

2023년 2월 14일 | 건설 Weekly

재차 꺾인 수급과 매매가



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 건설업 코스피 대비 1.7% 언더퍼폼했으며, 한주 간 기관 및 외인 소폭 매수했다. 실적발표 이후에도 주택주는 전주에 이어 하락을 이어갔으며, 인테리어는 실적 쇼크와 지표 부진으로 크게 하락했다.
- 주요 지표로 매매수급동향 5주 연속 반등하다 이번주 하락 전환했다. 매매가격 및 전세가격도 주간 단위로 하락폭이 다시 확대됐다. 수도권에서의 매매 및 전세가 하락이 타지역보다 강하며, 전국적으로 전세가격이 매매가격보다 하락폭이 크다.
- 한주 간 청약홈에서의 당첨자 발표 현상이 없었으며, 이번주에는 인천 주안(770세대), 청주 복대(715세대), 수원(593세대)에서의 1순위 청약이 예정되어있다.
- 건축비 인상 영향으로, 최근에는 세대당 3억원 이상으로 공사비가 책정된다. 둔촌현대 리모델링을 예시로 들면, 계약시점에는 3.3m2당 400만원이 현재 3.3m2당 800만원으로 시공사가 공사비 인상을 통보했다.
- 한주 간 주요 뉴스 중 대우건설의 울산 시공권 포기가 임팩트가 컸다. 당장 주가에 영향을 미칠 요소는 아니나, 회사 이미지에 영향을 줄만 한 요소다. 리스크를 회피했다는 면에서 긍정적인 면도 있으나, 계약에 신의성실을 지키지 못했다는 것은 장기적으로 시행사 수주 시 부정적 영향을 줄 수 있다.

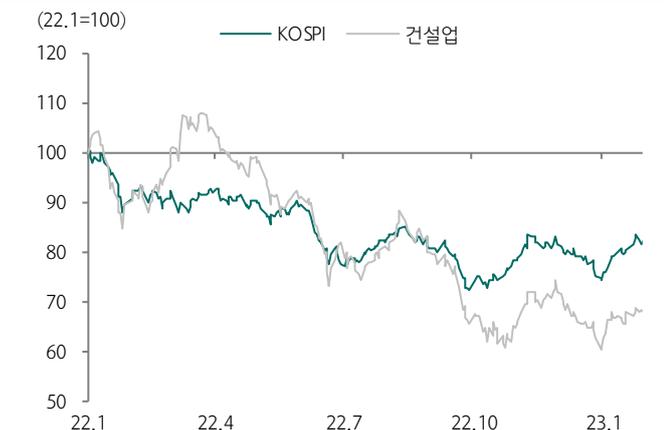
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 발표일	지역	아파트명	공급면적 분양가	분양세대수	경쟁률	초기미청약분

