

2019. 12. 19 (목)

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

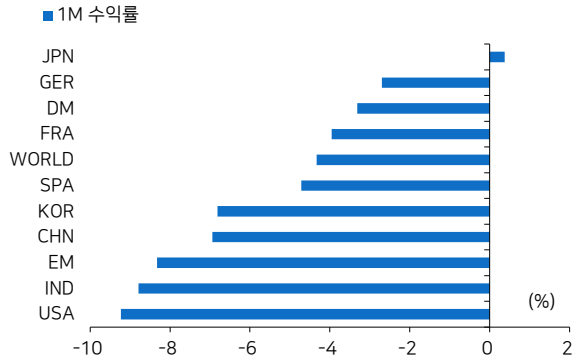
Daily Price

| | 지수 | 단위 | 2019-12-18 | 1D(%) | 1W(%) | 1M(%) | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| 주식 | S&P500 | 미국 | 3,191.14 | -0.04 | 1.58 | 2.21 | 27.30 | 25.34 |
| | DOW | 미국 | 28,239.28 | -0.10 | 1.18 | 0.72 | 21.06 | 19.69 |
| | NASDAQ | 미국 | 8,827.73 | 0.05 | 2.01 | 3.25 | 33.04 | 30.71 |
| | KOSPI | 한국 | 2,194.76 | -0.04 | 4.23 | 1.58 | 7.53 | 5.97 |
| | NIKKEI | 일본 | 23,934.43 | -0.55 | 2.32 | 2.21 | 19.58 | 11.29 |
| | SHCOMP | 중국 | 3,017.04 | -0.18 | 3.17 | 3.71 | 20.98 | 16.13 |
| | MSCI ACWI | 전세계 | 559.90 | 0.00 | 2.10 | 2.53 | 22.87 | 21.12 |
| | MSCI DM | 선진 | 2,336.62 | 0.00 | 1.81 | 2.23 | 24.03 | 22.06 |
| | MSCI EM | 이머징 | 1,102.61 | 0.00 | 4.19 | 4.80 | 14.14 | 13.93 |
| 환율 | Dollar Index | (Index) | 97.42 | 0.20 | 0.35 | -0.38 | 1.39 | 0.33 |
| | EURO | (USD/EUR) | 1.11 | -0.32 | -0.14 | 0.38 | -3.06 | -2.06 |
| | KRW | (KRW/USD) | 1,168.68 | 0.22 | -2.18 | 0.37 | 4.92 | 3.29 |
| | JPY | (JPY/USD) | 109.55 | 0.06 | 0.91 | 0.80 | -0.17 | -2.91 |
| | CNH | (CNH/USD) | 7.00 | 0.05 | -0.37 | -0.33 | 1.90 | 1.47 |
| 금리 | 미국채 10Y | (%,bp) | 1.92 | 3.68 | 12.55 | 10.16 | -76.73 | -94.01 |
| | 한국 국채 3Y | (%,bp) | 1.36 | 0.30 | -2.00 | -15.70 | -46.30 | -43.20 |
| 상품 | WTI | (USD/BL) | 60.89 | -0.08 | 3.62 | 6.56 | 25.55 | 15.58 |
| | Brent | (USD/BL) | 66.15 | 0.08 | 3.81 | 7.51 | 19.51 | 9.48 |
| | COPPER | (USD/ton) | 6,200.00 | 0.00 | 0.71 | 6.35 | 3.94 | 1.26 |
| | GOLD | (USD/oz) | 1,472.60 | -0.14 | 0.22 | 0.05 | 14.93 | 18.05 |
| | SILVER | (USD/oz) | 16.95 | -0.15 | 1.25 | -0.28 | 9.09 | 15.81 |

| | 시가총액 (십억원) | 1D (%) | 1M (%) | 3M (%) | YTD (%) | PER (배) | | PBR (배) | | ROE (%) | |
|---------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| | | | | | | 2019E | 2020E | 2019E | 2020E | 2019E | 2020E |
| 대림산업 | 3,107.6 | -0.4 | -4.8 | -10.4 | -12.9 | 4.8 | 4.9 | 0.6 | 0.5 | 12.0 | 10.6 |
| 대우건설 | 1,911.9 | 0.3 | -1.7 | -3.5 | -14.7 | 7.4 | 5.7 | 0.7 | 0.7 | 10.7 | 12.4 |
| 삼성엔지니어링 | 3,763.2 | 1.1 | 2.4 | 15.3 | 9.1 | 11.7 | 11.1 | 2.8 | 2.2 | 26.4 | 21.9 |
| GS건설 | 2,485.6 | 0.5 | -3.4 | -7.4 | -28.9 | 4.5 | 5.0 | 0.6 | 0.6 | 14.4 | 11.8 |
| 현대건설 | 4,710.3 | -0.4 | -4.7 | -9.7 | -22.5 | 8.8 | 8.4 | 0.7 | 0.6 | 8.2 | 7.7 |
| HDC | 648.2 | 0.0 | -6.9 | -16.9 | -37.1 | 2.5 | 3.3 | 0.3 | 0.3 | 11.5 | 8.0 |
| HDC현대산업개발 | 1,160.0 | 0.4 | -9.6 | -21.7 | -45.2 | 3.1 | 3.6 | 0.5 | 0.5 | 18.8 | 14.0 |
| Sinopec Engineering | 3,238.6 | 3.0 | 5.9 | -3.9 | -24.1 | 7.5 | 6.5 | 0.7 | 0.7 | 9.4 | 10.5 |
| Vinci | 76,632.7 | -1.3 | -4.2 | -0.9 | 35.5 | 16.6 | 15.2 | 2.7 | 2.4 | 15.1 | 14.8 |
| TechnipFMC | 10,459.1 | 0.8 | 1.7 | -17.9 | 2.2 | 17.1 | 13.4 | 0.9 | 0.9 | 4.6 | 6.5 |
| Bouygues | 18,724.9 | 0.2 | 2.6 | 9.9 | 23.3 | 13.1 | 12.5 | 1.4 | 1.3 | 10.7 | 10.8 |
| Linde | 130,656.0 | -0.2 | -0.7 | 7.6 | 35.3 | 28.5 | 25.9 | 2.2 | 2.3 | 7.8 | 8.2 |
| Hochtief | 10,514.4 | -1.3 | 3.5 | 8.2 | -2.5 | 12.3 | 11.6 | 3.7 | 3.3 | 31.6 | 29.2 |
| Saipem | 5,616.3 | -0.4 | -0.1 | -3.9 | 31.1 | 33.7 | 18.6 | 1.1 | 1.0 | 2.8 | 5.3 |
| Maire Tecnimont | 1,051.6 | -1.8 | 5.2 | 3.2 | -23.2 | 7.5 | 7.5 | 2.1 | 1.8 | 30.9 | 25.7 |
| L&T | 30,425.1 | 0.1 | -3.4 | 1.4 | -8.2 | 20.8 | 18.0 | 2.9 | 2.6 | 14.8 | 15.5 |
| JGC | 4,960.5 | 0.4 | 6.0 | 24.1 | 16.2 | 26.2 | 41.2 | 1.1 | 1.1 | 4.4 | 2.8 |
| Chiyoda | 784.4 | -1.0 | 1.1 | -1.0 | -8.7 | N/A | 15.2 | 1.4 | 5.2 | -82.2 | -32.4 |
| Toyo Engineering | 296.8 | 2.0 | 4.3 | 17.2 | 13.1 | 15.8 | 14.7 | 0.7 | 1.1 | 7.1 | 6.9 |
| Kajima Corp | 8,398.3 | 1.4 | 4.5 | 3.8 | 0.9 | 7.3 | 7.2 | 1.0 | 0.9 | 15.0 | 13.7 |
| Tecnicas Reunidas | 1,604.3 | 1.3 | -7.8 | -5.1 | 3.7 | 25.4 | 11.4 | 3.4 | 3.0 | 12.8 | 25.0 |
| CTCI | 1,126.5 | -0.4 | 6.3 | -12.3 | -14.1 | 21.5 | 14.2 | 1.7 | 1.6 | 7.7 | 11.2 |
| Petrofac | 1,981.2 | 0.2 | -5.6 | -12.5 | -21.4 | 6.0 | 7.2 | 2.0 | 1.9 | 34.5 | 25.6 |
| Fluor | 2,894.0 | 0.2 | 2.0 | -15.1 | -45.1 | N/A | 11.3 | 1.4 | 1.3 | -56.9 | 13.9 |
| Jacobs | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | 9.7 | 12.4 |
| KBR | 4,978.3 | -1.2 | 0.8 | 16.4 | 98.3 | 17.8 | 15.2 | 2.3 | 2.1 | 12.3 | 13.9 |

