

# 부동산 리더 (Reader)

건설/건자재/부동산. 신서정

seojeong@skc.co.kr, 3773-9978

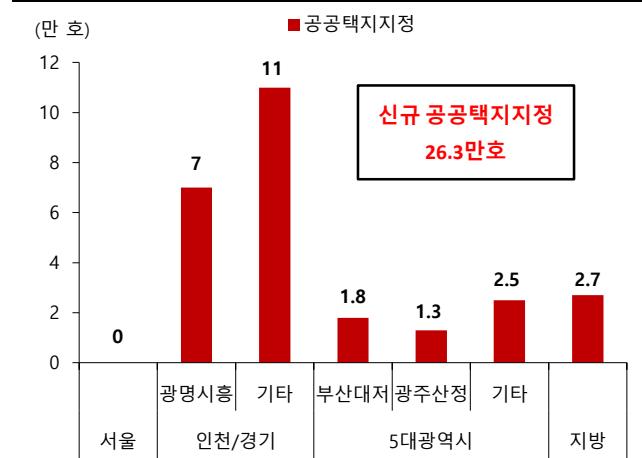


2021/02/24

## 주택공급 확대에 대한 시그널은 명확, 계획 가시화 증명 필요성

기존 2/4 대책때 발표했던 공공택지개발 (26.3 만호) 물량 중 10.1 만호 입지 확정 발표, 남은 물량도 4 월 내 발표 예정, 공급확대에 대한 시그널은 명확해진 셈, 이제는 계획의 가시화가 주택가격 안정화에 관건

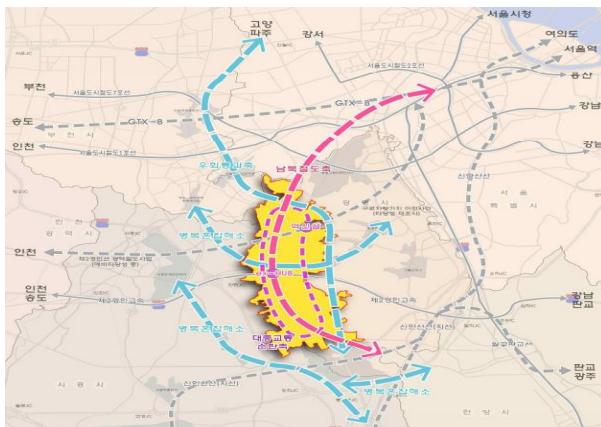
당초 2/4 발표되었던 신규공공택지(26.3 만호) 중 약 10.1 만호 입지 선정



자료: 국토교통부, SK증권

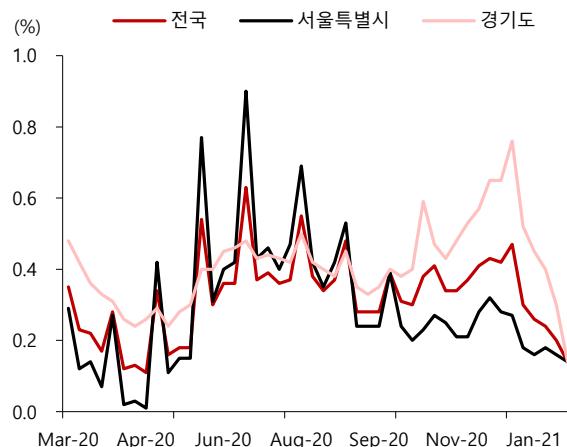
- 2/4 주택공급책 중 공공택지 개발은 26.3 만호 (전체 83.6 만호 대비 31.4%), 서울에는 공공택지 개발은 없고, 인천/경기 18 만호, 광역시 5.6 만호, 지방 2.7 만호로 구성
- 당초 2 월 4 일 정책 발표 당시에는 구체적인 입지 및 물량 등이 발표되지 않았었는데 2/24 '10.1 만호' 가량 입지 확정 발표
- 수도권 중에서는 광명시 (7 만호), 광역시 중에서는 부산대저 (1.8 만호), 광주산정 (1.3 만호)를 입지 선정. 특히 광명시는 3 기 신도시 중 6 번째 지정지역으로, 최다 물량임 (남양주 6.6 만호 상회), 입지적으로도 권역별 균형 감안한 셈 (서남부권 지정)
- 나머지 15 만호 가량의 구체적인 입지 및 물량은 4 월 내 발표

