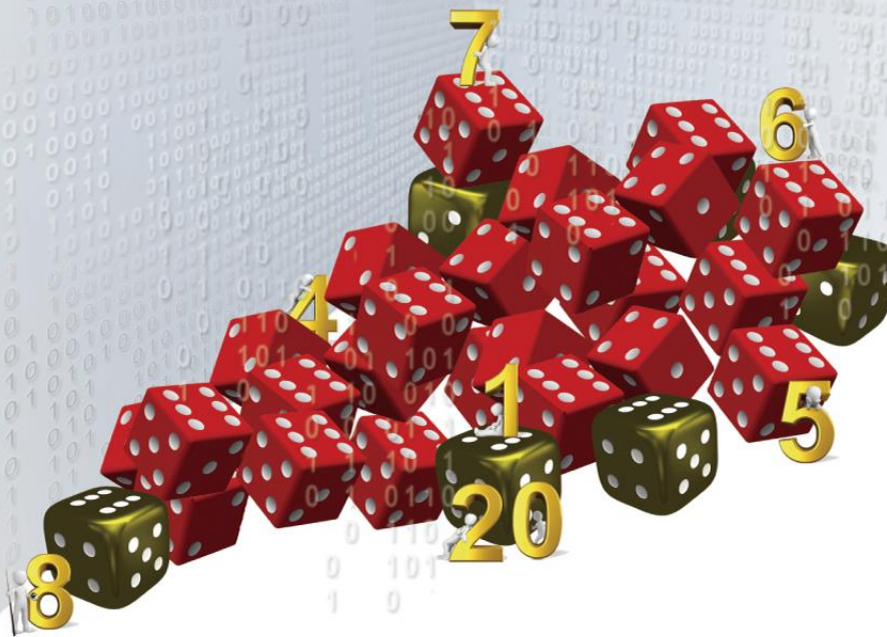




2020. 01. 20 (월)

건설 건자재/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 기재된 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.

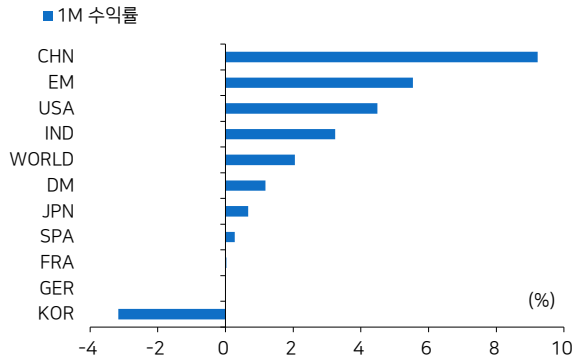
Daily Price

	지수	단위	2020-01-17	1D(%)	1W(%)	1M(%)	YTD(%)	YoY(%)
주식	S&P500	미국	3,329.62	0.39	1.97	4.34	3.06	27.27
	DOW	미국	29,348.10	0.17	1.82	3.93	2.84	21.24
	NASDAQ	미국	9,388.94	0.34	2.29	6.36	4.64	33.47
	KOSPI	한국	2,250.57	0.11	2.00	2.54	2.41	6.86
	NIKKEI	일본	24,041.26	0.45	0.80	0.45	1.63	17.60
	SHCOMP	중국	3,075.50	0.05	-0.54	1.94	0.83	19.65
	MSCI ACWI	전세계	579.24	0.41	1.54	3.51	2.48	21.76
	MSCI DM	선진	2,415.51	0.39	1.59	3.52	2.42	22.83
	MSCI EM	이머징	1,146.83	0.54	1.16	3.39	2.89	13.62
환율	Dollar Index	(Index)	97.61	0.29	0.26	0.21	1.20	1.61
	EURO	(USD/EUR)	1.11	-0.41	-0.27	-0.21	-1.08	-2.64
	KRW	(KRW/USD)	1,161.53	0.16	0.22	-0.43	0.57	3.64
	JPY	(JPY/USD)	110.17	0.00	0.65	0.57	1.33	0.99
	CNH	(CNH/USD)	6.87	-0.16	-0.70	-1.96	-1.43	1.50
금리	미국채 10Y	(%,bp)	1.82	1.41	0.19	-9.54	-9.60	-90.03
	한국 국채 3Y	(%,bp)	1.42	-0.30	0.40	6.20	6.70	-37.50
상품	WTI	(USD/BL)	58.54	0.03	-0.85	-3.80	-4.13	7.02
	Brent	(USD/BL)	64.85	0.36	-0.20	-0.58	-1.74	5.48
	COPPER	(USD/ton)	6,273.00	-0.07	1.21	1.60	1.60	5.08
	GOLD	(USD/oz)	1,560.30	0.63	0.01	5.52	2.44	20.60
	SILVER	(USD/oz)	18.07	0.75	-0.18	6.01	0.85	15.57

	시가총액 (십억원)	1D (%)	1M (%)	3M (%)	YTD (%)	PER (배)		PBR (배)		ROE (%)	
						2020E	2021E	2020E	2021E	2020E	2021E
대림산업	2,971.9	0.0	-5.2	-12.2	-5.6	4.6	4.6	0.5	0.5	10.7	10.0
대우건설	1,934.7	-0.7	1.2	1.0	-1.8	6.0	5.3	0.7	0.6	11.9	11.8
삼성엔지니어링	3,733.8	1.3	-1.3	13.4	-0.8	10.9	9.8	2.2	1.8	21.9	20.1
GS건설	2,410.9	0.5	-4.3	-8.2	-3.1	4.9	4.7	0.5	0.5	11.4	10.9
현대건설	4,682.5	1.9	-1.2	-5.9	-0.6	8.3	8.1	0.6	0.6	7.7	7.7
HDC	672.1	0.0	3.7	-8.9	1.8	3.4	3.2	0.3	0.2	8.0	8.0
HDC현대산업개발	1,028.2	0.0	-10.9	-28.3	-8.8	3.3	3.4	0.4	0.4	14.0	12.1
Sinopec Engineering	3,209.7	0.0	1.3	6.1	4.1	6.4	5.7	0.7	0.6	10.5	11.3
Vinci	79,801.3	1.9	5.2	6.1	3.4	15.9	14.8	2.6	2.3	16.1	16.1
TechnipFMC	10,258.0	-1.4	-2.3	-14.1	-5.8	13.5	11.0	0.8	0.8	6.2	7.9
Bouygues	18,540.7	0.3	-0.3	-2.2	0.1	12.3	11.1	1.3	1.2	10.8	11.3
Linde	133,008.7	0.6	2.3	9.4	0.8	26.4	23.6	2.4	2.3	8.2	8.9
Hochtief	10,624.8	1.1	1.9	10.7	2.7	11.8	11.3	3.4	3.1	29.2	27.6
Saipem	5,733.4	-0.1	2.6	6.1	1.1	19.1	13.6	1.0	1.0	5.4	7.2
Maire Tecnimont	1,105.3	-0.7	6.1	11.4	5.6	7.9	7.9	1.9	1.7	25.4	22.2
L&T	29,897.5	-1.1	-0.6	-9.9	0.5	17.8	15.3	2.6	2.3	15.4	16.0
JGC	4,536.5	0.8	-6.7	10.1	-5.4	37.7	16.4	1.0	1.0	2.7	6.0
Chiyoda	746.4	-0.4	-5.2	-6.2	-3.9	13.3	10.2	4.7	3.5	-32.4	40.5
Toyo Engineering	256.9	-1.1	-14.7	-15.6	-11.4	12.9	9.1	1.0	0.9	6.9	9.0
Kajima Corp	7,923.9	0.7	-3.7	-2.1	-2.5	6.9	7.0	0.9	0.8	13.5	12.2
Tecnicas Reunidas	1,708.6	-0.3	7.6	2.1	-0.3	12.1	10.2	3.2	2.8	25.6	26.9
CTCI	1,130.2	-0.1	0.7	-8.2	0.3	14.8	11.0	1.6	1.5	11.2	17.4
Petrofac	1,991.2	-0.8	-0.7	-6.1	-0.6	7.5	7.1	2.0	1.7	24.9	23.1
Fluor	3,331.2	-1.5	14.0	7.4	8.4	13.0	9.8	1.5	1.3	13.9	16.8
Jacobs	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	12.4	14.2
KBR	4,866.6	-1.3	-0.6	17.9	-3.0	14.9	12.9	2.1	2.0	14.3	16.9

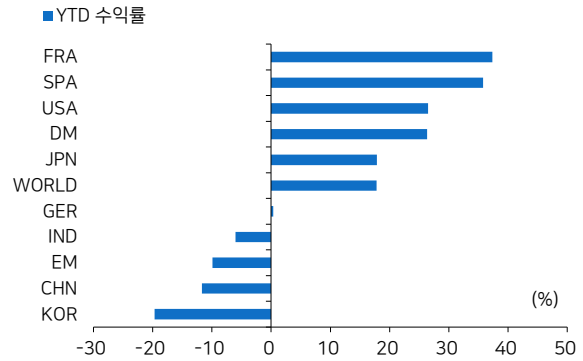
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



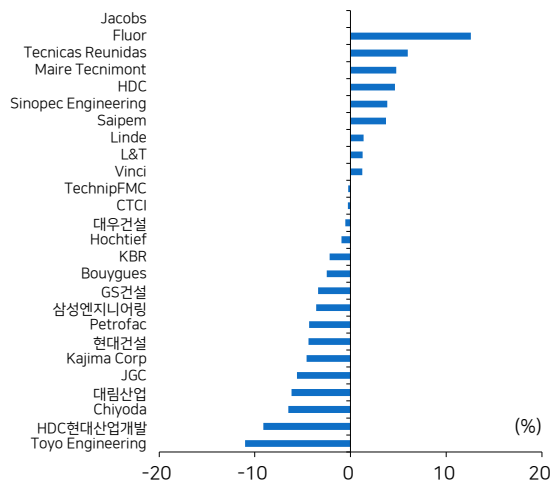
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



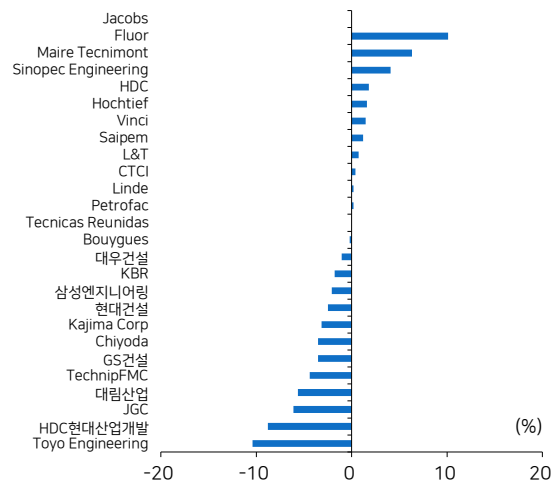
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



