



Overweight (Maintain)

건설 Analyst 신대현
shin8d@kiwoom.com

Compliance Notice

- 당사는 3월 28일 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.

건설

정치적 불확실성에도 중요한 것은 정책과 심리



과거 현재 정치적 국면과 비슷했던 경우를 살펴 볼 시 결국 정부의 정책과 시장 참여자들의 부동산 시장에 대한 태도가 향후 아파트 매매가에 더 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. 현재 양당의 부동산 정책은 실수요 중심의 부동산 시장 재편으로 비슷한 방향성을 보일 것으로 전망된다. 향후 부동산 시장은 수도권 중심의 상승세가 지속될 것으로 전망되고, 대형 주택 건설사들에 대한 관심을 갖을 필요가 있다 판단된다.

>>> '04년 5월, '17년 3월 부동산 시장의 모습

국내에서 현재 정치적 국면과 비슷했던 경우는 '04년 5월, '17년 3월 두 차례가 있었고, 이후 부동산 시장은 서로 다른 모습을 보였다. 이는 시간이 지날수록 정치적 불확실성보다는 결국 정부의 정책과 시장 참여자들의 부동산 시장에 대한 태도가 더 큰 영향을 미친 것으로 판단된다. '04년 5월 이후 아파트 매매가는 정책에 따른 부동산 투자 심리 악화와 내수 경기 침체로 전반적인 하락세를 보였고, '17년 3월 이후 아파트 매매가는 서울을 중심으로 수도권만 상승세를 보이며 양극화 현상이 나타났다.

>>> 정책: 규제 VS 완화 → 실수요 중심으로 부동산 시장 재편

정치적 불확실성은 지속될 것으로 예상되나, 정책 불확실성은 감소할 것으로 전망된다. 양당의 부동산 정책이 1) 중도층을 겨냥한 정책 위주로 바뀌고, 2) 부동산 정책에 따른 리스크가 커지면서 비슷한 방향성을 갖게 될 것으로 전망되기 때문이다. 여당은 수도권 쏠림으로 인해 규제 완화에 어려움을 겪고 있고, 야당도 시장 규제보다는 현 상황 유지에 더 집중하는 모습을 보이고 있다. 현재 양당이 일정부분 동의하는 정책으로는 1) 1주택자 종부세 완화, 2) 근로소득세·상속세 완화, 3) 가계대출 총량 규제 속 은행권 대출금리 인하 유도, 4) 재건축·재개발 기간 단축으로 보인다. 이는 모두 실수요자 중심의 부동산 시장 재편을 위한 정책들로 판단된다.

>>> 부동산 시장 & 건설사 영향 점검

부동산 시장은 여전히 수도권 중심으로 상승할 것으로 전망된다. 다주택자에 대한 규제 완화가 부재한 가운데, 1주택자에 대한 세부담 완화는 결국 톨톨한 한 채에 대한 수요를 증가시킬 것으로 판단된다. 토허제 재지정의 영향은 단기적으로는 부정적인 영향을 미칠 것이나, 추세적인 영향이 아니고 이후 풍선 효과로 인해 서울 주변지역으로 매매가 상승이 확산될 것으로 전망된다. 비수도권은 약세를 지속할 것으로 전망되고, 단기간 비수도권 부동산 시장의 회복은 어려울 것으로 판단된다. 따라서, 건설사 투자에 있어서는 대형 주택 건설사에 관심을 갖을 필요가 있다고 판단된다. 대형 주택 건설사들은 수도권 중심의 수주 계획을 갖고 있기 때문에 향후 주가의 추가적인 모멘텀으로 작용할 수 있을 것이라 판단된다.

