



2018. 1. 4 (목)

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 2018년 1월 4일 현재 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2018년 1월 4일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2018년 1월 4일 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        | 2018-01-03 | 1D(%) | 1W(%) | 1M(%) | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 주식 | S&P500       | 미국        | 2,713.06   | 0.64  | 1.1   | 2.8   | 32.7   | 21.2   |
|    | DOW          | 미국        | 24,922.68  | 0.40  | 0.6   | 2.6   | 43.0   | 26.1   |
|    | NASDAQ       | 미국        | 7,065.53   | 0.84  | 1.8   | 4.3   | 41.1   | 31.3   |
|    | KOSPI        | 한국        | 2,486.35   | 0.27  | 2.0   | -0.6  | 26.8   | 22.7   |
|    | NIKKEI       | 일본        | 22,764.94  | 0.00  | -0.6  | 0.3   | 19.6   | 19.1   |
|    | SHCOMP       | 중국        | 3,369.11   | 0.62  | 2.8   | 1.8   | -4.8   | 8.6    |
|    | MSCI ACWI    | 전세계       | 516.76     | 0.00  | 0.9   | 2.5   | 29.4   | 22.4   |
|    | MSCI DM      | 선진        | 2,116.04   | 0.00  | 0.6   | 2.2   | 27.3   | 20.7   |
|    | MSCI EM      | 이머징       | 1,177.98   | 0.00  | 2.9   | 5.0   | 48.3   | 36.7   |
| 환율 | Dollar Index | (Index)   | 92.17      | 0.32  | -0.9  | -1.1  | -6.6   | -10.3  |
|    | EURO         | (USD/EUR) | 1.20       | -0.36 | 1.1   | 1.3   | 10.7   | 14.9   |
|    | KRW          | (KRW/USD) | 1,064.65   | 0.30  | -0.9  | -2.2  | -9.2   | -11.9  |
|    | JPY          | (JPY/USD) | 112.51     | 0.20  | -0.7  | 0.1   | -6.7   | -4.3   |
|    | CNH          | (CNY/USD) | 6.50       | -0.09 | -0.9  | -1.9  | -1.1   | -6.9   |
| 금리 | 미국채 10Y      | (%,bp)    | 2.45       | -1.62 | 3.64  | 7.48  | 17.77  | 0.28   |
|    | 한국 국채 3Y     | (%,bp)    | 2.13       | 1.00  | -2.70 | 4.30  | 46.50  | 50.10  |
| 상품 | WTI          | (USD/BL)  | 61.93      | 2.58  | 3.8   | 7.7   | 28.5   | 8.8    |
|    | Brent        | (USD/BL)  | 67.98      | 2.12  | 3.0   | 9.2   | 33.8   | 16.0   |
|    | COPPER       | (USD/ton) | 7,205.00   | 0.00  | -0.5  | 5.6   | 53.1   | 30.2   |
|    | GOLD         | (USD/oz)  | 1,314.20   | -0.14 | 2.1   | 3.1   | 24.0   | 14.1   |
|    | SILVER       | (USD/oz)  | 17.17      | -0.21 | 3.3   | 5.4   | 24.4   | 7.4    |

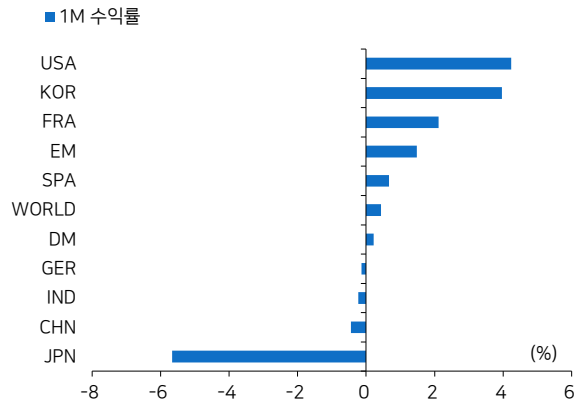
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

|                     | 시가총액<br>(십억원) | 1D(%) | 1M(%) | 3M(%) | YTD(%) | PER  |      | PBR |     | ROE  |      |
|---------------------|---------------|-------|-------|-------|--------|------|------|-----|-----|------|------|
|                     |               |       |       |       |        | 17E  | 18E  | 17E | 18E | 17E  | 18E  |
| 대림산업                | 2,839.7       | -0.2  | -3.4  | 1.9   | -1.0   | 5.3  | 5.4  | 0.5 | 0.5 | 10.5 | 9.4  |
| 대우건설                | 2,473.0       | 1.0   | 6.8   | -17.5 | 0.5    | 5.0  | 5.0  | 0.8 | 0.7 | 18.0 | 15.2 |
| 삼성엔지니어링             | 2,538.2       | -0.8  | -7.5  | 17.7  | 4.4    | 17.2 | 12.0 | 2.1 | 1.8 | 12.0 | 15.0 |
| GS건설                | 2,028.4       | -1.2  | 3.7   | 6.2   | 0.0    | 7.6  | 6.3  | 0.6 | 0.5 | 7.8  | 8.7  |
| 현대건설                | 4,042.2       | -2.3  | 2.7   | -5.3  | 0.0    | 6.8  | 6.6  | 0.6 | 0.5 | 8.8  | 8.5  |
| 현대산업                | 2,962.6       | -2.8  | -4.8  | 10.1  | 1.9    | 6.8  | 7.1  | 0.9 | 0.8 | 14.0 | 12.1 |
| Sinopec Engineering | 4,460.8       | 1.2   | 13.8  | 8.0   | 0.0    | 10.4 | 9.0  | 1.0 | 0.9 | 9.7  | 10.4 |
| Vinci               | 63,979.6      | -0.4  | -0.4  | 4.2   | -0.7   | 16.3 | 15.0 | 2.5 | 2.3 | 15.6 | 15.6 |
| TechnipFMC          | 15,874.1      | 1.7   | 9.5   | 11.9  | 3.1    | 24.2 | 20.5 | 1.2 | 1.1 | 4.8  | 5.7  |
| Bouygues            | 20,248.6      | -0.5  | 1.3   | 6.8   | -0.2   | 16.6 | 15.1 | 1.7 | 1.6 | 10.9 | 12.2 |
| Linde               | 46,342.6      | 0.4   | -1.4  | 2.1   | -0.5   | 21.4 | 20.0 | 2.1 | 2.0 | 10.3 | 10.6 |
| Hochtief            | 11,974.4      | -0.1  | -0.1  | 1.2   | -1.4   | 19.5 | 18.0 | 4.0 | 3.5 | 22.1 | 22.5 |
| Saipem              | 4,943.4       | -0.1  | 11.2  | 4.7   | 0.4    | 26.0 | 20.1 | 0.8 | 0.7 | 3.1  | 4.2  |
| Maire Tecnimont     | 1,668.2       | -0.2  | 14.5  | -10.9 | -1.2   | 12.3 | 11.5 | 3.9 | 3.2 | 35.8 | 29.9 |
| L&T                 | 29,992.4      | 2.0   | 4.7   | 12.0  | 1.4    | 26.0 | 22.7 | 3.2 | 2.8 | 13.1 | 13.8 |
| JGC                 | 5,346.9       | 1.1   | 9.9   | 17.9  | 0.0    | 23.2 | 19.1 | 1.4 | 1.3 | 6.0  | 6.9  |
| Chiyoda             | 2,046.7       | -0.6  | 7.1   | 27.1  | 0.0    | 41.5 | 42.0 | 1.4 | 1.3 | 2.1  | 3.6  |
| Toyo Engineering    | 474.8         | 1.2   | 2.4   | -6.1  | 0.0    | 21.4 | 39.3 | 0.9 | 0.9 | 4.4  | 1.1  |
| CB&I                | 1,834.3       | 0.8   | -0.5  | 2.0   | 5.3    | 9.2  | 7.6  | 1.2 | 1.1 | 6.0  | 9.5  |
| Tecnicas Reunidas   | 1,971.0       | 2.5   | 8.6   | 4.7   | 4.1    | 27.0 | 14.1 | 3.6 | 3.4 | 13.0 | 22.8 |
| CTCI                | 1,235.8       | -0.4  | 0.2   | -6.7  | -0.3   | 13.1 | 11.0 | 1.9 | 1.9 | 14.7 | 17.3 |
| Petrofac            | 2,567.3       | 0.7   | 19.3  | 16.3  | 1.1    | 9.1  | 11.7 | 1.9 | 1.8 | 17.4 | 17.2 |
| Amec Foster Wheeler | N/A           | N/A   | N/A   | N/A   | N/A    | N/A  | N/A  | N/A | N/A | 13.5 | 19.9 |
| Fluor               | 7,904.2       | 1.5   | 9.1   | 24.0  | 2.8    | 22.5 | 18.0 | 2.0 | 1.8 | 9.0  | 8.7  |
| Jacobs              | 8,606.2       | 0.3   | 2.5   | 14.8  | 1.7    | 18.7 | 16.4 | 1.7 | 1.6 | 9.3  | 10.0 |
| KBR                 | 3,026.2       | 1.9   | 7.9   | 12.4  | 2.4    | 15.0 | 14.0 | 2.7 | 2.3 | 18.8 | 17.2 |

자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

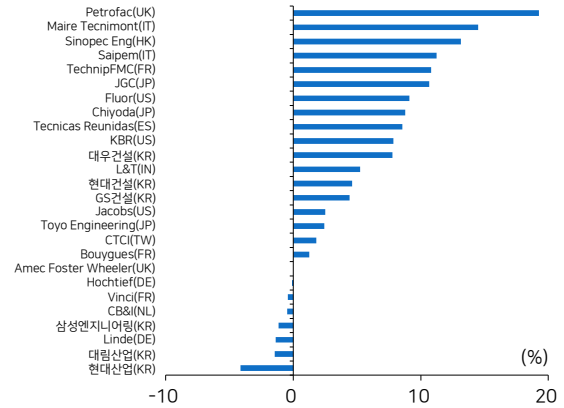
## Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



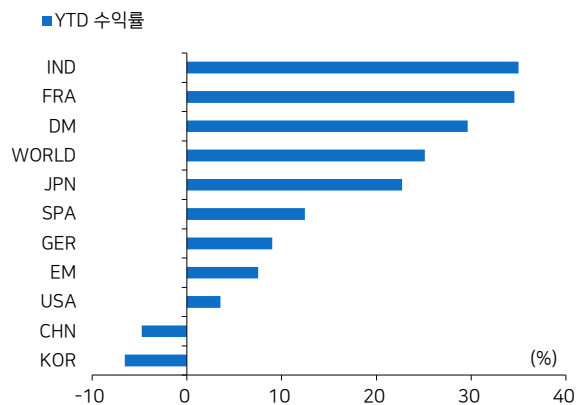
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 글로벌 업체의 1M 수익률



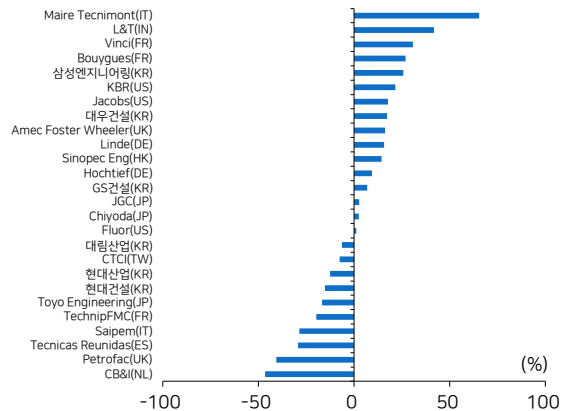
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 건설 업종 국가별 YTD 수익률



