

9
2020. 3. 12 (목)

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 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.

Daily Price

| | 지수 | 단위 | 2020-03-11 | 1D(%) | 1W(%) | 1M(%) | YTD(%) | YoY(%) |
|----|--------------|-----------|------------|-------|--------|--------|---------|---------|
| 주식 | S&P500 | 미국 | 2,741.38 | -4.89 | -12.42 | -18.22 | -15.15 | -1.51 |
| | DOW | 미국 | 23,553.22 | -5.86 | -13.06 | -19.55 | -17.47 | -8.18 |
| | NASDAQ | 미국 | 7,952.05 | -4.70 | -11.82 | -17.41 | -11.37 | 5.21 |
| | KOSPI | 한국 | 1,908.27 | -2.78 | -7.34 | -13.30 | -13.17 | -10.75 |
| | NIKKEI | 일본 | 19,416.06 | -2.27 | -7.98 | -18.03 | -17.93 | -8.09 |
| | SHCOMP | 중국 | 2,968.52 | -0.94 | -1.43 | 2.70 | -2.68 | -1.93 |
| | MSCI ACWI | 전세계 | 473.55 | -3.64 | -11.68 | -17.65 | -16.22 | -5.39 |
| | MSCI DM | 선진 | 1,972.05 | -3.89 | -12.08 | -18.28 | -16.38 | -4.95 |
| | MSCI EM | 이머징 | 946.62 | -1.86 | -8.79 | -12.91 | -15.07 | -9.08 |
| 환율 | Dollar Index | (Index) | 96.63 | 0.22 | -0.73 | -2.23 | 0.19 | -0.60 |
| | EURO | (USD/EUR) | 1.13 | -0.10 | 1.20 | 3.29 | 0.52 | 0.22 |
| | KRW | (KRW/USD) | 1,193.99 | 0.07 | 0.53 | 0.57 | 3.40 | 5.32 |
| | JPY | (JPY/USD) | 104.54 | -1.04 | -2.78 | -4.76 | -3.88 | -6.00 |
| | CNH | (CNH/USD) | 6.97 | 0.07 | 0.66 | -0.23 | 0.10 | 3.51 |
| 금리 | 미국채 10Y | (%,bp) | 0.87 | 6.65 | -18.27 | -70.01 | -104.80 | -176.98 |
| | 한국 국채 3Y | (%,bp) | 1.08 | -1.00 | 3.90 | -22.00 | -28.00 | -73.80 |
| 상품 | WTI | (USD/BL) | 32.98 | -4.02 | -29.50 | -33.75 | -45.41 | -43.60 |
| | Brent | (USD/BL) | 35.84 | -3.71 | -29.90 | -33.10 | -44.59 | -45.07 |
| | COPPER | (USD/ton) | 5,566.00 | 0.00 | -2.08 | -1.78 | -9.85 | -13.13 |
| | GOLD | (USD/oz) | 1,642.30 | -1.08 | -0.04 | 4.29 | 7.83 | 27.20 |
| | SILVER | (USD/oz) | 16.73 | -1.05 | -2.66 | -5.94 | -6.65 | 10.08 |

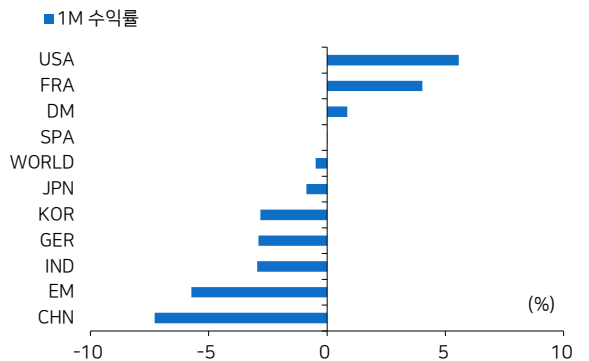
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

| | 시가총액 (십억원) | 1D (%) | 1M (%) | 3M (%) | YTD (%) | PER (배) | | PBR (배) | | ROE (%) | |
|---------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|------------|---------|-------|---------|-------|---------|-------|
| | | | | | | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E | 2020E | 2021E |
| 대림산업 | 2,408.2 | -1.8 | -18.7 | -23.5 | -23.5 | 3.8 | 3.8 | 0.4 | 0.4 | 11.4 | 10.2 |
| 대우건설 | 1,575.2 | -1.8 | -19.2 | -21.5 | -20.0 | 5.1 | 4.2 | 0.6 | 0.5 | 11.6 | 12.6 |
| 삼성엔지니어링 | 2,459.8 | -2.7 | -24.4 | -35.6 | -34.6 | 7.9 | 6.8 | 1.5 | 1.2 | 20.9 | 19.8 |
| GS건설 | 1,930.4 | -2.4 | -21.5 | -23.5 | -22.4 | 3.9 | 3.9 | 0.4 | 0.4 | 11.8 | 11.1 |
| 현대건설 | 3,535.5 | -2.5 | -20.8 | -27.1 | -24.9 | 6.9 | 6.4 | 0.5 | 0.5 | 7.4 | 7.5 |
| HDC | 543.1 | -1.8 | -17.0 | -12.6 | -17.7 | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A | N/A |
| HDC현대산업개발 | 748.8 | -3.7 | -29.3 | -33.3 | -33.9 | 2.5 | 2.6 | 0.3 | 0.3 | 12.8 | 11.3 |
| Sinopec Engineering | 2,292.6 | 0.9 | -23.4 | -25.6 | -27.5 | 4.4 | 3.9 | 0.5 | 0.4 | 10.5 | 11.0 |
| Vinci | 62,554.3 | 1.4 | -26.8 | -22.4 | -22.4 | 12.1 | 11.2 | 2.0 | 1.8 | 16.4 | 16.0 |
| TechnipFMC | 4,476.3 | -4.2 | -52.6 | -56.7 | -60.6 | 6.3 | 5.4 | 0.4 | 0.4 | 6.0 | 7.1 |
| Bouygues | 15,351.0 | 1.1 | -20.1 | -20.3 | -20.6 | 9.8 | 8.8 | 1.0 | 1.0 | 11.1 | 11.6 |
| Linde | 110,112.5 | -1.2 | -22.3 | -16.7 | -19.4 | 21.1 | 19.3 | 2.0 | 1.9 | 8.6 | 9.2 |
| Hochtief | 6,792.8 | -4.6 | -35.1 | -37.5 | -37.0 | 7.5 | 7.1 | 2.7 | 2.4 | 38.7 | 35.4 |
| Saipem | 2,980.6 | -1.3 | -42.3 | -47.0 | -49.6 | 10.0 | 6.9 | 0.5 | 0.5 | 5.6 | 7.6 |
| Maire Tecnimont | 852.7 | 3.3 | -24.8 | -22.7 | -21.9 | 6.0 | 6.0 | 1.4 | 1.2 | 25.4 | 22.2 |
| L&T | 25,202.3 | 1.4 | -13.9 | -12.7 | -14.0 | 15.5 | 13.6 | 2.2 | 2.0 | 15.1 | 15.5 |
| JGC | 3,137.8 | 0.3 | -30.5 | -36.8 | -39.3 | 23.9 | 11.1 | 0.7 | 0.6 | 2.8 | 5.7 |
| Chiyoda | 718.6 | -5.8 | -42.4 | -15.3 | -14.1 | 5.2 | 6.7 | 2.6 | 1.8 | -91.2 | 35.8 |
| Toyo Engineering | 163.4 | -2.9 | -37.6 | -48.9 | -47.7 | 7.6 | 5.3 | 0.6 | 0.5 | 6.9 | 9.0 |
| Kajima Corp | 6,336.0 | 1.6 | -22.4 | -29.2 | -27.6 | 5.3 | 5.3 | 0.7 | 0.6 | 13.3 | 12.1 |
| Tecnicas Reunidas | 1,141.0 | -2.1 | -30.0 | -32.7 | -36.1 | 7.6 | 6.3 | 2.0 | 1.7 | 26.4 | 26.9 |
| CTCI | 1,014.8 | 0.4 | -10.0 | -11.5 | -11.8 | 13.0 | 9.7 | 1.4 | 1.3 | 11.2 | 17.4 |
| Petrofac | 1,102.9 | -5.1 | -41.4 | -45.6 | -45.5 | 4.2 | 3.8 | 1.3 | 1.1 | 28.6 | 27.1 |
| Fluor | 1,177.7 | -9.6 | -62.8 | -58.0 | -62.6 | 4.6 | 3.4 | 0.5 | 0.5 | 14.0 | 17.7 |
| Jacobs | 13,932.9 | -4.6 | -10.0 | -0.1 | -2.0 | 15.9 | 13.6 | 2.0 | 1.9 | 12.8 | 14.7 |
| KBR | 3491.3 | -7.1 | -31.2 | -29.7 | -32.2 | 11.0 | 9.5 | 1.5 | 1.4 | 12.8 | 15.4 |

자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

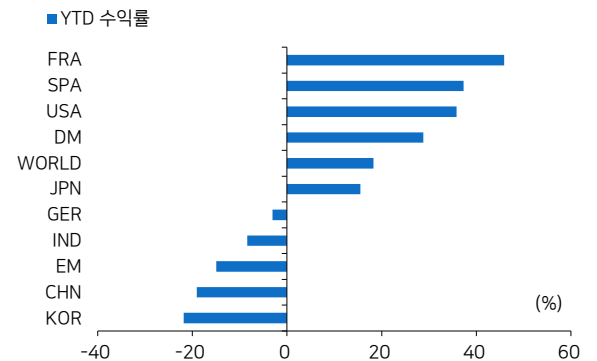
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



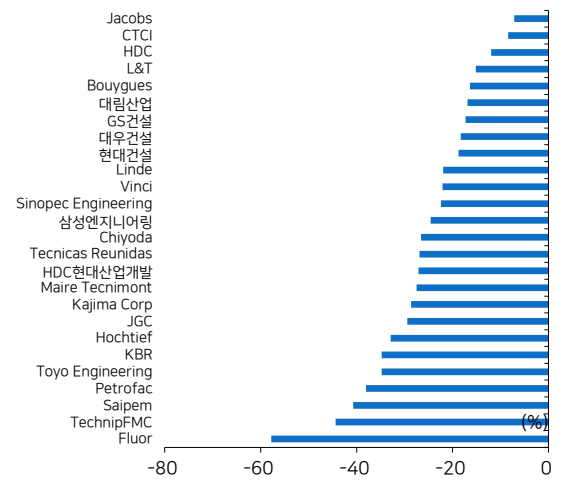
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



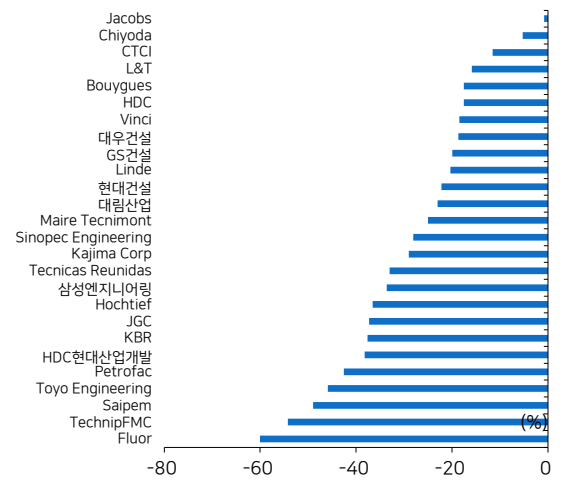
자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



