



2019. 12. 4 (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

본 조사분석자료는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다. 본 자료에 게재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 추정치로서 오차가 발생할 수 있으며 정확성이나 완벽성은 보장하지 않습니다. 본 자료를 이용하시는 분은 본 자료와 관련한 투자의 최종 결정은 자신의 판단으로 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 투자 결과와 관련한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로 당사의 허락 없이 복사, 대여, 배포 될 수 없습니다.

MERITZ
메리츠증권

www.imeritz.com

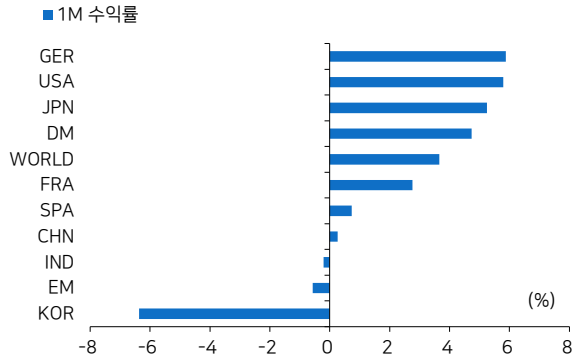
Daily Price

	지수	단위	2019-12-03	1D(%)	1W(%)	1M(%)	YTD(%)	YoY(%)
주식	S&P500	미국	3,093.20	-0.66	-1.51	0.86	23.39	12.07
	DOW	미국	27,502.81	-1.01	-2.20	0.57	17.90	7.69
	NASDAQ	미국	8,520.64	-0.55	-1.47	1.60	28.41	16.23
	KOSPI	한국	2,084.07	-0.38	-1.76	-0.77	2.11	-0.61
	NIKKEI	일본	23,379.81	-0.64	0.03	2.32	16.81	4.60
	SHCOMP	중국	2,884.70	0.31	-0.77	-2.48	15.67	11.46
	MSCI ACWI	전세계	543.37	0.00	-0.79	0.86	19.24	10.70
	MSCI DM	선진	2,276.40	0.00	-0.80	1.08	20.83	11.51
	MSCI EM	이머징	1,040.22	0.00	-0.73	-0.85	7.68	4.57
환율	Dollar Index	(Index)	97.73	-0.12	-0.53	0.51	1.72	0.47
	EURO	(USD/EUR)	1.11	0.03	0.55	-0.75	-3.34	-2.08
	KRW	(KRW/USD)	1,187.05	0.33	0.94	1.84	6.57	5.92
	JPY	(JPY/USD)	108.63	-0.32	-0.39	0.41	-1.01	-4.35
	CNH	(CNH/USD)	7.07	0.37	0.79	0.39	2.88	1.72
금리	미국채 10Y	(%,bp)	1.72	-10.32	-2.57	0.54	-96.85	-127.22
	한국 국채 3Y	(%,bp)	1.46	2.50	-1.20	-2.20	-36.80	-44.00
상품	WTI	(USD/BL)	56.32	0.64	-3.58	0.09	16.12	8.56
	Brent	(USD/BL)	61.15	0.38	-3.26	0.30	10.48	2.10
	COPPER	(USD/ton)	5,883.00	0.00	-0.69	0.56	-1.37	-5.09
	GOLD	(USD/oz)	1,477.00	1.01	1.14	-2.28	15.27	21.05
	SILVER	(USD/oz)	17.15	1.87	0.62	-5.00	10.36	21.68

	시가총액 (십억원)	1D (%)	1M (%)	3M (%)	YTD (%)	PER (배)		PBR (배)		ROE (%)	
						2019E	2020E	2019E	2020E	2019E	2020E
대림산업	3,038.0	-1.7	-6.2	-8.3	-14.8	4.7	4.7	0.6	0.5	12.2	10.8
대우건설	1,828.7	-0.1	-3.4	4.6	-18.4	7.0	5.5	0.7	0.6	10.8	12.4
삼성엔지니어링	3,704.4	0.8	0.8	22.3	7.4	11.7	11.2	2.7	2.2	26.3	21.9
GS건설	2,405.7	1.3	-4.9	-5.2	-31.2	4.5	4.9	0.6	0.5	14.3	11.9
현대건설	4,604.6	1.3	-6.9	-0.2	-24.3	8.7	8.3	0.7	0.6	8.2	7.8
HDC	660.1	-2.6	-8.3	-10.5	-35.9	2.6	3.4	0.3	0.3	11.5	8.0
HDC현대산업개발	1,195.1	-0.5	-14.6	-16.0	-43.6	3.2	3.7	0.5	0.5	18.8	14.0
Sinopec Engineering	3,030.4	-1.1	-3.0	-13.1	-30.0	6.9	6.0	0.7	0.6	9.4	10.5
Vinci	77,283.5	-0.1	-4.9	-3.3	34.3	16.5	15.1	2.7	2.4	15.1	14.7
TechnipFMC	9,921.6	-0.8	-7.1	-24.1	-4.8	15.7	12.4	0.8	0.8	4.7	6.3
Bouygues	17,883.3	-0.4	-5.7	7.8	15.7	12.2	11.7	1.3	1.2	10.7	10.8
Linde	129,178.6	0.4	2.2	6.8	31.5	27.4	24.9	2.1	2.2	7.8	8.2
Hochtief	10,101.0	-1.2	-2.6	9.4	-8.0	11.5	10.9	3.5	3.1	31.6	29.2
Saipem	5,431.5	-0.2	-2.2	-4.0	24.6	32.0	17.7	1.0	1.0	2.8	4.9
Maire Tecnimont	1,040.4	-2.3	1.8	8.9	-25.3	7.2	7.3	2.1	1.8	30.9	25.7
L&T	30,588.1	-1.5	-9.6	0.4	-8.7	20.7	17.7	2.9	2.6	14.8	15.6
JGC	4,650.6	0.9	4.3	29.6	5.8	23.8	33.8	1.0	1.0	4.4	2.8
Chiyoda	785.4	-0.7	-5.2	-4.5	-11.3	N/A	11.5	1.3	5.6	-82.2	-29.0
Toyo Engineering	302.5	-1.0	3.0	24.1	11.9	15.6	15.2	0.7	1.1	7.1	6.2
Kajima Corp	8,421.3	-0.5	-1.8	13.5	-1.8	7.1	7.0	1.0	0.9	15.0	13.5
Tecnicas Reunidas	1,605.8	-1.4	-4.4	0.8	2.0	24.3	11.2	3.5	3.0	13.2	25.0
CTCI	1,123.2	0.5	-8.2	-13.4	-15.1	21.2	14.0	1.7	1.6	7.7	11.2
Petrofac	2,003.4	-1.1	-0.7	-5.4	-19.5	6.1	6.6	2.0	1.9	35.1	28.0
Fluor	2,780.6	-2.1	-10.4	-5.8	-48.3	N/A	10.6	1.3	1.2	-50.2	13.2
Jacobs	14,020.0	-0.8	-7.7	-0.7	51.6	18.1	15.9	2.1	2.0	9.7	12.4
KBR	4,986.1	1.0	1.0	16.1	94.7	17.5	14.9	2.2	2.1	12.3	13.9

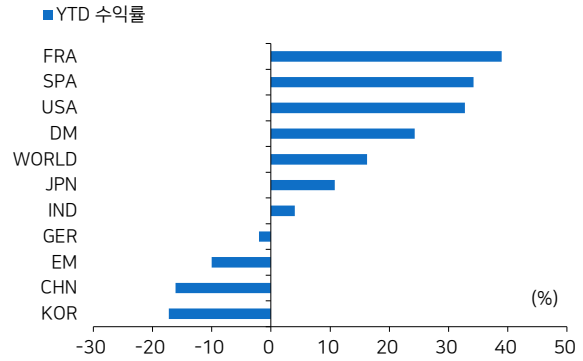
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



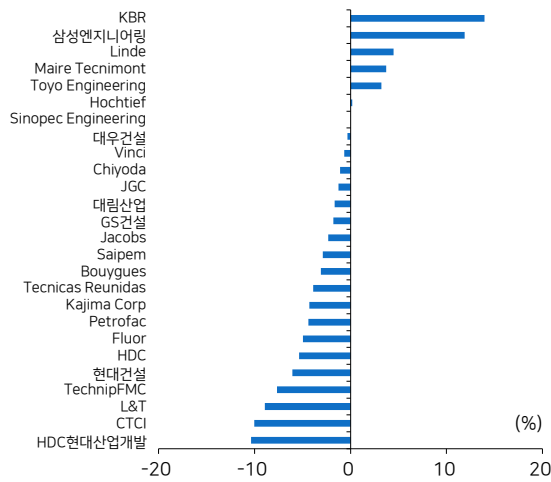
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



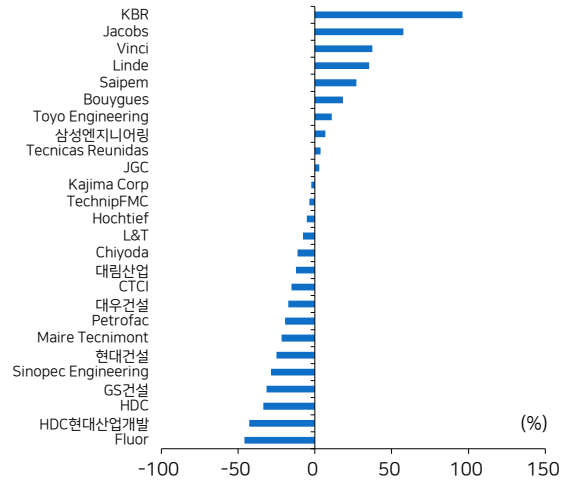
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



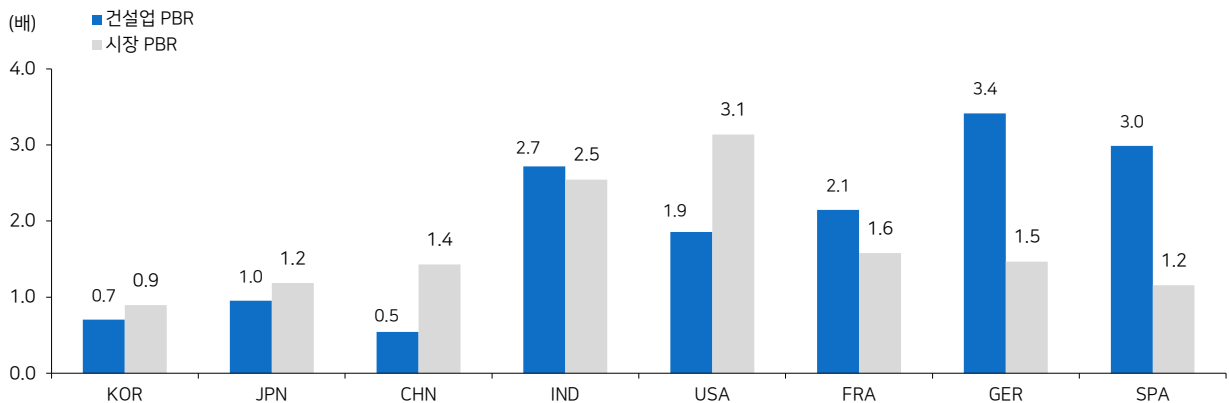
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

