

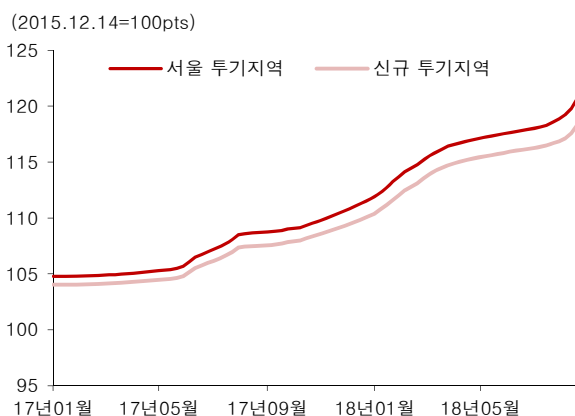
Issue Comment

- ✓ 투기지역 선정이 의미 없는 가격 상승세 지속
- ✓ 적은 거래량이 높은 호가에 체결되며 가격 상승이 나타남
- ✓ 부동산 보유 심리 확대, 정책 실효성이 고민스러운 시점

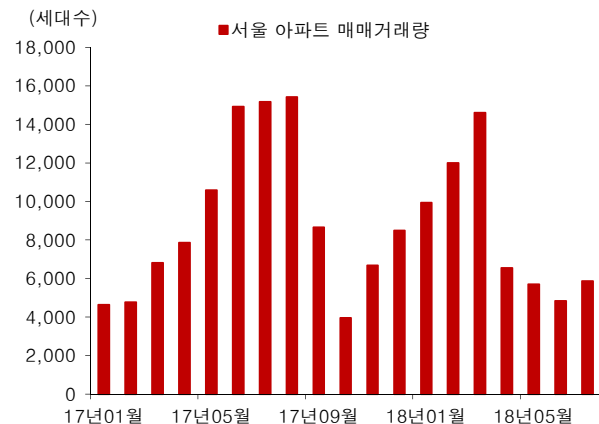
[건설] 부동산 정책 실효성에 대한 고민

- 서울의 기존 투기지역 11 곳 (마포, 강서, 양천, 영등포, 용산, 성동, 서초, 강남, 송파, 강동, 노원)은 2017 년초 대비 평균 18.5%, 2018 년초 대비 9.5%의 상승을 보여주고 있으며, 신규로 추가된 투기지역 (종로, 중구, 동대문, 동작)의 경우도 마찬가지로 2017 년초 대비 14.3%, 2018 년초 대비 8.0%의 상승을 보여주고 있음. 아파트 매매 거래량의 경우 입주물량 증대로 인한 이사수요로 일시적으로 상승한 부분을 제외하고 나면, 추세적 하락이 지속되고 있음. 적은 거래량이 높아진 호가에 체결되면서 가격 상승을 이끄는 것으로 보임
- 보유세 개편안에 다주택자 누진이 강하게 적용되기 때문에 세법 개편 이후 내년부터 시행될 보유세 증세를 감안하면, 연내 다주택자 매물이 나올 것이라는 것이 기존의 예상. 그러나 금번 추가 대책이 투기지역 확대, 수도권 30 만호 추가 공급으로 발표되면서 1) 기존 투기지역의 가격 상승이 이미 빨랐던 점, 2) 수도권 30 만호 공급의 가시성에 대한 의문 (서울의 택지 부족과 경기도권의 미분양 증가)으로 정책 실효성이 고민스러움. 보유세 증가분을 매매가로 전이 시키거나, 양도세 중과로 인해 매도 심리가 위축되면서 줄어든 공급이 가격 상승을 유발하고 있음. 향후 남은 카드는 공시지가 상승 정도이나, 이 역시 매도 심리 위축으로 이어져 공급 부족으로 나타날 개연성이 높기 때문에 현 시점에서 정책 실효성을 제고해 볼 필요가 있어 보임

서울지역 가격 지표 추이



서울지역 아파트 매매거래량 추이



자료: KB 부동산, SK 증권 / 주: 지역 평균값

자료: 국토교통부, 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 3 단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도