

Issue Comment

2023. 9. 27

건설

주택공급 활성화 방안, 무난했던 내용

유틸리티/건설

Analyst 문경원, CFA

02. 6454-4881

kyeongwon.moon@meritz.co.kr

RA 윤동준

02. 6454-4886

dongjun.yoon@meritz.co.kr

분양, 인허가 물량 급감. 정부의 대책 방안은?

정부는 9월 26일 주택공급 활성화 방안을 발표. 주택 공급(인허가 물량) 확대를 위해 17가지의 중점 추진 과제를 제시. 이 중 주요 내용은 하기와 같음.

1) 공공주택 공급물량 5.5만호 확대: 자족용지, 공원녹지 비율 조정을 통해 3기 신도시 물량 3만호 추가 공급. 신규택지 발표 규모를 2만호 확대(6.5만호→8.5만호). 기존 민간 추진 미매각 용지에서 공공주택 0.5만호 추가 공급.

2) 공공택지 전매제한 완화: 전매 제한을 1년간 한시적으로 완화. 계약 후 2년 부터 1회에 한해 최초가격 이하로 허용.

3) PF대출 보증 확대: HUG, 주금공 보증규모를 15조원에서 25조원으로 확대. 대출한도를 전체 사업비의 50%에서 70%로 확대. P-CBO 매입 한도 3조원 추가. 금융권 자체 펀드 1조원 조성 통해 PF 재구조화 지원.

단기적인 공급 확대 효과보다는 유동성 리스크 완화에 주목

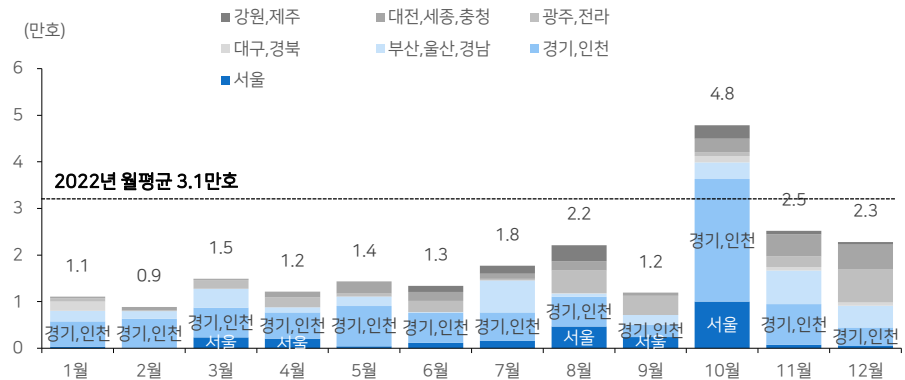
전반적으로 기존 언론 보도 추측에서 크게 벗어나지 않는 내용. 혹시나 기대했던 수요 촉진 정책(오피스텔 주택수 제외, 취득세 중과 완화 및 대출규제 완화 등)은 역시나 부재. 법 개정 없이 가능한 조치는 한계가 있음.

공공주택 5.5만호 추가 공급 물량은 긍정적이지만 시장의 흐름을 바꾸긴 어려운 규모. 애초에 정부의 공급 목표의 잣대인 인허가 물량 증가(2023년 47만호, 2024년 53만호)가 분양 물량 증가로 이어지기까지 약 1~3년의 시간이 소요되는 만큼 단기적인 공급 확대 효과는 기대하기 어려움.

다만 PF 지급보증 강화, 공공택지 전매제한 완화로 유동성 리스크가 줄어드는 점은 자금 사정이 어려운 중소건설사 위주로 긍정적인 요인으로 작용. 사업성이 개선되지 않는 이상 리스크가 해소됐다고 보기 어려우나 단기적으로 연말까지 PF 위기론이 잦아드는 계기가 될 것.

기존에 대형 건설사를 바라보는 관점에는 변화가 없음. 국내보다는 해외 플랜트 사업에 주목해야하고, 단기적인 실적 방향성보다는 PF 우발채무 노출도가 중요. 유의미한 PF 구조조정이 나타나거나, 금리 하락이 본격화되기 전까지는 해당 관점을 유지.

