



2021. 07. 08(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 기재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

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

## 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



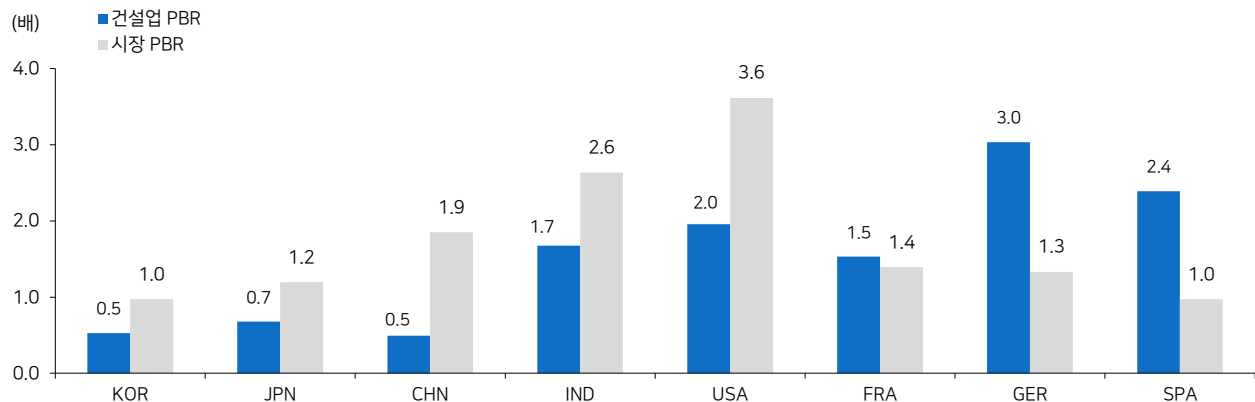
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

## NEWS

## 공급 늘리기 급급...4200억 '도로 위 아파트', 6평 원룸 70%

머니투데이

- 서울시 예산 약 4200억원을 투입해 국내에서 처음 시도하는 '도로 위 아파트'의 전체 가구 70% 이상이 전용 면적 20㎡짜리 '원룸형'으로 나타나며 공급량을 부풀리기 위한 설계라는 비판을 받고 있음
- 이 프로젝트는 신내4구역에 국내에서 처음으로 도로 상부를 덮은 인공대지에 주택과 기반시설, 공원 등을 조성하는 사업으로, 약 4200억원의 예산이 투입될 예정임

## GTX 뚫리는 경기 고양시, 아파트값 1년 새 '45%' 넘게 올랐다

머니에스

- 부동산정보업체가 8일 KB부동산 리브온의 주택가격동향을 분석한 결과 교통개발 호재가 있는 경기 고양시와 김포시, 의정부시 등은 지난 1년 동안 집값이 40% 이상 폭등한 것으로 집계됨
- 3기 신도시 건설을 통해 서울 인구 집중화를 완화하고 집값 안정을 목적으로 한 교통대책이 반대로 집값을 상승시킨 것으로 분석됨

## 메리츠화재 컨소, 청라의료복합타운 사업자 공모 도전

e대한경제

- 청라의료복합타운 사업제안서 평가가 일주일 앞으로 다가온 가운데 메리츠화재 컨소시엄이 차병원그룹 중심으로 메리츠화재·현대건설·롯데건설 등 기업들의 역량을 모아 청라의료복합타운 사업에 참여하겠다는 계획을 밝힘
- 이 사업은 인천 서구 청라국제도시 26만1635㎡ 규모의 부지에 병상 500개 이상의 종합병원과 의료바이오 관련 업무·상업시설 등을 조성하는 프로젝트임

## 부동산가격 상승에 운용리츠 수익률 쑹... 직접투자 대비 2.2~2.7배 높은 8.3%

머니에스

- 한국부동산원은 리츠의 2020년 결산 보고서를 분석한 결과 운용하고 있는 리츠의 평균 배당수익률은 8.33%라고 7일 발표함
- 장기임차 시 매년 임대료 상승, 다수 대형리츠의 신규 편입, 보유자산 가격 상승에 따른 매각차익 실현 등으로 2020년 리츠 배당수익률이 전년 대비 상승한 것으로 분석됨

