건설/부동산

세금이 아닌 규제, 그리고 풍선효과

건설 산업 포인트

수도권 내 고분양가 민간주택의 청약 수요 위축 예상 : 주요 건설사의 단기 실적에는 영향이 제한적. 다만, 분양성 악화 우려로 신규 분양사업의 착공에는 부담 요인으로 작용할 전망

대체투자분석팀_ 02)368-6156_ taehwan.ryu@eugenefn.com

- 6/27 금융위원회는 수도권 지역 부동산 과열과 가계부채 급증에 대응하여 전방위적인 대출 규제를 발표. 이번 조치에서 규제지역 확대 지정이나 기존 규제지역의 대출 조건 변경이 아닌 '대출 규제' 카드를 선택한 이유는 세 가지. 1) 규제지역 지정은 국토부 소관이지만 현재 장관 인선이 완료되지 않은 상태, 2) 법률에 따른 심의 및 고시 절차가 수반되는 규제지역 지정과 달리, 금융위원회 주도의 대출 규제는 즉각적인 실행이 가능한 점, 3) 규제지역 지정 시 자동으로 연동되는 거래세(취득세, 양도세) 중과를 피함으로써 세제 중립 기조를 유지할 수 있다는 점
- 이번 대출 규제는 수도권 및 규제지역으로 한정되며, 주요 내용은 1) 주택구입목적 주담대 한도를 6억원으로 제한, 2) 다주택자의 추가 주택구입목적 주담대 전면 금지, 3) 생애최초 주택구입자의 LTV 축소(80%→70%) 및 전입 의무 부과, 4) 소유권 이전 조건부 전세대출 전면 금지 등. '핀셋 규제' 대신 수도권 전역에 대한 대출 규제를 일괄 적용한 것은, 문재인 정부 시절 특정 지역 규제 이후 발생했던 풍선효과를 사전에 차단하기 위한 조치로 해석
- 구체적인 공급 확대 방안이 부재한 상황에서 발표된 이번 수요 억제 정책은, 부동산 시장 내 또 다른 풍선효과를 유발함과 동시에 공급 위축으로 이어질 것. 6/28 규제 시행 이후에는 1) 주택 거래량 감소(특히 고가주택), 2) 월세 상승세 가속화, 3) 8.5억원 이하의 주택(중급지 또는 소형주택) 및 비주택(오피스텔) 수요 증가, 4) 갭투자(세입자 안고 매매) 수요 확대 등이 나타날 것으로 예상. 다만, 지방 주택경기 활성화를 유도하기 위해서는 제2차 공공기관 지방이전 등 지방으로의 구조적인 인구 유입 정책이 병행되어야 할 것으로 판단
- 건설시장 측면에서는 분양가상한제 지역을 제외한 수도권 민간주택 청약 수요가 위축되어, 일부 사업장의 착공지연 또는 분양성 악화가 불가피할 것으로 전망. 이에 따라 현금흐름 shortage 리스크가 확대될 가능성 존재. 주요 건설사의 수주 및 단기 실적에는 영향이 제한적이지만, 신규 착공 및 분양 확대에는 부담이 이어질 전망

6.27 부동산 대책에 따른 주택담보대출 조건 변화

구분	주택 취득 지역		당초	변경(6/28 시행)
무주택자	수도권	규제지역	LTV 50%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내, 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	LTV 50%, DSR 40%, **대출만기 30년 이내,** 처분조건부 1주택자 **6개월 이내 기존 주택 처분** 조건, **주담대 최대한도 6억원, 6개월 이내 전입** 조건
		비규제지역	LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내, 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	LTV 70%, DSR 40%, **대출만기 30년 이내,** 처분조건부 1주택자 **6개월 이내 기존 주택 처분** 조건, **주담대 최대한도 6억원, 6개월 이내 전입** 조건
	비수도권		LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내, 처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	LTV 70%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내, 처분조건부 1주택자 **6개월 이내 기존 주택 처분** 조건
다주택자	수도권	규제지역	LTV 30%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내	**LTV 0%(대출금지)**
		비규제지역	LTV 60%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내	**LTV 0%(대출금지)**
	비수도권		LTV 60%, DSR 40%, 대출만기 30~40년 이내	(변경 없음)

자료: 금융위원회, 유진투자증권
주) 수도권/규제지역 내 생애최초 주택구입자의 경우, LTV 상한 축소(80%→70%), 전입 의무(6 개월 이내)가 부과됨

Compliance Notice

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3 개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다
당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다
당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다
동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다
동 자료는 당사의 제작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다
동 자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다
동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다.
따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다

투자기간 및 투자등급/투자의견 비율

종목추천 및 업종추천 투자기간: 12 개월 (추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함)		당사 투자의견 비율(%)
· STRONG BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +50%이상	0%
· BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +15%이상 ~ +50%미만	96%
· HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만	4%
· REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 -10%미만	0%

(2025.03.31 기준)