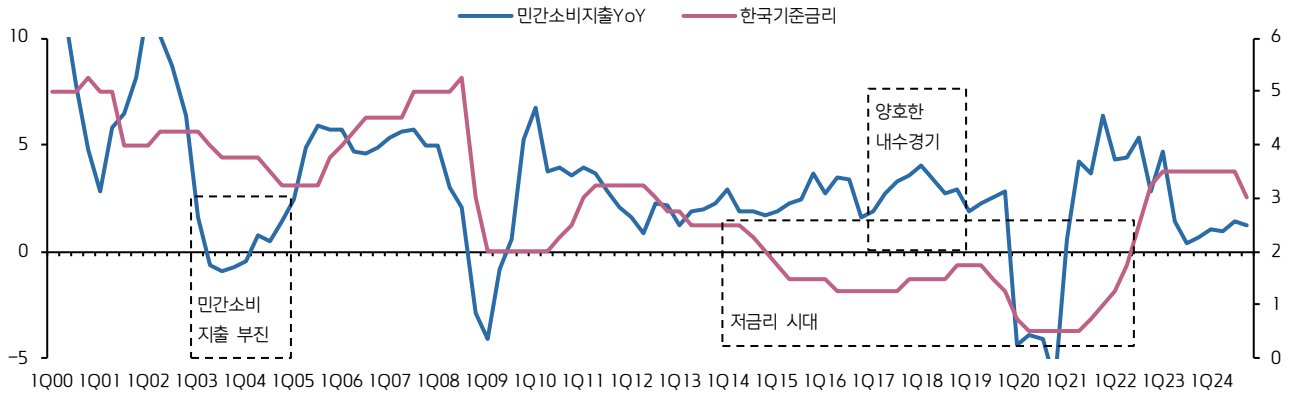
'04년 5월, '17년 3월 부동산 시장의 모습

국내에서 현재 정치적 국면과 비슷했던 경우는 '04년 5월, '17년 3월 두 차례가 있었고, 각기 부동산 시장은 서로 다른 모습을 보였다. 정치적 불확실성이 부동산 시장에 부정적인 영향을 미친 것은 사실이나, 시간이 지날수록 정치적인 영향보다는 결국 **정부의 정책과 시장 참여자들의 부동산 시장에 대한 태도가 더 큰 영향을 미친 것으로 판단된다.**

'04년 5월 이후 아파트 매매가는 하락세를 보였다. 1) 수도권 중심의 공급 증가 정책과 2) '03년도부터 예고한 종부세 신설, 재건축개발이익 환수, 주택거래신고제 등의 강력한 규제책에 따라 부동산 투자 심리가 좋지 못했기 때문이다. 또한, 급격한 가계 대출 증가, 카드 사태 이후 신용불량자 증가, 투자심리 위축에 따른 **내수 경기 침체**를 보이고 있었다. 따라서 아파트 매매가는 정책에 따른 부동산 투자심리 위축과 내수 경기 침체로 수도권 중심의 전반적인 하락세를 보였다.

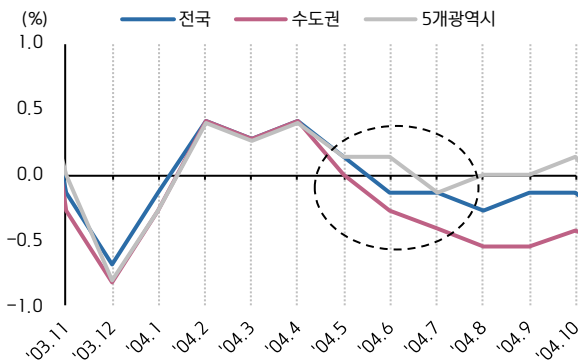
'17년 3월 이후 아파트 매매가는 서울을 중심으로 수도권만 상승세를 보였다. 1) 재건축초과이익 환수제와 분양가 상한제 등의 재시행에 따른 서울 공급 감소가 전망되는 가운데, 2) 각종 부동산 규제에 따른 풍선효과와 서울 주요 지역 재건축 아파트를 중심으로 돌돌한 한 채에 대한 수요가 증가하는 모습을 보였기 때문이다. 이에 더해 장기간의 저금리와 함께 양호한 민간소비, 무역 통계 작성 이래 사상 최대 수출에 힘입어 **국내 경기 또한 양호한 모습**을 보였다. 따라서 **아파트 매매가**는 수도권 아파트 불패 의식이 강해지면서 수도권 중심의 부동산 시장 강세를 보였고, 지방은 약세를 보이는 **양극화 현상**이 나타났다.