## 신규 택지 주변의 '교통망 확보' 신뢰성 회복 필요성

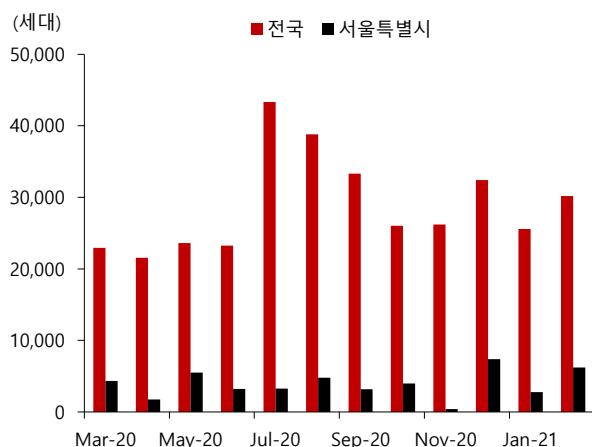


자료: 국토교통부, SK증권

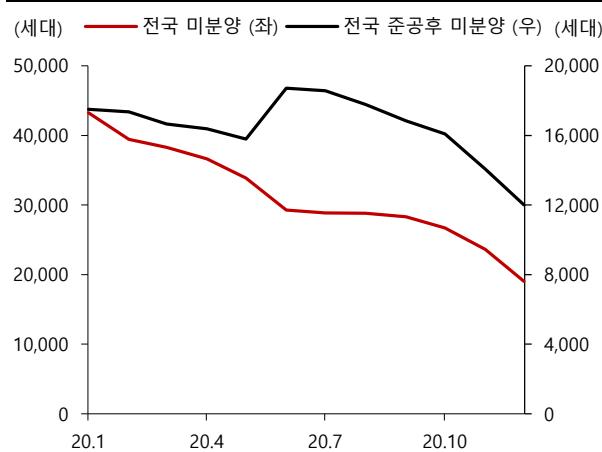
- 일단 입지 자체는 우량. 광명·시흥지구는 그동안 수도권 신도시 1 순위 후보지로 거론될 정도로 서울 접근성 뛰어난 지역
- 광명·시흥의 입지 자체는 주택 수요 분산이 기대됨, 직주근접 관점에서 특히 '구로, 안산, 평택, 인천' 등지 직장인들 선호 예상
- 다만 공공 택지 지구 지정의 경우, 교통망 개선도 필히 병행 되어야함. 이에 '광명시 택지 개발' 병행된 점 긍정적 (1·2·7 호선, 신안산선, GTX-B, 제 2 경인선 등 철도교통망 구축 계획)
- 1·2 기 신도시 입주 후 '교통대란 발생 문제' 되풀이 않기 위해서는 '선(先) 교통/후(後) 개발' 방침에 대한 가시성 증명 필요성
- 토지보상 등의 문제로 계획 대비 일정 딜레이 가능성도 상존