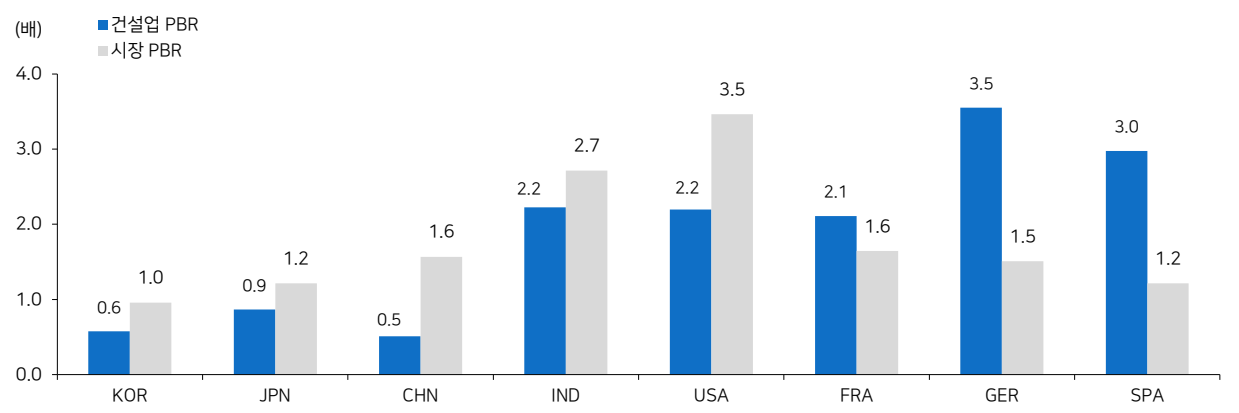
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권증권 리서치센터

NEWS

사우디·UAE, 원유증산 '선전포고'... "점유율 경쟁 막을랐다"

연합뉴스

- 사우디 아람코가 최대 산유 능력을 현재 하루 1,200만 배럴에서 100만 배럴 더 올려 1,300만 배럴까지 향상시킬 계획
- UAE ADNOC도 4월부터 산유량을 하루 300만 배럴에서 400만 배럴로 33% 늘리고, 500만 배럴까지 생산하는 능력을 보유할 계획

코로나19, 전국 분양시장 위협...서울 분양전망지수 60선 첫 붕괴

뉴스1

- 주택산업연구원에 따르면 전국 3월 분양경기실사지수는 전월대비 22포인트 하락한 66.7을 기록함
- 특히 서울의 경우 분양가상한제를 피하기 위해 다음달 말 이전에 입주자모집 공고를 내야하지만 조합원 총회, 모델하우스 개관 등의 일정을 예정대로 소화하지 못하고 있는 것으로 판단
- 코로나19와 조정대상지역 추가지정, 분양가규제 등의 영향으로 주택사업자가 체감하는 분양경기에 대한 부정적 인식은 확산되는 반면 입지·가격 등 경쟁력이 있는 일부 단지에서는 청약수요가 집중되면서 청약과열 현상이 지속될 것으로 보여 분양시장의 양극화·국지화는 더 심화될 전망

6단지 이어 목동 9단지도 1차 정밀안전진단 통과

서울경제

- 목동 9단지가 1차 재건축 정밀안전진단에서 D등급을 받으며 재건축 첫 관문인 1차 정밀안전진단을 통과하였으며, 한국건설기술연구원 등 공공기관의 2차 검증을 통과하면 재건축이 가능하게 됨

신월곡1 재개발, 11년만에 9부 능선 넘었다

서울경제

- 신월곡1구역 재개발조합이 서울시 환경영향평가 재심의를 통과하며 상반기 중 사업시행인가 가능성이 높아짐
- 해당 사업은 성북2구역과의 결합개발로 추진되며 신월곡1구역의 용적률이 기존 600%에서 680%로 늘면서 사업성이 향상됨
- 신월곡 1구역은 재개발을 통해 지하 6층·지상 46층, 아파트 2,204가구 및 오피스텔 486실 등을 갖춘 대단지로 거듭날 계획

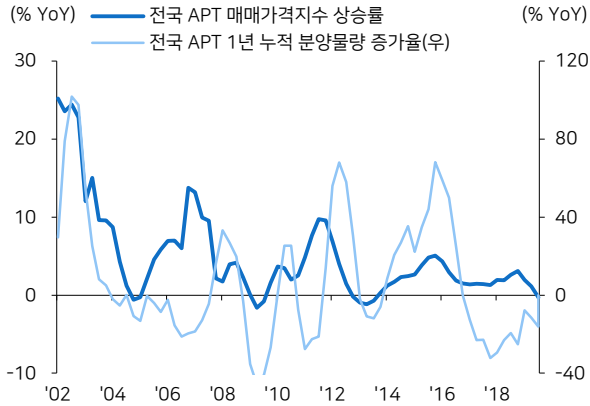
HDC현산 "아시아나 인수절차 순항"

디지털타임스

- HDC현대산업개발은 지난 2월 말 사모사채 약 1700억원 발행을 완료하며 아시아나항공 인수를 위한 기업결합 신고 및 자금마련 절차를 순조롭게 추진중이라 밝힘

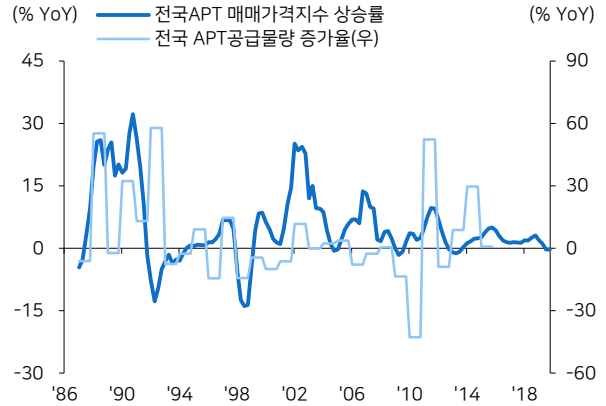
Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



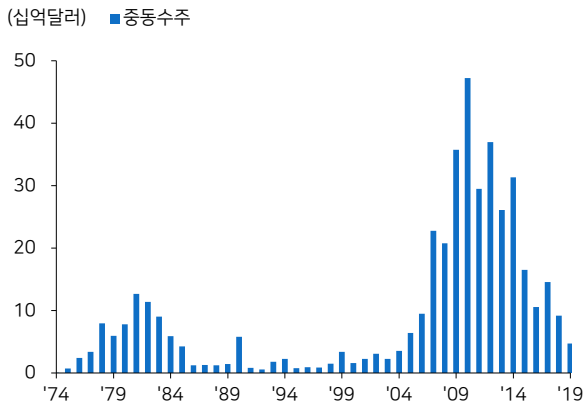
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



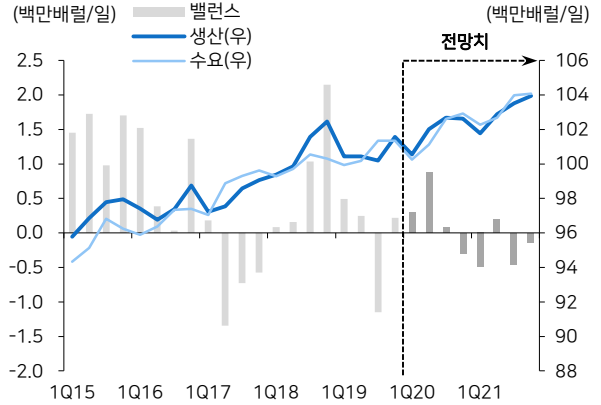
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



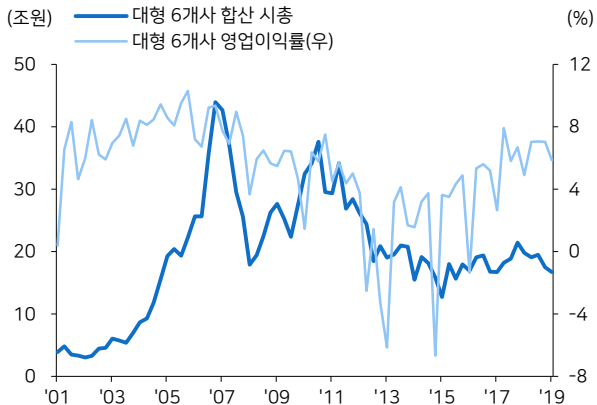
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



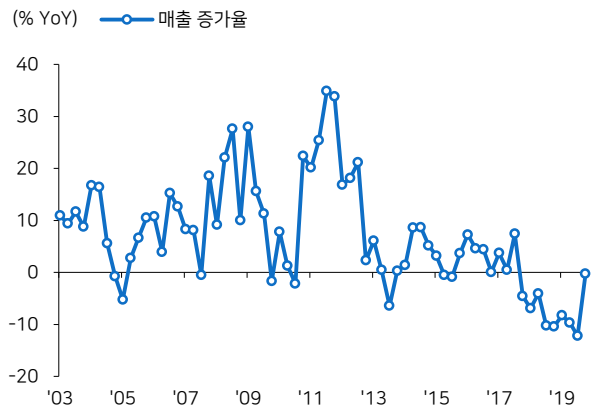
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

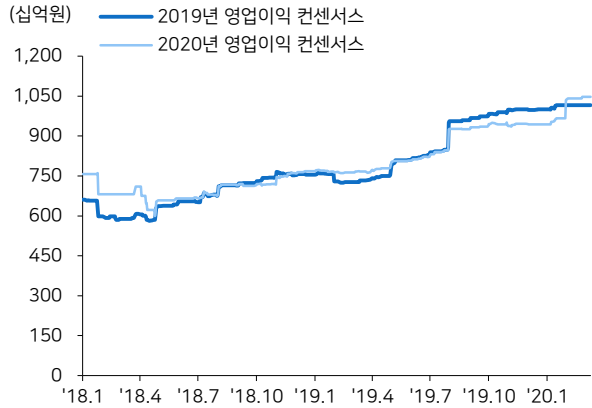
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

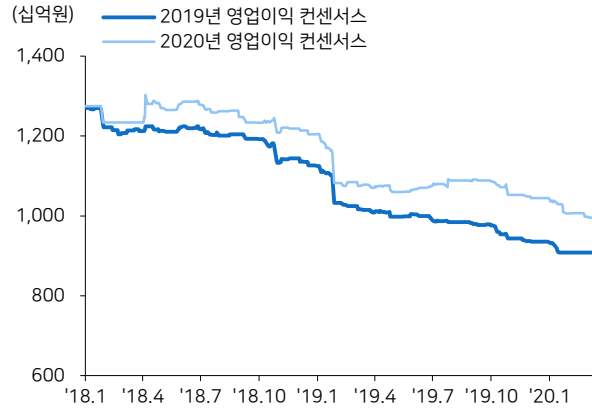
Earnings - 업체별 2019년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



