

2018. 6. 11 (월)

건설 전자재/부동산

Analyst 박형렬

02.6098-6695

hr.park@meritz.co.kr

MERITZ Construction Builder's Numbers

Price & News

Construction Cycle

Earnings Change

Appendix

동 자료는 작성일 현재 사전고지와 관련한 사항이 없습니다. 당사는 동 자료에 언급된 종목과 계열회사의 관계가 없으며 2018년 6월 11일 현재 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2018년 6월 11일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2018년 6월 11일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.(작성자: 박형렬)
동 자료는 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 하시기를 바랍니다.



www.imeritz.com

Daily Price

| | 지수 | 단위 | 2018-06-08 | 1D(%) | 1W(%) | 1M(%) | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 주식 | S&P500 | 미국 | 2,779.03 | 0.31 | 1.6 | 3.0 | 36.0 | 14.2 |
| | DOW | 미국 | 25,316.53 | 0.30 | 2.8 | 3.2 | 45.3 | 19.6 |
| | NASDAQ | 미국 | 7,645.51 | 0.14 | 1.2 | 4.2 | 52.7 | 21.4 |
| | KOSPI | 한국 | 2,451.58 | -0.77 | 0.5 | 0.3 | 25.0 | 3.9 |
| | NIKKEI | 일본 | 22,694.50 | -0.56 | 2.4 | 1.3 | 19.2 | 13.6 |
| | SHCOMP | 중국 | 3,067.15 | -1.36 | -0.3 | -2.9 | -13.3 | -2.3 |
| | MSCI ACWI | 전세계 | 519.15 | -0.14 | 1.2 | 1.1 | 30.0 | 11.0 |
| | MSCI DM | 선진 | 2,137.74 | 0.01 | 1.4 | 1.3 | 28.6 | 10.9 |
| | MSCI EM | 이머징 | 1,135.39 | -1.24 | 0.5 | -0.7 | 43.0 | 11.8 |
| 환율 | Dollar Index | (Index) | 93.54 | 0.11 | -0.7 | 0.5 | -5.2 | -3.3 |
| | EURO | (USD/EUR) | 1.18 | -0.26 | 0.9 | -0.7 | 8.4 | 4.5 |
| | KRW | (KRW/USD) | 1,075.88 | 0.65 | 0.1 | -0.5 | -8.2 | -4.3 |
| | JPY | (JPY/USD) | 109.55 | -0.14 | 0.0 | -0.2 | -9.1 | -0.2 |
| | CNH | (CNY/USD) | 6.40 | 0.15 | -0.2 | 0.5 | -2.6 | -5.5 |
| 금리 | 미국채 10Y | (%,bp) | 2.95 | 2.57 | 4.39 | -5.81 | 67.67 | 77.32 |
| | 한국 국채 3Y | (%,bp) | 2.18 | -3.20 | -0.70 | -12.00 | 52.00 | 55.80 |
| 상품 | WTI | (USD/BL) | 65.74 | -0.32 | -0.1 | -7.5 | 32.8 | 38.8 |
| | Brent | (USD/BL) | 76.46 | -1.11 | -0.4 | -0.6 | 45.8 | 53.2 |
| | COPPER | (USD/ton) | 7,312.00 | -0.27 | 6.0 | 7.4 | 55.4 | 30.1 |
| | GOLD | (USD/oz) | 1,298.10 | -0.05 | 0.3 | -1.1 | 22.4 | 0.6 |
| | SILVER | (USD/oz) | 16.74 | -0.44 | 1.8 | 1.7 | 21.3 | -5.0 |

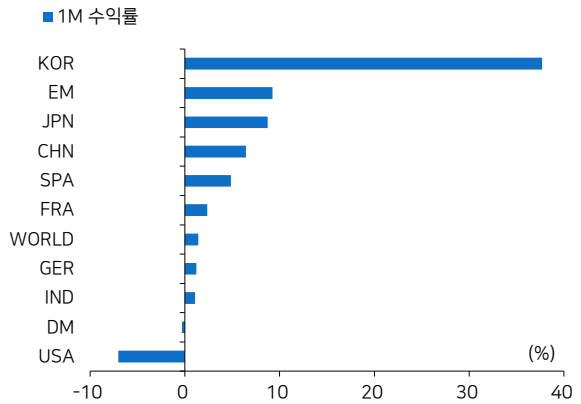
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

| | 시가총액 (십억원) | 1D(%) | 1M(%) | 3M(%) | YTD(%) | PER | | PBR | | ROE | |
|---------------------|---------------|-------|-------|-------|--------|------|------|-----|-----|-------|------|
| | | | | | | 18E | 19E | 18E | 19E | 18E | 19E |
| 대림산업 | 2,947.6 | -0.4 | 2.0 | 14.0 | 2.8 | 5.5 | 5.9 | 0.6 | 0.5 | 10.9 | 9.2 |
| 대우건설 | 2,651.7 | -0.6 | -0.8 | 11.9 | 7.8 | 6.1 | 6.0 | 1.0 | 0.8 | 17.9 | 15.6 |
| 삼성엔지니어링 | 3,292.8 | -1.5 | -5.4 | 0.9 | 35.5 | 25.6 | 14.0 | 2.9 | 2.4 | 11.0 | 18.8 |
| GS건설 | 3,385.4 | -3.3 | 6.7 | 57.1 | 64.3 | 7.2 | 8.3 | 0.9 | 0.8 | 14.2 | 11.3 |
| 현대건설 | 7,483.1 | -2.7 | 4.3 | 54.3 | 85.1 | 14.4 | 12.6 | 1.1 | 1.0 | 7.9 | 8.5 |
| 현대산업 | 3,497.8 | 0.0 | 0.0 | 20.2 | 20.4 | 7.9 | 7.7 | 1.1 | 1.0 | 14.5 | 13.4 |
| Sinopec Engineering | 4,802.2 | -1.4 | 2.1 | 7.0 | 6.9 | 11.1 | 9.5 | 1.1 | 1.0 | 9.9 | 11.0 |
| Vinci | 63,675.3 | -0.4 | -1.5 | 3.8 | -1.0 | 15.8 | 14.6 | 2.5 | 2.3 | 16.0 | 16.0 |
| TechnipFMC | 16,290.3 | -1.1 | 3.9 | 9.9 | 7.8 | 23.9 | 21.5 | 1.1 | 1.1 | 4.6 | 5.0 |
| Bouygues | 18,131.3 | -1.1 | -8.6 | -3.8 | -9.5 | 14.8 | 13.5 | 1.5 | 1.5 | 10.6 | 11.7 |
| Linde | 46,020.2 | 0.7 | 0.3 | 2.0 | 1.1 | 21.4 | 19.8 | 2.3 | 2.2 | 10.8 | 11.1 |
| Hochtief | 12,768.0 | 0.3 | 4.9 | 7.3 | 6.2 | 20.3 | 18.3 | 5.1 | 5.5 | 27.8 | 32.7 |
| Saipem | 4,960.3 | -0.7 | 16.7 | 11.2 | 1.8 | 40.8 | 27.3 | 0.8 | 0.8 | 1.8 | 3.3 |
| Maire Tecnimont | 1,712.2 | 0.6 | -6.6 | 3.5 | -4.7 | 11.9 | 11.3 | 3.7 | 3.0 | 36.2 | 30.1 |
| L&T | 29,989.1 | -0.8 | -3.1 | 4.1 | 6.8 | 27.0 | 22.7 | 3.4 | 2.9 | 13.2 | 14.1 |
| JGC | 5,736.0 | -0.3 | -14.6 | -1.7 | 3.4 | 24.6 | 42.2 | 1.4 | 1.4 | 5.9 | 3.5 |
| Chiyoda | 2,352.7 | -2.3 | -17.9 | -10.9 | 10.8 | 41.2 | 36.7 | 1.5 | 1.5 | 3.8 | 4.3 |
| Toyo Engineering | 318.9 | 1.4 | -19.3 | -14.9 | -35.2 | N/A | 26.9 | 0.9 | 1.2 | -46.3 | 3.9 |
| CB&I | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 9.6 | 6.8 | 6.3 | 3.1 | 120.3 | 69.8 |
| Tecnicas Reunidas | 1,859.5 | -1.1 | -1.4 | 3.6 | -0.7 | 29.9 | 14.2 | 3.2 | 3.0 | 11.1 | 22.3 |
| CTCI | 1,347.5 | 0.0 | 3.0 | 6.8 | 8.5 | 16.5 | 14.2 | 2.1 | 2.0 | 13.1 | 14.4 |
| Petrofac | 2,832.1 | -1.6 | -9.3 | 18.2 | 13.3 | 8.8 | 9.4 | 2.6 | 2.4 | 20.5 | 27.2 |
| Amec Foster Wheeler | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 12.9 | 19.9 |
| Fluor | 7,612.7 | 1.3 | 8.6 | -14.0 | -2.5 | 22.9 | 14.9 | 2.0 | 1.8 | 9.0 | 13.1 |
| Jacobs | 10,157.9 | 0.8 | 4.5 | 9.5 | 1.0 | 15.7 | 13.2 | 1.5 | 1.4 | 10.6 | 12.0 |
| KBR | 2,833.2 | 0.5 | 10.6 | 14.9 | -5.5 | 13.1 | 12.5 | 1.6 | 1.5 | 16.2 | 12.7 |

자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

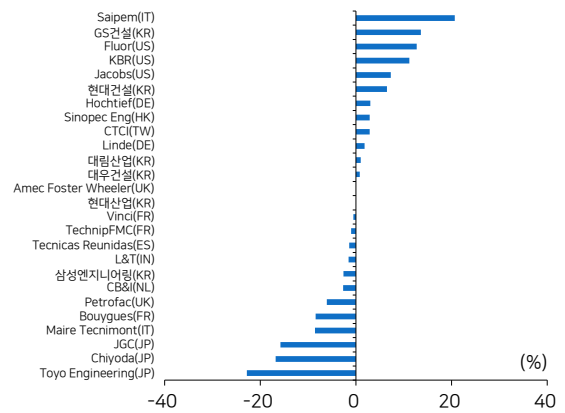
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



