

인프라/부동산 (비중확대/Maintain)

12.16 주택시장 안정화 방안, 불확실성을 유의할 때

- 정부, 18번째 부동산 안정화 방안 발표
- 강력한 대출규제와 보유세 강화, 분양가 상한제 적용지역 확대 발표
- 국내 실물 부동산 투자 불확실성 확대, 유동성이 확보된 글로벌 리츠 등 다양한 투자전략 필요

정부 주택시장 안정화 방안 발표

12월 16일 정부는 주택시장 안정화를 위한 방안을 발표했다. 정책 방향을 살펴보면 우선 일부 과열지역을 중심으로 집중되는 갭투자 및 다주택자 투기수요를 차단하기 위해 대출 규제를 강화한다. 또한 보유세를 인상하고 분양가 상한제 적용지역을 확대한다는 내용이다. 금번 부동산 정책은 **문재인 정부의 부동산 정책 중 가장 강력하고 구체적인 규제를 담고 있다는 판단**이다.

1. 투기적 대출 규제 - 투자(투기) 수요 감소 예상

투기, 투기과열지구 주택담보대출 관리가 한층 강화된다. 우선 현재 주택 담보대출 LTV 40%가 적용되나 향후 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV 규제비율(20%)이 차등 적용된다. 예를 들면 현재 14억원 주택 매입 주택담보대출 한도는 5.6억원(14억원*40%)였으나 규제가 적용되면 4.6억원(9억원*40% + 5억원*20%)으로 줄어들게 된다. 또한 시가 15억원을 초과하는 초고가 아파트에 대한 주담대는 금지된다. 또한 전세대출을 이용한 갭투자를 방지하기 위해서 전세대출을 받은 후 시가 9억원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유할 경우 전세대출이 회수된다.

강력한 대출 규제로 투자(투기)수요가 빠르게 감소할 전망이다. 특히, 최근 전세대출을 활용하여 무리하게 집을 구매했던 투자 매수세가 줄어들면서 시장 안정화에 기여할 것으로 판단된다.

2. 종합부동산세 세율 상한, 공시가격 현실화 - 매도 물량 확대 예상

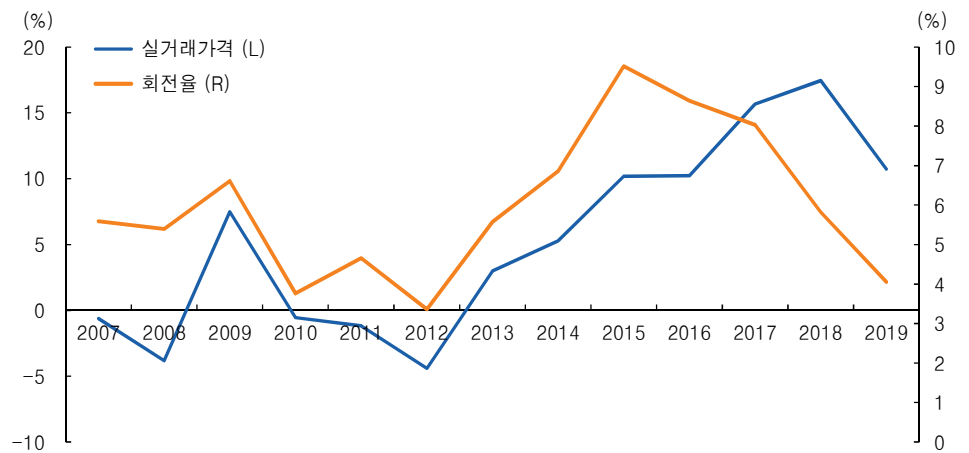
종부세가 더욱 강화된다. 정부는 종합부동산세 세율을 인상(일반 0.1%p~0.3%p, 3주택 이상 및 조정대상 지역 2주택 0.2%p~0.8%p)하여 다주택자 보유세를 강화한다. 또한, 조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담상한 상한 조정하고 공시가격이 현실화될 전망이다. 보유세율 인상으로 다주택을 보유하는 부담이 커지면서 점차 시장의 매도 물량이 증가할 것으로 예상된다. 또한, 12월 17일부터 20년 6월까지 다주택자가 조정대상지역 주택을 매도할 경우 양도소득세 중과를 한시적으로 배제하고 장기보유특별공제를 적용할 계획이다.

종부세가 강화되면서 다주택자 주택 보유 부담이 커질 전망이다. 향후 매도 물량 증가가 예상된다. 반면, 다주택자가 집을 매도할 경우 인센티브를 적용한다는 정책으로 단기에 매도 물량이 크게 증가할 가능성도 존재한다.

