

9

2021. 11. 04(목)

건설 건자재/부동산

Analyst 박형렬

02,6454-4872

hr.park@meritz.co.kr

meritz Construction Builder's Numbers

Price & News

Construction Cycle

Earnings Change

Appendix

본 조사분석자료는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

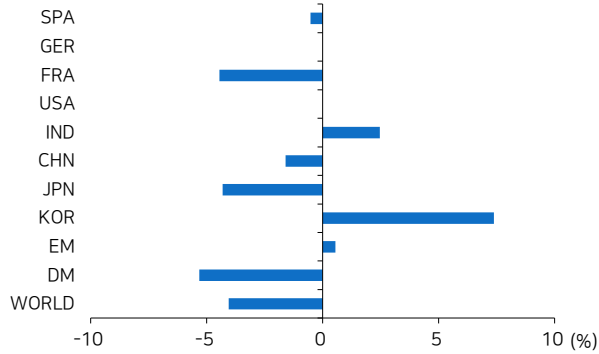
본 자료를 작성한 애널리스트는 자료작성일 현재 해당 종목과 재산적 이해관계가 없습니다.

본 자료에 게재된 내용은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.

본 자료는 투자자들의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 배포되는 자료입니다. 본 자료에 수록된 내용은 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.

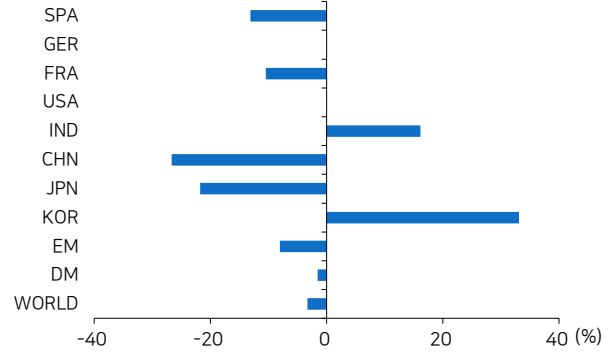
Monthly Price

그림1 건설 업종 국가별 1M 수익률



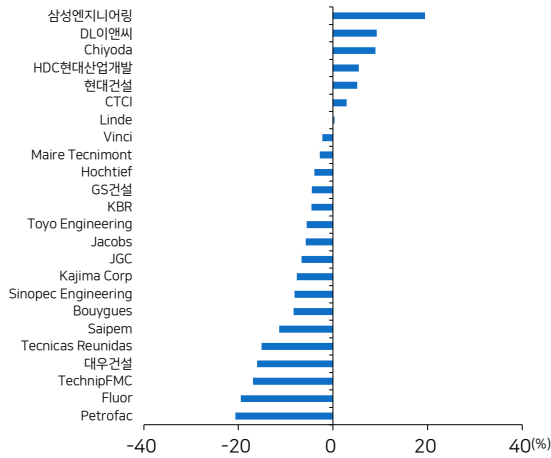
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림2 건설 업종 국가별 YTD 수익률



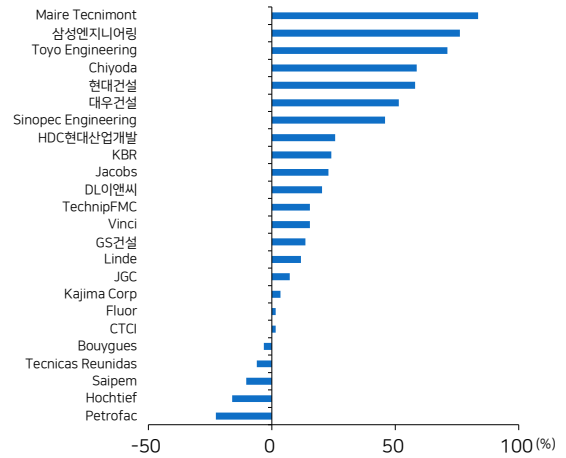
자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

그림3 글로벌 업체의 1M 수익률



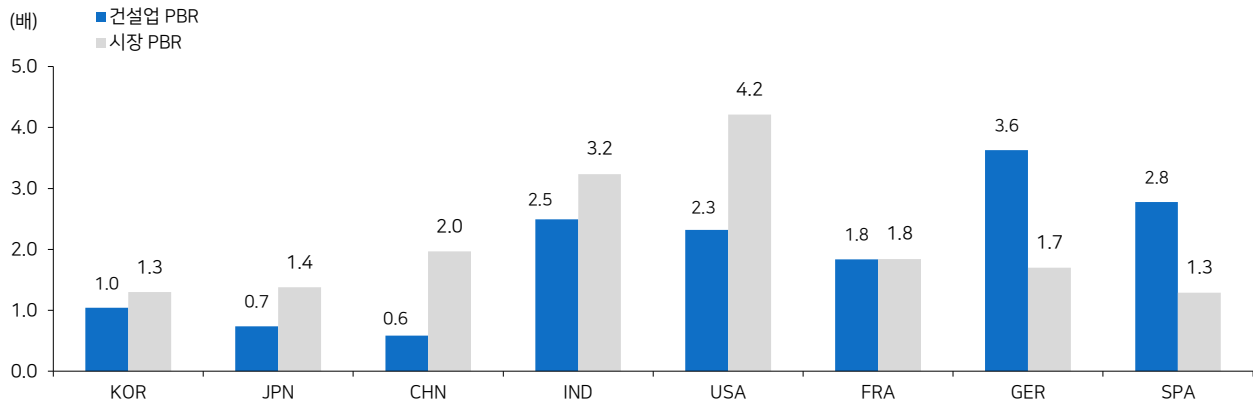
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림4 글로벌 업체의 YTD 수익률



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림5 국가별 시장 PBR vs 건설업종 PBR



자료: Datastream, 메리츠증권 리서치센터

NEWS

서울시, 리모델링에도 통합심의 도입... '정비사업 삼박자' 활성화 박차

뉴스1

- 서울시가 리모델링 사업 활성화를 위해 통합심의를 도입해 인허가 기간을 단축하고, 공공지원 제도 확대와 용적률 완화 사업성을 높이기 위한 각종 지원제도도 마련할 계획임
- 업계에서는 재건축·재개발에 리모델링까지 정비사업 활성화 토대가 마련되고 있다고 판단했으며, 향후 리모델링 단지들이 본격적으로 사업에 나설 경우 오세훈 서울시장의 스피드 주택공급에도 속도가 붙을 것으로 전망됨

GS건설, 포항 학잠지구 공동주택 신축공사 수주

포스트저널

- GS건설이 포항 학잠지구 공동주택 신축공사를 수주했다고 3일 공시함
- 이 공사는 경상북도 포항시 학잠동 일원에 지하3층~지상38층, 15개동 규모의 공동주택 1433세대 및 부대 복리시설 등을 건설하는 것으로, 총 사업비는 약 3713억원임

미래에셋, '최초 해외물류센터 리츠' IPO 개시...751억 조달한다

파이낸셜뉴스

- 미래에셋글로벌리츠가 오는 15일부터 본격적인 IPO 일정에 돌입할 예정으로, 공모 규모는 총 751억원으로 확정됨
- 지난 5월 21일 설립된 미래에셋글로벌리츠는 미래에셋자산운용이 운영하는 국내 최초의 해외 물류센터 리츠로, 공모 자금은 부동산 중·후순위 담보대출 상환 및 부동산 관련 증권을 취득하는 데 쓰일 예정임

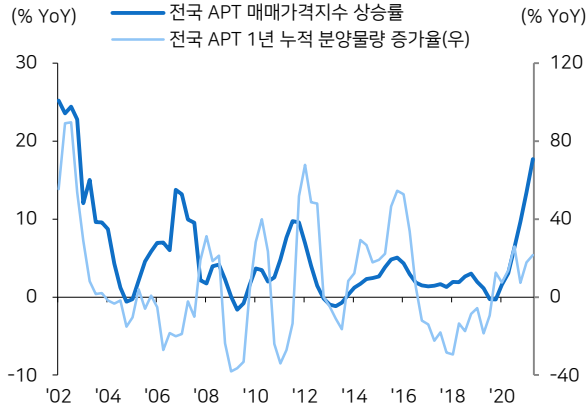
국제유가, OPEC회의서 원유 증산 기대에 3~4% 폭락...WTI 3.63% ↓

헤럴드경제

- 3일 뉴욕상업거래소에서 12월물 WTI 가격은 전날보다 3.63% 하락한 배럴당 80.86달러에 거래를 마침
- 이는 OPEC+ 회의를 앞두고 바이든 대통령의 원유 증산 필요성에 대한 언급으로인한 원유시장의 공급 기대감과 미국 에너지정 보청의 원유 재고 증가 등에 따른 영향으로 분석됨

