

Overweight
(Maintain)

건설/부동산
Analyst 라진성
(02) 3787-5226
jsr@kiwoom.com

ISSUE

건설/부동산

2019년 관전포인트, 해외수주와 정부 기조 변화
(feat. 2019년 달라지는 부동산 제도)

2019년을 바라보는 건설업종의 관전포인트는 1) 해외수주 증가, 2) 정부 정책 기조 변화로 판단됩니다. 최근 유가가 하락하고 있지만, 산유국의 다운스트림 확대로 유가 민감도는 완화될 전망입니다. 국내에서는 건설투자에 부정적이었던 정부의 기조 변화에 주목해야 합니다. 올해는 교통 인프라 구축을 시작으로 건설투자 확대가 기대됩니다. 최근 주가 조정을 매수기회로 삼아야 한다는 판단입니다.

>>> 포인트 1) 해외수주, 유가 하락에 따른 조정을 매수 기회로

최근 국제유가가 50불을 하회하면서 건설업종 주가도 조정을 받고 있다. 하지만 국제유가는 과거와 달리 산유국의 공급량 조절에 따른 가격결정력이 약해졌고, 공급증가와 수요감소라는 구조적 변화에 직면해 있다. 이러한 구조적 변화로 중동은 탈석유화를 준비하고 있고, 다운스트림에 대한 투자 확대 전략을 구사하기 시작했다. 이는 아랍코의 사빅 인수로 보다 확실해 지는 국면이다. 따라서 과거 국내 건설사들의 해외 수주는 유가에 매우 민감한 반응을 보였지만, 향후에는 민감도가 상당부분 완화될 것으로 전망된다. 최근 해외 관련 건설주의 주가 조정을 매수기회로 삼아야 한다는 판단이다.

>>> 포인트 2) 정부 정책 기조 변화

12월 8일 감축기조를 유지해 온 SOC 예산이 국회 심의과정을 통해 증액(yoy +4.0%)
12월 11일 수도권광역급행철도(GTX) C노선 (양주~수원) 예비타당성조사 통과
12월 12일 GTX A노선 및 신안산선 사업시행자 지정 및 실시협약(안) 민투심 통과
12월 17일 경제정책방향(민자사업 대상 확대, 공공인프라투자 확대, 공공PJT 예타 면제)
12월 19일 '2차 수도권 주택공급 계획 및 수도권 광역교통망 개선방안' 발표
12월 19일 GBC 건립계획 수도권정비실무위원회 조건부 통과
12월 19일 '부동산투자회사 공모·상장 활성화 방안' 발표
12월 27일 GTX A노선 착공식 및 신안산선 복선전철 민간투자사업 실시협약 체결
12월 30일 서울시, '도시정비형 재개발사업' 주거용도비율을 90%까지 높여 용적률 상향

12월 한달간 일어난 일들이다. 건설투자에 부정적이었던 정부의 기조가 변하고 있는 점에 주목해야 한다. 그동안 감축기조를 유지해 온 SOC 예산이 증액 편성됐다. 특히 민간투자사업보다 공공인프라사업을 우선시했던 정부가 모든 공공시설을 민자사업으로 추진할 수 있도록 전환한 점은 매우 의미가 있다는 판단이다. 주택부문에서도 수요 억제에서 공급확대 정책을 병행하겠다는 시그널을 보내고 있다. 향후 교통 인프라 구축을 시작으로 주택, 상업시설, 생활 SOC 등 정부차원의 건설투자 확대가 전망된다.

>>> 건설업종 비중 확대 필요

SOC 예산이 기존 사업 확대에 치중됐고, 3기 신도시는 2021년 주택공급이 개시되며, 집값 변동성 확대 등 **부정적으로 해석될 부분도 있겠지만, 중요한 건 정부 기조 변화에 따른 건설투자 확대의 시그널로 인식**해야 한다는 점이다. 신도시 건설 자체는 수도권에서 LH와 민간합동사업을 확대 추진중인 금호산업, 태영건설 등 중견사의 수혜가 예상된다. 본격화 된 GTX 사업은 역 주변에 용지를 가진 HDC현대산업개발 등 주택관련 대형사, 해외수주가 기대되는 대형사, 인프라 투자 확대시 수혜가 기대되는 시멘트/레미콘 등 건설업종 전반적으로 온기가 퍼지는 2019년이 될 전망이다.

