



Overweight (Maintain)

건설/부동산
Analyst 라진성
02) 3787-5226
jsr@kiwoom.com

☑ 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획

건설/부동산

도시정비 뉴딜 사업의 핵심은 '공공주도'의 '소규모 사업'



국토부는 올해 말까지 총 70곳 내외의 도시재생 뉴딜 시범사업이 선정되고, 내년부터 본격적으로 사업이 추진된다고 밝혔습니다. 핵심은 '공공주도'의 '소규모 사업'입니다. 작은 규모와 낮은 수익성으로 대형사에겐 매력도가 떨어질 수 있지만, 지역에 거점 중소형사와 LH와 합동사업을 확대 추진중인 중견사들에게는 기회입니다. 또한 신탁사, 디벨로퍼, 건자재, CM, 에너지, 폐기물 처리 업체 등의 수혜가 전망됩니다.

>>> 도시정비 뉴딜 사업의 핵심은 '공공주도'의 '소규모 사업'

국토부는 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획을 9월 말에 확정할 계획이며, 올해 말까지 총 70곳 내외의 도시재생 뉴딜 시범사업이 선정되고, 내년부터 본격적으로 사업이 추진된다고 밝혔다. 부동산시장 과열을 초래하지 않는 지역을 대상으로 추진하기로 해 투기과열지구로 지정된 서울 등은 제외될 전망이다. 1) 대규모 철거 및 정비방식이 아니라 소규모 생활밀착형 사업을 중심으로 추진하며, 2) 지역주민이 주도하여 사업을 이끌어감으로써 지역 여건에 맞는 맞춤형 도시재생으로 추진한다는 계획이다. 재원 마련은 향후 5년간 연평균 재정 2조원, 기금 4조 9천억원의 공적재원 및 연간 3조원 이상의 공기업 투자를 유도해 재생지역에 집중 투자한다는 계획이다.

>>> 민자참여 언급 없어... 건설사에겐 재미없을 도시재생 뉴딜

이번 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획의 핵심은 '공공주도'의 '소규모 사업'이다. 도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획이 이번 안처럼 확정된다면 건설사, 특히 대형 건설사에는 재미없을 사업이 될 전망이다. 예상대로 대규모 철거 및 정비사업이 아니라 소규모 사업 위주로 발표됐으며, 재원 마련 계획에 민간자본 참여에 대한 언급이 빠져있다. 일부 중대형 사업도 포함되어 있지만, 공적자금 위주로 투입돼 민자사업 대비 수익성이 낮을 전망이다. 결국 건설사 입장에서는 기존 공공발주 사업과 크게 다를 바 없다. 작은 규모와 낮은 수익성으로 대형사에겐 매력도가 떨어질 수 있지만, 1) 지역주도인 점을 감안하면 특정 지역에 거점을 두고 있는 중소형 건설사와 2) 이번 사업 역시 주거복지를 강조하고 있다는 점에서 LH와 민간합동사업을 확대 추진중인 중견사들에게는 기회를 엿볼 수 있다는 판단이다.

>>> 수혜는 신탁사, 디벨로퍼, 건자재, CM, 에너지, 폐기물처리 업체

도시재생 뉴딜 사업의 수혜는 건설사보다 신탁사와 디벨로퍼, 건자재, CM, 에너지, 폐기물 처리 업체 등이 될 것으로 판단된다. 신탁개발사업은 규모가 작고 사업성이 낮은 지역에 경쟁력을 갖고 있다. 도정법 개정으로 신탁사도 단독시행사로 정비사업 참여가 허용됨에 따라 소규모 재정비사업에서도 두각을 나타낼 전망이다. 이번 사업이 대규모 철거 및 정비방식이 아닌 점, 에너지 절감을 강조하고 있다는 점을 감안하면 친환경 건축 인테리어 자재 업체들에게 수혜가 집중될 전망이다. 또한 작년부터 총공사비가 300억원 이상인 공공발주 건설공사의 경우 모든 건축물에 대해 설계단계부터 CM이 의무화 되었기 때문에 CM업체들의 수혜도 예상된다. 도시재생 사업 특성상 다량의 건설 폐기물 처리가 필요할 것으로 보여 폐기물 처리 업체도 수혜가 예상된다. 마지막으로 1) 효율적 사업 추진을 위해 지역 여건에 맞는 사업모델을 수립하고 관리할 수 있으며, 2) 대책의 예시처럼 복합 앵커시설을 구축해 업무, 주거, 상업, 문화공간 등 복합 개발을 기획·관리·운영할 수 있는 전문 디벨로퍼의 참여가 불가피해 수혜가 기대된다.

