인 2005년에는 19%로 급증하는 현상을 나타나고 있으며, 2006년도에는 전년대비 11%의 증가를 보이고 있다. 이를 세부적으로 알아보기 위하여 당좌자산과 채고자산으로 구분하여 살펴보면 〈표 22〉와 같이 나타나고 있다. 당좌자산의 경우에는 2004년과 2005년도에는 10% 후반대의 증감을 나타내고 있으며, 2006년도에는 10%의 증감을 보이고 있음을 알 수 있다. 그러나 채고자산의 경우, 2004년도에는 전년대비 -4%의 감소를 보이다가 2005년도에는 전년대비 17%의 급증하는 것으로 나타났으며, 2006년도에는 14% 중반대로 증가됨을 알 수 있다. 이는 정부의 부동산 안정화 정책에 따라 시장의 경직성과 시장수요의 급감으로 인하여 기업의 채고자산, 즉 미분양아파트 등의 증가로 인한 결과라 할 수 있다.

〈표 23〉 비유동자산의 분류

구분	2003년	2004년		2005년		2006년	
		금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률
비유동자산	414,775,219.70	455,359,837.24	0.10	469,045,069.95	0.03	542,483,565.97	0.16
투자자산	197,327,690.46	232,062,633.43	0.18	241,312,247.11	0.04	323,256,283.27	0.34
유형자산	155,198,490.30	164,901,223.35	0.06	162,200,873.35	-0.02	150,476,186.81	-0.07
무형자산	6,754,275.93	3,366,840.04	-0.50	10,538,748.82	2.13	11,465,085.07	0.09
기타유동자산	56,955,146.95	55,848,101.41	-0.02	57,556,680.32	0.03	59,764,948.22	0.04

전체적인 비유동자산(고정자산)의 경우에는 전년대비 2004년 10%의 증가를, 2005년도에는 3%의 증가가 주춤하다가 2006년도에는 다시 16%의 증가를 보이고 있음을 알 수 있다. 이를 분석하기 위하여 비유동자산을 세분하여 살펴보면,

투자자산의 경우 전년대비 2004년에 18%, 2005년도에는 전년대비 4%의 증가로 증가폭이 현격하게 줄었다가, 2006년 34%로 큰 폭으로 변화하는 것을 볼 수 있다. 이는 기업이 2005년 시행된 기업의 부동산안정화정책에 따라 기업의 고정영업자산인 유형자산에 투자하는 것을 장기투자유가증권 등에 투자한 결과라는 것을 알 수 있다. 유형자산의 경우 전년대비 2004년도에는 양(+)의 증가를 보이다가 오히려 2005년과 2006년에는 감소하는 것을 보면 알 수 있다. 무형자산의 경우에는 2004년 감소하다가 2005년도에는 213%로 급증한 것을 알 수 있다.

기타비유동자산의 경우에는 2004년도에 감소를 하다가 2005년과 2006년도에는 미세한 증가를 보이고 있음을 알 수 있다.

따라서 비유동자산의 증가는 기업의 유동자산에 대한 감소가 비유동자산의 증가로 투자의 패턴이 조금씩 바뀌고 있다는 것을 의미한다고 할 수 있으며, 특히 부동산안정화정책 발표 후 기업의 건설업과 관련된 실질업무에의 투자보다는 다른 방법으로 투자를 개선하고 있다고 볼 수 있다.

〈표 24〉 대차대조표 부채 및 자본 분석

(단위 : 백만원, %)

구 분	2003년	2004년		2005년		2006년	
	금액	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율
유동부채	39,5410.81	436,209.27	0.10	481,929.32	0.10	513,950.54	0.07
비유동부채	176,806.65	199,704.27	0.13	211,734.16	0.06	261,075.89	0.23
부채총계	572,217.38	635,913.57	0.11	693,663.41	0.09	775,026.51	0.12
총자본	350,788.68	386,131.68	0.10	447,988.46	0.16	514,427.22	0.15

정부의 부동산 안정화 정책이 기업의 자본 및 기업의 차입금에 영향을 미치고 있는지를 분석하기 위하여 대차대조표의 부채 및 자본사항을 살펴보았다.

먼저, 유동부채의 경우 2004년과 2005년 10%씩의 증가를 보이다가 2006년도에는 다소 감소한 7%의 증가율을 보이고 있다. 이는 기업들의 자금 조달이 단기차입금 등을 이용하여 조달하는 것보다는 비유동부채를 이용하여 조달한다는 것을 비유동부채의 기간별 증가율을 보면 알 수 있다. 비유동부채의 경우에는 2005년 6%로 급격한 감소를 보이다가 2006년도 23%로 급격한 증가를 보이고 있다. 또한 부채 총계와 총자본의 경우에는 일정하게 증가하고 있음을 알 수 있다. 따라서 기업의 자금 경색을 극복하기 위하여 비유동부채인 사채 등을 이용하여 자금을 조달 한다는 것을 알 수 있다.

〈표 25〉 유동부채의 분류

(단위 : 천원, %)

구 분	2003	2004	증감률	2005	증감률	2006	증감률
		금액		금액		금액	
유동부채	395,410,786.78	436,209,327.46	0.10	481,929,298.86	0.10	513,950,576.68	0.07
매입채무	150,821,846.35	170,531,661.19	0.13	180,521,631.00	0.06	207,211,171.41	0.15
단기차입금	78,859,636.33	74,308,418.47	-0.06	87,738,937.00	0.18	63,890,378.38	-0.27
미지급금	41,192,525.03	38,984,318.64	-0.05	48,577,647.67	0.25	53,377,277.44	0.10
선수금	75,390,414.95	73,563,961.51	-0.02	85,215,545.92	0.16	91,785,384.00	0.08
예수금	13,849,138.86	14,093,362.86	0.02	15,940,814.62	0.13	21,301,430.73	0.34
미지급비용	16,160,726.91	17,563,838.68	0.09	21,564,458.57	0.23	21,757,867.94	0.01
유동성장기부채	49,615,916.03	54,761,457.82	0.10	66,218,066.59	0.21	61,633,053.03	-0.07
단기부채성충당금	11,024,182.58	5,699,978.53	-0.48	5,680,569.40	-0.00	9,255,105.29	0.63
보증금	5,943,135.00	6,998,646.20	0.18	6,831,627.17	-0.02	7,317,267.00	0.07