투자(투기)수요 감소, 매물 증가 - 집값 안정, 부동산 시장 불확실성 주의할 시점

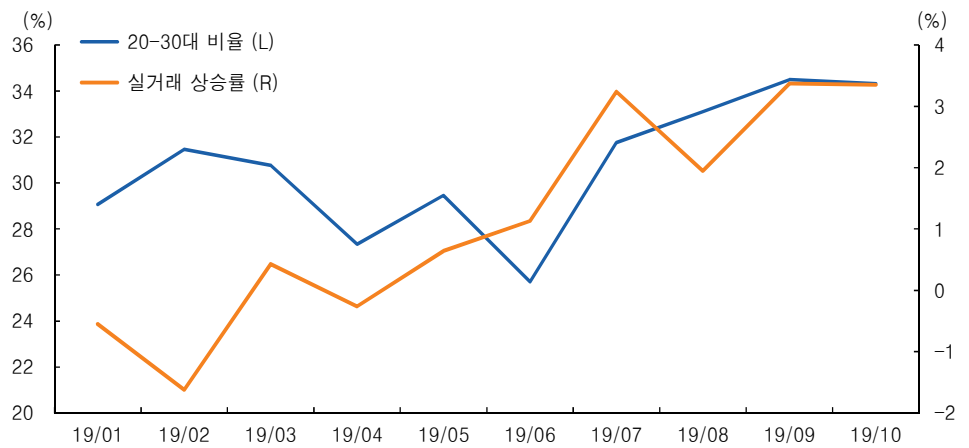
대출 규제로 투자수요가 감소하고 가격 상승 이후 이루어지는 종부세 강화로 다주택자가 시장의 매도 물량을 증가시킬 가능성이 높다. 수요가 감소하고 공급이 증가하면 시장은 안정화를 찾을 전망이다. 정부는 시장이 지속 불안정하다면 더욱 강력한 부동산 대책을 발표할 계획이다. 지금은 선부른 전망보다 시장 변동 리스크에 주의해야 한다. 투자에서 가장 유의할 것은 바로 불확실성이기 때문이다. 따라서, **자산배분 관점에서 국내 실물 부동산에 대한 투자보다 유동성이 확보된 리츠, 글로벌 자산 등 다양한 투자 전략이 필요하다는 판단**이다.

그림 1. 서울 아파트 실 거래 가격 상승률과 거래회전율 추이 (매도 물량 감소로 인한 가격 상승)



자료: 부동산 114, 미래에셋대우 리서치센터

그림 2. 서울 아파트 20-30대 매수 비율과 실 거래 가격 상승률 (무리한 대출일 가능성)



자료: 한국감정원, 미래에셋대우 리서치센터

인프라/부동산

12.16 주택시장 안정화 방안, 불확실성을 유의할 때

표 1. 투기적 대출수요 규제 강화

추진과제	현행	개선
시가 9억원 초과 주택 담보대출 LTV 강화	투기지역·투기과열지구 주택담보대출 LTV 40% 적용	주택담보대출에 대하여 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV 규제비용 차등 적용 (시가 9억원 초과 아파트에 대하여 LTV 40% → 20%로 하향)
초고가 아파트(시가 15억 초과) 주택구입용 주담대 금지	투기지역·투기과열지구에서는 다주택세대에 대하여 대출금지, 1주택세대 및 무주택세대에 대하여 LTV 40% 규제 적용	투기지역·투기과열지구의 초고가 아파트(시가 15억원 초과)를 담보로 한 주택구입용 주택담보대출을 금지
DSR 관리 강화	평균 DSR은 업권별 평균 목표 이내로 각 금융회사별 관리	투기지역·투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대해서는 차주 단위로 DSR규제 적용
주택담보대출의 실수요 요건 강화	1주택세대는 2년 내 기존 주택을 처분하는 조건, 무주택세대는 고가주택(공시가격 9억원 초과)을 구입 조건시 2년 내 전입하는 것을 조건으로 주담대 가능	투기지역·투기과열지구에서는 1주택세대의 주택 구입, 무주택 세대의 고가주택 구입에 대하여 1년 내 전입 및 처분 의무가 부여
주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화	주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역 내에서 주택 구입목적 주택담보대출 취급 금지	투기지역 뿐만 아니라 투기과열지구까지 적용범위 확대
주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화	주택임대업 개인사업자대출에 대하여 RTI 적용중(1.25배 이상)	투기지역·투기과열지구 주택임대업 개인사업자대출 RTI 기준을 1.5배 이상으로 강화

자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

표 2. 전세대출을 이용한 갭투자 방지

추진과제	현행	개선
사적보증의 전세대출보증 규제 강화	사적 전세대출 보증(서울보증보험)의 경우, 공적보증 제한 없음	서울보증보험도 시가 9억원 초과 주택 구입·보유 차주에 대한 전세대출 보증을 제한할 수 있도록 협조
전세자금대출 후 신규주택 매입 제한	전세대출 취급·만기 시 차주의 주택 보유수를 확인 2주택 이상 보유 시 전세대출 보증 만기연장 제한	전세대출 받은 후 시가 9억원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유할 경우 전세대출 회수

