산업브리프

키움증권

2026. 1. 30

Overweight
(Maintain)

건설 Analyst 신대현
shin8d@kiwoom.com

건설

수도권 공급대책 다음을 기약하며

정부는 1/29일 공공위주, 물량 중심의 공급정책을 발표했다. 착공 목표 세대수는 긍정적이나 1) 대부분 '28년 이후 착공이라는 점, 2) 민간 공급 지원 부재, 3) 일부 대형현장의 사업 난항이 전망되는 점은 아쉽다고 판단된다. 이번 정책이 주택 시장에 미치는 영향은 제한적일 것으로 판단되며, 부동산 가격 상승은 지속될 것으로 전망된다. 건설사 주식 관점에선 최근 부동산 가격 상승의 확산에 집중할 필요가 있으며, 상승 지속 시 민간 착공 증가 가능성이 높다고 판단된다.

>>> 공공위주, 물량 중심의 공급정책 발표

정부는 9.7 주택공급 방안의 후속 조치로 '도심 주택공급 확대 및 신속화 방안'을 발표하였다. **주요 내용은 1) 도심 내 공공부지 활용(4.35만 호), 2) 신규 공공주택지구 조성(0.63만 호), 3) 노후청사 복합개발(0.99만 호)을 통한 수도권 6만호 공급**이다. **지역별로 보면 서울 3.18만 호, 경기 2.78만 호, 인천 139호 등이 포함**된다. 주요 지역으로는 서울 용산국제업무지구, 용산 캠프킴, 과천경마장, 노원구 태릉CC 등이 포함되었고, 기추진중인 의정부 교도소(2,567호), 대방동 군부지(1,326호), 남태령 군부지(832호)는 미포함 되었다.

>>> 정책에 따른 착공 증가는 조금 더 지켜볼 필요

이번 정책에서 제시한 착공 목표 세대수는 시장 기대치를 상회한 것으로 판단된다. 또한, **그동안 서울 내 공공 착공 물량을 고려 시 '30년까지 3.2만호 공급은 충분히 많다고 볼 수 있**다. **다만, 이번 정책은 여전히 아쉬운 부분이 많았**다._먼저 **대부분의 착공 시점이 '28~'30년에 대체로 몰려있어, 단기간에 착공 세대수의 증가를 기대하기는 어려울 것으로 판단**된다. 특히, 9.7 주택공급 방안 당시 제시한 수도권 공급 계획 대비 부족하다고 판단된다. 다른 아쉬운 점은 **민간공급에 대한 규제 완화 등이 포함되지 않았다는 점**이다. **서울시**의 경우 **최근 10년간 90% 이상의 주택 공급은 민간을 통해서 이뤄졌**고, 재건축/재개발 등 도시정비가 많은 부분을 차지했다. **경기도** 또한 **최근 10년간 75% 이상의 주택 공급이 민간을 통해서 이뤄졌**고, 주요 선호 지역들은 서울과 마찬가지로 추가 공급을 위해 도시정비 사업에 대한 규제 완화가 필요한 상황이다. **이번 공급 대책에서 민간 공급 확대를 위한 방안과 도시정비 규제에 대한 부분이 없다는 점은 아쉬운 부분**이라 할 수 있다. 마지막으로 **일부 대형현장의 경우 과거 문재인 정부 당시부터 지정된 현장들이며, 여전히 해결해야할 사안들이 많다는 점**이다. **용산국제업무지구, 서울의료원 남측부지**는 현재 서울시 대립 중인 상황이며, **용산 캠프킴과 태릉CC**는 주민반대가 지속되고 있어 개발에 어려움을 겪고 있는 상황이다. **과천 경마장** 또한 과거 정부과천청사 일대 택지 선정과 마찬가지로 주민반대로 인한 설득에 난항을 겪을 것으로 전망된다. **문재인 정부 당시에도 여러 유휴부지 활용과 신규 택지 조성 어려움으로 인해 사업이 좌초된 경우가 많다는 점에서 이번 정부가 제시한 모든 현장이 착공으로 이어지기 어려울 것으로 전망**된다.