NEWS

서부내륙 고속도로 연내 착공...2년10개월만에 첫 삽

뉴스1

- 국토교통부가 서부내륙 고속도로 실시계획을 승인함에 따라 사업이 본격화되며 연내 착공할 것으로 기대
- 해당 고속도로는 총사업비는 2조6694억원규모로 경기도 평택시 포승읍에서 전북 익산시 왕궁면을 잇는 총 연장 137.7km 왕복 4~6차로의 고속도로임
- 1단계 공사(평택~부여) 완공은 2024년 12월, 2단계 공사(부여~익산) 착수는 2029년으로 예정됨

'동서내륙철도·수도권GTX'...'20년 비전' 국토종합계획 나왔다

뉴스1

- 국토교통부가 제5차 국토종합계획안을 의결하였으며, 국가 주도의 성장과 개발 중심에서 탈피하여 스마트한 국토를 조성할 것이라 밝힘
- 해당 계획안에는 인구변화, 기후변화, 교통분야 등에 대한 대책이 포함되어 있으며, 교통의 경우 GTX 등 광역철도망 구축, 순환도로망으로 교통량 분산, 도심도 지하도로 추진 등 광역교통비전 2030이 포함됨

"경기부양에 신규수주 등 일부 개선" 11월 CBSI, 80선 위로

아시아경제

- 한국건설산업연구원에 따르면 11월 CBSI는 전월 대비 2.0포인트 상승한 81.1을 기록하였으며, 12월 CBSI 지수는 전월 대비 6.9포인트 상승한 88.0으로 전망됨
- 11월 정부 경기부양책 영향으로 신규 공사수주가 일부 증가하였으며, 12월은 공사 발주가 증가하는 계절적 요인이 작용할 것으로 예상

서울 경매시장 과열...매매가 뛰어넘는 고가낙찰 속출

헤럴드경제

- 11월 경매시장에서 서울 아파트 평균 낙찰가율은 103.8%를 기록하였으며, 경매 건당 평균 응찰자수는 6.2명 수준으로 나타남
- 특히 강남 3구는 민간택시 분양가상한제로 인한 공급우려로 낙찰가율이 상승하며 107.7%를 기록함

10월 서울 상업·업무용 부동산에 1.2조원 뭉치돈 몰려

아이뉴스

- 국토교통부 통계 분석 결과 10월 서울 내 상업·업무용 부동산 거래량은 478건으로 전년동기간대비 32% 증가하였으며, 자금규모는 1.3조원으로 전년동기간대비 57% 증가한 것으로 나타남
- 민간택지 분양가상한제 시행으로 인한 매물 품귀, 각종 규제로 인해 부동산자금이 수익형 부동산으로 몰리고 있는 것으로 분석

부동산 시장 '동맥경화'...서울 아파트 거래 '급감'

뉴스1

- 11월 서울 아파트 매매 거래 건수는 2055건으로 대폭 감소하였으며, 특히 강남4구와 마용성 지역의 거래가 크게 감소한 것으로 나타남
- 서울의 경우 양극화에 따른 쏠림현상이 나타나며 집값이 더 오를 것이란 기대감으로 집주인들이 호가를 끌어올리면서 실수요자들의 매수 희망가격과 격차가 커지는 것으로 분석

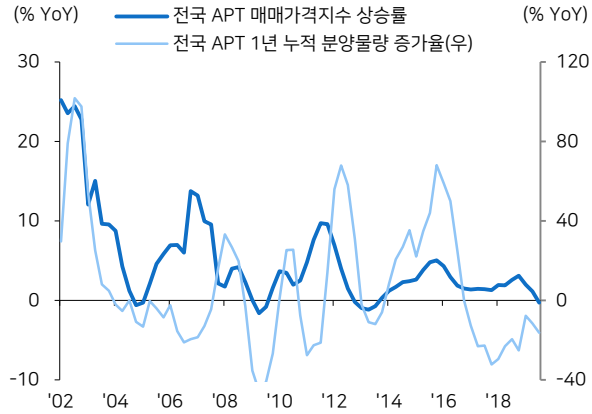
GS건설, 세대교체...임병용 부회장-허윤홍 사장 전면예

비즈니스와치

- GS건설이 승계를 본격화하며 허명수 부회장이 물러나고 임병용 사장이 부회장으로 승진, 허윤홍 부사장이 사장으로 승진하는 등 세대교체를 단행함

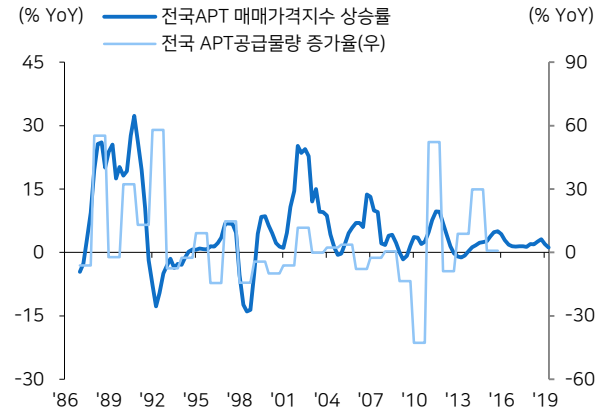
Construction Cycle

그림6 전국 APT 분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



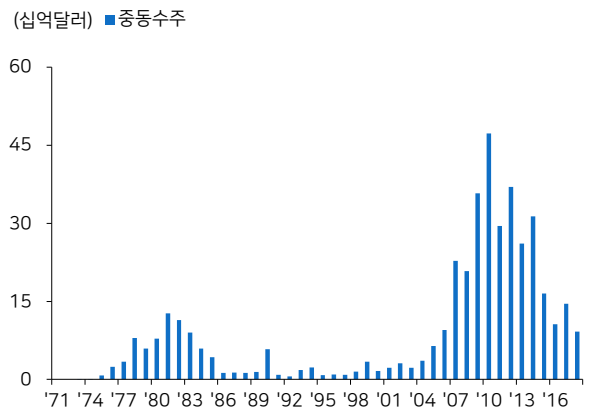
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT 공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



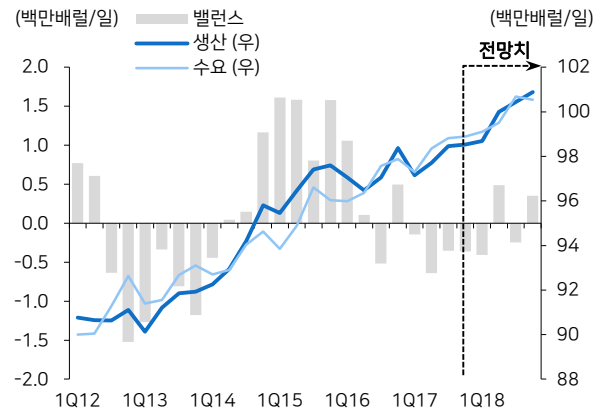
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



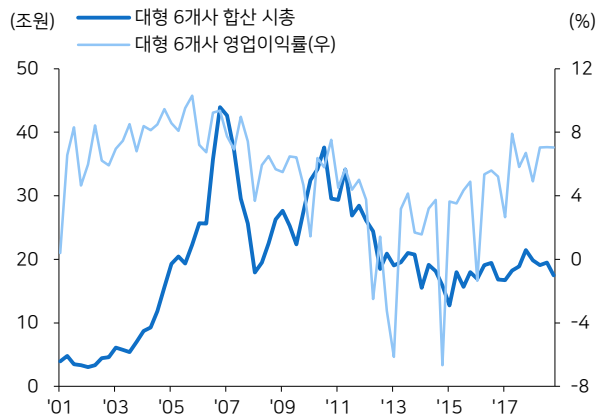
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



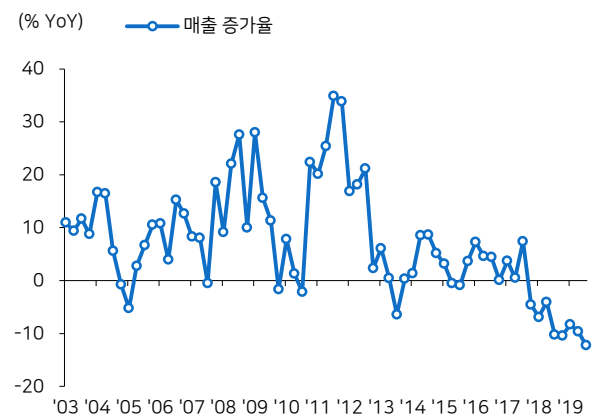
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

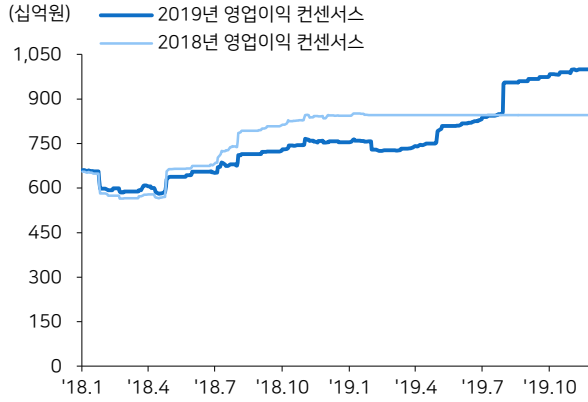
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

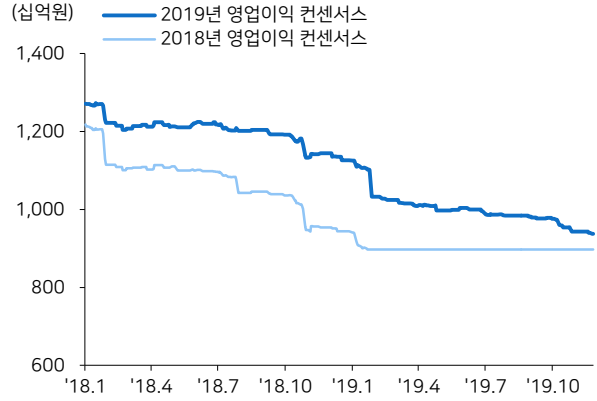
Earnings - 업체별 2019년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