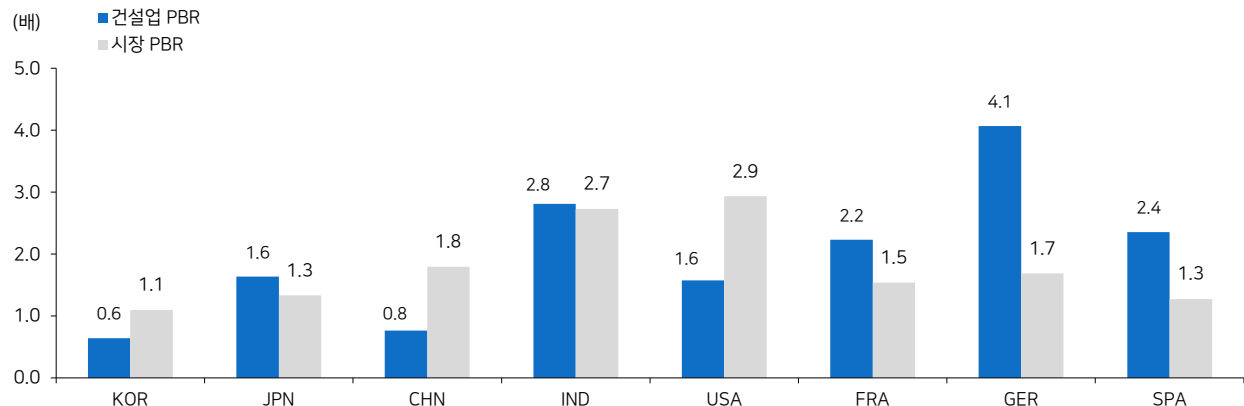
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업 PBR



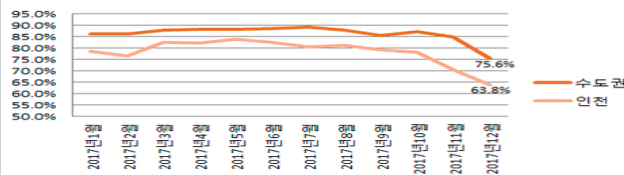
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

## NEWS

## 맥 못 추는 다세대·빌라...경매 몸값도 감정이 30%로 '뚝'

조선비즈

월별 다세대·연립 평균 낙찰가율



지난 몇 년간 공급이 많았던 데다 부동산 경기가 위축되면서 환금성이나 시세 상승 여력이 떨어지는 다세대, 빌라 거래가 얼어붙고 있음

최근 서울의 빌라 거래량은 석달 연속 3천건 수준에 머무르며 지난해 대비 절반 정도에 그치고 있는 상황임

거래와 수요가 줄면서 빌라 낙찰가율도 추락하고 있음

## 무인차 시대, 주차장이 새 부동산 개발처로

조선비즈

자율주행자동차(무인차) 기술과 무버 리프트 등을 통한 차량 공유 서비스의 확산은 인간의 일자리뿐 아니라 경제 전반에도 큰 영향을 미치고 있다. 미국 실리콘밸리 일대에서는 자동차 산업의 급변과 더불어 가장 큰 변화를 맞이할 분야로 상업용 부동산을 꼽는다. 무인차와 공유 경제 발전으로 쓸모없게 되는 주차장이나 '셀프 보관소(창고)' 등이 새로운 부동산 개발 대상으로 떠오른다는 것이다. 이런 주차장의 배경에는 자동차에 대한 사람들의 인식 변화가 있다. 무인차 기술이 발전하고, 구글 무버 리프트 등이 추진하는 무인 택시가 상용화되면 사람들이 더 이상 차를 운전하지 않아도 된다. 출퇴근이나 여행 소필할 때는 무인 택시를 호출해서 이동하면 되기 때문이다.

이처럼 사람들이 더 이상 자동차를 직접 소유하지 않게 될 경우 가장 먼저 영향을 받는 곳이 주차장이다. 차를 소유하지 않기 때문에 집이나 사무실, 쇼핑몰 등에서 주차장이 불필요하게 되고, 결국 곳곳에 퍼져있는 주차장이 유휴 부지로 시찰에 나눌 가능성이 크다.

자율주행자동차 기술과 차량 공유 서비스의 확산에 따라 주차장이나 셀프 보관소 등이 쓸모없게 되어 새로운 부동산 개발 대상으로 떠오르고 있음

미국 벤처투자업체들은 주차장 개발 분야를 올해의 주요 투자처 중으로 꼽고 있는 상황임

주차장을 맹비해 팝업 스토어로 활용하거나 주거용 부동산으로 개발하는 등의 사업을 하는 것임

## 분양 쏟아지는 경기도 벌써 '입주난'

문화일보

입주 20만 분량 17만 가구 대기  
동남부권 '역전세난' 나타남  
작년말 미분양도 2000가구

"을 분양시장 가능자는 경기  
실수요 아니면 보수적 접근"

새해 주택 분양 시장에서 '요주의 지역'은 경기도가 될 전망이다. 경기지역은 올해 아파트 16만 가구와 빌라를 다세대 다가구주택 20만여 가구가 입주할 예정인 가운데 17만여 가구가 분양될 것으로 보인다.

부동산업계에서는 경기 동남부 외곽지역의 경우 지난

올해 경기 주요지역 입주아파트 (단위:가구)

| 지역  | 입주아파트 (가구) |
|-----|------------|
| 화성시 | 3만4172     |
| 용인시 | 1만5676     |
| 김포시 | 1만4789     |
| 시흥시 | 1만1532     |
| 하남시 | 9938       |
| 평택시 | 8973       |
| 남양주 | 8248       |

올해 경기지역에는 아파트 16만 가구와 빌라 등 다세대/다가구 주택을 합해 20만여 가구가 입주할 예정임

지난해 말 부터 전세물량 초과로 인해 역전세난이 나타나고 있어 잔금을 치르지 못해 빈집이 늘어나는 입주난 확산이 우려되는 상황임

이런 상황에서 분양 물량은 최대 18만 가구가 공급될 것으로 추정됨

## 지방에서도 새 아파트 선호 뚜렷

매일경제

규제로 위축된 지방 주택시장에서도 새 아파트 선호현상은 여전하다.

지방 새 아파트 분양권에 1억원 이상의 프리미엄이 붙는가 하면 평균 수백대 1의 청약경쟁률을 기록하는 등 '새 아파트'에 대한 갈증이 상당한 것으로 나타났다.

국토교통부 실거래가 자료를 보면 지난해 2월 대전 서구에서 분양한 '복수센트럴자이' 전용면적 59㎡(6층)는 작년 말 2억6253만원에 거래돼 분양가 2억4600만원보다 1600만원 이상 웃돈이 붙었다. 2016년 4월 부산 원도심인 연제구에서 분양한 '연산더샵' 전용면적 84㎡A(23층)는 지난해 12월 4억6519만원에 거래돼 분양가 3억5682만원보다 1억원 이상 웃돈이 붙었다.

규제로 위축된 지방 주택시장에서도 새 아파트 선호현상은 여전한 것으로 나타났다

특히 지방 원도심의 경우 주거단지들이 노후한 경우가 많아 새 주거공간 선호도가 유난히 높게 나타났다

실제로 원도심 내 청약경쟁률이 유난히 높게 나타남

## 중국, 일대일로 박차...카자흐스탄에 '유럽형 물류기지' 집중투자

동아일보

육·해상을 넘나드는 광역 경제망 구축에 박차를 가하고 있는 중국이 최근 카자흐스탄을 수출 물류 전진기지로 삼고 집중 투자하고 있다고 뉴욕타임스(NYT)가 1일 보도했다. 바닷길을 이용할 때보다 카자흐스탄 내륙을 통할 때 운송시간이 현저히 줄어든다는 장점을 노린 전략으로 풀이된다.

NYT에 따르면 중국 국영 중국원양운수총공사(중원양)는 지난해 여름 중국 국경과 인접한 카자흐스탄 호르고스 지역의 '내륙 항만(dry port)' 지분 49%를 사들였다. 이 지역은 차가운 서리가 뒤덮인 아스팔트와 철길뿐인 황량한 곳으로 바다에서도 멀리 떨어져 있다.

중국이 최근 카자흐스탄을 수출 물류 전진기지로 삼고 집중 투자하고 있음

바닷길을 이용하는 것보다 카자흐스탄 내륙을 통하면 운송시간이 현저히 줄어든다는 장점이 있음

카자흐스탄 내륙이 중국의 물류 허브로 자리잡게 되면서 전통적으로 영향력을 발휘해 온 러시아의 입지는 약해졌음

## 세계 1위 中 고속철, 새해에도 '120조원' 통큰 투자

머니투데이



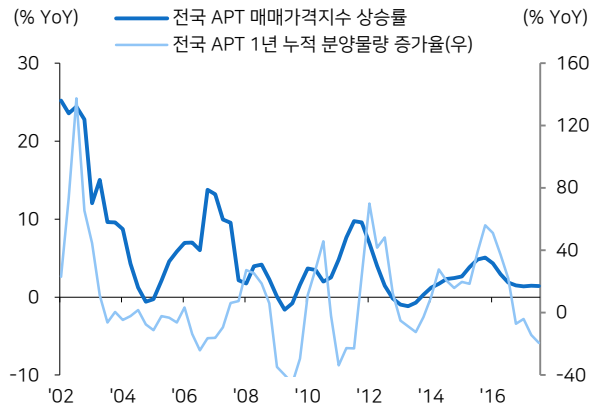
중국이 올해도 7,320억위안에 달하는 대규모 철도 투자를 이어갈 계획임

이는 지난해 8,010억위안에 비하면 적지만 지난 5년 평균치인 7,800억위안과 유사한 수준임

철도 인프라에 대한 투자는 중국 고정자산 투자에 상당히 큰 기여를 하고 있음

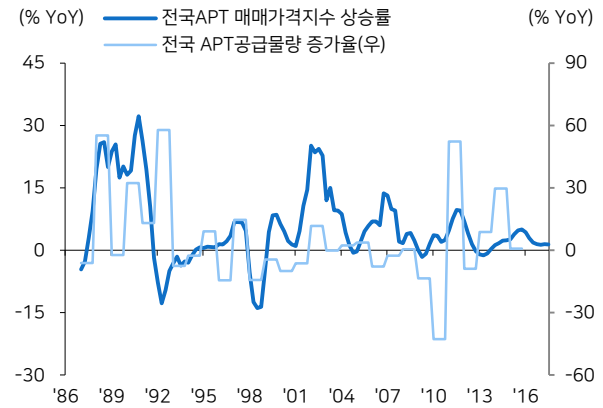
## Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



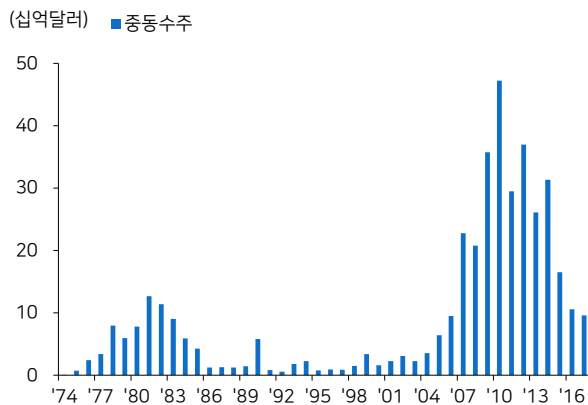
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



