

2월 미분양 정체의 반등 해석은 시기상조



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 0.7%p 언더퍼폼했으며, 기관, 외인 모두 매수했다. 삼성엔지니어링과 시멘트 주가가 크게 아웃퍼폼 했다(삼성엔지니어링 +5.8%p, 쌍용C%E +3.6%p, 아세아시멘트 +9.0%p)
- 주요 지표로 매매수급동향은 8주 연속 상승하는 모습을 보였으며 작년 11월 수준으로 회복했다. 매매가격도 8주 연속 전주 대비 하락 폭이 축소됐으며, 전세가격도 하락 폭이 8주 연속 축소 중이다. 여전히 전세가격 하락 폭이 매매가격 하락 폭보다 여전히 큰 상황이다. 광역시에서의 매매가 및 전세가 하락이 가장 크다.
- 한주 간 청약홈에서의 청약 결과가 1건 있었다. 정읍 707세대 분양 중 9세대 미청약됐다. 주변 대비 저렴하지 않은 분양가임에도 완판에 가까운 모습을 보여줬다. 신축, 특히 브랜드 아파트의 신축이 없는 지역에서의 아파트 분양에 대한 수요를 확인할 수 있었다. 이번주는 서울 휘경에서 청약이 대기 중이다. 위치가 다소 애매하나 그만큼 분양가가 비싸지 않기에 완판이 예상된다.
- 2월 주택지표에서 미분양 주택수의 정체와 PCE 컨센 하회에 따른 금리 인하 기대감이 주택주의 바닥론을 형성하는 중이다. 하지만 1월 분양세대 수가 1천 세대에 불과했던 것을 감안하면, 미분양 정체는 일시적인 현상으로 해석된다. 매주 청약 동향을 확인했듯이 지방에서의 미분양 발생이 지속되고 있어, 바닥론을 말하기에는 다소 빠르다. 주택주는 관망 의견을 유지하며, 시멘트주와 해외 수주 관련 종목을 추천한다.

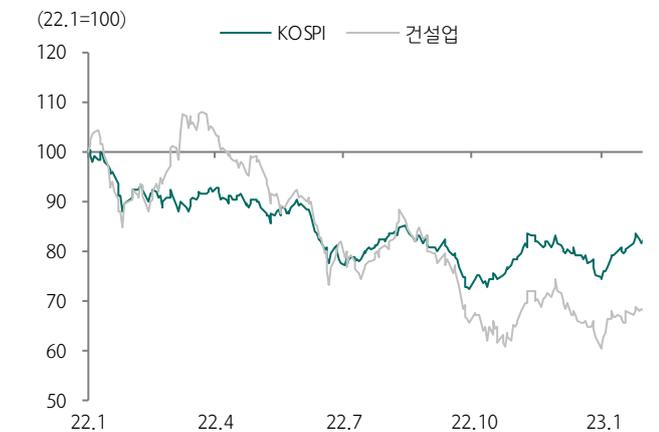
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3m2, 세대)

청약 발표일	지역	아파트명	공급면적 분양가	분양세대수	경쟁률	초기미청약분
2023-03-28	전북	정읍 푸르지오 더 퍼스트	1,155	707		9

