

2023년 4월 18일 | 건설 Weekly

# 주택주 금리 플레이는 하반기부터



Analyst 김승준

02-3771-8018 / sjunkim@hanafn.com

RA 하민호

02-3771-8014 / minhoha@hanafn.com

## I. 주간 동향 및 이슈

### 주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 0.2%p 언더퍼폼했으며, 기관과 외인 모두 매수했다. 주택주가 상대적으로 수익률이 괜찮았다(GS건설 +0.1%p). 금통위의 금리 동결, 미국 CPI 및 PPI의 예상치 하회로 금리 센터 영향이 컸다.
- 주요 지표로 매매수급동향 78.26으로 전주 대비 다시 반등했다. 매매가도 다시 하락 폭이 축소됐으며, 전세가의 하락 폭은 10주 연속 축소됐다. 여전히 전세가의 하락이 매매가 하락보다 크다.
- 한주 간 청약홈에서의 청약 결과가 2건 있었다. 서울에서는 3.3m<sup>2</sup> 3,000만원 이하의 분양가는 더 이상 없다고 보일 정도로 청약 수요가 높았다. 이번 주는 동탄, 청주, 부산, 인천 등에서의 분양이 있다. 대부분 저렴한 분양가로 나오기 때문에 미달이 없을 것으로 전망한다. 강서 에코델타시티의 청약 열기가 계속 이어지는지 여부도 관심 포인트다.
- 현 주택주는 금리 센터 영향이 크다. 금리 인하 시기가 당겨지는 분위기가 형성될수록 주택주에 대한 관심이 높아질 수 있다. 하지만 이러한 금리 플레이는 2분기의 이슈보다는 하반기의 재료가. 올해 금리 인하를 기대하기는 아직 어려우며, 주택 지표도 바닥이 아니다(미분양, 청약 결과, 분양 세대 수 등). 그리고 상반기 주택주 실적에서 추가적으로 실적 감소가 확인될 여지가 있다(공사기한 압박에 따른 비용 발생 여부). 이번 주부터 건설주 실적발표가 시작한다(금요일 현대건설부터). 1분기 실적에서는 건설사들이 국내 부동산 환경을 바라보는 시각과 공사기한 압박 여부가 관전 포인트다.

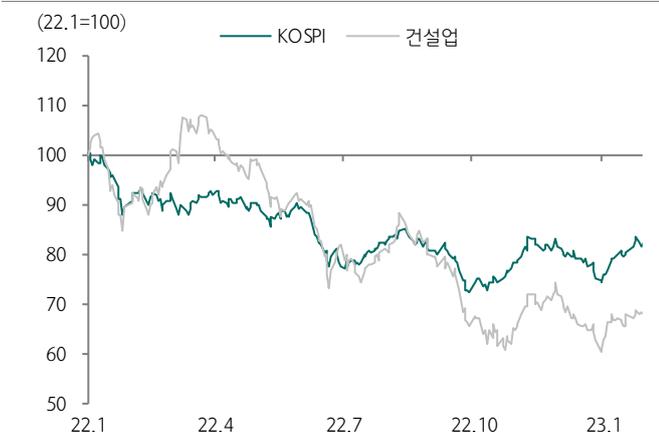
### 주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m<sup>2</sup>, 세대)

청약 발표일	지역	아파트명	공급면적 분양가	분양 세대 수	경쟁률	초기 미청약분
2023-04-11	서울	휘경자이 디센시아	2,911	700	51.7	
2023-04-13	경기	파주 운정신도시 B2블록 운정호수공원 누메르	1,772	38	1.7	