Compliance Notice

- 당사는 12월 28일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

>>> 해외수주 현황

중동 지역 대표 다운스트림 투자 현황

구분	사우디	UAE	쿠웨이트
프로젝트	Yanbu Crude Oil-to-Chemical Complex	Ruwias Petrochemical Complex Phase 4	Al-Zour Petrochemicals Complex
발주처	Aramco & Sabic	Borouge	KIPIC
규모	250억불	80 억불	80억불
진행상황	* Wood와 KBR 이 FEED 진행 * 일산 40만 배럴의 정유공장이 통합된 연산 9백만톤의 석유화학 콤플렉스를 세계 최초로 건설하는 초대형 프로젝트	* Advision 이 Pre-FEED 진행 * 납사를 원료로 사용하는 스티크래커와 총 연산 150 만 톤의 PE/PP 플랜트 등을 신규로 건설, 기존 석유화학 콤플렉스의 생산량을 연산 450 만 톤에서 1 천만 톤으로 확장	* Wood 와 UOP 가 FEED 진행 * 3 개 패키지 EPC 입찰 예정 1) Olefin 3 block(15 억불) 2) Aromatics & Gasoline block(63 억불) 3) Marine & Pipeline(2 억불)
프로젝트	Jubail Petrochemical Complex(Amiral)	Ruwias Gasoline & Aromatics(GAP)	
발주처	Aramco & Total	ADNOC	
규모	90억불	35 억불	
진행상황	* 2018년 말 FEED 입찰서 발급 예정 * SATORP 정유공장에서 나오는 에탄, 오프 가스 등을 사용하여 연산 150만톤의 MFC와 다운스트림 플랜트 건설, 특수화학 플랜트 포함	* 기술입찰 10 월 25 일 마감 * 상업입찰 12 월 25 일 예정 * 연산 420 만 톤의 가솔린과 160 만 톤의 아로마틱스 플랜트 건설	

자료: 조성환, 키움증권

2018년 하반기 입찰 대형 프로젝트 현황

국가	프로젝트	규모	컨소시엄	진행현황
태국	Thai Oil CFP	40억불	삼성엔지니어링-Petrofac-Saipem -PSS Netherlands B.V. GS 건설-JGC-TR	삼성엔지니어링 컨소시엄 수주 (삼성엔지니어링 1.2조원 수주)
인도네시아	Balikpapan Refinery	40 억불	Fluor-Chiyoda-삼성 ENG-트리파트라 GS 건설-Saipem-아드히 카리야 JGC-TechnipFMC-CTCI-위자야 카리야 SK 건설-현대엔지니어링-레카야사-PT. PP	SK 건설 컨소시엄 수주

자료: 각 사, 키움증권

2019년 입찰 진행 중인 대형 프로젝트 현황 1

국가	프로젝트	규모	컨소시엄	진행현황
알제리	HMD (Hassi Messaoud) Refinery	25 억불	GS 건설-Petrofac 삼성엔지니어링-TR 현대건설-현대엔지니어링-대우건설 Maire Technimont-Petrojet Sinopec-CTI Engineering China HQC Hualu Engineering & Technology	12 월 중순 상업입찰 예정 (1 월 중순으로 연기 가능성 대두)
UAE	Gasoline & Aromatics (GAP)	35 억불	GS 건설 삼성엔지니어링-CB&I 현대건설-현대엔지니어링 대우건설-Fluor-CPECC SK 건설 Petrofac-CTCI TR / Saipem / Technip / L&T / JGC	기술입찰 10 월 25 일 마감 상업입찰 12 월 25 일 예정
	아드녹 루와이스 Linear Alkyl Benzene 플랜트	6 억불 (FEED)	GS 건설 삼성엔지니어링 TR WorleyParsons Wood Group Bechtel	TR 수주

자료: 각 사, 키움증권

2019년 입찰 진행 중인 대형 프로젝트 현황 2

국가	프로젝트	규모	컨소시엄	진행현황
이라크	유정물공급시설	25 억불	현대건설 Petrofac Biwater(O&M)	현대건설 수주 유력 통합 계약 방식 전환 전망 (연결 파이프라인 공사의 높은 위험성이 원인)
	유정물공급시설 연결 파이프라인	30 억불	현대건설(참여시 컨소시엄 구성 예정)	
사우디	마르잔 유전개발	14.5 억불	TR/삼성엔지니어링	입찰마감일 2019년 1월 6일
			SK 건설	
			GS 건설	
			대우건설	
			사이페	
			페트로팩	
			JGC	
인도네시아	롯데케미칼 Titan NCC	40 억불	L&T	공구 분할 발주 예정
			GS 건설	
쿠웨이트	Al-Zour Petrochemicals Complex Project	80 억불	삼성엔지니어링	3개 패키지 EPC 입찰 예정 1) Olefin 3 block(15 억불) 2) Aromatics & Gasoline block(63 억불) 3) Marine & Pipeline(2 억불)
			대우건설-Saipem(예정)	
			대우건설-Fluor(예정)	
			삼성엔지니어링-TR(예정)	
			현대엔지니어링-Tecnimont(예정)	
나이지리아	NLNG LNG 액화플랜트 7호기(FEED+EPC)	43 억불	대우건설-Saipem-Chiyoda	국내 최초 LNG 액화플랜트 원청 수주 기대
			KBR-JGC-Technip	
미국	PTTGC	70 억불	삼성엔지니어링-Bechtel	삼성엔지니어링 수주 유력 (EP: 삼성엔지니어링(11 억불), C: Bechtel)
			SK 건설-Fluor-TechnipFMC	
코소보	석탄화력발전소	15 억불	CMEC	
			Enka-MHPS-TR	
			GE 컨소시엄	
			현대건설 컨소시엄	
사우디	원전 프로젝트 (1,400MW X 2기)	200억불	한국	사업환경이 유사한 UAE 바라키 원전사업 건설 경험이 있는 한국 유리 '18년말 ~ '19년초 최종 낙찰자 선정
			미국	
			프랑스	
			중국	
			러시아	
영국	Moorside 원전 프로젝트	180 억불	Team Korea TFT 참여 (한전, 두중, 한기, 시공사)	한전, 우선협상대상자 선정('17.12) → 우선협상권 상실('18.07)
체코/폴란드	신규원전사업		Team Korea 시공사 (대우건설-두산중공업 컨소시엄)	내년 우선협상자 선정
한국	GS 칼텍스 Mixed Feed Cracker	2.6 조원	GS 건설, 대림산업	올레핀 생산시설(혼합유분크래커)
	LG화학	2.8 조원	GS 건설, 대림산업	NCC 증설 및 고부가 PO 증설 2.6조원 당진 미래유망소재 단지 2,000억원
	현대케미칼 Heavy Feed Petrochemical Complex	2.7 조원	현대건설, 대림산업	(현대오일뱅크/롯데케미칼) 올레핀 생산시설(중질유 석유화학 설비)
	S-OIL 온산 스팀크래커 및 올레핀 다운스트림	45 억불	GS 건설, 대림산업, 현대건설	타당성조사 진행 중
	한화그룹	5 조원	대림산업	고부가가치 제품개발, NCC 추가 증설, 경량화 복합소재 투자, 공장원료 다변화 등