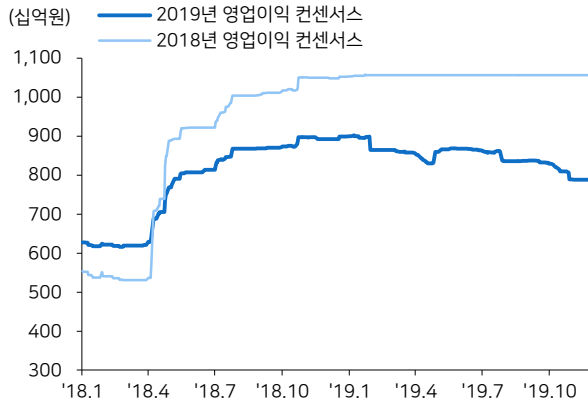
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



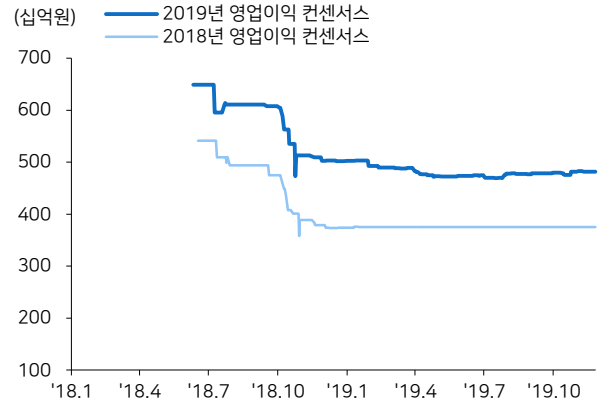
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



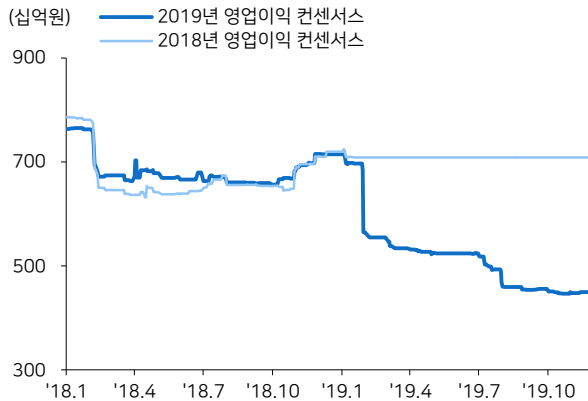
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



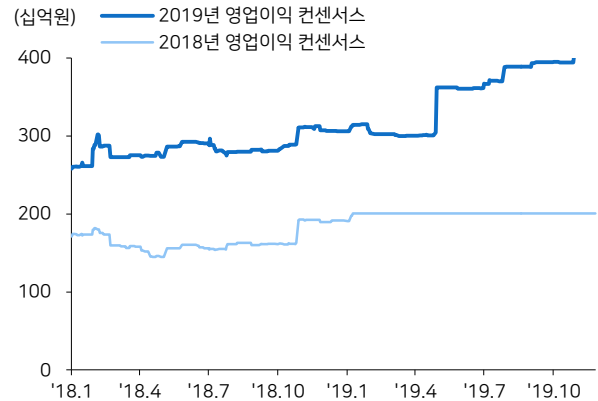
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

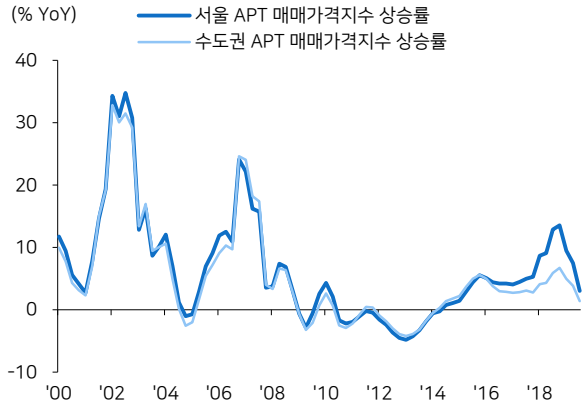
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

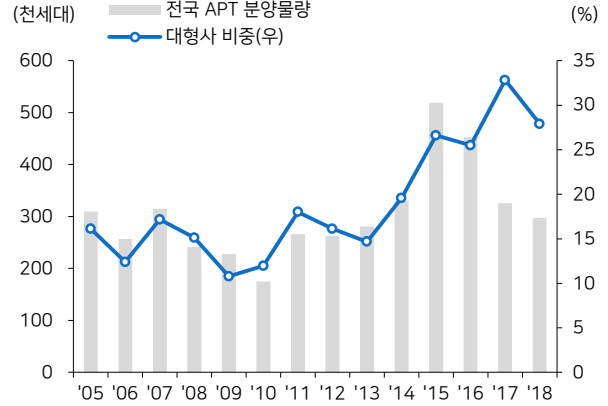
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



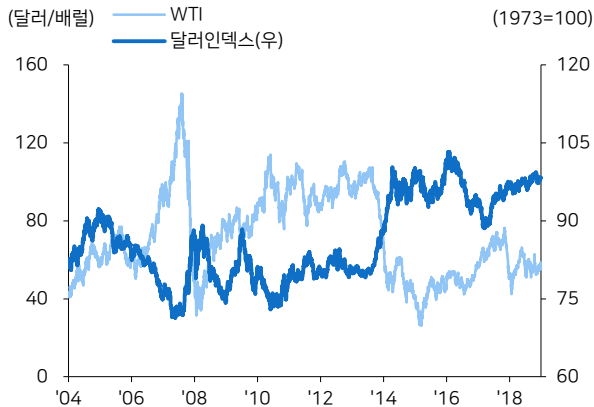
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



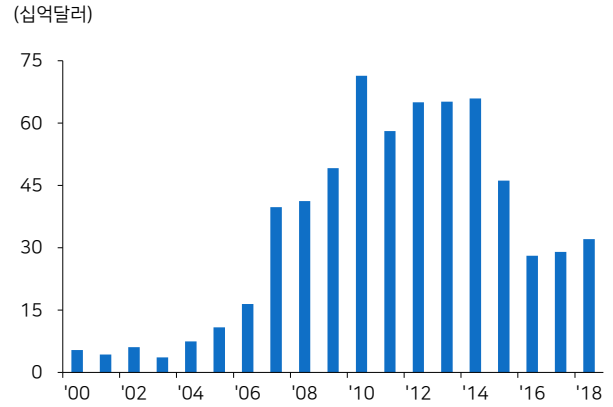
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



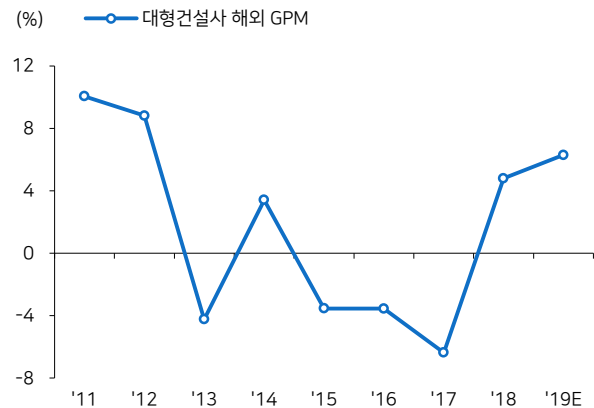
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

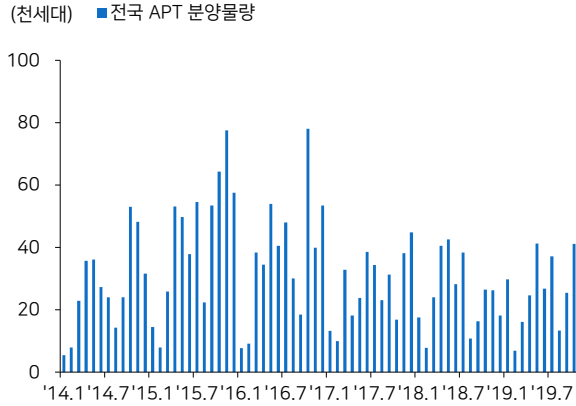
그림23 대형건설사 해외 수익성



자료: 메리츠증권 리서치센터

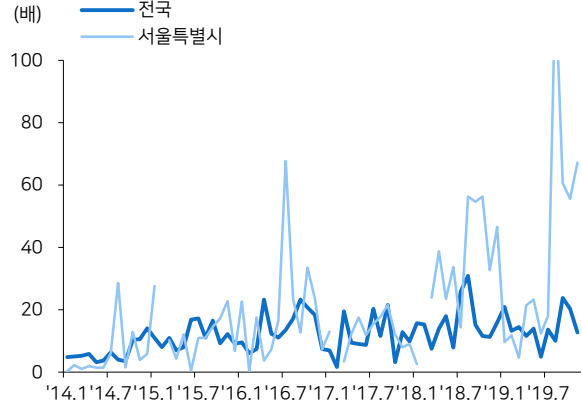
Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이



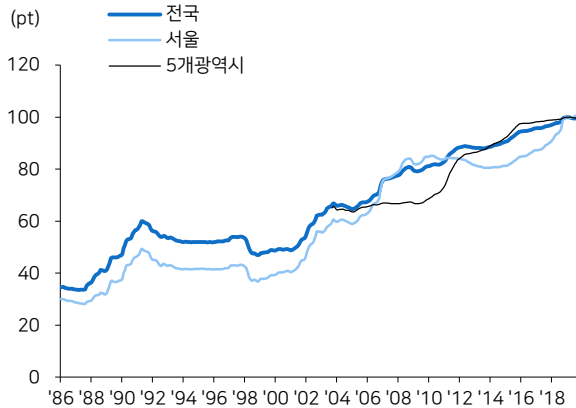
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이



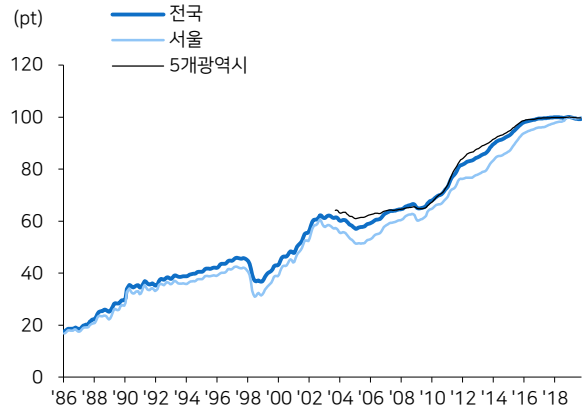
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이