유동부채 항목을 세부적으로 분석하여 보면 다음과 같다. 먼저, 매입채무의 경우에는 2005년도에는 6%의 소폭의 증가를 보이다가 2006년도에는 15%로 급증하는 것을 알 수 있다. 이는 기업이 자금력의 저하로 인하여 자금결재 등을 외상매입하거나 지급대금에 대해서 현금지급보다는 어음 등을 활용한 방법으로 지급시기를 조절하는 결과라 할 수 있다.

단기차입금의 경우에는 2005년도에는 전년대비 25%로 급증하다가 2006년도에는 27%로 급감하는 것을 볼 수 있는데, 이는 부동산 안정화 정책의 발표 후 기업의 일시적인 자금의 부족을 단기차입금을 이용하여 충당하다가 2006년도에 단기차입금에 대한 지급을 한 것으로 알 수 있다. 미지급금과 선수금을 살펴보면, 미지급금의 경우 2005년에 25%로 급증하다가 2006년도에도 전년대비 10%의 증가를 보이고 있으며 선수금의 경우에는 2005년도에는 16% 증가를 하였으며 2006년도에는 8%의 증가하였으며, 또한 예수금 등과 같은 기타 유동부채의 현황 등을 고려하여

살펴보았을 때, 부동산 안정화 정책 발표 후 기업은 자금의 조달에 있어 상당한 어려움을 겪고 있음을 알 수 있다. 지급에 대해서는 후지급을 수급에 대해서는 선수하는 등의 방법을 이용하여 자금을 조달하는 방법을 이용하는 것을 볼 때 부동산 안정화 정책에 대해서 기업이 상당히 많은 영향을 받고 있다는 것을 알 수 있다.

〈표 26〉 비유동부채의 분류

(단위 : 백만원, %)

구분	2003년	2004년		2005년		2006년	
		금액	증감률	금액	증감률	금액	증감률
비 유 동 부 채	176,806,594.73	199,704,287.38	0.13	211,734,090.00	0.06	261,075,875.05	0.23
사 채	100,134,010.94	116,729,998.83	0.17	123,761,433.89	0.06	181,967,261.45	0.47
장 기 차 입 금	72,648,270.03	54,063,099.82	-0.26	50,642,281.63	-0.06	41,345,704.20	-0.18
장 기 선 수 금	27,816,406.25	23,042,483.17	-0.17	25,014,847.00	0.09	14,834,273.33	-0.41
장 기 미 지 급 금	6,288,688.00	6,178,498.00	-0.02	3,778,135.60	-0.39	3,197,472.14	-0.15
장기미지급비용	3,968,175.00	2,286,701.00	-0.42	1,517,109.00	-0.34	758,555.00	-0.50
장 기 성 예 수 금	17,942,449.88	17,626,302.14	-0.02	35,633,080.71	1.02	25,783,011.00	-0.28
장기부채성충당금	16,380,483.66	19,948,041.81	0.22	24,009,334.66	0.20	29,827,326.70	0.24

비유동부채의 전체적인 상황을 보면 2005년도에 전년대비 6%의 증가를 보이다가 2006년도에는 23%로 급증하는 것을 알 수 있다. 이에 대해서 상세하게 살펴보기 위하여 비유동부채의 세부분류를 하여 분석하고자 한다.

먼저, 사채의 경우 2004년도에는 17%의 증가를 보이다가 2005년도에는 6%대로 다소 증가율이 감소하다가 2006년도에는 47%로 급증하였으며, 장기차입금의 경우 2004년부터 꾸준히 감소하는 것을 알 수 있다. 장기미지급금과 장기미지급비용의 경우에도 마찬가지로 2004년부터 2006년까지 모두 감소하는 경향을 보이고 있으며 특히 장기미지급비용의 경우에는 2006년 50%로 크게 감소한 것으로 나타났다. 또한 장기성예수금에 대해서는 2005년 102%으로 급증을 하다가 2006년도에 28% 감



소한 것으로 나타났다. 이는 2005년도에 기업의 자금 경직성을 우려하여 예수금을 높게 책정하였다가 2006년도 이를 전환한 경우라 할 수 있다.

## 2. 손익계산서 분석

〈표 27〉 매출액과 매출원가의 분석

(단위 : 백만원, %)

구 분	2003년	2004년		2005년		2006년	
	금액	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율
매 출 액	907,139.24	1,004,694.70	0.11	1,097,244.51	0.09	1,177,887.14	0.07
매출원가	789,682.59	878,204.84	0.11	945,317.38	0.08	1,016,038.97	0.07
원가율	87%	87%	0.00	86%	-1.00	86%	0.00

매출액과 매출원가의 경우를 살펴보면, 2004년 10%의 성장을 보이다가 2005년과 2006년에는 10%이내의 전년대비 매출액이 점점 감소하는 것을 알 수 있다. 2005년 8.31부동산 정책과 2006년 3.30주택안정화 정책에 따른 실수요자들의 주택구입 및 토지거래의 감소 여파가 건설업 전반에 매출액 증가를 완화시킨 결과라 할 수 있을 것이다. 원가율의 경우 건설경기의 변동과 관계없이 꾸준하게 86%를 유지하고 있는 것으로 나타났다.