Compliance Notice

- 당사는 1월 29일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

부동산 시장 강세는 지속될 것으로 전망
가격 상승 지역 확대에 주목할 필요

이번 대책에 따른 부동산 시장의 영향은 적을 것으로 전망된다. 9.7대책 이후 주택 시장은 공급 정책에 대한 실망감에 따라 상승한 가운데, 이번 부동산 정책 또한 새로운 방법이 제시되지 않았기 때문이다. **정부는 향후 추가적인 공급 정책을 시사했으나, 이번 정책에서 대부분의 착공 일정이 '28년 이후로 예상되는 만큼 향후 나오는 정책도 단기 공급 부족에 대한 우려를 잠식시키기 어려울 것으로 판단**된다. 또한, **단순 공공주도의 공급 확대는 LH에 대한 재무 부담과 과거 민간 부분이 상승을 이끌었던 공급 시장에서 착공 증가에 대한 확실한 시그널을 보여주기에 한계가 있을 것으로 판단**된다. 여전히 다주택자 규제와 규제 지역에 대한 유지는 주요 입지들에 대한 매물을 줄이고 있다고 판단되며, 거래량이 적은 상황에서도 신고가를 기록하는 현상이 지속될 것으로 전망된다. 특히, **최근 정부의 양도세 강화 등에 대한 언급으로 향후 매물의 추가 감소 우려를 만들어 낼 수 있다는 점도 고려해볼 필요성**이 있다.

건설사 주식 관점에선 최근 부동산 가격 상승의 풍선효과와 공급 감소에 따라 아파트 가격 상승이 다른 지역으로 확산되는 점에 주목해볼 필요성이 있다. 최근 공급 감소로 인해 전국적으로 입주 물량이 감소하고 있는 가운데, 특히 비수도권의 경우 전세 매물이 감소하면서 전세가격을 올리고 있는 것으로 판단된다. 이런 전세 가격의 상승세가 비수도권과 수도권 외곽 지역의 아파트 매매가를 자극하고 있다. 또한, 수도권 일부 지역의 토지거래허가제와 투기과열지구 영향으로 실거주 의무와 자금 조달의 어려움도 그 외 지역으로 수요를 전이시키고 있다는 점도 하나의 가격 상승 요인으로 작용하고 있다. **수도권 주요 지역 외의 상승이 지속될 경우 주요 건설사들의 민간 착공 증가로 이어질 가능성이 높다고 판단**된다.

도심 주택공급 확대 및 신속화 방안 주요 내용

◈ 도심권에서 청년층 중심으로 6만호 공급(용산 기계획 물량 제외 시 5.2만호)

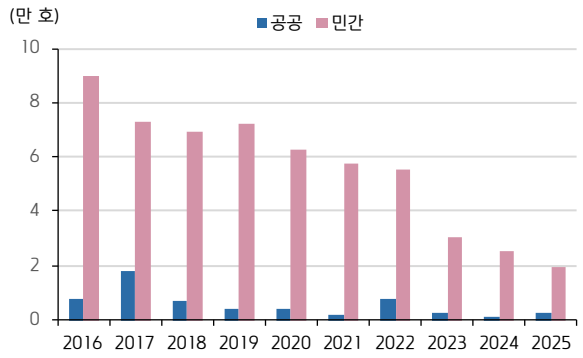
◈ 서울 3.2만호(53.3%), 경기 2.8만호(46.5%), 인천 0.1천호(0.2%) 공급

* 국유지 2.81만호(47.0%), 공유지 3.4천호(5.7%), 공공기관 부지 2.19만호(36.7%), 기타 6.3천호(10.6%)

(서울) 26곳 3.2만호	(경기) 18곳 2.8만호	(인천) 2곳 0.1천호
용산국제업무지구(+4천호→1만호), 태릉CC(6.8천호), 캠프킴(+1.1천호→2.5천호) 등	과천 경마장 일대(9.8천호), 수원우편집중국(936호), 광명세무서(238호) 등	남인천우체국(29호) 등

