

Spot Brief

산업분석

Neutral

[유지]

건설업 투자전략

|건설| 조주형 3771-9675

8/28 대책, 긍정적이나 시황개선에는 시간이 필요할 전망

- 업종 투자의견: 중립, 국내외 발주시황 부담 지속, 수주잔고 증가와 원가율 안정 필요
- 최선호주: 삼성물산, 현대건설
- 관심주: 대우건설, 대림산업

8/28 대책 주요 내용 :
전세수요의 매매전환
유도와 민간 임대주택 공급
활성화

단기 효과 기대되나,
추세적인 시황 변화에는
시간 필요할 것

투자의견 중립 유지

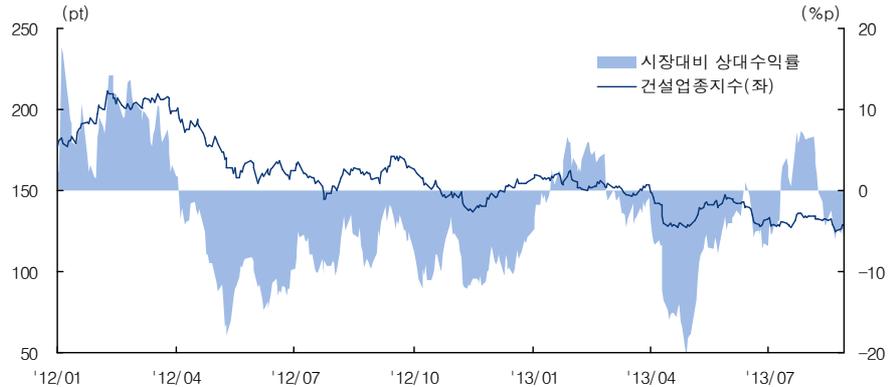
정부는 어제(8/28) 전월세 시장 안정을 위한 대응방안을 발표함. 이는 전셋값 상승으로 인한 서민들의 주거비 부담을 완화하기 위함임. 대책의 주요 내용은 주택시장 정상화를 위한 전세수요의 매매전환 유도와 민간 임대주택 공급 활성화임. 주택시장 정상화를 위한 세부 방안은 1) 4.1대책 후속 조치의 조속한 마무리 2) 주택 취득세 세부담 경감 3) 장기 주택 모기지 공급 확대임. 민간 임대주택 공급 활성화를 위한 세부 방안은 1) 민간 임대 사업자 지원 확대를 통한 임대주택 공급 유도 2) 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용 3) 민간 임대사업 활성화 유도를 위한 기반 조성임.

당 리서치는 이번 정부 대책에 따른 단기 매매 물량 증가 등의 시황 개선 효과를 예상함. 이는 6월 이후 나타난 취득세율 인하 중단에 따른 공백을 주로 감안한 것임. 그러나 추세적인 아파트 매매 증가와 가격 강보합으로 이어지는 시황 변화에 대한 기대는 아직 시기상조라고 판단함.

이는 정책적인 주택 구매 지원안이 과거에 비해 매력적이나, 지금은 국내외 경기에 대한 불안과 향후 아파트 가격 상승에 대한 불확실성이 아파트라는 대형 자산의 구매 심리를 강하게 억제하는 구간이라고 판단하기 때문임. 또한 최근 급등한 가계대출 규모와 가처분 소득대비 부채비율의 상승은 시장의 구매력이 제한적일 것이란 추론을 가능하게 하는 부분임.

따라서 우리는 이번 대책에 따른 아파트 매매시황 개선에 대한 기대로 투자 시각을 변경할 필요는 없다고 판단함. 기존의 업종투자의견 중립, 최선호주 삼성물산, 현대건설을 유지함.

