

Issue Comment

- ✓ '25년까지 서울 32 만호, 전국 83 만호 주택공급책 발표
- ✓ 정책 구체화 필요성, 주택공급 실효성은 지켜봐야할 부분
- ✓ 건설주 단기조정 가능성 있으나, 주가 조정시 저가매수 전략

2.4 주택공급책 발표

- 21/2/4 정부, 지자체, 공기업이 주도하여 '25년까지 서울 32 만호, 전국 83 만호 주택부지를 추가 공급하는 주택공급책 발표
- 정비사업 13.6 만호, 도심공공주택복합사업 및 소규모개발 30.6 만호, 도시재생 3 만호, 공공택지개발 26.3 만호 등으로 구성
- 지역별로 나눠보았을 때 서울지역은 기존 정비사업과 도심공공주택복합사업위주 공급 (공공택지 개발은 없음), 인천/경기 지역의 경우 공공택지 개발(18 만호, 구체적인 입지 및 물량 별도 발표 예정) 위주 공급, 정비사업과 도심 공공 주택 복합 사업은 공공 주도 형태
- 1) 정비사업의 경우 공공(LH,SH) 직접 시행을 통해 사업기간 단축(기존 13년 → 5년), 리스크 공기업 부담, 용적률 상향 등 혜택 제공
- 특히 공공주도의 개발 사업의 경우 재건축 조합원 2년 거주 의무 미적용, 재건축초과이익 부담금 미부과 등 기존 규제 완화를 통해 참여율을 도모하겠다는 방침 (현 13.6만호는 기대참여율 서울 기준 25%, 신규구역 10% / 인천경기광역 기준 12.5%, 신규구역 5% 적용)
- 아울러 공공분양의 일반공급비중도 종전 15%에서 50%로 상향, 3년 이상 무주택세대구성원 중심 추첨제(30%)도 도입하여 기회 확대
- 2) 도심공공주택복합사업도 공공주도로 역세권, 준공업지역, 저층주거지 등을 용적률 상향, 기부채납 제한 등을 통해 사업성 제고
- 기존 규제일변도의 부동산 정책에서, 일부 규제완화를 통해서라도 공급확대에 중점을 두고 있다는데 의의, 다만 지역 및 시기 구체화 필요
- 공급 실효성은 지켜봐야 할 부분, 남은 임기 대비 긴 목표년도(2025), 민간 토지주들의 실참여율 및 수요자들이 원하는 입지 선정, 계획 현실화를 위한 구체적인 계획 등이 불확실성 요소, 결국 이러한 요소가 구체화되고 중장기 공급확대에 대한 신뢰가 쌓인 후에 주택가격 안정화 기대해 볼 수 있을 것
- 공급확대에 대한 기대감은 건설주 섹터먼트에 긍정적 요소, 다만 국토부장관 교체 소식이후 (12월 이후) 정책기대감 등으로 단기 주가 랠리를 보였었기 때문에 셀은뉴스, 차익실현에 따라 단기 조정 가능성 있음, 주가 조정시 저가 매수 전략 유효, 2021년 주택주 중심으로 실적 및 모멘텀 모두 긍정적

공급 부지확보 물량('21~'25) 추계치 총괄

(단위 : 만호)

구분	총계	정비사업	도심공공주택복합사업			소규모	도시재생	공공택지	비주택리모델링	신축매입
			역세권	준공업	저층주거					
총계	83.6	13.6	12.3	1.2	6.1	11	3	26.3	4.1	6
서울	32.3	9.3	7.8	0.6	3.3	6.2	0.8	-	1.8	2.5
인천/경기	29.3	2.1	1.4	0.3	1.3	1.6	1.1	18	1.4	2.1
5대광역시	22	2.2	3.1	0.3	1.5	3.2	1.1	(광역) 5.6 (지방) 2.7	0.9	1.4

자료 : 국토교통부, SK 증권

- 작성자는 본 조사분석자료에 기재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자자 또는 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 투자판단 3단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도