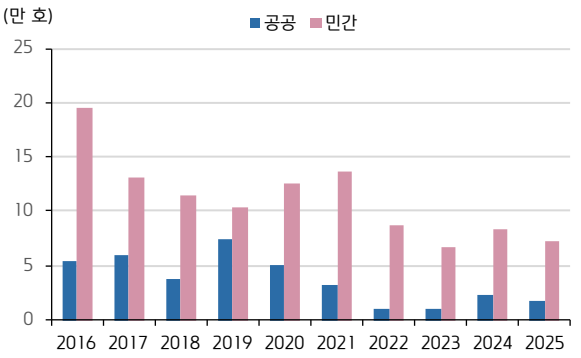
자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

서울 공공 및 민간 착공 세대수 추이 – 민간 90% 이상



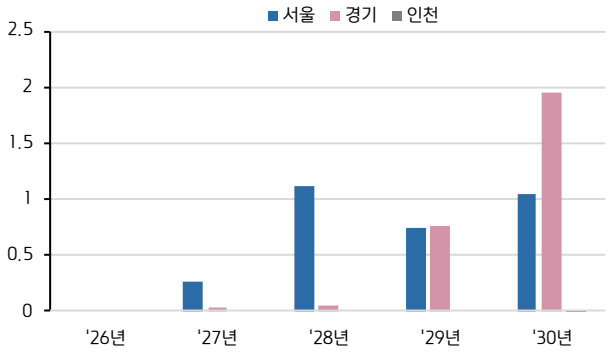
자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

경기도 공공 및 민간 착공 세대수 추이 – 민간 75% 이상



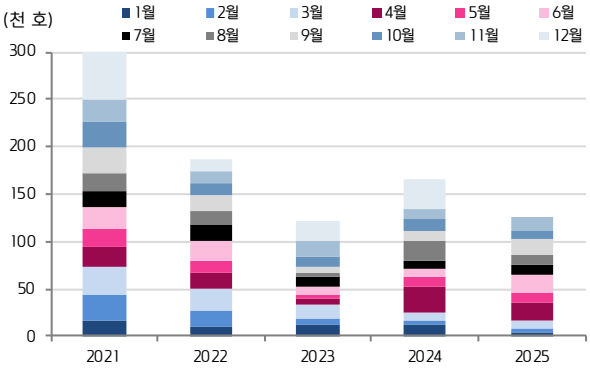
자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

도심 주택공급 확대 및 신속화 방안 연도별 착공 세대수



자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

수도권 착공 세대수 추이



자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

9.7 주택공급 확대방안 당시 제시한 착공 예정세대수

(단위:만호)		연평균			향후 5년					
		'22~'24	'26~'30	(순증)	합계	'26	'27	'28	'29	'30
합계	수도권	15.8	27.0	(+11.2)	134.9	26.9	24.6	25.0	24.9	33.5
	서울	3.9	6.7	(+2.8)	33.4	6.8	6.3	6.1	5.9	8.3
공공택지 공급 확대·조기화	수도권	2.0	7.4	(+5.4)	37.2	5.2	6.0	6.0	6.8	13.2
	서울	0.1	0.5	(+0.4)	2.7	0.4	0.6	0.6	0.5	0.6
노후시설·유휴부지 재정비[1]	수도권	0.1	0.8	(+0.7)	3.8	0.3	0.4	0.4	1.2	1.5
	서울	-	0.7	(+0.7)	3.3	0.2	0.4	0.3	1.2	1.2
도심지 주택공급	수도권	3.5	7.3	(+3.8)	36.5	7.9	5.9	6.7	7.0	9.0
	서울	1.5	3.0	(+1.5)	15.0	3.2	2.8	2.9	1.9	4.2
민간 공급여건 개선[2]	수도권	3.1	4.4	(+1.3)	21.9	6.4	5.2	4.8	2.8	2.7
	서울	0.7	0.9	(+0.2)	4.4	1.4	0.9	0.7	0.7	0.7
기타 주택사업[3]	수도권	7.1	7.1	(+0)	35.5	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
	서울	1.6	1.6	(+0)	8.0	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

