건설/부동산

세 번째 부동산 대책
- 풍선효과, 어쩔 수가 없다

건설 산업 포인트

단기적으로는 청약 수요 위축과 분양성 저하 우려. 다만, 수도권 비규제지역의 주택가격 상승이 이어질 경우, 사업성 문제로 지연되었던 정비사업의 수익성이 회복되면서 사업 추진 여건이 개선될 것으로 기대

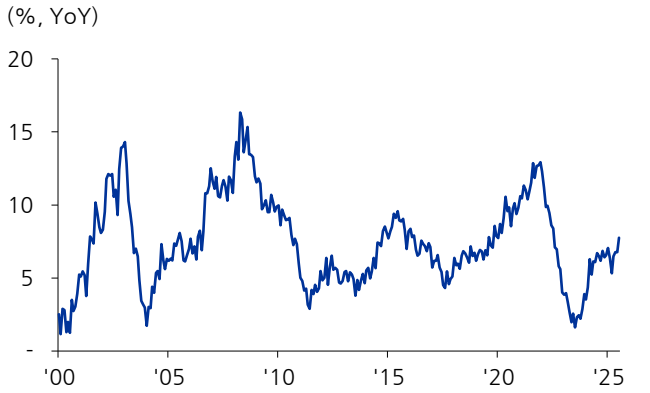
대체투자분석팀_ 02)368-6156_ taehwan.ryu@eugenefn.com

- 정부는 서울 및 경기도 일부 지역에서 확대되고 있는 주택시장 변동성 완화를 위해 세 번째 부동산 대책을 발표. 이번 대책은 6.27 대책에 이어 투기수요 차단과 금융규제 강화에 초점을 맞추고 있음
- 주요 내용은 ① 조정대상지역·투기과열지구 추가 지정, ② 토지거래허가구역 추가 지정, ③ 주담대 여신한도 차등화, ④ ST금리 상향 조정, ⑤ 1주택자 전세대출 DSR 적용, ⑥ 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조기 시행 등. 부동산 세제와 관련한 구체적인 방안과 시기는 포함되지 않았으나, 연구용역 및 관계부처 TF 구성을 추진하는 만큼, 향후 주택시장 변동성에 따라 세제 관련 조치가 이뤄질 것으로 보임
- 서울 숲지역과 경기 과천, 광명, 성남(분당/수정/중원), 수원(영통/장안/팔달), 안양(동안), 용인(수지), 의왕, 하남이 규제지역 및 토지거래허가구역으로 지정. 주담대 여신한도 차등과 ST금리 상향 조정 외에 규제지역 지정으로 인한 LTV 축소(70%→40%) 영향까지 받아, 대출한도 감소와 함께 거래는 다소 위축될 것으로 예상
- 반면, 수도권 비규제지역 내 시가 15억원 미만의 주택의 경우, ST금리 상향 외에는 대출한도 영향이 없어, 상대적으로 매수 수요가 유입되면서 풍선효과가 나타날 것으로 전망
- 문재인 정부 당시에도 강력한 수요 억제책이 시행되었지만, 저금리와 풍부한 유동성의 흐름을 막지 못함. 이번에도 유사하게 거래량 감소는 불가피하나, 당시보다 주택 공급 여건이 더욱 열악한 상황을 고려하면 현재의 상승 흐름은 계속될 가능성이 높다고 판단
- 건설시장 측면에서는 단기적으로 청약 수요 위축과 분양성 저하가 우려됨. 다만, 수도권 비규제지역의 주택가격 상승이 이어질 경우, 그동안 사업성 문제로 지연되었던 정비사업의 수익성이 회복되면서 사업 추진 여건이 개선될 것으로 기대