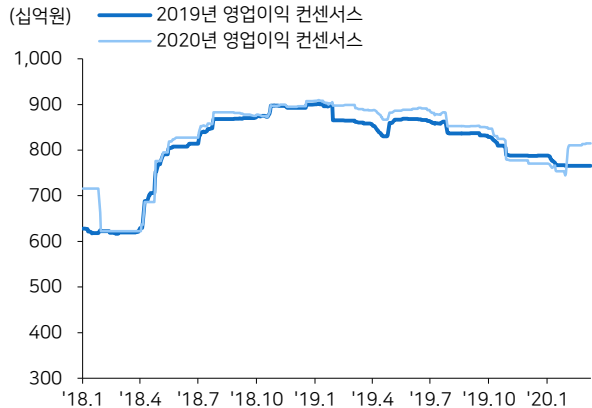
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림13 현대건설



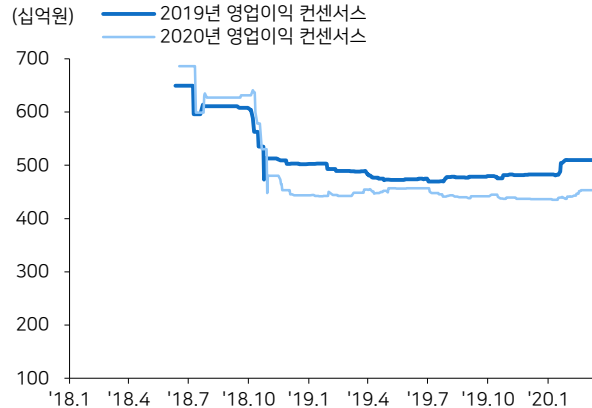
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림14 GS건설



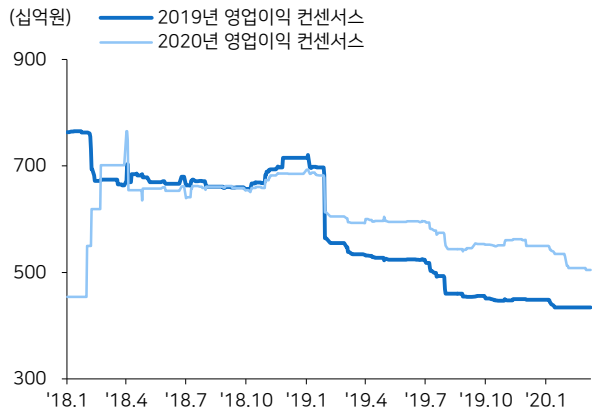
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



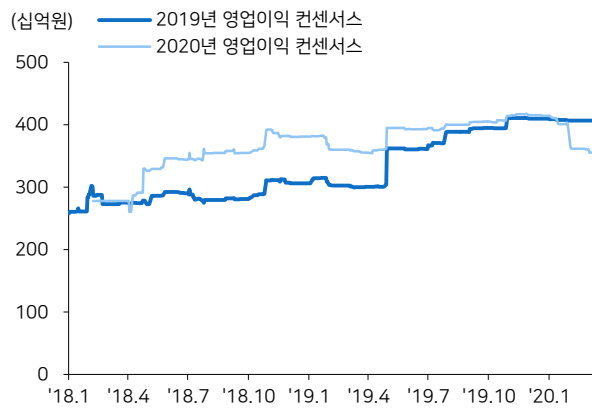
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

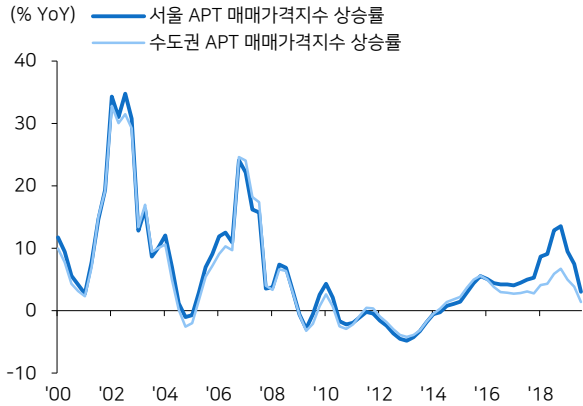
그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

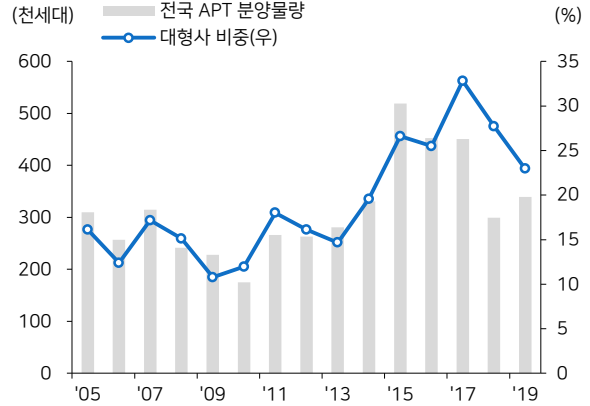
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



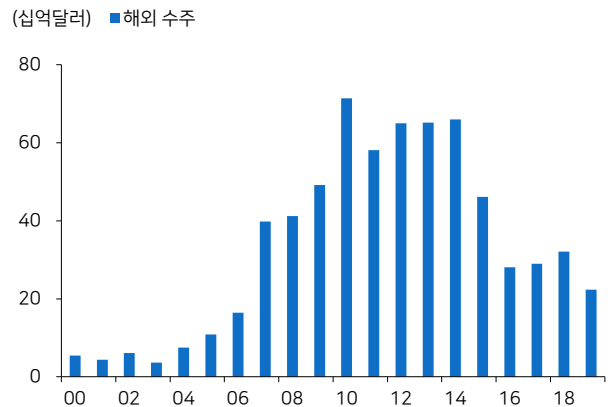
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



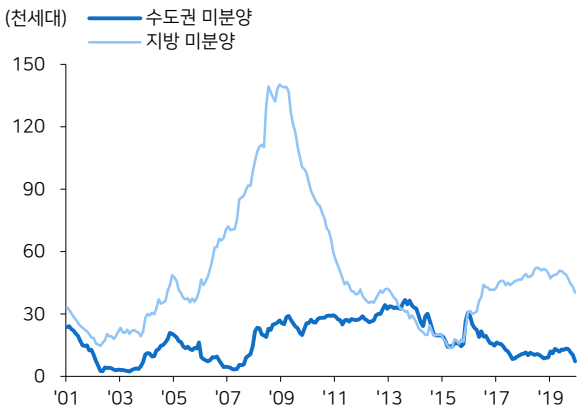
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



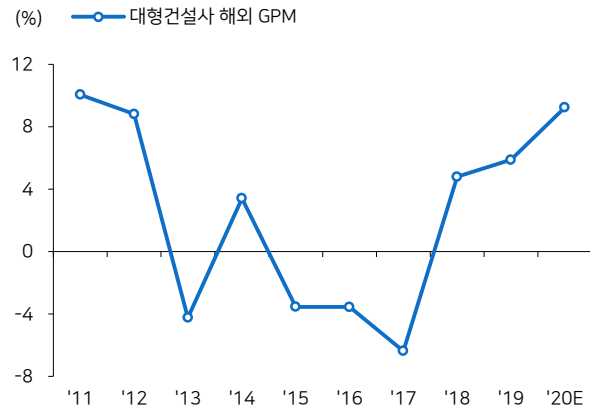
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

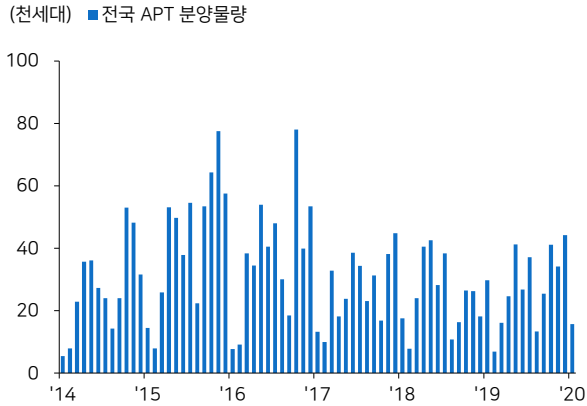
그림23 대형건설사 해외 수익성



자료: 메리츠증권 리서치센터

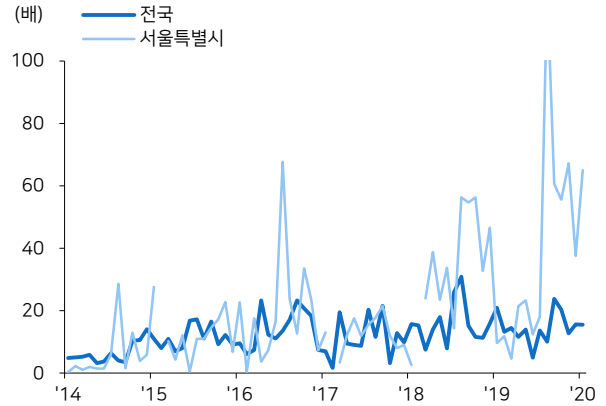
Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이



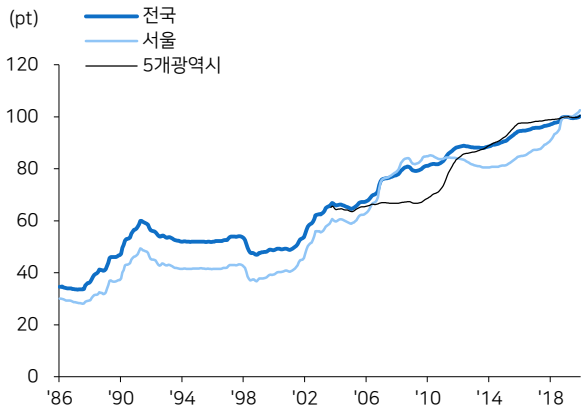
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이



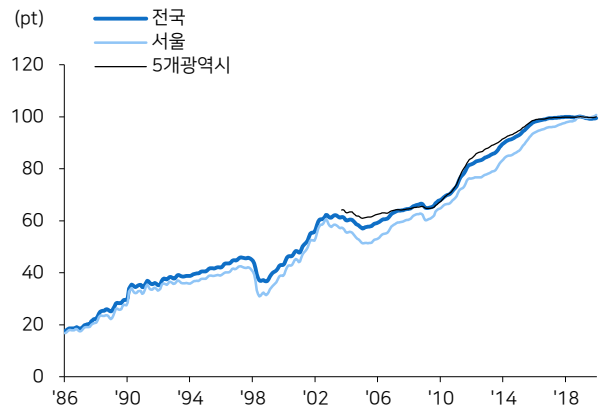
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격지수 추이



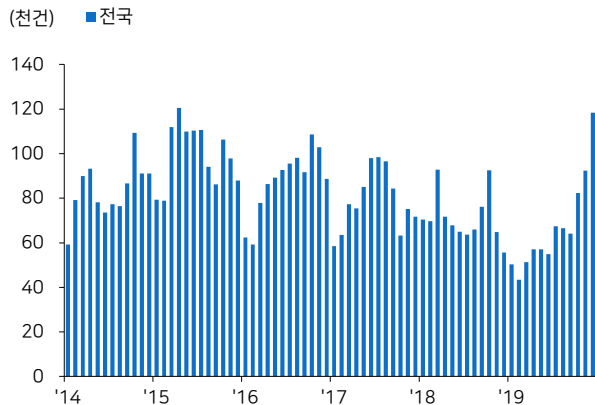
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격지수 추이



