

뚜렷하게 갈라지는 주택 vs 비주택

건설 Weekly | 2023.8.1



Analyst 김승준 sjunkim@hanafn.com

RA 하민호 minhoha@hanafn.com

주간 동향 및 이슈

주간 투자 전략 및 이슈 점검

- 수익률은 건설업이 코스피 대비 3.4%p 언더했으며, 기관 및 외국인 모두 매수했다. 삼성엔지니어링의 주가 상승이 돋보였다.
- 주요 지표로 매매수급동향 87.29로 3주 연속 상승했다. 매매가는 0.02%로 2주 연속 상승을, 전세가는 0.01% 상승을 기록했다. 수도권은 매매가가 8주 연속 상승(+0.06%)했으며, 전세가도 5주 연속 상승(+0.06%)했다. 수도권의 매매가 및 전세가 모두 상승 속도가 빠르다.
- 한주 간 청약홈에서의 청약 결과가 다수 있었다. 춘천은 주변 시세만큼 분양가 책정으로 청약 경쟁률이 높았다. 이외 지역에서의 분양은 부진했다. 이번 주에는 서울, 광명, 이천, 평택, 속초에서 1순위 청약이 있다. 광명 3.3㎡ 3,600만원 분양가가 가능한지를 확인 가능한 시점이다.
- 건설 대형주의 2분기 실적이 저번 주에 확인됐다. 그 결과, 비주택에서 실적이 좋았는지의 여부에 따라 건설사별로 분위기가 갈렸다. 삼성엔지니어링은 해외에서 1회성 이익 1,000억원을 반영하면서, 물가 상승기에도 그만큼 보상을 받을 수 있음을 보여줬다. 대우건설은 플랜트 GPM 17.5%가 나오면서 진행 중인 수익계약형 프로젝트들이 순항하는 모습을 보여줬다. 현대건설은 마진 박하나, 상반기 해외 수주 규모가 매우 커서 향후 불륨 성장을 기대케했다. 반면 GS건설과 DL이앤씨는 비주택부문에서 인상적인 숫자를 보여주지 못하면서 상대적으로 부진했다. 하반기 부실공사에 대한 대응 등에 따라 마진 개선이 어려워질 것으로 전망하는 상황에서, 주택주에 대한 기대감은 떨어질 수밖에 없는 상황이다.

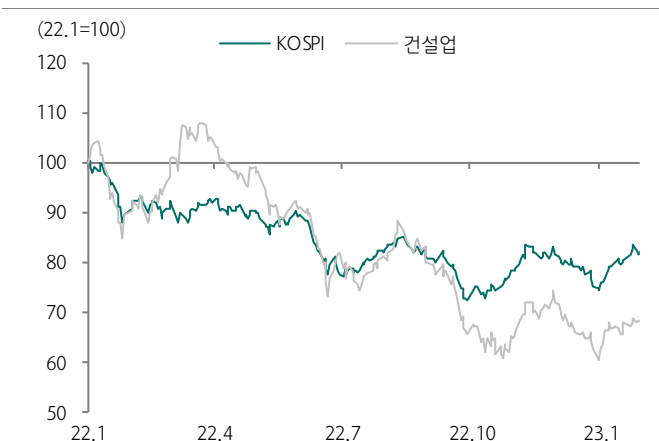
주간 청약 동향

(단위: 만원/3.3㎡, 세대)

청약 발표일	지역	아파트명	공급 분양가	분양세대 수	경쟁률	미달
2023-07-24	제주	일도이동 유피테크 6차	1,504	40		33
2023-07-25	강원	춘천 레이크시티 아이파크	1,846	874	27.8	
2023-07-25	경남	남해 탁운하우스	1,642	76		76
2023-07-25	경남	덕샵 신문그리니티	1,437	1,146		25
2023-07-25	인천	인천 연희공원 호반써밋 파크에디션	1,873	1,370		380

