

건설

다시 강화되는 부동산 활성화 정책 - 수도권 중심으로 긍정적 영향

- 2분기에 수도권 주택 시장은 기간 조정 진행중
- 내수 경기 개선을 위해 주택시장 개선은 필수적. 정부의 부동산 활성화 대책 기대
- 이번 부동산 활성화 대책은 수도권을 중심으로 긍정적 영향 전망

2분기에 수도권 주택 시장은 기간 조정 진행중

수도권 아파트 매매가격은 KB국민은행, 주간 기준으로 5월부터 소폭 하락하고 있다. 2013년 9월말부터 이어진 상승이 멈췄다. 전세가격도 3월부터 급등세에서 벗어나 상승폭이 둔화되었다. 주택 거래량도 5월부터 전년동월비 감소(-19.7%)하였다. 2013년 4분기부터 시작된 주택시장 개선이 둔화되고 있다. 그렇지만 아직 주택가격이 하락 전환하거나 주택거래량이 급속히 감소하는 국면에 진입한 상황은 아니다.

내수 경기 개선을 위해 주택시장 개선은 필수적. 정부의 부동산 활성화 대책 기대

최근 주택 시장의 기간 조정과 세월호 사태가 맞물리면서 국내 내수 경기는 악화되고 있다. 국내 주택시장은 국내 내수시장과 연관이 크다. 국내 주택시장이 개선되지 않는 상황에서 내수시장 활성화를 기대하기 어려운 상황이다. 주택가격과 소매판매는 같은 방향으로 움직이고 있기 때문이다. 결국 정부가 계획하고 있는 내수활성화를 위해서는 주택시장 개선이 필수적이라 판단한다.

정부는 최근 지명된 경제부총리로 중심으로 부동산 활성화 대책을 강구하고 있다. 부동산 호황기에 만들어진 DTI(Debt to Income, 총부채상환비율), LTV(Loan to Value, 주택담보대출비율) 등 금융규제와 분양가상한제 등을 부동산 불황기에 적합한 구조로 전환할 계획이다. 물론 정부 의도에 비해 악화될 수 있겠지만 현재 규제보다는 완화될 전망이다. 수도권은 지방과 달리 DTI가 존재하고, LTV 비율도 낮다. 서울 중심을 제외한 수도권의 주택가격은 광역시에 비해 낮아 DTI 규제에 따른 역차별이 있다. 이를 감안하면 서울을 제외한 주택가격이 낮은 수도권 지역은 DTI 규제가 완화될 가능성이 크다고 판단한다.

이번 부동산 활성화 대책은 수도권을 중심으로 긍정적 영향 전망

정부의 부동산 활성화 대책은 수도권을 중심으로 긍정적인 영향이 클 전망이다. 이는 수도권의 DTI, LTV 규제 완화에 따라 수도권을 중심으로 신규 주택수요 증가가 예상되기 때문이다. 많은 건설사의 건설PF 사업지 대부분이 수도권에 있어 수도권 주택시장 개선시 현금흐름 개선과 이익 회복이 빠를 전망이다.

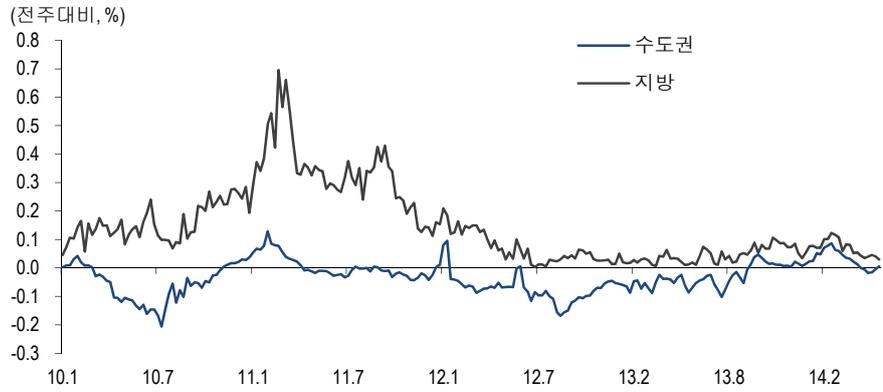
비중확대 (유지)

Analyst 강승민

02)2004-4398

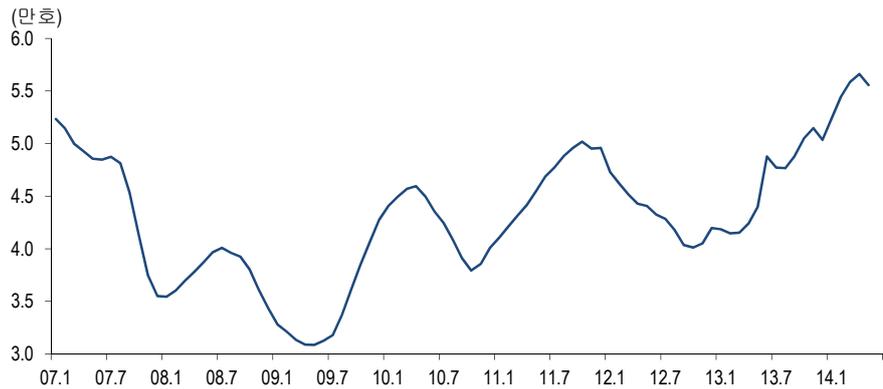
grandblu@nhis.co.kr

[그림1] 주간 아파트 매매가격 증감을 추이



자료: KB국민은행

[그림2] 12개월 평균 아파트 거래량 추이



자료: 국토교통부

[그림3] 소매판매(내수경기)와 서울아파트가격 추이



주: 소매판매는 불법가격기준
자료: 통계청, KB국민은행

Compliance Notice

- 당사는 본 자료를 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료를 작성한 금융투자분석사와 그 배우자는 발간일 현재 해당 종목의 금융투자상품을 보유하고 있지 않으며 재산적 이해관계가 없습니다.
- 본 자료의 내용은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

당사 리서치센터는 종목 및 업종에 대하여 아래와 같은 기준에 따라 투자등급을 부여하고 있습니다.

[종목 투자등급]

- 1) 적극매수 : 6개월후 시장 대비 25%p 이상의 초과 수익률이 예상되는 종목
- 2) 매수 : 6개월후 시장 대비 10%p 이상 25%p 이하의 초과 수익률이 예상되는 종목
- 3) 시장평균 : 6개월후 시장 대비 -10%p내지 10%p의 수익률이 예상되는 종목
- 4) 매도 : 6개월후 시장 대비 -10%p 초과 수익률이 예상되는 종목

[업종 투자의견]

- 1) 비중확대 : 6개월후 시장 대비 10%p 이상의 초과 수익률이 예상되는 업종
- 2) 중립 : 6개월후 시장 대비 -10%p내지 10%p의 수익률이 예상되는 업종
- 3) 비중축소 : 6개월후 시장 대비 -10%p 미만의 수익률이 예상되는 업종