

건설/부동산

「주택공급 확대방안」 발표, 시장 기대치 하회

건설 산업 포인트

9/7 주택공급 확대방안은 실질적인 공급 확대 효과 부재로 주택가격 상승세는 지속될 것으로 예상되며, 정비사업 규제 완화가 제외됨에 따라 주요 건설사 실적에도 실질적인 효과를 주지 못할 것으로 전망

대체투자분석팀_02)368-6156_ taehwan.ryu@eugenefn.com

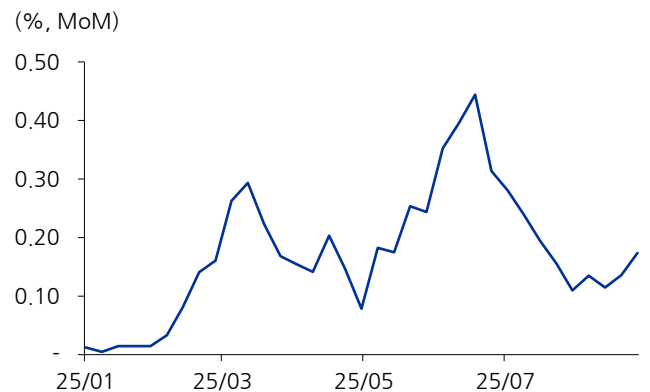
- 9/7 발표된 주택공급 확대방안은 1) 수도권 주택공급 확대 및 조기화, 2) 도심 내 주택공급 확대, 3) 민간 주택공급 여건 개선에 중점을 두었으나, 동시에 4) 부동산 시장 거래질서 확립, 5) 주택시장 수요관리 내실화 등 추가적인 수요 억제책을 포함하고 있음
- 수도권 공공택지 추가 착공물량은 5년간 12.1만호로 제시되었으나, 단순 시행주체 변경(민간→공공)을 제외할 경우 6.8만호에 불과. 수도권 134.9만호 공급 계획 역시 착공 기준 물량으로, 실제 입주시점과는 괴리가 존재하여, 공급 부족 문제는 지속될 것으로 판단
- 규제지역 LTV 강화(50%→40%)는 6억원 대출 한도로 영향이 제한적이나, 향후 규제지역 확대 지정 가능성을 고려한 사전적 조치로 해석
- 지난 6/27 대책 이후 서울 아파트 가격 상승 속도는 둔화되었으나, 여전히 상승세를 유지하고 있으며, 이는 공급 부족에서 기인. 단기간 내에 공급 효과를 낼 수 있는 현실적 대안은 민간 재건축·재개발 사업 용적률 상향 및 분담금 완화임
- 그러나, 이번 공급대책에서 정비사업 규제 완화가 제외됨에 따라, 서울 주요 입지의 주택가격 상승세는 이어질 것으로 예상되며, 주요 건설사 실적에도 실질적인 효과를 주지 못할 전망

수도권 공공택지 추가 착공물량

(단위 : 만호)	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	합계
LH 직접시행	0.51	0.98	1.51	1.05	1.28	5.33
공공택지 효율화	0.07	0.18	0.18	0.13	0.10	0.66
공공택지 용도전환	0.08	0.30	0.37	0.20	0.60	1.55
사업속도 제고	0.85	-0.20	0.90	0.47	2.58	4.60
전체	1.51	1.26	2.96	1.85	4.56	12.14
LH 직접시행 제외시	1.00	0.28	1.45	0.80	3.28	6.81

자료: 국토교통부, 유진투자증권

서울 아파트 매매가격지수 MoM



자료: KB 부동산, 유진투자증권

주택공급 확대방안 주요 내용

구 분	내 용	비 고
수도권 주택공급 확대 및 조기화	■ 공공택지 LH 직접시행 전면 전환	사업주체 전환 (민간→LH)
	■ LH 소유 비주택용지 용도전환 정례화	토지용도 전환 (非주택→주택)
	■ 공공택지 사업속도 제고	중복 절차 단축, 동시 추진 가능 절차 통합
	■ 우수입지 공공택지 분양 추진	-
	■ 공공택지 공급 조기화 및 공급여력 확충	-
도심 내 주택공급 확대	■ 노후 공공임대주택 전면 재건축	영구임대 아파트 종상향 (용적을 최대 500%)
	■ 노후 공공청사 등 재정비·복합개발	개발검토 의무화, 용적을 상향
	■ 학교용지 활용 주거·교육·문화·생활 거점 조성	용도변경 등 인허가 의제, 분상제 적용 제외
	■ 도심 내 유휴부지 활용 공급	-
	■ 철도역 등 활용 주택 공급	-
	■ 대학 유휴부지 등 활용 연합기숙사 추진	-
	■ 공공 도심복합사업 시즌2	높이제한 완화, 비주거 의무비율 완화
	■ 1기 신도시 등 정비사업 개선	선정방식 개선 (공모→주민제안)
	■ 빈집 정비 활성화	용적률-건폐율 완화 (법정상한의 1.3배)
	■ 소규모주택정비사업 활성화	사업요건 완화 (가로구역 요건 개선)
	■ 정비사업 제도 종합 개편	사업시행계획, 관리처분계획 인가 동시 신청
	■ 공동주택 리모델링 제도 개선	-
민간 주택공급 여건 개선	■ 주택건설사업 인허가 제도개선	기반시설 기부채납 부담률 상한선 규정
	■ 환경영향평가 시 실외 소음기준 합리화	-
	■ 학교용지 관련 기부채납 부담 완화	기부채납 기준 마련
	■ 주택사업자 공적보증 지원 강화	PF 보증한도 상향 (총사업비의 50%→70%)
	■ 임대사업 전환용 종합금융보증 신설	임대전환형 PF 보증 신설
	■ 민간 소유 공공택지 금융지원 강화	토지대금 납입 이연
	■ 신축매입임대 공급 확대	사업자 자금 조달 지원
	■ 공실상가, 업무시설 등 활용 非아파트 공급	용도전환 지원
	■ 모듈러 주택 공급 활성화	시범사업 추진
	■ 非아파트 기금 지원 확대	금리 인하 및 대출한도 상향
	■ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대	착공지원 사업장 기금출자 지원
	■ 부동산 시장 감독 기능 강화	-
부동산 시장 거래질서 확립	■ 주택 매매계약 신고 관리 강화	-
	■ 불법 의심사례 세무조사	-
	■ 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사	-
	■ 자금출처 투명성 제고를 위한 기반 강화	-
	■ 규제지역 LTV 강화	규제지역 LTV 50%→40%
주택시장 수요관리 내실화	■ 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한	수도권-규제지역 LTV 0%
	■ 전세대출한도 일원화	1주택자 전세대출한도 일원화 (2억원)
	■ 주담대 금액별 주택신용보증기금 출연요율 차등 적용	-
	■ 토지거래허가구역 지정권자 확대	국토부장관 지정 가능토록 개선

자료: 국토교통부, 유진투자증권

Compliance Notice

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다

당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다

당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제 3자에게 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 당사에 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: 12개월 (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	98%
· HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만	2%
· REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 -10%미만	0%

(2025.06.30 기준)