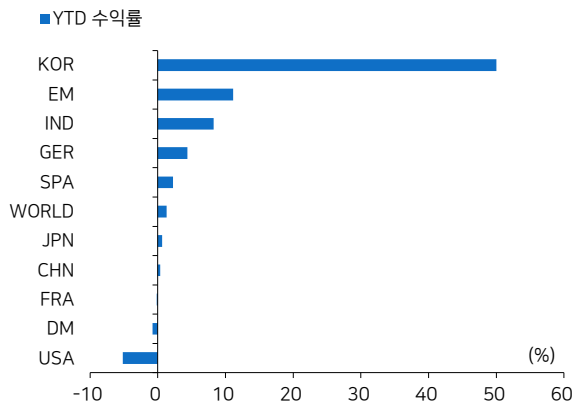
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 글로벌 업체의 1M 수익률



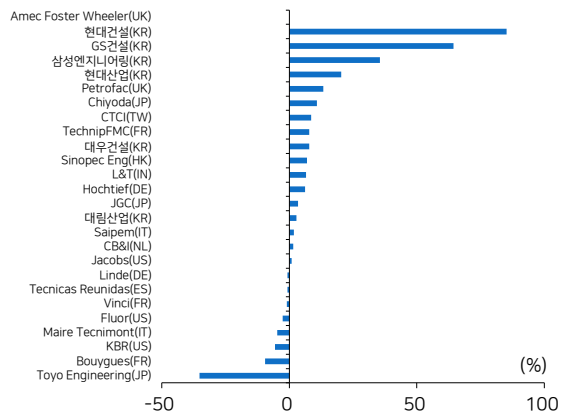
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 건설 업종 국가별 YTD 수익률



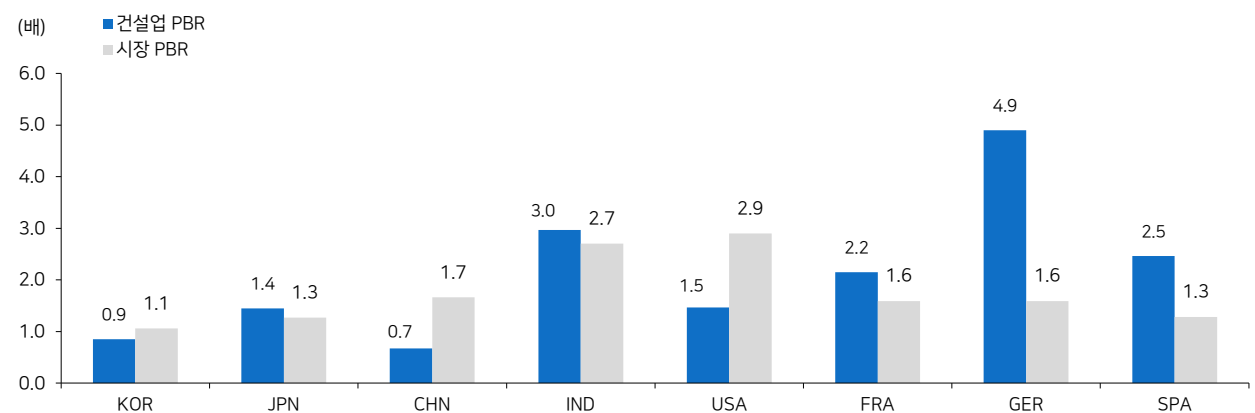
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

NEWS

삼성물산 서초사옥 인수전 '후끈'...역대 최고가 경신 '관심' 조선비즈

- 삼성물산 서초사옥 매각 본입찰에 10여곳의 국내외 기관들이 참여했음
- 좋은 입지와 공실이 없다는 점 때문에 매각가는 7천원 이상으로 역대 최고치가 될 것으로 예상됨
- 우선협상대상자는 8월쯤 선정될 전망

강남 재건축에 부는 현상설계공모 바람 서울경제

- 강남 지역에서 재건축 사업을 추진하는 단지들을 중심으로 현상설계 공모를 실시하는 곳이 늘어나고 있음
- 일반 경쟁입찰보다 용역 비용이 비싸고 설계 기간도 오래 걸리지만 우수한 설계 디자인을 확보할 수 있음

홍등 꺼진 청량리... 빛등 켜진다 서울경제

- 청량리역 일대가 재개발과 교통망 확충에 힘입어 서울 동북부 중심지로 부상하면서 일대 부동산 시장이 들썩이고 있음
- 집창촌이 철거되고 지난해 말 KTX경강선 개통, 하반기 분당선 연결, 추후 GTX B·C 노선 등의 교통망 확충이 예정됨
- 다만 전세의 경우 입주가 물리며 가격이 하락하고 있음

덩치 커진 리츠...수익률 7.59% 서울경제

- 리츠의 지난해 평균 운영 수익률이 7.59%를 기록했음
- 2017년 리츠 수는 전년대비 14.2% 증가한 193개, 자산 규모는 36.8% 상승한 34.2조원으로 집계됐음
- 오피스 리츠 6.88%, 리테일 리츠 10.27%, 물류 리츠 7.4% 수익률을 기록

GS건설 베트남 교량사업 '난항'... '균열' 발견돼 완공 1년 지연 디오테오

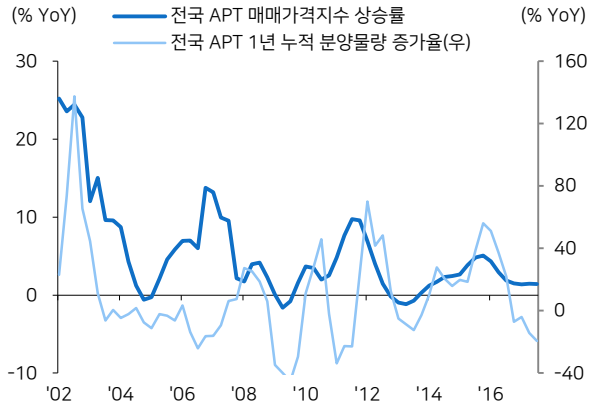
- GS건설이 베트남에서 공사 중인 밤콩교량에서 지난해 말 균열이 발견돼 현재까지 원인 규명 작업이 진행 중
- 지난 2013년 말 한신공영과 컨소시엄을 이뤄 사업을 수주해 공사를 진행에 왔으나 준공을 앞두고 균열이 발견돼 공사가 전면 중단된 상황임
- 7개월이 지난 현재까지 정확한 원인이 발견되지 않은 상태이며 베트남 당국은 보수공사를 진행해 올해 말까지 공사를 마무리하기로 하였음

'보유세 개편안' 지방 선거 후 21일 윤곽 나온다 조선비즈

- 보유세 인상안 초안이 이르면 오는 21일 나올 것으로 전망됨
- 서울 자체를 인상하는 것보다 주택공시가격의 시세반영 비율 등을 조정하는 간접 인상 방안이 유력하게 거론되는 중

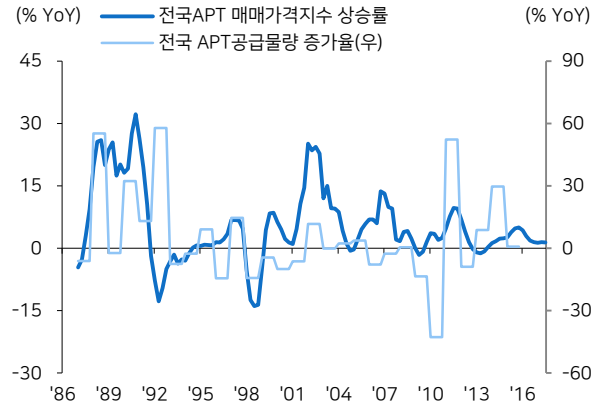
Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



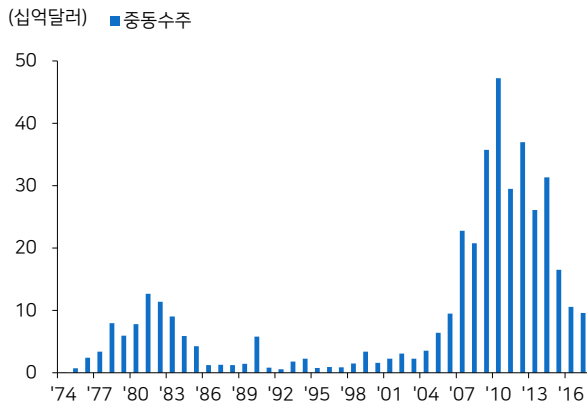
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



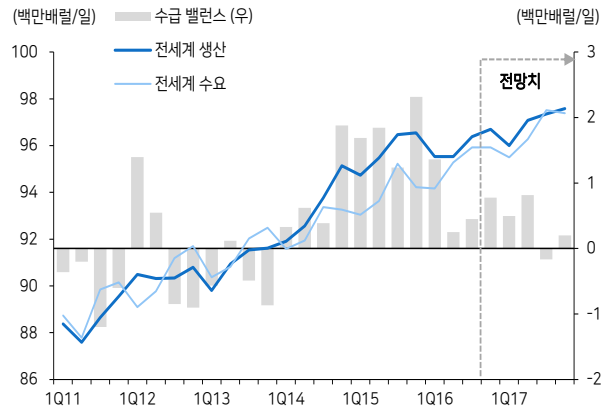
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

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

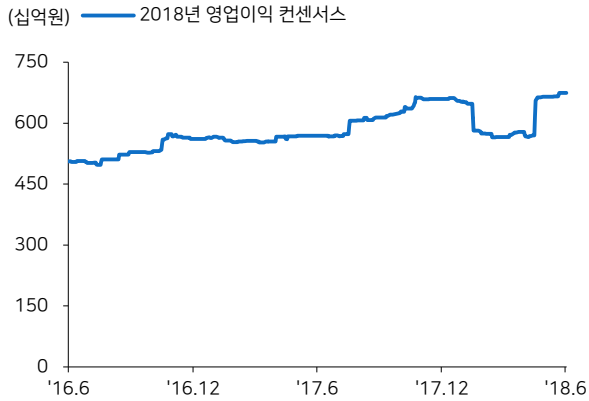
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

