

Theme Analysis

10.21 부동산 종합 대책

2008년 10월 22일

Analyst

이창호

02) 2009-7087

chlee@leading.co.kr

실천과제	효과
1. 주택 수요자 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 처분조건부 대출 상환기관 연장: 1년→2년 - 처분/축소조건부 대출 수정 - 투기지역 해제시 기존 처분 약정 이행 면제 - 일시적 1세대 2주택 중복보유 허용기간 확대: 1년→2년 - 투기지역·투기과열지구의 합리적 조정 - 주택담보대출 부담 완화 - 매입임대 수요 확대 	<p>급매물 방지 투기지역 해제 효과</p> <p>급매물 방지 금융 규제 완화 주택 대출 고정, 장기유도</p>
2. 시장 메커니즘을 활용한 유동성 지원방안 <ul style="list-style-type: none"> - 건설사 회사채 유동화 지원: 미분양 주택을 자산으로 유동화 채권 발행 - 민간 부동산 펀드 조성 지원: 미분양 아파트 매입과 분양 - 투기지역 내 준공후 미분양 아파트로 담보대출 허용 - 대주단 협약을 PF대출, ABCP 만기 연장 유도 	<p>1조원 소요</p> <p>미분양 주택 수요 확대</p> <p>건설사 유동성 확보 기존 대주단을 통한 PF연장</p>
3. 공공부문을 통한 건설사 유동성 공급 <ul style="list-style-type: none"> - 환매조건부 미분양 주택 매입 공정을 50%이상 지방 미분양 주택에 대해 2조원 범위 내에서 최저가 매입 - 건설사의 보유토지 매입 - 공공택지의 3차 전매 허용, 공공 택지 계약 해지 허용 - 3조원 범위내에서 건설사 보유 토지 매입, 매각희망가격이 낮은 순 매입 - 주택건설사업자 보유토지 매입 - 1조원 규모 P-CBO중 10%를 건설사 회사채로, 신용보증기금의 브리지론 보증 시행 	<p>2조원 소요</p> <p>2조원 소요</p> <p>3조원 소요</p> <p>0.7조원 소요</p>
4. 건설사 구조 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 건설사 신용위험평가를 거쳐 A~D 등급으로 분류 - A~B등급의 건설사는 유동성 지원 	

- 정부는 건설사에 직접 유동성을 공급함으로써 글로벌 금융 위기로 인한 국내 신용 경색이 실물 경기 악화로 전이되는 것을 미연에 방지하고자 함
- 건설사에 유동성 공급: 미분양 주택에 대한 직접 매입과 건설사 보유 토지 매입, 공공택지에 대한 재매입 등으로 7조원 규모의 자금 지원
- 건설사 등급을 나누어 지원함으로써, 건설사에 대한 구조조정 의지를 보임
- 국내외 신용경색 악화로 인하여 주택 실수요로 이어질지는 의문
- 추후 거시 지표 변화 움직임을 나타내는 CD금리의 추리를 살펴볼 필요가 있음

본 자료를 작성한 애널리스트는 동 자료를 작성함에 있어 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다. 또한 본 자료는 각종 정보를 토대로 최선을 다해 작성했으나 담당 연구원의 주관적인 판단과 예상이 반영된 것이니 이와 관련된 최종 의사결정은 이용자 개인의 책임하에 하시기 바랍니다.