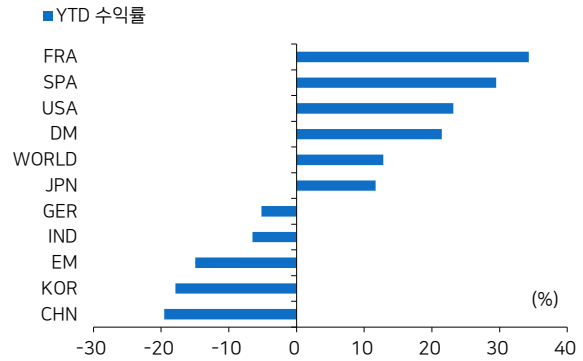
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



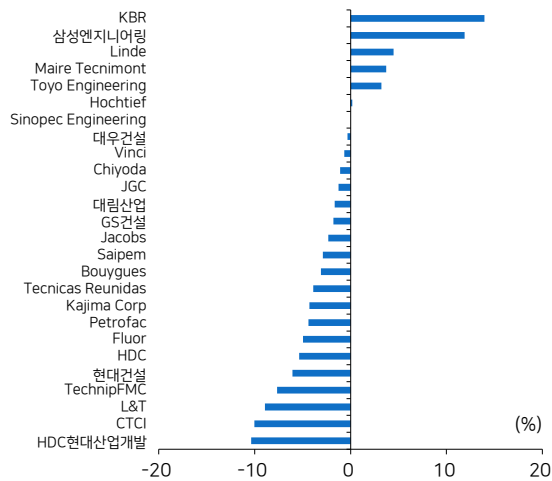
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



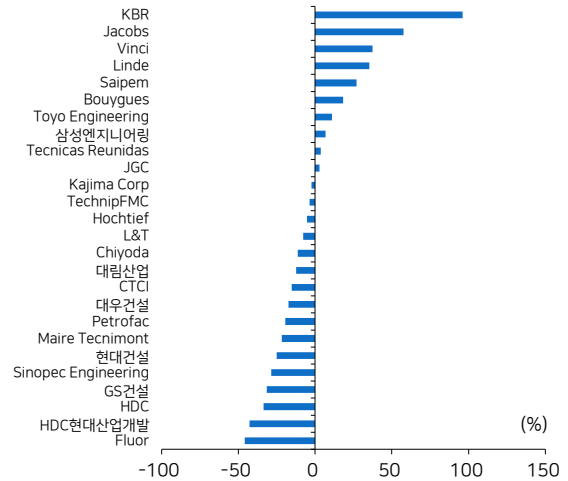
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



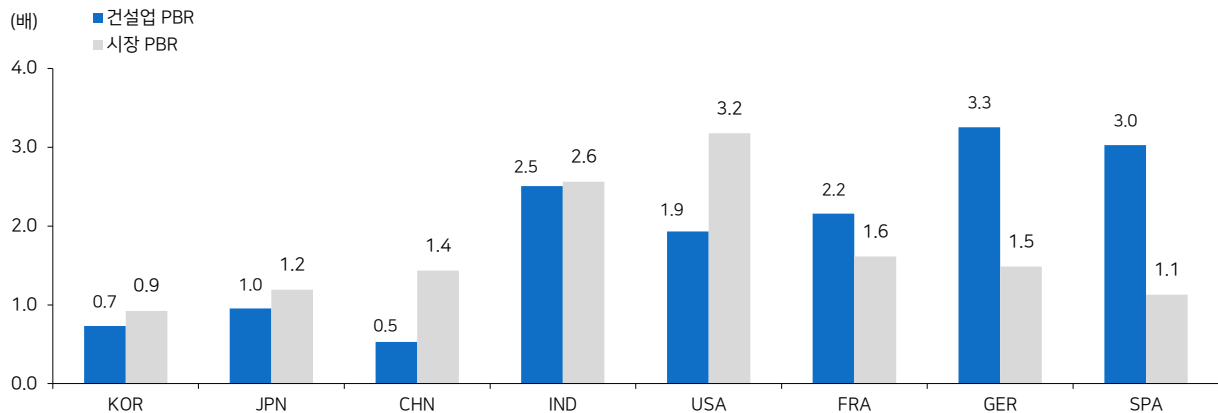
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

NEWS

오피스 거래 활황에는 초저금리에 따른 풍부한 유동성과 더불어 공유오피스와 서비스업종을 중심

매일경제

- 국토교통부가 도시재생을 활성화하기 위해 986억원을 출자해 '도시재생 앵커리츠'를 설립·운영할 계획
- 정부는 해당 리츠가 안정화 단계에 도달하면 채권 발행 등을 통해 민간 투자자를 유치하고 앵커리츠 상장 또는 주식매각도 진행할 것이라 밝힘

"올해 오피스 거래액 11조 전망 · · · 도심·여의도 공실률도 한 자릿수"

서울경제

- 올해 서울 및 분당권역의 오피스 빌딩 거래액이 역대 최대인 11조원에 달할 전망이다, 4·4분기 서울 'A급' 오피스의 공실률은 6.5%까지 하락한 것으로 나타남
- 오피스 거래 활황은 초저금리에 따른 풍부한 유동성과 더불어 공유오피스와 서비스업종을 중심으로 임차 수요가 견고한 것으로 분석

철도공단, 공사 연장에도 공사비 '나몰라라'...法 "건설사에 23억원 지급하라"

아시아투데이

- 서울중앙지은 대우건설과 금호산업, 대저건설, 신흥건설, 신동아종합건설 등이 철도공단을 상대로 낸 공사대금 청구소송에서 "총 23억5000여만원을 지급하라"며 원고 일부승소 판결을 내림

개포주공1, 사업시행변경 또 '실패'...조합 내분 극심

파이낸셜뉴스

- 개포주공1단지가 결국 상가위원회와의 합의 실패로 또 다시 사업시행계획변경인가를 반려당하면서 민간택지 분양가상한제가 적용될 가능성이 높아짐
- 개포주공1단지 조합장은 1월 초까지 사업시행변경인가를 받고 분상제를 피하겠다는 계획이나, 일부 조합원들은 조합장을 배임죄로 고소장을 제출할 방침

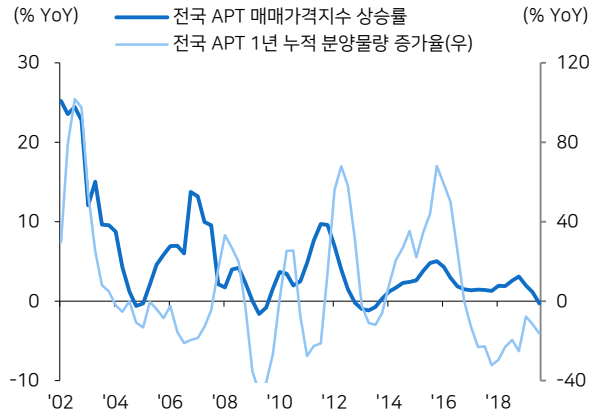
Nigeria LNG signs gas supply agreements for Train 7

Oil Review Africa

- 나이지리아 NNPC는 Train7에 대한 공급계약을 협약을 완료하였으며, Train7의 최종투자결정(FID)이 다음주에 내려질 것이라 밝힘

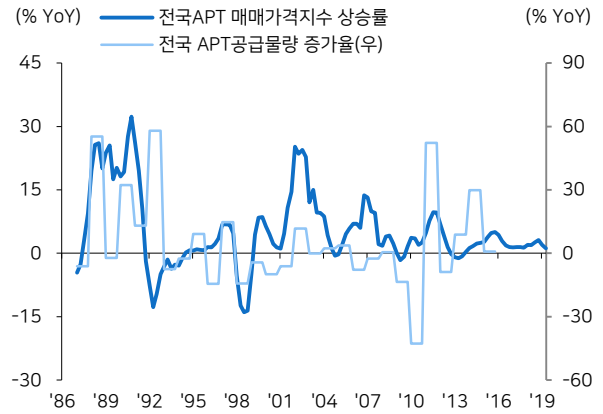
Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



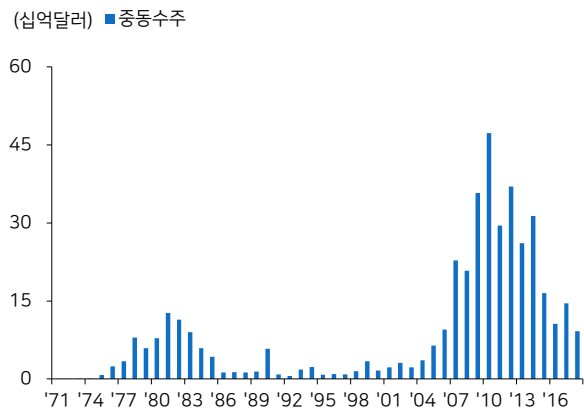
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



