

# Spot Brief

산업분석

Neutral

[유지]

## 건설업 투자전략

|건설| 조주형 3771-9675

### 12.3후속대책의 핵심은 공유형 모기지 사업확대 등

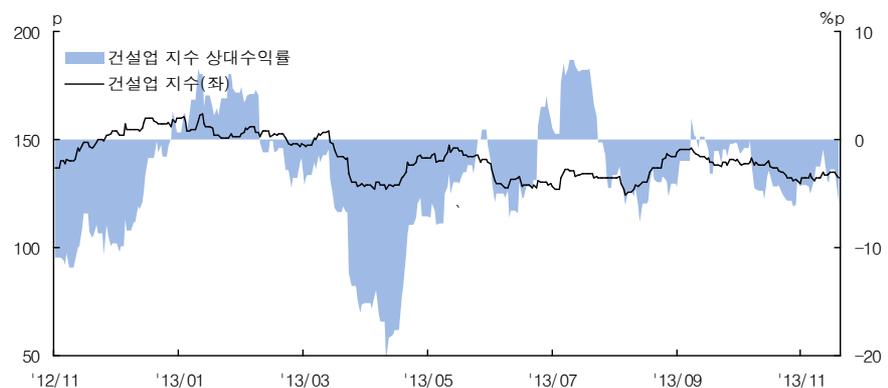
- 업종 투자의견: 중립, 최선호주 삼성물산, 대우건설 유지
- 12.3후속대책 등 정책효과, 전세급등, 월세부담 증가 등 → 국내 분양 시장 Not bad
- 국내 주택시황에 기업가치 민감한 주요 대형사의 수혜 예상

#### 12.3 후속대책 → 주택시황에 긍정적

당 리서치는 12.3 후속대책이 국내 주택시황에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단한다. 이는 구체적으로 정책효과 등으로 인해 향후 아파트 매매가격이 강보합을 유지하면서, 거래량이 증가할 것으로 보는 것이다. 결국 국내 아파트 분양 시황이 나쁘지 않을 것으로 판단하는 것이다.

따라서 우리는 해외보다 양호한 국내 주택시황 전망을 염두에 둔 투자종목 선택이 여전히 유효하다고 판단한다. 특히 분양 시장 개선에 수혜가 가능하면서 해외에서의 수주 역량을 동시에 갖춘 주요 대형사(삼성물산, 현대건설, 대우건설, 대림산업)를 선호한다. 최선호주는 삼성물산과 대우건설이다. 삼성물산과 대우건설은 각각 브랜드 인지도와 분양시장 M/S 측면에서 각각 1위의 업체이다. 중소형 주택 건설사는 대체로 주요 대형사 대비 열위의 브랜드 인지도와 재무건전성 측면에서 현 분양시황에 적극적으로 대응하기 어렵다고 판단한다.

도표 1. 건설업지수와 시장대비 상대수익률 (3개월 기준)



자료: Dataguide, 교보증권 리서치센터(12월 3일 종가 기준)

**12.3 후속대책의 핵심은  
모기지 확대 시행**

어제(12/3) 정부는 경제관계장관회의를 통해 4/1, 8/28대책 후속조치 계획을 발표했다. 우리는 12.3후속 대책의 핵심이 1) 공유형 모기지 사업확대와 2) 정책 모기지 사상 최대 규모의 유지라고 판단한다. 결국 정부는 기존보다 좋은 조건의 금리를 주택 구매용 자금으로 주택시장에 역대 최고 수준으로 공급할 것이라 이야기이다. 정부가 어제 발표한 공유형 모기지 사업의 예산은 2조원이며, 정책 모기지는 올해 집행 예상 수준인 11조원이다.