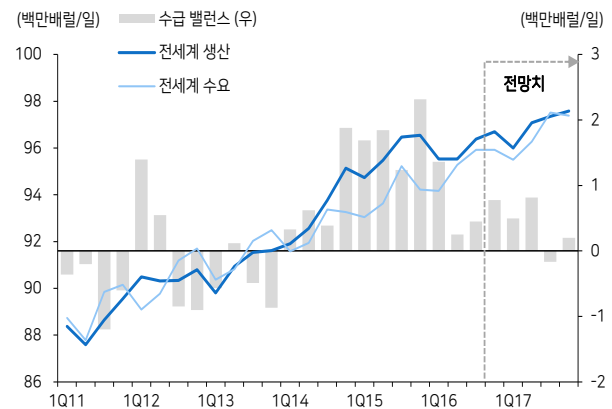
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



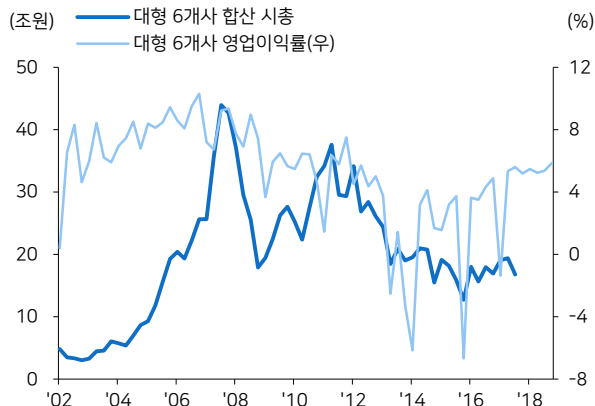
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



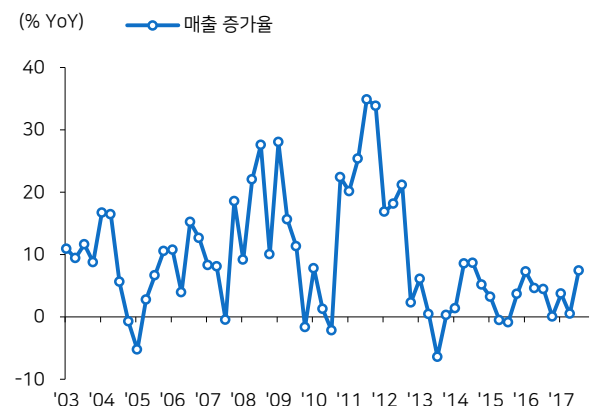
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적 전망 2017



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율

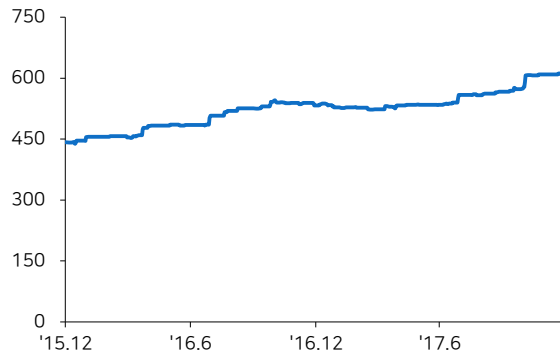


자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

## Earnings - 업체별 2017년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업

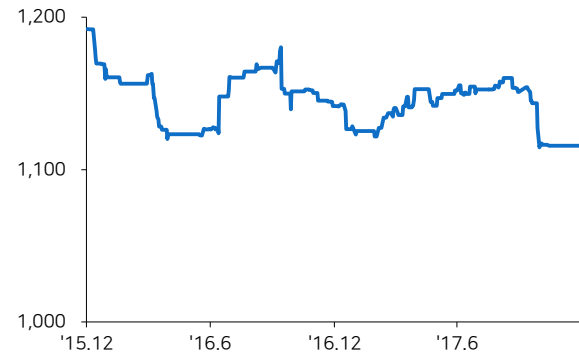
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설

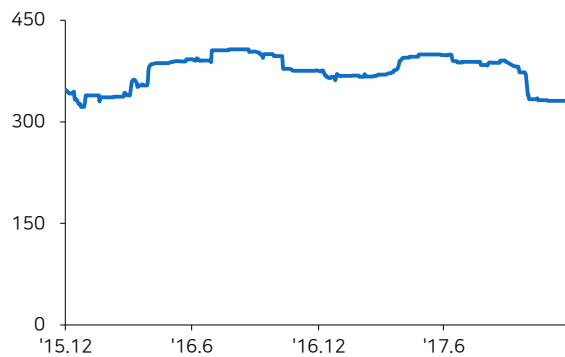
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설

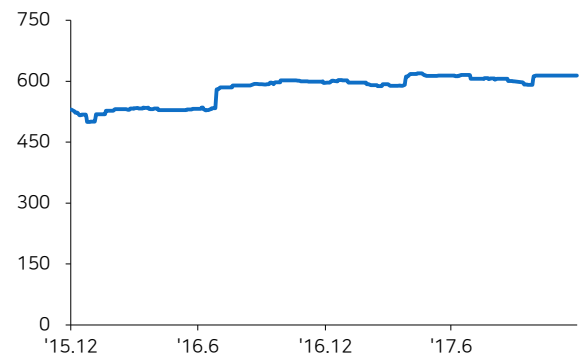
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 현대산업

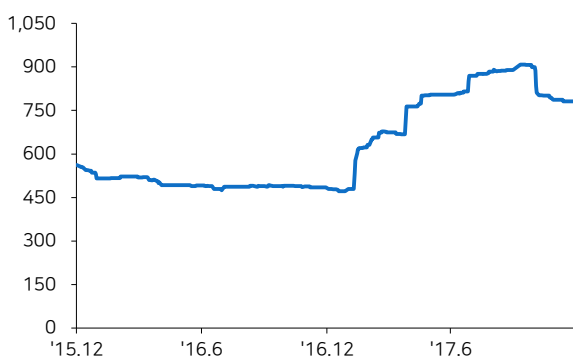
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설

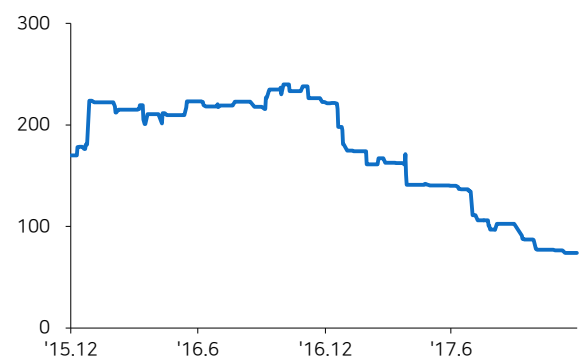
(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림17 삼성엔지니어링

(십억원) — 2017년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

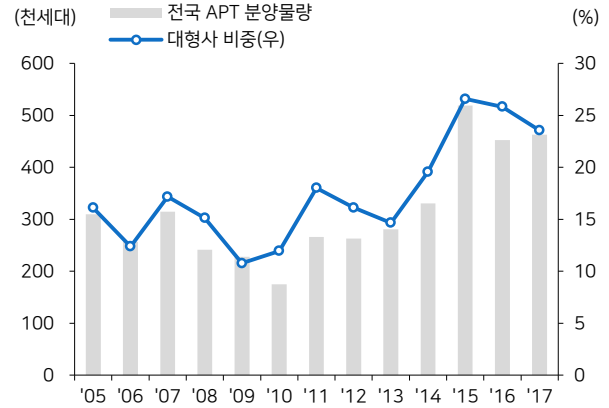
## Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



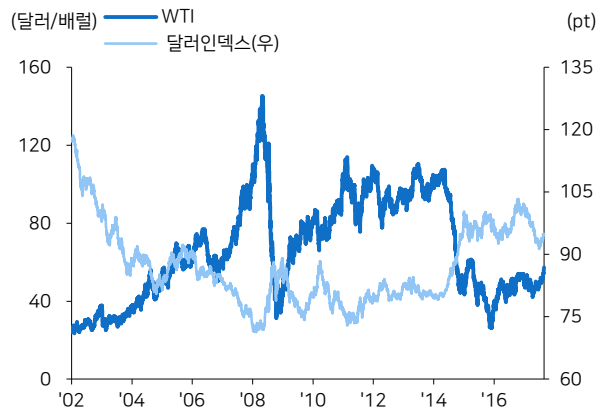
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



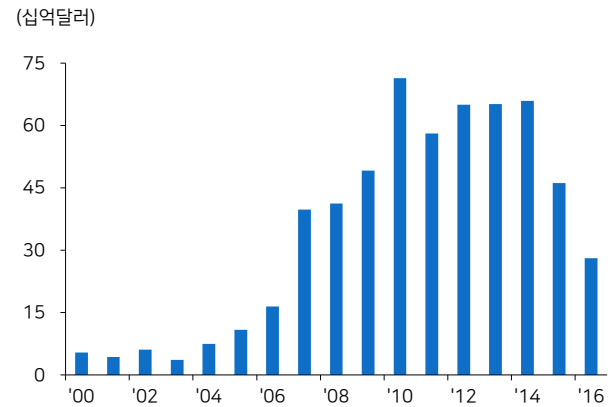
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



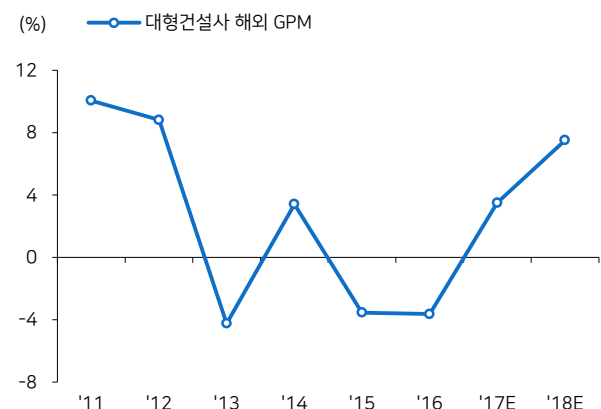
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림23 대형건설사 해외 수익성

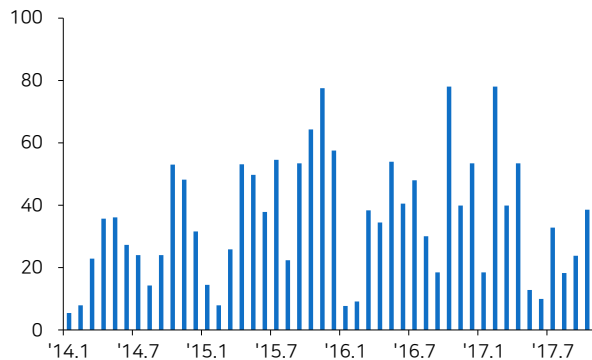


자료: 메리츠증권 리서치센터

## Earnings - 부동산 Data

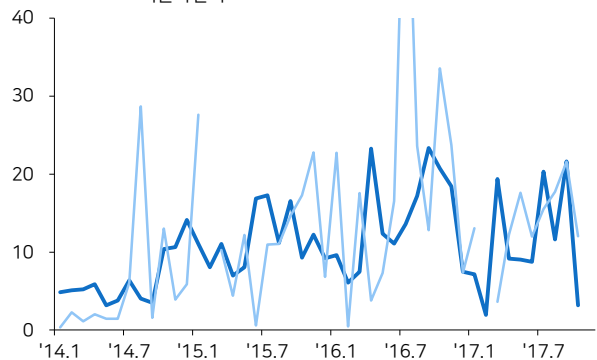
그림24 아파트 분양물량 추이

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



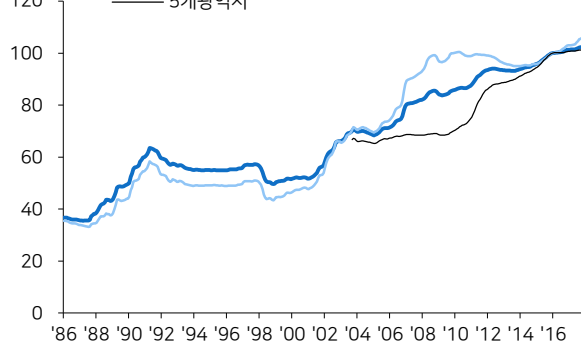
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국  
— 서울특별시