자료: 각 사, 키움증권

>>> 수도권광역급행철도(GTX) 사업 현황

수도권광역급행철도(GTX) A노선 진행 상황

구분	내용
GTX 전 노선	<ul style="list-style-type: none"> * 총사업비 약 14조원 <ul style="list-style-type: none"> → 제안형 민자사업에서 고시형 민자사업으로 전환 → 민간 약 50%, 나머지는 국가와 지자체가 7:3 분담 * A, B, C 전 노선 237.4km = A노선 83.1km + B노선 80.1km + C노선 74.2km
전 구간	<ul style="list-style-type: none"> * 총사업비 44,564억원 * A노선 2018년 전 구간 착공, 2023년 개통 예정 * 파주~일산~삼성~동탄 간 83.1km, 정거장 10개소
삼성~동탄 구간	<ul style="list-style-type: none"> * 총사업비 15,547억원 * (2015.3) 기본계획 수립·고시 * (2017.4~) 삼성~동탄 구간(39.5km)은 재정사업으로 착공(2021년 개통 예정), 현재 공사 중
A노선	<ul style="list-style-type: none"> * 총사업비 29,017억원, BTO 방식 * 2018년 말 착공 및 2023년 말 개통 목표 * 사업구간 <ol style="list-style-type: none"> 1) 파주~삼성 구간(43.8km): 일산~삼성 구간(37.4km) + 파주~일산 구간(6.4km) 2) 시공범위: 파주~삼성(43.8km) 3) 운영범위: 파주~동탄(83.3km), 운영기간은 운영 개시일(개통일)로부터 30년, A 노선 사업자가 운영 * 사업기간: 착공 후 60개월 * 수도권 광역급행철도 민자사업으로 위험분담형 수익형 민간투자사업(BTO-rs) 방식으로 추진, 30년간 운영권 획득 * (2014.2) 본선(일산~삼성 구간) 예비타당성조사 통과(B/C 1.33) * (2014.6~2015.11) 타당성 조사 및 기본계획 용역 * (2015.12~2017.3) 분석 KDI 민자적격성 분석 통과(RFP 수립 착수) * (2016.12~) 파주~일산 구간 예비타당성조사 착수 → 조사 결과에 따라 일산~삼성 구간과 병행추진 등 검토 * (2017.4.4~) 일산~삼성 구간 민간투자사업사업 기본계획 수립 착수 * (2017.11.8) GTX A 노선 파주 연장안(파주~삼성) 예비타당성조사 통과(B/C 1.11) * (2017.12.19) 민간투자사업심의위원회에서 파주~삼성 구간에 대한 민자사업사업기본계획(RFP) 고시(안) 최종 통과 * (2018.4.4) 현대건설 컨소시엄과 신한은행 컨소시엄이 우선협상자 선정을 위한 1단계 평가인 PQ 통과 <ol style="list-style-type: none"> 1) 현대건설 컨소시엄: 현대건설(31%), 현대산업개발(31%), 한라(7%), 태영건설(7%), 동부건설(3.5%), 금호산업(3%) 대보건설 / 신동아건설 / KR 산업(각 2%) 2) 신한은행 컨소시엄: 대림산업(32%), 고려개발(4.5%), 삼호(4.5%), SK 건설(20%), 대우건설(20%), 한진중공업(8%) 쌍용건설(4%) * (2018.4.13) 1차 PT(사업설명)와 평가위원들의 현장 답사 * (2018.4.25~26) 2단계 평가인 기술, 수요, 가격 분야 평가 * (2018.4.27) 우선협상대상자 발표, 신한은행 컨소시엄 선정 * (2018.12.12) 실시협약(안) 민간투자사업심의위원회 의결 * (2018.12.13) 사업시행법인인 SGrail(주)와 실시협약 체결 및 사업시행자로 지정 * (2018.12.26) 실시계획 승인 * (2018.12.27) 착공식

