

Industry Comment

Analyst 박용희

02) 6915-5651

yhpkorea2005@ibks.com

Neutral (유지)

건설/건자재

수요 억제 끝판왕이 몰고 올 파장이 궁금하다.

- 종합부동산세 인상(최고세율 기존 2.0%에서 3.2%로 인상)
- 주택임대사업자 사업자 대출 강화(현행 80%에서 40%), 양도세/종부세 강화
- 다주택자 주택 담보대출 규제(조정대상지역내, 기존 LTV 30~60%에서 0%)
- 수도권 주택공급에 관련된 추가 내용은 21일 발표 예정

9.13 주택시장 안정 방안 발표

정부는 1)서울과 공정시장가액비율 재조정을 통한 종합부동산세 인상, 2)규제지역 내 다주택자에 주택담보대출 원천금지, 3)주택임대사업자의 투기 지양을 위한 사업자 대출 강화를 골자로 하는 9.13 주택시장 안정 방안을 발표했다. 문재인 정부 들어 8번째 부동산관련 정책이며, 작년 8.2대책이후 가장 강도 높은 정책이다.

예상과 같은 점

예상과 같은 점은, 1)종부세율을 현행보다 최고 1.2%포인트 올린 것은 예상했던 부분이다. 노무현 정부시절 과세표준 94억원 초과 구간에 종부세 최고세율 3%가 적용됐던 점을 감안해서, 시장에 충격을 주기 위해 최고세율을 기존예상대비 올렸을 것이다. 조정지역 2주택자의 경우 과표 12억(공시지가 21억, 합산시가 30억)의 보유세는 1,976만원(종부세는 기존 554만원에서 717만원 오른 1,271만원, 재산세 706만원)으로 합산시가기준 연간 0.66%(기존 0.42%에서 0.24% 인상, 당초안 0.56%대비 0.1%인상)의 세금부담이 생긴다. 2)주택임대사업자에 대한 LTV등 대출강화는 물론 조정대상지역에 한해 종부세/양도세(수도권 6억원, 비수도권 3억원) 감면도 축소되며, 세금 추징에 대한 압박이 강화되었다.

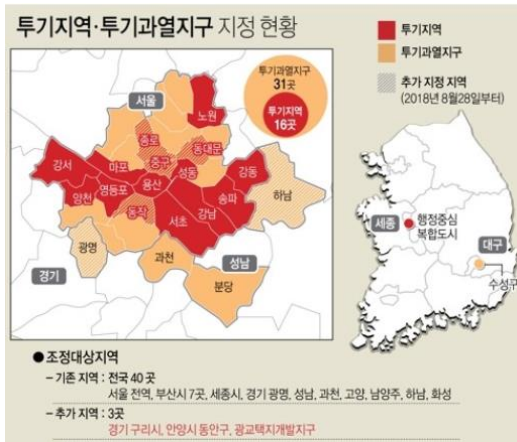
예상과 다른 점

1)2주택 이상 보유세대의 규제지역 내 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출을 원천 금지했다. 2)규제 지역내 공시가격 9억원(시가 12.8억원) 초과 고가주택을 구입할 때에는 무주택자라도 실거주 목적이 아니라면 주택담보대출을 금지하기로 한 점이다. 8.2대책에서 다주택자를 규제하며, 뿔뿔한 한채 신드롬을 보이자 뿔뿔한 한채도 못 사게 만드는 수요억제 정책의 끝판왕이란 판단이다.

Impact_ 거래절벽은 확실하고, 가격은 지켜보아야

종부세율 인상으로 인한 세금부담은 시가대비 연간 0.1% 상승하는 효과를 보여 다주택자들에게 큰 부담은 아니라는 판단이다. 결론적으로 1)종부세 이슈로 매물 증가는 기대키 어렵고, 2)무주택 실수요자의 주택 구매를 어렵게 하여 주택 거래량은 현재보다 더 악화될 가능성이 높아 보인다. 부동산 가격은 지켜보아야 하지만, 과거 사례를 보면 이번 정책으로 주택가격 하락을 기대키는 어려워 보인다.