- 당사는 9월 14일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

도시재생 뉴딜 사업 수혜주 점검

구분	관련 업체	투자포인트
지역거점 건설사	동원개발(부산), 계룡건설(대전), 서한/화성산업(대구)	* 도시재생 뉴딜 시범사업은 지역주민이 주도하여 사업을 이끌어감으로써 지역 여건에 맞는 맞춤형 도시재생으로 추진할 계획
LH와 합동사업	태영건설, 금호산업, 한라	* 도시재생 뉴딜 시범사업 역시 주거복지 실현을 강조하고 있다는 점에서 LH와 합동사업을 확대 추진중인 중견사들에게 기회
신탁사	한국자산신탁, 한국토지신탁	* 신탁개발사업은 규모가 작고 사업성이 낮은 지역에 경쟁력 * 도시 및 주거환경 정비법 개정으로 단독시행사로 정비사업 참여 허용
건자재 및 에너지 절감	KCC, LG 하우시스, 동화기업, 한국유리, 벽산, 아이콘트루스	* 대규모 철거 및 정비방식이 아니라 소규모 생활밀착형 사업을 중심으로 추진 * 소형주택 에너지성능 강화, 초단열주택(패시브하우스) 등 에너지 절감 강조 * 제로에너지 건축물 인센티브 제공 * 2017년 패시브주택(에너지 절감률 60%), 2025년 제로에너지 주택 의무화 * 친환경 건축 인테리어 자재 업체들에게 수혜 집중 전망
CM	한미글로벌, 회림	* 작년 1월부터 건설기술진흥법 시행령 제57조가 적용되면서, 총공사비가 300억원 이상인 공공발주 건설공사의 경우 모든 건축물에 대해 설계단계부터 CM 의무화
디벨로퍼, 신재생에너지 사업	SK 디앤디	* 효율적 사업 추진을 위해 지역 여건에 맞는 사업모델을 수립하고 관리 가능 * 도시재생 뉴딜 시범사업 예시처럼 복합 앵커시설을 구축해 업무, 주거, 상업, 문화공간 등 복합개발을 기획·관리·운영할 수 있는 전문 디벨로퍼의 참여 불가피 * SK 디앤디의 경우 풍력발전 및 ESS 사업 등 신재생에너지 사업 본격화
폐기물 처리	인선이엔티, 코엔텍, 와이엔텍	* 도시재생 사업 특성상 다량의 건설 폐기물 처리가 필요할 전망 * 건설폐기물 재활용으로 사업 영역 확장 가능

자료: 키움증권

도시재생 뉴딜 시범사업 선정계획의 주요 내용

구분	내용
정책 방향	대규모 철거 및 정비방식이 아니라 소규모 생활밀착형 사업을 중심으로 추진
	지역주민이 주도하여 사업을 이끌어감으로써 지역 여건에 맞는 맞춤형 도시재생으로 추진 선정할 때 가점 부여 등을 통해 지역별로 "특색 있는 사업"을 발굴하여 차별화된 사업으로 발전시키고 국정과제를 실현할 수 있도록 유도 * (예시) 역사·문화 복원, 차별화된 경관·건축, 역사권 청년주택, 공공임대대상자, 친환경 신재생에너지 사업, 찾아가는 복지, 소형주택 에너지성능 강화, 청년 창업 등
사업모델 및 사업유형 (그림 1)	정부는 57개의 사업모델을 발굴하여 메뉴(예시) 형태로 제공 * 57개의 메뉴에는 공공시설 복합지원 가로주택정비사업, 청년창업지원 뉴딜사업, 도시재생 어울림 플랫폼, 스마트도시 기술 적용 뉴딜사업 등 주거복지 실현, 사회통합, 도시경쟁력 회복, 일자리 창출을 실현할 수 있는 다양한 사업모델이 포함 주민과 지자체는 다양한 사업메뉴를 참고하여 지역 여건에 맞는 사업계획을 수립 * 지자체의 사업계획은 사업의 성격과 규모 등에 따라 5가지로 분류: ①우리동네살리기(소규모 주거), ②주거지원형(주거), ③일반근린형(준주거), ④중심시가지형(상업), ⑤경제기반형(산업)
사업규모 및 선정방식 (표 1)	올해는 부동산 시장 과열을 초래하지 않는 지역부터 지역별 시범사업 수준의 신규사업 70곳 내외를 선정하고, 지역이 주도하여 성공사례를 만들도록 유도할 계획
	선정권한을 대폭 위임하여 지역 주민의 생활에 밀접한 주거지 재생사업 등 소규모 사업 (약 15만㎡ 이하의 우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형)은 광역지자체가 선정(45곳 내외) * 중앙이 가이드라인을 제시하면 지자체 주도로 공공기관 주민 제안 등 평가 (중앙은 최종단계에서 적격성 검증을 통해 부동산 투기지역, 선심성 사업 등 제외)
	주변에 미치는 파급효과가 크고 범정부 협력이 중요한 중 대규모사업(약 20~50만㎡의 중심시가지, 경제기반형)은 중앙정부가 경쟁방식으로 선정하되, 지자체 주도로 사업계획을 수립하여 제안하는 방식으로 운영할 계획(15곳 내외) 공적임대주택, 공공임대대상자 공급 등 공공성이 강한 사업을 발굴하고 지자체를 지원하기 위해 공공기관 제안방식도 도입할 계획(10곳 내외)
선정 기준 (표 2)	사업의 시급성과 필요성, 사업계획의 타당성, 사업의 효과를 기준으로 공정하고 투명하게 평가 초단열주택(패시브하우스), 사회적 경제 활성화, 신재생에너지, 스마트시티, 유니버설 디자인 등 주요 국정과제와 연계성 등도 반영할 예정
	사업과정에서 발생할 수 있는 동지내몰림 현상 및 지역 부동산시장 불안 등에 대한 대책도 중점적으로 평가할 예정
선정 절차	중앙, 광역 각 10명 내외 수준으로 평가위원회를 구성하고, ① 서면평가 → ② 현장 실사 및 컨설팅 → ③ 종합평가를 거쳐 도시재생특별위원회(총리 주재, 관계부처 장관 및 전문가)의 심의를 통해 최종적으로 사업지역을 확정할 계획

