

2020. 2. 21



▲ 건설

Analyst 박형렬

02. 6454-4872

hr.park@meritz.co.kr

RA 김보라

02. 6454-4886

borakim@meritz.co.kr

19th 부동산 대책

규제 강화, 속도는 둔화

- ✓ 조정대상지역 전체를 1지역으로 강화, 신규 조정대상지역 지정
- ✓ 조정 대상지역에서 85m² 이하 APT 의 75%는 가점으로 공급
- ✓ 신규로 지정된 수원, 안양 등에서 대출 규제 강화
- ✓ 조정대상 지역에서 9억원 이상의 주택 LTV 차등 적용(9억 이하 50%, 이상 30%)
- ✓ 대출 규제 강화는 지속되나, 실질적인 대상은 많지 않을 것

추가 대출규제 강화 및 실거주 요건 추가

이번 대책의 핵심은 1) 조정대상 지역을 1지역으로 통일해 실수요 청약 비중을 높인 점 2) 풍선효과가 언급되는 신규 수도권 지역(수원 영통구, 권선구, 장안구, 안양시 만안구, 의왕시 등)을 지정하면서 대출 규제의 대상지역 확대 3) 조정 대상지역에서 9억 이상의 주택에 대한 대출 규제 강화(9억 이하의 경우 LTV 60%→50%, 9억 초과분은 30% 적용) 등으로 요약된다.

2017년 이후 장기화되고 있는 부동산 규제 국면의 핵심은 고가주택에 대한 대출 규제와 우회경로(사업자 대출 등) 차단, 보유세 강화를 통한 다주택자 매물 유도이다. 이번 규제 역시 현재까지의 정책 흐름을 이어가는 것이며, 가격 변동성이 높은 지역은 향후에도 조정대상 지역으로 지정되면서 대출 규제가 이어질 수 있다.

다만 2017~2019년 발표된 규제와 달리 실질적인 영향은 크지 않을 것으로 판단된다. 이는 실제 대출 규제가 적용되는 사례가 많지 않을 것으로 전망되기 때문이다. 현재 조정대상 지역 또는 신규 지정된 지역에서 30평형 APT를 기준으로 9억 이상 주택이 많지 않으며, 신규 분양 측면에서도 과천, 수원을 포함해 9억원 이하 물량이 대부분이다.

강화된 규제환경에서도 2020년 분양물량 급증 전망

2019년 분양가 상한제 시행과 대출규제 강화, 사업시행 인가 지연 등을 이유로 계획대비 크게 부진했던 신규 분양물량은 2020년 크게 증가할 것으로 전망된다.

규제 강화기조가 이어짐에도 불구하고 1) 관리처분계획인가를 받은 재건축, 재개발 단지의 경우 2020년 4월말 이전에 분양을 해야 분양가 상한제의 유예 대상이 됨 2) 수도권과 지방 광역시의 비규제 지역에서의 재건축/재개발 증가 3) 2019년 이연된 분양물량의 착공 영향 등 때문이다. 대형 5개 건설업체의 2019년 분양물량은 7.8만호이며, 2020년 분양 계획은 11.6만호로 크게 증가할 것으로 예상된다.

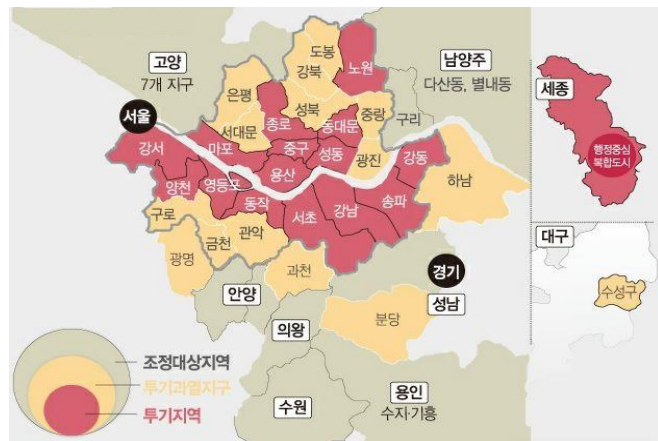
강화 유형	현행	개선	
		주택가격 구간	LTV
조정대상지역 주택담보대출에 대한 LTV 규제 강화	주택가격 구간없이 LTV 60% 적용	9억원 이하분	LTV 50% 적용
		9억원 초과분	LTV 30% 적용
① 주택세대주 ② 주택가격 5억원 이하 ③ 부부한산 연소득 6천만원이하(생애최초 구입자 7천만원이하) 요건을 모두 충족하는 서민·실수요자는 현행과 같이 LTV 가산(+10%p)			
주택 구입 목적의 사업자 대출 관리 강화	주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역·투기과열지구 내 주택 구입 주담대 취급 금지	조정대상지역까지 적용범위 확대	
조정대상지역 내 1주택 세대의 주택담보대출 시 실수요 요건 강화	조정대상지역 내 1주택 세대는 '기존 주택을 2년 내 처분' 하는 조건으로 주택담보대출 가능	'2년 내 기존 주택 처분 및 신규주택 전입 의무'를 조건으로 주택담보대출 가능	

자료: 국토교통부, 메리츠증권리서치센터

구분	투기과열지구(31개)	투기지역(16개)	조정대상지역(43개)
서울	전 지역 (25개 구)	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서, 종로, 중구, 동대문, 동작 (15개 구)	전 지역 (25개 구)
경기	과천, 성남분당, 광명, 하남	-	과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 동탄2, 광명, 구리, 안양동안, 광교지구, 수원팔달, 용인수지-기흥, 수원 영통-권선-장안, 안양 만안, 의왕
기타	세종, 대구 수성	세종	세종

자료: 국토교통부, 메리츠증권리서치센터

그림1 규제지역 지정 현황



자료: 뉴시스, 메리츠증권리서치센터

Compliance Notice

본 조사분석자료는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다. 본 자료에 게재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 본 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 당사의 허락 없이 복사, 대여, 배포 될 수 없습니다.