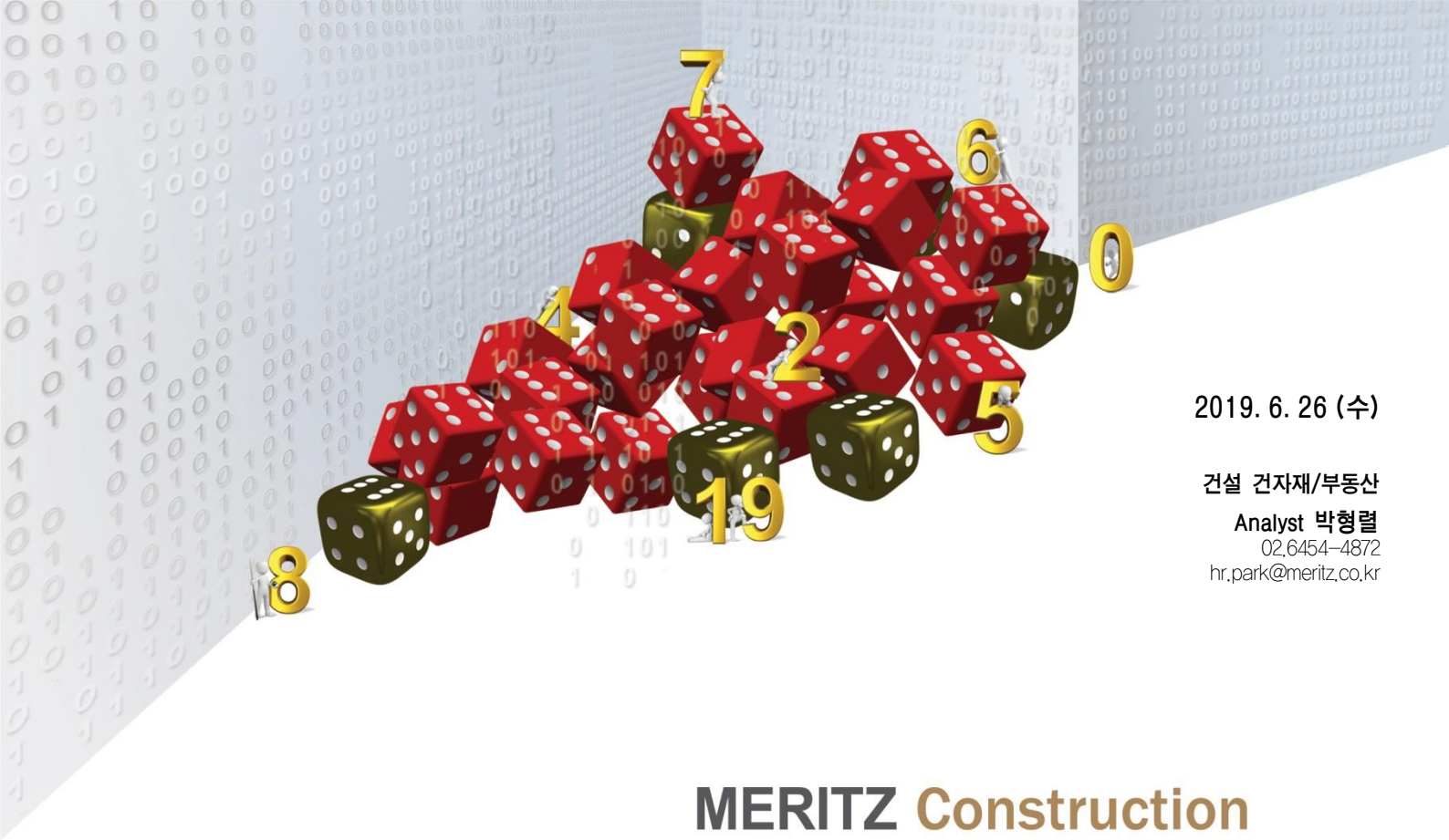




2019. 6. 26 (수)

건설 전자재/부동산

Analyst 박형렬

02.6454-4872

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 2019년 6월 26일 현재 동 자료에 언급된 종목의 유가증권(DR, CB, IPO, 시장조성 등) 발행 관련하여 지난 6개월 간 주간사로 참여하지 않았습니다. 당사는 2019년 6월 26일 현재 동 자료에 언급된 종목의 지분을 1%이상 보유하고 있지 않습니다. 당사의 조사분석 담당자는 2019년 6월 26일 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 추정치로써 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

Daily Price

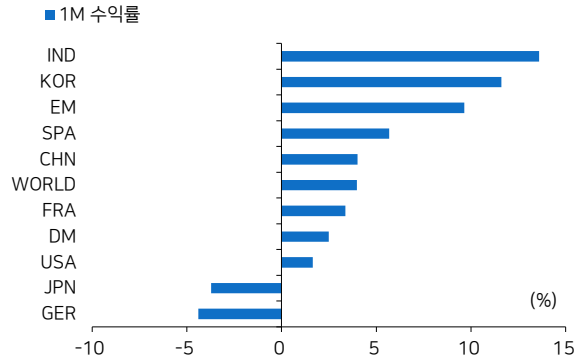
	지수	단위	2019-06-25	1D(%)	1W(%)	1M(%)	YTD(%)	YoY(%)
주식	S&P500	미국	2,917.38	-0.9	0.0	3.2	16.4	5.9
	DOW	미국	26,548.22	-0.7	0.3	3.8	13.8	8.0
	NASDAQ	미국	7,884.72	-1.5	-0.9	3.2	18.8	2.5
	KOSPI	한국	2,121.64	-0.2	1.1	3.7	3.9	-10.0
	NIKKEI	일본	21,193.81	-0.4	1.1	0.4	5.9	-5.9
	SHCOMP	중국	2,982.07	-0.9	3.2	4.5	19.6	3.2
	MSCI ACWI	전세계	519.78	-0.7	0.8	3.6	14.1	1.6
	MSCI DM	선진	2,163.73	-0.7	0.6	3.3	14.9	2.3
	MSCI EM	이머징	1,045.30	-0.7	2.1	5.9	8.2	-3.9
환율	Dollar Index	(Index)	96.18	0.2	-1.5	-1.5	0.1	1.8
	EURO	(USD/EUR)	1.14	-0.3	1.5	1.5	-0.9	-2.4
	KRW	(KRW/USD)	1,156.28	0.0	-2.5	-2.7	3.8	4.4
	JPY	(JPY/USD)	107.20	-0.1	-1.2	-1.9	-2.3	-2.5
	CNH	(CNY/USD)	6.88	0.1	-0.3	-0.5	0.2	5.8
금리	미국채 10Y	(%,bp)	1.99	-2.9	-7.4	-33.5	-69.9	-91.0
	한국 국채 3Y	(%,bp)	1.48	3.9	-1.8	-16.0	-34.1	-66.5
상품	WTI	(USD/BL)	57.83	-0.1	6.9	-1.5	21.5	-7.9
	Brent	(USD/BL)	65.05	0.3	4.7	-3.6	18.5	-9.0
	COPPER	(USD/ton)	5,960.00	0.0	0.2	0.1	-0.1	-12.2
	GOLD	(USD/oz)	1,414.90	0.0	5.1	10.2	10.4	11.6
	SILVER	(USD/oz)	15.30	-0.5	2.0	5.4	-1.5	-7.0

	시가총액 (십억원)	1D (%)	1M (%)	3M (%)	YTD (%)	PER (배)		PBR (배)		ROE (%)	
						2019E	2020E	2019E	2020E	2019E	2020E
대림산업	4,089.0	0.0	14.1	26.2	14.6	6.7	6.9	0.8	0.7	11.5	10.2
대우건설	2,071.9	-1.3	2.8	-0.2	-7.5	7.0	6.0	0.8	0.7	12.1	12.6
삼성엔지니어링	3,371.2	1.2	2.1	5.8	-2.3	12.6	11.1	2.6	2.1	22.5	20.6
GS건설	3,267.5	-0.7	4.7	-1.7	-6.5	6.4	6.2	0.8	0.7	13.6	12.8
현대건설	6,080.0	-2.8	10.5	6.4	0.0	12.2	11.3	0.9	0.8	7.8	7.7
HDC	926.0	0.0	-1.6	-18.6	-10.1	6.9	5.8	0.4	0.6	6.6	6.4
HDC현대산업개발	1,975.0	-0.8	3.7	-8.7	-6.7	5.6	5.9	0.9	0.8	17.8	15.0
Sinopec Engineering	4,347.7	-2.5	-3.3	-13.8	3.3	8.9	8.1	0.9	0.9	10.7	11.0
Vinci	72,540.8	0.4	2.2	8.5	27.8	15.9	14.5	2.5	2.3	16.2	16.0
TechnipFMC	12,791.2	0.0	11.2	7.1	23.2	18.9	15.8	1.1	1.0	5.8	6.3
Bouygues	15,510.6	-0.4	-0.3	1.0	1.5	11.6	10.2	1.2	1.1	10.1	11.4
Linde	126,985.7	-0.2	6.5	18.3	28.7	29.2	25.6	2.1	2.4	7.2	10.0
Hochtief	9,754.8	-0.7	-4.8	-25.8	-10.6	11.1	10.5	3.4	3.2	32.9	30.7
Saipem	5,658.6	-2.1	8.1	-7.2	30.6	32.8	18.6	1.0	1.0	3.2	5.6
Maire Tecnimont	1,194.0	-2.5	4.8	-18.9	-13.8	7.7	7.7	2.3	1.9	33.0	27.2
L&T	35,896.2	-0.4	-0.6	11.8	6.8	24.2	21.5	3.4	3.1	14.8	15.2
JGC	4,006.9	0.2	5.0	-4.5	-7.2	20.9	24.7	0.9	0.9	4.4	3.8
Chiyoda	846.8	-1.9	12.3	4.9	-2.6	N/A	20.5	1.5	8.8	-82.2	-15.5
Toyo Engineering	202.3	-0.6	2.7	-23.7	-23.8	10.6	8.6	0.5	0.7	7.1	6.5
Kajima Corp	8,370.5	-1.1	-2.0	-11.9	-0.5	7.2	6.9	1.0	0.9	15.0	14.0
Tecnicas Reunidas	1,650.7	-1.1	-2.2	-6.2	5.4	15.9	10.6	3.3	2.8	20.3	26.9
CTCI	1,314.2	0.2	0.7	-4.5	4.3	19.9	13.8	2.0	1.9	11.0	15.5
Petrofac	2,054.0	-6.6	-0.9	-14.3	-15.1	5.9	6.2	1.9	1.7	32.4	19.1
Fluor	5,123.7	1.9	9.2	-10.7	-1.6	18.9	11.4	1.4	1.2	7.6	11.7
Jacobs	12,989.8	0.4	8.5	12.5	40.8	17.6	14.9	1.9	1.8	9.6	12.2
KBR	3,995.3	0.0	12.2	33.5	61.1	15.0	13.0	1.8	1.6	11.6	12.9

