

2017. 7. 25 (화)

건설 전자재/부동산

Analyst 박형렬

02,6098-6695

hr.park@meritz.co.kr

MERITZ Construction Builder's Numbers

Price & News

Construction Cycle

Earnings Change

Appendix

동 자료는 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 2017년 7월 25일 현재 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2017년 7월 25일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2017년 7월 25일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.(작성자: 박형렬)
동 자료는 금융투자회사 영업 및 업무에 관한 규정 중 제 2장 조사분석자료의 작성과 공표에 관한 규정을 준수하고 있음을 알려드립니다.
동 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 동 자료에 수록된 내용은, 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 동 자료는 과거의 자료를 기초로 한 투자참고 자료로서 향후 추가 움직임은 과거의 패턴과 다를 수 있습니다. 동 자료를 이용하시는 분은 동 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다.

MERITZ
메리츠증권

www.imeritz.com

Daily Price

| | 지수 | 단위 | 2017-07-24 | 1D(%) | 1W(%) | 1M(%) | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 주식 | S&P500 | 미국 | 2,469.91 | -0.11 | 0.4 | 1.3 | 20.8 | 13.6 |
| | DOW | 미국 | 21,513.17 | -0.31 | -0.5 | 0.6 | 23.5 | 15.8 |
| | NASDAQ | 미국 | 6,410.81 | 0.36 | 1.5 | 2.3 | 28.0 | 25.7 |
| | KOSPI | 한국 | 2,451.53 | 0.06 | 1.1 | 3.1 | 25.0 | 21.9 |
| | NIKKEI | 일본 | 19,975.67 | -0.62 | -0.7 | -0.8 | 4.9 | 20.1 |
| | SHCOMP | 중국 | 3,250.60 | 0.39 | 2.3 | 2.9 | -8.2 | 7.9 |
| | MSCI ACWI | 전세계 | 476.13 | -0.13 | 0.4 | 2.0 | 19.2 | 15.4 |
| | MSCI DM | 선진 | 1,954.84 | -0.20 | 0.3 | 1.5 | 17.6 | 14.5 |
| 환율 | MSCI EM | 이머징 | 1,064.27 | 0.39 | 1.2 | 5.2 | 34.0 | 22.4 |
| | Dollar Index | (Index) | 94.04 | 0.20 | -1.1 | -3.3 | -4.7 | -3.5 |
| | EURO | (USD/EUR) | 1.16 | -0.18 | 1.4 | 4.0 | 7.2 | 6.1 |
| | KRW | (KRW/USD) | 1,114.09 | -0.38 | -1.3 | -2.2 | -5.0 | -1.8 |
| | JPY | (JPY/USD) | 111.10 | -0.03 | -1.4 | -0.2 | -7.8 | 4.7 |
| 금리 | CNH | (CNY/USD) | 6.75 | -0.11 | -0.2 | -1.3 | 2.7 | 1.0 |
| | 미국채 10Y | (%,bp) | 2.26 | 1.77 | -5.89 | 11.29 | -1.42 | 68.89 |
| 상품 | 한국 국채 3Y | (%,bp) | 1.72 | -0.50 | -3.50 | 3.20 | 5.70 | 49.50 |
| | WTI | (USD/BL) | 46.34 | 1.25 | 0.2 | 7.1 | -1.0 | -6.5 |
| | Brent | (USD/BL) | 48.60 | 1.12 | 0.4 | 6.2 | -0.3 | -3.9 |
| | COPPER | (USD/ton) | 6,004.00 | 0.00 | 0.1 | 3.5 | 27.6 | 22.0 |
| | GOLD | (USD/oz) | 1,254.30 | -0.05 | 1.7 | -0.2 | 18.3 | -5.2 |
| | SILVER | (USD/oz) | 16.40 | -0.07 | 2.2 | -1.5 | 18.8 | -16.6 |

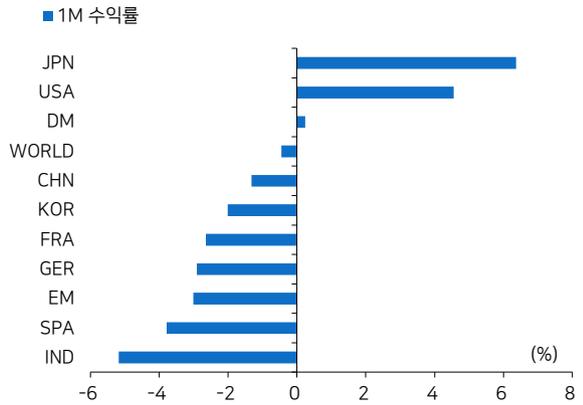
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

| | 시가총액 (십억원) | 1D(%) | 1M(%) | 3M(%) | YTD(%) | PER | | PBR | | ROE | |
|---------------------|---------------|-------|-------|-------|--------|-------|------|-----|-----|-------|------|
| | | | | | | 17E | 18E | 17E | 18E | 17E | 18E |
| 대림산업 | 3,250.3 | -0.1 | 7.7 | 16.0 | 7.2 | 7.4 | 7.7 | 0.7 | 0.7 | 9.9 | 8.7 |
| 대우건설 | 3,254.3 | 0.6 | 10.6 | 7.6 | 54.1 | 6.3 | 7.0 | 1.3 | 1.1 | 22.6 | 16.5 |
| 삼성엔지니어링 | 2,185.4 | -0.4 | -7.9 | -13.9 | 8.3 | 24.9 | 12.3 | 2.0 | 1.7 | 8.2 | 14.7 |
| GS건설 | 2,472.0 | 1.3 | 17.1 | 8.8 | 30.6 | 14.0 | 7.8 | 0.7 | 0.6 | 5.3 | 8.9 |
| 현대건설 | 5,384.1 | -0.7 | 6.5 | -4.1 | 13.0 | 10.1 | 8.5 | 0.8 | 0.7 | 8.4 | 9.1 |
| 현대산업 | 3,539.3 | 0.1 | 1.6 | 4.3 | 4.4 | 8.6 | 8.4 | 1.2 | 1.1 | 14.8 | 13.5 |
| Sinopec Engineering | 4,562.8 | -0.1 | -2.3 | -5.3 | 11.4 | 11.9 | 10.1 | 1.0 | 1.0 | 8.7 | 9.8 |
| Vinci | 59,171.2 | 0.9 | -2.8 | -2.2 | 18.7 | 16.3 | 15.1 | 2.4 | 2.2 | 15.1 | 15.1 |
| TechnipFMC | 14,585.0 | -0.1 | 0.4 | -19.2 | N/A | 16.8 | 17.5 | 1.1 | 1.0 | 6.7 | 6.1 |
| Bouygues | 16,891.4 | -0.5 | -6.8 | -6.7 | 6.9 | 15.9 | 14.4 | 1.5 | 1.5 | 9.6 | 10.5 |
| Linde | 41,067.6 | 0.6 | -0.9 | 6.0 | 9.1 | 22.3 | 20.2 | 2.1 | 2.0 | 9.4 | 10.2 |
| Hochtief | 12,554.1 | 0.4 | -10.8 | -9.1 | 13.0 | 22.6 | 20.8 | 4.6 | 4.1 | 21.9 | 22.4 |
| Saipem | 4,490.2 | 1.8 | 7.5 | -14.8 | -36.1 | 18.7 | 20.7 | 0.5 | 0.4 | 4.1 | 3.8 |
| Maire Tecnimont | 1,693.3 | 1.3 | -2.6 | 15.8 | 65.4 | 13.6 | 12.3 | 5.3 | 4.1 | 46.0 | 36.8 |
| L&T | 28,581.3 | -0.1 | 2.6 | 1.2 | 31.0 | 31.2 | 25.3 | 3.4 | 3.1 | 11.4 | 12.6 |
| JGC | 4,618.5 | 0.0 | 2.7 | -9.3 | -16.3 | N/A | 18.8 | 1.1 | 1.1 | -1.4 | 6.0 |
| Chiyoda | 1,700.3 | 0.5 | 2.7 | -12.3 | -19.6 | N/A | 26.0 | 1.0 | 1.0 | -19.8 | 4.2 |
| Toyo Engineering | 553.2 | 2.1 | 5.1 | 3.2 | -8.3 | 199.3 | 27.1 | 1.1 | 1.0 | 0.0 | 3.9 |
| CB&I | 1,903.8 | -4.9 | 20.9 | -44.7 | -46.7 | 5.3 | 4.5 | 1.0 | 0.8 | 18.7 | 18.6 |
| Tecnicas Reunidas | 2,416.6 | -1.7 | -1.5 | -11.2 | -14.6 | 12.3 | 12.5 | 3.5 | 3.1 | 29.5 | 25.4 |
| CTCI | 1,477.6 | -0.2 | 4.2 | 1.5 | 8.0 | 14.7 | 13.6 | 2.2 | 2.2 | 16.5 | 16.3 |
| Petrofac | 2,308.1 | -2.7 | 8.8 | -44.6 | -47.2 | 5.6 | 6.4 | 1.6 | 1.5 | 29.4 | 22.7 |
| Amec Foster Wheeler | 2,467.2 | -1.5 | -8.6 | -23.0 | -7.4 | 10.8 | 9.3 | 1.6 | 1.6 | 13.1 | 16.7 |
| Fluor | 6,974.7 | -0.6 | 1.6 | -13.2 | -14.9 | 18.4 | 15.3 | 1.8 | 1.6 | 10.3 | 11.3 |
| Jacobs | 7,009.8 | -0.2 | -1.2 | -4.6 | -8.5 | 16.7 | 15.1 | 1.5 | 1.4 | 8.4 | 9.3 |
| KBR | 2,381.5 | -3.2 | -1.3 | -2.6 | -10.7 | 11.5 | 11.3 | 2.1 | 1.8 | 20.6 | 16.7 |

자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

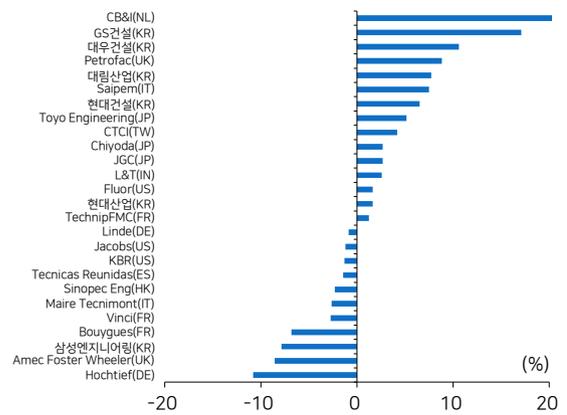
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



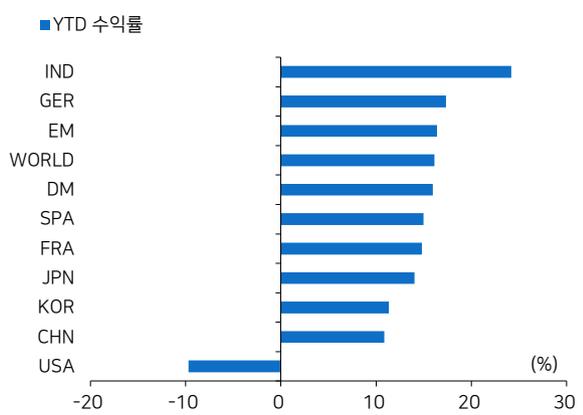
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 글로벌 업체의 1M 수익률



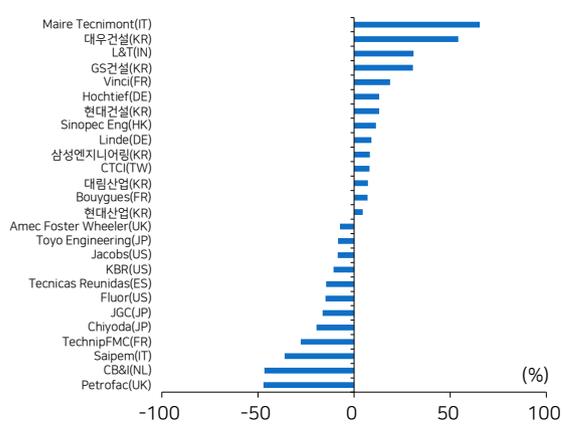
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 건설 업종 국가별 YTD 수익률



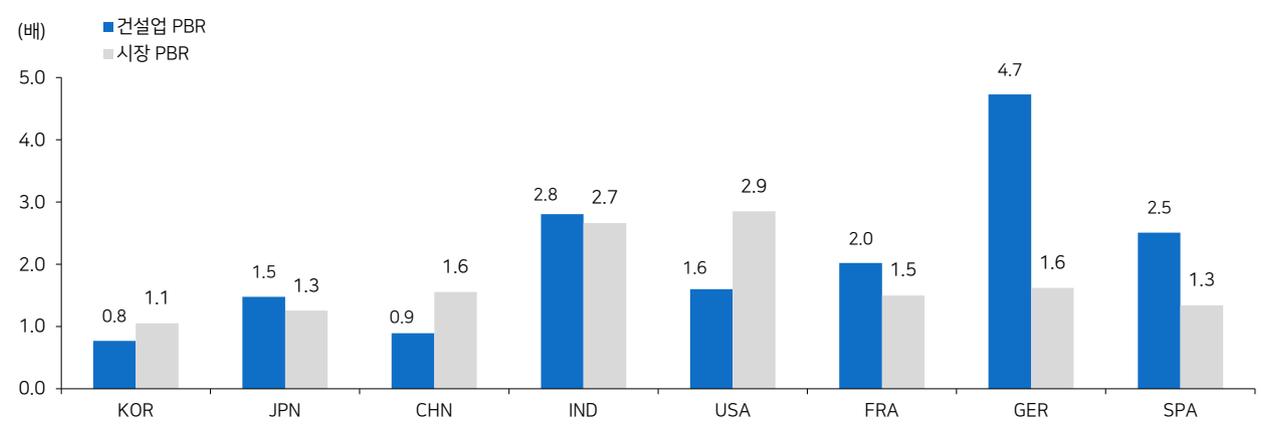
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

