

Analyst 박현욱

02) 3787-2190

hwpark@hmcib.com

국내 주택경기 실수요 중심 개선, 이란발 호재 제한적

주요 이슈

- 국내 주택경기 지표 호전: 매매가격 상승, 거래량 증가
- 이란 핵 협상 타결은 일면 긍정적이나, 낮은 상품가격과 치열한 중동 수주경쟁은 제한 요인

산업 및 해당기업 추가전망

- 이란 發 호재로 지난 금요일 건설업종지수 2.9% 상승
- 국내 주택경기 개선과 해외 리스크 관리에 맞춘 투자전략 유효: 현대건설

실수요 중심의 국내 주택경기 개선

국내 주택경기는 개선되는 모습이 지속되고 있다. 특징은 주택 거래 증가에도 과거와 달리 가격 급등이 없다는 점이다. 이는 투자·투기 수요보다는 실수요자 중심으로 거래가 이루어지고 있기 때문이다. 올해 상품가격의 하향 안정으로 해외 신규 수주가 전년에 비하여 주춤할 가능성이 높은 상황에서 국내 주택경기의 개선은 건설업체에 긍정적이다. ① 아파트 매매가격의 3월 마지막 증감률은 전주 대비 0.14% 상승하여 3월 들어서는 전주 대비 증가율이 0.1%를 상회하고 있다. 작년은 9월에 2주 연속 상승한 적이 있었고 12월에 0.03%까지 낮아졌었다. ② 아파트 신규 분양물량은 2월 누계 19,130 세대로 전년동기 12,773 세대 대비 50% 증가하였다. ③ 주택 매매거래 지수는 3월 하반기 들어 주춤하지만 전반적으로는 개선되는 분위기가 유지되고 있다.

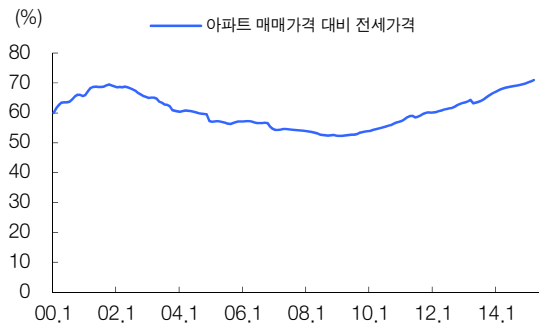
아파트 매매가격 대비 전세가격 비율은 3월 전국 71%, 서울 67.6%를 기록하여 전월대비 각각 0.4%pt, 0.8%pt 상승하여 전국기준 4개월 연속 70% 이상을 기록하였다. 향후 관건은 4월부터 분양가 상한제가 폐지되면서 분양가격이 의미 있게 상승할 지 여부가 될 것이나 주택경기를 실수요자들이 견인하는 상황이기 때문에 분양가 상승에 대하여 보수적인 관점도 많다.

이란 핵 협상 타결은 일면 긍정적이나 리스크 요인도 고려해야

건설업종 주가지수는 최근 한달 3.5%, 특히 지난 금요일 2.9% 상승하였다. 주택경기의 완전한 개선 외에 미국과 이란 간의 핵 협상 타결로 이란에서의 신규 수주가 가능할 것이라는 기대감이 작용하였기 때문이다. 이란 시장에서는 알려진 바와 같이 대립산업과 현대건설이 강하다고 평가된다.

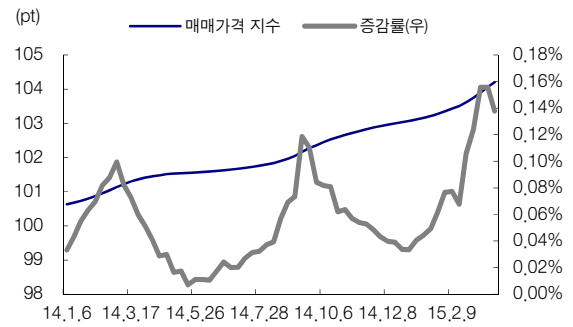
한편 생각해봐야 할 점은 이번 핵 협상 타결로 유가에는 부담요인으로 작용할 수 있어 중동 발주 시장의 위축을 가져올 수 있고, 이란에서 EPC업체들의 수주 경쟁이 치열해질 수 있으며, 상품가격의 약세로 발주처의 프로젝트 예산이 낮아질 수 있다는 점이다.

