



부동산

[건설/부동산] **백광제** 3771-9252
seoha100@iprovest.com

마이너스 수익률 상품에 인생을 걸어야...

- 7.10 '주택시장 안정 보완대책', 향후 부동산 가격 안정에 크게 기여 예상. 하반기 이후 가격 하락 전망 유지
- 고가 다주택자 세금 부담 급증, 신규 취득도 보유도 쉽지 않아
- 내재 수익률 '음'전환, 하반기 수급 타이트 완화, 가격 장기 안정화 될 것

7.10 '주택시장 안정 보완 대책', 향후 부동산 가격 안정에 크게 기여 전망

정부는 7.10일 관계부처 합동으로 '주택시장 안정 보완대책'을 발표. 대책의 주요 방향은 ① 서민 실수요자 부담 경감 조치, ② 실수요자를 위한 주택공급 확대 노력, ③ 다주택자·단기거래에 대한 부동산 세제 강화 조치 및 ④ 임대 아파트 등록/임대사업자 제도에 대한 근본적인 개편임. 당사는 여러 보완 대책 중 특히 ① 다주택자·단기 거래에 대한 부동산 세제 강화 조치 (1. 다주택자 종부세 종과세율 인상, 2. 단기 보유 주택 양도소득세율 인상, 3. 다주택자 취득세율 인상, 4. 부동산 신탁 활용 등 종부세 회피 방지)가 향후 부동산 가격 안정에 크게 기여할 것으로 판단함. 기존 하반기 이후 서울수도권 가격 하락 안정 전망 유지.

고가 다주택자 세금 부담 급증, 신규 취득도 보유도 쉽지 않아

금번 대책에 따른 고가 주택 종부세율의 급격한 인상으로 고가 주택 다주택자 세금 부담이 크게 증가할 예정이다. 현재 서울 수도권 아파트의 임대수익률은 평균적으로 1%를 소폭 상회(1.3~1.4%)하는 수준인데, 이번 개정으로 종부세 대상 아파트의 최저 종부세율은 1.2%로 시작하게 되고, 가격이 올라갈수록 세금 부담이 증가해 보유 수익률이 -로 전환하게 된다.

예를들어 강남 'B' 아파트 24억원 기준 1주택 종부세 부담은 현행 기준 연간 1,400만원 수준인데, 2채를 보유하고 있다면(임대사업자 등록) 8,800만원 수준으로 세 부담이 급증하게 된다. 현재 시점의 동일 아파트 연간 임대료는 3,240만원 수준으로, 1주택을 추가하는 순간 종부세만으로 연간 3,914만원의 추가 손실을 입게된다. 이 아파트의 경우 지금부터 다주택자가 되는 순간 연간 -1.6% 확정금리 상품에 가입하는 것과 같은 효과가 발생한다.

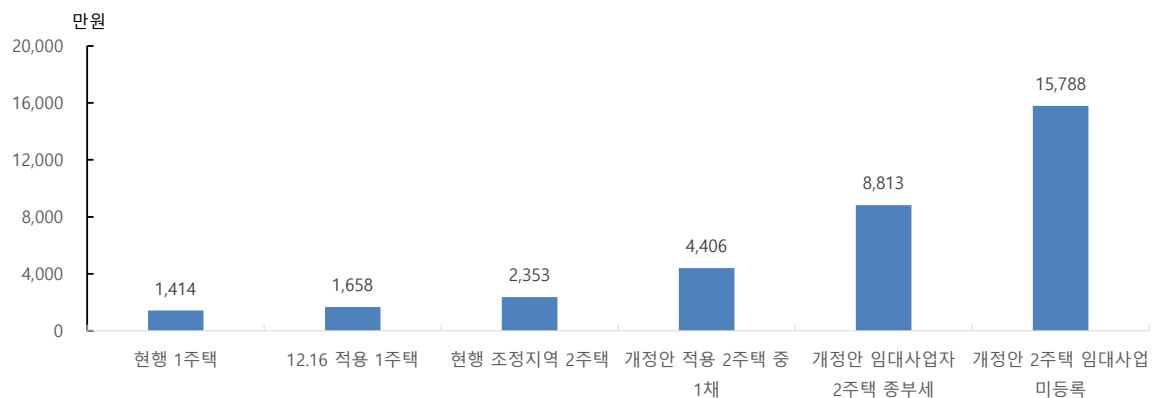
지금은 단기 임대료 상승을 통한 수익률 만회도 쉽지 않다. 월 임대료를 현재 수준보다 100% 이상 상승시켜야 0 수익률에 수렴하는데, 임대사업자 등록자라면 제도상 불가능 하고, 임대사업자를 파기한다면 연간 8,000만원 이상의 추가 종부세를 내어야 한다. 기 다주택자들의 단순 버티기도 만만치는 않으며, 특히 갭투자자라면 매도 압력을 강하게 받게 될 것이다.