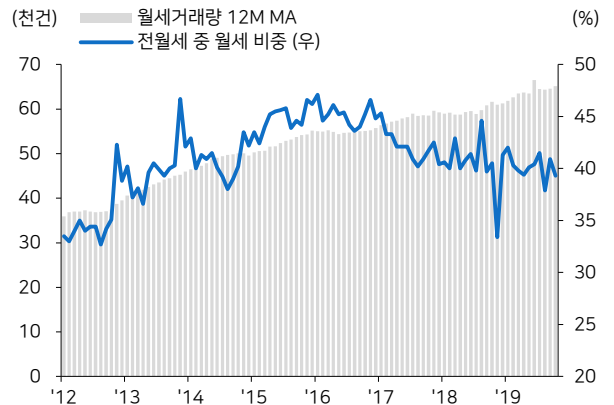
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

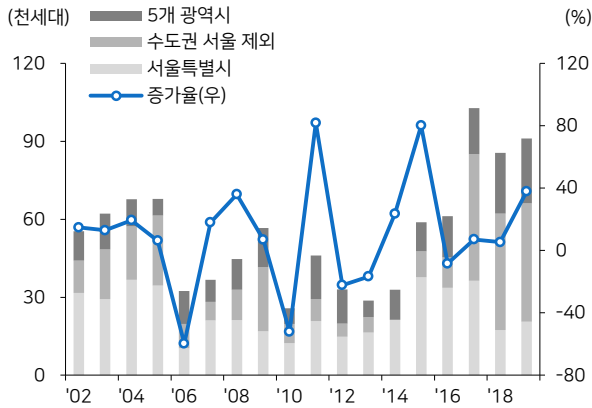
그림29 전월세 거래량



자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

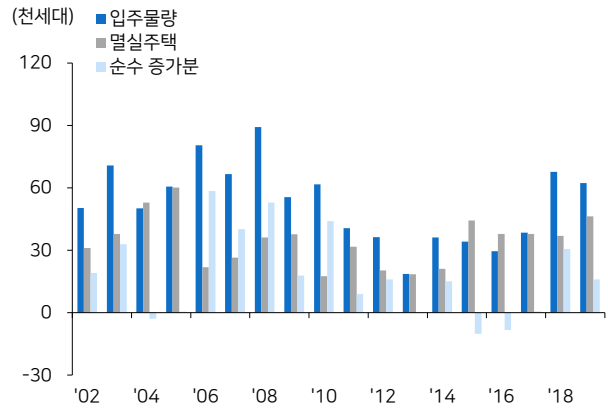
Earnings - 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림31 재건축/재개발 입주물량, 멸실주택, 순수공급



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

표1 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울]

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 | |
|------|------|-----------------|------------|-------------|-----------|
| 서울 | 강남구 | 4월 | 디에이치포레스트 | 184 | 현대건설 |
| | | 9월 | 래미안라클래스 | 679 | 삼성물산 |
| | | 10월 | 역삼센트럴아이파크 | 499 | HDC현대산업개발 |
| | | 12월 | 개포프레지던스자이 | 3,343 | GS건설 |
| 강동구 | 9월 | 고덕강일4단지 | 642 | 두산건설 | |
| 광진구 | 1월 | e편한세상광진그랜드파크 | 730 | 대림산업 | |
| 노원구 | 2월 | 태릉해링턴플레이스 | 1,308 | 효성중공업 | |
| 동대문구 | 1월 | e편한세상청계센트럴포레 | 823 | 대림산업 | |
| | | 청량리역한양수자인192 | 1,152 | 한양, 보성산업 | |
| | | 청량리역롯데캐슬SKY-L65 | 1,425 | 롯데건설 | |
| 서대문구 | 2월 | 홍제역해링턴플레이스 | 1,116 | 진흥기업, 효성중공업 | |
| | | 서대문푸르지오센트럴파크 | 832 | 대우건설 | |
| | | 힐스테이트홍은포레스트 | 623 | 현대건설 | |
| | | DMC금호리첸시아 | 450 | 금호산업 | |
| 서초구 | 5월 | 방배그랑자이 | 758 | GS건설 | |
| | | 7월 | 서초그랑자이 | 1,446 | GS건설 |
| | | 11월 | 르엘신반포센트럴 | 596 | 롯데건설 |
| 성북구 | 5월 | 롯데캐슬클라시아 | 2,029 | 롯데건설 | |
| 송파구 | 4월 | 송파위례리슈빌퍼스트클래스 | 494 | 계룡건설산업 | |
| | | 9월 | 송파시그니처롯데캐슬 | 1,945 | 롯데건설 |
| 영등포구 | 12월 | 더샵파크프레스티지 | 799 | 포스코건설 | |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

표2 2019년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 외]

| 지역 | | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 |
|-----|------|-------------|-----------------|------------|-------------------------|
| 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 | 의정부역센트럴자이&위브캐슬 | 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 |
| | 부산진구 | 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 | 삼정기업 |
| | 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 | 광주전남혁신도시이노시티메시앙 | 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 | 창원월영마린메시앙 | 4,298 | 부영주택 |
| 10월 | | 창원무동센텀파라디아 | 1,034 | 파라다이스글로벌 | |
| 경북 | 경산시 | 3월 | 중산코오롱하늘채메트로폴리스 | 1,184 | 코오롱글로벌 |
| 강원 | 춘천시 | 1월 | 춘천센트럴파크푸르지오 | 1,556 | 대우건설 |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

표3 2020년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 및 수도권]

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 | | |
|-----|------|--------------|-------------|----------|-----------------------------|------------------------|
| 서울 | 강남구 | 10월 | 개포주공1단지재건축 | 6,642 | 현대건설, HDC현대산업개발 | |
| | | 1월 | 개포프레지던스자이 | 3,375 | GS건설 | |
| | 강동구 | 4월 | 둔촌주공재건축 | 12,032 | 대우건설, 롯데건설, 현대건설, HDC현대산업개발 | |
| | | 8월 | 고덕강일지구 | 809 | 계룡건설, 현대건설 | |
| | 동대문구 | 5월 | 래미안(용두6) | 1,048 | 삼성물산 | |
| | 동작구 | 3월 | 흑석3구역 | 1,772 | GS건설 | |
| | | 6월 | 상도동푸르지오 | 771 | 대우건설 | |
| | 서초구 | 10월 | 래미안신반포3 | 2,971 | 삼성물산 | |
| | | 11월 | 아크로파크브릿지 | 1,131 | 대림산업 | |
| | 성동구 | 4월 | 서울숲2차 | 825 | HDC현대산업개발 | |
| | 성북구 | 5월 | 장위4 | 2,840 | GS건설 | |
| | 은평구 | 5월 | 수색13구역 | 1,464 | HDC현대산업개발, SK건설 | |
| | | 6월 | 중산2구역 | 1,386 | GS건설 | |
| | | 5월 | 수색6구역 | 1,223 | GS건설 | |
| | | 5월 | 수색7구역 | 672 | GS건설 | |
| | 중구 | 3월 | 힐스테이트세운 | 899 | 현대엔지니어링 | |
| 7월 | | 세운푸르지오헤리티지사업 | 614 | 대우건설 | | |
| 경기 | 광명시 | 11월 | 광명2R구역재개발 | 3,344 | 대우건설, 롯데건설, 현대엔지니어링 | |
| | | 2020 | 광명푸르지오센트베르 | 1,335 | 대우건설 | |
| | | 7월 | 광명14R구역재개발 | 1,187 | 대우건설, 한화건설 | |
| | 광주시 | 10월 | 경기광주시초월자이 | 1,097 | GS건설 | |
| | 성남시 | 6월 | 신흥2구역 | 4,774 | 대우건설, GS건설 | |
| | 수원시 | 6월 | 수원영흥공원푸르지오 | 1,520 | 대우건설 | |
| | | 9월 | 수원망포2차 | 1,418 | 롯데건설, HDC현대산업개발 | |
| | | 3월 | 수원팔달8구역 | 3,603 | 대우건설, SK건설 | |
| | | 10월 | 수원팔달10구역 | 3,432 | HDC현대산업개발, GS건설 | |
| | 안산시 | 4월 | 원곡연립1재건축 | 1,714 | 대우건설 | |
| | 안양시 | 6월 | 안양덕현지구주택재개발 | 2,761 | 대림산업, 코오롱글로벌 | |
| | 의정부시 | 5월 | 의정부주상복합 | 1,092 | HDC현대산업개발 | |
| | 화성시 | 3월 | 화성반월 | 1,297 | GS건설 | |
| | | 12월 | 봉담 | 1,004 | 현대건설 | |
| | 인천 | 계양구 | 11월 | 인천계양1재개발 | 2,371 | 현대건설, GS건설 |
| | | 미추홀구 | 6월 | 용현학익 | 2,430 | 포스코건설, 현대건설, HDC현대산업개발 |
| 8월 | | | 인천용마루지구 | 2,312 | 태영건설, GS건설, 금호산업, 신성건설 | |
| 6월 | | | 인천주안3구역 | 2,054 | 쌍용건설, GS건설 | |
| 부평구 | | 5월 | 청천2구역재개발 | 5,139 | 대림산업 | |
| | | 2월 | 백운2재개발 | 1,436 | 현대건설 | |
| 서구 | | 5월 | 인천한들구역푸르지오 | 4,805 | 대우건설 | |
| 연수구 | | 11월 | 인천송도자이 | 1,524 | GS건설 | |
| | | 2월 | 힐스테이트송도더스카이 | 1,205 | 현대건설 | |
| | | 4월 | 레이크송도3차 | 1,110 | 현대건설 | |
| 중구 | | 8월 | 인천영종3차e편한세상 | 1,426 | 대림산업 | |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

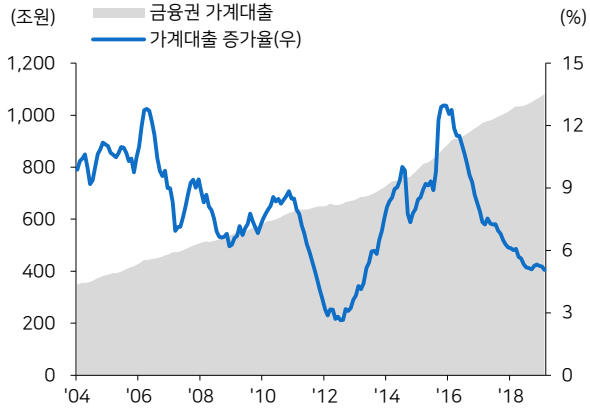
표4 2020년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대광역시 및 지방]

| 지역 | | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 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 | 부산영도에일린의뜰 | 1,228 | 아이에스동서 |
| | 동구 | 3월 | 울산서부동 | 2,687 | 신영, GS건설 |
| | 울주군 | 2020 | 덕하지구에일린의뜰 | 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 | |
| 중구 | 8월 | 달성지구재개발 | 1,501 | 대우건설, 현대엔지니어링 | |
| 광주 | 북구 | 3월 | 광주유동재개발 | 2,240 | 두산건설, 중흥건설 |
| | | 10월 | 광주신용동지역주택조합 | 1,647 | 현대건설 |
| | | 10월 | 광주일곡공원EGthe1 | 1,166 | 라인건설 |
| 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 | 오송바이오융복합산업지구EGthe1 | 2,407 | 라인건설 |
| | | 2020 | 탑동2구역힐데스하임 | 1,368 | 원건설 |
| 경남 | 김해시 | 2월 | 삼문동지역주택조합이안(미정) | 1,347 | 대우산업개발 |
| | | 7월 | 김해올하두산위브 | 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

