



2017. 9. 11 (월)

건설 전자재/부동산

Analysy 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 9월 11일 현재 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2017년 9월 11일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2017년 9월 11일 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](http://www.imeritz.com)

## Daily Price

|    | 지수           | 단위        | 2017-09-08 | 1D(%) | 1W(%)  | 1M(%)  | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| 주식 | S&P500       | 미국        | 2,461.43   | -0.15 | -0.6   | -0.5   | 20.4   | 12.6   |
|    | DOW          | 미국        | 21,797.79  | 0.06  | -0.9   | -1.1   | 25.1   | 17.7   |
|    | NASDAQ       | 미국        | 6,360.19   | -0.59 | -1.2   | 0.1    | 27.0   | 20.4   |
|    | KOSPI        | 한국        | 2,343.72   | -0.11 | -0.6   | -1.0   | 19.5   | 13.7   |
|    | NIKKEI       | 일본        | 19,274.82  | -0.63 | -2.1   | -2.4   | 1.3    | 13.3   |
|    | SHCOMP       | 중국        | 3,365.24   | -0.01 | -0.1   | 2.7    | -4.9   | 8.8    |
|    | MSCI ACWI    | 전세계       | 479.61     | 0.01  | -0.1   | 0.4    | 20.1   | 13.0   |
|    | MSCI DM      | 선진        | 1,964.52   | 0.00  | -0.1   | 0.1    | 18.1   | 12.4   |
|    | MSCI EM      | 이머징       | 1,091.17   | 0.10  | 0.0    | 2.1    | 37.4   | 17.8   |
| 환율 | Dollar Index | (Index)   | 91.35      | -0.34 | -1.6   | -2.3   | -7.4   | -3.8   |
|    | EURO         | (USD/EUR) | 1.20       | 0.11  | 1.5    | 2.4    | 10.9   | 7.1    |
|    | KRW          | (KRW/USD) | 1,127.38   | -0.20 | 0.4    | -0.7   | -3.9   | 3.4    |
|    | JPY          | (JPY/USD) | 107.84     | -0.56 | -2.2   | -2.0   | -10.5  | 6.0    |
|    | CNH          | (CNY/USD) | 6.49       | 0.12  | -1.0   | -3.0   | -1.1   | -2.7   |
| 금리 | 미국채 10Y      | (%,bp)    | 2.05       | 1.20  | -11.50 | -19.69 | -21.87 | 51.16  |
|    | 한국 국채 3Y     | (%,bp)    | 1.75       | -2.50 | 0.50   | -7.80  | 9.20   | 48.00  |
| 상품 | WTI          | (USD/BL)  | 47.48      | -3.28 | 0.4    | -4.5   | 0.7    | -6.1   |
|    | Brent        | (USD/BL)  | 53.78      | -1.30 | 2.0    | 2.1    | 8.9    | 3.5    |
|    | COPPER       | (USD/ton) | 6,693.00   | -2.98 | -2.1   | 3.7    | 42.3   | 43.9   |
|    | GOLD         | (USD/oz)  | 1,347.30   | 0.06  | 1.6    | 5.8    | 27.1   | 0.1    |
|    | SILVER       | (USD/oz)  | 18.03      | 0.06  | 1.7    | 6.9    | 30.6   | -8.8   |

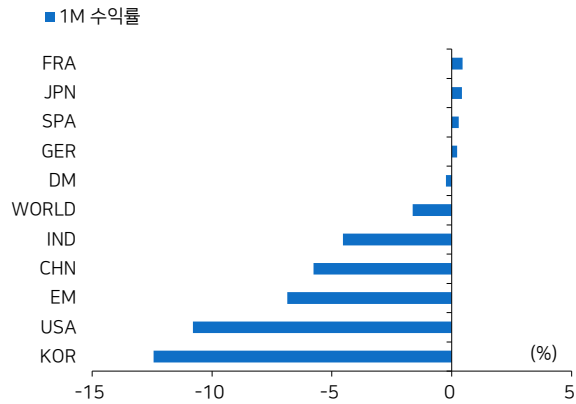
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

|                     | 시가총액<br>(십억원) | 1D(%) | 1M(%) | 3M(%) | YTD(%) | PER   |      | PBR |     | ROE   |      |
|---------------------|---------------|-------|-------|-------|--------|-------|------|-----|-----|-------|------|
|                     |               |       |       |       |        | 17E   | 18E  | 17E | 18E | 17E   | 18E  |
| 대림산업                | 2,895.4       | 0.5   | -4.9  | -6.5  | -4.5   | 6.6   | 6.6  | 0.6 | 0.6 | 9.8   | 8.9  |
| 대우건설                | 2,913.5       | -0.6  | -3.8  | -1.8  | 38.0   | 5.0   | 5.8  | 1.1 | 1.0 | 24.9  | 18.0 |
| 삼성엔지니어링             | 2,067.8       | -0.9  | 1.9   | -13.5 | 2.4    | 33.1  | 12.6 | 1.9 | 1.6 | 6.4   | 13.7 |
| GS건설                | 2,010.5       | -0.9  | -6.7  | -5.4  | 5.8    | 14.8  | 6.4  | 0.6 | 0.5 | 4.1   | 9.0  |
| 현대건설                | 4,426.4       | 0.6   | -6.1  | -13.1 | -7.1   | 8.3   | 7.1  | 0.7 | 0.6 | 8.5   | 9.1  |
| 현대산업                | 2,702.5       | 0.3   | -7.1  | -26.4 | -20.2  | 6.6   | 6.4  | 0.9 | 0.8 | 14.7  | 13.6 |
| Sinopec Engineering | 4,593.9       | -0.1  | -0.4  | -5.0  | 10.5   | 12.0  | 9.9  | 1.0 | 0.9 | 8.5   | 9.7  |
| Vinci               | 63,944.2      | -0.8  | 3.2   | 1.3   | 22.2   | 16.7  | 15.5 | 2.5 | 2.3 | 15.2  | 15.2 |
| TechnipFMC          | 13,713.8      | -2.0  | -6.4  | -14.5 | N/A    | 16.7  | 16.3 | 1.0 | 0.9 | 6.1   | 5.7  |
| Bouygues            | 18,797.7      | -0.3  | 2.5   | 0.7   | 13.3   | 16.8  | 15.3 | 1.6 | 1.6 | 9.6   | 10.5 |
| Linde               | 40,722.5      | -0.1  | 1.8   | -10.2 | 3.1    | 20.9  | 19.1 | 2.0 | 1.9 | 9.5   | 10.2 |
| Hochtief            | 12,893.2      | -0.6  | -1.0  | -11.8 | 10.6   | 21.7  | 19.9 | 4.5 | 4.0 | 21.7  | 21.9 |
| Saipem              | 4,370.4       | -2.3  | -5.9  | -7.8  | -40.7  | 24.2  | 20.1 | 0.6 | 0.6 | 2.3   | 3.5  |
| Maire Tecnimont     | 2,208.6       | 0.7   | 10.8  | 20.2  | 105.6  | 15.4  | 14.9 | 6.4 | 4.9 | 50.0  | 36.4 |
| L&T                 | 29,098.4      | 3.8   | 3.6   | -1.1  | 30.4   | 31.1  | 24.6 | 3.4 | 3.0 | 11.4  | 12.6 |
| JGC                 | 4,653.2       | -2.8  | -6.3  | -0.8  | -19.5  | N/A   | 18.1 | 1.1 | 1.1 | -1.4  | 6.0  |
| Chiyoda             | 1,555.9       | -2.6  | -2.6  | -9.3  | -29.8  | N/A   | 39.8 | 0.9 | 0.9 | -19.8 | 2.2  |
| Toyo Engineering    | 567.0         | 0.0   | 4.1   | 9.8   | -10.3  | 195.1 | 22.4 | 1.0 | 1.0 | 0.0   | 4.8  |
| CB&I                | 1,620.9       | 1.0   | 18.1  | -12.5 | -55.5  | N/A   | 6.9  | 1.2 | 1.0 | -8.3  | 10.5 |
| Tecnicas Reunidas   | 2,185.6       | -0.3  | -1.1  | -14.9 | -26.4  | 11.1  | 11.1 | 3.1 | 2.8 | 28.6  | 25.1 |
| CTCI                | 1,404.3       | 0.0   | 2.0   | -0.8  | 0.2    | 14.0  | 13.2 | 2.1 | 2.1 | 16.8  | 16.5 |
| Petrofac            | 2,277.5       | -3.0  | -3.9  | 24.5  | -49.3  | 5.7   | 6.9  | 1.7 | 1.6 | 29.3  | 23.0 |
| Amec Foster Wheeler | 2,700.5       | -1.0  | 0.4   | -6.4  | -1.4   | 11.1  | 10.1 | 1.8 | 1.8 | 12.8  | 15.0 |
| Fluor               | 6,198.1       | 0.4   | 0.7   | -15.6 | -25.6  | 24.4  | 15.2 | 1.6 | 1.5 | 7.7   | 10.3 |
| Jacobs              | 7,447.7       | 0.3   | 3.7   | -0.6  | -4.2   | 17.7  | 15.9 | 1.5 | 1.5 | 8.1   | 9.3  |
| KBR                 | 2,759.5       | -3.5  | 8.3   | 15.6  | 4.3    | 12.6  | 13.1 | 2.8 | 2.4 | 23.0  | 19.0 |

자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

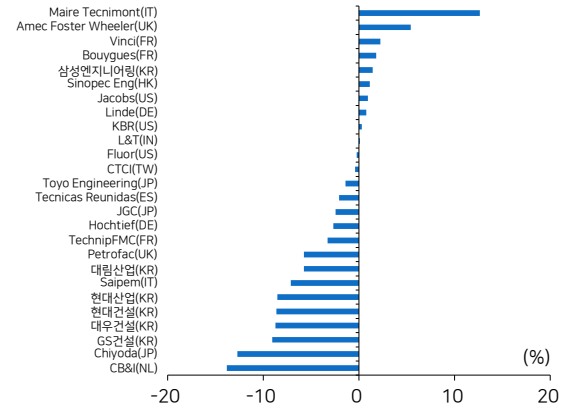
## Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



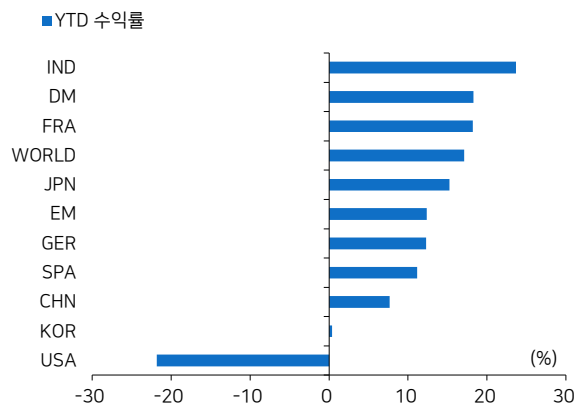
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 글로벌 업체의 1M 수익률



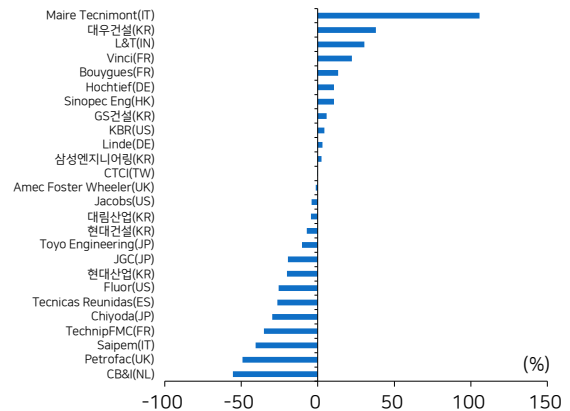
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 건설 업종 국가별 YTD 수익률