주간 건설업 주가차트

그림 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



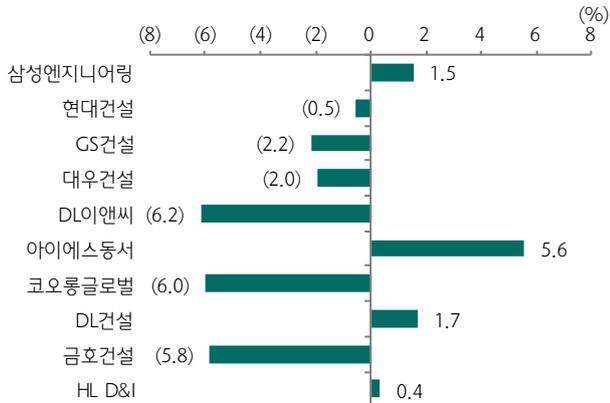
자료: Quantwise, 하나증권

그림 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



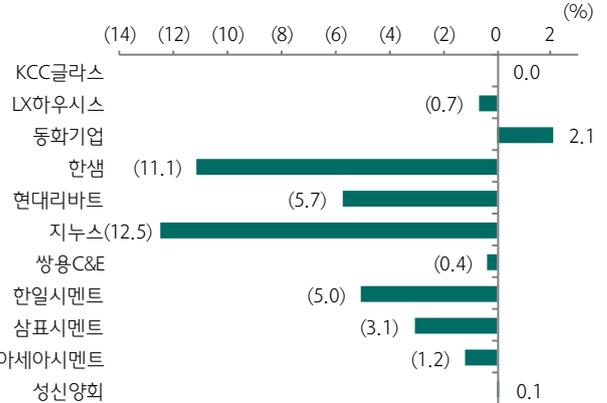
자료: Quantwise, 하나증권

그림 3. 건설 업종 커버리지 종목 주간 수익률



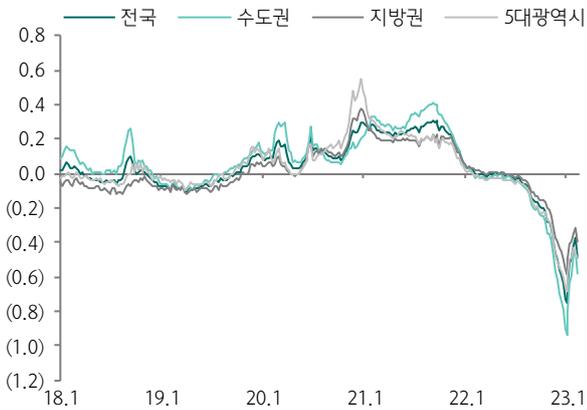
자료: Quantwise, 하나증권

그림 4. 건자재 업종 커버리지 종목 주간 수익률



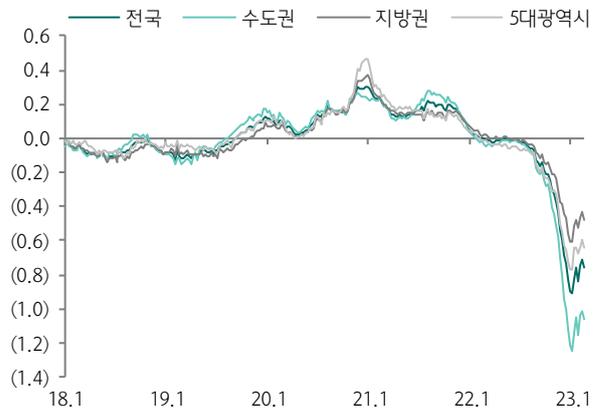
자료: Quantwise, 하나증권

그림 5. 주간 매매가격 wow차트



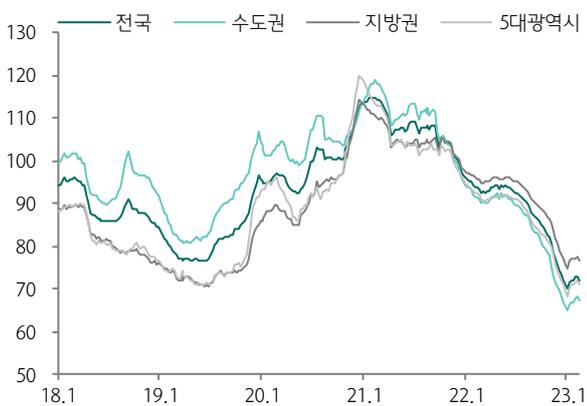
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 6. 주간 전세가격 wow차트



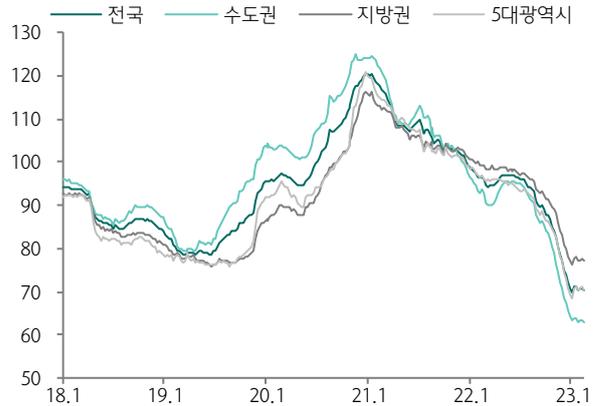
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 7. 주간 아파트 매매수급동향