풍부한 시중 유동자금이 '–' 수익률 상품에 몰릴 것으로 기대하는 것 자체가 넌센스이다. 최근 주택 가격 상승은 단기 수급악화에 따른 쏠림 현상 때문이며, 하반기 수도권 공급 완화로 임대 가능 물건이 풍부해지면 공급 부족에 따른 가격 상승은 멈출 것이고, 내재 수익률을 감안하면 주택 가격은 하반기부터 장기 하락 안정화 될 것이다.

[도표 1] 중부세율 변경 (단위: 십억원)						
1 주택자			조정대상 2 주택 이상(3 주택자)			
시가(다주택자)	과표	현행	12.16	현행	12.16	개정
8~12.2 억	3 억이하	0.5	0.6	0.6	0.8	1.2
12.2~15.4 억	3~6 억	0.7	0.8	0.9	1.2	1.6
15.4~23.3 억	6~12 억	1	1.2	1.3	1.6	2.2
23.3~69 억	12~50 억	1.4	1.6	1.8	2	3.6
69~123.5 억	50~94 억	2	2.2	2.5	3	5
123.5 억 초과	94 억 초과	2.7	3	3.2	4	6

자료: 교보증권 리서치센터

[도표 2]] 강남 'B' 아파트 35 평형 24 억원 기준 중부세 변화(공시지가 *0.8, 공정시장가액 *0.95, 재산세 별도, 단독 명의)



자료: 교보증권 리서치센터

[도표 3] 강남 'B' 아파트 1 주택자, 다주택자 세 부담 차이 및 기대수익. 임대료 적용 (단위: 만원, %)

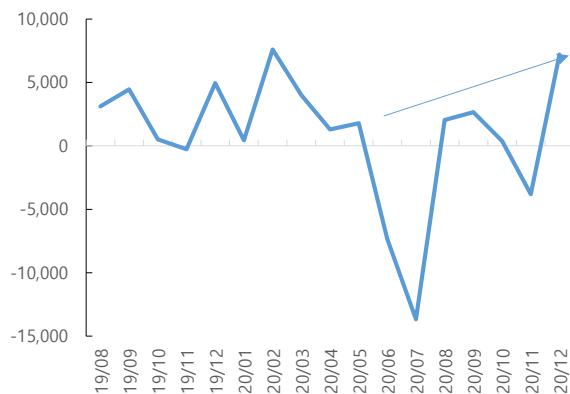
12.16 적용 1 주택	임대사업자 2 주택	중부세	2 주택 중부세	부담 증가분	연간 임대료 수익	임대사업자 상대 손실	1 주택 대비 상대 수익률
1,658	8,813		7,154		3,240	3,914	-1.6%

자료: 교보증권 리서치센터

[도표 4] 다주택, 법인에 대한 취득세율 인상안 (단위: %)				
현재			개정	
개인	1 주택		개인	1 주택
				1~3%
	2 주택	주택 가액에 따라 1~3%	2 주택	8%
	3 주택		3 주택 이상	12%
	4 주택 이상	4%		
법인		1~3%	법인	
			12%	

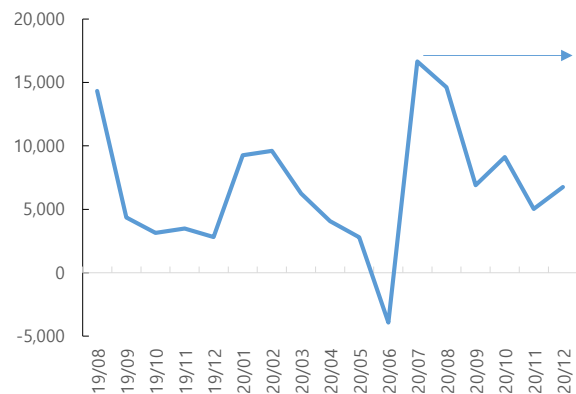
자료: 기재부, 교보증권 리서치센터

[도표 5] 서울 입주 - 재정비



자료: 부동산 114, 교보증권 리서치센터

[도표 6] 경기도 입주 - 재정비



유첨. 7. 10 '주택시장 안정 보완대책'(비상경제 중앙대책본부)