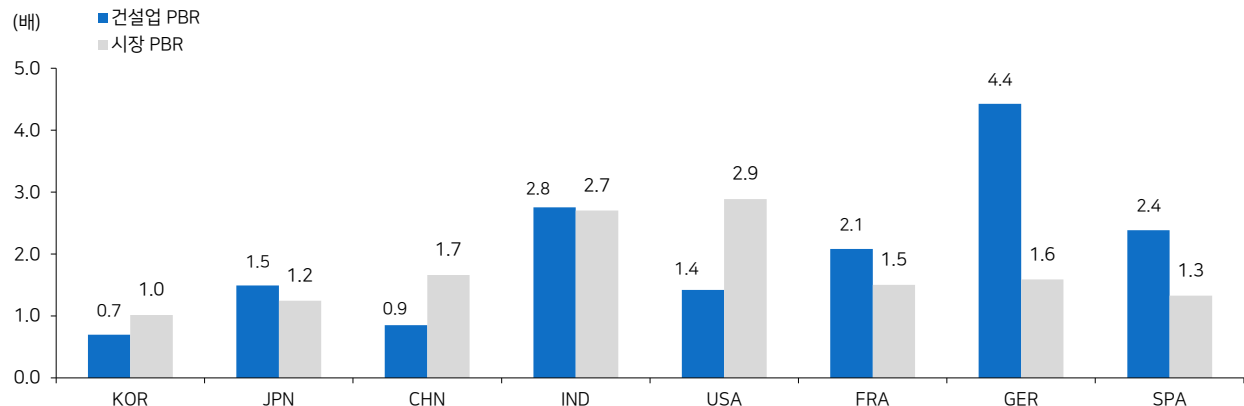
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

## NEWS

## 경쟁률 최고 510대 1 '규제 풍선효과'... 강남 재건축 '로도 청약'

동아일보



신반포센트럴자이의 평균 청약경쟁률은 168대 1로 마감되었으며 98채 모집에 1.6만명 가량이 몰렸음  
올 들어 서울을 포함한 수도권에서 나온 최고 경쟁률임  
입지가 좋은 강남권의 새 아파트를 원하는 실수요자들과 시세 차익을 원하는 투기수요가 대거 몰린 것이 원인  
10월 말부터 민간택지 아파트에 대한 분양가 상한제가 시행되며 로도 청약 논란이 이어질 수 있음

## 송도6·8공구, 미단시티...인천 대형 프로젝트 연일 첫발질

매일경제

인천에서 추진되는 대규모 부동산 개발 프로젝트가 잇따라 차질을 빚고 있다. 사업에 참여했던 민간사업자들은 사업 무산의 책임을 인천시 측에 돌리며 대형 소송도 불사할 태세여서 당분간 파장이 더욱 커질 전망이다.

우선 송도국제도시에서는 6·8공구 중심부 개발사업인 '블루코어시티' 프로젝트가 무산됐다.

인천경제자유구역청은 올해 5월 1일 대상산업 포스코건설 GS건설 등이 참여한 블루코어컨소시엄을 우선협상 대상자로 선정했지만, 협상 과정에서 이견을 좁히지 못해 협상 기한인 7일까지도 본계약을 체결하지 못했다.

인천에서 추진되는 대규모 부동산 개발 프로젝트가 잇따라 차질을 빚고 있는 상황

송도국제도시의 블루코어시티 프로젝트가 무산되었으며 영종도에서는 미단시티의 토지공급계약이 해지되었음

투자 유치에 급급한 나머지 사업초기에 원칙과 규정을 훼손하면서까지 사업을 추진하려던 것이 후에 문제가 되고 있기 때문이라는 분석

## 사우디 왕세자 MBS, '탈석유 개혁' 1년만에 뒷걸음?

에너지경제



사우디는 비전 2030을 이루는 중심 전략인 NTP를 1년 만에 수정할 계획임

원안은 2020년까지 국가자산을 민영화하고 민간영역 일자리 120만개를 창출하는 동시에 실업률을 11.6%에서 9%로 낮추는 등의 조치를 담고 있음

외신에 따르면 사우디 정부는 당초 제시한 목표 시한을 연장하고 일부 사업은 통째로 내기로 결정함

## 아파트 중도금 40%로 줄인다

조선일보

정부가 가계대출 증가세를 잡기 위해 아파트 분양 대금의 60%를 차지하는 중도금 비중을 40%로 낮추는 방안을 추진한다.

보통 아파트 분양에 당첨되면 계약서를 작성한 후 집값의 10%를 계약금으로, 60%를 중도금으로, 나머지 30%는 잔금으로 낸다. 가장 비중이 큰 중도금은 통상 분양 아파트 당첨자들이 주택 보증이나 건설사의 보증을 받고 은행으로부터 집단대출 형태로 대출을 받아 조달한다. 그런데 이 아파트 집단대출이 2015년 2분기 100조원에서 지난 2분기 137조원으로 2년 사이 37조원이나 늘어나 가계대출 폭증의 주요인으로 지적돼 왔다.

정부가 가계대출 증가세를 잡기 위해 아파트 중도금 비중을 60%에서 40%로 낮추는 방안을 추진함

아파트 집단대출이 가계대출 폭증의 주요 원인으로 지적돼 왔기 때문에 이 같은 방안이 추진될 경우 가계대출이 줄어드는 효과가 나타남

## 7월 기준 전월세전환율 6.4%...서울은 7개월만에 하락

매일경제



신규주택 공급 증가와 계절적 영향으로 7월 전월세 전환율은 6.4%로 하락 반전했음

특히 서울은 2016년 12월 이후 7개월 만에 하락 반전함  
 시도별로는 세종이 5.3%로 가장 낮았고 경북이 9.7%로 가장 높았음

## "다 내렸나, 호재 때문인가" 서울 아파트 재건축 하락 멈춰

매일경제

8.2 부동산 대책이 발표 5주차를 넘기면서 서울 아파트 시장에 미세한 변화가 감지되고 있다. 대책 발표 이후 한 달 여간 내려가던 매매가격 하락 폭이 줄어들고 약세를 주도하던 재건축 단지도 지난주 하락세를 멈췄다.

최고 50층 재건축 품을 이룬 송파구 잠실 주공5단지 등 거래량이 많지 않아도 호가가 거의 8.2대책 이전 수준까지 회복돼 다른 재건축 단지까지 영향을 미칠 분위기다.

또 시세보다 싸게 나온 강남권 재건축 단지의 일반분양은 청약 경쟁률이 100대 1이 넘는 등 과열을 빚으면서 8.2대책 이후 바짝 얼어붙었던 시장이 다시 꿈틀거리는 게 아니냐는 예상도 나온다.

그러나 당초 이달 말 발표가 예상됐던 가계부채대책 등 추가 대책이 추석 이후로 연기될 것으로 보이면서 가격 하락 없는 거래 공백이 장기화될 것이라는 전망도 있다.

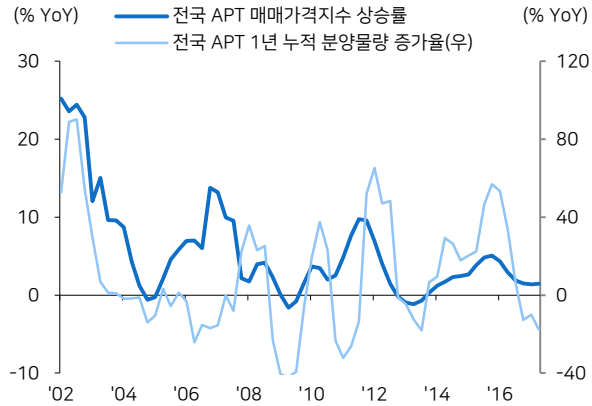
8.2 부동산 대책 이후 매매가격이 하락하던 재건축 단지도 지난주 하락세를 멈췄음

잠실 주공5단지는 거래량이 많지 않으나 호가는 8.2대책 이전 수준까지 회복한 상황

일반 아파트의 경우에도 거래가 끊겼지만 가격이 떨어지지 않고 매물도 나오지 않는 상황이 지속되고 있는 상황임

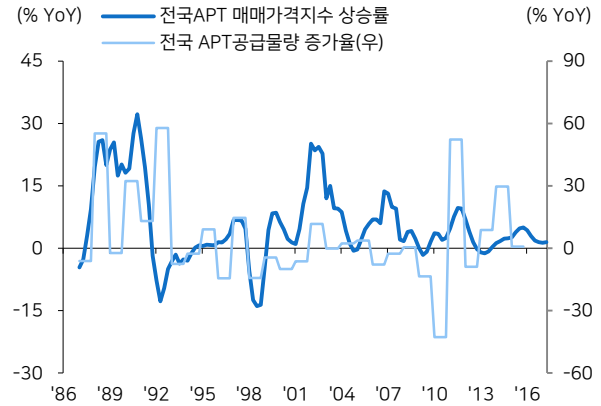
## Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



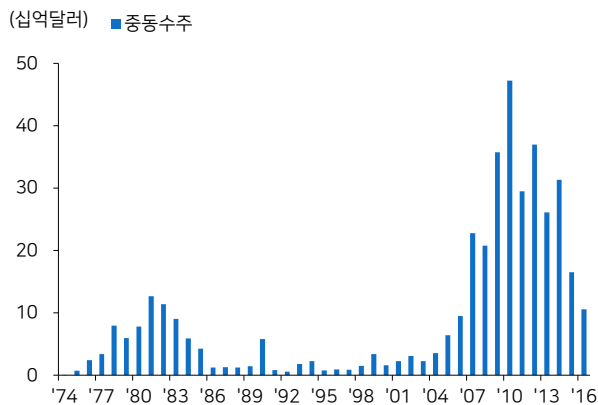
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



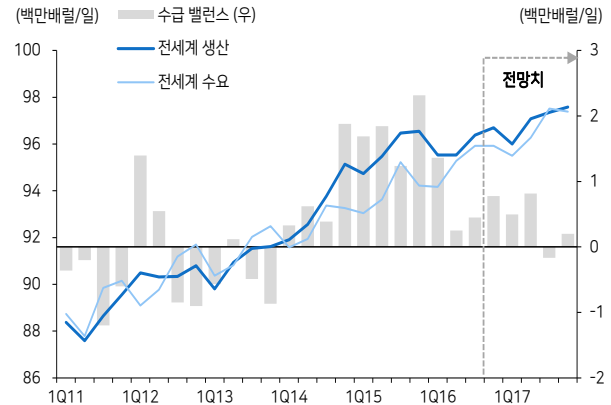
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



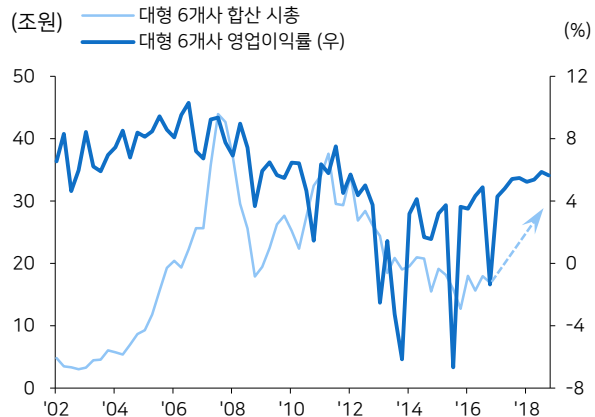
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

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

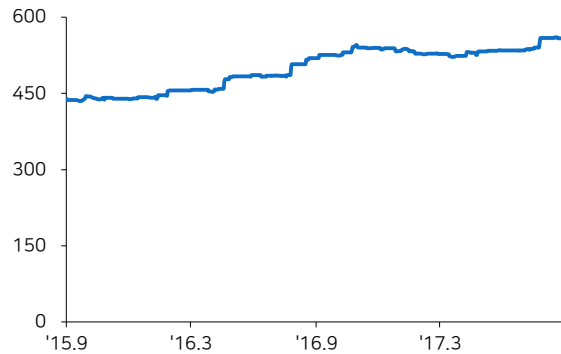


자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

## Earnings - 업체별 2017년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업

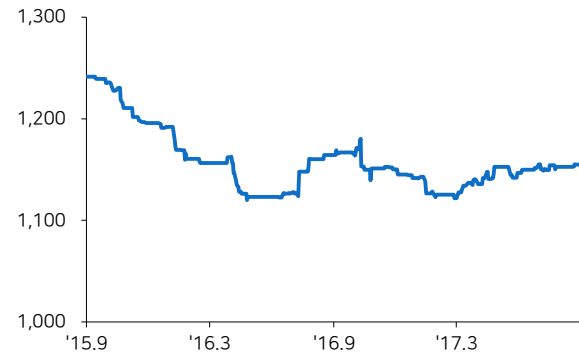
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설

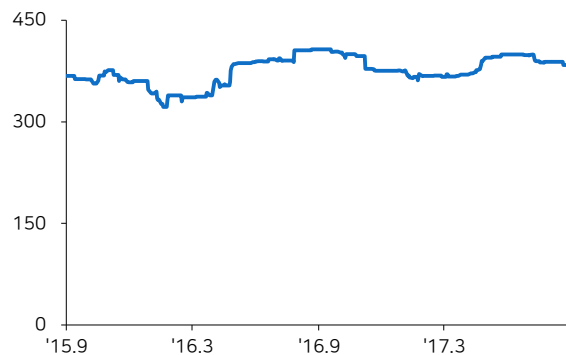
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설