〈표 28〉 이익의 변화 분석

(단위 : 백만원, %)

구분	2003년	2004년		2005년		2006년	
	금액	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율
매출총이익	117,456.73	126,489.89	0.08	151,927.16	0.20	161,848.24	0.07
영업이익	66,714.92	76,645.05	0.15	89,840.11	0.17	89,794.97	0.00
경상이익	52,599.16	66,632.08	0.27	84,527.59	0.27	90,888.70	0.08
당기순이익	37,130.84	49,229.89	0.33	66,068.08	0.34	71,756.62	0.09

매출총이익, 영업이익, 경상이익, 당기순이익의 변화를 살펴보면, 매출총이익의 경우 2005년도에는 20%의 증가를 보이다가 2006년 7%로 급격한 하락을 보이는 것

을 알 수 있다. 이는 2005년도는 2005년 이전의 계속사업에 의해서 이익이 발생하여 지속적인 이익이 나타난다고 볼 수 있으며, 2006년도에는 새로운 사업 등의 진출의 어려움으로 인하여 급격하게 낮은 증가율을 보이는 것이라 볼 수 있다.

영업이익의 경우에도 마찬가지로 2004년 15%, 2005년 17%의 높은 영업이익을 나타내다가 2006년도에는 영업이익이 발생되지 않는 것을 알 수 있다. 이는 기업의 매출액은 소폭의 증가를 보이고 있으나 판매비와 일반관리비는 상대적으로 높은 증가를 보이는 것이라 할 수 있다.

또한 경상이익의 경우 2004, 2005년 27%의 높은 경상이익 증가율을 보이다가 2006년도에 전년대비 8%대로 성장이 둔화된 것을 보면,

특히 당기순이익의 경우에는 2004, 2005년도에는 전년대비 33%, 34%의 높은 당기순이익을 보이다가 2006년도에는 9%대로 급격한 하락을 보이는 것은 종합부동산세가 새롭게 적용되어 건설업종에 큰 영향을 미치게 되었다는 것을 알 수 있다.

### 3. 현금흐름표 분석

〈표 29〉 현금흐름표 분석

(단위 : 백만원, %)

구 분	2003년	2004년		2005년		2006년	
	금액	금액	증가율	금액	증가율	금액	증가율
영업활동 현금흐름	74,208.32	4,822.16	-0.94	26,798.54	4.56	37,008.14	0.38
투자활동 현금흐름	-3,081.89	-12,050.14	-2.91	-13,416.14	-0.11	-70,425.57	-4.25
재무활동 현금흐름	-68,809.73	15,448.97	2.55	16,240.08	2.61	28,464.03	1.17
현금의증가	2,316.62	8,221.14	2.55	29,703.05	2.61	-49,53.27	-1.17

영업활동에 의한 현금흐름의 경우 2004년에는 전년대비 94%의 큰 폭의 감소를 보이다가 2005년 다시 456%로 증가하다가 2006년 전년대비 38%의 증가하고 있음을 알 수 있다. 이는 현금유출이 없는 비용 등에 의한 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 특히 감가상각비 등의 조정을 통해 기업의 영업현금흐름을 조정된 경우라 할

수 있다. 이에 대해서는 세부적으로 살펴보고자 한다. 투자활동에 의한 현금흐름의 경우에는 2004년의 경우 전년대비 -291% 감소하다가 2005년에는 11%, 2006년에는 다시 425%의 감소를 보이고 있음을 알 수 있다. 이는 기업이 영업활동 이외의 투자활동 즉, 기업의 정상적인 영업활동이 아닌 투자활동에 의해서 많은 현금의 손실을 본 것으로 사료된다.

재무활동에 의한 현금흐름의 경우에는 2004년에는 전년대비 255%, 2005년 261%, 2006년 117%의 증가를 보이는 것을 알 수 있다. 이는 기업이 정상적인 영업활동이 아닌 자금의 대여 등을 통하여 현금유입을 증가한 경우라 할 수 있다. 따라서 부동산안정화정책이 건설업에 있어서 정상적인 영업활동에는 많은 영향을 미쳐 기업이 정상적인 영업활동이 아닌 다른 활동에 의해서 기업의 현금을 이용하고 있다는 것을 시사한다고 할 수 있다.

## 제2절 건설시공능력과 경영성과와의 관계

건설업의 경우에는 경영성과에 영향을 미치는 것으로 기본적으로 재무적 특성이 있겠으나, 건설업체의 건설시공능력이 매우 큰 영향을 준다. 건설업체의 건설시공능력평가액은 공사입찰 등에 영향을 미치게 되어 기업의 실질적인 수주능력을 평가하는데 가장 큰 영향을 미치는 것으로 건설시공능력평가액이 기업체의 경영성과와 어떠한 영향을 미치는가를 분석하는 것은 매우 중요한 요인이라 생각한다.

이를 분석하기 위해서 기본적인 재무적 특성비율과 건설시공능력평가액을 이용하여 회귀분석 하였다. 회귀분석에 사용한 모형 및 변수들은 다음과 같다.

$$ROA(ROE) = \alpha + \beta_1 CA + \beta_2 SIZE + \beta_3 CR + \beta_4 DR + \beta_5 GR + \beta_6 MR + \beta_7 IR + \beta_8 SR + \epsilon$$

ROA : 총자산이익률,

ROE : 총자본이익률,

CA : 건설시공능력

SIZE : 총자산,

CR : 유동비율,

DR : 부채비율

IR : 채기자산구성비율,

PR : 유형자산구성비율,

IAR : 투자자산구성비율

## 1. 변수의 조작적 정의

### (1) 총자산이익률(ROA)

총자산이익률은 순이익을 총자산으로 나눈 비율을 의미한다. 기업에 투자된 총자산이 최종적으로 얼마나 많은 이익을 창출하는지를 측정하는 비율로 기업의 종합적인 경영상태를 요약해서 나타내는 비율이다. 총자산이익률은 다음과 같이 측정하였다.

