



2018. 2. 27 (화)

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 2월 27일 현재 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2018년 2월 27일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2018년 2월 27일 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 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 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        | 2018-02-26 | 1D(%) | 1W(%) | 1M(%) | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 주식 | S&P500       | 미국        | 2,779.60   | 1.18  | 1.7   | -3.2  | 36.0   | 17.4   |
|    | DOW          | 미국        | 25,709.27  | 1.58  | 1.9   | -3.4  | 47.5   | 23.5   |
|    | NASDAQ       | 미국        | 7,421.46   | 1.15  | 2.5   | -1.1  | 48.2   | 27.0   |
|    | KOSPI        | 한국        | 2,457.65   | 0.25  | 0.6   | -4.5  | 25.3   | 17.4   |
|    | NIKKEI       | 일본        | 22,153.63  | 1.19  | 0.0   | -6.3  | 16.4   | 14.9   |
|    | SHCOMP       | 중국        | 3,329.57   | 1.23  | 4.1   | -6.4  | -5.9   | 2.3    |
|    | MSCI ACWI    | 전세계       | 524.12     | 0.00  | 0.4   | -4.8  | 31.2   | 17.7   |
|    | MSCI DM      | 선진        | 2,140.91   | 0.00  | 0.2   | -4.8  | 28.8   | 16.3   |
|    | MSCI EM      | 이머징       | 1,216.43   | 0.00  | 1.3   | -4.4  | 53.2   | 28.9   |
| 환율 | Dollar Index | (Index)   | 89.83      | -0.06 | 0.8   | 0.9   | -9.0   | -11.1  |
|    | EURO         | (USD/EUR) | 1.23       | 0.18  | -0.7  | -0.9  | 13.5   | 16.6   |
|    | KRW          | (KRW/USD) | 1,073.40   | -0.51 | 0.5   | 0.9   | -8.5   | -5.1   |
|    | JPY          | (JPY/USD) | 106.93     | 0.04  | 0.3   | -1.5  | -11.3  | -4.6   |
|    | CNH          | (CNY/USD) | 6.29       | -0.50 | -0.2  | -0.5  | -4.2   | -8.2   |
| 금리 | 미국채 10Y      | (%,bp)    | 2.86       | -0.37 | -1.26 | 20.24 | 59.29  | 55.06  |
|    | 한국 국채 3Y     | (%,bp)    | 2.26       | -2.30 | -4.50 | 3.50  | 59.70  | 59.50  |
| 상품 | WTI          | (USD/BL)  | 64.02      | 0.74  | 4.0   | -3.0  | 31.5   | 17.2   |
|    | Brent        | (USD/BL)  | 67.55      | 0.36  | 2.9   | -3.7  | 32.0   | 20.3   |
|    | COPPER       | (USD/ton) | 7,095.00   | 0.00  | -0.3  | 0.1   | 50.8   | 19.7   |
|    | GOLD         | (USD/oz)  | 1,330.70   | 0.19  | -1.7  | -1.6  | 25.5   | 5.9    |
|    | SILVER       | (USD/oz)  | 16.61      | 0.73  | -0.6  | -4.8  | 20.3   | -9.5   |

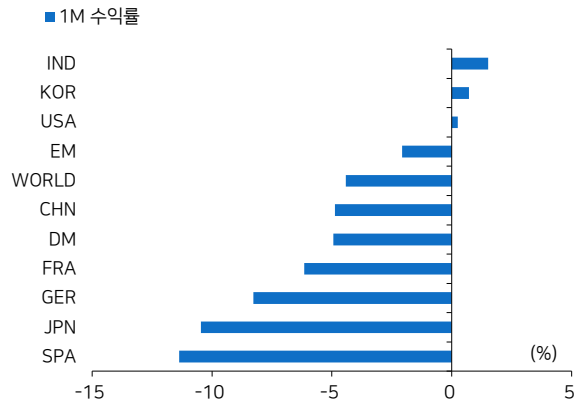
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

|                     | 시가총액<br>(십억원) | 1D(%) | 1M(%) | 3M(%) | YTD(%) | PER  |      | PBR |     | ROE   |      |
|---------------------|---------------|-------|-------|-------|--------|------|------|-----|-----|-------|------|
|                     |               |       |       |       |        | 17E  | 18E  | 17E | 18E | 17E   | 18E  |
| 대림산업                | 2,627.4       | 1.6   | -7.0  | -7.6  | -8.4   | 5.7  | 5.6  | 0.5 | 0.5 | 9.6   | 8.8  |
| 대우건설                | 2,252.7       | -0.2  | -10.7 | -5.2  | -8.4   | 5.4  | 4.8  | 0.8 | 0.7 | 16.5  | 16.7 |
| 삼성엔지니어링             | 3,165.4       | -3.3  | -6.9  | 28.7  | 30.2   | 25.7 | 14.2 | 2.8 | 2.3 | 11.1  | 17.0 |
| GS건설                | 2,150.8       | -1.6  | -1.6  | 13.4  | 6.0    | 8.3  | 6.6  | 0.6 | 0.6 | 7.9   | 9.2  |
| 현대건설                | 4,443.1       | -0.9  | -2.2  | 12.4  | 9.9    | 8.6  | 7.6  | 0.6 | 0.6 | 7.8   | 8.2  |
| 현대산업                | 2,977.7       | 0.5   | -9.8  | 1.4   | 2.5    | 6.9  | 7.1  | 0.9 | 0.8 | 13.9  | 12.4 |
| Sinopec Engineering | 4,703.3       | 0.0   | -6.4  | 14.1  | 4.9    | 10.4 | 8.8  | 1.0 | 0.9 | 9.9   | 10.8 |
| Vinci               | 64,472.9      | -0.3  | -6.2  | -4.6  | -2.9   | 15.7 | 14.4 | 2.5 | 2.3 | 15.9  | 15.8 |
| TechnipFMC          | 15,163.3      | -0.3  | -10.0 | 10.0  | -4.3   | 23.1 | 20.0 | 1.1 | 1.0 | 4.4   | 5.1  |
| Bouygues            | 20,292.4      | -1.6  | -7.3  | -2.2  | -2.6   | 16.2 | 14.5 | 1.6 | 1.6 | 10.6  | 11.9 |
| Linde               | 45,439.6      | 0.3   | -6.9  | -8.1  | -3.3   | 20.6 | 18.9 | 2.2 | 1.9 | 10.6  | 11.0 |
| Hochtief            | 11,746.1      | 0.1   | -6.0  | -5.9  | -6.1   | 18.2 | 16.8 | 4.1 | 3.7 | 23.8  | 23.9 |
| Saipem              | 4,648.2       | -0.9  | -14.1 | 1.8   | -8.4   | 25.6 | 20.2 | 0.7 | 0.7 | 3.1   | 3.9  |
| Maire Tecnimont     | 1,622.8       | 8.2   | -7.3  | -5.0  | -6.7   | 11.6 | 11.1 | 3.5 | 2.9 | 36.8  | 30.2 |
| L&T                 | 31,104.8      | 3.3   | -5.1  | 9.8   | 6.8    | 26.9 | 23.4 | 3.4 | 2.9 | 13.2  | 13.9 |
| JGC                 | 6,265.8       | 0.0   | -4.7  | 28.6  | 10.9   | 25.3 | 20.7 | 1.5 | 1.5 | 6.2   | 7.3  |
| Chiyoda             | 2,678.0       | -3.0  | -4.9  | 51.4  | 23.9   | 41.6 | 44.1 | 1.7 | 1.6 | 3.3   | 4.2  |
| Toyo Engineering    | 397.4         | 0.9   | -24.8 | -20.2 | -20.8  | N/A  | 35.5 | 1.2 | 0.9 | -52.1 | 2.8  |
| CB&I                | 1,996.7       | 0.7   | -13.2 | 17.2  | 12.9   | 9.4  | 7.9  | 1.4 | 1.2 | -0.8  | 9.5  |
| Tecnicas Reunidas   | 1,900.7       | 1.0   | -6.5  | 7.9   | -2.5   | 24.9 | 13.3 | 3.5 | 3.3 | 13.1  | 22.9 |
| CTCI                | 1,265.8       | 0.4   | -1.6  | 1.7   | 0.2    | 13.6 | 11.6 | 1.9 | 1.9 | 14.7  | 17.3 |
| Petrofac            | 2,264.9       | 2.4   | -18.8 | 0.3   | -14.2  | 7.8  | 9.3  | 1.7 | 1.5 | 17.8  | 17.4 |
| Amec Foster Wheeler | N/A           | N/A   | N/A   | N/A   | N/A    | N/A  | N/A  | N/A | N/A | 13.7  | 19.9 |
| Fluor               | 8,776.5       | 0.7   | -4.8  | 24.9  | 13.4   | 18.3 | 16.4 | 2.1 | 1.9 | 12.4  | 12.5 |
| Jacobs              | 9,559.3       | 1.1   | -9.9  | -0.4  | -4.5   | 15.8 | 13.2 | 1.3 | 1.2 | 9.4   | 9.5  |
| KBR                 | 2,322.2       | 3.0   | -26.8 | -15.3 | -22.0  | 11.5 | 10.5 | 2.1 | 1.7 | 15.8  | 14.0 |