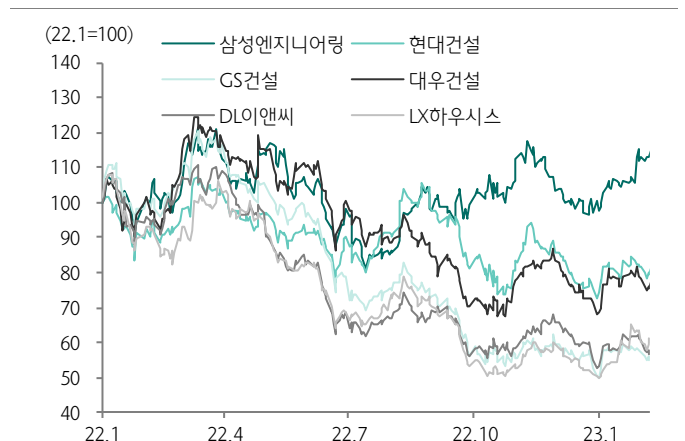
주간 건설업 주가차트

도표 1. KOSPI 및 건설섹터 수익률



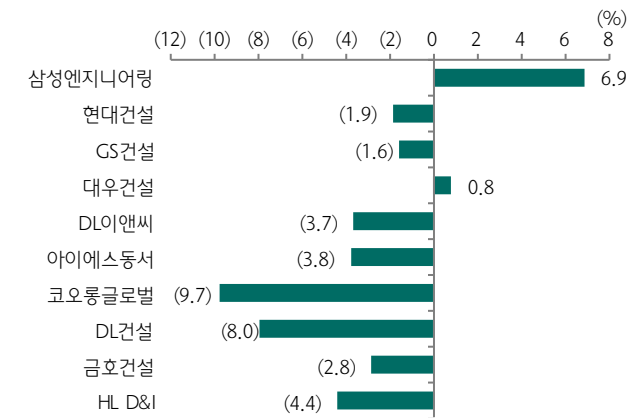
자료: Quantwise, 하나증권

도표 2. 건설업 커버리지 종목 주가차트



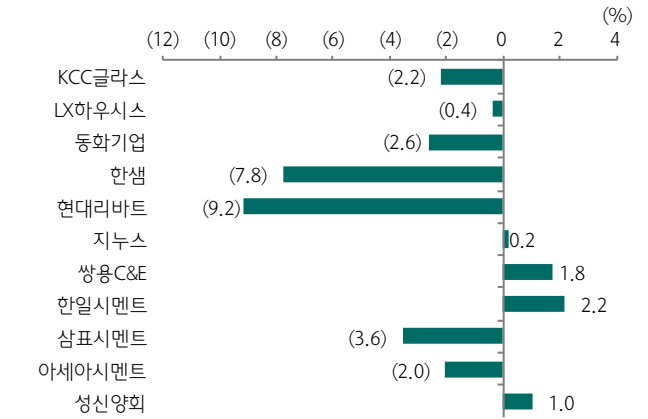
자료: Quantwise, 하나증권

도표 3. 건설업종 커버리지 종목 주간 수익률



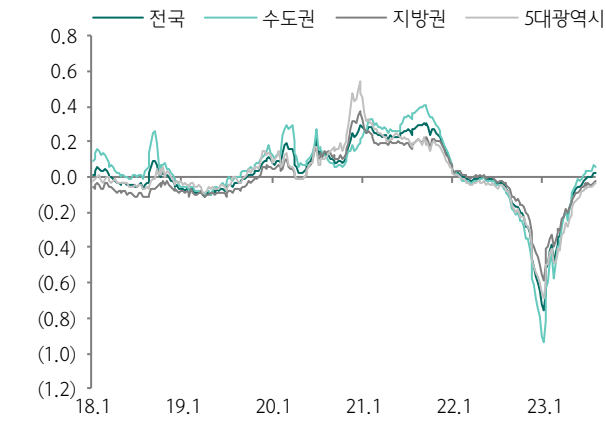
자료: Quantwise, 하나증권