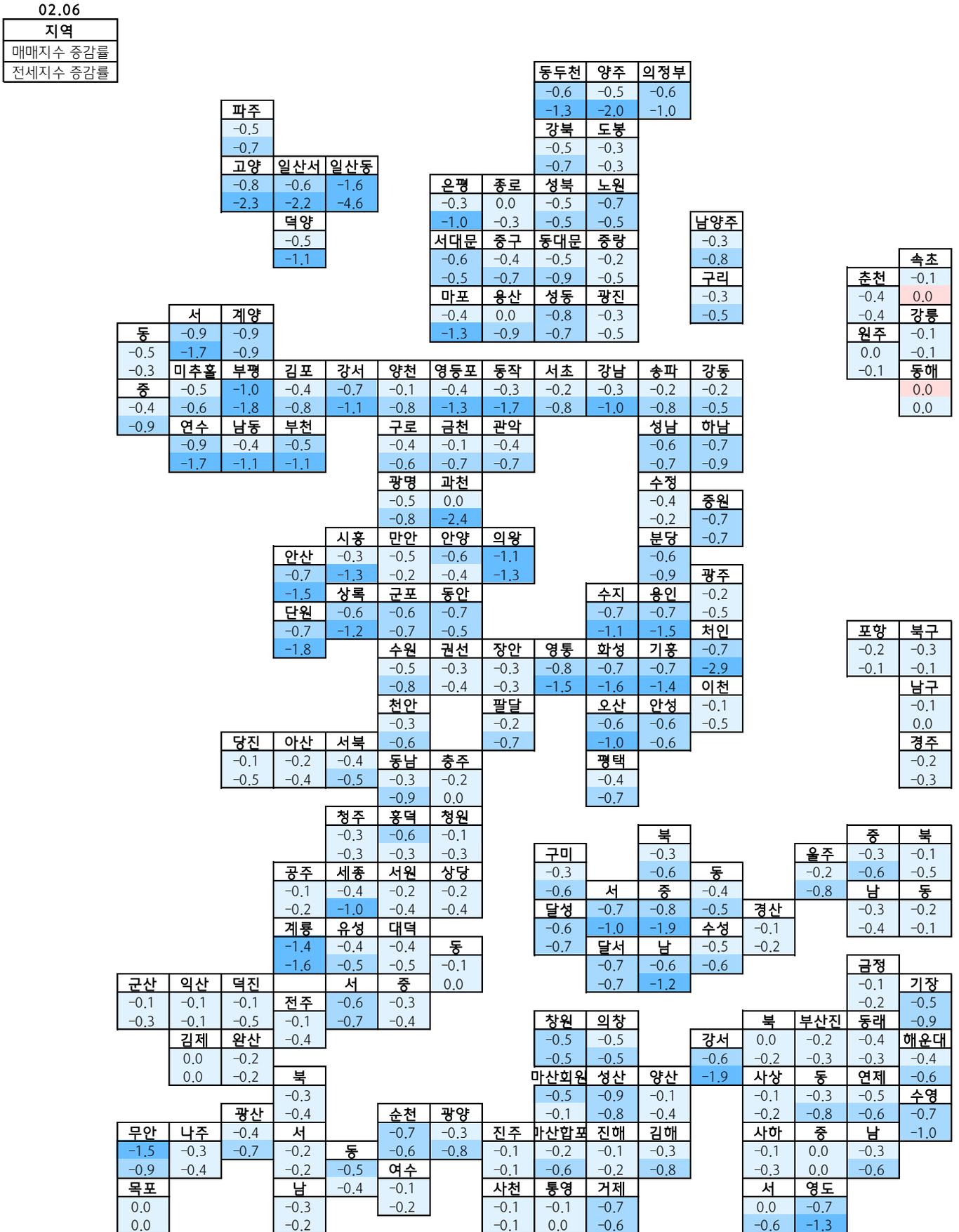
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 9. 전국 주간 아파트지수 wow차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