## OPEC+ 변동성 커진다...WTI 1.6% 또 내려

이데일리

- 7일 미국 뉴욕상업거래소에서 8월 인도분 WTI는 전거래일 대비 배럴당 1.6% 내린 72.20달러에 거래를 마침
- 이는 OPEC+ 산유국간의 감산 연장 계획에 대한 의견 불일치의 영향이 지속되고 있는 것으로 분석됨

## 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

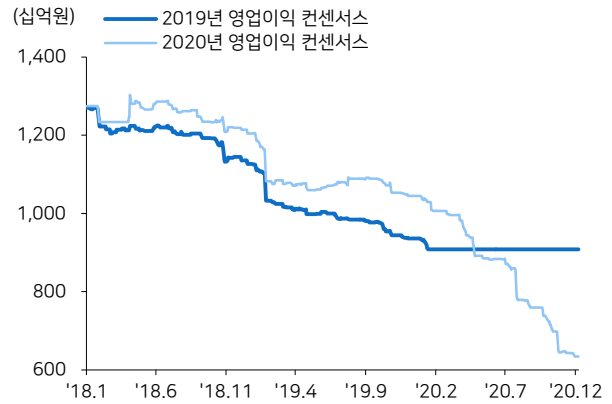
## Earnings - 업체별 2020년 영업이익 컨센서스

그림12 대림산업



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림13 현대건설



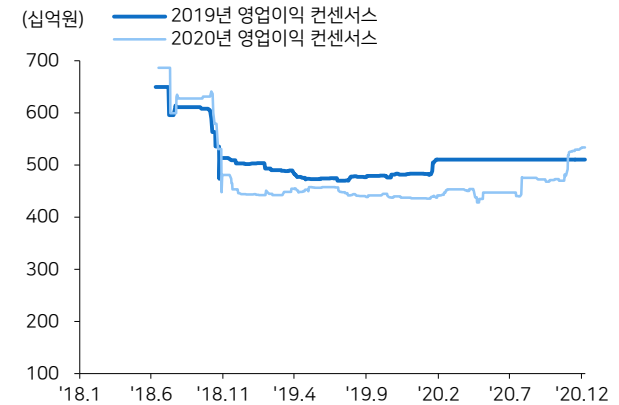
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림14 GS건설



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림15 HDC현대산업개발



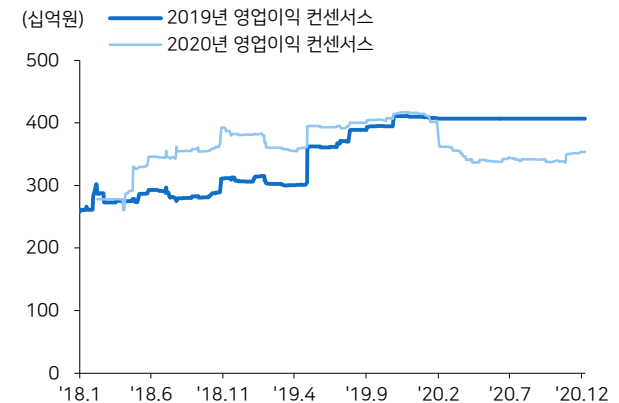
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