자료: 국토교통부, 키움증권

수도권광역급행철도(GTX) B노선, C노선 진행 상황

구분	내용
B노선	<ul style="list-style-type: none"> * 총 사업비 59,083억원 * B노선 2017년 중 예비타당성조사 착수, 이르면 2020년 착공 추진, 2025년 개통 예정 * 송도-마석 간 총 연장 80.1km, 경춘선 망우~마석 구간을 공용하여 노선을 남양주까지 연장 * (2014.2) 기존 송도~청량리 구간은 예비타당성조사 결과 B/C(비용대비 편익)값 0.33을 기록해 사업추진 실패 * (2017년 초) 경춘선을 활용해 마석까지 연장하는 것으로 사업계획을 보완했으나 예비타당성조사 대상사업에서 제외 * (2017.7~) 3번째 예비타당성조사 대상사업 선정 신청서 제출(경춘선 망우~마석 구간을 공용하여 노선을 남양주까지 연장)
C노선	<ul style="list-style-type: none"> * 총 사업비 43,088억원 * C노선 2018년 12.11 예비타당성조사 통과(B/C 1.36), 이르면 2021년 말 착공 추진, 2024년 개통 예정 * 양주(덕정)~청량리~삼성~수원 간 74.2km(정거장 10개소), 수도권 동북부 및 남부지역 광역교통 여건 크게 개선 전망 의정부~금정 간 48km를 경유하는 노선 * 고속철도 의정부 연장으로 수도권 남북축의 고속철 접근성 강화 (2011. 4) 제2차 국가철도망 구축계획(2011~2020)에 반영 (2011.12~2014.2) 예비타당성조사 실시(기재부) * 타당성 미확보(B/C=0.66) (2014. 6~2015.12) 타당성 제고를 위한 사업 재기획 용역 시행 * (재기획 주요내용) 의정부~도봉산(경원선), 과천~금정(과천선) 기존선 공용 (2015.11) 재기획을 통해 타당성이 확보된 방안으로 예타 재요청 (2016. 1~) 예비타당성조사 시행 (2017.11) 사업계획 변경(안) 기재부 제출 * 북측으로는 양주까지, 남측으로는 수원까지 노선 연장 등 (2017.12) 예비타당성조사 분석 재착수 (2018.12) 예비타당성조사 통과, * 경제성분석 결과 B/C 1.36(>1), 종합평가 결과 AHP 0.616(>0.5) (2018.12) 사업추진 방식(재정/민자) 결정을 위한 민자적격성검토를 한국개발연구원(KDI)에 신청하고, 내년 초 기본계획 수립 용역에 착수할 계획

자료: 국토교통부, 키움증권

>>> 수도권광역급행철도(GTX) A노선 및 신안산선 사업개요

수도권광역급행철도(GTX) A노선 및 신안산선 사업개요

구분	수도권광역급행철도(GTX) A 노선	신안산선 복선전철
사업구간	<ul style="list-style-type: none"> • 설계·시공: 운정~삼성(43.6km) • 운영: 운정~동탄(83.1km) • 삼성~동탄 구간은 재정사업으로 2017.3월 既 착공 	<ul style="list-style-type: none"> • 안산. 시흥~여의도(44.6km)
총사업비	<ul style="list-style-type: none"> • 2조 9,017억원(2015년말 불변가) 	<ul style="list-style-type: none"> • 3조 3,465억원(2013년말 불변가)
사업기간	<ul style="list-style-type: none"> • 공사기간: 착공 후 60개월 • 운영기간: 관리운영권 설정일로부터 30년 	<ul style="list-style-type: none"> • 공사기간: 착공 후 60개월 • 운영기간: 관리운영권 설정일로부터 40년
우선협상대상자	<ul style="list-style-type: none"> • 신한은행 컨소시엄: 대림산업(32%), 고려개발(4.5%), 삼호(4.5%), SK건설(20%), 대우건설(20%), 한진중공업(8%), 쌍용건설(4%) 	<ul style="list-style-type: none"> • 넥스트레인 컨소시엄: 포스코건설(대표사), 롯데건설, 대보건설 등 14곳 시공, 설계는 제일엔지니어링, 도화엔지니어링, 삼보기술단, 단우기술단, 근정 등 15곳

자료: 국토교통부, 키움증권

>>> 광역교통시설 확충 개요

급행-간선 중심의 중추망(Backbone Frame) 조기 착공

사업명	사업 내용	향후 계획
①GTX-A	43.6km, 운정~삼성 (운영: 운정~동탄)	2018.12 착공
②GTX-C	74.2km, 양주(덕정)~수원	2019. 초기본계획 착수
③GTX-B	80.1km, 인천 송도~남양주 마석	2019년 예타완료 추진
④신안산선	44.6km, 안산·시흥~여의도	2019. 下착공
⑤신분당선 연장(광교~호매실)	11.1km, 수원 광교~호매실	입주민 자원분담사업에 대한 제도개선을 통해 신속추진
⑥계양-강화 고속도로	31.5km, 인천 계양~인천 강화	2019년 예타완료 추진