자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

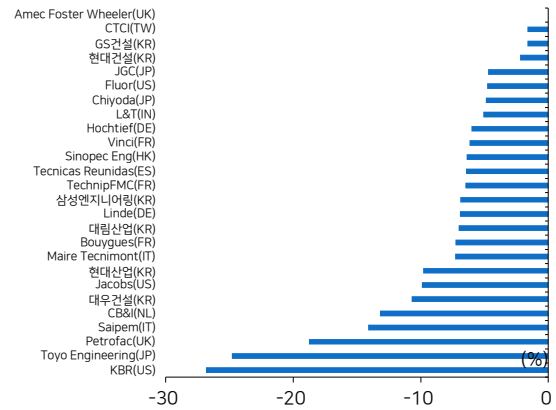
## Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



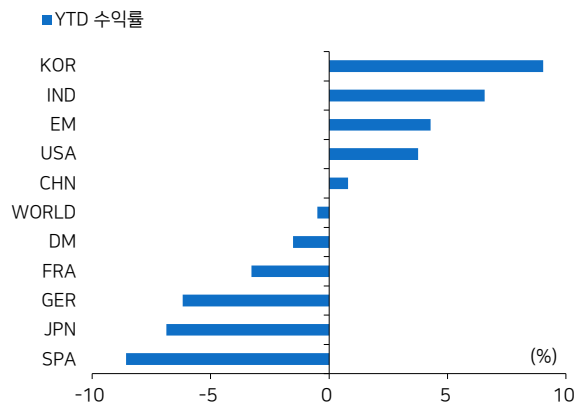
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 글로벌 업체의 1M 수익률



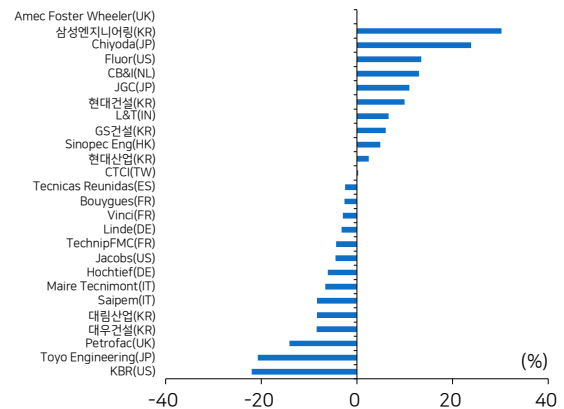
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 건설 업종 국가별 YTD 수익률



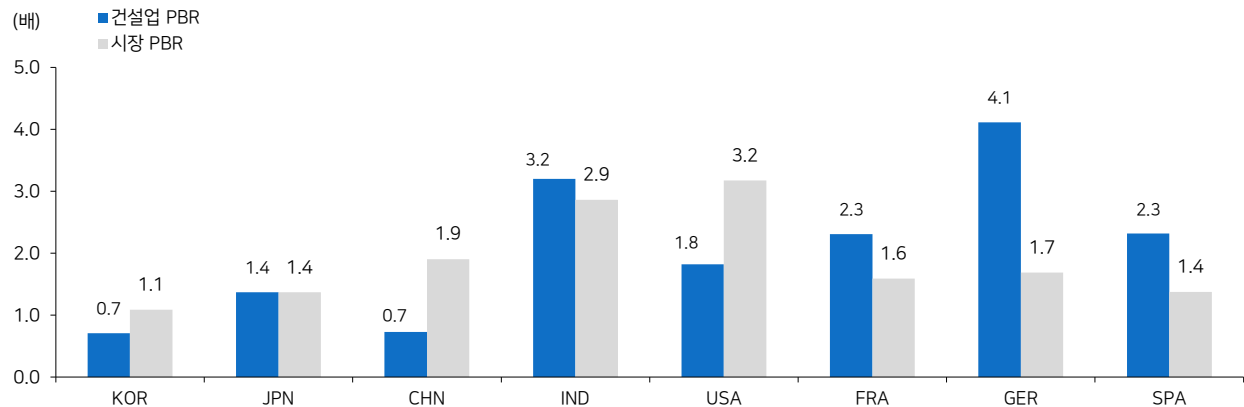
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

## NEWS

## 대림산업, 창사 첫 무급휴직 추진...수주 급감한 플랜트본부 대상

조선비즈

- 대림산업이 플랜트 사업본부 전 직원을 대상으로 무급휴직을 추진함
- 다만 시행 여부가 아직 확정된 것은 아니며 동의서 제출 현황을 보고 결정할 예정임

## "서울 주거용 신축 필지의 68%에 다세대주택 들어서"

연합뉴스

- 서울 내 신축이 일어난 주거용 개별 필지의 68%에 다세대주택에 들어선 것으로 나타났음
- 재건축/재개발 지역 외의 일반 시가지에서는 기존 단독, 다가구 주택이 큰 규모의 다세대주택으로 전환되고 있는 것

## 공공공사 '大魚' 새만금 전주고속도로 수주전 시작...대형 건설사 총집결

아시아투데이

- 올해 최대 대어 공공공사인 새만금~전주 고속도로 수주전이 본격적으로 시작되었음
- 총 1.5조원 규모의 8개 공구 중 7공구의 입찰공고가 28일 나며 토목사업을 하는 대형건설사는 모두 입찰을 검토하고 있는 상황임

## 강남권 재건축 이주 3개월~1년 연기될 듯... 일반분양 일정도 차질

한국경제

- 서울시가 재건축 대상 아파트 이주시기 조정에 나서며 강남권 재건축 대상 아파트의 이주가 최고 3개월에서 최대 1년 늦어지는 것이 불가피해졌음
- 잠실 진주아파트의 경우 이주시기가 조정되며 서울시가 관리처분 인가가 적절치 않다고 판단할 가능성이 생겼음

## "서울 전셋값 떨어진다"... 강북 갭투자 '비상'

파이낸셜뉴스

- 서울아파트 전세가격이 3년8개월만에 하락 전환한 가운데 갭투자 경고음이 커지고 있음
- 수도권에서 공급이 늘어남에 따라 전세가격이 하락하고 있기 때문에 당분간 추세가 반전되기 어려울 전망이다

## 공공지원 민간임대주택 2000호 공급 민간 제안사업 공모

대한전문건설신문

- 국토부와 HUG는 주변 시세 95% 이하의 저렴한 초기 임대료로 무주택자들에게 우선 공급되는 공공지원 민간임대주택 민간제안사업 대상자를 공모함
- HUG는 2000호를 모집하는 1차 공모를 시작으로 연내 2차례 공모를 통해 총 4000호의 민간제안형 공모사업을 추진할 예정임

## Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



자료: EIA, 메리츠증권증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적 전망 2017



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율

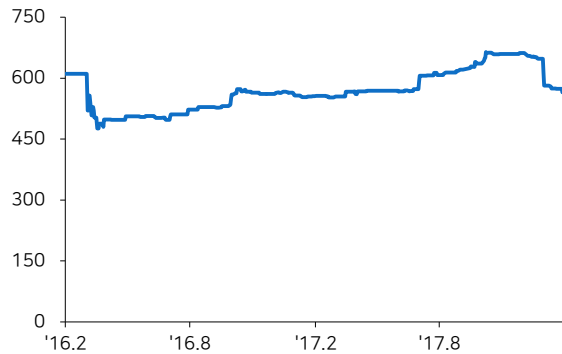


자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

## Earnings - 업체별 2018년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업

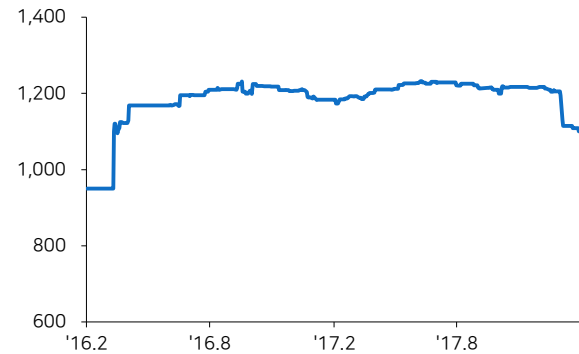
(십억원) — 2018년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설

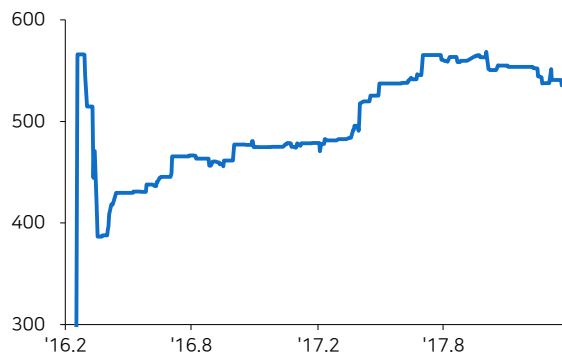
(십억원) — 2018년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설

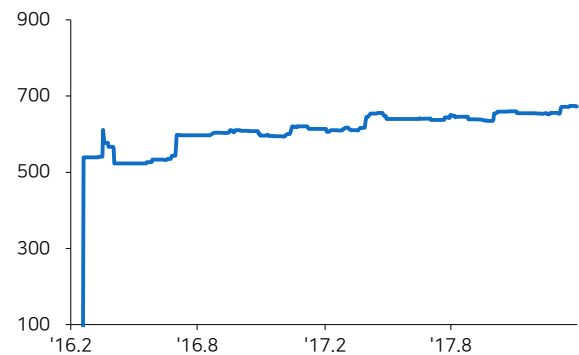
(십억원) — 2018년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 현대산업