‘03~‘04년 민간소비지출 부진, ‘17년도 장기 저금리와 양호했던 내수경기



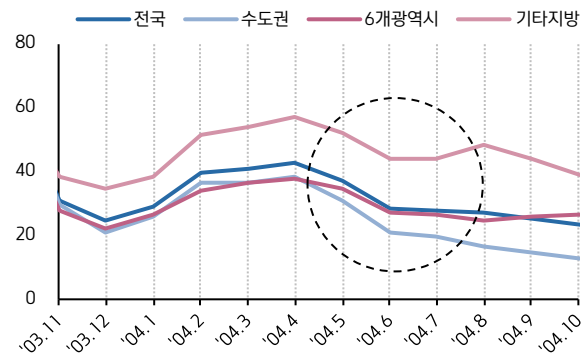
자료: 한국은행, 키움증권 리서치

‘04년 5월 전후 아파트 매매가



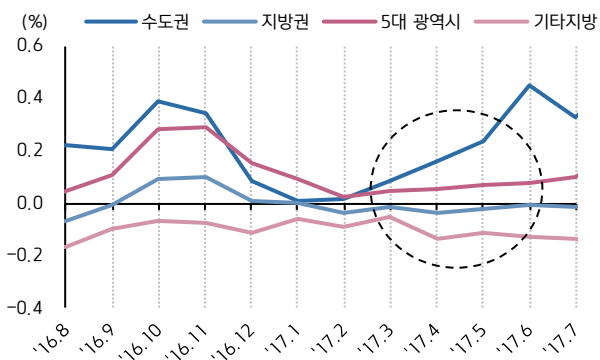
자료: 한국부동산원, 키움증권 리서치

‘04년 5월 전후 매도우위지수



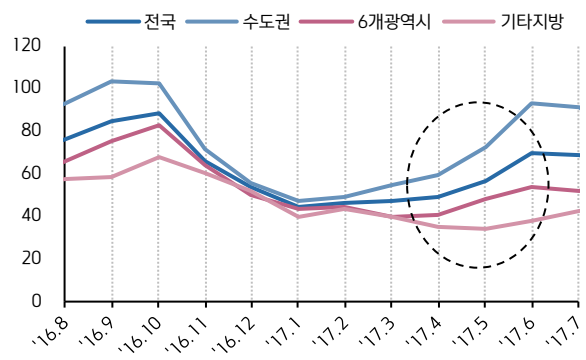
자료: KB부동산, 키움증권 리서치

‘17년 3월 전후 아파트 매매가



자료: 한국부동산원, 키움증권 리서치

‘17년 3월 전후 매도우위지수



자료: KB부동산, 키움증권 리서치

정책: 규제 VS 완화 ->
실수요 중심으로 부동산
시장 재편

단기적으로는 정치적 불확실성이 지속될 것으로 예상된다. 다만, 양당의 부동산 정책이 1) 중도층을 겨냥한 정책 위주로 바뀌고, 2) 부동산 정책에 따른 지지율의 변동이 커지면서 비슷한 방향성을 갖게 될 것으로 전망된다. 결국, 정치적 불확실성은 이어지지만 정책 불확실성은 지속적으로 완화되고 있다고 판단된다.

여당은 부동산 투자에 대한 규제 완화 기조는 이어지고 있으나, '23년 하반기부터 이어진 서울 중심의 수도권 시장으로의 쏠림으로 인해 규제 완화에 어려움을 겪고 있다. 특히, 정부의 세수 부족이 지속되고 있는 가운데 전반적인 부동산세 감세는 어려울 것으로 판단된다. 최근 서울 주요 지역에 대한 토허제 해체 후 한달만에 재지정한 부분도 여당의 규제 완화의 어려움을 보여주는 사례로 판단된다. 결국 여당은 강력한 규제 완화보다는 실수요자 중심의 완화, 지방 미분양 해소를 위한 증과세 완화에 집중할 가능성이 높다.

야당은 과거 적극적인 부동산 시장 규제를 통하여 부동산 시장의 안정성을 추구하였고, 이러한 기조는 20대 대통령 선거 당시까지도 이어졌었다. 다만, 최근에는 유력 후보들이 문재인 정부 시절의 부동산 정책과 과거 후보들의 부동산 시장 규제 정책들을 대선 패배의 이유 중 하나로 판단하면서 시장 규제보다는 현 상황 유지에 더 집중하는 것으로 보인다. 특히, 1주택자에 대한 중부세 완화나 소득세, 상속세 등의 개편에 찬성하는 모습을 보이면서 실수요자에 대해선 완화적인 태도를 보이고 있다.