**부동산 가격 추이 : 주간 상승률 소폭 둔화**


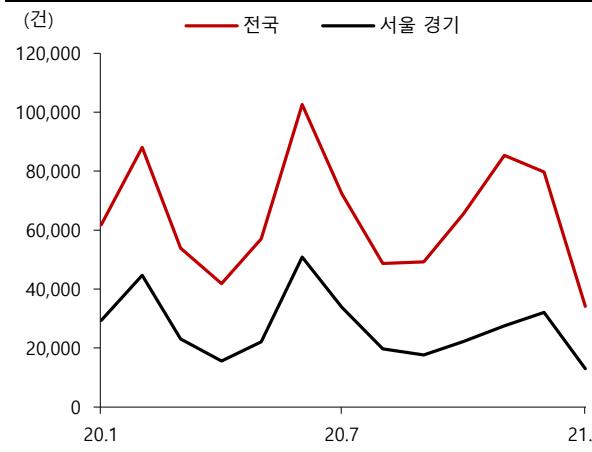
자료: REPS, SK증권

**아파트 공급 추이 : 1월 이후 증가**


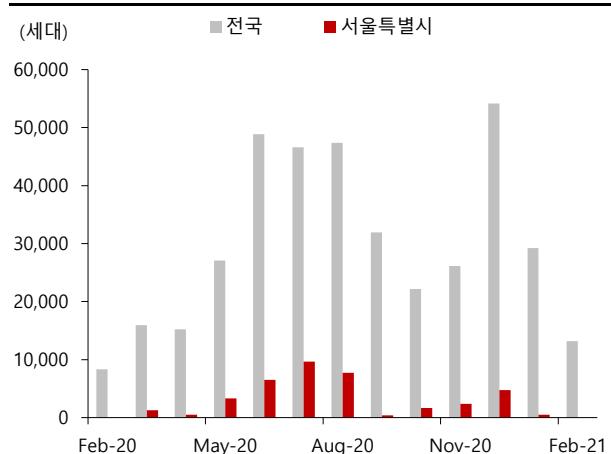
자료: REPS, SK증권

**전국 미분양 및 준공 후 미분양 추이 : 연내 꾸준히 감소세**


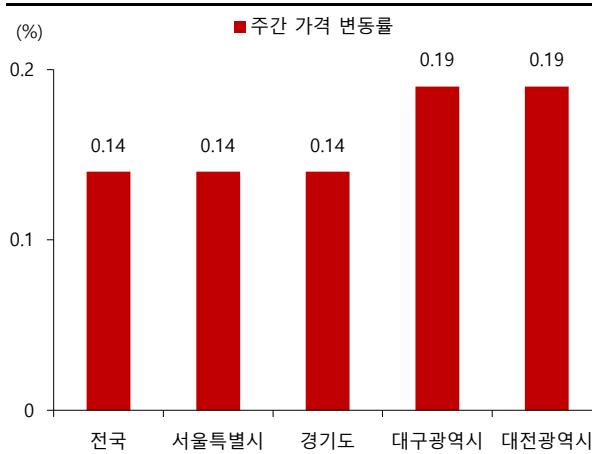
자료: REPS, SK증권

**거래량 추이 : 거래량 둔화 (겨울 비수기)**


자료: REPS, SK증권

**분양추이 : 분양물량 꾸준히 증가세**


자료: REPS, SK증권

**전국, 서울, 경기도 및 가격변동률 max 지역: 대구광역시, 대전광역시**


자료: REPS, SK증권

## 부동산 Top 10 News

### 부동산 뉴스 길라잡이

2/4 주택공급책 발표 이후, 주택공급 확대에 대한 시그널은 명확해진 셈, 주택 가격 안정화 위해서는 정책 신뢰성 회복이 중요, 계획 가시화 필요성

#### 집값 천장 쳤나…상승폭 '주춤'·거래량도 급감 (한국경제, 2021-02-23)

1

- 1 월 주택거래량 9 만 696 건으로 MoM -35.4%, YoY-10.5%기록, 겨울 비수기 겹친 영향
- 2/4 부동산 대책 발표 이후 관망세 유입한 영향도 있음, 주택 가격 상승폭도 둔화하는 모습
- 아파트 입주물량의 경우 감소 집계, 오는 5 월까지 수도권 중심으로 입주 물량 감소로 전세난 예상

#### 당정 "부동산 실거래가 조작 잡는다"...법 개정 추진 (YTN, 2021-02-24)

2

- 최고 가격 거래 신고 이후 취소를 통한 주택 호가 띄우기 의혹 제기
- 계약일로부터 30 일 이내 신고하도록 되어있는 조항을 계약 당일이나 등기일에 신고하는 방안 검토
- 나머지 잔금 등을 치르는 과정도 공공플랫폼으로 확인할 수 있게 하는 방안 검토 예정

#### 광명·시흥, 여의도 4.3 배·서울과 근접 (한겨레, 2021-02-24)

3

- 공공택지 지정 중 광명 시흥 지구의 경우 여의도 4.3 배에 이르는 대규모, 양호한 입지
- 광명 시흥 지구는 과거 이명박 정부 당시 보금자리주택 지구로 조성 추진되었으나, 15 년 지정 해제
- 기존 서울 동부와 동남부 축, 서북부 한강 축에 집중된 새도시 수요를 분산해 균형잡는 효과도 기대