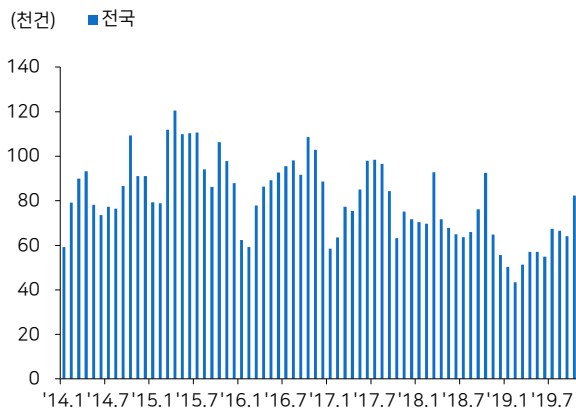
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격 추이



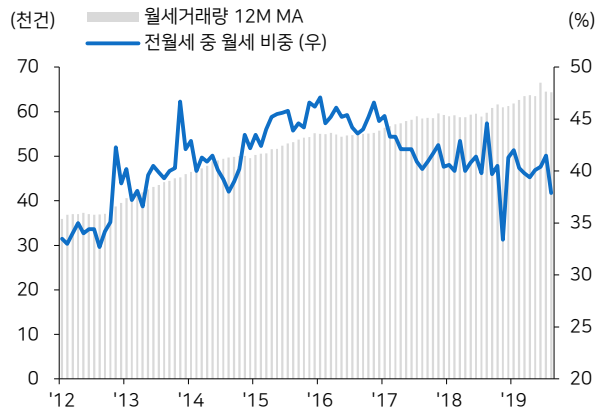
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

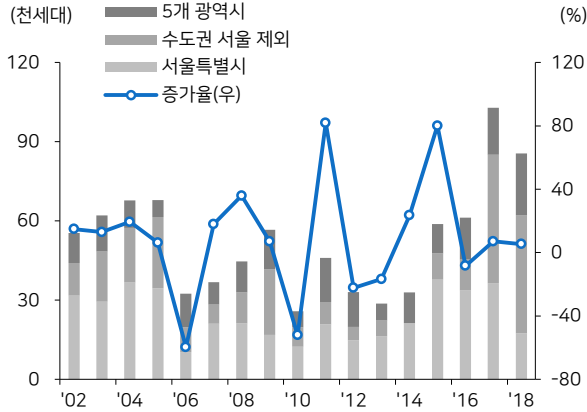
그림29 전월세 거래량



자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

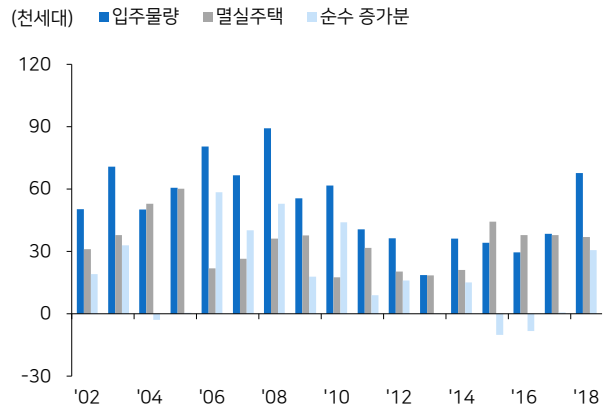
Earnings - 재건축/재개발 Data

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 청담삼익롯데캐슬	3,320 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 용두6	1,152 1,048		
마포구	3월	염리제3구역	1,694		
	10월	아현2구역	1,419		
	영등포구	1월	e편한세상대림3재건축	852	
서대문구	2월	북아현1-1	1,226		
	3월	홍제제3구역	1,116		
	10월	홍제1주택푸르지오	772		
	양천구	상반기	신정뉴타운2-1	1,497	647
성북구		장위7구역아이파크	1,777		
		장위6	1,637		
노원구	3월	상계금에그린	1,062		
	6월	태릉효성해링턴플레이스	1,287		
	관악구	8월	신림강남재건축	1,143	
노원구	3월	상계금에그린	1,062		
	6월	태릉효성해링턴플레이스	1,287		

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표2 2018년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 외]

지역	분양시기	단지명	전체분양	일반분양	
수도권	수원시	수원권선6	2,178		
	의정부시	9월	의정부송산1자이	2,562	
		10월	의정부중앙2	2,473	
	안산시	9월	안산원곡e편한세상	1,357	
	과천시	1월	과천 주공7-1	1,317	
		2월	과천주공2단지	2,129	
		9월	과천주공6단지	2,145	
	성남시	2월	분당가스공사더샵	562	
		4월	금광1구역	4,294	
		9월	성남신흥2자이	2,213	
			성남중1구역	1,987	
	안양시	3월	안양소곡지구	1,394	
		6월	안양호원초주변지구	3,850	
		8월	안양예술공원주변지구	1,052	
			안양덕현지구	2,761	
		안양임곡3	2,637		
안양비산2			1,199		
인천시	2월	인천서운효성해링턴플레이스	1,669		
	6월	부평부개서초교	1,559		
	9월	주안7구역센트레빌	1,458		
	10월	힐스테이트레이크송도3차	1,083		
부산	서구	4월	동대신2구역	503	
	북구	3월	e편한세상만덕5구역	2,120	
		6월	화명3구역	447	
	동래구	상반기	온천2구역	3,853	
		상반기	온천4구역	4,043	
	연제구	6월	연산3	1,563	
		상반기	거제2구역	4,470	
	부산진구	9월	부산전포1-1	1,401	
연지2			2,616		
사상구	10월	덕포중흥s-클래스	1,509		
영도구	2월	봉래1구역에일리의뜰	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	복산효성해링턴플레이스	2,591	
대구	북구	5월	복현주공2단지	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	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
	성북구	5월	길음롯데캐슬클라시아	2,029	롯데건설
		11월	장위4구역자이	2,840	GS건설
		미정	장위6	1,637	
	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
		미정	주안3구역재개발	2,054	쌍용건설 1,027세대, GS건설 1,027세대
	부천시	10월	부천계수범박재개발	3,724	두산건설 1,241세대, 코오롱건설 1,241세대
					현대건설 1,242세대
	성남시	11월	신흥2구역	4,474	대우건설 2,387세대, GS건설 2,387세대
	수원시	미정	수원팔달115-6재개발	2,404	대우건설 1,082세대, 현대건설 1,322세대
		미정	래미안(수원권선6)	2,178	삼성물산 1,089세대, 코오롱건설 1,089세대
		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	
	9월	안양예술공원	1,021	GS건설	
의정부시	7월	의정부중앙2구역	2,472	두산건설 825세대, 롯데건설 824세대, GS건설 824세대	

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

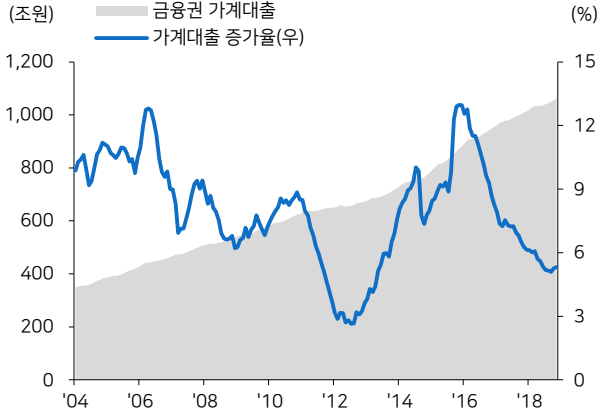
표4 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대광역시 및 지방]

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
		5월	부산전포1-1e편한세상	1,401	대림산업
	동구	5월	두산위브더제니스	2,040	두산건설
	남구	7월	용호3구역재개발	1,725	태영건설
		11월	대연4재개발	1,057	대우건설
	사상구	7월	덕포중흥S클래스	1,509	중흥건설
영도구	미정	부산영도에일린의 뜰	1,228	아이에스동서	
대구	서구	미정	대구평리반도유보라	1,678	반도건설
		7월	청수주택재건축	902	대림산업
	북구	미정	대구노원2동재개발	1,610	일성건설
	남구	7월	대구대명골관리슈빌	1,051	계룡건설
	동구	10월	신암뉴타운화성파크드림	1,049	화성산업
	달서구	미정	대구송현한양수자인	1,021	한양
광주	광산구	9월	광주우산	2,564	GS건설 1,410세대
	서구	7월	광주염주공재건축	1,976	포스코건설
	동구	10월	광주계림2구역재개발	1,715	HDC현대산업개발 943세대
	북구	5월	중흥3구역(S-1,2)제일풍경채	1,556	제일건설
		11월	유동중흥S클래스	1,353	중흥건설
대전	서구	6월	도마변동8구역주택재개발	1,881	대림산업 941세대
	동구	10월	대전신흥3구역	1,588	SK건설
		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
		12월	창원교방1구역재개발	1,538	대우건설 923세대
		미정	창원양덕4구역동원로알듀크	1,168	동원개발
전북	전주시	11월	태평1구역재개발	1,302	HDC현대산업개발
		9월	전주효자구역재개발	1,214	금호건설 546세대, 현대건설 668세대
충청	청주시	미정	탑동2구역힐데스하임	1,371	원건설

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

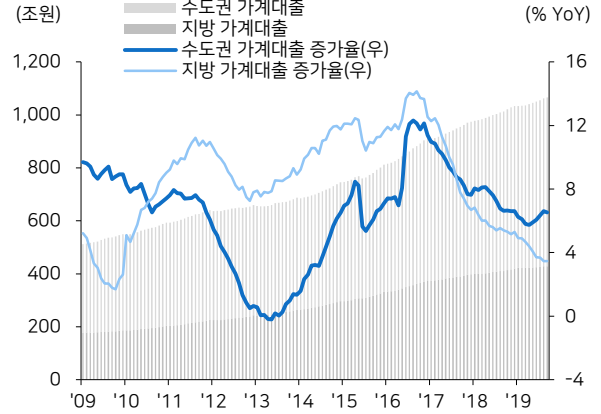
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