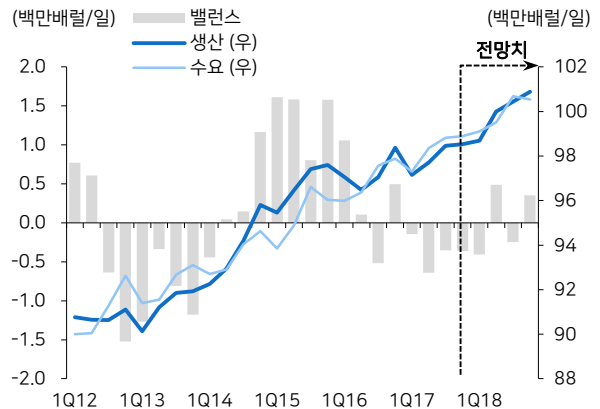
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



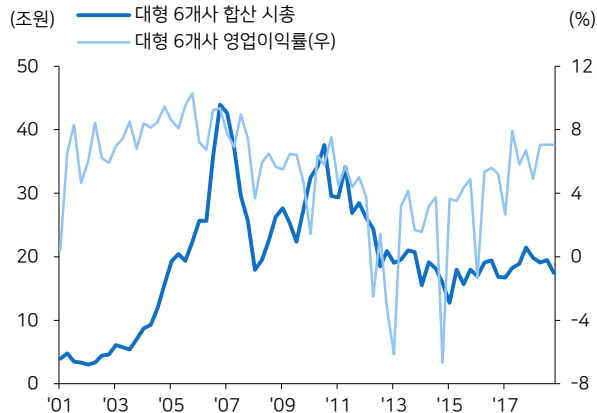
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



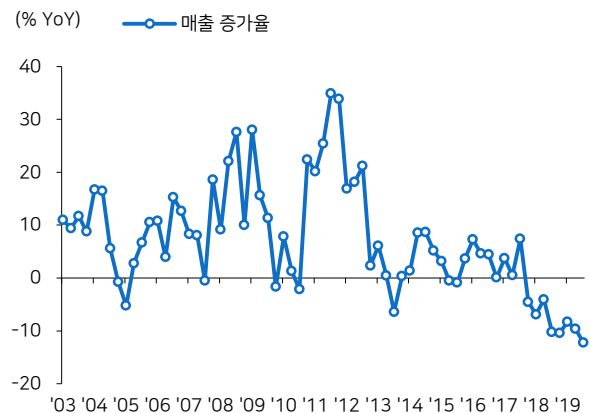
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

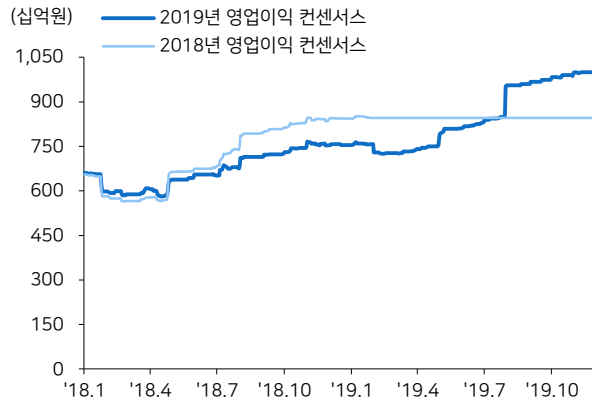
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

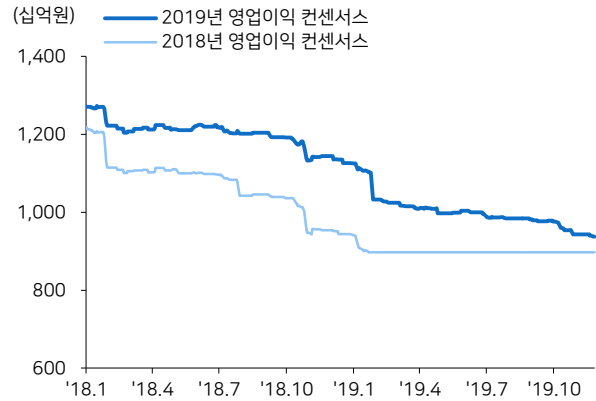
Earnings - 업체별 2019년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



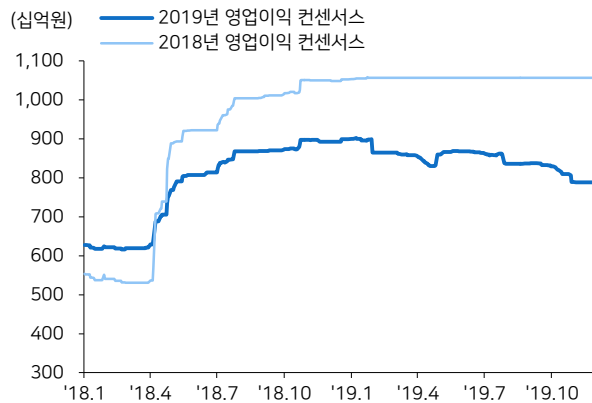
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



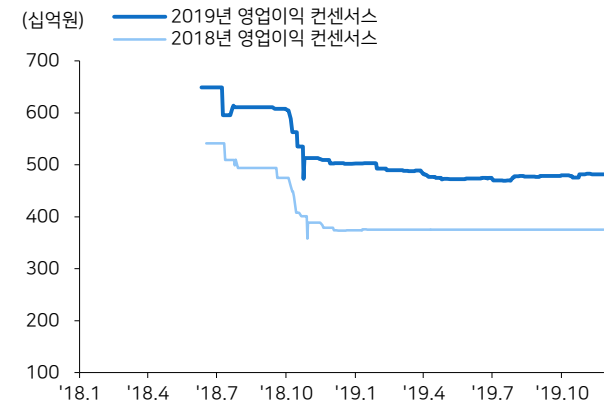
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



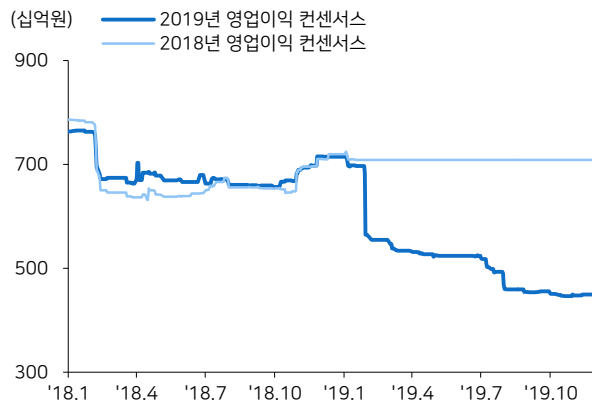
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



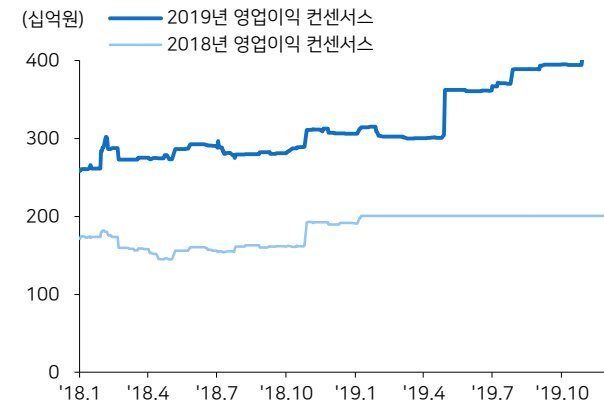
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

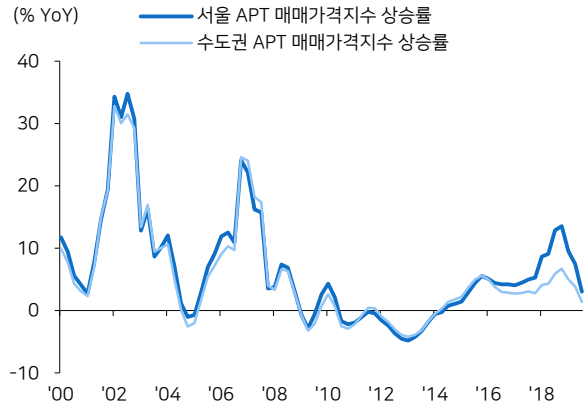
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

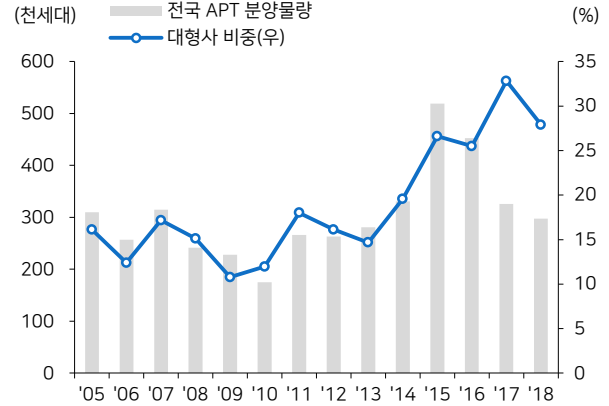
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