NEWS

왕십리역~상계역 잇는 동북선 도시철도 사업 속도...2019년 상반기 첫 삽

이데일리



왕십리역과 상계역을 잇는 동북선 도시철도 사업이 본격적으로 속도를 내기 시작함
2019년 상반기 착공에 들어가 2024년 개발이 완료될 예정
이 사업은 현대엔지니어링을 비롯해 현대로템, 브이그 등 총 6개사가 공동으로 출자하여 SPC를 설립하여 추진했음
총사업비는 약 9,895억원으로 민간 시행자가 사업비의 50%를 부담하고 나머지 50%는 공공재정이 투입됨

강남 재건축 수주전은 '대형사만의 리그'

건설경제

강남 재건축사업 수주전이 '대형건설사'의 리그로 변질되고 있다. 시공능력평가순위 최상위권 건설사에만 입찰 참여 자격을 부여하는 사업자가 늘고 있는 데다, 몇몇 조합이 입찰보증금을 천문학적 수준으로 내걸면서 이 같은 모습이 두드러지고 있다.
23일 관련 업계에 따르면 일원대우아파트 재건축 조합은 최근 세번째 공고를 내고 시공사 모집 행사를 진행하고 있다.
지난 18일 현상을 열었지만, 참여 건설사 부족으로 지체유발했다. 이 아파트 조합은 제한강행 방식으로 시공사를 선정하겠다고 내걸었는데, 지난 현상에 3개 건설사(현대건설·대림산업·GS건설)만 참여해 선정 일정을 완료하지 못했다. 제한강행은 최소 50억 이상 입찰액에 공사 조건이 갖춰지는 방식이다.
아울러 조합은 지난해 시공능력평가순위 7위 이내 업체에만 참여 자격을 부여했다. 이에 따라 상위권이지만, 상대적으로 순위가 낮은 롯데건설과 SK건설, 현대산업개발 등은 현상에 참여할 자격조차 받지 못했다.
업계에서는 일원대우아파트의 이번 입찰도 유찰될 것이라는 전망에 힘을 실어주고 있다. 결국 수의계약에 의해 시공사를 고를 것이라는 분석이 고개를 들고 있다.

강남 재건축사업 수주전이 대형건설사만의 리그가 되고 있음
시공능력평가순위 최상위권 건설사에만 입찰 참여 자격을 부여하는 사업자가 늘고 있고 몇몇 조합의 입찰보증금은 천문학적 수준임
그럼에도 불구하고 탁월한 입지조건 덕분에 강남권 사업지에서 메이저 브랜드의 건설사를 선정하는데 무리가 없는 상황

대림산업, 130만명 사용 말聯 화력발전 완공 눈앞... "신기술로 원가절감"

뉴스1



대림산업이 시공을 맡은 말레이시아 TNB 패스 트랙 3A 공사가 10월 가동을 앞두고 시운전 점검이 진행 중임
총 공사비가 1.3조원에 달하는 대형 프로젝트로 대림산업은 이를 통해 13년 만에 말레이시아 시장에 재진출하였음
일반적인 1,000MW급 석탄화력발전소보다 공기가 5개월 빠른 45개월이었지만 안정적으로 공사를 수행하며 발주처인 TNB로부터 신뢰를 얻어냄

트럼프 '1조 인프라 사업' 후순위로 밀려... 실현 오리무중

뉴스1



뉴욕타임스는 트럼프 대통령의 인프라 프로젝트가 행정부가 추진하는 정책 중 가장 후순위로 밀려났다고 보고 있음
예산, 세제 개혁, 이민법 개정, 트럼프 케어 등 시급한 정책 현안이 마무리된 뒤에나 인프라 프로젝트의 논의가 이뤄질 것으로 예측됨
가장 큰 문제는 예산으로 트럼프 정부는 1조달러 중 2,000억 달러만 연방정부 예산을 활용하고자 하나 민주당에서 실현가능성에 의구심을 품고 있음

中, 검은 백조보다 무서운 '회색 코뿔소' 잡으려 총력

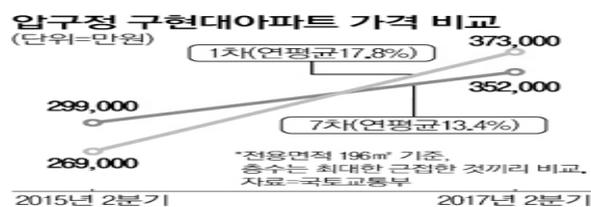
헤럴드경제

[헤럴드경제=김유진 기자] 중국이 연일 '회색 코뿔소(gray rhinos)'를 걱정하고 있다. 회색 코뿔소는 경제학자 미셸 부커가 고안한 개념으로, 충분히 예상가능한 대형 위험요소를 일컫는다. 쉽게 예측할 수 없는 돌발위험을 뜻하는 '검은 백조(black swan)'와 달리 '회색 코뿔소'는 심화되기 전까지 간과되는 되는 '구조적 문제'인 경우가 많다고 전문가들은 말한다.

중국 정부가 예측 가능한 대형 위험요소인 '회색 코뿔소'를 우려하고 있음
이에 지속적으로 문제를 해결하기 위한 규제를 강화하고 있는 상황임
미셸 부커는 이렇게 강한 규제가 한꺼번에 도입되는 과정에서 시장의 신뢰를 얻지 못하면 오히려 문제를 유발할 수 있다고 우려함

조망권 갈등... 압구정 재건축 산 넘어 산

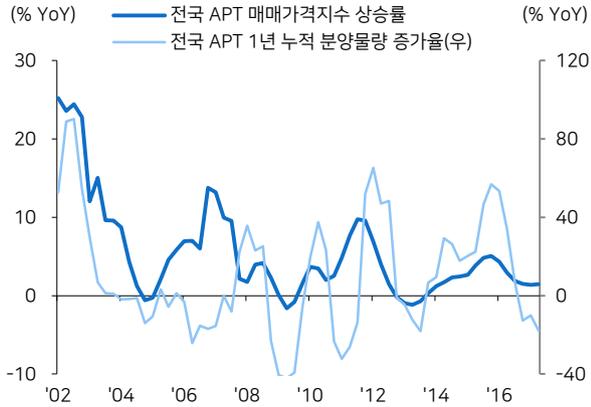
매일경제



최근 압구정 구현대아파트 재건축에 조망권이 높은 1,2차의 가격이 대지지분이 큰 6,7차의 가격을 추월했음
단지의 주민끼리 재건축 이후 조망권 단지를 누가 차지하느냐에 대해 갈등이 격해지고 있는 상황임
압구정역 일대를 종상향해 40층 주상복합 건물을 짓겠다는 계획에도 찬반이 갈리는 상황이며 단지 안 상가 소유주와의 협의 문제도 있음

Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



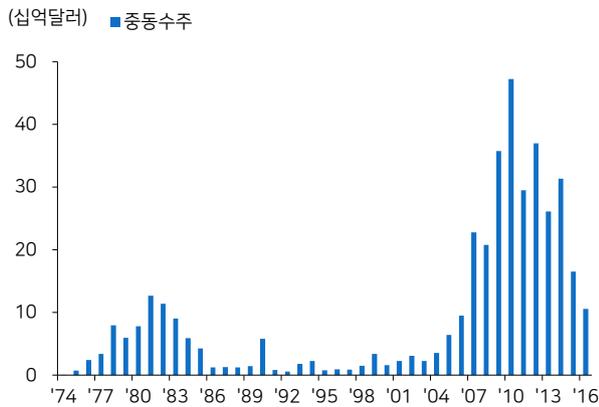
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



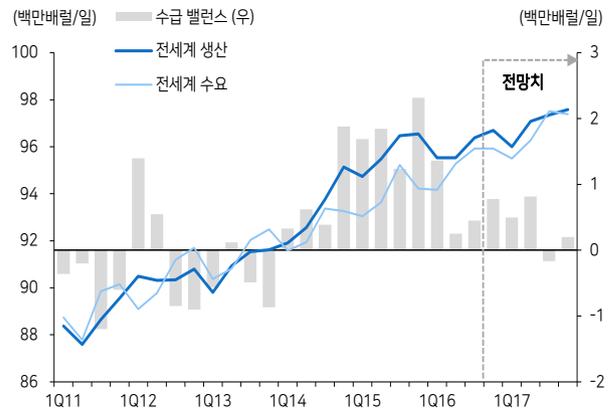
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적 전망 2017



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

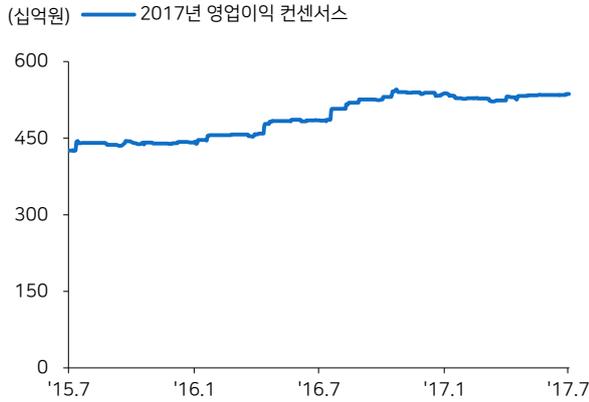
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

Earnings - 업체별 2017년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 현대산업



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

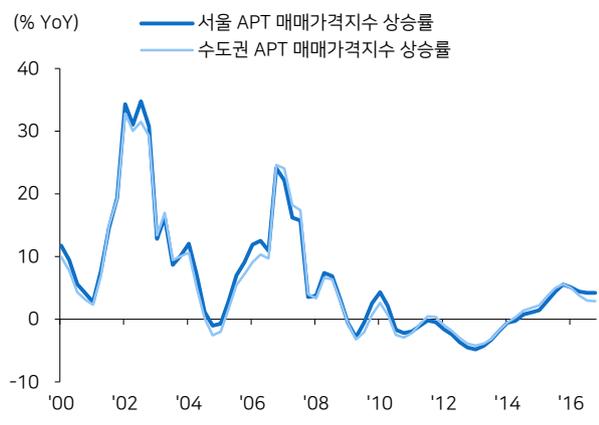
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

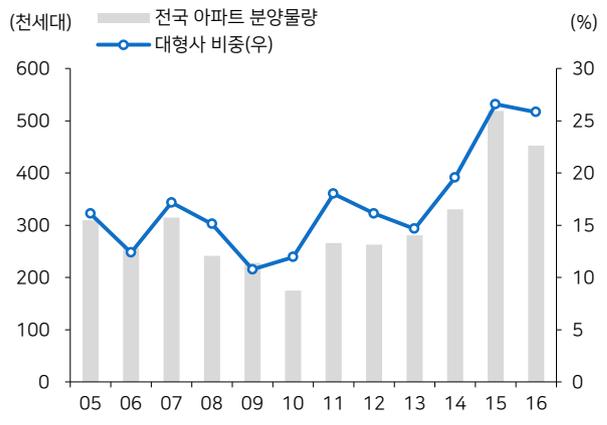
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



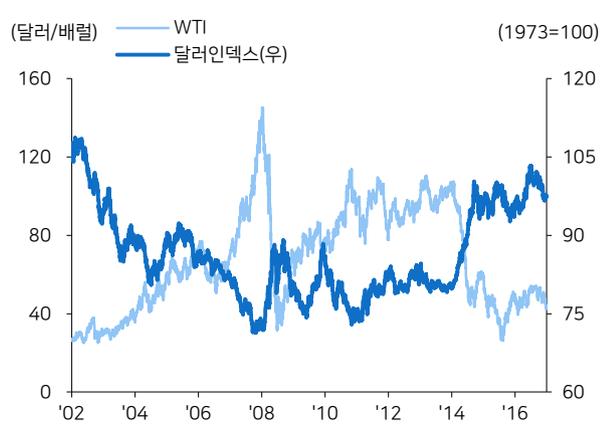
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



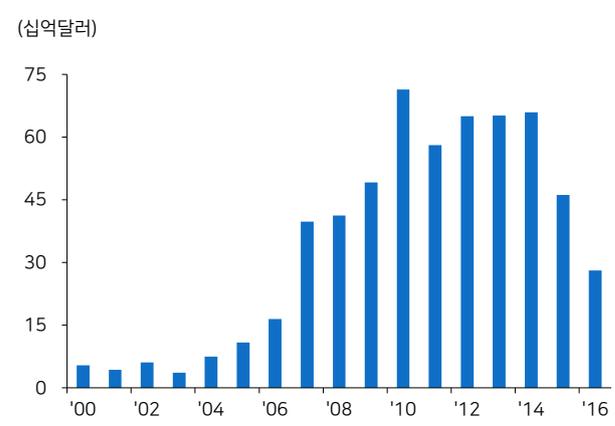
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



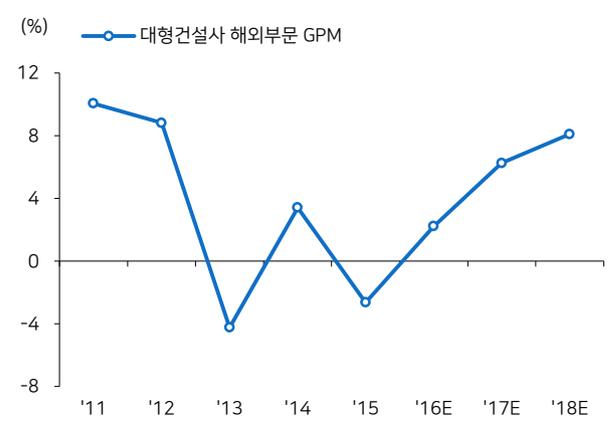
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

