



Analyst 김세련 · 02-3773-8919 · sally.kim@sk.com

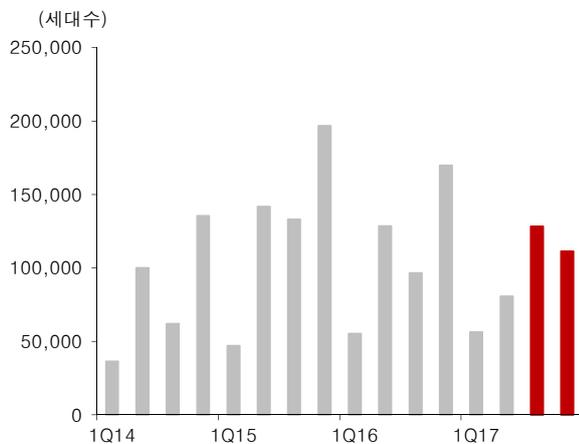
# Issue Comment

- ✓ 서울 전지역 투기과열지구 선정 (투기지구)투기과열지구
- ✓ 분양권 전매, 다주택자 양도세 등에 대한 다양한 규제 발표
- ✓ 보유세 증세만을 남겨둔 강력한 규제책으로 판단

## [건설] 8/2 부동산 대책, 투기 자금을 사방으로 조이는 강한 규제

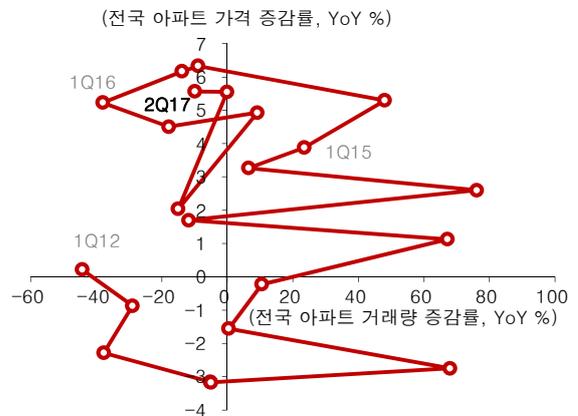
- 금번 정책은 투기 수요의 추가 유동성 진입을 제한하는 강력한 규제로, 보유세 증세만을 남겨둔 강력한 정책으로 판단함
- 정책상 실수요자의 LTV, DTI 역시 6/19 대비 10%p 감소한 것이나 다름 없기 때문에, 투기수요 억제에 따른 일시적인 실수요 주택 매매 위축이 나타나는 상황은 불가피할 것. 대형 건설사의 경우 하반기에 분양 공급이 집중되어있는 만큼, 1) 투기수요 감소에 따른 청약률 둔화, 또는 2) 2019년 이후 주택 부문 실적 영속성 감소가 나타날 것. 다만, 주택 실적 감소에 따른 우려와 부동산 규제 흐름은 이미 작년년부터 건설주의 주가 상승을 누르는 요인으로 작용했던 만큼, 멀티플 상단이 제한되는 상황으로 보는 것이 합리적이며, 오히려 현 시점에서 주가 하방 리스크는 상대적으로 제한적인 것으로 판단. 대형 건설사의 아파트 브랜드 파워를 감안할 때, 실수요자 위주로의 시장재편이 이루어진다면 신규 분양에는 문제가 없을 것으로 보임. 이미 분양 공급이 작년 대비 줄어든 상황에서 아파트 가격은 상승률 둔화, 거래량은 감소하는 국면이 지속될 것으로 판단되기 때문에, 가격 상승이 가파른 강남 3구를 제외하고는 가격 하락이 크지 않을 것으로 예상함
- 9월 부동산 거래량, 가격 등의 통계 지표가 '생각보다 나쁘지 않은' 수준으로 발표될 경우 주택 익스포저가 높은 일부 건설주의 단기 반등이 예상되며 특히, 재건축 규제 강화에 따라 놀려있는 인테리어 유관주의 반등 역시 나타날 것으로 기대함

전국 분기별 분양 공급 추이



자료: 부동산 114, SK 증권

아파트 가격, 거래량 증감률 Matrix



자료: 국토교통부, KB 부동산, 부동산 114, SK 증권

• 작성자는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.  
 • 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.  
 • 본 보고서는 기관투자자 또는 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.  
 • 투자판단 3단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도