그림 1. 투기지역/투기과열지구 현황



자료: 언론기사, IBK투자증권

그림 2. 주택구입 목적시 지역별 LTV/DTI 비율

주택가격	구 분	투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타	
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
고가주택 기준 이하 주택 구입시	서민실수요자	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음
	무주택세대	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
	1주택 보유 원칙	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
	2주택 이상 보유세대 예외	40%	40%	60%	50%	60%	50%	60%	없음
고가주택 구입시	원 칙	0%	-	0%	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일			
	예 외	40%	40%	60%	50%				

자료: 국토해양부, IBK투자증권

그림 3. 1주택자기준 과표

과표 (공시가격) (시 가)	3억원 (12.7억원) (18억원)	6억원 (16.5억원) (23.6억원)	12억원 (24억원) (34억원)	21억원 (35억원) (50억원)	50억원 (72억원) (102억원)	94억원 (127억원) (181억원)
현행	94	187	554	1,375	4,020	10,673
당초안 (만원 %)	99 (+5, 5.3)	215 (+28, 15.0)	713 (+159, 28.7)	1,814 (+439, 31.9)	5,589 (+1,569, 39)	14,834 (+4,161, 39)
수정안 (만원 %)	104 (+10, 10.6)	293 (+106, 56.7)	911 (+357, 64.4)	2,242 (+867, 63.1)	6,500 (+2,480, 61.7)	16,435 (+5,762, 54.0)
재산세 등	399	538	817	1,236	2,584	4,630
현행	492	725	1,372	2,611	6,604	15,303
당초안 (만원 %)	498 (+5, 1.2)	753 (+28, 3.8)	1,530 (+159, 11.5)	3,050 (+439, 16.8)	8,173 (+1,569, 23.8)	19,464 (+4,161, 27.2)
수정안 (만원 %)	503 (+10, 2.1)	832 (+106, 14.6)	1,728 (+357, 26.0)	3,478 (+867, 33.2)	9,084 (+2,480, 37.6)	21,065 (+5,762, 37.7)

자료: 국토해양부, IBK투자증권

그림 4. 2주택자이상기준 과표

과표 (공시가격) (합산 시가)	3억원 (9.8억원) (14억원)	6억원 (13.5억원) (19억원)	12억원 (21억원) (30억원)	21억원 (32억원) (46억원)	50억원 (69억원) (98억원)	94억원 (124억원) (176억원)
현행	94	187	554	1,375	4,020	10,673
당초안 (만원 %)	99 (+5, 5.3)	228 (+41, 21.9)	979 (+425, 76.7)	2,254 (+879, 63.9)	6,479 (+2,459, 61.2)	16,424 (+5,751, 53.9)
수정안 (만원 %)	144 (+50, 53.2)	415 (+228, 121.9)	1,271 (+717, 129.4)	3,061 (+1,686, 126.4)	9,092 (+5,072, 126.2)	22,264 (+11,591, 108.6)
재산세 등	287	427	706	1,124	2,473	4,519
현행	381	614	1,260	2,499	6,493	15,191
당초안 (만원 %)	387 (+5, 1.5)	655 (+41, 6.7)	1,685 (+425, 33.7)	3,378 (+879, 35.2)	8,951 (+2,459, 37.9)	20,942 (+5,751, 37.9)
수정안 (만원 %)	432 (+50, 13.4)	842 (+228, 37.1)	1,976 (+717, 56.9)	4,185 (+1,686, 67.4)	11,564 (+5,072, 78.1)	26,782 (+11,591, 76.3)