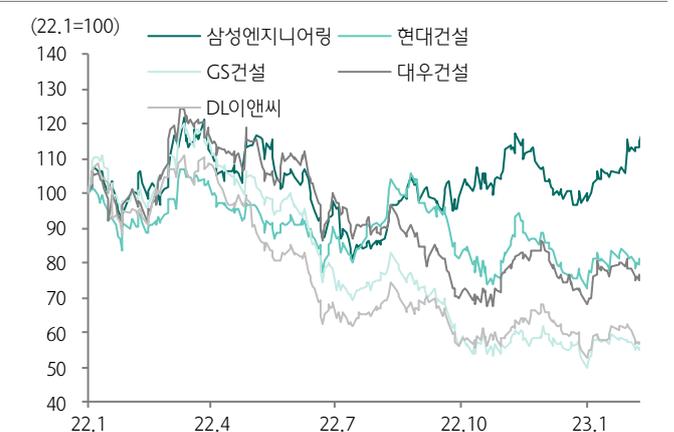
### 주간 건설업 주가차트

그림 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



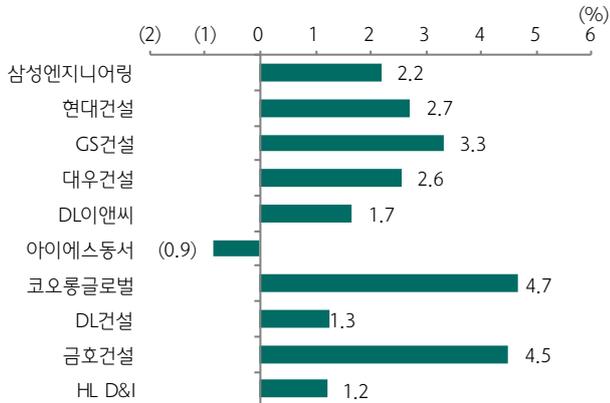
자료: Quantiverse, 하나증권

그림 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



자료: Quantiverse, 하나증권

그림 3. 건설 업종 커버리지 종목 주간 수익률



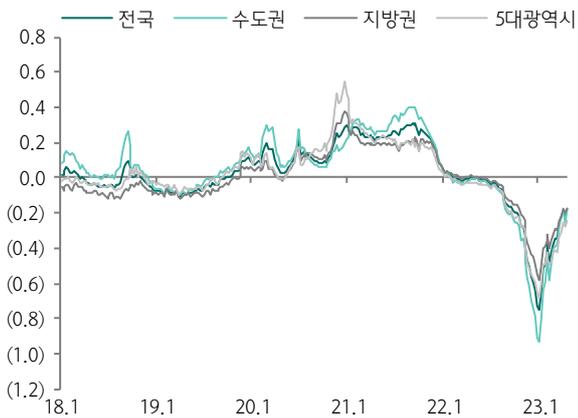
자료: Quantwise, 하나증권

그림 4. 건자재 업종 커버리지 종목 주간 수익률



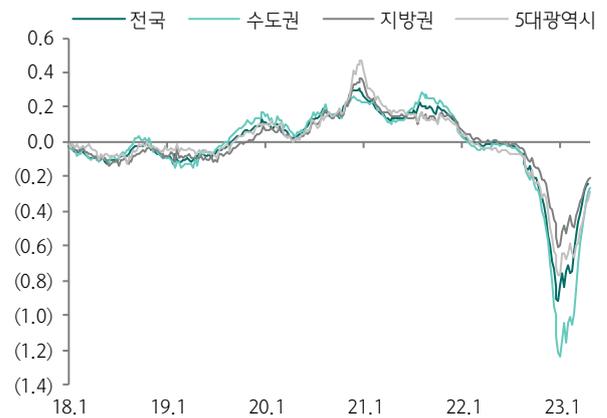
자료: Quantwise, 하나증권

그림 5. 주간 매매가격 wow차트



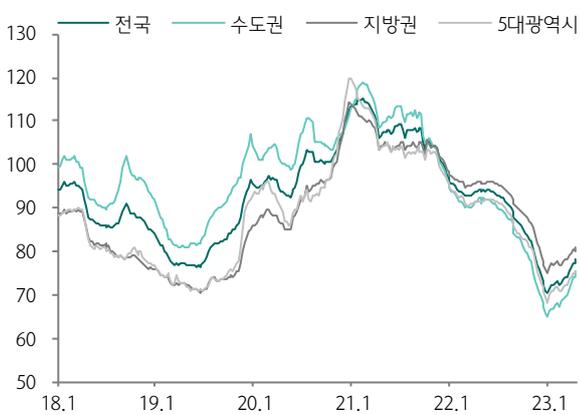
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 6. 주간 전세가격 wow차트