자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

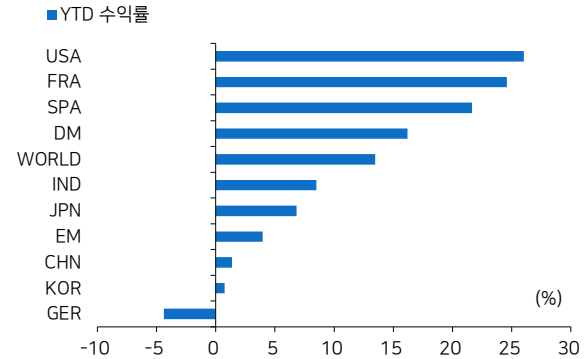
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



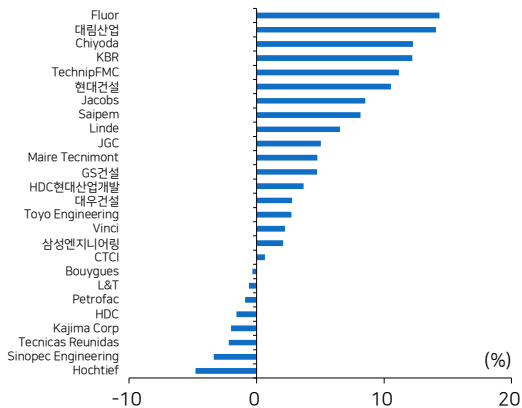
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



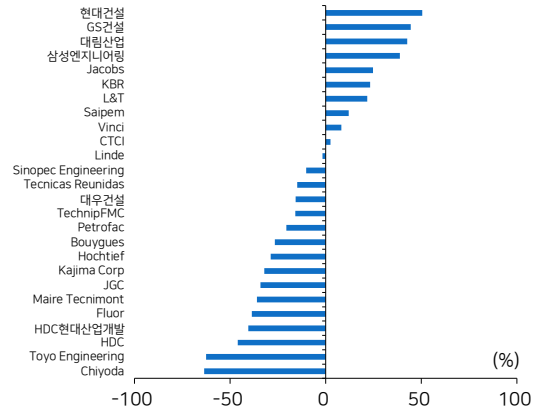
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



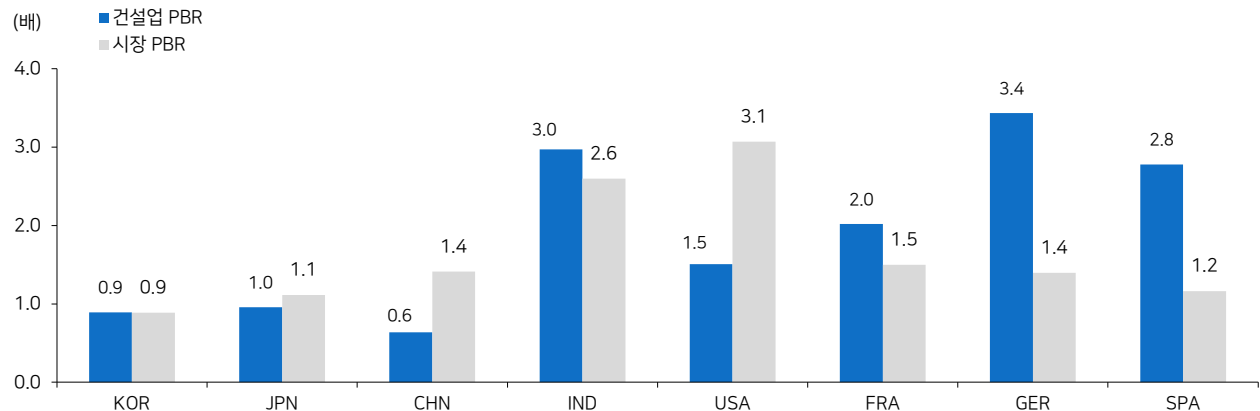
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

NEWS

"HUG 규제에 매매시장도 위축"

매일경제

- 주택산업연구원에 따르면 올 하반기 전국 주택 매매가격은 상반기 대비 0.6% 더 하락할 것이며, 수도권은 0.3%하락, 지방은 0.9%하락할 것으로 예상
- 반면 서울 아파트값은 하반기 바닥을 찍고 상승반전할 것이며, 전국 단독주택 가격도 아파트 규제로 인해 구조적으로 상승할 전망

착공식 7개월 만에...GTX-A 토지보상 '공고'

한국경제

- 한국감정원에 따르면 경기 파주시, 서울 삼성동 등 수도권광역급행철도(GTX)-A노선 건설사업이 토지보상 절차에 들어간 것으로 알려짐
- 감정원은 6월 토지 감정평가를 마칠 계획이며 공사는 이르면 9월로 예상하는 반면, 보상협의 과정 및 지역 주민 반발이 거센 상황

분양가 규제의 '나비효과'...주택업계 '치킨게임' 벌어지나

건설경제

- 정부의 분양가 통제 등 재건축·재개발 시장 여건이 나빠지며 대형건설사가 미니 재건축과 가로주택정비사업 등 규모가 작은 사업까지 수주를 확대함에 따라 중소건설사들의 수주가 줄 것으로 우려됨
- 대한건설협회에 따르면 작년만 7곳의 지방 건설사가 부도를 맞게 되었으며, 미분양과 수주 경쟁 악화 문제가 겹치며 중소건설사에 대한 우려가 커지고 있음

삼성물산, 1억7950만달러 규모 베트남 최초 LNG 터미널공사 수주

뉴시스

- 삼성물산이 베트남 페트로베트남가스가 발주한 티바이 LNG 터미널 공사를 수주함
- 해당 사업은 총 1억 7,950억 달러 규모로 삼성물산의 지분은 61%이며 오는 30일에 착공하여 2022년 10월 준공 예정

GS건설, 공모채 3천억 발행...회사채시장 6년여만에 컴백

매일경제

- 투자는행업계에 따르면 S건설은 다음달 최대 3000억원 규모 회사채 발행을 위한 준비를 하고 있는 것으로 알려짐
- 만기는 3~5년 위주로 구성되며 금리는 수요예측을 거쳐 결정될 예정이고, 확보한 자금은 운영비로 사용될 계획

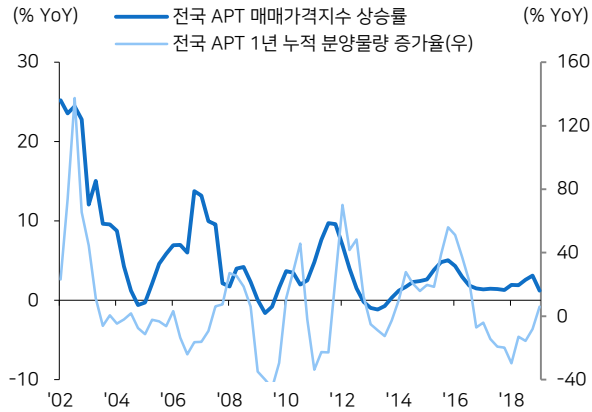
2기신도시 공동주택용지 외면하는 건설사들

디지털타임스

- 한국토지주택공사(LH)에 따르면 3기 신도시와 인접한 2기 신도시 공동주택용지 입찰 경쟁률이 크게 감소한 것으로 나타남
- 3기 신도시와의 인접성, 민영 아파트 분양, 교통 등의 이유로 미분양이 우려되며 입찰 경쟁률은 현재보다 더 떨어질 것으로 예상

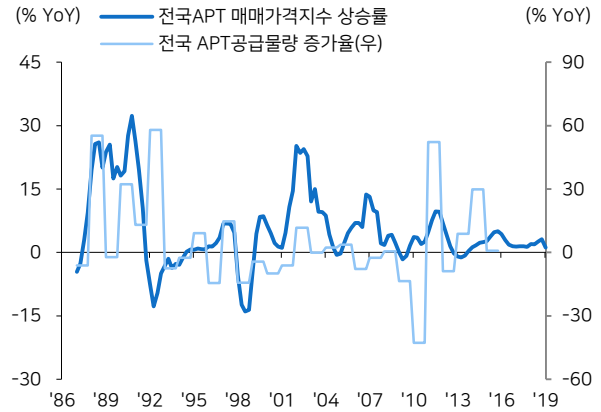
Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



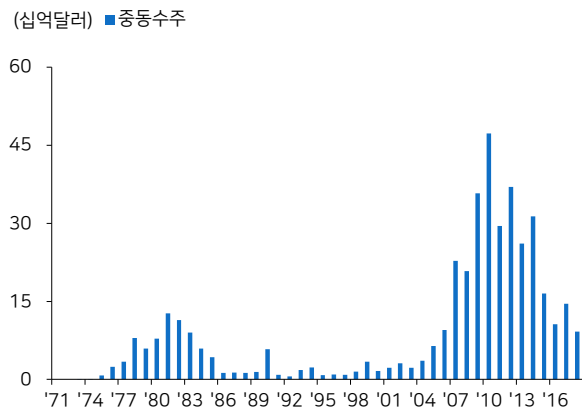
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



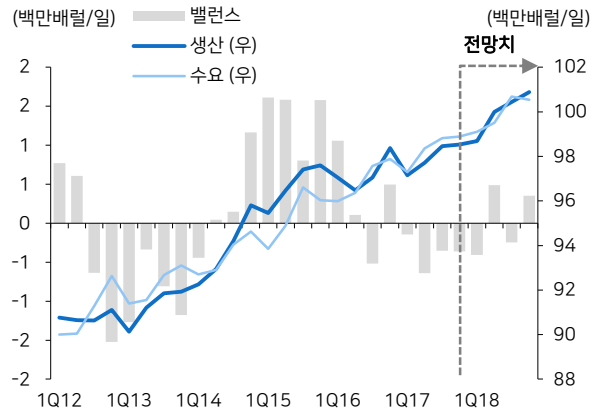
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



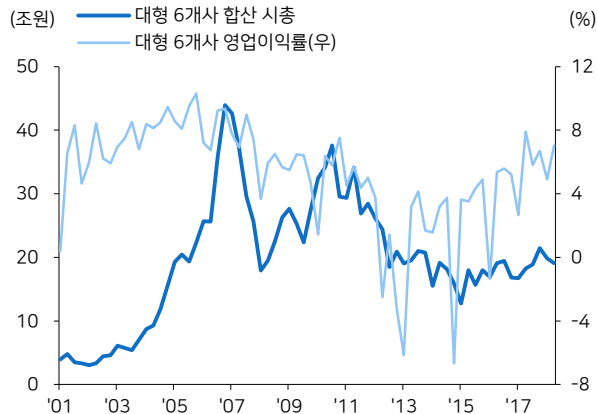
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