자료: 국토해양부, IBK투자증권

그림 5. 종부세율 변화

과세표준 (APB)	현행	당초 정부안		수정안	
		2주택 이하	3주택 이상	일반	3주택이상 & 조정대상지역 2주택
3억이하 (1주택 18억원 이하 다주택 14억원 이하)	0.5%	현행 유지	현행 유지	현행 유지	0.6% (+0.1%p)
3~6억 (1주택 18~23억원 다주택 14~19억원)				0.7% (+0.2%p)	0.9% (+0.4%p)
6~12억 (1주택 23~34억원 다주택 19~30억원)	0.75%	0.85% (+0.1%p)	1.15% (+0.4%p)	1.0% (+0.25%p)	1.3% (+0.55%p)
12~50억 (1주택 34~102억원 다주택 30~98억원)	1.0%	1.2% (+0.2%p)	1.5% (+0.5%p)	1.4% (+0.4%p)	1.8% (+0.8%p)
50~94억 (1주택 102~181억원 다주택 98~176억원)	1.5%	1.8% (+0.3%p)	2.1% (+0.6%p)	2.0% (+0.5%p)	2.5% (+1.0%p)
94억초과 (1주택 181억원 초과 다주택 176억원 초과)	2.0%	2.5% (+0.5%p)	2.8% (+0.8%p)	2.7% (+0.7%p)	3.2% (+1.2%p)
세부담상한	150%	현행유지		150%	300%

자료: 국토해양부, IBK투자증권

문재인정부 부동산 정책

표 1. 9.13 부동산 대책 주요 내용

9.13대책	주요 내용
2018년 09월 13일	①종합부동산세 1)종부세율 정부인(최고세율 2.5%)보다 구간별로 0.2~0.7%pt 인상 2)종부세율 인상 적용 과표 6억원 이하로 확대(과표 3억~6억구간 신설) 3)3주택자 이상, 조정대상지역 2주택 이상 보유자에 종부세 최고 3.2% 중과 및 세부담 상한 150%에서 300%로 상향 4)공정시장가액비율 추가 상향현 80%에서 연 5%pt씩 인상하여 100%까지 인상) ②양도소득세 1)조정대상지역 일시적 2주택자에 대한 양도세 면제요건 강화(현행 3년에서 2년내 처분) ③주택담보대출 1)2주택이상 세대의 규제지역내 주택구입, 규제지역내 비거주 목적 고가주택 구입에 주담대 금리 ④임대사업자대출 1)주택담보 임대 사업자대출 강화(현행 80%에서 40%) ⑤주택공급 1)수도권 공공택지 30곳개발(30만가구), 도심내 규제 완화 2)수도권 분양가상한제 주택 전매제한 기간 최대 8년으로 확대

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 2. 8.27 부동산 대책 주요 내용

8.27대책	주요 내용
2018년 8월 27일	①투기지역 추가 편입 1)투기지역(4곳), 서울 종로/중/동대문/동작구 2)투기과열지구(2곳), 경기 광명/하남시 3)조정대상지역(3곳), 경기 구리/안양 동안구/광교택지개발지구 4)민간택지 분양가 상한제 재시행 ②투기지역 - 주택담보대출 세대당 1건 ③투기과열지구 - 재개발 등 조합원 분양권 소유권등기시까지 전매제한 - 정비사업 분양 재당첨(5년) - 자금조달계획 신고 의무화 ④조정대상지역외 수도권 - 양도세 가산세율 2주택자 +10%pt, 3주택자 +20%pt - 다주택자 장기보유특별공제 배제 - 1세대1주택 양도세 비과세 2년이상 거주요건 강화 - 분양권 전매시 양도세율 50%

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 3. 8.2 부동산 대책 주요 내용

8.2대책	주요 내용
2017년 8월 2일	①서울 전지역, 경기도 과천, 세종시 투기과열 지구로 지정 1)투기과열지구 내 재건축/재개발 조합원 지위 양도 및 입주권 전매금지 4)민간택지 분양가 상한제 재시행 ②LTV, DTI 40%로 강화 ③투기과열지구 및 투기지역 - 실수요자 LTV DTI 각각 50%, 50% - 주담대미보유 40%, 40% - 주담대1건이상보유 30%, 30% ④투기과열지구 외 조정대상지역 - 실수요자 LTV DTI 각각 70%, 60% - 주담대미보유 60%, 50% - 주담대1건이상보유 50%, 40% ⑤조정대상지역외 수도권 - 실수요자 LTV DTI 각각 70%, 60% - 주담대미보유 70%, 60% -주담대1건이상 보유 60%, 50% ③재건축 초과이익 환수제 부활 ④다주택자 양도소득세 중과, 장기보유특별공제 배제 1)2주택자: 기본세율 +10%의 양도세 2)3주택자: 기본세율 +20%의 양도세 - 기본세율 양도차익에 따라 6~40% ⑤1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 1)기존: 9억원 이하 2년 보유 양도세 비과세 2)이후: 9억원 이하, 2년 보유, 2년거주

