



# Overweight (Maintain)

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

## 8.2 대책 후속조치 시행

# 건설/부동산

## 8.2 부동산 후속대책, 정부 정책에 맞서지 말라?!



이번 8.2 후속대책은 새로운 규제가 나오지 않고 기존 규제카드의 강화 및 예고 규제가 구체화됐습니다. 과열은 허용치 않겠다는 정부의 강한 의지를 읽을 수 있습니다. 이달 예정된 규제들을 끝으로 새 정부의 부동산 규제도 1차적으로 일단락 될 것으로 판단됩니다. 신규 분양시장은 여전히 호황 중이며 3분기 실적은 양호할 전망입니다. 밸류에이션도 부담이 없습니다. 매수 시점을 고민할 때가 왔다는 판단입니다.

### >>> 정부 정책에 맞서지 말라!

‘정부 정책에 맞서지 말라!’ 증시의 오랜 격언이면서 부동산 시장에서도 일맥상통한다. 부동산 시장은 복잡해서 정부 정책대로만 움직이지 않지만 정책의 지속성으로 시차를 두고서라도 반영되는 경향이 크다. 되돌아보면 이전 정부에서 정책으로 표현한 것처럼 빔을 내서 집을 사야 했다. 그렇다면 새 정부에서는 무슨 말을 하고 싶어하는 걸까? 새 정부의 부동산 정책의 방향성은 복지차원의 “주거안정”이다. 투기 수요를 차단하고 서민 주거안정 및 실수요자 보호를 목표로 하고 있다. 정부는 침체도 과열도 원하지 않는다. 경제에 부담을 주지 않는 선에서 안정화되기를 바란다. 즉 집은 사는(buy) 것이 아니라 사는(live) 것이라고 말하고 있다. 이러한 메시지는 이달 예정된 가계부채 종합대책과 주거복지 로드맵을 통해 더욱 명확해질 전망이다.