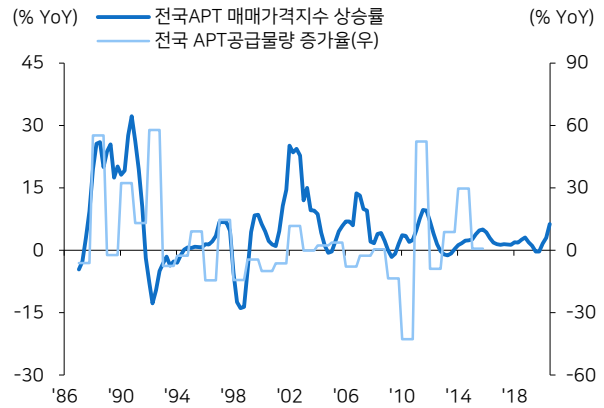
Construction Cycle

그림6 전국 APT분양물량 증가율 vs APT 가격지수 상승률



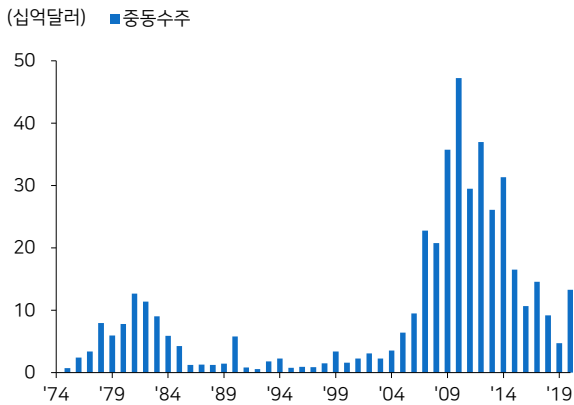
자료: KB리브온, 메리츠증권 리서치센터

그림7 전국 APT공급물량 증가율 vs 매매가격지수 상승률



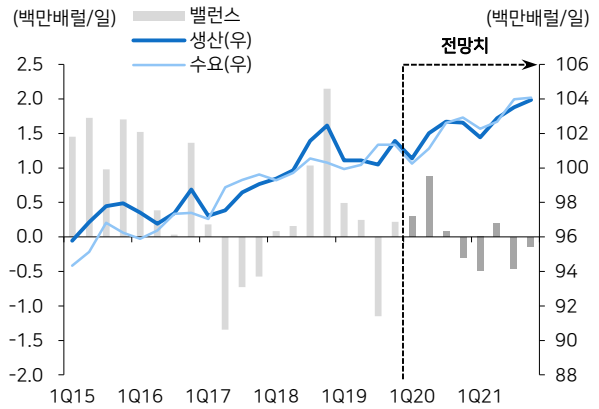
자료: KB리브온, REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림8 국내 업체의 중동 지역 수주 추이



자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림9 전세계 액체 연료(Liquid Fuels) 수급 전망치



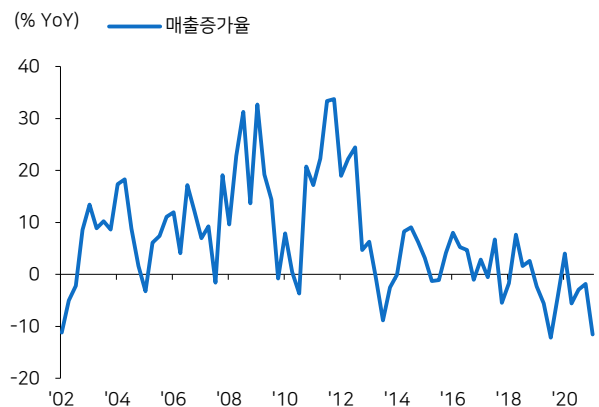
자료: EIA, 메리츠증권 리서치센터

그림10 건설업종 실적



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

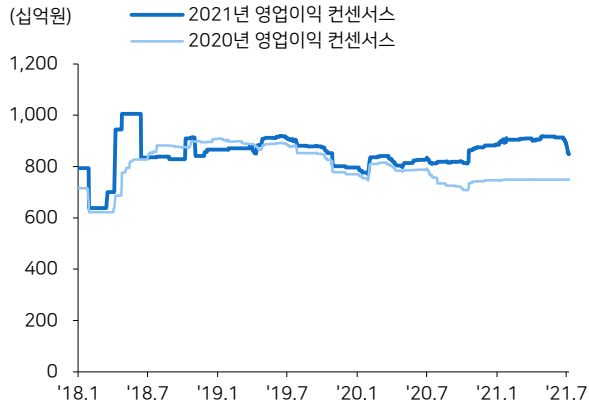
그림11 03년 이후 대형건설업체 합산 분기 매출 증가율



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

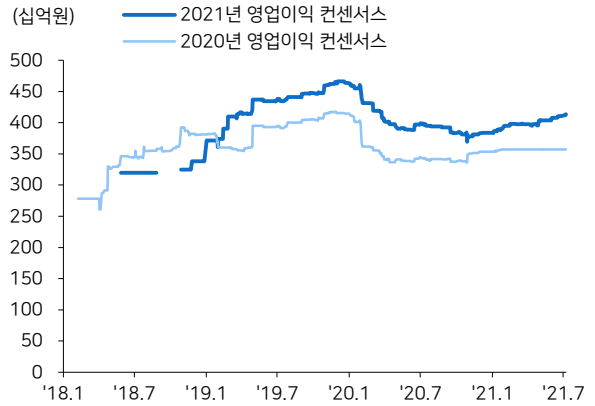
Earnings - 업체별 영업이익 컨센서스

그림12 GS건설



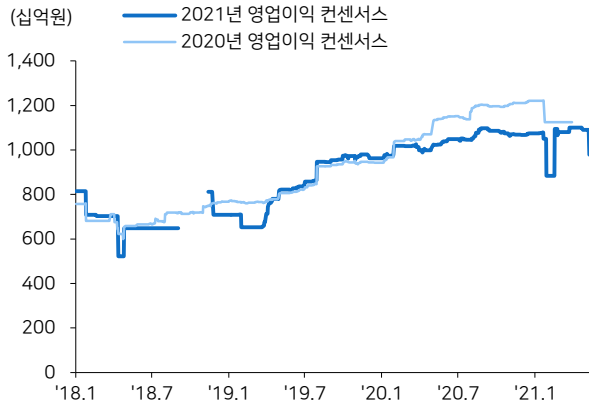
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림13 삼성엔지니어링



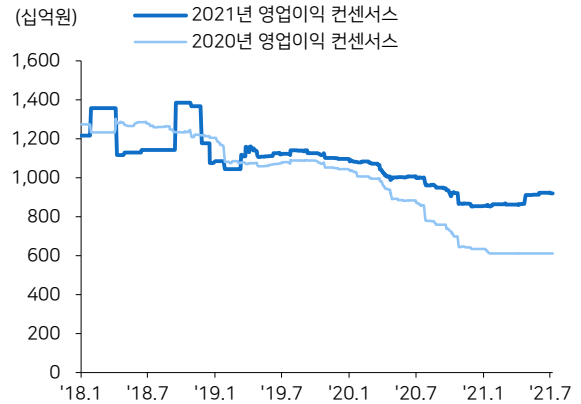
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림14 DL이앤씨



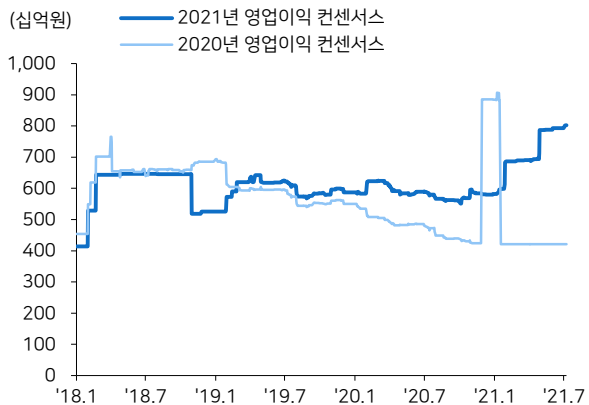
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림15 현대건설



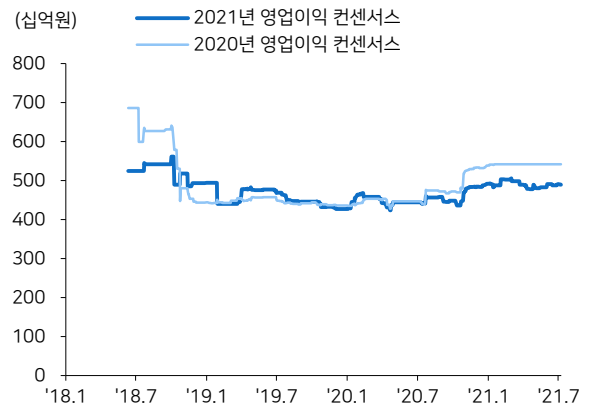
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림16 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

