



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

11.3 부동산 대책

## 건설/부동산

### 11.3 부동산 대책만으로 쇼크는 없다!



정부는 3일 '조정 대상지역'을 선정하고 '맞춤형 청약제도 조정' 및 '과도한 투자수요 관리'를 실시하는 '주택시장의 안정적 관리방안'을 발표했습니다. 이번 대책으로 인해 청약률과 초기 계약률이 부진한 모습을 보일 것으로 예상돼 분양 열기는 가라앉을 수 있지만, LTV/DTI, 조합원 지위 양도, 분양가 상한제 등 시장에 충격을 줄 수 있는 규제가 빠져 slump보다는 soft landing의 흐름을 보일 것으로 판단됩니다.

#### >>> 11.3 부동산 대책, 부동산시장 slump 보다는 soft landing

정부는 3일 민간택지 중 서울 전지역, 경기도 과천·성남, 부산 일부지역과 공공택지 중 서울 전지역과 경기도 과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 화성(동탄2에 한함), 세종시를 '조정 대상지역'으로 선정하고 '맞춤형 청약제도 조정' 및 '과도한 투자수요 관리'를 실시하는 내용의 '주택시장의 안정적 관리방안'을 발표했다. 맞춤형 청약제도 조정의 주요 내용은 1) 전매제한 기간 강화, 2) 1순위 제한, 3) 재당첨 제한 등이다. 과도한 투자수요 관리의 주요 내용은 1) 중도금 대출보증 발급요건 강화, 2) 2순위 청약 시 청약통장 필요, 3) 1순위 청약일정 분리, 4) 청약가점제 자율시행 유보 등이다. 이 외 실수요자 금융지원 및 주택시장 투명성 제고에 대한 내용이 포함되었다. 다만, LTV/DTI, 입주권 거래 등의 조합원 지위 양도, 분양가 상한제 등 시장에 충격을 줄 수 있는 규제책이 빠졌다. 향후 전반적인 투기과열지구 설정 등 추가적인 규제책이 없다면, 부동산 시장은 영향을 받겠지만 slump 보다는 soft landing의 흐름을 보일 것으로 판단된다.

#### >>> 중장기적으로 건전한 부동산 시장 토대 마련 기대

입주때까지 분양권 전매 금지로 투기수요의 진입을 상당히 막았다고 보여진다. 여기에 1순위 자격 강화, 재당첨 제한 등 과열된 분양시장이 실수요자 중심으로 정상화 될 수 있는 토대가 마련되고 있다. '15.7.22 가계부채 종합 관리방안', '16.8.25 가계부채 대책(핵심적인 '여신심사 가이드라인'이 빠지긴 했지만…)' 그리고 '11.3 주택시장의 안정적 관리방안'까지 중장기적인 측면에서 실수요자 중심으로 건전한 부동산 시장 토대를 마련할 수 있는 좋은 기회라는 판단이다.

#### >>> 대형 건설사에 유리한 국면 지속될 전망

이번 대책으로 인해 청약률과 초기 계약률이 부진한 모습을 보일 것으로 예상되고, 내년부터 신규 분양 물량이 줄어들 가능성이 높아 건설사에게 부담으로 다가올 수 있다. 하지만, 이번 '주택시장의 안정적 관리방안'으로 지난 8.25 대책에 이어 상대적으로 대형 건설사에게는 보다 유리한 국면이 지속될 전망이다. 청약제도 규제 강화로 청약 통장을 사용하는데 보다 신중해 지면서 인기 지역, 인기 브랜드로만 쓸릴 가능성이 크기 때문이다. 특히 내년부터 대형 건설사의 분양 물량 중 많은 부분이 재건축/재개발이 될 것으로 전망된다. 이번 대책에서 입주권 거래 등 조합원 지위 양도, 분양가 상한제 등 재건축 관련 규제가 빠졌기 때문에, 전반적인 분양 열기는 가라앉을 수 있지만 시장에 큰 충격이 나타나지는 않을 것으로 판단된다.

- 당사는 11월 3일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식 을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공 한 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.