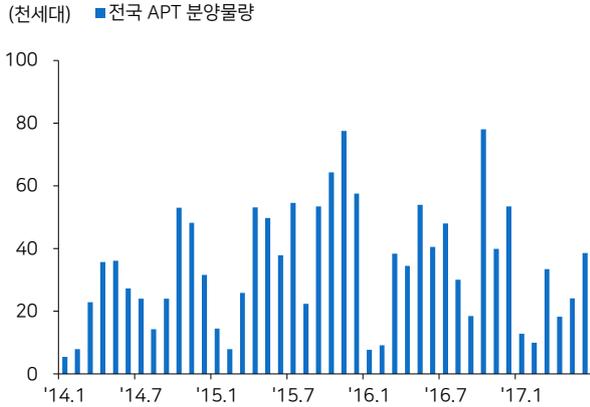
그림23 대형건설사 해외 수익성



자료: 메리츠증권 리서치센터

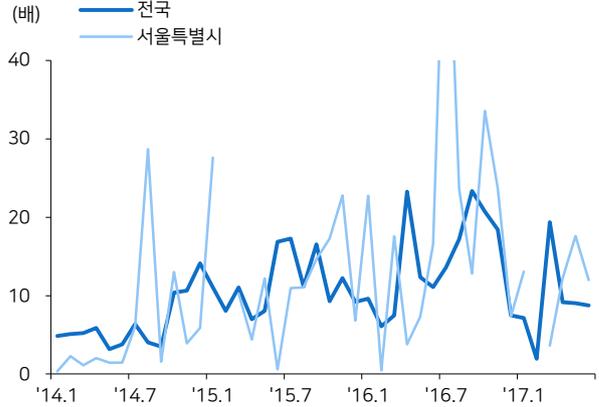
Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이



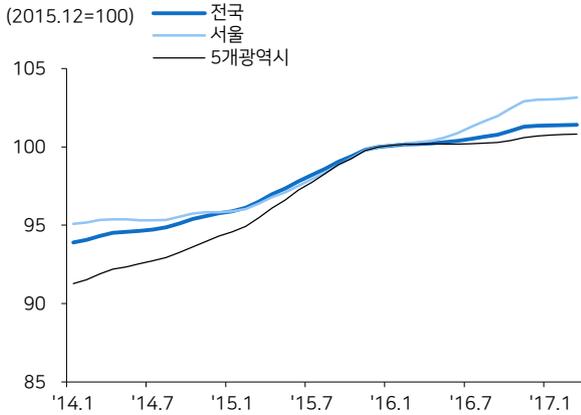
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이



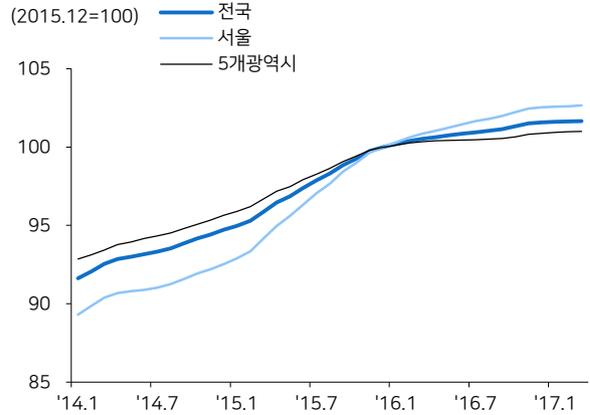
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이



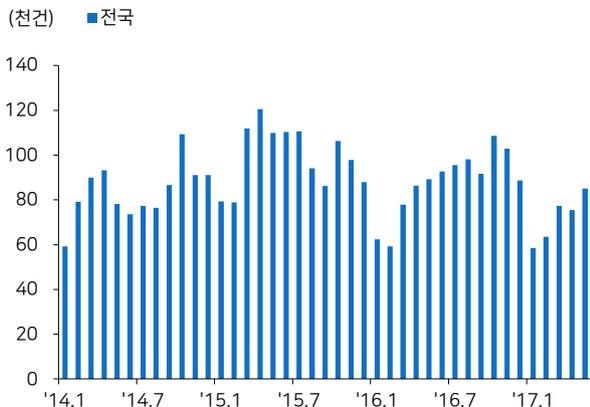
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격 추이



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

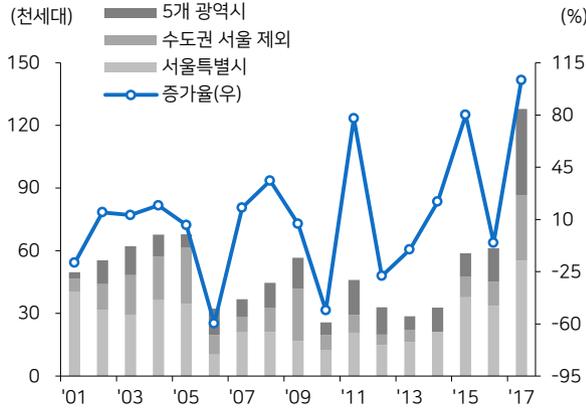
그림29 전월세 거래량



자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

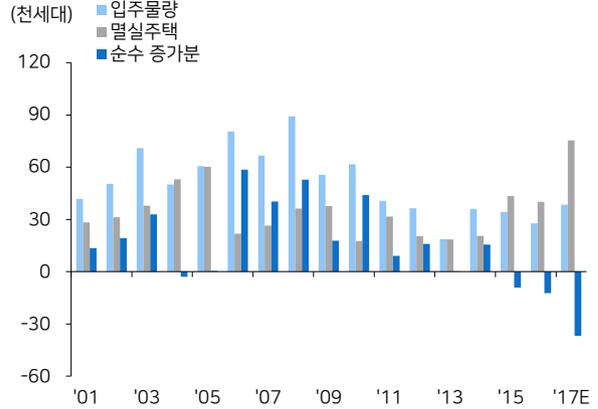
Earnings - 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수공급



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

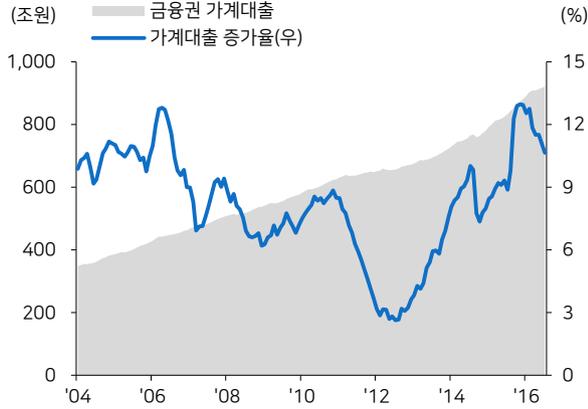
표1 2017년 재건축/재개발 분양 예정지

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양 | 일반분양 | |
|----------|------|---------------------|-----------------------|--------------|------------|
| 서울 | 강남구 | 6월 | 래미안 강남 포레스트 | 2,296 | 220 |
| | | 10월 | 개포 디에이치자이 | 1,975 | 1,766 |
| | | 11월 | 청담삼익재건축 | 1,090 | 212 |
| | 서초구 | 1월 | 방배아트자이 | 751 | |
| | | 6월 | 신반포6차 센트럴자이 | 757 | 145 |
| | | 11월 | 삼호가든맨션3차재건축 우성1래미안 | 835 1,276 | 219 192 |
| | 송파구 | 4월 | e편한세상 거여2-2 | 1,199 | 378 |
| | 강동구 | 4월 | 고덕 롯데캐슬 | 1,859 | 868 |
| | | 6월 | 고덕3단지재건축 | 4,066 | 1,398 |
| | | 9월 | 고덕주공5단지 | 1,745 | 726 |
| | 중랑구 | 3월 | 면목3구역 | 1,505 | 1,034 |
| | 은평구 | 3월 | 수색4구역 | 1,182 | 495 |
| | | 4월 | 응암10구역 | 1,305 | 461 |
| | | 9월 | 응암2구역 | 2,441 | 2,061 |
| | 동대문구 | 8월 | 청량리4구역 | 1,372 | 1,291 |
| | 마포구 | 6월 | 마포그랑자이 | 1,671 | 433 |
| | 영등포구 | 6월 | 신길12구역 | 1,008 | |
| | | 6월 | 신길9구역 | 1,199 | 696 |
| 서대문구 | 6월 | 북아현1-1 가재울뉴타운5구역 | 1,226 997 | 346 513 | |
| 강북구 | 2월 | 꿈의숲호성해링턴플레이스 | 1,028 | | |
| 양천구 | | 신정2-1지구 래미안 | 1,497 | | |
| 성북구 | | 길음2구역 | 2,029 | 510 | |
| 노원구 | 4월 | 월계2구역 | 782 | | |
| 수도권 | 안산시 | 3월 | 안산 라프리로 | 2,017 | 926 |
| | | 5월 | 안산 그랑시티자이 2차 | 3,345 | |
| | | 9월 | 군자주공7단지 | 656 | 176 |
| | 과천시 | 9월 | 과천 캐슬앤뷰 | 2,129 | 518 |
| | 성남시 | 10월 | 신흥주공재건축 | 3,997 | 1,619 |
| 금광3구역재건축 | | | 711 | 245 | |
| 안양시 | 11월 | 호원초주변지구 재개발 | 827 | 450 | |
| 부산 | 해운대구 | 3월 | 해운대 중동 롯데캐슬 | | 828 |
| | 수영구 | 4월 | 부산수영만 e편한세상 | 1,050 | |
| | 서구 | 8월 | 서대신6구역 푸르지오 | 815 | |
| | 동래구 | 11월 | 운천2래미안 | 3,853 | |
| | | | 거제2구역래미안 | 4,295 | |
| | 연제구 | | 부산연산3재개발 | 1,663 | 1029 |
| 부산진구 | | 부산전포2-1 | 2,035 | 1225 | |
| 대전 | 서구 | 2월 | 복수센트럴자이 | 1,102 | 866 |
| 울산 | 중구 | 12월 | 복산1구역호성해링턴플레이스 | 2,591 | |
| 경남 | 창원시 | 9월 | 회원3구역 | 1,245 | |
| | | 10월 | 회원1구역 | 914 | |

자료: 메리츠증권 리서치센터

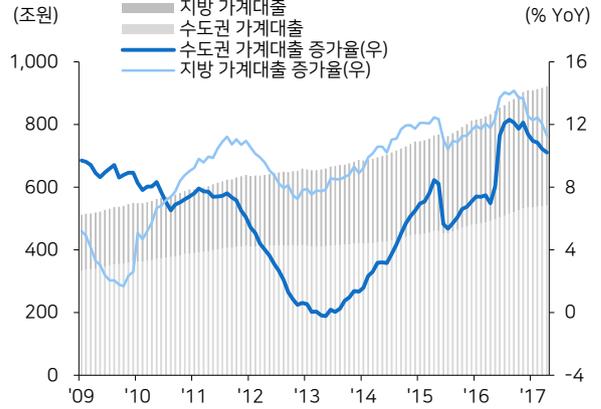
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



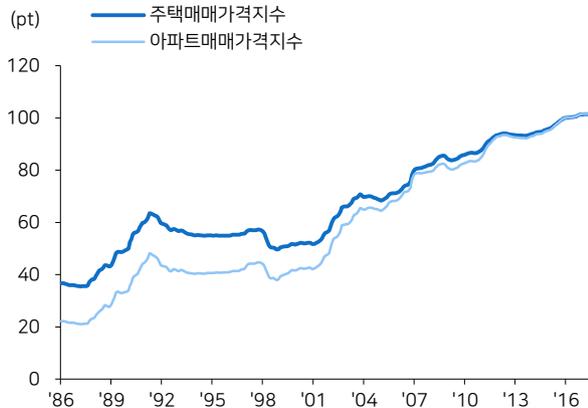
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



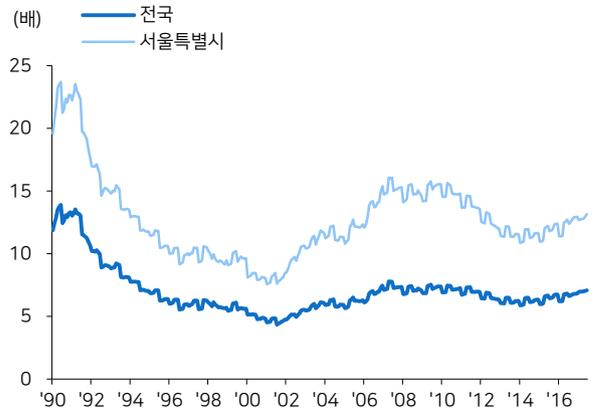
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

