

2021. 06. 02(수)

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.

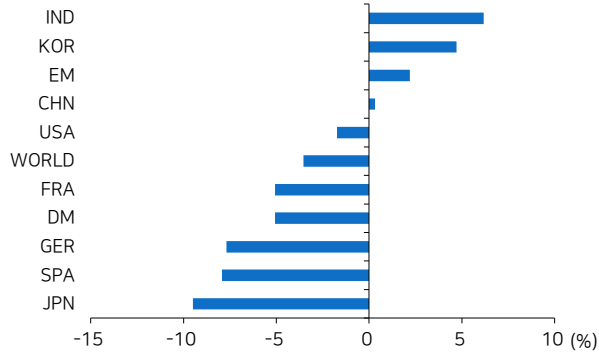
본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다.

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 당시 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 당시의 허락 없이 복사, 대여, 배포 될 수 없습니다.

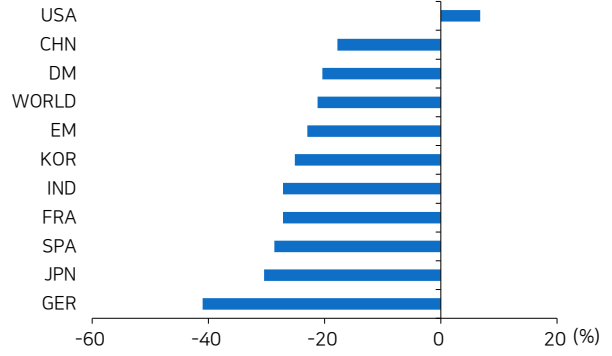
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



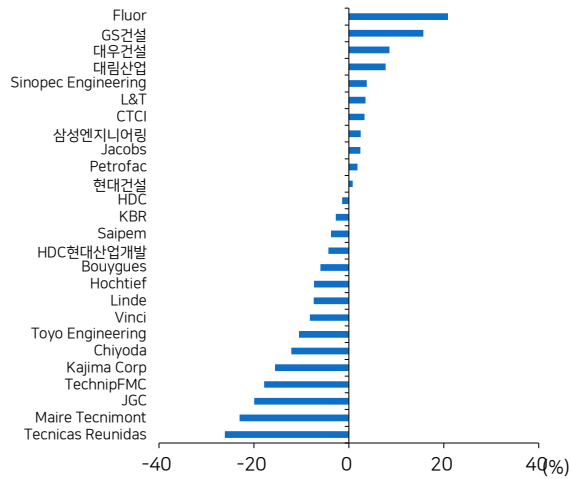
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



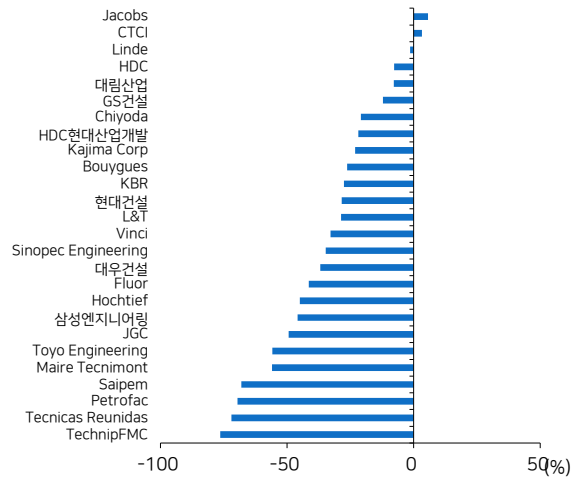
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



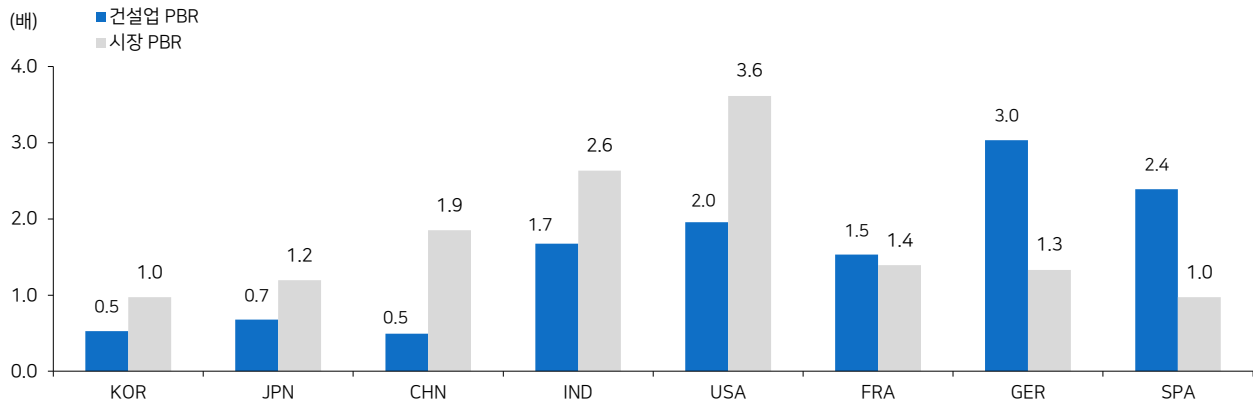
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

NEWS

경부선 철도 지하화...서울역~용산역 3km 숲길 만든다

매일경제

- 경부선 지하화 프로젝트가 용산역 일대 미래 10년간의 개발 밑그림을 담은 용산 지구단위계획안에 전격 담겨 개발의 핵심 축으로 급부상하고 있음
- 이번 녹지 조성 계획에 따르면 용산역은 동서남북 모든 방향으로 직선형 공원과 이어지는 녹지축으로 탈바꿈할 예정임

건설수주 9개월 만에 최대 증가폭

e대한경제

- 1일 통계청에 따르면 지난 4월 건설수주는 15조8816억3000만원으로, 전년 동월 8조6203억6800만원보다 무려 84.2% 급증함
- 건축과 민간의 증가폭이 크게 확대된 가운데, 토목과 공공에서도 그동안 막혔던 수주 물꼬가 트이면서 전체 건설수주 증가세를 견인한 것으로 분석됨

한미글로벌, 사우디 스마트시티 건설관리 용역 수주

연합뉴스

- 건설사업관리 기업 한미글로벌은 사우디아라비아의 대규모 건설 프로젝트인 '네옴 스마트시티'의 일부 사업 용역을 수주했다고 1일 밝혔
- 네옴 스마트시티는 사우디 북서부에 지어지는 네옴시티는 서울의 43배 규모인 첨단 신도시 프로젝트로, 사우디가 경기 부양을 위해 총사업비 500조원 이상을 투입하는 초대형 사업임

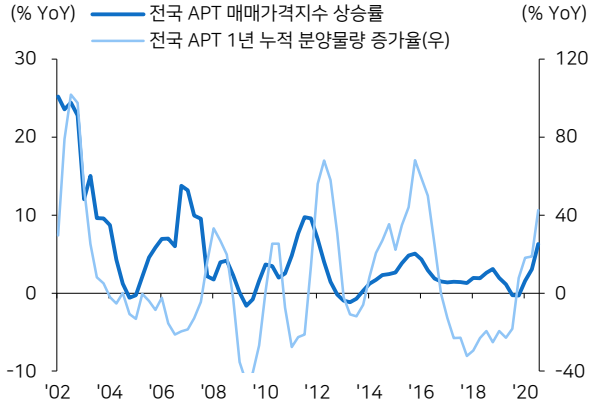
국제유가, 2년8개월만에 최고치...WTI, 2.1% 오르며 67달러 돌파

글로벌경제신문

- 1일 뉴욕상업거래소에서 7월물 WTI 가격은 전 거래일보다 2.1% 오른 배럴당 67.72달러에 마감함
- 이는 원유 수요 확대에도 불구하고 OPEC+의 감산 완화가 합의되었기 때문으로 분석됨

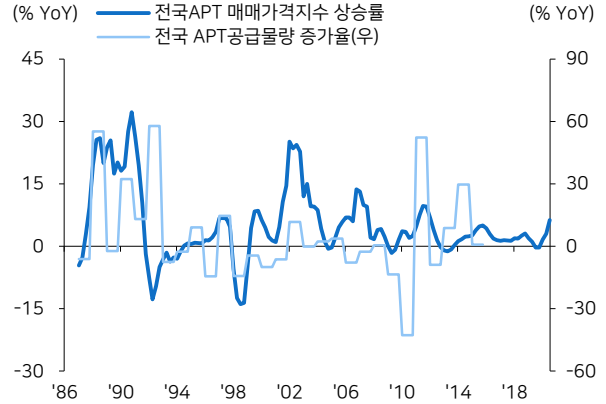
Construction Cycle

그림6 전국 APT 분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



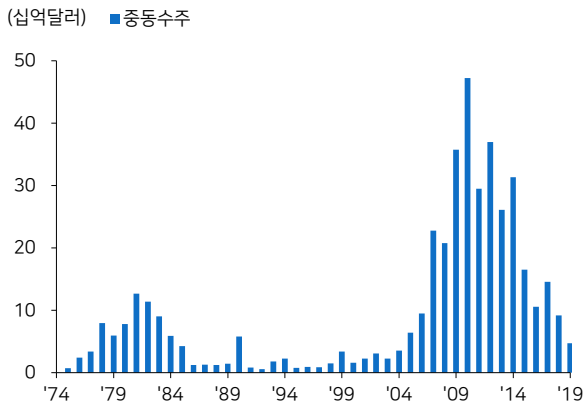
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT 공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



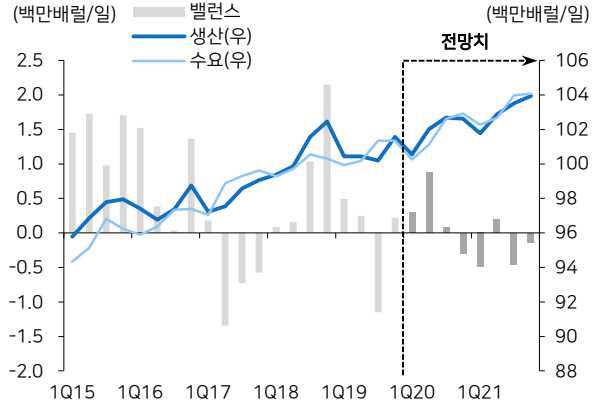
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중등 지역 수주 추이