'18년 9월 문재인 정부 1차 공공택지 지정

지구명		위치	면적(만 ㎡)	주택수(호)
서울	소계		41.9	10,282
	舊성동구치소	송파구	5.2	1,300
	개포동 재건마을	강남구	1.3	340
	서초 염곡	서초구	7.2	1,300
	도봉 장롱	도봉구	1.2	330
	장지차고지	송파구	2.5	570
	방화차고지	강서구	0.3	100
	강일차고지	강동구	3.4	760
	도봉 성대야구장/광운역세권	도봉구/노원구	19.7	4,130
	구의유수지	광진구	1.1	300
	비공개 1개 부지			1,152
경기	광명 하안 2	광명시	59.3	5,400
	의왕 청계 2	의왕시	26.5	2,560
	성남 신촌	성남시	6.8	1,100
	시흥 하중	시흥시	46.2	3,500
	의정부 우정	의정부시	51.8	4,600
인천	검암 역세권	서구	79.3	7,800

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

'18년 12월 문재인 정부 2차 공공택지 지정

구분	지구명	위치	면적(만 ㎡)	주택수(호)
서울	수색역세권	은평구	34.6	2,170
	서울강서 군부지	강서구	7	1,200
	서울의료원 주차장	강남구	0.7	800
	동부도로사업소	강남구	5.3	2,200
	국공유지 매입	-	-	800
	한강진역 주차장	용산구	0.7	450
	금정경찰서 인근부지	관악구	0.6	130
	신봉터널 상무 유휴부지	관악구	0.5	280
	중랑 물재생센터 유휴부지	성동구	2.6	830
	서남 물재생센터 유휴부지	강서구	7.3	2,390
	증산동 빗물펌프장	은평구	0.6	300
	연희동 유휴부지	서대문구	0.4	300
	북부간선도로 입체화	중랑구	2.5	1,000
	양녕주차장	동작구	0.2	40
	청석주차장	동작구	0.1	40
	한누리주차장	동작구	0.1	40
	은하어린이집	동작구	0.1	20
	신촌동 주민센터	서대문구	0.2	130
	천호 3 동 주민센터	강동구	0.2	100
	동북권 혁신파크	도봉구	1.1	120
	가리봉동 舊시장부지	구로구	0.4	220
	공릉역 일대(역세권개발)	노원구	0.7	570
	도심 공실전환	용산구	-	200
	도심 호텔전환	종로구	-	260
	대방아파트	영등포구	1	300
	공릉아파트	노원구	1.4	300
	강서아파트	강서구	1.8	600
	동작구 환경지원센터 일대	동작구	7.4	1,900
	동작역 주차공원	동작구	4.2	500
	서울청량리우체국	동대문구	0.1	50
	석관동 민방위교육장	성북구	2.6	230
	금천구청역	금천구	1.8	250
경기	남양주왕숙 1,2	진접읍 일패동	1134	66,000
	하남교산	교산동	649	32,000
	과천과천	과천동	155	7,000
	부천역곡	춘의동	72	5,500
	성남낙생	동원동	58	3,000
	고양탄현	탄현동	42	3,000
	안양관양	관양동	15.7	1,400
	안양매곡	비산동	11.1	900
인천	인천계양	계양 동양동	335	17,000

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

'19년 5월 문재인 정부 3차 공공택지 지정

구분	지구명	위치	면적(만 ㎡)	주택수(호)
서울	구의자양 재정비촉진 1 구역	광진구	7.8	1,363
	사당역 복합환승센터	서초구	2.2	1,200
	동북권 민간부지활용	서울시	-	1,000
	창동역 복합환승센터	도봉구	1.3	300
	창동 창업및문화산단	도봉구	1.5	200
	마곡 R&D 센터 도전숙	강서구	0.4	170
	항동지구 주차장 1	구로구	0.2	60
	고덕강일 주차장 4	강동구	0.3	100
	마곡 공공청사부지	강서구	0.1	30
	노후 공공기관 복합화	동작구 등	-	1,500
	빈집활용 주택공급	성북구 등	-	400
	역사 복합개발 및 국공유지 활용	서울시	-	700
	용도변경 공공기여	서울시	-	500
	대방동 군부지	동작구	12.5	1,000
	봉천동 관사	관악구	0.6	250
	한울 아파트	관악구	4.1	900
	왕십리 유휴부지	성동구	0.6	299
	영등포소화물	영등포구	0.3	145
	코레일 부지 활용	서울시	-	400
경기	고양 창릉	화전동	812.7	38,000
	부천 대장	대장동	343.5	20,000
	안산 장상	장상동	221.3	13,000
	용인 구성역	보정동	275.7	11,000
	안산 신길 2	신길동	74.6	7,000
	수원 당수 2	당수동	68.4	5,000
	광명 테크노	가학동	68.1	4,800
	안양 인덕원	관양동	15.1	800
	성남 공영주차장	성남동	2	400