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 4. 6.9 부동산 대책 주요 내용

6.9대책	주요 내용
2017년 6월 9일	①조정 대상지역 추가 선정 1)경기 광명, 부산 기장 및 부산진구, 11.3 대책의 37개 지역에 6.19 대책의 3개 지역 총 40곳 ②조정 대상지역 실효성 제고 1)강남 4구 외 21개구 민간택지 전매제한 기간을 소유권이전 등기 시까지로 강화 2)서울 전지역 전매 제한 기간을 소유권 이전 등기시까지 3)조정 대상지역에 대하여 LTV, DTI 규제 비율 10%p 강화 ③ LTV 70%에서 60% ④ DTI 60%에서 50% ⑤ 잔금대출 DTI 신규적용 4)재건축조합원 주택 공급수 제한 ⑥ 최대 3주택에서 2주택

자료: 언론기사, IBK투자증권

정권별 부동산 주요정책

표 5. 노태우 부동산 정책 정리

노태우	주요 내용
정책 효과 ①매매가격 상승 임기 동안 서울 아파트 상승률 +70.7% 주요 정책 ①토지공개념 도입 ②5개 신도시 등 주택 200만호 건설	
①1988년 8월 10일	2주택 양도세 면제기간 축소 등 양도세 증과 1주택 비과세 요건을 3년 거주, 5년 보유로 강화 종합토지세 2년 앞당겨 조기 실시
②1989년 2월 4일	5개 신도시 및 주택 200만호 건설 계획 민간 아파트 분양권 전매 금지 및 2주택 과세 강화
③1989년 12월 1일	토지공개념 도입(택지소유상한제, 토지초과이득세, 개발이익환수제) 과세표준인 공시지가 도입
④1990년 2월, 4월, 9월	부동산 전월세 안정대책 부동산 투기억제대책 주택가격 안정대책 및 투기억제 방안

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 6. 김영삼 부동산 정책 정리

김영삼	주요 내용
정책 효과 ①매매가격 정체 임기 동안 전국 아파트 상승률 +3.2% 주요 정책 ①금융실명제 ②부동산실명제	
①1993년 8월 12일	금융실명제 실시
②1995년 1월 6일	부동산실명제 실시

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 7. 김대중 부동산 정책 정리

김대중	주요 내용
정책 효과 ①매매가격 상승 임기 동안 서울 아파트 상승률 +77% 임기 동안 강북 아파트 상승률 +31% 부동산 양극화 최초 발생 주요 정책 ①토지공개념 폐지 ②임대주택 주택 100만호 건설	
①1998년 5월 8일	분양권 재당첨 금지기간(10년에서 5년), 민영은 폐지
②1998년 5월 22일	분양가 자율화와 분양권 전매 한시 허용 양도세 1년간 신축 주택 구입 시 5년간 100% 면제 취등록세 1년간 신축 주택 구입 시 25% 감면 토지거래허가 신고제 폐지
③1998년 12월 1일	토지공개념 폐지(택지소유상한제, 토지초과이득세, 개발이익환수제)
④1998년 3월 22일	분양가 전면 자율화 및 분양권 전매 허용
⑤2002년 9월 4일	주거 안정을 위한 국민임대주택 100만호 건설