$$\text{총자산이익률} = \frac{\text{순이익}}{\text{총자산}} \times 100$$

### (2) 자기자본순이익률(ROE)

자기자본순이익률은 순이익을 자기자본으로 나눈 비율로서 주주가 기업에 투자한 자본에 대해 벌어들이는 수익성을 측정하는 비율이다. 즉, ROE는 주주가 제공한 자기자본에 대해서 벌어들이는 수익성을 사후적으로 측정한 비율이다. ROE는 주주의 투자수익률을 나타내기도 하고 기업의 입자에서는 사후적인 자기자본비용의 대용치이기도 하다. ROE는 다음과 같이 측정하였다.

$$\text{자기자본순이익률} = \frac{\text{순이익}}{\text{자기자본}} \times 100$$

### (3) 건설시공능력평가액(CA)

한 해 동안의 매출금액으로 공사를 하고 발주자로부터 공사대금을 받은 금액을 건설공사 실적금액이라 하며, 건설공사실적금액을 최근 3년 간의 합계 금액을 토대로 경영상태 평가액, 기술능력평가액, 신인도 등을 금액으로 환산한 금액을 합쳐서 능력평가액을 산출하는데, 이를 건설시공능력평가액이라 하며, 조달청은 일반건설업의 PQ 및 적격심사에 이를 반영하여 입찰참가자가 해당 공사와 같은 종류의 공

사를 얼마나 시공해 본 경험이 있는지를 판단하는 기준으로 PQ는 5년 간, 적격심사는 3년 간의 공사실적 누계액을 해당 공사금액과 비교 평가하여 시공기업의 적격여부를 판단하는 지표로 사용하도록 함에 따라서 건설시공능력평가액이 건설기업의 수주에 많은 영향을 미치게 됨에 따라서 건설시공능력평가액을 본 연구에서 변수로 사용하였으며, 다음과 같이 측정한다.

$$\text{건설시공능력평가액} = \text{실적평가액} + \text{경영평가액} + \text{기술능력평가액} + \text{신인도평가액}$$

$$\text{실적평가액} = \text{최근3년간연평균실적의100분의75}$$

$$\text{경영평가액} = \text{실질자본금} \times \text{경영평점}$$

$$\text{기술능력평가액} = \text{평균생산액} \times \text{기술자수} \times 25/100 + (\text{퇴직공제불입금} \times 10) + \text{최근3년간기술개발투자액}$$

$$\text{신인도평가액} = 3\text{년간평균실적액} \times \text{협력가점비율} + 3\text{년간연평균실적액} \times \text{영업기간비율}$$

#### (4) 총자산 (Size)

총자산은 기업규모에 따른 효과를 통제하기 위해서 총자산에 자연대수값을 취하여 통제 변수로 사용하였다.

#### (5) 유동비율 (Current ratio)

유동비율은 유동자산을 유동부채로 나눈 비율로서 단기채무 변제에 충당할 수 있는 유동자산이 얼마나 되는지를 나타내는 비율이다. 유동비율은 은행대출시 채무자의 지급능력을 판단하는 대표적인 지표로 이용되어 왔기 때문에 기업의 자금조달 능력을 판단할 수 있는 지표라 할 수 있다. 유동비율은 다음과 같이 측정하였다.

$$\text{유동비율} = \frac{\text{유동자산}}{\text{유동부채}} \times 100$$

#### (6) 부채비율 (Debt ratio)

부채비율은 타인자본을 자기자본으로 나눈 비율이며 채권회수의 안전성만을 고려한 것이다. 또한 대출시 판단기준이 되므로 기업의 자금조달에 많은 영향을 미친다. 부채비율은 다음과 같이 측정하였다.

$$\text{부채비율} = \frac{\text{부채}}{\text{자기자본}} \times 100$$

### (7) 재고자산구성비율(Inventory ratio)

재고자산구성비율은 재고자산이 총자산 중에서 얼마나 차지하는지를 나타내는 비율이다. 이 비율은 건설업에 있어서 매우 중요한 영향을 미치는 구성비율이라 할 수 있다. 왜냐하면 미분양아파트 및 미완성주택 등의 비율이 높다면 기업의 유동성에 영향을 미치게 되기 때문이다.

$$\text{재고자산구성비율} = \frac{\text{재고자산}}{\text{총자산}} \times 100$$

### (8) 유형자산구성비율(Plant ratio)

유형자산구성비율은 유형자산이 총자산 중에서 얼마나 차지하는지를 나타내는 비율이다. 이 비율은 고정화된 자산을 얼마나 보유하고 있는지를 알려주는 비율이다. 유형자산구성비율이 높을수록 기업의 위험은 커지고 유동성은 떨어지는 경향이 있다. 왜냐하면 유형자산을 많이 부담하면 기업은 유연성을 잃게 되기 때문이다. 유형자산구성비율이 높다는 것은 장기간 잠겨 있는 자산의 비중이 높다는 것을 의미한다. 이런 기업은 비용구조 측면에서도 고정비를 많이 부담하므로, 경기변동에 심한 영향을 받는다. 따라서 경기변동과 정책변화에 민감한 건설업의 경영분석에 필요한 비율이다. 유형자산구성비율은 다음과 같이 측정하였다.