### >>> 새 정부는 한다면 한다!

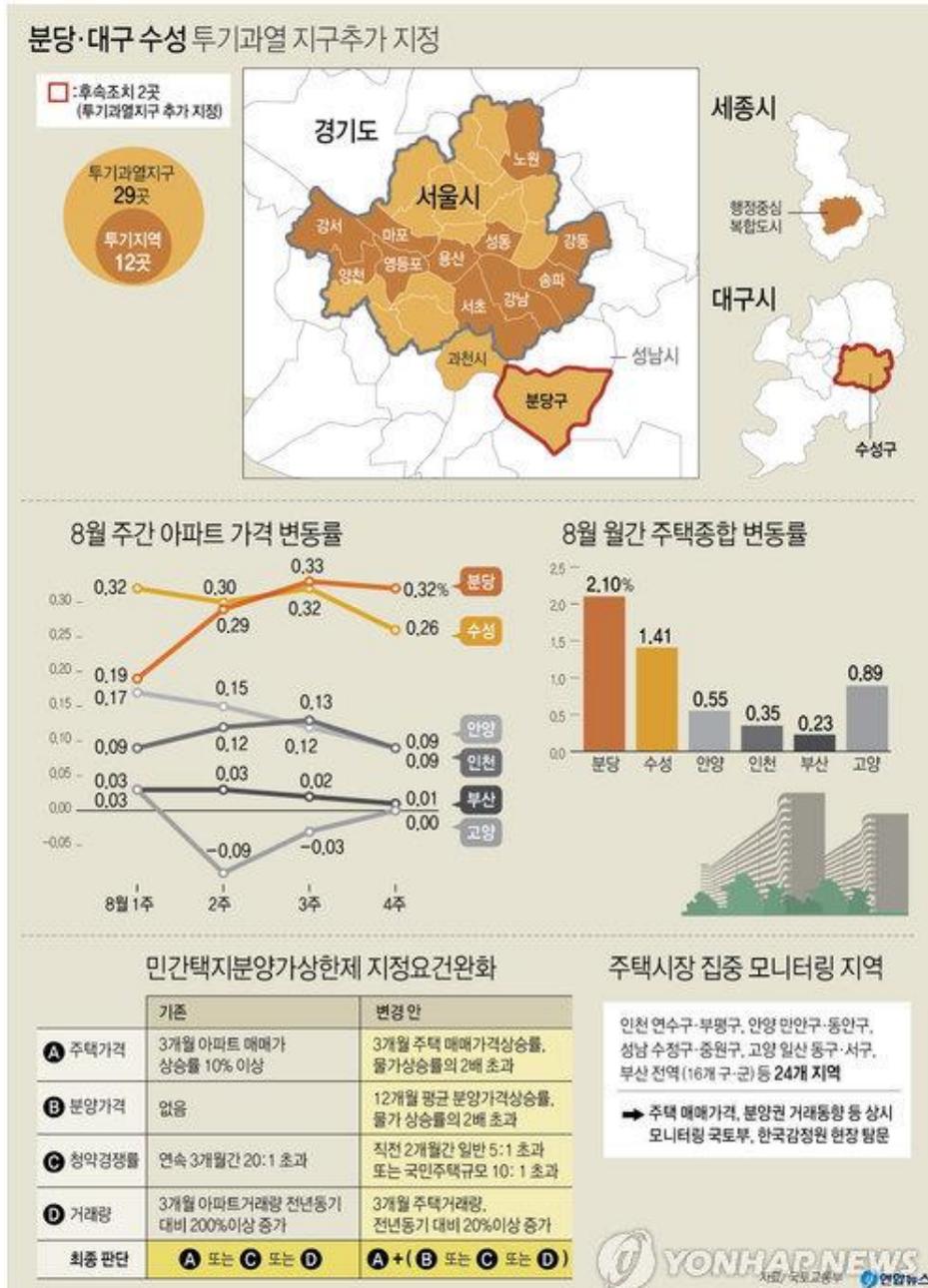
이번 8.2 후속대책의 주요 내용은 1) 8.2 대책 이후에도 높은 상승세를 보이고 있는 분양구와 수성구를 투기과열지구로 지정, 2) 집중 모니터링 지역 선정, 3) 민간택지 분양가상한제 적용요건 개선 등이다. 새로운 규제가 나오지 않고 기존 규제카드의 강화 및 예고 규제가 구체화됐다. 8.2 대책 후 1달만에 후속 대책이 나와 과열지역을 잡겠다는 정부의 강한 의지를 확인할 수 있다. 주택매매거래량의 감소 등 재정비 및 재고주택시장의 과열 흐름은 당분간 완화될 가능성이 높다.

### >>> 9월부터는 건설주를 보자!

최근 정부 정책의 방향대로 실수요자 위주로 재편되고 있는 분양시장의 흐름은 보다 강화될 전망이다. 따라서 올해 대형사의 공급계획에 미치는 영향은 제한적일 전망이다. 내년부터는 입주물량증가와 국내외 금리인상, 후분양제 등 주택 조정요인이 증가할 것으로 전망돼 건설사에 상당히 불리할 전망이다. 특히 재건축 규제 강화로 재건축 사업 속도가 지연될 가능성이 높아 내년부터는 신규 공급계획에 영향을 미칠 가능성이 높다. 결국 건설업 투자 전략 측면에서는 내년부터 주택부문에 대해 보수적인 시적이 필요하다. 그럼에도 불구하고 브랜드 및 입지에 강점을 보유하고 재무구조가 건실한 대형사는 M/S를 높일 수 있는 기회가 될 수 있다. 대출규제 강화로 금융지원 능력이 우수한 신탁사와, 공공주택 공급 확대로 나와 민간합동사업을 확대 추진중인 중견사들에게도 기회요인이 될 수 있다. 실수요자에게는 거품 없이 집을 보유할 수 있는 좋은 기회가 될 수 있어 재고주택시장과 달리 신규분양 시장은 양호한 흐름이 지속될 개연성도 충분하다. 이달 예정된 가계부채 종합대책과 주거복지 로드맵이 나오면 새 정부의 부동산 규제도 1차적으로 일단락 될 것으로 판단된다. 신규 분양시장은 여전히 호황 중이며 3분기 실적은 양호할 전망이다. 밸류에이션 측면에서도 너무 싸다. 매수 시점을 고민할 때가 왔다는 판단이다.