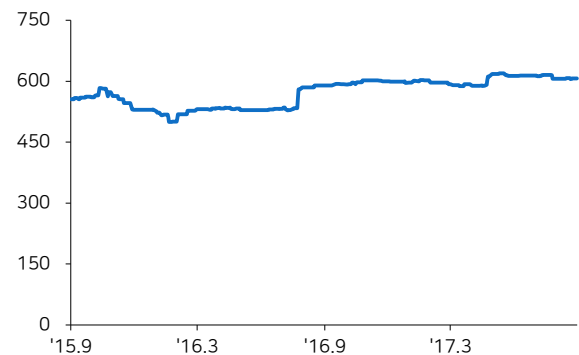
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 현대산업

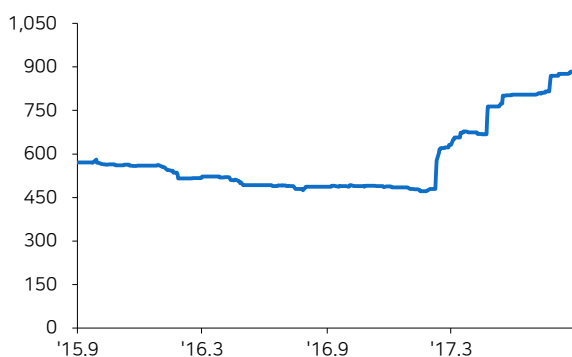
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설

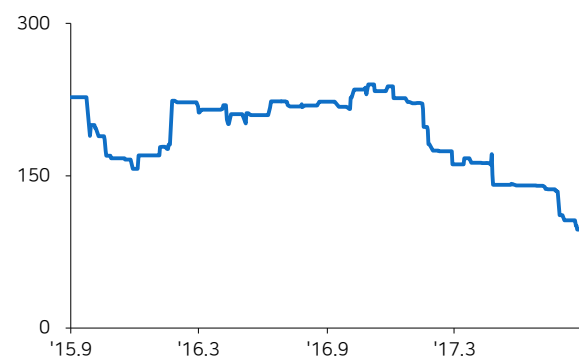
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림17 삼성엔지니어링

(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

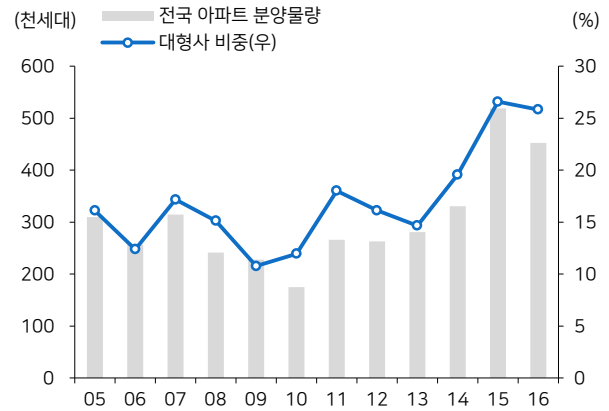
## Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



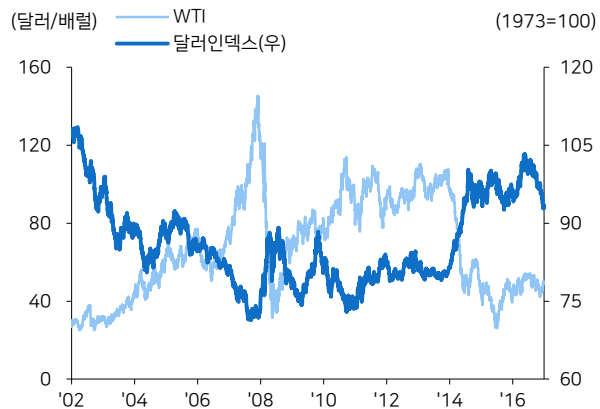
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



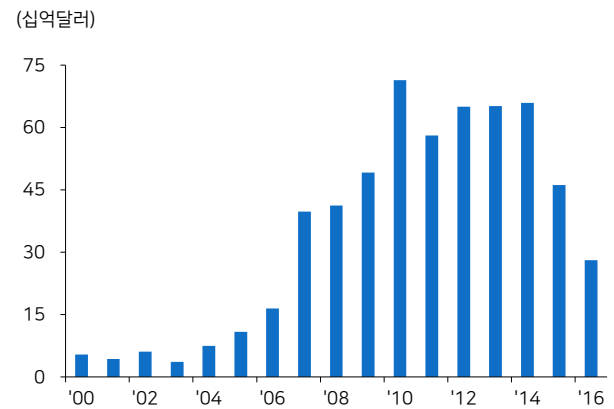
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



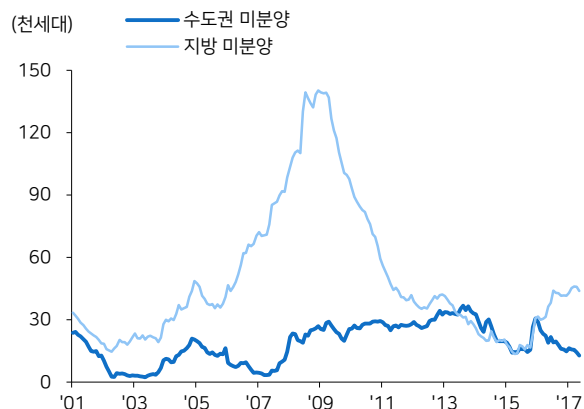
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



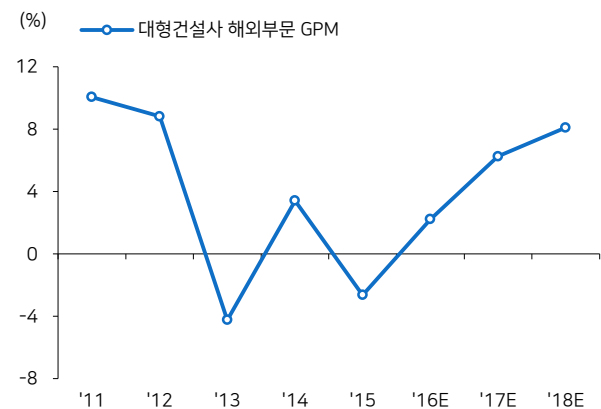
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림23 대형건설사 해외 수익성

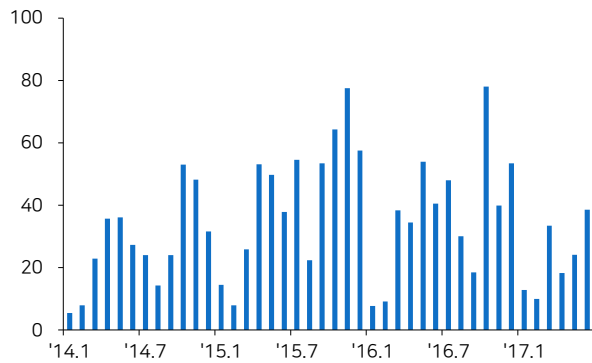


자료: 메리츠증권 리서치센터

## Earnings - 부동산 Data

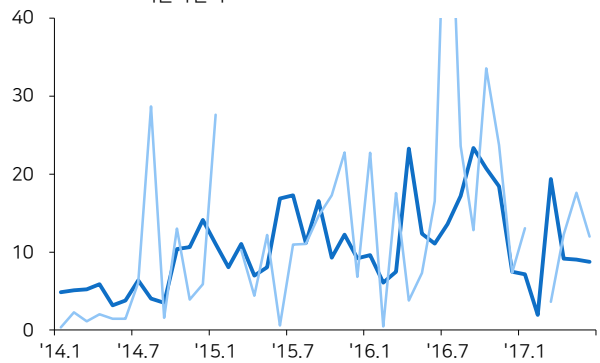
그림24 아파트 분양물량 추이

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



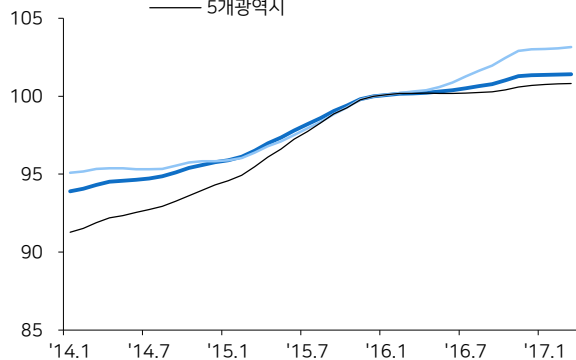
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국  
— 서울특별시

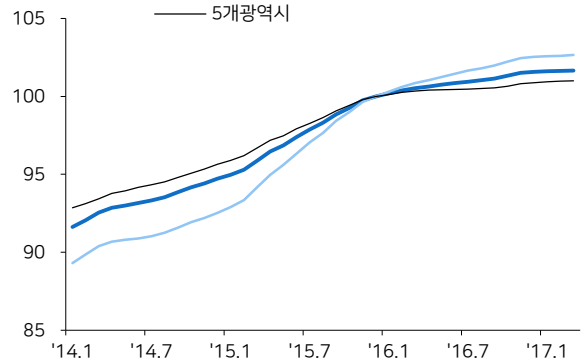
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이

(2015.12=100) — 전국  
— 서울  
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

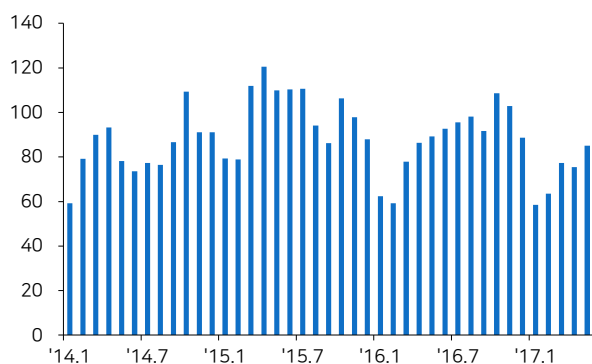
그림27 주택 전세가격 추이

(2015.12=100) — 전국  
— 서울  
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량

(천건) ■ 전국



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

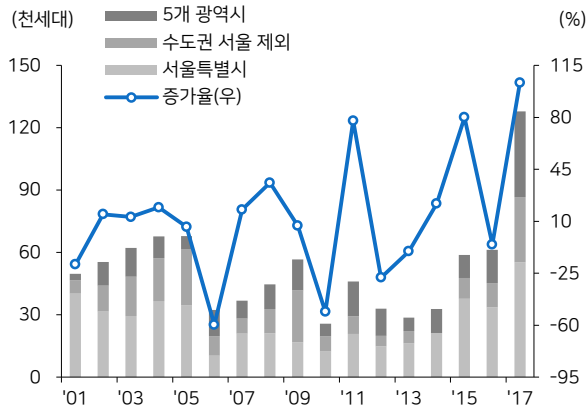
그림29 전월세 거래량

(천건) — 월세거래량 12M MA (%)  
— 전월세 중 월세 비중 (우)

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

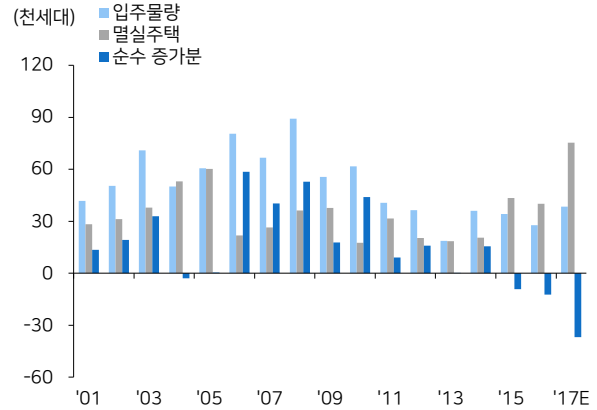
## Earnings - 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수공급