둔촌현대 리모델링 공사비 폭증

- 둔촌현대 공사비 3.3m2당 800만원으로 인상 통보
- 2018년 3.3m2당 400만원으로 책정, 2020년 착공 앞두고 한차례 인상한 이후 발생한 두번째 인상

대우건설, 울산 주상복합 시공권 포기

- 울산 동구의 한 주상복합 개발 사업에 시공사로 참여했던 대우건설은 440억원 규모 대출 보증을 자체 자금으로 상환하고, 시공권 포기 의사를 시행사 측에 통보. 미분양으로 인한 피해 규모가 훨씬 더 클 것이라고 판단해 리스크 관리 차원에서 손실을 감수하고 시공권 포기

특례보급자리론 흥행

- 출시 1주일만에 10조원 상회. 전체 기금 39.6조원 중 26.5% 소진
- 기존 대출 상환이 58.4%(6.1조원), 신규주택 구입 33.4%(3.5조원), 임차보증금 상환 8.2%(0.9조원)

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 발표

- 20년 이상 경과한 100m2 이상 택지 대상으로 특별정비구역 지정하는 특별법 발표
- 안전진단 완화(+면제), 토지용도 변경 및 용적률 상향, 리모델링 세대수 증가 등의 혜택

1월 서울 아파트 거래량 7개월만에 1,000건 회복

- 부동산 규제 완화 대책이 잇따른 올해 1월에 서울의 아파트 매매거래량이 1,000건을 회복
- 준공 후 30년을 넘긴 구축 아파트의 매매거래량의 비중이 크게 반등
- 정책 변화 등에 민감한 재건축 아파트이 매매가격은 3주 연속으로 낙폭을 줄이며 보합에 근접

자료: 언론종합, 하나증권

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2023-02-10	삼성엔지니어링	말레이시아 RAPID PKG.6A(LLDPE), PKG 11(EO/EG)	5,856			기재정정 (계약금액, 계약종료일)
2023-02-10	현대건설	광천동 주택재개발	17,660	5,006	3.53	
2023-02-09	대우건설	대장~홍대 광역철도 민간투자사업 협상대상자	2,415			총 공사비 1조 7,248억원 중 당사분(14%)
2023-02-09	금호건설	대장~홍대 광역철도 민간투자사업 협상대상자	2,242			총 공사비 1조 7,248억원 중 당사분(13%)
2023-02-06	GS건설	선부연립1구역 주택재건축	2,945	922	3.19	

자료: 금융감독원 전자공시시스템, 하나증권

분양 예정 캘린더

2/14(화)	2/15(수)	2/16(목)	2/17(금)	2/20(월)
더샵 아르테	복대자이 더 스카이			
수원성 중흥S-클래스	힐스테이트 세운 센트럴 1단지 (~16)			
세운 푸르지오 헤리티지 (~15)	힐스테이트 세운 센트럴 2단지 (~16)			

자료: 청약홈, 하나증권

정부부처 예정 캘린더

날짜	내용
2/14(화)	*한덕수 국무총리, 국무회의(오전8시30분, 서울청사), *한덕수 국무총리, 규제샌드박스 개선방안 및 혁신기업 간담회(오후2시, 대한상회), *온실가스 국제감축사업 및 엔지니어링 수출 지원사업 통합 공고
2/15(수)	
2/16(목)	*추경호 부총리, 비상경제장관회의 겸 수출투자대책회의(오전 8시, 서울청사)
2/17(금)	
2/20(월)	

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	2,469.7	1,890,346	(0.4)	5.0	2.8	(0.5)	10.4	(10.9)	12.8	0.9
건설업	77.6	15,465	(2.1)	(2.6)	(5.1)	(22.7)	5.4	(29.1)	5.4	0.4
삼성엔지니어링	26,350	5,165	1.5	8.2	3.1	24.9	18.4	8.0	9.0	1.6
현대건설	37,550	4,181	(0.5)	(2.1)	(7.3)	(19.0)	7.6	(13.3)	7.9	0.5
GS건설	22,400	1,917	(2.2)	(5.3)	(5.9)	(29.6)	5.9	(44.8)	4.5	0.4
대우건설	4,515	1,877	(2.0)	(5.0)	(5.6)	(16.7)	8.0	(20.9)	3.9	0.4
DL이앤씨	35,000	1,354	(6.2)	(4.1)	(7.0)	(19.5)	3.7	(40.3)	4.2	0.3