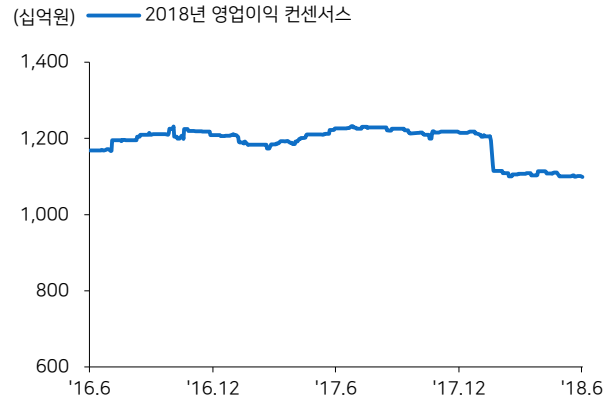
Earnings - 업체별 2018년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



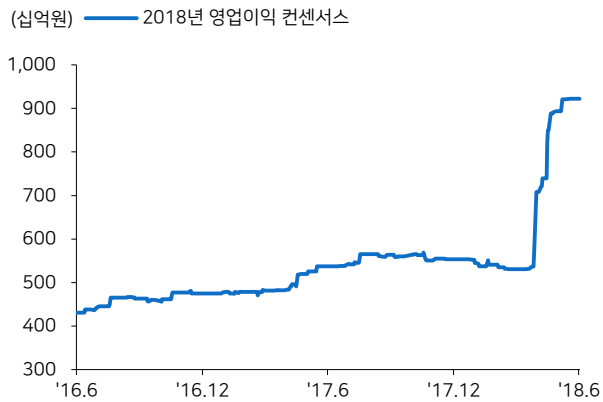
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



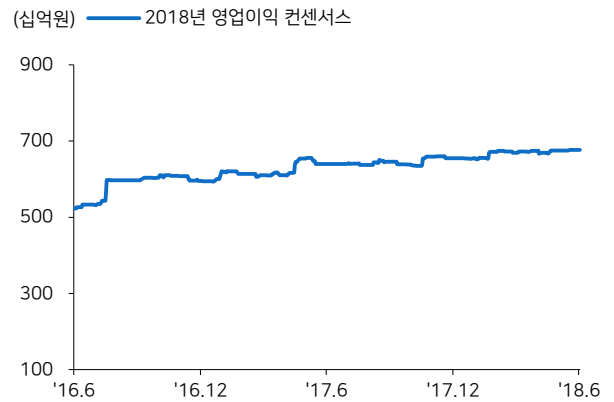
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 현대산업



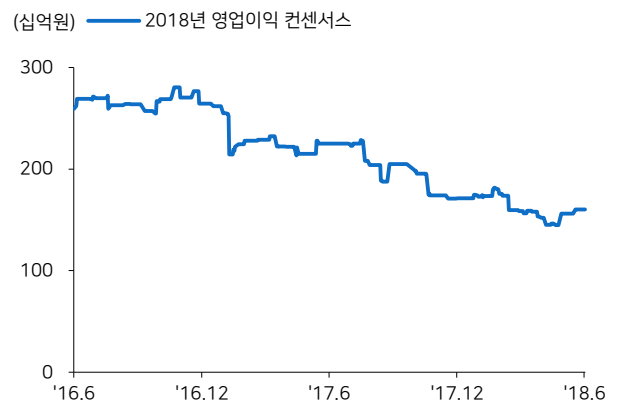
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

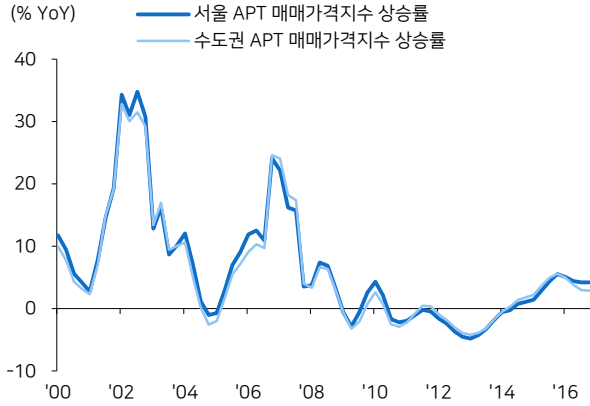
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

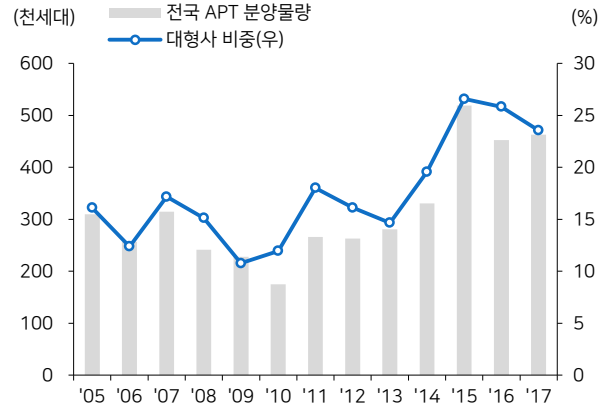
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



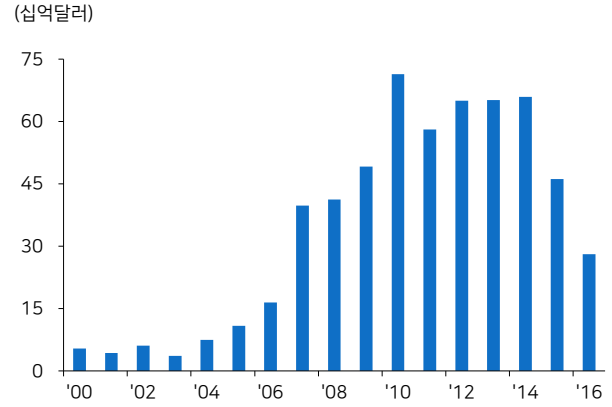
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



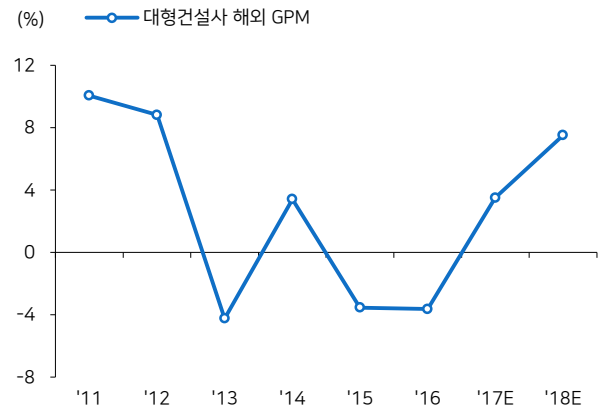
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

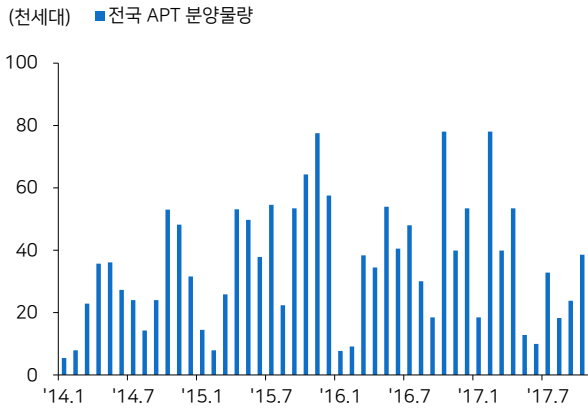
그림23 대형건설사 해외 수익성



자료: 메리츠증권 리서치센터

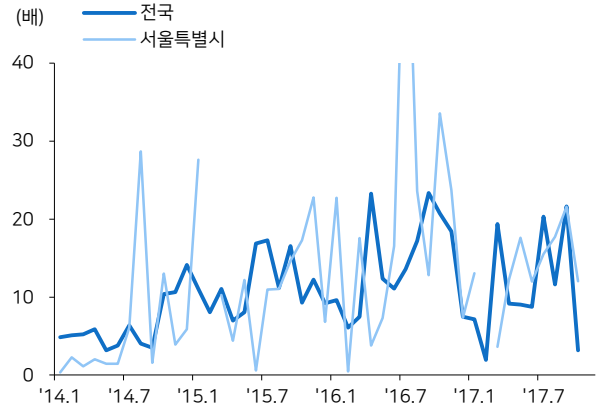
Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이



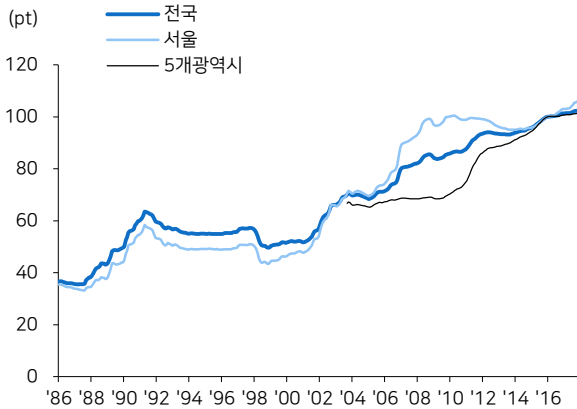
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이



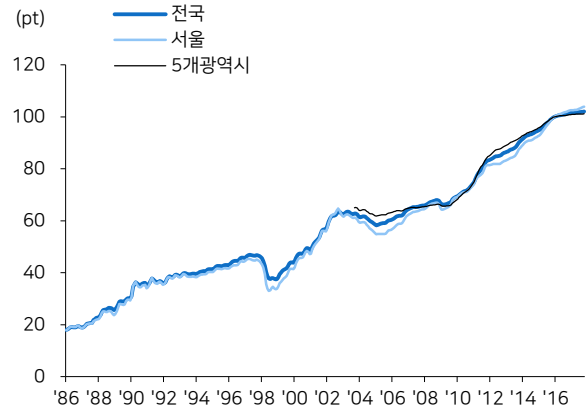
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이