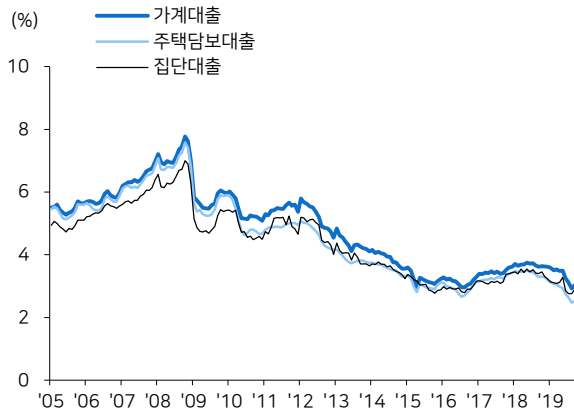
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



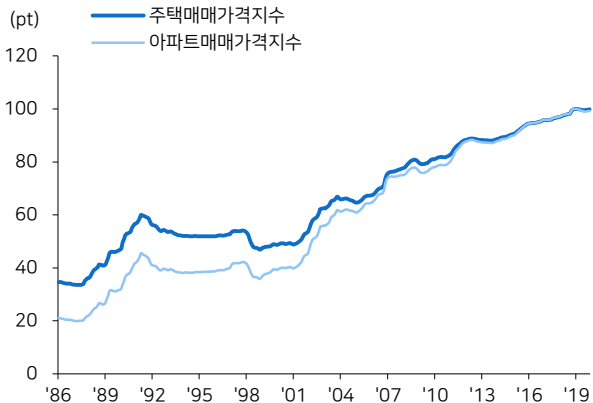
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



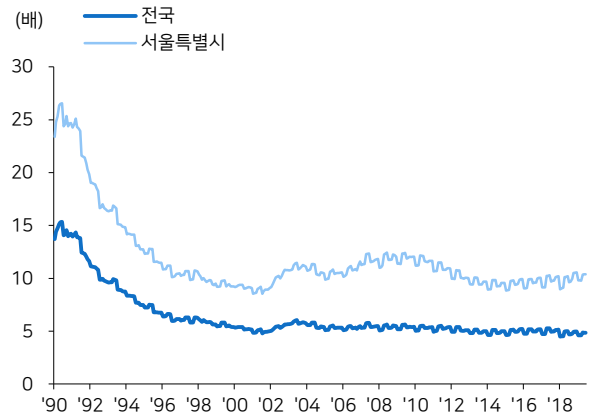
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

Earnings - 입주물량

표5 지역별 아파트 입주물량

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
전국	315,195	322,085	286,687	300,563	220,229	183,723	200,828	270,888	274,298	301,024	393,942	459,499	397,967
서울특별시	38,328	56,284	31,718	36,041	36,805	20,137	23,690	37,459	22,461	26,950	28,386	37,392	43,006
경기도	75,803	87,252	110,843	115,312	64,276	63,068	49,773	53,920	70,927	89,322	129,459	167,674	139,737
부산광역시	16,736	14,331	8,138	14,445	13,645	15,692	21,286	23,450	21,980	15,302	21,714	24,492	25,243
대구광역시	19,604	32,608	15,711	13,563	7,276	4,587	9,937	9,589	15,428	27,390	22,805	14,700	10,580
인천광역시	30,451	15,446	16,218	18,604	22,397	26,306	10,727	10,739	12,388	9,618	19,434	22,732	17,002
광주광역시	11,903	13,586	13,317	8,552	10,275	3,652	7,418	9,519	5,752	10,846	11,821	7,027	13,253
대전광역시	10,190	6,908	2,297	10,624	11,853	5,464	3,924	10,705	4,072	6,721	6,599	6,547	3,883
울산광역시	12,507	9,166	3,881	11,004	2,871	3,875	6,573	9,111	9,524	3,386	9,184	10,159	12,627
강원도	9,419	10,016	9,117	4,940	2,477	4,351	3,660	9,565	6,355	8,742	5,350	18,087	18,075
경상남도	20,988	22,952	18,620	13,614	7,967	6,998	20,332	25,386	22,102	22,004	41,207	35,468	42,882
경상북도	14,853	12,512	14,131	15,957	10,234	3,878	6,898	8,438	16,288	16,466	24,460	24,332	18,476
전라남도	8,319	8,773	5,327	5,407	5,080	4,841	11,445	15,165	12,271	12,120	9,229	12,083	7,707
전라북도	11,784	9,053	9,762	5,684	6,391	7,846	5,695	10,664	11,092	8,083	7,095	12,910	12,408
충청남도	17,815	9,537	20,730	13,733	9,921	6,011	5,659	9,991	12,446	22,559	25,962	26,195	8,281
충청북도	15,904	9,826	6,764	11,838	4,039	1,289	6,200	9,765	10,904	10,389	12,418	24,025	11,817
제주도	77	921	113	1,245	2,480	1,450	4,173	2,435	2,926	3,473	3,340	1,674	1,579
세종특별시	514	2,914			2,242	4,278	3,438	14,987	17,382	7,653	15,479	14,002	11,411
수도권	70,940	76,599	43,344	58,188	45,920	33,270	49,138	62,374	56,756	63,645	72,123	62,925	65,586
5개 광역시	106,254	102,698	127,061	133,916	86,673	89,374	60,500	64,659	83,315	98,940	148,893	190,406	156,739
지방	99,673	86,504	84,564	72,418	50,831	40,942	67,500	106,396	111,766	111,489	144,540	168,776	132,636
지방 전체	170,613	163,103	127,908	130,606	96,751	74,212	116,638	168,770	168,522	175,134	216,663	231,701	198,222

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

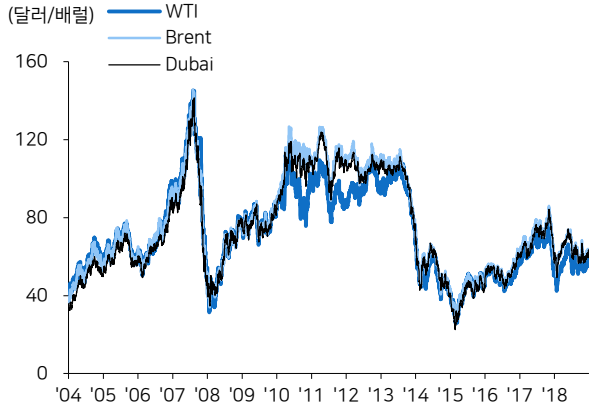
표6 지역별 아파트 인허가 물량

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

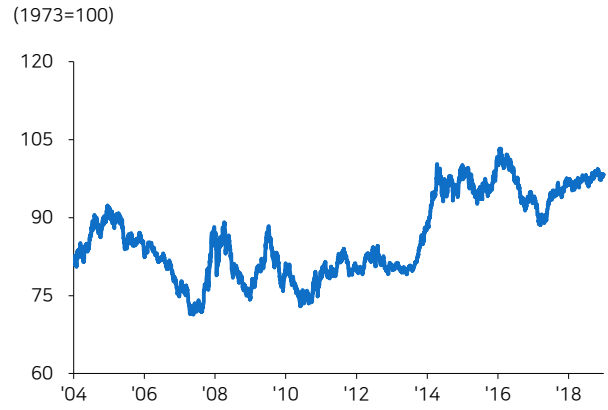
Earnings - 해외 지표

그림38 유가



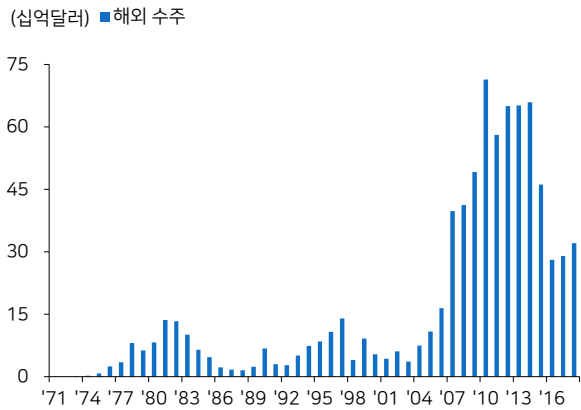
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



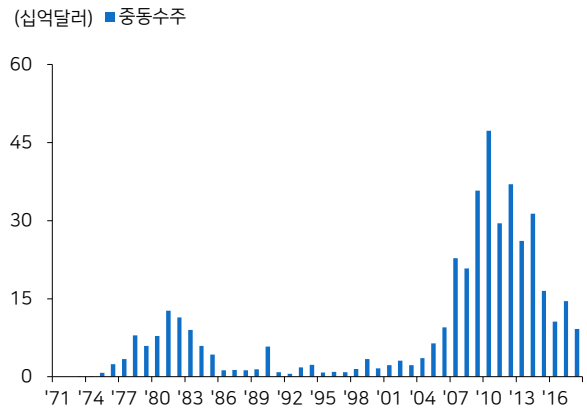
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



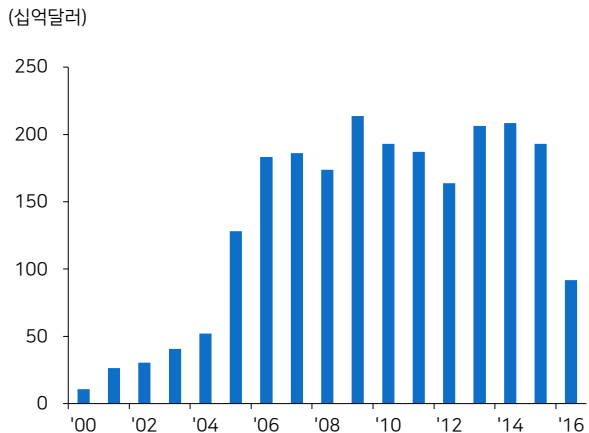
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



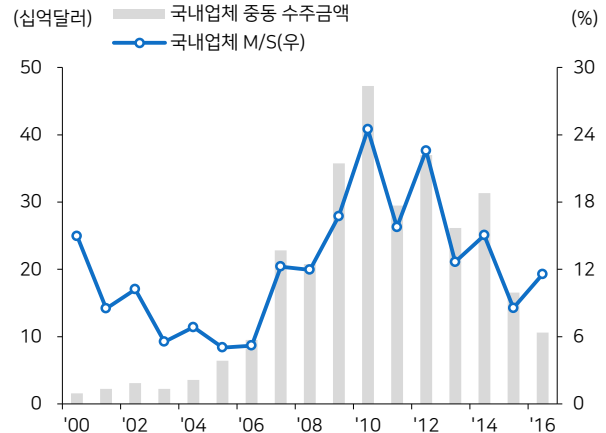
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

