

공동주택 공시가격 상승률 발표

Analyst 성정환

02) 3787-2031

irrever@hmcib.com

주요 이슈와 결론

- 3월 14일 국토교통부는 19년 1월 1일 기준 전국 공동주택 공시가격(안) 발표, 6월 말 최종 결정 및 공시에 앞서 공동주택 소유자들의 의견청취절차를 거칠 예정
- 공동주택의 공시가격 현실화율은 18년수준의 68.1% 유지(단독주택 53%, 토지 64.8%)

산업 및 해당기업 주가전망

- 공시가격 상승발표를 통해 6억초과 고가주택 위주의 공시가격 상승, 보유세부담 증가
- 대형 건설사들의 분양예정물량은 수도권비중이 높음. 기존 공시가격 6억 초과 공동주택은 대부분 수도권에 위치. 따라서 대형 건설사들 분양 예정물량의 세금부담이 늘어난 것. 기존 19년 아파트 분양물량 감소 시각 유지

19년 전국 공동주택 공시가격(안) 발표

3월 14일 국토교통부는 19년 1월 1일 기준 전국 공동주택 공시가격(안) 발표, 중앙부동산가격 공시위원회 심의, 공동주택가격 열람 및 이의신청의 과정을 거쳐 6월 말 최종적으로 공시가격 확정 예정.

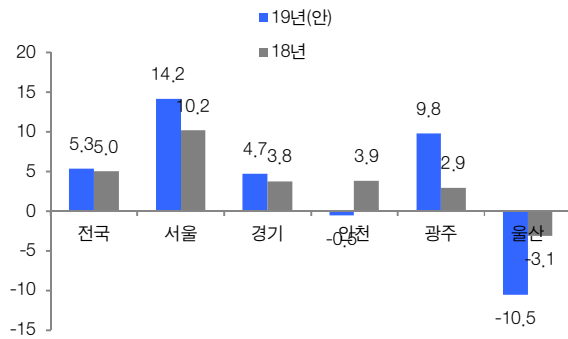
공시가격 기준 6억원 이상 고가주택들은 공시가격이 전년대비 15%이상 상승했지만 6억이하 주택들은 공시가격 상승률이 크지 않았음. 전체 주택 중에 6억원 이상 고가주택의 비중이 크지 않기 때문에 전체적으로 주택보유자들이 느낄 세금 부담은 최소화 될 것으로 판단.

기존 아파트 분양물량 감소시각. 업종 투자의견 유지

공시가격 6억원 이상 주택 중 수도권 주택 비중은 90%이상을 차지. 올해 대형 건설사들의 분양예정물량의 수도권 비중이 높고, 대형건설사들의 아파트 입지, 브랜드 가치 때문에 분양예정물량의 상당수가 공시가격 6억원을 초과하는 대상일 것으로 예상됨. 결국 대형 건설사들이 팔아야하는 물량의 세금부담이 늘어난 것이기 때문에 분양예정 프로젝트들의 지연 가능성이 증가할 전망.

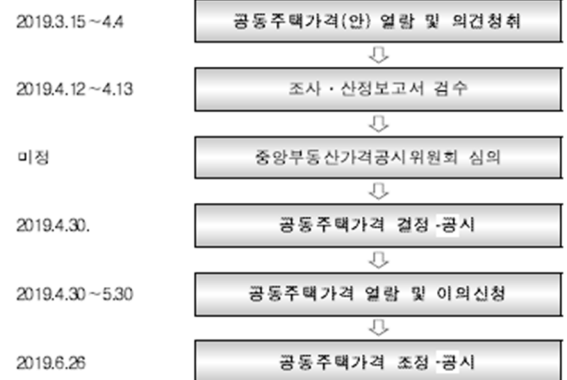
또한 높아진 세금부담으로 주택시장 참여자들이 시장 전망세가 지속되어, 연간기준으로 아파트 분양물량과 주택, 아파트 매매거래량이 하향 압력을 받을 것으로 예상. 기존 19년 전체 아파트 분양물량 감소, 건설업종 투자의견 MARKETPERFORM 시각을 유지함.