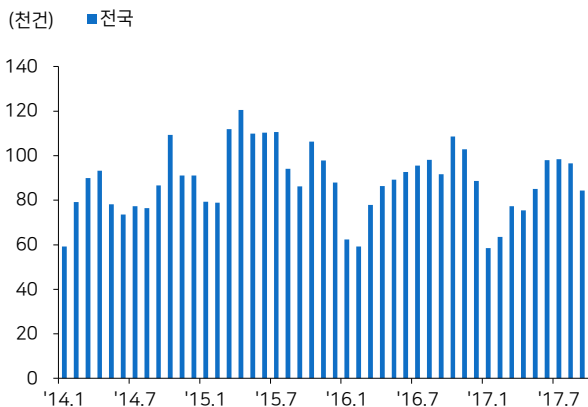
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격 추이



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

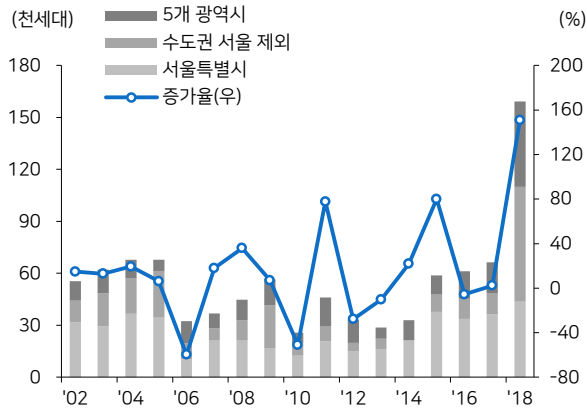
그림29 전월세 거래량 추이



자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

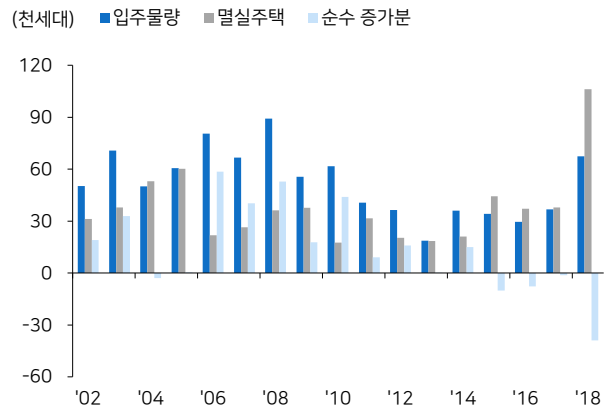
Earnings - 재건축/재개발 Data

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 | | |
| 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 | | |
| 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 | 상계굼에그린 | 1,062 | | |
| | 6월 | 태릉효성해링턴플레이스 | 1,287 | | |
| 관악구 | 8월 | 신림강남재건축 | 1,143 | | |
| 노원구 | 3월 | 상계굼에그린 | 1,062 | | |
| | 6월 | 태릉효성해링턴플레이스 | 1,287 | | |

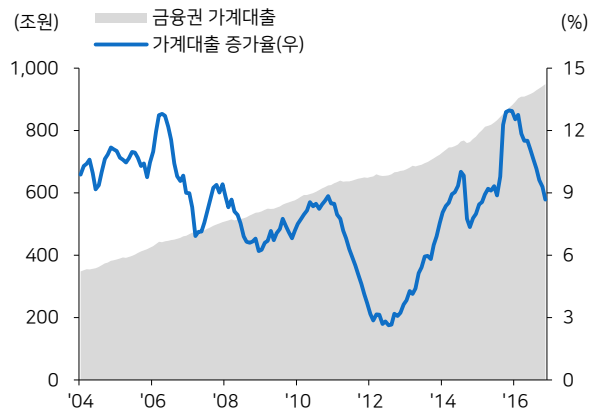
자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

| 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 | | |
| | | 안양비산2 | 1,199 | | | |
| 인천시 | 2월 | 인천서운호성해링턴플레이스 | 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 | | | |
| 사상구 | 10월 | 덕포중흥s-클래스 | 1,509 | | | |
| 영도구 | 2월 | 봉래1구역에일린의들 | 1,216 | | | |
| 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 | 복산호성해링턴플레이스 | 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

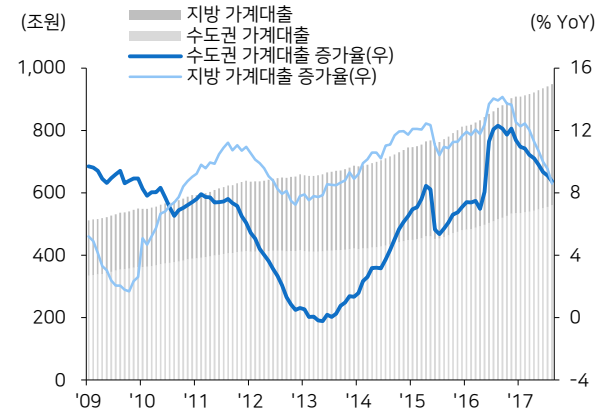
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



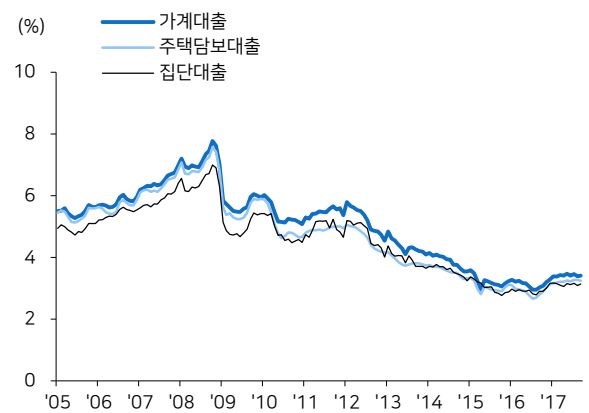
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



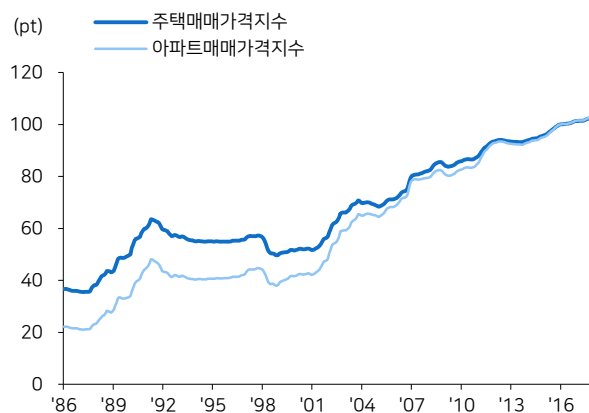
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



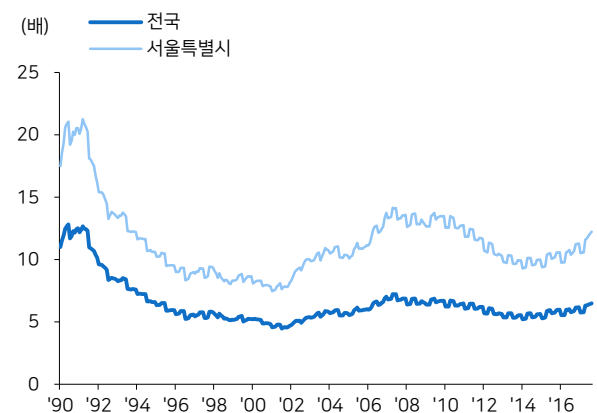
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권 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, 메리츠증권 리서치센터

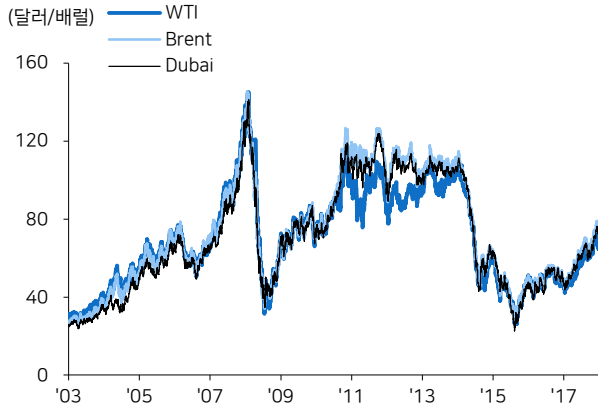
표4 지역별 아파트 인허가 물량

| 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, 메리츠증권 리서치센터

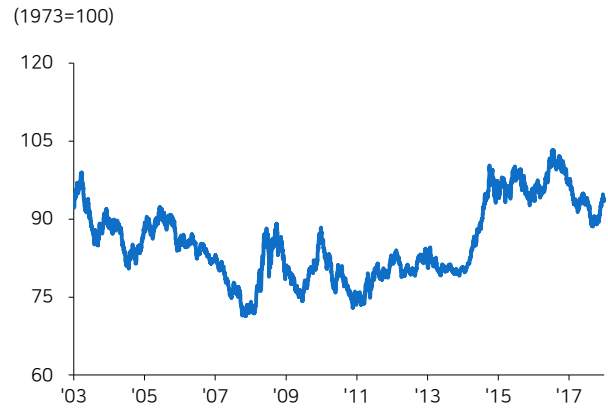
Earnings - 해외 지표

그림38 유가



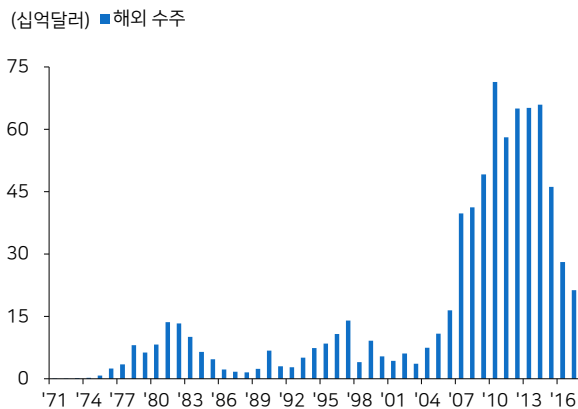
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



