



2019년 5월 8일 | Equity Research

건설/부동산

3기 신도시와 건설업종 투자전략

3기 신도시 발표로 30만호 완성

국토부는 5월 7일 3기 신도시 총 30만호 중 잔여 11만호(작년 말까지 19만호 발표)에 대한 계획을 발표했다. 28개소를 통해 11만호가 공급되며, 이 중 고양 창릉(3.8만호) 부천 대장(2.0만호)에 신도시가 추가된다. 이로써 총 5개 신도시(1차 발표 때의 남양주 왕숙(6.6만호), 하남교산(3.2만), 인천 계양(1.7만))와 30만호 공급 계획이 완성되었다. 2기 신도시(12개소, 60만호)대비 3기 신도시(5개소, 30만호)가 더 서울 수요 분산 효과를 낼 것이다. 이는 서울 향 통근통학 비율에서 찾을 수 있는데, 3기인 하남, 고양, 남양주, 부천, 인천계양의 경우 이미 평균 통근통학율이 25-30%에 육박한다. 이미 서울수요 분산지라는 의미다. 반면 2기인 동탄, 평택, 양주, 파주의 경우 2-15% 내외여서 분산효과가 적었다.

3기 신도시 수혜는 디벨로퍼

3기 신도시 개발 수혜는 디벨로퍼들이 될 것이다. 신도시 인접지 개발을 통해 토지가치 상승의 기회를 잡기 때문이다. 특히 HDC현대산업개발, 태영건설 등이 직접적 수혜를 입을 가능성 높다. 둘 기업의 장래 개발 계획이 신도시와 연결될 수 있어서다. 지난 2000년대 초 2기 신도시와 세종시 개발 때도 국내 건설사들이 일제히 수혜를 본 바 있다. 역사는 반복된다.

부동산은 고가 중심 약세장, 중저가는 마켓 달라

현 부동산 시장은 서울/경기의 공시6억 초과 주택 중심의 약세다. 3기 신도시나 2기 신도시 지역을 GTX로 커버하는 구역의 경우 현 상황 속에서도 강세다. 주택 디벨로퍼 입장에서 오히려 유리한 사업구도다. 과거 3년(2016-8)에 고가주택 정비사업 중심의 강세장에 GS건설이 가장 유리한 국면이었다면, 현재의 중저가 개발 국면에서는 HDC현대산업개발이 최고 유리한 국면이다. 디벨로퍼를 사라.

Update

Overweight

Top picks 및 관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(5월 7일)
HDC현대산업개발(294870)	BUY	81,000원	44,500원
삼성엔지니어링(028050)	BUY	30,000원	17,100원
GS건설(006360)	BUY	77,000원	40,100원
현대건설(000720)	BUY	75,000원	50,600원
대림산업(000210)	BUY	121,000원	99,600원
대우건설(047040)	Neutral	6,000원	4,990원
태영건설(009410)	BUY	17,000원	12,750원



Analyst 채상욱

02-3771-7269

swchae@hanfn.com

RA 이송희

02-3771-3673

shlee95@hanafn.com

3기 신도시 발표로 30만호 완성

국토부는 5월 7일 3기 신도시 총 30만호 중 잔여 11만호(작년말까지 19만호 발표)에 대한 계획을 발표했다. 28개소를 통해 11만호가 공급되며, 이 중 고양 창릉(3.8만호) 부천 대장(2.0만호)에 신도시가 추가된다. 이로써 총 5개 신도시(1차 발표 때의 남양주 왕숙(6.6만호), 하남교산(3.2만), 인천 계양(1.7만)와 30만호 공급 계획이 완성되었다. 2기 신도시(12개소, 60만호)대비 3기 신도시(5개소, 30만호)가 더 서울 수요 분산효과를 낼 것이다. 이는 서울 향 통근통학 비율에서 찾을 수 있는데, 3기인 하남, 고양, 남양주, 부천, 인천계양의 경우 이미 평균 통근통학율이 25-30%에 육박한다. 이미 서울수요 분산지라는 의미다. 반면 2기인 동탄, 평택, 양주, 파주의 경우 2-15% 내외여서 분산효과가 적었다.

