

IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

[건설/부동산]

지방 부동산 시장 안정화 대책 코멘트

정책 1: LH 직접 매입

정부의 직접 매입 전략은 미분양 문제를 해결하고 지방 부동산 시장의 안정을 도모하기 위한 조치로 판단한다. 정부는 한국토지주택공사(THL)를 통하여, 지방 준공 후 미분양 아파트 3,000호(지방 준공 후 미분양 물량 대비 약 17.1%)를 매입 예정이다, 매입 가격은 기존 분양가의 70~80% 수준으로 알려져 있다.

정책 2: CR리츠 활성화

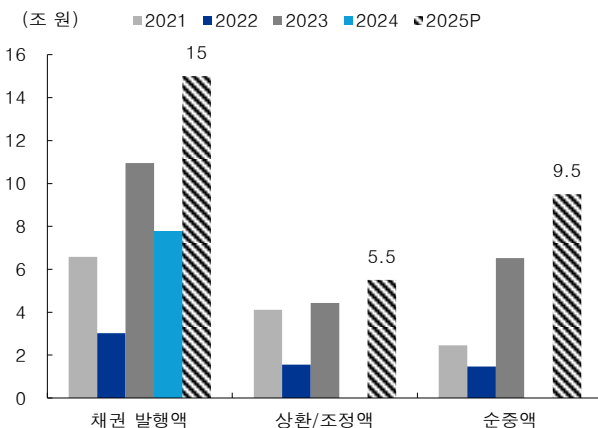
국토교통부(이하 국토부)는 지방 미분양 문제 해결 정책의 일환으로 CR리츠 활성화를 계획하고 있다. 국토부는 주택도시보증공사(HUG)를 통하여 모기지 보증을 발급할 예정이므로, 대출 금리 감소가 기대되는 만큼 CR리츠 민간 참여 유도가 기대된다. 대표적으로 메리츠증권은 다음 달 제주시, 양산시, 경주시 등에 위치한 미분양 아파트를 포함한 기업구조조정 부동산투자회사(CR리츠*)를 설립할 계획이다. 이외에도 교보증권 등 20곳에서 CR리츠 설립을 계획 중이며, 총 3,800가구 대상으로 실사를 진행 중이다.

CR리츠: 부동산 CR리츠는 미분양 주택을 매입하여 임대 운영 후, 부동산 경기 회복 시 매각하여 수익을 내는 구조

결론: 얼어붙은 지방 부동산 시장 완화

이번 정책은 크게 2가지 효과가 기대된다. 1) **중소형 건설사의 자금난 완화**: 지방 미분양 문제는 지방이 중심인 중소형 건설사 자금 경색의 주요 원인으로 꼽을 수 있다. 이는 중소형 건설사들의 자금 흐름에 큰 압박을 주고 있으므로, CR리츠와 같은 정책 도입이 유동성을 완화될 수 있을 것으로 판단한다. 2) **소규모 사업장 착공 유도**: 국내 대형 건설사들이 약 70~80%의 시장 점유율을 차지하고 있는 상황에서, 소규모 사업장들은 경쟁에서 밀려 사실상 중단된 상태에 있다. 지방 미분양이 완화된다면, 중소형 건설사들도 새로운 착공 기회를 얻어, 공급 재개 동력을 얻게 될 것으로 기대한다.

그림 1. LH 채권 발행액 추이



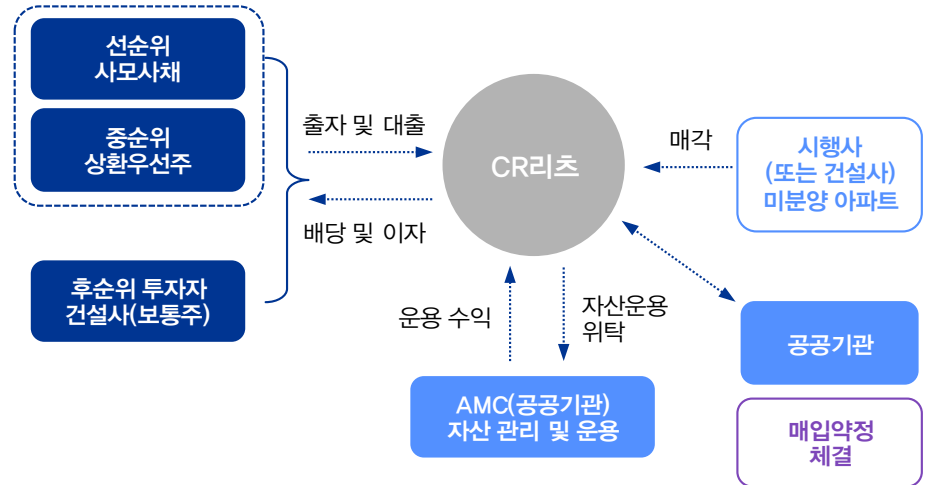
자료: LH, Alio, IBK투자증권

그림 2. 지방 준공 후 미분양 추이



자료: 통계청, IBK투자증권

그림 3. CR리츠 기본구조



자료: 주택플러스 웹진, IBK투자증권