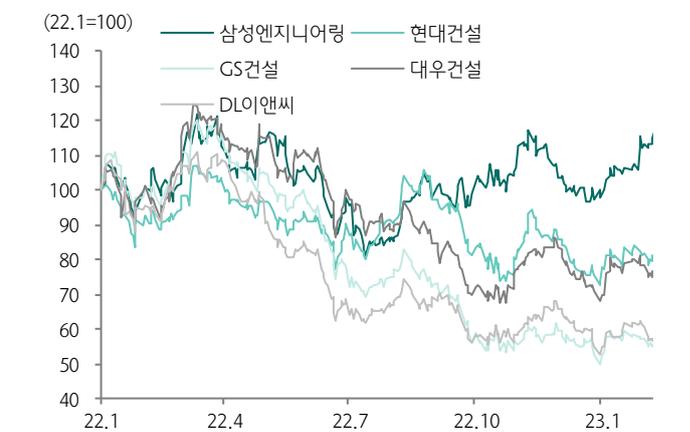
주간 건설업 주가차트

그림 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



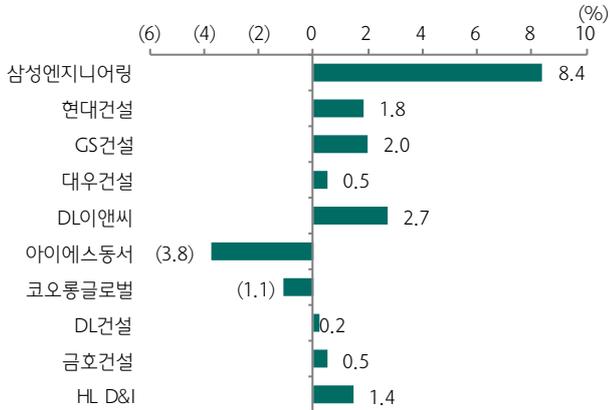
자료: Quantivise, 하나증권

그림 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



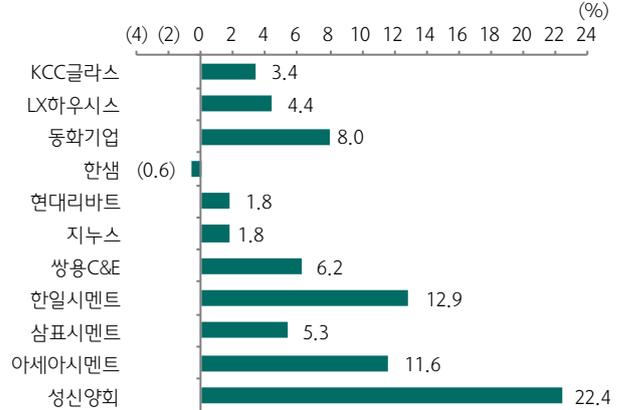
자료: Quantivise, 하나증권

그림 3. 건설 업종 커버리지 종목 주간 수익률



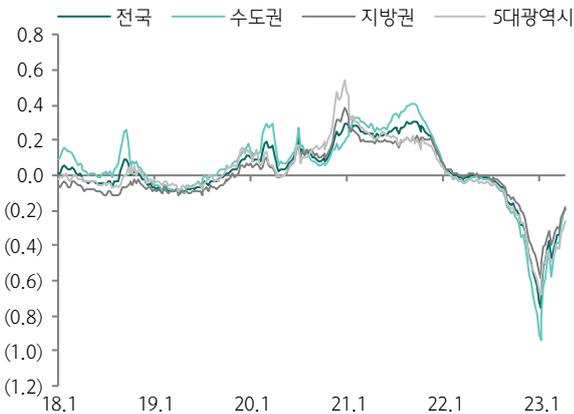
