IBKS Spot Comment

건설

조정현

02) 6915-5660
controlh@ibks.com

[건설]
다가온 도시정비사업 시대

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법

'노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법' (이하 특별법)은 국회 본회의를 통과하며 내년 4월부터 법안 시행 예정. 특별법 적용 대상은 1) 대규모 주택공급 등의 목적으로 조성된 계획도시며, 2) 100만m^2 이상인 지역으로서 조성 후 20년 이상 경과한 지역

노후계획도시에 해당된 지역은 1기 신도시(분당 · 일산 · 중동 · 평촌 · 산본), 수도권 택지지구, 지방거점 신도시(부산 해운대, 대구 칠곡 · 수성 · 달서, 대전 둔산, 울산 구영, 광주 상무) 등이 포함. 서울은 양천구 목동, 강남구 수서, 노원구 상계 · 중계 · 하계, 도봉구 창동도 포함될 가능성 있음

시행령 제정안에는 1) 노후계획도시 세부 기준, 2) 공공기여 비율, 3) 안전진단 완화 · 면제 기준이 담길 예정. 특별정비구역 지정 시 혜택은 1) 용적률 상향, 2) 도시 · 건축규제 완화, 3) 재건축 안전진단 기준 완화(면제) 등이 주어질 전망

특별법 세부 내용

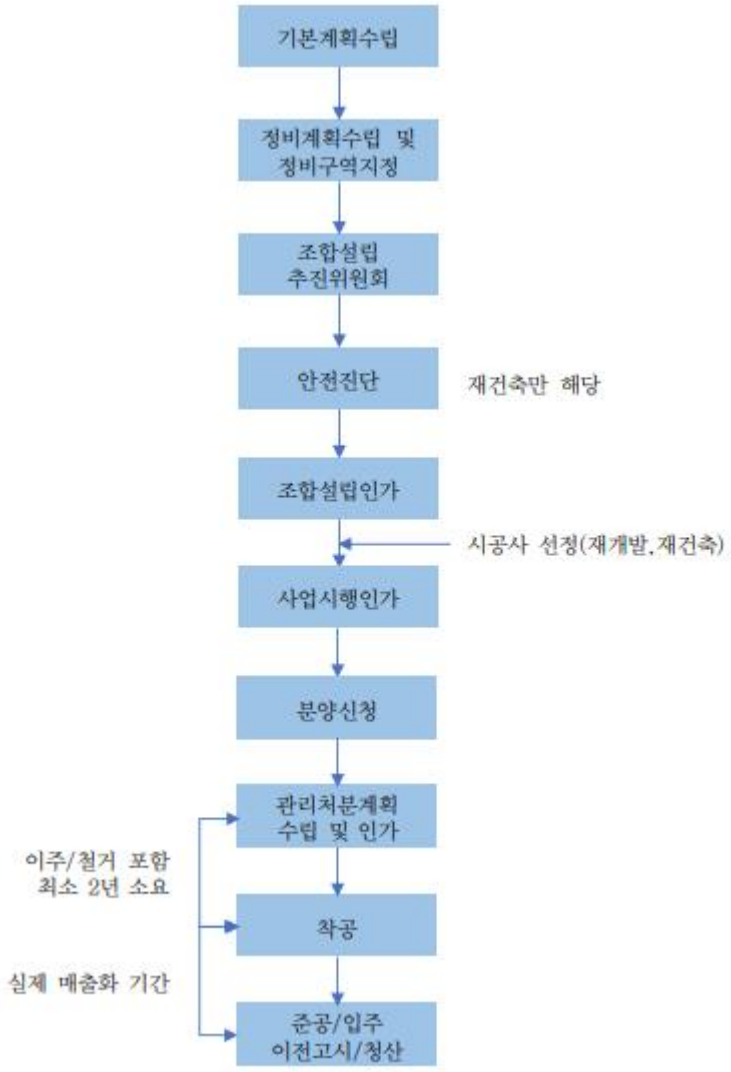
1기 신도시의 고질적인 문제라고 꼽히던 기반 시설 확충 등을 통해 공공성 확보 시 안전진단 면제도 가능. 특히 용적률 규제는 용도지역 변경을 통해, 법적 상한선 상승까지 기대. 특히, 역세권 중심으로는 최대 500%까지 상향이 가능하기에, 특별법 해당될 지역의 사업성은 충분하다고 판단

최근 정부는 도시정비사업 활성화를 위해, 1) 신규 정비구역 지역, 2) 안전진단 기준 완화(구조 안전성 축소, 설비 노후도 증가). 이와 더불어, 특별법 시행은 제한된 신규택지공급 속 도시정비사업을 통해 주택공급을 이끌어내려는 정부 정책 방향성이라 판단

대형 건설사 중심 수혜 판단

이번 특별법 통과 수혜는 대형건설사 중심이 될 가능성이 높다고 판단. 그 이유는 1) 압도적인 브랜드력, 2) 대규모 시공능력이 뒷받침되기 때문. 현재 1기 신도시의 용적률이 200%내외인 점을 고려하였을 때 수익성 측면에서 사업 진행 여력은 충분하다고 판단. 다만 도시정비사업의 흐름을 고려했을 때, 노후계획도시 물량은 빠르면 2027년부터 건설사들의 수주 잔고에 반영될 것으로 판단

그림 1. 재개발/재건축 순서도



자료: 서울특별시, IBK투자증권

본 조사분석자료는 당사 리서치본부에서 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으며, 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 주가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다. 고객께서는 자신의 판단과 책임 하에 종목 선택이나 투자시기에 대해 최종 결정하시기 바라며, 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.