



건설/부동산

신규분양시장 위축, 건설업종 전체에 부정적

2016. 11. 04

Analyst

조윤호

02 369 3367

uhno@dongbuhappy.com

□ News

“실수요 중심의 시장형성을 통한 주택시장의 안정적 관리방안” 발표 11월 3일 국토해양부는 전매제한기간 연장이 포함된 부동산 대책을 발표했다. 주요 내용은 ① 서울시 강남4구를 비롯한 일부 지역에 대한 전매제한 기간 강화, ② 1순위 및 재당첨 제한 등을 통한 투자수요 관리, ③ 청약시장 불법행위 근절 등이다. 8.25 대책에 포함되지 않았던 전매 규제 강화가 이번 대책의 핵심이다. 강남4구(강남, 서초, 송파, 강동)의 경우 소유권 이전 등기 시까지, 나머지 서울지역의 경우 민간택지는 18개월 공공택지는 소유권 이전 등기 시까지 전매가 제한된다.

□ Comment

6월부터 꾸준히 강화되는 부동산 규제: 6월 부동산 관련 대출 규제, 8월 주택 신규공급량 억제, 그리고 11월에는 전매 규제 강화까지 한번에 들어 정부의 부동산 대책은 규제 강화라는 방향성을 가지고 움직이고 있다. 시장 상황에 따라서는 투기과열지구 지정이나 LTV, DTI 강화 등 추가적인 규제가 있따를 수 있다. 주택 공급량과 투기 수요를 억제하겠다는 목표는 확실해 보인다.

주택 신규분양 축소, 거래량 및 가격지표 하락 예상: 16년 부동산 시장을 이끌었던 키워드는 서울, 강남, 재건축이다. 이번 대책의 주요 타겟이기도 하다. 8월 부동산대책에서 한걸음 더 나아간 규제가 발표되었기 때문에 주택 공급량 축소는 불가피하다. 특히 재건축 시장의 수요가 감소할 것으로 전망되기 때문에 대형건설사도 주택공급계획에 대한 재검토가 필요할 것으로 판단된다. 6월 이후 정부의 부동산 정책이 일관성을 가지고 발표되고 있기 때문에 주택 수요자들도 관망세로 돌아설 가능성이 높다. 또한 전매 규제가 강화되었기 때문에 투기수요도 급격히 감소할 것이다. 따라서 신규 분양시장의 청약률이 하락할 것으로 예상된다. 이번 대책이 단기적으로 건설사의 실적에 영향을 미치지는 않겠지만, 18년 이후 매출과 수익성에 부정적인 영향을 미칠 것으로 판단된다.

□ Action

신규 분양시장 위축 불가피, 건설업종(간자재/부동산 포함)에 부정적 부동산 규제가 발표될 것이라는 예상과 함께 10월 중순 이후 건설업종의 주가는 하락했다. 11.3 부동산 대책이 시장의 예상에서 크게 벗어나지 않았기 때문에 건설업종 주가에 미치는 영향은 단기적으로 제한적이다. 하지만 6월 이후 정부 부동산 정책의 초점은 “주택 공급량 축소”와 “투기 수요 억제”에 맞추어져 있고, 향후 시장 상황에 따라 추가적인 대책이 나올 수 있음을 언급한 점은 중장기적으로 건설업종에 부정적이다.

이번 대책에 전매 제한이 포함되면서 신규 분양시장의 위축은 불가피하다. 또한 서울 재건축 시장이 16년 부동산 시장을 이끌었던 점을 감안해보면 향후 주택 거래량(특히 분양권 시장)과 가격 하락이 예상된다. 해외 수주가 여전히 부진한 상황에서 주택 시장의 불확실성이 커지는 것은 건설업종의 Valuation을 하락시킨다. 대형건설사, 중견건설사, 간자재업체, 디벨로퍼 등 건설과 관련된 모든 업종 주가에 부정적인 대책이라고 판단된다. 다만 신규분양 시장이 위축되면서 실수요자 위주의 재고주택 거래가 활발해질 수 있는데, 인테리어, 가구업체의 상대적인 매력이크어질 전망이다.

도표 1. 11.3 부동산대책 전매제한 강화 내용

	조정지역	택지유형	전매제한기간 변경	
			변경전	변경후
서울	강남4구	민간 공공	6개월 1년	소유권 이전 등기 시
	강남4구 외	민간 공공	6개월 1년	1년6개월 소유권 이전 등기 시
경기도	과천	민간 공공	6개월 1년	소유권 이전 등기 시
	성남	민간 공공	6개월 1년	1년6개월 소유권 이전 등기 시
	하남 고양 동탄2 남양주	공공	1년	소유권 이전 등기 시
세종시		공공	1년	소유권 이전 등기 시

자료: 국토교통부, 동부 리서치

■ Compliance Notice

- 자료 발간일 현재 본 자료를 작성한 조사분석담당자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 당사는 자료 발간일 현재 지난 1년간 위 조사분석자료에 언급한 종목들의 IPO 대표주관업무를 수행한 사실이 없습니다.
- 당사는 자료 발간일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 자료 발간일 현재 조사분석자료에 언급된 법인과 "독점규제 및 공정거래에 관한 법률" 제2조 제3호에 따른 계열회사의 관계에 있지 않습니다.
- 동 자료내용은 기관투자자 등에게 지난 6개월간 E-mail을 통해 사전 제공된 바 없습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.
- 본 조사자료는 고객의 투자참고용으로 작성된 것이며, 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 어떠한 경우에도 고객의 증권투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사자료는 당사의 허락없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

■ 1년간 투자의견 비율 (2016-09-30 기준) - 매수(75.5%) 중립(24.5%) 매도(0.0%)

기업 투자의견은 향후 12개월간 당사 KOSPI 목표 대비 초과 상승률 기준임

- Buy: 초과 상승률 10%p 이상
- Hold: 초과 상승률 -10~10%p
- Underperform: 초과 상승률 -10%p 미만

업종 투자의견은 향후 12개월간 당사 KOSPI 목표 대비 초과 상승률 기준임

- Overweight: 초과 상승률 10%p 이상
- Neutral: 초과 상승률 -10~10%p
- Underweight: 초과 상승률 -10%p 미만