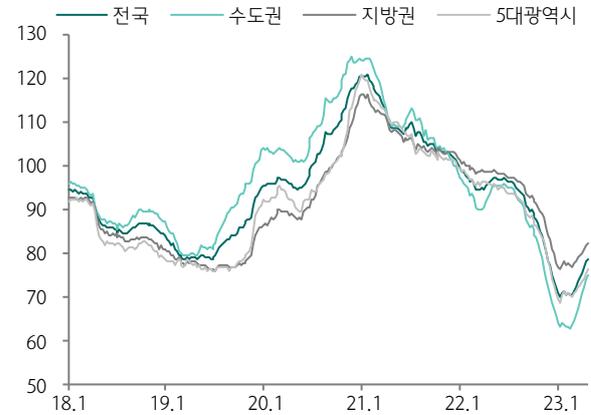
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 7. 주간 아파트 매매수급동향



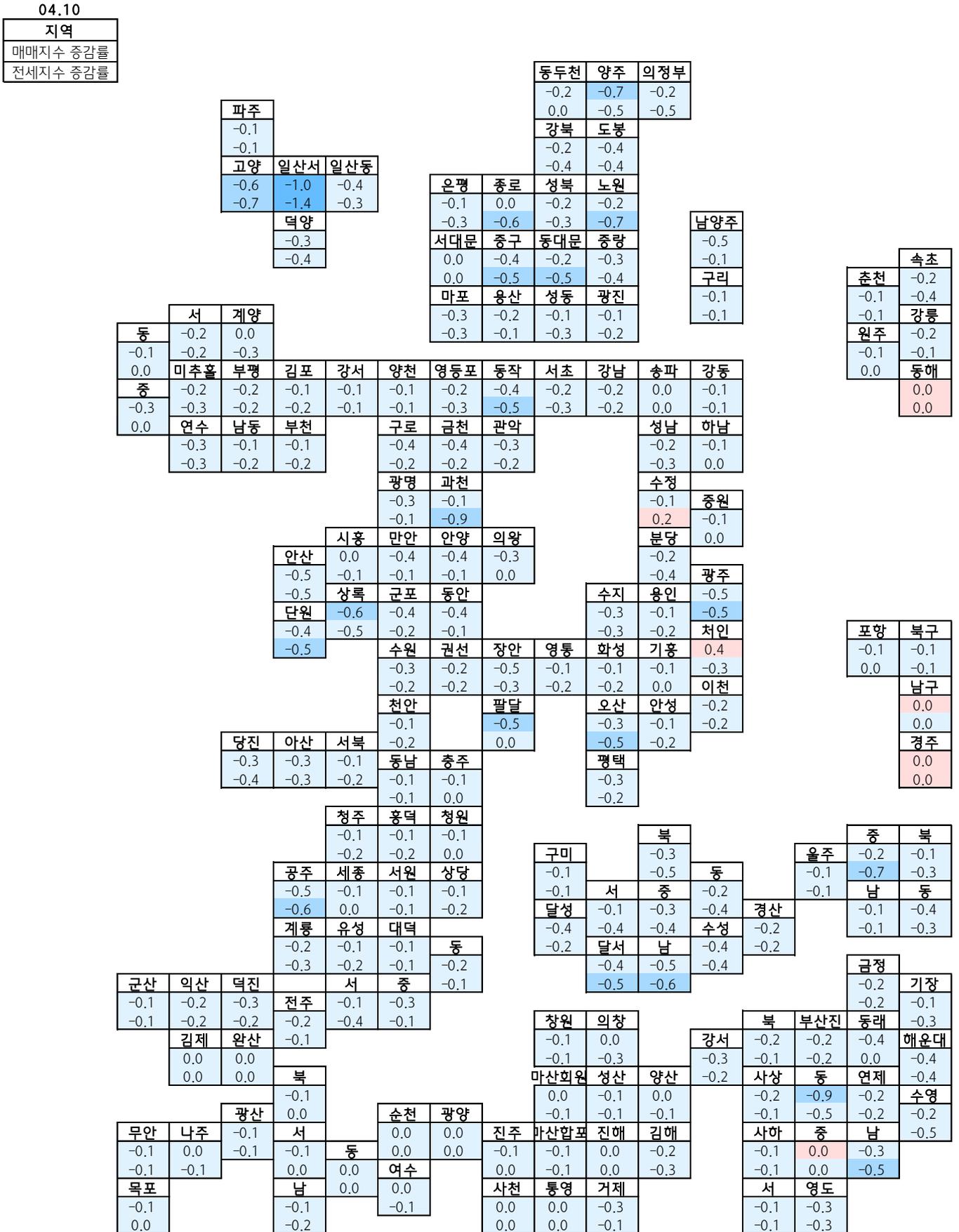
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 9. 전국 주간 아파트지수 wow차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

