

건설

8.13 부동산 공급대책 발표

8.13 대책을 통해 수도권 공급물량 확대, 공공택지 착공기간 단축

작년 9.7 공급대책과 올해 1.29 공급대책 이후 세 번째 부동산 공급대책이 발표되었다. 이전 대책들에서 발표한 공급 목표물량 일부의 착공을 앞당기고 신규 물량을 추가해 최종적으로 2030년까지 서울 및 수도권에 약 162만호 이상의 공급이 예상된다.

이번 대책에서는 23만호 이상의 신규 공급물량이 추가됐다. 9.7 대책 당시 37.2만호의 공공택지 개발 계획이 나왔으며 이번에 16만호 이상이 더해졌다. 구체적으로 2031년 이후 착공예정이었던 4.1만호를 2030년 내로 앞당기고 신규 공공주택지구 10만호 이상을 추가 지정하며 비주택용지 전환 및 군사시설보호구역 완화를 통해 1.9만호 이상을 확보할 계획이다. 더불어 공공 도심복합사업과 빈집 및 소규모주택을 정비해 1.4~2.4만호 이상을 공급하고, 정비사업 지원책, HUG 및 HF의 PF 보증 확대 등을 통해 5.9만호 이상을 지원한다.

이러한 신규 목표 설정의 근거로 공공택지 착공 프로세스 단축을 제시했다. 공공주택지구 지정 및 지구계획수립 소요기간을 줄이고 보상/이주/퇴거 절차를 지구지정 전부터 기본조사에 착수해 동시에 진행하는 등 전체 평균 기간을 68개월에서 37개월로 단축하는 것이 목표다.

주택가격보다는 건설주에 미칠 영향이 더욱 클 것

해당 공급대책이 당장의 주택 가격에 미칠 영향은 적다고 판단한다. 착공 프로세스 단축을 위해서는 일부 법 개정도 필요하며 부동산 정책 특성 상 최종 달성 물량의 변동성 역시 클 것으로 예상되기 때문이다. 또한 실제 가격에 큰 영향을 미치는 '입주'로 이어지기까지는 추가적인 시간이 필요하다. 그러나 민간 건설사들의 사업참여가 증가하는 것은 보다 빠르게 확인할 수 있고 전체 물량이 늘어남에 따라 건설사의 수주총량도 증가할 것으로 기대된다. 따라서 주식시장에서는 이번 대책의 긍정적 효과를 단기간 내에 확인할 수 있을 전망이다.

민간 건설사의 사업참여 유인 존재. 중견 건설사의 공공주택 모멘텀 강화

이번 대책에서도 공공 주도의 공급확대 기조는 그대로 유지됐다. 한편 공공주택 건설사업은 공사가원 상승을 건설사가 떠안는 보수적 계약조건이 고착화되어왔기에 투자 관점에서의 매력도는 다소 떨어졌다. 분양가상한제까지 고려하면 원가 상승이 급격할 경우 건설사에게 남는 이익은 미미했기 때문이다. 이를 타개하고 민간 참여를 유도하기 위해 2023년 3월 급격한 물가변동을 근거로 민간참여자가 사업비 증액을 요청할 수 있는 규정을 신설했으나 최근까지도 실제 적용 케이스를 찾아보기는 어려웠다. 그러나 2025년부터는 LH와의 민참사업에서 Escalation 조항이 승인되는 경우가 늘어남에 따라 건설사들이 정상적인 이익률을 기대할 수 있게 되었다. 설계/시공/분양(마케팅)은 민간 건설사가 수행하되 시행의 주체는 LH이므로 건설사는 미분양에 대한 부담도 없다. 일반 민간 도급사업과 유사한 수준의 수익성이 확보된 이상 건설사들에게 공공주택사업은 매력적인 기회가 될 것이다. 특히 중견 건설사의 경우 중/소규모 사업에서는 주관사로, 대규모 사업에서는 비주관사로의 역할을 모두 수행할 수 있어 공공주택 사업으로부터 가장 큰 수혜가 예상된다.

OVERWEIGHT

Analyst 신동현 dhshin@hmsec.com

〈표1〉 8.13 대책 추가 공급 물량 분류

세부 과제	물량·수치	변경·목표	일정·대상
전체 추가 공급	23만 호 이상	수도권 추가 공급	2026~2030년
2030년 이전 착공 예상	약 12만 호	추가 물량 중 선(先)착공	2030년 이전
>신규 공공주택지구	10만 호 이상	신규 택지 지정	연내 후보지 발표
>>연내 추가 공개 미공개 신규 택지	7.3만 호 이상	추가 후보지 발굴·발표	연내
>>8.13 우선 공개 신규 택지	2.7만 호	3개 지구	2030년 내 착공 목표
>>>서울 강서 염창동	0.1만호	신규 공공택지	신규 지정
>>>경기 남양주 와부읍	2.17만호	신규 공공택지	신규 지정
>>>경기 광주 장지동	0.45만호	신규 공공택지	신규 지정
>공공택지 착공 조기화	8.9만 호	착공 1~2년 앞당김	2030년까지
>비주택용지 전환	1.43만 호	주택용지 전환 확대	세부 부지별 순차 추진
>소규모 정비사업	2.2만 호	착공 지원	2030년까지
(별도 착공 지원) 도심 공공주택 복합사업	5.1만 가구	착공 물량 확대	2030년까지
(별도 착공 지원) 일반주택·비아파트	13만 가구	수도권 착공 지원	2030년까지