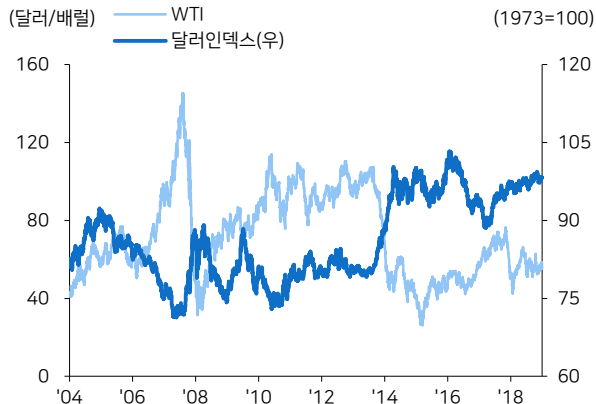
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



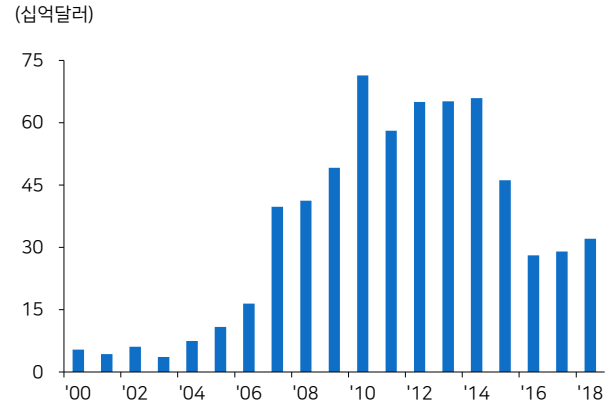
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



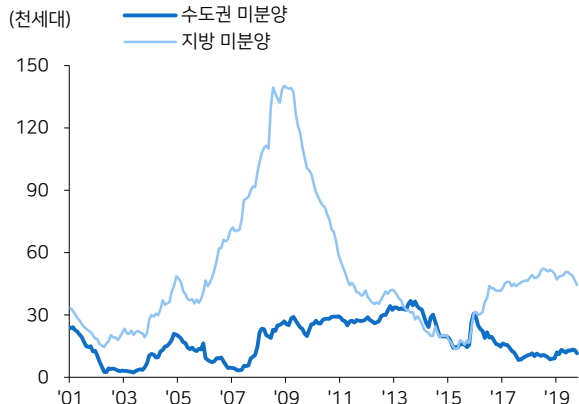
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



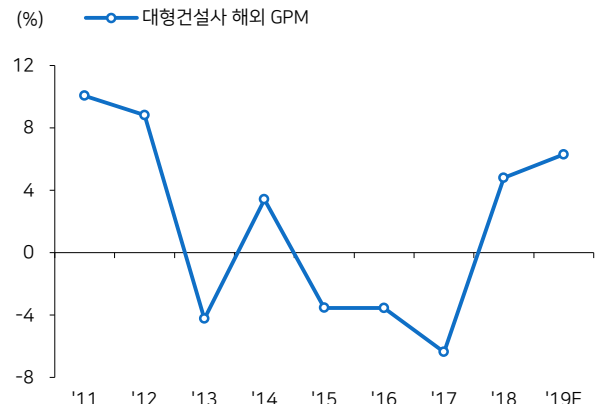
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림23 대형건설사 해외 수익성

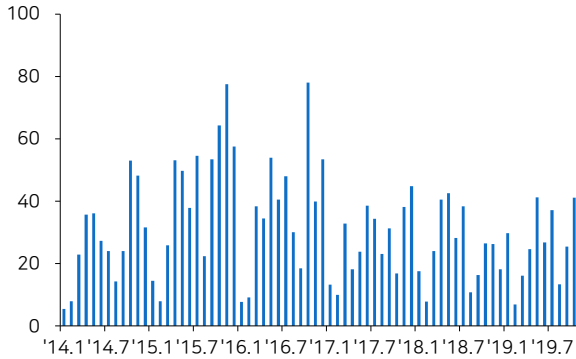


자료: 메리츠증권 리서치센터

Earnings - 부동산 Data

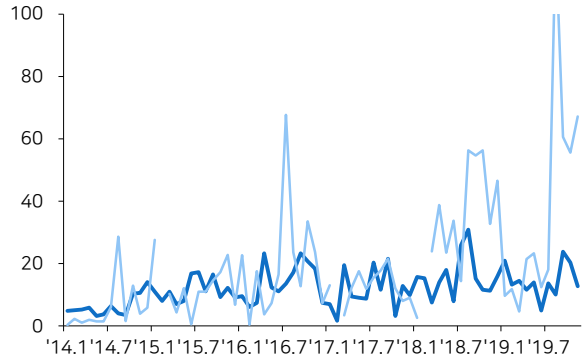
그림24 아파트 분양물량 추이

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



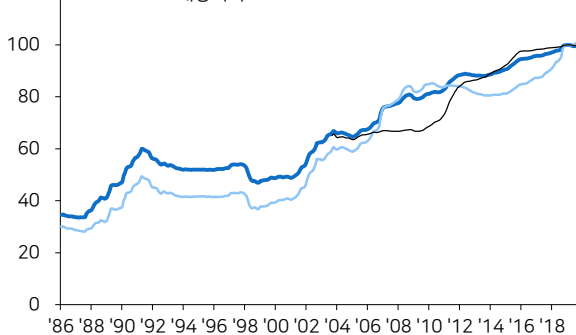
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국
— 서울특별시

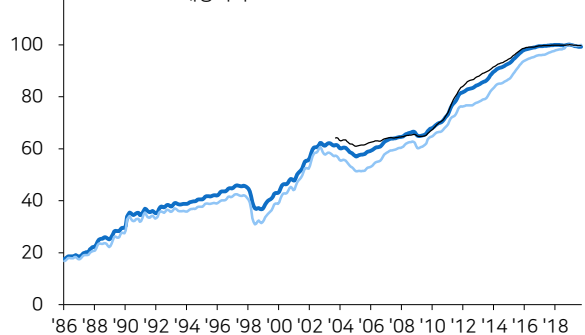
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이

(pt) — 전국
— 서울
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

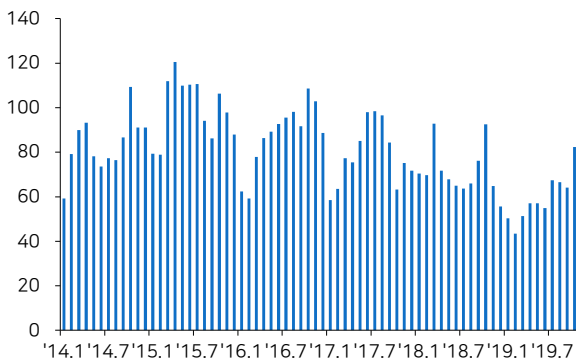
그림27 주택 전세가격 추이

(pt) — 전국
— 서울
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량

(천건) ■ 전국



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

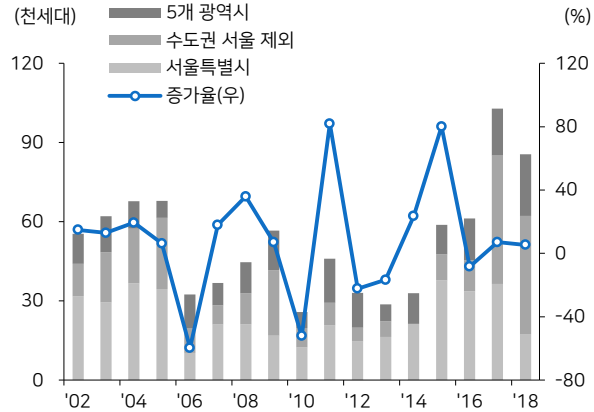
그림29 전월세 거래량

(천건) — 월세거래량 12M MA (우)
— 전월세 중 월세 비중 (우)

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

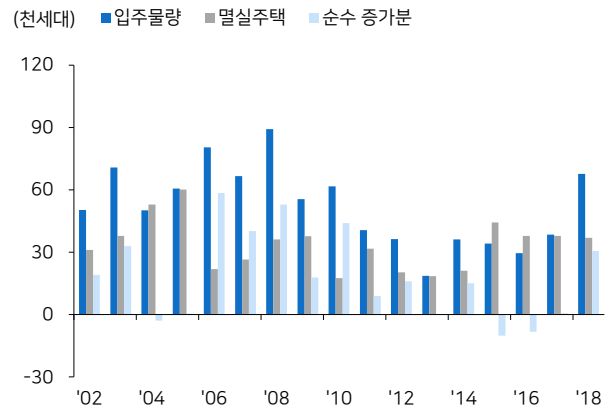
Earnings – 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수증가분