자료: 국토교통부, 키움증권

교통인프라 취약지역 인프라 공급 확대

사업명	사업 내용	향후 계획
①별내선 연장	3.3km, 별내역(별내선)~북별내(진접선)	지자체 협의 및 예비타당성 조사 등 신속 추진
②3호선 연장(서북부)	7.6km, 대화역~파주시 운정	
③한강선(가칭)	24.2km, 방화~김포	
④7호선 연장(양주신도시)	4.0km, 고읍~옥정	'19. 초기본계획 착수 (타당성조사 비대상)
⑤위례 트램(위례 신도시)	5.4km, 마천역~북정역우남역(우남지선)	

자료: 국토교통부, 키움증권

>>> 2019년 국토교통부 예산

2019년 국토교통부 예산

구분	2018년(A)	2019년(B)	2018년 대비(B-A)
총지출	39.7조원	43.2조원	3.5 ↑ (8.8%)
예산	16.4조원	17.6조원	1.2 ↑ (7.2%)
기금	23.3조원	25.6조원	2.3 ↑ (9.9%)

자료: 국토교통부, 키움증권

2019년 국토교통부 SOC 예산안

구분		2018년 (A)	2019년		증감 (B-A)	%
			정부안	확정(B)		
SOC	소계	151,498	146,961	157,634	6,135	4.0
	□ 교통 및 물류	126,121	118,608	128,995	2,874	2.3
	도로	58,899	53,395	57,842	△1,057	△1.8
	철도	51,969	49,610	55,163	3,193	6.1
	항공·공항	1,435	1,433	1,561	126	8.8
	물류 등 기타	13,818	14,170	14,429	611	4.4
	(R & D)	(4,667)	(4,812)	(4,822)	(156)	(3.3)
	□ 국토 및 지역개발	25,377	28,353	28,639	3,261	12.8
	수자원	11,205	10,885	10,910	△296	△2.6
	지역 및 도시	11,544	14,470	14,658	3,114	27.0
	산업단지	2,628	2,999	3,071	443	16.9

자료: 국토교통부, 키움증권

>>> 2019년 경제정책방향

2019년 경제정책방향 - 민간투자사업 대상 확대 및 제도 개편

주요 내용	현행	개정
민간투자사업 대상 확대 등 제도를 개편하고 신속한 사업 추진을 지원하여 총 6.4조원 이상의 프로젝트 조속 추진	민간투자법상 열거된 도로·철도 등 53종 시설만 가능	모든 공공시설 허용(민간투자법 개정, 2019.1.1) (모든 공공시설을 민자사업으로 추진할 수 있도록 사업대상을 열거방식에서 "포괄주의 방식"으로 전환)
비용(B)/편익(C) 분석기관을 다원화하여 사업 신속 추진	모든 민간제안사업에 대해 공공투자관리센터(PIMAC)의 B/C 분석 시행	일정규모(총사업비 500억원 등) 미만은 여타 전문기관(국토연·교통연 등)으로 이양
적격성 조사 등을 통한 항만개발, 도심지 하수처리장 현대화, 대도시권 교통사업 등 신속 추진 지원(4.9조원+α)		<ul style="list-style-type: none"> 항만배후단지: 평택·당진항 2~1단계(2,473억원, 2019.12월 착공), 부산항신항 동동2단계(3,513억원) 및 인천신항 2단계(2,876억원) 사업자 선정(2019.1.1) 항만재개발: 광양항 제3투기장(3,730억원, 2019.7월 실시협약), 인천내항 상상플랫폼(396억원, 2019.10월 착공), 고현항 3단계(2,200억원, 2019.12월 착공) 등 용인 에코랜드 조성(0.25조원), 천안 하수처리장 시설현대화(0.2조원) 대도시권 교통사업: 오산-용인고속도로(1.0조원), 위례-신사선 철도(1.5조원), 부산 승학터널(0.5조원) 등