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

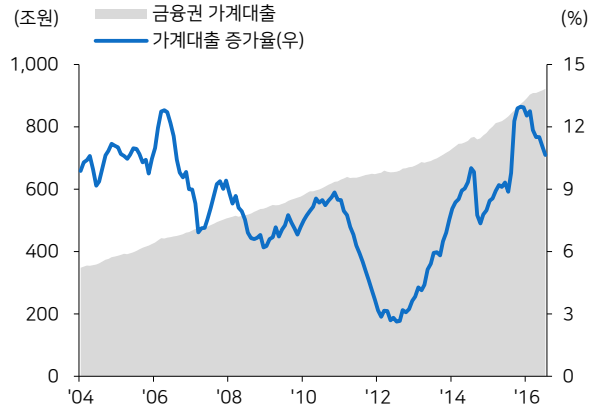
표1 2017년 재건축/재개발 분양 예정지

| 지역  | 분양시기 | 단지명 | 전체분양           | 일반분양  |
|-----|------|-----|----------------|-------|
| 서울  | 강남구  | 6월  | 래미안 강남 포레스트    | 2,296 |
|     |      | 10월 | 개포 디에이치자이      | 1,975 |
|     |      | 11월 | 청담삼익재건축        | 1,090 |
|     | 서초구  | 1월  | 방배아트자이         | 751   |
|     |      | 6월  | 신반포6차 센트럴자이    | 757   |
|     |      | 11월 | 삼호가든맨션3차재건축    | 835   |
|     |      |     | 우성1래미안         | 1,276 |
|     | 송파구  | 4월  | e편한세상 거여2-2    | 1,199 |
|     | 강동구  | 4월  | 고덕 롯데캐슬        | 1,859 |
|     |      | 6월  | 고덕3단지재건축       | 4,066 |
|     |      | 9월  | 고덕주공5단지        | 1,745 |
|     | 중랑구  | 3월  | 면목3구역          | 1,505 |
|     | 은평구  | 3월  | 수색4구역          | 1,182 |
|     |      | 4월  | 응암10구역         | 1,305 |
|     |      | 9월  | 응암2구역          | 2,441 |
|     | 동대문구 | 8월  | 청량리4구역         | 1,372 |
| 수도권 | 마포구  | 6월  | 마포그랑자이         | 1,671 |
|     | 영등포구 | 6월  | 신길12구역         | 1,008 |
|     |      | 6월  | 신길9구역          | 1,199 |
|     | 서대문구 | 6월  | 북아현1-1         | 1,226 |
|     |      |     | 가재울뉴타운5구역      | 997   |
|     | 강북구  | 2월  | 꿈의숲효성해링턴플레이스   | 1,028 |
|     | 양천구  |     | 신정2-1지구 래미안    | 1,497 |
|     | 성북구  |     | 길음2구역          | 2,029 |
|     | 노원구  | 4월  | 월계2구역          | 782   |
|     | 안산시  | 3월  | 안산 라프리로        | 2,017 |
|     |      | 5월  | 안산 그랑시티자이 2차   | 3,345 |
|     |      | 9월  | 군자주공 7단지       | 656   |
| 부산  | 과천시  | 9월  | 과천 캐슬앤뷰        | 2,129 |
|     | 성남시  | 10월 | 신흥주공재건축        | 3,997 |
|     |      |     | 금광3구역재건축       | 711   |
|     | 안양시  | 11월 | 호원초주변지구 재개발    | 827   |
|     | 해운대구 | 3월  | 해운대 중동 롯데캐슬    |       |
|     | 수영구  | 4월  | 부산수영만 e편한세상    | 1,050 |
| 대전  | 서구   | 8월  | 서대신6구역 푸르지오    | 815   |
|     | 동래구  | 11월 | 온천2래미안         | 3,853 |
|     | 연제구  |     | 거제2구역래미안       | 4,295 |
|     |      |     | 부산연산3재개발       | 1,663 |
|     | 부산진구 |     | 부산전포2-1        | 2,035 |
| 울산  | 서구   | 2월  | 복수센트럴자이        | 1,102 |
| 경남  | 중구   | 12월 | 북산1구역효성해링턴플레이스 | 2,591 |
|     | 창원시  | 9월  | 회원3구역          | 1,245 |
|     |      | 10월 | 회원1구역          | 914   |

자료: 메리츠증권 리서치센터

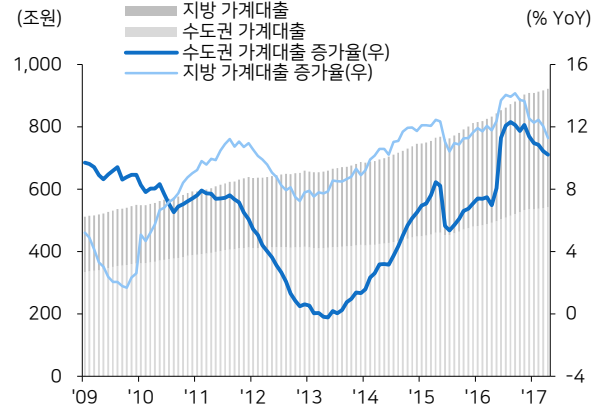
## Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



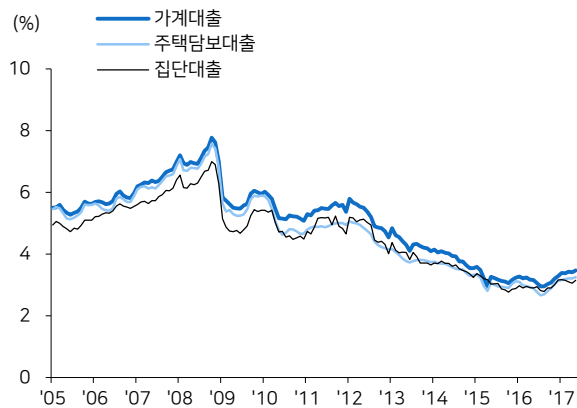
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



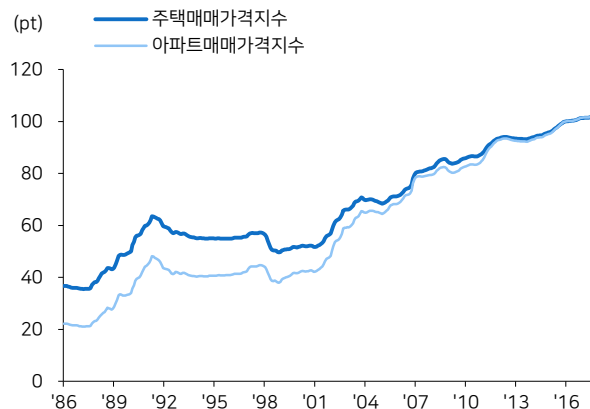
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



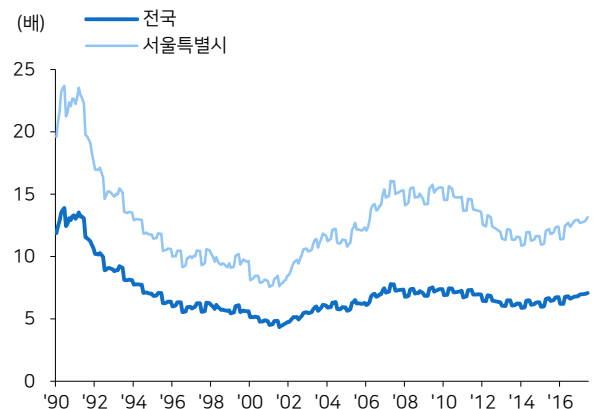
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

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, 메리츠증권증권 리서치센터

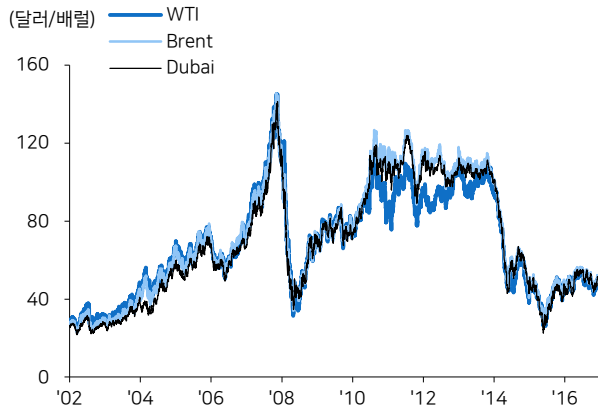
표3 지역별 아파트 인허가 물량

| 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 |
| 5개광역시 | 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, 메리츠증권증권 리서치센터

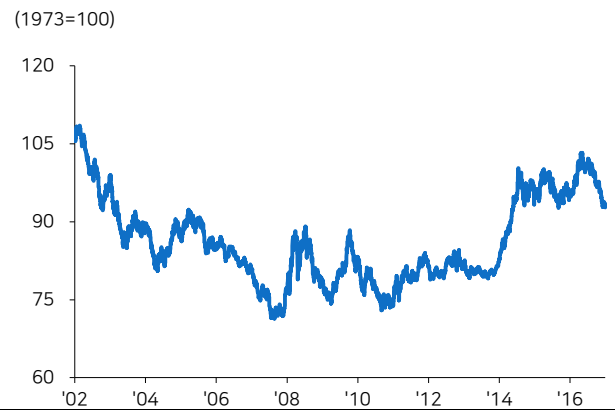
## Earnings - 해외 지표

그림38 유가



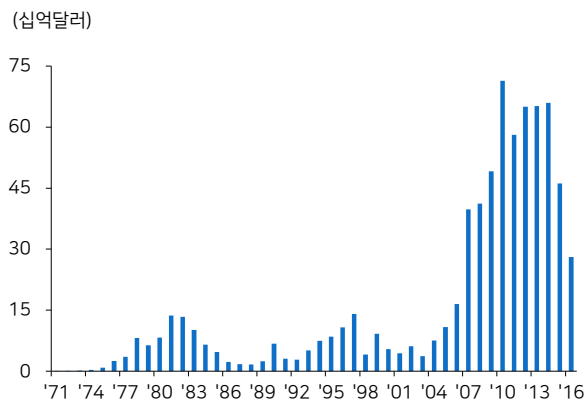
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



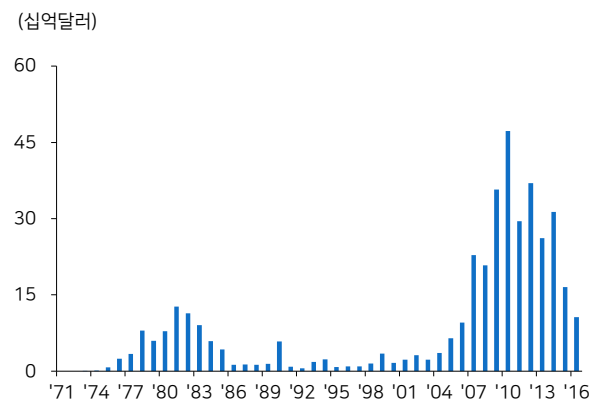
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림40 해외 수주



자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림41 중동 수주



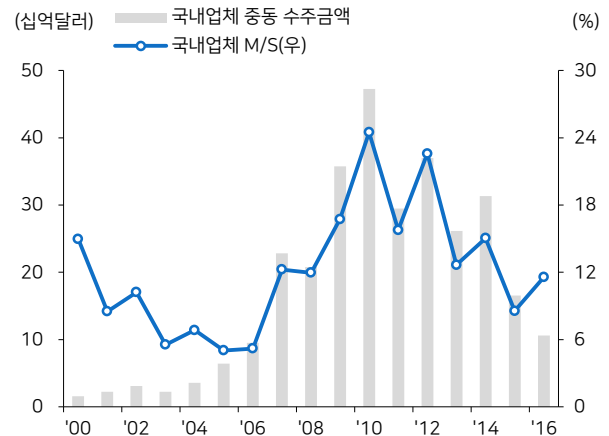
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권 리서치센터

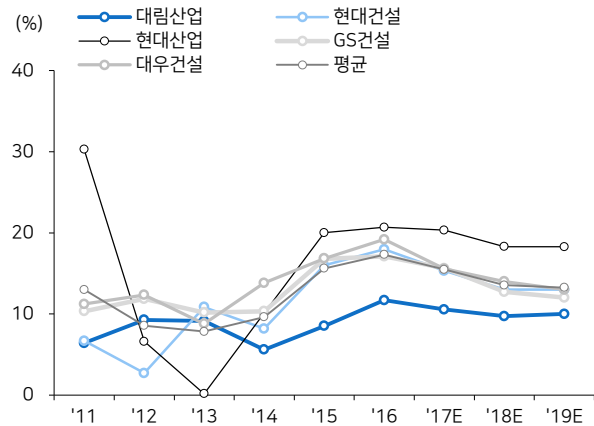
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권 리서치센터