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

(천세대) ■ 전국 APT 분양물량



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이

(배) — 전국  
— 서울특별시

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격지수 추이

(pt) — 전국  
— 서울  
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격지수 추이

(pt) — 전국  
— 서울  
— 5개광역시

자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림28 주택 매매 거래량

(천건) ■ 전국



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림29 전월세 거래량

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

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

## Earnings - 재건축/재개발 Data

그림30 재건축/재개발 분양물량



자료: REPS, 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   | 디에이치포레센트        | 184      | 현대건설        |
|    |      | 9월   | 래미안라클래스         | 679      | 삼성물산        |
|    |      | 10월  | 역삼센트럴하이파크       | 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        |
|    |      | 4월   | 청량리역한양수자인192    | 1,152    | 한양, 보성산업    |
|    |      | 7월   | 청량리역롯데캐슬SKY-L65 | 1,425    | 롯데건설        |
|    | 서대문구 | 2월   | 홍제역해링턴플레이스      | 1,116    | 진흥기업, 효성중공업 |
|    |      | 9월   | 서대문푸르지오센트럴파크    | 832      | 대우건설        |
|    |      | 11월  | 힐스테이트홍은포레스트     | 623      | 현대건설        |
|    |      | 11월  | 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                    |
| 대전  | 사하구  | 10월  | 힐스테이트사하역        | 1,314    | 현대엔지니어링                 |
|     | 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  | 창원월영마린에시앙       | 4,298    | 부영주택                    |
|     |      | 10월  | 창원무동센텀파라디아      | 1,034    | 파라다이스글로벌                |
| 경북  | 경산시  | 3월   | 중산코오롱하늘채메트로폴리스  | 1,184    | 코오롱글로벌                  |
| 강원  | 춘천시  | 1월   | 춘천센트럴파크푸르지오     | 1,556    | 대우건설                    |

자료: REPS, 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  | 원종동승윤노블리안     | 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            |
|    |      | 4월   | 더샵광교산퍼스트파크    | 666      | 포스코건설           |
|    | 안산시  | 4월   | 안산푸르지오브리파크    | 1,714    | 대우건설            |
|    |      | 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   | 헤링턴플레이스동대구            | 1,265    | 진흥기업, 효성기업              |
|    |     | 8월   | 더샵디어엘로                | 1,190    | 포스코건설                   |
|    |     | 7월   | 동대구해모로스퀘어웨스트          | 1,122    | 한진중공업                   |
|    |     | 8월   | 동대구역화성파크드림            | 1,079    | 화성산업                    |
|    |     | 6월   | 동대구해모로스퀘어이스트          | 935      | 한진중공업                   |
|    | 서구  | 7월   | 서대구역반도유보라센텀           | 1,678    | 반도건설                    |
|    |     | 12월  | 서대구역화성파크드림            | 1,594    | 화성산업                    |
|    |     | 9월   | 서대구센트럴자이              | 1,526    | GS건설                    |
|    |     | 8월   | 서대구역서한이다음더퍼스트         | 856      | 서한                      |
|    | 수성구 | 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  | 포항양학신원아침도시퀘센시아        | 659      | 신원종합개발                  |
| 전남 | 군산시 | 6월   | 나운금호여울림센트럴            | 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                  |
| 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   | 안산중흥S클래스더퍼스트     | 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  | 안양냉천지구           | 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   | 구미IC광신프로그램       | 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           |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>전국</b> | <b>315,195</b> | <b>322,085</b> | <b>286,687</b> | <b>300,563</b> | <b>220,229</b> | <b>183,723</b> | <b>200,828</b> | <b>270,888</b> | <b>274,298</b> | <b>301,024</b> | <b>393,942</b> | <b>459,499</b> | <b>397,967</b> |
| 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           |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>전국</b> | <b>469,503</b> | <b>555,792</b> | <b>371,285</b> | <b>381,787</b> | <b>386,542</b> | <b>549,594</b> | <b>586,884</b> | <b>440,116</b> | <b>515,251</b> | <b>765,328</b> | <b>726,048</b> | <b>653,441</b> | <b>554,136</b> | <b>487,975</b> |
| 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



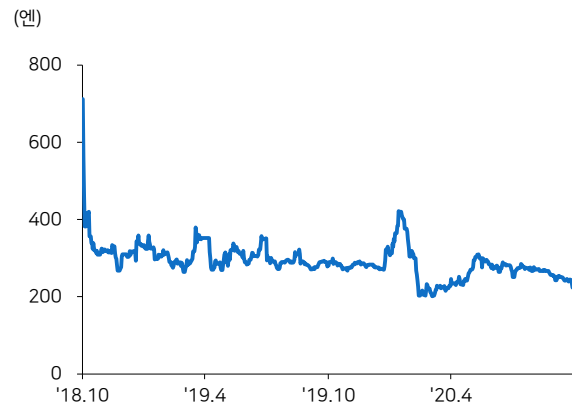
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림46 Fluor