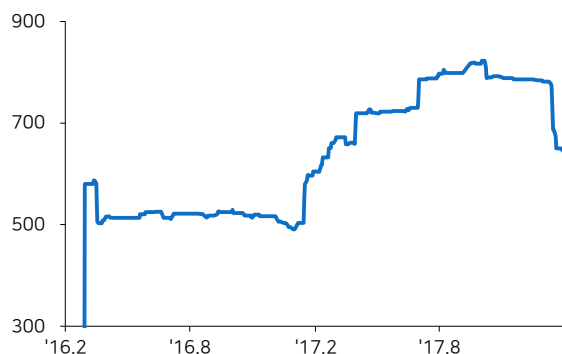
(십억원) — 2018년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설

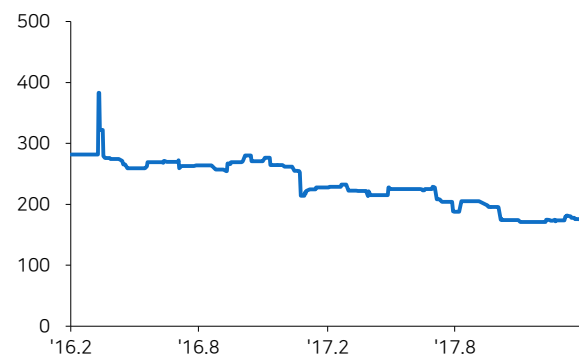
(십억원) — 2018년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림17 삼성엔지니어링

(십억원) — 2018년 영업이익 컨센서스



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

## Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



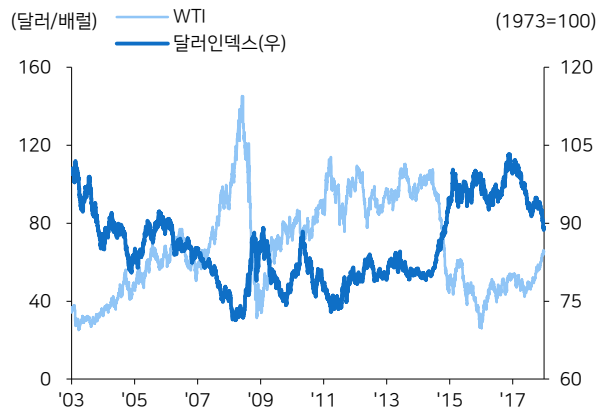
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

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

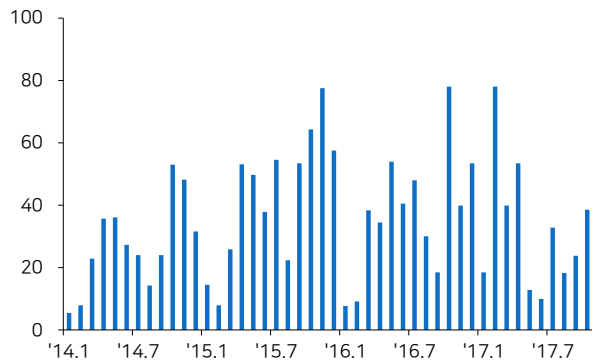


자료: 메리츠증권 리서치센터

## Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



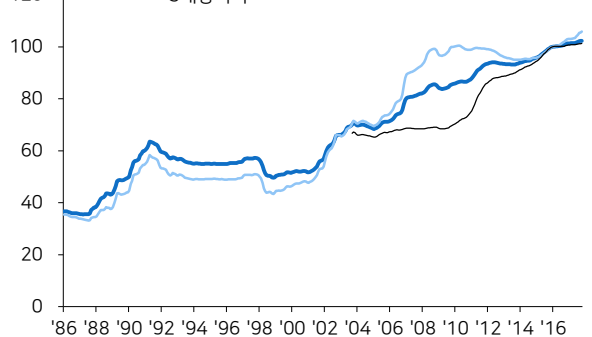
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국  
— 서울특별시

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이

(pt) — 전국  
— 서울  
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

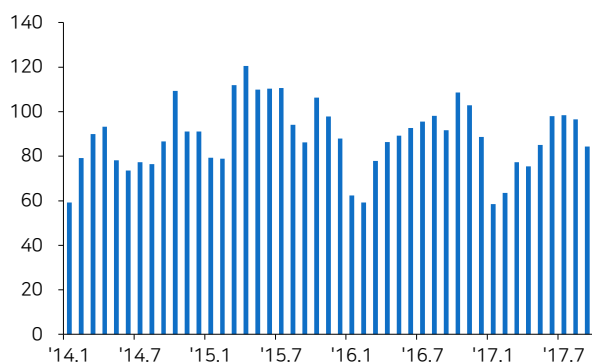
그림27 주택 전세가격 추이

(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 (우)  
— 전월세 중 월세 비중 (우)

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

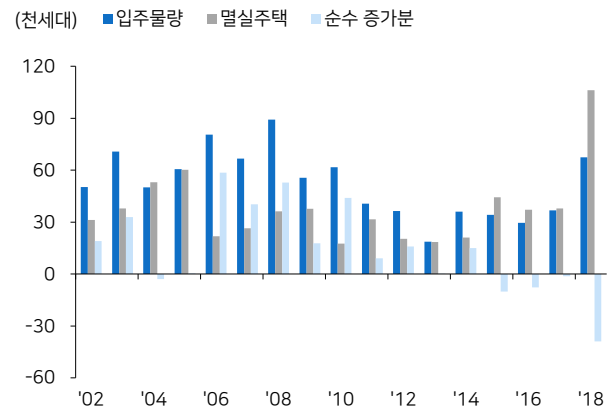
## Earnings - 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수증가분



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표1 2018년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울]

| 지역 |      | 분양시기 | 단지명         | 전체분양  | 일반분양 |
|----|------|------|-------------|-------|------|
| 서울 | 강남구  | 1월   | 개포8단지       | 1,996 | 281  |
|    |      | 7월   | 개포4단지       | 3,320 |      |
|    |      |      | 청담삼익롯데캐슬    | 1,230 |      |
|    | 서초구  | 4월   | 서초무지개       | 1,481 | 204  |
|    |      | 상반기  | 서초우성1차      | 1,276 | 192  |
|    | 송파구  | 12월  | 거여마천뉴타운2-1  | 1,945 | 864  |
|    | 강동구  | 4월   | 고덕주공6단지     | 1,824 |      |
|    | 은평구  | 8월   | 수색9구역       | 753   |      |
|    | 동대문구 | 11월  | 역촌1주택재건축    | 740   | 647  |
|    |      | 4월   | 청량리롯데캐슬     | 1,436 |      |
|    |      | 10월  | 용두5구역       | 823   |      |
|    |      |      | 이문1구역       | 2,904 |      |
|    |      |      | 청량리동부청과     | 1,152 |      |
|    | 마포구  |      | 용두6         | 1,048 |      |
|    |      | 3월   | 염리제3구역      | 1,694 |      |
|    | 영등포구 | 10월  | 아현2구역       | 1,419 |      |
|    |      | 1월   | e편한세상대림3재건축 | 852   |      |
|    | 서대문구 | 2월   | 북아현1-1      | 1,226 |      |
|    |      | 3월   | 홍제제3구역      | 1,116 |      |
|    |      | 10월  | 홍제1주택푸르지오   | 772   |      |
|    | 양천구  | 상반기  | 신정뉴타운2-1    | 1,497 |      |
|    | 성북구  |      | 장위7구역아이파크   | 1,777 |      |
|    |      |      | 장위6         | 1,637 |      |
|    | 노원구  | 3월   | 상계굼에그린      | 1,062 |      |
|    |      | 6월   | 태릉효성해링턴플레이스 | 1,287 |      |
|    | 관악구  | 8월   | 신림강남재건축     | 1,143 |      |
|    | 노원구  | 3월   | 상계굼에그린      | 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 |      |
|     | 인천시  |      | 안양비산2         | 1,199 |      |
|     |      | 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   | 10월  | 덕포중흥s-클래스     | 1,509 |      |
|     |      | 2월   | 봉래1구역에일린의들    | 1,216 |      |
|     | 유성구  | 1월   | e편한세상둔산       | 776   |      |
|     |      | 2월   | 도마변동8구역       | 1,881 |      |
|     | 대덕구  | 하반기  | 도안2단계         | 2,500 |      |
|     |      | 2월   | 법동1구역         | 1,503 |      |
|     | 중구   | 상반기  | 신탄진 동일스위트     | 2,400 |      |
|     |      | 5월   | 목동3구역         | 933   |      |
| 울산  | 달서구  |      | 남산4-4         | 1,368 |      |
|     |      |      | 송현2동한양수자인     | 1,021 |      |
|     | 중구   | 7월   | 북산효성해링턴플레이스   | 2,591 |      |
|     | 대구   | 5월   | 북현주공2단지       | 594   |      |
|     |      |      |               |       |      |
|     | 충남   | 3월   | 천안문성,원선지구     | 1,529 |      |
|     |      | 4월   | 천안백석5         | 1,321 |      |
|     | 전북   | 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, 메리츠증권증권 리서치센터