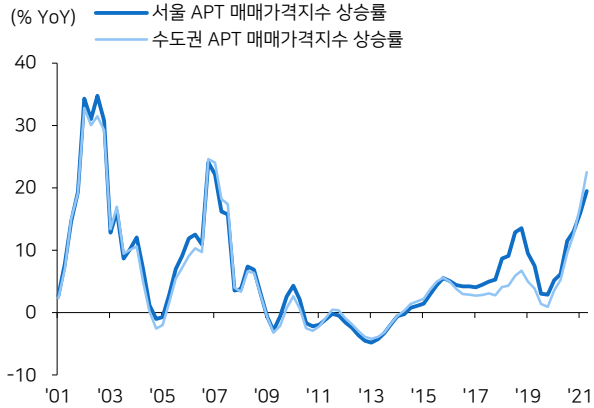
그림17 HDC현대산업개발



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

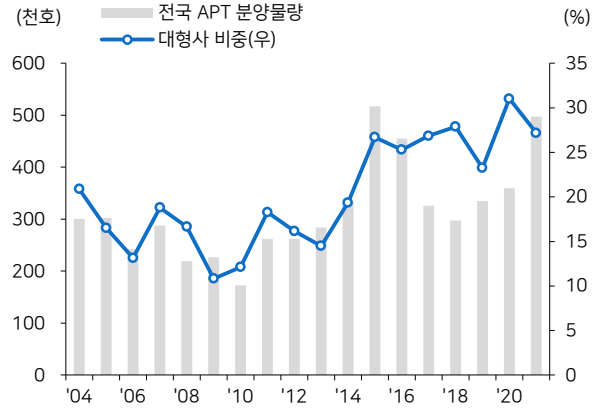
Earnings – Variable For Environment

그림18 서울 vs 수도권 아파트 매매가격지수 상승률



자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림19 아파트 분양 물량



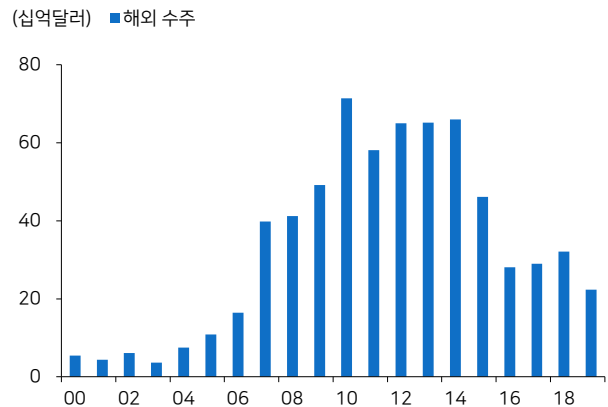
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림20 유가와 달러 인덱스



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림21 해외 수주



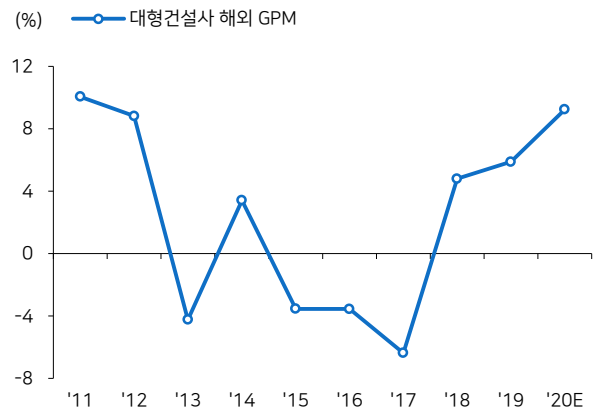
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림22 미분양 추이



자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

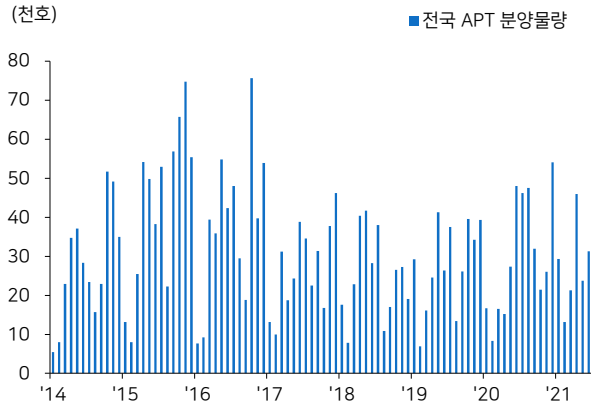
그림23 대형건설사 해외 수익성



자료: 메리츠증권 리서치센터

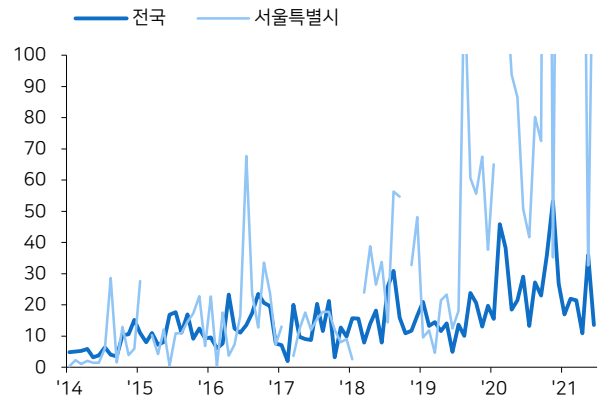
Earnings - 부동산 Data

그림24 아파트 분양물량 추이



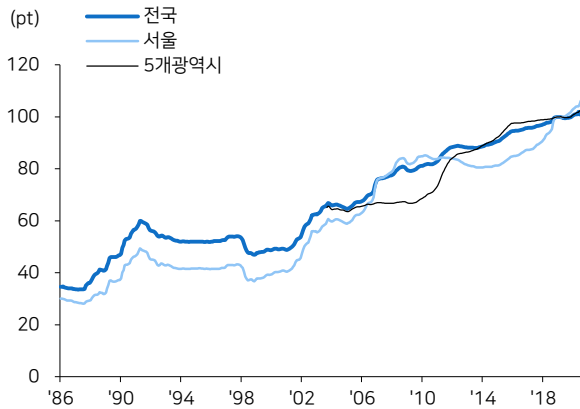
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림25 아파트 청약경쟁률 추이



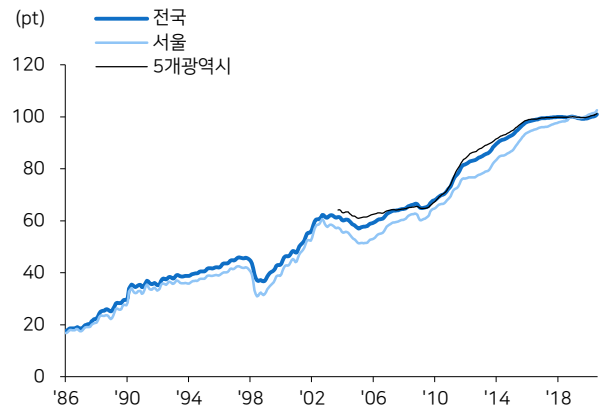
자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

그림26 주택 매매가격지수 추이



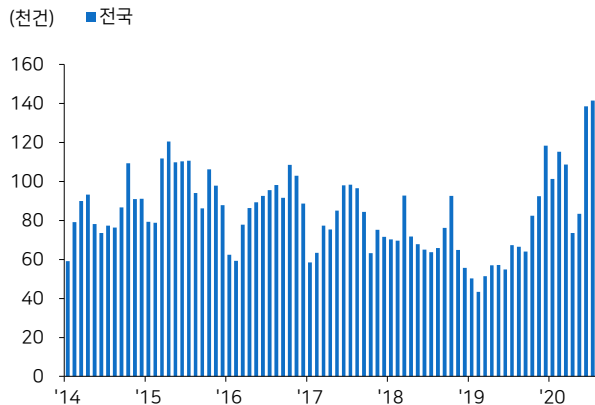
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