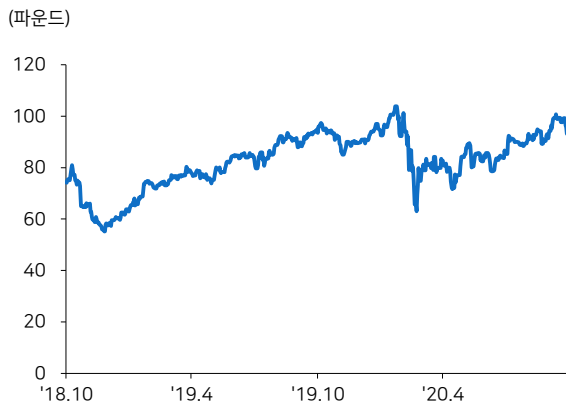
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



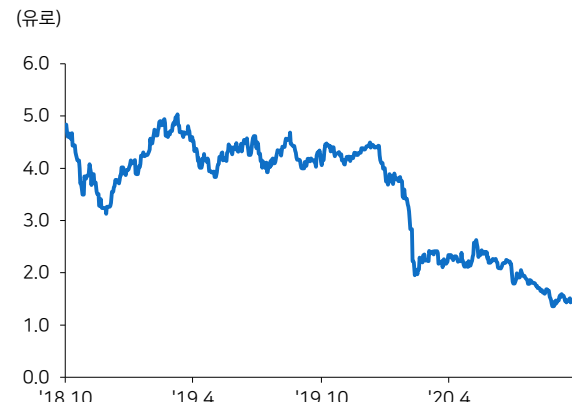
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

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        | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2020년 분양예정 사업지     | 분양물량   | 분양월 | 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 학정e편한세상         | 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 e편한세상김포로알하임        | 574    | 8월  |      | 전남 순천2차e편한세상       | 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 덕수궁디벨리스            | 58     | 9월  |      | 경남 진주작동e편한세상       | 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 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   | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2020년 분양예정 사업지     | 분양물량   | 분양월   | 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 부천일류미스테이트     | 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        | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2020년 분양예정 사업지       | 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  | 재개발  | 경기 성남고등자이(주상복합)      | 364    | 2월    |      |
| 경기 수원역푸르지오자이          | 1,021  | 3월  |      | 강원 속초동명동자이           | 454    | 3월    |      |
| 경기 과천자이               | 2,099  | 5월  | 재건축  | 울산 울산서부동             | 1,344  | 3월    |      |
| 서울 방배그랑자이             | 758    | 5월  | 재건축  | 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  | 재건축  | 서울 수색7구역             | 672    | 4월    | 재개발  |
| 경기 의정부역센트럴자이&위브캐슬     | 825    | 8월  | 재개발  | 전남 광성항도이지구(2BL)      | 704    | 4월    |      |
| 대구 신천센트럴자이            | 553    | 8월  |      | 서울 흑석3구역             | 1,772  | 4월    | 재개발  |
| 광주 무등산자이&어울림1단지       | 1,191  | 11월 | 재개발  | 경기 화성반월              | 1,297  | 4월    |      |
| 광주 무등산자이&어울림2단지       | 91     | 11월 | 재개발  | 서울 증산2구역             | 1,386  | 4월    | 재개발  |
| 경기 아르테자이              | 1,021  | 12월 | 재개발  | 경기 신흥2구역             | 2,387  | 4월    | 재개발  |
| 대구 청라자이               | 947    | 12월 | 재건축  | 인천 인천용마루지구(1BL)      | 1,041  | 6월    |      |
| 서울 개포프레지던스자이          | 3,343  | 12월 | 재건축  | 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 | 분양물량  | 분양월 | 분양유형 | 2020년 분양예정 사업지       | 분양물량   | 분양월  | 분양유형 |
|----------------|-------|-----|------|----------------------|--------|------|------|
| 대전 대전아이파크시티2단지 | 1,092 | 3월  |      | 충남 당진아이파크            | 426    | 1월   |      |
| 대전 대전아이파크시티1단지 | 868   | 3월  |      | 강원 속초아이파크2차          | 582    | 2월   |      |
| 대전 대전아이파크시티1단지 | 386   | 4월  |      | 서울 둔촌주공재건축           | 3,008  | 4월   | 재건축  |
| 대전 대전아이파크시티2단지 | 214   | 4월  |      | 서울 서울송2차             | 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 | 재건축  | 인천 용현학익(1-1BL)       | 972    | 6월   |      |
| 전북 전주태평아이파크    | 1,319 | 11월 | 재개발  | 인천 송도재미동포타운2단계       | 498    | 8월   |      |
| 광주 광주계림아이파크SK뷰 | 943   | 12월 | 재개발  | 경기 수원망포2차(4,5BL)     | 908    | 9월   |      |
| 충남 당진아이파크      | 426   | 12월 |      | 충북 청주가경아이파크5단지       | 965    | 9월   |      |
| 충북 청주가경아이파크4단지 | 201   | 12월 |      | 서울 개포주공1단지재건축        | 3,321  | 10월  | 재건축  |
|                |       |     |      | 경기 수원팔달10구역(115-9구역) | 1,716  | 10월  | 재개발  |
|                |       |     |      | 경북 구미원평재개발           | 902    | 10월  | 재개발  |
|                |       |     |      | 부산 래미안(부산거제2)        | 1,341  | 2020 | 재개발  |
| 계              | 6,867 |     |      | 계                    | 17,000 |      |      |