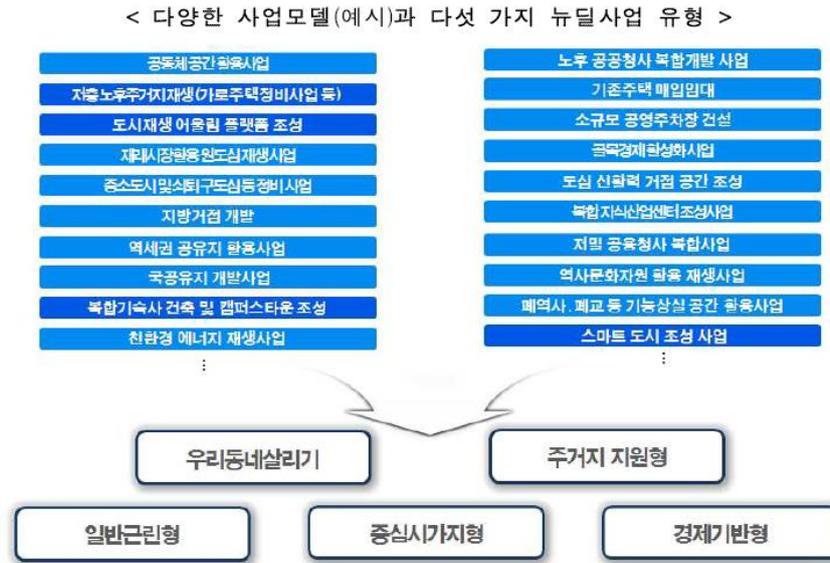
자료: 국토교통부, 키움증권

도시재생 뉴딜 시범사업 대상

구분	내용
대상	내년 중에 도시재생활성화계획 수립이 가능한 곳 등 준비가 되어 있고 시급히 개선이 필요한 지역을 선정
효과	뉴딜사업이 초기에 정착되고 지역 주민이 효과를 빠르게 체감할 수 있도록 유도할 계획
지원	준비가 덜 되어 있는 지역 또는 사업에 대해서는 정부가 구성된 도시재생 전문가 집단(약 700여 명) 등을 활용하여 맞춤형 컨설팅을 제공하고 비용도 일부 지원할 계획 (올해 추경예산(총 27억 원)에 심사비, 컨설팅비 등 공모운영비용 4억 원이 포함)

자료: 국토교통부, 키움증권

(그림 1) 다양한 사업모델(예시)과 다섯 가지 뉴딜사업 유형



* 유형별 구체적 사업모델은 지역상황·여건에 따라 다양하게 적용 가능

자료: 국토교통부, 키움증권

(표 1) 도시재생 뉴딜 시범사업 선정 규모

구분	우리동네살리기	주거지 지원형	일반근린형	중심시가지형	경제기반형
평가주체	광역지자체			중앙(국토교통부)	
사업 수	45곳(광역지자체별 최대 3곳) * 지자체 규모 등 고려(세종 1, 제주 2)			15곳(경쟁 방식) * 경제기반형 2곳 내외	

※ 공공기관 제안방식으로 10곳 내외 선정(국토교통부가 경쟁방식으로 선정)

자료: 국토교통부, 키움증권

(표 2) 도시재생 뉴딜 시범사업 평가항목 및 배점(표준안)