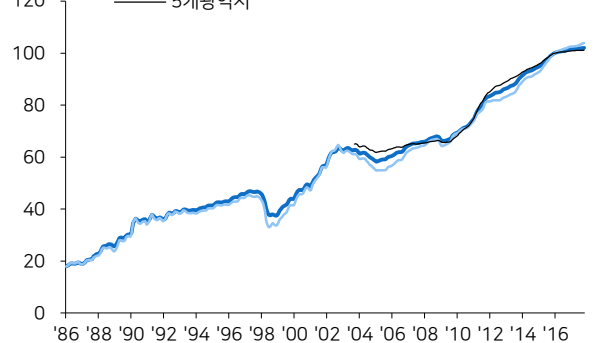
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이

(pt) — 전국  
— 서울  
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

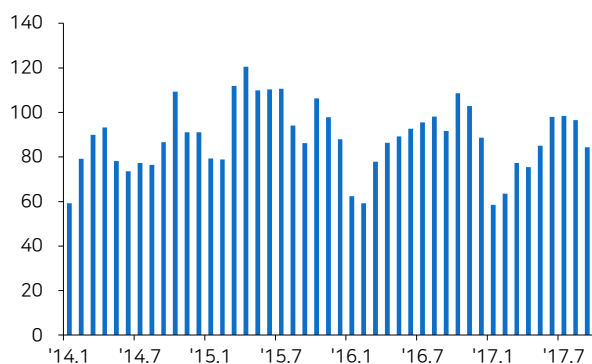
그림27 주택 전세가격 추이

(pt) — 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



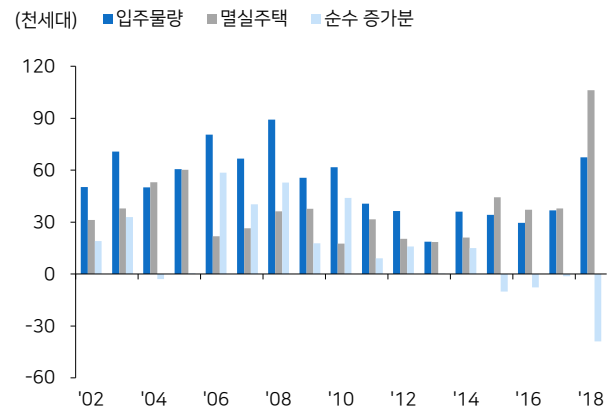
## Earnings - 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수공급



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표1 2018년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울]

| 지역 |      | 분양시기 | 단지명         | 전체분양  | 일반분양 |
|----|------|------|-------------|-------|------|
| 서울 | 강남구  | 1월   | 개포8단지       | 1,996 |      |
|    |      | 7월   | 개포4단지       | 3,320 | 281  |
|    |      |      | 청담삼익롯데캐슬    | 1,230 |      |
|    | 서초구  | 4월   | 서초무지개       | 1,481 | 204  |
|    |      | 상반기  | 서초우성1차      | 1,276 | 192  |
|    | 송파구  | 12월  | 거여마천뉴타운2-1  | 1,945 |      |
|    |      |      |             |       |      |
|    | 강동구  | 4월   | 고덕주공6단지     | 1,824 | 864  |
|    |      |      |             |       |      |
|    | 은평구  | 8월   | 수색9구역       | 753   |      |
|    |      | 11월  | 역촌1주택재건축    | 740   |      |
|    | 동대문구 | 4월   | 청량리롯데캐슬     | 1,436 |      |
|    |      | 10월  | 용두5구역       | 823   |      |
|    |      |      | 이문1구역       | 2,904 |      |
|    |      |      | 청량리동부청과     | 1,152 |      |
|    |      |      | 용두6         | 1,048 |      |
|    | 마포구  | 3월   | 염리제3구역      | 1,694 |      |
|    |      | 10월  | 아현2구역       | 1,419 |      |
|    | 영등포구 | 1월   | e편한세상대림3재건축 | 852   |      |
|    | 서대문구 | 2월   | 북아현1-1      | 1,226 |      |
|    |      | 3월   | 홍제제3구역      | 1,116 |      |
|    |      | 10월  | 홍제1주택푸르지오   | 772   |      |
|    | 양천구  | 상반기  | 신정뉴타운2-1    | 1,497 | 647  |
|    | 성북구  |      | 장위7구역아이파크   | 1,777 |      |
|    |      |      | 장위6         | 1,637 |      |
|    | 노원구  | 3월   | 상계금에그린      | 1,062 |      |
|    |      | 6월   | 태릉효성해링턴플레이스 | 1,287 |      |
|    | 관악구  | 8월   | 신림강남재건축     | 1,143 |      |
|    | 노원구  | 3월   | 상계금에그린      | 1,062 |      |
|    |      | 6월   | 태릉효성해링턴플레이스 | 1,287 |      |

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

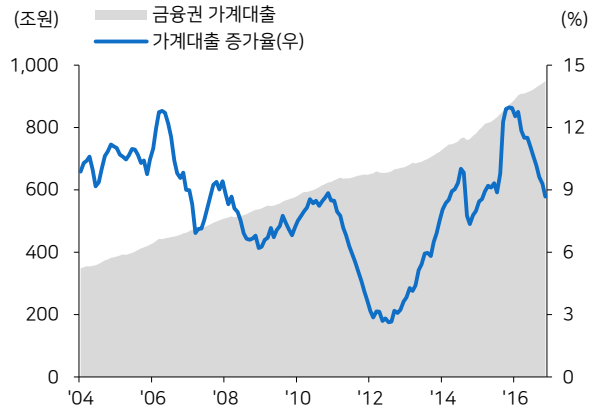
표2 2018년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 외]

| 지역  |      | 분양시기 | 단지명           | 전체분양  | 일반분양 |
|-----|------|------|---------------|-------|------|
| 수도권 | 수원시  |      | 수원권선6         | 2,178 |      |
|     | 의정부시 | 9월   | 의정부송산1자이      | 2,562 |      |
|     |      | 10월  | 의정부중앙2        | 2,473 |      |
|     | 안산시  | 9월   | 안산원곡e편한세상     | 1,357 |      |
|     | 과천시  | 1월   | 과천 주공7-1      | 1,317 |      |
|     |      | 2월   | 과천주공2단지       | 2,129 |      |
|     |      | 9월   | 과천주공6단지       | 2,145 |      |
|     | 성남시  | 2월   | 분당가스공사더샵      | 562   |      |
|     |      | 4월   | 금광1구역         | 4,294 |      |
|     |      | 9월   | 성남신흥2자이       | 2,213 |      |
|     |      |      | 성남중1구역        | 1,987 |      |
|     | 안양시  | 3월   | 안양소곡지구        | 1,394 |      |
|     |      | 6월   | 안양호원초주변지구     | 3,850 |      |
|     |      | 8월   | 안양예술공원주변지구    | 1,052 |      |
|     |      |      | 안양덕현지구        | 2,761 |      |
|     |      |      | 안양임곡3         | 2,637 |      |
|     |      |      | 안양비산2         | 1,199 |      |
|     | 인천시  | 2월   | 인천서운효성해링턴플레이스 | 1,669 |      |
|     |      | 6월   | 부평부개서초교       | 1,559 |      |
|     |      | 9월   | 주안7구역센트레빌     | 1,458 |      |
|     |      | 10월  | 힐스테이트레이크송도3차  | 1,083 |      |
| 부산  | 서구   | 4월   | 동대신2구역        | 503   |      |
|     | 북구   | 3월   | e편한세상만덕5구역    | 2,120 |      |
|     |      | 6월   | 화명3구역         | 447   |      |
|     | 동래구  | 상반기  | 온천2구역         | 3,853 |      |
|     |      | 상반기  | 온천4구역         | 4,043 |      |
|     | 연제구  | 6월   | 연산3           | 1,563 |      |
|     |      | 상반기  | 거제2구역         | 4,470 |      |
|     | 부산진구 | 9월   | 부산전포1-1       | 1,401 |      |
|     |      |      | 연지2           | 2,616 |      |
| 대전  | 서구   | 1월   | e편한세상둔산       | 776   |      |
|     |      | 2월   | 도마변동8구역       | 1,881 |      |
|     | 유성구  | 하반기  | 도안2단계         | 2,500 |      |
|     | 대덕구  | 2월   | 법동1구역         | 1,503 |      |
|     |      | 상반기  | 신탄진 동일스위트     | 2,400 |      |
|     | 중구   | 5월   | 목동3구역         | 933   |      |
|     |      |      | 남산4-4         | 1,368 |      |
|     | 달서구  |      | 송현2동한양수자인     | 1,021 |      |
| 울산  | 중구   | 7월   | 북산효성해링턴플레이스   | 2,591 |      |
| 대구  | 북구   | 5월   | 북현주공2단지       | 594   |      |
| 충남  | 천안   | 3월   | 천안문성,원선지구     | 1,529 |      |
|     |      | 4월   | 천안백석5         | 1,321 |      |
| 전북  | 전주시  | 3월   | 바구말1구역        | 1,390 |      |
| 경남  | 창원시  | 2월   | 마한회원3구역       | 1,245 |      |
|     |      | 5월   | 회원2구역두산위브     | 2,120 |      |
|     |      | 7월   | 교방푸르지오예가      | 1,538 |      |
| 강원  | 춘천시  | 1월   | 춘천파크자이        | 965   |      |
|     |      | 10월  | 춘천소양축지2재건축    | 1,041 |      |

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

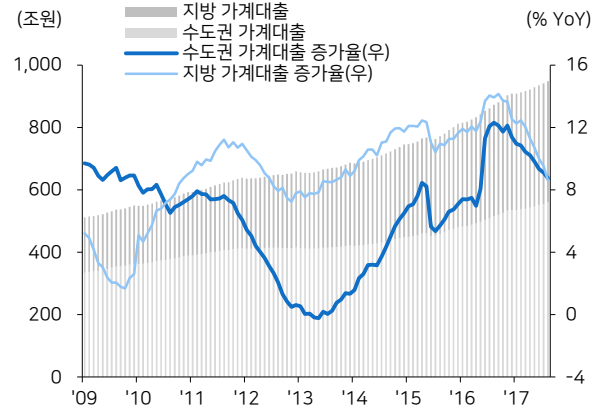
## Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



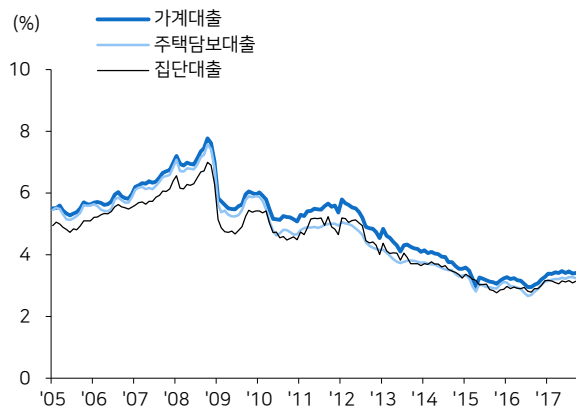
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