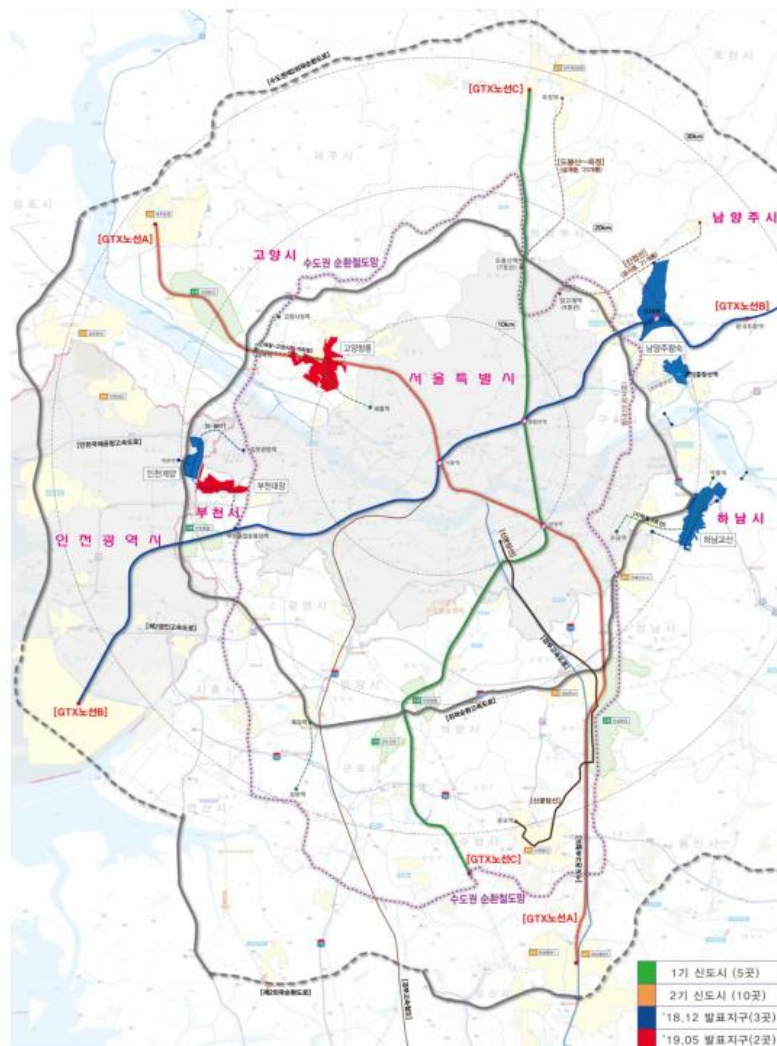
표 1. 3차 및 2차 신도시 발표지구 개요

(만㎡, 만호)

구분	3차발표		2차발표(12.19)		
	고양 창릉	부천 대장	남양주 왕숙	하남 교산	인천 계양
면적	813	343	1,134	649	335
호수	3.8	2.0	6.6	3.2	1.7
권역	서부권		동부권		서부권

자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 1. 신도시 위치도



자료: 국토교통부, 하나금융투자

표 2. 3차 발표지구 28곳, 11만호

구분	시행자	지구명	위치	면적(만㎡)	주택수
		28곳		1,913.3	110,517
서울	19곳			31.9	10,517
	서울시 제안 (SH 등 시행)	구의자양 재정비촉진 1구역	서울시 광진구	7.8	1,363
		사당역 복합환승센터	서울시 서초구	2.2	1,200
		동북권 민간부지활용	서울시	-	1,000
		창동역 복합환승센터	서울시 도봉구	1.3	300
		창동 창업및문화산단	서울시 도봉구	1.5	200
		마곡 R&D센터 도전속	서울시 강서구	0.4	170
		항동지구 주차장1	서울시 구로구	0.2	60
		고덕강일 주차장4	서울시 강동구	0.3	100
		마곡 공공청사부지	서울시 강서구	0.1	30
		노후 공공기관 복합화	서울시 동작구 등	-	1,500
		빈집활용 주택공급	서울시 성북구 등	-	400
		역사 복합개발 및 국공유지 활용	서울시	-	700
		용도변경 공공기여	서울시	-	500
	LH 시행	대방동 군부지	서울시 동작구	12.5	1,000
		봉천동 관사	서울시 관악구	0.6	250
		한울 아파트	서울시 관악구	4.1	900
		왕십리 유희부지	서울시 성동구	0.6	299
		영등포소화물	서울시 영등포구	0.3	145
경기	9곳			1,881.4	100,000
	LH·고양도공	고양 창릉	고양시 화전동	812.7	38,000
	LH·부천도공	부천 대장	부천시 대장동	343.5	20,000
	LH·경기도공 등	안산 장상	안산시 장상동	221.3	13,000
	경기도공·용인시 등	용인 구성역	용인시 보정동	275.7	11,000
	LH·안산도공	안산 신길2	안산시 신길동	74.6	7,000
	LH	수원 당수2	수원시 당수동	68.4	500
	경기도공	광명 테크노	광명시 가학동	68.1	4800
	경기도공	안양 인덕원	안양시 관양동	15.1	800
	LH·성남시	성남 공영주차장	성남시 성남동	2	400

자료: 국토교통부, 하나금융투자

3기 신도시 수혜는 디벨로퍼

3기 신도시 개발 수혜는 디벨로퍼들이 될 것이다. 신도시 인접지 개발을 통해 토지가치 상승의 기회를 잡기 때문이다. 특히 HDC현대산업개발, 태영건설 등이 직접적 수혜를 입을 가능성이 높다. 둘 기업의 장래 개발 계획이 신도시와 연결될 수 있어서다. 지난 2000년대 초 2기 신도시와 세종시 개발 때도 국내 건설사들이 일제히 수혜를 본 바 있다. 역사는 반복된다.