도표 4. 전자재업종 커버리지 종목 주간 수익률



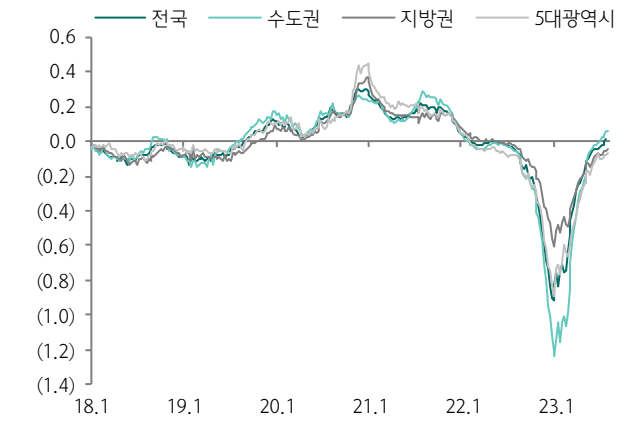
자료: Quantwise, 하나증권

도표 5. 주간 매매가격 wow차트



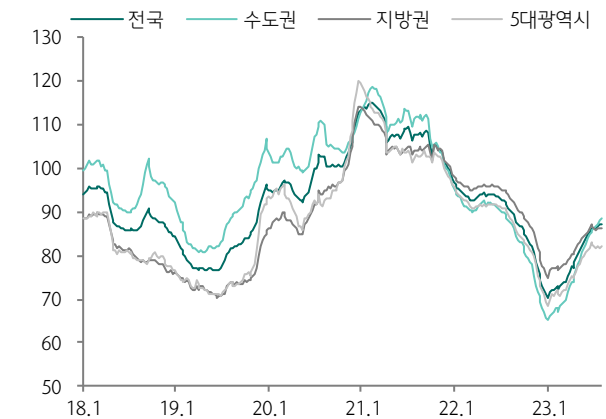
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 6. 주간 전세가격 wow차트



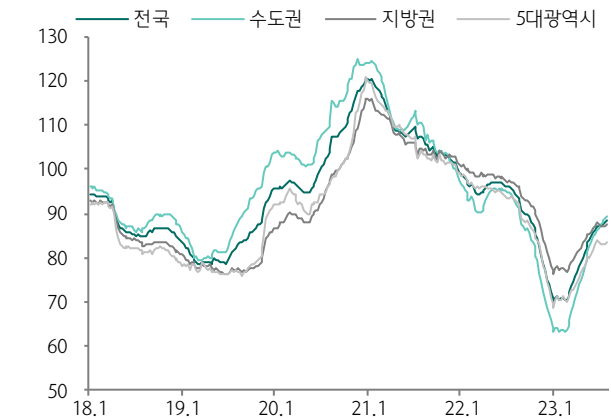
자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 7. 주간 아파트 매매수급동향