#### 제약사, 부동산 매도 '러쉬' (동아경제, 2021-02-25)

4

- 최근 제약사들이 사옥, 공장, 토지 등 보유 부동산을 팔아 현금 보유를 확대하고 있음
- 일차적으로는 코로나 19로 인한 대내외 불확실성에 대처하기 위해 현금성 자산 쌓아두려는 욕구
- 더불어 급등한 부동산 가격에 현금을 마련, 신약 연구개발 투자 비용을 확보하겠다는 의중으로 파악

---

**"주식·부동산 폭등…거품 꺼지면 '2 차 충격' 온다" 경고 (한국경제, 2021-02-21)**

**5**

- 코로나 19 이후 각국은 기준금리를 제로수준으로 낮추고 대규모 자금 방출
  - 유동성 여파로 주식과 부동산 등 자산가격 치솟는 현상 발생, 반면 실물경제는 여전히 괴리
  - 각국 중앙은행이 유동성 회수하면 자산 거품이 꺼져 2 차 충격 발생할 가능성 제기
- 

**"부동산 큰 손들 움직임 보니" 주택·물류창고 짓는다" (ChosunBiz, 2021-02-19)**

**6**

- 쇼핑몰과 호텔 등 소매 업종 부동산을 주택이나 물류시설로 용도 전환하거나 재개발 사례 증가
  - 글로벌도 유사한 추세, 美 트렌트 디벨로먼트는 스트립몰 주거시설로 개조 위한 허가 신청
  - 코로나 19 여파로 물류시설에 대한 수요 증가, 주택도 여전히 수요 대비 공급부족이라는 인식
- 

**수도권 아파트값 올랐다 서울 아파트는 상승폭 둔화 (ChosunBiz, 2021-02-25)**

**7**

- 2/4 대규모 공급 대책 이후 인천 등 일부 수도권 아파트값은 상승세를 이어간 모습
  - 다만 서울 아파트 값은 숨고르기 양상, 상승세 이어갔지만 상승폭 둔화
  - 중저가 아파트 모여있는 경기 인천 아파트로 실수요자 매수세가 몰렸기 때문으로 해석
- 

**전세의 월세화 가속..주거비 부담에 세입자 '울상' (SBSBiz, 2021-02-25)**

**8**

- 지난해 7 월 전월세 상한제와 계약갱신청구권 시행되면서 전세를 월세나 반전세로 돌리는 현상 증가
  - 지난달 서울 주택임대시장에서 월세가 차지하는 비중 40% 육박, 신규 전세 매물 감소 영향으로 해석
  - 지난해 11 월 거울 아파트 임대차 중 전세 거래 비중이 올해 들어 최저치 기록, 불안 가중
- 

**국내 부동산 보유세 실효세율, OECD 평균보다 낮아 (한국세정신문, 2021-02-16)**

**9**

- 우리나라 부동산 관련 세금이 GDP 대비 4.05%로 OECD 국가 중 3 위 차지 내용 발표
  - 이에 기재부는 보유세는 GDP 대비 세수총액보다는 부동산 보유세 실효세율이 유의미하다는 입장
  - 더불어 우리나라 부동산 보유세 실효세율은 OECD 평균보다 낮은 수준이라고 밝힘
- 

**역대급 규모 유동자금, 상업용 부동산에 몰리니 (이코노믹리뷰, 2021-02-24)**

**10**

- 지난해 시중 유동자금이 3,200 조에 육박, 전년대비 9.8% 증가한 수치임
  - 더불어 상업 업무용 부동산 거래량 역시 전년대비 10.56% 상승한 33.5 만건으로 조사됨
  - 유동성 증가 따른 부동산 시장으로의 자금이동 지속, 투자수익률 높은 지역 중심 상업시설 분양 활발
-

## 부동산 리더 (Reader) History

No.	일자	자료
Vol.1	2021-02-25	주택공급 확대에 대한 시그널은 명확, 계획 가시화 증명 필요성

### Compliance Notice

- 작성자는 게재된 내용들이 본인의 견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 당사는 본 보고서의 발간시점에 해당종목을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 종목별 투자의견은 다음과 같습니다.
- 투자판단 3 단계(6 개월 기준) 15%이상→ 매수 / -15%~15%→ 중립 / -15%미만→ 매도