평가항목	배점	세부 평가항목
사업의 시급성 및 필요성	30	사업 시급성(지역 쇠퇴정도, 안전 등 시급성) 사업 필요성(주민, 주민주도 조직 등 참여 의향 등)
사업계획의 타당성	40	추진체계 구축(지자체의 추진체계 구성 등) 사업계획의 적절성(목표설정 및 지표 적절성 등) 사업의 실현가능성(부지 및 자원 확보 가능성 등) 주민참여 및 역량강화(주민 역량강화 교육 등)
도시재생 뉴딜 효과	30	주거복지 및 삶의 질 개선(공공임대, 복지시설 등) 일자리창출 및 도시경쟁력(일자리 창출효과 등) 사회통합 및 지속가능성(동지내몰림 대응 등) 부동산 시장 영향(부동산 시장 불안 등 대응)

※ 표준안을 기준으로 5개 사업유형별 특성을 반영하여 세부 평가항목별로 차별화된 평가를 시행 예정

자료: 국토교통부, 키움증권

도시재생 뉴딜 시범사업 주요 사업모델 예시 2) 일자리 창출형 청년창업 지원 뉴딜사업 모델 (예시)

구분	내용
개요	지역의 대학교 등과 연계하여 스타트업 거점시설 등을 조성하고 청년의 창업을 지원하는 뉴딜사업
사업 내용	주민주도의 도시재생사업에 인근 대학교의 대학생 및 청년 창업가 등이 함께 참여 * 마을기업 설립, 창업 공간조성 등을 위한 거점시설 조성, 컨설팅교육 등 스타트업 지원 프로그램 운영, 청년 임대주택 공급 등 추진
기대효과	창업 지원을 통해 지속가능한 일자리 창출, 임대주택 공급 등을 통한 청년의 주거안정, 대학교 인근 골목상권 활성화 등

일자리 창출형
청년창업 지원
뉴딜사업 가상도
예시



자료: 국토교통부, 키움증권

도시재생 뉴딜 시범사업 주요 사업모델 예시 2) 사회통합형 도시재생 어울림 플랫폼 모델 (예시)

구분	내용
개요	도심 활력거점 역할을 하는 복합 앵커시설을 구축하여 업무공간(공공서비스 제공 지원센터 등), 주거공간(공공임대주택 등), 상업공간(공공임대상가 등)을 마련하는 뉴딜사업
사업 내용	지자체 또는 기업이 도원도심의 유휴지에 신축 또는 빈 상가를 리모델링하여 공간을 조성하고 주민이 원하는 공공서비스를 부처 협업을 통해 제공 * 한 건물에서 창업·주거·문화·복지 등을 위한 공공서비스를 제공하는 지원센터(창업지원센터, 주거복지센터, 노인복지센터, 지역문화재단 등), 저렴한 임대료의 공공임대상가와 청년 임대주택 등 공급
기대효과	쇠퇴한 원도심이 지역의 일자리 복지 문화 등 중심지로서의 기능을 회복 * 지역의 영세한 상인과 주민에게 안정적인 상업 및 주거공간을 제공하여 상권 활성화 및 주거복지 등 사회통합에 기여
사회통합형 도시재생 어울림 플랫폼 가상도 예시	

자료: 국토교통부, 키움증권

도시재생 뉴딜 시범사업 주요 사업모델 예시 4) 도시경쟁력 회복형 스마트도시 기술 적용 뉴딜사업 모델 (예시)

구분	내용
개요	첨단 ICT 기술을 적용하여 편리하고 안전한 도시환경을 조성하는 스마트 도시(smart city) 기술이 적용된 뉴딜사업
사업 내용	지역특성 및 주민 의견을 고려하여 안전(스마트 가로등 등), 문화(전용 어플리케이션 등), 교통(스마트 주차 등), 환경(스마트 음식물 처리 등), 복지(스마트 공공행정 등) 등 스마트 도시재생 요소를 적용 * 도시의 각종 정보가 원활히 생산 관리 공유되는 플랫폼 기술을 활용한 어플리케이션 개발 등 창업도 지원하여 일자리도 창출 (지자체가 '스마트도시 사업계획(안)'을 수립하여 도시재생 뉴딜계획(안)에 반영해 특화 컨셉으로 발전시키는 경우, 향후 국토부의 스마트시티 사업 지원시 고려할 계획)
도시경쟁력 회복형 스마트도시 기술 적용 뉴딜사업 가상도 예시	

자료: 국토교통부, 키움증권

투자의견 및 적용기준

기업	적용기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 주가 하락 예상

업종	적용기준(6개월)
Overweight (비중확대)	시장대비 +10% 이상 초과수익 예상
Neutral (중립)	시장대비 +10~-10% 변동 예상
Underweight (비중축소)	시장대비 -10% 이상 초과하락 예상

투자등급 비율 통계 (2016/07/01~2017/06/30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	172	97.73%
중립	4	2.27%
매도	0	0.00%