자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 8. 주간 아파트 전세수급동향

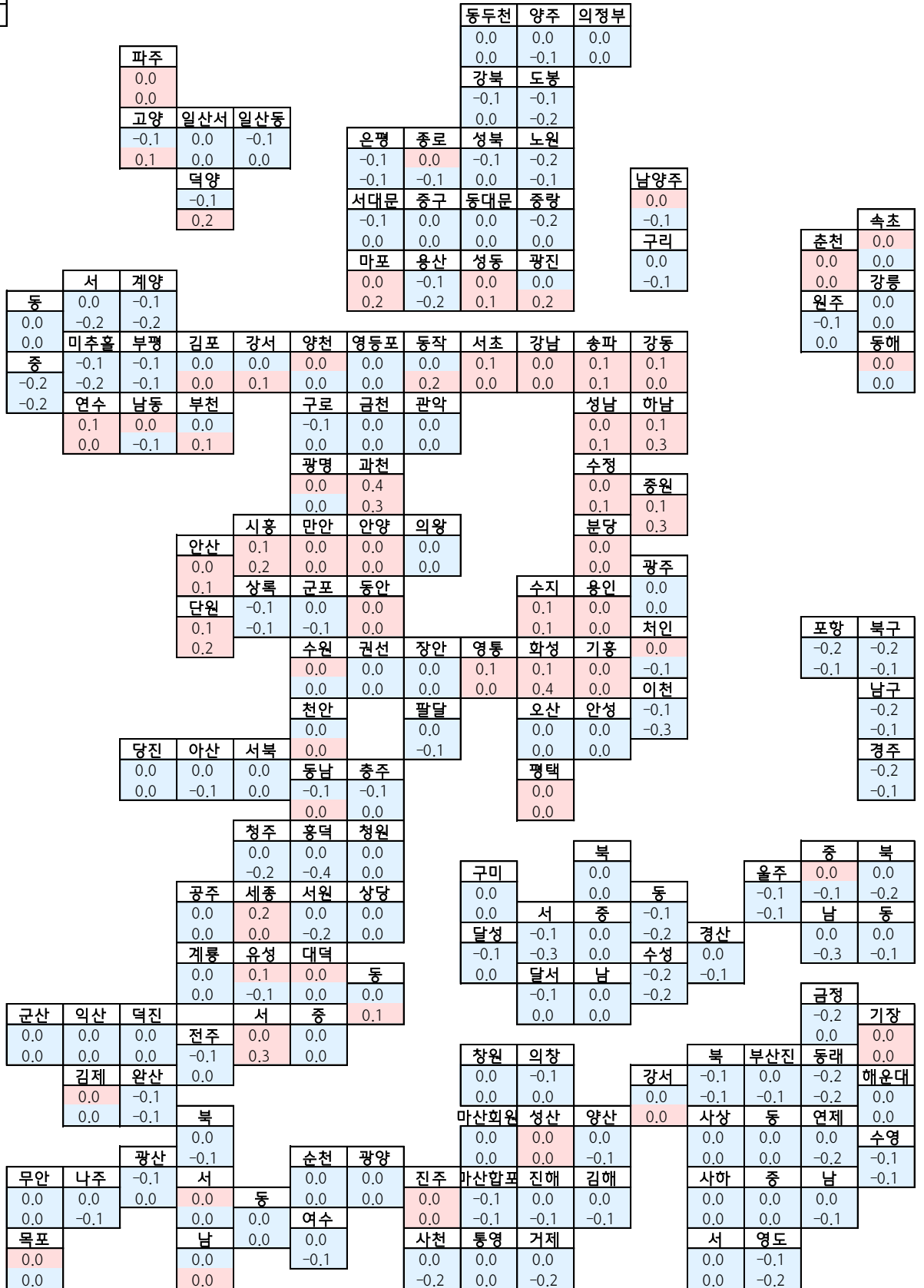


자료: 한국부동산원, 하나증권

도표 9. 전국 주간 아파트지수 wow차트

07.24

지역
매매지수 증감률
전세지수 증감률



자료: KB부동산, 하나증권

주간 뉴스 점검

“책임준공 포기하겠다”...건설업계가 신탁사업 두 손 든 이유는

- 부동산 신탁사업에서 불공정 조항을 놓고 중소형 건설업체들을 중심으로 불만의 목소리가 폭발
- 전쟁으로 인한 건설자재 수급불안, 화물연대 파업, 건설노조 불법행위 등 예측할 수 없는 리스크가 발생하더라도 결국 시공사가 모든 부담을 껴안고 책임준공기한을 맞춰야 한다는 점
- 건설사 관계자는 “시설물을 준공해도 중첩적 채무인수 같은 패널티를 피할 수 없다고 판단해 차라리 책임준공을 포기하는 것을 검토하고 있다”고 설명

LH 아파트 지하주차장, 또 철근 누락?...이 불안감 어찌지

- 한국토지주택공사(LH)가 발주한 경기 남양주시의 한 공공분양 아파트에서 지하 주차장 기둥의 보강철근이 누락
- LH 관계자는 "설계도상의 전단보강근 누락은 없는 것으로 확인됐다"며 "설계대로 시공하지 않은 시공사 측과 감리에 책임이 있다"고 주장
- 이 사고 이후 LH 측은 무량판 구조로 지어진 LH의 모든 공사 현장을 조사 중이에요. 8월 말이나 9월 초께 관련 조사가 마무리될 예정