Earnings - 입주물량

표2 지역별 아파트 입주물량

| | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 | '17E | '18E |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 전국 | 334,668 | 314,081 | 320,665 | 285,843 | 298,479 | 216,182 | 179,195 | 196,238 | 264,402 | 267,246 | 292,397 | 371,384 | 421,609 |
| 서울특별시 | 48,268 | 37,737 | 55,628 | 30,917 | 35,767 | 36,577 | 19,408 | 23,209 | 37,096 | 21,339 | 25,783 | 25,839 | 33,999 |
| 경기도 | 90,788 | 75,747 | 87,124 | 110,827 | 115,166 | 64,214 | 62,744 | 49,425 | 53,722 | 70,233 | 87,591 | 122,544 | 155,927 |
| 부산광역시 | 31,413 | 16,689 | 14,299 | 8,120 | 14,402 | 13,001 | 15,404 | 20,857 | 22,688 | 21,467 | 14,520 | 19,140 | 21,447 |
| 대구광역시 | 19,546 | 19,604 | 32,591 | 15,711 | 13,563 | 7,276 | 4,529 | 9,919 | 9,327 | 15,019 | 26,687 | 22,679 | 13,641 |
| 인천광역시 | 13,793 | 30,451 | 15,450 | 16,185 | 18,588 | 22,379 | 26,278 | 10,727 | 10,554 | 12,157 | 9,088 | 16,690 | 19,674 |
| 광주광역시 | 17,729 | 11,903 | 13,586 | 13,317 | 8,552 | 9,437 | 3,360 | 7,345 | 9,411 | 5,752 | 10,769 | 11,829 | 5,661 |
| 대전광역시 | 15,870 | 10,193 | 6,908 | 2,297 | 10,378 | 11,853 | 5,416 | 3,761 | 10,527 | 3,954 | 6,574 | 6,480 | 6,260 |
| 울산광역시 | 3,592 | 12,507 | 9,122 | 3,881 | 10,947 | 2,772 | 3,744 | 6,482 | 9,075 | 9,428 | 3,141 | 9,892 | 8,590 |
| 강원도 | 15,204 | 9,419 | 10,016 | 9,117 | 4,505 | 2,313 | 4,238 | 3,580 | 9,004 | 6,075 | 8,738 | 5,477 | 14,698 |
| 경상남도 | 16,257 | 20,976 | 22,952 | 18,620 | 13,233 | 7,143 | 6,524 | 19,812 | 23,660 | 20,899 | 20,999 | 38,497 | 37,114 |
| 경상북도 | 5,720 | 14,566 | 12,091 | 14,347 | 15,940 | 9,761 | 3,628 | 6,401 | 7,825 | 15,301 | 15,637 | 23,971 | 25,267 |
| 전라남도 | 6,697 | 8,319 | 8,773 | 5,327 | 5,343 | 4,883 | 4,359 | 11,063 | 14,425 | 11,652 | 11,868 | 7,167 | 7,134 |
| 전라북도 | 10,101 | 11,784 | 9,053 | 9,762 | 5,454 | 6,343 | 7,341 | 5,599 | 10,591 | 10,845 | 7,992 | 6,193 | 12,408 |
| 충청남도 | 22,346 | 17,815 | 9,411 | 20,730 | 13,640 | 9,801 | 5,938 | 5,588 | 9,875 | 12,422 | 22,490 | 24,878 | 23,388 |
| 충청북도 | 14,100 | 15,816 | 9,826 | 6,632 | 11,799 | 4,021 | 1,289 | 6,159 | 9,476 | 10,821 | 10,114 | 12,094 | 22,592 |
| 제주도 | 2,442 | 41 | 921 | 53 | 1,202 | 2,166 | 717 | 2,873 | 2,159 | 2,501 | 2,753 | 2,582 | 481 |
| 세종특별시 | 802 | 514 | 2,914 | | | 2,242 | 4,278 | 3,438 | 14,987 | 17,381 | 7,653 | 15,432 | 13,328 |
| 수도권 | 152,849 | 143,935 | 158,202 | 157,929 | 169,521 | 123,170 | 108,430 | 83,361 | 101,372 | 103,729 | 122,462 | 165,073 | 209,600 |
| 5개 광역시 | 88,150 | 70,896 | 76,506 | 43,326 | 57,842 | 44,339 | 32,453 | 48,364 | 61,028 | 55,620 | 61,691 | 70,020 | 55,599 |
| 지방 | 93,669 | 99,250 | 85,957 | 84,588 | 71,116 | 48,673 | 38,312 | 64,513 | 102,002 | 107,897 | 108,244 | 136,291 | 156,410 |
| 지방 전체 | 181,819 | 170,146 | 162,463 | 127,914 | 128,958 | 93,012 | 70,765 | 112,877 | 163,030 | 163,517 | 169,935 | 206,311 | 212,009 |

자료: REPS, 메리츠증권리서치센터

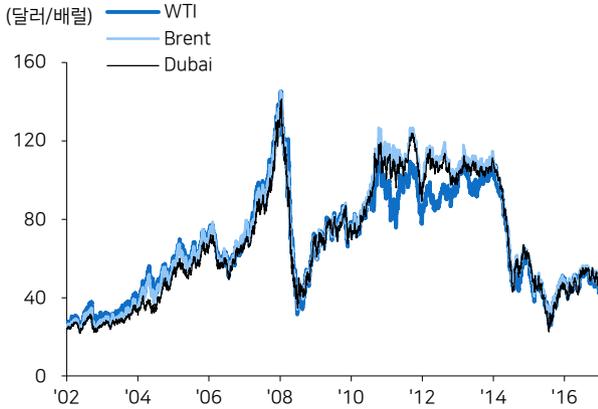
표3 지역별 아파트 인허가 물량

| 시도 | '04 | '05 | '06 | '07 | '08 | '09 | '10 | '11 | '12 | '13 | '14 | '15 | '16 |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 전국 | 463,800 | 463,641 | 469,503 | 555,792 | 371,285 | 381,787 | 386,542 | 549,594 | 586,884 | 440,116 | 515,251 | 765,328 | 726,048 |
| 서울 | 58,122 | 51,797 | 39,694 | 62,842 | 48,417 | 36,090 | 69,190 | 88,060 | 86,123 | 77,621 | 65,249 | 101,235 | 74,739 |
| 수도권 | 205,719 | 197,901 | 172,058 | 302,551 | 197,580 | 255,158 | 250,218 | 272,156 | 269,290 | 192,610 | 241,889 | 408,773 | 341,162 |
| 5개 광역시 | 85,839 | 108,111 | 122,768 | 108,203 | 60,872 | 26,752 | 36,480 | 98,659 | 91,388 | 66,978 | 64,920 | 95,772 | 112,463 |
| 기타지방 | 172,242 | 157,629 | 174,677 | 145,038 | 112,833 | 99,877 | 99,844 | 178,779 | 226,206 | 180,528 | 208,442 | 260,783 | 272,423 |

자료: REPS, 메리츠증권리서치센터

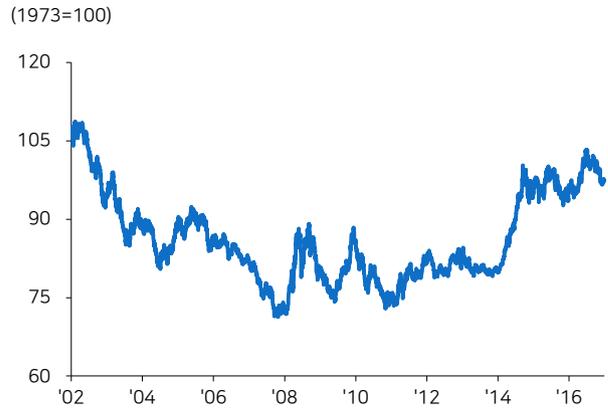
Earnings - 해외 지표

그림38 유가



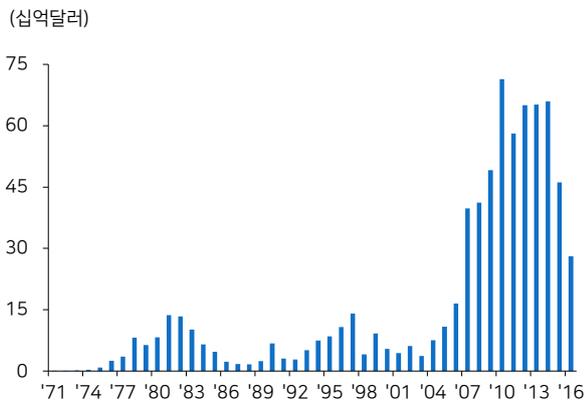
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



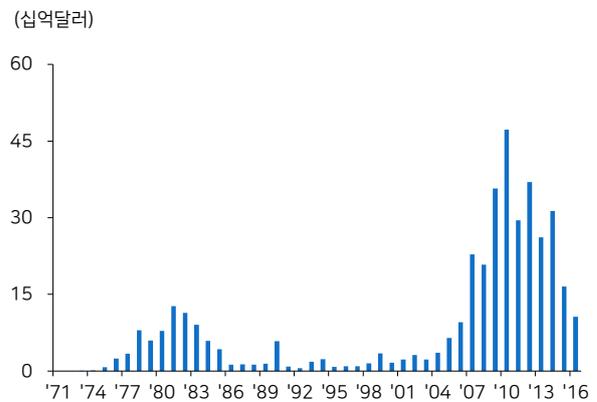
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



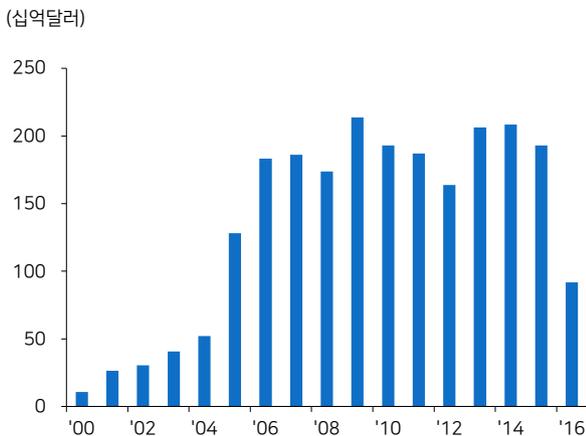
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

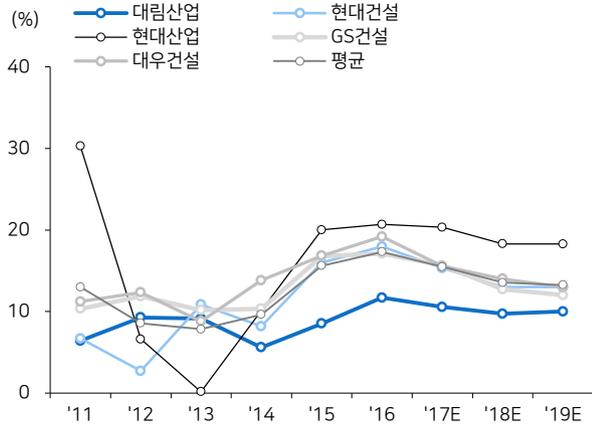
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

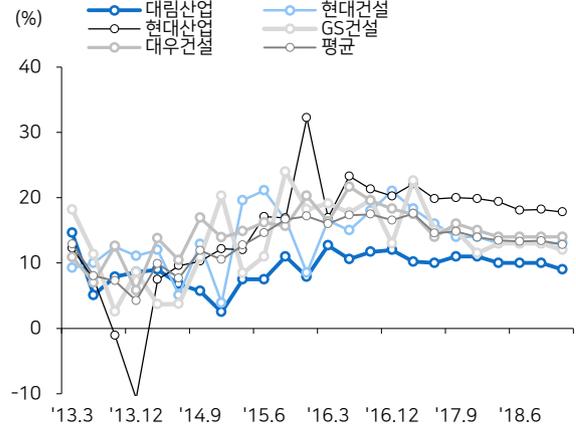
Earnings - 국내 대형사의 원가율과 판관비 추이

그림44 연간 주택 마진 추이



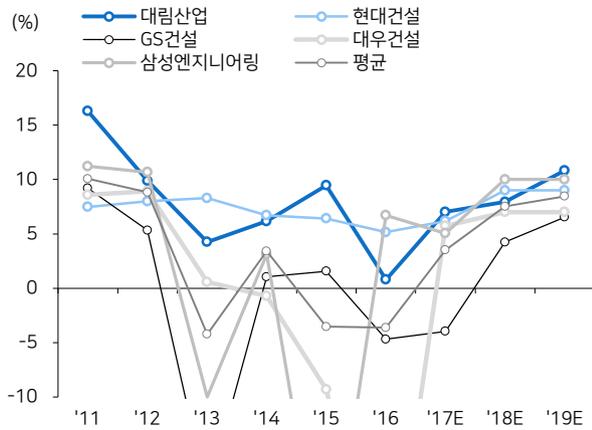
자료: 메리츠증권리서치센터

그림45 분기 주택 마진 추이



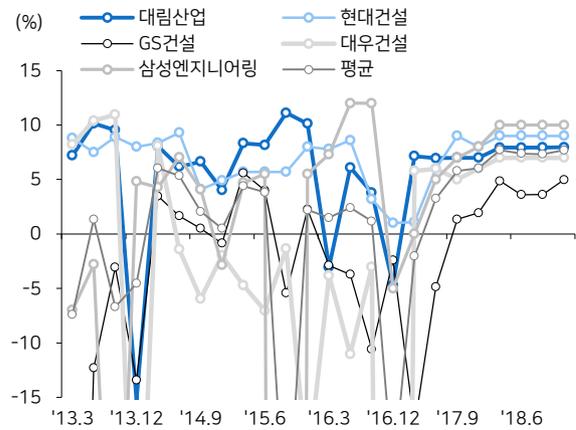
자료: 메리츠증권리서치센터

그림46 연간 해외 마진 추이



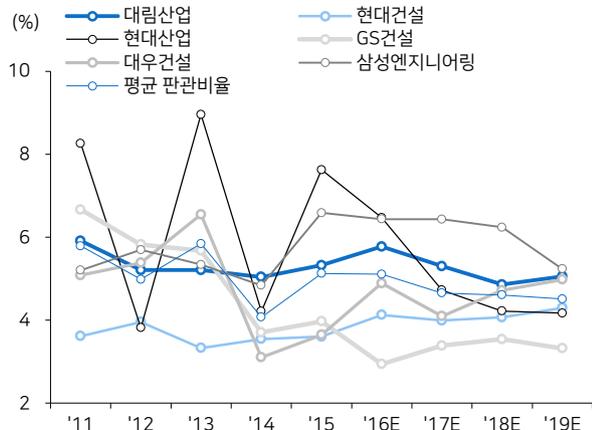
자료: 메리츠증권리서치센터

그림47 분기 해외 마진 추이



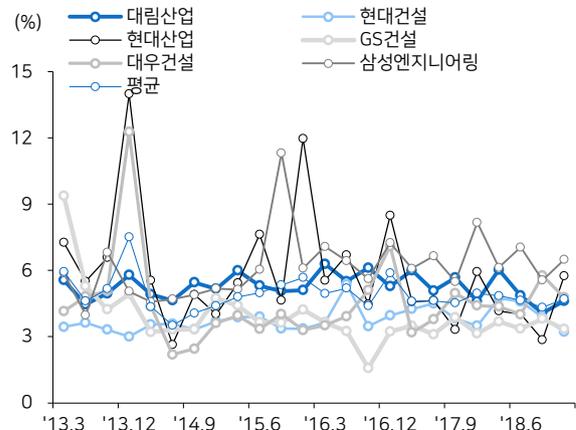
자료: 메리츠증권리서치센터

그림48 연간 판관비 추이



자료: 메리츠증권리서치센터

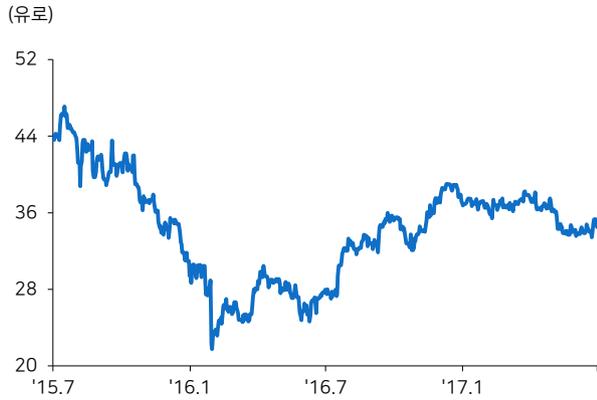
그림49 분기 판관비 추이



자료: 메리츠증권리서치센터

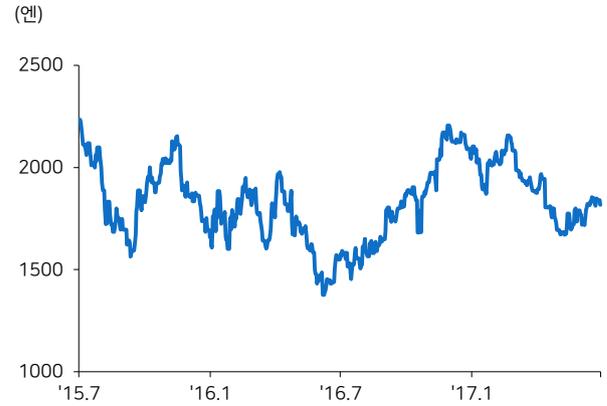
Earnings - 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