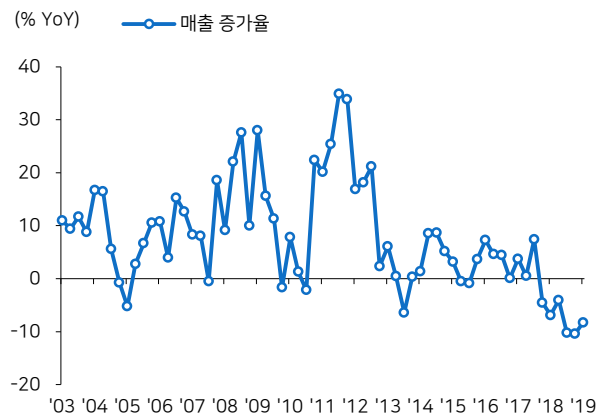
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

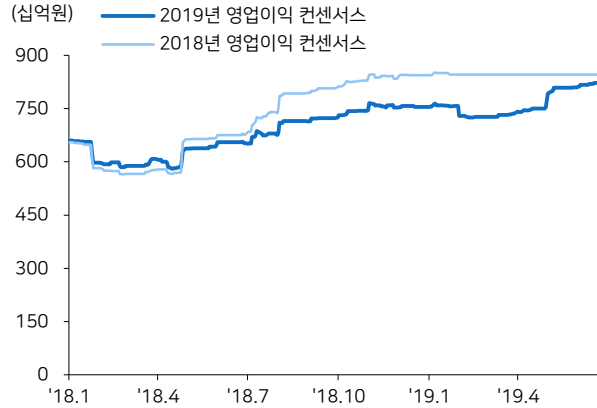
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

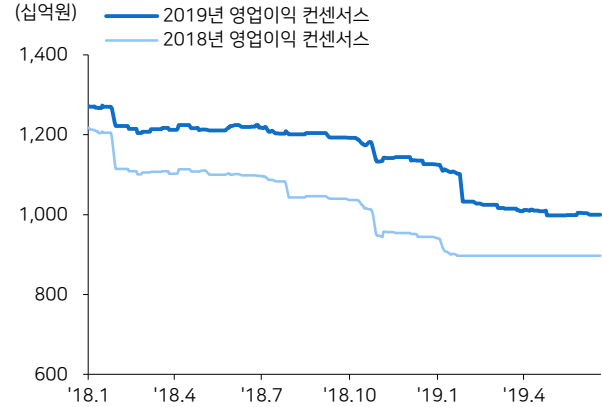
Earnings – 업체별 2019년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



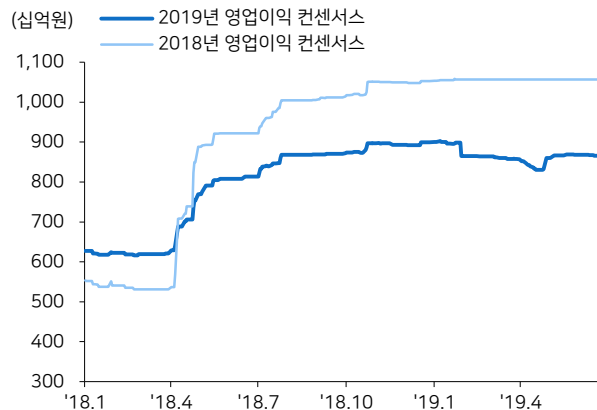
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



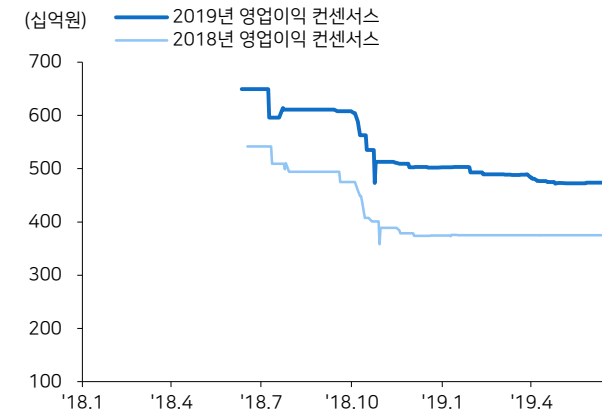
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



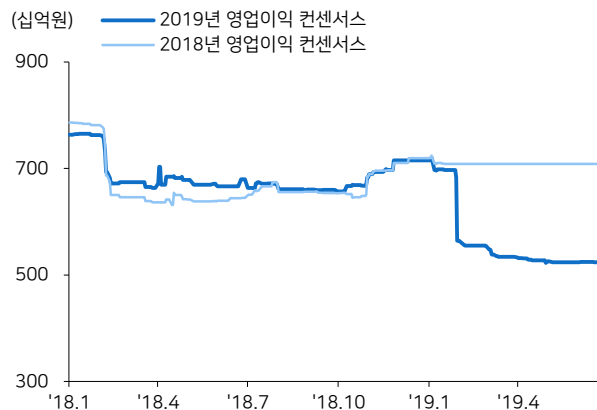
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



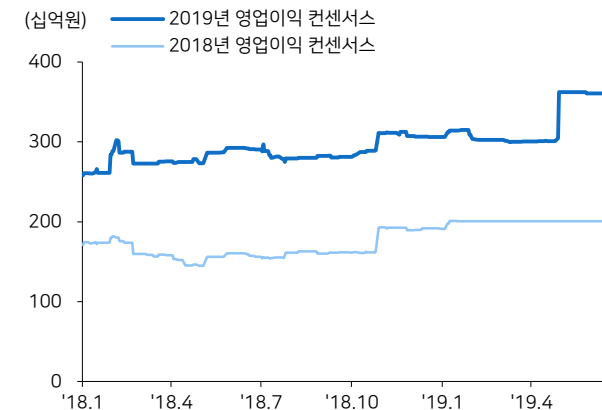
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

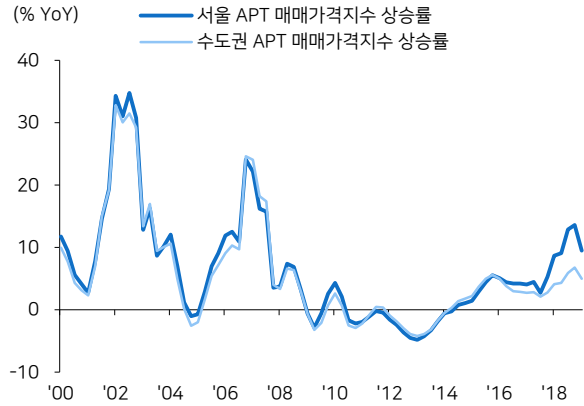
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

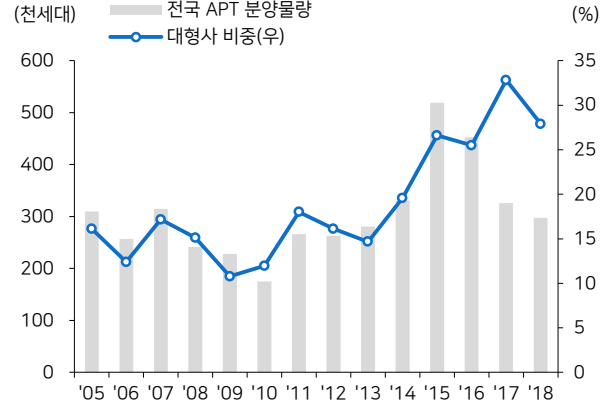
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



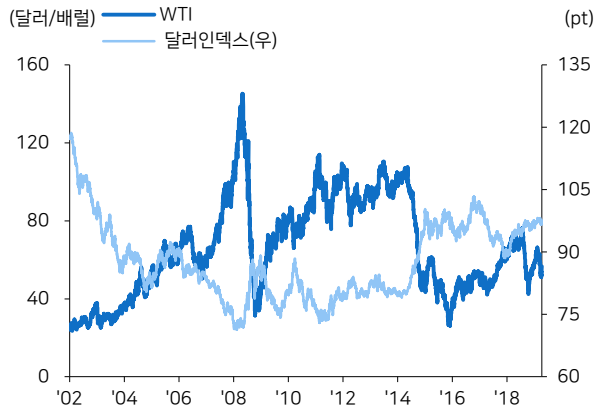
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



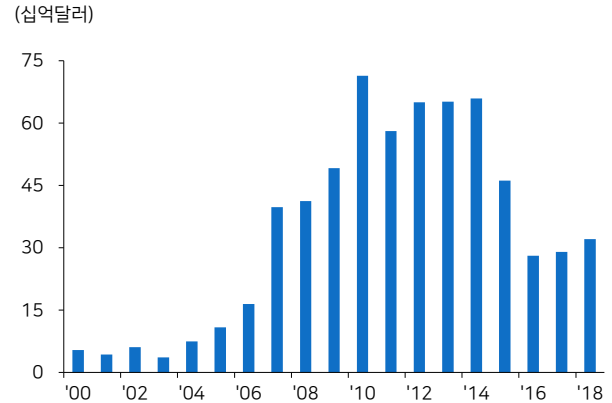
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



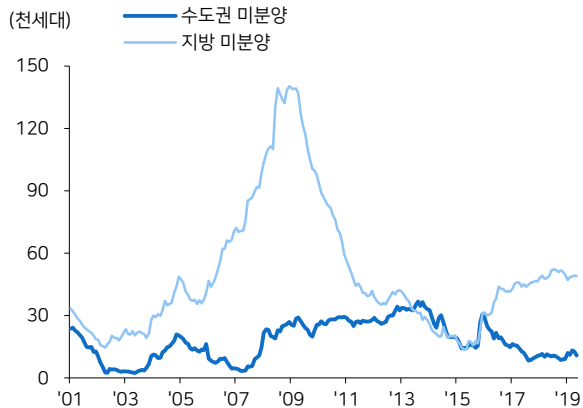
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



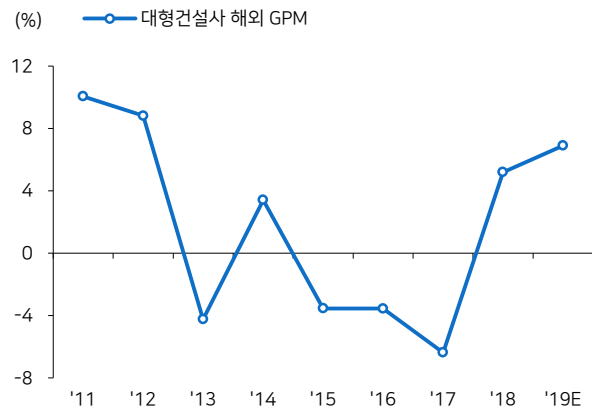
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림23 대형건설사 해외 수익성