$$\text{유형자산구성비율} = \frac{\text{유형자산}}{\text{총자산}} \times 100$$

## (9) 투자자산구성비율(Invest assets ratio)

투자자산구성비율은 투자자산이 총자산 중에서 얼마나 차지하는지를 나타내는 비율이다. 정부의 정책변화 등으로 인하여 정상적인 영업활동에 투자하는 비율이 낮아지는 경우 기업은 기업이 보유한 현금 등을 가지고 투자자산에 투자하여 기업의 경영성과를 높이기 위하여 노력을 경주할 것이다. 건설업의 경우 변화된 정책에 매우 민감하게 반응하는 업종의 특성으로 인하여 정책변화로 인하여 투자자산에의 투자로 전환가능성이 크게 나타날 것이므로 기업의 경영성과 또한 투자자산의 구성에 민감하게 반응할 것이라 생각하여 투자자산구성비율은 연구의 변수로 사용하였다. 투자자산의 구성비율은 다음과 같이 측정하였다.

$$\text{투자자산구성비율} = \frac{\text{투자자산}}{\text{총자산}} \times 100$$

## 2. 실증분석 결과

### (1) 기술통계량

〈표 30〉 기술통계량

구분	최소값	평균	최대값	표준편차
ROA	-8.28	4.56	14.23	3.666
ROE	-61.67	10.43	29.84	12.38
CA	5.37	107.25	208.62	36.26
SIZE	10.70	13.38	15.62	1.04
CR	35.84	155.71	258.75	44.16
DR	46.40	188.07	1238.48	153.43
IR	.00	.13	.39	.09
IAR	.03	.19	.78	.12
PR	.01	.12	.38	.09

기술통계량을 살펴보면, ROA의 경우 평균 4.56으로 나타났으며, 최소값과 최대값은 각각 -8.28과 14.23으로 나타났다. 또한 ROE의 경우에는 평균이 10.56, 최소값이 -8.28, 최대값이 14.23으로 나타났다. 종속변수로 사용될 ROA와 ROE의 경우 모두  $\pm 3$ 표준편차에 속하는 것을 알 수 있다. 또한 독립변수의 경우 먼저 건설시공 능력평가액의 경우 평균이 107.25, 최소값과 최대값이 각각 5.37, 208.62의 값을 보이고 있다. 최소값과 최대값이 차이가 많이 나타나고 있는 것은 과거 3개년간의 공사실적금액에 따른 것으로 비록 상장건설업체를 표본으로 하였지만, 상장건설업체 간에도 상당한 시공능력의 차이를 보이고 있다는 것을 알 수 있다. 총자산의 경우 평균 13.38, 최소값이 10.70, 최대값이 15.62로 나타나고 있다. 단기채무변제 능력을 나타내는 유동비율의 경우에는 평균 155.71, 최소값과 최대값은 35.84, 258.75의 값을 나타내고 있음을 알 수 있다. 부채비율의 경우 최대값이 상당한 편차를 보이고 있음을 알 수 있다. 이는 건설업의 특성상 주택사업을 주로 영위하는 기업의 경우 임대주택의 시공이 많은 기업의 경우에는 자연적으로 부채비율이 높게 나타나는 업종의 특성에 의한 것이라 할 수 있다. 재고자산 및 투자자산, 유형자산의 경우에는 최소값과 최대값의 편차가 상당히 큰 것으로 나타나고 있으나, 이는 각각 기업의 유형자산의 구성에 따라 차이가 있다고 말할 수 있다. 주택사업과 토목공사의 차이 등에 따라서 발생하는 각각 기업의 영위사업과 관련된 사항에서의 편차라 할 수 있을 것이다.

## (2) 상관계수

〈표 31〉 상관관계

	ROA	ROE	CA	SIZE	CA	DR	IR	IAR	PR
CA	.372a	.270a							
SIZE	.116	.121	-.345a						
CR	.327a	.188b	.516a	-.258a					
DR	-.487a	-.482a	-.419a	.162c	-.581a				
IR	.087	.068	-.002	-.202b	.426a	-.329a			
IAR	-.071	-.140c	-.389a	.365a	-.452a	.135	-.303a		
PR	-.078	-.074	-.100	.143	-.039	-.149	.008	.138	



각 변수간 상관관계 분석을 살펴보면, 총자산이익률(ROA)과 건설시공능력평가액과의 관계에는 양(+)<sup>1</sup>의 통계적으로 유의한 상관관계가 있음을 알 수 있다. 이는 건설시공능력평가액이 기업의 총자산이익률과 매우 높은 상관관계를 보인다는 것을 말한다. 따라서 각 기업은 건설시공능력평가액을 증가를 위한 노력을 경주해야 할 것이다. 또한 총자본이익률(ROE)과 마찬가지로 1%내에서 통계적으로 매우 유의한 양(+)<sup>1</sup>의 관계를 보이는 것을 알 수 있다. 총자산의 경우 ROA와 ROE와는 통계적으로는 유의하지는 않지만 양(+)<sup>1</sup>의 상관관계가 있으며, 건설시공능력평가액과는 통계적으로 유의한 음(-)<sup>1</sup>의 상관관계를 보이는 것을 알 수 있다. 이는 건설시공능력의 평가액의 평가시 자산규모보다는 그 기업의 건설시공업적을 중요시하는 경우로 총자산과는 관련이 없음을 알 수 있다. 또한 유동비율의 경우 ROA, ROE, 건설시공능력평가액과 통계적으로 매우 유의한 양(+)<sup>1</sup>의 상관관계를 보이는 것을 알 수 있다.