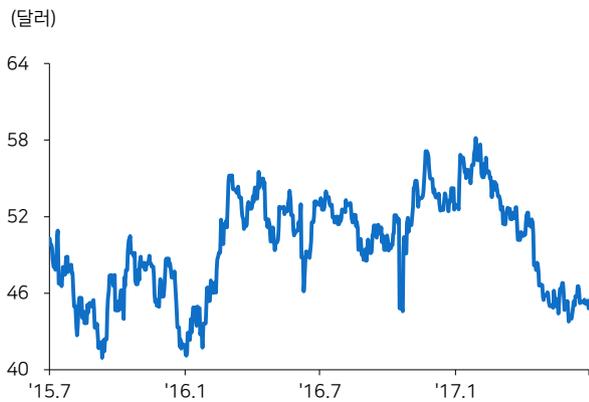
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



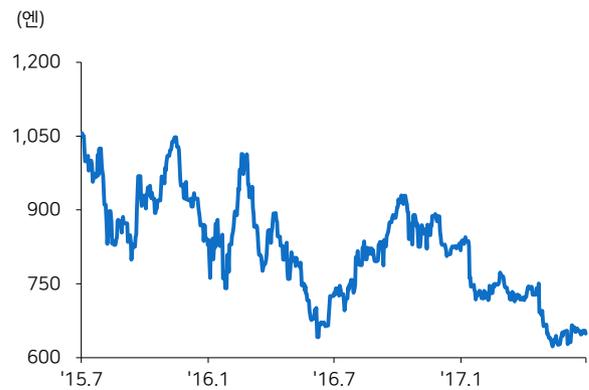
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



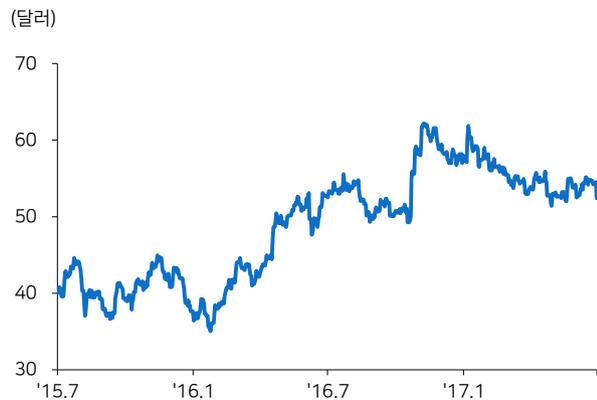
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



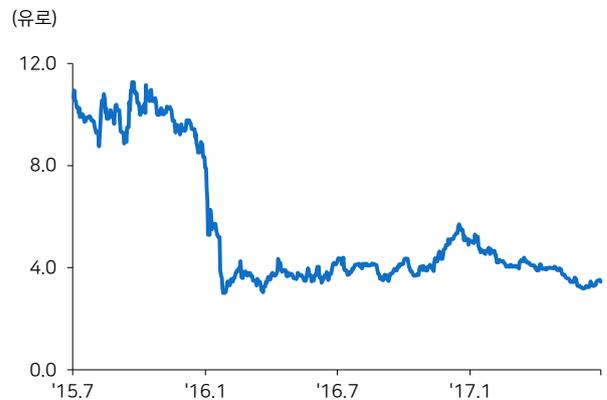
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

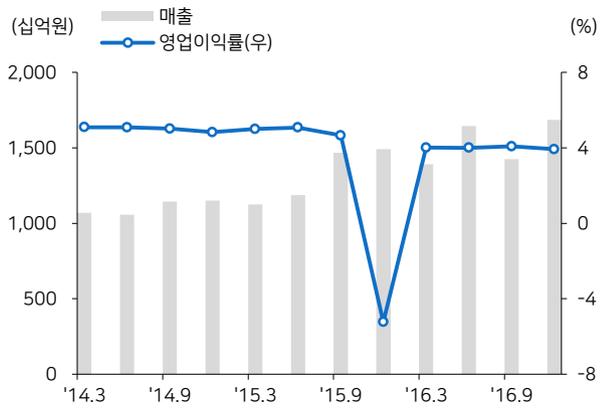
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

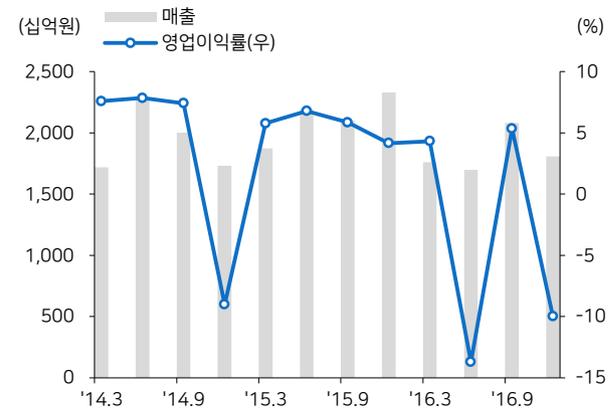
Earnings - 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림56 Tecnicas Reunidas



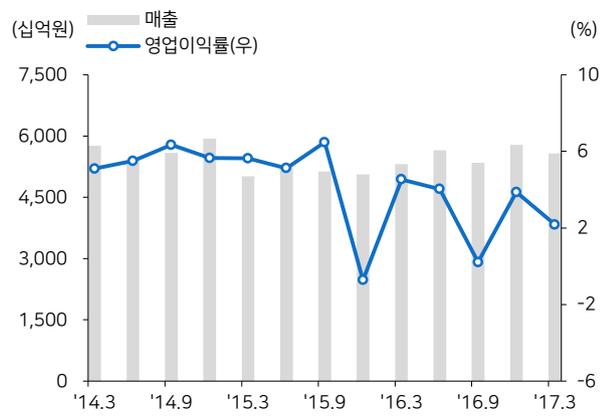
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 JGC



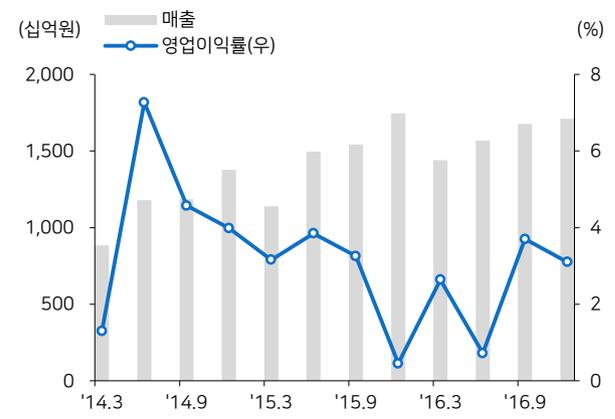
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 Fluor



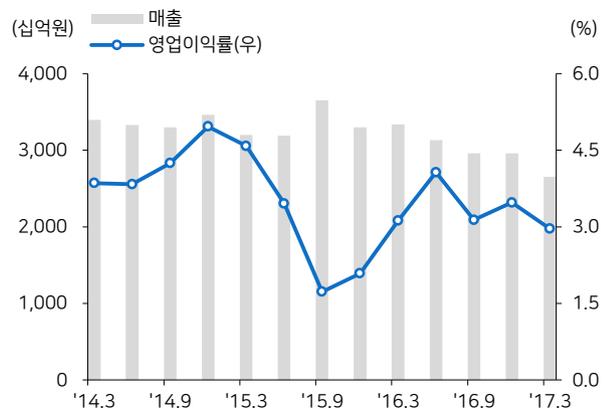
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 Chiyoda



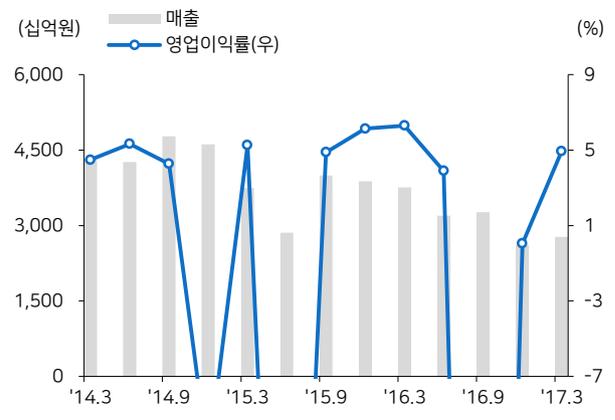
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

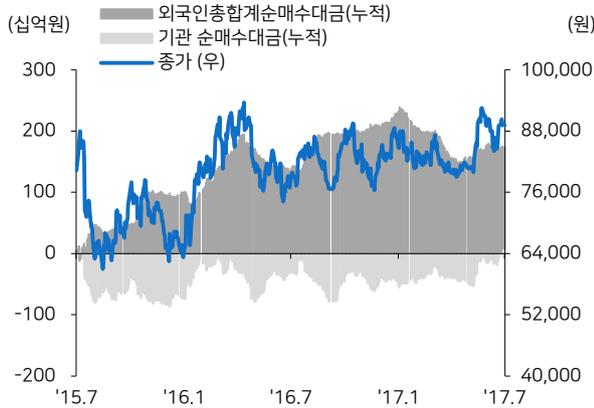
그림61 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

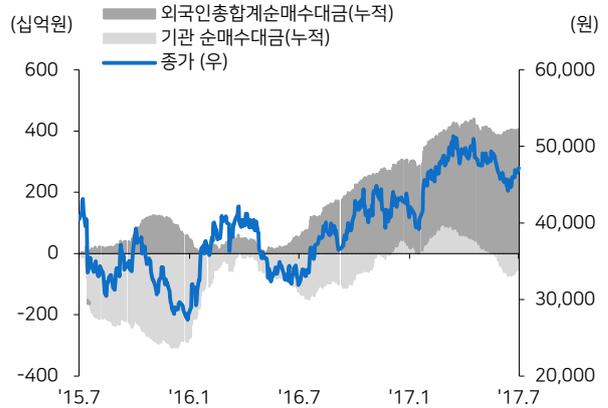
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림62 대림산업



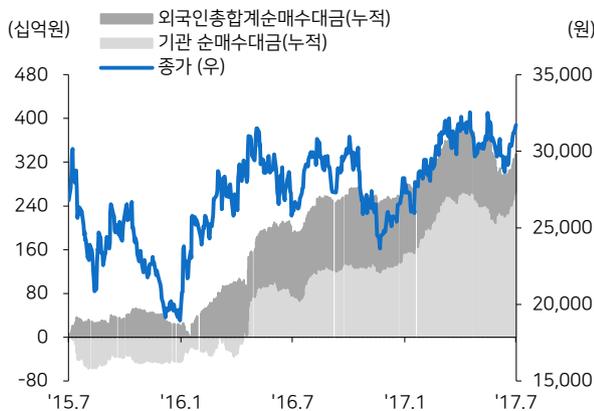
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림63 현대건설



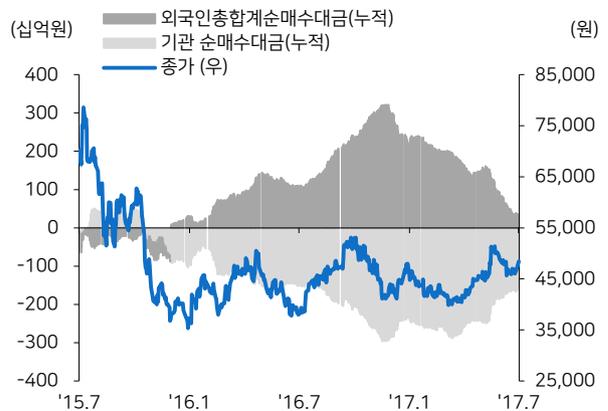
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림64 GS건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림65 현대산업



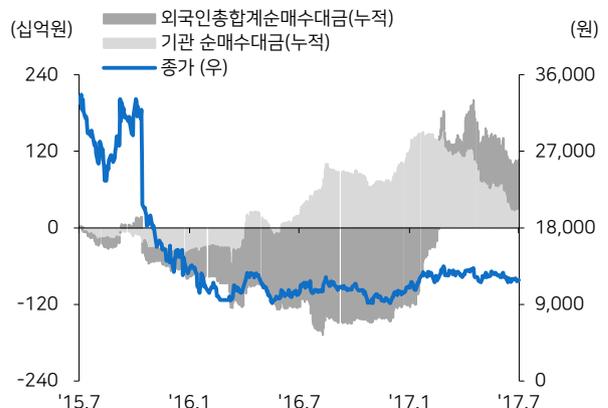
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림66 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림67 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