자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



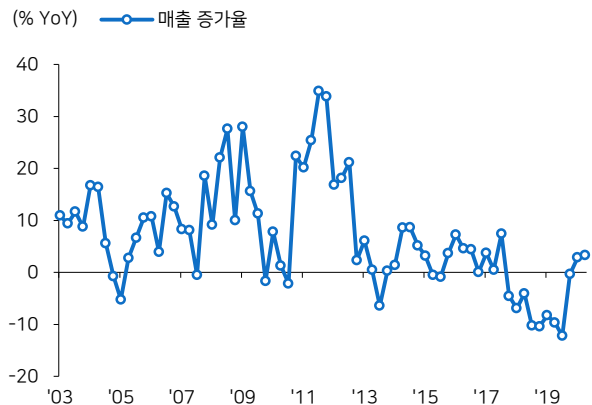
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

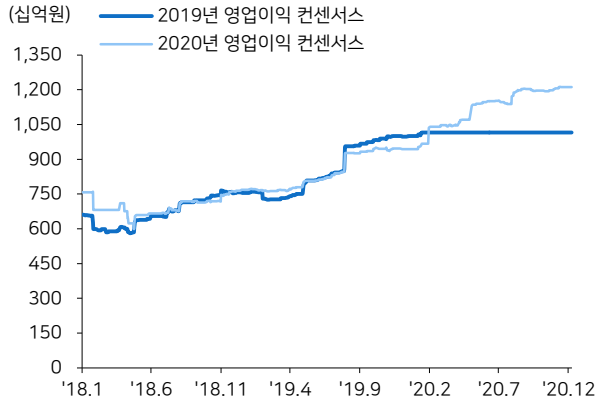
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

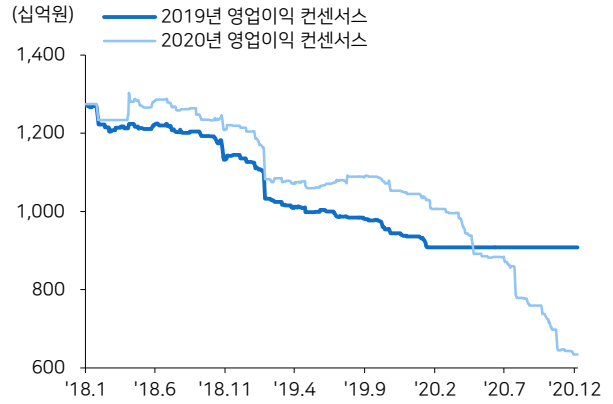
Earnings - 업체별 2020년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



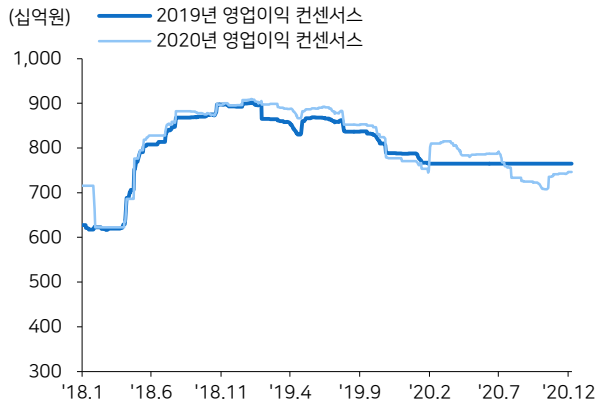
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림13 현대건설



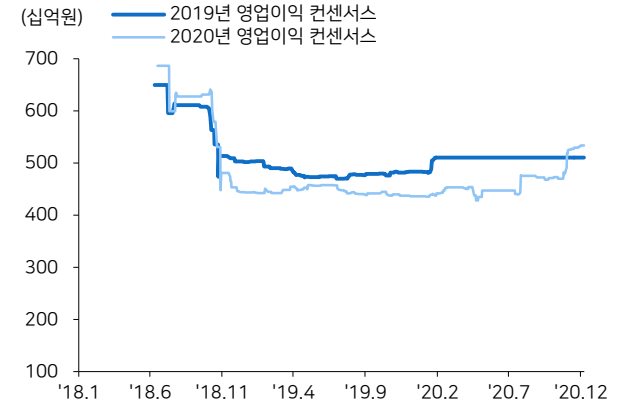
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림14 GS건설



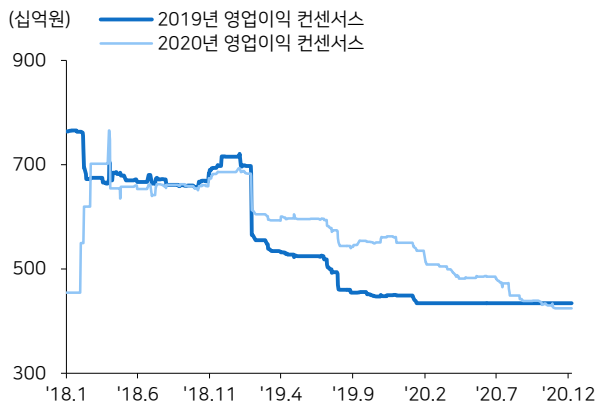
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



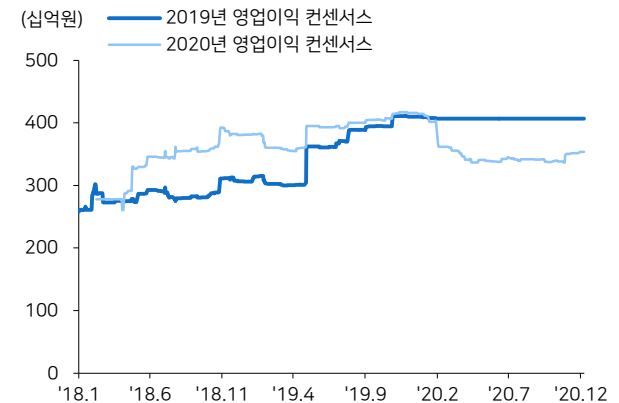
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림17 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

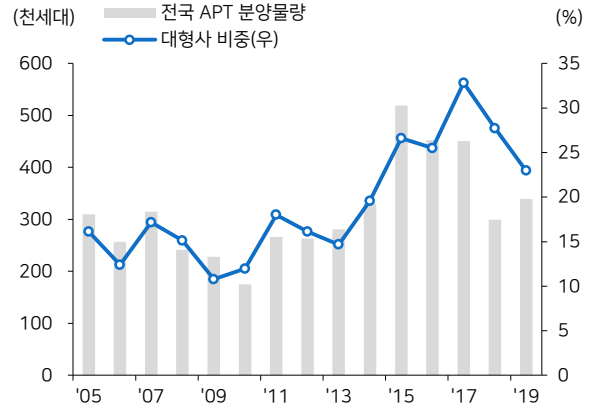
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



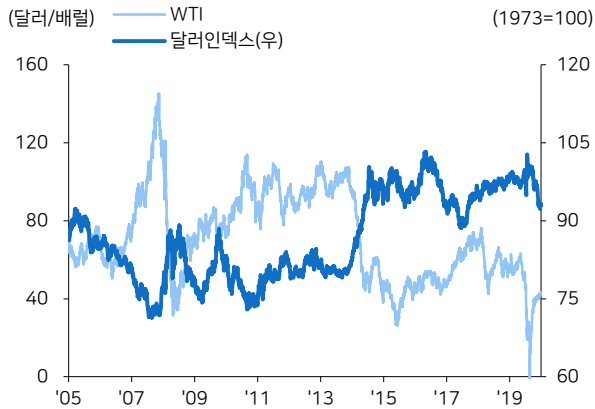
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



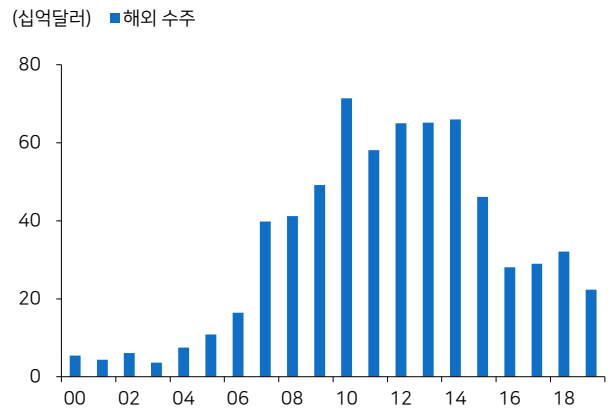
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



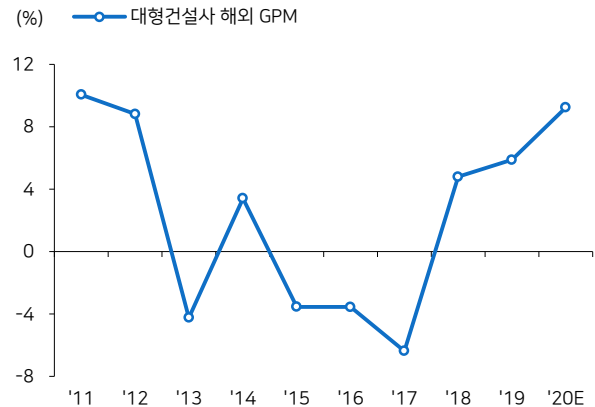
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

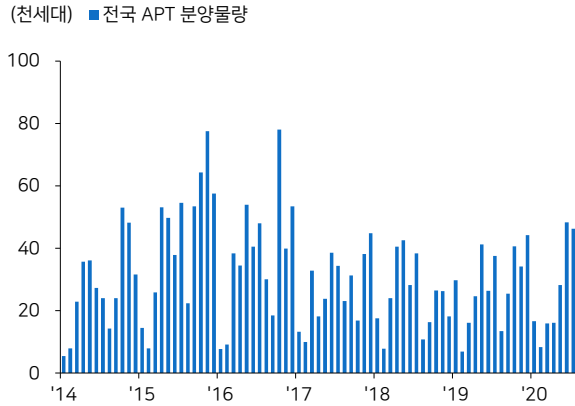
그림23 대형건설사 해외 수익성



자료: 메리츠증권 리서치센터

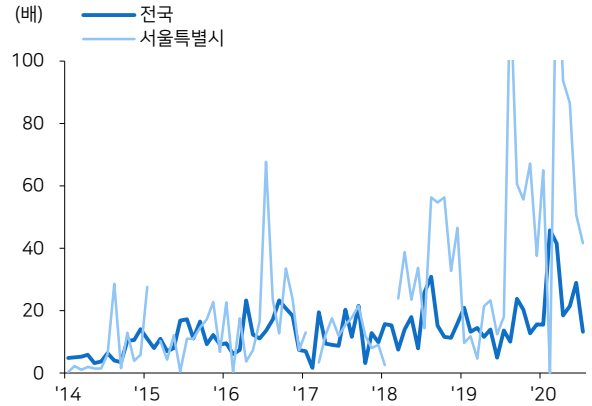
Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이