부채비율의 경우에는 총자산이익률, 총자본이익률과 건설시공능력평가액과 유동비율과의 관계에서는 모두가 통계적으로 유의한 음(-)<sup>1</sup>의 상관관계를 나타내고 있음을 알 수 있다. 재고자산의 경우에는 유동비율과 통계적으로 매우 유의한 양(+)<sup>1</sup>의 관계, 부채비율과는 음(-)<sup>1</sup>의 관계를 나타내고 있는 것을 알 수 있다. 이는 유동자산의 구성요소 중 재고자산이 유동자산에 포함되어 높은 상관관계를 나타내고 있음을 알 수 있다. 따라서 건설업의 경우 유동자산의 구성요소 중 재고자산의 비중에 따라서 기업의 경영성과에 영향을 미친다는 것을 알 수 있다. 투자자산의 경우에는 건설시공능력평가액과는 통계적으로 유의한 음(-)<sup>1</sup>의 관계, 총자산과는 양(+)<sup>1</sup>의 관계를, 유동비율과 재고자산비율과는 음(-)<sup>1</sup>의 관계를 나타내고 있음을 알 수 있다. 유형자산의 경우에는 통계적으로는 유의하지 않지만 종속변수인 총자산이익률과 총자본이익률과는 음(-)<sup>1</sup>의 상관관계를 보이고 있음을 알 수 있다. 자기자본비율의 경우에는 모든 변수와 통계적으로 유의한 관계를 보이고 있어 각 기업에 있어서 자기자본의 비중에 따른 영업성과 및 재무상태의 건전성이 판단됨을 알 수 있다.

### 3. 회귀분석 결과

#### (1) 전체기간에 대한 결과

〈표 32〉 회귀분석 결과 - 전체표본

회귀모형											
$ROA(ROE) = \alpha + \beta_1 CA + \beta_2 SIZE + \beta_3 CR + \beta_4 DR + \beta_5 GR + \beta_6 MR + \beta_7 IR + \beta_8 SR + \varepsilon$											
예상 부호	변수	종속변수 : ROA					종속변수 : ROE				
		계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF	계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF
+	CA	0.282	2.649b	0.325	8.554a	1.840	0.149	1.409	0.330	8.730a	1.840
+	SIZE	0.306	3.474a			1.263	0.303	3.460a			1.263
+	CR	-0.002	-0.015			2.257	-0.269	-2.296b			2.257
-	DR	-0.442	-4.208a			1.798	-0.632	-6.035a			1.798
?	IR	-0.010	-0.099			1.497	-0.027	-0.280			1.497
+	IAR	0.011	0.114			1.542	-0.213	-2.195c			1.542
?	PR	-0.161	-1.979			1.084	-0.179	-2.185c			1.084

총자산이익률(총자본이익률)과의 관계를 살펴보기 위하여 회귀분석 한 결과 다음과 같은 결과를 나타내고 있다. 회귀식의 설명력을 나타내는 F값의 경우 통계적으로 매우 유의한 값을 나타내고 있다. 수정된 R<sup>2</sup>의 값이 각각 0.325, 0.330로 나타내어 매우 높은 설명력을 보이고 있다는 것을 알 수 있다. 특히 각 변수 간 나타날 수 있는 다중공선성을 알아보기 위하여 실시한 분산팽창요인 결과 VIF값이 10 이하로 공선성의 문제는 없다고 할 수 있다.

먼저 총자산이익률과 건설시공능력평가액의 설명력을 보면, 5%내에서 통계적으로 유의한 양(+)의 값을 나타내고 있음을 알 수 있다. 이는 건설시공능력평가액에 따라서 기업의 경영성고가 양(+)으로 변화한다는 것을 알 수 있다. 따라서 건설기업의 경우 건설시공능력평가액의 증가를 위해서 노력을 경주해야한다는 것을 알 수 있다. 총자본이익률과는 양(+)의 관계가 있는 것으로 나타났으나, 통계적으로는

유의하지 않음을 알 수 있다. 다른 변수들의 경우 예상된 부호와 대부분은 같게 나타났으나, 유동비율과 투자자산비율의 경우에는 예상된 부호와 일치하지 않는 것을 알 수 있다. 재고자산의 경우에는 통계적으로는 유의하지 않지만 음(-)의 관계를 나타내고 있다. 이는 기업의 미분양주택, 미분양임대주택 등이 발생하게 되어 기업의 경영성과와 음(-)의 관계를 보이는 것으로 해석할 수 있다.

유형자산의 경우에는 통계적으로 유의한 음(-)의 계수 값을 보이고 있다. 이는 건설기업의 설비자산, 구축물 등의 증가 등은 기업의 경영성과와 음(-)의 관계가 있음을 알 수 있다. 따라서 설비자산의 운용 및 구축물의 활용을 증가시킬 수 있는 대책을 마련하는 것이 급선무라 할 수 있을 것이다.

## (2) 연도별 회귀분석 결과

〈표 33〉 2004년도 회귀분석 결과

회귀모형											
$ROA(ROE) = \alpha + \beta_1 CA + \beta_2 SIZE + \beta_3 CR + \beta_4 DR + \beta_5 GR + \beta_6 MR + \beta_7 IR + \beta_8 SR + \varepsilon$											
예상 부호	변수	종속변수 : ROA					종속변수 : ROE				
		계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF	계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF
+	CA	0.151	0.653	0.191	2.214	2.379	0.105	0.478	0.271	2.910b	2.379
+	SIZE	0.234	1.327			1.377	0.256	1.535			1.377
+	CR	-0.030	-0.119			2.726	-0.365	-1.553			2.726
-	DR	-0.473	-0.235c			1.826	-0.708	-3.682a			1.826
?	IR	0.222	1.118			1.758	0.234	1.239			1.758
+	IAR	0.257	1.441			1.415	0.024	0.140			1.414
?	PR	-0.084	-0.519			1.175	-0.013	-0.085			1.175

정부의 부동산 안정화 정책이 실시되기 전 2004년도의 실증분석결과는 〈표 33〉과 같이 나타났다. 건설시공능력평가액의 경우 총자산이익률과 총자본이익률에 통계적으로 유의하지 않지만 양(+)의 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 부채비율의 경우 통계적으로 유의한 음(-)의 관계가 나타났으며, 기타 다른 변수들은 통계적으로 유의하지 않는 결과를 나타내고 있다.