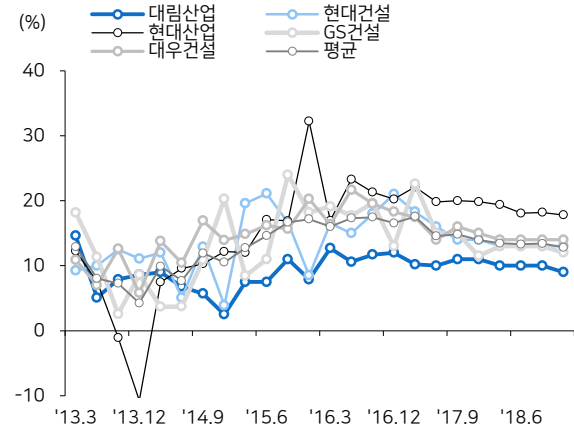
## Earnings - 국내 대형사의 원가율과 판관비 추이

그림44 연간 주택 마진 추이



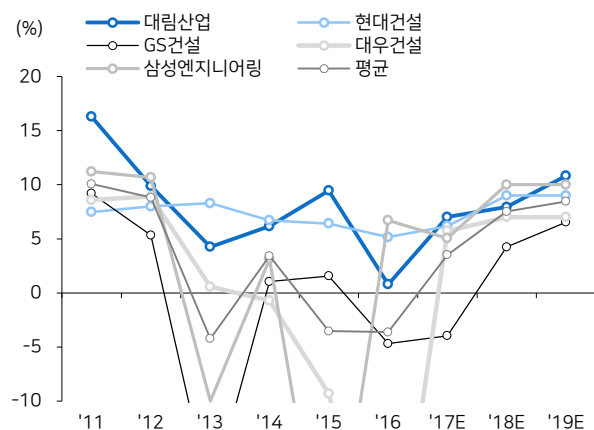
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 분기 주택 마진 추이



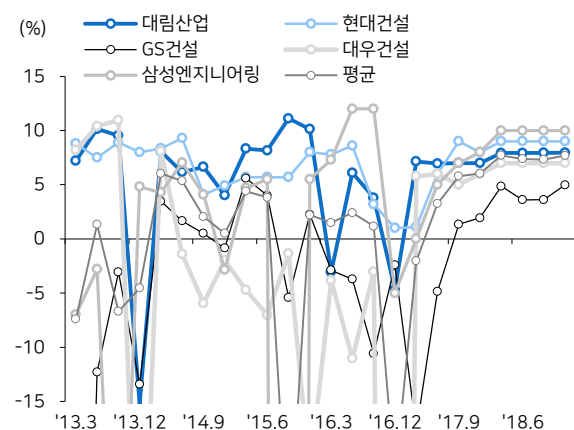
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 연간 해외 마진 추이



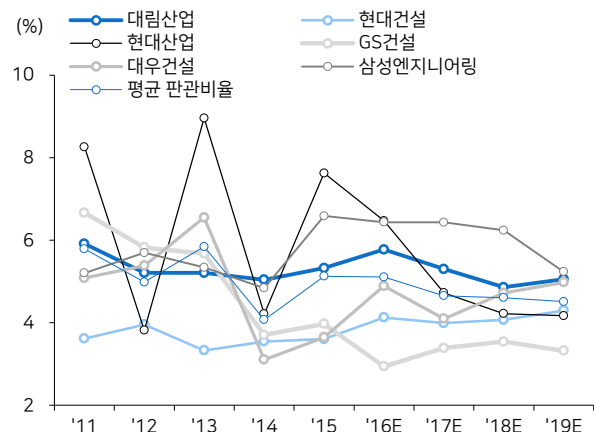
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 분기 해외 마진 추이



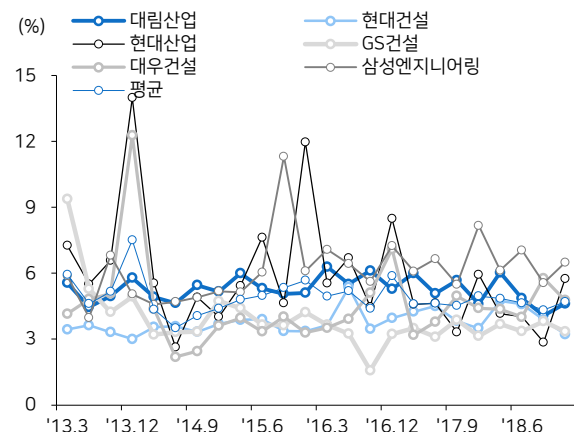
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 연간 판관비 추이



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

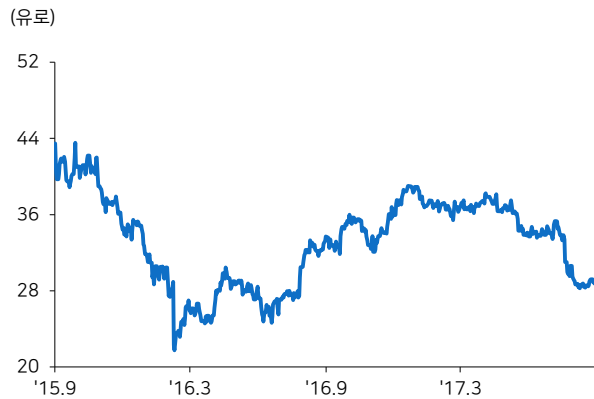
그림49 분기 판관비 추이



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

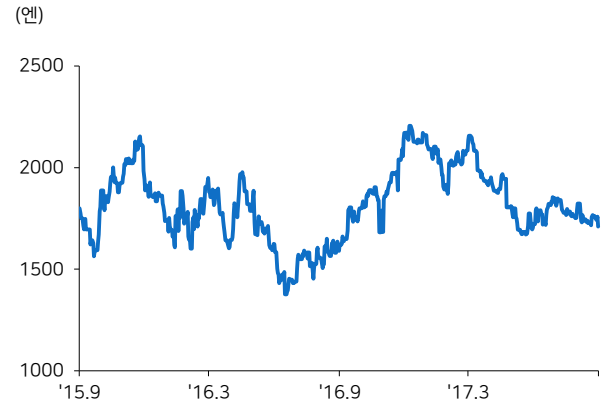
## Earnings - 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



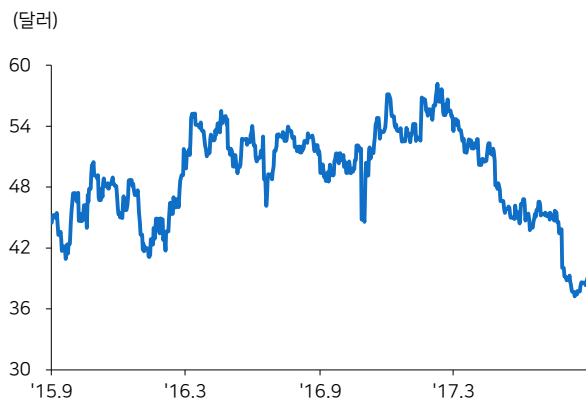
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림51 JGC



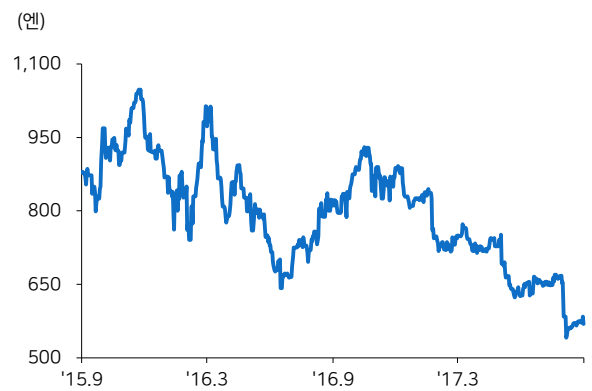
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림52 Fluor



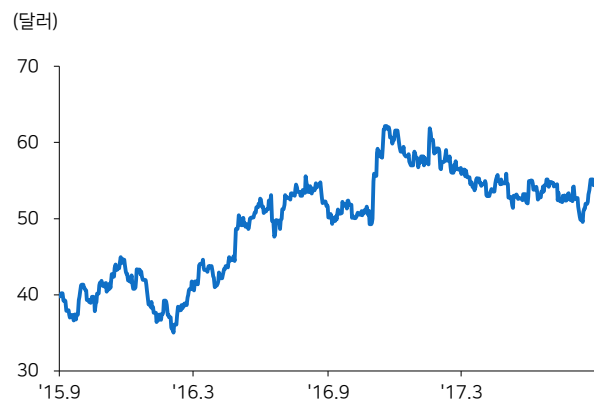
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



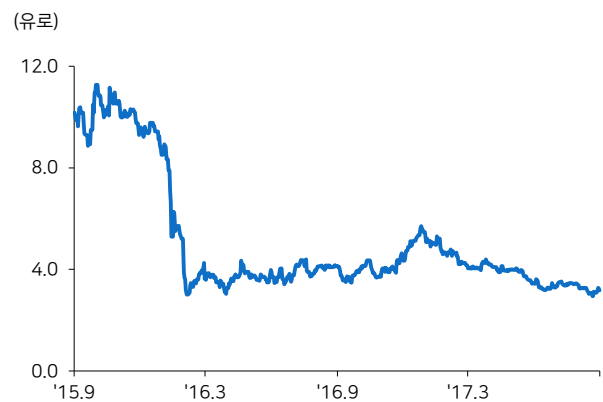
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

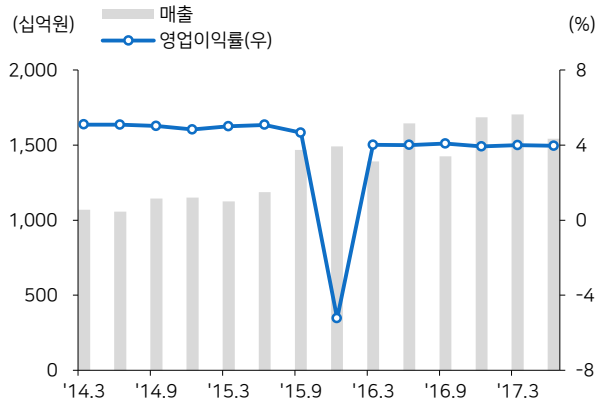
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

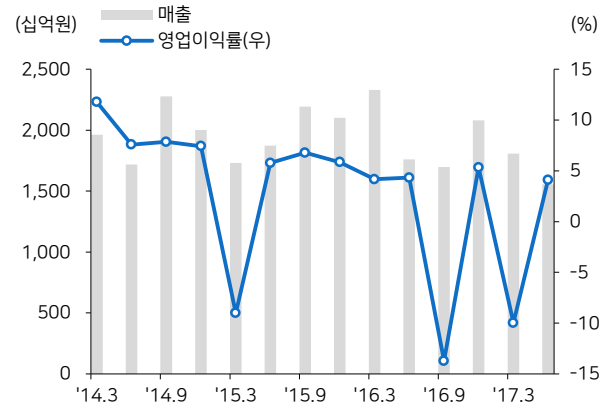
## Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림56 Tecnicas Reunidas



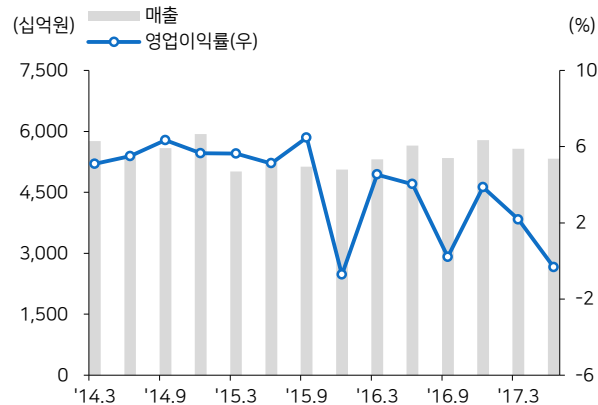
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 JGC



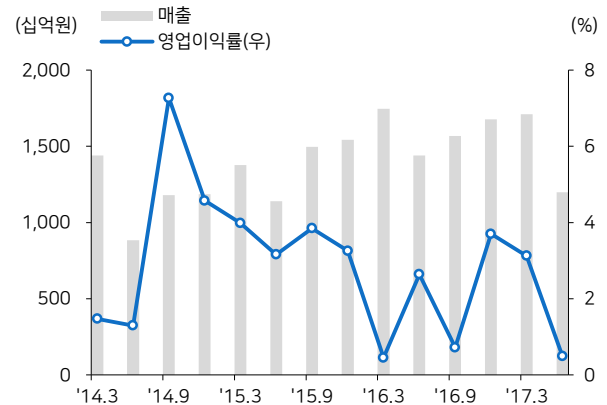
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 Fluor