자료: 기획재정부, 키움증권

2019년 경제정책방향 - 공공 인프라투자 확대

주요 내용	세부 사항
대규모 공공투자 프로젝트 예타 면제 지원사업 확정('19.1/4), 내년 중 사업 착수비용 지원 등 패스트트랙을 통해 조기 사업 착수	<ul style="list-style-type: none"> 2019년 예산 중 총액으로 반영된 설계비 등을 선정된 사업에 대해 지원 검토 경제적 파급효과가 큰 광역권 교통·물류 기반 구축, 지역전략산업 등 중심으로 선정. 추진
지역밀착형 생활 SOC 사업(8.6조원)은 회계연도 개시 前예산 배정, 국고보조율 상향 등을 통해 조기 추진	<ul style="list-style-type: none"> 문화·체육시설(균형발전특별회계)을 생활 SOC 복합시설로 추진시 50%까지 국고보조 (현재는 문화시설 40%, 체육시설 30% 지원) 지역별 생활 SOC 시설 수급현황 분석을 토대로 향후 3년간의 투자 확대 계획 등 생활 SOC 중장기 추진계획 마련('19.3월)
낙후지역 배려를 위한 지역균형발전 평가 강화, 사회적 가치의 평가항목 반영 등 예비타당성제도 발전방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> (現) 경제성(35~50%), 정책성(25~40%), 지역균형발전(25~35%) → (改) 예비타당성 조사의 지역균형발전 평가 개편 및 사회적 가치 반영 평가 강화 SOC 사업 예타 대상기준을 총사업비 500억원(국비 300억원)에서 1,000억원(500억원)으로 상향조정토록 국가재정법개정안 조속 통과 노력
공기업, 지자체 등이 추진중 또는 추진예정인 토목·건설 사업에 대한 행정절차 소요기간 최소화 통해 조기 착공 추진	<ul style="list-style-type: none"> (예) 세종-안성 고속도로(2.5조원), 양평-이천 고속도로(0.9조원) 등 2019년중 조기 착공 공공임대주택의 부지확보, 사업승인 등 일정 단축을 통해 2019년 착공 물량 0.8만호 확대 추진 (2018년 6.5만호 → 2019년 7.3만호) 서울 인근 신규 공공택지의 주거·업무기능 조기 활성화를 위해 입지 선정시 광역교통망 연계대책을 함께 마련 대규모 택지 4~5개소 조성(1~2개 연내, 나머지 '19.1.1 발표 예정) - 입지 선정 이후 도로, 철도 등 인프라 구축 절차를 차질없이 추진
국유재산 토지개발 선도사업지 10곳 이상을 선정·발표('19.1월)하고, 2019년중 사업계획 승인	<ul style="list-style-type: none"> (예) 舊부산원예시향장, 대전교도소, 원주권 군부지
예정 공사가격 작성, 낙찰자 선정, 계약이행 등 공공계약의 쏠단계에서 적정 계약대가가 책정, 지급되도록 개선	<ul style="list-style-type: none"> ① (예정가격 산정) 기준 명확화 ② (낙찰자 선정) 과도한 저가낙찰 방지 위한 가격평가기준 개선 ③ (계약이행) 간접비 등 추가비용의 합리적 분담기준 마련

자료: 기획재정부, 키움증권

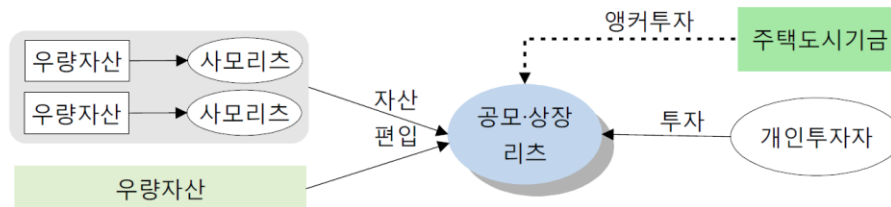
>>> 부동산투자회사 공모·상장 활성화 방안

상장규정 개선 주요 내용

구분	현행	개선
자기자본 요건의 적용시점 변경	상장예비심사신청일 100억원 이상의 자기자본을 요구	리츠의 자기자본 요건 적용시점을 공모 후인 '신규상장 신청일'로 변경
자산구성 요건 완화	신규상장신청일 현재 총자산의 70% 이상이 부동산일 것 - 부투법상의 간주부동산에 대해서 20%만 부동산으로 인정	부동산투자회사에 대해 '간주부동산 한도'를 삭제
비개발위탁 관리리츠	상장예비심사 폐지	리츠도 일반기업처럼 신규상장 시에 질적심사(기업의 계속성, 경영투명성 등)를 포함하는 상장예비심사를 실시
종류주 동시상장 허용 (개발비중 30%이하)	리츠의 주권에 대해 상장요건을 규정하고 있으나, 同요건이 종류주권에도 적용되는지 여부가 불명확	비개발 위탁관리리츠에 대해 '상장예비심사 절차'를 폐지 종류주식은 보통주주의 이익을 침해할 우려가 없어, 자산운용 투명성이 높은 비개발 위탁관리리츠에 한해 우선 도입

자료: 국토교통부, 키움증권

투자자산 취득지원 (주택도시기금 앵커투자 활성화)