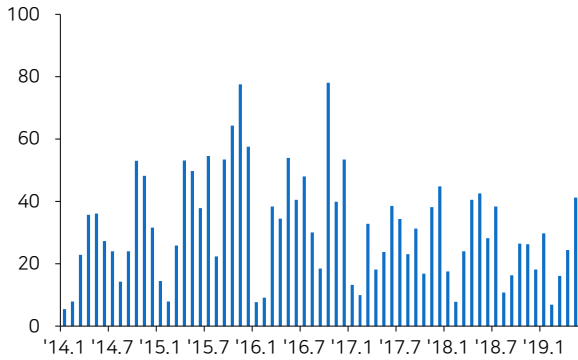


자료: 메리츠증권 리서치센터

Earnings – 부동산 Data

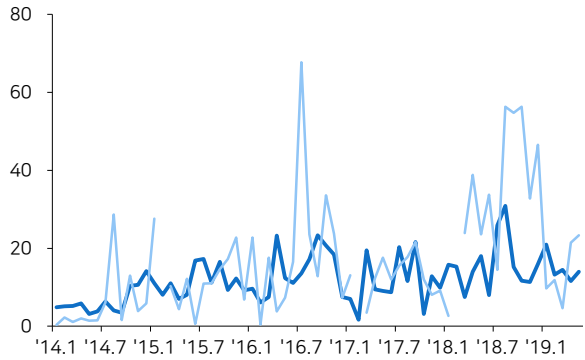
그림24 아파트 분양물량 추이

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



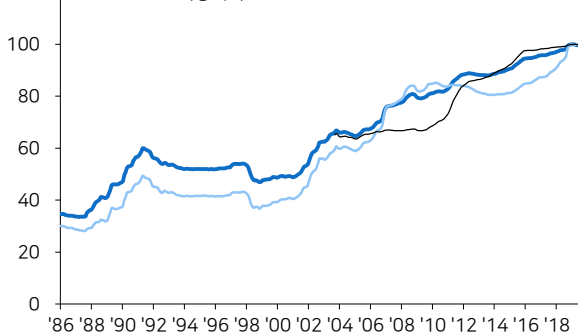
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국
— 서울특별시

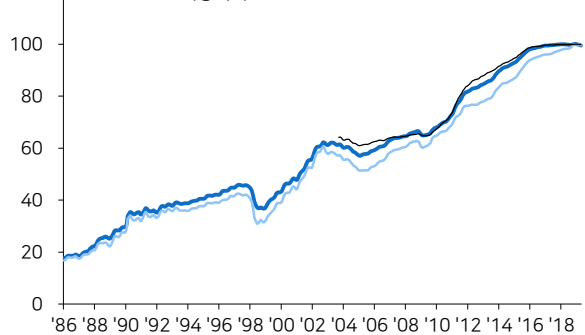
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이

(pt) — 전국
— 서울
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

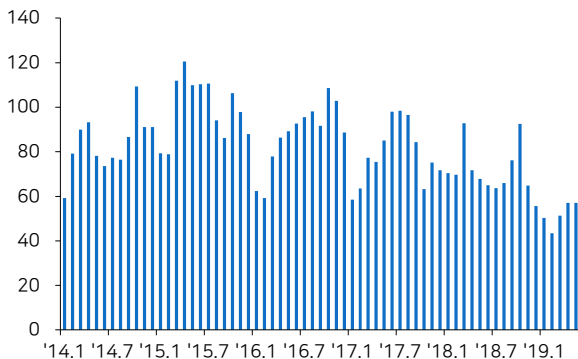
그림27 주택 전세가격 추이

(pt) — 전국
— 서울
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량

(천건) ■ 전국



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

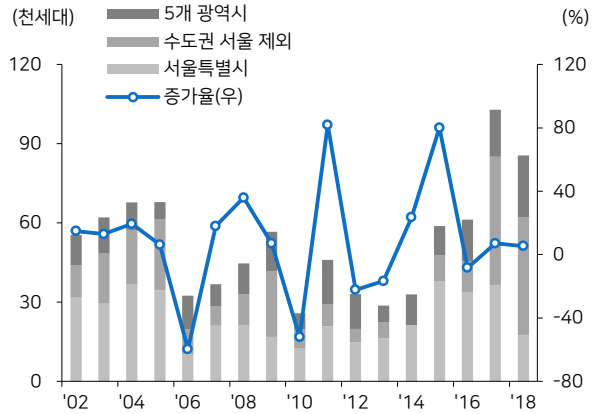
그림29 전월세 거래량

(천건) — 월세거래량 12M MA
— 전월세 중 월세 비중 (우)

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

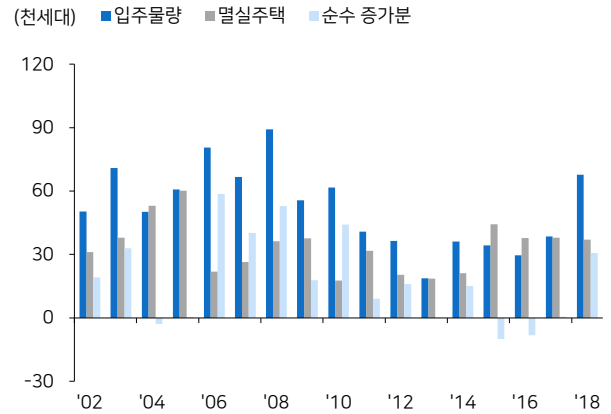
Earnings – 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 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	
		11월	역촌1주택재건축	740	
	동대문구	4월	청량리롯데캐슬	1,436	
		10월	용두5구역	823	
			이문1구역	2,904	
			청량리동부청과	1,152	
			용두6	1,048	
	마포구	3월	염리제3구역	1,694	
		10월	아현2구역	1,419	
	영등포구	1월	e편한세상대림3재건축	852	
	서대문구	2월	북아현1-1	1,226	
		3월	홍제제3구역	1,116	
		10월	홍제1주택푸르지오	772	
	양천구	상반기	신정뉴타운2-1	1,497	647
	성북구		장위7구역아이파크	1,777	
			장위6	1,637	
	노원구	3월	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	봉래1구역에일린의뜰	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	춘천소양측지2재건축	1,041	

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표3 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 및 수도권]

지역		분양시기	단지명	전체분양	건설사
서울	강남구	하반기예정	개포주공4단지(그랑자이)	3,343	GS건설
		하반기예정	개포주공1단지	6,642	현대건설 3,321세대 HDC현대산업개발 3,321세대
	강동구	9월	둔촌주공재건축	12,032	대우건설 3,008세대, 현대건설 3,008세대, HDC현대산업개발 3,008세대
		12월	천호중흥S클래스	1,263	중흥건설
	동대문구	7월	청량리역롯데캐슬SKY-L65	1,425	롯데건설
		11월	래미안(용두6)	1,048	삼성물산
		미정	래미안(이문1)	2,904	삼성물산
	동작구	9월	흑석3	1,772	GS건설
	마포구	미정	아현2구역	1,419	HDC현대산업개발 710세대
	서초구	6월	서초그랑자이(무지개)	1,446	GS건설
		11월	방배5구역재건축	2,796	현대건설
		12월	래미안(신반포)	2,971	삼성물산
		5월	길음롯데캐슬클라시아	2,029	롯데건설
	성북구	11월	장위4구역자이	2,840	GS건설
		미정	장위6	1,637	
		미정	거여2-1롯데캐슬	1,945	롯데건설
	송파구	미정	거여2-1롯데캐슬	1,945	롯데건설
	중구	6월	힐스테이트세운	998	현대엔지니어링
수도권	광명시	미정	광명15R구역	1,335	대림산업
	남양주시	미정	남양주평내2구역	1,108	삼호
	인천시	12월	주안1구역재개발	2,851	대우건설 1,283세대, 현대건설 1,568세대
	인천시	미정	주안3구역재개발	2,054	쌍용건설 1,027세대, GS건설 1,027세대
	부천시	10월	부천계수범박재개발	3,724	두산건설 1,241세대, 코오롱건설 1,241세대 현대건설 1,242세대
		11월	신흥2구역	4,474	대우건설 2,387세대, GS건설 2,387세대
	수원시	미정	수원팔달115-6재개발	2,404	대우건설 1,082세대, 현대건설 1,322세대
	수원시	미정	래미안(수원권선6)	2,178	삼성물산 1,089세대, 코오롱건설 1,089세대
	수원시	11월	수원팔달8구역	3,603	대우건설 2,162세대, SK건설 1,441세대
	안산시	8월	원곡연립2단지주택건축	1,450	고려개발 725세대, 대림산업 725세대
	안양시	9월	안양덕현지구주택재개발	2,761	대림산업 1,380세대, 코오롱글로벌 1,381세대
	안양시	9월	안양예술공원	1,021	GS건설
	의정부시	7월	의정부중앙2구역	2,472	두산건설 825세대, 롯데건설 824세대, GS건설 824세대

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

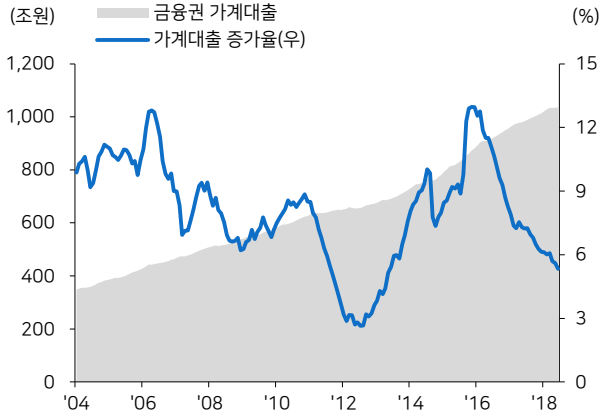
표4 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대광역시 및 지방]