Appendix - 업체별 수주·입찰 결과 List

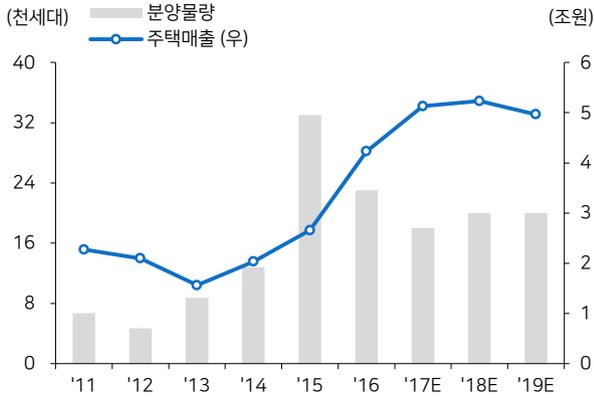
| 대림산업 | |
|--|--|
| 2016년 | 2017년 |
| 수주: 파키스탄 - 아트무람 수력사업 수주: 이란 - 이스파한 정유공장 개선 프로젝트 (가계약) 입찰: 사우디 - 제다 남부발전소 확장 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Lowest: Sinopec, Gulf Spic 수주) 입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T) | 수주: 이란 - 이스파한 정유공장 개선 프로젝트 입찰: 이란 - 박티아리 수력 발전 수의계약 추진 입찰: 이란 - 1조 이하 페트로캠 플랜트 2건 수주 진행 입찰: 터키 - 차나칼레 교량 ▶ 이란 지역에서 11개 이상 프로젝트 입찰 및 수주 진행 중 |
| 현대건설 | |
| 2016년 | 2017년 |
| 입찰: 알제리 - 로르데 엘 바구엘 LPG플랜트 수주: 쿠웨이트 - 알주르 LNG 수입 터미널 입찰: 쿠웨이트 - 알주르 2단계 민자발전소 및 담수공장 입찰: 바레인 - 알루미눔 제련소 확장 프로젝트 (GE/Gama 컨소수주) 수주: 러시아 - 나호트카 비료공장 프로젝트 수주: 사우디 - 라스알카이르 조선소 프로젝트 FEED 수주: 사우디 - 우쓰마니아 가스처리플랜트 수주: 우즈베키스탄 - 타키야타쉬 가스복합화력발전소 수주: 인도네시아 - 칼셀탱-2 석탄화력발전소 입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주, 현대건설 2위) 입찰: 사우디 - 라스알카이르 조선소 매립공사 입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주) 입찰: UAE - Haliba 유전개발 프로젝트 입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트 사업지연: 에콰도르 - 엘야로모 정유공장 프로젝트 사업내용변경: 우즈베키스탄 - GTL 플랜트 | 입찰: 오만 - 두쿰 액체화물 터미널 PKG-1 (Boskalis 수주) 입찰: 오만 - 소하르 PTA 플랜트 입찰: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 2 입찰: UAE - 밥 통합시설 확장 프로젝트 입찰: 파나마 - 교량 프로젝트 6억불 입찰: 싱가포르 - 매립 프로젝트 7억불 입찰: 이란 - 가스처리 시설 20억불 입찰: 베네수엘라 - 신규 정유 플랜트 18억불 입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 프로젝트 수주: 이란 - 사우스파12 2단계 확장 프로젝트 31억불 수주: 말레이시아 - 복합화력발전소 9.2억불 입찰: 오만 - 두쿰 발전소 및 담수공장 7억불 ▶ 현대엔지니어링 : 20억불 규모의 우즈베크 석유화학, 11억불 규모의 투르크메니스탄 비료 공장 수주 추진 |
| GS 건설 | |
| 2016년 | 2017년 |
| 입찰: 오만 - 암모니아 플랜트 입찰: UAE - Al-Dabbiya 가스처리플랜트 입찰: 쿠웨이트 - 알주르 LNG 수입 터미널 (현대건설 컨소 수주) 수주: 보츠와나 - Morupule B Phase 2 민자 석탄화력발전소 입찰: UAE - 제벨알리 정유공장 확장 프로젝트 (Technip 수주) 입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주) 입찰: 우간다 - Hoima 신규 정유공장 프로젝트 입찰: 아일랜드 - Ain Tsila 가스전 개발 입찰: 사우디 - 제다 남부발전소 확장 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주) 입찰: UAE - Takreer 정유공장 3단계 파이프라인 입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트 입찰: UAE - Umm al-Qwain 민자 담수공장 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T) 입찰: UAE - 루와이스 POC 사업취소(입찰): 말레이시아 - 엘라스토머 PKG 사업연기(입찰): 콜롬비아 - 바랑카베르메하 정유공장 현대화 | 입찰: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 1, PKG 2 입찰: UAE - 밥코 통합시설 확장 프로젝트 사업취소(입찰): UAE - 푸자이라 정유공장 수주: 보츠와나 - Morupule B Phase 2 민자 석탄화력발전소(2017년으로 수주 인식) 입찰: 가봉 - 정유 플랜트 15억불 규모, 가봉 선거 관련 이슈로 지연 입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인 수주: UAE - 루와이스 정유공장 화재복구 프로젝트(LOI) 10억달러 |

| 대우건설 | |
|---|---|
| 2016년 | 2017년 |
| 입찰: 아일랜드 - Ain Tsila 가스전 개발 입찰: 사우디 - 제다 남부발전소 확장 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주) 입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T) | 입찰: 쿠웨이트 - GC-32 (Lowest: Petrofac, 3위) 입찰: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 1, PKG 2, PKG 3 입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인 입찰: 오만 - 두쿰 발전소 및 담수공장 7억불(하이플렉스와 컨소) |

| 삼성엔지니어링 | |
|---|---|
| 2016년 | 2017년 |
| 입찰: 오만 - 살랄라 암모니아 플랜트 (SNC라발린 수주) 입찰: UAE - Al-Dabbiya 가스처리플랜트 입찰: UAE - 제벨알리 정유공장 확장 프로젝트 (Technip 수주) 수주: 체코 - 넥센타이어 자텍스 타이어공장 수주: 태국 - 왕노이 가스압축시설 프로젝트 입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주) 입찰: 바레인 - 투블리 하수처리 플랜트 입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주) 입찰: UAE - Takreer 정유공장 3단계 파이프라인 입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T) 입찰: UAE - 루와이스 POC 공사일시중단: 스페인 - 살라망카 ULSD 프로젝트 사업취소: 카자흐스탄 - 발하쉬 석탄화력발전소 | 입찰: 쿠웨이트 - GC-32 (Lowest: Petrofac, 3위) 입찰: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 1, PKG 2, PKG 3 입찰: UAE - 밥코 통합시설 확장 프로젝트 입찰: 캐나다 - 퍼시픽 노스웨스트 LNG 프로젝트 타절: 사우디 - 안부 발전 및 담수공장 3단계 사업연기(FID): 미국 - 오하이오 에탄 크래커 및 석유화학 콤플렉스 사업취소(입찰): UAE - 푸자이라 정유공장 입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 프로젝트 입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인 입찰: 태국 - PTTGC Map Ta Phut Olefin Retrofit (우선협상대상자) 6억달러 입찰: 태국 - PTTGC 라용 PO 플랜트(우선협상대상자) 3억달러 입찰: 태국 - PTTGC 라용 PY 플랜트(우선협상자: SK건설) 1억달러 ▶ 수주: 미국 - 텍사스LNG 액화플랜트 및 수출터미널, KBR과 컨소, 10억불 규모 프로젝트 |

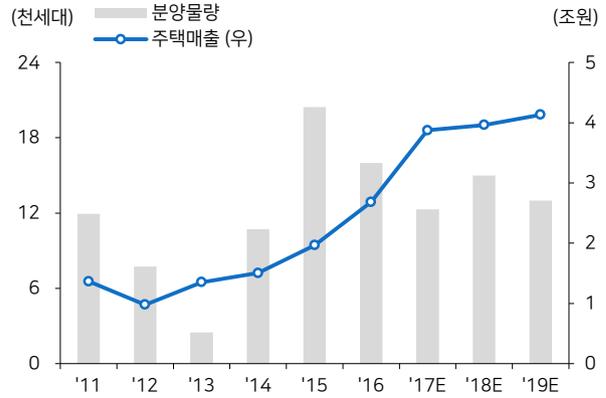
Appendix - 업체별 주택 분양물량과 주택 매출 추이

그림68 대림산업



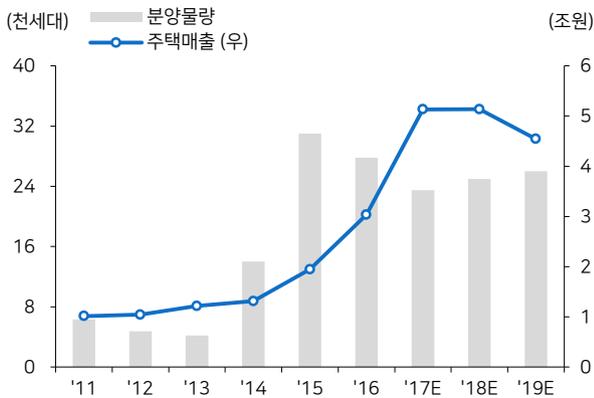
자료: 메리츠증권리서치센터

그림69 현대건설



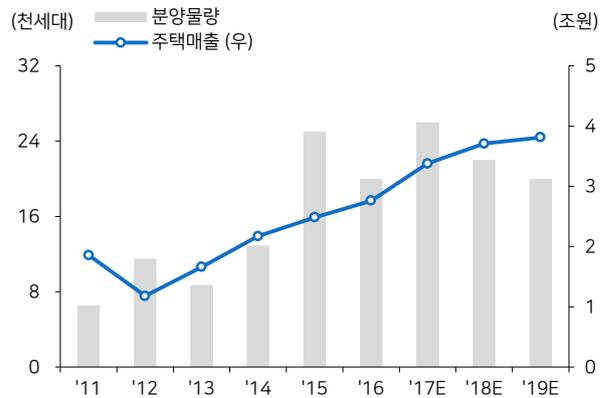
자료: 메리츠증권리서치센터

그림70 GS건설



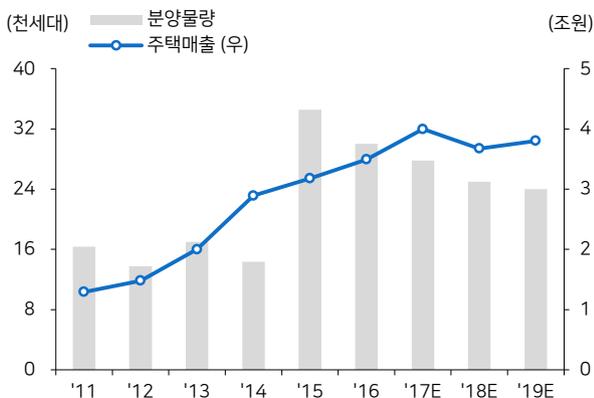
자료: 메리츠증권리서치센터

그림71 현대산업



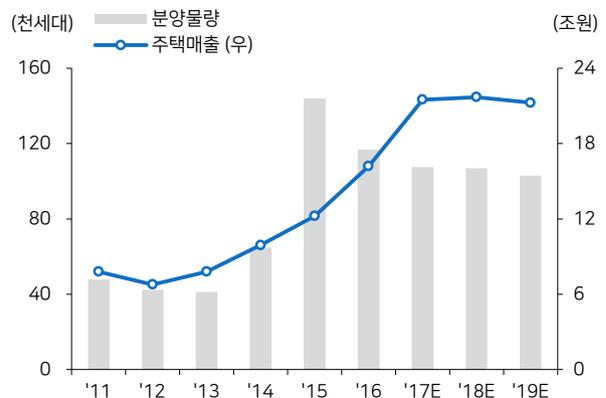
자료: 메리츠증권리서치센터

그림72 대우건설



자료: 메리츠증권리서치센터

그림73 대형사 합계



자료: 메리츠증권리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

| 2016년 분양예정 사업지 | | | | 2017년 분양예정 사업지 | | | |
|----------------|--------|-----|------|----------------|--------|-----|------|
| 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 테라스오포 | 573 | 3 | | 시티노형 | 418 | 1 | 오피스텔 |
| 시티 미사 | 628 | 3 | | e편한세상 시흥 | 659 | 1 | |
| 오포(태재파크힐스) | 624 | 3 | | 염창 | 499 | 1 | 재건축 |
| 부산초량1-1 | 939 | 4 | 재개발 | 영종하늘도시2차 | 1,520 | 2 | |
| 구미원호 | 718 | 4 | | 제주 연동 | 372 | | |
| 양주신도시2차 | 1,160 | 4 | | 양주옥정 3차 | 1,566 | 3 | |
| 군산 디오션 | 854 | 5 | | 만덕5구역 | 2,120 | 3 | 재개발 |
| 상록 | 597 | 5 | | 일광지구3블록 | 913 | 4 | 재개발 |
| 상도 노빌리티 | 893 | 6 | | 고덕3단지 | 2,086 | 6 | 재건축 |
| 장유2차 | 512 | 6 | | 군자주공 | 656 | 9 | 재건축 |
| 시티 한강신도시 | 686 | 6 | | 거여2-2구역 | 1,199 | 10 | 재개발 |
| 흑석7구역(아크로리버하임) | 1,073 | 7 | 재개발 | 마산회원3 | 1,245 | 10 | |
| 안산군자주공8 | 414 | 7 | 재건축 | 구리인창 | 633 | 10 | |
| 영종하늘도시 | 577 | 7 | | 운천3구역 | 439 | 10 | 재개발 |
| 시티 삼송2차 | 918 | 8 | | 대림3 | 852 | 11 | 재건축 |
| 원주태장 | 703 | 8 | | 전주 바꾸밀1구역 | 756 | 11 | 재개발 |
| 독산 더타워 | 859 | 9 | | 거제2구역 래미안 | 1,400 | | |
| 신반포5차(아크로리버뷰) | 595 | 9 | 재건축 | 구리수택 | 751 | | 재개발 |
| 추동공원 | 1,561 | 9 | | | | | |
| 반곡 | 508 | 10 | | | | | |
| 포항장성 | 2,487 | 10 | | | | | |
| 봉천12-2구역 | 1,531 | 11 | 재개발 | | | | |
| 시티 삼송3차 | 1,424 | 11 | | | | | |
| 밀양강 | 441 | 11 | | | | | |
| 다산 자연&e편한세상2차 | 491 | 11 | | | | | |
| 세종 e편한세상 푸르지오 | 629 | 12 | | | | | |
| 춘천 한숲시티 | 2,835 | 12 | | | | | |
| e편한세상 서울대입구 | 1,531 | 12 | | | | | |
| 동래명장 | 1,242 | 12 | 재개발 | | | | |
| 계 | 28,003 | | | 계 | 18,084 | | |