자료: 국토교통부, 키움증권

>>> 2019년 달라지는 부동산 제도

2019년 달라지는 부동산 제도 1 - 세제

구분	주요내용	시행시점
종합부동산세	공정시장가액비율 상향 조정 • 현행 80% → 연 5%p 씩 100%(2022년)까지 인상(2019년도 85%)	1월
	주택 및 종합합산토지 세율 조정(별도합산토지는 현행 유지) • 15억 이하(1.0%(+0.25%p)), 15~45억(2.0%(+0.5%p)), 94억초과(3.0%(+1.0%p))	1월
	종합부동산세 세율 조정 및 주택분 세부담 상한 상향조정 • 1주택 또는 조정대상지역 외 2주택 보유자의 세율을 0.5~2.7%로 확대 • 3주택 이상 또는 조정대상 지역 내 2주택 이상 보유자에 대해서는 0.6~3.2%로 확대 • 조정대상지역 2주택자의 세부담 상한 상향 조정: 현행 150% → 개정 200% • 조정대상지역 3주택이상자의 세부담 상한 상향 조정: 현행 150% → 개정300%	1월
	종합부동산세 분납대상 범위 확대 및 분납기간 연장 • 분납대상자: 납부세액이 250만원을 초과하는 자 • 분납 기간: 납부기한(12.15)이 경과한 날부터 6개월 • 분납 대상금액 - 납부세액이 250~500만원인 경우 250만원 초과 금액 - 납부세액이 500만원 초과시 50% 이하 금액	1월
증여세	명의신탁 증여의제에 따른 증여세 납세의무자 변경 • 납세의무자를 (현행) 명의자에서 (개정) 실제소유자로 변경 • 합산배제 증여재산 대상에 명의신탁 증여의제 재산을 추가 • 합산배제증여재산 공제 적용 예외에 명의신탁 증여의제를 추가	1월
세제	장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득 과세특례 합리화 • 장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세 과세특례와 임대주택에 대한 장기보유특별공제 추가 공제 중복적용 배제	1월
	장기일반민간임대주택등에 대한 양도소득세 감면 일몰 종료	일몰 종료
	토지를 임대사업자에게 양도하는 경우 양도세 과세특례 일몰 종료	일몰 종료
	장기보유특별공제율을 하향 조정하되, 적용기간을 최대 10년 → 15년으로 연장	1월
	1세대 1주택 양도소득세 비과세 여부 판단시 사실혼 배우자 포함 • 1세대 1주택자가 해당 주택 양도시 사실혼 관계를 유지하고 있는 배우자가 주택을 소유하고 있어도 동일 세대의 구성원으로 보아 비과세 혜택에서 제외	1월
	부동산 관련 주식 양도시 누진세율 적용범위 확대 • 주주1인이 기타주주에게 양도 후 일정기간(예: 3년) 내 이를 제3자에게 양도 시 1차 양도에 누진세율 적용	1월
	양도소득 산출세액 비교과세시 합산하는 자산의 의미 명확화 • 양도 자산별 산출세액 합계액 계산시 자산은 동일 유형별로 합산	1월
	연간 2천만원이하 주택임대소득 과세 시행 • 연간 2천만원이하 주택임대소득 과세 시행 • 분리과세 세액계산시 「민간임대주택법」에 따라 임대주택으로 등록한 경우 필요경비를 등 차등 적용 - 등록사업자: 기본공제 400만원, 필요경비 인정비율 60% - 사업자 등록을 하지 않은 경우: 기본공제 200만원, 필요경비 인정비율 50%	1월
주택임대소득	주택임대사업자 사업자등록 의무 부여 • 2천만원이하 주택임대사업자도 사업자등록 의무 부여 • 사업자 미등록시 2020.1.1.부터 가산세(수입금액의 0.2%) 부과 예정	1월
	임대보증금 과세 시 3주택자 산정에서 배제되는 소형 주택의 기준범위가 전용면적 60㎡ 이하, 3억원 이하에서 내년부터는 40㎡ 이하, 2억원 이하로 축소	1월
취득세	신혼부부 생애최초 주택 취득세 50% 감면(2019.1.1 ~ 2019.12.31 취득분) • 취득세 감면은 기존주택과 신규 분양주택에 모두 해당, 현재 분양을 받아 중도금을 내고 있는 경우도 2019년까지 입주(소유권 이전)하게 되면 혜택 가능 • 신혼 기준은 만 20세 이상, 혼인신고 후 5년 이내(재혼포함), 소득이 외벌이는 연 5,000만원 이하, 맞벌이는 연 7,000만원, 해당 주택 기준은 3억원(수도권 4억원)이하면서 전용면적 60㎡ 이하	1월