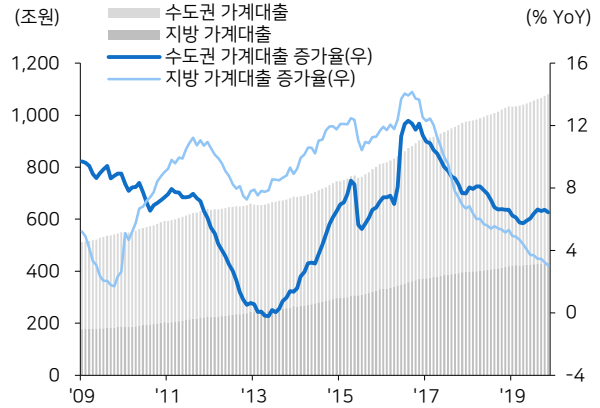
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



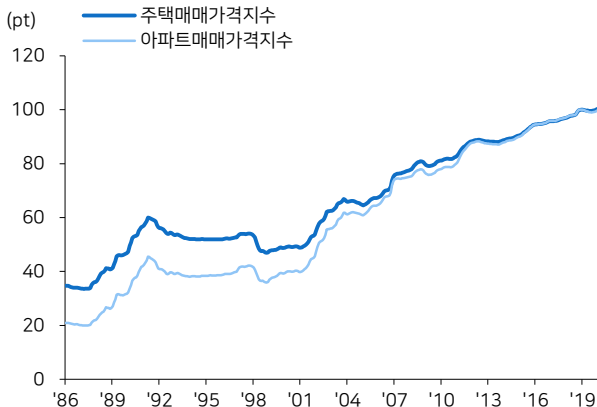
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



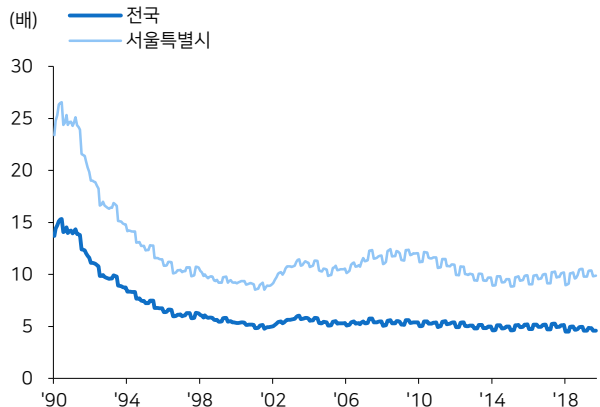
자료: 한국은행, 메리츠증권증권 리서치센터

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

| (세대) | 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, 메리츠증권 리서치센터

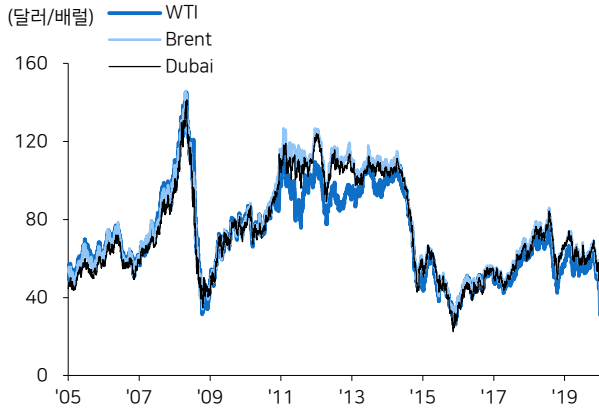
표6 지역별 아파트 인허가 물량

| (세대) | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 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 | 487,975 |
| 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 | 62,272 |
| 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 | 272,226 |
| 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 | 87,578 |
| 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 | 167,903 | 122,874 |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

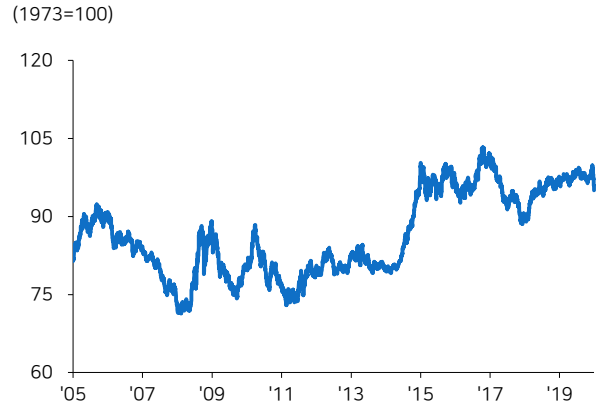
Earnings - 해외 지표

그림38 유가



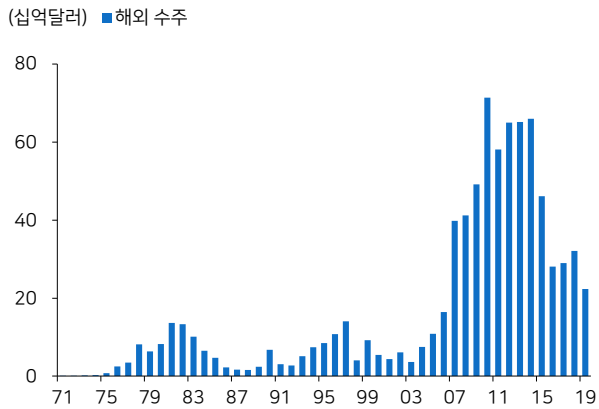
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



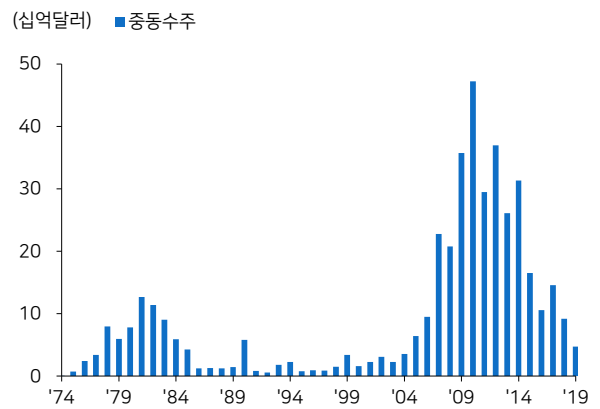
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림40 해외 수주



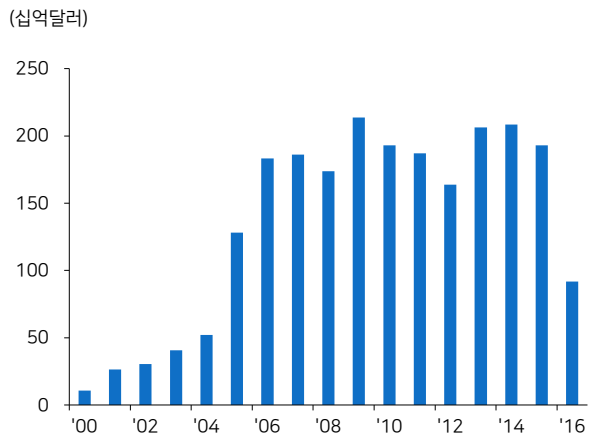
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림41 중동 수주



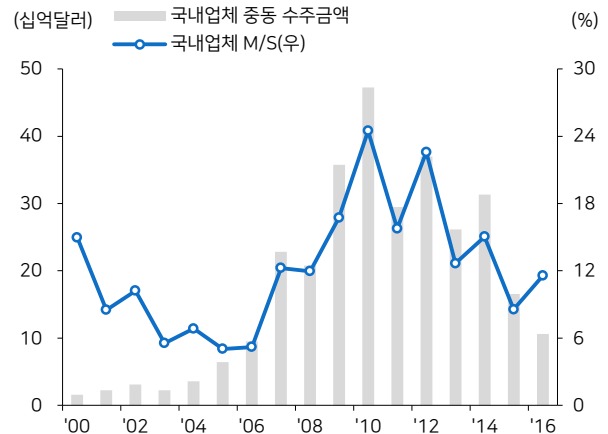
자료: 해외건설협회, 메리츠증권증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

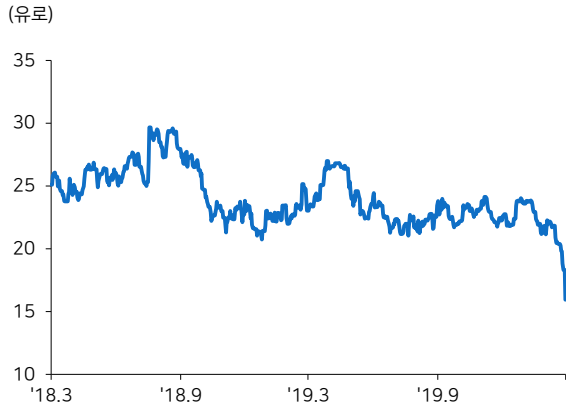
그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권증권 리서치센터

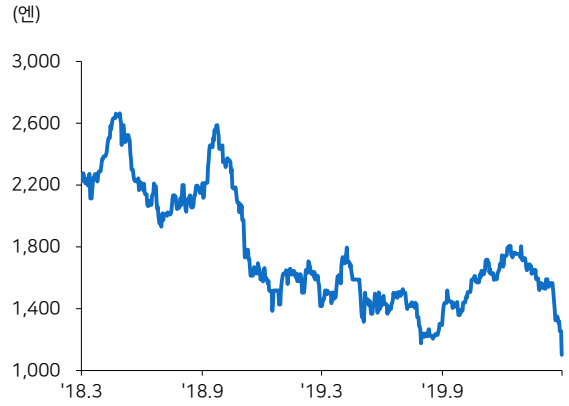
Earnings - 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



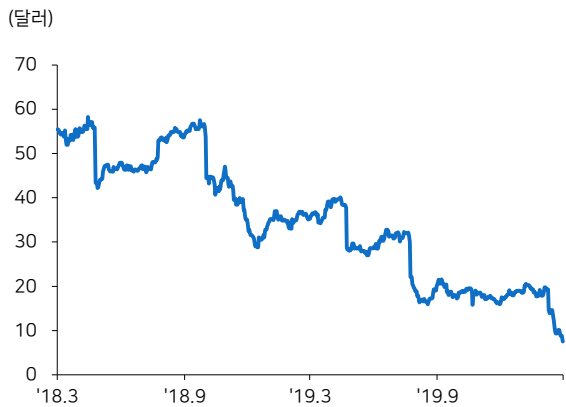
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림45 JGC