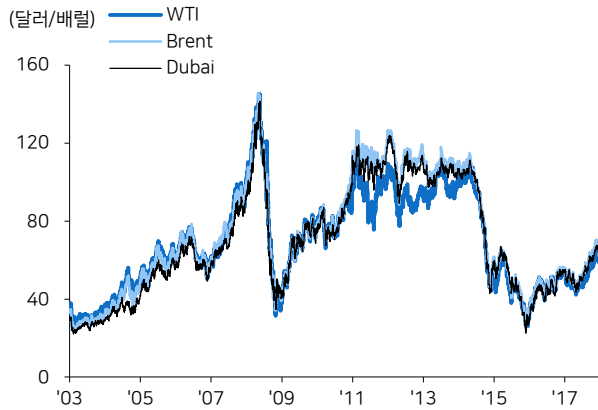
표4 지역별 아파트 인허가 물량

| 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, 메리츠증권증권 리서치센터

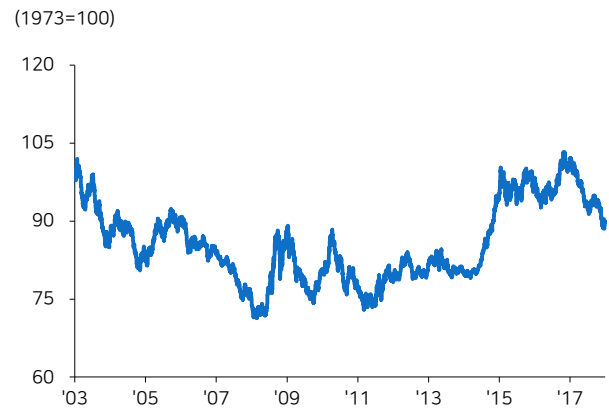
## Earnings - 해외 지표

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

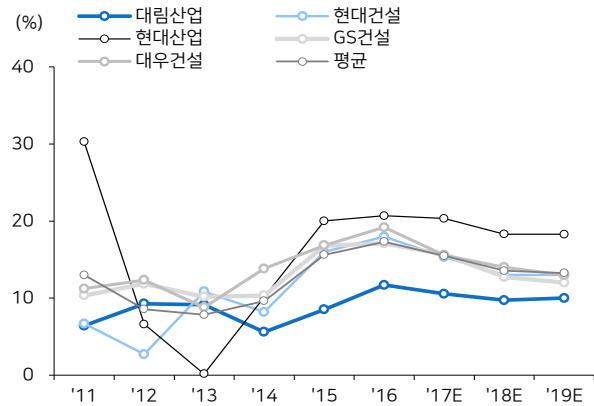
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권 리서치센터

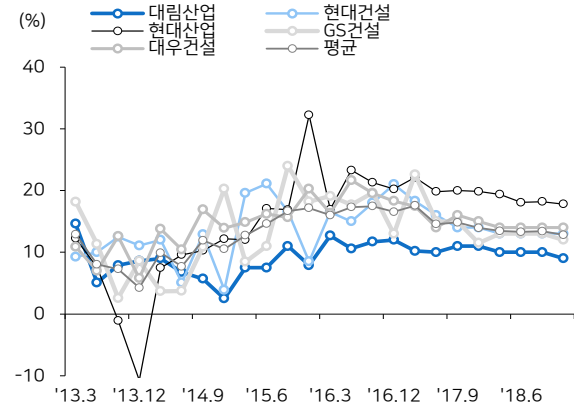
## Earnings - 국내 대형사의 원가율과 판관비 추이

그림44 연간 주택 마진 추이



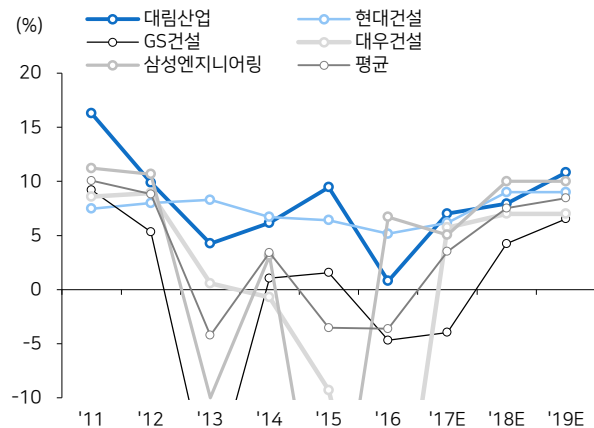
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 분기 주택 마진 추이



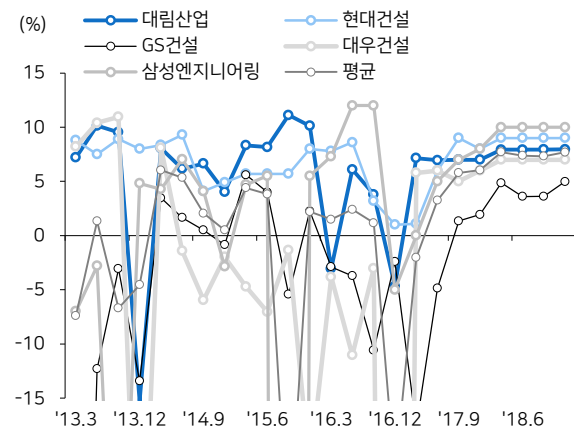
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 연간 해외 마진 추이



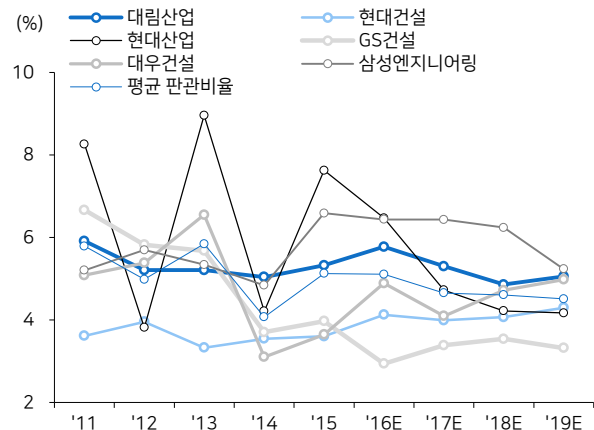
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 분기 해외 마진 추이



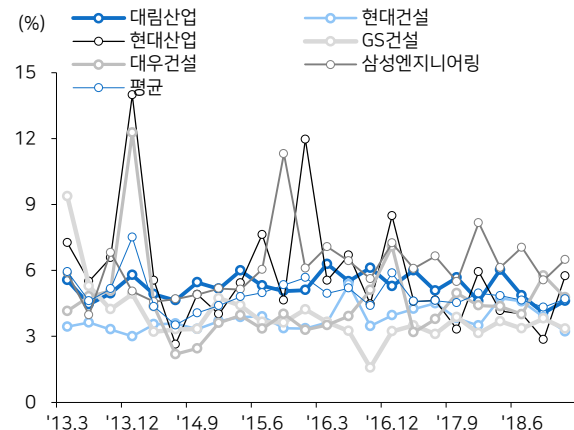
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 연간 판관비 추이



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

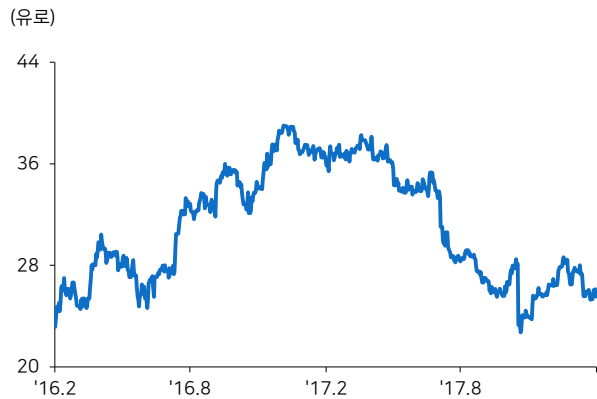
그림49 분기 판관비 추이



자료: 메리츠증권증권 리서치센터

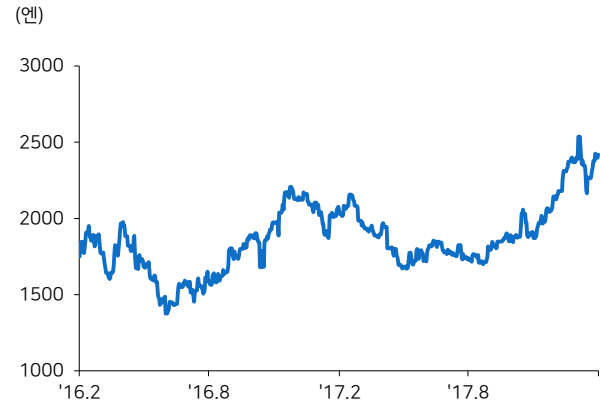
## Earnings – 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