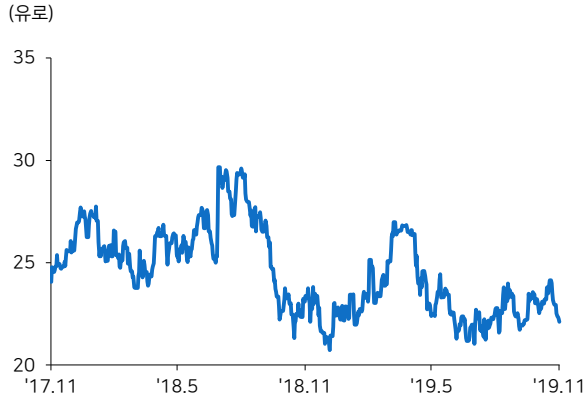
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

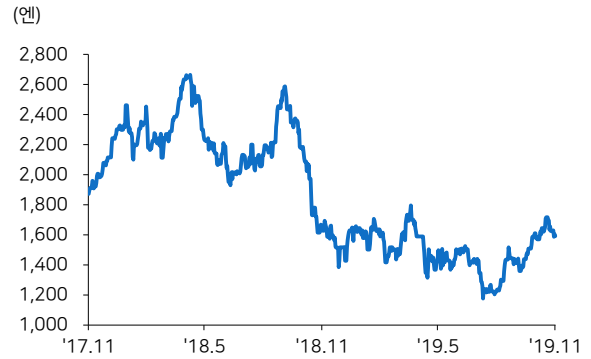
Earnings – 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



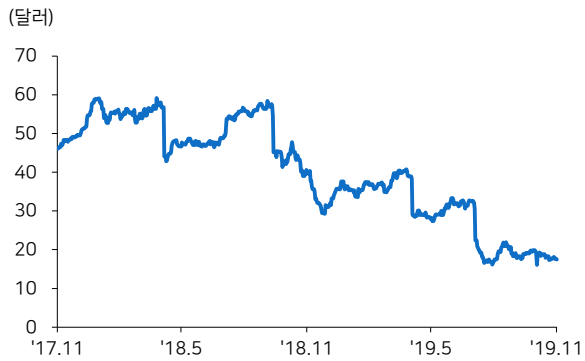
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 JGC



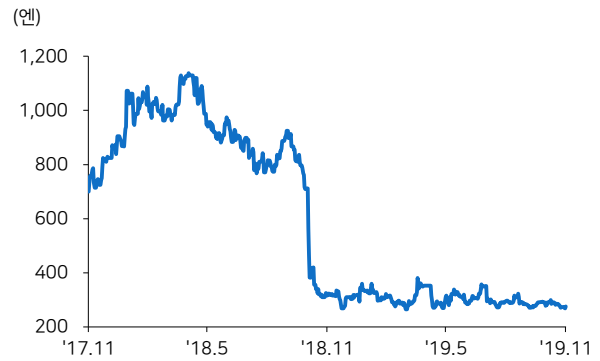
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 Fluor



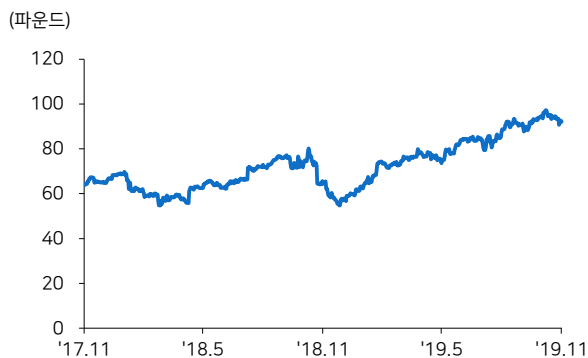
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



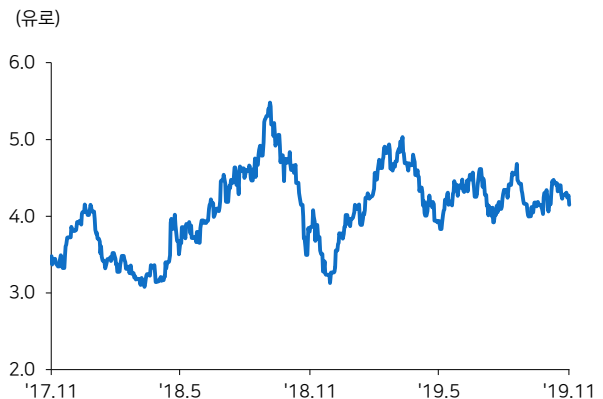
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

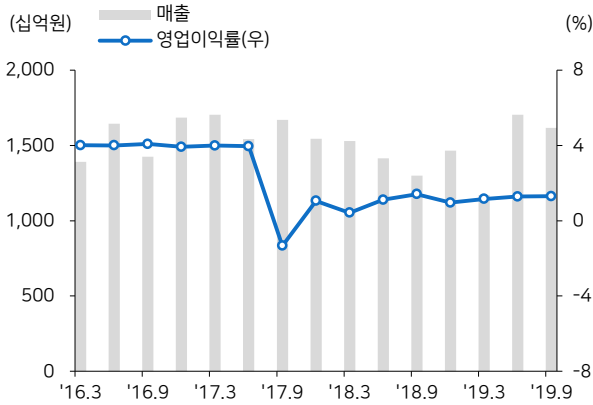
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

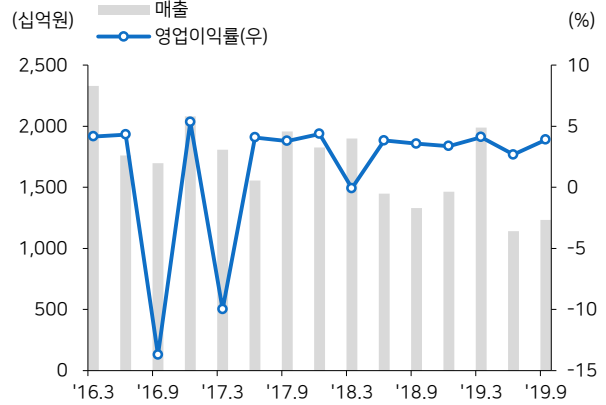
Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



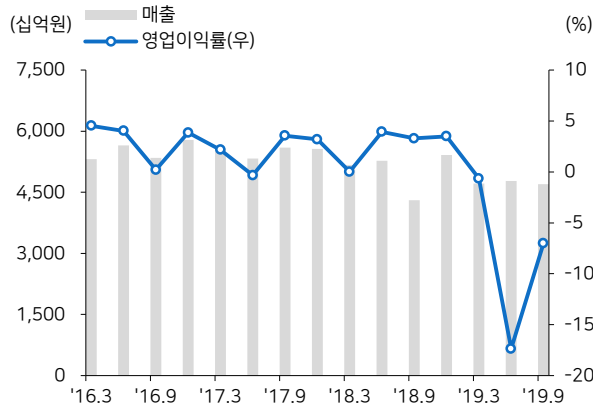
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



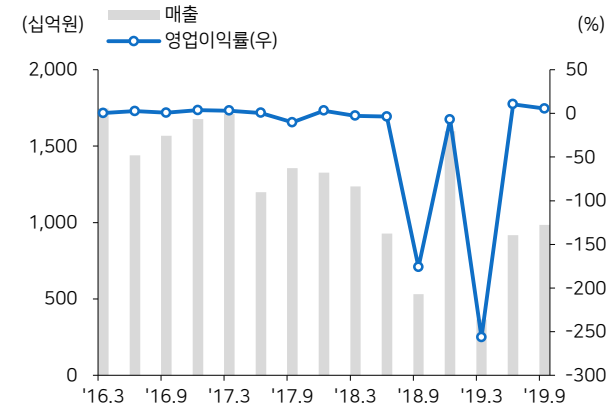
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



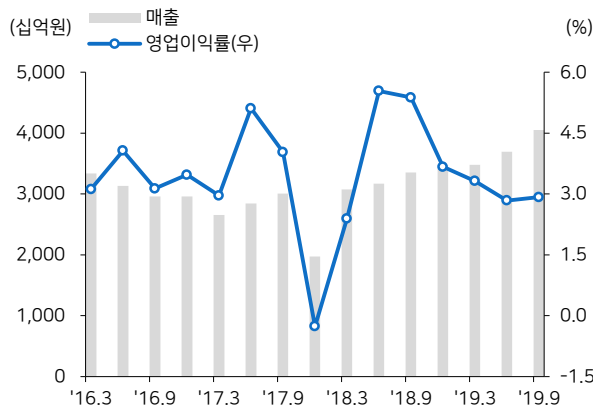
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



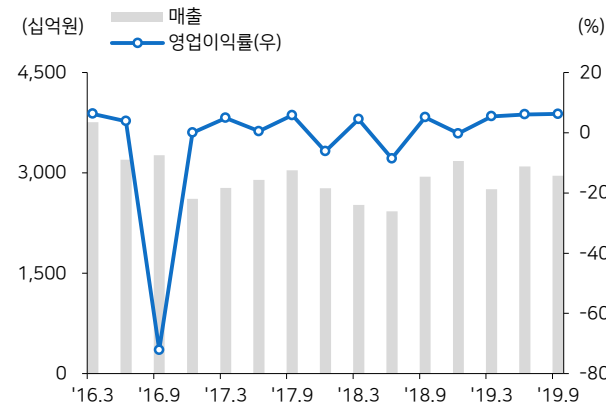
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

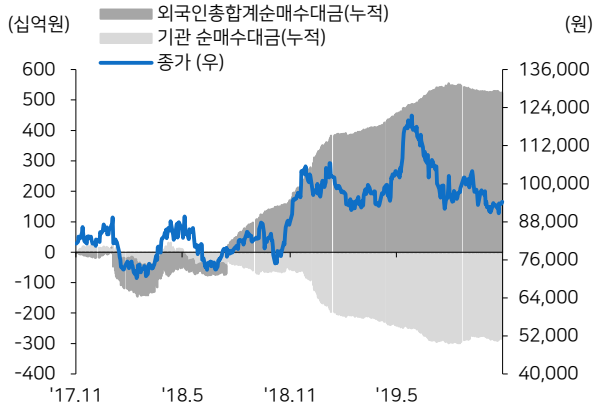
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

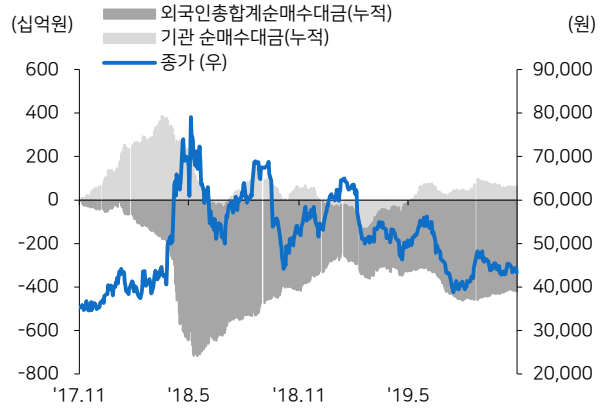
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