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표1 2018년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울]

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양 | 일반분양 |
|----|------|----------|-------|------|
| 서울 | 강남구 | 1월 | 1,996 | 281 |
| | | 7월 | 3,320 | |
| | | 청담삼익롯데캐슬 | 1,230 | |
| | 서초구 | 4월 | 1,481 | 204 |
| | | 상반기 | 1,276 | 192 |
| | 송파구 | 12월 | 1,945 | 864 |
| | 강동구 | 4월 | 1,824 | |
| | 은평구 | 8월 | 753 | |
| | | 11월 | 740 | |
| | 동대문구 | 4월 | 1,436 | |
| | | 10월 | 823 | |
| | | 이문1구역 | 2,904 | |
| | | 청량리동부청과 | 1,152 | |
| | 마포구 | 3월 | 1,694 | |
| | | 10월 | 1,419 | |
| | 영등포구 | 1월 | 852 | |
| | 서대문구 | 2월 | 1,226 | |
| | | 3월 | 1,116 | 647 |
| | | 10월 | 772 | |
| | 양천구 | 상반기 | 1,497 | |
| | 성북구 | | 1,777 | |
| | | | 1,637 | |
| | 노원구 | 3월 | 1,062 | |
| | | 6월 | 1,287 | |
| | 관악구 | 8월 | 1,143 | |
| | 노원구 | 3월 | 1,062 | |
| | | 6월 | 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 | |
| 대전 | 서구 | 1월 | 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 | 중구 | | 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 |
| | 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 | 1108 | 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

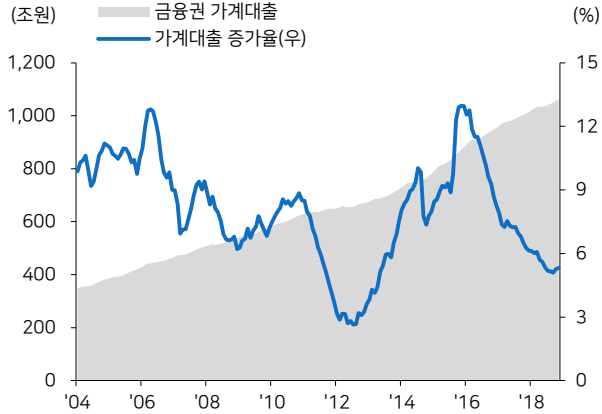
표4 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대광역시 및 지방]

| 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 | 대구대명골안리슈빌 | 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 | 광주염주주공재건축 | 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 | 탐동2구역힐데스하임 | 1,371 | 원건설 |

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

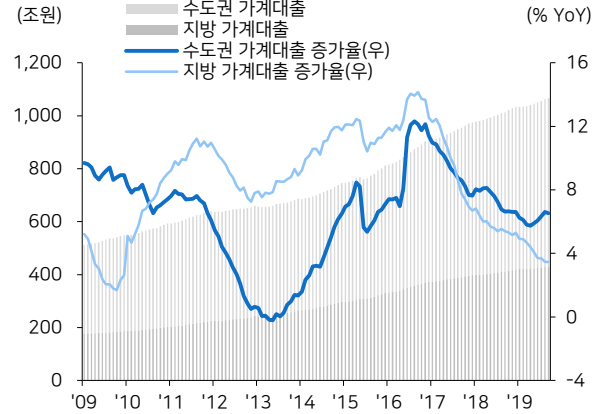
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



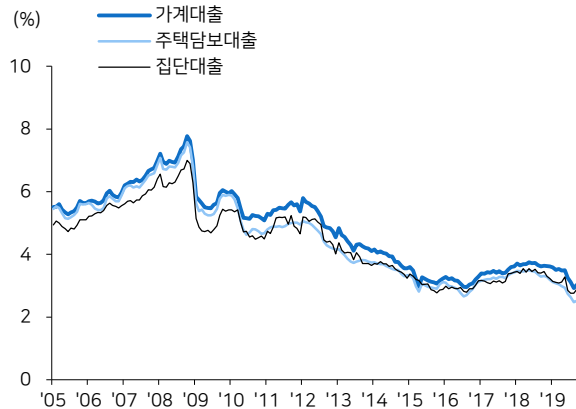
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



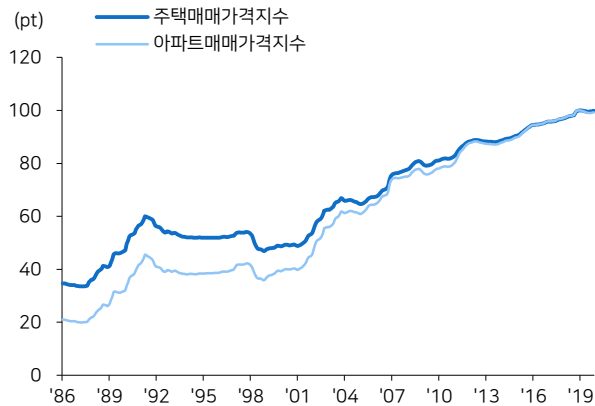
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



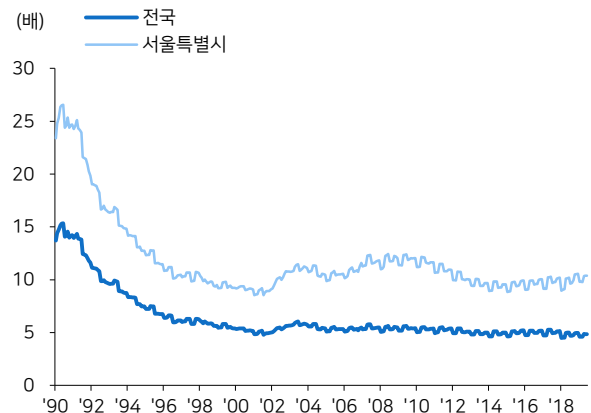
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

Earnings – 입주물량

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

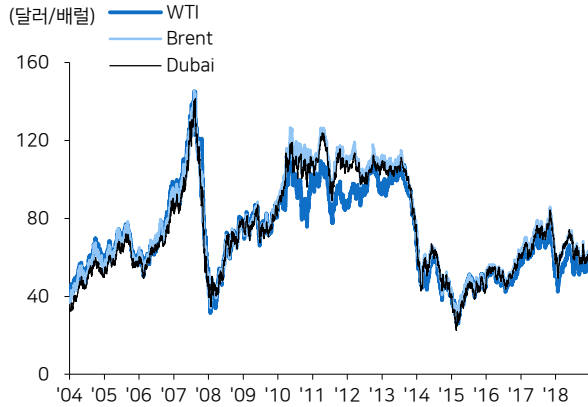
표6 지역별 아파트 인허가 물량

| 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

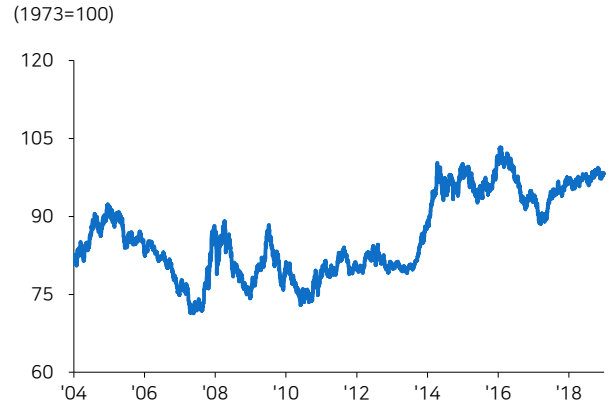
Earnings – 해외 지표

그림38 유가



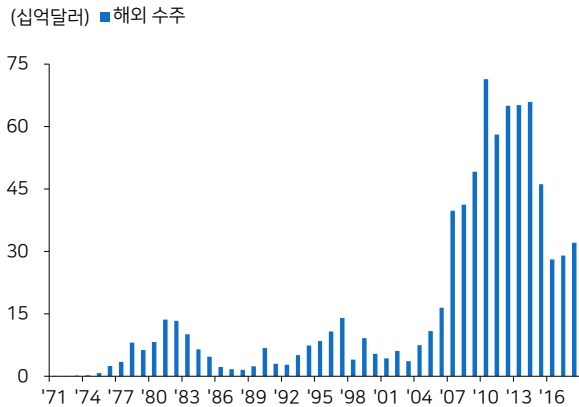
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