그림27 주택 전세가격지수 추이



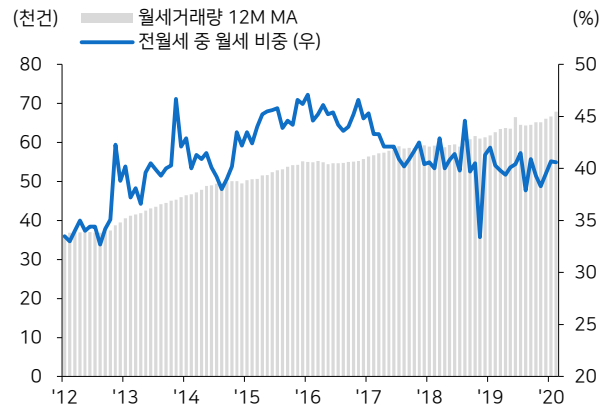
자료: KB부동산, 메리츠증권 리서치센터

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 완료지 [서울]

| 지역 | 분양시기 | 단지명 | 전체분양(세대) | 건설사 | |
|------|------|-----------------|-----------|-------------|-----------|
| 서울 | 강남구 | 4월 | 디에이치포레스트 | 184 | 현대건설 |
| | | 9월 | 래미안라클래스 | 679 | 삼성물산 |
| | | 10월 | 역삼센트럴아이파크 | 499 | HDC현대산업개발 |
| | | 12월 | 개포프레지던스자이 | 3,343 | GS건설 |
| 강동구 | 9월 | 고덕강일4단지 | 642 | 두산건설 | |
| 광진구 | 1월 | e편한세상광진그랜드파크 | 730 | 대림산업 | |
| 노원구 | 2월 | 태릉해링턴플레이스 | 1,308 | 효성중공업 | |
| 동대문구 | 1월 | e편한세상청계센트럴포레 | 823 | 대림산업 | |
| | 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 완료지 [서울 외]

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

자료: REPS, 메리츠증권 리서치센터

표3 2020년 주요 재건축/재개발 분양 완료지 [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 |
| | 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 완료지 [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 |
| | 영도구 | 8월 | 시청역삼정그린코아포레스트 | 128 | 삼정기업 |
| | | 8월 | 오션라이프에일린의뜰 (1단지) | 728 | 아이에스동서 |
| | 진구 | 8월 | 오션라이프에일린의뜰 (2단지) | 500 | 아이에스동서 |
| | | 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 |
| | | 6월 | 동대구해모르스퀘어이스트 | 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 | 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

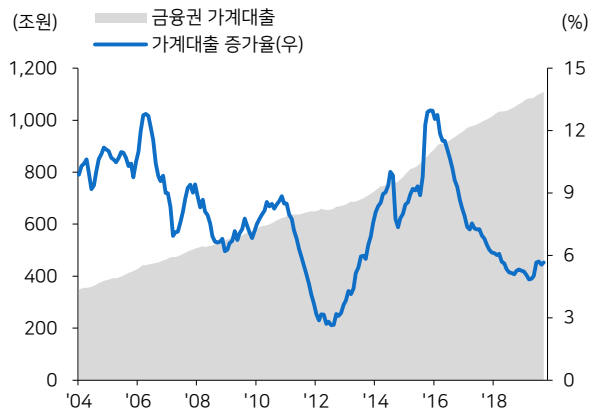
표6 2021년 주요 재건축/재개발 분양 예정지 [5대 광역시 및 지방]

| 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

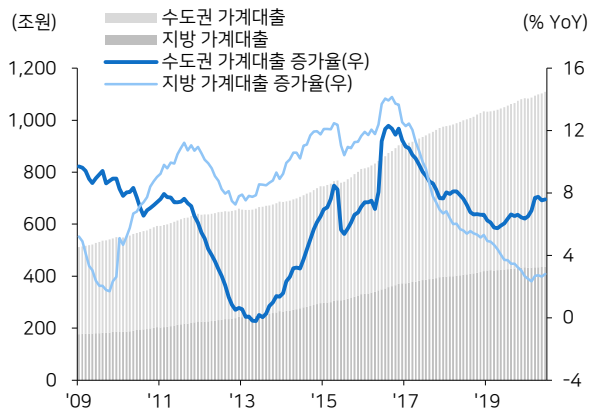
Earnings - 부동산 금융

그림32 금융권 가계대출과 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림33 수도권과 지방 가계대출 증가율



자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림34 신규취급액 기준 가계대출금리 추이



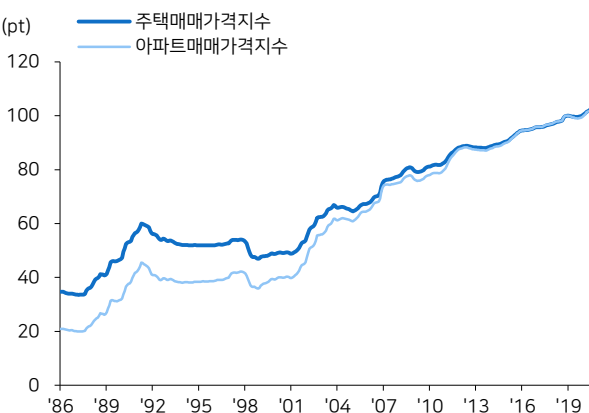
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

그림35 가계대출금리와 기준금리 스프레드



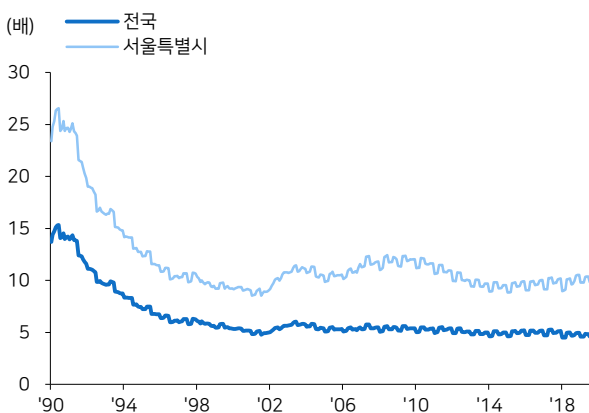
자료: 한국은행, 메리츠증권 리서치센터

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

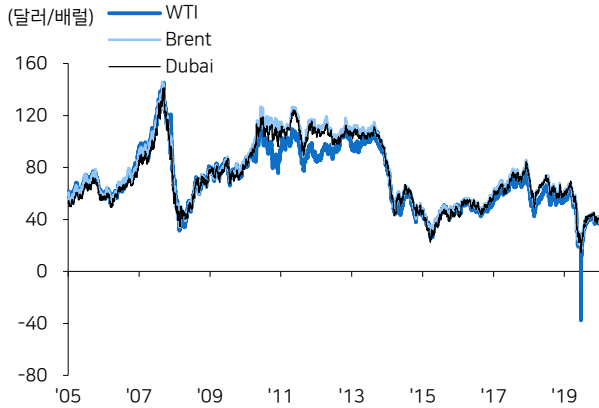
표8 지역별 아파트 인허가 물량

| (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

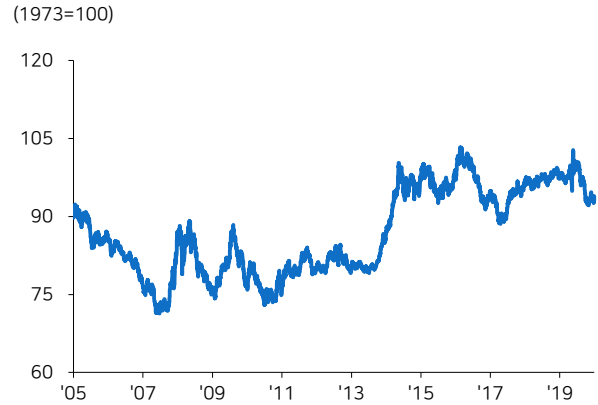
Earnings - 해외 지표

그림38 유가



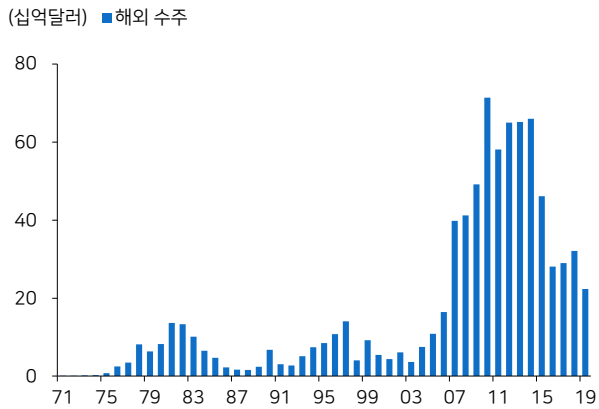
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림39 달러인덱스