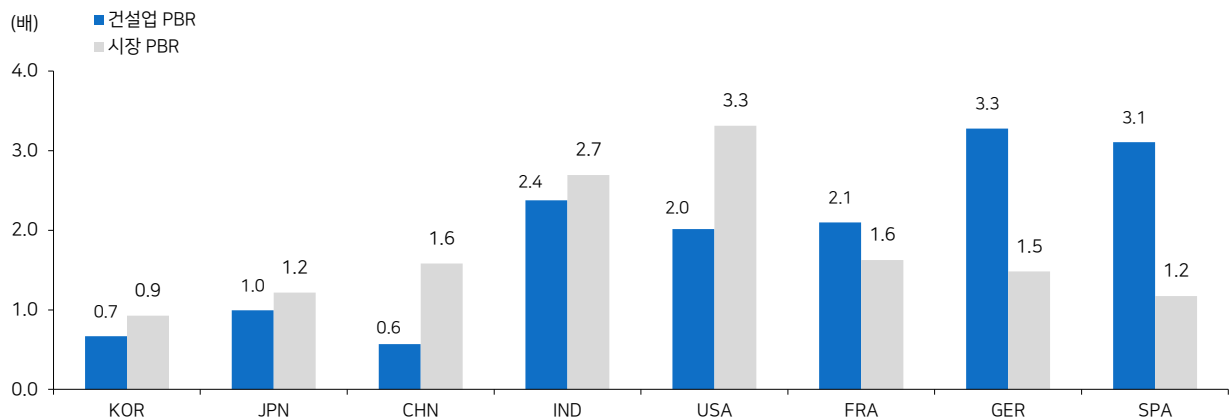
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

NEWS

전세대출 못받으니 반전세로... 규제가 만든 틈새 시장

조선일보

- 서울부동산정보광장에 따르면 지난해 12월 전·월세 거래된 서울 아파트 가운데 반전세는 15.1%로 연중 최고치를 기록한 것으로 나타남
- 특히 강남 4구에서는 전체 전세 거래의 12~16% 수준이던 반전세 비율이 22.6%(823건)로 확대됨

3월부터 稅혜택... 리츠 열풍 이어진다

서울경제

- 기획재정부와 금융투자협회에 따르면 공모 리츠와 부동산펀드의 배당세에 혜택을 주는 조세특례제한법 시행령이 28일 입법예고될 예정
- 해당 시행령에 따르면 3월부터 공모 리츠 및 부동산펀드 투자자들은 3년 보유시 배당소득에 대해 9%의 저율 분리과세를 적용하는 세제 혜택을 받게 됨

시멘트 올 출하량 4,500만톤...이익 마지노선 붕괴 눈앞

서울경제

- 건설경기 부진으로 올해 국내 연간 내수용 시멘트 출하량이 4,500만톤으로 감소할 전망
- 또한 올해부터 적용되는 질소산화물 배출 부과금 등 새로운 규제로 추가 비용은 450억원에 달할 것으로 추산됨

지난해 서울 빌딩 거래액 역대 최고 11조원

헤럴드경제

- 쿠시먼앤드웨이크필드코리아에 따르면 지난해 서울과 판교 지역 오피스 빌딩 거래액은 11조 1000억원을 기록한 것으로 나타남
- 권역별로는 서울 도심권에서 서울스퀘어, 스테이트 타워 남산, 을지트윈타워, 종로타워 등 프라임급 오피스 빌딩 4조9000억원이 거래되었으며, 강남권에서는 중소형 빌딩 및 소규모 오피스 빌딩 거래규모가 증가한 것으로 나타남

'올해 고속도로 토지보상금 1조'...부동자금 어디로

머니투데이

- 부동산개발정보 플랫폼 지존에 따르면 해당 사업에는 서울-세종 고속도로(4306억원), 서부내륙 고속도로(1500억원) 등 올해 전국의 21개 고속도로에서 총 1조661억원 토지보상금이 계획된 것으로 알려짐
- 3기 신도시를 비롯해 각종 개발사업지구에서 역대급 토지보상비가 풀릴 예정인데, 대부분 수도권으로 집중되어 있어 수도권 부동산 시장에 미치는 영향이 클 것으로 예상

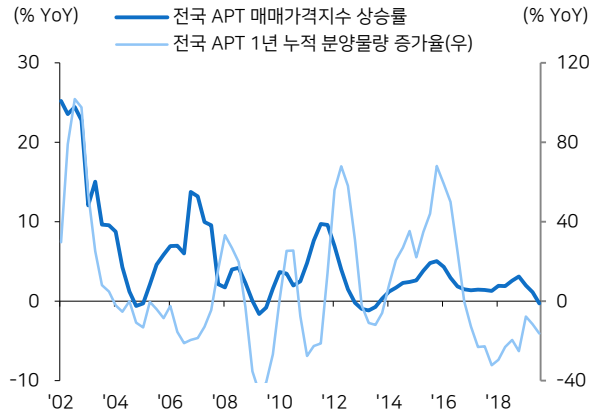
GS건설, 옥수동 한남하이츠 재건축 수주

머니투데이

- 한남하이츠 재건축 조합은 임시총회를 통해 GS건설을 시공사로 선정함
- 한남하이츠는 8개동 총 535가구에서 지하 6층 ~ 지상 최고 20층의 아파트 10개동 총 790가구와 근린생활시설 1개동 규모로 탈바꿈할 예정

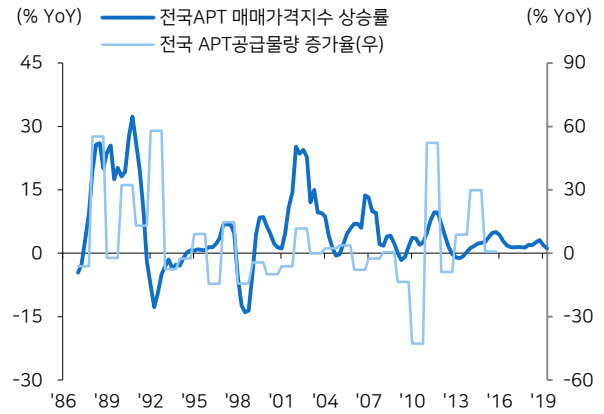
Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



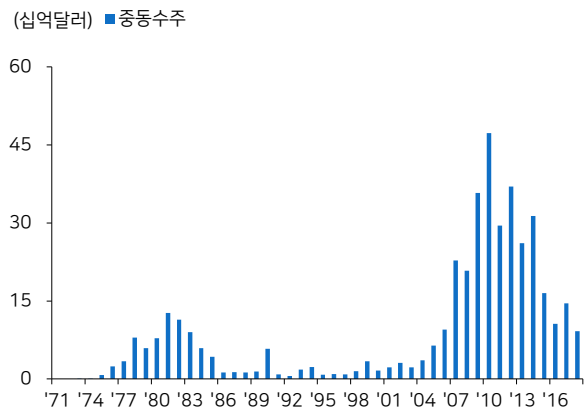
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



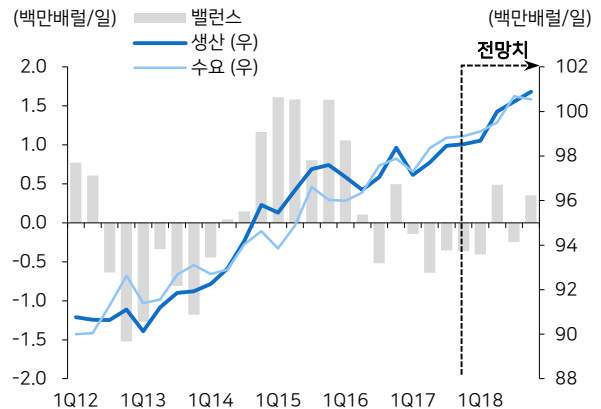
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



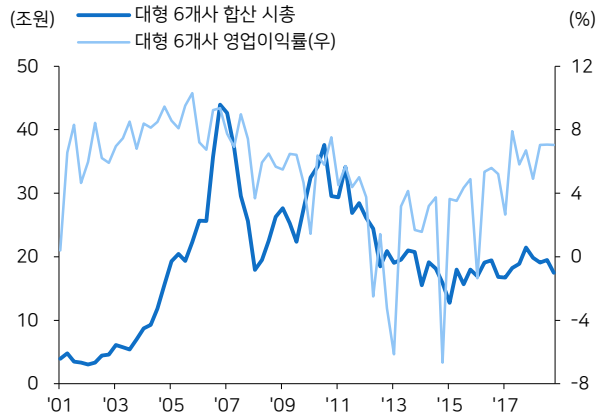
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



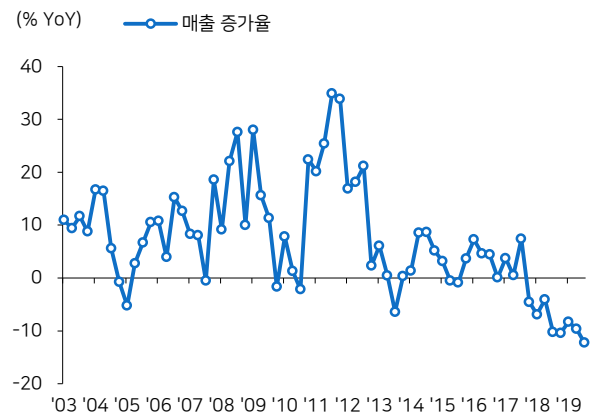
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

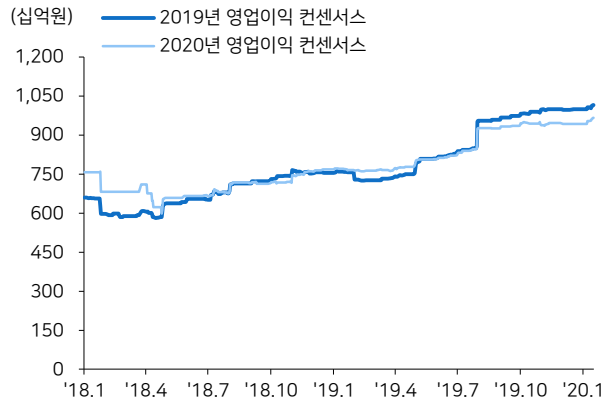
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

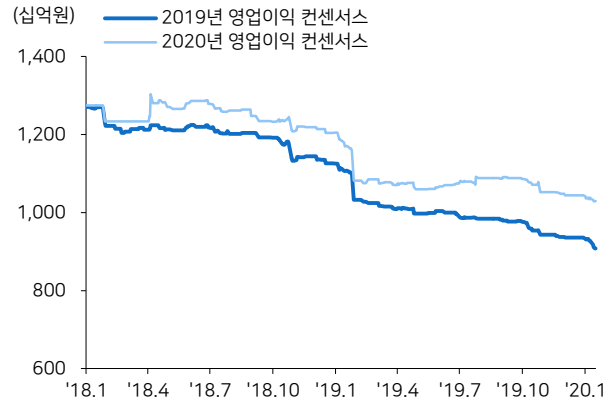
Earnings - 업체별 2019년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