자료: Quantwise, 하나증권

그림 4. 건자재 업종 커버리지 종목 주간 수익률



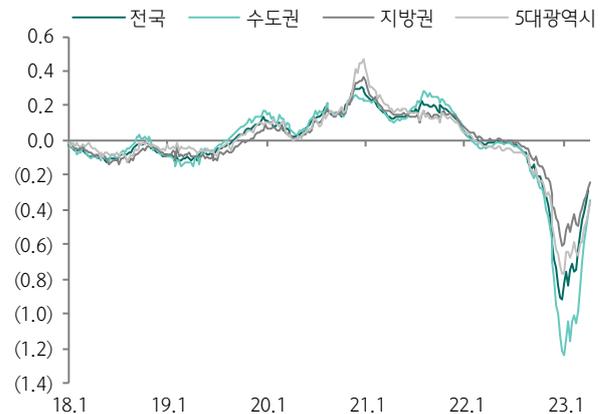
자료: Quantwise, 하나증권

그림 5. 주간 매매가격 wow차트



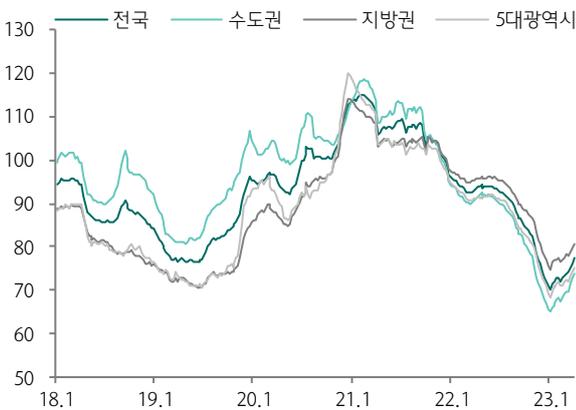
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 6. 주간 전세가격 wow차트



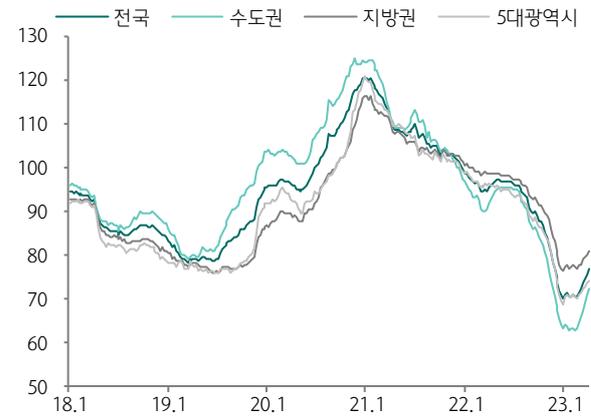
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 7. 주간 아파트 매매수급동향