22년 말 기준 부동산 PF 현황

- 지난해 말 현재 129.9조원으로 집계. 1년 전(112.6조원)보다 17.3조원(15.4%) 증가
- 금융권의 부동산 PF 대출 연체율은 지난해 말 기준 1.19%로 2021년 말(0.37%) 대비 0.82%p 상승
- 증권사의 PF 대출 연체율은 3.71%에서 10.38%로 6.67%p 상승. 증권사의 PF 대출 연체액 규모는 5,000억원으로 증권사 자기자본(74조원) 대비 0.67% 수준
- 금융당국은 증권사의 자기자본 대비 PF 대출 연체 규모를 고려할 때 관리 가능한 수준이라고 판단

부동산 PF 대주단 협약 개정 진행, 사업장 구조조정 계획

- 브릿지론 단계에서 시공사를 찾지 못한 사업장은 '악성'으로 분류, 한국자산관리공사(캠코)에 매각하는 방식으로 유도
- 이달 중 협약 개정을 진행, 전국 5,000여곳 중 자금난에 시달리는 500여개의 사업장을 대상으로 사업성 평가를 진행

PF 정상화 캠코 펀드 조성 계획

- 한국자산관리공사(캠코)의 '사업성 우려 PF 현황 정상화 지원 계획'에 따르면 캠코는 이달 중 1조원 규모의 블라인드 펀드를 조성할 계획
- 매입 대상 PF 현장은 KB/신한/하나/우리/NH 5대 금융지주와 BNK/DGB/JB 3대 지방 금융지주 계열사가 보유한 곳을 먼저 검토
- 8월까지 펀드 조성 후 10월부터 매입할 계획

새마을금고, 부동산 공동집단대출 중단

- 가계대출을 제외하고 신규대출과 타기관 대출, 금고대출 증액대환에 대한 공동대출을 취급 제한
- 특히 지역주택조합에 대한 대출 요건을 대거 강화해 착공이 가능한 수준이어야만 대출이 가능
- 새마을금고는 금융감독원의 지도를 받는 타 상호금융과 달리 행정안전부의 지도 아래 있어 경기 침체에 대한 리스크 관리에 다소 뒤쳐졌다는 지적

오만 그린수소 플랜트 사업 순항

- 포스코홀딩스/삼성엔지니어링 등 우리 기업으로 구성된 컨소시엄이 지난 5일 오만에 그린수소 플랜트를 구축하는 67억달러(약 7조 8,800억원) 규모 사업의 우선협상대상자로 선정
- 오만이 생산한 그린수소의 일정량을 우리나라로 수입하는 방식을 제안