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

'20년 5월 문재인 정부 유휴부지 추가 지정

지역	위치	지구명	주택수(호)
서울	용산구	용산 정비창	8,000
	용산구	용산유수지	500
	강남구	역삼동 스포월드	1,815
	강남구	대치동 코원에너지	149
	송파구	방이 2 동 주민센터	138
	동작구	흑석동 유수지	210
	영등포구	해군복지단	110
	영등포구	영등포 쪽방촌	1,190
	구로구	오류동역	360
	구로구	오류동 기숙사	210
	구로구	구로 노동자복지관	220
	중구	중구 청사부지	500
	중구	서울역 북부역세권	516
	종로구	창신 1 동 주민센터	208
	양천구	서부트럭터미널	950
미공개	미공개	미공개	2,000

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

'20년 8월 문재인 정부 공공택지 및 유휴부지 추가 지정

지역	위치	지구명	주택수(호)
서울	노원	태릉 CC	10,000
	용산	용산 캠프킴	3,100
	서초	서울 지방조달청	1,000
	서초	국립외교원 유휴부지	600
	강남	LH 서울지역본부	200
	마포	상암 자동차 검사소	400
	마포	상암 DMC 미매각 부지	2,000
	강서	SH 마곡 미매각 부지	1,200
	송파	문정 미매각 부지	600
	구로	천왕 미매각 부지	400
	영등포	LH 여의도 부지	300
	마포	서부면허시험장	3,500
	중랑	면목 행정복합타운	1,000
	마포	상암 견인차량 보관소	300
	구로	구로 시립 도서관	300
	동작	흑석 유수지 부지	200
	송파	거여 공공공지	200
경기	과천	정부 과천청사 일대	4,000
수도권	수도권	수도권 일대 노후 우체국 복합개발	1,000
미공개	미공개	미공개부지(4 곳)	1,900

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

도심 주택공급 확대 및 신속화 방안 도심 내 공공부지 활용 공급

광역	기초	지구명	면적	호수(호)	착공	비고
서울	용산	용산국제업무지구	46 만 m2	10,000	'28 년	공공부지
		캠프킴	4.8 만 m2	2,500	'29 년	공공부지
		501 정보대	0.6 만 m2	150	'28 년	공공부지
	노원	노원구 태릉 CC	87.5 만 m2	6,800	'30 년	공공부지
	동대문	국방연구원, 한국경제발전전시관	5.5 만 m2	1,500	'29 년	공공부지
	은평	불광동 연구기관 4 개소*	6.2 만 m2	1,300	'29 년	공공부지
	강서	강서 군부지	7.0 만 m2	918	'27 년	공공부지
	금천	독산 공군부대	13 만 m2	2,900	'30 년	공공부지
경기	과천	과천 경마장+방첩사령부	143 만 m2	9,800	'30 년	공공부지
	성남	성남 금토 2, 성남 여수 2	67.4 만 m2	6,300	'30 년	신규 공공주택지구 조성
	광명	광명경찰서	0.9 만 m2	550	'29 년	공공부지
	하남	신장 테니스장 부지	0.5 만 m2	300	'29 년	공공부지
	남양주	군부대	35 만 m2	4,180	'29 년	공공부지
	고양	국방대학교	33 만 m2	2,570	'29 년	공공부지