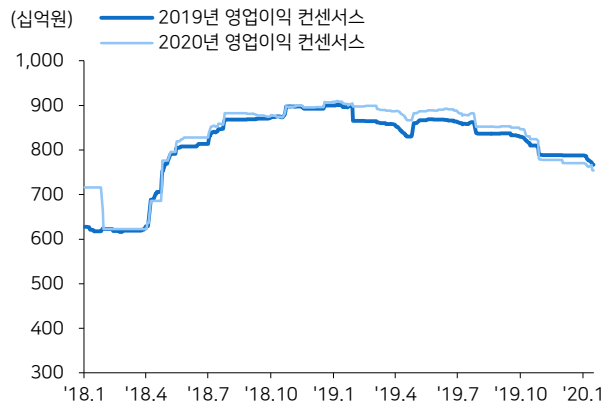
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



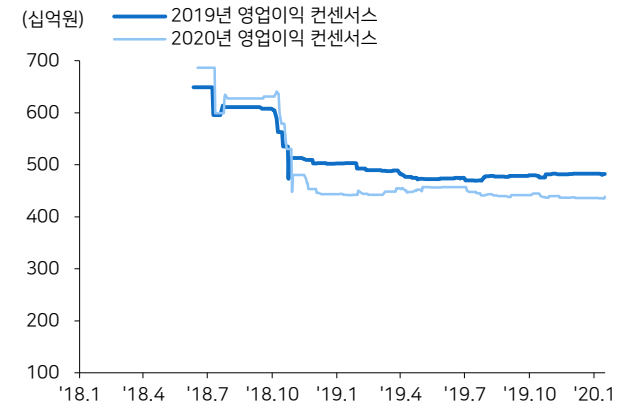
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



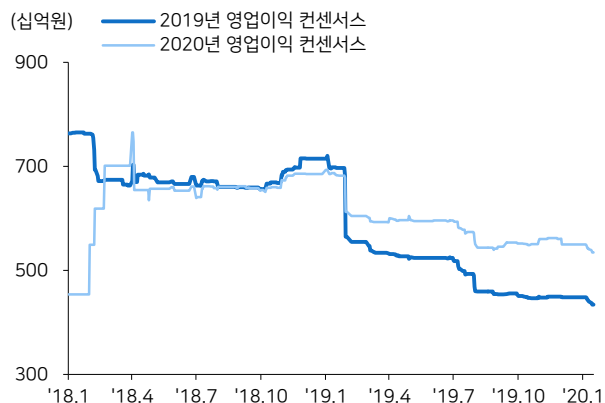
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



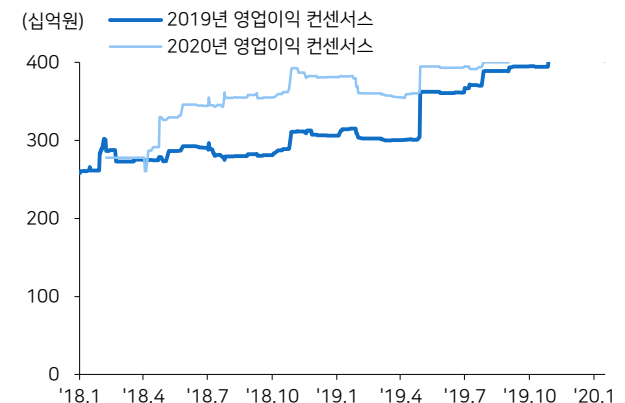
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

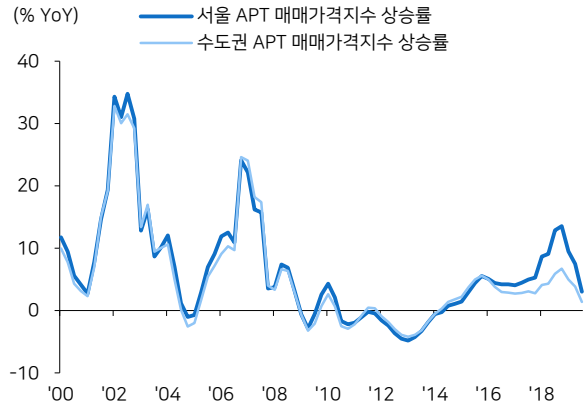
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

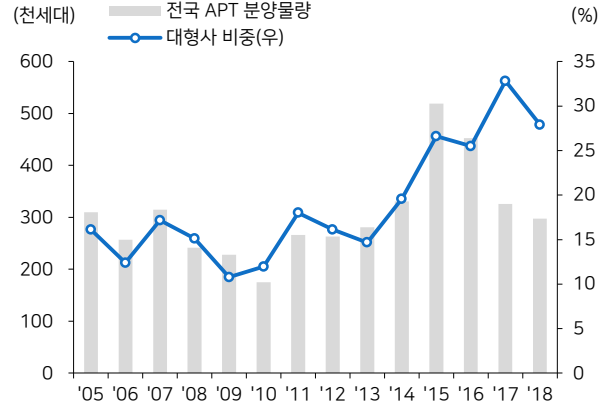
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



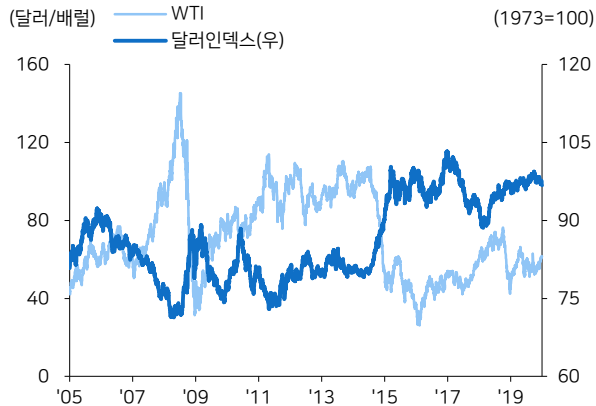
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



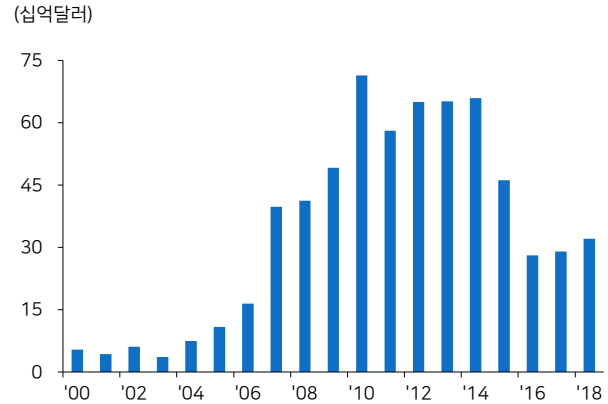
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



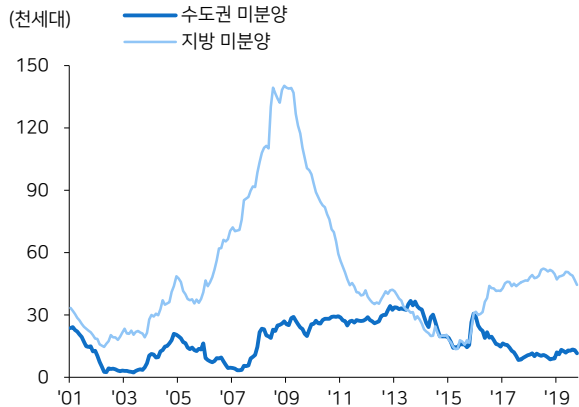
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



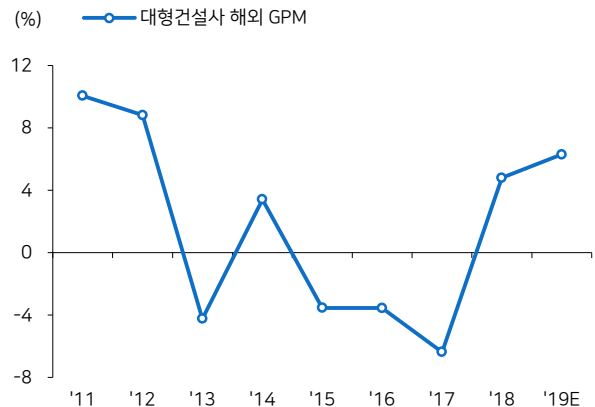
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림23 대형건설사 해외 수익성

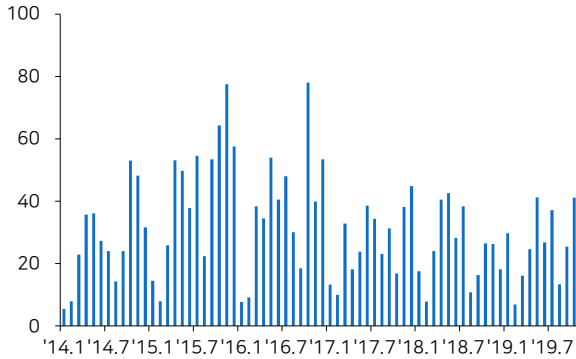


자료: 메리츠증권 리서치센터

Earnings - 부동산 Data

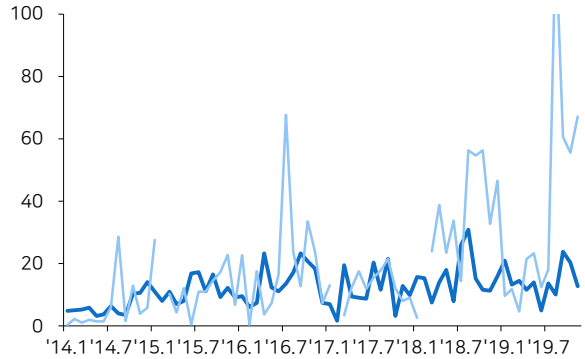
그림24 아파트 분양물량 추이

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



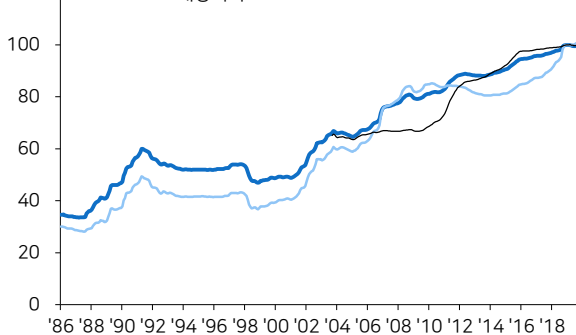
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국
— 서울특별시