지역		분양시기	단지명	전체분양	건설사
부산	연제구	9월	래미안(부산거제2)	4,470	대림산업
	동래구	미정	래미안(부산온천4)	4,388	삼성물산
	부산진구	미정	래미안(부산연지2)	2,616	삼성물산
	동구	5월	두산위브더제니스	2,040	두산건설
	남구	7월	용호3구역재개발	1,725	태영건설
	사상구	7월	덕포중흥S클래스	1,509	중흥건설
	부산진구	5월	부산전포1-1e편한세상	1,401	대림산업
	영도구	미정	부산영도예일린의 뜰	1,228	아이에스동서
	남구	11월	대연4재개발	1,057	대우건설
대구	서구	미정	대구평리반도유보라	1,678	반도건설
	북구	미정	대구노원2동재개발	1,610	일성건설
	남구	7월	대구대명골안리슈빌	1,051	계룡건설
	동구	10월	신암뉴타운화성파크드림	1,049	화성산업
	달서구	미정	대구송현한양수자인	1,021	한양
	서구	7월	청수주택재건축	902	대림산업
광주	광산구	9월	광주우산	2,564	GS건설 1,410세대
	서구	7월	광주염주주공재건축	1,976	포스코건설
	동구	10월	광주계림2구역재개발	1,715	HDC현대산업개발 943세대
	북구	5월	중흥3구역(S-1,2)제일풍경채	1,556	제일건설
	북구	11월	유동중흥S클래스	1,353	중흥건설
대전	서구	6월	도마변동8구역주택재개발	1,881	대림산업 941세대
	동구	10월	대전신흥3구역	1,588	SK건설
	중구	6월	목동3구역재개발	991	포스코건설 496세대, 계룡건설 495세대
울산	중구	미정	복산효성해링턴플레이스(가칭)	2,591	효성
강원도	춘천시	미정	춘천소양축진2개전축	1,041	금호건설
경남	창원시	미정	회원2구역두산위브(가칭)	2,103	대림산업 1,052세대
	창원시	12월	창원교방1구역재개발	1,538	대우건설 923세대
	창원시	미정	창원양덕4구역동원로알듀크	1,168	동원개발
전북	전주시	11월	태평1구역재개발	1,302	HDC현대산업개발
	전주시	9월	전주효자구역재개발	1,214	금호건설 546세대, 현대건설 668세대
충청	청주시	미정	탐동2구역힐데스하임	1,371	원건설

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

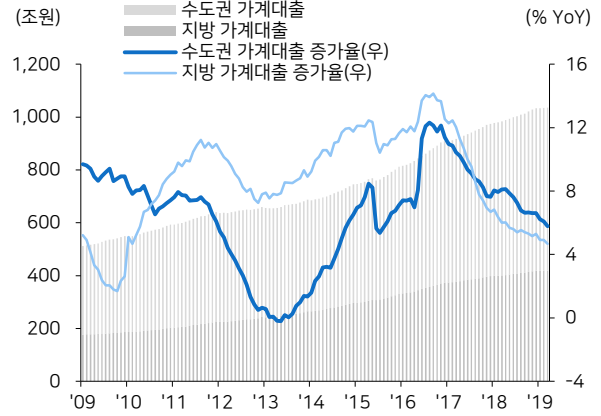
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



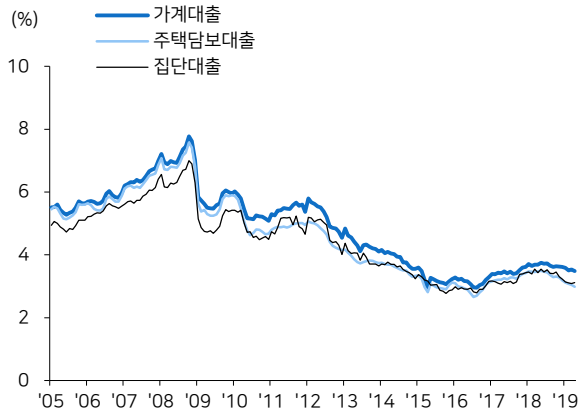
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



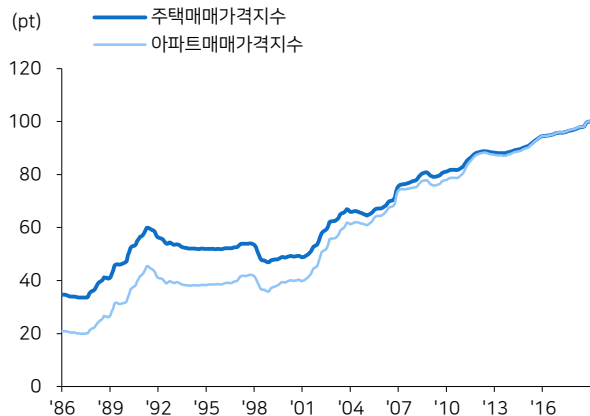
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



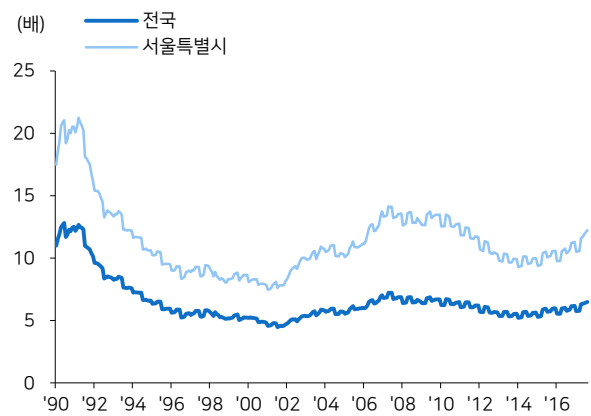
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권 리서치센터

Earnings – 입주물량

표5 지역별 아파트 입주물량

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
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

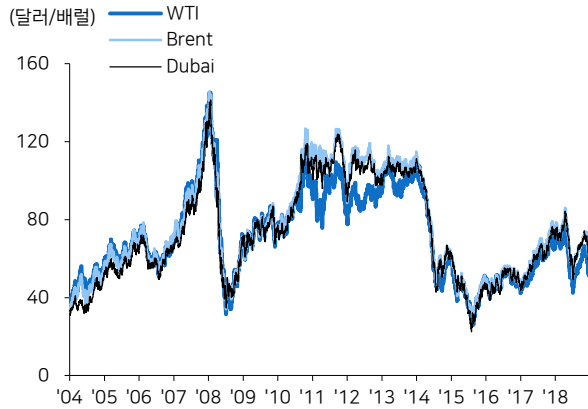
표6 지역별 아파트 인허가 물량

시도	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
전국	469,503	555,792	371,285	381,787	386,542	549,594	586,884	440,116	515,251	765,328	726,048	653,441	554,136
서울	39,694	62,842	48,417	36,090	69,190	88,060	86,123	77,621	65,249	101,235	74,739	113,131	65,751
수도권	172,058	302,551	197,580	255,158	250,218	272,156	269,290	192,610	241,889	408,773	341,162	321,402	280,097
5개광역시	122,768	108,203	60,872	26,752	36,480	98,659	91,388	66,978	64,920	95,772	112,463	121,563	104,074
기타지방	174,677	145,038	112,833	99,877	99,844	178,779	226,206	180,528	208,442	260,783	272,423	210,476	169,965

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

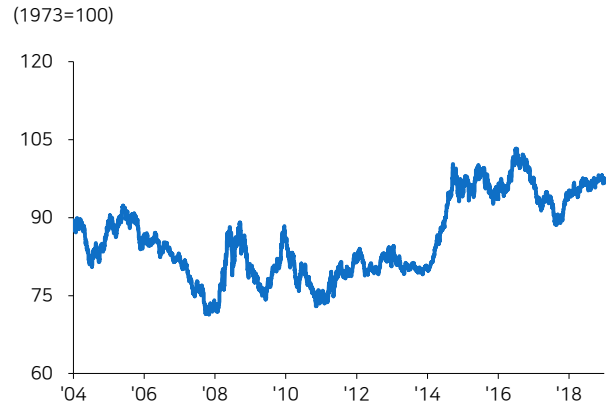
Earnings – 해외 지표

그림38 유가



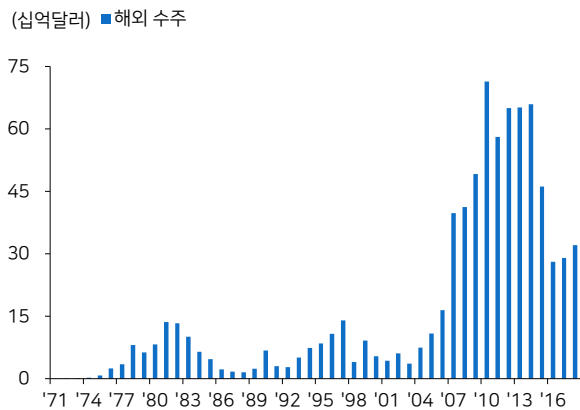
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



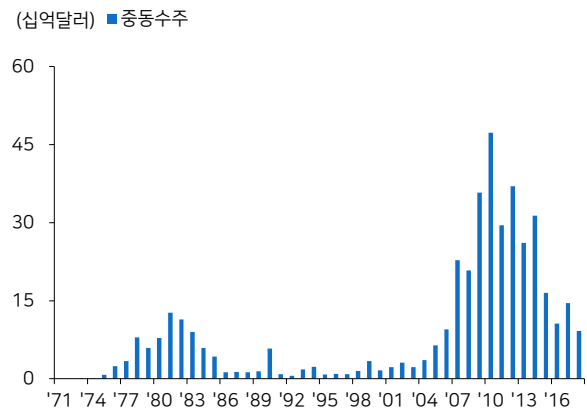
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



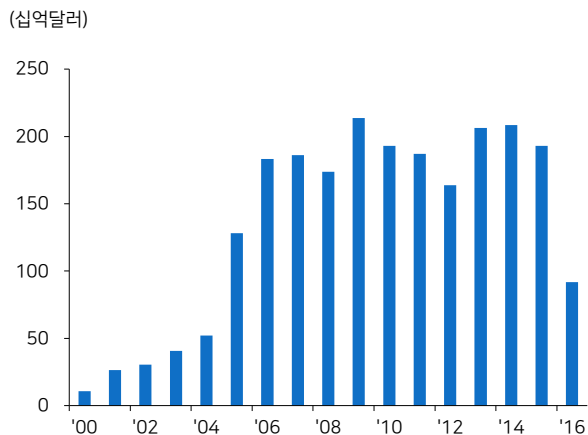
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



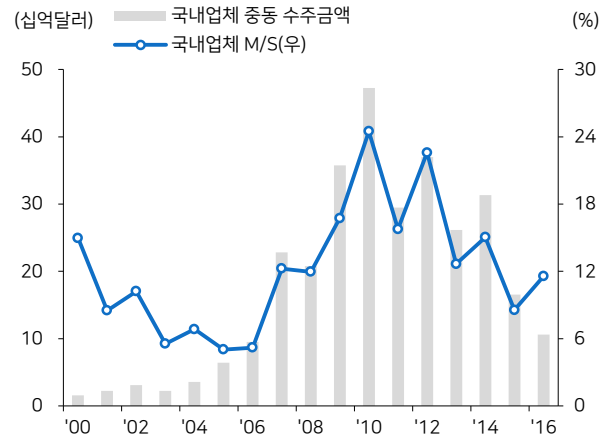
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