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

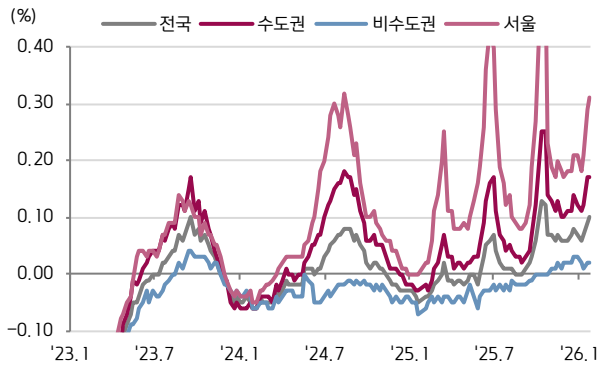
도심 주택공급 확대 및 신속화 방안 노후청사 및 유휴부지 사업 리스트

광역	기초	지구명	호수(호)	소유	착공	담당
서울	중랑	중랑 면목행정복합타운	712	공유지	2027	SH
	영등포	당산동 양육친화주택	380	공유지	2027	SH
	금천	남부여성발전센터	200	공유지	2027	SH
	용산	용산 도시재생 혁신지구	324	공유지	2027	SH
	송파	방이동 복합청사	160	공유지	2027	국토부
	용산	용산 유수지	480	국유지	2028	재경부
	강남	서울의료원 남측부지	518	공공기관	2028	국토부
	근천	서울세관 구로지원센터	437	국유지	2029	국토부
	도봉	쌍문동 교육연구시설	1171	공유지	2029	국토부
	강서	SBA 글로벌마케팅센터	116	공유지	2029	국토부
	강남	강남구청	360	공유지	2029	국토부
	성동	성수동 舊 서울경찰청기마대 부지	260	국유지	2030	재경부
	관악	관악세무서	25	국유지	2030	재경부
	구로	서울시 구로구 구로동 87-1(캠코부동산)	40	국유지	2030	재경부
	도봉	서울시 도봉구 창동 700-33	40	국유지	2030	재경부
	동작	동작우체국	30	국유지	2030	재경부
	송파	송파구 ICT 보안클러스터	300	국유지	2030	재경부
	영등포	서울지방고용노동청 서울남부지청	43	국유지	2030	재경부
	용산	용산우체국	47	국유지	2030	재경부
	송파	송파우체국	51	국유지	2030	재경부
경기	수원	국토지리정보원	240	국유지	2027	국토부
	안양	서안양우체국	200	국유지	2028	GH
	의정부	의정부 3 동 우체국	262	국유지	2028	GH
	수원	수원우편집중국	936	국유지	2030	국토부
	광명	광명 舊 근로청소년복지관 부지	740	국유지	2030	재경부
	광명	광명세무서	238	국유지	2030	재경부
	성남	성남세관	76	국유지	2030	재경부
	수원	舊 경인지방통계청 수원사무소	88	국유지	2030	재경부
	수원	권선구 서둔동 208-16(수도권 기상청)	29	국유지	2030	재경부
	용인	기흥구 신갈동 17-27	40	국유지	2030	재경부
	평택	평택우체국	352	국유지	2030	재경부
	부천	부천우편집중국	860	국유지	2030	국토부
인천	남동	남인천우체국	29	국유지	2030	재경부
	서구	인천시 서구 청라동 92-29	110	국유지	2030	재경부
총 합			9894			