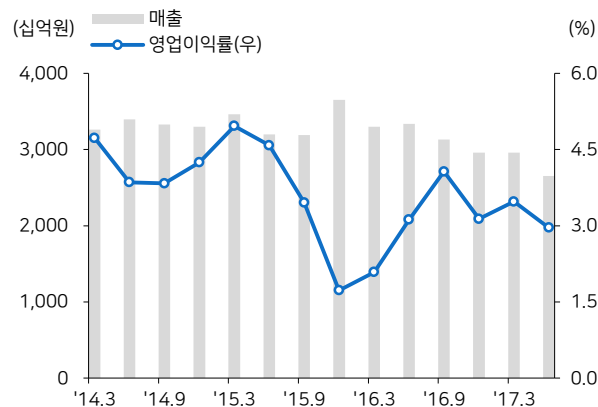
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 Chiyoda



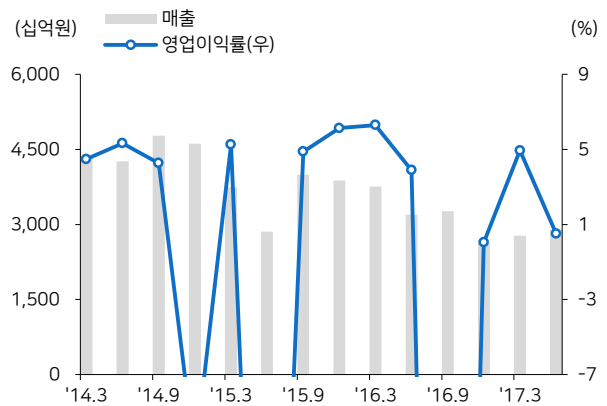
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

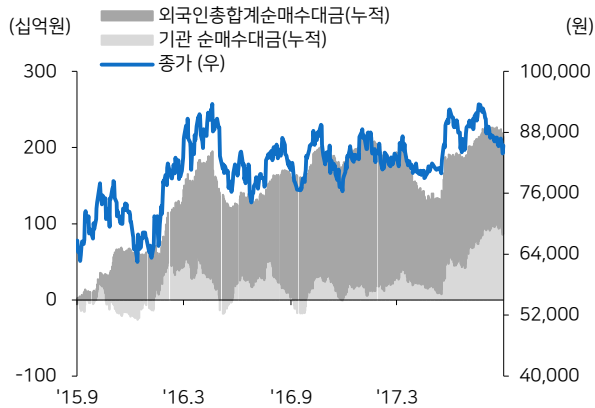
그림61 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

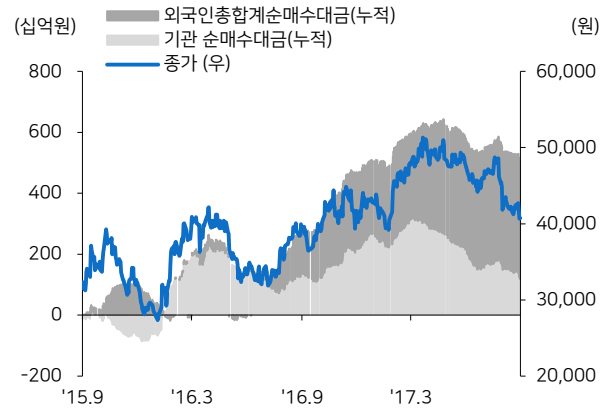
## Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림62 대림산업



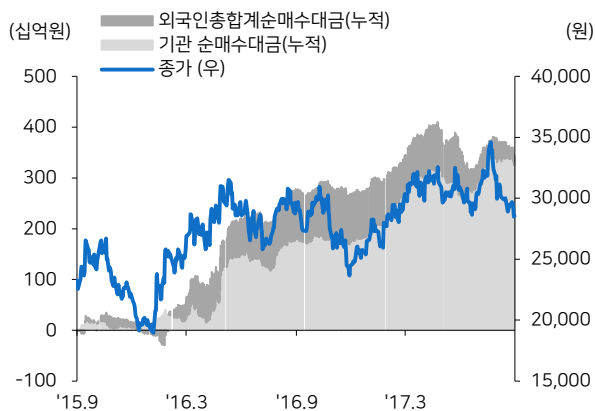
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림63 현대건설



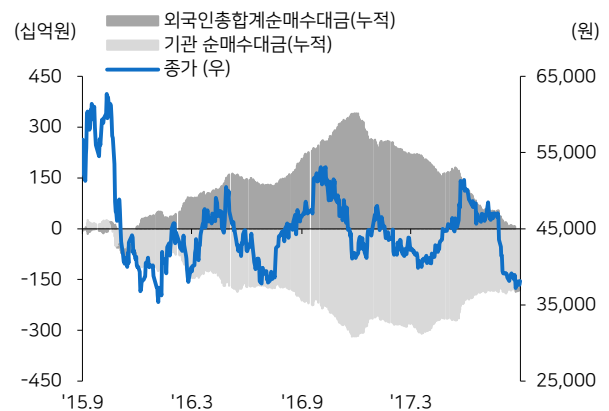
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림64 GS건설



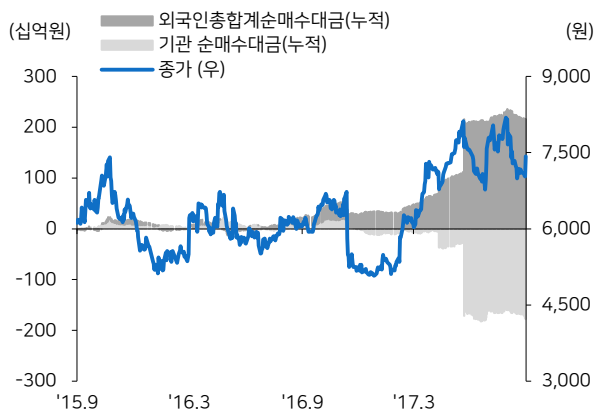
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림65 현대산업



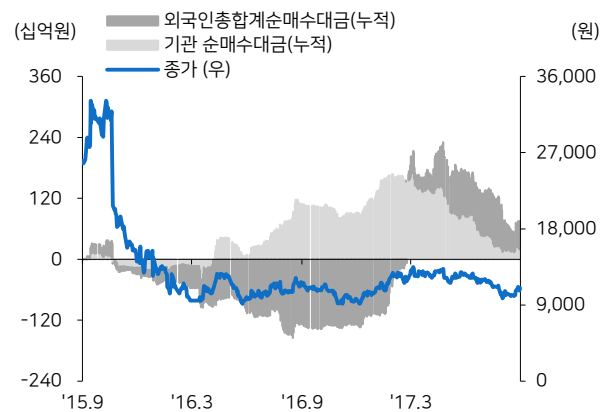
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

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<br>수주: 이란 - 이스파한 정유공장 개선 프로젝트 (가계약)<br>입찰: 사우디 - 제다 남부발전소 확장 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Lowest: Sinopec, Gulf Spic 수주)<br>입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T) | 수주: 이란 - 이스파한 정유공장 개선 프로젝트<br>입찰: 이란 - 박티아리 수력 발전 수의계약 추진<br>입찰: 이란 - 1조 이하 페트로캠 플랜트 2건 수주 진행<br>수주: 터키 - 차나칼레 교량<br><br>▶ 이란 지역에서 11개 이상 프로젝트 입찰 및 수주 진행 중 |

## 현대건설

| 2016년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2017년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 입찰: 알제리 - 로르데 엘 바구엘 LPG플랜트<br>수주: 쿠웨이트 - 알주르 LNG 수입 터미널<br>입찰: 쿠웨이트 - 알주르 2단계 민자발전소 및 담수공장<br>입찰: 바레인 - 알루미눔 제련소 확장 프로젝트 (GE/Gama 컨소수주)<br>수주: 러시아 - 나호트카 비료공장 프로젝트<br>수주: 사우디 - 라스알카이크 조선소 프로젝트 FEED<br>수주: 사우디 - 우쓰마니아 가스처리플랜트<br>수주: 우즈베키스탄 - 타키아타쉬 가스복합화력발전소<br>수주: 인도네시아 - 칼셀탱-2 석탄화력발전소<br>입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주, 현대건설 2위)<br>입찰: 사우디 - 라스알카이크 조선소 매립공사<br>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주)<br>입찰: UAE - Haliba 유전개발 프로젝트<br>입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트<br>사업지연: 에콰도르 - 엘아로모 정유공장 프로젝트<br>사업내용변경: 우즈베키스탄 - GTL 플랜트 | 입찰: 오만 - 두쿰 액체화물 터미널 PKG-1 (Boskalis 수주)<br>입찰: 오만 - 소하르 PTA 플랜트<br>입찰: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 2 (Petrofac/삼엔 수주)<br>입찰: UAE - 밥 통합시설 확장 프로젝트<br>입찰: 파나마 - 교량 프로젝트 6억불<br>입찰: 싱가포르 - 매립 프로젝트 7억불<br>입찰: 이란 - 가스처리 시설 20억불<br>입찰: 베네수엘라 - 신규 정유 플랜트 18억불<br>입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 프로젝트<br>수주: 이란 - 사우스파12 2단계 확장 프로젝트 31억불<br>수주: 말레이시아 - 복합화력발전소 9.2억불<br>입찰: 오만 - 두쿰 발전소 및 담수공장 7억불<br>수주: 베트남 - 룡손 석유화학 단지 유틸리티 3.2억불<br>수주: 방글라데시 - 치타공 마타바리 석탄화력발전소 항만공사 5.9억불<br><br>▶ 현대엔지니어링 : 20억불 규모의 우즈베크 석유화학, 11억불 규모의 투르크메니스탄 비료 공장 수주 추진 |

## GS 건설

| 2016년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2017년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 입찰: 오만 - 암모니아 플랜트<br>입찰: UAE - Al-Dabbiya 가스처리플랜트<br>입찰: 쿠웨이트 - 알주르 LNG 수입 터미널 (현대건설 컨소 수주)<br>수주: 보츠와나 - Morupule B Phase 2 민자 석탄화력발전소<br>입찰: UAE - 제벨알리 정유공장 확장 프로젝트 (Technip 수주)<br>입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주)<br>입찰: 우간다 - Hoima 신규 정유공장 프로젝트<br>입찰: 아일랜드 - Ain Tsila 가스전 개발<br>입찰: 사우디 - 제다 남부발전소 확장 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주)<br>입찰: UAE - Takreer 정유공장 3단계 파이프라인<br>입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트<br>입찰: UAE - Umm al-Qwain 민자 담수공장 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T)<br>입찰: UAE - 루와이스 POC<br>사업취소(입찰): 말레이시아 - 엘라스토머 PKG<br>사업연기(입찰): 콜롬비아 - 바랑카베르메하 정유공장 현대화 | 입찰: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 1, PKG 2 (TR/대우, Petrofac/삼엔 수주)<br>입찰: UAE - 밥코 통합시설 확장 프로젝트<br>사업취소(입찰): UAE - 푸자이라 정유공장<br>수주: 보츠와나 - Morupule B Phase 2 민자 석탄화력발전소(2017년으로 수주 인식)<br>입찰: 가봉 - 정유 플랜트 15억불 규모, 가봉 선거 관련 이슈로 지연<br>입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인<br>수주: UAE - 루와이스 정유공장 화재복구 프로젝트(LOI) 10억달러 |

## 대우건설

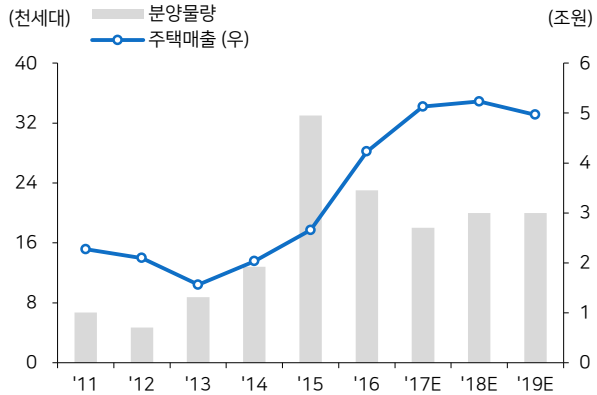
| 2016년                                                                                                                                                                                   | 2017년                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 입찰: 아일랜드 - Ain Tsila 가스전 개발<br>입찰: 사우디 - 제다 남부발전소 확장 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주)<br>입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T) | 입찰: 쿠웨이트 - GC-32 (Lowest: Petrofac, 3위)<br>수주: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 1, 27.5억불 (TR컨소)<br>입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인<br>입찰: 오만 - 두쿰 발전소 및 담수공장 7억불(하이플렉스와 컨소) |