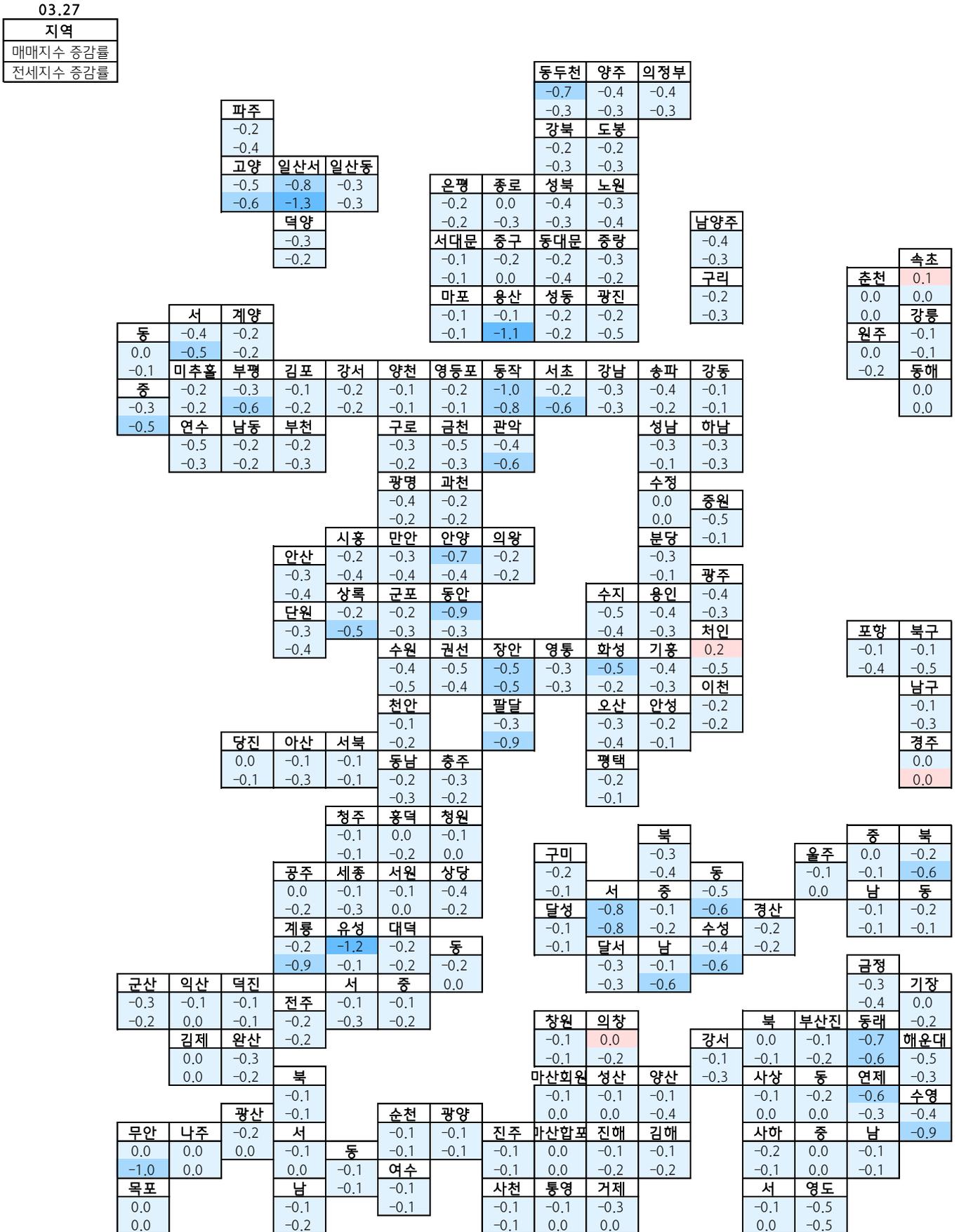
자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 8. 주간 아파트 전세수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

그림 9. 전국 주간 아파트지수 wow차트



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

전기요금 인상에 따라 철강, 시멘트 가격 인상 고심

- 전기요금이 생산원가의 25% 이상을 차지하는 철강, 시멘트 업계가 제품 가격 인상안 검토에 착수
- 철강업계는 1분기 전기요금 인상안으로만 약 2,600억원의 원가 부담이 발생했고, 한전이 목표치대로 kWh당 51.6원 인상안을 관철할 경우 연내 총 1조 200억원 상당의 부담을 짊어져야 하는 상황
- 시멘트사들 7월부터 t당 1만원 이상 인상할 것이라는 전망

강남 재건축 추가분담금 최대 8억원 시대

- 서울 강남이라는 입지에 걸맞는 고급화 전략 등 때문, 이 같은 추가분담금 부담을 이기지 못하는 조합원들이 현금청산 등 이탈하는 사례 다수
- 대형 평형을 배정받는 면적은 최대 10억원 가까이 산정될 가능성
- 삼성동 홍실 재건축 전용 94.26m2 추가분담금 8억원, 청담삼익 전용 104m2 분담금 4~5억원선, 메이플자이 38평 분담금 7~8억원선

건설업계 “시멘트 수급 불안” vs 국토부 “생산량 충분”

- 지난달 협회에서 154곳의 건설현장에 대해 설문조사를 실시한 결과 시멘트와 레미콘 수급불안으로 공사가 중단되거나 지연된 현장이 98곳(63.6%)에 달하는 것으로 조사
- 특히 공공공사의 경우 42곳의 현장 중 정상적으로 레미콘이 공급된 곳은 4곳에 불과
- 그러나 국토부는 시멘트 수요보다 생산량이 더 앞선다는 입장. 국토부가 한국시멘트협회 등을 통해 수급 동향을 점검한 결과, 올해 1~3월 시멘트 생산량은 1,051만톤으로 수요(1043만톤)를 상회 한다는 의견