주: 분양물량 단위는 세대

자료: 각 사, 메리츠증권 리서치센터

표13 대우건설

| 2019년 분양예정 사업지    | 분양물량   | 분양월 | 분양유형 | 2020년 분양예정 사업지           | 분양물량   | 분양월   | 분양유형 |
|-------------------|--------|-----|------|--------------------------|--------|-------|------|
| 강원 춘천센트럴파크푸르지오    | 1,556  | 1월  | 재건축  | 충남 계룡푸르지오더퍼스트            | 883    | 2월    |      |
| 경기 수지스카이뷰푸르지오     | 363    | 1월  |      | 경기 매교역 프로지오 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  | 재건축  | 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  | 재건축  | 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  | 재개발  | 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 여주역푸르지오콜라테르    | 551    | 10월 | 재개발  | 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 | 재개발  | 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             | 1,338  | 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<br>(2003~2008)                                                                                                               | 17대 정부<br>(2008~2013)                                                                                                       | 18대 정부<br>(2013~2014)                                                                                                                   | 18대 정부<br>(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"> <li>양도세, 종부세 등 세제 강화</li> <li>재건축/재개발 이익 환수제</li> <li>DTI/LTV 강화</li> <li>주택 공급 물량 확대</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>DTI/LTV 완화</li> <li>양도세 등 세제 완화</li> <li>공공부문 지출 확대</li> <li>재정비 사업 규제 완화</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>임대주택 등 공공부문 공급 확대</li> <li>양도세, 취득세 등 세제 완화</li> <li>DTI/LTV 완화</li> <li>재정비 사업 규제 완화</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>여신심사 가이드라인 발표</li> <li>공공택지 분양 물량 조절</li> <li>중도금대출 심사 강화</li> <li>전매 제한 강화</li> </ul> |