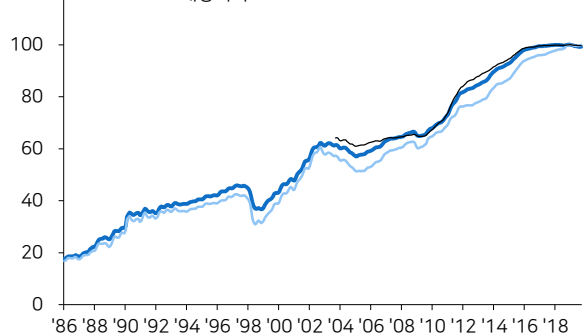
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격 추이

(pt) — 전국
— 서울
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

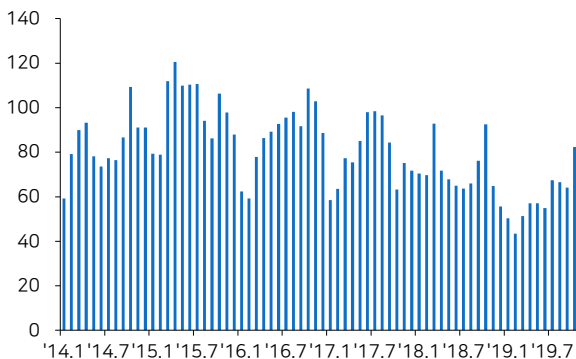
그림27 주택 전세가격 추이

(pt) — 전국
— 서울
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

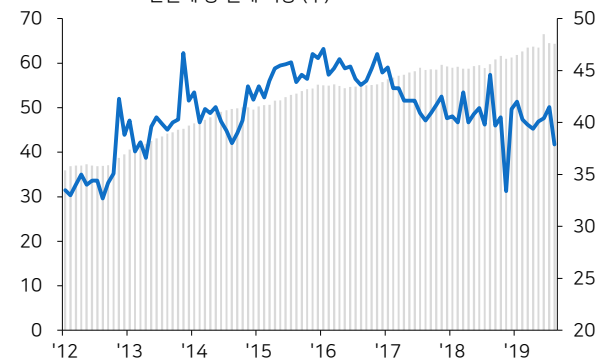
그림28 주택 매매 거래량

(천건) ■ 전국



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

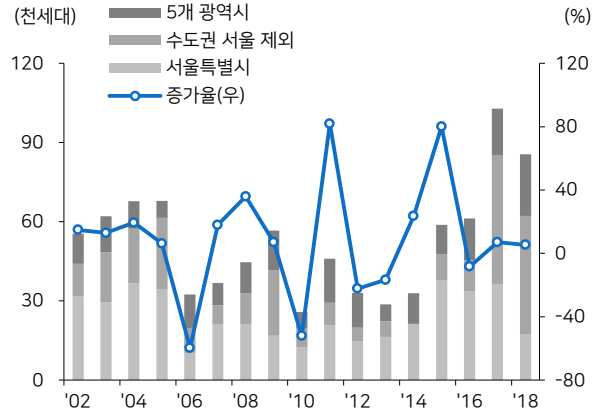
그림29 전월세 거래량

(천건) — 월세거래량 12M MA
— 전월세 중 월세 비중 (우)

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

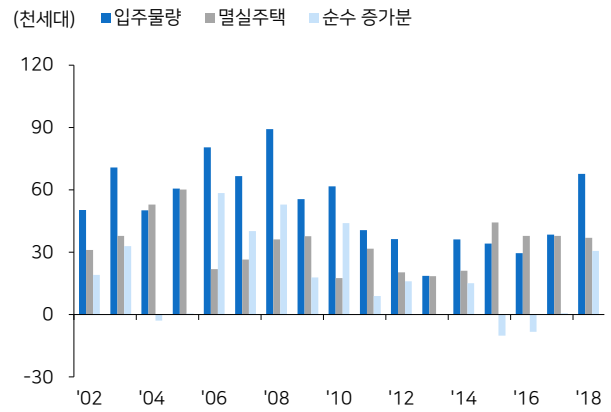
Earnings – 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수증가분



자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표1 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울]

지역	분양시기	단지명	전체분양	일반분양
서울	강남구	4월	184	현대건설
		9월	679	삼성물산
		10월	499	HDC현대산업개발
		12월	3,343	GS건설
	강동구	9월	642	두산건설
	광진구	1월	730	대림산업
	노원구	2월	1,308	효성중공업
	동대문구	1월	823	대림산업
		4월	1,152	한양, 보성산업
		7월	1,425	롯데건설
	서대문구	2월	1,116	진흥기업, 효성중공업
		9월	832	대우건설
		11월	623	현대건설
		11월	450	금호산업
	서초구	5월	758	GS건설
		7월	1,446	GS건설
		11월	596	롯데건설
	성북구	5월	2,029	롯데건설
	송파구	4월	494	계룡건설산업
		9월	1,945	롯데건설
	영등포구	12월	799	포스코건설

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표2 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 외]

지역		분양시기	단지명	전체분양	일반분양
수도권	과천시	5월	과천자이	2,099	GS건설
		7월	과천푸르지오써밋	1,571	대우건설
	광명시	12월	광명푸르지오센트베르	1,335	대우건설
	광주시	7월	광주역자연&자이	1,031	태영건설, GS건설, 대보건설
	남양주시	8월	다산신도시자연&푸르지오	1,614	대우건설, 한신공영, 대보건설, 다원디자인
		9월	e편한세상평내	1,108	삼호
	부천시	9월	부천일루미스테이트	3,724	두산건설, 코오롱건설, 현대건설
	성남시	5월	e편한세상금빛그랑메종	5,320	대림산업
		5월	신흥역하늘채랜더스원	2,411	코오롱건설
	수원시	3월	수원역푸르지오자이	4,086	대우건설, 태영건설, GS건설, 금호산업
		12월	힐스테이트푸르지오수원	2,586	대우건설, 현대건설
	안양시	2월	평촌래미안푸르지오	1,199	대우건설, 삼성물산
		12월	아르테자이	1,021	GS건설
	안산시	12월	e편한세상초지역센트럴포레	1,450	고려개발, 대림산업
	의정부시	8월	의정부센트럴자이&워브캐슬	2,473	두산건설, 롯데건설, GS건설
	파주시	9월	e편한세상운정어반프라임	1,010	대림산업
	하남시	4월	힐스테이트북위례	1,078	현대엔지니어링
	인천시	1월	e편한세상계양더프리미어	1,646	삼호, 대림산업
		2월	검단센트럴푸르지오	1,540	대우건설
		11월	포레나루원시티	1,128	한화건설
		12월	힐스테이트푸르지오주안	2,958	대우건설, 현대건설
세종시	세종시	5월	세종자이e편한세상 새나루마을	1,200	대림산업, GS건설
부산	남구	11월	데시앙해링턴플레이스파크시티	1,725	태영건설, 효성중공업
	동구	5월	두산위브더제니스하버시티	2,040	두산건설
		6월	래미안연지어반파크	2,616	삼성물산
		6월	e편한세상시민공원1단지	1,286	대림산업
	사하구	10월	힐스테이트사하역	1,314	현대엔지니어링
대전	동구	7월	신흥SK뷰	1,588	SK건설
	서구	10월	도마e편한세상포레나	1,881	한화건설, 대림산업
	유성구	3월	대전아이파크시티2단지	1,092	HDC현대산업개발
대구	달서구	7월	월성삼정그린코아포레스트	1,392	삼성기업
	서구	12월	서대구KTX영무메다움	1,418	영무건설
	수성구	5월	수성범어W	1,340	아이에스동서
	중구	1월	남산자이하늘채	1,368	GS건설, 코오롱글로벌
충남	천안시	5월	청당코오롱하늘채	1,534	코오롱글로벌
		7월	신천안한성필하우스에듀타운	1,532	한성건설
		9월	포레나천안두정	1,067	한화건설
충북	청주시	11월	청주테크노폴리스지웰푸르지오	1,148	대우건설
전남	광양시	8월	광양푸르지오더퍼스트	1,140	대우건설
	나주시	10월	광주전남혁신도시이노시티에시앙	1,478	부영주택
전북	전주시	11월	전주태평아이파크	1,319	HDC현대산업개발
		11월	힐스테이트어울림효자	1,248	금호건설, 현대건설
경남	거제시	10월	e편한세상거제유로아일랜드	1,049	대림산업
	김해시	4월	김해삼계두곡한라비발디센텀시티	1,936	한라건설
		10월	삼계서희스타힐스	1,123	서희건설
	창원시	12월	창원월영마린에시앙	4,298	부영주택
		10월	창원무동센텀파라디아	1,034	파라다이스글로벌
경북	경산시	3월	중산코오롱하늘채메트로폴리스	1,184	코오롱글로벌
강원	춘천시	1월	춘천센트럴파크푸르지오	1,556	대우건설

자료: REPS, 메리츠증권증권 리서치센터

표3 2020년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 및 수도권]

지역	분양시기	단지명	전체분양	건설사
서울	강남구	10월	개포주공1단지재건축	현대건설, HDC현대산업개발
		1월	개포프레지던스자이	GS건설
	강동구	4월	둔촌주공재건축	대우건설, 롯데건설, 현대건설, HDC현대산업개발
		8월	고덕강일지구	계룡건설, 현대건설
	동대문구	5월	래미안(용두6)	삼성물산
	동작구	3월	흑석3구역	GS건설
		6월	상도동푸르지오	대우건설
	서초구	10월	래미안신반포3	삼성물산
		11월	아크로파크브릿지	대림산업
	성동구	4월	서울숲2차	HDC현대산업개발
	성북구	5월	장위4	GS건설
	은평구	5월	수색13구역	HDC현대산업개발, SK건설
		6월	중산2구역	GS건설
		5월	수색6구역	GS건설
		5월	수색7구역	GS건설
	종구	3월	힐스테이트세운	현대엔지니어링
		7월	세운푸르지오헤리티지사업	대우건설
경기	광명시	11월	광명2R구역재개발	대우건설, 롯데건설, 현대엔지니어링
		2020	광명푸르지오센트베르	대우건설
		7월	광명14R구역재개발	대우건설, 한화건설
	광주시	10월	경기광주시초월자이	GS건설
	성남시	6월	신흥2구역	대우건설, GS건설
	수원시	6월	수원영흥공원푸르지오	대우건설
		9월	수원망포2차	롯데건설, HDC현대산업개발
		3월	수원팔달8구역	대우건설, SK건설
		10월	수원팔달10구역	HDC현대산업개발, GS건설
	안산시	4월	원곡연립1재건축	대우건설
	안양시	6월	안양덕현지구주택재개발	대림산업, 코오롱글로벌
	의정부시	5월	의정부주상복합	HDC현대산업개발
	화성시	3월	화성반월	GS건설
		12월	봉담	현대건설
인천	계양구	11월	인천계양1재개발	현대건설, GS건설
	미추홀구	6월	용현학익	포스코건설, 현대건설, HDC현대산업개발
		8월	인천용마루지구	태영건설, GS건설, 금호산업, 신성건설
		6월	인천주안3구역	쌍용건설, GS건설
	부평구	5월	청천2구역재개발	대림산업
		2월	백운2재개발	현대건설
	서구	5월	인천한들구역푸르지오	대우건설
	연수구	11월	인천송도자이	GS건설
		2월	힐스테이트송도더스카이	현대건설
		4월	레이크송도3차	현대건설
	중구	8월	인천영종3차e편한세상	대림산업