도표 1. 건설업종지수와 시장대비 상대수익률



자료: Dataguide, 교보증권 리서치센터

도표 2. 8.28 전월세 시장 안정화 대책

1. 전세수요의 매매전환 유도: 주택시장 정상화

- 4.1 대책 후속조치의 조속한 마무리
 - 다주택자등 양도세 중과 폐지, 분양가상한제 신축운영, 개발부담금 한시 감면, 수직층 리모델링 허용 등 입법 과제 추진
- 주택취득시 세부담 경감
 - 6억 이하 1%, 6~9억 2%, 9억초과 3%
 - 다주택자 차등 세율 폐지
- 장기 주택모기지 공급 확대
 - 주택금융공사 모기지 공급 확대('13년 21 조원 → '14년 24 조원)
 - 장기 주택모기지에 대한 소득공제 확대(기준시가 3억원 → 4억원 이하)
 - 국민주택기금 근로자·서민 구입자금 확대(소득요건 4.5천만원 → 6천만원, 대상 주택가액 3억원 → 6억원 이하, 대출한도 호당 1억원 → 2억원)
- 국민주택기금 생애최초구입자금 지원 방식 다양화
 - 수익공유형 모기지(집값의 최대 70%, 1.5% 금리, 매각차익 발생시 주택기금과 공유)
 - 손익공유형 모기지(집값의 최대 40%, 저리, 주택매각 손익 공유)
 - ⇒ 2013년 3천호 시범사업 추진 후 확대·적용 검토
 - 현행 생애최초 주택구입자금의 지원금리(2.6~3.4%) 추가 완화 검토
- 모기지보험 가입대상 확대
 - 무주택자 1가구 1주택자 → 다주택자(1년 한시)

2. 임대주택 공급 확대

- 공공임대주택 공급 확대
 - 하반기 매입·전세임대 집중 공급(9~12월 중 총 2.3만호, 수도권 1.3만호 목표)
 - LH 보유 준공후 미분양주택 9월부터 임대주택으로 활용
 - 하반기 공공임대주택 입주시기 1~2개월 조기화
 - 공공임대주택 재고 확충을 위해 연 11만호 공급(건설 7, 매입·전세 4)
- 민간 임대주택 공급 활성화
 - 민간 임대사업자 지원 확대(금리 인하, 대출한도 및 매입대상 주택 확대, 양도소득세·소득세·법인세 감면 확대·신설)
 - 준공후 미분양 주택을 임대주택으로 활용
 - 민간 임대사업 활성화를 위한 기반 조성(새로운 유형의 임대주택 도입, 기업형 임대사업자 육성 지원 강화 등)

3. 서민·중산층 전월세부담 완화

소득공제 확대	- 월세지급액의 60%(현행 50%), 소득공제한도 500만원(현행 300만원)으로 상향 조정
저소득층 지원	- 2014년 10월부터 '주택바우처' 본격 시행 - 전세 보증금 한도 지역별 평균 전세보증금 80%로 상향(현행 44~67%) - 대출한도 지역별 전세 보증금 한도의 70%로 상향
임차보증금 보증	- 소액임차보증금 우선변제권 적용 대상 기준과 변제액 상향(서울 7.5천만원(2.5천만원) → 9천만원~1억원(3천~3.4천만원)) - 임차보증금 미반환 불안 해소 위한 프로그램 강화(9월 대한주택보증에서 공적 보증 프로그램 출시, 시중 전세금보장보험 가입대상 확대 및 보험요율 인하)

4. 가을 이사철 임차인 애로 해소 등

- 주택임대차 표준계약서 활용도 제고
- 전월세 지원센터(LH) 운영 강화
- 불공정 중개행위 등 단속 강화

자료: 국토교통부, 교보증권 리서치센터

Compliance Notice

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사자료는 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사자료는 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

▶ **투자기간 및 투자등급** : 향후 6개월 기준, 2008.7.1일 Trading Buy 등급 추가
 적극매수(Strong Buy): KOSPI 대비 기대수익률 30% 이상
 Trading Buy: KOSPI 대비 10% 이상 초과수익 예상되거나 불확실성 높은 경우
 매도(Sell): KOSPI 대비 기대수익률 -10% 이하

매수(Buy): KOSPI 대비 기대수익률 10~30% 이내
 보유(Hold): KOSPI 대비 기대수익률 -10~10%

▶ **업종 투자 의견**

비중확대(Overweight): 업종 판단멘탈의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
 비중축소(Underweight): 업종 판단멘탈의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

중립(Neutral): 업종 판단멘탈상의 유의미한 변화가 예상되지 않음