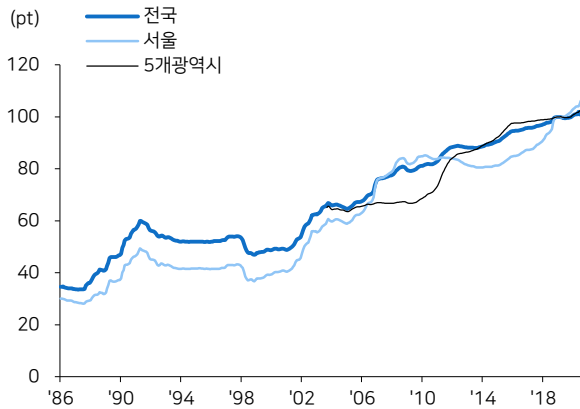
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이



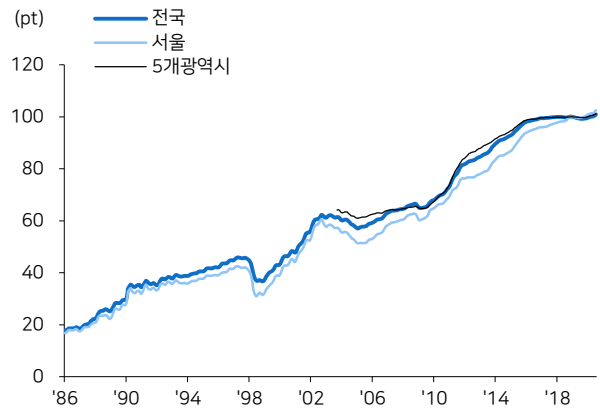
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격지수 추이



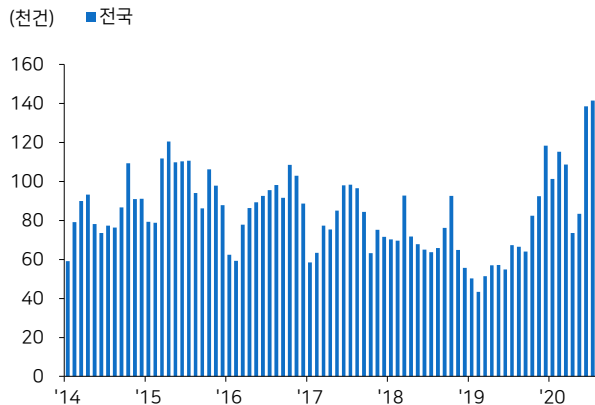
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격지수 추이



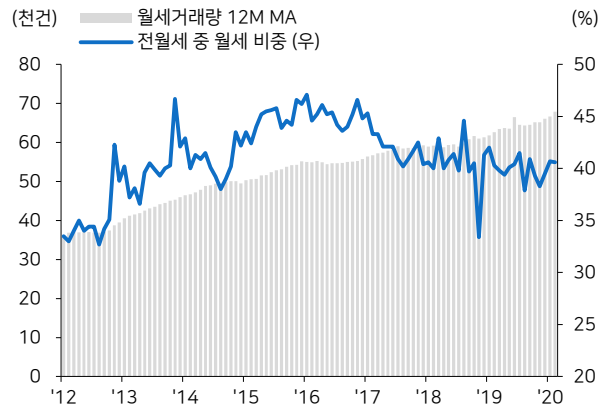
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

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 | 래미안라클래시 | 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 | 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 | 창원월영마린애시앙 | 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 | 7월 | 디에이치퍼스티어아이파크 | 6,702 | 현대건설 |
| | | 1월 | 개포프레지던스자이 | 3,375 | GS건설 |
| | | 8월 | 대치푸르지오써밋 | 489 | 대우건설 |
| | 강동구 | 8월 | 강동중흥S클래스밀레니얼 | 999 | 유일기업, 중흥토건 |
| | | 8월 | 힐데스하임천호 | 188 | 원건설 |
| | | 10월 | 고덕아르테미소지움 | 100 | SG신성건설 |
| | 강서구 | 5월 | 우장신숲아이파크 | 576 | HDC현대산업개발 |
| | 광진구 | 8월 | 롯데캐슬리버파크시그니처 | 878 | 롯데건설 |
| | 노원구 | 7월 | 노원롯데캐슬시그니처 | 1,163 | 롯데건설 |
| | 동작구 | 5월 | 흑석리버파크자이 | 1,772 | GS건설 |
| | 동대문구 | 6월 | 래미안엘리니티 | 1,048 | 삼성물산 |
| | 서초구 | 6월 | 르엘신반포파크에비뉴 | 330 | 롯데건설 |
| | | 3월 | 르엘신반포 | 280 | 롯데건설 |
| | | 10월 | 서초자이르네 | 67 | 자이S&D |
| | 성북구 | 7월 | 길음역롯데캐슬트윈골드 | 395 | 롯데건설 |
| | 은평구 | 8월 | DMC SK뷰아이파크포레 | 1,464 | HDC현대산업개발, SK건설 |
| | | 8월 | DMC 센트럴파크자이 | 1,388 | GS건설 |
| | | 8월 | DMC파인시티자이 | 1,223 | GS건설 |
| | | 8월 | DMC 아프포레자이 | 672 | GS건설 |
| | 양천구 | 4월 | 호반써밋목동 | 407 | 호반건설 |
| 9월 | | 신목동파라곤 | 299 | 동양건설사업 | |
| 중랑구 | 8월 | 용마산모아엘가파크포레 | 243 | 모아주택산업 | |
| 경기 | 고양시 | 10월 | 대곡역롯데캐슬엘클라씨 | 834 | 롯데건설 |
| | | 7월 | 행신파밀리에트라이하이 | 136 | 신동아건설 |
| | 광명시 | 5월 | 광명푸르지오센트베르 | 1,335 | 대우건설 |
| | | 6월 | 광명푸르지오포레나 | 1,187 | 대우건설, 한화건설 |
| | 부천시 | 12월 | 원중동승윤노블리안 | 136 | 승윤종합건설, 천명토건 |
| | | 1월 | 소새울역신일해피트리 | 118 | 신일 |
| | | 7월 | 승윤노블리안 | 87 | 승윤종합건설, 천명토건 |
| | 성남시 | 8월 | 산성역자이푸르지오 | 4,774 | 대우건설, GS건설 |
| | 수원시 | 2월 | 매교역푸르지오SK뷰 | 3,603 | 대우건설, SK건설 |
| | | 6월 | 수원세트럴아이파크자이 | 3,432 | HDC현대산업개발, GS건설 |
| | | 6월 | 서광교파크스위첸 | 1,130 | KCC건설 |
| | | 3월 | 쌍용더플래티넘오목천역 | 930 | 쌍용건설 |
| | 더샵광교산퍼스트파크 | 4월 | 더샵광교산퍼스트파크 | 666 | 포스코건설 |
| | | 안산시 | 4월 | 안산푸르지오브리파크 | 1,714 |
| | 6월 | | 안양호계신원아침도시 | 144 | 신원종합개발 |
| | 안양시 | 9월 | 비산한신더휴 | 230 | 한신공영 |
| 11월 | | 안양광신프로그레스리버뷰 | 230 | 광신종합건설 | |
| 의정부시 | 11월 | 의정부역푸르지오더센트럴 | 926 | 대우건설 | |
| | 5월 | 의정부롯데캐슬골드포레 | 466 | 롯데건설 | |
| 인천 | 동구 | 9월 | 인천송림파인앤유 | 232 | 파인건설 |
| | 미추홀구 | 7월 | 주안파크자이더플래티넘 | 2,054 | 쌍용건설, GS건설 |
| | 부평구 | 10월 | 더샵부평 (민간임대) | 3,578 | 포스코건설 |
| | | 6월 | 부평SKVIEW해모로 | 1,559 | 한진중공업, SK건설 |
| | | 3월 | 힐스테이트부평 | 1,409 | 현대건설 |
| | | 7월 | 브라운스톤부평 | 726 | 이수건설 |
| | | 6월 | 인천부평우미린 | 438 | 우미건설 |
| | | 5월 | 부평중앙하이츠프리미어 | 413 | 동우개발 |
| | | 4월 | 부평역한라비발디트레비앙 | 385 | 한라 |
| | 6월 | 부평삼산신원아침도시 | 346 | 신원종합개발 | |
| 서구 | 7월 | 가재울역트루엘이코시티 | 1,218 | 일성건설 | |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

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

| 지역 | | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 |
|-----|-----|---------------|-----------------------|----------|-------------------------|
| 부산 | 남구 | 8월 | 대연푸르지오클라센트 | 1,057 | 대우건설 |
| | 동래구 | 1월 | 더샵온천헤리티지 | 190 | 포스코건설 |
| | 북구 | 3월 | 한화포레나부산덕천 | 636 | 한화건설 |
| | 사상구 | 4월 | 사상중흥S클래스그랜드센트럴 | 1,572 | 중흥토건 |
| | 사하구 | 12월 | 두산위브더제니스센트럴사하 | 1,643 | 두산건설 |
| | 연제구 | 9월 | 레이카운티 | 4,470 | DL이앤씨, 삼성물산, HDC현대산업개발 |
| | | 8월 | 시청역삼정그린코아포레스트 | 128 | 삼정기업 |
| | 영도구 | 8월 | 오션라이프에일린의뜰 (1단지) | 728 | 아이에스동서 |
| | | 8월 | 오션라이프에일린의뜰 (2단지) | 500 | 아이에스동서 |
| | 진구 | 6월 | 백양산롯데캐슬골드센트럴 | 2,195 | 롯데건설 |
| 5월 | | 양정포레힐즈스위첸 | 1,338 | KCC건설 | |
| 대구 | 남구 | 3월 | 봉덕2차화성파크드림 | 499 | 화성산업 |
| | | 8월 | 대봉교역태왕아너스 | 412 | 태왕이앤씨 |
| | 동구 | 8월 | 헤링편플레이스동대구 | 1,265 | 진흥기업, 효성기업 |
| | | 8월 | 더샵디어엘로 | 1,190 | 포스코건설 |
| | | 7월 | 동대구해모르스퀘어웨스트 | 1,122 | 한진중공업 |
| | | 8월 | 동대구역화성파크드림 | 1,079 | 화성산업 |
| | 서구 | 6월 | 동대구해모르스퀘어이스트 | 935 | 한진중공업 |
| | | 7월 | 서대구역반도유보라센텀 | 1,678 | 반도건설 |
| | | 12월 | 서대구역화성파크드림 | 1,594 | 화성산업 |
| | | 9월 | 서대구센트럴자이 | 1,526 | GS건설 |
| 수성구 | 8월 | 서대구역서한이다음더퍼스트 | 856 | 서한 | |
| | 9월 | 더샵수성구라크에르 | 889 | 포스코건설 | |
| 중구 | 3월 | 청라힐스자이 | 947 | GS건설 | |
| | 7월 | 엑소디움센트럴동인 | 630 | 대우산업개발 | |
| 광주 | 북구 | 9월 | 금남로중흥S-클래스&두산위브더제니스 | 2,240 | 두산건설, 중흥건설 |
| 대전 | 동구 | 5월 | 가양동고운하이플러스 | 430 | 고운건설 |
| | | 5월 | 홍도동다우갤러리휴리움 | 419 | 다우건설 |
| 울산 | 중구 | 9월 | 번영로센트리지 | 2,625 | 효성, 롯데건설, 진흥기업, 현대엔지니어링 |
| 경남 | 양산시 | 7월 | 양산물금브라운스톤 | 842 | 이수건설 |
| | 창원시 | 8월 | e편한세상창원파크센트럴1단지(민간임대) | 334 | DL이앤씨 |
| 경북 | 구미시 | 11월 | 구미아이파크더샵 | 1,610 | 포스코건설, HDC현대산업개발 |
| | 포항시 | 12월 | 포항양학신원아침도시퀘렌시아 | 659 | 신원종합개발 |
| 전남 | 군산시 | 6월 | 나운금호어울림센트럴 | 993 | 금호건설, 동서건설 |
| | 완주군 | 12월 | 완주삼봉지구중흥S클래스에듀파크(B3) | 634 | 중흥건설 |
| 충남 | 천안시 | 11월 | 이안그랑센텀천안 | 816 | 대우산업개발 |
| 충북 | 청주시 | 3월 | 탐동힐데스하임 | 1,368 | 원건설 |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