향후에도 양당 모두 실수요자 중심의 부동산 시장으로의 재편을 위한 정책에 집중할 것으로 전망된다. 이럴 경우 대체로 정책의 방향성이 같아질 수 있고, 정치적 불확실성이 지속되더라도 정책 불확실성은 낮아짐에 따라 부동산 시장의 회복에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단된다. 현재 양당이 일정부분 동의하는 정책으로는 1) 1주택자 중심의 중부세 완화, 2) 근로소득세·상속세 완화, 3) 가계대출 총량 규제 속 은행권 대출금리 인하유도, 4) 재건축·재개발 기간 단축으로 보인다. 아직 구체적인 안이 나온 것은 아니나 대체로 양당 모두 실수요자 중심의 정책에는 동의하는 모습을 보여 관련 정책들은 가시성이 높다고 판단된다.

참여정부 ~ 현재 정부 주요 부동산 정책 정리 Table

구분	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
전국 매매가 수도권 (YoY, %)	9.5	-0.6	5.8	13.9	4.5	5.0	1.5	1.9	8.2	-2.1	0.8	2.7	4.9	0.8	1.1	0.1	-1.4	7.6	14.1	-7.6	-4.8	0.0
비수도권	10.0	-2.4	6.9	24.2	7.9	6.8	0.6	-2.9	0.3	-5.8	-0.8	2.5	6.2	1.9	2.7	3.6	0.0	9.1	18.0	-9.7	-4.6	1.8
기준금리 방향성	↓	↓	↑	↑	↑	↓	-	↑	↑	↓	↓	↓	↓	↓	↑	↑	↓	↓	↑	↑	↑	↓
건설업 코스피 아웃퍼폼	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
명목GDP(원화, %)	6.7%	8.6%	5.5%	5.1%	8.5%	6.0%	4.4%	9.9%	5.0%	3.9%	4.4%	4.3%	6.2%	5.3%	5.5%	3.8%	1.7%	0.9%	7.9%	4.6%	3.3%	6.2%
정부	노무현																					
한출평	강한 규제에도 이길 수 없던 강한 부동산																					
공급정책	<p>(03) 장기공공임대주택 150만호 건설 추진, 2기 신도시 19만호 추진</p> <p>(05) 수도권 중대형 아파트, 서민용주택 공급 확대, 강남지역 재건축 규제완화</p> <p>(06) 공공택지 주택 추가공급, 신도시 택지개발 기간 단축</p>																					
수요정책	<p>(03) 일부 지역 분양권 전매 제한, 1가구 1주택 비과세 요건 강화, 청약 자격 제한, 주택거래하기세 도입, 종부세 실시 예고</p> <p>(05) 주택채권 인출제 실시, 종부세 실시 및 과세기준 강화 1가구 2주택 양도세 종과</p> <p>(06) DTI규제 강화</p> <p>(07) 민간택지 채권인출제 적용, 투기지역 내 담보대출 제한</p>																					
가격정책	<p>(08) 분양가상한제 완화, 재건축 후분양제 폐지</p> <p>(10) 민간 주택 추상복합 분양제 폐지</p> <p>(11) 재건축 초과이익환수제 완화</p>																					
대외환경	<p>'02~'03년 신용카드 대출 부실 사태</p> <p>'04.3~'05월 노무현 대통령 직무정지</p> <p>'07~'08년 세계 금융위기</p>																					