| 2016년 분양예정 사업지 | | | | 2017년 분양예정 사업지 | | | |
|----------------|--------|-----|------|-----------------|--------|-----|------|
| 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 녹번 | 765 | 1 | 재개발 | 올하라이 힐스테이트 | 560 | 1 | 자체 |
| 삼송 | 969 | 3 | | 고덕3단지(조합) | 1,281 | 4 | 재건축 |
| 일산킨텍스 | 735 | 3 | 자체 | 북아현1-1(일반) | 346 | 6 | 재개발 |
| 광주 리버파크 | 1,009 | 4 | | 신길9구역(조합) | 503 | 6 | 재개발 |
| 동탄 | 1,479 | 6 | | 고덕3단지(일반) | 699 | 7 | 재건축 |
| 윈메이저 | 957 | 6 | 자체 | 신길9구역(일반) | 696 | 7 | 재개발 |
| 의정부 녹양 | 758 | 7 | | 천안 동남구청사 도시재생사업 | 451 | 8 | |
| 개포3단지 | 1,231 | 8 | 재건축 | 하남감일지구 공동주택 | 912 | 9 | 자체 |
| 고덕2단지 | 1,438 | 9 | 재건축 | 송도 6,8공구 A14블럭 | 1,083 | 10 | 자체 |
| 광주태전 7지구 | 1,100 | 10 | | 세종6-4 | 1,240 | 10 | 자체 |
| 레이크송도2차 | 889 | 10 | 자체 | 부산연산3(조합) | 539 | 10 | 재개발 |
| 판교모비우스 | 280 | 10 | | 개포8단지 | 694 | 11 | 자체 |
| 호매실 | 800 | 11 | | 부산연산3(일반) | 1,029 | 11 | 재개발 |
| 평택3차 | 542 | 11 | | 안양호원초주변지구 | 823 | 11 | 재개발 |
| 광교중앙 | 876 | 11 | | 삼호가든3차 | 714 | 11 | 재건축 |
| 창원아티움 | 1,186 | 12 | | 응암1(조합) | 409 | 11 | 재개발 |
| 북아현1-1(조합) | 642 | 12 | 재개발 | 응암1(일반) | 320 | 12 | 재개발 |
| 논산내동 | 346 | 12 | | | | | |
| 계 | 16,002 | | | 계 | 12,299 | | |

| GS건설 | | | | | | | |
|----------------|--------|-----|------|----------------|--------|-----|------|
| 2016년 분양예정 사업지 | | | | 2017년 분양예정 사업지 | | | |
| 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 신반포자이 | 607 | 1 | | 방배아트자이 | 353 | 1 | 재건축 |
| 천안시티자이 | 1,646 | 1 | | 올하자이힐스테이트 | 1,245 | 1 | |
| 은평스카이뷰자이 | 361 | 3 | | 북수센트럴자이 | 1,102 | 2 | 재개발 |
| 마린시티자이 | 258 | 4 | | 서청주파크자이 | 1,495 | 2 | |
| 킨텍스원시티 | 2,038 | 4 | | 자이더빌리지 | 525 | 2 | |
| 동탄파크자이 | 979 | 4 | | 오산시티자이2차 | 1,090 | 2 | |
| 동천자이2차 | 1,057 | 5 | | 흥덕파크자이 | 2,529 | 2 | |
| 거제센트럴자이 | 878 | 5 | 재개발 | 고덕신도시자연&자이 | 415 | 3 | |
| 스카이시티자이 | 1,034 | 5 | | 부산일광 5,6블록 | 774 | 4 | |
| 자이더익스프레스 3차 | 2,324 | 5 | | 염리3구역 | 1,671 | 6 | 재개발 |
| 답십리파크장 | 802 | 6 | 재개발 | 신반포6차 | 757 | 6 | 재건축 |
| 백련산파크자이 | 678 | 6 | | 신봉1-2 | 789 | 6 | |
| 원메이저 | 1,055 | 6 | | 김포곶포동 | 2,964 | 6 | |
| 동탄자이2차 | 376 | 6 | | 수원고동 | 4,076 | 6 | |
| 대연자이 | 965 | 8 | 재개발 | 신길12구역 | 1,008 | 6 | 재개발 |
| 동탄레이크자이 더테라스 | 483 | 8 | | 가재울6구역 | 1,047 | 7 | 재개발 |
| 부산명륜자이 | 671 | 9 | 재개발 | 다산건건 | 967 | 9 | |
| 에코시티자이2차 | 490 | 10 | | 안양소곡지구 | 1,394 | 11 | 재개발 |
| 그랑시티자이 | 4,283 | 10 | | | | | |
| 영종하늘도시푸르지오자이 | 1,604 | 10 | | | | | |
| 신촌그랑자이 | 1,248 | 11 | 재개발 | | | | |
| 평촌자이엘라 | 414 | 11 | | | | | |
| 목동파크자이 | 356 | 11 | | | | | |
| 스프링카운티자이 | 1,345 | 11 | | | | | |
| 동천파크자이 | 388 | 11 | | | | | |
| 김천센트럴자이 | 930 | 11 | | | | | |
| 연수파크자이 | 1,023 | 12 | | | | | |
| 태전파크자이 | 668 | 12 | | | | | |
| 힐스테이트자이 논산 | 770 | 12 | | | | | |
| 계 | 29,731 | | | 계 | 24,201 | | |

| 현대산업 | | | | | | | |
|----------------|--------|-----|-----|----------------|--------|-----|------|
| 2016년 분양예정 사업지 | | | | 2017년 분양예정 사업지 | | | |
| 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 구분 | 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 구분 |
| 비전아이파크평택 | 585 | 2 | 자체 | 응암10구역 | 529 | 2 | 재건축 |
| 남가좌1구역(조합) | 444 | 2 | 재건축 | 고양삼송3차 | 162 | 2 | 자체 |
| 홍제2구역(조합) | 350 | 2 | 재건축 | 동탄호수공원아이파크 | 774 | 3 | 자체 |
| 홍제2구역(일반) | 369 | 3 | 재건축 | 월계2구역 | 784 | 4 | 재개발 |
| 남가좌1구역(일반) | 617 | 3 | 재건축 | 대치3차 | 217 | 4 | 자체 |
| 김해삼계 | 389 | 3 | | 김해삼계 | 396 | 5 | 일반도급 |
| 천안봉명2구역(조합) | 200 | 3 | 재건축 | 신정1-1구역 | 588 | 6 | 재건축 |
| 안양효계주공(조합) | 359 | 4 | 재건축 | 고덕주공5단지 | 1,649 | 6 | 재건축 |
| 천안봉명2구역(일반) | 431 | 4 | 재건축 | 신규민수사업자A | 900 | 6 | 일반도급 |
| 망원1구역(조합) | 187 | 5 | 재건축 | 의정부주상복합 | 1,712 | 6 | 자체 |
| 신수1구역(조합) | 346 | 5 | 재건축 | 진주 강남동 | 491 | 8 | 일반도급 |
| 망원1구역(일반) | 188 | 6 | 재건축 | 부평산곡동 | 436 | 8 | 일반도급 |
| 신수1구역(일반) | 561 | 6 | 재건축 | 파주 운정A-26 | 3,042 | 8 | 일반도급 |
| 신규민수사업지(수도권) | 1,050 | 6 | | 영등포 뉴스테이 | 2,214 | 8 | 자체 |
| 면목3구역(일반) | 1,034 | 6 | 재건축 | 별내 복합시설 | 1,100 | 9 | 일반도급 |
| 신길14구역(조합) | 130 | 7 | 재개발 | 수지시니어 주택 | 558 | 9 | 일반도급 |
| 신길14구역(일반) | 371 | 9 | 재개발 | 면목3구역 | 1,034 | 9 | 재건축 |
| 수원망포1BL | 1,680 | 9 | 자체 | 부산전포2-1구역 | 2,035 | 9 | 재개발 |
| 신규자체사업지(수도권) | 2,380 | 9 | 자체 | 성남 신흥주공 | 1,599 | 9 | 재건축 |
| 청주가경 | 858 | 10 | 자체 | 전주바구말1구역 | 634 | 9 | 재개발 |
| 신규자체사업지(수도권) | 2,450 | 10 | 자체 | 부산온천2구역 | 524 | 10 | 재개발 |
| 신규민수사업지(수도권) | 1,250 | 10 | | 울산태화강 | 444 | 10 | 자체 |
| 월계2구역(조합) | 198 | 10 | 재개발 | 수원망포2 | 1,776 | 11 | 자체 |
| 구미원평1구역(조합) | 117 | 11 | 재건축 | 당산 상아 현대 | 701 | 11 | 재건축 |
| 신규민수사업지(경남) | 898 | 11 | | 청주가경2 | 613 | 12 | 자체 |
| 풍납우성(조합) | 510 | 11 | 재건축 | 신규자체사업지 | 1,080 | 12 | 자체 |
| 풍납우성(일반) | 87 | 12 | 재건축 | | | | |
| 응암10구역(조합) | 303 | 12 | 재개발 | | | | |
| 계 | 18,342 | | | 계 | 25,992 | | |

| 2016년 분양예정 사업지 | | | | 2017년 분양예정 사업지 | | | |
|------------------|--------|-----|------|--------------------|--------|-----|------|
| 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 하남 마블링시티 | 814 | 5 | | 평택 비전 레이크 푸르지오 | 621 | 2 | |
| 용인 상복역 푸르지오 | 1,628 | 5 | | 인천 논현 | 754 | 3 | |
| 일산 에듀포레 푸르지오 | 1,690 | 3 | | 포항 장성 침촌지구 | 1,500 | 3 | |
| 평택 비전 2차 푸르지오 | 528 | 3 | | 군자 주공6단지 | 296 | 4 | 재건축 |
| 범어 센트럴 푸르지오 | 817 | 4 | | 고양 지축 공공주택지구 | 852 | 6 | |
| 청주 사천 푸르지오 | 726 | 5 | | 수원 영흥공원 민간개발 조성 | 1,999 | 6 | |
| 하남 힐즈파크 푸르지오 | 814 | 5 | | 포항 두호 주공1차 | 329 | 7 | 재건축 |
| 청주 테크노폴리스 푸르지오 | 1,034 | 5 | | 상계4구역 재개발 | 403 | 7 | 재개발 |
| 원메이저 | 721 | 6 | | 서대신6구역 재개발 | 415 | 8 | 재개발 |
| 부천 중동 센트럴파크 푸르지오 | 1,051 | 6 | | 과천 주공7-1단지 재건축 | 599 | 8 | 재건축 |
| 평택 비전 3차 푸르지오 | 977 | 6 | | 하남 감일지구 민간참여 공공주택 | 684 | 9 | |
| 오산 센트럴 푸르지오 | 920 | 8 | | 창원 교방 | 523 | 9 | 재개발 |
| 경주 현곡2차 푸르지오 | 1,671 | 8 | | 화명2구역 | 641 | 9 | 재개발 |
| 역삼 센트럴 푸르지오 | 736 | 8 | | 일광지구 5,6블록 | 619 | 9 | |
| 세종 지웰 푸르지오 | 190 | 9 | | 대치동 구마을1지구 | 109 | 10 | 재건축 |
| 고덕 주공2단지 | 4,932 | 9 | | 과천시식정보타운 민간참여 공공주택 | 961 | 11 | |
| 의왕 장안지구 파크 푸르지오 | 1,068 | 9 | | 안양 호원초주변 재개발 | 450 | 11 | 재개발 |
| 안산 초지1단지 | 4,030 | 10 | | 기타 | 15,557 | | |
| 영종하늘도시 푸르지오자이 | 1,604 | 10 | | | | | |
| 연희1구역 | 396 | 11 | | | | | |
| 부산 서대신6구역 | 773 | 11 | | | | | |
| 수지 파크 푸르지오 | 430 | 11 | | | | | |
| 포일 센트럴 푸르지오 | 1,774 | 11 | | | | | |
| 시흥 센트럴 푸르지오 | 2,253 | 12 | | | | | |
| 계 | 31,577 | | | 계 | 27,312 | | |