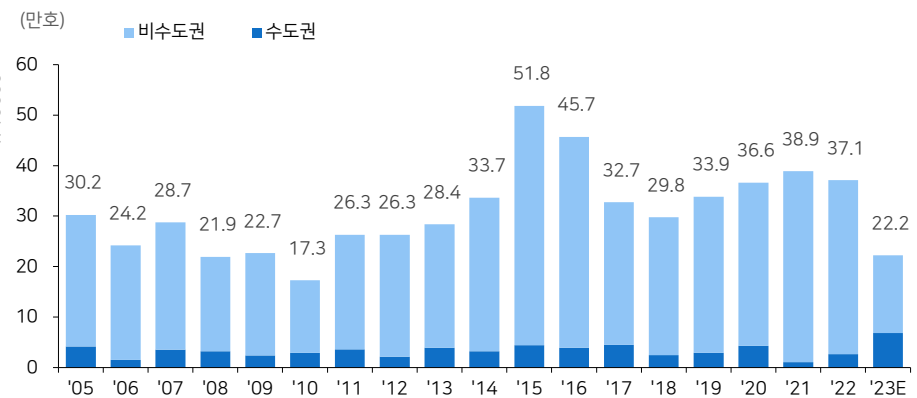
그림1 2023년 월별 아파트 분양 물량 추이 및 계획



주: 9월 26일 조사. 10,11,12월 전망치는 시장 상황에 따라 변할 수 있음

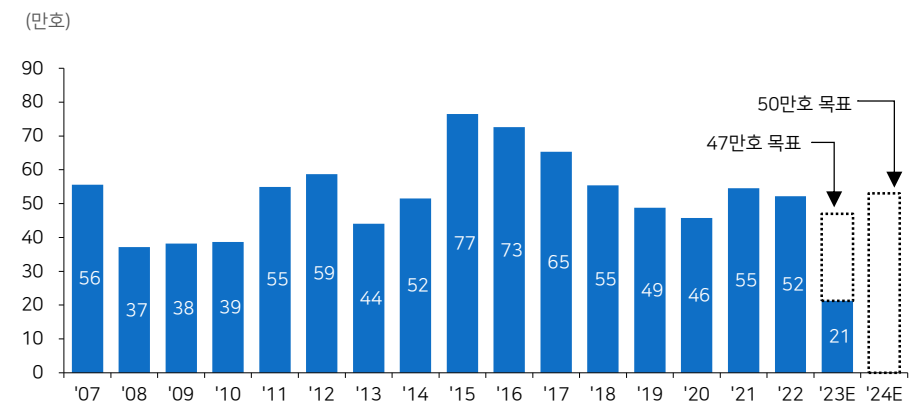
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림2 연간 아파트 분양 물량 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림3 주택 인허가 물량 추이 및 목표