## 삼성엔지니어링

| 2016년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2017년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 입찰: 오만 - 살랄라 암모니아 플랜트 (SNC라발린 수주)<br>입찰: UAE - Al-Dabbia 가스처리플랜트<br>입찰: UAE - 제벨알리 정유공장 확장 프로젝트 (Technip 수주)<br>수주: 체코 - 넥센타이어 자텍스 타이어공장<br>수주: 태국 - 왕노이 가스압축시설 프로젝트<br>입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주)<br>입찰: 바레인 - 투블리 하수처리 플랜트<br>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주)<br>입찰: UAE - Takreer 정유공장 3단계 파이프라인<br>입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&T)<br>입찰: UAE - 루와이스 POC<br>공사일시중단: 스페인 - 살라망카 ULSD 프로젝트<br>사업취소: 카자흐스탄 - 발하쉬 석탄화력발전소 | 입찰: 쿠웨이트 - GC-32 (Lowest: Petrofac, 3위)<br>수주: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 2, 20억불 (Petrofac컨소)<br>입찰: UAE - 밥코 통합시설 확장 프로젝트<br>입찰: 캐나다 - 퍼시픽 노스웨스트 LNG 프로젝트<br>타절: 사우디 - 안부 발전 및 담수공장 3단계<br>사업연기(FID): 미국 - 오하이오 에탄 크래커 및 석유화학 콤플렉스<br>사업취소(입찰): UAE - 푸자이라 정유공장<br>입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 프로젝트<br>입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인<br>입찰: 태국 - PTTGC Map Ta Phut Olefin Retrofit (우선협상대상자) 6억달러<br>수주: 태국 - PTTGC 라용 PO 플랜트(우선협상대상자) 3억달러<br>입찰: 태국 - PTTGC 라용 PY 플랜트(우선협상자: SK건설) 1억달러<br><br>▶ 수주: 미국 - 텍사스LNG 액화플랜트 및 수출터미널, KBR과 컨소, 10억불 규모 프로젝트 |

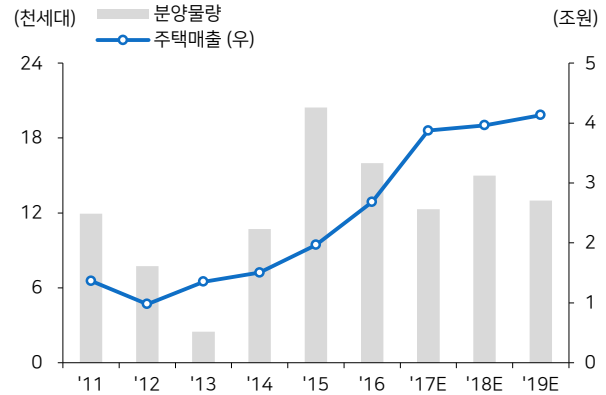
## Appendix - 업체별 주택 분양물량과 주택 매출 추이

그림68 대림산업



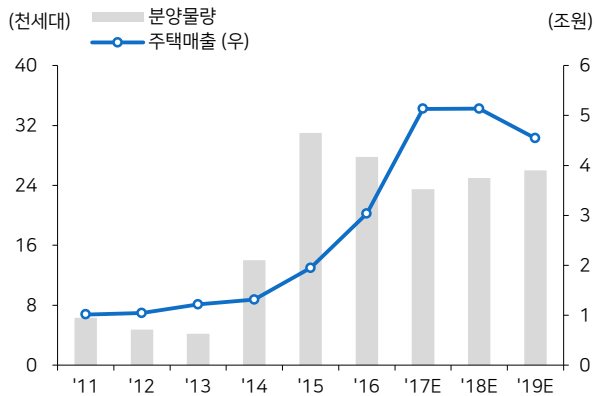
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림69 현대건설



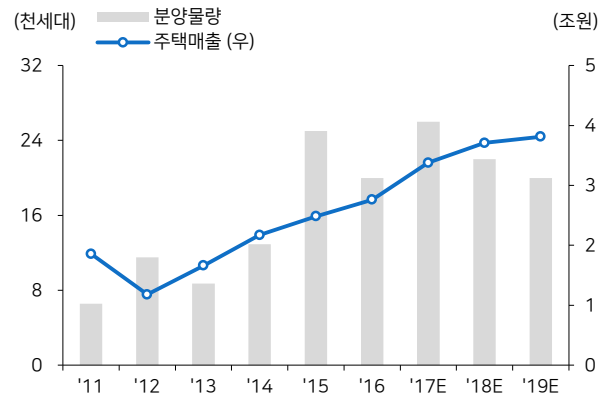
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림70 GS건설



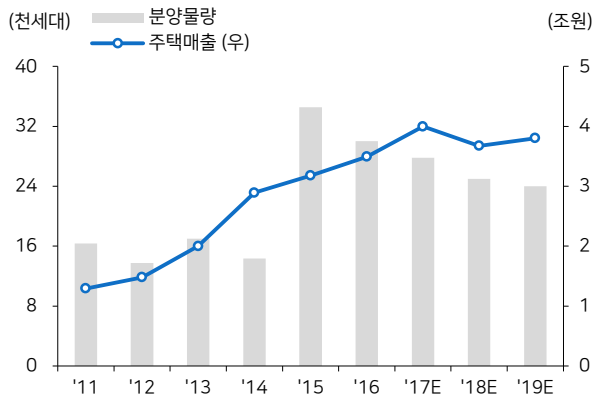
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림71 현대산업



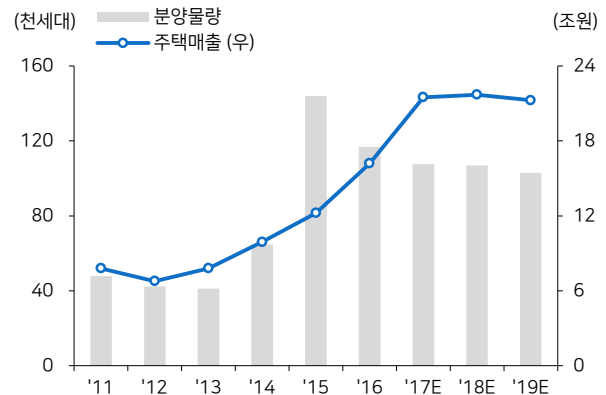
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림72 대우건설



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림73 대형사 합계



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

## Appendix - 업체별 분양 List

| 대림산업           |        |     |      |                |        |     |      |
|----------------|--------|-----|------|----------------|--------|-----|------|
| 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 삼성2차        | 918    | 8   |      | 대림3            | 852    | 11  | 재건축  |
| 원주태장           | 703    | 8   |      | 전주 바꾸열1구역      | 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 삼성3차        | 1,424  | 11  |      |                |        |     |      |
| 밀양강            | 441    | 11  |      |                |        |     |      |
| 다산 자연&e편한세상2차  | 491    | 11  |      |                |        |     |      |
| 세종 e편한세상 푸르지오  | 629    | 12  |      |                |        |     |      |
| 춘천 한솔시티        | 2,835  | 12  |      |                |        |     |      |
| e편한세상 서울대입구    | 1,531  | 12  |      |                |        |     |      |
| 동래명장           | 1,242  | 12  | 재개발  |                |        |     |      |
| 계              | 28,003 |     |      | 계              | 18,084 |     |      |

| 현대건설           |        |     |      |                 |        |     |      |
|----------------|--------|-----|------|-----------------|--------|-----|------|
| 2016년 분양예정 사업지 |        |     |      | 2017년 분양예정 사업지  |        |     |      |
| 사업지            | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 사업지             | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 |
| 녹번             | 765    | 1   | 재개발  | 올하라이 힐스테이트      | 560    | 1   | 자체   |
| 삼성             | 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  |
| 원메이저           | 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   |      | 율하자이힐스테이트      | 1,245  | 1   |      |
| 은평스카이라뷰자이      | 361    | 3   |      | 복수센트럴자이        | 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   |      | 홍덕파크자이         | 2,529  | 2   |      |
| 거제센트럴자이        | 878    | 5   | 재개발  | 고덕신도시자연&자이     | 415    | 3   |      |
| 스카이라이프자이       | 1,034  | 5   |      | 부산일광 5,6블록     | 774    | 4   |      |
| 자이더익스프레스 3차    | 2,324  | 5   |      | 염리3구역          | 1,671  | 6   | 재개발  |
| 담십리파크장         | 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  | 다산진건           | 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  | 웅암10구역         | 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 | 신규민수사업지A       | 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 |                |        |     |      |
| 웅암10구역(조합)     | 303    | 12  | 재개발 |                |        |     |      |
| 계              | 18,342 |     |     | 계              | 25,992 |     |      |

| 대우건설             |        |     |      |                    |        |     |      |
|------------------|--------|-----|------|--------------------|--------|-----|------|
| 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 성북역 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   |      | 과천지식정보타운 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 |     |      |

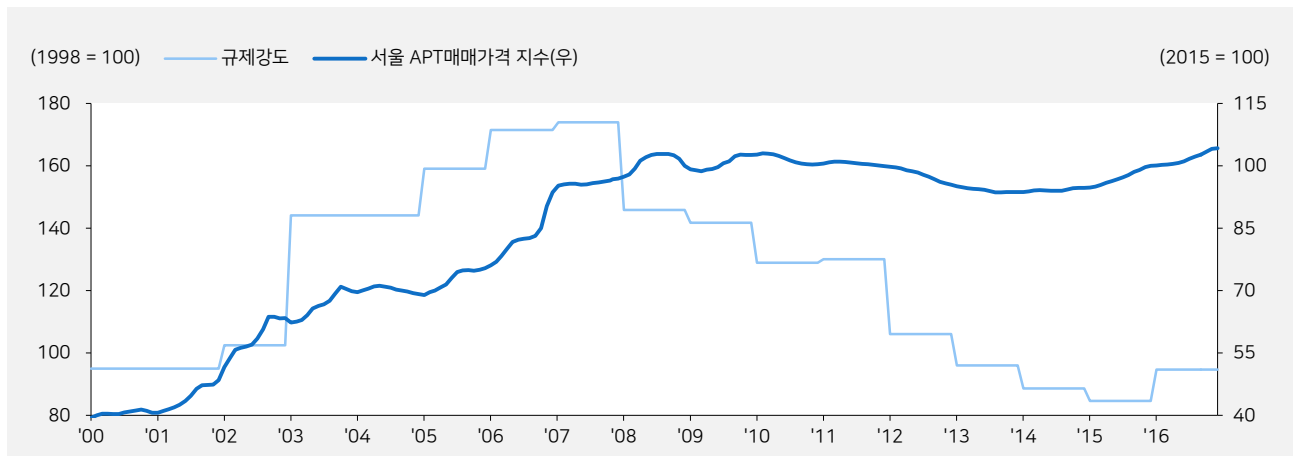
## Appendix – 부동산 규제

## 정부 부동산 정책의 방향성

|            | 16대 정부<br>(2003~2008)                                           | 17대 정부<br>(2008~2013)                                   | 18대 정부<br>(2013~2014)                                               | 18대 정부<br>(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<br>재건축/재개발 이익 환수제<br>DTI/LTV 강화<br>주택 공급 물량 확대 | DTI/LTV 완화<br>양도세 등 세제 완화<br>공공부문 지출 확대<br>재정비 사업 규제 완화 | 임대주택 등 공공부문 공급 확대<br>양도세, 취득세 등 세제 완화<br>DTI/LTV 완화<br>재정비 사업 규제 완화 | 여신심사 가이드라인 발표<br>공공택지 분양 물량 조절<br>중도금대출 심사 강화<br>전매 제한 강화 |

자료: 메리츠증권증권 리서치센터

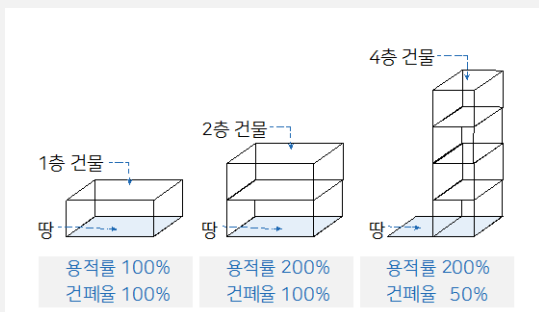
## 규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