자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

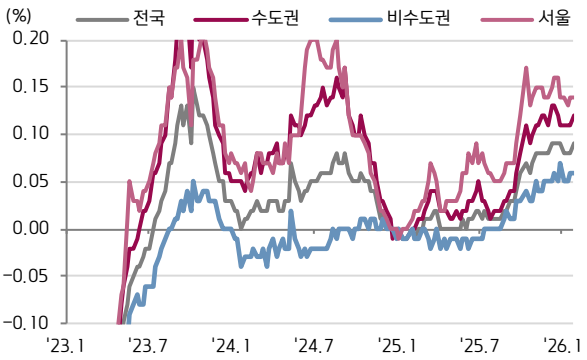
주1) 핑크색 음영은 문제인 정부 당시와 겹치는 지구

전국 아파트 매매가 WoW 추이



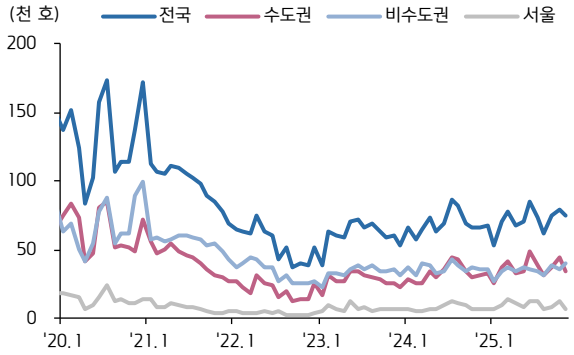
자료: 한국부동산원, 키움증권 리서치

전국 아파트 전세가 WoW 추이



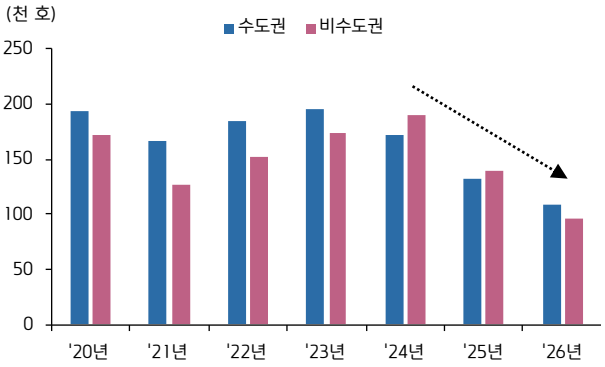
자료: 한국부동산원, 키움증권 리서치

전국 아파트 거래량 추이



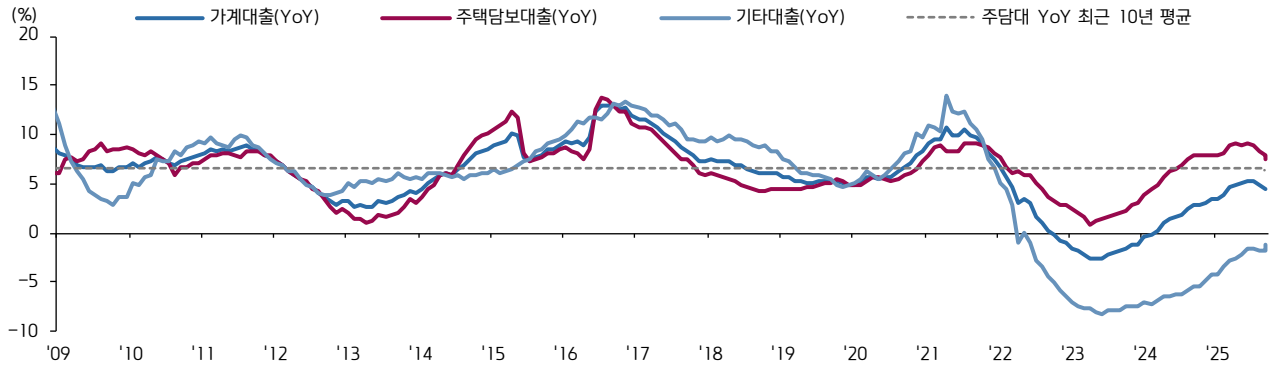
자료: 한국부동산원, 키움증권 리서치

수도권, 비수도권 입주물량 추이



자료: 국토교통부, 키움증권 리서치

가계대출, 주택담보대출 YoY 변화율 추이



자료: 한국은행, 키움증권 리서치

고지사항

- 본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없고, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다.
- 본 조사분석자료는 유가증권 투자를 위한 정보제공을 목적으로 당사 고객에게 배포되는 참고자료로서, 유가증권의 종류, 종목, 매매의 구분과 방법 등에 관한 의사결정은 전적으로 투자자 자신의 판단과 책임하에 이루어져야 하며, 당사는 본 자료의 내용에 의거하여 행해진 일체의 투자행위 결과에 대하여 어떠한 책임도 지지 않으며 법적 분쟁에서 증거로 사용 될 수 없습니다.
- 본 조사 분석자료를 무단으로 인용, 복제, 전시, 배포, 전송, 편집, 번역, 출판하는 등의 방법으로 저작권을 침해하는 경우에는 관련법에 의하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

투자의견 및 적용기준

기업	적용기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 주가 하락 예상

업종	적용기준(6개월)
Overweight (비중확대)	시장대비 +10% 이상 초과수익 예상
Neutral (중립)	시장대비 +10~-10% 변동 예상
Underweight (비중축소)	시장대비 -10% 이상 초과하락 예상

투자등급 비율 통계 (2025/01/01~2025/12/31)

매수	중립	매도
96.39%	3.61%	0.00%