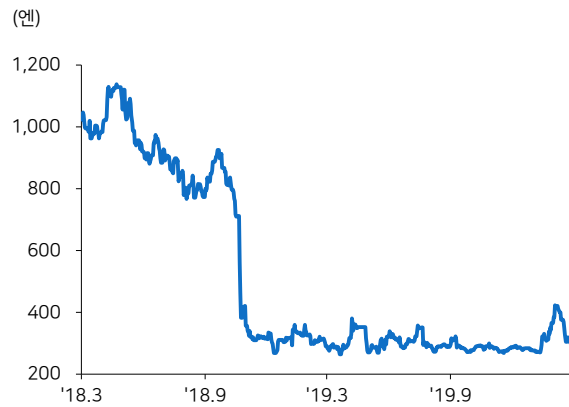
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림46 Fluor



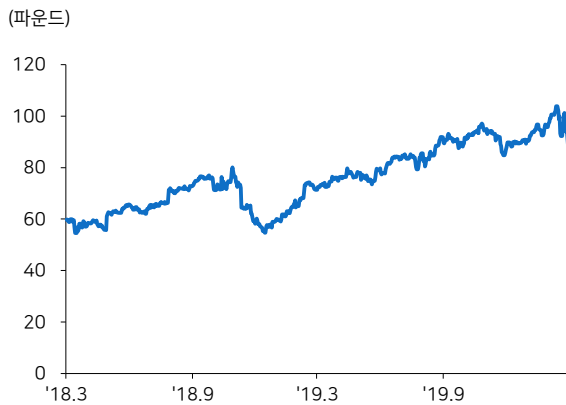
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



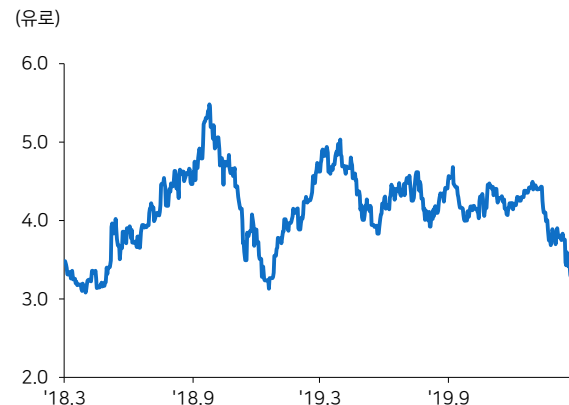
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

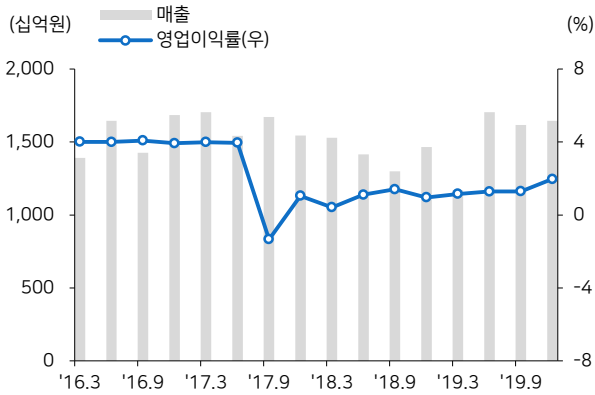
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

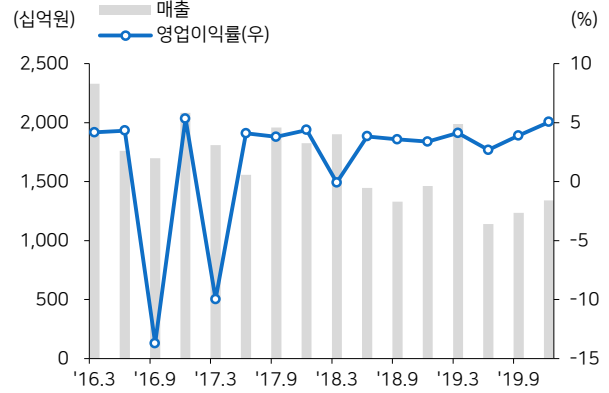
Earnings - 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



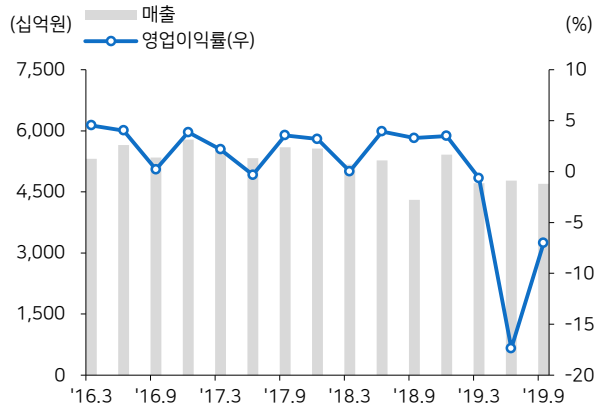
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림51 JGC



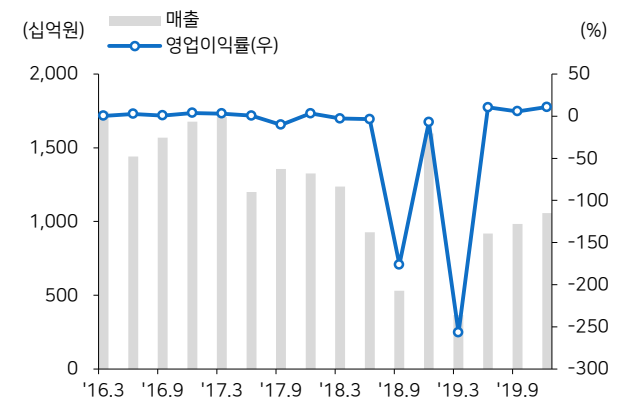
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림52 Fluor



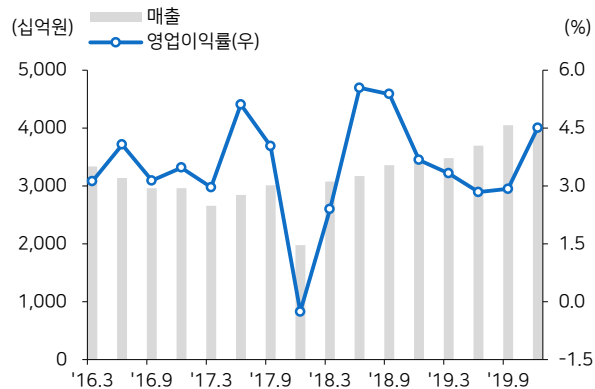
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



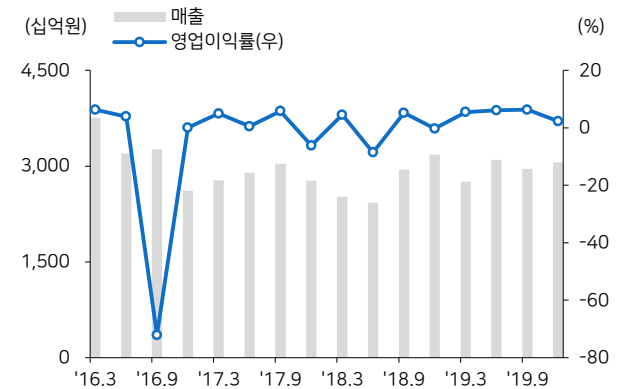
자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

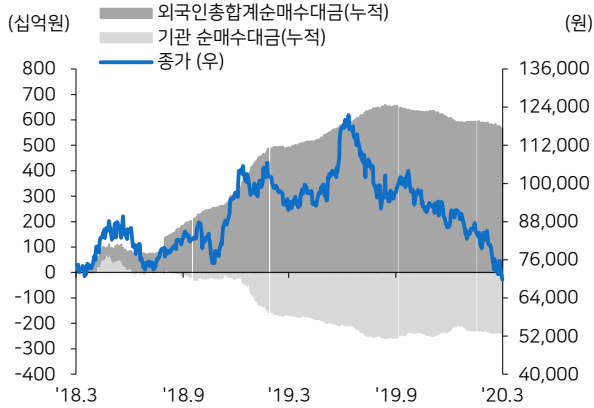
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권증권 리서치센터

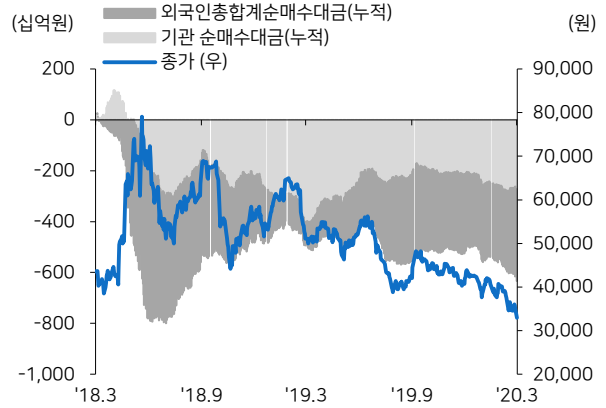
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



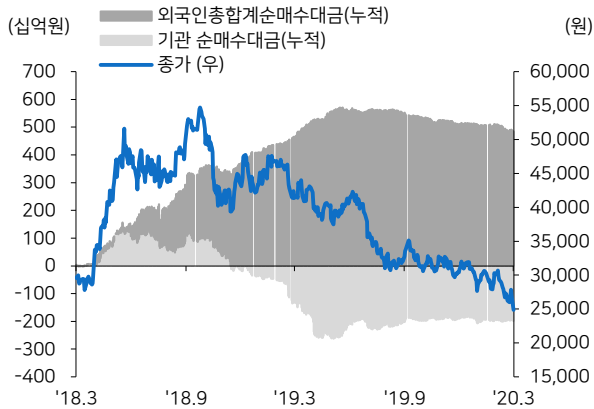
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림57 현대건설



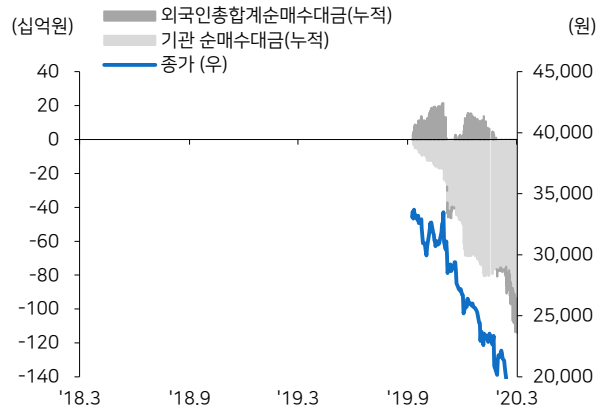
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림58 GS건설



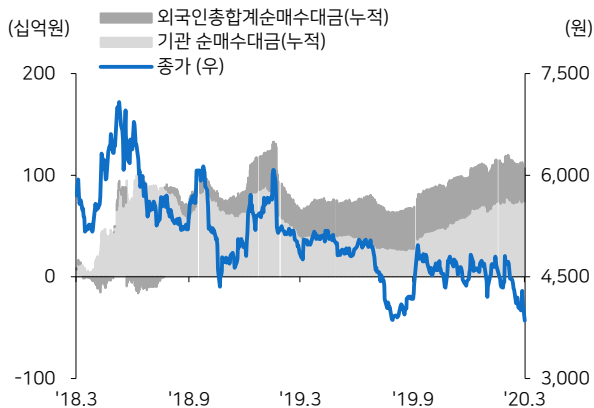
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