표5 2021년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [서울 및 수도권]

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 | |
|------|------|--------------|------------------|------------|-----------------------------|
| 서울 | 강동구 | 7월 | 둔촌주공재건축 | 12,032 | 대우건설, 롯데건설, 현대건설, HDC현대산업개발 |
| | | 5월 | 천호4구역도시환경정비사업 | 670 | 포스코건설 |
| | 동대문구 | 7월 | 래미안(이문1) | 2,904 | 삼성물산 |
| | 서대문구 | 7월 | 서대문영천반도유보라 | 315 | 반도건설 |
| | 서초구 | 2월 | 래미안원베일리(신반포3) | 2,990 | 삼성물산 |
| | | 10월 | 방배6구역(아크로파크브릿지) | 1,131 | DL이앤씨 |
| | | 6월 | 방배신성빌라재건축 | 90 | 동부건설 |
| | 성동구 | 9월 | 행당7구역푸르지오 | 958 | 대우건설 |
| | 성북구 | 6월 | 장위10구역푸르지오 | 2,004 | 대우건설 |
| | | 10월 | 서울동선2구역계룡리슈빌 | 326 | 계룡건설 |
| | 송파구 | 9월 | 힐스테이트e편한세상문정 | 1,265 | DL이앤씨, 현대엔지니어링 |
| | 은평구 | 4월 | 역촌1구역재건축 | 752 | 동부건설 |
| | | 11월 | 신사1구역 | 424 | 두산건설 |
| 영등포구 | 11월 | 영등포1-13 | 659 | 대우건설, 두산건설 | |
| 중랑구 | 7월 | 중화1주택재개발정비사업 | 1,055 | SK건설 | |
| 경기 | 광명시 | 3월 | 광명2R구역재개발 | 3,344 | 대우건설, 롯데건설, 현대엔지니어링 |
| | | 9월 | 광명5R구역재개발 | 2,878 | 현대건설, GS건설, SK건설 |
| | 부천시 | 9월 | 괴안동재개발 | 759 | 쌍용건설 |
| | | 9월 | 심곡본동브라운스톤 | 190 | 이수건설 |
| | | 1월 | 역곡역일신건영휴먼하임 | 108 | 일신건영 |
| | 수원시 | 2월 | 북수원자이렉스비아 | 2,607 | GS건설 |
| | | 2월 | 수원권선6구역(113-6구역) | 2,175 | 삼성물산 |
| | 안산시 | 2월 | 안산중흥5클래스더퍼스트 | 1,021 | 중흥건설 |
| | | 8월 | 인정프린스재건축 | 725 | 두산건설 |
| | | 4월 | 한화포레나안산고잔 | 449 | 한화건설 |
| | | 5월 | 안산선부한신더휴 | 364 | 한신공영 |
| | 안양시 | 7월 | 비산초교재개발 | 2,739 | 대우건설 |
| | | 8월 | 안양진흥재건축 | 2,723 | 대우건설, 포스코건설 |
| | | 4월 | 용창아파트주변지구주택재개발 | 2,417 | 현대건설, SK건설, 코오롱글로벌 |
| | | 10월 | 안양방천지구 | 1,630 | DL이앤씨 |
| | 용인시 | 3월 | 용인드마크데시앙 | 1,308 | 태영건설 |
| | 의왕시 | 9월 | 내손다구역주택재개발 | 2,633 | GS건설, SK건설 |
| | | 5월 | 의왕오전나구역재개발 | 733 | 태영건설 |
| | 의정부시 | 10월 | 신곡동브라운스톤 | 769 | 이수건설 |
| 하남시 | 6월 | 하남C구역재개발 | 980 | 포스코건설 | |
| 인천 | 계양구 | 8월 | 작전동재개발 | 1,370 | 두산건설, 쌍용건설 |
| | 남동구 | 11월 | 인천성락한신더휴 | 469 | 한신공영 |
| | 미추홀구 | 7월 | 학익1구역주택재개발 | 1,581 | SK건설 |
| | | 6월 | 미추1구역재개발 | 1,314 | 라인건설 |
| | | 9월 | 여의구역 | 1,111 | 두산건설 |
| | | 3월 | 인천우진아파트재건축 | 386 | 고려개발, DL이앤씨 |
| | 부평구 | 1월 | e편한세상부평그랑힐스 | 5,050 | DL이앤씨 |
| | | 1월 | 부평캐슬&더샵퍼스트 | 1,623 | 포스코건설, 롯데건설 |
| | | 10월 | 인천부평파라곤 | 761 | 동양건설산업 |
| | 서구 | 9월 | 석남동브라운스톤 | 511 | 이수건설 |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

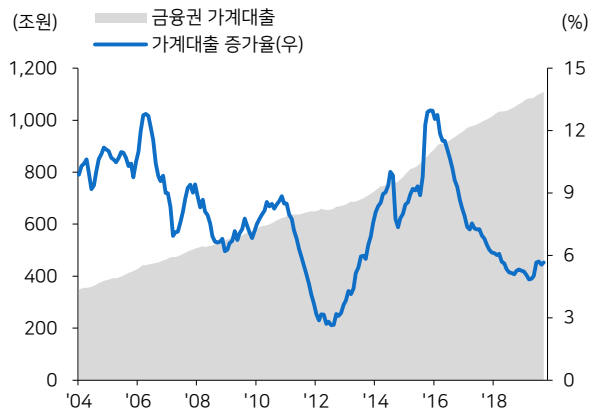
표6 2021년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대 광역시 및 지방]

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 | |
|----|------|-----|------------------|-------|-----------------------|
| 부산 | 남구 | 2월 | 대연2구역재건축 | 449 | 현대엔지니어링 |
| | 동래구 | 3월 | 래미안포레스티지 | 4,043 | 삼성물산 |
| | 북구 | 6월 | 한화 포레나 부산덕천2차 | 793 | 한화건설 |
| | | 12월 | 화명파밀리에 | 313 | 신동아건설 |
| | 수영구 | 7월 | 광안2구역주택재개발 | 1,237 | SK건설 |
| | 사상구 | 10월 | 부산엄궁3구역재개발 | 1,313 | 포스코건설 |
| | 진구 | 5월 | 양정1주택재개발 | 2,276 | 포스코건설, GS건설, SK건설 |
| 대구 | 남구 | 2월 | 대봉교역금호어울림에듀리버 | 433 | 금호산업 |
| | 달서구 | 10월 | 대구현대백조타운재건축 | 1,196 | SK건설 |
| | | 2월 | 한양수자인더팰리시티 | 1,021 | 한양 |
| | 동구 | 5월 | 신암2구역화성파크드림 | 1,458 | 화성산업 |
| | | 4월 | 신천화성파크드림 | 365 | 화성산업 |
| | 수성구 | 2월 | 수성더팰리스푸르지오더샵 | 1,299 | 대우건설, 포스코건설 |
| | | 5월 | 대구시지경북타운가로주택정비사업 | 120 | 동부건설 |
| 광주 | 동구 | 9월 | 광주학동4 | 2,314 | HDC현대산업개발 |
| | 북구 | 10월 | 광주운암3 | 3,214 | 한화건설, HDC현대산업개발, GS건설 |
| 대전 | 대덕구 | 3월 | 와동브라운스톤 | 910 | 이수건설 |
| | 서구 | 9월 | 용문1,2,3구역재건축 | 2,763 | 포스코건설 |
| | 중구 | 5월 | 선화B구역재개발 | 862 | 한진중공업 |
| 강원 | 춘천시 | 8월 | 춘천소양축진2재건축 | 1,039 | 포스코건설 |
| 경남 | 창원시 | 3월 | 창원교방1구역재개발 | 1,538 | 대우건설, 쌍용건설 |
| 경북 | 구미시 | 1월 | 구미IC광신프로그레스 | 581 | 광신종합건설 |
| 전북 | 전주시 | 11월 | 감나무골주택재개발 | 1,986 | 포스코건설, 한라건설 |
| 충북 | 청주시 | 3월 | 청주북대2구역재개발 | 986 | 포스코건설 |

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

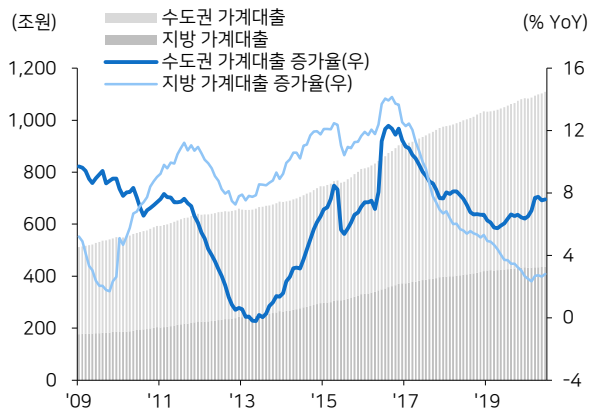
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



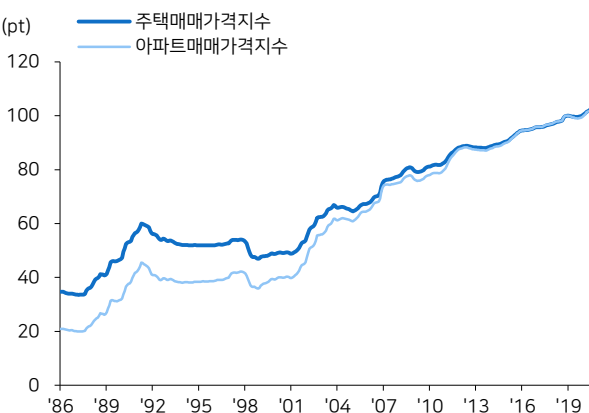
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