주: 2월 10일 종가 기준
 자료: Quantwise, 하나증권

수급동향 (단위 : 백만원)

회사명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(626,916)	22,681	51,937	554,866
건설업	3,564	(389)	760	(4,190)
삼성엔지니어링	(1,573)	713	3,702	(1,977)
현대건설	1,608	(521)	2,736	(4,343)
GS건설	1,707	(42)	(1,685)	(32)
대우건설	967	402	(412)	(565)
DL이앤씨	(276)	21	335	(64)

주: 2월 10일 종가 기준
 자료: Quantwise, 하나증권

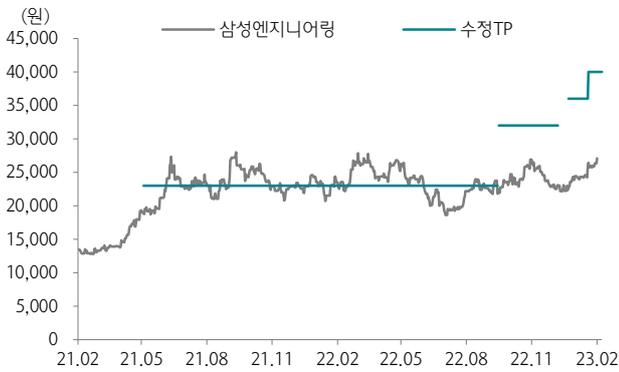
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

회사명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(1.7)	(7.6)	(7.9)	(22.3)	(16.5)	(18.2)
삼성엔지니어링	2.0	3.2	0.3	25.3	32.4	18.9
현대건설	(0.1)	(7.1)	(10.1)	(18.5)	(1.3)	(2.4)
GS건설	(1.8)	(10.3)	(8.7)	(29.1)	(26.7)	(33.9)
대우건설	(1.5)	(10.0)	(8.5)	(16.2)	(5.7)	(10.0)
DL이앤씨	(5.7)	(9.1)	(9.8)	(19.0)	(25.6)	(29.4)
아이에스동서	6.0	5.4	9.3	(10.7)	(0.9)	(15.0)
코오롱글로벌	(5.5)	(11.8)	(26.8)	(5.1)	(6.3)	(4.3)
DL건설	2.1	(0.0)	0.0	(31.5)	(28.5)	(34.5)
금호건설	(5.4)	(22.7)	1.7	(21.6)	(24.2)	(25.1)
HL D&I	0.8	(2.9)	(6.2)	(34.4)	(32.5)	(37.1)
KCC글라스	0.4	(1.9)	(6.0)	(19.4)	(15.9)	(22.2)
LX하우시스	(0.2)	6.3	3.6	(17.9)	(23.8)	(23.5)
동화기업	2.5	4.1	(20.2)	(25.0)	(24.0)	(10.5)
한샘	(10.7)	(7.2)	7.4	(11.2)	(32.2)	(25.7)
현대리바트	(5.3)	(7.9)	(0.2)	(21.7)	(23.0)	(23.7)
지누스	(12.1)	(20.1)	10.9	(21.5)	(35.4)	(39.1)
쌍용C&E	0.1	(1.1)	(4.9)	(15.6)	(7.9)	(15.5)
한일시멘트	(4.6)	(5.1)	(5.9)	(25.4)	(28.6)	(32.5)
삼표시멘트	(2.6)	(3.6)	(7.2)	(20.5)	(9.2)	(15.2)
아세아시멘트	(0.8)	(10.1)	(5.0)	(29.2)	(8.0)	(24.9)
성신양회	0.5	(1.4)	(13.8)	(9.3)	(22.8)	(21.9)