## 주택시장의 안정적 관리방안

구분	제도	내용	세부 내용
국지적 시장과열 완화 및 실수요자 당첨기회 확대	조정 대상지역	서울 전지역, 경기·부산 중 일부지역, 세종시 등은 전매제한기간, 1순위 제한, 재당첨 제한 등을 조정 (부산은 전매제한 제외) (* 표 1-1 참고)	
		전매제한기간 강화 (* 표 1-2 참고)	과열정도에 따라 1년 연장 또는 소유권이전등기시까지로 조정 - 대상지역 중 정량요건 2개 이상을 충족하고 과열 우려정도가 높은 곳은 소유권이전등기시까지, 그 외의 지역은 1년 연장 - 부산은 제외(지방의 민간택지에 전매제한기간을 규정하기 위해서는 주택법 개정이 필요)
	맞춤형 청약제도 적용 <청약제도 조정>	1순위 제한	조정 대상지역(표 1-1)에 청약시 1)~3)의 자를 1순위에서 제외 - 1) 세대주가 아닌 자, 2) 5년 이내에 다른 주택에 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자, 3) 2주택 이상을 소유한 세대에 속한 자
		재당첨 제한 (* 표 1-3 참고)	조정 대상지역(표 1-1)의 주택에 당첨된 세대에 속한 자를 재당첨 제한 대상자에 추가 - 당첨이 제한되는 주택에 조정 대상지역(표 1-1)의 주택을 추가
		효력발생	강화된 전매제한기간은 11.3(목) 입주자모집공고분부터,
		향후계획	조정대상 지역 및 주택의 추가 또는 제외 여부 등을 정례 검토
		주택시장 동향 및 지표	등을 정밀하게 분석하여 국지적 과열현상이 심화 또는 주변으로 확산시 '투기과열지구' 지정도 정례적으로 검토
	조정 대상지역	조정 대상지역(표 1-1)에 과도한 단기 투자수요가 유입되는 것을 차단하기 위한 관리방안을 실시	
	중도금 대출보증 발급요건 강화	현행	HUG·주금공 중도금대출보증의 발급요건으로 '전체 분양 가격의 5% 이상을 계약금으로 납부'를 규정
		개선	조정 대상지역(표 1-1)의 중도금대출보증 발급 관련 계약금 요건을 '분양가격의 5% 이상 → 10% 이상'으로 상향 * 단, 등록임대사업자에 대해서는 계약금 납부 상향요건 적용 배제
		효과	적은 자기자본을 활용하여 분양계약 후, 시세차익을 목적으로 분양권을 전매하려는 단기 투자수요의 감소를 유도
	2순위 청약 신청시에도 청약통장 필요	현행	2순위 청약신청시에는 청약통장 자체가 불필요
		개선	조정 대상지역(표 1-1)은 2순위 청약신청시에도 청약통장 필요 (가입기간, 예치금액 기준은 없음) - 청약통장을 활용하여 2순위 당첨시, 1순위 요건을 충족하기 위해서는 통장 재가입 후 수도권 12개월, 지방 6개월의 가입기간 필요
		효과	2순위 청약신청도 신중히 하도록 하여, 과도한 투자목적의 2순위 청약신청 방지 및 2순위 청약시장도 실수요자 중심으로 유도
	1순위 청약일정 분리 (* 표 1-4 참고)	현행	당해·기타지역에 구분 없이 하루에 1순위 청약을 접수
		개선	조정 대상지역(표 1-1)은 1일차는 당해지역, 2일차는 기타지역으로 1순위 접수를 분리
		효과	당해지역에서 1순위 마감시 당첨 가능성이 없는 기타지역은 접수를 생략하여 청약경쟁률이 과도하게 부풀려지는 것을 방지
	청약가점제 자율시행 유보	현행	'17년부터 85㎡ 이하 민영주택은 지자체장이 40%* 범위 내에서 청약가점제를 자율시행토록 위임
		개선	조정 대상지역(표 1-1)은 가점제 자율시행을 유보하여 85㎡ 이하 민영주택의 가점제 적용비율을 40% 유지
		효과	부양가족 수가 많은 세대, 무주택자 등 실수요자의 당첨기회 확대
즉시 시행되는 전매제한기간 강화 외 1순위 제한, 재당첨 제한 등의 빠른 시행을 위해 '주택공급에 관한 규칙'을 신속히 11월 중 개정 이번 대책과 별도로, 시장상황에 따라 청약제도를 탄력 조정할 수 있도록 제도개선(안)*을 마련하여 주택법 등 개정 추진			
실수요자 금융지원	정책모기지 지속 공급	실수요자의 내 집 마련을 지원하는 디딤돌 대출 등 정책 모기지를 차질 없이 공급 적격대출 은행별 한도를 추가배정(연초 16조원 계획→추가 2조원 배정(10.26))하여 적격대출을 지속적으로 공급하고, 필요시 한도 추가배정	
	LH 공공분양주택 중도금 지원	현황	최근 은행권의 중도금대출 심사강화로 LH 공공분양주택도 집단대출 취급은행을 선정하지 못하여, 수분양자가 중도금 조달에 어려움을 겪는 사례 발생
		지원	중도금 1회차 납부시기가 곧 도래하는 단지는 납부시기를 4~8개월 유예하고, 10월에 분양한 단지는 중도금 비율 및 납입횟수를 최소화하여 중도금 조달부담 및 이자 경감
주택시장의 투명성 제고	정비사업 제도 개선	경쟁입찰 확대 및 용역비 공개	모든 용역은 원칙적으로 일반경쟁을 통해 선정토록 하되, 용역금액이 적거나 재난 등 긴급한 경우에만 지명·수의계약 허용
		금품·향응 수수행위 신고 활성화	금품·향응 제공에 대해 자진신고한 자에 대한 처벌을 감면할 수 있도록 자진신고에 대한 특례 도입
		정비사업 대출보증 요건 강화	비사업 대출보증은 관리처분인가 후, 일반분양분 분양 보증은 기준 건축물 철거 후에 발급하여 무리한 사업추진을 방지
		정비사업 조합 운영실태 점검강화	국토부·서울시·감정원이 합동 점검반을 구성하여 정비조합의 운영실태에 대한 집중점검 실시 (11월~)
	청약시장 불법행위 근절	「청약시장 불법행위 상시점검팀」 구성·운영 신고포상금 및 자진신고제 강면특례 부적격 당첨자 청약제한 기간 연장: 현행 3개월에서 1년으로 연장, 전매제한기간 내의 전매자도 청약제한 기간 1년 적용	