〈표 34〉 2005년도 회귀분석 결과

회귀모형											
$ROA(ROE) = \alpha + \beta_1 CA + \beta_2 SIZE + \beta_3 CR + \beta_4 DR + \beta_5 GR + \beta_6 MR + \beta_7 IR + \beta_8 SR + \varepsilon$											
예상 부호	변수	종속변수 : ROA					종속변수 : ROE				
		계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF	계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF
+	CA	0.263	1.747	0.558	7.504a	1.855	0.230	1.524	0.557	7.465a	1.855
+	SIZE	0.330	2.624b			1.287	0.358	2.841b			1.287
+	CR	0.018	0.103			2.512	-0.299	-1.702			2.512
-	DR	-0.612	-3.437a			2.585	-0.713	-3.999a			2.585
?	IR	-0.139	-0.993			1.587	-0.105	-0.749			1.587
+	IAR	-0.140	-1.036			1.490	-0.433	-3.199a			1.490
?	PR	-0.314	-2.512b			1.278	-0.276	-2.203c			1.278

〈표 35〉 2006년도 회귀분석 결과

회귀모형											
$ROA(ROE) = \alpha + \beta_1 CA + \beta_2 SIZE + \beta_3 CR + \beta_4 DR + \beta_5 GR + \beta_6 MR + \beta_7 IR + \beta_8 SR + \varepsilon$											
예상 부호	변수	종속변수 : ROA					종속변수 : ROE				
		계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF	계수	t값	Adj R <sup>2</sup>	F	VIF
+	CA	0.425	2.228c	0.324	3.466b	1.934	0.312	1.484	0.337	2.109	1.934
+	SIZE	0.512	3.229a			1.281	0.485	2.836b			1.281
+	CR	-0.322	-1.419			2.740	-0.375	-1.499			2.740
-	DR	-0.530	-2.303c			2.826	-0.236	-0.930			2.825
?	IR	-0.140	-0.773			1.736	-0.186	-0.935			1.736
+	IAR	-0.270	-1.334			2.176	-0.343	-1.538			2.176
?	PR	-0.253	-1.583			1.366	-0.259	-1.468			1.365

정부의 부동산 안정화 정책이 발표된 2005년과 2006년의 실증분석결과는 <표 34>와 <표 35>와 같이 나타났다. 먼저 건설시공능력평가액과의 관계를 살펴보면 2004년보다 점진적으로 계수 값이 높아지는 경향을 보이다가 2006년도의 경우 총 자산이익률과 통계적으로 유의한 양(+ )의 결과를 보이고 있다. 이는 부동산안정화 정책 발표 후 건설시공능력평가액이 기업의 경영성과에 영향을 미치고 있다는 것을 의미한다. 따라서 각 기업들은 건설시공능력평가액을 높이기 위하여 노력을 경주해야 할 것이다. 기타의 변수들에서는 총자산이 통계적으로 유의한 양(+ )의 값을 나타내고 있으며, 통계적으로 유의하지는 않지만 예상부호와 일치하는 것을 알 수 있다. 다만 투자자산의 경우에는 통계적으로 유의하지는 않지만, 음(-)의 관계를 보이고 있다. 이는 정부의 부동산 안정화 정책 발표 후 기업이 투자유가증권 등에 투자한 결과가 이익률에 악영향을 미치고 있다고 생각된다. 또한 재고자산과 유형자산의 경우 경영성과와 음(-)의 관계를 보이고 있다. 이는 미분양주택 및 설비 자산, 구축물 등의 증가로 인하여 기업의 경영성과에 악영향을 미치고 있다는 것을 의미한다. 따라서 기업은 미분양주택의 분양률 제고방안 및 유형자산의 활용 등의 효율화를 높이는 방법을 모색하여야 할 것이다.

## 제 4 장 결 론

2005년 8·31 부동산 안정화 방안과 2006년 3·30 부동산 안정화 방안의 추가 발표는 수요와 공급을 모두 아우르는 부동산 제도의 전반적인 내용을 포괄하고 있어 과거에 비해 체계적인 정책으로 평가된다. 이 정책의 기본적인 방향은 단기적으로 부동산시장 불안은 조기에 진화하고 장기적으로 부동산시장의 안정과 선진화를 위한 근본적 제도개혁 추진과 서민주거 안정, 투기수요 억제라는 목표를 확실하게 달성하고 국민이 납득할 수 있는 정책을 마련하고자 실시되었다. 핵심정책은 확고하게 추진하되 서민의 불편과 부담을 최소화하고 경제 활성화에 큰 차질이 없도록 세심하게 배려하고자 하였으며, 투기수요의 확실한 억제와 함께 즉시 활용 가능한 택지를 최대한 이용하는 등 실천적이고 가시적인 공급정책과 부동산 가격의 안정 기조가 확고히 정착되도록 견고한 제도적 장치를 마련하는 데 있다.

이러한 부동산 안정화 정책이 시행된 2006년 주택시장은 가격조정시점의 지연, 시장 차별화 확대와 지방주택시장 붕괴, 거래동결로 시장의 흐름을 요약할 수 있다. 8.31 대책 이후 주택시장의 동향 등을 살펴 본 결과 개선점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 지방주택시장의 연착륙을 유도해야 한다. 지방주택시장은 8.31대책, 3.30 대책 및 주택담보대출 규제 등으로 인해 크게 위축될 가능성이 있다. 수요는 크게 위축되고 있는데 반해, 주택공급은 크게 증가할 예정이어서 지방주택시장의 급격한 침체가 우려되고 있다. 지방주택시장의 위기 상황을 인식하고 급격한 위축으로 인한 피해를 최소화해야 할 필요성이 대두되고 있다. 오랫동안 주택정책이 서울 강남 집값을 잡는데 치중해 있었으나, 이제부터는 지방 주택경기의 연착륙 방안을 모색하는 쪽으로 전환이 필요할 것이다.

