



Overweight (Maintain)

건설/부동산
Analyst 라진성
(02) 3787-5226
jsr@kiwoom.com

☑ 8.2 주택시장 안정화 방안

건설/부동산

8.2 부동산대책, 정부는 경착륙을 원하지 않는다?!



8.2 부동산대책의 주요 내용은 서울 전지역의 투기과열지구 지정과 재정보 규제 강화, 양도소득세 강화, LTV/DTI 강화 등입니다. 시장에 미치는 영향이 클 수 있지만, 보유세 인상 등의 추가적인 강력규제가 뒷받침되지 않는다면 연착륙의 가능성이 높다는 판단입니다. 실수요자 중심의 시장으로 재편되는 속도가 강화될 전망이며, 올해 대형사의 신규 공급계획에 미치는 영향은 제한적일 전망입니다.

>>> 정부는 경착륙(hard landing)을 원하지 않는다?!

새 정부의 부동산 정책의 방향성은 복지차원의 주거안정이다. 정부에서 추진하고자 하는 정책을 취임 초기에 강하게 드라이브 하기 위해서는, 인위적으로 집값을 끌어 내려 경제에 부담을 주고 주거 불안정성을 높이는 시나리오를 선택하기는 쉽지 않다. 따라서 8.2 부동산대책 역시 6.19 대책에 이어 투기수요를 차단하고 서민 주거 안정 및 실수요자 보호에 방점을 두고 있다.

>>> 새 정부 부동산 규제는 끝이 아닌 시작

이번 8.2 부동산대책의 주요 내용은 서울 전지역의 투기과열지구 지정과 재정보 규제 강화, 양도소득세 강화, LTV/DTI 강화 등이다. 보유세 인상을 제외하고 정부가 쓸 수 있는 대부분의 규제 카드가 나온 것으로 판단된다. 따라서 시장에 미치는 영향이 클 수 있지만, 보유세 인상 등의 추가적인 강력규제가 뒷받침되지 않는다면 연착륙(soft landing)의 가능성이 높다는 판단이다. 공격임대주택을 확대하고, 실수요자를 위한 정책들이 개편되고 있는 점도 침체보다는 안정화에 집중하고 있는 모습이다. 다만 주택매매거래량의 감소 등 재정보 및 재고주택시장의 과열 흐름은 당분간 완화될 가능성이 높다. 8월 가계부채종합방안, DSR 확대 시행 등 추가 정책 발표가 예정되어 있고, 추후 상황에 따라 보유세 인상 가능성도 언급하고 있다. 정부는 여전히 부동산 규제 카드를 갖고 있으며, 시장 상황에 따라 언제든 대응할 수 있도록 패만 보여주면서 시장에 강력한 경고를 하고 있는 상황이다.

>>> 불확실성 커지는 내년 주택시장

최근 정부 정책이 실수요자를 위한 제도들로 정비되면서 실수요자 위주로 재편되고 있는 분양시장의 흐름은 보다 강화될 전망이다. 따라서 올해까지는 대형사의 신규 공급계획에 미치는 영향은 제한적일 전망이다. 한편으로 내년부터는 입주물량증가와 국내외 금리인상 등 주택 조정요인이 더욱 증가할 것으로 전망돼 건설사 입장에서 상당히 불리한 싸움을 시작해야 하는 국면에 진입했다. 올해 내내 정부의 부동산 및 가계부채대책이 발표될 예정이다. 반면 투자처를 찾지 못한 풍부한 유동성의 흐름도 주목해야 한다. 이미 풀려져 있는 풍부한 유동성, 도시재생과 지역개발을 통해 풀릴 유동성 등 money flow의 방향성도 중요한 부분이다. 이처럼 내년 주택시장은 불확실성이 커질 전망이다. 결국 건설업 투자 전략 측면에서는 내년부터 주택부문에 대해 보수적인 시작이 필요하다. 그럼에도 불구하고 브랜드 및 입지에 강점을 보유하고 재무구조가 건실한 대형사는 M/S를 높일 수 있으며, 실수요자에게는 거품없이 집을 보유할 수 있는 좋은 기회가 될 수 있다. 대출규제 강화로 금융지원 능력이 우수한 신탁사와, 공공주택 공급 확대로 LH와 민간합동사업을 확대 추진중인 중견사들에게도 기회요인이 될 수 있다는 판단이다.

- 당사는 8월 2일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

8.2 부동산 대책 중점 내용

투기지역, 투기과열지구 지정효과 비교			
조정대상지역		투기과열지구	투기지역
기존	- 청약1순위 자격제한 - 민영주택 재당첨 제한 - 재건축 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택)		- 양도세 가산세율 적용 1세대가 분양권을 3개 이상 비사업용 토지 보유 - 양도세율 +10%p - 주담대 만기연장 제한 - 기업자금대출 제한 - 농어촌주택취득특별배제
	- 전매제한 - 소유권이전등기시 (서울, 과천·광명) 1년6개월(성남)	- 전매제한 - 소유권이전등기시 재건축 조합원 지위양도 금지 - 조합설립인가 후	
8.2 대책 추가 및 강화	- 청약1순위 자격요건 강화 - 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 - 가점제 적용 확대 - 조정대상지역 75%, 투기과열지구 100% - 오피스텔 전매제한 강화 - 소유권이전등기시까지 거주자 우선분양 적용(20%)		
	- 양도세 가산세율 적용 2주택자 +10%p 3주택자 이상 +20%p - 다주택자 장기보유특별공제 적용 배제 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 2년 이상 거주요건 추가 - 분양권 전매시 양도세율 50%	- 재개발 등 조합원 분양권 전매제한 - 정비사업 분양(조합원/일반) 재당첨 제한(5년) - 재건축 조합원 지위 양도제한 강화 - 자금조달계획, 입주계획 신고 의무화 (3억원 이상 주택)	- 주담대 건수 제한 - 차주당1건 → 세대당1건
LTV·DTI 40% 적용 주담대1건 이상 보유세대 30%, 실수요자 50%			
40곳		27곳	12곳
적용 지역		적용 지역	적용 지역
서울 전역, 경기(과천·성남·하남·고양·광명·남양주·동탄2), 부산(해운대·연제·동래·진구·남구·수영·기장군), 세종		서울 전역, 경기 과천, 세종	서울 강남·서초·송파, 강동·용산·성동·노원, 마포·양천·영등포·강서, 세종

자료: 뉴시스, 키움증권

투자의견 및 적용기준

기업	적용기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 추가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 추가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 추가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 추가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 추가 하락 예상

업종	적용기준(6개월)
Overweight (비중확대)	시장대비 +10% 이상 초과수익 예상
Neutral (중립)	시장대비 +10~-10% 변동 예상
Underweight (비중축소)	시장대비 -10% 이상 초과하락 예상

투자등급 비율 통계 (2016/07/01~2017/06/30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	172	97.73%
중립	4	2.27%
매도	0	0.00%