〈그림1〉 전국 매매가격 대비 전세가 비율



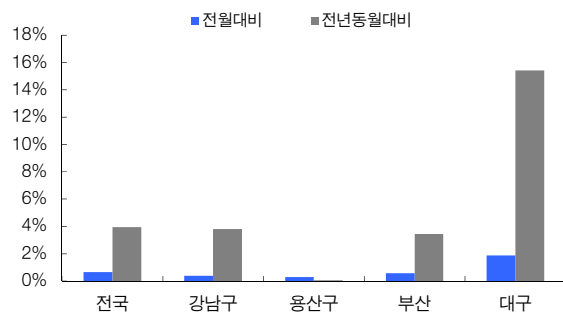
자료 : KB주택, HMC투자증권

〈그림2〉 전국 아파트 매매가격 지수



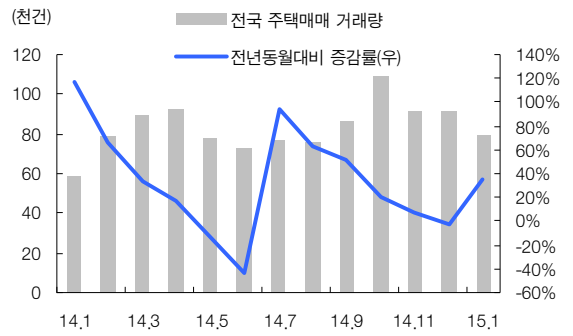
자료 : KB주택, HMC투자증권

〈그림3〉 2월 아파트 매매가격 증감률 동향



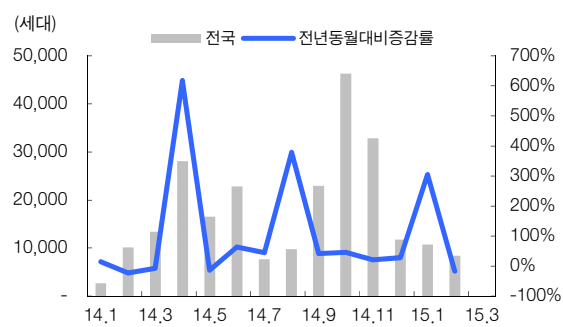
자료 : 한국감정원, HMC투자증권

〈그림4〉 전국 주택매매 거래량 추이



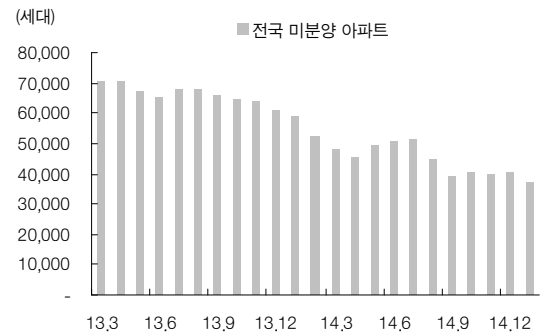
자료 : 국토교통부, HMC투자증권

〈그림5〉 전국 아파트 신규 분양 추이



자료 : 대한주택보증, HMC투자증권

〈그림6〉 전국 미분양 아파트 추이



자료 : 국토교통부, HMC투자증권

▶ Compliance Note

- 본 자료를 작성한 애널리스트는 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 자료는 기관투자자 또는 제3자에게 제공된 사실이 없습니다.
- 이 자료에 게재된 내용들은 자료작성자 박현욱의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

▶ 투자의견 분류

- ▶ 업종 투자의견 분류 HMC투자증권의 업종투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 업종 펀더멘털과 업종주가의 전망을 의미함.

- OVERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
- NEUTRAL : 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음
- UNDERWEIGHT : 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

- ▶ HMC투자증권의 종목투자의견은 3등급으로 구분되며 향후 6개월간 추천기준일 증가대비 추천종목의 예상 상대수익률을 의미함.

- BUY : 추천일 증가대비 초과수익률 +15%P 이상
- MARKETPERFORM : 추천일 증가대비 초과수익률 -15%~+15%P 이내
- SELL : 추천일 증가대비 초과수익률 -15%P 이하

- 본 조사항목은 투자자들에게 도움이 될 만한 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 당사의 사전 동의 없이 무단복제 및 배포할 수 없습니다.
- 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.
- 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.