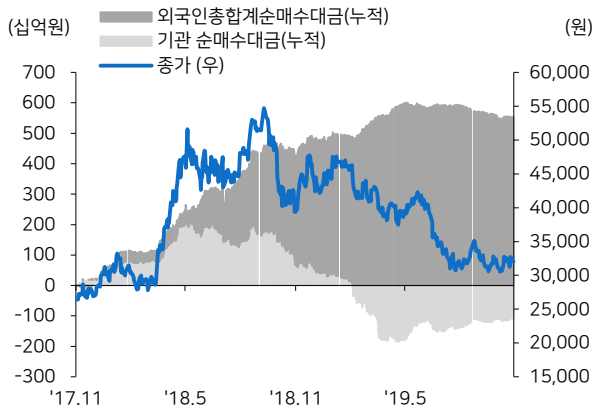
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 현대건설



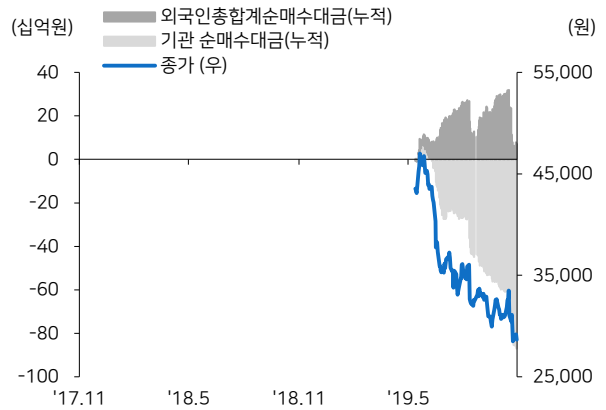
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 GS건설



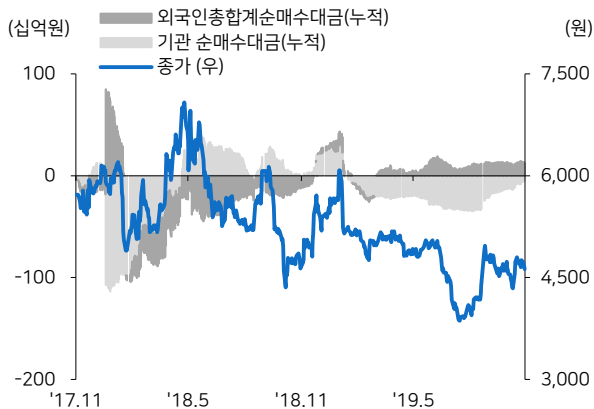
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



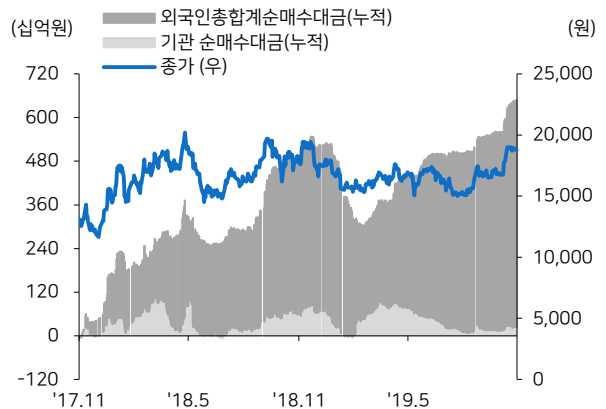
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

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
강원도	e편한세상동해	644	1		인천	e편한세상계양더프리미어	1,646	1	
대전	e편한세상둔산	388	1	재건축	서울	e편한세상청계센터럴포레	823	1	재개발
경남	e편한세상창원파크센트럴	1253	3	재개발	서울	e편한세상광진그랜드파크	730	1	
서울	e편한세상보라매2차	859	3	재건축	서울	녹번역e편한세상캐슬2차	128	3	재개발
경기도	e편한세상양주신도시4차(A19)	2,038	4		전라남도	여수학동지역주택조합	821	4	조합
부산	e편한세상금정산	985	4	재개발	경기도	e편한세상일산어반스카이	552	4	
전라남도	e편한세상순천	605	4		경기도	감일예코엔e편한세상B9	288	5	
경기도	e편한세상선부광장	719	4	재건축	세종	세종자이e편한세상 새나루마을7단지	540	5	
경기도	e편한세상인창어반포레	632	4	재개발	경기도	e편한세상금빛그랑메종	5,320	5	재개발
대전	e편한세상대전법동	752	5	재건축	부산	e편한세상시민공원	1401	6	재개발
서울	e편한세상문래	263	5	재개발	경기도	e편한세상운정어반프라임	1,010	7	
경상북도	e편한세상영천2단지	1,210	8		대구	e편한세상두류역	902	7	재건축
부산	e편한세상연산더퍼스트	455	10		경기도	e편한세상김포로얄하임	574	8	
부산	e편한세상금정산(공공임대)	365	11		경기도	원곡연립2단지주택재건축	1,450	8	재건축
기타		4,268			서울	홍은1구역주택재건축	480	10	재건축
					경기도	안양덕현지구주택재개발	1,380	12	재개발
					부산	래미안(부산거제2)	1,490	2019	재개발
					경상남도	회원2구역두산위브(가칭)	1,052	2019	재개발
					대전	도마변동8구역주택재개발	1,881	2019	재개발
					인천	인천우진아파트재건축	195	2019	재건축
					기타		5,337		
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	하남감일A6(행복주택)	336	4	
서울	디에이치자이개포	665	3	재건축	서울	디에이치포레센트	184	4	재건축
세종	세종마스터힐스올목마을	1,990	4		대구	힐스테이트다사역	674	6	
경기	힐스테이트리버시티	3,510	4		대구	힐스테이트데시앙도남(C4)	585	6	
충남	힐스테이트천안	451	4		대구	힐스테이트데시앙도남(C3)	556	6	
경기	평촌어반인퍼스트	963	5	재개발	경기	힐스테이트광교산(7BL)	789	7	
경기	하남포웰시티	932	5		전북	전주호자구역재개발	624	9	재개발
서울	힐스테이트신촌	1,226	6	재개발	서울	둔촌주공재건축	2,776	9	재건축
경기	힐스테이트금정역	843	6		경기	부천계수범박재개발	1,242	10	재개발
인천	힐스테이트학익	616	6		경기	수원팔달115-6재개발	1,293	10	재개발
강원	힐스테이트속초센트럴	256	7		서울	방배5구역재건축	3,080	11	재건축
부산	힐스테이트연산	1,651	8	재개발	서울	홍은제2주택재건축	606	11	재건축
대구	힐스테이트범어센트럴	343	9		인천	주안1구역재개발	1,568	12	재개발
경북	힐스테이트펜타힐즈	657	11	조합	서울	이수역힐스테이트	913	2019	조합
서울	힐스테이트녹번역	879	12	재개발	서울	개포주공1단지	3,321	2019	재건축
서울	디에이치라클라스	848	12	재건축	기타		1,453		
경기	힐스테이트판교엘포레	800	12	조합					
기타		3,667							
계		20,740			계		20,000		

표9 GS건설

2018년 분양예정 사업지				2019년 분양예정 사업지				
	분양물량	분양월	분양유형		분양물량	분양월	분양유형	
강원	춘천파크자이	965	1	대구	남산자이하늘채	684	1	재개발
서울	디에이치자이개포	665	3	경기	다산신도시자연&자이	293	1	
서울	마포프레스티자이	1,694	4	경기	위례포레자이(A3-1)	558	1	
대구	복현자이	594	4	경기	수원역푸르지오자이	1,021	3	
서울	고덕자이	1,824	6	경기	과천자이	2,099	5	재건축
경기	시흥은계S4	573	6	세종	세종자이e편한세상	660	5	
서울	신길파크자이	641	6	서울	방배그랑자이	758	5	재건축
경기	안양씨엘포레자이	1,394	7	경기	광주역자연&자이(공공)	344	7	
충북	가경자이	992	7	경기	과천제이드자이	433	7	
전남	웅천자이 더스위트	584	7	대구	신천센트럴자이	553	7	
경북	문성레이크자이	975	9	경기	성남고등자이(주상복합)	364	7	
경기	탐석센트럴자이	2,573	11	서울	서초그랑자이	1,446	7	재건축
경기	비산자이아이파크	1,318	12	서울	브라이트여의도	454	7	
경기	일산자이3차(A2)	1,333	12	경기	의정부중앙2구역	824	8	재개발
기타		4,623		부산	남천자이	731	8	재건축
				경기	신흥2구역	2,387	11	재개발
				서울	개포주공4단지(그랑자이)	3,343	2019	재건축
				서울	장위4구역자이	2,840	2019	재개발
				서울	흑석3	1,772	2019	재개발
				광주	광주우산1	1,410	2019	재개발
				인천	주안3구역재개발	1,027	2019	재개발
				경기	안양예술공원	1,021	2019	재개발
				경기	남양주별내자이	740	2019	
계	20,748			계	28,837			

표10 현대산업

2018년 분양예정 사업지				2019년 분양예정 사업지				
	분양물량	분양월	분양유형		분양물량	분양월	분양유형	
경기	수지광교산아이파크	537	1	대전	대전아이파크시티2단지	2,560	3	
서울	당산센트럴아이파크	802	3	경기	일산2차아이파크	214	5	
전북	서신아이파크e편한세상	1,390	5	광주	광주화정아이파크	705	6	
서울	꿈의숲아이파크	1,711	7	경기	영통 아이파크캐슬 2차	397	7	(준)자체
충북	청주가경아이파크3차	983	7	강원	속초2차	582	8	
대구	대구연경아이파크	792	7	충남	당진 읍내동	426	9	
경기	여주아이파크	526	7	부산	신규민수사업	1543	10	
부산	동래래미안아이파크	1927	10	서울	개나리4차재건축	499	10	재건축
경기	병점역아이파크캐슬	1,333	11	대전	대전도안 준주거	375	11	(준)자체
대구	대구복현아이파크	585	12	광주	광주계림2구역재개발	943	11	재개발
경기	비산자이아이파크	1,318	12	서울	신규민수사업	473	11	
기타		4,578		경기	의정부주상복합	1,243	2019	
				서울	둔촌주공재건축	2,777	2019	재건축
				전북	전주 태평1구역	1309		재개발
				부산	부산 거제2구역	1272		재개발
				기타		2,682		
계	16,482			계	18,000			