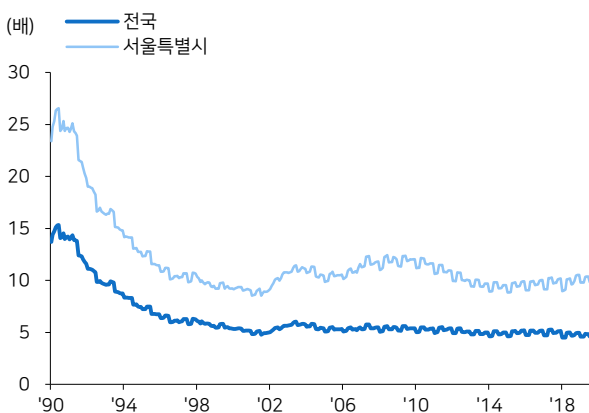
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림36 전국 주택 매매가격지수 vs APT 매매가격지수



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림37 아파트 PIR



자료: 통계청, KB부동산, REPS, 메리츠증권 리서치센터

Earnings - 입주물량

표7 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

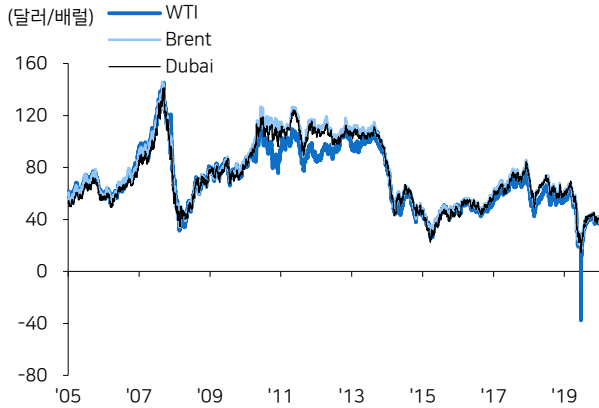
표8 지역별 아파트 인허가 물량

| (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

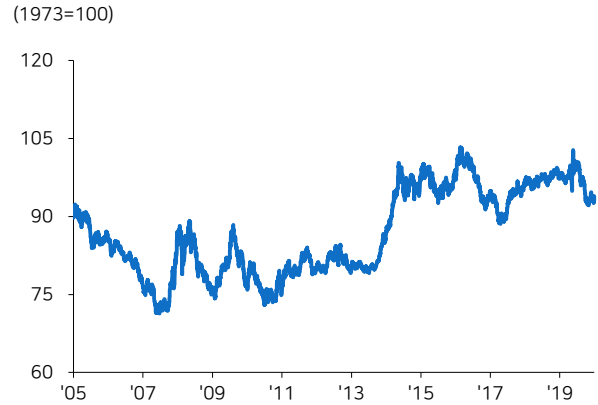
Earnings - 해외 지표

그림38 유가



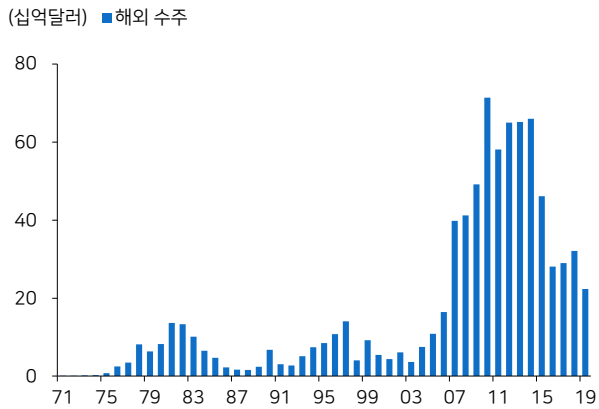
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



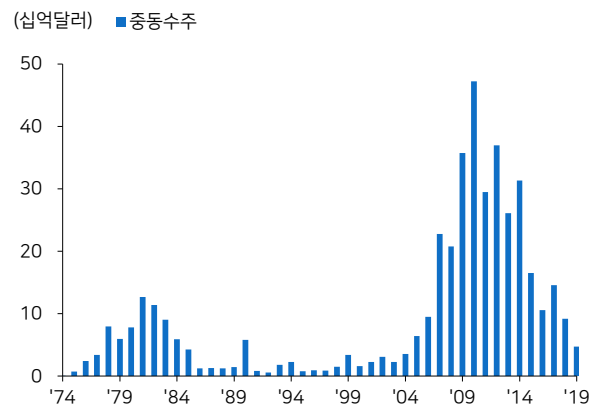
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림40 해외 수주



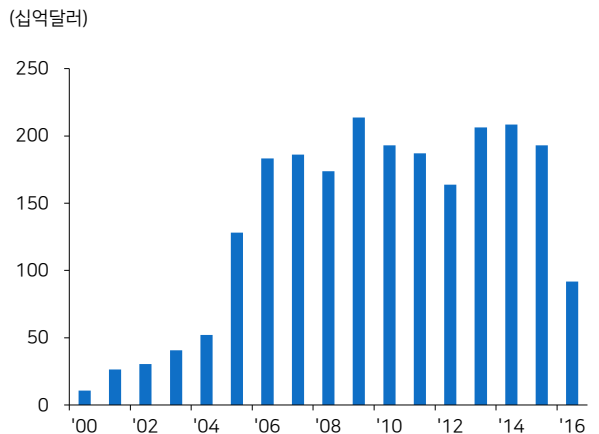
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림41 중동 수주



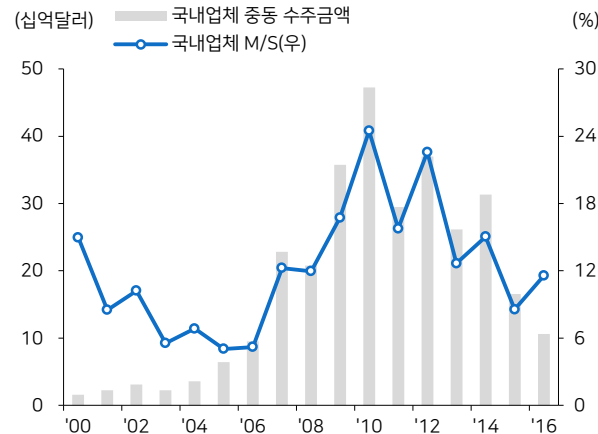
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권 리서치센터

그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권 리서치센터

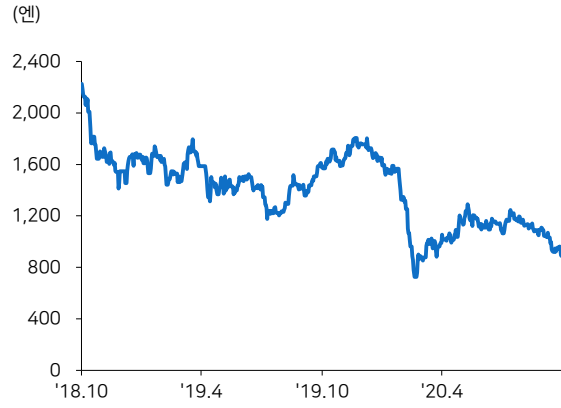
Earnings - 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



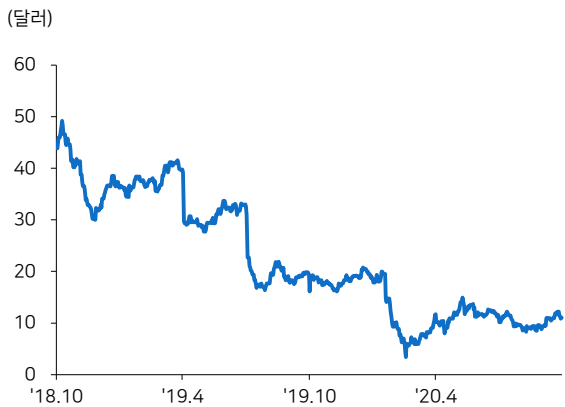
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림45 JGC



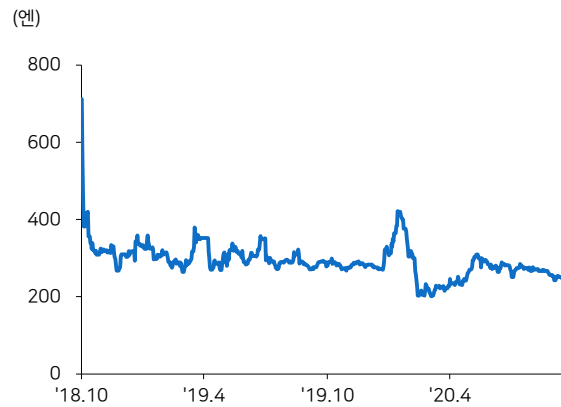
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림46 Fluor



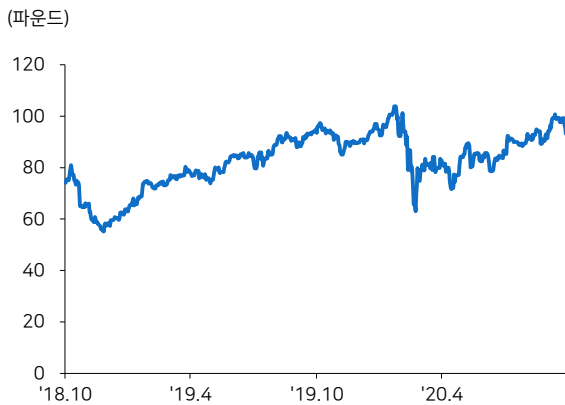
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



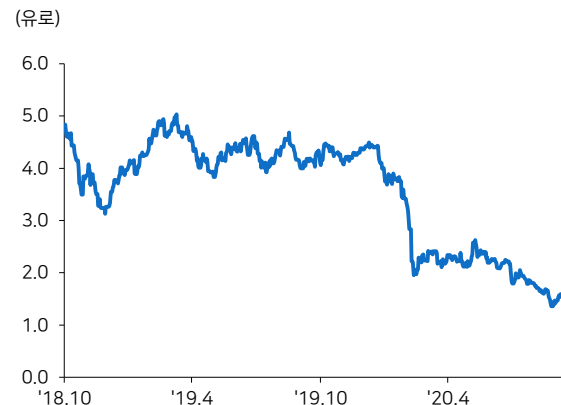
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