그림43 중동 M/S

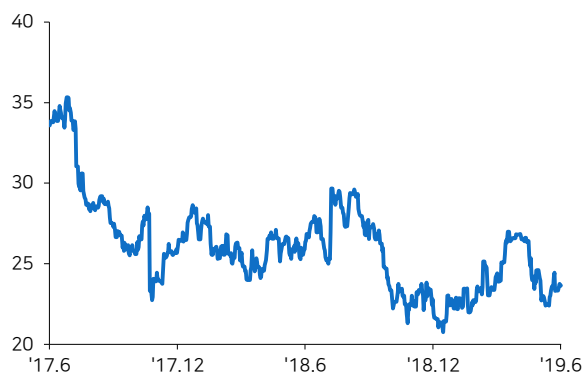


자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

Earnings – 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas

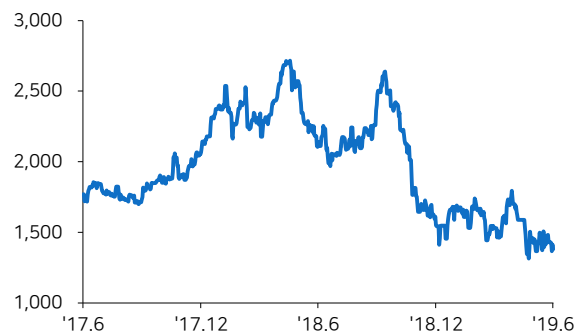
(유로)



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 JGC

(엔)



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 Fluor

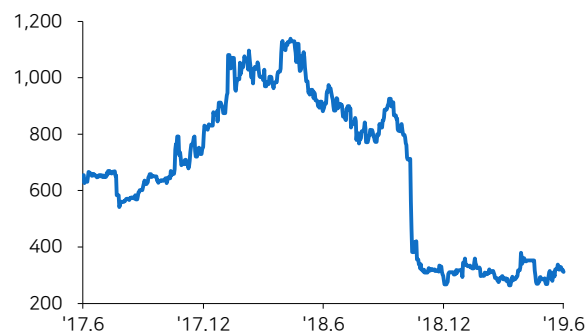
(달러)



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 Chiyoda

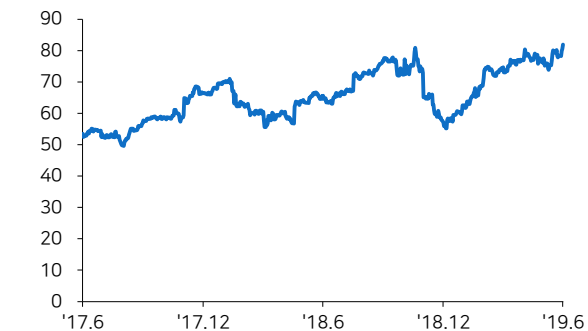
(엔)



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 Jacobs

(파운드)



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림49 Saipem

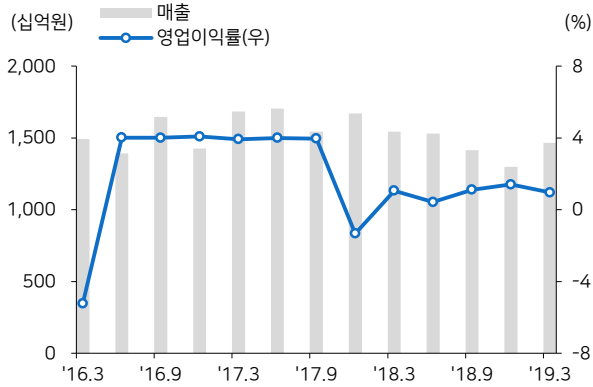
(유로)



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

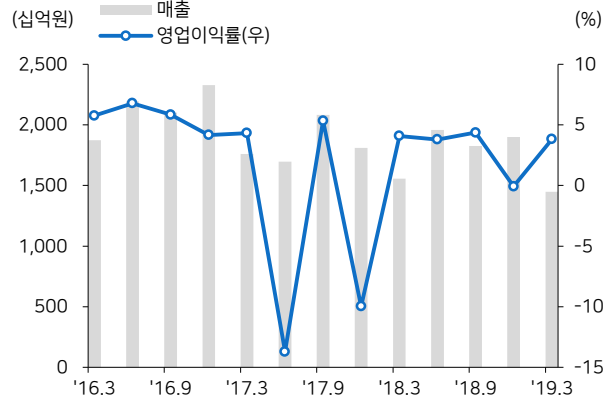
Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Técnicas Reunidas



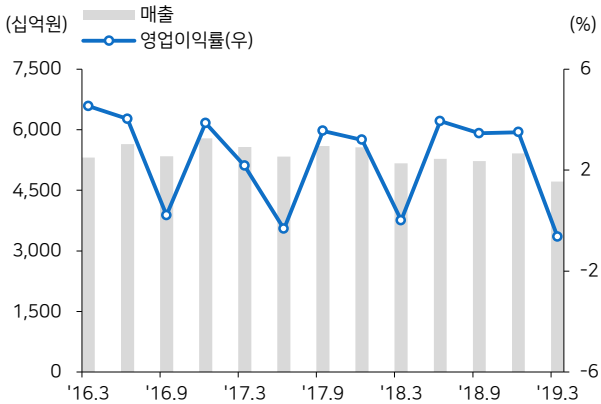
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



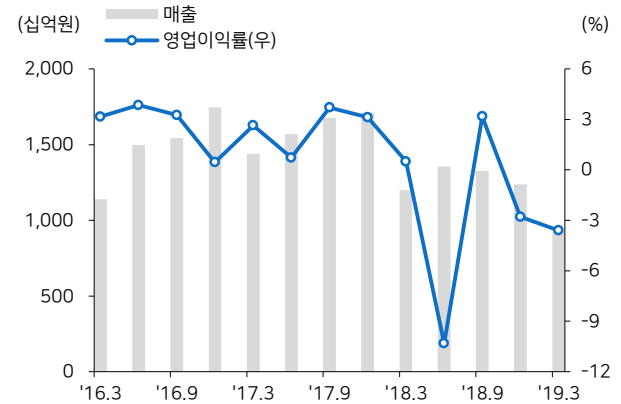
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



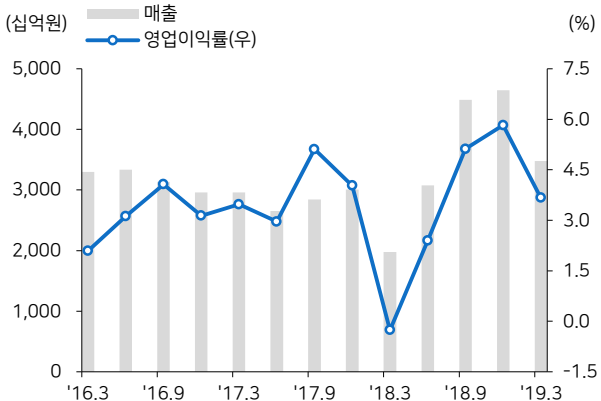
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



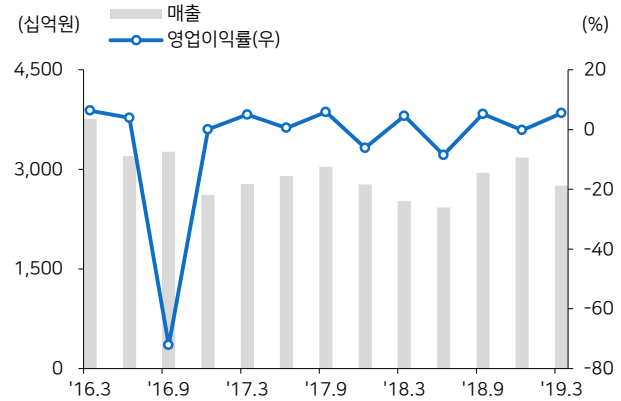
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

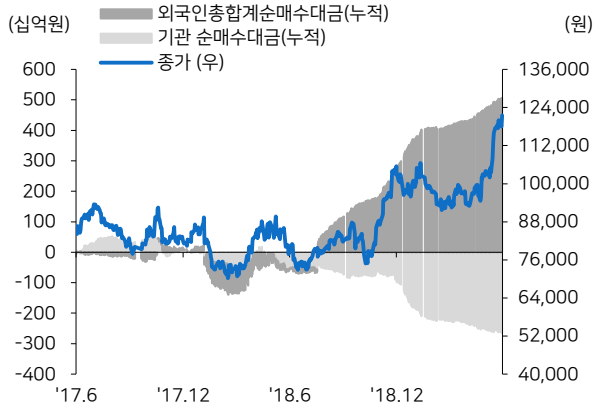
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

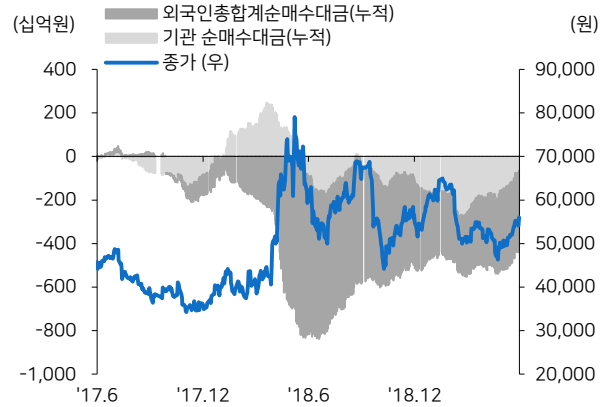
Earnings – 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



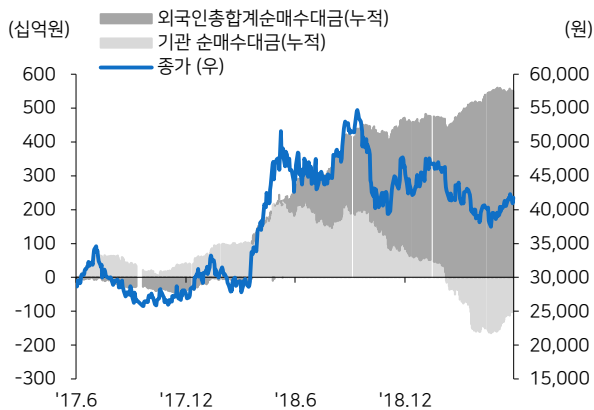
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 현대건설



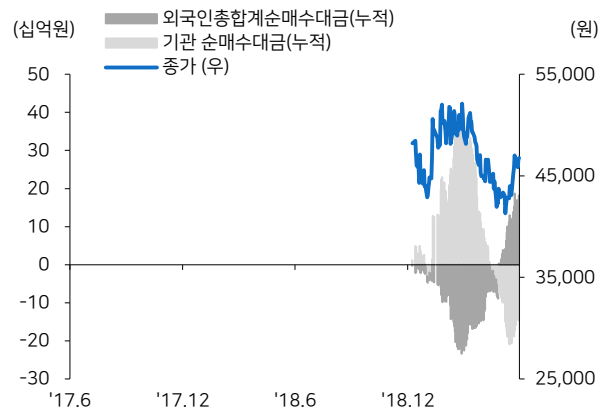
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 GS건설