서울 아파트 매매가격지수 상승률

자료: KB 부동산, 유진투자증권

M2 통화량 증가율



자료: 한국은행, 유진투자증권

도표 1. **주택담보대출 조건 주요 변화 (무주택자, 처분조건부 1주택자 기준)**

구 분		(6/27 이전)	(6/27) 가계부채 관리 강화 방안	(7/1) 스트레스 DSR 3 단계 시행	(9/7) 주택공급 확대방안	(10/15) 주택시장 안정화 대책
수도권	규제지역	LTV 50%, DSR 40%, ST금리 1.2%	(좌동)	LTV 50%, DSR 40%, ST금리 1.5%	LTV 40%, DSR 40%, ST금리 1.5%	LTV 40%, DSR 40%, ST금리 3.0%
		대출만기 30~40년 이내	대출만기 30년 이내	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		-	6개월 이내 전입 조건	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		-	주담대 6억원 한도	(좌동)	(좌동)	(15억원 이하 주택) 6억원 한도 (15 ~ 25억원 주택) 4억원 한도 (15억원 초과 주택) 2억원 한도
	비규제지역	LTV 70%, DSR 40%, ST금리 1.2%	(좌동)	LTV 70%, DSR 40%, ST금리 1.5%	(좌동)	LTV 70%, DSR 40%, ST금리 3.0%
		대출만기 30~40년 이내	대출만기 30년 이내	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		-	6개월 이내 전입 조건	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		-	주담대 6억원 한도	(좌동)	(좌동)	(15억원 이하 주택) 6억원 한도 (15 ~ 25억원 주택) 4억원 한도 (15억원 초과 주택) 2억원 한도
비수도권		LTV 70%, DSR 40%, ST금리 0.75%	(좌동)	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		대출만기 30~40년 이내	(좌동)	(좌동)	(좌동)	(좌동)
		처분조건부 1주택자 2년 이내 기존 주택 처분 조건	처분조건부 1주택자 6개월 이내 기존 주택 처분 조건	(좌동)	(좌동)	(좌동)
규제지역 지정 현황		강남, 서초, 송파, 용산	(좌동)	(좌동)	(좌동)	서울 숲지역, 과천, 광명, 성남(분당/수정/중원), 수원(영통/장안/팔달), 안양(동안), 용인(수지), 의왕, 하남

자료: 금융위원회, 국토교통부, 유진투자증권

도표 2. **주택 매매조건 변화 (수도권 규제지역)**

(단위 : 억원)	당초 (A)		변경 (B)		증감 (B - A)	
주택가격	주담대	자기자본	주담대	자기자본	주담대	자기자본
5 억원	2.0	3.0	2.0	3.0	0.0	0.0
10 억원	4.0	6.0	4.0	6.0	0.0	0.0
15 억원	6.0	9.0	6.0	9.0	0.0	0.0
20 억원	6.0	14.0	4.0	16.0	(2.0)	2.0
25 억원	6.0	19.0	4.0	21.0	(2.0)	2.0
30 억원	6.0	24.0	2.0	28.0	(4.0)	4.0
35 억원	6.0	29.0	2.0	33.0	(4.0)	4.0

자료: 유진투자증권
주) LTV 40%, 대출한도 6억원 → 4억원(15~25억원 주택), 2억원(25억원 초과 주택)

도표 3. **주택 매매조건 변화 (수도권 비규제지역 → 규제지역)**

(단위 : 억원)	당초 (A)		변경 (B)		증감 (B - A)	
주택가격	주담대	자기자본	주담대	자기자본	주담대	자기자본
5 억원	3.5	1.5	2.0	3.0	(1.5)	1.5
10 억원	6.0	4.0	4.0	6.0	(2.0)	2.0
15 억원	6.0	9.0	6.0	9.0	0.0	0.0
20 억원	6.0	14.0	4.0	16.0	(2.0)	2.0
25 억원	6.0	19.0	4.0	21.0	(2.0)	2.0
30 억원	6.0	24.0	2.0	28.0	(4.0)	4.0
35 억원	6.0	29.0	2.0	33.0	(4.0)	4.0

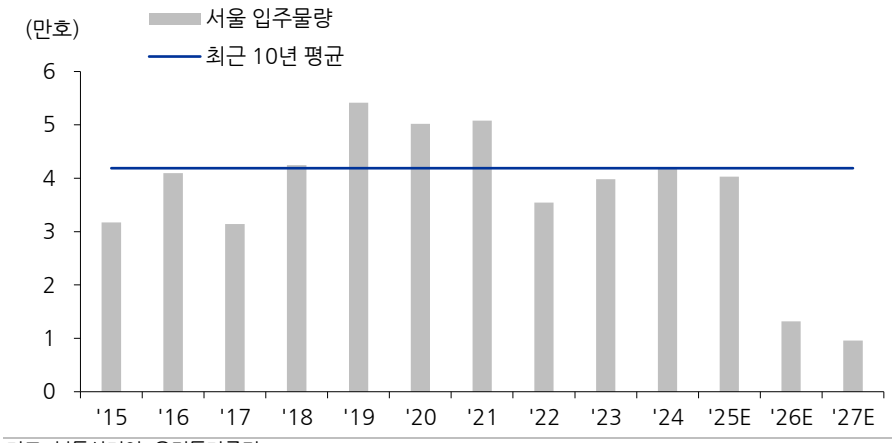
자료: 유진투자증권
주) LTV 70% → 40%, 대출한도 6억원 → 4억원(15~25억원 주택), 2억원(25억원 초과 주택)