자료: 기획재정부, 언론종합, 키움증권

2019년 달라지는 부동산 제도 2 - 금융 및 제도

구분	주요내용	시행시점
금융	청년우대형 청약통장의 가입연령 확대 및 세대원 가입 허용 <ul style="list-style-type: none"> • 가입연령 확대(만 19세~29세 이하 → 만 19세~34세 이하), 남성의 경우 병역 기간 별도 인정 • 세대원가입 허용(무주택세대주 → 무주택세대 세대원, 3년 이내 세대주 예정자 포함) 	1월
	청년우대형 주택청약종합저축 이자소득 비과세 신설 <ul style="list-style-type: none"> • 가입대상: 무주택세대주인 청년으로서 직전과세기간의 총급여액 3천만원 이하인 근로소득자 및 종합소득금액 2천만원 이하인 사업소득자 • 의무가입기간: 2년 • 납입한도: 연 600만원 • 비과세한도: 이자소득 500만원(전체 가입기간 기준) - 주택청약종합저축에 대한 요건 충족 시 근로소득공제도 적용 가능 • 적용기한: 2021년 12월 31일 	1월
	DSR 총채적상한능력비율(DSR) 모든 금융권 관리지표 도입 <ul style="list-style-type: none"> • 2018년 10월 은행권, 2019년 2월 상호금융업, 4월 보험업, 5월 저축은행과 여신전문금융회사에 순차적으로 확대 될 예정 	1월
	소득공제 성실사업자 등 주택 월세세액공제 도입 <ul style="list-style-type: none"> • 대상자: 성실사업자와 성실신고확인대상자 중 성실신고확인을 받은 경우 • 요건: 종합소득금액 6천만원이하인 무주택세대의 세대주(또는 세대원)가 국민주택규모이하 주택 임차 • 세액공제: 주택월세액(연간 750만원 한도)의 10% 공제(종합소득금액 4천만원이하자의 경우 12%) 	1월
	장기주택저당차입금 이자상환액 소득공제 대상 확대 <ul style="list-style-type: none"> • 대상주택 확대: 기준시가 4억원 → 5억원 	1월
제도	부동산임대업 소기업·소상공인 공제부금 소득공제 대상 혜택 축소 <ul style="list-style-type: none"> • 부동산임대업에 대해서는 소기업·소상공인 공제부금 소득공제를 배제 	1월
	주택도시시기금 주택도시시기금 대출절차 간소화 및 자산심사 기준 도입 <ul style="list-style-type: none"> • 소득기준: 부부합산 신고소득에서 부부합산 총소득으로 개선 • 자산기준: 부부합산 보유자산 기준을 신설 • 자산 확인 및 대출절차 간소화를 위해 기금 시스템과 행정정보공동이용 시스템을 연계 (HUG가 통합 수행) 	2019년 중
	청약제도 달라지는 청약제도, '주택공급에 관한 규칙 개정안' <ul style="list-style-type: none"> • 2018년 12월 무주택자의 청약 기회를 확대하는 내용의 '주택공급에 관한 규칙 개정안' 시행 • 신혼기간 중 주택소유 이력있는 신혼부부 특별공급에서 제외 • 민영주택 추첨제 공급시 무주택자 우선 공급, 분양권 및 입주권 소유자는 무주택자에서 제외 • 동거인, 사위, 며느리에게 청약자격 부여, 주택소유 직계존속은 부양가족 가점 부여 제외, • 사전 공급신청 접수 허용, 공급계약 취소 주택의 재공급 절차 마련 • 부적격자 청약 자격 제한 완화 - 비수도권(투기·청약과열지역은 제외) 1년 → 6개월, 위촉지역 1년 → 3개월 	2018년 12월
	청약가점 자동확인 추진 <ul style="list-style-type: none"> • 인터넷 청약사이트인 아파트투유에 접속만하면 자동으로 청약가점 확인 가능 	하반기
	실거래가 신고기간 실거래가 신고기간 60일에서 30일로 축소 (최근 15일 내로 단축하는 방안도 검토) <ul style="list-style-type: none"> • 거래계약이 없음에도 허위로 신고하는 자전거래를 막기 위해 거래 계약의 무효, 취소, 해제될 때도 신고하도록 의무화, 위반할 경우 부동산 거래신고법 상 최고 수준인 3,000만원 이하의 과태료 부과 	개정안 발의 중 (개정안 공포 6개월 후)
제도	자금 조달·입주계획서 의무적 제출 (투기과열지구 내 3억원 이상의 주택 매매 실거래 신고시) <ul style="list-style-type: none"> • 기존 주택 매매는 물론 민간·공공택지 신규 분양 계약, 분양권, 입주권 전매도 모두 신고 대상 • 제출하지 않거나 허위로 작성한 경우 각각 500만원, 거래금액의 2%의 과태료가 부과 	2018년 12월
	공급가액 토지와 건물·건축물의 공급가액 산정 합리화 <ul style="list-style-type: none"> • 기준시가 기준 안분가액 대비 30% 이상 차이시 기준시가로 안분하도록 규정 보완 - (현행) 토지의 가액과 건물·건축물의 가액의 구분이 불분명한 경우 - (개정) 아래 ①, ②중 하나이상 요건 충족 ① 토지의 가액과 건물·건축물의 가액의 구분이 불분명한 경우 ② 토지와 건물에 대해 납세자가 구분한 가액이 기준시가 기준 안분가액 대비 30% 이상 차이 	1월
	상가건물임대차 분쟁조정위원회 설치 <ul style="list-style-type: none"> • 2018년 10월 상가임대차보호법 일부 개정안이 시행 • 법률구조법에 따른 대한법률구조공단의 지부에 상가건물임대차분쟁조정위원회 설치 	4월
	해외부동산 및 해외직접투자 신고제도 강화 <ul style="list-style-type: none"> • 해외부동산 처분시에도 신고의무가 부여되고 해외부동산 미신고 과태료는 상향 조정 - 2억원 이하의 해외부동산 신고의무는 면제 • 해외직접투자 미신고 관련 과태료 부과 대상이 추가되고 과태료 금액 인상 • 해외부동산, 해외직접투자 미신고자에 대한 자금출처 소명 의무 신설 	1월

자료: 기획재정부, 언론종합, 키움증권

투자의견 및 적용 기준

기업	적용기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 주가 하락 예상

업종	적용기준(6개월)
Overweight (비중확대)	시장대비 +10% 이상 초과수익 예상
Neutral (중립)	시장대비 +10~-10% 변동 예상
Underweight (비중축소)	시장대비 -10% 이상 초과하락 예상

투자등급 비율 통계 (2018/01/01~2018/12/31)

투자등급	건수	비율(%)
매수	181	96.28%
중립	6	3.19%
매도	1	0.53%