대우건설-SK에코플랜트, 국내외 원전·플랜트사업 손잡았다

- 양사는 이번 업무협약을 통해 대형원전을 비롯해 소형모듈원자로(SMR·발전 용량 30만kW급) 등 새롭게 변화하는 원전 시장을 선점하고 경쟁력을 확보할 계획
- 첫 목표는 조만간 발주 예정인 신한울 원전 3·4호기 주설비공사 수주
- 국내 원전 사업 최초로 종합심사낙찰제(고난도) 특례안 공사 방식이 적용되는 만큼 전 영역에 걸친 '원전 원스톱 솔루션'으로 수주하겠다는 것이 양사의 계획

해외 부동산 연쇄 부실 우려...증권사 신용도 ‘빨간불’

- 글로벌 상업용 부동산 자산가치가 크게 떨어지면서 대형 증권사들을 중심으로 신용등급 하향이 잇따르고 있어 건전성 관리 부담이 커질 것이란 분석
- 한신평은 하반기 신용도를 가늠할 핵심 변수로 '부동산 PF 리스크'와 '해외대체투자 자산가치 하락 위험'을 꼽아
- 업계에서는 대형사는 해외 부동산 익스포져, 중소형사는 브릿지론과 중·후순위 우발부채 양적부담 및 질적 위험수준에 대한 모니터링이 필요한 상황이라는 시각

청약 극과 극...서울 국평 16억에도 1만명 우르르 VS 지방 '0'

- 서울 등 수도권과 달리 분양시장 침체가 이어지고 있는 지방에선 미달 사태를 넘어 청약 신청자 단 1명도 없는 '청약 제로' 아파트가 속출
- 지난 25일 1순위 청약받은 서울 용산구 용산 호반써밋 에디션은 65가구 공급에 1만575명이 접수해 경쟁률 162.69대1을 기록
- 경상남도 남해군 '남해타운하우스' 1순위 76가구 0명, 밀양시 '수에르떼 밀양' 45가구 0명, 전라북도 군산시 '군산 한성팔하우스'는 149가구 공급 청약자 1명 등

자료: 언론종합, 하나증권

주간 수주 공사

(단위: 억원)

날짜	건설사	수주 프로젝트	계약 금액	세대 수	세대당 금액	비고
2023-07-25	현대건설	싱가폴 Tekong 매립공사 2단계	5,088			(기재정정) 계약기간 변경
2023-07-27	삼성엔지니어링	러시아 Baltic Ethane Cracker Project	3,154			(기재정정) 계약상대, 계약금액 등 변경
2023-07-28	CS건설	장위 제4구역 주택재개발정비사업	6,899	2,840	2.4	(기재정정) 계약금액 변경
2023-07-28	CS건설	능곡2구역 주택재개발정비사업	3,804	1,613	2.4	총 6,917억원 중 당사분 55%

분양 예정 캘린더				
7/31(월)	8/1(화)	8/2(수)	8/3(목)	8/4(금)
	광명 센트럴 아이파크	아센시아 더 플러스		
	롯데캐슬 이스트폴			
	이천중리B2-BL 우미린 트리쉐이드			
	평택 고덕국제신도시 A-49블록 호반써밋 3차(분청약)			
	힐스테이트 속초			

자료: 청약홈, 하나증권

정부부처 예정 캘린더	
날짜	내용
7/31(월)	
8/1(화)	*한덕수 국무총리, 국무회의(오전10시, 대통령실)
8/2(수)	*2023년 7월 소비자물가동향
8/3(목)	
8/4(금)	