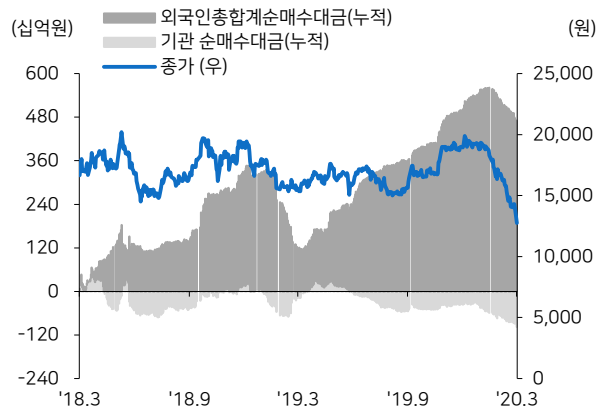
자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림60 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

그림61 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권증권 리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

표7 대림산업

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | |
|-----------------------|--------|------|------|--------------------|--------|------|------|
| 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 분양유형 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 분양유형 |
| 서울 e편한세상청계센터럴포레 | 823 | 1월 | 재개발 | 충남 천안 원성 | 1,579 | 4월 | |
| 서울 e편한세상광진그랜드파크 | 730 | 1월 | | 인천 청천2구역재개발 | 5,139 | 5월 | 재개발 |
| 인천 e편한세상계양더프리미어 | 823 | 1월 | | 충남 충남서산석림e편한세상 | 592 | 5월 | |
| 경기 e편한세상일산어반스카이 | 552 | 4월 | | 인천 청라 라피아노 | 354 | 5월 | |
| 세종 세종자이e편한세상 새나루마을1단지 | 540 | 5월 | | 경남 밀양내이동e편한세상 | 560 | 5월 | |
| 경기 e편한세상금빛그랑메종 | 5,320 | 5월 | 재개발 | 대구 대구학정e편한세상 | 1,128 | 5월 | |
| 경기 감일에코앤e편한세상 | 288 | 5월 | | 화성남양e편한세상(B11) | 606 | 7월 | |
| 부산 e편한세상시민공원 1단지 | 1,286 | 6월 | 재개발 | 경기 안양덕현지구주택재개발 | 1,443 | 8월 | 재개발 |
| 부산 e편한세상시민공원 2단지 | 115 | 6월 | 재개발 | 경기 김포마송2차e편한세상 | 536 | 8월 | |
| 대구 e편한세상두류역 | 902 | 7월 | 재건축 | 인천 인천영종3차e편한세상 | 1,426 | 9월 | |
| 경기 e편한세상김포로알하임 | 574 | 8월 | | 전남 전남순천2차e편한세상 | 610 | 9월 | |
| 경기 e편한세상운정어반프라임 | 1,010 | 9월 | | 경기 광교 오피스텔 | 450 | 9월 | |
| 서울 녹번역e편한세상캐슬2차 | 59 | 9월 | 재개발 | 부산 래미안(부산가계2) | 1,341 | 10월 | 재개발 |
| 서울 덕수궁디벨리스 | 58 | 9월 | | 경남 진주주약동e편한세상 | 379 | 10월 | |
| 경남 e편한세상거제유로아일랜드 | 1,049 | 10월 | | 서울 역삼동 도시형 생활주택 | 142 | 10월 | |
| 대전 도마e편한세상포레나 | 941 | 10월 | 재개발 | 부산 부산 송도 | 1,303 | 11월 | 재건축 |
| 부산 e편한세상서면더센터럴 | 998 | 10월 | | 인천 주안동 주상복합 | 740 | 11월 | |
| 충남 봉명e편한세상 | 459 | 10월 | | 경기 가평대곡 | 476 | 12월 | |
| 경기 e편한세상초지역센터럴포레 | 725 | 12월 | 재건축 | 부산 거제 고현 2차 | 1,098 | 12월 | |
| 서울 e편한세상홍제가든플라츠 | 481 | 12월 | 재건축 | 충남 천안삼릉 | 758 | 12월 | |
| | | | | 서울 아크로파크브릿지(방배6구역) | 1,131 | 12월 | 재건축 |
| 계 | 20,661 | | | 계 | 21,900 | | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권리서치센터

표8 현대건설

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | |
|------------------|--------|------|------|--------------------|--------|-------|------|
| 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 분양유형 | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | 분양유형 |
| 경기 하남감일A6 | 336 | 4월 | | 인천 힐스테이트 부평 | 1,354 | 3월 | |
| 서울 디에이치포레센트 | 184 | 4월 | 재건축 | 인천 힐스테이트송도더스카이(B2) | 1,205 | 3월 | |
| 대구 힐스테이트다사역 | 674 | 6월 | | 대구 도원센터럴 | 894 | 3월 | |
| 대구 힐스테이트데시앙도남 C4 | 585 | 6월 | | 광주 광주첨단지구주상복합 | 315 | 3월 | |
| 대구 힐스테이트데시앙도남 C3 | 556 | 6월 | | 서울 힐스테이트청량리역오피스텔 | 954 | 3월 | |
| 경기 힐스테이트광교산 | 789 | 7월 | | 대구 대구역오페라 | 939 | 4월 | |
| 경기 부천일루미스테이트 | 1,241 | 9월 | 재개발 | 대구 대구동인동주상복합 | 410 | 4월 | |
| 경기 힐스테이트비산파크뷰 | 303 | 11월 | | 인천 레이크송도3차(A14) | 1,110 | 4월 | |
| 서울 힐스테이트흥은포레스트 | 623 | 11월 | 재건축 | 서울 둔촌주공재건축 | 3,368 | 4월 | 재건축 |
| 서울 힐스테이트창경궁 | 181 | 11월 | | 서울 개포주공1단지재건축 | 3,321 | 4월 | 재건축 |
| 전북 힐스테이트어울림효자 | 624 | 11월 | 재개발 | 경기 의정부주상복합1차 | 172 | 5월 | |
| 경기 힐스테이트푸르지오수원 | 1,293 | 12월 | 재개발 | 대전 가양동 주상복합 | - | 5월 | |
| 대구 힐스테이트대구역 | 803 | 12월 | | 대구 대구봉덕새길재건축 | 345 | 7월 | 재건축 |
| 인천 힐스테이트푸르지오주안 | 1,479 | 12월 | 재개발 | 서울 고덕강일지구(5BL) | 445 | 8월 | |
| | | | | 광주 광주신용동지역주택조합 | 1,647 | 10월 | |
| | | | | 인천 인천계양1재개발 | 1,186 | 11월 | 재개발 |
| | | | | 경기 봉담(민간임대) | 1,004 | 12월 | |
| | | | | 경기 힐스테이트 수지구청역 | 528 | 2020년 | |
| | | | | 경기 지식산업센터 성남고등 | 283 | 2020년 | |
| | | | | 서울 현대지식산업센터가산퍼블릭 | 1,659 | 2020년 | |
| | | | | 경기 현대 클러스터 한강미사3차 | 1,040 | 2020년 | |
| | | | | 대구 힐스테이트 도원 센터럴 | 1,158 | 2020년 | |
| 계 | 12,751 | | | 계 | 20,000 | | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권리서치센터

표9 GS건설

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | | |
|----------------|--------------------|-------|------|----------------|-------------------|-------|-------|-----|
| | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | |
| 경기 | 다산신도시자연&자이 | 293 | 1월 | 경기 | 과천제이드자이(지식정보S9) | 433 | 2월 | |
| 경기 | 위례포레자이 | 558 | 1월 | 대구 | 청라힐스자이 | 949 | 2월 | 재건축 |
| 대구 | 남산자이하늘채 | 684 | 1월 | 경기 | 성남고등자이(주상복합) | 364 | 2월 | |
| 경기 | 수원역푸르지오자이 | 1,021 | 3월 | 강원 | 속초동명동자이 | 454 | 3월 | |
| 경기 | 과천자이 | 2,099 | 5월 | 울산 | 울산서부동 | 1,344 | 3월 | |
| 서울 | 방배그랑자이 | 758 | 5월 | 경기 | 고양덕은(A4) | 702 | 4월 | |
| 세종 | 세종자이&편한세상 새나루마을1단지 | 660 | 5월 | 경기 | 고양덕은(A7) | 318 | 4월 | |
| 경기 | 광주역자연&자이 | 344 | 7월 | 서울 | 수색6구역 | 1,223 | 4월 | 재개발 |
| 서울 | 서초그랑자이 | 1,446 | 7월 | 서울 | 수색7구역 | 672 | 4월 | 재개발 |
| 경기 | 의정부역센트럴자이&위브캐슬 | 825 | 8월 | 전남 | 광성항도이지구(2BL) | 704 | 4월 | |
| 대구 | 신천센트럴자이 | 553 | 8월 | 서울 | 흑석3구역 | 1,772 | 4월 | 재개발 |
| 광주 | 무등산자이&어울림1단지 | 1,191 | 11월 | 경기 | 화성반월 | 1,297 | 4월 | |
| 광주 | 무등산자이&어울림2단지 | 91 | 11월 | 서울 | 중산2구역 | 1,386 | 4월 | 재개발 |
| 경기 | 아르테자이 | 1,021 | 12월 | 경기 | 신흥2구역 | 2,387 | 4월 | 재개발 |
| 대구 | 청라자이 | 947 | 12월 | 인천 | 인천용마루지구(1BL) | 1,041 | 6월 | |
| 서울 | 개포프레지던스자이 | 3,343 | 12월 | 경기 | 고양덕은(A6) | 620 | 6월 | |
| | | | | 인천 | 인천주안3구역 | 1,129 | 6월 | 재개발 |
| | | | | 경북 | 경산중산자이 | 1,458 | 6월 | |
| | | | | 경기 | 남양주별내자이 | 740 | 8월 | |
| | | | | 경기 | 경기광주시초월자이 | 1,097 | 10월 | |
| | | | | 부산 | 양정1구역 | 910 | 10월 | 재개발 |
| | | | | 경기 | 수원팔달10구역(115-9구역) | 1,716 | 10월 | 재개발 |
| | | | | 인천 | 인천송도자이(A10) | 1,524 | 11월 | |
| | | | | 인천 | 인천계양1재개발 | 1,185 | 11월 | 재개발 |
| | | | | 경기 | 영통자이 | 653 | 2020년 | |
| 계 | 16,616 | | | 계 | 25,641 | | | |

주: 분양물량 단위는 세대

자료: 각 사, 메리츠증권증권 리서치센터

표10 현대산업

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | | |
|----------------|-------------|-------|------|----------------|-------------------|-------|------|-----|
| | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | | 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 | 대전도안준주거 | 210 | 5월 | |
| 서울 | 역삼센트럴아이파크 | 499 | 10월 | 인천 | 용현학익(1-1BL) | 972 | 6월 | |
| 전북 | 전주태평아이파크 | 1,319 | 11월 | 인천 | 송도재미동포타운2단계 | 498 | 8월 | |
| 광주 | 광주계림아이파크SK뷰 | 943 | 12월 | 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 | 17,000 | | | |