자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

표 3. 주택 보유부담 강화 및 양도소득세 제도 보완

추진과제	현행	개선
종합부동산세 세율 상향조정	종합부동산세 세율을 인상(일반 0.1%p ~ 0.3%p, 3주택 이상 및 조정대상지역 2주택 0.2%p ~ 0.8%p)하여 주택 보유에 대한 과세형평 제고	
조정대상지역 2주택자 종합부동산세 세부담상한 상향조정	조정대상지역 2주택자 세부담 상한을 200% → 300%로 확대	
종합부동산세 1주택 보유 고령자 세액 및 합산공제율 확대	1세대 1주택 보유 고령자의 세액공제율과 고령자 공제와 장기보유 공제의 합산공제율의 상한을 높여, 실수요 1주택자 부담 경감	
공시가격 현실화를 제고	평균 현실화율은 70% 미만으로 낮은 상황	20년 공시는 시세변동률을 공시가격에 모두 반영, 고가주택 등을 중심으로 현실화를 우선 제고

자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

표 4. 실수요자 중심의 양도소득세 제도 보완

추진과제	현행	개선
1세대 1주택자 장기보유특별공제에 거주기간 요건 추가	실거래가 9억 초과(1주택자)는 거주기간과 상관없이 보유기간 기준으로 최대 80% 장기보유특별공제 적용	실거래가 9억 초과(1주택자)에 대한 장기보유특별공제율 최대 80%(10년)를 유지하되 거주기간을 요건으로 추가 (2년이상 거주요건)
조정대상지역 일시적 2주택자 전입요건 강화	조정대상지역 내 일시적 2주택자는 신규 주택 취득일부터 2년 이내 기존 주택 양도 시 1주택으로 보아 비과세 혜택	신규 주택 취득일부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입하고 1년 이내에 기존 주택을 양도하는 경우에 한해 비과세 혜택
등록 임대주택에 대한 양도소득세 비과세 요건에 거주요건 추가	조정대상지역 내 1세대 1주택은 보유기간과 거주기간이 2년 이상인 경우 9억원까지 비과세 혜택	조정대상지역 내 등록 임대주택도 거주요건 2년을 충족하여야 1세대 1주택 비과세 혜택
조정대상지역 다주택자 양도소득세 중과 시 주택 수에 분양권도 포함	9.13대책에 따라, 대출, 청약 시에는 분양권도 주택수에 포함, 세제상 다주택자 여부 판단 시에는 주택수에 미포함	다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도소득세 중과를 위한 주택 수 계산에 분양권 포함
2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율 인상	주택 외 부동산은 보유기간 1년 미만 50%, 1년 ~ 2년 40% 2년 이상 기본세율(6 ~ 42%)을 적용	2년 미만 보유 주택에 대한 양도소득세율 인상 (1년 미만: 40% → 50%, 1년 ~ 2년 기본세율 → 40%)
조정대상지역 내 다주택자 양도소득세 중과 한시적 배제	다주택자가 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도소득세 중과 (2주택자 10%p, 3주택자 20%p) 및 장기보유특별공제 적용 배제	다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 양도하는 경우 한시적 양도소득세 중과 배제 및 장기보유특별공제 적용