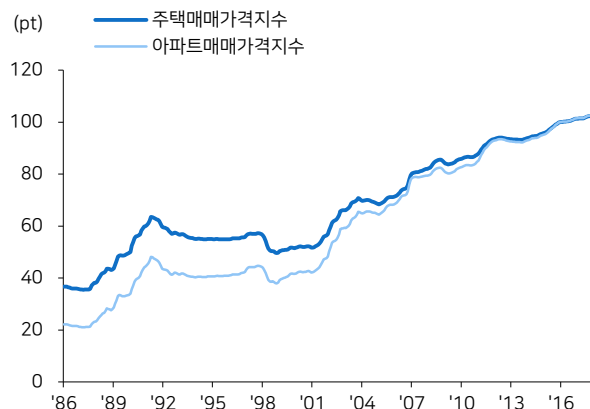
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



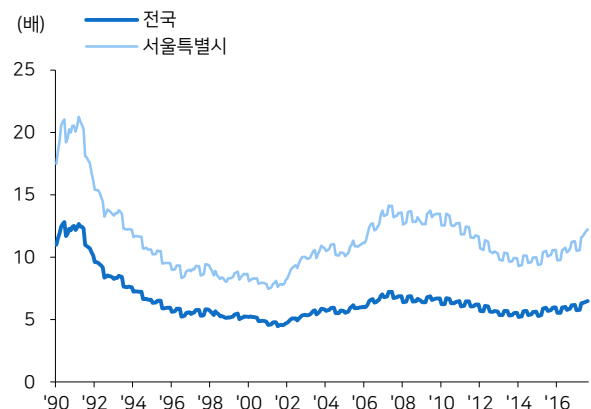
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

## Earnings - 입주물량

표3 지역별 아파트 입주물량

|        | '07     | '08     | '09     | '10     | '11     | '12     | '13     | '14     | '15     | '16     | '17     | '18     | '19     |
|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 전국     | 314,354 | 320,953 | 285,954 | 298,725 | 216,282 | 179,559 | 196,673 | 264,922 | 268,539 | 293,206 | 383,648 | 439,357 | 346,808 |
| 서울특별시  | 37,945  | 55,747  | 31,009  | 35,767  | 36,631  | 19,512  | 23,299  | 37,114  | 21,392  | 25,887  | 27,077  | 34,703  | 38,503  |
| 경기도    | 75,766  | 87,167  | 110,827 | 115,166 | 64,223  | 62,880  | 49,425  | 53,804  | 70,355  | 87,670  | 128,387 | 161,992 | 120,695 |
| 부산광역시  | 16,689  | 14,299  | 8,120   | 14,402  | 13,019  | 15,412  | 20,946  | 22,752  | 21,588  | 14,665  | 20,067  | 23,070  | 24,864  |
| 대구광역시  | 19,604  | 32,591  | 15,711  | 13,563  | 7,276   | 4,529   | 9,919   | 9,359   | 15,134  | 26,802  | 22,679  | 12,743  | 8,489   |
| 인천광역시  | 30,451  | 15,450  | 16,204  | 18,588  | 22,379  | 26,298  | 10,727  | 10,554  | 12,280  | 9,283   | 18,495  | 20,189  | 16,500  |
| 광주광역시  | 11,903  | 13,586  | 13,317  | 8,552   | 9,437   | 3,360   | 7,345   | 9,411   | 5,752   | 10,769  | 11,797  | 6,037   | 11,917  |
| 대전광역시  | 10,193  | 6,908   | 2,297   | 10,624  | 11,853  | 5,416   | 3,761   | 10,625  | 3,954   | 6,574   | 6,508   | 6,358   | 2,955   |
| 울산광역시  | 12,507  | 9,122   | 3,881   | 10,947  | 2,772   | 3,840   | 6,482   | 9,075   | 9,461   | 3,141   | 9,892   | 8,590   | 10,072  |
| 강원도    | 9,419   | 10,016  | 9,117   | 4,505   | 2,313   | 4,238   | 3,580   | 9,004   | 6,075   | 8,738   | 5,541   | 17,092  | 16,452  |
| 경상남도   | 20,988  | 22,952  | 18,620  | 13,233  | 7,162   | 6,524   | 19,812  | 23,660  | 21,625  | 21,027  | 40,176  | 39,154  | 32,907  |
| 경상북도   | 14,600  | 12,091  | 14,347  | 15,940  | 9,761   | 3,628   | 6,603   | 7,843   | 15,301  | 15,660  | 24,115  | 24,639  | 16,206  |
| 전라남도   | 8,319   | 8,773   | 5,327   | 5,343   | 4,883   | 4,359   | 11,063  | 14,633  | 11,652  | 11,988  | 8,051   | 9,601   | 7,315   |
| 전라북도   | 11,784  | 9,053   | 9,762   | 5,454   | 6,343   | 7,341   | 5,599   | 10,591  | 10,845  | 7,992   | 5,765   | 13,229  | 10,485  |
| 충청남도   | 17,815  | 9,537   | 20,730  | 13,640  | 9,801   | 5,938   | 5,588   | 9,875   | 12,422  | 22,490  | 24,544  | 24,363  | 4,440   |
| 충청북도   | 15,816  | 9,826   | 6,632   | 11,799  | 4,021   | 1,289   | 6,159   | 9,476   | 10,821  | 10,114  | 12,266  | 22,762  | 13,043  |
| 제주도    | 41      | 921     | 53      | 1,202   | 2,166   | 717     | 2,927   | 2,159   | 2,501   | 2,753   | 2,809   | 833     | 1,004   |
| 세종특별시  | 514     | 2,914   |         |         | 2,242   | 4,278   | 3,438   | 14,987  | 17,381  | 7,653   | 15,479  | 14,002  | 10,961  |
| 수도권    | 144,162 | 158,364 | 158,040 | 169,521 | 123,233 | 108,690 | 83,451  | 101,472 | 104,027 | 122,840 | 173,959 | 216,884 | 175,698 |
| 5개 광역시 | 70,896  | 76,506  | 43,326  | 58,088  | 44,357  | 32,557  | 48,453  | 61,222  | 55,889  | 61,951  | 70,943  | 56,798  | 58,297  |
| 지방     | 99,296  | 86,083  | 84,588  | 71,116  | 48,692  | 38,312  | 64,769  | 102,228 | 108,623 | 108,415 | 138,746 | 165,675 | 112,813 |
| 지방 전체  | 170,192 | 162,589 | 127,914 | 129,204 | 93,049  | 70,869  | 113,222 | 163,450 | 164,512 | 170,366 | 209,689 | 222,473 | 171,110 |

자료: REPS, 메리츠증권리서치센터

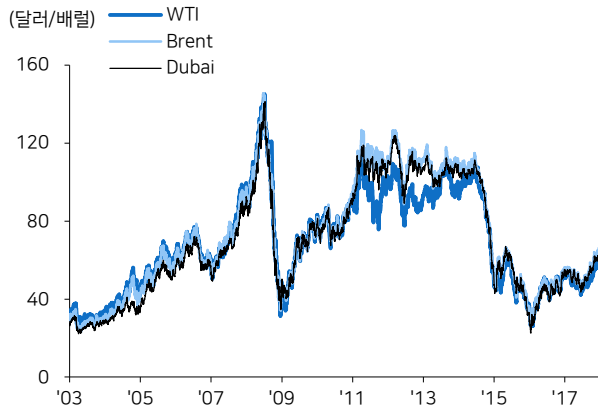
표4 지역별 아파트 인허가 물량

| 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, 메리츠증권리서치센터

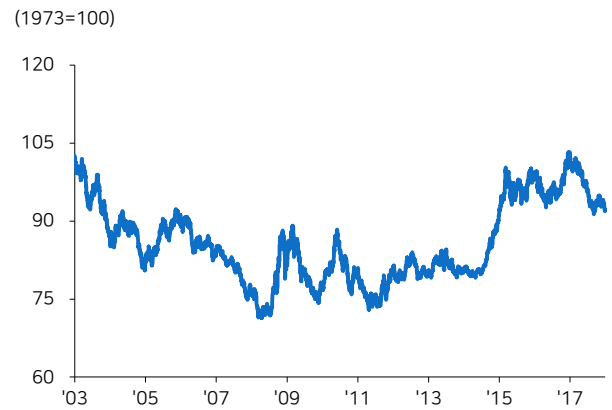
## Earnings - 해외 지표

그림38 유가



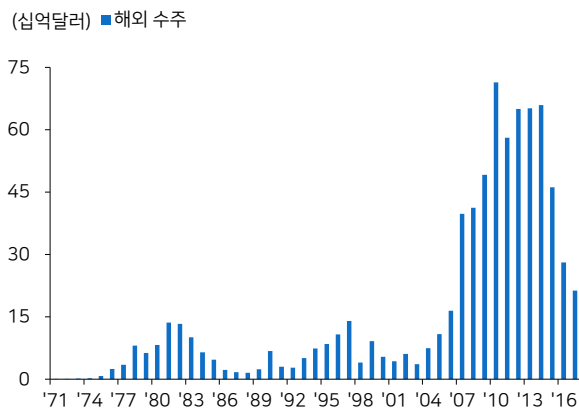
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



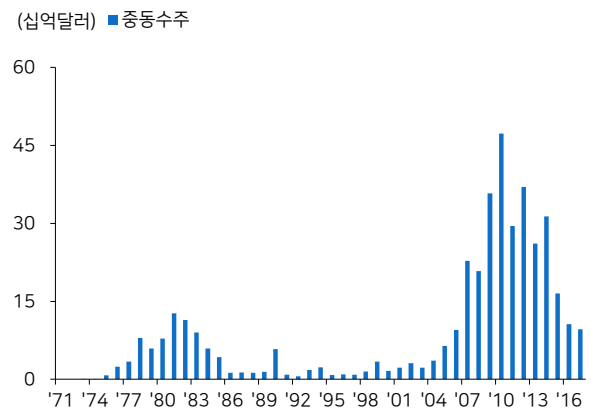
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



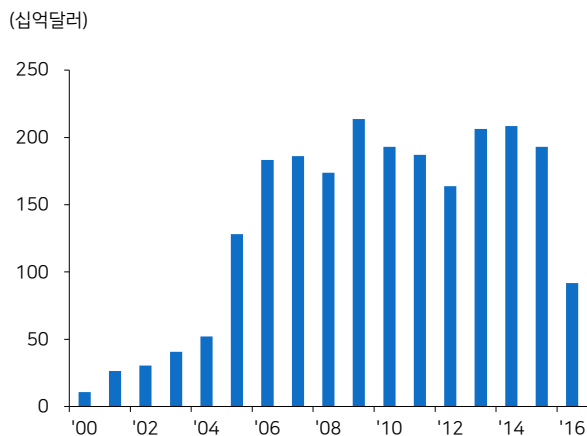
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



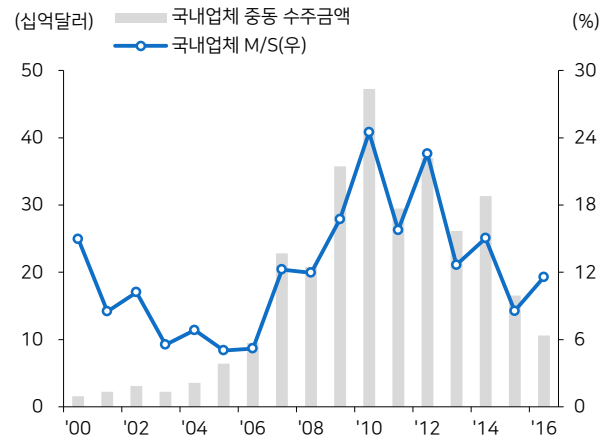
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