“PF발 건설 도미노 부도위기 걱정말라”

- 원희룡 국토교통부 장관은 “공급금융은 이미 댐에 물을 많이 쌓아놓고 있다. 3년 뒤 공급부족으로 주택가격 폭등이 오지 않도록 금융당국과 노력하고 있다”며 자신감
- 원 장관이 걱정하는 대목은 실상 건설사 부도가 아닌 이로 인한 주택공급 차질로 주택소비자들이 3~5년 후 지난 5년과 같은 가격폭등을 경험하지 않도록 하는 것
- 저출산, 고령화 시대를 타개하기 위한 주택건설 패러다임 전환과 이를 위한 주택건설업계의 선제적 노력 강조

“이러다 정말 큰 일...”'약성 아파트'에 중소 건설사 공포

- 매월 1만 가구 안팎으로 늘어나던 미분양 주택 수가 지난달엔 79가구 증가. 하지만 공사비 급등으로 인해 아파트 분양을 대거 연기한 데 따른 ‘착시현상’이라는 지적
- 약성 미분양으로 불리는 준공 후 미분양 주택은 오히려 빠르게 증가. 지난 2월 말 기준 전국 준공 후 미분양 주택 수는 8,554가구로 지난 1월(7,546가구)보다 13.4%(1,008가구) 증가
- 준공 후 미분양 주택은 2021년 7월(8558가구) 후 최대치. 이들 주택은 대구, 전남, 경북, 부산 등에 집중됐으며, 지방을 중심으로 준공 후 미분양 주택이 늘면서 자금력이 약한 중소 건설사의 도산 위기도 커지고 있는 상황

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공시 (단위: 억원)						
날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2023-03-28	금호건설	부산기장 A1 BL 공공지원민간임대주택 우선협상대상자 선정	2,327			
2023-03-28	DL건설	안양물류센터재건축사업	1,047			(기재정정) 공사기간 연장
2023-03-29	DL건설	울산 상북지구 공동주택 신축	1,279	608	2.1	(기재정정) 계약금액 변경
2023-03-29	DL건설	e편한세상 시티 부평역 오피스텔 신축	1,055			(기재정정) 계약금액 변경
2023-03-30	GS건설	부산시민공원주변 재정비촉진1구역 도시정비형 재개발	9,001	1,874	4.3	공동주택 1,874세대, 오피스텔 218호실
2023-03-30	대우건설	삼익파크아파트 재건축	4,746	1,501	3.2	
2023-03-31	DL건설	사천 선진리 공동주택 신축	2,218	1,051	2.1	(기재정정) 계약금액 변경
2023-03-31	금호건설	수원 고색2지구 B1-1BL 오피스텔 신축	1,165	513	2.3	(기재정정) 계약금액 변경

자료: 금융감독원 전자공시시스템, 하나증권

분양 예정 캘린더				
4/4(화)	4/5(수)	4/6(목)	4/7(금)	4/10(월)
파주 운정신도시 운정호수공원 누메르				
휘경자이 디센시아				

자료: 청약홈, 하나증권

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
4/4(화)	*한덕수 국무총리, 국무회의(오전10시, 대통령실) *한덕수 국무총리, 대정부질문(오후2시, 국회)
4/5(수)	*추경호 부총리, 대외경제장관회의(오전 8시, 서울청사)
4/6(목)	
4/7(금)	
4/10(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	2,476.86	1,895,713	2.6	2.7	10.8	14.9	10.8	(10.2)	13.2	0.9
건설업	74	14,744	1.9	(1.9)	0.5	(4.1)	0.5	(40.0)	5.2	0.4
삼성엔지니어링	31,700	6,213	8.4	20.8	42.5	39.3	42.5	21.0	10.6	1.8
현대건설	36,450	4,059	1.8	0.1	4.4	(2.8)	4.4	(23.9)	7.8	0.5
GS건설	20,650	1,767	2.0	(7.2)	(2.4)	(8.4)	(2.4)	(55.5)	4.2	0.3
대우건설	4,030	1,675	0.5	(6.4)	(3.6)	(2.2)	(3.6)	(42.4)	3.5	0.4
DL이앤씨	32,350	1,252	2.7	(2.0)	(4.2)	(5.7)	(4.2)	(51.3)	3.8	0.3

