

부동산 전략

Strategist 김세찬
sehchan.kim@daishin.com

정부의 부동산정책, 남은 카드는?

8.2 부동산 대책의 영향이 나타나는 부동산 시장

- 8.2 부동산대책 시행 후 서울을 비롯해 과열로 분류되었던 지역의 주택가격 상승률이 둔화되는 등 규제의 효과가 가시화되고 있다. 서울의 경우 대책 시행 이후 5주 연속 역성장을 기록하고 있으며 부산, 세종, 제주 등에서도 주간상승률이 둔화되고 있다.

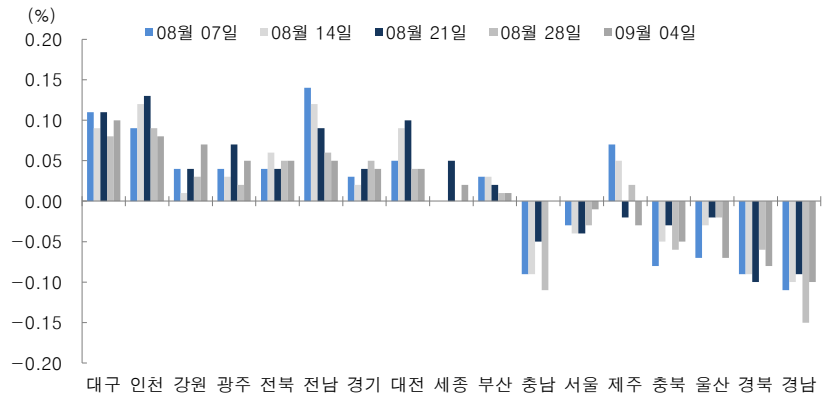
후속대책을 통해 정부의 부동산시장 규제 의지 재확인

- 지난 5일 분양가 상한제/집중 모니터링 지역 지정과 투기과열지구 추가 선정(대구 수성구, 성남 분당구)을 골자로 한 후속 대책을 발표하며 부동산 시장에 대한 규제 의지를 재확인시켜주었다.
- 분양가상한제는 이전부터 일부 지역의 과도하게 높은 분양가에 대한 우려로 시행이 어느 정도 예상되었다. 반면 투기과열지구 추가 선정은 8.2 대책 이후 풍선효과에 의해 가파르게 상승한 대구 수성구와 성남 분당구를 본보기 격으로 규제한 측면이 있다. 이와 더불어 앞으로도 투기과열지구/투기지역을 추가로 지정할 수 있다는 것을 보여주기 위함도 있다.

정부의 남은 부동산시장 규제 카드 점검

- 8.2 부동산대책과 후속 대책을 통해 주요 규제들이 시행된 가운데 남아 있는 정부의 규제 카드로는 新DTI/DSR 도입, 보유세 인상, 전월세 상한제/계약갱신 청구권이 있다.
- 금융 규제 - 추석 이후 발표가 계획된 가계부채 종합관리방안에서는 연령대에 따라 미래소득을 감안하는 新DTI와 2019년 도입 예정인 DSR의 로드맵이 공개될 예정이다. 新DTI는 채무자의 주택담보대출을 통합으로 관리(주택담보대출이 이미 한 개 있는 상태에서 추가로 받으면 2개의 원리금을 모두 심사에 반영할 것으로 예상된다. DSR 로드맵의 경우 2019년부터 실행을 예고하며 가이드라인 제시를 통해 은행별 자율적인 적용을 유도할 것으로 예상된다.
 - 보유세 인상 - 공시가격 현실화와 세율 조정의 방법이 있다. 공시가격 현실화는 과세의 기준이 되는 공시가격을 현실시세와 최대한 근접하게 하여 보유세 인상의 효과를 얻는 것이다. 서울의 직접적인 조정은 즉각적인 효과가 예상되나 탄탄한 사회적 합의 없이는 진행이 쉽지 않다. 강력한 카드인 만큼 시장의 우려도 크고 실제 시행까지는 아직 멀었다는 판단이다. 다만 보유세 인상을 시행하게 될 경우 예상보다 강도가 세지 않을 가능성이 높다.
 - 전월세 상한제/계약갱신 청구권 - 정부는 서민 주거 안정 및 세입자 보호 차원에서 도입을 추진하고 있으나 시행까지는 시간이 걸릴 것으로 예상된다. 임대사업자의 등록비율이 높아야 규제의 효과가 큰데 현재는 그 비율이 낮다. 정부는 임대사업자 등록부터 유도해야 하며 인센티브 부여이든 의무화 등록이든 이부터 해결해야 전월세 상한제 및 계약갱신 청구권 도입이 가능할 것이다.