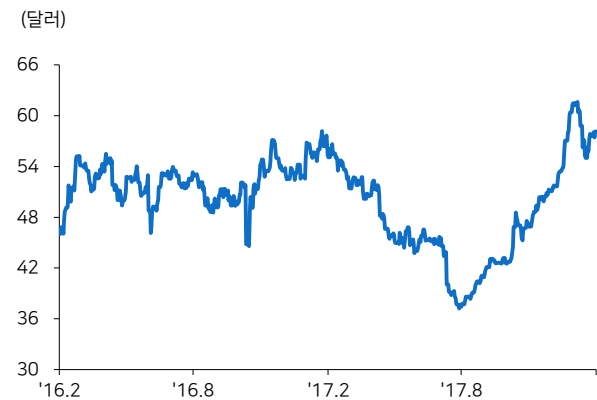
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림51 JGC



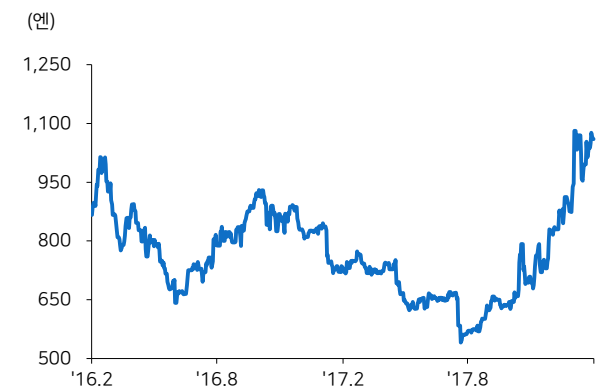
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림52 Fluor



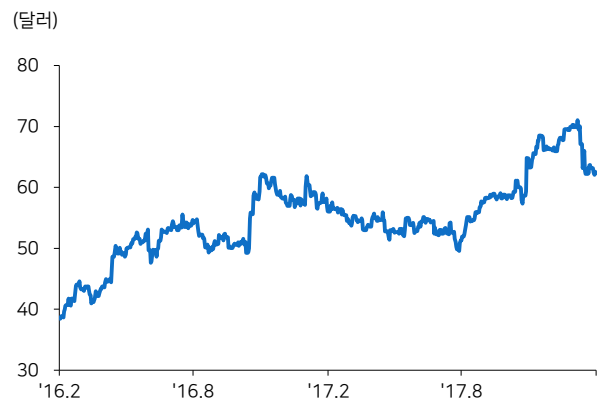
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



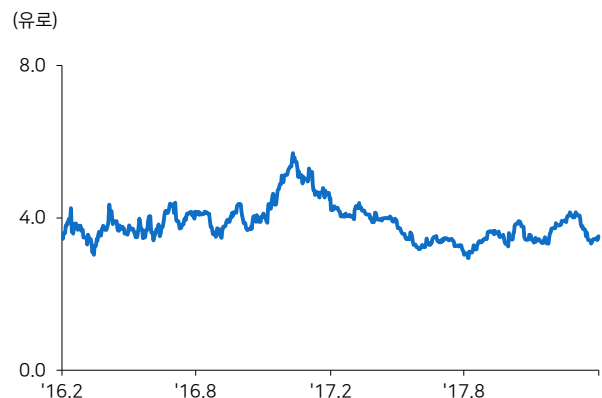
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

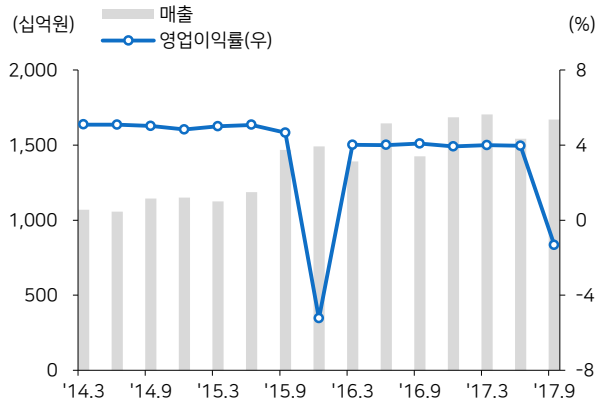
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

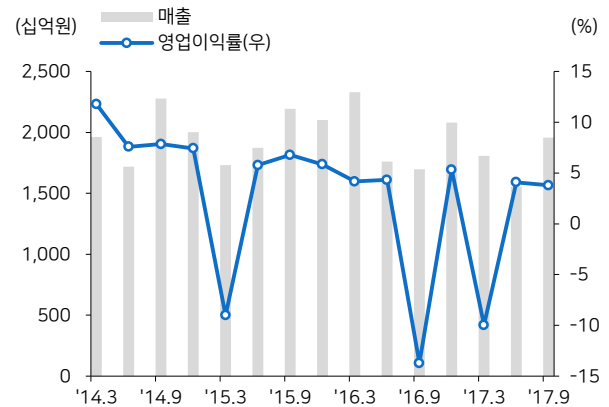
## Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림56 Tecnicas Reunidas



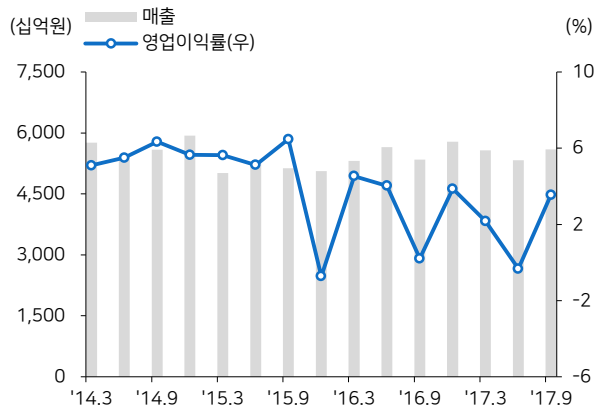
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 JGC



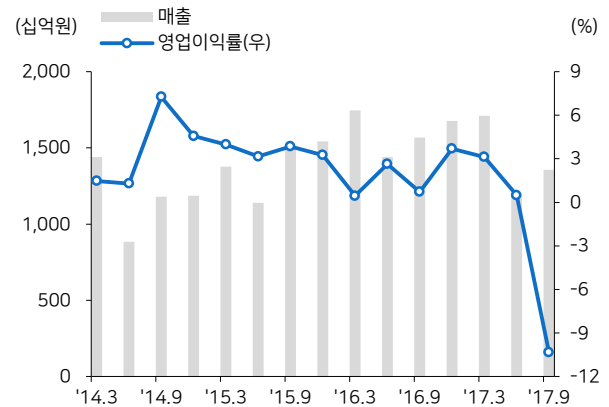
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 Fluor



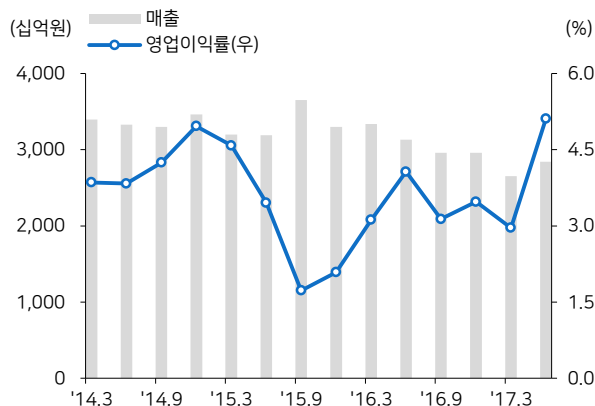
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 Chiyoda



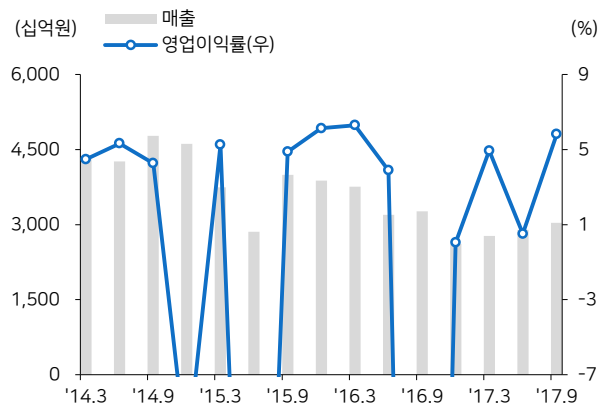
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

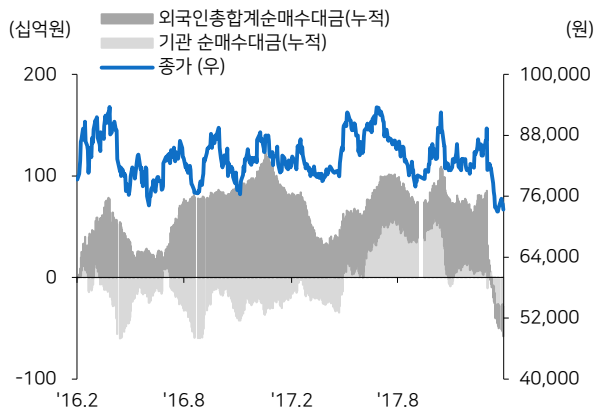
그림61 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