정책	<p>(08) 재건축 규제 완화, 수도권(30만호), 지방(20만호) 주택 공급 확대, 서민보금자리 주택 확대</p> <p>(09) 도시형 생활주택 공급 확대(32만호)</p> <p>(10) 공공기관 미분양 주택 매입 확대</p> <p>(11) 소형주택 건설자금 지원 금리 인하, PFI사업 정상화, 펀드 확대</p> <p>(12) 중·소형 및 임대주택 공급 확대</p>																					
정책	<p>(13) 수도권 공공주택 개발, 분양 물량 축소, 미분양 주택 임대주택 활용, 민간 임대주택 확대</p> <p>(14) 재건축·재개발 규제 완화, 택지개발 촉진법 폐지, LH 대규모 공공택지 지정 중단, 임대주택 공급 확대(8만호)</p> <p>(15) 기업형 뉴스타이 도입</p> <p>(16) PF대출상사 강화, LH 택지공급 조절</p>																					
정책	<p>(17) 임대주택 공급 확대(100만호)</p> <p>(18) 공공주택공급 확대(65만호)</p> <p>(19) 공공택지 추가 확보를 통한 주택 공급(30만호 이상), 3기 신도시 계획</p> <p>(20) 재건축 아파트 규제 강화</p> <p>(21) 신도시 규제 완화를 통한 재건축·재개발 내 임대 아파트 확대</p> <p>(22) 서울, 대도시 주택 공급 (25년까지 83.6만호), 서울 신도시계획 발표</p>																					
정책	<p>(17, '19) DTI, LTV, DSR 강화</p> <p>(17, '18, '20) 부동산 규제 지역 확대</p> <p>(17, '18, '19, '20) 종부세 강화</p> <p>(17, '18, '19) 주담대 규제 강화</p> <p>(17) 분양권 전매 규제 강화</p> <p>(18) 주택 거래 대금 요건 강화, 전세자금 대출 소득 제한 축소</p> <p>(19) 전세자금대출 후 주택매입 제한</p> <p>(20) 강남 4개동 토지거래허가제 시행</p> <p>(21) 양도소득세 취득세 인상, 임대차 3법 신설, 공시가격 현실화 로드맵 발표</p>																					
정책	<p>(22, '23) 부동산 규제 지역 해제 (강남3구, 용산구 제외)</p> <p>(22, '23) 양도세 한시적 완화(1년), 실수요자 LTV 및 취득세 완화,</p> <p>(23) 특별보증금지리론 운용(1년), 분양권 전매제한 완화, 다주택자 및 주택 임대·매매사업자 주담대 취급 기준 완화</p> <p>(24) 신생아 특별대출, 신혼부부 전세·구입 대출 신설, DSR2단계 시행</p>																					
정책	<p>(18) 재조한 및 민간택지 분양권 재시행</p> <p>(20) 민간택지 분양권 적용지역 확대, 소금적용</p>																					
대외환경	<p>'17.10~'19.9 FED 양적긴축 실시</p> <p>'19.7~'11월 FED보형성 금리 인하</p> <p>'20~'21년 코로나 사태</p>																					
정책	<p>(22, '23) 부동산 규제 지역 해제 (강남3구, 용산구 제외)</p> <p>(22, '23) 양도세 한시적 완화(1년), 실수요자 LTV 및 취득세 완화,</p> <p>(23) 특별보증금지리론 운용(1년), 분양권 전매제한 완화, 다주택자 및 주택 임대·매매사업자 주담대 취급 기준 완화</p> <p>(24) 신생아 특별대출, 신혼부부 전세·구입 대출 신설, DSR2단계 시행</p>																					