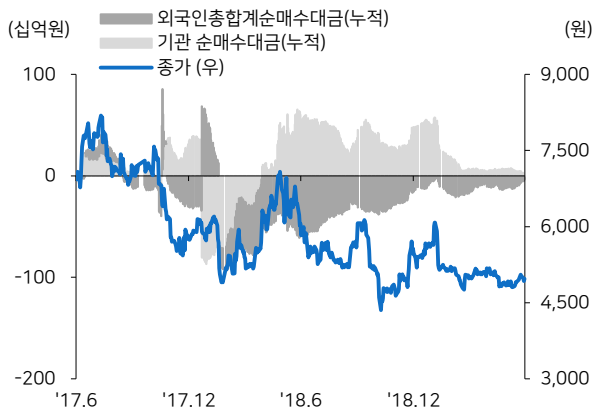
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



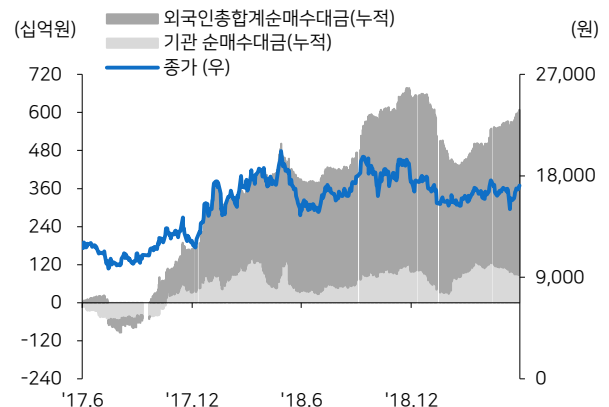
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림61 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

표7 대림산업

2018년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
강원: e편한세상동해	644	1		인천: e편한세상계양더프리미어	823	1	
대전: e편한세상둔산	388	1	재건축	서울: e편한세상청계센트럴포레	823	1	재개발
경남: e편한세상창원파크센트럴	1,253	3	재개발	서울: e편한세상광진그랜드파크	730	1	
서울: e편한세상보라매2차	859	3	재건축	서울: 녹번역e편한세상캐슬2차	128	3	재개발
경기: e편한세상양주시신도시4차	2,038	4		전남: 여수학동지역주택조합	821	4	조합
부산: e편한세상금정산	985	4	재개발	경기: e편한세상일산어반스카이	552	4	
경기: e편한세상선부광장	719	4	재건축	경기: e편한세상금빛그랑메종	5,320	5	재개발
경기: e편한세상인창어반포레	632	4	재개발	부산: 부산전포 1~1e편한세상	1,401	5	재개발
전남: e편한세상순천	605	4		경기: 원곡연립2단지주택재건축	679	5	재건축
대전: e편한세상대전법동	752	5	재건축	세종: 세종자이e편한세상공공분양	540	5	
전북: 서신아이파크e편한세상	695	5	재개발	경기: e편한세상파주운정3	1,010	5	
서울: e편한세상문래	263	5		경기: 감일예코앤e편한세상	288	5	
경북: e편한세상영천	1,210	8		경기: 김포마송	574	5	
부산: e편한세상연산더퍼스트	455	1		대림: 도마변동8구역주택재개발	941	6	재개발
기타	3,294			대구: 청수주택재건축	902	7	재건축
				부산: 래미안(부산거제2)	1,490	9	재개발
				경기: 안양덕현지구주택재개발	1,380	9	재개발
				서울: 홍은1구역주택재건축	480	10	재건축
				기타	9,118		
계	15,436			계	28,000		

표8 현대건설

2018년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
경기: 힐스테이트동탄2차	443	1		경기: 하남감일A6행복주택	336	4	
서울: 디에이치자이개포	665	3	재건축	서울: 디에이치포레센트	184	4	재건축
세종: 세종마스터힐스(L1)올목마을1단지	1,990	4		대구: 대구도남지구	1,088	5	
경기: 힐스테이트리버시티	3,510	4		전북: 전주효자구역재개발	668	9	재개발
세종: 마스터힐스(M1)올목마을2단지	1,110	4		서울: 이수역힐스테이트	913	9	조합
충남: 힐스테이트천안	451	4		서울: 둔촌주공재건축	3,008	10	재건축
경기: 평촌어바인퍼스트	963	5	재개발	경기: 부천계수범박재개발	2,104	10	재개발
경기: 하남포웰시티	932	5		인천: 주안1구역재개발	1,568	10	재개발
서울: 힐스테이트신촌	1,226	6	재개발	경기: 수원팔달115-6재개발	1,322	10	재개발
경기: 힐스테이트금정역	843	6		서울: 개포주공1단지	3,321	11	재건축
인천: 힐스테이트학익	616	6		서울: 방배5구역재건축	2,796	11	재건축
경기: 힐스테이트속초센트럴	256	7		서울: 홍은제2주택재건축	608	11	재건축
부산: 힐스테이트연산	1,651	8	재개발	서울: 송도힐스테이트3차(A14)	1,137	12	
대구: 힐스테이트범어센트럴	343	9					
경북: 힐스테이트펜타힐즈	657	11	조합				
서울: 힐스테이트녹번역	879	12	재개발				
서울: 디에이치라클라스	848	12	재건축				
경기: 힐스테이트판교엘포레(A6)	800	12	조합				
기타	2,557						
계	20,740			계	19,053		

표9 GS건설

2018년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
강원: 춘천파크자이	965	1		대구: 남산자이하늘채	684	1	재개발
서울: 디에이치자이개포	665	3	재건축	경기: 다산신도시자연&자이	293	1	
서울: 마포프레스티지자이	1,694	4	재개발	경기: 위례포레자이	558	1	
대구: 복현자이	594	4	재건축	경기: 수원역푸르지오자이	1,021	3	
서울: 고덕자이	1,824	6	재건축	경기: 과천자이	2,099	5	재건축
경기: 시흥은계S4(공공분양)	573	6		세종: 세종자이e편한세상공공분양	660	5	
서울: 신길파크자이	641	6	재개발	서울: 서초그랑자이(무지개)	1,446	5	재건축
경기: 안양씨엘포레자이	1,394	7	재개발	경기: 광교산자이2차	789	5	
충북: 가경자이	992	7	조합	경기: 광주역자연&자이	344	5	
경북: 문성레이크자이	975	9		서울: 방배그랑자이	758	5	재건축
경기: 탑석센트럴자이	2,573	11	재건축	경기: 과천제이드자이	433	5	
경기: 비산자이아이파크	1,318	12	재개발	경기: 의정부중앙2구역	824	6	재개발
경기: 일산자이3차	1,333	12		서울: 여의도MBC주상복합	454	6	
기타	5,207			경기: 성남고등자이	364	6	
				부산: 부산삼익타워재건축	1410	7	재건축
				광주: 광주우산1	1,410	9	재개발
				서울: 흑석3	1,772	9	재개발
				경기: 안양예술공원	1,021	9	재개발
				서울: 개포주공4단지(그랑자이)	3,343	10	재건축
				경기: 신흥2구역	2,387	11	재개발
				서울: 장위4구역자이	2,840	11	재개발
				경기: 남양주별내자이	740	11	
				기타	3,187		
계	20,748			계	28,837		

표10 현대산업

2018년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	구분	2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	구분
경기: 수지광교산H PARK	537	1		대전: 대전아이파크시티	1,960	3	
서울: 당산센트럴아이파크	802	3	재건축	대전: 대전아이파크시티(민간임대)	600	4	
전북: 서신아이파크e편한세상	1,390	5	재개발	서울: 아현2구역	710	4	재건축
서울: 꿈의숲아이파크	1,711	7	재개발	광주: 광주화정아이파크	705	5	
충북: 청주가경아이파크3차	983	7		경기: 일산2차아이파크	214	5	
대구: 대구연경아이파크	792	7		경기: 수원영통아이파크캐슬망포2차	908	6	
경기: 여주아이파크	526	7		서울: 개나리4차재건축	499	6	재건축
부산: 동래래미안아이파크	3,853	10	재개발	부산: 래미안(부산거제2)	1,490	9	재개발
경기: 병점역아이파크캐슬	2,666	11		서울: 둔촌주공재건축	3,008	10	재건축
경기: 비산자이아이파크	2,637	12	재개발	광주: 광주계림2구역재개발	943	10	재개발
대구: 대구복현아이파크	585	12	재건축	서울: 개포주공1단지	3,321	11	재건축
				전북: 태평1구역재개발	1,302	11	재개발
				경기: 의정부주상복합	1,243	12	
				기타	1,097		
계	16,482			계	18,000		

표11 대우건설

2018년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
경기: 과천센트럴파크푸르지오써밋	1,317	1	재건축	강원: 춘천센트럴파크푸르지오	1,556	1	
경기: 하남힐즈파크푸르지오	404	1		경기: 수지스카이뷰푸르지오	363	1	
강원: 춘천센트럴타워푸르지오	1,175	3		인천: 검단센트럴푸르지오	1,540	2	
경기: 평촌어바인퍼스트	963	5	재개발	충남: 탕정지구지웰시티푸르지오	1,521	2	
경기: 화서역파크푸르지오	2,355	5		대구: 수성레이크푸르지오	332	4	
부산: 화명센트럴푸르지오	886	5	재개발	경기: 분당자웰푸르지오	166	4	
경기: 하남포웰시티	790	5		경기: 다산신도시자연엔푸르지오	807	5	
충북: 청주힐즈파크푸르지오	777	5		경기: 광명15R구역	1,335	5	재개발
부산: 해운대센트럴푸르지오	548	5	재건축	대전: 대전중촌동푸르지오	820	5	
경기: 철산센트럴푸르지오	798	7	재건축	서울: 홍제동제1주택	819	5	재건축
부산: 부산오션시티푸르지오	846	11		경기: 용인영덕공원	680	5	
경남: 연지공원푸르지오	814	12		서울: 이수푸르지오더프레티움	514	5	재건축
경기: 판교퍼스트힐푸르지오	974	12		서울: 둔촌주공재건축	3,008	10	재건축
기타	1,094			인천: 주안1구역재개발	1,283	10	재개발
				경기: 수원팔달115-6재개발	1,082	10	재개발
				경기: 수원영흥공원푸르지오	1,948	11	
				인천: 인천한들구역푸르지오	4,805	11	
				경기: 신흥2구역	2,387	11	재개발
				경기: 수원팔달8구역	2,162	11	재개발
				부산: 대연4재개발	1,057	11	재개발
				경남: 창원교방1구역재개발	923	12	재개발
				서울: 대치1지구	489	12	재건축
계	13,741			계	29,597		