자료: 기획재정부, 키움증권

〈표 1-1〉 조정 대상지역

광역지자체	기초지자체	택지 유형
서울특별시	25개구	민간택지 + 공공택지
경기도	과천시, 성남시 하남시, 고양시, 남양주시, 화성시(동탄2에 한함)	민간택지 + 공공택지 공공택지 (민간택지는 제외)
부산광역시	해운대구, 연제구, 동래구, 남구, 수영구	민간택지 (공공택지는 제외)
세종특별자치시 (행정중심복합도시 건설 예정지역)		공공택지 (민간택지는 제외)

자료: 기획재정부, 키움증권

〈표 1-2〉 전매제한기간 조정 내용 (조정된 곳만 표시)

1) 수도권 민간택지 중 서울 전지역, 경기 과천·성남

현재	대상지역 중 정량요건 2개 이상 충족하고 과열정도가 높은 곳	대상지역 중 그 외의 지역
	(강남 4개구, 과천)	(서울 중 강남 4개구 외, 성남)
6개월	소유권이전등기시	1년 6개월 (+1년)

2) 공공택지 중 서울, 경기 과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 화성(동탄2에 한함), 세종

구분	전매제한기간		
	공공분양주택	민간분양주택	
공공택지 내 주택(공공+민간주택 모두)	1년 → 소유권이전등기시		
수도권 중 지구면적 50%이상이 GB 해제된 공공택지 (85㎡이하 주택)	분양가격이 인근 시세 100% 이상	3년	1년 → 소유권이전등기시
	분양가격이 인근 시세 85%~100%	4년	
	분양가격이 인근 시세 70%~85%	5년	2년 → 소유권이전등기시
	분양가격이 인근 시세 70% 미만	6년	3년

자료: 기획재정부, 키움증권

〈표 1-3〉 재당첨 제한 조정 내용

구분	재당첨 제한 대상자 (요건)	당첨이 제한되는 주택 (효과)
현행 대상	* 분양가상한제 적용주택 당첨자 * 5.10년 공공임대주택 당첨자 * 이전기관 종사자 특별공급주택 당첨자	* 국민주택 * 민영주택 中 투기과열지구 내 주택
+	+	+
추가 대상	* 민영주택 中 - 조정 대상지역(표 1-1)의 주택 당첨자 * 공공택지는 분양가상한제에 既 포함	* 민영주택 中 - 조정 대상지역(표 1-1)의 주택

주: 재당첨 제한 기간

- (85㎡이하 청약시) 과밀억제권역에서 당첨자는 5년, 그 외지역 당첨자는 3년간 재당첨 제한

- (85㎡초과 청약시) 과밀억제권역에서 당첨자는 3년, 그 외지역 당첨자는 1년간 재당첨 제한

자료: 기획재정부, 키움증권

〈표 1-4〉 청약일정 분리 전·후 비교

구분	1일차	2일차	3일차	4일차
현행	특별공급	1순위	2순위	→
개선		1순위 중 “당해지역” 거주자	1순위 중 “기타지역” 거주자	2순위

자료: 기획재정부, 키움증권

## 투자의견 및 적용기준

기업	적용기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 주가 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 (2015/9/1~2016/9/30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	156	95.71%
중립	7	4.29%
매도	0	0.00%