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 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, 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, 용인수자·기흥, 화성(동탄2) | -                                                                    | 전 지역(일부지역 제외)                           |
| 인천 | 연수, 남동, 서구                                                      | -                                                                    | 전 지역(강화, 옹진 제외)                         |
| 기타 | 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역), 대전 동·중·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<br>2) 사업시행인가 후 2년 내 착공하지 못하고, 2년 이상 소유                                                                                         | 1) 조합설립 후 3년 내 사업시행인가가 없고 3년 이상 소유<br>2) 사업시행인가 후 3년 내 착공하지 못하고, 3년 이상 소유           |                                                                                                    |
| 투기과열지구 내 재개발 등 조합원 분양권 전매제한  | 제한 없음                                                                                                                                                             | 관리처분계획인가 후 부터 소유권이전 등 기일까지 조합원 분양권 전매 금지                                            | 2017년 9월 『도시 및 주거환경 정비법』 개정 이후 사업시행인가를 신청하는 조합부터 적용                                                |
| 투기과열지구 내 정비사업 분양분 해당첨 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 해당첨 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<br>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<br>(투기지역 40~70%, 투기과열지구 50~70%)<br>2) DTI 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출 등에 대해 40% 적용<br>(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<br>(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<br>2) 민영주택: 수도권 1년, 지방 6개월 경과 + 예치기준금액 이상 예치                                                                  | 투기과열지구 및 조정대상지역에는 1순위 자격 요건 강화, 가점제 적용 확대 등을 도입                                     | 투기과열지구:<br>85㎡이하는 75% → 100%<br>조정대상지역:<br>85㎡이하 40% → 75%,<br>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<br>분양) 거주자 우선분양 20%<br>* 수도권 지역에 한정 | 전매) 전매제한기간 없음, 단 2인 이상에게 전매 불가<br>분양) 거주자 우선분양의무 없음 |
| 개정 | 전매) 소유권 이전등기시까지<br>분양) 거주자 우선분양 20%<br>* 전국으로 확대    | 전매) 소유권 이전등기시까지<br>분양) 거주자 우선분양 20%                 |

자료: 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터

표23 9.13 주택시장 안정 대책 요약

## ▼ 종합부동산세

| 과세표준<br>(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 |
| 非고가주택 | 서민실수요자        | 50%    | 50% | 70%          | 60% | 70%              | 없음  |
|       | 무주택자          | 40%    | 40% | 60%          | 50% | 70%              | 없음  |
|       | 1주택이상보유자      | 0%     | -   | 0%           | -   | 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 | 1) 다주택자 및 고가 1주택자 장기보유 특별공제 3년 이상부터 6~28%, 15년이상 최대 30% 적용 |
| 2) 일시적 2주택자는 신규주택 취득 후 3년 이내 종전 주택 양도시 양도세 비과세        | 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 | 1) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 양도세 증가<br>*2주택: 일반세율+10%p, 3주택이상: 일반세율+20%p                |
| 2) 8년 장기 임대등록한 주택에 대하여 중부세 비과세              | 2) 1주택 이상자가 조정대상지역에 새로 취득한 주택은 임대등록시에도 중부세 합산 과세                                                  |
| 3) 등록 임대주택에 대해 양도세 감면                       | 3) 등록 임대주택 양도세 감면 요건으로 주택가액 기준 신설<br>(수도권 6억원/비수도권 3억원 이하 주택)                                     |
| 4) 금융회사의 LTV 자율 적용(통상 60~80%)               | 4) 투기지역, 투기과열지구내 주택 담보 임대사업자 대출에 LTV 40% 도입<br>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<br>(공공분양)<br>(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) 전지역<br>(경기) 과천, 광명, 성남, 고양(7택지), 남양주(다산, 별내동), 하남, 화성(동탄2), 구리, 안양, 광교, 수원, 용인수지·기흥, 의왕<br>(지방) 세종(행복중심복합도시 예정지역)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | (서울) 전지역<br>(경기) 과천, 성남분당, 광명, 하남<br>(지방) 대구 수성, 세종(행복도시 예정지역)                                                                                |
| 개선                          | (서울) 전지역<br>(경기) 전지역(일부 지역 제외)<br>(인천) 전지역(강화, 옹진 제외)<br>(지방) 세종(행복도시 예정지역), 대전, 청주(동지역, 오창, 오송읍만 지정)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | (서울) 전지역<br>(경기) 과천, 성남분당·수정, 광명, 하남, 수원, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수지·기흥, 화성(동탄2)<br>(인천) 연수, 남동, 서구<br>(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)<br>② 자금조달계획서 제출대상 확대: 투기과열지구, 조정대상지역 내 주택 거래시, 거래가액과 무관하게 자금조달계획서 제출<br>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<br>② 보금자리론 대상 실거주 요건 부과: 보금자리론을 받는 경우 3개월 내 전입 및 1년 이상 실거주 유지 의무 부과, 의무 위반시 대출금 즉시 회수<br>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<br>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<br>② 부실 안전진단기관에 대한 제재 강화: 안전진단 보고서 부실작성 시 과태료를 신설하고 허위·부실 작성 적발 시 안전진단 입찰제한(1년)<br>③ 2차 안전진단 시 현장조사 강화: 철근부식도·외벽마감상태 등 정성적 지표에 대한 검증을 위해 2차 안전진단 기관의 현장조사를 의무화<br>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<br>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 주담대 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<br>② 법인이 보유한 주택에 대한 중부세 과세표준 산정시 공제 폐지: 법인이 보유한 주택은 과세표준 기본공제(6억원)를 폐지<br>③ 법인 신규취득 임대주택에 대한 중부세 합산 과세: 법인이 조정대상지역에 새로 임대 등록하는 주택에 대해 중부세 합산 과세<br>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<br>: 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<br>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 종과세를 인상