도표 4. **주택 매매조건 변화 (수도권 비규제지역)**

(단위 : 억원)	당초 (A)		변경 (B)		증감 (B - A)	
주택가격	주담대	자기자본	주담대	자기자본	주담대	자기자본
5 억원	3.5	1.5	3.5	1.5	0.0	0.0
10 억원	6.0	4.0	6.0	4.0	0.0	0.0
15 억원	6.0	9.0	6.0	9.0	0.0	0.0
20 억원	6.0	14.0	4.0	16.0	(2.0)	2.0
25 억원	6.0	19.0	4.0	21.0	(2.0)	2.0
30 억원	6.0	24.0	2.0	28.0	(4.0)	4.0
35 억원	6.0	29.0	2.0	33.0	(4.0)	4.0

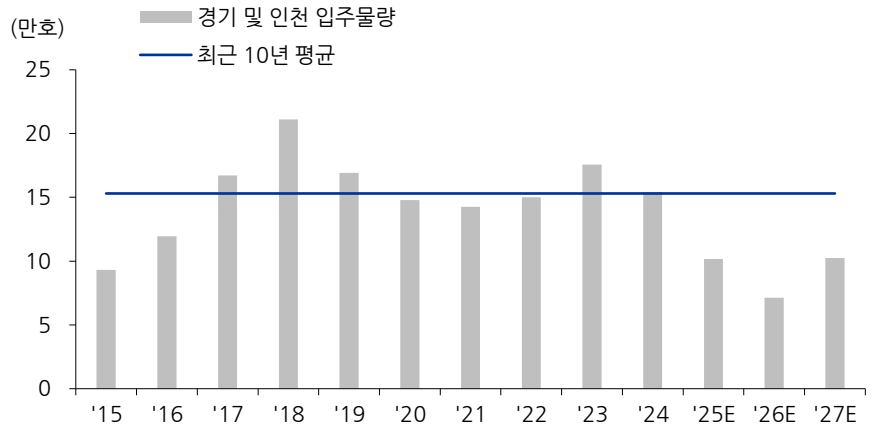
자료: 유진투자증권
주) LTV 70%, 대출한도 6억원 → 4억원(15~25억원 주택), 2억원(25억원 초과 주택)

도표 5. **서울 입주물량**



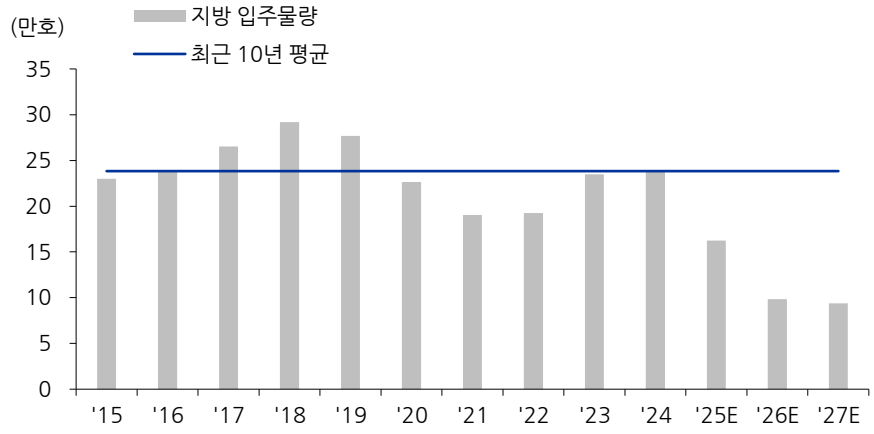
자료: 부동산지인, 유진투자증권

도표 6. **경기 및 인천 입주물량**



자료: 부동산지인, 유진투자증권

도표 7. **지방 입주물량**



자료: 부동산지인, 유진투자증권

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	97%
· HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만	3%
· REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 -10%미만	0%

(2025.09.30 기준)