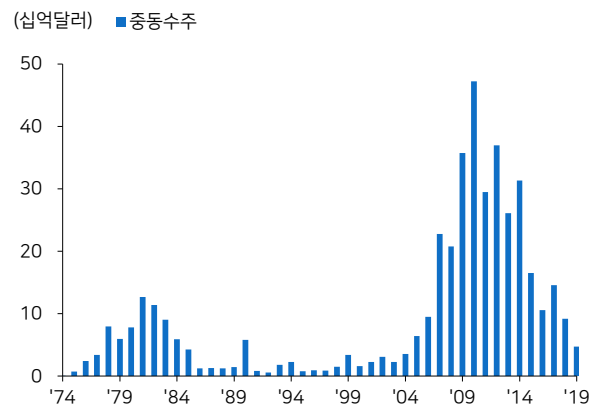
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림40 해외 수주



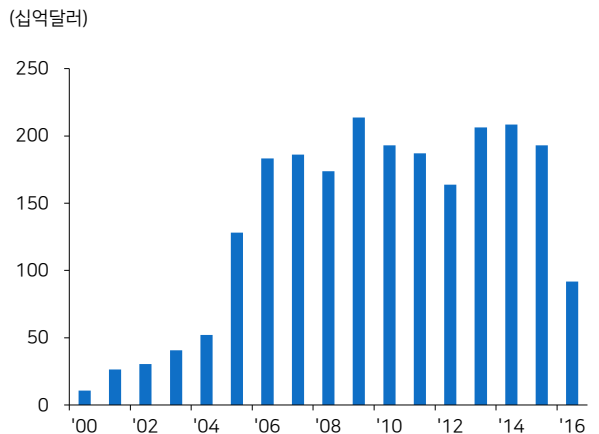
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림41 중동 수주



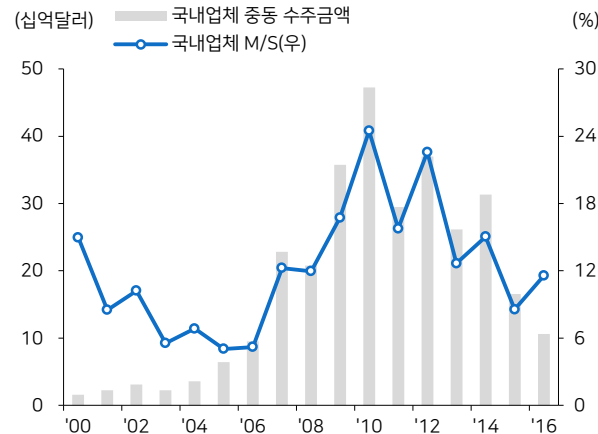
자료: 해외건설협회, 메리츠증권 리서치센터

그림42 중동 발주



자료: MEED, 메리츠증권 리서치센터

그림43 중동 M/S



자료: 해외건설협회, MEED, 메리츠증권 리서치센터

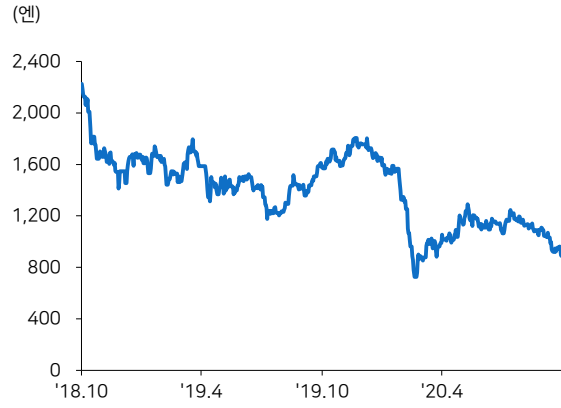
Earnings - 해외 주요 업체들의 주가 추이

그림44 Tecnicas Reunidas



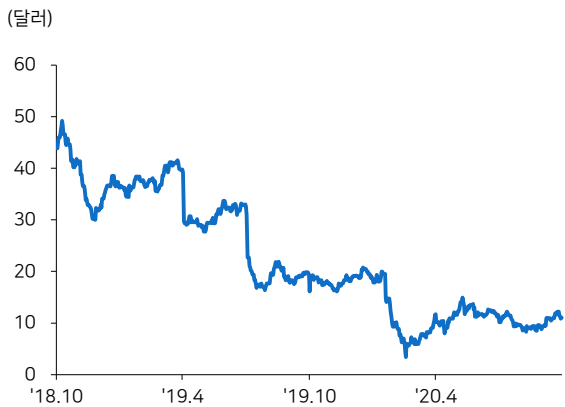
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림45 JGC



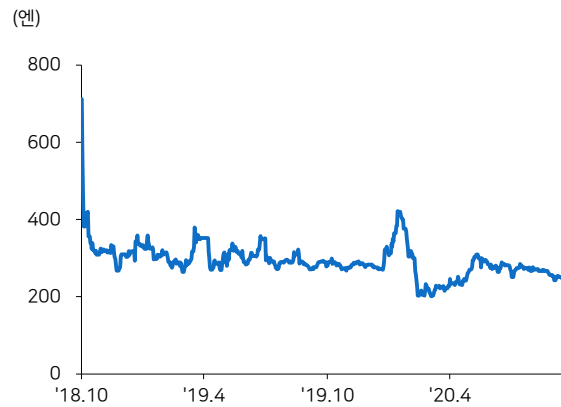
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림46 Fluor



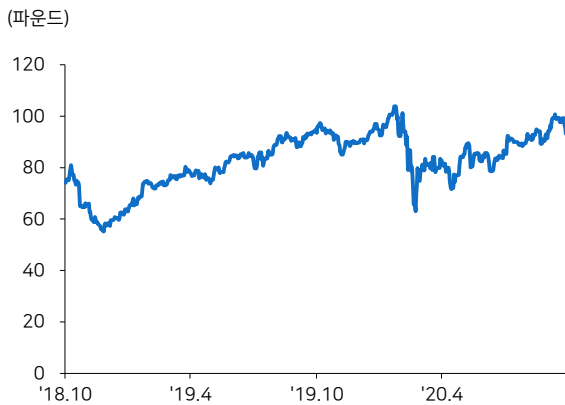
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림47 Chiyoda



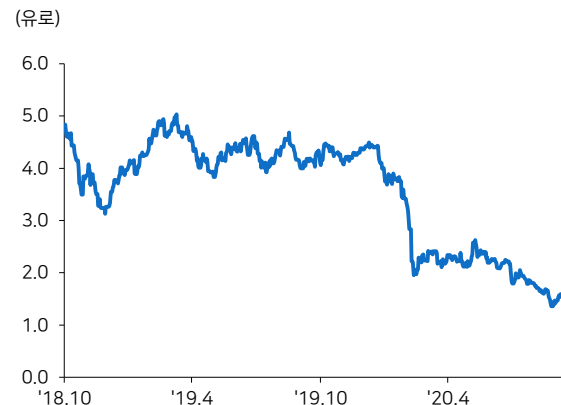
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림48 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

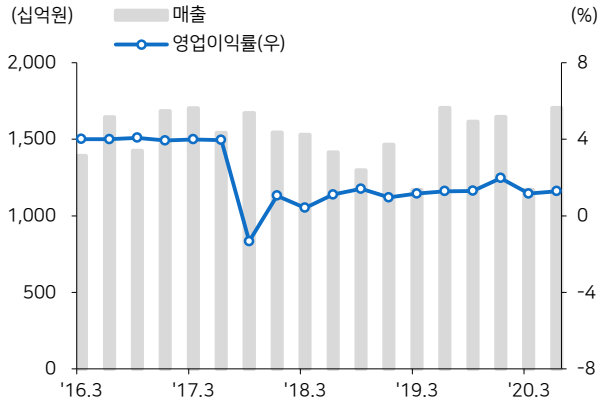
그림49 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

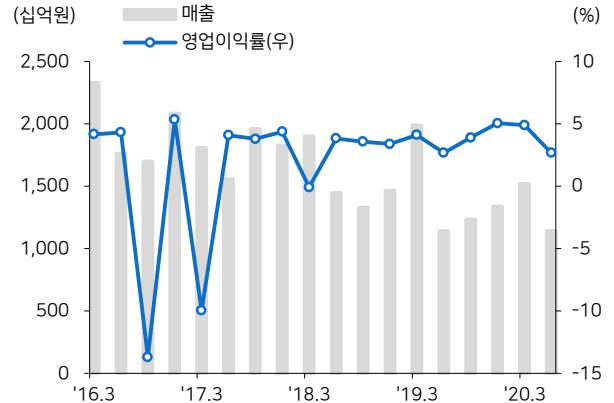
Earnings - 해외 주요 업체들의 매출액 및 영업이익률 추이

그림50 Tecnicas Reunidas



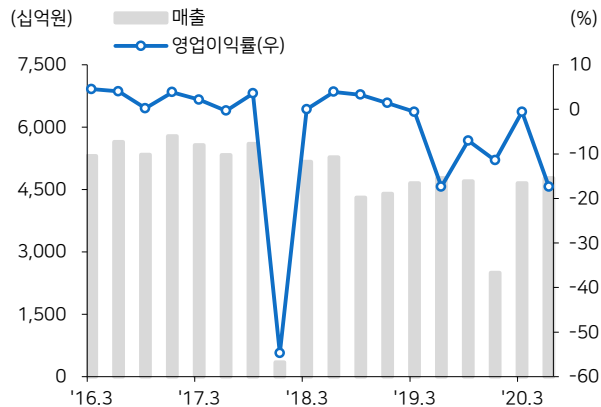
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림51 JGC