I. 주택시장 동향 및 평가

◇ 신규 규제지역 상승폭 둔화, 서울 등 일부 수도권 과열 지속

□ 금년 상반기 지속적으로 높은 가격상승률을 보인 경기·인천·대전·청주 지역은 규제지역 지정 이후 상승세가 둔화

* 주간 변동률(6월4주→7월1주, %): (안산) 0.74→0.10 (인천) 0.34→0.05 (대전) 0.75→0.09

○ 영동대로 복합개발이나 잠실MICE개발 등 개발사업에 따른 과열심화가 우려된 지역은 토지거래허가구역 지정 후 관망세

□ 그러나 서울 및 수도권 일부 지역의 매수세 및 상승세는 지속

* 주간 변동률(6월4주→7월1주, %): (서울) 0.06→0.11 (강남4구) 0.06→0.13

◇ 투기수요를 차단하고 서민·실수요자 불안을 해소할 수 있는 제도 필요

□ 주택시장 선행지표인 주택거래량은 수도권 기준 최근 지속 증가하고 있으며, 주택시장 기대심리지수도 상승 추이

* 서울 주택거래량(건수): (6.1주)3,050 (3주)3,508 (5주)5,903 (7.1주)5,560

** 주택가격전망 소비자동향지수(한국은행): (4월)96 (5월)96 (6월)112

□ 전세계적인 저금리 기조와 풍부한 유동성으로 주택시장에 유입될 수 있는 자금이 풍부한 상황에서 시장 불안정성 요인도 상존

❶ 주택시장의 높은 기대수익률을 낮추지 못한다면 주기적 주택가격 상승 반복 우려 高

* 다주택자 거래비중('20.1~5월, %) : (전국)7.5 (서울)7.8 (경기)7.8 (인천) 8.8

* ' 18년 서울 다주택가구 비중이 전년대비 감소하였으나, 27.6%로 여전히 높음

* 3년미만 보유주택 거래비중('20.1~5월, %): (서울) 30.3 (경기)26.0 (인천) 24.9

② 실수요자들의 내 집 마련 불안감 및 신축 선호 등의 이유로 30대 등 젊은 층을 중심으로 추격매수 심리 확산

* 서울 APT 30대 매수비중(%): ('19년) 24.0 (' 20.4월) 30.5 (5월) 32.1 (6월) 33.2

③ 무주택 실수요자가 소외감·불안감을 느끼지 않는 수준의 지속적이고 충분한 공급 시그널 필요

II. 주택시장 안정 보완대책 세부내용

□ 서민·실수요자 부담 경감

① (생애최초 특별공급 확대) 무주택 실수요자의 내집 마련 지원을 위해 생애최초 특별공급 적용 대상주택 범위 및 공급비율 확대

- (적용대상) 국민주택뿐만 아니라 민영주택에도 도입

- (공급비율) 국민주택은 20→25%까지 확대하고, 85㎡ 이하 민영주택 중 공공택지는 분양물량의 15%, 민간택지는 7%를 배정

생애최초 특별공급 확대안

구 분			특별공급						일반 공급
			합계	기관추천	다자녀	노부모	신혼	생애최초	
국민 주택	종전		80%	15%	10%	5%	30%	20%	20%
	변경		85%	15%	10%	5%	30%	25%	15%
민영 주택	종전		43%	10%	10%	3%	20%	-	57%
	변경	공공택지	58%	10%	10%	3%	20%	15%	42%
		민간택지	50%	10%	10%	3%	20%	7%	50%

- (소득기준) 국민주택은 도시근로자 월평균소득 100% 유지하되, 민영주택은 도시근로자 월평균 소득 130% 이하까지 확대

* '19년 도시근로자 월평균 소득 130% : (2인가구)569만원 (3인가구)731만원 (4인가구)809만원

② (신혼부부 특별공급 소득기준 완화) 생애최초로 주택을 구입하는 신혼부부의 소득기준 완화

- (공공분양 소득요건) 분양가 6억원 이상 신혼희망타운에 대해서는 도시근로자 월평균소득 130%(맞벌이 140%)까지 확대

- (민영주택 소득요건) 분양가 6억원 이상 민영주택에 대해서는 최대 130%(맞벌이 140%)까지 소득 기준 완화

분양가	소득요건(현재)		요건완화	
	우선(75%)	일반(25%)	우선(75%)	일반(25%)
3억원 이하	소득요건 100% (맞벌이 120%)	소득요건 120% (맞벌이 130%)	100% (맞벌이 120%)	120%(맞벌이 130%)
3억 ~ 6억			100% (맞벌이 120%)	120% (맞벌이 130%)
6억 ~ 9억			100% (맞벌이 120%)	120%(맞벌이 130%) 생애최초130%(맞벌이140%)