주: 3월 31일 종가 기준
 자료: Quantivise, 하나증권

수급동향 (단위 : 백만원)

회사명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	36,938	8,115	684,007	(721,671)
건설업	3,585	90	1,284	(4,649)
삼성엔지니어링	(2,951)	(2,160)	29,424	(26,358)
현대건설	1,330	355	1,694	(3,015)
GS건설	(839)	6	(1,611)	2,303
대우건설	(102)	(243)	(900)	965
DL이앤씨	129	37	158	(355)

주: 3월 31일 종가 기준
 자료: Quantivise, 하나증권

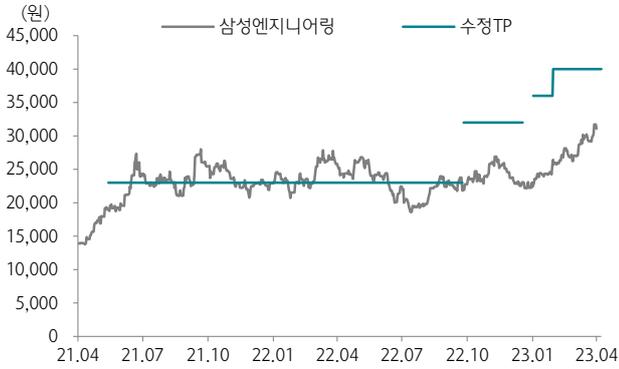
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

회사명	수익률					
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y
건설업	(0.7)	(4.5)	(10.3)	(19.0)	(10.3)	(29.8)
삼성엔지니어링	5.8	18.1	31.7	24.4	31.7	31.2
현대건설	(0.7)	(2.5)	(6.3)	(17.7)	(6.3)	(13.7)
GS건설	(0.6)	(9.8)	(13.1)	(23.3)	(13.1)	(45.3)
대우건설	(2.1)	(9.0)	(14.3)	(17.1)	(14.3)	(32.2)
DL이앤씨	0.1	(4.6)	(14.9)	(20.6)	(14.9)	(41.1)
아이에스동서	(6.3)	(9.8)	33.8	18.3	33.8	(18.3)
코오롱글로벌	(3.7)	(16.4)	(31.3)	(16.0)	(31.3)	(22.3)
DL건설	(2.3)	(12.1)	(20.7)	(29.5)	(20.7)	(44.0)
금호건설	(2.1)	(10.3)	(22.2)	(31.8)	(22.2)	(34.0)
HL D&I	(1.1)	(12.0)	(19.0)	(34.8)	(19.0)	(47.8)
KCC글라스	0.8	(5.2)	(3.4)	(15.7)	(3.4)	(27.3)
LX하우시스	1.8	(9.2)	(3.9)	(12.5)	(3.9)	(37.9)
동화기업	5.4	(2.5)	3.7	(22.8)	3.7	(18.6)
한샘	(3.1)	10.8	3.4	4.2	3.4	(30.1)
현대리바트	(0.8)	(12.0)	(18.7)	(29.0)	(18.7)	(40.2)
지누스	(0.8)	(10.6)	(30.2)	(26.1)	(30.2)	(47.2)
쌍용C&E	3.6	3.7	(3.6)	(9.8)	(3.6)	(14.8)
한일시멘트	10.3	5.9	0.4	(0.8)	0.4	(28.4)
삼표시멘트	2.8	0.5	(4.8)	(8.3)	(4.8)	(21.8)
아세아시멘트	9.0	4.5	(1.4)	(4.6)	(1.4)	(31.1)
성신양회	19.8	19.0	2.1	23.3	2.1	(15.5)