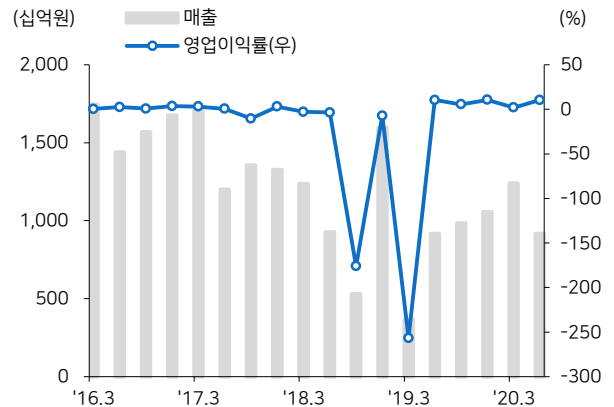
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림52 Fluor



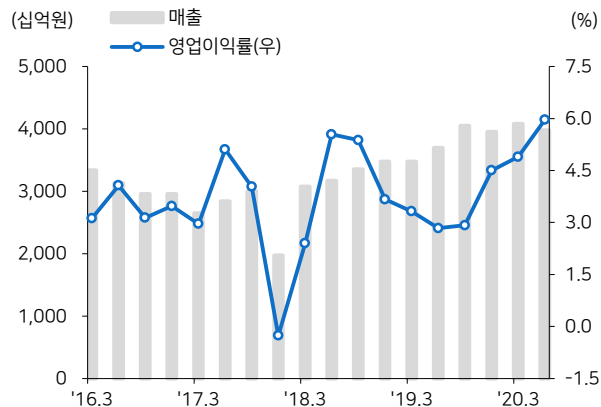
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림53 Chiyoda



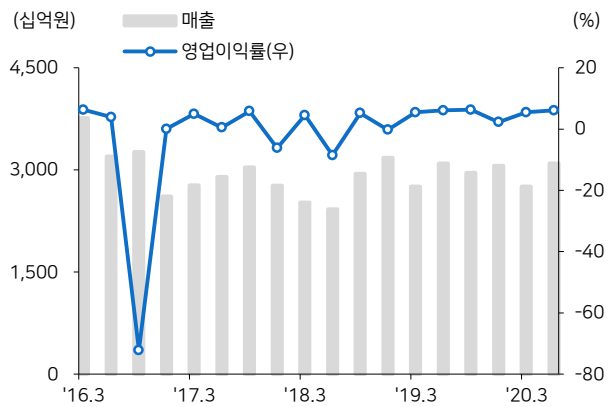
자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

그림54 Jacobs



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

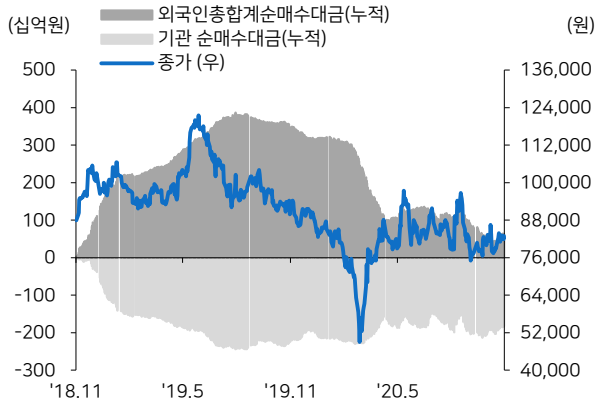
그림55 Saipem



자료: Bloomberg, 메리츠증권 리서치센터

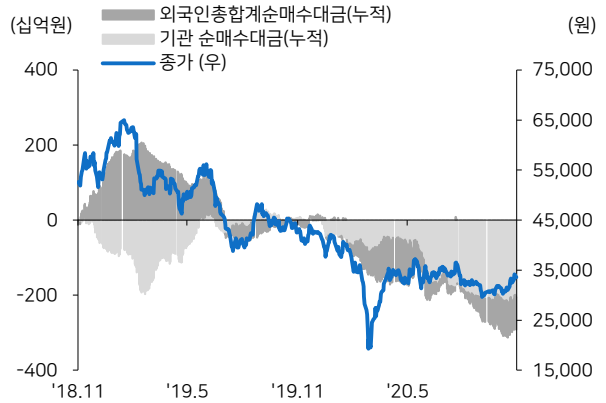
Earnings - 국내 주요 업체들의 주가와 수급 추이

그림56 대림산업



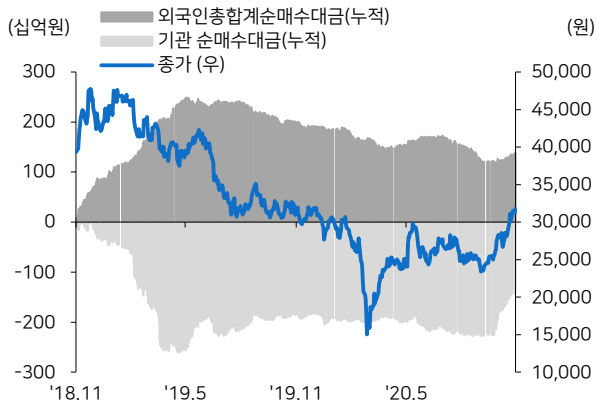
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림57 현대건설



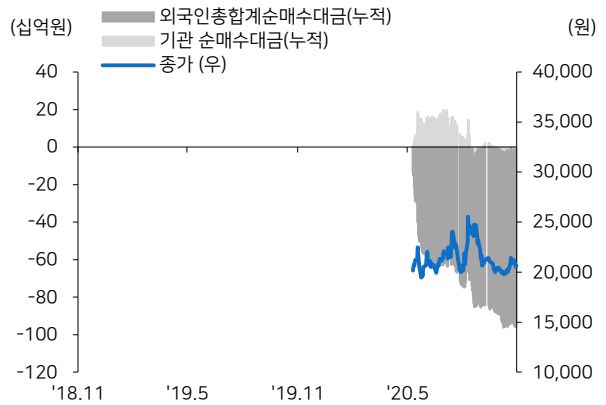
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림58 GS건설



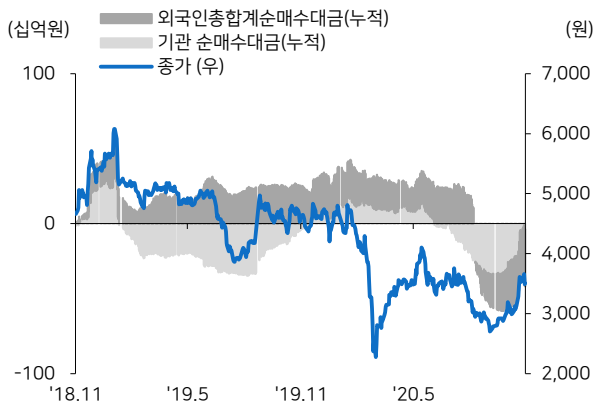
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림59 HDC현대산업개발



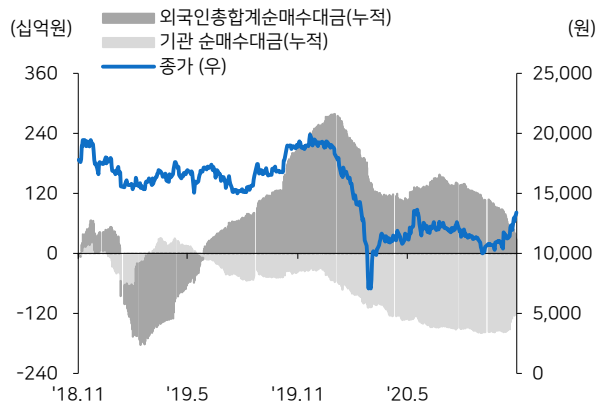
자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림60 대우건설