③ (주택 구입 부담 경감) 생애최초 주택에 대해서는 취득세 감면

- 현재 신혼부부에 대해서만 허용하는 생애최초 주택구입시 취득세 감면혜택을 연령·혼인여부와 관계없이 확대 적용

▪ 1.5억원 이하 : 100% 감면

1.5억원 초과 ~ 3억원(수도권 4억원)* 이하 : 50% 감면

* 감면대상 주택 가액은 세수감소 규모 추계 이후, 조정 가능

④ (서민 부담 경감) 중저가 주택 재산세율 인하

* 인하 수준 등은 공시가격 로드맵 발표시(국토부, ' 20.10월) 논의

⑤ (사전분양 물량 대폭 확대) 현재 9천호 → 약 3만호 이상(※ 추가 확대 추진)

- 3기 신도시 조기 공급을 위해 21년부터 사전 청약(9천호)을 추진

⇒ 3기신도시 외 공공택지로 확대하여 3만호 이상 사전청약 추진

⑥ (서민·실수요자 소득기준 완화) 규제지역 LTV·DTI를 10%p 우대하는 '서민·실수요자' 소득기준을 완화('20.7.13.부터 시행)

금융업 감독규정상 서민·실수요자 기준

		투기지역·투기과열지구	조정대상지역
①소득	현행	부부합산 연소득 7천만원 이하 (생애최초구입자 : 8천만원 이하)	부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자 : 7천만원 이하)
	개선	부부합산 연소득 8천만원 이하 (생애최초구입자 : 9천만원 이하)	
②주택가격		6억원 이하	5억원 이하
③주택보유여부		무주택세대주	무주택세대주

⑦ (잔금대출 규제 경과조치 보완) 규제지역 지정·변경 전까지 입주자모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 규제지역 지정·변경前 대출규제 적용('20.7.13.부터 시행)

* 일반적인 대출규제 변경시 경과조치와 동일하게 조정

* 다주택자는 규제지역 지정·변경전까지 대출받은 범위 내에서만 잔금대출 가능

⑧ (전월세자금 지원) 청년층 포함 전월세 대출지원 강화

- (전세) 청년(만34세 이하) 버팀목 대출금리 0.3%p인하(1.8~2.4%→1.5~2.1%) 대출대상(보증금 7천만→1억원), 지원한도(5→7천만원) 확대

* 일반 버팀목 대출 금리도 0.3%p 인하(2.1~2.7% → 1.8~2.4%)

- (월세) 청년 전용 보증부 월세 대출금리 0.5%p 인하
(보증금 1.8% + 월세 1.5% → 보증금 1.3% + 월세 1.0%)

* 일반 월세 대출 금리도 0.5%p 인하(1.5~2.5% → 1.0~2.0%)

□ 실수요자를 위한 주택공급 확대

○ 관계부처 장관, 지자체가 참여하는 부총리 주재 「주택공급확대 TF」를 구성하여 근본적인 주택공급 확대방안 마련

⇒ 국토부에는 주택공급 확대 「실무기획단(단장 : 1차관)」을 구성하여 세부적인 공급방안을 마련하고, 이후 정기적으로 추진상황 발표

※ (검토가능 대안) ❶ 도심고밀 개발을 위한 도시계획 규제개선

❷ 3기 신도시 용적률 상향

❸ 도시주변 유희부지·도시 내 국가시설 부지 등 신규택지 추가 발굴

❹ 공공 재개발·재건축 방식 사업 시 도시규제 완화 통해 청년·신혼부부용 공공임대·분양 APT 공급

❺ 도심내 공실 상가오피스 등 활용

□ 다주택자단기 거래에 대한 부동산 세제 강화

다주택자 대상 종부세 중과세율 인상

○ (개인) '3주택 이상 및 조정대상지역 2주택'에 대해 과세표준 구간별로 1.2%~6.0% 세율 적용

* '19년 주택부문 종부세 납세자는 51.1만명으로 전체인구 대비 1.0%(종부세 중과세율 적용대상은 0.4%)

종부세 세율 인상(안)

시 가 (다주택자 기준)	과 표	2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외, %)		3주택이상 + 조정대상지역 2주택(%)		
		현행	12.16	현행	12.16	개정
8~12.2억	3억 이하	0.5	0.6	0.6	0.8	1.2
12.2~15.4억	3~6억	0.7	0.8	0.9	1.2	1.6
15.4~23.3억	6~12억	1.0	1.2	1.3	1.6	2.2
23.3~69억	12~50억	1.4	1.6	1.8	2.0	3.6
69~123.5억	50~94억	2.0	2.2	2.5	3.0	5.0
123.5억 초과	94억 초과	2.7	3.0	3.2	4.0	6.0

