



Overweight

Top Picks 및 관심종목

*CP 2026년 5월 27일

삼성물산(028260)

BUY | TP 600,000원 | CP 410,500원

아이에스동서(010780)

BUY | TP 50,000원 | CP 30,550원



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

하나증권 리서치센터

2026년 5월 28일 | 산업분석_Update

건설

SCV-주택 공급을 위한 의지

Story: 비아파트 공급 확대 지원

5/26 국토부가 수도권 비아파트 26~27년 2년간 4.1만호, 2030년까지 11만호를 공급하는 계획을 발표했다. 도시형생활주택을 통해 2년간 2.6만호, 2030년까지 7.7만호 인허가, 공실상가, 오피스 등의 비주거 건물을 프리미엄 원룸, 오피스텔 등으로 용도변경을 통해 2년간 1.5만호, 2030년까지 3.3만호 이상 공급하는 것을 목표로 한다. 이를 위해 도시형생활주택에서 세대수 제한 완화, 층수 제한 완화, 일조권 규제 개선, 주차 규제 개선 등의 개선안을 발표했다. 또한 비주거시설의 주거시설로의 변경을 위해 일반공업지역 내 지식산업센터 등 2027년까지 한시적으로 오피스텔로 전환을 허용했으며, 주차장 추가 의무 확보를 한시적으로 면제, 공실의 지식산업센터 기숙사에 즉시입주가 가능하도록 입주자격도 완화했다. 그리고 주거시설로의 용도변경을 지원하기 위해 비주거 리모델링 기금 대출과 준주택 HUG모기지 보증도 지원한다.

Concept: 지식산업센터 입주 및 공실 우려 해소

이러한 정책은 최근 주택 착공 부진의 상황을 이해하고, 주택 공급 부족에 따른 부작용에 대한 우려가 반영된 것으로 해석한다. 특히 입주까지 3년이상 소요되는 아파트보다, 빠르게 공급할 수 있는 비아파트에 주목한 것이 특징이다. 이러한 비아파트 공급 확대 지원은 전반적인 건설업 및 전자재업에서 착공 증가에 따른 긍정적 영향을 기대해 볼 수 있다. 특히 지식산업센터에 애로사항이 있던 건설사들은 상황이 개선될 수 있다. 최근 지식산업센터의 공실, 입주 지연, 미분양 등의 이슈가 있었다. 이러한 환경에서 지식산업센터를 주거시설로 용도변경을 시도하는 사례들(CJ가양부지, 목동CBS 부지 등)이 나타났다. 이번 정책을 통해 지식산업센터를 주거용으로 전환하는 사례들이 나타날 것으로 전망하며, 공실, 입주, 미분양 등의 문제가 다소 해소될 것으로 기대한다. 또한 지식산업센터 미착공 부지의 주거시설로의 전환도 추가적으로 나타날 것으로 전망한다.

Value: 지식산업센터 개발사 수혜

이번 정책을 통해 지식산업센터 미분양, 입주 지연 등으로 우려가 존재했던 건설사들의 실적이 다소 개선될 수 있다. 현대건설의 경우 CJ가양부지, 이마트부지 등 지식산업센터로 개발 예정이던 부지를 용도변경을 통해 주거시설을 짓는 것을 추진 중이다. 여기에 진행 중인 가산LGC연구소 부지 등 추진 중인 지식산업센터의 분양 및 입주가 주거시설 전환을 통해 미수금 우려가 해소될 수 있다. 아이에스동서의 경우 덕은8,9,10블록과 6,7블록이 지식산업센터와 오피스텔, 상업시설로 개발 중이며, 1,5블록이 추가로 업무시설부지로 남아 있다. 6~10블록은 완공되어 입주 진행 중인 상황에서 국토부의 비아파트 정책은 지식산업센터 미분양과 입주 우려를 해소할 것으로 기대한다.

도표 1. 도시형생활주택 건축규제 개선안

구분	현행	개선
세대수	300세대 미만	(준주거·상업·공업지역) 500세대, (역세권) 700세대 미만(조례) (「주택법」 개정안 법사위 통과, '30년까지 한시)
층수	연립·다세대 최대 5층 (건축위 심의를 거친 경우)	최대 6층(「주택법 시행령」)
일조권	건축물은 10m 이상부터 정북방향으로 건물 높이 1/2이상 이격 (건축물 높이 10m 이상부터 계단식 구조 발생)	건축물 높이 10~17m까지 정북방향 이격거리 5m로 통일 (「건축법」 개정안 법사위 통과)
주차	세대당 0.5~1.0대/세대 조례로 20~50% 완화 가능	조례 재량범위 50~70% 확대 (「주택건설기준규정」)
	상업·준주거지역 내 타 용도 건축물과 복합건축되는 도시형생활주택만 기계식 주차장 설치 허용	승인권자가 주거환경에 지장이 없다고 인정 시 오토발렛(26.1~), 로봇주차 설치 허용 (모든 사업계획 승인대상, 「주택건설기준규칙」)
주민 공동시설	150세대 이상 공급시 경로당, 어린이집, 주민체육시설 등 설치 의무	반경 300m 이내에 유사시설이 있는 경우 설치 면제 (「주택건설기준규정」)