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시 <span style="float: right;">(단위: 억원)</span>						
날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2023-04-14	현대건설	싱가포르 Tuas Terminal Phase 2 매립공사	4,693			(기재정정)계약금액 변경
2023-04-10	대우건설	시화 MTV 거북섬 주상1BL 주상복합 신축공사	3,253	아파트 400 세대 / 오피스텔 586실		(기재정정)계약금액 변경
2023-04-12	대우건설	싱가포르 Woodlands Health Campus 병원 공사	3,114			(기재정정)공사기간 종료일자 변경
2023-04-13	코오롱글로벌	부산 새연산아파트 소규모재건축	1,191	458	2.6	(기재정정)공사도급금액 증액
2023-04-13	HL D&I	동탄(2) 경부고속도로 직선화공사 (제2공구)	958			(기재정정)계약금액 및 계약기간 변경

자료: 금융감독원 전자공시시스템, 하나증권

분양 예정 캘린더				
4/18(화)	4/19(수)	4/20(목)	4/21(금)	4/24(월)
동탄신도시 금강펜테리움 6차 센트럴파크	청주 테크노폴리스 A9BL 힐데스하임			
벨루미체 첨단				
에코델타시티 대성베르힐				
이안 시그니처 역곡				
청주 동일하이빌 파크레인				
칸타빌 더 스위트				

자료: 청약홈, 하나증권

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
4/17(월)	*추경호 부총리, 기재위 전체회의(오후 2시, 국회)
4/18(화)	
4/19(수)	
4/20(목)	*한덕수 총리, 국정현안관계장관회의(오전9시, 서울청사)
4/21(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

## II. 수익률 및 Valuation

하나증권 커버리지 기준 밸류에이션 테이블 (단위 : 십억원, 원, 배, %)

회사명	종가	시가총액	수익률					Fwd.12M		
			1W	1M	3M	6M	YTD	1Y	P/E	P/B
코스피	2,571.49	1,968,096	3.3	9.5	7.8	16.2	15.0	(5.4)	13.4	0.9
건설업	78	15,484	3.1	6.0	(1.5)	2.0	5.5	(32.9)	5.4	0.4
삼성엔지니어링	30,350	5,949	2.2	5.0	24.1	22.9	36.4	24.4	10.0	1.7
현대건설	39,650	4,415	2.7	11.7	5.7	4.8	13.6	(10.6)	8.4	0.5
GS건설	21,800	1,866	3.3	3.6	(5.4)	(5.2)	3.1	(48.7)	4.5	0.4
대우건설	4,230	1,758	2.6	1.3	(8.8)	1.8	1.2	(35.5)	3.7	0.4
DL이앤씨	33,400	1,292	1.7	5.0	(6.2)	(7.5)	(1.0)	(44.4)	3.8	0.3

주: 4월 14일 종가 기준  
자료: Quantwise, 하나증권

수급동향 (단위 : 백만원)

회사명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	261,437	73,643	166,951	(436,377)
건설업	13,159	4,488	7,799	(20,337)
삼성엔지니어링	1,135	1,417	818	(2,177)
현대건설	5,936	3,754	(529)	(5,375)
GS건설	3,888	924	1,070	(4,551)
대우건설	(213)	(86)	789	(586)
DL이앤씨	(453)	(368)	972	(615)

주: 4월 14일 종가 기준  
자료: Quantwise, 하나증권

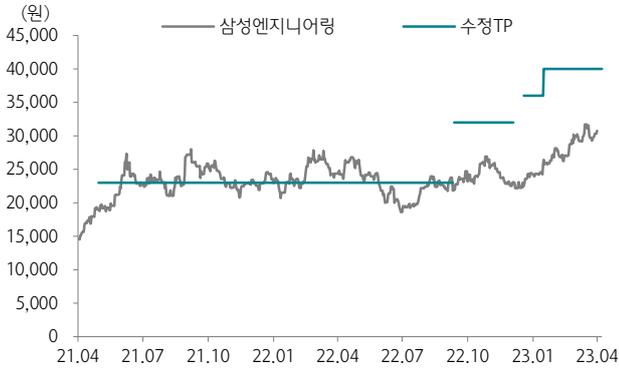
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