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

그림61 삼성엔지니어링



자료: WiseFn, 메리츠증권 리서치센터

Appendix - 업체별 분양 List

표9 대림산업

| 2019년 분양완료 사업지 | | | | 2020년 분양완료 사업지 | | | |
|----------------|--------------------|--------|-----|----------------|-----------------|--------|-----|
| 지역 | 사업명 | 분양물량 | 분양월 | 지역 | 사업명 | 분양물량 | 분양월 |
| 서울 | e편한세상청계센터럴포레 | 823 | 1월 | 충남 | 천안 원성 | 1,579 | 4월 |
| 서울 | e편한세상광진그랜드파크 | 730 | 1월 | 인천 | 청천2구역재개발 | 5,139 | 5월 |
| 인천 | e편한세상계양더프리미어 | 823 | 1월 | 충남 | 충남서산석림e편한세상 | 592 | 5월 |
| 경기 | e편한세상일산어반스카이 | 552 | 4월 | 인천 | 청라 라피아노 | 354 | 5월 |
| 세종 | 세종자이e편한세상 새나루마을1단지 | 540 | 5월 | 경남 | 밀양내이동e편한세상 | 560 | 5월 |
| 경기 | e편한세상금빛그랑메종 | 5,320 | 5월 | 대구 | 대구학정e편한세상 | 1,128 | 5월 |
| 경기 | 감일예코엔e편한세상 | 288 | 5월 | 경기 | 화성남양e편한세상(B11) | 606 | 7월 |
| 부산 | e편한세상시민공원 1단지 | 1,286 | 6월 | 경기 | 안양덕현지구주택재개발 | 1,443 | 8월 |
| 부산 | e편한세상시민공원 2단지 | 115 | 6월 | 경기 | 김포마송2차e편한세상 | 536 | 8월 |
| 대구 | e편한세상두류역 | 902 | 7월 | 인천 | 인천영종3차e편한세상 | 1,426 | 9월 |
| 경기 | e편한세상김포알하임 | 574 | 8월 | 전남 | 전남순천2차e편한세상 | 610 | 9월 |
| 경기 | e편한세상운정어반프라임 | 1,010 | 9월 | 경기 | 광교 오피스텔 | 450 | 9월 |
| 서울 | 녹번역e편한세상캐슬2차 | 59 | 9월 | 부산 | 래미안(부산거제2) | 1,341 | 10월 |
| 서울 | 덕수궁디팰리스 | 58 | 9월 | 경남 | 진주주동e편한세상 | 379 | 10월 |
| 경남 | e편한세상거제유로아일랜드 | 1,049 | 10월 | 서울 | 역삼동 도시형 생활주택 | 142 | 10월 |
| 대전 | 도마e편한세상포레나 | 941 | 10월 | 부산 | 부산 송도 | 1,303 | 11월 |
| 부산 | e편한세상서면더센터럴 | 998 | 10월 | 인천 | 주안동 주상복합 | 740 | 11월 |
| 충남 | 봉명e편한세상 | 459 | 10월 | 경기 | 가평대곡 | 476 | 12월 |
| 경기 | e편한세상초지역센터럴포레 | 725 | 12월 | 부산 | 거제 고현 2차 | 1,098 | 12월 |
| 서울 | e편한세상홍제가든플라츠 | 481 | 12월 | 충남 | 천안삼릉 | 758 | 12월 |
| | | | | 서울 | 아크로파크브릿지(방배6구역) | 1,131 | 12월 |
| 계 | | 20,661 | | 계 | | 21,900 | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권 리서치센터

표10 현대건설

| 2019년 분양완료 사업지 | | | | 2020년 분양완료 사업지 | | | |
|----------------|---------------|--------|-----|----------------|-----------------|--------|-------|
| 지역 | 사업명 | 분양물량 | 분양월 | 지역 | 사업명 | 분양물량 | 분양월 |
| 경기 | 하남감일A6 | 336 | 4월 | 인천 | 힐스테이트 부평 | 1,354 | 3월 |
| 서울 | 디에이치포레센트 | 184 | 4월 | 인천 | 힐스테이트송도더스카이(B2) | 1,205 | 3월 |
| 대구 | 힐스테이트다사역 | 674 | 6월 | 대구 | 도원센터럴 | 894 | 3월 |
| 대구 | 힐스테이트데시앙도남 C4 | 585 | 6월 | 광주 | 광주첨단지구주상복합 | 315 | 3월 |
| 대구 | 힐스테이트데시앙도남 C3 | 556 | 6월 | 서울 | 힐스테이트청량리역오피스텔 | 954 | 3월 |
| 경기 | 힐스테이트광교산 | 789 | 7월 | 대구 | 대구역오페라 | 939 | 4월 |
| 경기 | 부천일루미스테이트 | 1,241 | 9월 | 대구 | 대구동인동주상복합 | 410 | 4월 |
| 경기 | 힐스테이트비산파크뷰 | 303 | 11월 | 인천 | 레이크송도3차(A14) | 1,110 | 4월 |
| 서울 | 힐스테이트홍은포레스트 | 623 | 11월 | 서울 | 둔촌주공재건축 | 3,368 | 4월 |
| 서울 | 힐스테이트창경궁 | 181 | 11월 | 서울 | 개포주공1단지재건축 | 3,321 | 4월 |
| 전북 | 힐스테이트어울림효자 | 624 | 11월 | 경기 | 의정부주상복합1차 | 172 | 5월 |
| 경기 | 힐스테이트푸르지오수원 | 1,293 | 12월 | 대전 | 가양동 주상복합 | - | 5월 |
| 대구 | 힐스테이트대구역 | 803 | 12월 | 대구 | 대구봉덕새길재건축 | 345 | 7월 |
| 인천 | 힐스테이트푸르지오주안 | 1,479 | 12월 | 서울 | 고덕강일지구(5BL) | 445 | 8월 |
| | | | | 광주 | 광주신용동지역주택조합 | 1,647 | 10월 |
| | | | | 인천 | 인천계양1차재개발 | 1,186 | 11월 |
| | | | | 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 분양완료 사업지 | | | | 2020년 분양완료 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 |
| 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 새나루마울1단지 | 660 | 5월 | 경기 | 고양덕은(A7) | 318 | 4월 |
| 경기 | 광주역자연&자이 | 344 | 7월 | 서울 | 수색6구역 | 1,223 | 4월 |
| 서울 | 서초그랑자이 | 1,446 | 7월 | 서울 | 수색7구역 | 672 | 4월 |
| 경기 | 의정부역센트럴자이&위브캐슬 | 825 | 8월 | 전남 | 광성항도이지구(2BL) | 704 | 4월 |
| 대구 | 신천센트럴자이 | 553 | 8월 | 서울 | 흑석3구역 | 1,772 | 4월 |
| 광주 | 무등산자이&어울림1단지 | 1,191 | 11월 | 경기 | 화성반월 | 1,297 | 4월 |
| 광주 | 무등산자이&어울림2단지 | 91 | 11월 | 서울 | 중산2구역 | 1,386 | 4월 |
| 경기 | 아트테자이 | 1,021 | 12월 | 경기 | 신흥2구역 | 2,387 | 4월 |
| 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 |
| | | | | 경북 | 경산중산자이 | 1,458 | 6월 |
| | | | | 경기 | 남양주별내자이 | 740 | 8월 |
| | | | | 경기 | 경기광주시초월자이 | 1,097 | 10월 |
| | | | | 부산 | 양정1구역 | 910 | 10월 |
| | | | | 경기 | 수원팔달10구역(115-9구역) | 1,716 | 10월 |
| | | | | 인천 | 인천송도자이(A10) | 1,524 | 11월 |
| | | | | 인천 | 인천계양1재개발 | 1,185 | 11월 |
| | | | | 경기 | 영통자이 | 653 | 2020년 |
| 계 | | 16,616 | | 계 | | 25,641 | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권 리서치센터

표12 현대산업

| 2019년 분양완료 사업지 | | | | 2020년 분양완료 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 |
| 대전 | 대전아이파크시티2단지 | 214 | 4월 | 서울 | 서울송2차 | 825 | 4월 |
| 경기 | 일산2차아이파크 | 214 | 5월 | 서울 | 수색13구역 | 725 | 5월 |
| 광주 | 광주화정아이파크1단지 | 389 | 5월 | 경기 | 의정부주상복합(라과디아) | 1,092 | 5월 |
| 광주 | 광주화정아이파크2단지 | 316 | 5월 | 대전 | 대전도안준주거 | 210 | 5월 |
| 서울 | 역삼센트럴아이파크 | 499 | 10월 | 인천 | 용현학익(1-1BL) | 972 | 6월 |
| 전북 | 전주태평아이파크 | 1,319 | 11월 | 인천 | 송도재미동포타운2단계 | 498 | 8월 |
| 광주 | 광주계림아이파크SK뷰 | 943 | 12월 | 경기 | 수원망포2차(4,5BL) | 908 | 9월 |
| 충남 | 당진아이파크 | 426 | 12월 | 충북 | 청주가경아이파크5단지 | 965 | 9월 |
| 충북 | 청주가경아이파크4단지 | 201 | 12월 | 서울 | 개포주공1단지재건축 | 3,321 | 10월 |
| | | | | 경기 | 수원팔달10구역(115-9구역) | 1,716 | 10월 |
| | | | | 경북 | 구미원평재개발 | 902 | 10월 |
| | | | | 부산 | 래미안(부산거제2) | 1,341 | 2020 |
| 계 | | 6,867 | | 계 | | 17,000 | |