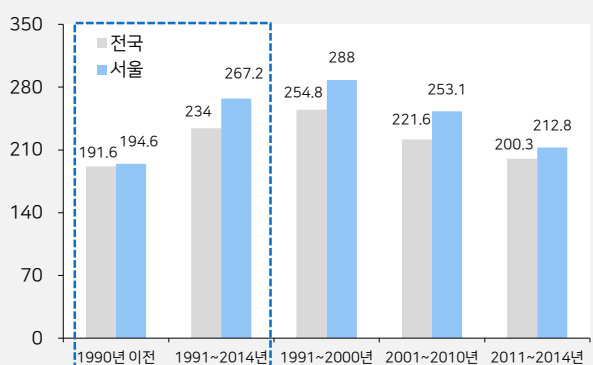
자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

## 준공 시기별 용적률 평균

용적률과 건폐율의 개념



(%) 전국 준공 시기별 용적률 평균



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

자료: 부동산114, 메리츠증권증권 리서치센터

표4 현행 용적률 규제

| 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

표5 은행업 감독 규정에 따른 LTV 한도

| 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%   | 60%   |
|             | 담보가액 6억원 이내 | 60%   | 40%   | 60%    | 60%   | 60%   | 60%   |
| 10년이상 분할상환  |             | 70%   | 70%   | 70%    | 70%   | 70%   | 70%   |

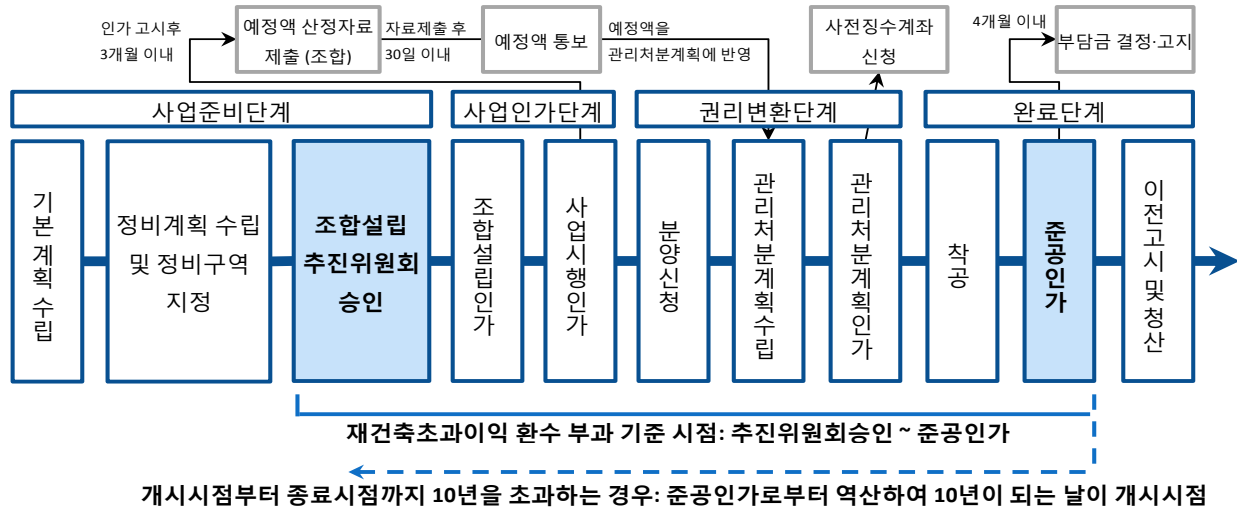
자료: 금융위원회, 메리츠증권증권 리서치센터

표6 LTV제도 운용 추이

| 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 |
| 2016-04 | LTV 완화조치 1년 유예                       | 전 금융기관   | 완화 |
| 2017-06 | 조정대상지역에 LTV 60% 적용                   | 전 금융기관   | 강화 |
| 2017-08 | 조건과 상관없이 투기과열지구 및 투기지역에 LTV 40% 적용   | 전 금융기관   | 강화 |

자료: 한국은행, 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

그림74 재건축사업 추진 절차와 재건축초과이익 환수제도



\*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

표7 강화된 지역별 LTV, DTI 규제비율 (일반 주택담보대출 및 집단대출)

| 구분                   | 투기과열지구 및 투기지역 |     | 투기과열지구, 투기지역 외<br>조정대상지역 |     | 조정대상지역 외 수도권 |     |
|----------------------|---------------|-----|--------------------------|-----|--------------|-----|
|                      | LTV           | DTI | LTV                      | DTI | LTV          | DTI |
| 서민 실수요자<br>(완화)      | 50%           | 50% | 70%                      | 60% | 70%          | 60% |
| 주담대 미보유<br>(기본)      | 40%           | 40% | 60%                      | 50% | 70%          | 60% |
| 주담대 1건 이상<br>보유 (강화) | 30%           | 30% | 50%                      | 40% | 60%          | 50% |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표8 8.2 대책에 따른 투기과열지구 및 투기지역 지정

| 구분 | 투기과열지구          | 투기지역                                                      |
|----|-----------------|-----------------------------------------------------------|
| 서울 | 전 지역<br>(25개 구) | 강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동,<br>노원, 마포, 양천, 영등포, 강서<br>(11개 구) |
| 경기 | 과천시             | -                                                         |
| 기타 | 세종시             | 세종시                                                       |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표9 8.2 주택시장 안정화 방안 요약

|                                    | 현행                                                                                                                                                                          | 개선                                                                                           | 비고                                                                                                          |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 재건축초과이익<br>환수제                     | 유예                                                                                                                                                                          | 2018년 1월부터 예정대로 시행                                                                           |                                                                                                             |
| 투기과열지구 내<br>재건축 조합원 지위<br>양도제한 예외  | 1) 조합설립 후 2년 내 사업시행인가가 없고<br>2년 이상 소유<br>2) 사업시행인가 후 2년 내 착공하지 못하고,<br>2년 이상 소유                                                                                             | 1) 조합설립 후 3년 내 사업시행인가가 없고<br>3년 이상 소유<br>2) 사업시행인가 후 3년 내 착공하지 못하고,<br>3년 이상 소유              |                                                                                                             |
| 투기과열지구 내<br>재개발 등 조합원<br>분양권 전매제한  | 제한 없음                                                                                                                                                                       | 관리처분계획인가 후 부터 소유권이전<br>등기시까지 조합원 분양권 전매 금지                                                   | 2017년 9월 『도시 및 주거환경 정비법』<br>개정 이후 사업시행인가를 신청하는<br>조합부터 적용                                                   |
| 투기과열지구 내<br>정비사업 분양분<br>재당첨 제한     | 투기과열지구내 정비사업 일반분양을 받은<br>경우 5년간 다른 정비사업의 일반분양 당첨<br>불가                                                                                                                      | 투기과열지구내 정비사업 일반분양 또는<br>조합원 분양에 당첨된 세대에 속한 자는<br>5년간 투기과열지구 내의 정비사업 일반분양<br>또는 조합원 분양 재당첨 제한 |                                                                                                             |
| 양도소득세                              | 양도차익에 따라 기본세율(6~40%)적용                                                                                                                                                      | 다주택자 양도소득세 중과, 장기보유특별공제<br>배제                                                                | 2주택자의 경우 기본세율에 10%p 가산,<br>3주택자 이상의 경우 20%p 가산<br>2018년 4월 1일 이후 양도하는 주택부터<br>적용                            |
| 조정대상지역의<br>1세대1주택 양도세<br>비과세 요건 강화 | 2년이상 보유, 양도가액 9억원 이하 시<br>비과세                                                                                                                                               | 2년 이상 보유, 양도가액 9억원 이하, 2년<br>이상 거주 시 비과세                                                     | 8월 3일 이후 취득하는 주택부터 적용                                                                                       |
| LTV · DTI                          | 1) LTV: 주택유형, 대출만기, 담보가액 등에<br>따라 40~70% 적용<br>(투기지역 40~70%, 투기과열지구 50~70%)<br>2) DTI 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출<br>등에 대해 40% 적용<br>(배우자 합산 2건 이상 주담대, 30세 미만<br>미혼 차주 아파트 주담대 등)" | 주택유형, 대출만기, 대출금액 등과 관계없이<br>투기과열지구 및 투기지역은 LTV · DTI 40%<br>적용                               | 주택담보대출을 1건 이상 보유한 세대에<br>속한자가 추가로 받을 경우 10%p 강화<br>(단, 세대 기준으로 투기지역 내에서 이미<br>주택담보대출이 1건 있을 경우 추가 대출<br>불가) |
| 청약제도                               | 1) 국민주택: 수도권 1년, 지방 6개월 경과<br>+ 납입횟수 수도권 12회, 지방 6회 이상<br>2) 민영주택: 수도권 1년, 지방 6개월 경과<br>+ 예치기준금액 이상 예치                                                                      | 투기과열지구 및 조정대상지역에는 1순위<br>자격 요건 강화, 가점제 적용 확대 등을 도입                                           | 투기과열지구: 85㎡이하는 75% → 100%<br>조정대상지역: 85㎡이하 40% → 75%,<br>85㎡초과 0% → 30%"                                    |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표10 민영주택 가점제 적용비율

| 구분       | 85m <sup>2</sup> 이하 |      | 85m <sup>2</sup> 초과 |     |
|----------|---------------------|------|---------------------|-----|
|          | 현행                  | 개선   | 현행                  | 개선  |
| 수도권 공공택지 | 100%                | 100% | 50% 이하에서 지자체장이 결정   |     |
| 투기과열지구   | 75%                 | 100% | 50%                 | 50% |
| 조정대상지역   | 40%                 | 75%  | 0%                  | 30% |
| 기타 지역    | 40% 이하에서 지자체장이 결정   |      | 0%                  | 0%  |

자료: 국토교통부, 메리츠종합증권 리서치센터

표11 오피스텔 분양 및 관리 개선

|    | 투기과열지구                                             | 조정대상지역                                                  |
|----|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 현행 | 전매) 소유권 이전등기시까지<br>분양) 거주자 우선분양 20%<br>*수도권 지역에 한정 | 전매) 전매제한기간 없음, 단 2인 이상에게 전매<br>불가<br>분양) 거주자 우선분양의무 없음" |
| 개정 | 전매) 소유권 이전등기시까지<br>분양) 거주자 우선분양 20%<br>*전국으로 확대    | 전매) 소유권 이전등기시까지<br>분양) 거주자 우선분양 20%"                    |

자료: 국토교통부, 메리츠종합증권 리서치센터

## Appendix – 임대주택

표12 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 <sup>2</sup> 이하 주택 공급                                                                                                                                |                                                       | 60m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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<br>자동차: 2,767만원 이하                   | 부동산: 12,600만원 이하<br>자동차: 2,465만원 이하                                                                    |
| 임대조건 및 특징  | 임대의무기간 50년<br>임대료는 주변 시세의 30% 수준                                                                                                                         | 분양전환되지 않음                                             | 30년 임대<br>분양전환되지 않음                                                                                    |
| 표준임대보증금    | 주택가격에 따라 산출한<br>최초입주자모집공고당시의 주택가격의 20%<br>주택가격의 10%에 해당하는 금액에 은행의<br>1년 만기 정기예금 평균이자율을 곱하여<br>산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비,<br>화재보험료, 대송충당금 및<br>국민주택기금이자를 합한 금액 | (건설원가 - 국민주택기금)/2                                     | 당해주택가격 x 20% x 규모계수 x 지역계수                                                                             |
| 표준임대료      |                                                                                                                                                          | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+<br>제세공과금+기금이자+자기자금이자               | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+<br>제세공과금+기금이자+자기자금이자                                                                |

자료: LH공사, 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

표13 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       | 85㎡이하 주택 공급                            |                                                                                                                              | 45㎡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 85㎡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<br>50㎡ 미만의 경우가구당 월평균소득의 50%이하인자에게 우선공급<br>50~60㎡ 이하의 경우가구당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급  |                                                                                               |
| 자산기준       | 부동산: 21,550만원 이하<br>자동차: 2,767만원 이하    | 부동산: 21,550만원 이하<br>자동차: 2,767만원 이하                                                                                          |                                                                                               |
| 임대조건 및 특징  | 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환                | 20년 범위<br>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<br>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