회사명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(0.2)	(3.5)	(9.3)	(14.2)	(9.5)	(27.6)
삼성엔지니어링	(1.1)	(4.5)	16.4	6.7	21.4	29.7
현대건설	(0.5)	2.2	(2.0)	(11.5)	(1.4)	(5.3)
GS건설	0.1	(5.9)	(13.2)	(21.4)	(11.9)	(43.4)
대우건설	(0.7)	(8.2)	(16.6)	(14.4)	(13.8)	(30.2)
DL이앤씨	(1.6)	(4.4)	(13.9)	(23.7)	(16.0)	(39.1)
아이에스동서	(4.1)	(9.3)	12.7	18.5	28.8	(20.9)
코오롱글로벌	1.4	3.9	(18.6)	4.1	(25.8)	(15.8)
DL건설	(2.0)	(11.3)	(12.6)	(23.0)	(22.4)	(44.5)
금호건설	1.2	(3.8)	(25.1)	(26.9)	(21.8)	(33.7)
HL D&I	(2.1)	(8.1)	(19.5)	(32.1)	(21.0)	(49.2)
KCC글라스	7.9	5.9	8.4	(7.3)	3.6	(24.1)
LX하우시스	5.2	0.5	0.0	(2.3)	0.1	(34.1)
동화기업	(11.2)	(5.0)	(4.3)	(30.2)	(5.9)	(32.6)
한샘	(1.1)	(14.5)	(7.0)	8.0	(4.4)	(34.5)
현대리바트	(2.7)	(9.7)	(21.8)	(27.4)	(22.9)	(43.1)
지누스	0.3	(2.8)	(27.2)	(13.2)	(28.1)	(44.4)
쌍용C&E	(3.6)	(0.1)	1.8	(9.2)	(9.8)	(19.7)
한일시멘트	(4.5)	9.5	7.6	3.4	(4.1)	(31.6)
삼표시멘트	1.2	11.4	(0.2)	(2.2)	(2.6)	(21.2)
아세아시멘트	(1.6)	4.4	(0.8)	(8.0)	(5.2)	(30.5)
성신양회	(1.5)	22.5	(0.6)	20.5	(3.5)	(17.8)

주: 4월 14일 종가 기준  
자료: Quantwise, 하나증권

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

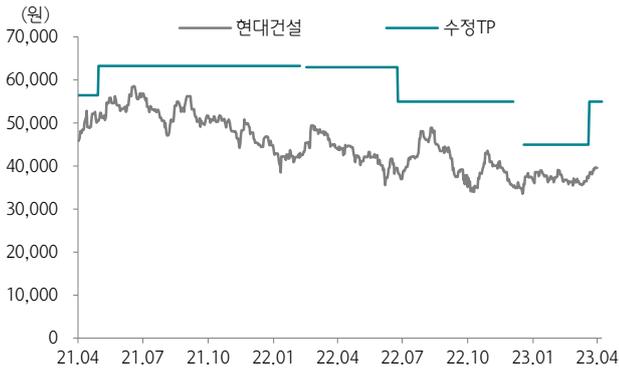
삼성엔지니어링



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.2.1	BUY	40,000		
23.1.4	BUY	36,000	-32.83%	-28.19%
22.12.20	담당자 변경		-	-
22.9.28	BUY	32,000	-24.17%	-15.94%
21.5.16	BUY	23,000	0.88%	21.74%
21.1.28	Not Rated	-	-	-

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

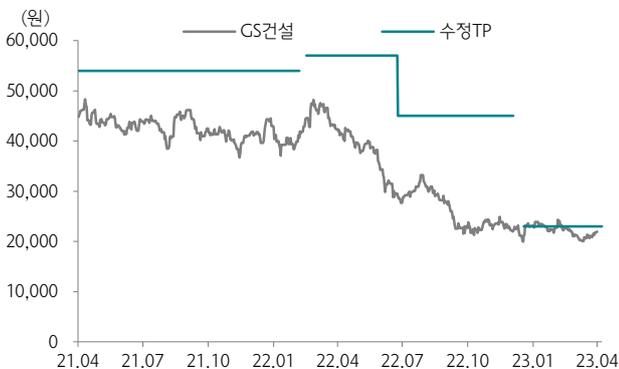
현대건설



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.4.6	BUY	55,000		
23.1.4	BUY	45,000	-17.69%	-13.11%
22.12.20	담당자 변경		-	-
22.7.11	BUY	55,000	-26.00%	-11.09%
22.3.4	BUY	63,000	-31.08%	-21.51%
21.5.16	BUY	63,243	-20.93%	-7.38%
21.4.5	BUY	56,432	-14.42%	-6.38%

