건설/부동산

건설 산업 포인트

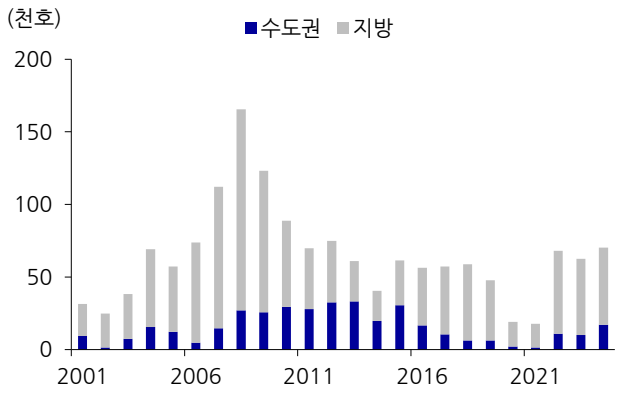
2 차 공공기관 지방 이전의 규모와 집행 속도는 지방 미분양 해소의 강도와 범위를 좌우하는 핵심 변수로 작용할 전망

공공기관 지방이전과 미분양 해소

건설/부동산 류태환_ 02)368-6156_ taehwan.ryu@eugenefn.com

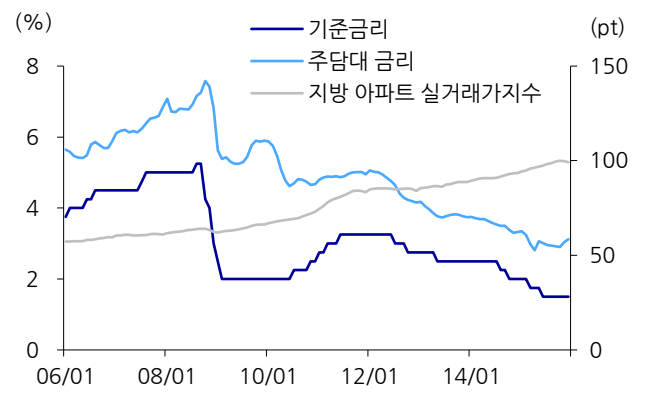
- 2025년 10월 기준 전국 미분양 주택 물량은 약 6.9만호 수준이며, 이 중 지방 미분양 물량이 약 75%를 차지
- 국토교통부 장관은 최근 업무보고에서 2차 공공기관 지방이전을 국가 균형 성장의 최우선 과제로 설정하고, 2026년에 이전 계획을 마련한 뒤 2027년부터 이전을 개시할 계획임을 밝힘
- 과거 1차 공공기관 지방이전은 총 153개 공공기관, 약 5.2만명 규모의 인구 이동을 수반했으며, 그 결과 지방 인구 유출이 완화되고, 2011~2016년에는 수도권 인구가 지방으로 순유입되는 흐름이 나타났음
- 미분양 물량이 가장 크게 누적된 시점은 2008년 글로벌 금융위기 당시로, 당시 전국 미분양 물량은 약 16.6만 호에 달했음. 이후 미분양이 비교적 빠르게 해소될 수 있었던 배경에는 ① 기준금리 인하에 따른 매수 심리 회복과 함께, ② 공공기관 지방이전에 따른 실수요 기반의 인구 이동이 동시에 작용했기 때문으로 판단
- 현재는 환율 방어 부담으로 인해 금리 인하 여력이 제한적인 상황이며, 주택시장에서는 '똘똘한 한 채' 선호 현상이 강화되고 있음. 그럼에도 불구하고 공공기관 지방 이전은 정책적으로 유도되는 인구 이동이라는 점에서, 일정 규모 이상의 이전이 현실화될 경우 지방 미분양 물량 해소 효과를 제공할 가능성이 높음
- 다만 정부가 언급한 2027년 공공기관 이전 개시 시점의 실현 가능성, 그리고 실제 이전 대상 기관 수와 인원 규모는 아직 불확실함. 2차 공공기관 지방이전의 규모와 집행 속도가 향후 지방 미분양 해소의 강도와 범위를 좌우하는 핵심 변수로 작용할 전망

미분양 추이(2001~2024)