자료: 언론기사, 관계부처, 기업공개자료, 리서치센터

계엄 이후 여당/야당 주요 인사 부동산 관련 발언 정리

구분	내용
여당	<p>〈부동산 세금 및 규제책〉 1가구 1주택자의 종부세 공제 기준 상향 조정 필요하고 종부세 중과 폐지를 통한 정상화 필요 서울과 지방 간 부동산 양극화 해소가 시급, 추가 구매한 주택이 지방에 있으면 '주택 수'에 고려하지 않는 방안 제시 규제는 '최소한이 최선'이지만, 독점이나 투기 등으로 시장이 왜곡될 경우 정부의 개입이 필요 토허제 재지정 이후 시장 과열 양상이 지속될 경우, 인근 자치구도 추가지정 여부를 면밀히 검토할 것</p> <p>〈근로소득세, 상속세〉 단순한 (상속세) 공제 확대만이 아닌 근본적인 개편이 필요 재산을 같이 일군 배우자 간의 상속은 세대간 부 이전으로 보기 어렵기 때문에 배우자 상속세 폐지 법안을 당론으로 채택할 것</p> <p>〈주택공급〉 재건축·재개발 사업 촉진에 관한 특별법안 제정 정비사업 촉진을 위한 여러 가지 규제 철폐는 주택 공급량 증가로 나타나고 주택 가격의 안정화로 서민경제에 도움될 것 신통기획을 통한 재개발·재건축 정상화 필요. 재건축, 건축 정책 관련 규제는 '규제 개혁'을 넘어 '규제 철폐'를 본격적으로 시작해야함 그동안 서울시는 주택 공급에 초점을 맞춰왔으나, 수요 측면을 면밀히 살펴보니 부족한 면이 있었고, 수요를 모니터링 할 것 그린벨트 정책 변경을 통한 주택 공급 확대는 부동산 안정을 가져올 것</p> <p>〈추경〉 '25년도 예산안 집행 계획과 전반기 예산안 집행 상황, 내수경기 진작 상황을 살펴본 뒤 필요하다면 추경 편성을 검토할 것</p> <p>〈대출〉 두차례 금리 인하가 은행권 대출 금리에 충분히 반영되지 않은 측면이 있어 가산금리 추이 등을 점검할 것</p>
야당	<p>〈부동산 세금 및 규제책〉 부동산 세금은 손덜 때마다 문제가 돼 가급적 손대지 않아야 함 1가구 1주택 고가 주택 실거주를 좌약시 할 필요 없음. 징벌적 과세 대한 반발이 심해 1가구 1주택 실거주 종부세 대폭 완화 필요 종부세든 금투세든 논쟁의 대상이지, 마치 신성불가침한 의제처럼 무조건 수호하자는 것은 옳지 않은 태도 (부동산은) 공급과 수요 측면에서 균형 잡힌 정책이 필요. 선불리 시장에 개입하지 않는 것을 큰 골간으로 할 것 부동산 정책을 위한 독립적인 기구를 설치하고 대통령 임기보다 긴 중장기적인 정책을 결정할 수 있도록 만들 것</p> <p>〈근로소득세, 상속세〉 물가상승으로 명목임금만 오르고 실질임금은 안 올라도, 누진제에 따라 세금이 계속 늘어나는 문제가 있음 과표 금액 1.5억원 이하인 경우에 한해 '소득세 물가연동제'를 도입 검토 세법 개정을 통해 상속세 공제 금액을 현재 10억원에서 18억원으로 올릴 것</p> <p>〈주택공급〉 정비사업(재건축·재개발) 기간이 너무 길다. 규제 완화에 반대하지 않음 핵심 역세권 등 입지가 좋은 곳에 임대주택을 대거 공급할 필요가 있음</p> <p>〈추경〉 불경기에 대한 정부 대책이라고 하는 것이 예산조기 집행이고, 민생을 회복할 수단은 쓸 수 있는 것은 다 써야함</p> <p>〈대출〉 은행법 일부 개정안을 통해 은행의 가산금리 인하를 압박할 필요</p>

자료: 언론기사, 키움증권 리서치센터

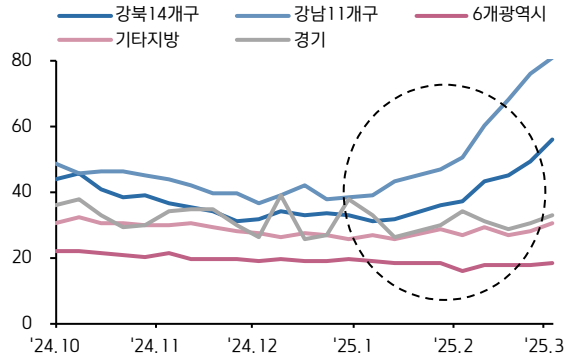
부동산 시장, 건설사
영향 점검

그럼에도 부동산 시장은 여전히 수도권 중심으로 상승할 것으로 전망된다. 실수요에 있어 현재는 아직 수도권이 비수도권보다 수요가 많다고 판단된다. 또한, 이전 자료인 ‘오랜기다림 끝에’에서 보았다시피 정부의 부동산 실수요 진작 정책이 신혼부부 중심으로 이뤄지고 있는 가운데, 신혼부부의 수도권 선호현상은 아직 지속되고 있는 것으로 보인다. 수도권에서도 서울 중심의 회복세가 지속될 것으로 예상된다. 다주택자에 대한 규제 완화가 부재한 가운데, 1주택자에 대한 세부담 완화는 결국 뚝뚝한 한 채에 대한 수요를 증가시킬 것으로 판단되기 때문이다. 시장에선 토허제 해체 이후 시장의 부동자금의 부동산 시장의 상승을 이끌었으며, 토허제 재지정에 따라 단기적인 부동산 시장의 하락은 가능하나, 추세적 하락은 아닐 것으로 판단되고, 풍선 효과로 인해 서울 주변지역으로 매매가 상승이 확산될 것으로 전망된다.