자료: 국토교통부, 현대차증권

〈표2〉 향후 부동산 정책 시행 일정

시점	조치	성격
2026년 8월 중	금융 대책 세부 과제 중 기관 자체조치 가능한 15개 즉시 시행	금융·대출·PF 지원
2026년 08월 31일	정비사업 이주비 LTV 담보가치 산정에 종후자산 반영	정비사업 금융
2026년 08월 31일	신축 비아파트 매입·신축 목적 사업자 부담대 예외 적용	비아파트 공급
2026년 9월	전월세 안심신탁 시범사업 모집	임대차 제도
2026년 4분기	일부 공공분양에 일반분양+지분적립형 혼합 방식 적용	청년·부담가능 주택
2026년 10월	지분적립형 세부 공급물량·자산요건 발표 예정	공공분양
2026년 하반기	서울 도심복합 신규 후보지 1만~2만 가구 발표	도심 공급
2026년 내	신규 공공택지 7.3만 호+α 추가 발표	택지 공급
2026년 내	시행령 개정·전산개발 등 7개 과제 연내 시행	제도 개선
2027년 1월	추가 이주비 대출 보증상품 시행 예정	정비사업 금융
2027년 01월 01일	비거주 1주택자 전세대출 신규·연장 제한, 1주택자 전세보증비율 인하	투기 수요 관리
2027년	PF 공적보증 33조원 집중 공급	착공절벽 대응
2027년 말	PF 보증료 30% 인하·주거 PF 보증비율 100% 조치 종료 예정	PF 금융
2028년 말	소형 신축 일반주택 주택 수 제외 특례 종료 예정	비아파트 세제
2029년	과천·태릉 착공 목표, 주거 PF 자기자본비율 규제 유예 종료 예정	공공택지·PF
2030년	기존 공공택지 8.9만 호 조기 착공, 신규택지 및 도심·정비사업 물량 착공 목표	공급 실행

자료: 국토교통부, 현대차증권

〈표3〉 이재명 정부의 부동산 공급대책별 목표 물량 총정리

(단위: 만호)	9.7 대책	1.29 대책	8.13 대책	최종 목표	비고
총계	135.0	4.0	23.3	162.3	
공공택지 개발	37.2	4.0	16.0	57.2	1.29 대책의 4만호 포함한 수치
최단기 착공모델			4.1		2031년 이후 물량 조기착공
신규 공공주택지구 지정			10.0		
비주택용지 전환			1.5		
군사시설보호구역 완화			0.4		
도심 내 유휴부지 및 노후시설 활용	5.8			5.8	
재개발 및 재건축 활성화	36.5		1.4	37.9	
공공 도심복합사업	5.0		1.0		8.13 대책: 최대 2만호 목표
1기 신도시 정비	6.3				
빈집 및 소규모주택 정비	1.8		0.4		
정비사업 제도 개편	23.4				
민간 공급여건(인허가, 기부채납 규제 등) 개선	21.9		5.9	27.8	
기타(비아파트 등 기존 공급 계획 유지분)	33.6			33.6	

주: 최종 목표 물량은 각 대책에서 제시된 추진 방식별 수치를 당사가 자체적으로 합산한 수치일 뿐, 정부에서 공식적으로 발표한 수치가 아님

주: 각 카테고리별 물량은 최소 목표 기준임(ex. 'n만호 이상 = n만호로 표기)

자료: 국토교통부, 언론보도, 현대차증권

▶ Compliance Notice

- 동 자료는 기관투자가 또는 제3자에게 사전제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성) 발행과 관련하여 지난 6개월간 주간사로 참여하지 않았습니다.
- 조사분석 담당자 및 그 배우자는 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 자료작성자 신동현의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

▶ 투자 의견 분류

- ▶ 업종 투자의견 분류 현대차증권의 업종투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 업종 펀더멘털과 업종주가의 전망을 의미함.
 - OVERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
 - NEUTRAL : 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음
 - UNDERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

- ▶ 현대차증권의 종목투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 상대수익률을 의미함.
 - BUY : 추천일 종가대비 초과수익률 +15%P 이상
 - MARKETPERFORM(M.PERFORM) : 추천일 종가대비 초과수익률 -15% ~ +15%P 이내
 - SELL : 추천일 종가대비 초과수익률 -15%P 이하

▶ 투자등급 통계 (2025.07.01~2026.06.30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	189건	95.5%
보유	9건	4.5%
매도	0건	0%

- 본 조사자료는 투자자들에게 도움이 될 만한 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 당사의 사전 동의 없이 무단복제 및 배포할 수 없습니다.
- 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.