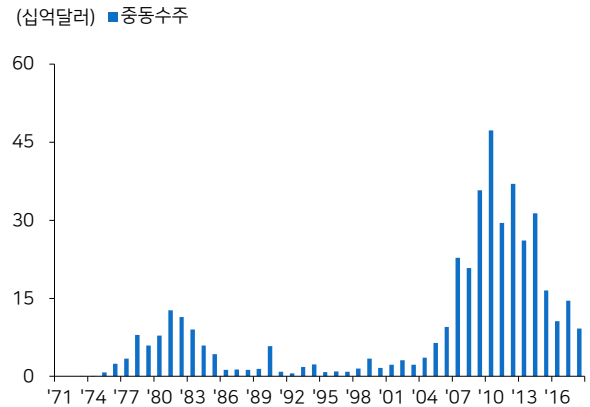
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



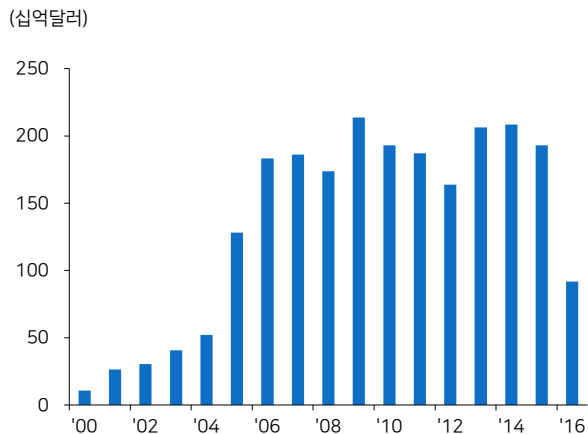
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



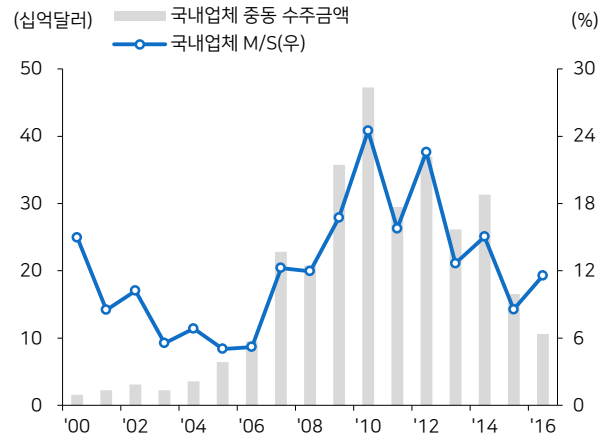
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

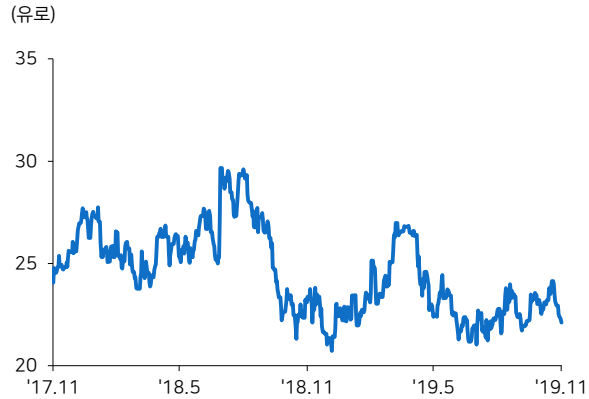
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

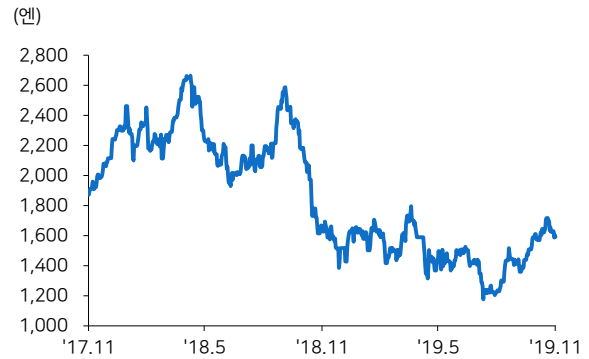
Earnings – 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 JGC



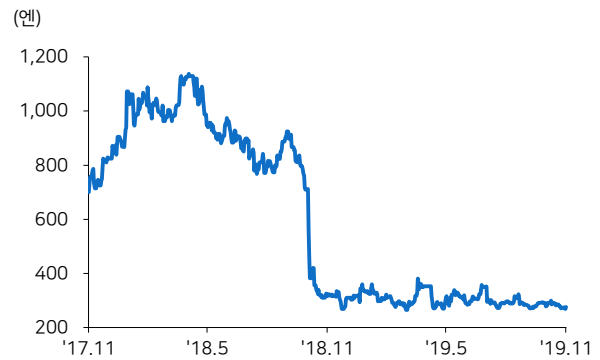
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 Fluor



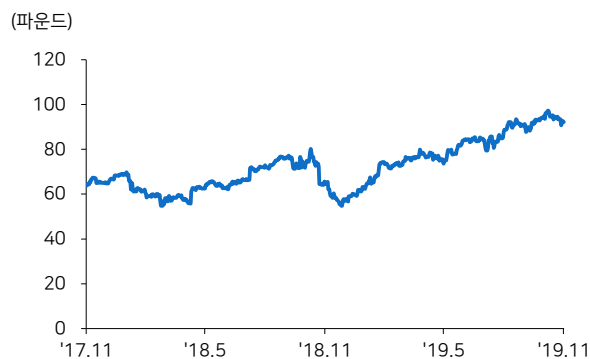
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



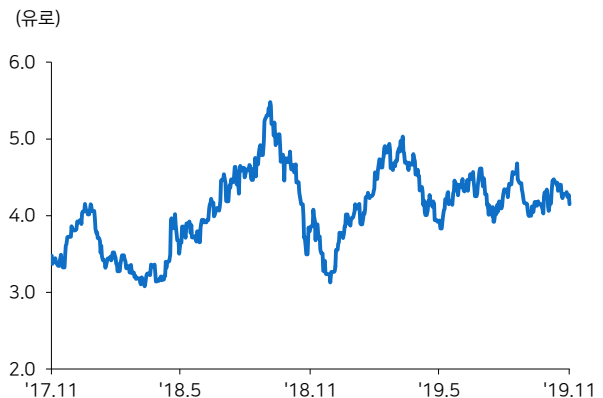
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

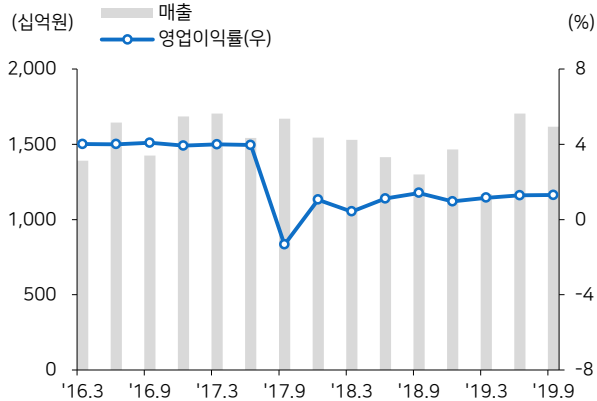
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

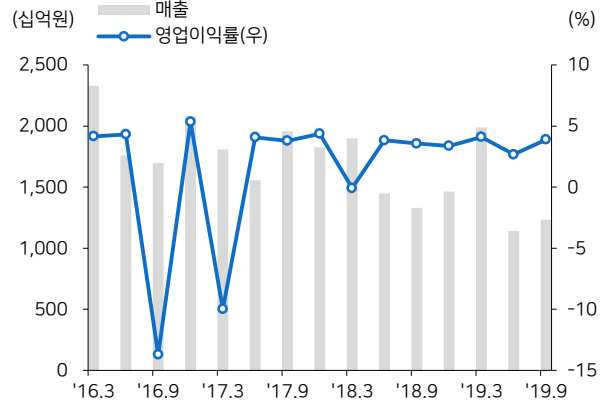
Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



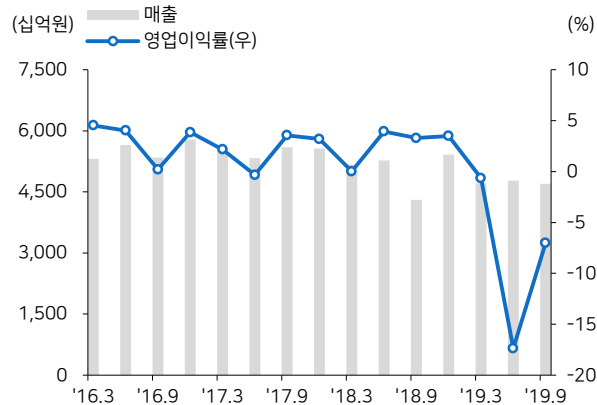
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