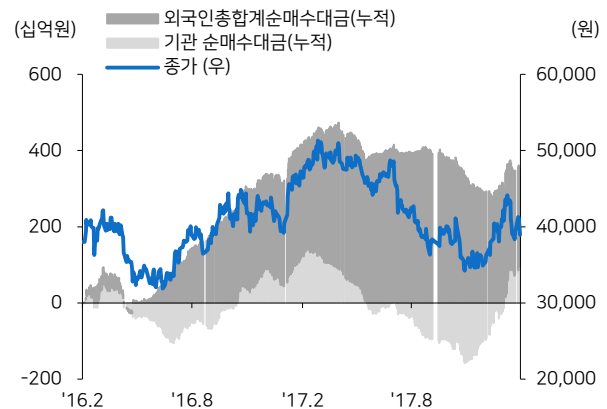
## Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림62 대림산업



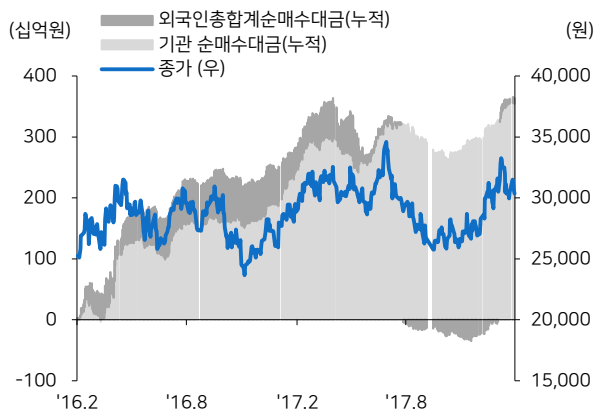
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림63 현대건설



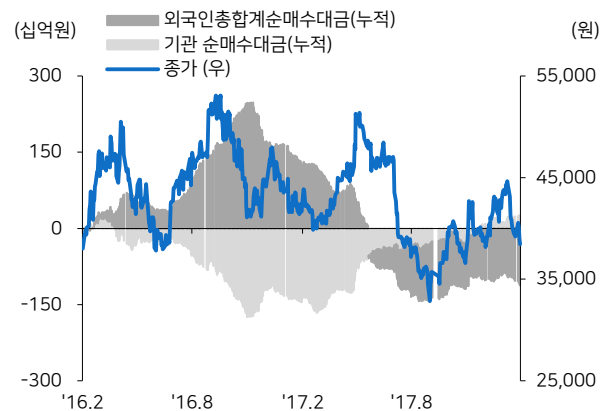
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림64 GS건설



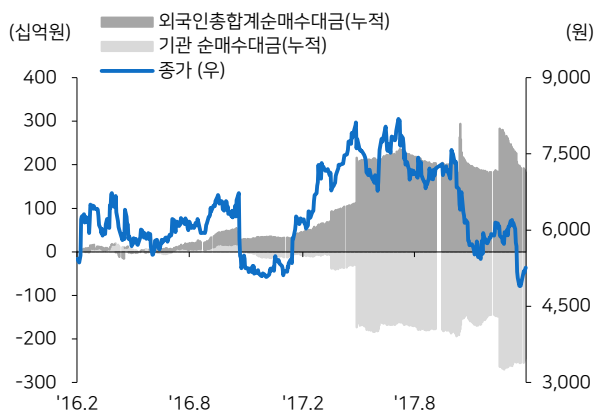
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림65 현대산업



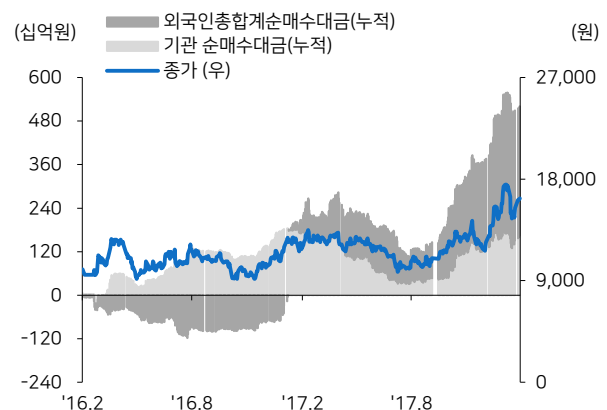
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림66 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림67 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

## Appendix - 업체별 수주·입찰 결과 List

표5 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 |

표6 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 조선소 프로젝트 FEED<br>수주: 사우디 - 우쓰마니야 가스처리플랜트<br>수주: 우즈베키스탄 - 타키아타쉬 가스복합화력발전소<br>수주: 인도네시아 - 칼셀텡-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 (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 - 롱손 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 우즈벡 석유화학, 11억불 규모의 투르크메니스탄 비료 공장 수주 추진 |

표7 GS건설

| 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 - 밤 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> |

표8 대우건설

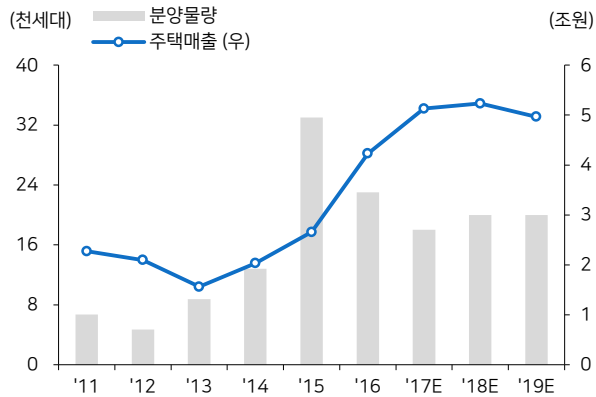
| 2016년                                                                                                                                                                                                                         | 2017년                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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> |

표9 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 타이어공장</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 - 밤 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> |