- 당사는 9월 5일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 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.

8.2 대책 후속조치 중점 내용



자료: 연합뉴스, 키움증권

8.2 대책 후속조치 요약

구분	대상	내용
투기과열지구 추가 지정	성남시 분당구 대구광역시 수성구	* 투기과열지구 지정의 효력은 9.6일부터 발생 * 금융규제 강화(LTV·DTI 40% 적용 등), 재건축 조합원 지위양도 금지, 청약규제 강화, 분양권 전매제한 등을 적용 * 향후 도시 및 주거환경정비법 등이 개정되면 정비사업 분양 재당첨 제한, 조합원 분양권 전매제한, 3억 이상 주택 거래시 자금조달계획 및 입주계획 신고 등의 규제도 추가
집중 모니터링 지역	인천광역시 연수구, 부평구 안양시 만안구, 동안구 성남시 수정구, 중원구	* 투기과열지구 지정에 이르는 수준은 아니나, 8.2대책 이후에도 집값이 상승세 보이는 지역
	고양시 일산동구, 일산서구 부산(조정대상지역 6개구/1개군, 서구 등)	* 8.2대책 이후에는 안정세를 보이고 있으나, 대책 이전 주택가격이 상승한 지역으로 향후 불안이 재연될 가능성이 있는 지역
민간택지 분양가상한제 적용요건 개선		* 주택 매매가격, 분양권 등 거래동향, 청약상황 등을 상시 모니터링 및 정밀분석하고, 이를 토대로 시장이 과열되었거나 과열될 우려가 크다고 판단되면 투기과열지구 지정 등의 조치를 즉각 취할 계획
		* 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 최근 3개월간 주택가격상승률이 물가상승률의 2배를 초과하면서 다음의 어느 하나에 해당하는 지역은 주거정책심의 위원회 심의를 거쳐 상한제를 적용 - 최근 12개월간 해당지역 평균 분양가격상승률(전년동기대비)이 물가상승률의 2배를 초과하는 경우 - 분양이 있었던 직전 2개월의 청약경쟁률이 각각 5:1 초과 또는 국민주택규모 이하의 청약경쟁률이 10:1을 초과한 경우 - 3개월간 주택 거래량이 전년동기대비 20% 이상 증가한 경우 * 9.8일부터 입법예고 등의 절차를 거쳐 개정(공포일 시행)할 예정 * 이후 시장상황을 모니터링하여 필요시 주거정책심의위원회 등을 거쳐 분양가상한제 적용지역 등을 검토할 계획

자료: 국토교통부, 키움증권

8.2 대책 후속조치: 민간택지 분양가 상한제 선정기준 변경(안)

구분	기존 기준	변경 기준(안)
주택가격 ㉠	3개월 아파트 매매가격상승률이 10% 이상 상승	3개월 주택 매매가격상승률이 물가상승률의 2배 초과
분양가격 ㉡	없음	12개월 평균 분양가격상승률이 물가 상승률의 2배 초과
청약경쟁률 ㉢	연속 3개월간 20:1 초과	직전 2개월간 일반 5:1 초과 or 국민주택규모 10:1 초과
거래량 ㉣	3개월 아파트거래량이 전년동기 대비 200%이상 증가	3개월 주택거래량이 전년동기 대비 20%이상 증가
최종판단	㉠ or ㉢ or ㉣	㉠ + [ ㉡ or ㉢ or ㉣ ]