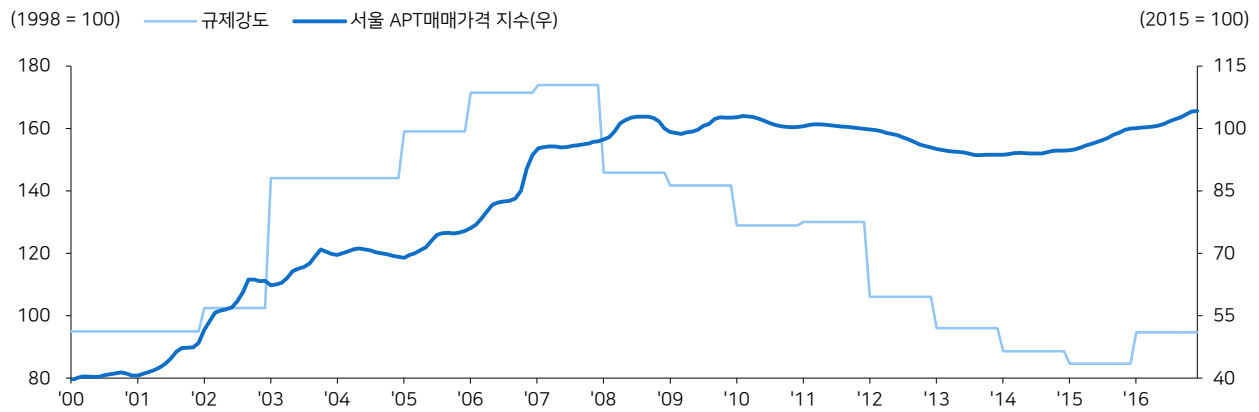
Appendix – 부동산 규제

표12 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

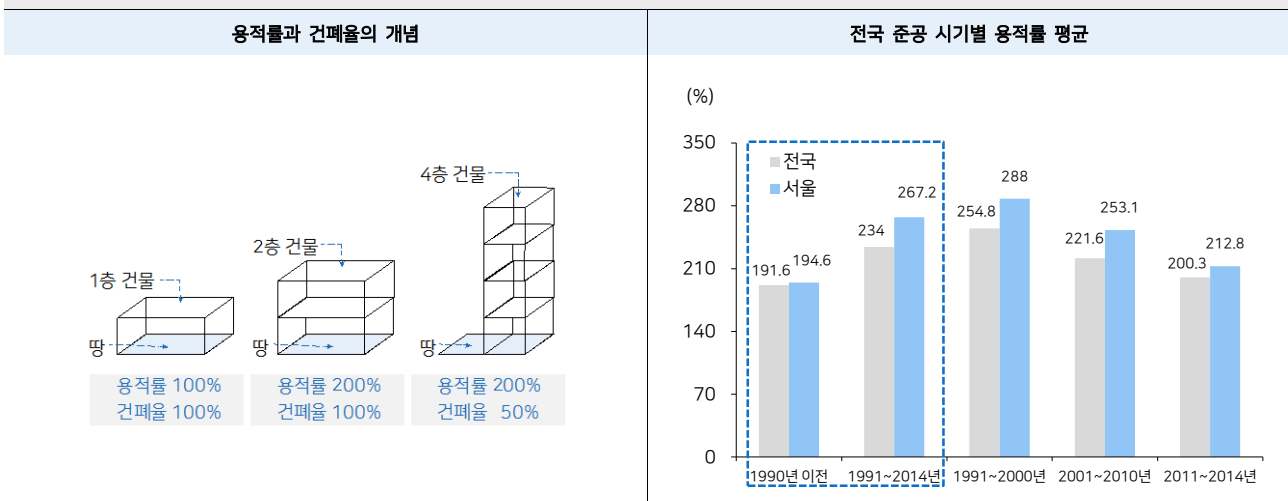
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

그림62 규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

그림63 준공 시기별 용적률 평균



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

표13 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

표14 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%	60%	60%	60%	60%
	담보가액 6억원 이내	60%	60%	60%	60%	60%
10년이상 분할상환	70%	70%	70%	70%	70%	70%

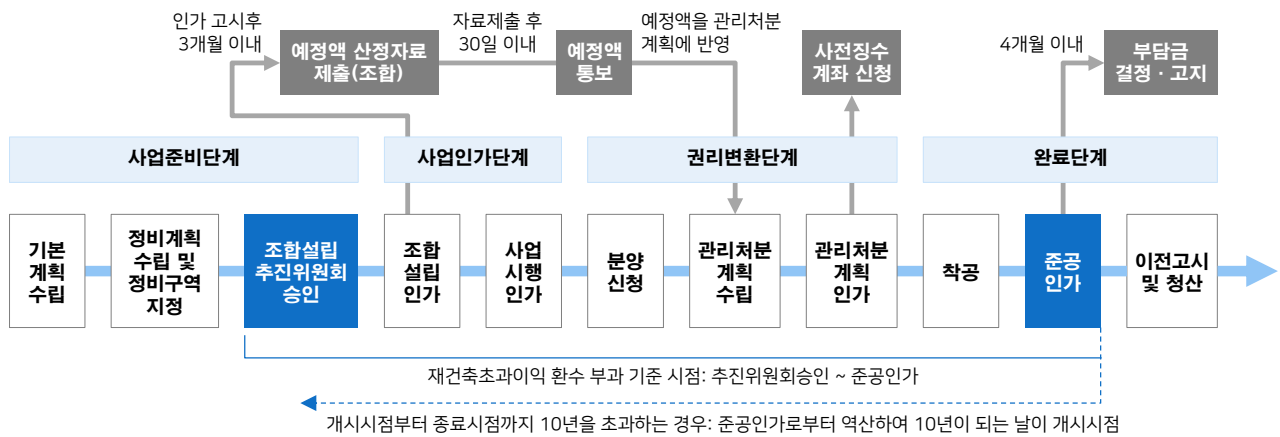
자료: 금융위원회, 메리츠증권증권 리서치센터

표15 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

그림64 재건축사업 추진 절차와 재건축초과이익 환수제도



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

정상주택가격 상승분

- ▶ 개시시점부터 종료시점까지의 정기예금이자율과 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 정기예금이자율과 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

표16 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	50%	50%	70%	60%	70%	60%
주담대 미보유	40%	40%	60%	50%	70%	60%
주담대 1건 이상 보유	0%	-	0%	-	60%	50%

자료: 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

표17 투기과열지구 및 투기지역 지정

구분	투기과열지구(16개)	투기지역(31개)	조정대상지역(42개)
서울	전 지역 (25개 구)	강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서, 종로, 중구, 동대문, 동작 (15개 구)	전 지역 (25개 구)
경기	과천, 성남분당, 광명, 하남	-	과천, 성남, 하남, 고양, 남양주, 동탄2, 광명, 구리, 안양동안, 광교지구, 수원팔달, 용인수지·기흥
기타	세종, 대구 수성	세종	해운대, 동래, 수영, 세종

자료: 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터

표18 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 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 기일까지 조합원 분양권 전매 금지	2017년 9월 『도시 및 주거환경 정비법』 개정 이후 사업시행인가를 신청하는 조합부터 적용
투기과열지구 내 정비사업 분양분 해당점 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 해당점 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 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%

표19 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, 메리츠증권 리서치센터

표20 오피스텔 분양 및 관리 개선

	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, 메리츠증권 리서치센터

표21 9.13 주택시장 안정 대책 요약

▼ 종합부동산세

과세표준 (시가)	현행	개선	
		일반	3주택이상 & 조정대상지역 2주택
3억원 이하	0.5%	0.5%	0.6%
3~6억원	0.5%	0.7%	0.9%
6~12억원	0.75%	1.0%	1.3%
12~50억원	1.0%	1.4%	1.8%
50~94억원	1.5%	2.0%	2.5%
94억원 초과	2.0%	2.7%	3.2%
세부담 상한	150%	150%	300%

▼ LTV·DTI

주택가격		투기과열지구 및 투기지역		조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타	
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
非고가주택	서민실수요자	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음
	무주택자	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
	1주택이상보유자	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
고가주택	공통	0%	-	0%	-	非고가주택 구입시 기준과 동일			

▼ 전세자금보증 및 대출

	현행 (주금공, HUG)	개선 (주금공, HUG)
주택보유수	없음	다주택자 제한(2주택 이상)
소득요건	없음	1주택자의 경우 부부 합산 소득 1억원 이하

▼ 양도소득세 (장기보유특별공제, 양도세 비과세)

현행	개선
1) 다주택자의 장기보유특별공제 보유기간 3년이상부터 10~27%, 10년이상 최대 30% 적용	1) 다주택자 및 고가 1주택자 장기보유 특별공제 3년 이상부터 6~28%, 15년이상 최대 30% 적용
2) 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도시 양도세 비과세	2) 조정대상지역 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 2년 이내에 종전주택을 양도해야 양도세 비과세

▼ 주택임대사업자 (세제혜택, 대출규제)

현행	개선
1) 조정대상지역 다주택자가 8년 장기 임대등록 주택 양도시 양도세 증가 제외	1) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 양도세 종과 *2주택: 일반세율+10%p, 3주택이상: 일반세율+20%p
2) 8년 장기 임대등록한 주택에 대하여 중부세 비과세	2) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 중부세 합산 과세
3) 등록 임대주택에 대해 양도세 감면	3) 등록 임대주택 양도세 감면 요건으로 주택가액 기준 신설 (수도권 6억원/비수도권 3억원 이하 주택)
4) 금융회사의 LTV 자율 적용(통상 60~80%)	4) 투기지역, 투기과열지구내 주택 담보 임대사업자 대출에 LTV 40% 도입 주택담보대출을 이미 보유한 임대사업자에 대해 투기지역 내 주택취득 목적의 신규 주담대 금지

▼ 분양가상한제 적용주택 전매제한 기간 개선(수도권)

구분		전매제한		거주의무기간
		투기과열	그 외	
공공택지 (공공분양) (민간분양)	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	3년	-
	85~100%	4년	4년	1년
	70~85%	6년	6년	3년
	70% 미만	8년	8년	5년
민간택지	분양가격 인근 시세의 100% 이상	3년	1년 6개월	-
	85~100%	3년	2년	-
	70~85%	3년	3년	-
	70% 미만	4년	4년	-

자료: 메리츠증권 리서치센터

Appendix – 임대주택

표22 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	국민기초생활대상 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 연접 지역에 대학, 직장 등이 있어 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, 대중충당금 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