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

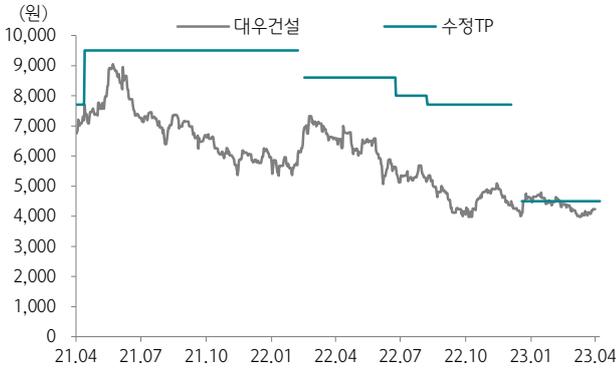
GS건설



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.1.4	Neutral	23,000		
22.12.20	담당자 변경		-	-
22.7.11	BUY	45,000	-42.11%	-26.22%
22.3.4	BUY	57,000	-30.03%	-15.44%
21.4.6	BUY	54,000	-21.33%	-10.56%

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

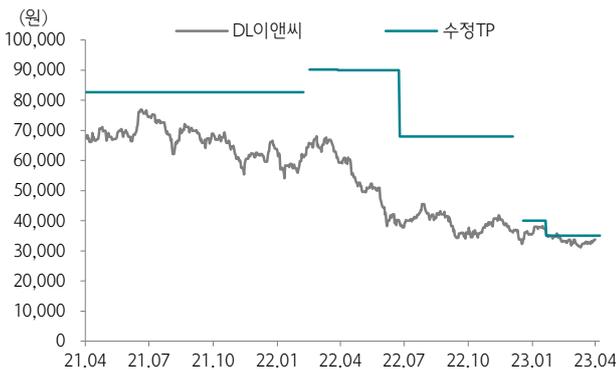
대우건설



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.1.4	Neutral	4,500	-	-
22.12.20	담당자 변경		-	-
22.8.24	BUY	7,700	-40.19%	-30.39%
22.7.11	BUY	8,000	-33.41%	-29.00%
22.3.4	BUY	8,600	-25.36%	-14.88%
21.4.29	BUY	9,500	-28.42%	-4.74%
21.1.28	BUY	7,700	-17.54%	-5.06%

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

DL이앤씨



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.2.6	Neutral	35,000	-	-
23.1.4	BUY	40,000	-8.43%	-4.38%
22.12.20	담당자 변경		-	-
22.7.11	BUY	68,000	-42.42%	-33.09%
22.4.14	BUY	90,000	-44.58%	-32.22%
22.3.4	BUY	90,140	-27.80%	-24.44%
21.4.12	BUY	82,628	-19.69%	-6.97%

투자등급 관련사항 및 투자이견 비율공시

- 투자이견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용
- 기업의 분류  
BUY(매수)\_목표주가가 현주가 대비 15% 이상 상승 여력  
Neutral(중립)\_목표주가가 현주가 대비 -15%~15% 등락  
Reduce(매도)\_목표주가가 현주가 대비 -15% 이상 하락 가능

- 산업의 분류  
Overweight(비중확대)\_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력  
Neutral(중립)\_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락  
Underweight(비중축소)\_업종지수가 현재지수 대비 -15% 이상 하락 가능

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	94.74%	4.82%	0.44%	100%

\* 기준일: 2023년 04월 17일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2023년 4월 18일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2023년 4월 18일 현재 해당회사의 유가증권권을 보유하고 있지 않습니다

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.