자료: 머니투데이, 하나증권

수익률 및 Valuation

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

회사명	종가	시가총액	수익률						Fwd.12M	
			1W	1M	3M	6M	YTD	1YR	P/E	P/B
코스피	2,608.32	2,001,461	(0.1)	1.7	4.3	5.0	16.6	7.1	11.5	0.9
건설업	72	14,313	(3.4)	(7.9)	(7.9)	(11.0)	(2.7)	(22.5)	5.0	0.4
삼성엔지니어링	35,750	7,007	6.9	26.6	22.9	45.3	60.7	85.7	10.0	1.9
현대건설	37,000	4,120	(1.9)	(3.9)	(9.8)	(5.0)	6.0	(11.0)	7.3	0.5
GS건설	14,100	1,207	(1.6)	(30.2)	(34.7)	(40.0)	(33.3)	(51.2)	4.7	0.2
대우건설	4,330	1,800	0.8	3.5	2.7	(8.2)	3.6	(16.3)	3.4	0.4
DL이앤씨	30,350	1,174	(3.7)	(13.9)	(13.8)	(19.9)	(10.1)	(23.7)	3.6	0.3
LX하우시스	51,900	465	(0.4)	10.8	26.6	29.3	66.1	21.4	6.8	0.6

수급동향 (단위 : 백만원)

회사명	누적 순매수 대금			
	기관	연기금	외국인	개인
KOSPI	(456,469)	(84,250)	63,789	392,138
건설업	908	18	7,494	(8,894)
삼성엔지니어링	3,606	2,542	14,593	(17,832)
현대건설	786	788	61	(832)
GS건설	(418)	(735)	1,178	(826)
대우건설	(297)	(241)	2,868	(2,472)
DL이앤씨	821	93	(433)	(393)
LX하우시스	2,617	1,283	(3,251)	741

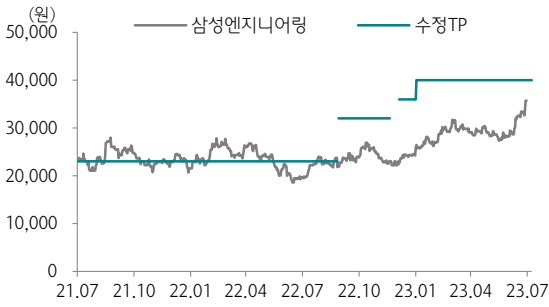
KOSPI 초과 수익률 (단위 : %)

회사명	수익률						
	1W	1M	3M	6M	YTD	1Y	
건설업	(3.4)	(9.6)	(12.1)	(16.0)	(19.3)	(29.6)	
삼성엔지니어링	6.9	24.8	18.6	40.3	44.0	78.6	
현대건설	(1.8)	(5.6)	(14.0)	(10.0)	(10.6)	(18.1)	
GS건설	(1.5)	(31.9)	(39.0)	(45.0)	(50.0)	(58.3)	
대우건설	0.9	1.7	(1.5)	(13.2)	(13.0)	(23.4)	
DL이앤씨	(3.6)	(15.6)	(18.0)	(24.9)	(26.7)	(30.8)	
LX하우시스	(0.3)	9.1	22.3	24.3	49.4	14.3	
아이에스동서	(3.7)	(4.5)	(15.1)	(13.3)	0.6	(25.2)	
코오롱글로벌	(9.7)	(15.9)	(18.2)	(37.8)	(49.4)	(38.4)	
DL건설	(7.9)	(14.1)	(15.7)	(24.3)	(35.5)	(49.0)	
금호건설	(2.8)	(14.6)	(18.5)	(30.9)	(38.5)	(40.1)	
HL D&I	(4.3)	(13.2)	(8.1)	(22.5)	(27.1)	(50.4)	
KCC글라스	(2.1)	(9.1)	(11.6)	3.9	(1.3)	(16.6)	
동화기업	(2.6)	(3.8)	(24.8)	(30.7)	(37.7)	(47.5)	
한샘	(7.7)	2.4	(4.4)	(20.2)	(16.6)	(28.9)	
현대리바트	(9.1)	(19.6)	(13.8)	(31.6)	(34.7)	(45.6)	
지누스	0.3	(12.9)	(16.5)	(39.6)	(44.9)	(48.8)	
쌍용C&E	1.8	(9.7)	(15.9)	(15.6)	(26.9)	(28.8)	
한일시멘트	2.2	(8.0)	(9.3)	(3.3)	(14.9)	(22.8)	
삼표시멘트	(3.5)	(8.1)	(10.9)	(14.7)	(19.8)	(28.9)	
아세아시멘트	(2.0)	(2.9)	(18.6)	(7.5)	(17.8)	(26.8)	
성신양회	1.1	(0.9)	(10.2)	(11.1)	(22.4)	(9.6)	