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

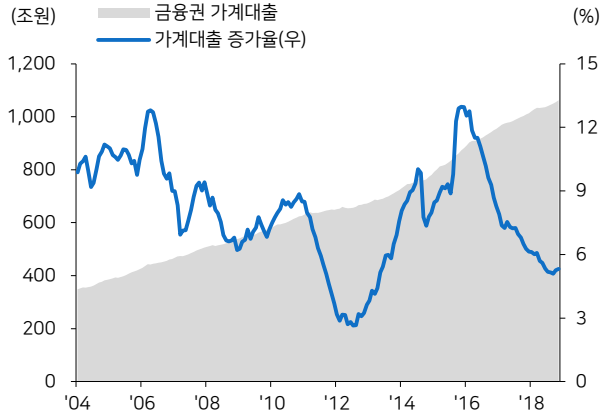
표4 2020년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대광역시 및 지방]

지역		분양시기	단지명	전체분양	건설사
부산	남구	5월	대연4재개발	1,057	대우건설
		6월	대연4재건축(대연비치)	1,374	대우건설
	동래구	9월	안락1구역	1,481	대우건설
		11월	래미안(부산온천4)	4,043	삼성물산
	부산진구	10월	양정1구역	2,276	포스코건설, GS건설, SK건설
	사상구	3월	부산덕포1구역중흥S클래스	1,572	중흥건설
	사하구	12월	장림1구역재개발	1,639	두산건설
	연제구	2020	래미안(부산거제2)	4,470	대림산업, 삼성물산, HDC현대산업개발
	영도구	2020	부산영도에일린의들	1,228	아이에스동서
	동구	3월	울산서부동	2,687	신영, GS건설
	울주군	2020	덕하지구에일린의들	2,000	아이에스동서
	중구	9월	중구B-05재개발	2,625	현대엔지니어링
대전	서구	5월	대전갑천	1,118	계룡건설, 현대건설
		11월	대전용문1,2,3구역재개발	2,763	포스코건설
		2020	대전도마변동1주택재개발사업	1,779	금성백조주택
	유성구	2020	대전용산지구	1,059	호반건설
대구	동구	6월	대구동신천재개발	1,190	포스코건설
		7월	신암8재정비촉진구역주택재개발	1,122	한진중공업
	북구	5월	대구학정e편한세상	1,128	대림산업
		2020	대구노원2동재개발	1,610	일성건설
	서구	10월	평리화성파크드림5,7구역	2,998	화성산업
		2020	대구평리반도유보라	1,678	반도건설
	수성구	5월	대구파동강촌2구역재개발	1,305	대우건설, 포스코건설
광주	북구	3월	광주유동재개발	2,240	두산건설, 중흥건설
		10월	광주신용동지역주택조합	1,647	현대건설
		10월	광주일곡공원EGthe1	1,166	라인건설
	중구	8월	달성지구재개발	1,501	대우건설, 현대엔지니어링
충남	당진시	3월	당진수청1지구1BL	1,195	동부건설
		12월	당진수청1지구3BL	1,530	동부건설
	천안시	3월	천안성성4지구	1,468	두산건설
		8월	천안성성2지구	1,023	대우건설
충북	청주시	5월	오송바이오통합산업지구EGthe1	2,407	라인건설
		2020	탑동2구역힐데스하임	1,368	원건설
경남	김해시	2월	삼문동지역주택조합이안(미정)	1,347	대우산업개발
		7월	김해울하두산위브	3,764	두산건설
	양산시	5월	사송더샵데시앙2(B5,B6,B7,B9)	2,894	태영건설, 포스코건설
	창원시	2월	창원교방1구역재개발	1,538	대우건설, 쌍용건설
경북	경산시	6월	경산중산자이	1,458	GS건설
	구미시	10월	구미원평재개발	1,640	포스코건설, HDC현대산업개발
전남	나주시	5월	나주빛가람코오롱하늘채	1,480	코오롱글로벌
	무안군	10월	무안오룡우미린	1,057	우미건설
전북	익산시	2020	익산수도산민간공원특례산업제일풍경채	1,540	제일건설

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

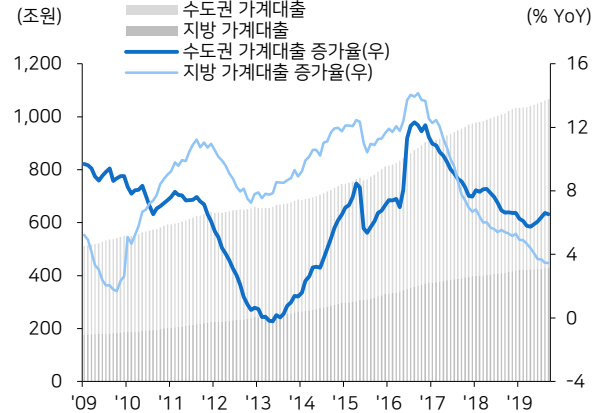
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



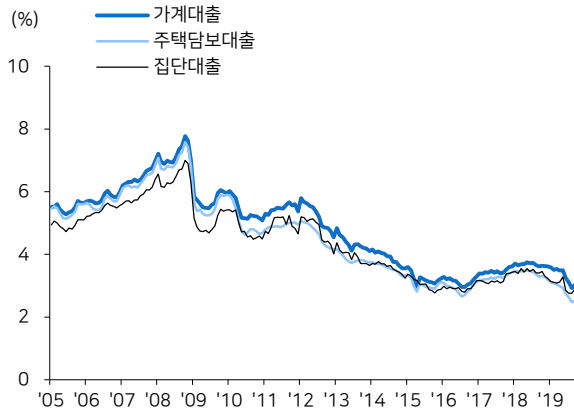
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



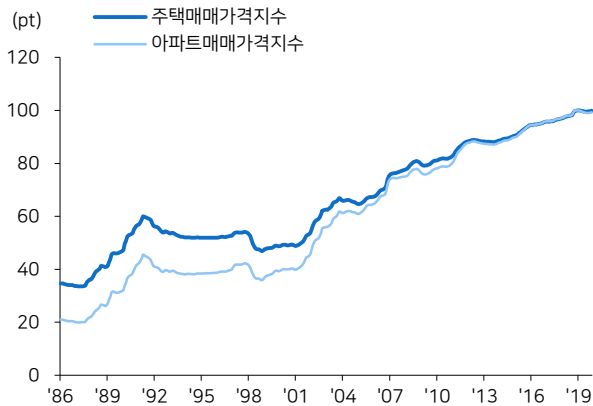
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



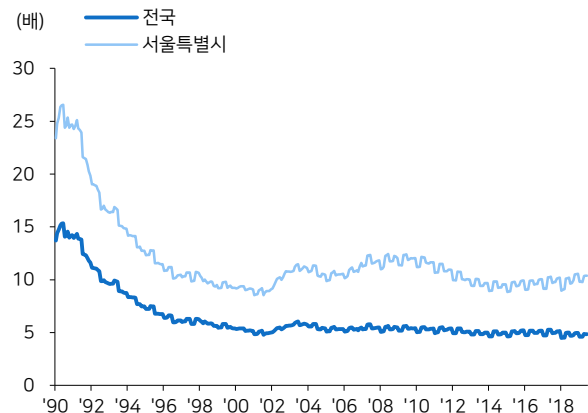
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

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

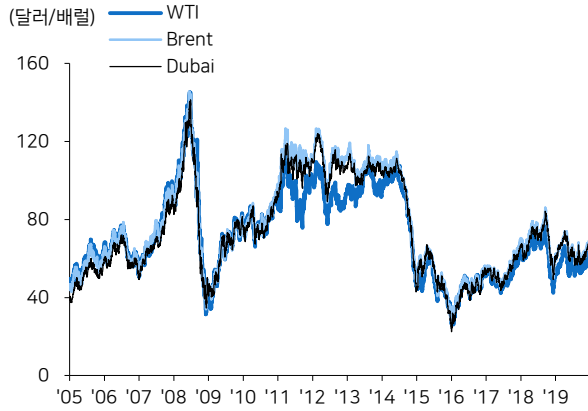
표6 지역별 아파트 인허가 물량

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

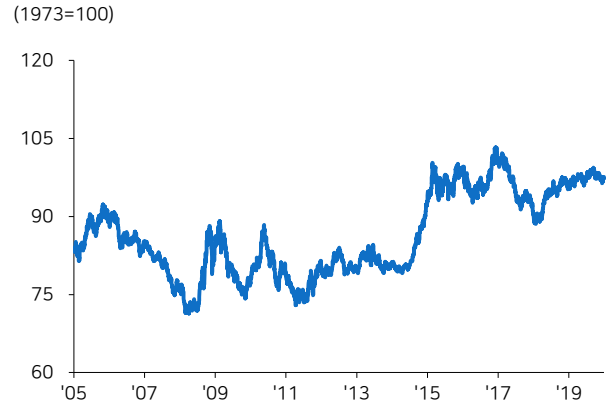
Earnings – 해외 지표

그림38 유가



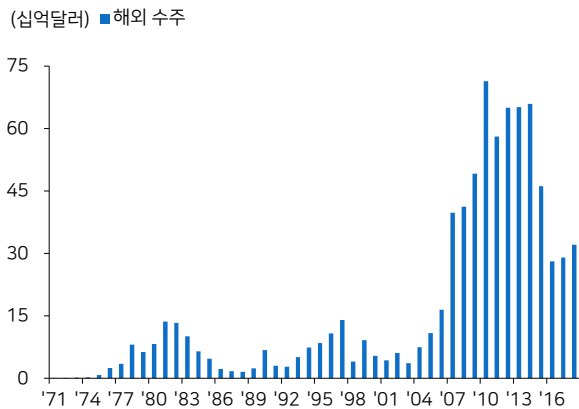
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



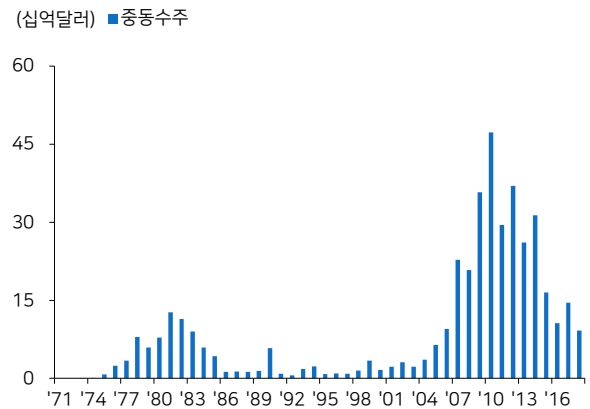
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