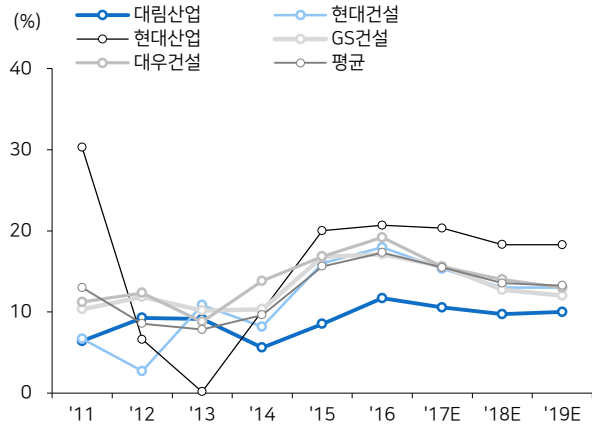
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

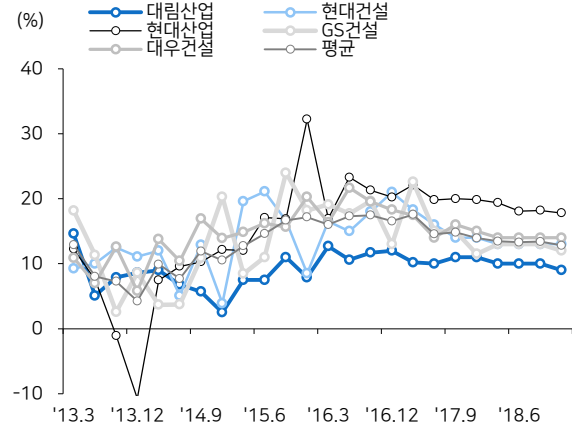
## Earnings - 국내 대형사의 원가율과 판관비 추이

그림44 연간 주택 마진 추이



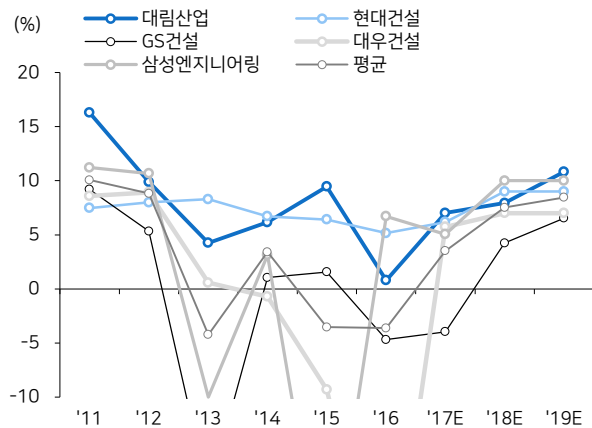
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 분기 주택 마진 추이



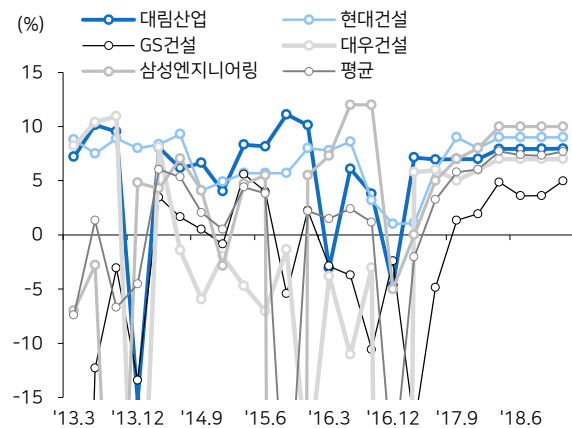
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 연간 해외 마진 추이



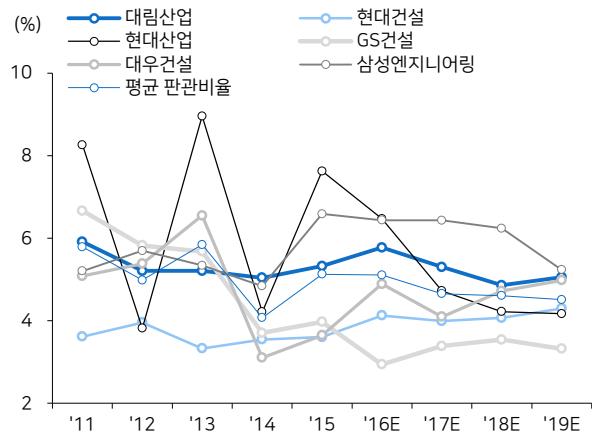
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 분기 해외 마진 추이



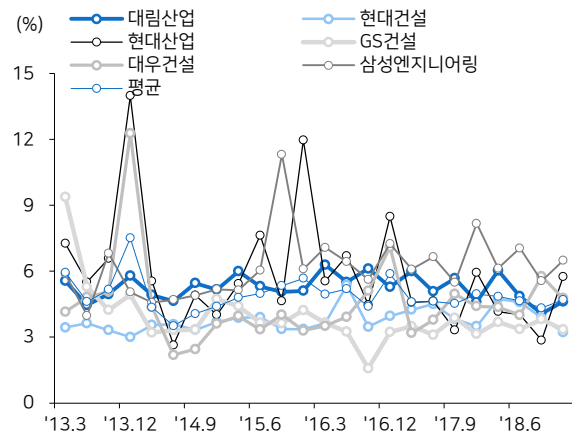
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 연간 판관비 추이



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

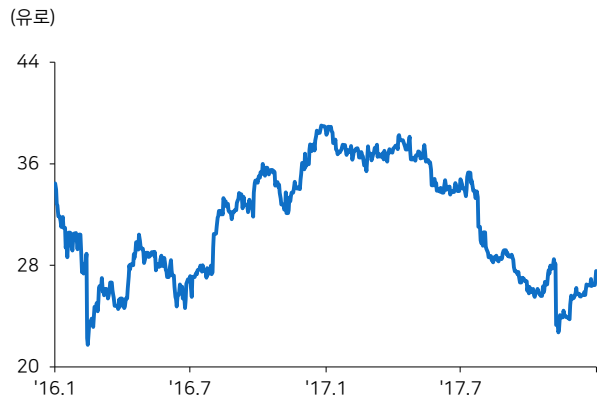
그림49 분기 판관비 추이



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

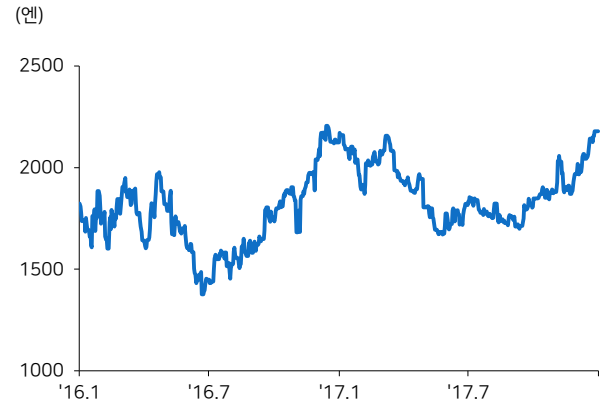
## Earnings – 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



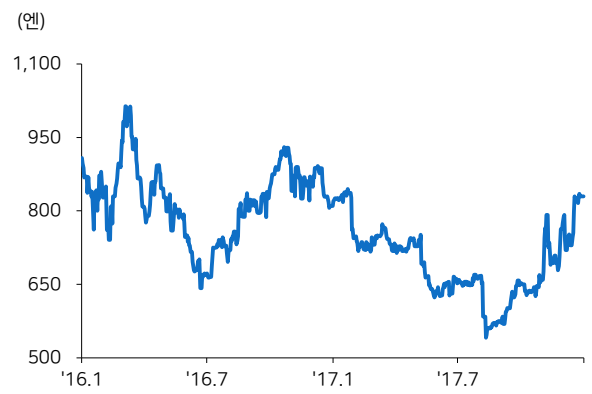
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



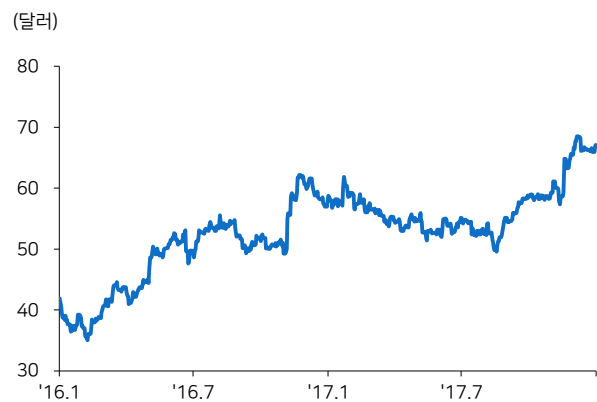
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



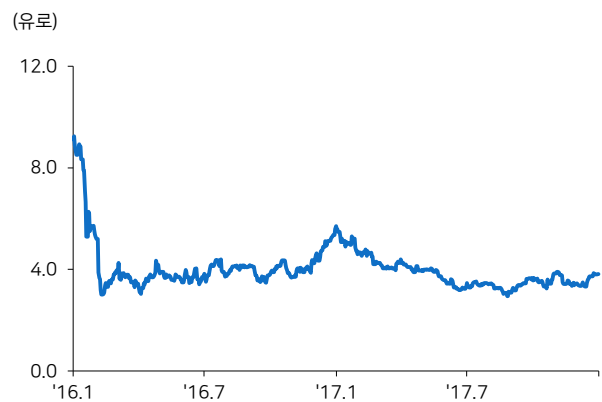
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

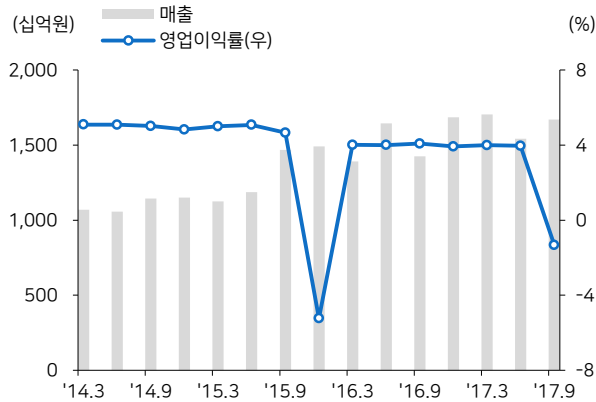
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

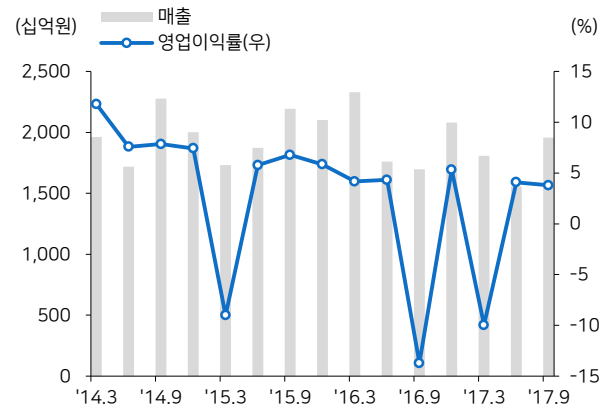
## Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림56 Tecnicas Reunidas