* 공시가격 현실화율 75~85%, 공정시장가액비율 95%를 적용했을 경우

○ (법인) 다주택 보유 법인에 대해 중과 최고세율인 6% 적용

－ ‘20.6.17. 「주택시장 안정을 위한 관리방안」을 통해 주택 보유 법인의 경우 개인 최고세율을 단일세율로 적용함을 발표

※ 법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않음

양도소득세

※ 매물 유도를 위해 내년 종부세 부과일(21.6.1)까지 시행유예

❶ (단기 양도차익 환수) 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도 소득세율 인상(1년 미만 40 → 70%, 2년 미만 기본세율 → 60%)

양도소득세 세율 인상(안)

구분		현행			12.16.대책	개선	
		주택 외 부동산	주택·입주권	분양권	주택·입주권	주택·입주권	분양권
보유 기간	1년미만	50%	40%	(조정대상지역) 50% (기타지역)	50%	70%	70%
	2년미만	40%	기본세율		40%	60%	60%
	2년이상	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	기본세율	

② (다주택자 중과세율 인상) 규제지역 다주택자 양도세 중과세율 인상

* 기본세율(6~42%) + (10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상) → 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상))

취득세

① (다주택자 부담 인상) 다주택자, 법인 등에 대한 취득세율 인상

* 2주택 8% / 3주택 이상, 법인 12%

취득세율 인상(안)

현 재			개 정		
개 인	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	1주택	주택 가액에 따라 1~3%	
	2주택		2주택	8%	
	3주택		3주택	12%	
	4주택 이상	4%	4주택 이상		
법 인		주택 가액에 따라 1~3%	법 인		

② (법인 전환 시 취득세 감면 제한) 개인에서 법인으로 전환을 통한 세 부담 회피를 방지하기 위해 부동산 매매·임대업 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면혜택(75%) 배제

재산세

○ (다주택자 보유세 인상) 부동산 신탁시 중부세·재산세 등 보유세 납세자를 수탁자(신탁자) → 원소유자(위탁자)로 변경 * 중부세법 개정 + 지방세법 개정

* 다주택자들이 주택을 신탁할 경우 수탁자가 납세의무자가 되어 중부세 부담이 완화되는 점을 활용하는 문제 방지

□ 등록임대사업제 제도 보완

○ (임대등록제도 개편) 단기임대(4년) 및 아파트 장기일반 매입임대(8년) 폐지*

* 단기임대의 신규 등록 및 장기임대로의 유형 전환불가(세제혜택 미제공)

- 그 외 장기임대 유형은 유지하되 의무기간 연장(8→10년) 등 공적의무 강화

○ (폐지유형 관리) 폐지되는 단기 및 아파트 장기일반 매입임대로 등록한 기존 주택은 임대 의무기간 경과 즉시 자동 등록말소

- 임대의무기간 종료 전에도 자진말소 희망 시 공적의무를 준수한 적법 사업자에 한해 자발적인 등록말소 허용(임대의무기간 준수 위반 과태료 면제)

* 기 등록주택은 등록말소 시점까지 세제혜택에 대해 유지

○ (사업자 관리강화) 매년 등록사업자의 공적 의무* 준수 합동점검을 정례화하고 위반사항 적발 시 행정처분** 통해 등록임대사업 내실화

* 임대의무기간 준수, 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 핵심의무 중점 점검

** 과태료 부과 및 등록 임대사업자(임대주택) 등록말소, 세제혜택 환수

III. 향후 추진일정

□ 세법은 7월 임시국회 통과를 목표로 조속히 추진(의원입법으로 추진)

□ 주택공급방안은 TF를 바로 가동하여 조속히 가시적인 성과 도출

■ Compliance Notice ■

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사항목은 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사항목은 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사항목의 저작권산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

■ 투자자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 ■ 기준일자_2020.06.30

구분	Buy(매수)	Trading Buy(매수)	Hold(보유)	Sell(매도)
비율	86.1	13.9	0.0	0.0

[업종 투자의견]

Overweight(비중확대): 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
Underweight(비중축소): 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

Neutral(중립): 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음

[기업 투자기간 및 투자등급] 향후 6개월 기준, 2015.6.1 (Strong Buy 등급 삭제)

Buy(매수): KOSPI 대비 기대수익률 10% 이상
Hold(보유): KOSPI 대비 기대수익률 -10~10%

Trading Buy: KOSPI 대비 10% 이상 초과수익 예상되나 불확실성 높은 경우
Sell(매도): KOSPI 대비 기대수익률 -10% 이하