자료: 국토교통부, 키움증권

분양가상한제 시행방식

구분	주요 내용
적용대상	* 주거정책심의위원회의 심의를 통해 적용대상지역 선정 - 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 개정 추진 중인 주택법 시행령 요건을 충족하는 지역 중을 선정
적용절차	적용대상지역 선정(국토부장관) → 지자체 통보(국토부장관) → 입주자모집 승인신청(사업주체) → 분양가심의(지자체 분양가심사위원회) → 입주자모집 승인(지자체) → 세분류별(택지비, 공사비, 간접비 등) 분양가격 공시(공공택지: 사업주체, 민간택지: 지자체)
산정방식	* 택지비와 건축비의 합산 기준금액 이하로 분양가격 제한 - (택지비) 감정평가금액(민간택지) + 택지비 가산비 )) 택지비 가산비: 연약·암석지반 공사비, 간선시설 설치비, 감정평가수수료 등 분양가심사위원회에서 인정한 택지 관련 경비 - (건축비) 기본형 건축비 + 가산비 )) 기본형 건축비: '17.3.1일 전용 85㎡ 기준 597.9만원/3.3㎡(9월분은 9.15일 공시) )) 건축비 가산비: 주택유형(고급 연립, 테라스하우스), 법정 기준 초과 복리시설 설치, 인텔리전트 설비(홈네트워크 등), 에너지절약형 설계 등
적용시점	분양가상한제 적용지역으로 선정되어 고시되면, - 일반 분양주택은 상한제 시행 이후 최초로 입주자모집승인을 신청한 주택부터 적용하고, - 정비사업의 경우 상한제 시행 이후 최초로 관리처분계획인가를 신청한 주택부터 적용

자료: 국토교통부, 키움증권

투기과열지구 지정기준 및 지정효과

구분	주요 내용	
법령	주택법 제63조제2항, 시행규칙 제25조	
지정기준	<p>&lt;정량적 요건&gt;                      주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서                      (1) 직전 2개월 청약경쟁률이 5:1을 초과하는 경우 or                      (2) 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소하는 경우 or                      (3) 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소한 곳 or                      (4) 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약1순위자에 비해 현저히 적은 경우</p> <p>&lt;정성적 요건&gt;                      지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역</p>	
	기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 청약1순위 자격제한                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5년내 당첨사실이 있는 자의 세대에 속한 자</li> <li>- 세대주가 아닌 자, 2주택 이상 소유 세대에 속한 자</li> </ul> </li> <li>* 민영주택 해당점 제한</li> <li>* 재건축 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수도권 과밀억제권역 외의 지역은 도시정비법(6.28일 발의) 개정시행 이후 적용</li> </ul> </li> <li>* 전매제한: 소유권이전등기시</li> <li>* 지역주택조합 조합원 교체 및 신규가입 제한 등</li> <li>* 재건축 조합원 지위양도 금지(조합설립인가 후)</li> <li>* 민간택지 분양가상한제 적용 주택의 분양가 공시 등(수도권 등에 한정)</li> </ul>
지정효과	신규 or 강화 (8.2대책)	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 청약1순위 자격요건 강화                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상</li> </ul> </li> <li>* 가점제 적용 확대(85㎡ 이하 조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%)</li> <li>* 오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기시까지) 및 거주자 우선분양 적용(20%)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수도권 외의 지역은 건축물분양법(8.18일 발의) 개정시행 이후 적용</li> </ul> </li> <li>* 재개발·재건축규제 정비                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재개발 등 조합원 분양권 전매제한(소유권이전등기시)</li> <li>- 정비사업 분양(조합원/일반) 해당점 제한(5년)</li> <li>- 재건축 조합원 지위 양도제한 예외사유 강화</li> </ul> </li> <li>* 거래가액 3억원 이상 주택 자금조달계획, 입주계획 신고 의무화</li> <li>* LTV·DTI 40% 적용(주담대1건 이상 보유세대 30%, 실수요자 50%)</li> </ul>

자료: 국토교통부, 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 (2016/07/01~2017/06/30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	172	97.73%
중립	4	2.27%
매도	0	0.00%