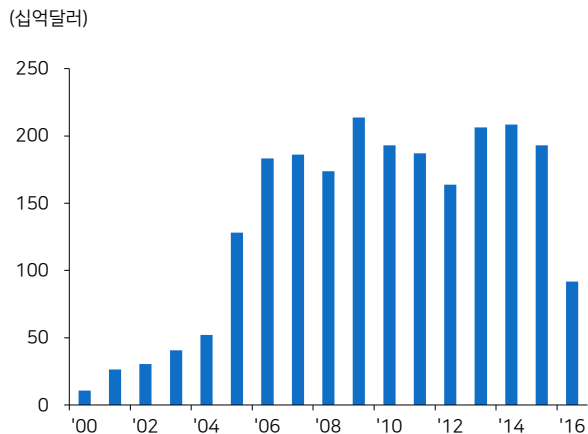
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

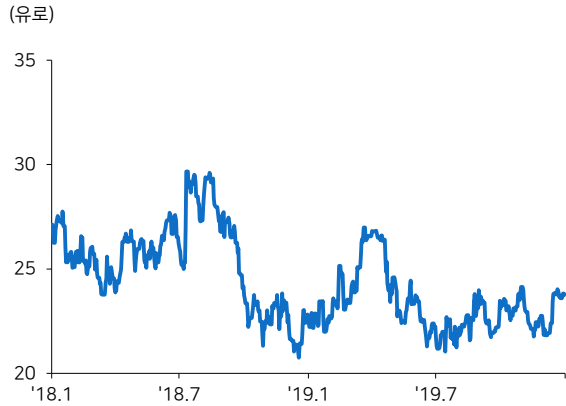
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

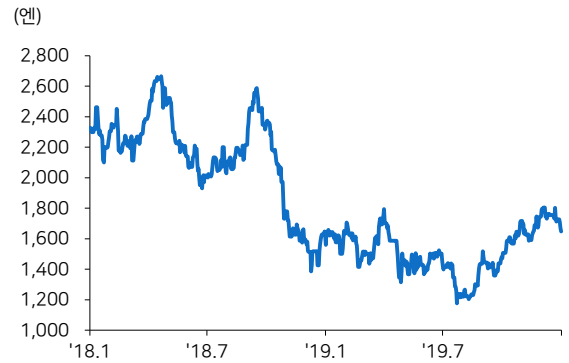
Earnings – 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



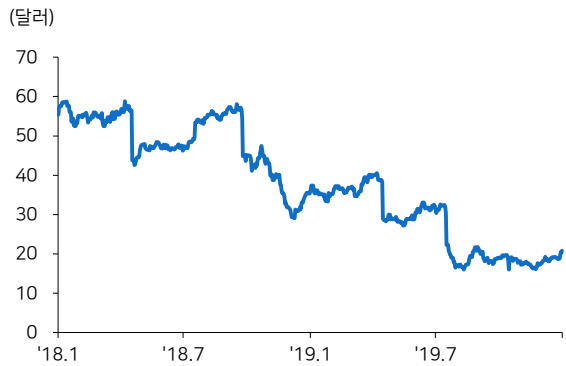
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림45 JGC



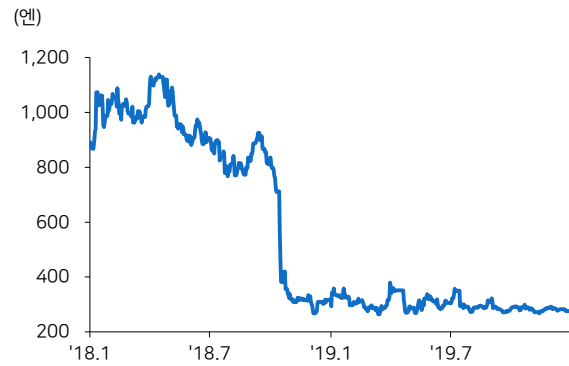
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림46 Fluor



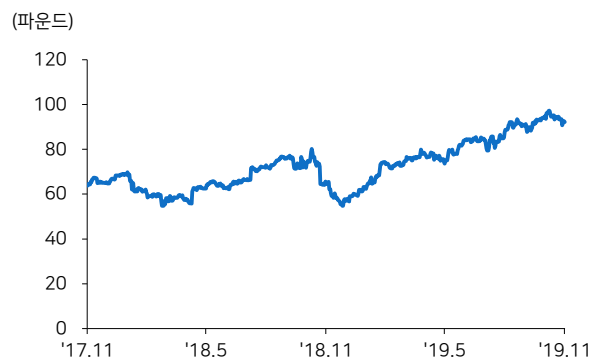
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



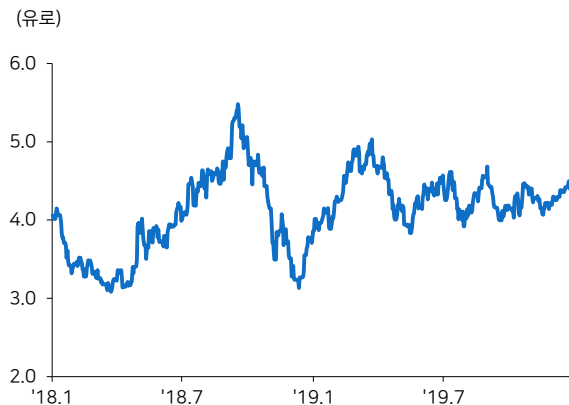
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

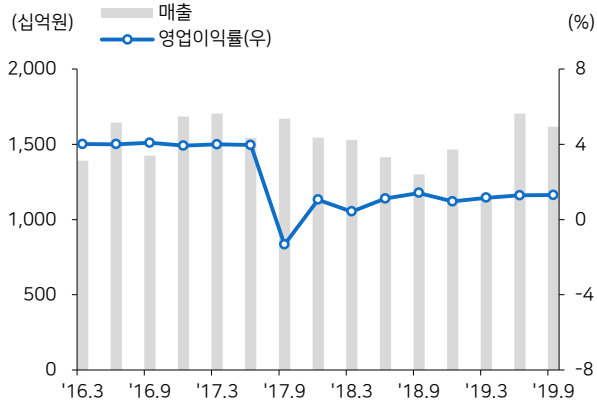
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

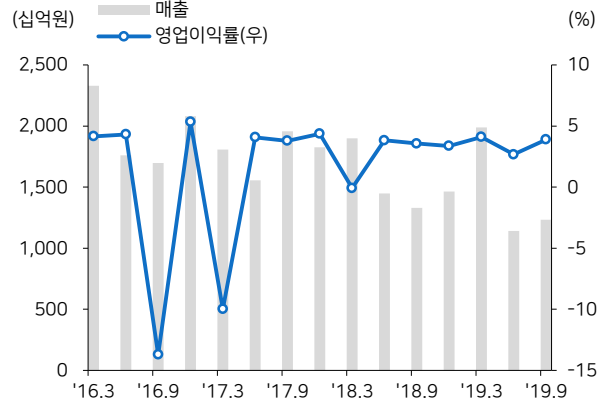
Earnings – 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



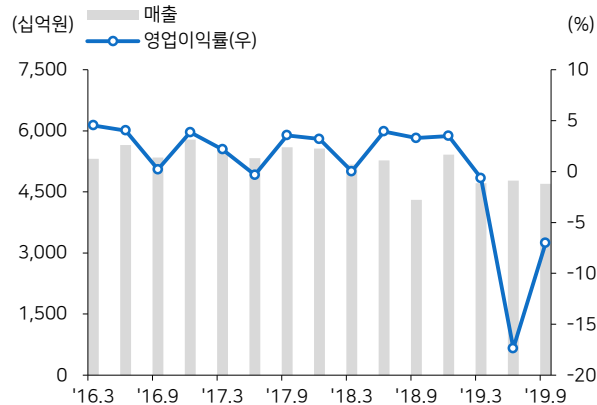
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



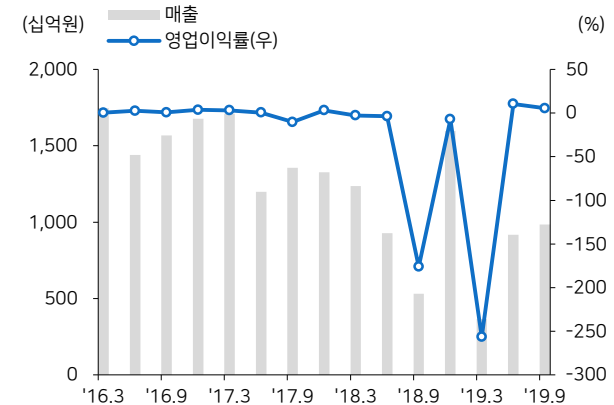
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



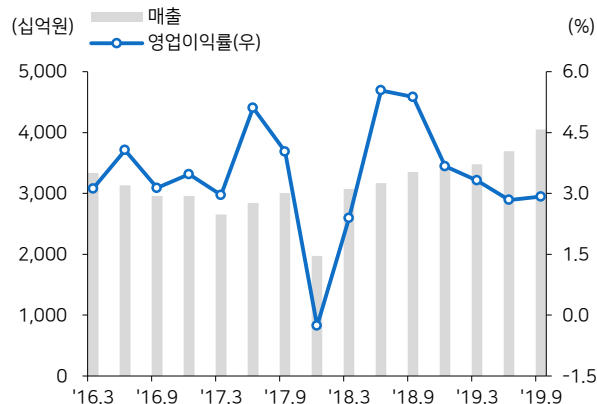
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



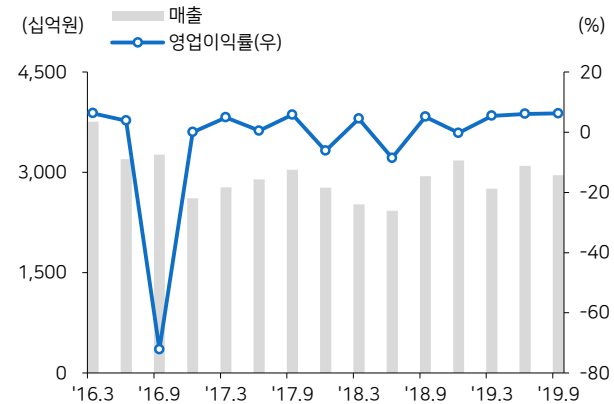
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

