

IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

[건설/부동산]

주택공급 확대방안 코멘트 (25.09.07)

주택 공급 지표 입주 -> 착공으로 전환

이번 공급 대책은 수도권 중심 공공 사업 활성화가 핵심이다. 목표는 기존 입주, 분양 중심에서 착공 중심으로 전환하였으며, 2026~2030년 기간 동안 수도권 연 27만 호, 총 135만 호 착공을 목표로 계획된 정책이다.

1) 공공택지

공공택지는 기존 공공택지 25.1만호 + 추가 12.1만 호를 포함해 2030년까지 37.2만 호로 상향되며, 방법은 LH 직접시행 전환(약 5.3만호)/토지이용 효율화(약 0.7만호)/非주택용지 용도전환(약 1.5만호)을 묶어 속도를 낸다. 지구지정계획 통합승인, 통합조정회의 등 절차 단축으로 조기 착공 물량도 확보할 예정이다.

2) 도심 내 공급

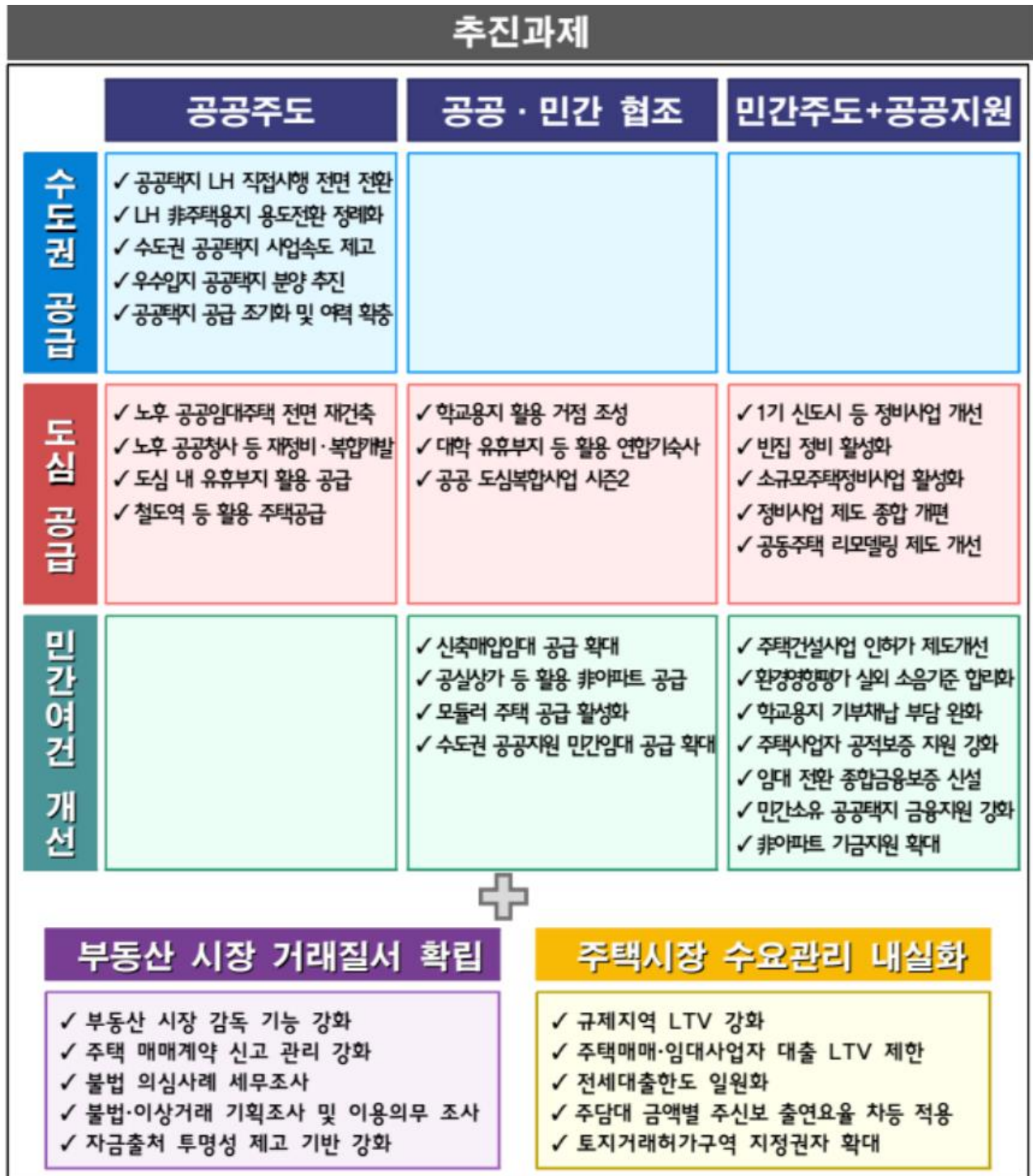
도심 내 공급은 2030년까지 공공 패키지[노후 공공임대 고밀 재건축(2.3만 호, 용적률 최대 500%), 노후 공공청사 등 재정비/복합개발(2.8만 호), 국공유지/철도역 유휴부지 복합개발(4천 호), 학교용지 활용(3천 호)] 및 도심복합 시존2 인센티브 개편(5만 호)로 보완한다. 우수입지(3기 신도시 일부 물량 포함)는 2025년 4Q 분양 개시, 2026년에 물량 확대될 예정이다. 만약 공급 대책이 원활하게 진행된다면, 착공→입주 리드타임이 약 30~38개월인 것을 감안 시, 실질 입주효과는 2028~2031년에 집중될 것으로 전망한다.

금융: 수요 -> 브레이크, 공급 -> 가속

수요 관련 금융 정책은 과열 차단이 핵심이라 판단한다. 규제지역 주담대 LTV 상한은 40%(기존 50%)로 강화하고, 주택매매/임대사업자 대출은 수도권/규제지역에서 원칙적으로 제한한다. 전세대출은 1주택자의 수도권/규제지역 한도를 2억 원(기존 2~3억 원)으로 일원화한다.

매매 수요는 억제하는 대신, 공급 측의 자금흐름은 지원한다. 정부는 민간보유 공공택지를 2026년까지 착공할 경우 평균 분양가의 85~89% 범위 내 매입확약을 부여하고, 대금 지급 시점을 준공 6개월 전으로 앞당긴다. HUG 보증료는 한시 인하(2026.12)하고, 인허가 전 토지대금 납부를 이연해 초기 사업자금 소진을 완화한다. 공정률 30% 이상 사업에는 임대전환형 PF보증(총사업비 최대 50% 대출보증 + 기금대출 병행)을 신설해 브릿지→본PF 전환 리스크를 낮출 예정이다.

그림 1. 공급대책 추진과제



자료: 대한민국 정부, IBK투자증권

그림 2. 수도권 공급 현황 및 계획

(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· 유희부지 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: 대한민국 정부, IBK투자증권

www.ibks.com

본 조사분석자료는 당사 리서치본부에서 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으며, 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 추가 움직임을 과거의 패턴과 다를 수 있습니다. 고객께서는 자신의 판단과 책임 하에 종목 선택이나 투자시기에 대해 최종 결정하시기 바라며, 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.