자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

표 5. 투명하고 공정한 거래 질서 확립

추진과제	현행	개선
민간택지 분양가상한제 적용지역 확대	서울 27개 동을 상한제 지역으로 既 지정	집값 상승을 선도한 서울 13개구 소지역 및 경기 3개시(과천·하남·광명) 13개동과 정비사업 이슈 등이 있는 서울 6개구 37개동 추가 지정
고가주택 자금출처 전수 분석 및 법인 탈루혐의 정밀 검증	자금조달계획서 등을 활용하여 고가주택의 자금출처를 국세청이 전수 분석하고 탈세혐의자는 예외 없이 세무조사	
실거래 조사 및 정비사업 합동점검 상시화	실거래 관계기관 합동조사 1차 결과 기 발표	국토부·감정원에 상설조사팀을 신설, 국토부 조사팀에 부동산 조사 전담 특사경 인력을 증원(現 6명) 배치하여 불법행위 단속
자금조달계획서 제출대상 확대 및 신고항목 구체화	자금조달계획서 제출대상이 투기과열지구 내 3억 이상주택 취득 시로 제한	자금조달계획서 제출대상을 투기과열지구·조정대상지역 3억 이상 주택 및 비규제지역 6억원 이상 주택 취득 시로 확대
자금조달계획서 증빙자료 제출	실거래 신고 시 객관적인 자금조달 증빙자료가 부재하여 매매거래가 완결된 거래건만 소명자료를 받아 조사	투기과열지구 9억원 초과 주택 실거래 신고 시 자금조달계획서와 함께 신고 관련 객관적 증빙자료를 제출도록 함
공급질서 교란, 불법 전매 시 청약제한 강화	공급질서 교란행위 적발 시에는 일정기간 (3~10년) 청약을 금지 불법 전매에 대해서는 청약금지 규정이 없는 상황	공급질서 교란행위 및 불법전매 적발 시 주택 유형에 관계없이 10년간 청약 금지
청약당첨 요건 강화	청약당첨을 노린 일부 지역 전세시장 과열 해소 필요	관계 지자체와 협의하여, 투기과열지구, 대규모 신도시(66만㎡ 이상)의 거주기간 강화
청약 재당첨 제한 강화	분양가 상한제 적용 주택, 조정대상지역·투기과열지구 당첨자 등은 지역 및 주택 평형에 따라 1~5년의 재당첨 제한 적용	분양가 상한제 주택, 투기과열지구 당첨시 10년, 조정대상지역 당첨 시 7년간 재당첨 제한 적용
임대등록 시 취득세·재산세 혜택 축소	종합부동산세·양도소득세·임대소득세의 경우 수도권 공시가격 6억원(지방 3억원) 이하 주택에만 혜택	취득세·재산세도 가액기준을 추가 (예 : 수도권 공시가격 6억원 등)하여 세제혜택 제한
등록 임대사업자 의무 위반 합동점검	사업자의 공적의무 점검이 제한적	등록정보 정비를 연내 완료하고, 사업자의 의무 위반사례에 대한 관계기관 합동점검 추진
등록 임대사업자 책임강화를 위한 등록요건 강화	규정 상 부동산사업자 외 등록 제한 규정이 없음	등록 사업자의 책임강화를 위해 미성년자 등록을 제한하고, 위반으로 등록 말소된 자는 2년 이내 등록 제한 등 등록요건 강화
임차인 보증금 피해방지를 위한 사업자 의무 강화	임대차계약 만료를 앞두고 보증금 반환을 거부하고 잠적하는 사례가 존재하나, 사업자 제재방안 미비	사업자의 보증금 미반환으로 피해 발생 시 등록말소 후 세제혜택 환수, 선순위 보증금 등 권리관계 설명의무 범위 확대

자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

표 6. 실수요자를 위한 공급 확대

추진과제	현행	개선
서울 도심 내 공급의 차질 없는 추진	수도권 30만호 중 서울시 내 4만호(62곳)는 주택사업승인 등 정상 추진 중	서울 도심부지(4만호)는 패스트트랙을 적용 '20년까지 1.5만호 이상 사업승인을 완료하고, 이중 1천호에 대한 입주자 모집 진행'
수도권 30만호 계획의 조속한 추진	수도권 30만호 계획으로 서울시 4만호(62곳) 외 26만호(24곳) 입지발표를 완료 연내 15만호(13곳) 지구지정 완료	연내 지구지정 완료될 15만호(13곳)는 '20년 하반기까지 지구계획 수립을 추진하면서 주민 협의 등을 거쳐 토지보상 착수
정비사업 추진 지원	정비사업에 대한 상한제 6개월 유예에 따라 관리처분인가를 받은 단지(54개 단지 6.5만호)는 신속한 사업진행을 추진 중	서울시 주관으로 '정비사업 지원 T/F'를 운영, 사업추진 동향 및 문제점을 공유하고 장애요인 사전 제거
가로주택정비사업 활성화	도시계획촉진심의 시 가로구역을 1만→2만㎡까지 확대가능하나, 서울시는 투기과열지구에 해당하여 가로구역 확대 불가	투기과열지구도 가로구역 확대를 허용하고, 공공성 요건 충족시 사업시행 면적 1만→2만㎡(약 250→500세대)로 확대 적용
기타 특례부여	의사결정 간소화, 건축규제 완화, 조합원 부담완화 등	
준공업지역 관련 제도 개선	서울 내 준공업지역은 서울시 전체면적의 3.3%인 1,998만㎡	저렴한 주택 공급, LH·SH 등 참여 시 인센티브 추가 제공
정비사업 활성화를 위한 제도개선	사업면적이 1만㎡를 초과하는 경우 산업·주거 복합건축 및 최대 용적률 400%를 적용받을 수 없어 활성화에 한계	조합이 LH·SH 등과 공동시행 등 공공성 요건을 갖추면, 복합건축을 1만→2만㎡까지 확대 허용, 기숙사 외에 주거용 오피스텔도 공급하여 주거환경개선 및 사업성 제고 지원

자료: 국토교통부, 미래에셋대우 리서치센터

Compliance Notice

- 당사는 본 자료를 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 본 자료는 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.

본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 종목 선택이나 투자시기에 대한 최종 결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 조사분석자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.