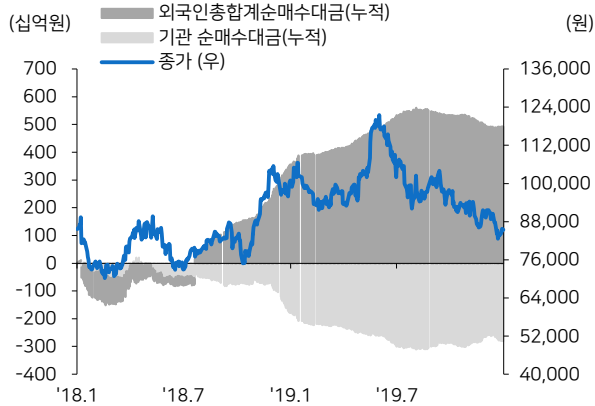
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

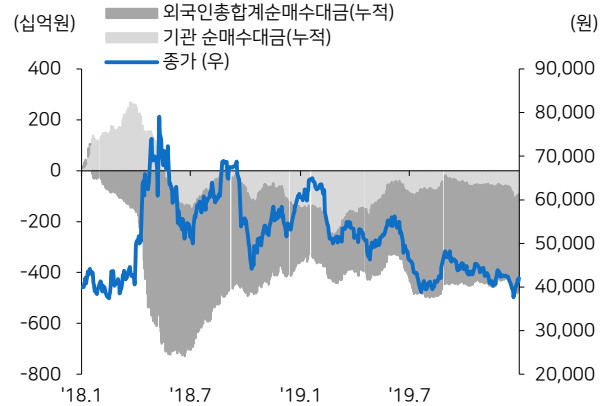
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



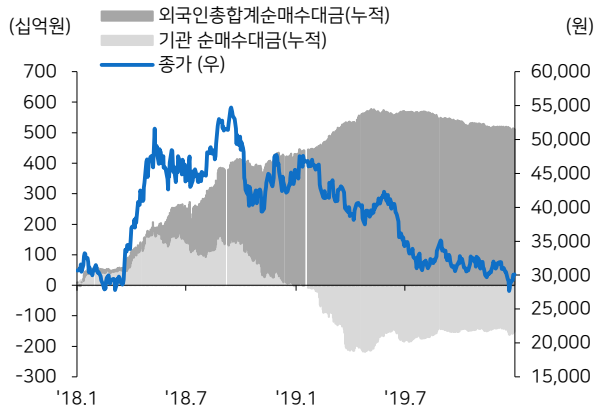
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 현대건설



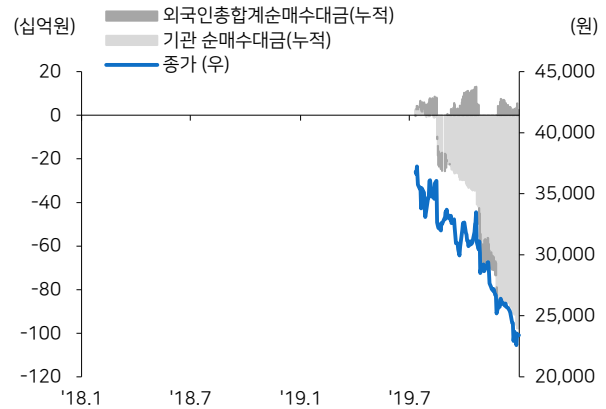
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 GS건설



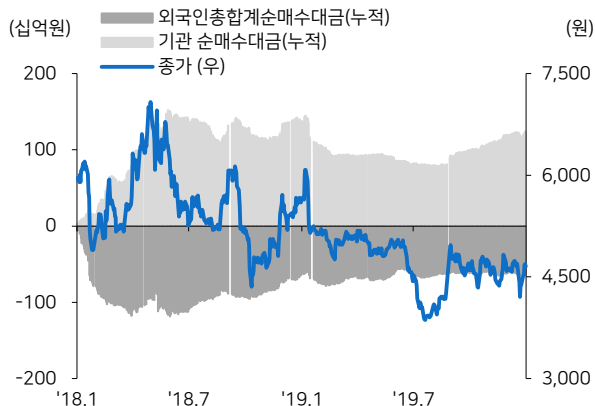
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



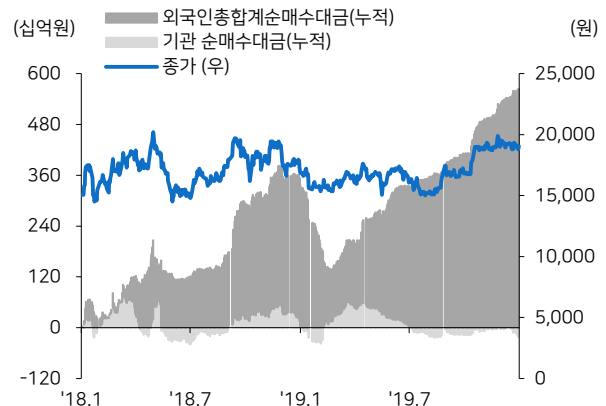
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림61 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

표7 대림산업

2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2020년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
서울 e편한세상청계센터럴포레	823	1월	재개발	시도 아파트	총세대수	분양년월	유형
서울 e편한세상광진그랜드파크	730	1월		경남 밀양내이동e편한세상	560	3월	
인천 e편한세상계양더프리미어	823	1월		인천 청천2구역재개발	5,139	5월	재개발
경기 e편한세상일산어반스카이	552	4월		대구 대구학정e편한세상	1,128	5월	
세종 세종자이e편한세상 새나루마을1단지	540	5월		전남 전남순천2차e편한세상	610	5월	
경기 e편한세상금빛그랑메종	5,320	5월	재개발	경기 광주삼동e편한세상	574	5월	
경기 감일예코앤e편한세상	288	5월		경남 진주주악동e편한세상	379	5월	
부산 e편한세상시민공원 1단지	1,286	6월	재개발	경기 안양덕현지구주택재개발	1,443	6월	재개발
부산 e편한세상시민공원 2단지	115	6월	재개발	경기 화성남양e편한세상(B11)	606	6월	
대구 e편한세상두류역	902	7월	재건축	충남 충남서산석림e편한세상	592	6월	
경기 e편한세상김포로알하임	574	8월		경기 김포마송2차e편한세상	536	6월	
경기 e편한세상운정어반프라임	1,010	9월		부산 부산가야역주상복합	445	6월	
서울 녹번역e편한세상캐슬2차	59	9월	재개발	인천 인천영종3차e편한세상	1,426	8월	
서울 덕수궁디팰리스	58	9월		서울 아크로파크브릿지	1,131	11월	재건축
경남 e편한세상거제유로아일랜드	1,049	10월		부산 래미안(부산거제2)	1,341	2020	재개발
대전 도마e편한세상포레나	941	10월	재개발				
부산 e편한세상서면더센터럴	998	10월					
충남 봉명e편한세상	459	10월					
경기 e편한세상초지역센터럴포레	725	12월	재건축				
서울 e편한세상홍제가든플라츠	481	12월	재건축				
계	17,733			계			

표8 현대건설

2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2020년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
경기 하남갑일A6	336	4월		인천 백운2재개발	1,436	2월	재개발
서울 디에이치포레센트	184	4월	재건축	인천 힐스테이트송도더스카이(B2)	1,205	2월	
대구 힐스테이트다사역	674	6월		대구 도원센터럴	894	2월	
대구 힐스테이트데시앙도남 C4	585	6월		광주 광주첨단지구주상복합	315	2월	
대구 힐스테이트데시앙도남 C3	556	6월		대구 대구봉덕새길재건축	345	3월	재건축
경기 힐스테이트광교산	789	7월		대구 대구황금동주상복합2차	186	3월	
경기 부천일류미스테이트	1,241	9월	재개발	대구 대구황금동주상복합1차	152	3월	
경기 힐스테이트비산파크뷰	303	11월		서울 둔촌주공재건축	3,368	4월	재건축
서울 힐스테이트홍은포레스트	623	11월	재건축	인천 레이크송도3차(A14)	1,110	4월	
서울 힐스테이트창경궁	181	11월		대구 대구동인동주상복합	410	4월	
전북 힐스테이트어울림효자	624	11월	재개발	대전 대전갑천(1BL)	347	5월	
경기 힐스테이트푸르지오수원	1,293	12월	재개발	광주 광주삼동1지구	565	5월	
대구 힐스테이트대구역	803	12월		경기 의정부주상복합1차	172	5월	
인천 힐스테이트푸르지오주안	1,479	12월	재개발	인천 용현학익(1-1BL)	729	6월	
				서울 아현동주상복합	236	6월	
				서울 고덕강일지구(5BL)	445	8월	
				대구 대구역오페라	939	9월	
				서울 개포주공1단지재건축	3,321	10월	재건축
				광주 광주신용동지역주택조합	1,647	10월	
				인천 인천계양1재개발	1,186	11월	재개발
				경기 봉담(민간임대)	1,004	12월	
계	12,751			계			

표9 GS건설

2019년 분양예정 사업지		분양물량	분양월	분양유형	2020년 분양예정 사업지		분양물량	분양월	분양유형
경기	다산신도시자연&자이	293	1월		서울	개포프레지던스자이	3,375	1월	재건축
경기	위례포레자이	558	1월		부산	부산삼익타워	730	1월	재건축
대구	남산자이하늘채	684	1월	재개발	대구	청라힐스자이	949	2월	재건축
경기	수원역푸르지오자이	1,021	3월		경기	영통자이	653	2월	
경기	과천자이	2,099	5월	재건축	경기	과천제이드자이(지식정보S9)	433	2월	
서울	방배그랑자이	758	5월	재건축	강원	속초동명동자이	454	2월	
세종	세종자이&편한세상 새나루마을1단지	660	5월		경기	성남고등자이(주상복합)	364	2월	
경기	광주역자연&자이	344	7월		울산	울산서부동	1,344	3월	
서울	서초그랑자이	1,446	7월	재건축	서울	흑석3구역	1,772	3월	재개발
경기	의정부역센트럴자이&위브캐슬	825	8월	재개발	경기	화성반월	1,297	3월	
대구	신천센트럴자이	553	8월		경기	고양덕은(A4)	702	3월	
광주	무등산자이&어울림1단지	1,191	11월	재개발	경기	고양덕은(A7)	318	3월	
광주	무등산자이&어울림2단지	91	11월	재개발	전남	광성항도이지구(2BL)	704	4월	
경기	아르테자이	1,021	12월	재개발	경기	고양덕은(A6)	620	4월	
대구	청라자이	947	12월	재건축	서울	장위4	2,840	5월	재개발
서울	개포프레지던스자이	3,343	12월	재건축	서울	수색6구역	1,223	5월	재개발
					서울	수색7구역	672	5월	재개발
					경기	신흥2구역	2,387	6월	재개발
					인천	인천주안3구역	1,129	6월	재개발
					경북	경산중산자이	1,458	6월	
					서울	중산2구역	1,386	6월	재개발
					인천	인천용마루지구(1BL)	1,041	8월	
					경기	남양주별내자이	740	8월	
					경기	수원팔달10구역(115-9구역)	1,716	10월	재개발
					부산	양정1구역	910	10월	재개발
					경기	경기광주시초월자이	1,097	10월	
					인천	인천계양1재개발	1,185	11월	재개발
					인천	인천송도자이(A10)	1,524	11월	
계		16,616							

