KYOBO 교보증권

Spot Brief
Issue Comment
Overweight

건설/부동산

|건설/부동산| 백광제 3771-9252
seoha100@iprovest.com

'국민 주거안정 실현 방안' 발표

- 8월 16일 관계부처 합동으로 출범 이후 첫번째 부동산 대책인 '국민 주거안정 실현방안' 발표
- 공공위주의 기존 공급 대책을 전반적으로 계승하면서, 호응도가 낮은 사업장 들에 대해 규제 완화나 민간 전환 등 사업진행 방식을 보완
- 단기적으로 일부 도심권 가격 상승 예상, 하지만 부동산 가격 안정세 장기 지속

정부는 '22년 8월 16일 관계부처 합동으로 출범 이후 첫번째 부동산 대책인 '국민 주거안정 실현방안' 발표. 대책의 주요내용을 요약하면, ① 도심공급 확대, ② 주거환경 혁신 및 안전 강화, ③ 공급시차 단축, ④ 주거사다리 복원 및 ⑤ 주택품질 제고이고, 규제 간소화 및 인허가 증가를 통해 향후 5년간 총 270만호(수도권 158만호)를 공급 추진하겠다는 계획. 구체적인 내용은 금년 9월부터 발표될 예정.

이번 대책은 이전 정부의 2.4대책(대도시권 주택공급 획기적 확대 방안)이나 3기 신도시 등 공공위주의 기존 공급 대책을 전반적으로 계승하면서 기존 사업진행 과정에서 드러난 문제점이나 호응도가 낮은 사업장 들에 대한 사업진행 방식을 보완, 개선해 전반적인 공급확대 시기와 규모를 앞당기려는 노력이 보임. 특히 기존 공공주택의 대표적인 문제점인 지나치게 높은 소형 평수 공급 비중에 대한 문제의식을 보여준 부분은 긍정적으로 판단. 다만 '재건축 초과이익 환수제' 완화와 같은 법 개정이 필요한 부분은 국회 합의 여부가 다소 불투명.

이번 대책 발표로 용도변경에 따른 일부 도심 역세권 지역 토지 가격 상승이나, 안전진단 완화 등으로 주요 재건축 단지, 일부 재개발 지역의 단기적 부동산 가격 상승도 예상됨. 하지만 각종 규제에 대한 완화 기조로의 변화, 민간 개발 활성화 등 시장주의로의 회귀는 긍정적으로 판단. 또한 금리 인상 추세나 현재 공급과잉 전환 등을 감안하면 큰 틀에서의 부동산 가격 안정은 지속될 것으로 판단. 다만 인허가 확대 이후, 최근 조달 비용 •미분양 리스크 증가 등의 민간 사업성 악화 등이 넘어야 할 과제.

[도표 1] 향후 5개년 공급 계획 (단위: 만호)

	13~17	18~22	23~27	증감
전국	310	257	270	13
수도권	151	129	158	29
서울	43	32	50	18
비수도권	159	128	112	-16
광역자치시	48	48	52	4
8개도	111	80	60	-20

자료: 교보증권 리서치센터

#. 유첨. 국토부 보도자료 요약

◈ 국민주거 안정 실현 5대 전략

❶ 도심공급 확대

▪ 신규 정비구역 지정 확대: 5년간 전국 22만호, 서울 10만호

▪ 재건축부담금: 면제금액 상향, 공공기여 사업장 감면제도 도입

▪ 안전진단: 구조안정성 하향, 공공기관 적정성 검토 미적용

▪ 민간 도심복합사업: '23.上 지자체 공모 착수

❷ 주거환경 혁신 및 안전 강화

▪ 신규택지: 15만호 신규 발굴, 10월부터 순차 발표

▪ GTX: A노선 '24.6월 이전 조기개통, B·C노선 조기착공

▪ 1기 신도시: 마스터플랜 '24년 중 수립

▪ 재해 대응: 재해취약주택 거주자 주거지원 종합방안 연내 마련

❸ 공급시차 단축

▪ 통합심의: 민간정비사업 등에도 통합심의 전면 도입

▪ 신규택지(100만㎡이하): 지구지정과 계획수립 절차 통합

❹ 주거사다리 복원

▪ 청년원가/역세권첫집: 총 50만호 공급, 연내 3천호 사전청약

▪ 내집마련 리츠(임대로 살면서 자유롭게 분양받는 모델): 12월 시범사업

❺ 주택품질 제고

▪ 층간소음: 바닥두께 강화시 분양가 가산 등 비용인정

▪ 공공임대: 신규주택 평형 확대, 노후임대 정비 본격화

◈ '23~' 27년간 공급계획 ☞ 향후 5년간 270만호 공급

▪ 서울 50만호 : 최근 5년보다 50%이상 많은 인허가 물량

▪ 수도권 158만호, 수요가 많은 지방 대도시에도 52만호 공급

■ Compliance Notice ■

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사자료는 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사자료는 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사자료의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

· 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
· 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
· 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

■ 투자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 ■ 기준일자_2022.06.30

구분	Buy(매수)	Trading Buy(매수)	Hold(보유)	Sell(매도)
비율	97.5	0.0	2.5	0.0

[업종 투자의견]

Overweight(비중확대): 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
Underweight(비중축소): 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대
Neutral(중립): 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음

[기업 투자기간 및 투자등급] 향후 6개월 기준, 2015.6.1 (Strong Buy 등급 삭제)

Buy(매수): KOSPI 대비 기대수익률 10%이상
Hold(보유): KOSPI 대비 기대수익률 -10~10%
Trading Buy: KOSPI 대비 10%이상 초과수익 예상되나 불확실성 높은 경우
Sell(매도): KOSPI 대비 기대수익률 -10% 이하