〈그림1〉 지역별 19년 공동주택 공시가격(안) 변동률



자료: 국토교통부 등 관계부처, 현대차증권

〈그림2〉 향후 공동주택 공시가격 산정 절차



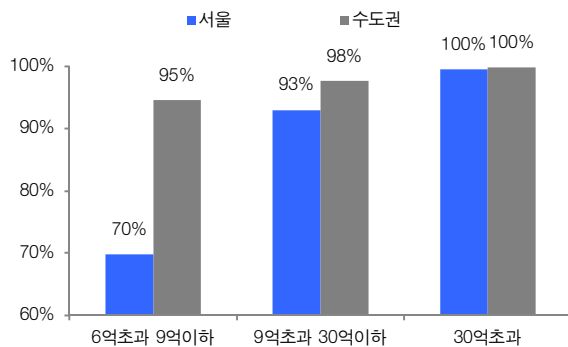
자료: 국토교통부 등 관계부처, 현대차증권

〈표1〉 가격(시세)별 공동주택 공시가격 평균 변동률(안)

구분	전체	~3억	3~6억	6~9억	9~12억	12~15억	15~30억	30억 초과
호수(만호)	1,339	928.7	291.2	66.7	24.2	12.0	15.0	1.2
호수비율(%)	100	69.4	21.7	5	1.8	0.9	1.1	0.1
공시가격변동률(%)	5.32	-2.45	5.64	15.13	17.61	18.15	15.57	13.32

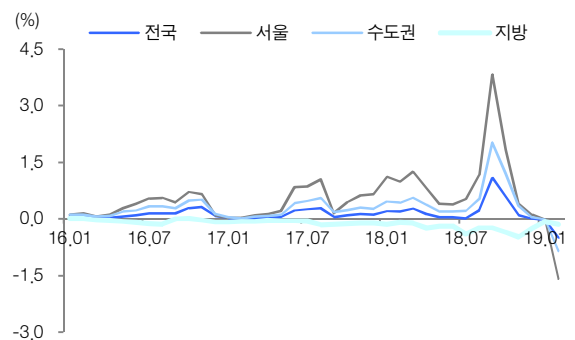
자료: 국토교통부 등 관계부처, 현대차증권

〈그림3〉 지역별 공동주택 공시가격(안) 비중



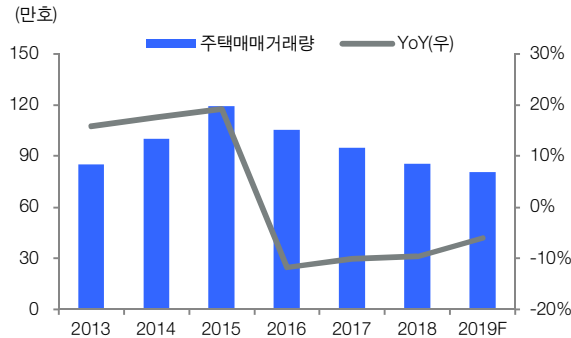
자료: 국토교통부 등 관계부처, 현대차증권

〈그림4〉 월별 아파트매매가격 상승률(MoM)



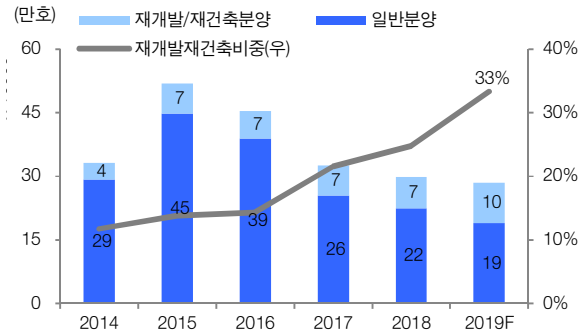
자료: KB부동산, 현대차증권

〈그림5〉 연도별 주택매매거래량 추이



자료: 한국감정원, 현대차증권

〈그림6〉 아파트 분양물량 추이



자료: 부동산114, 현대차증권

▶ Compliance Note

- 조사분석 담당자는 해당종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 동 자료는 기관투자자 또는 제3자에게 사전제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성) 발행과 관련하여 지난 6개월간 주가사로 참여하지 않았습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 자료작성자 성정환의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

▶ 투자 의견 분류

- ▶ 업종 투자 의견 분류 현대차증권의 업종투자 의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 업종 펀더멘털과 업종주가의 전망을 의미함.
 - OVERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
 - NEUTRAL : 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음
 - UNDERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

- ▶ 현대차증권의 종목투자 의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 상대수익률을 의미함.
 - BUY : 추천일 종가대비 초과수익률 +15%P 이상
 - MARKETPERFORM(M,PERFORM) : 추천일 종가대비 초과수익률 -15%~+15%P 이내
 - SELL : 추천일 종가대비 초과수익률 -15%P 이하

▶ 투자등급 통계 (2018.01.01~2018.12.31)

투자등급	건수	비율(%)
매수	147건	92.45%
보유	12건	7.55%
매도	0건	0%

- 본 조사자료는 투자자들에게 도움이 될 만한 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 당사의 사전 동의 없이 무단복제 및 배포할 수 없습니다.
- 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.