주: 3월 31일 종가 기준
 자료: Quantivise, 하나증권

투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

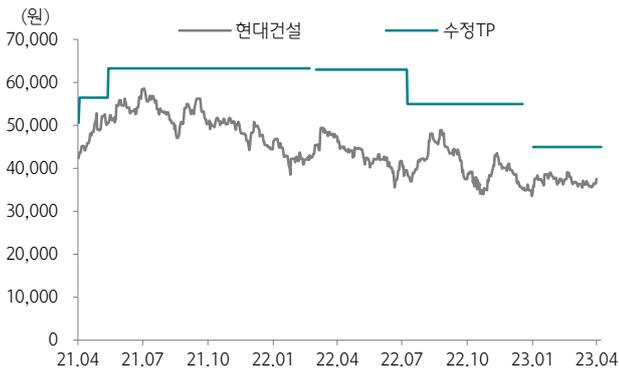
삼성엔지니어링



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

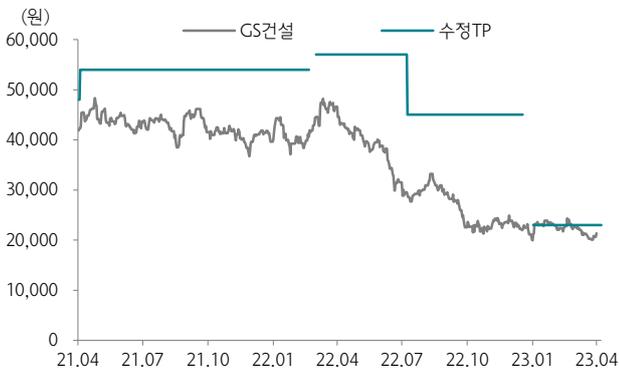
현대건설



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

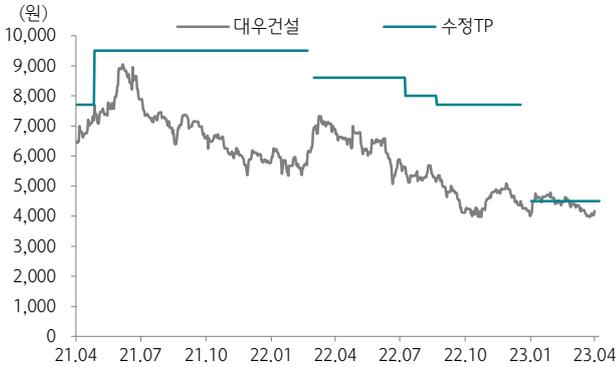
GS건설



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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

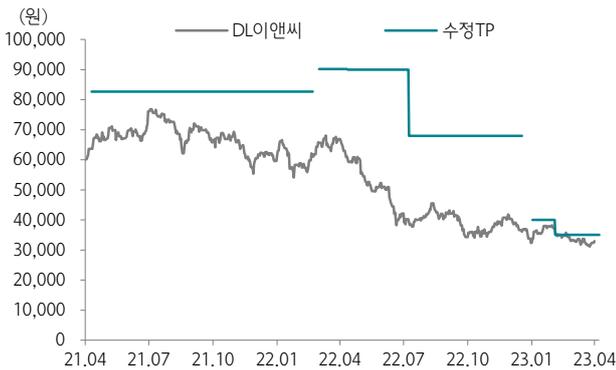
대우건설



날짜	투자의견	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%

투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

DL이앤씨



날짜	투자의견	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 투자의견 비율공시

- 투자의견의 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	94.92%	5.08%	0.00%	100%

* 기준일: 2023년 04월 03일

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 4일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2023년 4월 4일 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 증명자료로 사용될 수 없습니다.