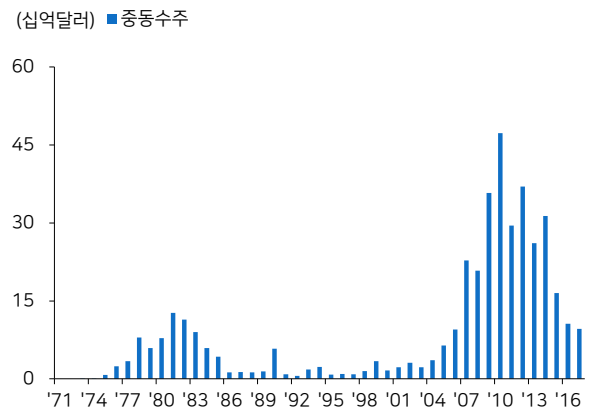
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림40 해외 수주



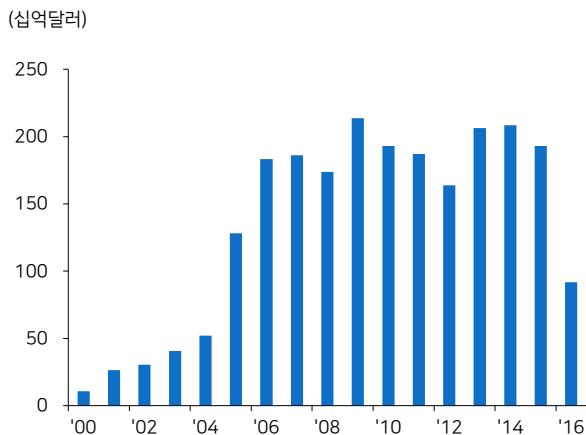
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림41 중동 수주



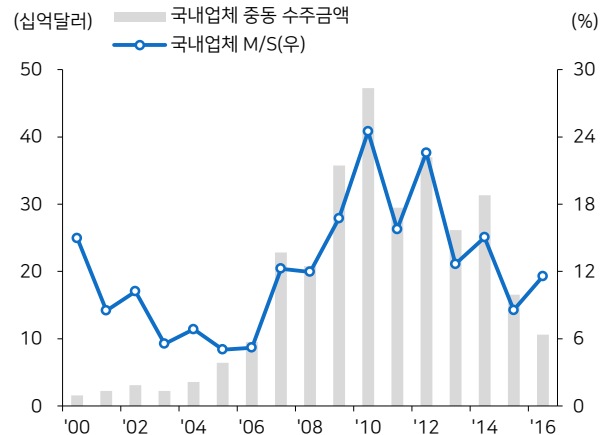
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권 리서치센터

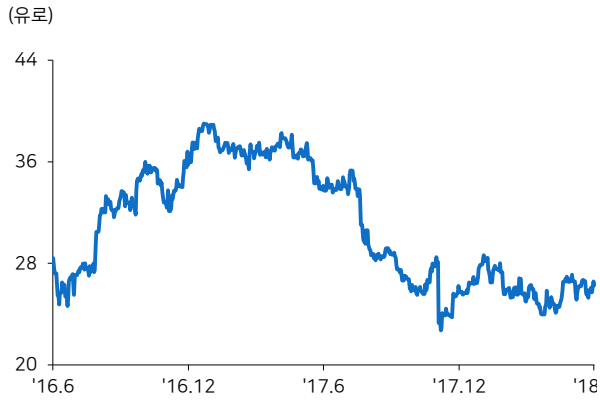
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권 리서치센터

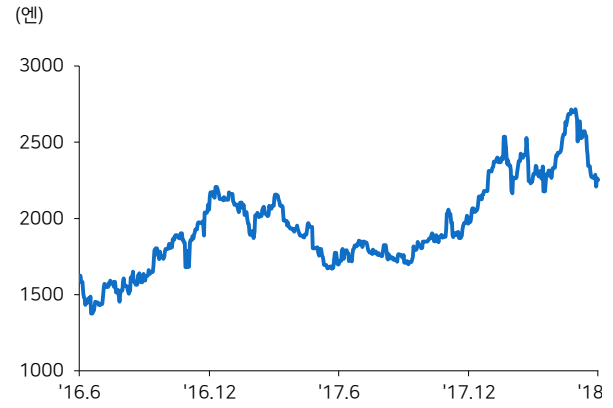
Earnings - 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



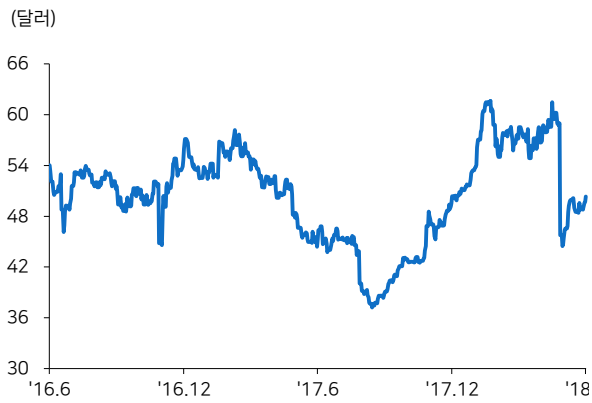
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 JGC



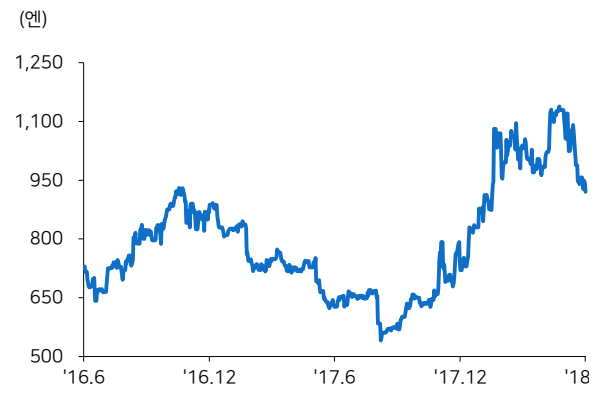
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 Fluor



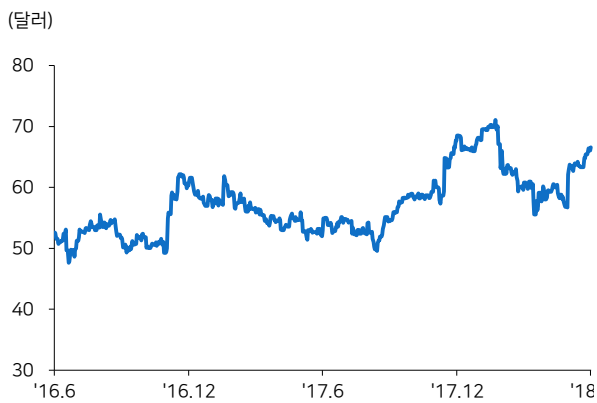
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



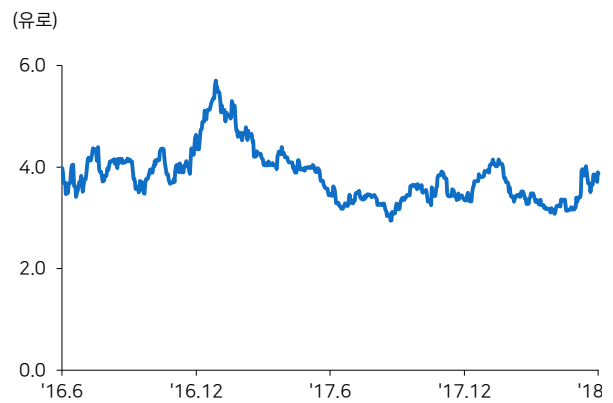
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

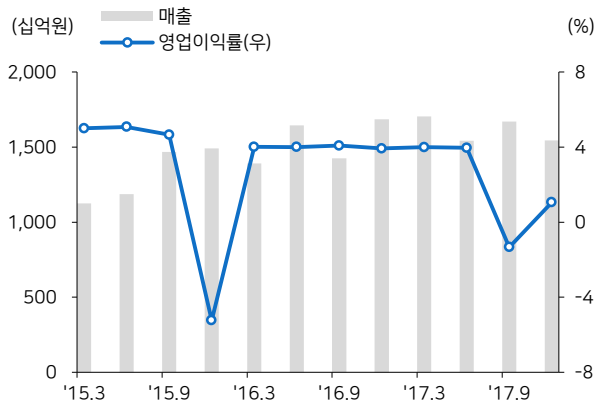
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

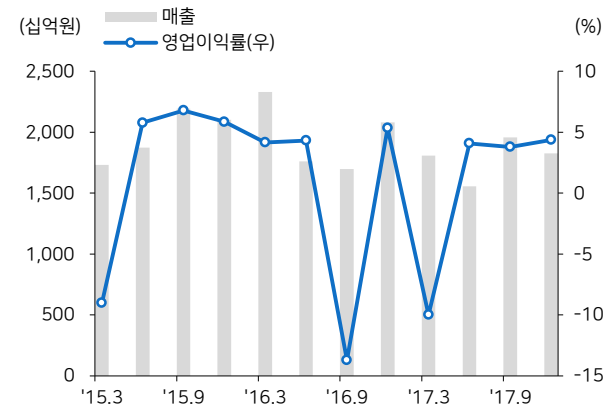
Earnings - 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



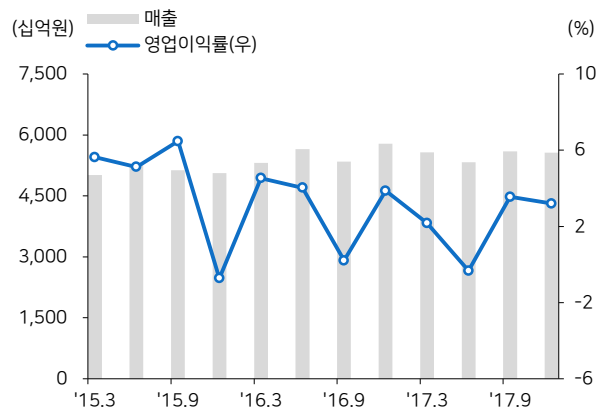
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