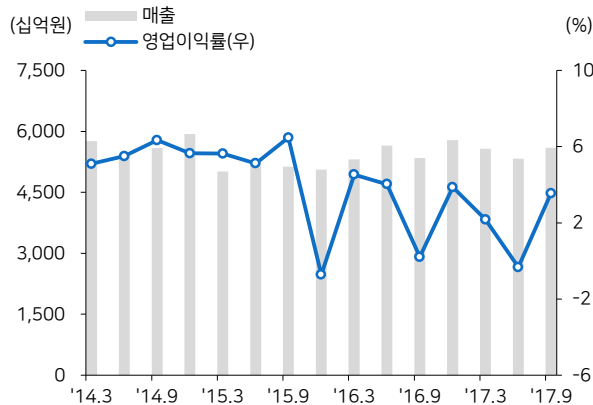
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 JGC



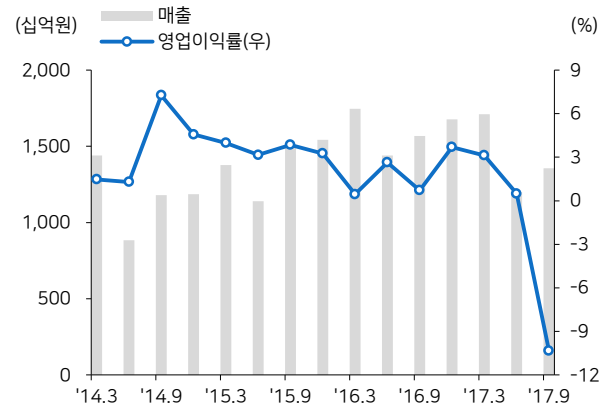
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 Fluor



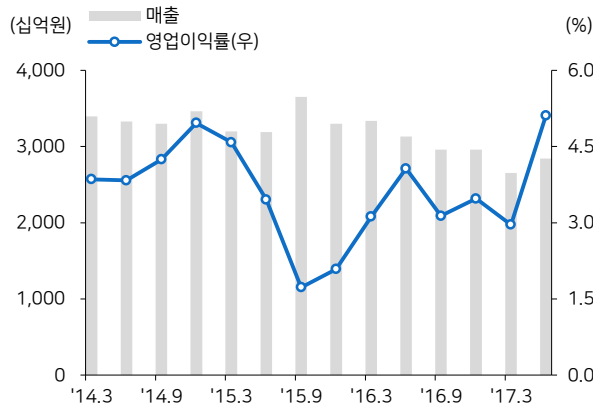
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 Chiyoda



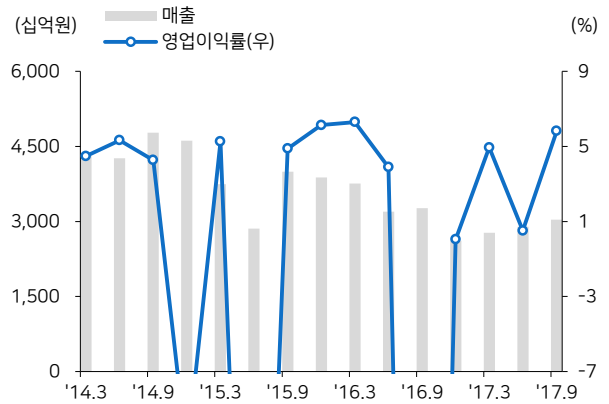
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림61 Saipem

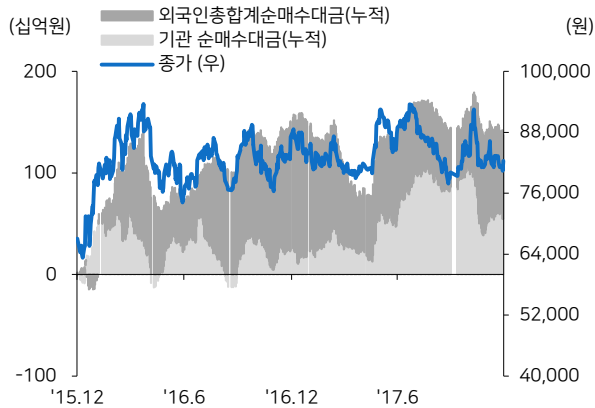


자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터



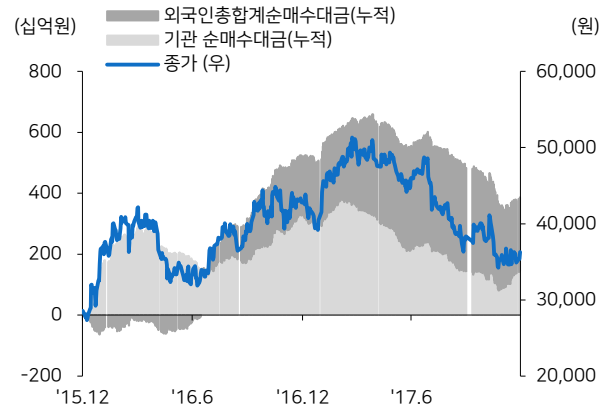
## Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림62 대림산업



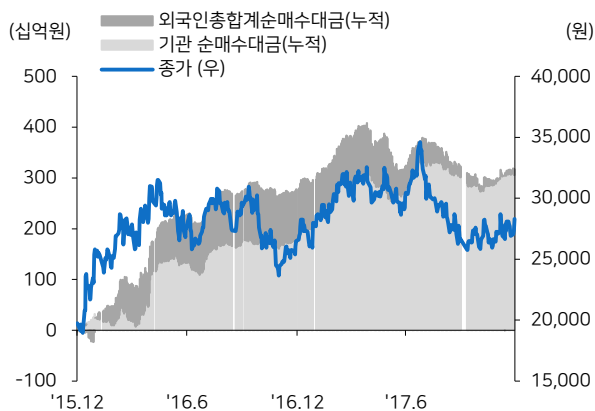
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림63 현대건설



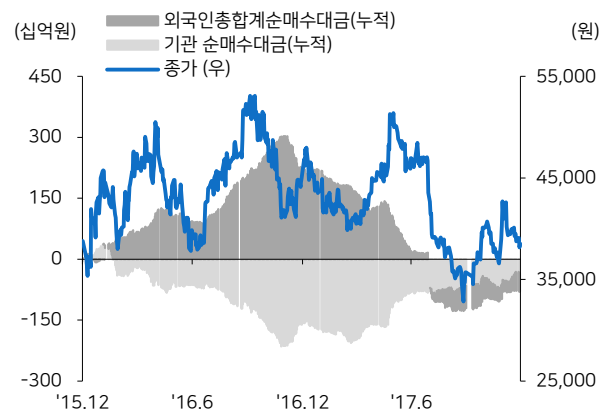
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림64 GS건설



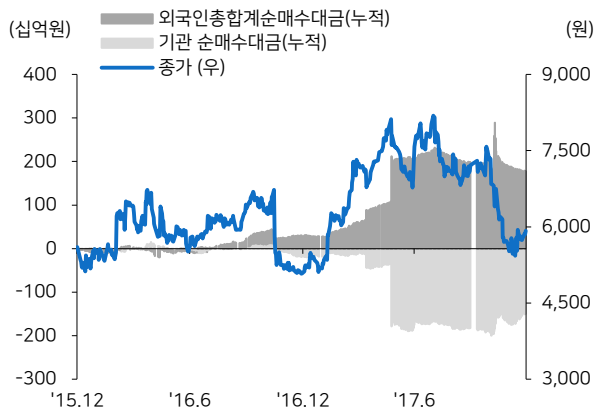
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림65 현대산업



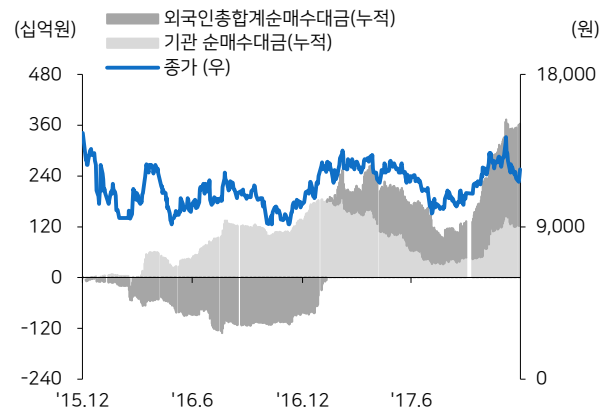
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

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<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 (입찰취소)<br>입찰: 바레인 - 알루미눔 제련소 확장 프로젝트 (GE/Gama 컨소수주)<br>수주: 러시아 - 나호트카 비료공장 프로젝트<br>수주: 사우디 - 라스알카이크 조전소 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 조전소 매립공사<br>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주)<br>입찰: UAE - Haliba 유전개발 프로젝트 (L&T 수주)<br>입찰: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트 (TR/삼엔 수주)<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 (CPECC)<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 (TR, Saipem 수주)<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>수주: 카타르 - Al Bustan 도로 4.4억불<br><br>▶ 현대엔지니어링 : 20억불 규모의 우즈베크 석유화학, 11억불 규모의 투르크메니스탄 비료 공장 수주 추진 |

## GS 건설

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

## 대우건설

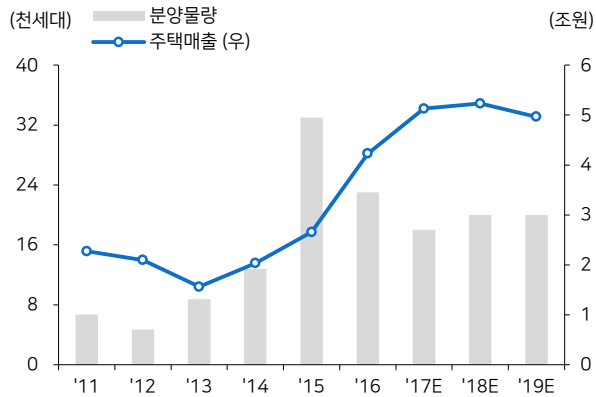
| 2016년                                                                                                                                                                                                                         | 2017년                                                                     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

## 삼성엔지니어링

| 2016년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2017년                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>입찰: 오만 - 살랄라 암모니아 플랜트 (SNC라발린 수주)</p> <p>입찰: UAE - Al-Dabbiya 가스처리플랜트</p> <p>입찰: UAE - 제벨알리 정유공장 확장 프로젝트 (Technip 수주)</p> <p>수주: 체코 - 넥센타이어 자테츠 타이머공장</p> <p>수주: 태국 - 왕노이 가스압축시설 프로젝트</p> <p>입찰: 사우디 - 라스타누라 CFP (TR 수주)</p> <p>입찰: 바레인 - 투블리 하수처리 플랜트</p> <p>입찰: 쿠웨이트 - MAA 정유공장 용해 유황 처리시설 (Gulf Spic 수주)</p> <p>입찰: UAE - Takreer 정유공장 3단계 파이프라인</p> <p>수주: 바레인 - 시트라 정유공장 프로젝트 (TR컨소)</p> <p>입찰: 쿠웨이트 - WPMP 트레인 3 (Lowest: CPECC, 2위: L&amp;T)</p> <p>입찰: UAE - 루와이스 POC</p> <p>공사일시중단: 스페인 - 살라망카 ULSD 프로젝트</p> <p>사업취소: 카자흐스탄 - 발하쉬 석탄화력발전소</p> | <p>입찰: 쿠웨이트 - GC-32 (Lowest: Petrofac, 3위)</p> <p>수주: 오만 - 두쿰 정유공장 PKG 2, 20억불 (Petrofac컨소)</p> <p>입찰: UAE - 밥 통합시설 확장 프로젝트 (CPECC)</p> <p>사업취소: 캐나다 - 퍼시픽 노스웨스트 LNG 프로젝트</p> <p>타절: 사우디 - 안부 발전 및 담수공장 3단계</p> <p>사업연기(FID): 미국 - 오하이오 에탄 크래커 및 석유화학 콤플렉스</p> <p>사업취소(입찰): UAE - 푸자이라 정유공장</p> <p>입찰: 사우디 - 하라드/하위야 가스플랜트 및 압축시설 (TR, Saipem 수주)</p> <p>입찰: 쿠웨이트 - 북부유전지대-남부저장시설간 원유파이프라인 (L&amp;T 수주)</p> <p>입찰: 태국 - PTTGC Map Ta Phut Olefin Retrofit (우선협상대상자) 6억달러</p> <p>수주: 태국 - PTTGC 라용 PO 플랜트(우선협상대상자) 3억달러</p> <p>입찰: 태국 - PTTGC 라용 PY 플랜트(우선협상자: SK건설) 1억달러</p> <p>수주: 사우디 - EO/EG 플랜트 6.9억달러</p> <p>▶ 수주: 미국 - 텍사스LNG 액화플랜트 및 수출터미널, KBR과 컨소, 10억불 규모 프로젝트</p> |