| 시가<br>(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 종과세를 인상

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

(규제지역 다주택자 양도세 종과세율) 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    | 주택가액에 따라 1~3%  | 주택 가액에 따라 1~3% |
|    | 2주택    |                | 8%             |
|    | 3주택    |                | 12%            |
|    | 4주택 이상 | 4%             |                |
| 법인 |        | 주택 가액에 따라 1~3% |                |

(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 <sup>2</sup> 이하                                                                               |                                                       | 60m <sup>2</sup> 이하                                                                                    | 85m <sup>2</sup> 이하                                                        |                                                                                                                                                       | 45m <sup>2</sup> 이하                                                                           |
| 전체 주택재고(호)          | 195,699                                                                                           | 108,140                                               | 553,408                                                                                                | 207,353                                                                    | 28,063                                                                                                                                                | 847                                                                                           |
| 40m <sup>2</sup> 이하 | 191,252                                                                                           | 89,360                                                | 214,431                                                                                                | 15,749                                                                     | 146                                                                                                                                                   | 839                                                                                           |
| 40~60㎡이하            | 3,604                                                                                             | 18,623                                                | 327,156                                                                                                | 91,782                                                                     | 16,932                                                                                                                                                | 8                                                                                             |
| 60~85㎡이하            | 843                                                                                               | 157                                                   | 9,583                                                                                                  | 91,973                                                                     | 8,261                                                                                                                                                 | -                                                                                             |
| 85㎡초과               | -                                                                                                 | -                                                     | 2,238                                                                                                  | 7,849                                                                      | 2,724                                                                                                                                                 | -                                                                                             |
| 입주자격                | 국민기초생활보장 취약자 등 사회취약계층                                                                             | 전용 85m <sup>2</sup> 이하의 경우 세대원 무주택자                   | 세대구성원 전원이 무주택자                                                                                         | 전용 85m <sup>2</sup> 이하의 경우 세대원 무주택자                                        |                                                                                                                                                       | 계층별 상이한 기준 충족                                                                                 |
| 소득기준                |                                                                                                   | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자                | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 70% 이하인 자                                                                  | 전년도 도시 근로자 가구원수 별 가구당 월평균소득 100% 이하인 자                                     | 무주택세대구성원으로 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자<br>50m <sup>2</sup> 미만의 경우가구당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급<br>50~60m <sup>2</sup> 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<br>임대료는 주변 시세의 30% 수준                                                                  | 분양전환되지 않음                                             | 30년 임대<br>분양전환되지 않음                                                                                    | 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환<br>전용 85m <sup>2</sup> 이하의 경우 시중 시세 90%, 이상은 시중 시세 | 20년 범위<br>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 연접 지역에 대학, 직장 등이 있어야 함<br>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 국민주택기금이자 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