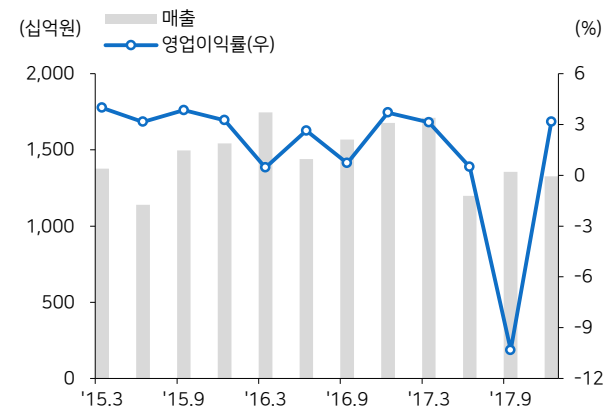
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



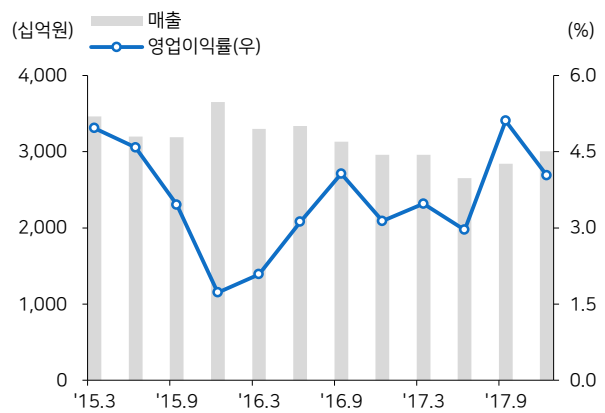
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



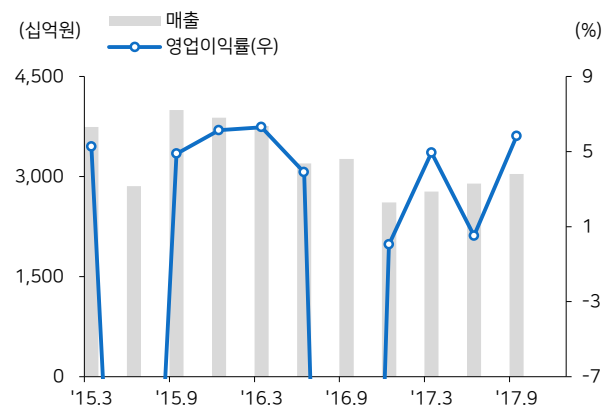
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

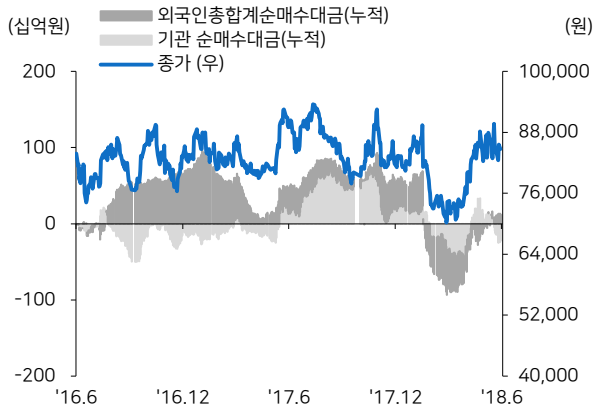
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

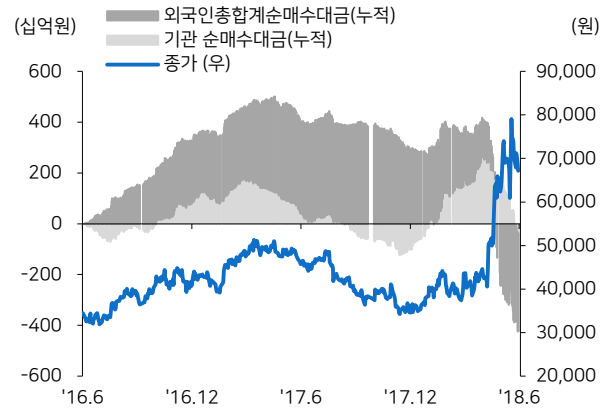
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



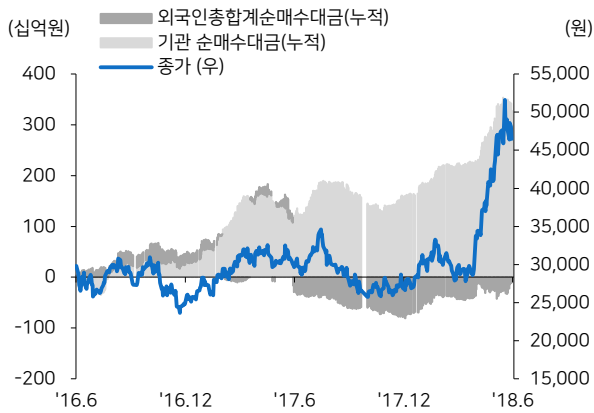
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 현대건설



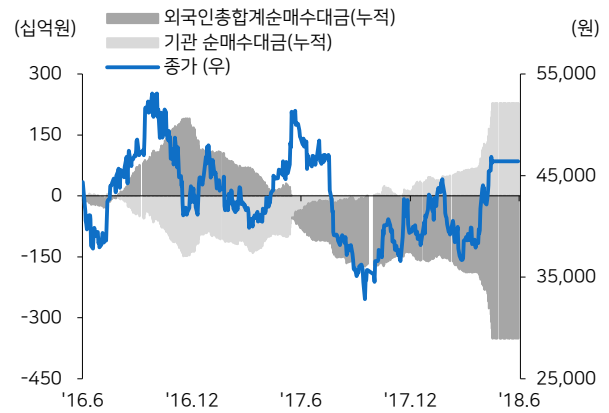
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 GS건설



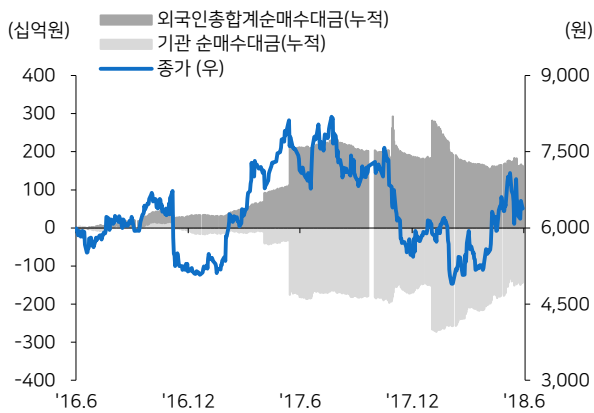
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 현대산업



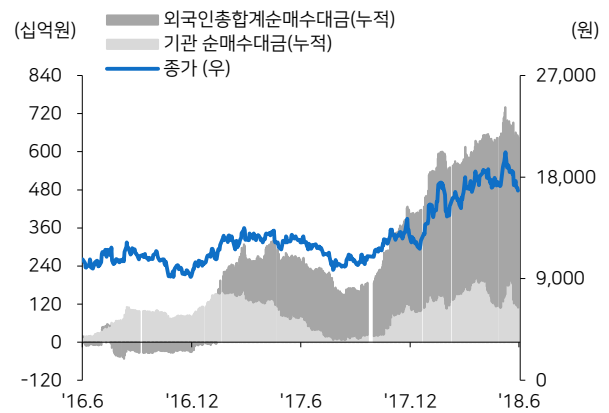
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림61 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

| 표5 대림산업 | | | | | | | |
|----------------|--------|-----|------|------------------|--------|-----|------|
| 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 2018년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 시티노형 | 418 | 1 | 오피스텔 | 대전: e편한세상둔산 | 428 | 1 | 재건축 |
| e편한세상 시흥 | 659 | 1 | | 강원: e편한세상동해 | 644 | 1 | |
| 염창 | 499 | 1 | 재건축 | 서울: 보라매2차 | 859 | 2 | 재건축 |
| 영종하늘도시2차 | 1,520 | 2 | | 부산: e편한세상만덕5구역 | 2,120 | 3 | 재개발 |
| 제주 연동 | 372 | | | 전북: 서신아이파크e편한세상 | 731 | 3 | 재개발 |
| 양주옥정 3차 | 1,566 | 3 | | 경남: 마산회원3구역2차 | 1,253 | 3 | 재개발 |
| 만덕5구역 | 2,120 | 3 | 재개발 | 경기: e편한세상선부광장 | 719 | 3 | 재건축 |
| 일광지구3블록 | 913 | 4 | 재개발 | 경기: 양주옥정e편한세상 | 2,038 | 4 | |
| 고덕3단지 | 2,086 | 6 | 재건축 | 대전: e편한세상범동1구역 | 1,503 | 5 | 재건축 |
| 군자주공 | 656 | 9 | 재건축 | 경기: e편한세상구리인창 | 633 | 5 | 재개발 |
| 거여2-2구역 | 1,199 | 10 | 재개발 | 인천: 인천검단 | 3,220 | 9 | |
| 마산회원3 | 1,245 | 10 | | 경북: e편한세상포항장성 | 2,487 | 9 | |
| 구리인창 | 633 | 10 | | 부산: 부산전포1-1e편한세상 | 1,401 | 9 | 재개발 |
| 온천3구역 | 439 | 10 | 재개발 | 경기: 안산원곡e편한세상 | 1,357 | 9 | 재건축 |
| 대림3 | 852 | 11 | 재건축 | 경남: e편한세상거제고현 | 1,035 | 9 | |
| 전주 바구물1구역 | 756 | 11 | 재개발 | 인천: 청천2구역 | 5,190 | 10 | 재개발 |
| 거제2구역 래미안 | 1,400 | | | 서울: 용두5구역e편한세상 | 823 | 10 | 재개발 |
| 구리수택 | 751 | | 재개발 | | | | |
| 계 | 18,084 | | | 계 | 26,441 | | |