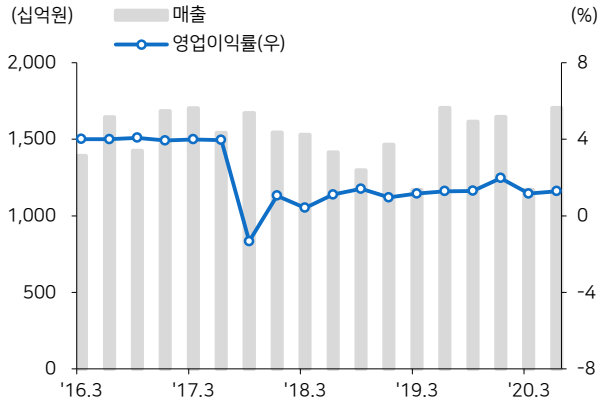
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

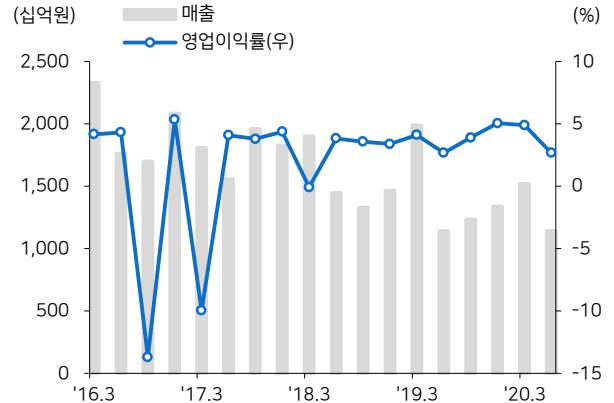
Earnings - 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



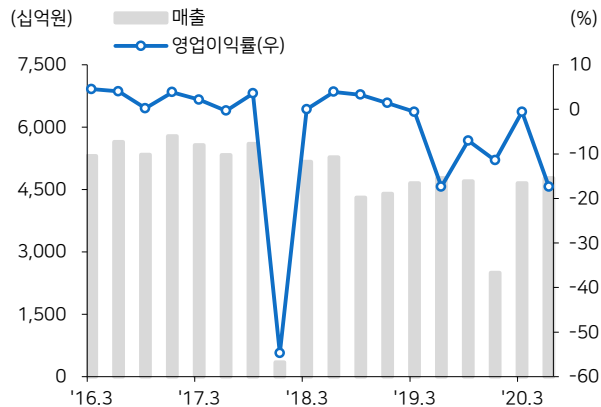
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림51 JGC



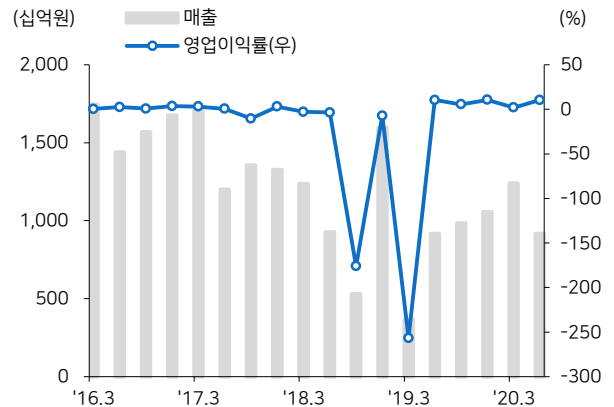
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림52 Fluor



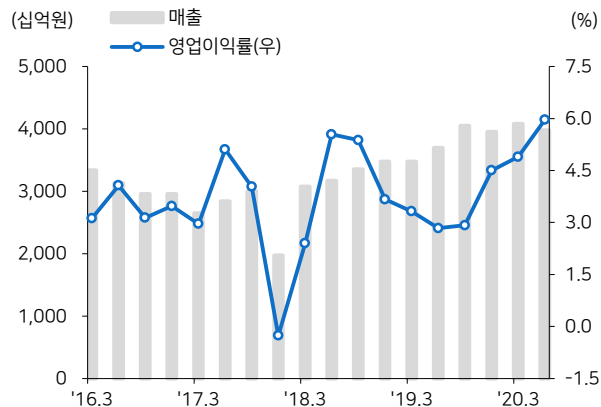
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



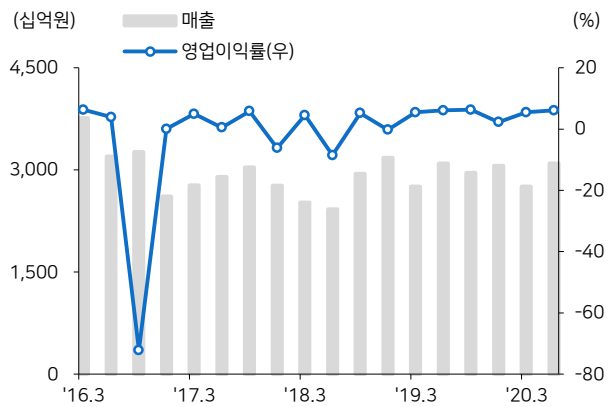
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

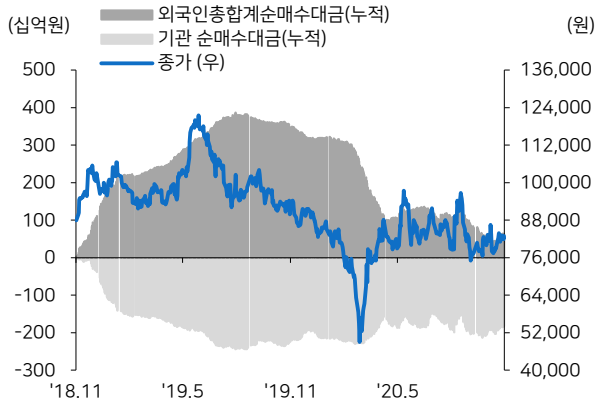
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

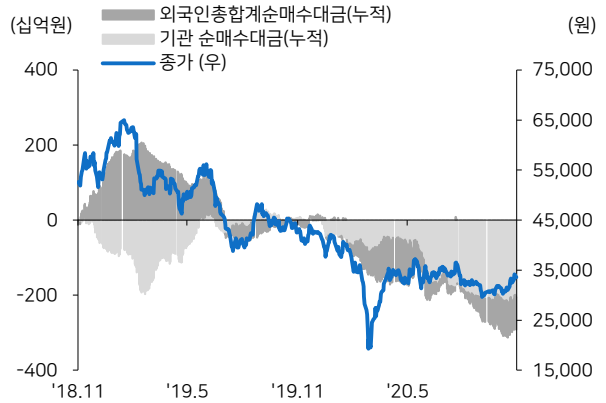
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



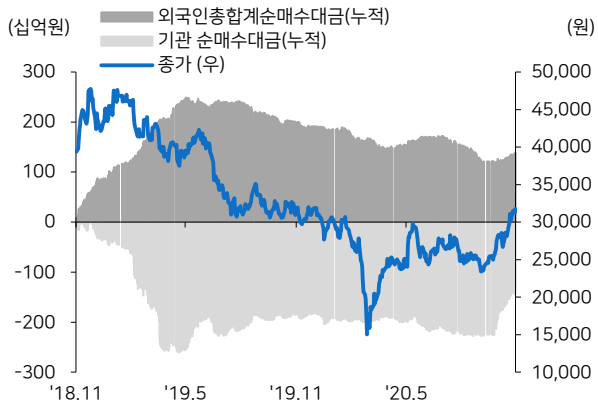
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림57 현대건설



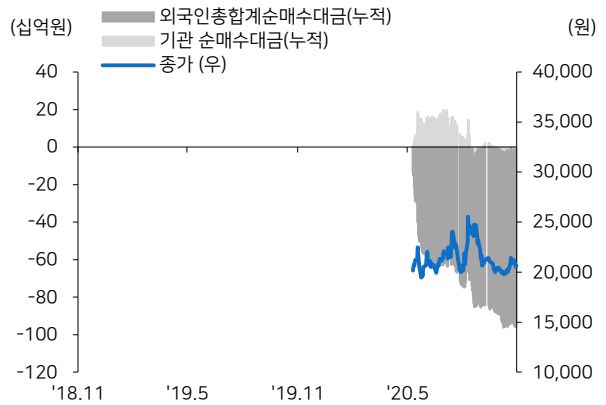
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림58 GS건설



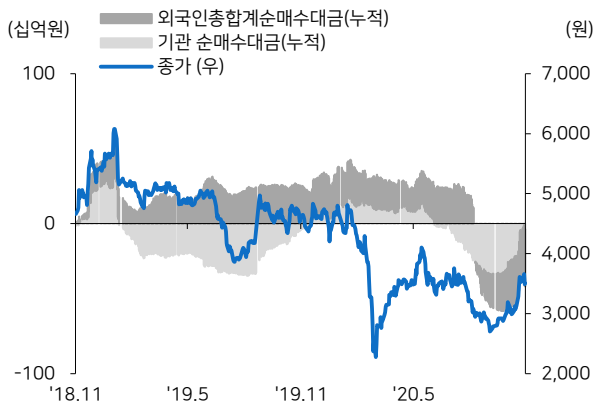
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



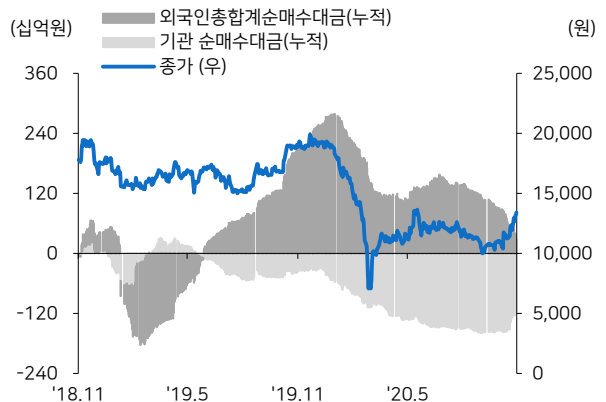
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림60 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림61 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

표9 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 서산석림e편한세상 | 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 감일예코엔e편한세상 | 288 | 5월 | | 경기 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 e편한세상김포알하임 | 574 | 8월 | | 전남 전남순천2차e편한세상 | 610 | 9월 | |
| 경기 e편한세상운정어반프라임 | 1,010 | 9월 | | 경기 광고 오피스텔 | 450 | 9월 | |
| 서울 녹번역e편한세상캐슬2차 | 59 | 9월 | 재개발 | 부산 래미안(부산거제2) | 1,341 | 10월 | 재개발 |
| 서울 덕수궁디팰리스 | 58 | 9월 | | 경남 진주주악동e편한세상 | 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 천안삼룡 | 758 | 12월 | |
| 서울 | | | | 서울 아크로파크브릿지(방배6구역) | 1,131 | 12월 | 재건축 |
| 계 | 20,661 | | | 계 | 21,900 | | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권 리서치센터