주: 7월 28일 종가 기준
 자료: Quantivise, 하나증권

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

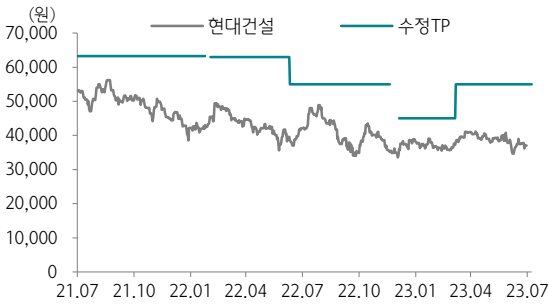
삼성엔지니어링



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

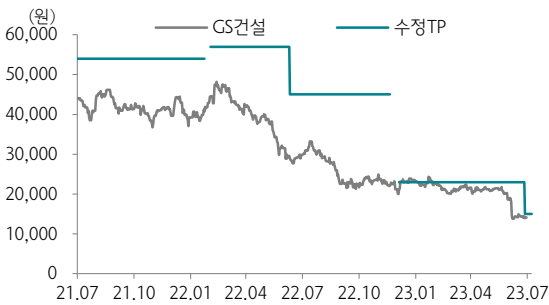
현대건설



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

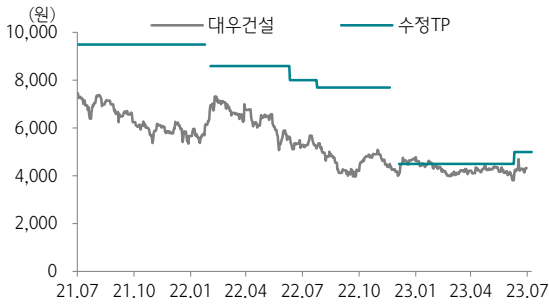
GS건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.7.27	Neutral	15,000		
23.1.4	Neutral	23,000	-9.50%	5.65%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

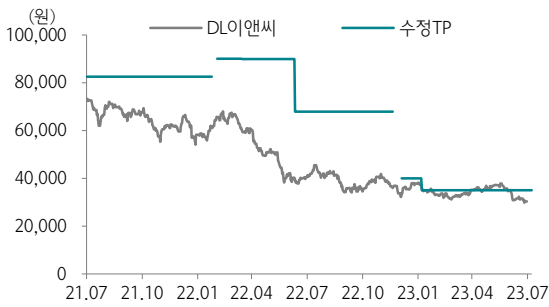
대우건설



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.7.10	BUY	5,000		
23.1.4	Neutral	4,500	-4.48%	6.33%
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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

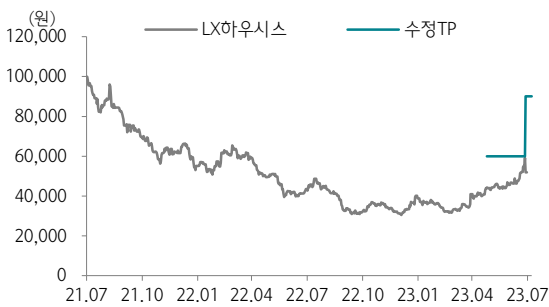
DL이앤씨



날짜	투자 의견	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%

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

LX하우시스



날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
23.7.28	BUY	90,000		
23.5.25	BUY	60,000	-21.83%	-1.50%
23.1.17	Not Rated	-	-	-

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 8월 1일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(김승준)는 2023년 8월 1일 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.

투자등급 관련사항 및 투자 의견 비율공시

- **투자 의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용**
- **기업의 분류**
BUY(매수)_목표주가가 현재가 대비 15% 이상 상승 여력
Neutral(중립)_목표주가가 현재가 대비 -15%~15% 등락
Reduce(비중축소)_목표주가가 현재가 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%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	94.06%	5.48%	0.46%	100%

* 기준일: 2023년 07월 29일