주: 2023년은 8월까지의 누적 인허가 물량을 파란색으로 표시

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

표1 9.26 주택 공급 활성화 대책 주요 내용

분류	제목	내용
공공 주택공급	공공주택 공급물량 확대	3기 신도시 등 물량 3만호 이상 확충. - 미매각 용지, 사업 미진행 부지 등 기존 민간추진예정이던 공공택지를 공공주택 사업으로 전환 (약 0.5만호 내외). - 신규 공공택지 물량 확대(6.5만호 → 8.5만호 수준으로 2만호 확대) 및 후보지 발표 조기화(당초 `24.上 → `23.11월로 조기화)
	패스트트랙 통한 공급	지구계획과 주택사업계획을 동시에 승인 → 4~6개월 이상 단축
	민간 주택공급	
사업여건 개선	공공택지 전매제한 완화	- 공동주택용지 전매제한을 한시적으로 1년간 완화 (토지소유권 이전 등기 후 → 계약 후 2년부터 1회에 한해 최초가격 이하로 허용)
	조기 인허가 인센티브	공공택지 계약 후 통상적 기간(2년)보다 조기에 인허가(예:1년)를받을 경우, 신규 공공택지 공급시 인센티브 부여
	분양→임대전환	기존 분양사업을 임대사업으로 신속히 전환. 공공지원 민간임대 공모 확대(연 1→2만호)
	공사비 증액 기준	공사 과정에서 증가한 공사비를 원활하게 반영할 수 있도록 '표준계약서'를 활용하도록 권고
	규제 정상화 입법 완료	- 재건축부담금 합리화, 실거주의무 폐지 등 조속히 개정 추진. - 민간도심복합사업 도입, 1기 신도시 특별법 등도 신속히 제정
원활한 자금조달 지원	PF대출 보증 확대	- 당초 계획 HUG 10조원, 주공금 5조원 → HUG 15조원, 주공금 10조원으로 확대. - HUG PF대출(유동화증권 포함) 보증의 대출한도를확대(전체 사업비의 50→70%). - PF보증 심사기준(시공사 도급순위, 신용등급, 자기자본 선투입 요건 등)을 완화
	PF 단계별 사업성 제고 및 금융공급 확대	- PF조정위원회 운영. - 정상 PF 사업장 대상으로 차질 없는 금융 공급 지속 유도. 부실우려 사업장은 만기연장, 이자유예, 채무조정등 재구조화가 원활히 추진되도록 대주단협약 운영 지속. - 정책금융기관은 건설사 보증과 P-CBO 매입 한도를 3조원 추가확대. 민간금융기관도 5대 금융지주 등을 중심으로 PF 사업장 대상 차환 신규대출 등 적극적인 금융 공급 지속. - PF 정상화 펀드를 당초 1조원 → 2조원 이상으로 확대. 캠프 1.1조원 이외에 금융업권(하나·우리·NH·기은 등 0.6조원, 저축·여신업권 0.4조원 등) 자체적으로도 별도 펀드(1조원)를 조성. - PF정상화 펀드 인수 사업장 대상 PF보증 우대 제공(주공금)
	중도금 대출 지원	HUG 중도금대출 보증 책임비율을 현행 90→100%로 확대하여 시중은행의 원활한 중도금대출 실행 지원
	중도금 대출 지원	
非아파트 사업 지원	非아파트 자금조달 지원	- 연립·다세대, 오피스텔 등 非아파트에 대해 건설자금유기금에서 1년간 한시 지원(대출한도 7,500만원, 금리 최저 3.5%). - 건설공제조합 보증으로 非아파트 사업장도 자금조달 지원
	非아파트 규제 개선	청약시 무주택으로 간주하는 소형주택기준가격 상향(수도권 1.3억원→1.6억원, 지방 0.8억원→1억원)
도심공급 기반 확충	재개발·재건축 사업절차 개선	- 공사비 분쟁조정협의체를 구성. 절차통합 및 전자총회 도입 - 상가도 주택과 동일하게 지분포개기 제한.
	소규모 정비사업 사업성 개선	- 기부채납 부지는 사업시행가능 면적요건(면적상한 1만㎡)에서 제외. - 소규모 관리지역에서 공공이 참여해 연접한 구역을 통합시행할 경우 최대 면적 기준 완화

자료: 국토교통부 등 관련부처, 메리츠증권 리서치센터

표2 2022년 8월16 발표했던 공급 물량 확대 계획

(만호)	2013~2017	2018~2022E	2023E~2027E	2023E	2024E	2025E	2026E	2027E
인허가 물량 합계	310	257	270	47	54	56	56	57
주요 사업	127	106	140	20	28	30	30	32
정비사업 등	42	41	52	7	12	11	11	11
수도권		22	37	5	8	8	9	8
비수도권		20	15	2	4	3	3	3
공공택지 등	85	64	88	13	16	20	19	20
수도권		43	62	9	11	14	13	16
비수도권		21	26	4	6	6	6	4
기타 사업	183	151	130	26	26	26	26	26

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

Compliance Notice

본 조사분석자료는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 추천 종목과 재산적 이해관계가 없습니다. 본 자료에 게재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 본 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 당사의 허락 없이 복사, 대여, 배포 될 수 없습니다.