| 표6 현대건설 | | | | | | | |
|-----------------|--------|-----|------|---------------------|--------|-----|------|
| 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 2018년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 울하자이 힐스테이트 | 560 | 1 | 자체 | 경기: 힐스테이트동탄2차 | 443 | 1 | |
| 고덕3단지(조합) | 1,281 | 4 | 재건축 | 경기: 김포향산리힐스테이트 | 3,510 | 3 | |
| 북아현1-1(일반) | 346 | 6 | 재개발 | 서울: 개포8단지 | 602 | 3 | 재건축 |
| 신길9구역(조합) | 503 | 6 | 재개발 | 충남: 천안동남구청사 | 451 | 3 | |
| 고덕3단지(일반) | 699 | 7 | 재건축 | 세종: 마스터힐스 | 3,100 | 3 | |
| 신길9구역(일반) | 696 | 7 | 재개발 | 경기: 안양호원초주변지구 | 3,657 | 3 | 재개발 |
| 천안 동남구청사 도시재생사업 | 451 | 8 | | 경기: 힐스테이트범계역 모비우스 | 624 | | |
| 하남감일지구 공동주택 | 912 | 9 | 자체 | 서울: 힐스테이트신촌(북아현1-1) | 1,226 | 4 | 재개발 |
| 송도 6,8공구 A14블록 | 1,083 | 10 | 자체 | 경기: 하남포웰시티 | 651 | 4 | |
| 세종6-4 | 1,240 | 10 | 자체 | 부산: 연산3주택 | 1,563 | 6 | 재개발 |
| 부산연산3(조합) | 539 | 10 | 재개발 | 서울: 삼호가든맨션3차재건축 | 835 | 7 | 재건축 |
| 개포8단지 | 694 | 11 | 자체 | 서울: 응암제1구역 | 723 | 7 | 재개발 |
| 부산연산3(일반) | 1,029 | 11 | 재개발 | 인천: 송도힐스테이트 | 1,137 | 10 | |
| 안양호원초주변지구 | 823 | 11 | 재개발 | 대구: 대구봉덕새길 | 338 | 12 | 재건축 |
| 삼호가든3차 | 714 | 11 | 재건축 | | | | |
| 응암1(조합) | 409 | 11 | 재개발 | | | | |
| 응암1(일반) | 320 | 12 | 재개발 | | | | |
| 계 | 12,299 | | | 계 | 18,860 | | |

| 표7 GS건설 | | | | | | | |
|----------------|--------|-----|------|-------------------|--------|-----|------|
| 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 방배아트자이 | 353 | 1 | 재건축 | 강원: 춘천파크자이 | 965 | 1 | |
| 울하자이힐스테이트 | 1,245 | 1 | | 서울: 개포8단지 | 601 | 3 | 재건축 |
| 복수센트럴자이 | 1,102 | 2 | 재개발 | 서울: 염리3구역 | 1,694 | 3 | 재개발 |
| 서청주파크자이 | 1,495 | 2 | | 서울: 신길파크자이 | 641 | 3 | 재개발 |
| 자이더빌리지 | 525 | 2 | | 대구: 복현자이 | 594 | 3 | 재건축 |
| 오산시티자이2차 | 1,090 | 2 | | 경기: 수원고등푸르지오자이 | 1,100 | 3 | |
| 홍덕파크자이 | 2,529 | 2 | | 서울: 고덕주공6단지자이 | 1,824 | 4 | 재건축 |
| 고덕신도시자연&자이 | 415 | 3 | | 경기: 안양소곡지구자이 | 1,394 | 4 | 재개발 |
| 부산일광 5,6블록 | 774 | 4 | | 경기: 광주역세권자이 | 573 | 5 | 공공 |
| 염리3구역 | 1,671 | 6 | 재개발 | 경기: 과천지식정보타운S-9블록 | 433 | 5 | 공공 |
| 신반포6차 | 757 | 6 | 재건축 | 경기: 위례신도시자이 | 558 | 7 | |
| 신봉1-2 | 789 | 6 | | 경기: 의정부송산1자이 | 2,562 | 9 | 재개발 |
| 김포결포동 | 2,964 | 6 | | 서울: 방배경남 | 759 | 9 | 재건축 |
| 수원고등 | 4,076 | 6 | | 경기: 의정부중앙2 | 825 | 10 | |
| 신길12구역 | 1,008 | 6 | 재개발 | 서울: 서초그랑자이 | 1,481 | 10 | 재건축 |
| 가재울6구역 | 1,047 | 7 | 재개발 | 대구: 남산4-4재개발 | 1,368 | 10 | 재개발 |
| 다산진건 | 967 | 9 | | 경기: 성남고등자이 | 383 | 10 | |
| 안양소곡지구 | 1,394 | 11 | 재개발 | 서울: 개포주공4단지 | 3,320 | 11 | 재건축 |
| | | | | 경기: 안양임곡3 | 1,319 | 11 | 재개발 |
| | | | | 서울: 증산2구역 | 1,386 | 11 | 재개발 |
| | | | | 경기: 과천주공6단지 | 2,145 | 11 | 재건축 |
| | | | | 경기: 남양주별내주상 | 896 | 12 | |
| 계 | 24,201 | | | 계 | 26,821 | | |

| 표8 현대산업 | | | | | | | |
|----------------|--------|-----|------|------------------|--------|-----|------|
| 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 구분 | 2018년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 구분 |
| 응암10구역 | 529 | 2 | 재건축 | 경기: 수지광교산아이파크 | 537 | 1 | |
| 고양삼송3차 | 162 | 2 | 자체 | 경기: 수원망포2차 | 1,822 | 3 | |
| 동탄호수공원아이파크 | 774 | 3 | 자체 | 서울: 당산상아현대 | 710 | 3 | 재건축 |
| 월계2구역 | 784 | 4 | 재개발 | 전주: 바구벌1구역 | 659 | 3 | 재개발 |
| 대치3차 | 217 | 4 | 자체 | 서울: 장위7구역(조합) | 564 | 5 | 재개발 |
| 김해삼계 | 396 | 5 | 일반도급 | 서울: 고척아이파크 | 2,205 | 5 | 뉴스테이 |
| 신정1-1구역 | 588 | 6 | 재건축 | 부산: 온천2구역 (조합) | 524 | 6 | 재개발 |
| 고덕주공5단지 | 1,649 | 6 | 재건축 | 서울: 장위7구역(일반) | 844 | 6 | 재개발 |
| 신규민수사업지A | 900 | 6 | 일반도급 | 서울: 아현2구역 (일반) | 31 | 6 | 재건축 |
| 의정부주상복합 | 1,712 | 6 | 자체 | 충북: 청주가경3차 | 903 | 6 | |
| 진주 강남동 | 491 | 8 | 일반도급 | 부산: 온천2구역 (일반) | 1,120 | 7 | 재개발 |
| 부평산곡동 | 436 | 8 | 일반도급 | 경기: 안양염곡3지구 (조합) | 527 | 8 | 재개발 |
| 파주 운정A-26 | 3,042 | 8 | 일반도급 | 경기: 의정부주상복합 | 1,373 | 8 | 자체 |
| 영등포 뉴스테이 | 2,214 | 8 | 자체 | 경기: 안양염곡3지구 (일반) | 475 | 10 | 재개발 |
| 별내 복합시설 | 1,100 | 9 | 일반도급 | 부산: 거제2구역 (조합) | 445 | 10 | 재개발 |
| 수지시니어 주택 | 558 | 9 | 일반도급 | 대전: 도안2차 | 2,479 | 10 | |
| 면목3구역 | 1,034 | 9 | 재건축 | 부산: 거제2구역 (일반) | 827 | 110 | 재개발 |
| 부산전포2-1구역 | 2,035 | 9 | 재개발 | 서울: 개나리4차 (일반) | 135 | 11 | |
| 성남 신흥주공 | 1,599 | 9 | 재건축 | | | | |
| 전주바구벌1구역 | 634 | 9 | 재개발 | | | | |
| 부산온천2구역 | 524 | 10 | 재개발 | | | | |
| 울산태화강 | 444 | 10 | 자체 | | | | |
| 수원망포2 | 1,776 | 11 | 자체 | | | | |
| 당산 상아 현대 | 701 | 11 | 재건축 | | | | |
| 청주가경2 | 613 | 12 | 자체 | | | | |
| 신규자체사업지 | 1,080 | 12 | 자체 | | | | |
| 계 | 25,992 | | | 계 | 16,180 | | |

| 표9 대우건설 | | | | | | | |
|--------------------|--------|-----|------|-------------------|--------|-----|------|
| 2017년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 2018년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
| 평택 비전 레이크 푸르지오 | 621 | 2 | | 경기: 하남힐즈파크푸르지오 | 404 | 1 | |
| 인천 논현 | 754 | 3 | | 경기: 과천센트럴파크푸르지오써밋 | 1,317 | 1 | 재건축 |
| 포항 장성 침촌지구 | 1,500 | 3 | | 강원: 춘천 센트럴타워 푸르지오 | 1,175 | 3 | |
| 군자 주공6단지 | 296 | 4 | 재건축 | 부산: 해운대센트럴푸르지오 | 548 | 3 | 재건축 |
| 고양 지축 공공주택지구 | 852 | 6 | | 경기: 화서역 파크 푸르지오 | 2,355 | 4 | |
| 수원 영흥공원 민간개발 조성 | 1,999 | 6 | | 충북: 청주새적골공원푸르지오 | 777 | 4 | |
| 포항 두호 주공1차 | 329 | 7 | 재건축 | 인천: 영종하늘도시A12 | 1,445 | 5 | 뉴스테이 |
| 상계4구역 재개발 | 403 | 7 | 재개발 | 부산: 화명제2구역 | 642 | 5 | 재개발 |
| 서대신6구역 재개발 | 415 | 8 | 재개발 | 경기: 수원고등푸르지오자이 | 749 | 6 | 공공 |
| 과천 주공7-1단지 재건축 | 599 | 8 | 재건축 | 경기: 광명철산푸르지오 | 295 | 6 | 재건축 |
| 하남 감일지구 민간참여 공공주택 | 684 | 9 | | 경기: 안양호원초주변지구 | 450 | 6 | 재개발 |
| 창원 교방 | 523 | 9 | 재개발 | 서울: 사당3구역 푸르지오 | 159 | 7 | 재건축 |
| 화명2구역 | 641 | 9 | 재개발 | 인천: 검단신도시푸르지오 | 1,551 | 8 | |
| 일광지구 5,6블록 | 619 | 9 | | 부산: 동삼하리푸르지오 | 769 | 9 | |
| 대치동 구마을1지구 | 109 | 10 | 재건축 | 경기: 안양비산2동사무소주변지구 | 333 | 10 | 재건축 |
| 과천지식정보타운 민간참여 공공주택 | 961 | 11 | | 서울: 홍제1주택푸르지오 | 334 | 10 | 재건축 |
| 안양 호원초주변 재개발 | 450 | 11 | 재개발 | 경기: 수원영흥공원푸르지오 | 1,948 | 11 | |
| 기타 | 15,557 | | | 경남: 창원교방푸르지오예가 | 527 | 11 | 재개발 |
| | | | | 기타 | 9,007 | | |
| 계 | 27,312 | | | 계 | 24,785 | | |