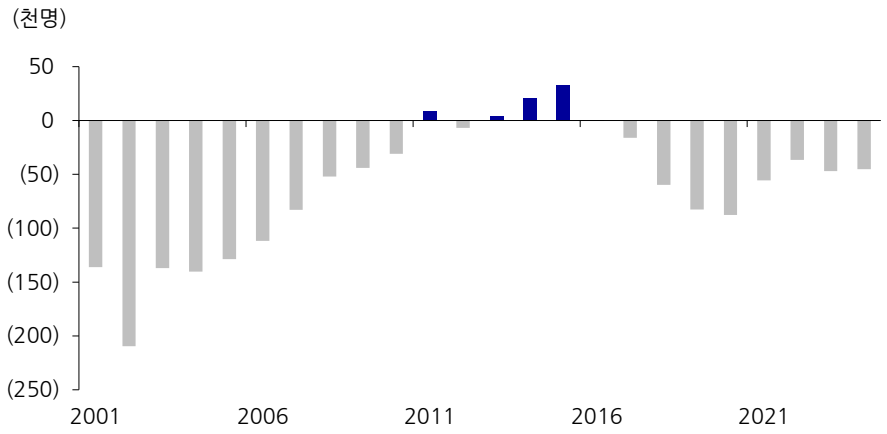
자료: 국가통계포털, 유진투자증권

주담대 금리 및 실거래가지수(2006~2015)



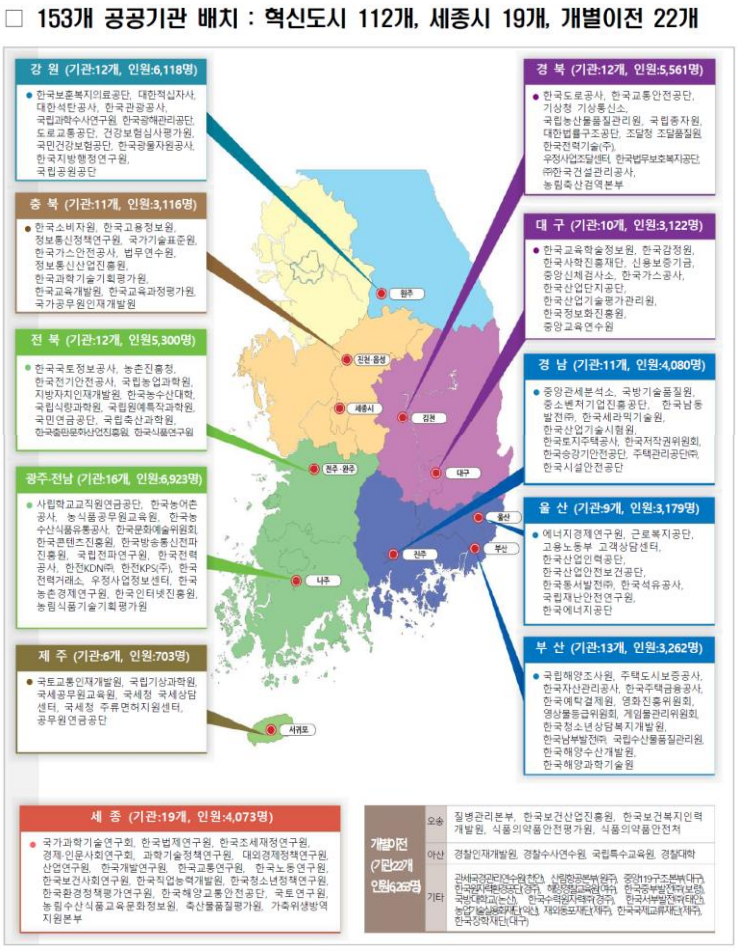
자료: 한국은행, 국가통계포털, 유진투자증권

도표 1. 지방 인구 순유입 수('06~'24)



자료: 국가통계포털, 유진투자증권

도표 2. 1 차 공공기관 지방이전 현황도



자료: 국토교통부, 유진투자증권

Compliance Notice

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3 개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다
당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다
당사는 동 자료를 기관투자가 또는 제 3 자에게 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 당사에게 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: 12 개월 (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	97%
· HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 -10%이상 ~ +15%미만	3%
· REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 -10%미만	0%

(2025.09.30 기준)