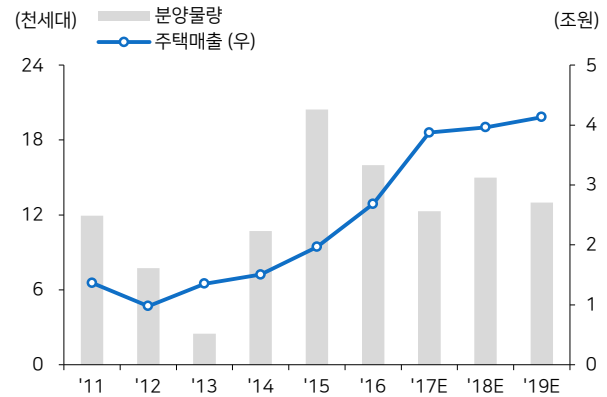
## Appendix - 업체별 주택 분양물량과 주택 매출 추이

그림68 대림산업



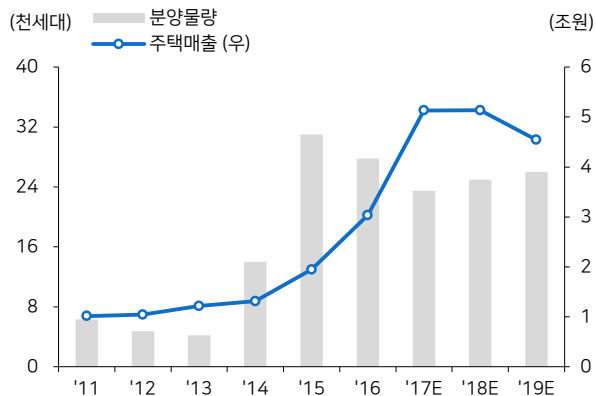
자료: 메리츠증권 리서치센터

그림69 현대건설



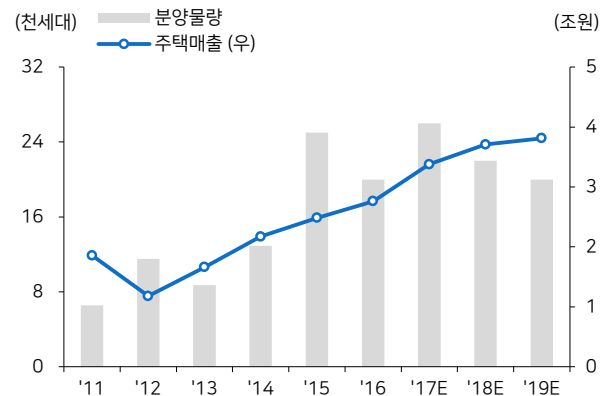
자료: 메리츠증권 리서치센터

그림70 GS건설



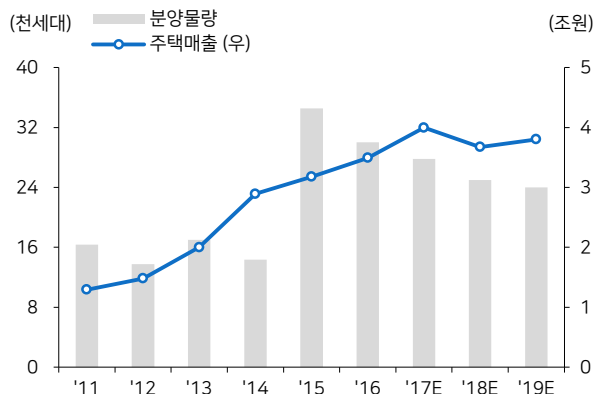
자료: 메리츠증권 리서치센터

그림71 현대산업



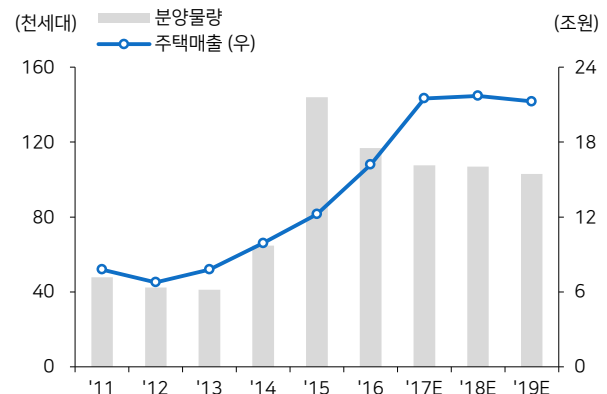
자료: 메리츠증권 리서치센터

그림72 대우건설



자료: 메리츠증권 리서치센터

그림73 대형사 합계



자료: 메리츠증권 리서치센터

## Appendix - 업체별 분양 List

표10 대림산업

| 2016년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 |
|----------------|--------|-----|------|----------------|--------|-----|------|
| 테라스오포          | 573    | 3   |      | 시티노형           | 418    | 1   | 오피스텔 |
| 시티 미사          | 628    | 3   |      | e편한세상 시흥       | 659    | 1   |      |
| 오포(태재파크힐스)     | 624    | 3   |      | 엽창             | 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   |      | 온천3구역          | 439    | 10  | 재개발  |
| 시티 삼송2차        | 918    | 8   |      | 대림3            | 852    | 11  | 재건축  |
| 원주태장           | 703    | 8   |      | 전주 바구벌1구역      | 756    | 11  | 재개발  |
| 독산 더타워         | 859    | 9   |      | 거제2구역 래미안      | 1,400  |     |      |
| 신반포5차(아크로리버뷰)  | 595    | 9   | 재건축  | 구리수택           | 751    |     | 재개발  |
| 추동공원           | 1,561  | 9   |      |                |        |     |      |
| 반곡             | 508    | 10  |      |                |        |     |      |
| 포항장성           | 2,487  | 10  |      |                |        |     |      |
| 봉천12-2구역       | 1,531  | 11  | 재개발  |                |        |     |      |
| 시티 삼송3차        | 1,424  | 11  |      |                |        |     |      |
| 밀양강            | 441    | 11  |      |                |        |     |      |
| 다산 자연&e편한세상2차  | 491    | 11  |      |                |        |     |      |
| 세종 e편한세상 푸르지오  | 629    | 12  |      |                |        |     |      |
| 춘천 한숲시티        | 2,835  | 12  |      |                |        |     |      |
| e편한세상 서울대입구    | 1,531  | 12  |      |                |        |     |      |
| 동래명장           | 1,242  | 12  | 재개발  |                |        |     |      |
| 계              | 28,003 |     |      | 계              | 18,084 |     |      |

표11 현대건설

| 2016년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2017년 분양예정 사업지  | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 |
|----------------|--------|-----|------|-----------------|--------|-----|------|
| 녹번             | 765    | 1   | 재개발  | 율하자이 힐스테이트      | 560    | 1   | 자체   |
| 삼송             | 969    | 3   |      | 고덕3단지(조합)       | 1,281  | 4   | 재건축  |
| 일산킨텍스          | 735    | 3   | 자체   | 북아현1-1(일반)      | 346    | 6   | 재개발  |
| 광주 리버파크        | 1,009  | 4   |      | 신길9구역(조합)       | 503    | 6   | 재개발  |
| 동탄             | 1,479  | 6   |      | 고덕3단지(일반)       | 699    | 7   | 재건축  |
| 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  |
| 광고중앙           | 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 |     |      |

표12 GS건설

| 2016년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 |
|----------------|--------|-----|------|----------------|--------|-----|------|
| 신반포자이          | 607    | 1   |      | 방배아트자이         | 353    | 1   | 재건축  |
| 천안시티자이         | 1,646  | 1   |      | 율하자이힐스테이트      | 1,245  | 1   |      |
| 은평스카이뷰자이       | 361    | 3   |      | 북수센트럴자이        | 1,102  | 2   | 재개발  |
| 마린시티자이         | 258    | 4   |      | 서청주파크자이        | 1,495  | 2   |      |
| 킨텍스원시티         | 2,038  | 4   |      | 자이더빌리지         | 525    | 2   |      |
| 동탄파크자이         | 979    | 4   |      | 오산시티자이2차       | 1,090  | 2   |      |
| 동천자이2차         | 1,057  | 5   |      | 홍덕파크자이         | 2,529  | 2   |      |
| 거제센트럴자이        | 878    | 5   | 재개발  | 고덕신도시자연&자이     | 415    | 3   |      |
| 스카이스티자이        | 1,034  | 5   |      | 부산일광 5,6블록     | 774    | 4   |      |
| 자이더익스프레스 3차    | 2,324  | 5   |      | 염리3구역          | 1,671  | 6   | 재개발  |
| 답십리파크장         | 802    | 6   | 재개발  | 신반포6차          | 757    | 6   | 재건축  |
| 백련산파크자이        | 678    | 6   |      | 신봉1-2          | 789    | 6   |      |
| 원메이저           | 1,055  | 6   |      | 김포결포동          | 2,964  | 6   |      |
| 동탄자이2차         | 376    | 6   |      | 수원고등           | 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   |      |
| एको시티자이2차      | 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 |     |      |

표13 현대산업

| 2016년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 구분  | 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량   | 분양월 | 구분   |
|----------------|--------|-----|-----|----------------|--------|-----|------|
| 비전아이파크평택       | 585    | 2   | 자체  | 응암10구역         | 529    | 2   | 재건축  |
| 남가좌1구역(조합)     | 444    | 2   | 재건축 | 고양삼송3차         | 162    | 2   | 자체   |
| 홍제2구역(조합)      | 350    | 2   | 재건축 | 동탄호수공원아이파크     | 774    | 3   | 자체   |
| 홍제2구역(일반)      | 369    | 3   | 재건축 | 월계2구역          | 784    | 4   | 재개발  |
| 남가좌1구역(일반)     | 617    | 3   | 재건축 | 대치3차           | 217    | 4   | 자체   |
| 김해삼계           | 389    | 3   |     | 김해삼계           | 396    | 5   | 일반도급 |
| 천안봉명2구역(조합)    | 200    | 3   | 재건축 | 신정1-1구역        | 588    | 6   | 재건축  |
| 안양효계주공(조합)     | 359    | 4   | 재건축 | 고덕주공5단지        | 1,649  | 6   | 재건축  |
| 천안봉명2구역(일반)    | 431    | 4   | 재건축 | 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  | 전주바구벌1구역       | 634    | 9   | 재개발  |
| 신규자체사업지(수도권)   | 2,450  | 10  | 자체  | 부산온천2구역        | 524    | 10  | 재개발  |
| 신규민수사업지(수도권)   | 1,250  | 10  |     | 울산태화강          | 444    | 10  | 자체   |
| 월계2구역(조합)      | 198    | 10  | 재개발 | 수원망포2          | 1,776  | 11  | 자체   |
| 구미원평1구역(조합)    | 117    | 11  | 재건축 | 당산 상아 현대       | 701    | 11  | 재건축  |
| 신규민수사업지(경남)    | 898    | 11  |     | 청주가경2          | 613    | 12  | 자체   |
| 풍납우성(조합)       | 510    | 11  | 재건축 | 신규자체사업지        | 1,080  | 12  | 자체   |
| 풍납우성(일반)       | 87     | 12  | 재건축 |                |        |     |      |
| 응암10구역(조합)     | 303    | 12  | 재개발 |                |        |     |      |
| 계              | 18,342 |     |     | 계              | 25,992 |     |      |

표14 대우건설

| 2016년 분양예정 사업지   | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2017년 분양예정 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 구마울1지구         | 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 |     |      |