표10 현대산업

2019년 분양예정 사업지		분양물량	분양월	분양유형	2020년 분양예정 사업지		분양물량	분양월	분양유형
대전	대전아이파크시티2단지	1,092	3월		충남	당진아이파크	426	1월	
대전	대전아이파크시티1단지	868	3월		강원	속초아이파크2차	582	2월	
대전	대전아이파크시티1단지	386	4월		서울	둔촌주공재건축	3,008	4월	재건축
대전	대전아이파크시티2단지	214	4월		서울	서울숲2차	825	4월	
경기	일산2차아이파크	214	5월		서울	수색13구역	725	5월	재개발
광주	광주화정아이파크1단지	389	5월		경기	의정부주상복합(라과디아)	1,092	5월	
광주	광주화정아이파크2단지	316	5월		대전	대전도안춘주거	210	5월	
서울	역삼센트럴아이파크	499	10월	재건축	인천	옹현학익(1-1BL)	972	6월	
전북	전주태평아이파크	1,319	11월	재개발	인천	송도재미동포타운2단계	498	8월	
광주	광주계림아이파크SK뷰	943	12월	재개발	경기	수원망포2차(4,5BL)	908	9월	
충남	당진아이파크	426	12월		충북	청주가경아이파크5단지	965	9월	
충북	청주가경아이파크4단지	201	12월		서울	개포주공1단지재건축	3,321	10월	재건축
					경기	수원팔달10구역(115-9구역)	1,716	10월	재개발
					경북	구미원평재개발	902	10월	재개발
					부산	래미안(부산거제2)	1,341	2020	재개발
계		6,867			계				

표11 대우건설

2019년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형	2020년 분양예정 사업지	분양물량	분양월	분양유형
강원 춘천센트럴파크푸르지오	1,556	1월	재건축	경남 창원교방1구역재개발	923	2월	재개발
경기 수지스카이뷰푸르지오	363	1월		경기 용인영덕공원	680	2월	
경기 평촌래미안푸르지오	600	2월		경기 수원팔달8구역(115-8구역)	2,162	3월	재개발
인천 검단센트럴푸르지오	1,540	2월		대구 중동푸르지오	714	3월	
충남 탕정지구지웰시티푸르지오C2	852	2월	재건축	경기 KT&G대우평(2BL)	665	3월	
충남 탕정지구지웰시티푸르지오C1	669	2월		서울 둔촌주공재건축	2,828	4월	재건축
경기 수원역푸르지오자이	1,022	3월		경기 원곡연립1재건축	1,714	4월	재건축
경기 분당지웰푸르지오	166	4월		충남 계룡푸르지오더퍼스트	883	4월	
대구 수성레이크푸르지오	332	4월	재건축	인천 인천한들구역푸르지오(1-1,2-1BL)	4,805	5월	
경기 운정신도시파크푸르지오	710	6월		대구 대구파동강촌2구역재개발	718	5월	재개발
대전 중촌푸르지오센터파크	820	6월		부산 대연4재개발	1,057	5월	재개발
경기 과천푸르지오써밋	1,571	7월		충남 서산예천푸르지오	852	5월	
경기 다산신도시자연&푸르지오	403	8월	재건축	경기 신흥2구역	2,387	6월	재개발
서울 이수푸르지오더프레티움	514	8월		경기 수원영흥공원푸르지오	1,520	6월	
전남 광양푸르지오더퍼스트	1,140	8월		부산 대연4재건축(대연비치)	1,374	6월	재건축
서울 서대문푸르지오센트럴파크	832	9월		경기 중앙3구역재개발	910	6월	재개발
경기 여주역푸르지오클라데르	551	10월	재개발	서울 상도동푸르지오	771	6월	
충남 탕정지구지웰시티푸르지오2차	685	10월		경기 광명14R구역재개발	712	7월	재개발
충북 청주테크노폴리스지웰푸르지오	1,148	11월		서울 세운푸르지오헤리티지사업	614	7월	
경기 힐스테이트푸르지오수원	1,293	12월		경기 하남감일C1	496	7월	
경기 광명푸르지오센트베르	1,335	12월	재개발	대구 달성지구재개발	826	8월	재개발
인천 힐스테이트푸르지오주안	1,479	12월		충남 천안성성2지구(A1)	1,023	8월	
				부산 안락1구역	1,481	9월	재건축
				경기 광명푸르지오센트베르(15R구역)	1,335	2020	재개발
				서울 대치1지구재건축	489	10월	재건축
				경기 광명2R구역재개발	1,338	11월	재개발
계	20,655			계			

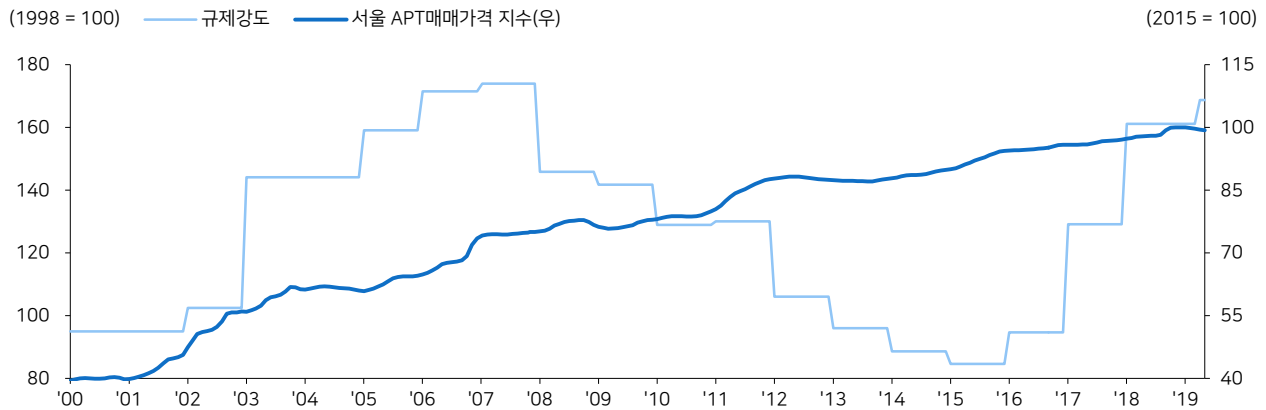
Appendix – 부동산 규제

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

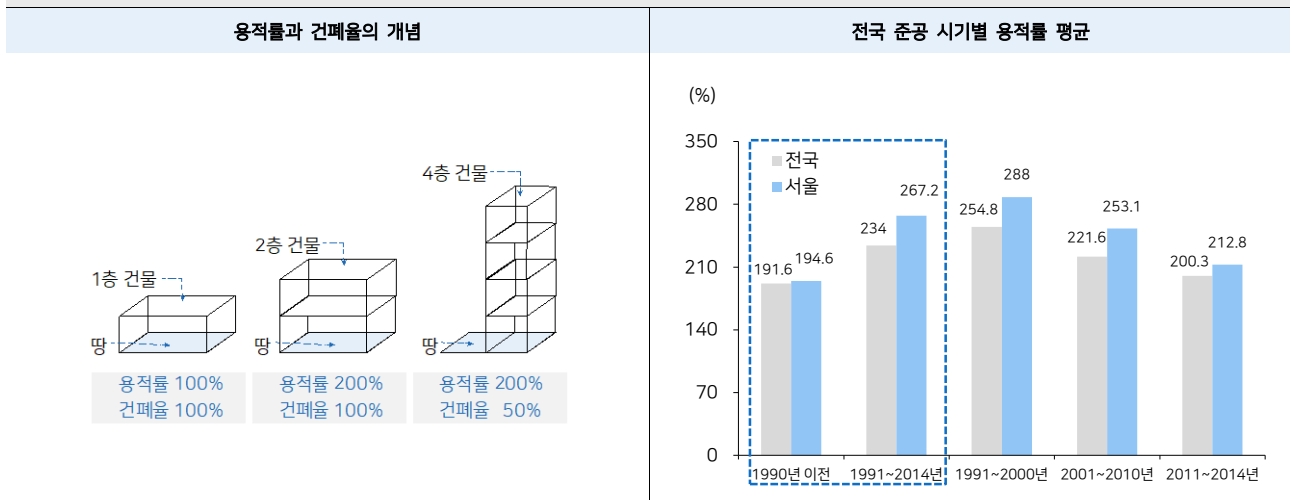
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

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, 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%

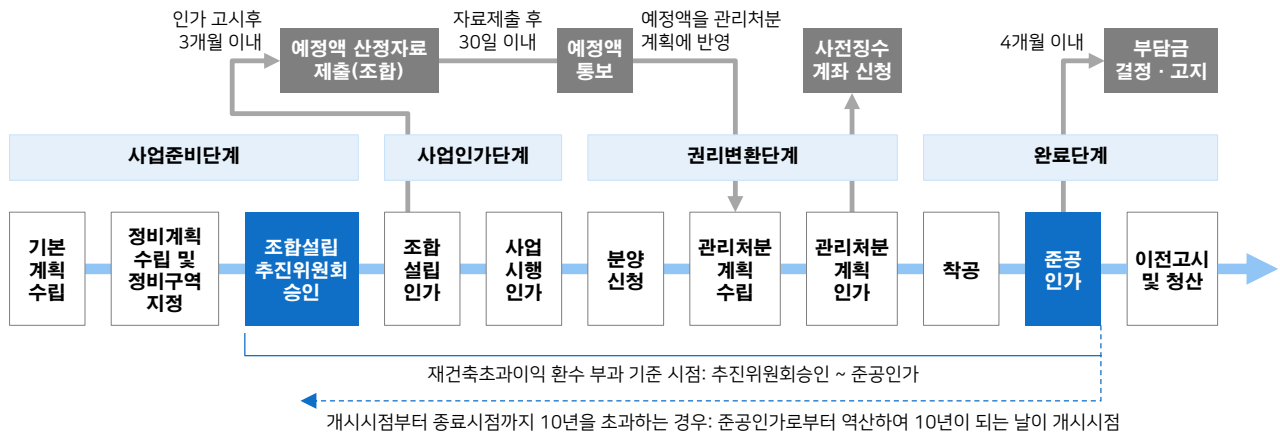
자료: 금융위원회, 메리츠증권리서치센터

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)
- ▶ 부과개시시점 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, 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 주택가액 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
40~60㎡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	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 서 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