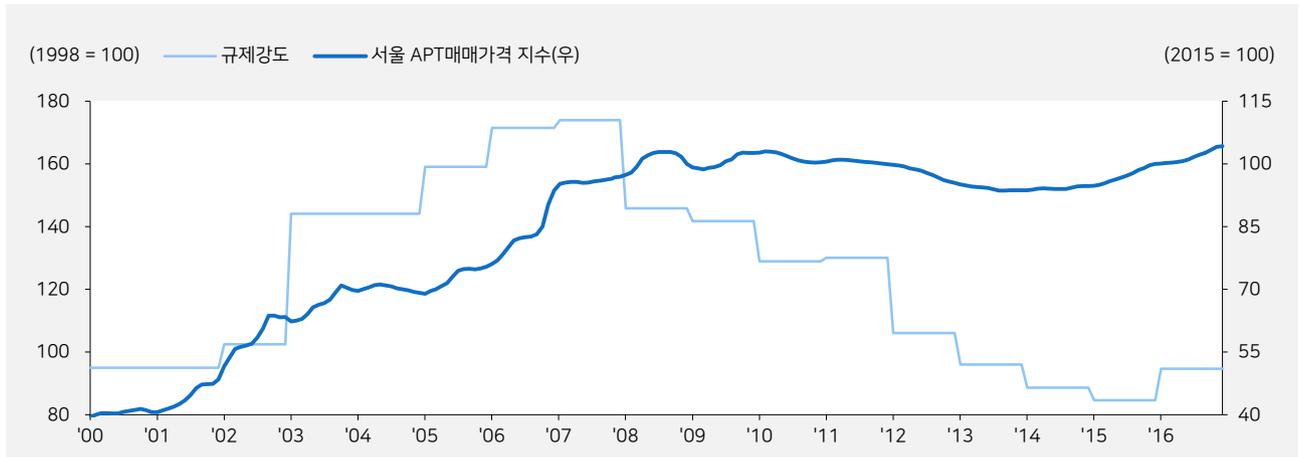
Appendix – 부동산 규제

정부 부동산 정책의 방향성

| | 16대 정부 (2003~2008) | 17대 정부 (2008~2013) | 18대 정부 (2013~2014) | 18대 정부 (2015~) |
|------------|---|---|---|---|
| 서울 부동산 상승률 | 56.6% | -3.2% | -0.1% | 10.0% |
| 부동산 정책 기조 | 규제 | 부양 | 부양 | 규제 |
| 주요 정책 | 양도세, 종부세 등 세제 강화 재건축/재개발 이익 환수제 DTI/LTV 강화 주택 공급 물량 확대 | DTI/LTV 완화 양도세 등 세제 완화 공공부문 지출 확대 재정비 사업 규제 완화 | 임대주택 등 공공부문 공급 확대 양도세, 취득세 등 세제 완화 DTI/LTV 완화 재정비 사업 규제 완화 | 여신심사 가이드라인 발표 공공택지 분양 물량 조절 중도금대출 심사 강화 전매 제한 강화 |

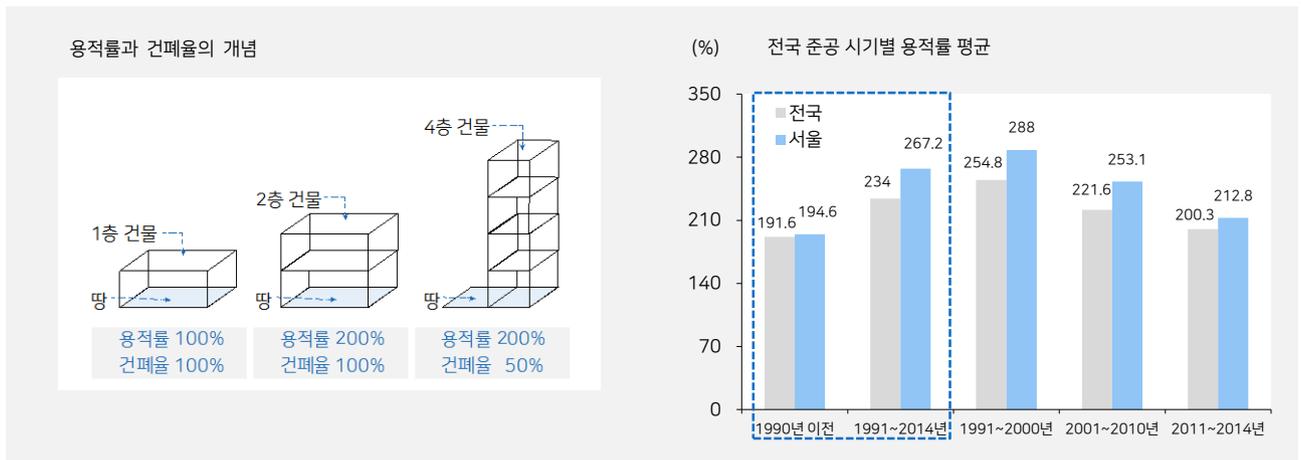
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

준공 시기별 용적률 평균



주: 전국 준공 시기별 용적률 평균은 주상복합을 제외한 일반아파트 6,175개 대상으로 산출
 자료: 부동산114, 메리츠증권증권 리서치센터

| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | | 서울특별시 도시계획 조례 | |
|--------------------|---------|---------------|--------|
| 용도지역 | 용적률(%) | 용도지역 | 용적률(%) |
| 제 1종 전용주거지역 | 50~100 | 제 1종 전용주거지역 | ~100 |
| 제 2종 전용주거지역 | 100~150 | 제 2종 전용주거지역 | ~120 |
| 제 1종 일반주거지역 | 100~200 | 제 1종 일반주거지역 | ~150 |
| 제 2종 일반주거지역 | 150~250 | 제 2종 일반주거지역 | ~200 |
| 제 3종 일반주거지역 | 200~300 | 제 3종 일반주거지역 | ~250 |
| 준주거지역 | 200~500 | 준주거지역 | ~400 |

자료: 법제처, 메리츠증권증권 리서치센터

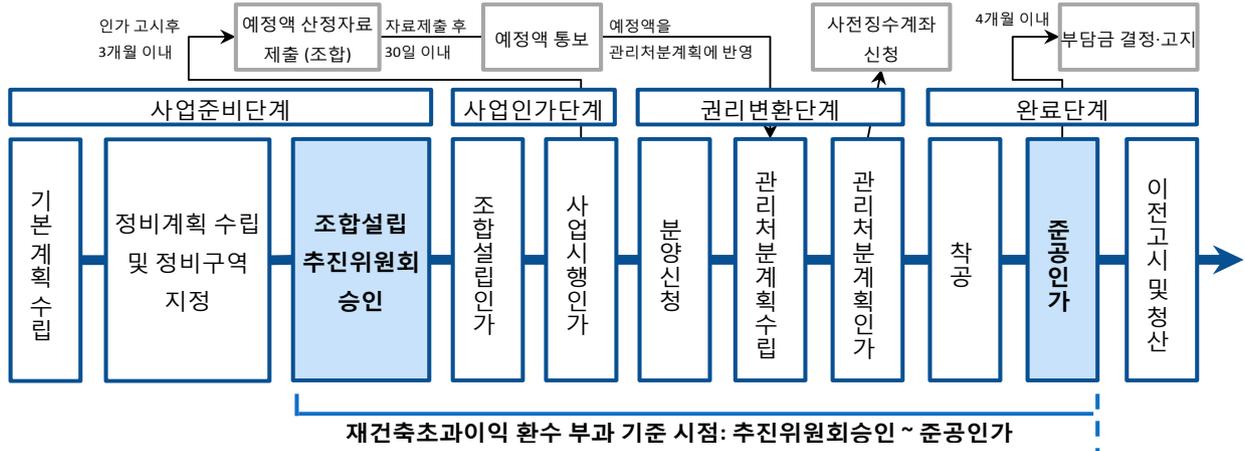
| 만기 | 투기지역 | | 투기과열지구 | | 기타 지역 | |
|-------------|-------------|-------|--------|-------|-------|-------|
| | 주택 | 아파트 | 주택 | 아파트 | 주택 | 아파트 |
| 3년 이하 | 50%이내 | 40%이내 | 50%이내 | 50%이내 | 60%이내 | 60%이내 |
| 3년 초과~10년이하 | 60% | 40% | 60% | 60% | 60% | 60% |
| 10년 초과 | 담보가액 6억원 초과 | 60% | 40% | 60% | 60% | 60% |
| | 담보가액 6억원 이내 | 60% | 40% | 60% | 60% | 60% |
| 10년이상 분할상환 | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |

자료: 금융위원회, 메리츠증권증권 리서치센터

| 시기 | 내용 | 적용대상 | 성격 |
|---------|--------------------------------------|----------|----|
| 2002-09 | LTV 규제(60%) 도입 | 은행/보험 | 도입 |
| 2003-06 | 투기지역 3년이하 대출 LTV 60% → 50% | 은행/보험 | 강화 |
| 2003-10 | 투기지역 10년이하 대출 LTV 50% → 40% | 은행/보험 | 강화 |
| 2004-03 | 10이상 대출 LTV 60% → 70% | 전 금융기관 | 완화 |
| 2005-06 | 투기지역 10년이하, 6억이상 주택 대출 LTV 60% → 40% | 은행/보험 | 강화 |
| 2006-10 | 투기지역 LTV 규제 비은행 금융기관 확대 | 비은행 금융기관 | 강화 |
| 2008-11 | 강남 3구 이외지역 투기지역 해제 | 전 금융기관 | 완화 |
| 2009-07 | 수도권 6억이상 대출 LTV 60% → 50% | 은행 | 강화 |
| 2010-10 | 수도권 LTV 규제 비은행 금융기관으로 확대 | 비은행 금융기관 | 강화 |
| 2014-07 | 금융기관 LTV 70%로 통일 | 전 금융기관 | 완화 |

자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림74 재건축사업 추진 절차와 재건축초과이익 환수제도



개시시점부터 종료시점까지 10년을 초과하는 경우: 준공인가로부터 역산하여 10년이 되는 날이 개시시점

***초과이익: 종료시점 주택가격(감정가) - 개시시점 주택가격(공시지가) - 정상주택가격 상승분 - 개발비용**

정상주택가격 상승분

- ▶ 개시시점부터 종료시점까지의 정기에금이자율과 해당 시·군·구 평균주택가격 상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정
- ▶ 1월 미만인 월에 대하여는 적정비율을 일단위로 안분하여 적용

개발비용

- ▶ 공사비, 감리비, 부대비용 및 그 밖의 경비
- ▶ 제세공과금
- ▶ 공공시설 또는 토지 기부 (용적률 완화를 위한 기부체납 제외)
- ▶ 부과개시시점 이후의 주택 양도에 따른 양도소득세

Point 1. 감정가와 공시지가 기준의 문제

Point 2. 정상주택가격 상승분은 정기에금이자율과 재건축 사업장이 소재하는 시·군·구의 평균 주택가격 중 높은 비율을 곱하여 산정, 아파트 가격이 아닌 주택 평균가격 기준

Point 3. 부과기준은 준공시점의 소유자(관리처분인가 시점에 부담금 예정액 산정)

Point 4. 2017년 12월까지 관리처분인가 신청시 예외

자료: 법제처, 메리츠증권증권 리서치센터

Appendix – 임대주택

표2 유형별 공공임대주택

| | 영구임대 | 50년 임대 | 국민임대 |
|-------------------|--|---|--|
| 성격 | 저소득층 주거안정을 위해 89년 최초로 시도된 사회복지적 성격의 임대주택 | 영구임대주택을 대체할 목적으로 기금 등을 지원받아 LH공사 또는 지자체가 건설/공급하는 임대주택 | 장기 공공임대주택 재고량을 선진국 수준으로 확대하여 무주택 저소득층의 주거 안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 국가·지방자치단체·LH·지방공사가 건설·공급하는 주택 |
| 공급면적 | 40m ² 이하 주택 공급 | | 60m ² 이하 주택 공급* |
| 전체 주택재고(호) | 195,699 | 108,140 | 553,408 |
| 40㎡이하 | 191,252 | 89,360 | 214,431 |
| 40~60㎡이하 | 3,604 | 18,623 | 327,156 |
| 60~85㎡이하 | 843 | 157 | 9,583 |
| 85㎡초과 | - | - | 2,238 |
| 입주자격 | 국민기초생활법상 취약자 등 사회취약계층 | 전용 85m ² 이하의 경우 세대원 무주택자 | 세대구성원 전원이 무주택자 |
| 소득기준 | | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자 | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 70% 이하인 자 |
| 자산기준 | | 부동산: 21,550만원 이하 자동차: 2,767만원 이하 | 부동산: 12,600만원 이하 자동차: 2,465만원 이하 |
| 임대조건 및 특징 | 임대의무기간 50년 임대료는 주변 시세의 30% 수준 | 분양전환되지 않음 | 30년 임대 분양전환되지 않음 |
| 표준임대보증금 | 주택가격에 따라 산출한 최초입주자모집공고당시의 주택가격의 20% 주택가격의 10%에 해당하는 금액에 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대송충당금 및 국민주택기금이자를 합한 금액 | (건설원가 - 국민주택기금)/2 | 당해주택가격 x 20% x 규모계수 x 지역계수 |
| 표준임대료 | | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 |

자료: LH공사, 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

| 표3 유형별 공공임대주택 | | | |
|---------------|--|---|---|
| | 5년(10년) 임대 | 장기전세 | 행복주택 |
| 성격 | 5년(10년)의 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환하는 주택 | 국가, 지방자치단체, LH 또는 지방공기업법에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택 | 사회초년생 · 신혼부부 · 대학생 등 사회활동 계층의 주거불안 해소를 위하여 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 저렴하게 공급하는 새로운 공공임대주택 |
| 공급면적 | 85m ² 이하 주택 공급 | | 45m ² 이하 주택 공급* |
| 전체 주택재고(호) | 207,353 | 28,063 | 847 |
| 40㎡이하 | 15,749 | 146 | 839 |
| 40~60㎡이하 | 91,782 | 16,932 | 8 |
| 60~85㎡이하 | 91,973 | 8,261 | - |
| 85㎡초과 | 7,849 | 2,724 | - |
| 입주자격 | 전용 85m ² 이하의 경우 세대원 무주택자 | | 계층별로 상이한 기준 충족 |
| 소득기준 | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자 | 무주택세대구성원으로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자 50m ² 미만의 경우가구당 월평균소득의 50%이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 경우가구당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급 | |
| 자산기준 | 부동산: 21,550만원 이하 자동차: 2,767만원 이하 | 부동산: 21,550만원 이하 자동차: 2,767만원 이하 | |
| 임대조건 및 특징 | 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환 | 20년 범위 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시/군/구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세계약금액을 평균한 금액의 80% | 해당지역 또는 연접지역에 대학, 직장이 있어야 함 젊은 계층의 경우 6년 거주 가능하나 거주 중 대학생이 사회초년생, 신혼부부 등 최대 10년까지 거주 가능 |
| 표준임대보증금 | (건설원가 - 국민주택기금)/2 | | |
| 표준임대료 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | | |

자료: LH공사, 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터