8.2 부동산 대책 시행 이후 지역별 주택 주간상승률



자료: 한국은행, 대신증권 리서치센터

조정대상지역, 투기과열지구, 투기지역 지정효과 비교

대상	조정대상지역	투기과열지구	투기지역
주요수단	신규주택 청약규제	기존주택+신규주택 정비사업+청약규제	기존주택+신규주택 세제+금융규제
지정효과	<ul style="list-style-type: none"> - 청약 1 순위 자격제한 <ul style="list-style-type: none"> · 5년 내 당첨사실이 있는 자의 세대원 · 세대주가 아닌자, 2주택 이상 소유 세대원 - 청약 1 순위 자격요건 강화 (가입 2년 + 24회 납입) - 가점제 적용 확대 (조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) - 민영주택 재당첨제한 - 재건축 조합원 주택공급수 1주택 제한 - 전매제한(소유권이전등기시) - 양도세 가산세율 적용 <ul style="list-style-type: none"> · 2주택자 +10%p · 3주택자 이상 +20%p - 다주택자 장기보유특별공제 적용 배제 - 1세대 1주택 양도세 비과세 요건 강화 (2년 이상 거주 요건 추가) - 분양권 전매시 양도세율 50% 일괄 적용 - DTI·LTV 10%p 하향 	<ul style="list-style-type: none"> - 청약 1 순위 자격제한 <ul style="list-style-type: none"> · 5년 내 당첨사실이 있는 자의 세대원 · 세대주가 아닌자, 2주택 이상 소유 세대원 - 청약 1 순위 자격요건 강화 (가입 2년+24회 납입) - 가점제 적용 확대 (조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) - 민영주택 재당첨제한 - 재건축 조합원 주택공급수 1주택 제한 - 전매제한(소유권이전등기시) - 재개발·재건축 규제 정비 <ul style="list-style-type: none"> · 재개발 등 조합원 분양권 전매제한 · 정비사업 분양 재당첨 제한(5년) · 재건축 조합원지위양도 제한 예외사유 강화 - 거래 시 자금조달, 입주계획 신고 의무화 (거래가액 3억원 이상 주택) - DTI·LTV 40% 일괄 적용 <ul style="list-style-type: none"> · 주담대 1건 이상 보유 30%, 실수요자 50% 	<ul style="list-style-type: none"> - 양도세 가산세율 적용 - 주택담보대출 건수 세대당 1건 제한 - 주택담보대출 만기연장 제한 - 기업자금대출 제한 - 농어촌주택취득 특례 배제 - 취득세 중과대상 특례 배제 - DTI·LTV 40% 일괄 적용 <ul style="list-style-type: none"> · 주담대 1건 이상 보유 30%, 실수요자 50%
지정지역	40개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천, 성남, 하남, 고양, 광명, 남양주, 동탄 2), 부산(해운대, 연제, 동래, 부산진, 남, 수영구, 기장군), 세종시	27개 지역 서울(전역, 25개구), 경기(과천), 세종시	12개 지역 서울 11개구(강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서), 세종시

자료: 국토교통부 및 관계부처, 대신증권 리서치센터

민간택지 분양가 상한제 조건 변경

	기존	변경안
주택가격	3개월 아파트 매매가 상승률 10% 이상	3개월 주택 매매가격상승률, 물가상승률의 2배 초과
분양가격	없음	12개월 평균 분양가격상승률, 물가 상승률의 2배 초과
청약경쟁률	연속 3개월 간 20:1 초과	직전 2개월간 일반 5:1 초과 또는 국민주택규모 10:1 초과
거래량	3개월 아파트거래량 전년대비 200% 이상 증가	3개월 주택거래량, 전년대비 20% 이상 증가
최종판단	위 세가지 조건 중 하나라도 충족 시	주택가격 요건에 해당하며 나머지 조건 중 하나라도 충족 시

자료: 국토교통부, 대신증권 리서치센터

▶ Compliance Notice

금융투자업규정 4-20조 1항5호사목에 따라 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없으며, 당사의 금융투자분석사는 자료작성일 현재 본 자료에 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 당사의 금융투자분석사는 본 자료의 작성과 관련하여 외부 부당한 압력이나 간섭을 받지 않고 본인의 의견을 정확하게 반영하였습니다. (작성자: 김세찬)

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 Research&Strategy본부의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.