자료: 국토교통부

도표 2. 지식산업센터 등 규제 개선

구분	현행	개선
입지규제	일반공업지역 내 지식산업센터 등의 용도 전환 시 기숙사, 고시원만 가능	공실률 등 여건을 고려하여 '27년까지 한시 일반공업지역 내 지식산업센터 등→오피스텔 전환 허용 (「국토계획법 시행령」)
주차	용도 변경시 주차장 추가 확보	30㎡ 미만 준주택으로 변경시 '27년까지 한시 추가 신설 면제 (「주차장법 시행령」)
지식산업 센터	(지원시설) 연면적 상한 30% 이내	6월 중 확대방안 발표 (「산업집적법 시행령」)
	(입주 자격) 소속 근로자	인근 근로자까지 확대 (「산업집적법」·「건축법」 유권해석)

자료: 국토교통부

도표 3. 도시형생활주택 및 주거시설 전환 시 금융 지원

도시형생활주택 기금 사업자대출 개선안(호당 한도/금리)		
전용면적	현행	개선
60㎡ 이하	7천만원 / 3.8%	1.1억원 / 3.4%
60~85㎡	7천만원 (공공 한정) / 4.0%	1.2억원(공공-민간) / 3.6%

- 또한, 비주거시설에서 주거시설로의 원활한 용도변경을 지원하기 위해 비주거 리모델링 기금대출 및 준주택 모기지 보증을 신설·지원한다.

비주거 리모델링 임대주택 기금대출	<ul style="list-style-type: none"> • (대상) 비주거 건물→준주택 리모델링·용도전환 사업자 • (한도/금리/기간) 프리미엄 원룸은 실당 800만원, 연 3% 대, 5년 오피스텔·기숙사 등 호당 7천만원, 연 3% 대, 14년
준주택 HUG 모기지보증	<ul style="list-style-type: none"> • (보증대상) 비주거 건물→주택·오피스텔 리모델링·용도전환 사업자 (다만 리모델링자금 기금대출 승인 예정인 사업장에 한정) • (보증한도) 리모델링 후 주택 예상 감정가의 60% 이내

자료: 국토교통부

도표 4. 서울, 경기 착공 지연 물량: 10만호

수도권 규제지역 착공 지연물량 추계

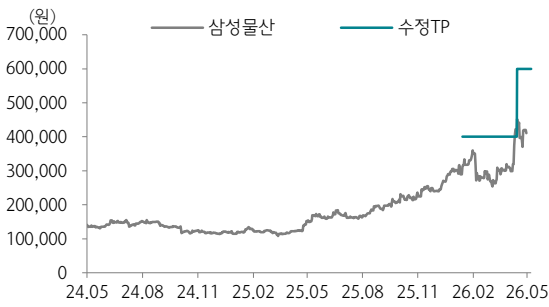
(단위 : 만호)	미착공 (A)	사업중단 (B)	정상추진 (평균착공기간+1년)	착공지연	
				1년 이상 지연	2년 이상 지연
서울	19.0	1.7	10.6	6.7	4.3
경기 규제지역	13.3	1.6	8.4	3.3	2.3
합계	32.3	3.3	19.0	10.0	6.6

※ 평균 인허가→착공기간 : 아파트(정비사업) 3년, 아파트(非정비사업) 1년, non아파트 6개월

자료: 국토교통부

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

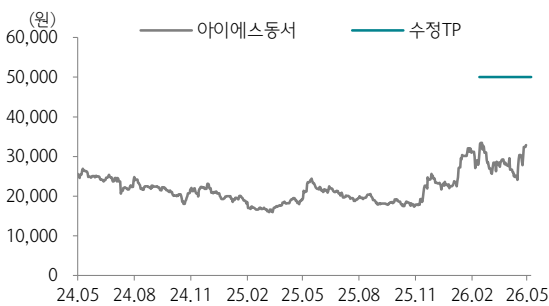
삼성물산



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.5.11	BUY	600,000		
26.2.9	BUY	400,000	-24.09%	5.63%
24.1.30	Not Rated	-	-	-

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

아이에스동서



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
26.3.11	BUY	50,000		
24.3.8	Not Rated	-	-	-

Compliance Notice

- 당사는 2026년 5월 28일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2026년 5월 28일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사항목은 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용
- 기업의 분류
BUY(매수)_목표주가가 연주가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 연주가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 연주가 대비 15% 이상 하락 가능

- 산업의 분류
Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	97.25%	2.75%	0.00%	100%

* 기준일: 2026년 05월 25일