둘째, 부동산 거래 활성화를 적극적으로 유도하여야 한다.

8.31 부동산 대책에 포함된 내용 중 가장 핵심적인 내용 중 하나는 부동산 투기를 억제하고 투기 이익을 환수정책이다. 정부는 투기수요를 억제하기 위해 세제합리화와 개발이익의 환수 등의 정책을 취하였다. 그러나 지나친 규제로 인한 거래의

위축은 오히려 시장불안전 요인으로 작용할 있다. 시장기능의 회복을 위해서는 우선 투명하고 원활한 부동산 거래를 유도하여 시장의 순환문제를 해결하는 것이 중요하다.

셋째, 실효성 있는 주택공급 계획의 수립이 필요하다.

8.31 부동산 대책이 장기적으로 부동산 시장 안정에 기여하기 위해서는 수요를 위축시키는 정책보다는 향후 공급계획이 실효성 있게 시행되어야 할 것이다.

또한, 부동산 안정화 대책이후 건설기업의 경영성과를 분석한 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 8.31 대책이후 건설업을 영위하는 기업들은 재고자산의 증가로 인하여 자금 경색 현상이 나타나고 있는 것을 알 수 있다. 따라서 재고자산, 즉 미분양주택의 분양을 위한 방안을 고려하여 재고자산을 감소시킬 수 있는 방안을 강구하여 이로 인한 기업의 자금조달 능력을 향상시킬 수 있어야 할 것이다.

둘째, 건설시공능력과 관련한 경영성과와의 관련하여 건설시공능력이 기업의 경영성과와 높은 관계가 있음을 알 수 있다. 따라서 기업의 경우 건설시공능력평가액을 높일 수 있는 방안을 강구하여야 할 것이다. 경영능력의 제고, 기술인력의 보유 및 기업재무상태의 안정을 통하여 건설시공능력평가액을 높여야 할 것이다.

본 연구는 부동산 안정화 대책 실시에 따른 주택시장의 동향 및 경영성과를 분석, 특히 건설시공능력평가액과 기업성과와의 관계를 분석하였다는 데 시사점이 있다.

## 〈참고문헌〉

- 강민석, 2006, 8·31 대책 후 부동산시장 변화와 시사점, 한국건설산업연구원
- 김준환, 민용, 김민형, 변재현, 건설업체의 경영실태 분석 - 수익성 영향요인 분석을 중심으로, 한국건설산업연구원, 1997.
- 장용동, 8.31 대책 후폭풍, 민간 주택건설업계 위축 불가피, 건설저널 2005. 09월호 pp.14-17
- 이상영, 8.31 대책 이후 주택시장, 중장기적 수요 위축 불가피. 건설저널 2005. 10월호 pp.22-23
- 재정경제부외, 서민주거안정과 부동산투기억제를 위한 부동산제도 개혁방안, 2005.8.31
- 대한건설협회, 건설업경영분석, 각 년호
- 대한건설협회 건설업통계연보, 각 년호
- 한국건설산업연구원, 2006, 건설산업 현안 및 미래이슈, 한국건설산업연구원
- (재)주택산업연구원, 2005, 주택공급 정책의 문제점과 개선방안
- 김민형, 김현아, 1999, IMF 1년 건설업체 구조조정의 실태와 문제점, 건설광장, 1999년 1월호
- 두성규, 2006, 재건축·재개발사업의 새로운 역할 모색과 제도개선 과제, 한국산업연구원

### 〈웹사이트〉

- [www. moct.or.kr](http://www.moct.or.kr) 건설교통부
- [www. kbstar.co.kr](http://www.kbstar.co.kr) 국민은행
- [www. cak.or.kr](http://www.cak.or.kr) 대한건설협회
- [www. kdi.re.kr](http://www.kdi.re.kr) 한국경제연구원
- [www. klca.or.kr](http://www.klca.or.kr) 한국상장사협의회



## 저작물 이용 허락서

학 과	경영학과	학 번	20059014	과 정	석사
성 명	한글 : 조상섭      한문 : 曹相燮      영문 : Jo, Sang-Sub				
주 소	광주광역시 서구 쌍촌동 1337 우미아트빌 205-1202				
연 락 처	011-627-4004				
논문 제목	한글 : 정부의 부동산 정책변화와 상장건설업체의 경영성과 분석 영문 : An Analytical Study on Changed Real Estate Policies and Management Results of Listed Construction Companies				

본인이 저작한 위의 저작물에 대하여 다음과 같은 조건 아래 조선대학교가 저작물을 이용할 수 있도록 허락하고 동의합니다.

- 다 음 -

1. 저작물의 DB구축 및 인터넷을 포함한 정보통신망에의 공개를 위한 저작물의 복제, 기억 장치에의 저장, 전송 등을 허락함
2. 위의 목적을 위하여 필요한 범위 내에서의 편집·형식상의 변경을 허락함. 다만, 저작물의 내용변경은 금지함.
3. 배포·전송된 저작물의 영리적 목적을 위한 복제, 저장, 전송 등은 금지함.
4. 저작물에 대한 이용기간은 5년으로 하고, 기간종료 3개월 이내에 별도의 의사표시가 없을 경우에는 저작물의 이용기간을 계속 연장함.
5. 해당 저작물의 저작권을 타인에게 양도하거나 또는 출판을 허락을 하였을 경우에는 1개월 이내에 대학에 이를 통보함.
6. 조선대학교는 저작물의 이용허락 이후 해당 저작물로 인하여 발생하는 타인에 의한 권리 침해에 대하여 일체의 법적 책임을 지지 않음
7. 소속대학의 협정기관에 저작물의 제공 및 인터넷 등 정보통신망을 이용한 저작물의 전송·출력을 허락함.

년      월      일

저작자 : 조 상 섭 (서명 또는 인)

### 조선대학교 총장 귀하