표11 대우건설

2018년 분양예정 사업지				2019년 분양예정 사업지					
	분양물량	분양월	분양유형		분양물량	분양월	분양유형		
경기	과천센트럴파크푸르지오써밋	1,317	1	재건축	경기	수지스카이뷰푸르지오	363	1	
경기	하남힐즈파크푸르지오	404	1		강원	춘천센트럴파크푸르지오	1,556	1	
강원	춘천센트럴타워푸르지오	1,175	3		인천	검단센트럴푸르지오	1,540	2	
경기	평촌어바인퍼스트	963	5	재개발	경기	평촌래미안푸르지오	600	2	재건축
경기	화서역파크푸르지오	2,355	5		충남	탕정지구지웰시티푸르지오	1521	2	
부산	화명센트럴푸르지오	886	5	재개발	경기	수원역푸르지오자이(공공)	1,022	3	
경기	하남포웰시티	790	5		대구	수성레이크푸르지오	332	4	
충북	청주힐즈파크푸르지오	777	5		경기	분당지웰푸르지오	166	4	
부산	해운대센트럴푸르지오	548	5	재건축	대전	중촌푸르지오센터파크	820	6	
경기	철산센트럴푸르지오	798	7	재건축	경기	운정신시파크푸르지오	710	6	
부산	부산오션시티푸르지오	423	11		경기	다산신시자연앤푸르지오	807	7	
경남	연지공원푸르지오	814	12		서울	이수푸르지오더프레티움	514	7	재건축
경기	판교퍼스트힐푸르지오	974	12		전남	광양푸르지오더퍼스트(L3)	1,140	7	
기타		1,517			경기	여주교동푸르지오	568	8	
					서울	서대문 푸르지오 센트럴파크	819	8	
					경기	광명15R구역	1,335	9	재개발
					서울	용인 영덕공원	680	10	
					대구	수성구 중동	714	10	
					경남	창원교방1구역재개발	923	11	재개발
					인천	인천한들구역푸르지오	4,805	11	
					경기	수원팔달115-6재개발	1,293	2019	재개발
					경기	신흥2구역	2,387	2019	재개발
					인천	주안1구역재개발	1,283	2019	재개발
					경기	수원팔달8구역	2,162	2019	재개발
					서울	장위6	1,637	2019	재개발
					서울	홍제동제1주택	819	2019	재건축
					서울	세운6-3-4	614	2019	
					부산	대연4재개발	1,057	2019	재개발
계	13,741			계	32,187				

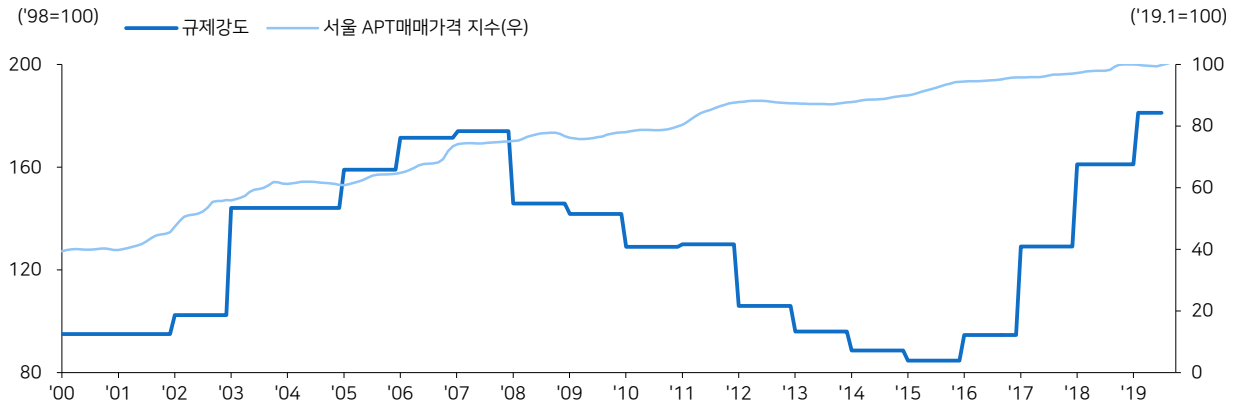
Appendix – 부동산 규제

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	<ul style="list-style-type: none"> 양도세, 종부세 등 세제 강화 재건축/재개발 이익 환수제 DTI/LTV 강화 주택 공급 물량 확대 	<ul style="list-style-type: none"> DTI/LTV 완화 양도세 등 세제 완화 공공부문 지출 확대 재정비 사업 규제 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 임대주택 등 공공부문 공급 확대 양도세, 취득세 등 세제 완화 DTI/LTV 완화 재정비 사업 규제 완화 	<ul style="list-style-type: none"> 여신심사 가이드라인 발표 공공택지 분양 물량 조절 중도금대출 심사 강화 전매 제한 강화

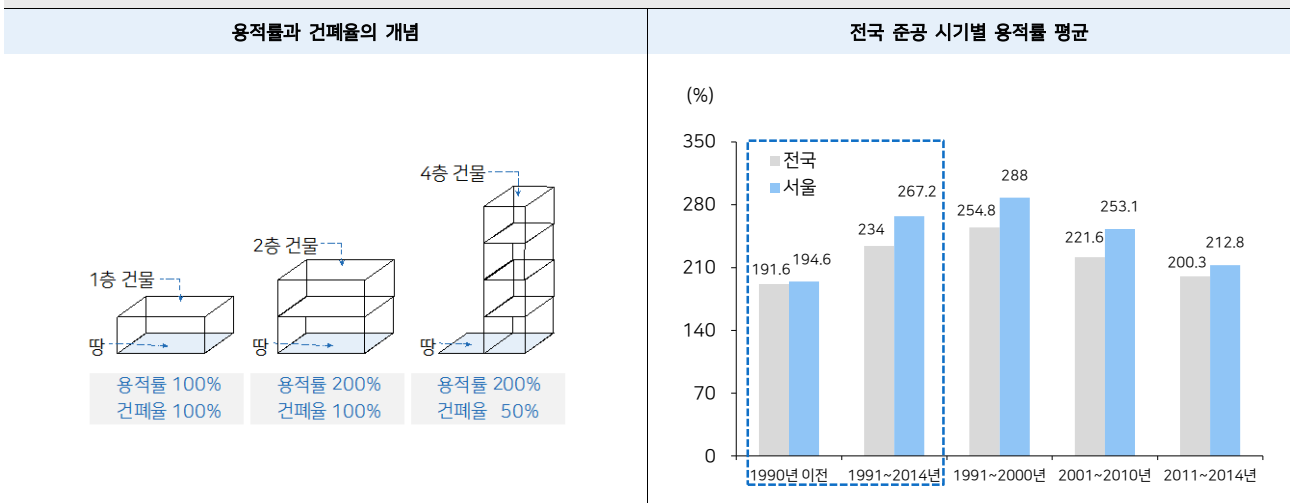
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

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, 메리츠증권리서치센터

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

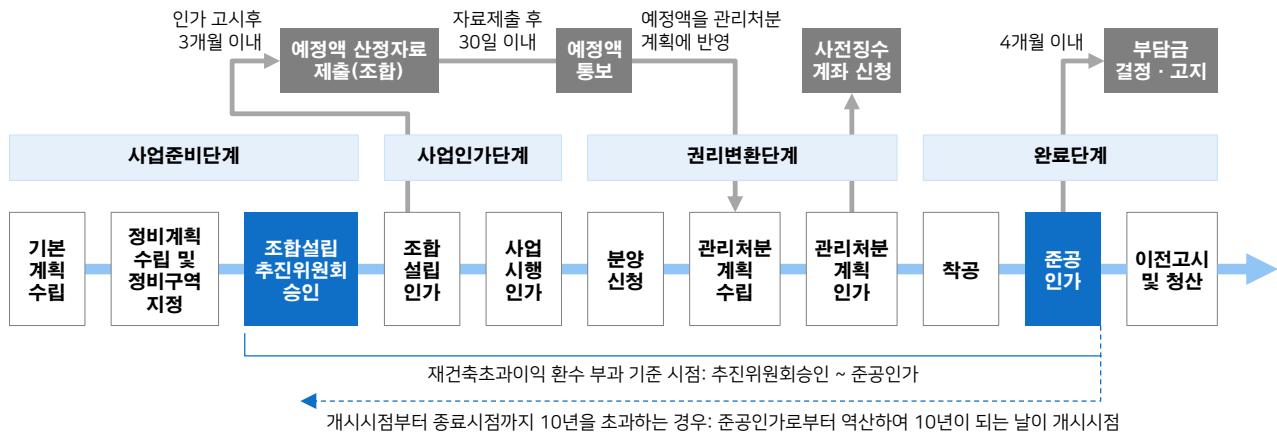
자료: 금융위원회, 메리츠증권리서치센터

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, 메리츠증권리서치센터

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(31개)	투기지역(16개)	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, 안양등안, 광고지구, 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 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 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: 85m ² 이하는 75% → 100% 조정대상지역: 85m ² 이하 40% → 75%, 85m ² 초과 0% → 30%

표19 민영주택 가점제 적용비율

구분	85m ² 이하		85m ² 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

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, 메리츠증권리서치센터

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 2) 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도시 양도세 비과세	1) 다주택자 및 고가 1주택자 장기보유 특별공제 3년 이상부터 6~28%, 15년이상 최대 30% 적용 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 2) 8년 장기 임대등록한 주택에 대하여 중부세 비과세 3) 등록 임대주택에 대해 양도세 감면 4) 금융회사의 LTV 자율 적용(통상 60~80%)	1) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 양도세 증가 *2주택: 일반세율+10%p, 3주택이상: 일반세율+20%p 2) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 중부세 합산 과세 3) 등록 임대주택 양도세 감면 요건으로 주택가격 기준 신설 (수도권 6억원/비수도권 3억원 이하 주택) 4) 투기지역, 투기과열지구내 주택 담보 임대사업자 대출에 LTV 40% 도입 주택담보대출을 이미 보유한 임대사업자에 대해 투기지역 내 주택취득 목적의 신규 주택대 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
40~60㎡이하	3,604	18,623	327,156	91,782	16,932	8
60~85㎡이하	843	157	9,583	91,973	8,261	-
85㎡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	무주택세대구성원으로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자 50m ² 미만의 경우가구당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 경우 가구당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급	
자산기준	부동산	21,550만원 이하	12,600만원 이하	21,550만원 이하	21,550만원 이하	
	자동차	2,767만원 이하	2,465만원 이하	2,767만원 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 전세계약 금액을 평균한 금액의 80%	해당지역 또는 인접 지역에 대한, 직장이 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