표10 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 | | 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 힐스테이트홍은포레스트 | 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 성남고동 | 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, 메리츠증권 리서치센터

표11 GS건설

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | | |
|----------------|-----------------------|--------|-----|----------------|-------------------|--------|-------|-----|
| 지역 | 사업지명 | 분양물량 | 분양월 | 지역 | 사업지명 | 분양물량 | 분양월 | |
| 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 | 세종자이e편한세상 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 | 아트테자이 | 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, 메리츠증권 리서치센터

표12 현대산업

| 2019년 분양예정 사업지 | | | | 2020년 분양예정 사업지 | | | | |
|----------------|-------------|-------|-----|----------------|-------------------|--------|------|-----|
| 지역 | 사업지명 | 분양물량 | 분양월 | 지역 | 사업지명 | 분양물량 | 분양월 | |
| 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 | 서울송2차 | 825 | 4월 | |
| 경기 | 일산2차아이파크 | 214 | 5월 | 서울 | 수색13구역 | 725 | 5월 | 재개발 |
| 광주 | 광주화정아이파크1단지 | 389 | 5월 | 경기 | 의정부주상복합(라파디아) | 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, 메리츠증권 리서치센터

표13 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&G대유평(2BL) - 아파트 | 665 | 5월 | |
| 경기 | 과천푸르지오써밋 | 1,571 | 7월 | 경기 | KT&G대유평(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, 메리츠증권 리서치센터

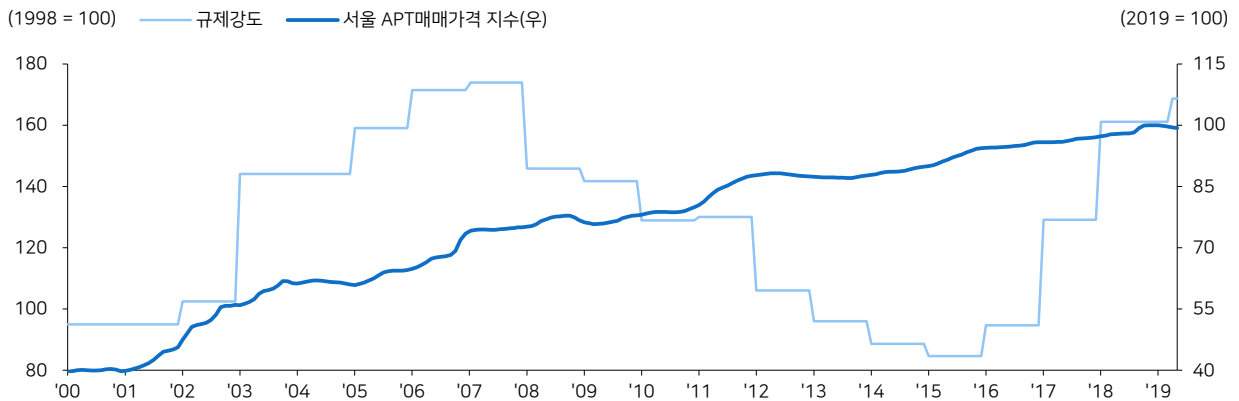
Appendix – 부동산 규제

표14 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 |

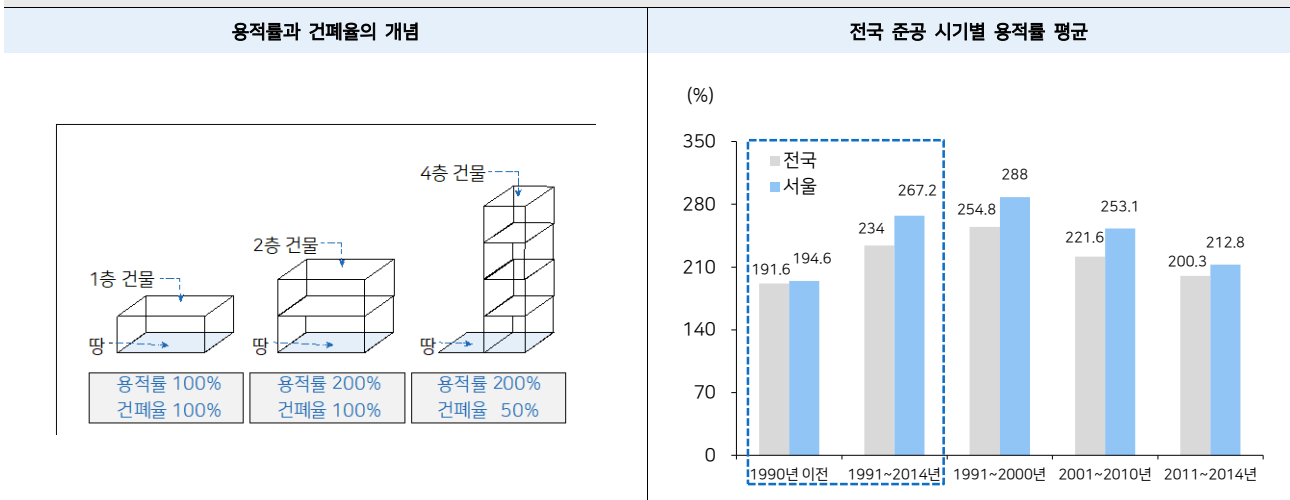
자료: 메리츠증권 리서치센터

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

표15 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, 메리츠증권 리서치센터

표16 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% |

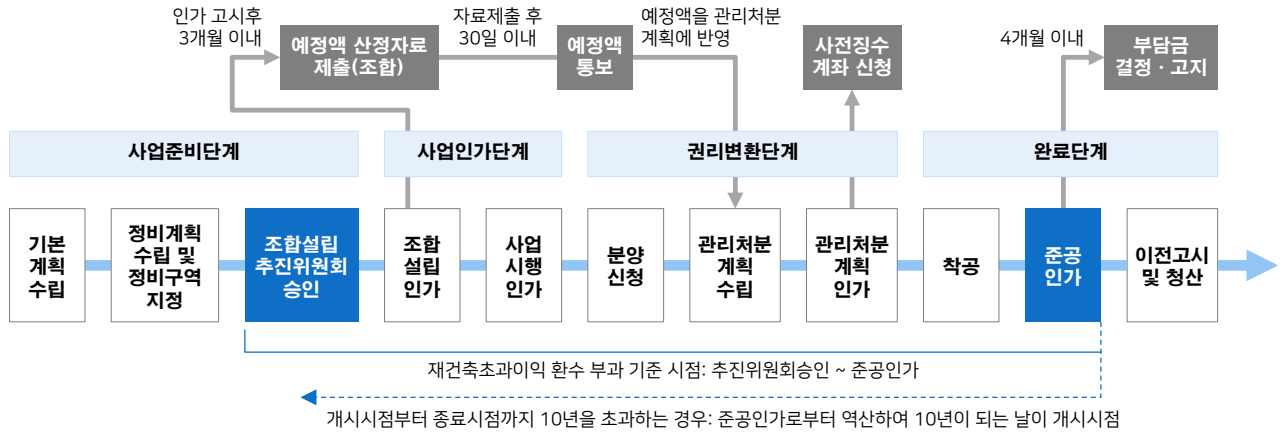
자료: 금융위원회, 메리츠증권 리서치센터

표17 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, 메리츠증권 리서치센터

그림64 재건축사업 추진 절차와 재건축초과이익 환수제도



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

정상주택가격 상승분

- ▶ 개시시점부터 종료시점까지의 정기에금이자율과 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 정기에금이자율과 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, 메리츠증권 리서치센터

표18 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, 메리츠증권 리서치센터

표19 투기과열지구 및 투기지역 지정

| 구분 | 투기과열지구 | 투기지역 | 조정대상지역 |
|----|--|--|---|
| 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·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수자기흥, 화성(동탄2) | - | 전 지역(일부지역 제외) |
| 인천 | 연수, 남동, 서구 | - | 전 지역(강화, 옹진 제외) |
| 기타 | 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역), 대전 동중·서·유성 | 세종 | 세종(행복도시 예정지역), 대전, 청주(동지역, 오창, 오송읍만 지정) |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표20 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% |

표21 민영주택 가점제 적용비율

| 구분 | 85㎡ 이하 | | 85㎡ 초과 | |
|----------|-------------------|------|-------------------|-----|
| | 현행 | 개선 | 현행 | 개선 |
| 수도권 공공택지 | 100% | 100% | 50% 이하에서 지자체장이 결정 | |
| 투기과열지구 | 75% | 100% | 50% | 50% |
| 조정대상지역 | 40% | 75% | 0% | 30% |
| 기타 지역 | 40% 이하에서 지자체장이 결정 | | 0% | 0% |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표22 오피스텔 분양 및 관리 개선

| | 투기과열지구 | 조정대상지역 |
|----|---|---|
| 현행 | 전매) 소유권 이전등기시까지 분양) 거주자 우선분양 20% * 수도권 지역에 한정 | 전매) 전매제한기간 없음, 단 2인 이상에게 전매 불가 분양) 거주자 우선분양의무 없음 |
| 개정 | 전매) 소유권 이전등기시까지 분양) 거주자 우선분양 20% * 전국으로 확대 | 전매) 소유권 이전등기시까지 분양) 거주자 우선분양 20% |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표23 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