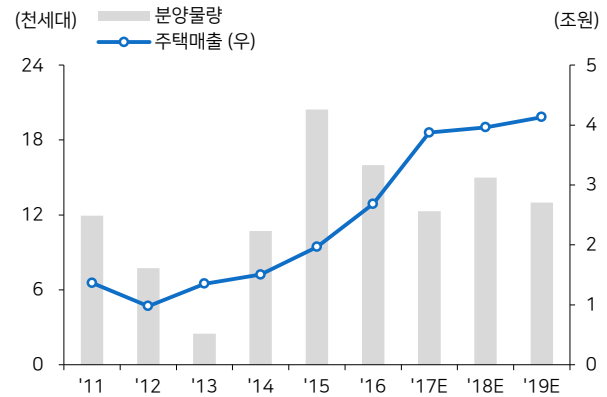
## Appendix - 업체별 주택 분양물량과 주택 매출 추이

그림68 대림산업



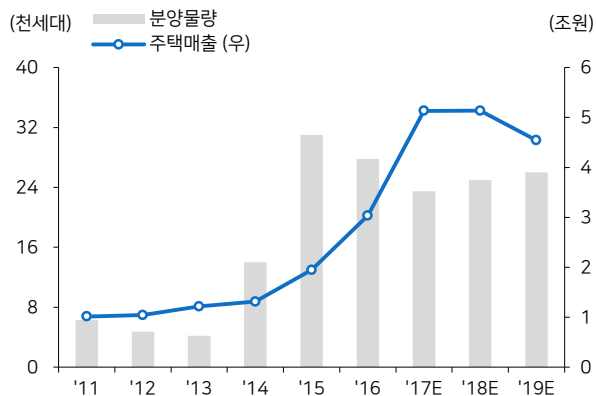
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림69 현대건설



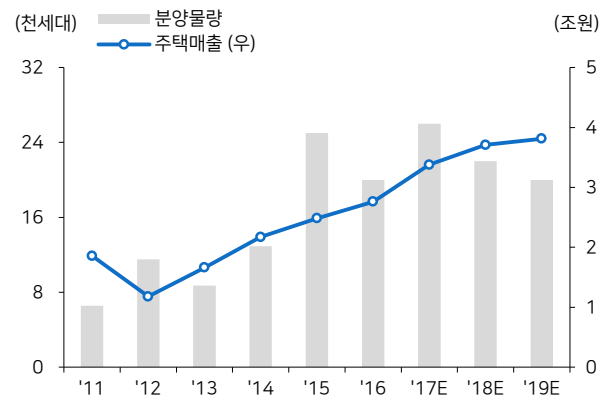
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림70 GS건설



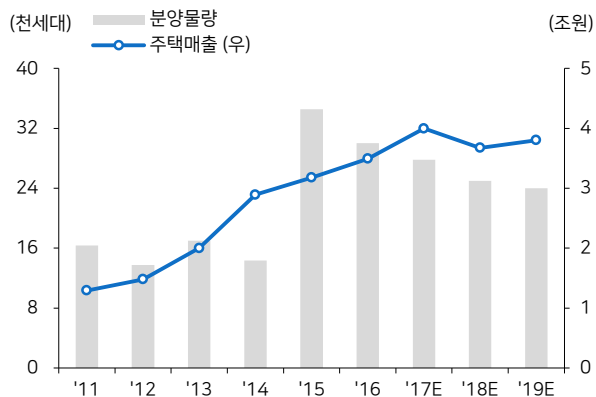
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림71 현대산업



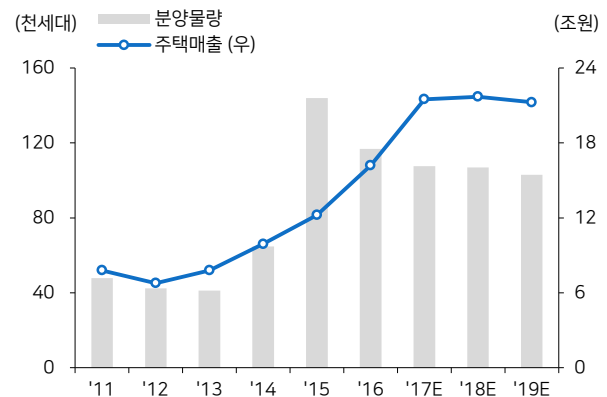
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

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   |      | 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   |      | 홍덕파크자이         | 2,529  | 2   |      |
| 거제센트럴자이        | 878    | 5   | 재개발  | 고덕신도시자연&자이     | 415    | 3   |      |
| 스카이라뷰자이        | 1,034  | 5   |      | 부산일광 5,6블록     | 774    | 4   |      |
| 자이더익스프레스 3차    | 2,324  | 5   |      | 염리3구역          | 1,671  | 6   | 재개발  |
| 담심리파크장         | 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 |     |      |

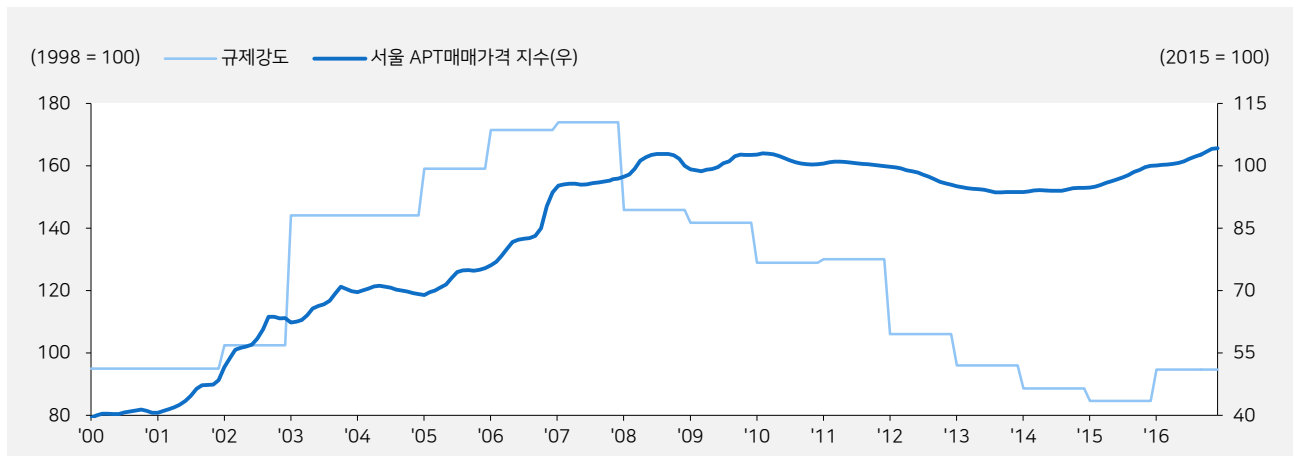
## Appendix – 부동산 규제

## 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

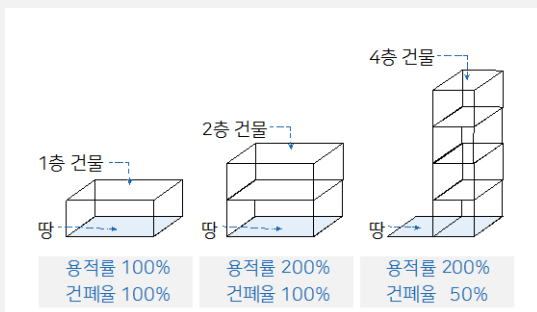
## 규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



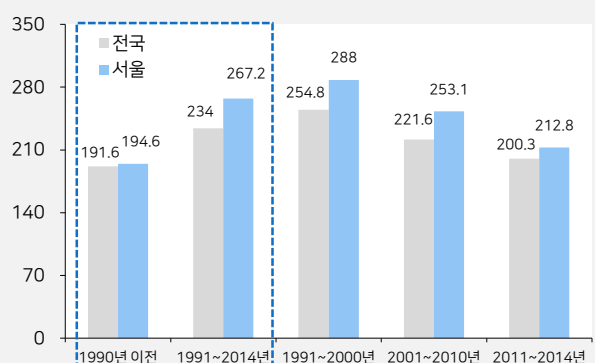
자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

## 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



표5 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

표6 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%   |

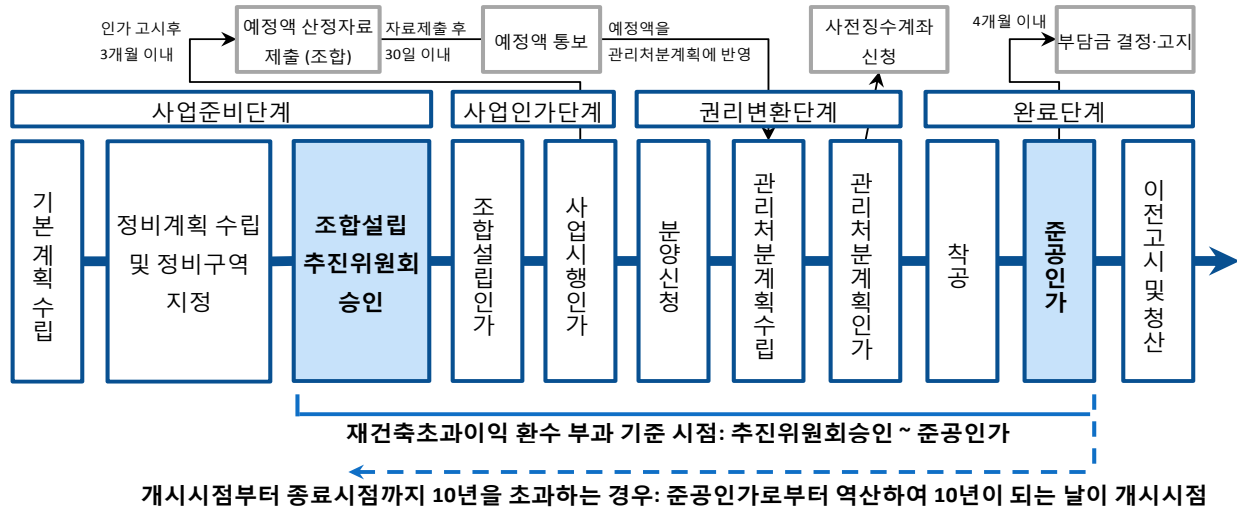
자료: 금융위원회, 메리츠증권증권 리서치센터

표7 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 기부채납 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

표8 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

표9 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

표10 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

표11 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

표12 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

표13 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

표14 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