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 8. 노무현 부동산 정책 정리

노무현	주요 내용
정책 효과 ①매매가격 상승 ②부동산 지역별 양극화 심화 1)다주택자 규제로 가치가 낮은 주택 처분	
①2003년 5월 23일	재건축 후분양제 재건축 안전진단 강화 투기과열지구 확대
②2003년 9월 5일	재건축 소형평형 의무도입 재건축 조합원 양도금지
③2003년 10월 29일	다주택양도세(3주택, 서울 60%) 강화 종합부동산세 시행(2005년 시행)
④2005년 2월 17일	재건축 안전진단 강화 초고층 재건축 불허
⑤2005년 5월 4일	1가구 2주택 비거주주택 양도세 실거래 과세 보유세 강화
⑥2005년 8월 31일	종부세 대상 6억원 초과로 강화 재산세 과표적용률 상향 조정 분양가 상한제 중대형으로 확대 다주택자(2주택) 양도세 강화 송파신도시 건설
⑦2006년 3월 30일	분양권 전매 제한 강화 재건축 개발이익 환수제 재건축 안전진단 기준 강화 고가주택 대출 요건 강화
⑧2006년 11월 15일	LTV 규제강화

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 9. 이명박 부동산 정책 정리

이명박	주요 정책
정책 효과 ①미분양 감소 1)미분양 감소 08년 16.5만호→12년 말 7.4만호 ②부동산 지역별 양극화 축소 1)미분양 감소 및 노무현정권 때 계획한 지방 행정/혁신 도시 활성화 정책 영향	
①2008년 6월 11일	지방 미분양 대책, LTV 70% 상향, 양도세 한시 면제, 취득세/등록세 50% 감면
②2008년 9월 19일	보증자리주택발표, 수도권 100만호, 지방 50만호
③2008년 11월 3일	강남3구 제외, 투기과열/투기지역 해제
④2009년 2월 12일	미분양주택 해소 등 경제활성화 세제지원
⑤2009년 8월 27일	미분양 양도세 한시 감면
⑥2010년 4월 23일	보증자리주택 공급확대
⑦2010년 8월 29일	위례신도시 2.2만호 공급
⑧2011년~2012년	주택 미분양 해소 및 거래 활성화 방안 실수요 주택거래 활성화 서민, 중산층 주거 안정 지원 방안 전월세시장 안정 보완대책 주택거래 활성화 방안

자료: 언론기사, IBK투자증권

표 10. 박근혜 부동산 정책 정리

박근혜	주요 정책
정책 효과 ① 주택거래량 증가 1)2013년 85만호에서 2015년 120만호 ②주택가격 반등 1)전세가격 급등에 따른 실수요의 매매 전환 2)세제 지원에 따른 투기 수요 증가	
①2013년 4월 11일	미분양/신축 외에 기존 주택도 양도세 5년간 면제
②2013년 7월 24일	분양가상한제 신축운영, 리모델링 수직증축 허용
③2013년 8월 28일	건설사대상 모기지보증/전세보증금 반환보증
④2014년 2월 26일	취득세 영구인하 연 1%대 초저리 수익/손익공유형 모기지 지원
⑤2014년 7월 24일	임대차시장 선진화 방안
⑥2014년 9월 1일	민간주도의 임대주택리츠 활성화
⑦2015년 1월 13일	주택담보대출 규제완화(LTV/DTI 70%일괄적용)
⑧2015년 4월 6일	주택시장 활력회복 및 서민주거안정 강화 방안
⑨2015년 9월 2일	재건축 연한규제 완화(최장 40년→30년)
⑩2016년 4월 28일	수도권청약 1~2순위 통합, 기간단축(2년→1년)
⑪2016년 8월 25일	중산층 주거혁신 방안 기업형임대 뉴스테이 도입 월세대출 지원요건 완화 뉴스테이 활성화, 정비사업 규제 합리화 행복주택/뉴스테이 공급물량 17년까지 30만 가구 LH 택지공급 조절, PF대출심사 강화

자료: 언론기사, IBK투자증권

Compliance Notice

동 자료에 게재된 내용들은 외부의 압력이나 부당한 간섭 없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성되었음을 확인합니다.

동 자료는 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

동 자료는 조사분석자료 작성에 참여한 외부인(계열회사 및 그 임직원등)이 없습니다.

조사분석 담당자 및 배우자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.

동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.

당사는 상기 명시한 사항 외 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다.

종목명	담당자	담당자(배우자) 보유여부			1%이상	유가증권	계열사	공개매수	IPO	회사채	중대한	M&A
		수량	취득가	취득일	보유여부	발행관련	관계여부	사무취급		지급보증	이해관계	관련
해당사항없음												