표24 6.17 주택시장 안정을 위한 관리 방안

▼ 과열지역에 투기수요 유입 차단

| (1) 조정대상지역 및 투기과열지구 지정 | | |
|-----------------------------|---|---|
| | 조정대상지역 | 투기과열지구 |
| 기존 | (서울) 소지역 (경기) 과천, 광명, 성남, 고양(7택지), 남양주(다산, 별내동), 하남, 화성(동탄2), 구리, 안양, 광교, 수원, 용인수지·기흥, 의왕 (지방) 세종(행복증심복합도시 예정지역) | (서울) 소지역 (경기) 과천, 성남분당, 광명, 하남 (지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역) |
| 개선 | (서울) 소지역 (경기) 소지역(일부 지역 제외) (인천) 소지역(강화, 옹진 제외) (지방) 세종(행복도시 예정지역), 대전, 청주(동지역, 오창, 오송읍만 지정) | (서울) 소지역 (경기) 과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2) (인천) 연수, 남동, 서구 (지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역), 대전 동·중·서·유성 |
| (2) 주요 개발호재 지역 토지 거래허가구역 지정 | | |
| 내용 | 잠실 MICE 개발사업, 영동대로 복합개발사업 사업부지 및 영향권 일대를 허가구역으로 지정 | |
| (3) 투기적 주택수요에 대한 조사체계 강화 | | |
| 내용 | ① 개발호재 등 과열 우려 지역 실거래 기획 조사 시행: 잠실MICE(송파구 잠실동, 강남구 삼성동 등), 용산 정비창(용산구 한강로1~3가동, 이촌동, 원효로동 1~4가동, 신계동, 문배동 등) ② 자금조달계획서 제출대상 확대: 투기과열지구, 조정대상지역 내 주택 거래시, 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 제출 ③ 자금조달계획서에 대한 증빙자료 제출대상 확대: 투기과열지구, 조정대상지역 내 주택 거래시, 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 제출 | |
| (4) 주택담보대출 및 전세자금대출 규제 강화 | | |
| 내용 | ① 규제지역 내 주택담보대출 취급 시 전입·처분 요건 강화: (무주택자) 주택담보대출 시, 주택가격과 관계없이 6개월내 전입의무 부과 (1주택자) 주택담보대출 시, 6개월 내 기존주택 처분 및 신규주택 전입 의무 부과 ② 보금자리론 대상 실거주 요건 부과: 보금자리론을 받는 경우 3개월 내 전입 및 1년 이상 실거주 유지 의무 부과, 의무 위반시 대출금 즉시 회수 ③ 갭투자 방지를 위한 전세자금대출보증 이용 제한 강화: 투기지역·투기과열지구 내 시가 3억원 초과 아파트를 신규 구입하는 경우 전세대출 보증 제한 대상에 추가, 전세대출을 받은 후 투기지역·투기과열지구 내 3억원 초과 아파트를 구입하는 경우 전세대출 즉시 회수 ④ 주택도시보증공사(HUG) 전세대출 보증한도 축소: HUG의 1주택자 대상 전세대출보증 한도를 2억원으로 인하 | |

▼ 정비사업 규제 정비

| (1) 재건축 안전진단의 투명성·공정성 강화 | |
|-----------------------------|--|
| 내용 | ① 안전진단의 구조적 독립성 강화: 1차 안전진단 기관 선정·관리주체를 시·도로 변경하고, 2차 안전진단 의뢰도 시·군·구에서 시·도가 담당 ② 부실 안전진단기관에 대한 제재 강화: 안전진단 보고서 부실작성 시 과태료를 신설하고 허위·부실 작성 적발 시 안전진단 입찰제한(1년) ③ 2차 안전진단 시 현장조사 강화: 철근부식도·외벽마감상태 등 정성적 지표에 대한 검증을 위해 2차 안전진단 기관의 현장조사를 의무화 ④ 2차 안전진단 자문위원회의 책임성 제고: 자문위원회에서 구조안전성, 건축·설비노후도 등 평가분야별로 개별·분리 심의하고, 총점은 비공개 |
| (2) 거주요건을 간준 경우 조합원 분양신청 허용 | |
| 내용 | 수도권 투기과열지구 재건축에서는 조합원 분양신청 시까지 2년 이상 거주한 경우에 한하여 분양 신청 허용 |
| (3) 재건축부담금 규제 개선 | |
| 내용 | ① 재건축 초과이익환수제 본격 시행 준비 ② 실효성 있는 시행을 위한 제도 보완: 재건축 부담금 산정 개시 및 종료시점 주택가액 산정 시 동일한 공시비율 적용, |

▼ 법인을 활용한 투기수요 근절

| (1) 주택 매매·임대사업자 대출 규제 강화 | |
|--------------------------|---|
| 내용 | 주택 매매·임대사업자 주택담보대출 금지: 모든 지역 주택 매매·임대사업자에 대하여 주택담보대출 금지 |
| (2) 법인 등에 대한 세제 보완 | |
| 내용 | ① 법인이 보유한 주택에 대한 중부세율 인상: 법인이 보유한 주택에 대해 개인에 대한 일반 세율보다 높은 세율 적용 ② 법인이 보유한 주택에 대한 중부세 과세표준 산정시 공제 폐지: 법인이 보유한 주택은 과세표준 기본공제(6억원)를 폐지 ③ 법인 신규취득 임대주택에 대한 중부세 합산 과세: 법인이 조정대상지역에 새로 임대 등록하는 주택에 대해 중부세 합산 과세 ④ 법인이 보유한 주택 양도 시 추가세율 인상 등: 법인이 주택 양도시 추가세율을 20%로 인상하고, 새로 임대 등록하는 주택은 추가세율 적용 |
| (3) 부동산 매매업 관리 강화 | |
| 내용 | 부동산 매매업을 법정 업종으로 관리 : 부동산의 매매를 주된 사업으로 영위하는 법인 등을 대상으로 설립요건, 의무사항 규정 등을 마련하여 체계적으로 관리 |
| (4) 법인거래 조사 강화 | |
| 내용 | ① 법인 대상 실거래 특별조사 : 자조사 미제출 거래 중 투기 가능성이 있는 법인 등의 거래를 대상으로 특별조사를 추진 ② 법인거래 조사 강화: 법인 주택거래 시 별도의 법인용 신고서식을 작성토록하고, 모든 법인 거래에 자금조달계획서 제출 의무화 |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표25 7.10 주택시장 안정 보완책 - 다주택자·단기 거래에 대한 부동산 세제 강화

▼ 종부세: 다주택자 종부세 증가세를 인상

| 시가 (다주택자기준) | 과표 | 2주택 이하 (조정대상지역 2주택 제외, %) | | 3주택 이상 + 조정대상지역 2주택(%) | | |
|----------------|--------|---------------------------|-------|------------------------|-------|-----|
| | | 현행 | 12.16 | 현행 | 12.16 | 개정 |
| 8.0~12.2억 | 3억 이하 | 0.5 | 0.6 | 0.6 | 0.8 | 1.2 |
| 12.2~15.4억 | 3~6억 | 0.7 | 0.8 | 0 | 1.2 | 1.6 |
| 15.4~23.3억 | 6~12억 | 1 | 1.2 | 1.3 | 1.6 | 2.2 |
| 23.3~69.0억 | 12~50억 | 1.4 | 1.6 | 1.8 | 2 | 3.6 |
| 69.0억~123.5억 | 50~94억 | 2 | 2.2 | 2.5 | 3 | 5 |
| 123.5억 초과 | 94억 초과 | 2.7 | 3 | 3.2 | 4 | 6 |

(법인) 다주택 보유 법인에 대해 종과 최고세율인 6% 적용:
: 2주택 이하 혹은 조정대상지역 내 1주택 이하 3%, 3주택 이상 혹은 조정대상지역 내 2주택 이상 6%)

*신규법인의 주택분 종합부동산세액에 대해서는 기본공제 6억원과 세부담 상한을 적용하지 않음

(2020년 세법개정안) 조정대상지역 2주택자 세부담 상한 200% → 300%

▼ 양도소득세: 2년 미만 단기 보유 주택에 대한 양도소득세를 인상 및 규제지역 다주택자 양도세 증가세를 인상

| 구분 | 현행 | | | 12.16.대책 | 개선 | | |
|------|----------|--------|------|-----------------------------------|--------|------|-----|
| | 주택 외 부동산 | 주택·입주권 | 분양권 | 주택·입주권 | 주택·입주권 | 분양권 | |
| 보유기간 | 1년미만 | 50% | 40% | (조정대상지역) 50% (기타지역) 기본세율 | 50% | 70% | 70% |
| | 2년미만 | 40% | 기본세율 | | 40% | 60% | |
| | 2년이상 | 기본세율 | 기본세율 | 기본세율 | 기본세율 | 기본세율 | 60% |

(규제지역 다주택자 양도세 증가세율) 기본세율(6~42%) + (10%p(2주택) 또는 20%p(3주택 이상) → 20%p(2주택) 또는 30%p(3주택 이상))

(2020년 세법개정안) 법인 양도세 법인의 주택 양도차익에 대해 기본법인세율 (10~25%)에 더해 추가과세되는 세율을 10% → 20%로 인상

▼ 취득세: 다주택자, 법인 등에 대한 취득세를 인상

| 구분 | 현재 | 개정 |
|----|----------------|----------------|
| 개인 | 1주택 | 주택 가액에 따라 1~3% |
| | 2주택 | |
| | 3주택 | |
| | 4주택 이상 | 4% |
| 법인 | 주택 가액에 따라 1~3% | 12% |

(법인 전환 시 취득세 감면 제한) 개인에서 법인으로 전환을 통한 세부담 회피를 방지하기 위해 부동산 매매·임대법 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면혜택(75%) 배제

▼ 재산세

| | |
|---------------|---|
| (다주택자 보유세 인상) | 부동산 신탁시 종부세·재산세 등 보유세 납세자를 수탁자(신탁사) → 원소유자(위탁자)로 변경 |
|---------------|---|

자료: 메리츠증권 리서치센터

Appendix – 임대주택

표26 유형별 공공임대주택

| | 영구임대 | 50년 임대 | 국민임대 | 5년(10년) 임대 | 장기전세 | 행복주택 |
|---------------------|--|---|--|--|--|---|
| 성격 | 저소득층 주거안정을 위해 89년 최초로 시도된 사회복지적 성격의 임대주택 | 영구임대주택을 대체할 목적으로 기금 등을 지원받아 LH공사 또는 지자체가 건설/공급하는 임대주택 | 장기 공공임대주택 재고량을 선진국 수준으로 확대하여 무주택 저소득층의 주거 안정을 도모하기 위해 국가재정과 국민주택기금을 지원받아 국가·지방자치단체·LH·지방공사가 건설·공급하는 주택 | 5년(10년)의 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환하는 주택 | 국가, 지방자치단체, LH 또는 지방공기업법에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택 | 사회초년생·신혼부부·대학생 등 사회활동 계층의 주거불안 해소를 위하여 대중교통이 편리하고 직주근접이 가능한 부지를 활용하여 저렴하게 공급하는 새로운 공공임대주택 |
| 공급면적 | 40m ² 이하 | | 60m ² 이하 | 85m ² 이하 | | 45m ² 이하 |
| 전체 주택재고(호) | 195,699 | 108,140 | 553,408 | 207,353 | 28,063 | 847 |
| 40m ² 이하 | 191,252 | 89,360 | 214,431 | 15,749 | 146 | 839 |
| 40~60㎡이하 | 3,604 | 18,623 | 327,156 | 91,782 | 16,932 | 8 |
| 60~85㎡이하 | 843 | 157 | 9,583 | 91,973 | 8,261 | - |
| 85㎡초과 | - | - | 2,238 | 7,849 | 2,724 | - |
| 입주자격 | 국민기초생활법상 취약자 등 사회취약계층 | 전용 85m ² 이하의 경우 세대원 무주택자 | 세대구성원 전원이 무주택자 | 전용 85m ² 이하의 경우 세대원 무주택자 | | 계층별로 상이한 기준 충족 |
| 소득기준 | | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자 | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 70% 이하인 자 | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자 | 무주택세대구성원으로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자 50m ² 미만의 경우가구당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 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, 메리츠증권 리서치센터