주: 2월 10일 종가 기준
 자료: Quantwise, 하나증권

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

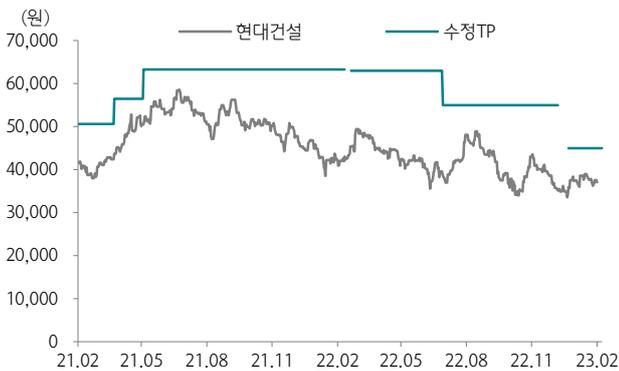
삼성엔지니어링



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

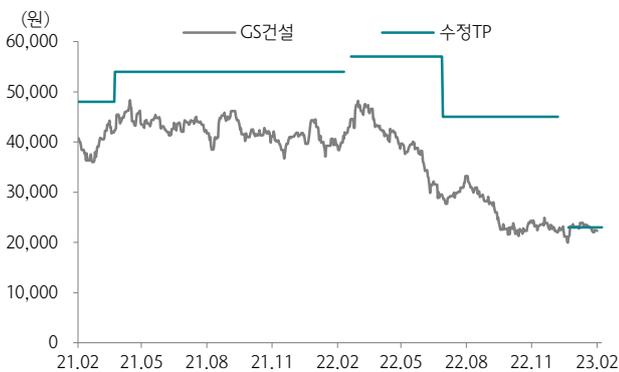
현대건설



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.1.4	BUY	45,000		
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%
21.1.11	BUY	50,595	-18.08%	-12.31%

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

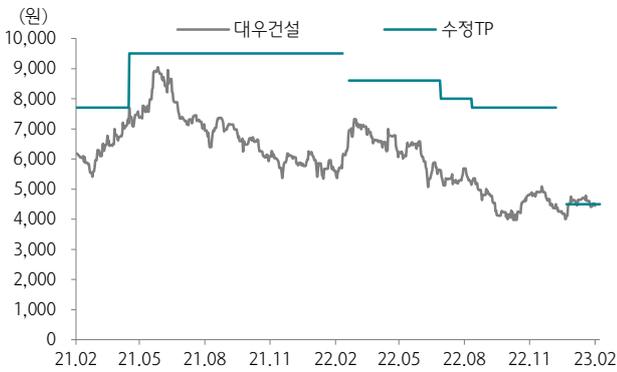
GS건설



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%
21.1.5	BUY	48,000	-15.55%	-7.29%

투자이전 변동 내역 및 목표주가 괴리율

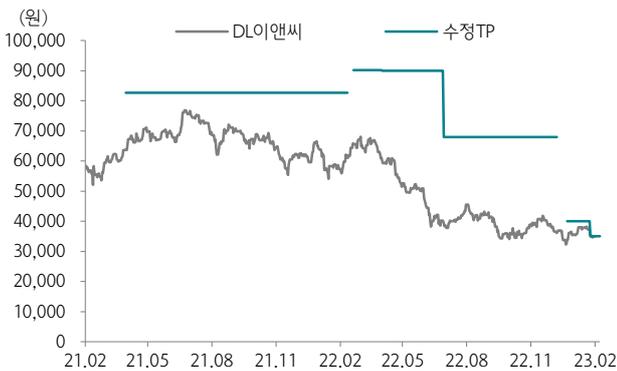
대우건설



날짜	투자이전	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%

투자이전 변동 내역 및 목표주가 괴리율

DL이앤씨



날짜	투자이전	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 투자이전 비율공시

- 투자이전의 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	94.54%	5.46%	0.00%	100%

* 기준일: 2023년 02월 13일

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 2월 14일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2023년 2월 14일 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.