비수도권은 약세를 지속할 것으로 전망된다. 단기적으로 다주택자에 대한 규제 완화나 지방 미분양 주택 해소를 위한 민간 임대 세제혜택 등의 정책적 모멘텀이 필요하다고 생각되고, 중장기적으로 비수도권의 지속적인 아파트 공급 감소와 근본적인 인프라 불균형 해소 등이 해결되지 않는다면 비수도권 부동산 시장의 회복은 단기간 기대하기 어려울 것으로 전망된다.

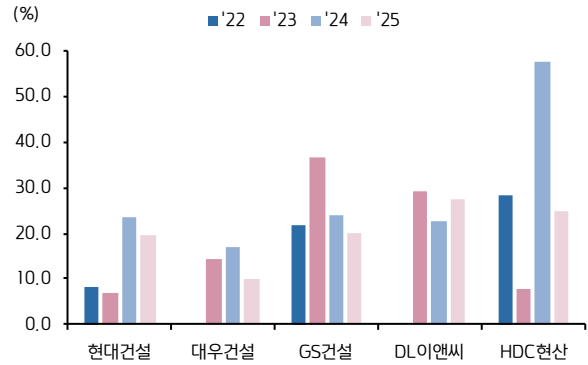
건설사 투자에 있어서는 대형 주택 건설사에 관심을 갖을 필요가 있다고 판단된다. 정책적인 불확실성이 낮아진 점은 부동산 시장에 긍정적이라 판단되고, 건설사 주가에도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 전망된다. 수도권 중심의 아파트 매매가의 강세가 지속될 것으로 예상되는 가운데, 대형 주택 건설사들은 수도권 중심의 수주 계획을 갖고 있기 때문에 향후 주가의 추가적인 모멘텀으로 작용할 수 있을 것이라 판단된다.

서울 중심으로 반등하는 부동산 투자 심리



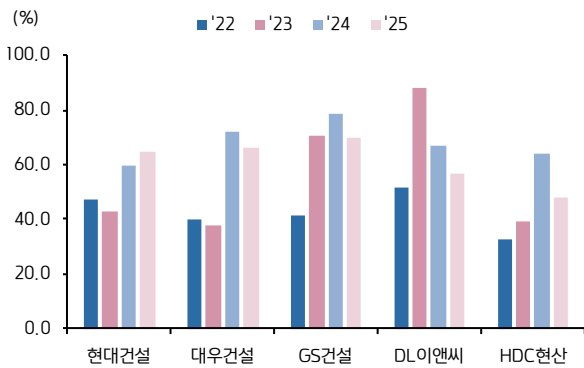
자료: KB부동산, 키움증권 리서치

대형 건설사 서울 분양 비중



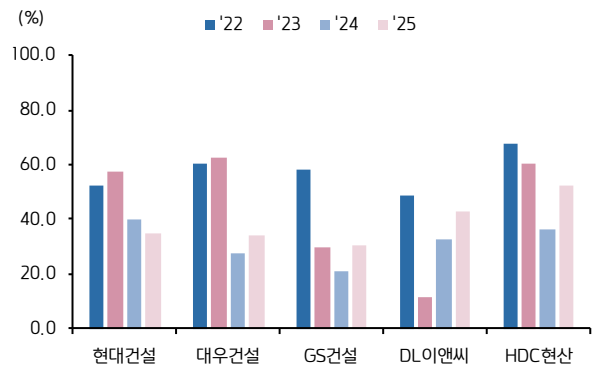
자료: 부동산114, 키움증권 리서치

대형 건설사 수도권 분양 비중



자료: 부동산114, 키움증권 리서치

대형 건설사 비수도권 분양 비중



자료: 부동산114, 키움증권 리서치

고지사항

- 본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없고, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다.
- 본 조사분석자료는 유가증권 투자를 위한 정보제공을 목적으로 당사 고객에게 배포되는 참고자료로서, 유가증권의 종류, 종목, 매매의 구분과 방법 등에 관한 의사결정은 전적으로 투자자 자신의 판단과 책임하에 이루어져야 하며, 당사는 본 자료의 내용에 의거하여 행해진 일체의 투자행위 결과에 대하여 어떠한 책임도 지지 않으며 법적 분쟁에서 증거로 사용 될 수 없습니다.
- 본 조사 분석자료를 무단으로 인용, 복제, 전시, 배포, 전송, 편집, 번역, 출판하는 등의 방법으로 저작권을 침해하는 경우에는 관련법에 의하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

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 (2024/01/01~2024/12/31)

매수	중립	매도
96.37%	3.63%	0.00%