주: 분양물량 단위는 세대

자료: 각 사, 메리츠증권증권 리서치센터

표11 대우건설

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | | |
|----------------|----------------|-------|------|----------------|-----------------------|-------|-------|-----|
| | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | | 분양물량 | 분양월 | 분양유형 | |
| 강원 | 춘천센트럴파크푸르지오 | 1,556 | 1월 | 충남 | 계룡푸르지오더퍼스트 | 883 | 2월 | |
| 경기 | 수지스카이뷰푸르지오 | 363 | 1월 | 경기 | 매교역 프로젝트 SK VIEW | 3603 | 2월 | |
| 경기 | 평촌래미안푸르지오 | 600 | 2월 | 경기 | 광명푸르지오센트베르(15R구역) | 1,335 | 3월 | 재개발 |
| 인천 | 검단센트럴푸르지오 | 1,540 | 2월 | 경기 | 기흥 푸르지오 포레피스 | 680 | 3월 | |
| 충남 | 탕정지구지웰시티푸르지오C2 | 852 | 2월 | 경기 | 신흥2구역 | 2,387 | 4월 | 재개발 |
| 충남 | 탕정지구지웰시티푸르지오C1 | 669 | 2월 | 서울 | 둔촌주공재건축 | 2,828 | 4월 | 재건축 |
| 경기 | 수원역푸르지오자이 | 1,022 | 3월 | 경기 | 원곡연립1재건축 | 588 | 4월 | 재건축 |
| 경기 | 분당지웰푸르지오 | 166 | 4월 | 경기 | 용인영덕공원 | 680 | 4월 | |
| 대구 | 수성레이크푸르지오 | 332 | 4월 | 경기 | 안양 평촌 | 692 | 4월 | 재개발 |
| 경기 | 운정신도시파크푸르지오 | 710 | 6월 | 경기 | 원곡 연립1단지 | 588 | 4월 | 재건축 |
| 대전 | 중촌푸르지오센터파크 | 820 | 6월 | 경기 | KT&G대우평(2BL) - 아파트 | 665 | 5월 | |
| 경기 | 과천푸르지오써밋 | 1,571 | 7월 | 경기 | KT&G대우평(2BL) - 오피스텔 | 438 | 5월 | |
| 경기 | 다산신도시자연&푸르지오 | 403 | 8월 | 충남 | 서산예천푸르지오 | 852 | 5월 | |
| 서울 | 이수푸르지오더프레티움 | 514 | 8월 | 대구 | 대구파동강촌2구역재개발 | 718 | 5월 | 재개발 |
| 전남 | 광양푸르지오더퍼스트 | 1,140 | 8월 | 인천 | 인천한들구역푸르지오(1-1,2-1BL) | 4,805 | 5월 | |
| 서울 | 서대문푸르지오센트럴파크 | 832 | 9월 | 경기 | 수원영흥공원푸르지오 | 1,520 | 6월 | |
| 경기 | 여주역푸르지오클라테르 | 551 | 10월 | 경남 | 창원교방1구역재개발 | 923 | 6월 | 재개발 |
| 충남 | 탕정지구지웰시티푸르지오2차 | 685 | 10월 | 경기도 | 의정부 중앙3구역 | 799 | 6월 | 재개발 |
| 충북 | 청주테크노폴리스지웰푸르지오 | 1,148 | 11월 | 부산 | 대연4재건축(대연비치) | 1,374 | 6월 | 재건축 |
| 경기 | 힐스테이트푸르지오수원 | 1,293 | 12월 | 부산 | 대연4재개발 | 1,057 | 6월 | 재개발 |
| 경기 | 광명푸르지오센트베르 | 1,335 | 12월 | 경기 | 중앙3구역재개발 | 910 | 6월 | 재개발 |
| 인천 | 힐스테이트푸르지오주안 | 1,479 | 12월 | 서울 | 상도동푸르지오 | 771 | 6월 | |
| | | | | 경기 | 광명14R구역재개발 | 712 | 7월 | 재개발 |
| | | | | 서울 | 세운푸르지오헤리티지사업 | 614 | 7월 | |
| | | | | 경기 | 하남감일C1 | 496 | 7월 | |
| | | | | 대구 | 달성지구재개발 | 826 | 8월 | 재개발 |
| | | | | 충남 | 천안성성2지구(A1) | 1,023 | 8월 | |
| | | | | 부산 | 안락1구역 | 1,481 | 9월 | 재건축 |
| | | | | 서울 | 대치1지구재건축 | 489 | 10월 | 재건축 |
| | | | | 경기 | 광명2R구역재개발 | 1338 | 11월 | 재개발 |
| | | | | 대구 | 중동푸르지오 | 714 | 2020년 | |
| 계 | 21,000 | | | 계 | 34,764 | | | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권증권 리서치센터

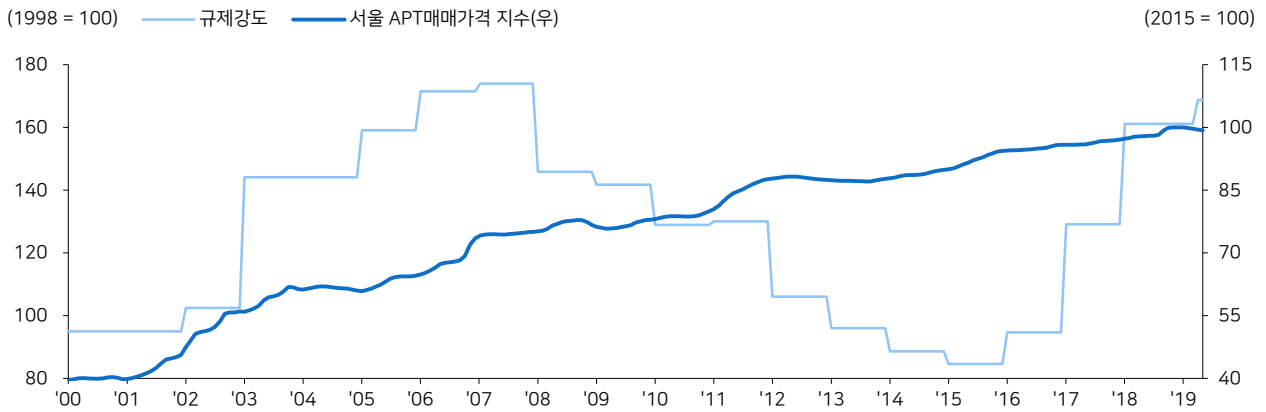
Appendix – 부동산 규제

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, 증부세 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 |

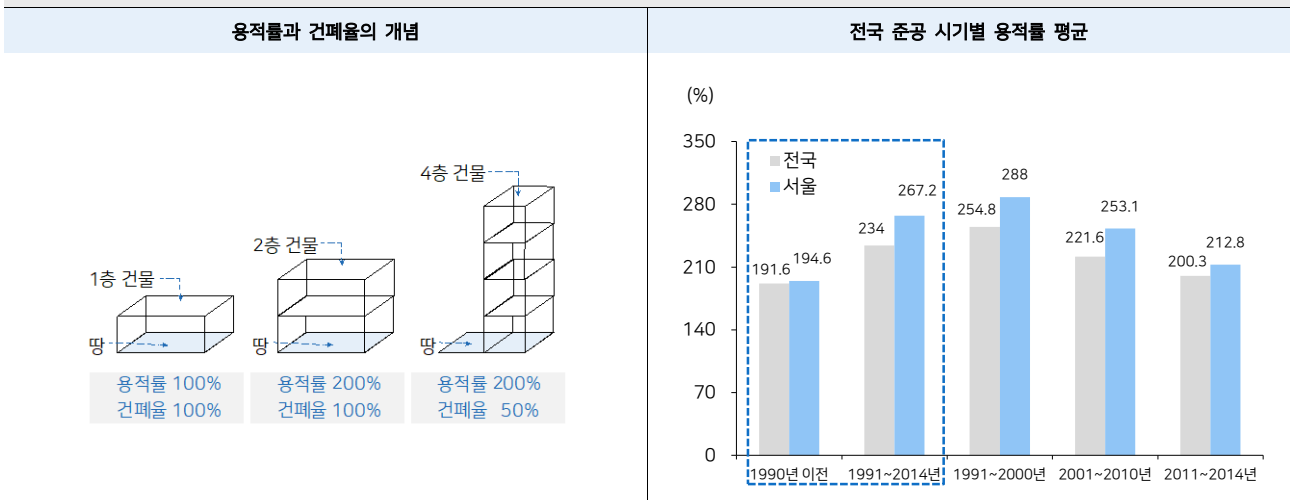
자료: 메리츠증권증권 리서치센터

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% |

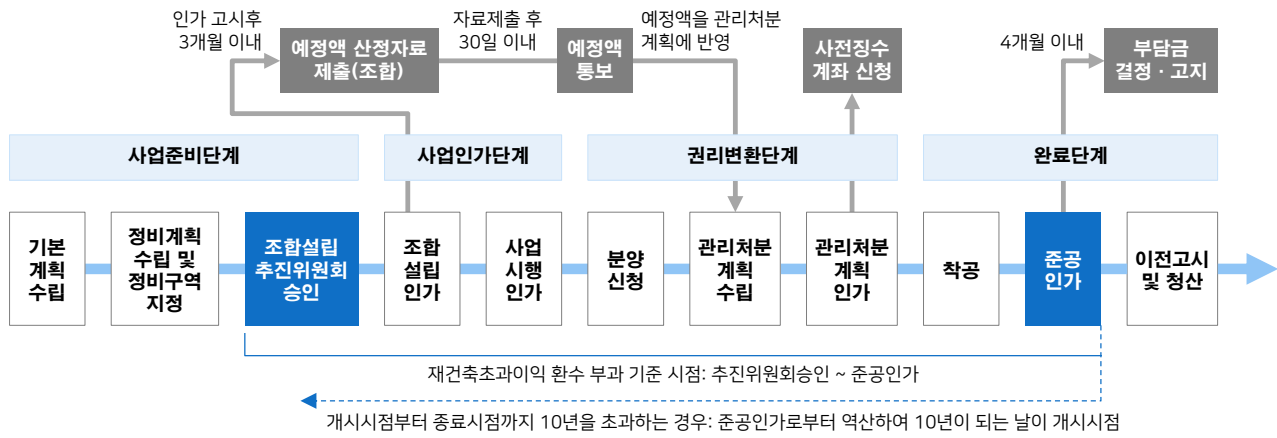
자료: 금융위원회, 메리츠증권리서치센터

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 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, 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% | 50% | 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(43개) |
|----|------------------|--|--|
| 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, 광고지구, 수원팔달, 용인수지-기흥, 수원 영통-권선-장안, 안양만안, 의왕 |
| 기타 | 세종, 대구 수성 | 세종 | 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: 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, 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 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 | 분양가격 인근 시세의 100% 이상 | 전매제한 | | 거주의무기간 |
|--------------------|---------------------|------|--------|--------|
| | | 투기과열 | 그 외 | |
| 공공택지 (공공분양) (민간분양) | 85~100% | 3년 | 3년 | - |
| | 70~85% | 4년 | 4년 | 1년 |
| | 70% 미만 | 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 | 무주택세대구성원으로 서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자 50m ² 미만의 경우가구 당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 경우가구 당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급 | |
| 자산 기준 | 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