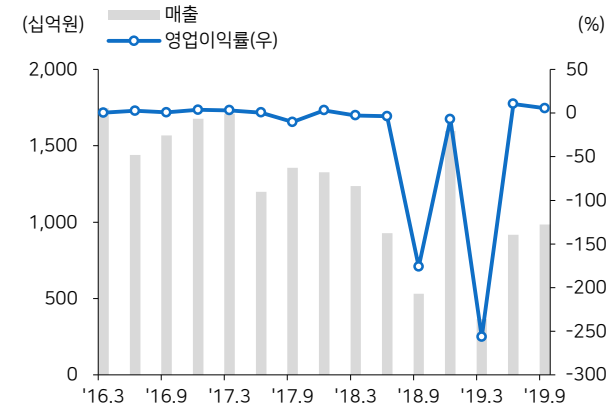
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



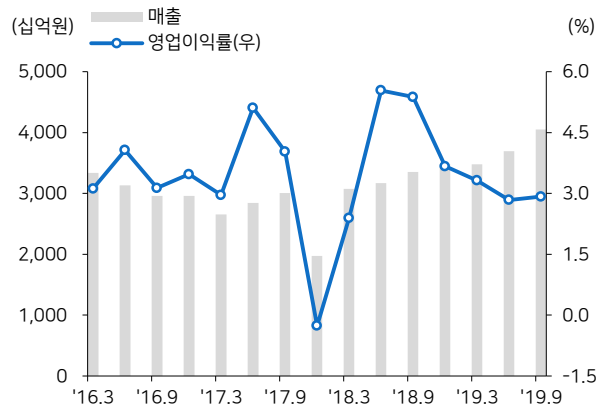
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



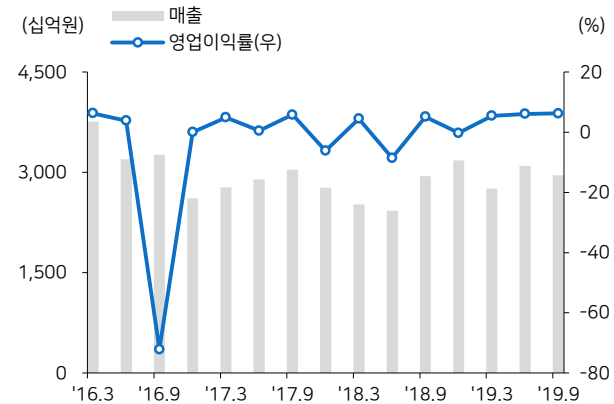
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

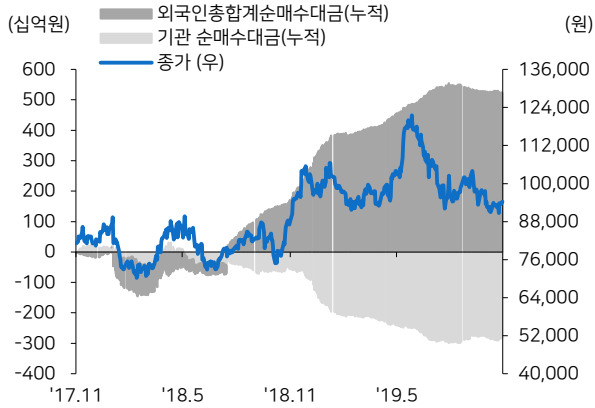
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

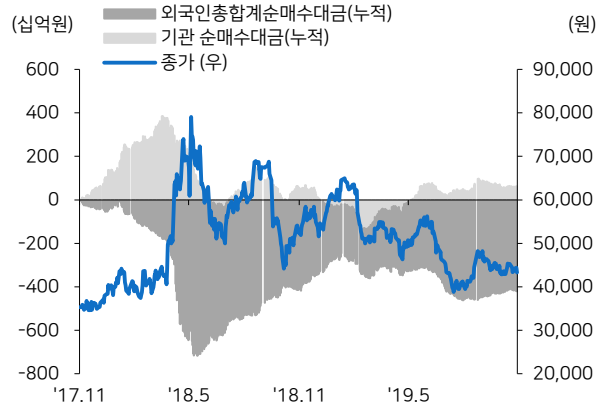
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



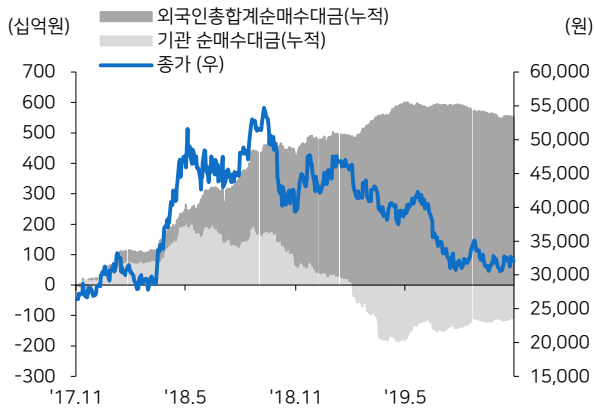
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 현대건설



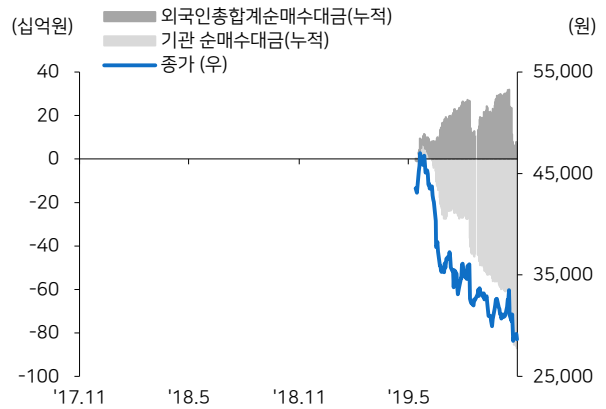
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 GS건설



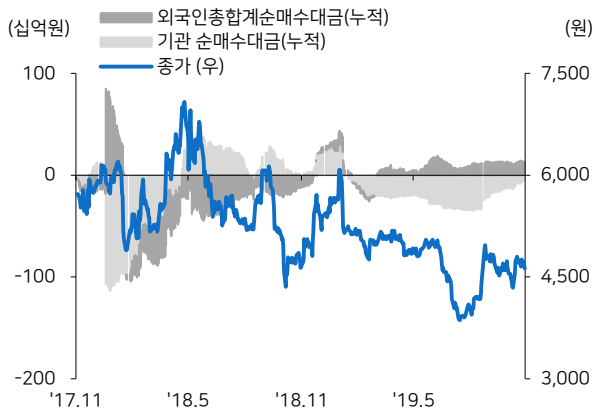
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



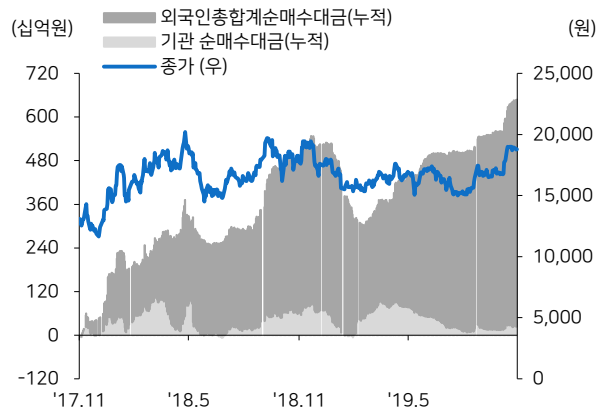
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

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 e편한세상청계센터힐포레 | 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 새나루마을1단지 | 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 e편한세상문정어반프라임 | 1,010 | 7 | |
| 경상북도 e편한세상영진2단지 | 1,210 | 8 | | 대구 e편한세상두류역 | 902 | 7 | 재건축 |
| 부산 e편한세상연산더퍼스트 | 455 | 10 | | 경기도 e편한세상김포로알하임 | 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 전주효자구역재개발 | 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 | 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(A3-1) | 558 | 1 | |
| 대구 북현자이 | 594 | 4 | 재건축 | 경기 수원역푸르지오자이 | 1,021 | 3 | |
| 서울 고덕자이 | 1,824 | 6 | 재건축 | 경기 과천자이 | 2,099 | 5 | 재건축 |
| 경기 시흥은계S4 | 573 | 6 | | 세종 세종자이e편한세상 | 660 | 5 | |
| 서울 신길파크자이 | 641 | 6 | 재개발 | 서울 방배그랑자이 | 758 | 5 | 재건축 |
| 경기 안양씨엘포레자이 | 1,394 | 7 | 재개발 | 경기 광주역자연&자이(공공) | 344 | 7 | |
| 충북 가경자이 | 992 | 7 | 조합 | 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 | 재건축 | 서울 서초그랑자이 | 1,446 | 7 | 재건축 |
| 경기 비산자이아이파크 | 1,318 | 12 | 재개발 | 서울 브라이튼여의도 | 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 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 2019년 분양예정 사업지 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 |
|----------------|--------|-----|------|-----------------|--------|------|-------|
| 경기 수지광교산아이파크 | 537 | 1 | | 대전 대전아이파크시티2단지 | 2,560 | 3 | |
| 서울 당산센트럴아이파크 | 802 | 3 | 재건축 | 경기 일산2차아이파크 | 214 | 5 | |
| 전북 서신아이파크e편한세상 | 1,390 | 5 | 재개발 | 광주 광주화정아이파크 | 705 | 6 | |
| 서울 꿈의숲아이파크 | 1,711 | 7 | 재개발 | 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 | 재개발 | 서울 개나리4차재건축 | 499 | 10 | 재건축 |
| 경기 병점역아이파크캐슬 | 1,333 | 11 | | 대전 대전도안 준주거 | 375 | 11 | (준)자체 |
| 대구 대구북현아이파크 | 585 | 12 | 재건축 | 광주 광주계림2구역재개발 | 943 | 11 | 재개발 |
| 경기 비산자이아이파크 | 1,318 | 12 | 재개발 | 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 | | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 2019년 분양예정 사업지 | | 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 | 다산신시자연애틀푸르지오 | 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 | | | | | 계 | | | | |
| | | 13,741 | | | | | 32,187 | | |