정부의 공유형 모기지 본사업은 공급대상(부부합산 연소득 7천만원 이하) 및 금리 등 지원조건은 시범사업과 동일하다. 수익형 모기지는 이자 1.5%에다 수익을 공유하는 형태이며, 손익형은 이자가 초기 5년 1%(6년차 이후 2%)에다 손익을 공유하는 형태이다. 다만 정부는 위험관리 차원에서 손익형은 전체의 20%(4,000억원)로 제한한다는 방침이다.

정책 모기지 사업은 그간 국민주택기금과 주택금융공사로 이원화되어 운용되어 온 정책 모기지를 2014년 1월 2일부터 통합 운영한다는 내용이다. 이는 지원대상과 금리를 주택기금 수준으로 통일함으로써, 지원대상을 확대하고 금리 조건은 낮춘다는 것이다.

**도표 2. 12. 3 후속대책 요약**

| 주요 대책       | 상세 방안   | 내 용  |
|-------------|---|--|
| 주택구입자금 지원확대 | <ul style="list-style-type: none"> <li>정책모기지 일원화</li> <li>공유형 모기지 본사업 시행</li> </ul> | -국민주택기금과 주택금융공사를 통합하여 운영<br>-2014년, 사상 최대규모인 11조원 정책모기지 지원<br>-지원대상과 금리를 주택기금 수준으로 통일, 지원대상 확대 및 금리인하 효과 발생<br>-2조원(1.5만호)범위 내에서 12.9일부터 예산 소진시까지 한시 상품으로 운용 (손익형은 전체의 20%로 제한)<br>-공급대상 및 금리 등 지원조건은 시범사업과 동일 |
| 희망임대리츠 확대   | <ul style="list-style-type: none"> <li>3차사업 시행</li> </ul>                           | -리츠를 통한 하우스푸어주택 내년에도 확대 시행<br>-1천호 매입 추진하되, 시장상황에 따라 추가 확대할 계획 (매입대상 면적제한은 폐지)   |
| 목돈 안드는 전세보완 | <ul style="list-style-type: none"> <li>목돈 II와 전세금 반환 보증 연계</li> </ul>               | -목돈 안드는 전세 II 위주로 집중, 전세 I은 정부 지원없이 은행자율로 시행<br>-전세금 안심대출(목돈 II와 전세금 반환 보증 연계 상품) 활성화 유도<br>-집주인 담보대출 방식, 정부차원의 지원·관리는 중단 (LTV:60→70%, DTI:자율적용은 연말에 종료)   |
| 행복주택 활성화    | <ul style="list-style-type: none"> <li>공공임대주택 공급계획 조정</li> </ul>                    | -행복주택(20만→14만), 국민임대(6만→11만), 국민임대(5만→6만) 조정<br>-젊은 계층을 위한 행복주택과 주거 취약계층을 위한 국민임대주택 균형공급   |
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>행복주택 대상부지 확대</li> </ul>                      | -직주근접과 저렴한 임대료에 부합하는 다양한 용지 공급 (공공용지:3.8만, 도시재생용지:3.6만, 공기업보유토지: 6.6만)   |
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>시범지구(7개소) 정상화</li> </ul>                     | -오류·가짜는 설계조정 과정 후 사업승인 및 후속절차 조속 추진<br>-목동, 송파, 잠실, 공릉, 고잔 등(5개지구) 지구지정 추진   |
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>지속가능한 추진방식 및 제도 적 기반구축</li> </ul>            | -도심내 개발규모: 소규모개발 우선고려 (시범지구) 평균 1,400호 → (후속지구) 평균 520호<br>-사업비: 기준사업비 수준(평균 659만원)에서 관리<br>-임대료: 주변시세(60~80%) 수준에서 책정<br>-추진체계: LH 중심 → 철도공사 공단, 지자체 공동 참여<br>-제도기반: [공공주택법] 개정 및 행복주택 공급기준 마련                |

자료: 국토교통부, 교보증권 리서치센터

■ Compliance Notice

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

이 조사는 당사는 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사는 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사의 저작권은 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 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대  
 비중축소(Underweight): 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

중립(Neutral): 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음