주: 분양물량 단위는 세대
 자료: 각 사, 메리츠증권 리서치센터

표13 대우건설

| 2019년 분양완료 사업지 | | | | 2020년 분양완료 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

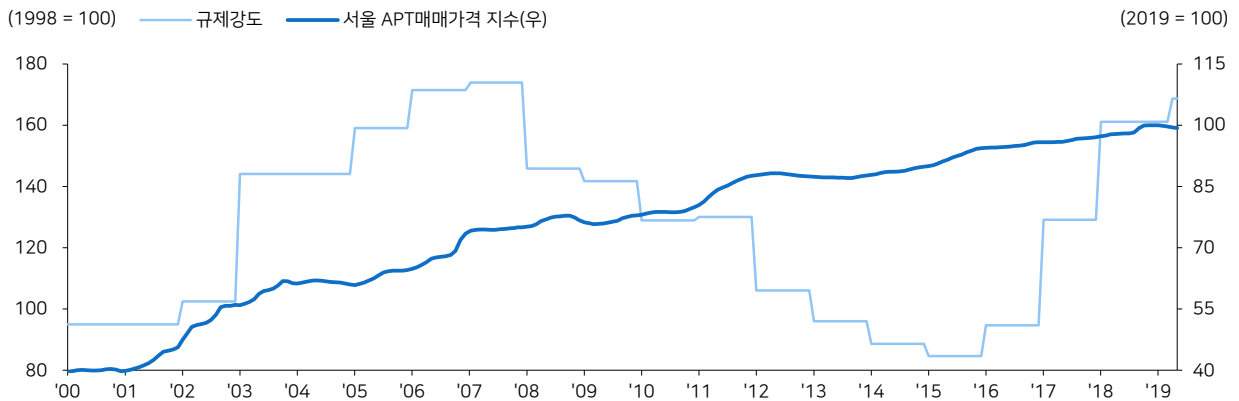
Appendix – 부동산 규제

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 |

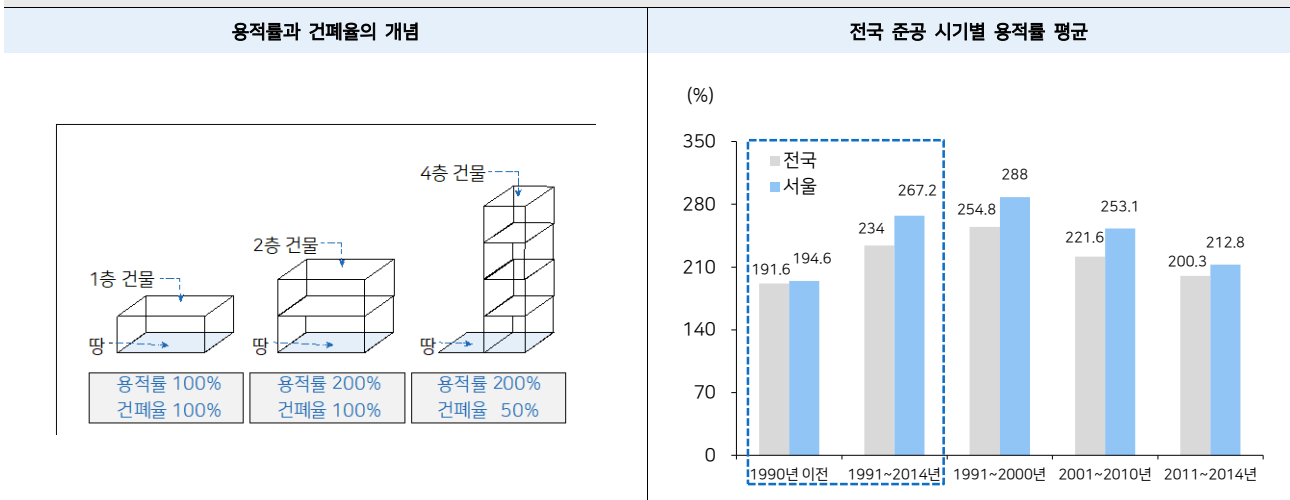
자료: 메리츠증권 리서치센터

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% |

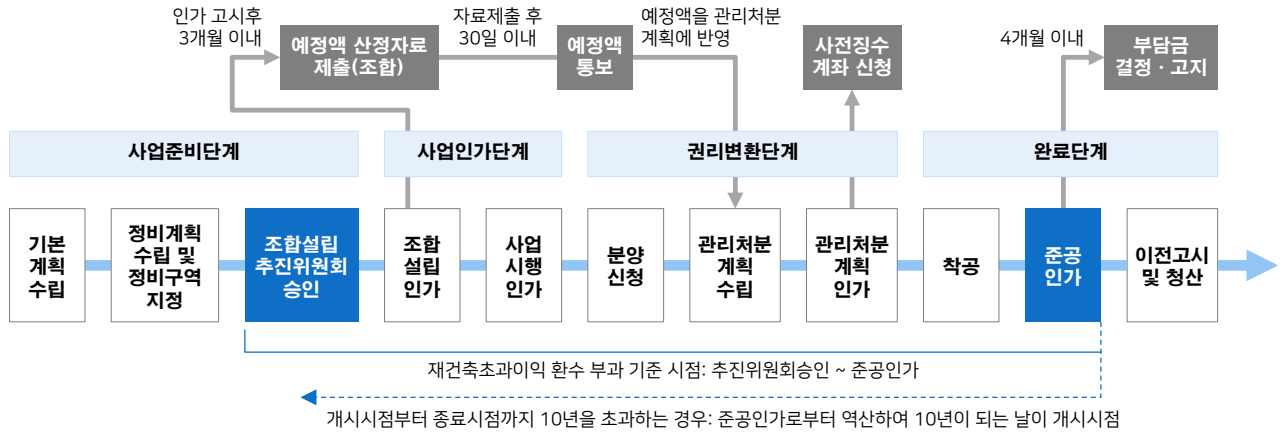
자료: 금융위원회, 메리츠증권 리서치센터

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 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)
- ▶ 부과개시시점 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, 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(행복중심복합도시 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 검증은 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 | 무주택세대구성원으로 서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하인 자 50m ² 미만의 경우가구 당 월평균소득의 50% 이하인자에게 우선공급 50~60m ² 이하의 경우가구 당 월평균소득의 70%이하인자에게 우선공급 | |
| 자산 기준 | 부동산 | 21,550만원 이하 | 12,600만원 이하 | 21,550만원 이하 | 21,550만원 이하 | |
| | 자동차 | 2,767만원 이하 | 2,465만원 이하 | 2,767만원 이하 | 2,767만원 이하 | |
| 임대조건 및 특징 | 임대의무기간 50년 임대료는 주변 시세의 30% 수준 | 분양전환되지 않음 | 30년 임대 분양전환되지 않음 | 임대기간 종료 후 입주자에게 우선 분양전환 전용 85m ² 이하의 경우 시중 시세 90%, 이상은 시중 시세 | 20년 범위 장기전세주택으로 공급하는 공공건설임대주택과 같거나 인접한 시/군/구에 있는 주택 중 해당 임대주택과 유형, 규모, 생활여건 등이 비슷한 2개 또는 3개 단지의 공동주택의 전세계약 금액을 평균한 금액의 80% | 해당지역 또는 인접 지역에 대학, 직장 등이 있어야 함 젊은 계층의 경우 6년 거주 가능하나 거주 중 대학생이 사회초년생, 신혼부부 등 최대 10년까지 거주 가능 |
| 표준임대보증금 | 주택가격에 따라 산출한 최초입주자모집공고당시의 주택가격의 20% | (건설원가 - 국민주택기금)/2 | 당해주택가격 x 20% x 규모계수 x 지역계수 | (건설원가 - 국민주택기금)/2 | | |
| 표준임대료 | 주택가격의 10%에 해당하는 금액에 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대송충당금 및 국민주택기금이자를 합한 금액 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | 감가상각비+수선유지비+화재보험료+제세공과금+기금이자+자기자금이자 | | |

자료: LH공사, 국토교통부, 메리츠증권 리서치센터