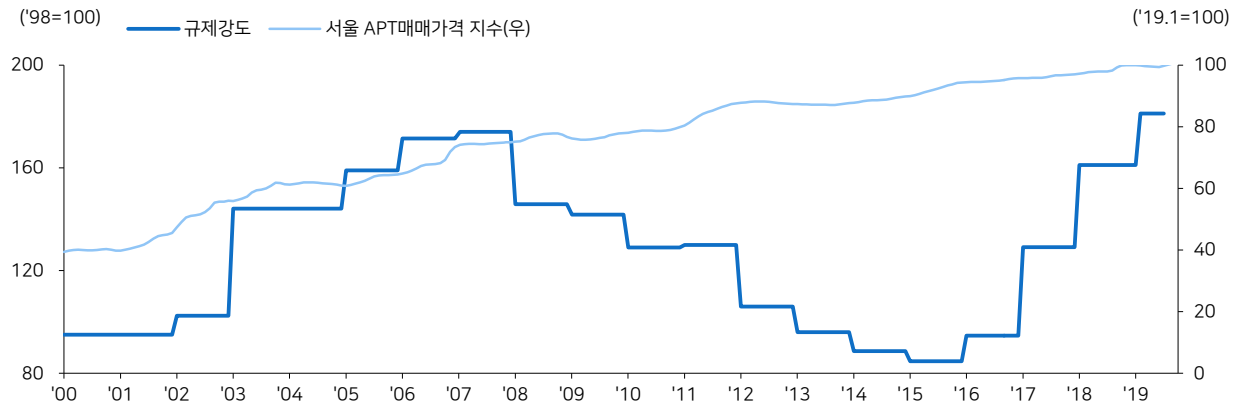
Appendix – 부동산 규제

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 |

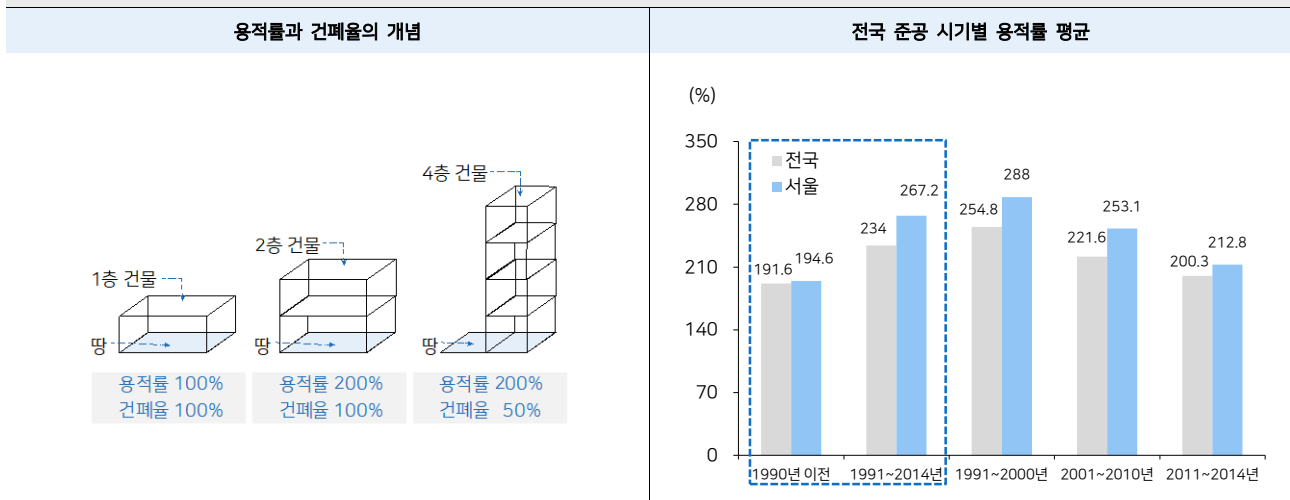
자료: 메리츠증권 리서치센터

그림62 규제 강도와 서울 APT 매매가격 지수



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림63 준공 시기별 용적률 평균



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

자료: 부동산114, 메리츠증권 리서치센터

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% |

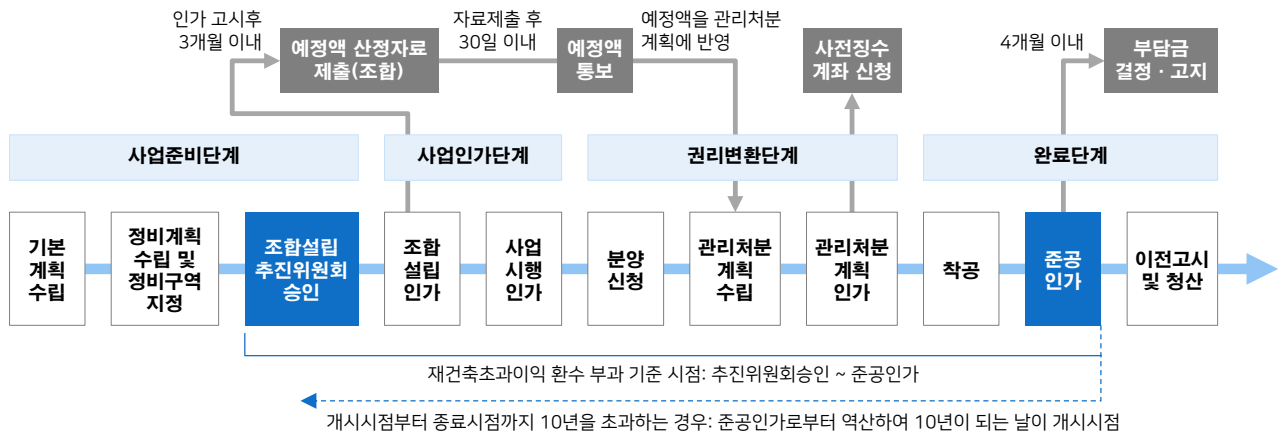
자료: 금융위원회, 메리츠증권리서치센터

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 정가예금이자율과 해당 시·군·구 평균주택가격 상승률 중 높은 비율을 곱하여 산정
- ▶ 1월 미만인 월에 대하여는 적정비율을 일단위로 안분하여 적용

개발비용

- ▶ 공사비, 감리비, 부대비용 및 그 밖의 경비
- ▶ 제세공과금
- ▶ 공공시설 또는 토지 기부 (용적률 완화를 위한 기부채납 제외)
- ▶ 부과개시점 이후의 주택 양도에 따른 양도소득세

Point

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

자료: 법제처, 메리츠증권권 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, 메리츠증권권 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, 안양동안, 광교지구, 수원팔달, 용인수지·기흥 |
| 기타 | 세종, 대구 수성 | 세종 | 해운대, 동래, 수영, 세종 |

자료: 국토교통부, 메리츠증권권 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 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: 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, 메리츠증권증권 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, 메리츠증권증권 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 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 중과 *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 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 | 국민기초생활보장 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 경우가구당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 경우가구당 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 대학, 직장 등이 있어야 함 젊은 계층의 경우 6년 거주 가능하나 거주 중 대학생이 사회초년생, 신혼부부 등 최대 10년까지 거주 가능 |
| 표준임대보증금 | 주택가격에 따라 산출한 최초입주자모집공고당시의 주택가격의 20% | (건설원가 - 국민주택기금)/2 | 당해주택가격 x 20% x 규모계수 x 지역계수 | (건설원가 - 국민주택기금)/2 | | |
| 표준임대료 | 주택가격의 10%에 해당하는 금액에 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대송충당금 및 국민주택기금이자를 합한 금액 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | | |

자료: LH공사, 국토교통부, 메리츠증권증권 리서치센터