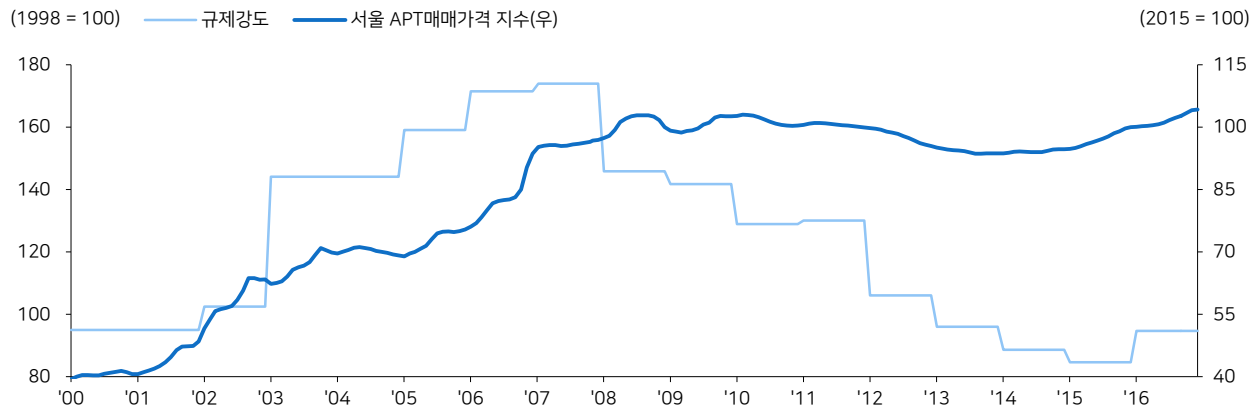
Appendix – 부동산 규제

표10 정부 부동산 정책의 방향성

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

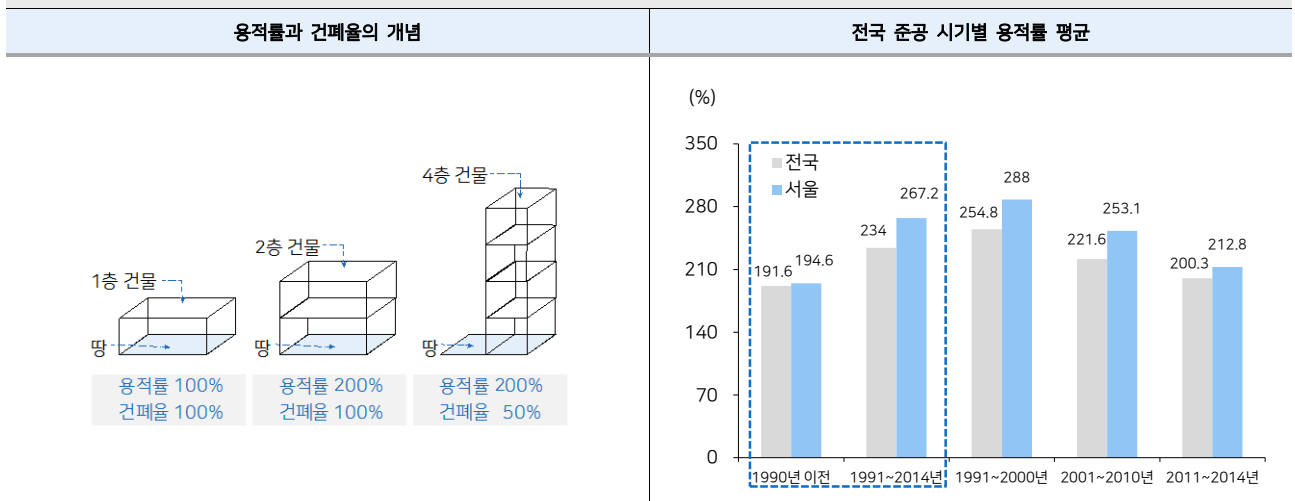
자료: 메리츠증권 리서치센터

그림62 규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림63 준공 시기별 용적률 평균



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

표11 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, 메리츠증권리서치센터

표12 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% |
| | 담보가액 6억원 이내 | 60% | 40% | 60% | 60% | 60% |
| 10년이상 분할상환 | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% | 70% |

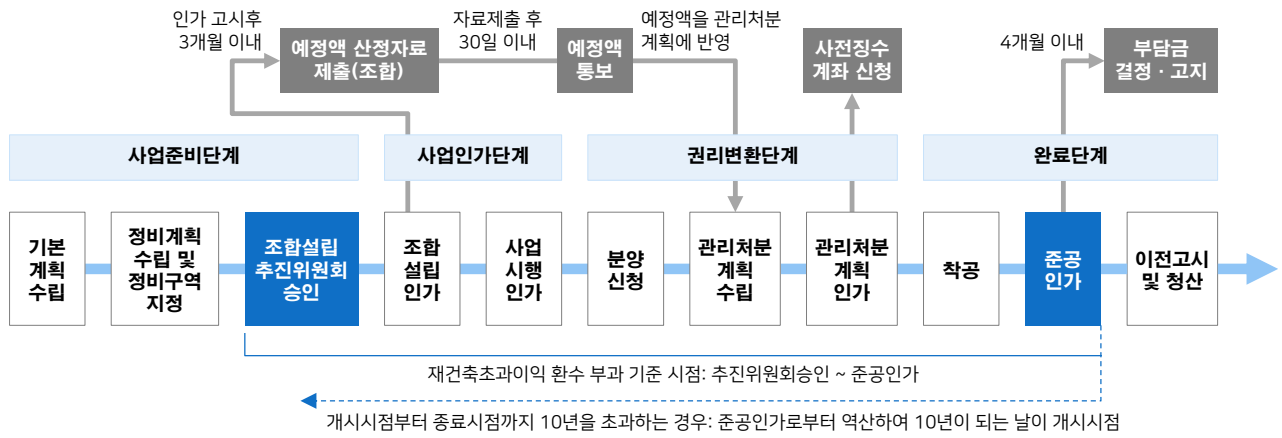
자료: 금융위원회, 메리츠증권리서치센터

표13 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, 메리츠증권리서치센터

그림64 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)
- ▶ 부과개시점 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

표14 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

표15 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

| | 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 2) 사업시행인가 후 2년 내 착공하지 못하고, 2년 이상 소유 | 1) 조합설립 후 3년 내 사업시행인가가 없고 3년 이상 소유 2) 사업시행인가 후 3년 내 착공하지 못하고, 3년 이상 소유 | |
| 투기과열지구 내 재개발 등 조합원 분양권 전매제한 | 제한 없음 | 관리처분계획인가 후 부터 소유권이전 등 기시까지 조합원 분양권 전매 금지 | 2017년 9월 『도시 및 주거환경 정비법』 개정 이후 사업시행인가를 신청하는 조합부터 적용 |
| 투기과열지구 내 정비사업 분양분 해당침 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 해당침 제한 | |
| 양도소득세 | 양도차익에 따라 기본세율(6~40%)적용 | 다주택자 양도소득세 증가, 장기보유특별공제 배제 | 2주택자의 경우 기본세율에 10%p 가산, 3주택자 이상의 경우 20%p 가산 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 (투기지역 40~70%, 투기과열지구 50~70%) 2) DTI 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출 등에 대해 40% 적용 (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 (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 2) 민영주택: 수도권 1년, 지방 6개월 경과 + 예치기준금액 이상 예치 | 투기과열지구 및 조정대상지역에는 1순위 자격 요건 강화, 가점제 적용 확대 등을 도입 | 투기과열지구: 85㎡이하는 75% → 100% 조정대상지역: 85㎡이하 40% → 75%, 85㎡초과 0% → 30% |

자료: 국토교통부, 메리츠증권리서치센터

| 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

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

자료: 국토교통부, 메리츠증권리서치센터

Appendix – 임대주택

| 표19 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 ² 이하 | | 60m ² 이하 | 85m ² 이하 | | 45m ² 이하 | |
| 전체 주택재고(호) | 195,699 | 108,140 | 553,408 | 207,353 | 28,063 | 847 | |
| 40m ² 이하 | 191,252 | 89,360 | 214,431 | 15,749 | 146 | 839 | |
| 40~60m ² 이하 | 3,604 | 18,623 | 327,156 | 91,782 | 16,932 | 8 | |
| 60~85m ² 이하 | 843 | 157 | 9,583 | 91,973 | 8,261 | - | |
| 85m ² 초과 | - | - | 2,238 | 7,849 | 2,724 | - | |
| 입주자격 | 국민기초생활법상 취약자 등 사회취약계층 | 전용 85m ² 이하의 경우 세대원 무주택자 | 세대구성원 전원이 무주택자 | 전용 85m ² 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 50m ² 미만의 경우 가구당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 경우 가구당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급 | | |
| 자산기준 | 부동산 자동차 | 21,550만원 이하 2,767만원 이하 | 12,600만원 이하 2,465만원 이하 | 21,550만원 이하 2,767만원 이하 | 21,550만원 이하 2,767만원 이하 | | |
| 임대조건 및 특징 | 임대의무기간 50년 임대료는 주변 시세의 30% 수준 | 분양전환되지 않음 | 30년 임대 분양전환되지 않음 | 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환 전용 85m ² 이하의 경우 시중 시세 90% 이상은 시중 시세 | 20년 범위 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시/군/구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세 계약금액을 평균한 금액의 80% | 해당지역 또는 인접 지역에 대학, 직장 등이 있어야 함 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, 대송충당금 및 국민주택기금이자를 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