건설

서울 재건축 울고, 수도권 외곽 신도시와 지방은 웃고

2013. 4. 16

건설
Analyst **박용희**
02.3779-8944
yhpark@etrade.co.kr

양도소득세 감면 기준 하향 조정은 서울 재건축 아파트에 부정적인 요인으로 작용 전망

정부와 새누리당, 민주통합당은 15일 4.1부동산대책의 양도소득세 감면 혜택과 관련 집값 기준을 9억원에서 6억원으로 하향 조정하기로 했다. 또한 집값기준을 강화하는 대신에 면적기준(전용면적 85㎡)은 사실상 폐지하는 쪽으로 의견을 모았다.

Fact: 15일 여야정 합의체는 양도 소득세 및 취득세 감면관련 면적 빼고 금액은 하향 조정

앞서 정부는 지난 1일 전용면적 85㎡ 이하이면서 동시에 9억원 이하인 주택을 연내 사들이는 경우에 한해 5년간 양도세를 면제하는 방안을 내놨다. 그러나 면적이 넓은 지방 중대형 주택이 상당수 혜택을 받지 못하면서 형평성 논란이 불거지자 사실상 없애되, 금액기준은 낮추는 쪽으로 입장을 정리하였다.

Impact: 서울 재건축 아파트에는 악재, 수도권 외곽 신도시와 지방은 호재

여야정이 양도소득세관련 대상 기준을 낮추기로 합의함에 따라 서울 강남권 재건축에는 악재가 될 전망이다. 반면 당초 기준에서 제외됐던 수도권 외곽 신도시와 지방은 이번 합의에 대체로 호재가 될 것이다.

당초 4.1대책의 양도세 면제 요건은 '9억원 및 85㎡이하' 강남권의 주요 재건축 단지들이 상당수 포함됐다. 실제로 '9억원 이하 또는 85㎡이하'를 양도세 면제 기준으로 정할 경우 개포지구 5개 단지와 대치동 은마아파트, 송파 가락시영 등 강남권 재건축 단지 전체가 혜택을 보게 되는 것으로 나타났다. 이에 따라 재건축 가격 상승으로 이어졌다. 하지만 이번 여야정 합의로 기준 가격이 낮아질 경우 기대했던 혜택을 받지 못하는 단지가 가장 많이 늘어나는 지역이 강남이 될 전망이다.

야심차게 준비했던 4.1부동산대책이 실효를 거두기전에 잡음이 일어나면서 건설업종에는 부정적인 영향을 미칠 전망이다.

UserName : 박용희 Dept : 기업분석팀 Date : 2013/04/15 20:08:16 CompName : PC-428

Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 박용희)
본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

종목투자등급 guide line: 투자기간 6~12개월, 절대수익률 기준 투자등급 4단계 (Strong Buy/ Buy/ Marketperform/ Sell)
업종투자등급 guide line: 투자기간 6~12개월, 시가총액 대비 업종 비중 기준의 투자등급 3단계 (Overweight/ Neutral/ Underweight)
2012년 5월 14일부터 당사 투자등급이 기존 3단계 (Buy/ Hold/ Sell)에서 4단계 (Strong Buy/ Buy/ Marketperform/ Sell)로 변경

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급	적용기준(향후12개월)
Sector(업종)	Overweight (비중확대)	
	Neutral (중립)	
	Underweight (비중축소)	
Report(기업)	Strong Buy (강력매수)	절대수익률 기준 50% 이상 기대
	Buy (매수)	절대수익률 기준 15%~50% 기대
	Marketperform(시장수익률)	절대수익률 기준 -15%~15% 기대
	Sell(매도)	절대수익률 기준 -15% 이하 기대
	N.R.(Not Rated)	등급보류

이트레이드증권