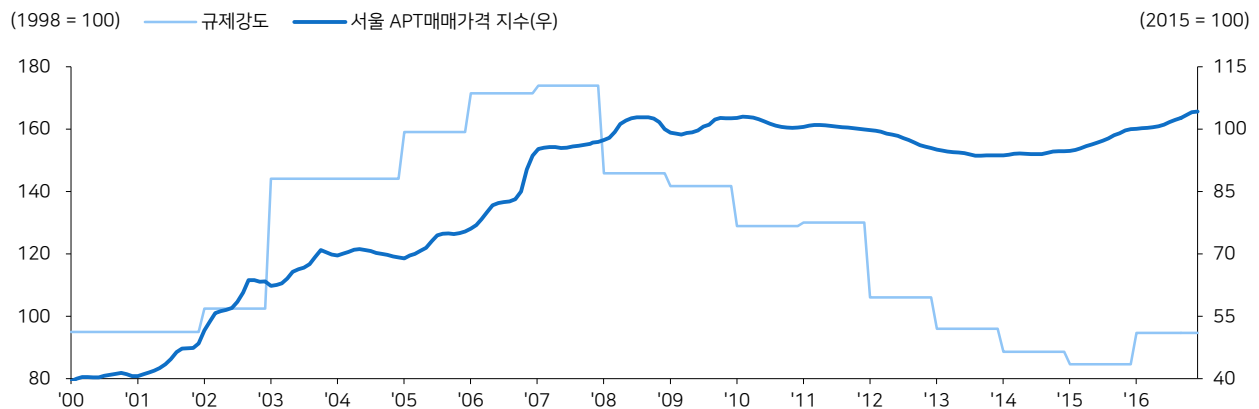
## Appendix – 부동산 규제

표15 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 |

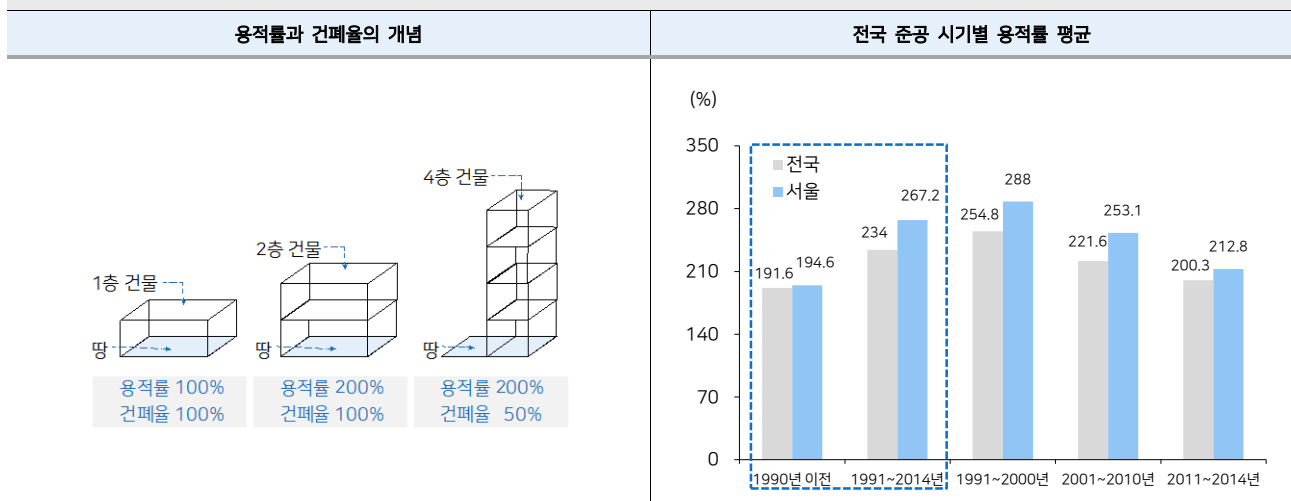
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림74 규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

그림75 준공 시기별 용적률 평균



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

자료: 부동산114, 메리츠증권증권 리서치센터

표16 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

표17 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%   |

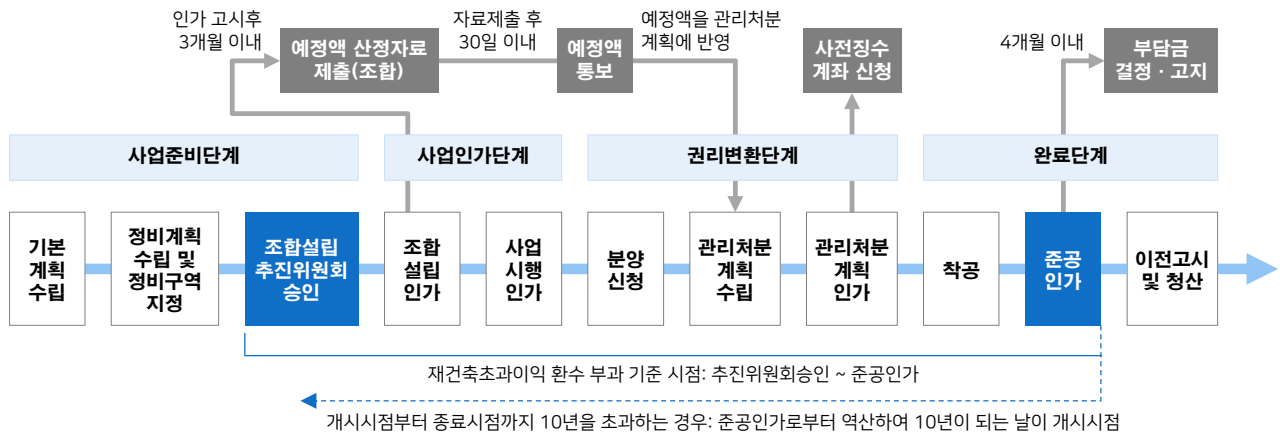
자료: 금융위원회, 메리츠증권증권 리서치센터

표18 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

그림76 재건축사업 추진 절차와 재건축초과이익 환수제도



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

#### 정상주택가격 상승분

- ▶ 개시시점부터 종료시점까지의 정가예금이자율과 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
2. 정상주택가격 상승분은 정가예금이자율과 재건축 사업장이 소재하는 시·군·구의 평균 주택가격 중 높은 비율을 곱하여 산정, 아파트 가격이 아닌 주택 평균가격 기준
3. 부과기준은 준공시점의 소유자 (관리처분인가 시점에 부담금 예정액 산정)
4. 2017년 12월까지 관리처분인가 신청시 예외

자료: 법제처, 메리츠증권증권 리서치센터

표19 강화된 지역별 LTV, DTI 규제비율 (일반 주택담보대출 및 집단대출)

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

자료: 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

표20 8.2 대책에 따른 투기과열지구 및 투기지역 지정

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

자료: 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

표21 8.2 주택시장 안정화 방안 요약

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

자료: 국토교통부, 메리츠증권리서치센터

표22 민영주택 가점제 적용비율

| 구분       | 85㎡ 이하            |      | 85㎡ 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, 메리츠증권리서치센터

표23 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 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, 메리츠증권리서치센터

## Appendix – 임대주택

표24 유형별 공공임대주택

|                        | 영구임대                                                                                                 | 50년 임대                                                | 국민임대                                                                                                   | 5년(10년) 임대                                                                | 장기전세                                                                                                                                                  | 행복주택                                                                                          |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 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                   | 40m <sup>2</sup> 이하                                                                                  |                                                       | 60m <sup>2</sup> 이하                                                                                    | 85m <sup>2</sup> 이하                                                       |                                                                                                                                                       | 45m <sup>2</sup> 이하                                                                           |
| 전체 주택재고(호)             | 195,699                                                                                              | 108,140                                               | 553,408                                                                                                | 207,353                                                                   | 28,063                                                                                                                                                | 847                                                                                           |
| 40m <sup>2</sup> 이하    | 191,252                                                                                              | 89,360                                                | 214,431                                                                                                | 15,749                                                                    | 146                                                                                                                                                   | 839                                                                                           |
| 40~60m <sup>2</sup> 이하 | 3,604                                                                                                | 18,623                                                | 327,156                                                                                                | 91,782                                                                    | 16,932                                                                                                                                                | 8                                                                                             |
| 60~85m <sup>2</sup> 이하 | 843                                                                                                  | 157                                                   | 9,583                                                                                                  | 91,973                                                                    | 8,261                                                                                                                                                 | -                                                                                             |
| 85m <sup>2</sup> 초과    | -                                                                                                    | -                                                     | 2,238                                                                                                  | 7,849                                                                     | 2,724                                                                                                                                                 | -                                                                                             |
| 입주자격                   | 국민기초생활보장 수급자 등 사회취약계층                                                                                | 전용 85m <sup>2</sup> 이하의 경우 세대원 무주택자                   | 세대구성원 전원이 무주택자                                                                                         | 전용 85m <sup>2</sup> 이하의 경우 세대원 무주택자                                       |                                                                                                                                                       | 계층별로 상이한 기준 충족                                                                                |
| 소득기준                   |                                                                                                      | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자                | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 70% 이하인 자                                                                  | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자                                    | 무주택세대구성원으로 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자<br>50m <sup>2</sup> 미만의 경우가구당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급<br>50~60m <sup>2</sup> 이하의 경우가구당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급 |                                                                                               |
| 자산기준                   | 부동산<br>자동차                                                                                           | 21,550만원 이하<br>2,767만원 이하                             | 12,600만원 이하<br>2,465만원 이하                                                                              | 21,550만원 이하<br>2,767만원 이하                                                 | 21,550만원 이하<br>2,767만원 이하                                                                                                                             |                                                                                               |
| 임대조건 및 특징              | 임대의무기간 50년<br>임대료는 주변 시세의 30% 수준                                                                     | 분양전환되지 않음                                             | 30년 임대<br>분양전환되지 않음                                                                                    | 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환<br>전용 85m <sup>2</sup> 이하의 경우 시중 시세 90% 이상은 시중 시세 | 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 전세 계약금액을 평균한 금액의 80%                         | 해당지역 또는 연접 지역에 대학, 직장 등이 있어야 함<br>젊은 계층의 경우 6년 거주 가능하나 거주 중 대학생이 사회초년생, 신혼부부 등 최대 10년까지 거주 가능 |
| 표준임대보증금                | 주택가격에 따라 산출한 최초입주자모집공고당시의 주택가격의 20%                                                                  | (건설원가 - 국민주택기금)/2                                     | 당해주택가격 x 20% x 규모계수 x 지역계수                                                                             | (건설원가 - 국민주택기금)/2                                                         |                                                                                                                                                       |                                                                                               |
| 표준임대료                  | 주택가격의 10%에 해당하는 금액에 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대중교통금 및 국민주택기금이자 등을 합한 금액 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자                   | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자                                                                    | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자                                       |                                                                                                                                                       |                                                                                               |

자료: LH공사, 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터