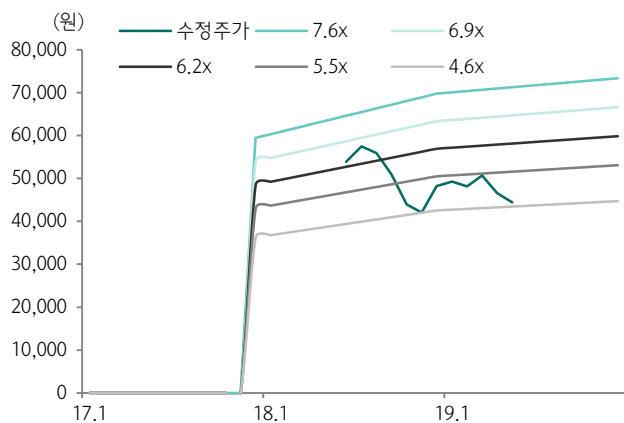
표 3. HDC현대산업개발 자체사업지 분양 및 입주 시기

(단위: 호, 십억원)

구분	현장명	세대수	분양매출 (예상)	분양	입주	2017				2018				2019E				2020E				2021E				2022E			
						1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
2016	청주 가경 아이파크 1단지	905	317	4Q16	2Q19																								
2017	청주 가경 아이파크 2단지	664	232	4Q17	2Q20																								
2019	대전 도안 아이파크2차	2,560	790	2Q19	4Q22																								
2019	수원 영통 아이파크캐슬 망포 2차	450	726	2Q19	4Q22																								
2019	고척 아이파크 (뉴스테이)	2,205	309	3Q19	4Q22																								
2019	의정부 주상복합	1,243	480	4Q19	4Q23																								
2020	파주 운정 동패동 Phase 1	3,200	1,216	2Q20	2Q23																								
2020	광운대 역세권 복합 개발	2,500	2,750	2Q20	2Q23																								
2022	창동 역세권 복합개발	-	-	1Q22	-																								
2022	파주 희망타운 개발	-	-	1Q22	-																								
2022	파주 운정 동패동 Phase 2	1,800	720	1Q22	-																								

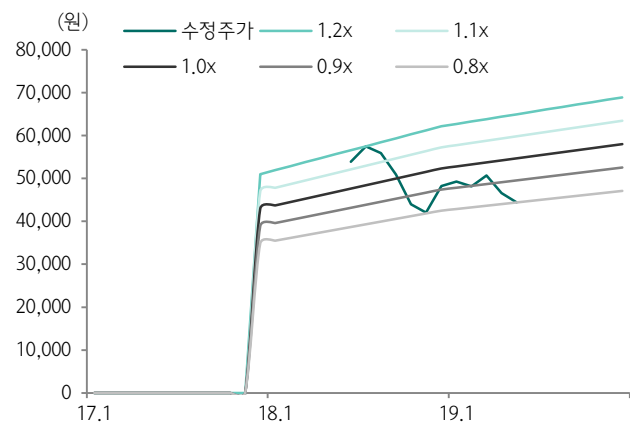
자료: 부동산114, 하나금융투자

그림 2. HDC현대산업개발 12M Fwd PER Band



자료: 하나금융투자

그림 3. HDC현대산업개발 12M Fwd PBR Band



자료: 하나금융투자

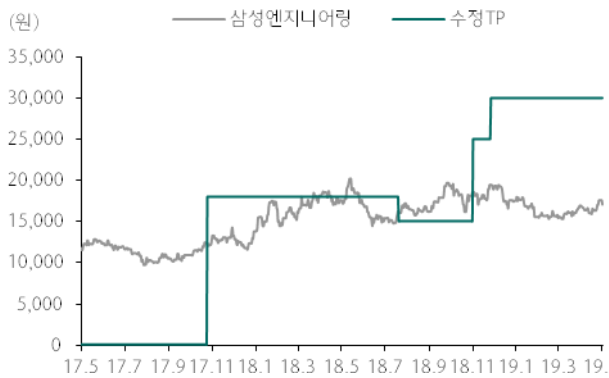
투자 의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

HDC현대산업개발



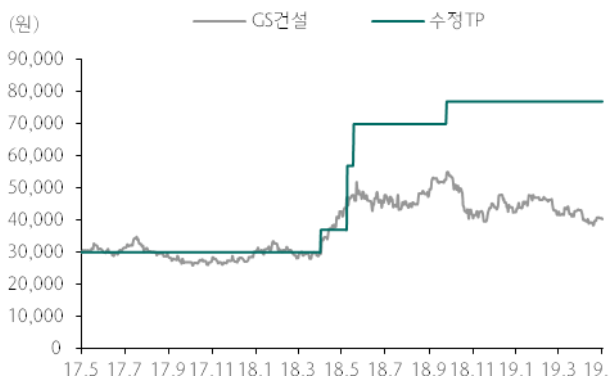
날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.2.25	BUY	81,000		
18.11.8	BUY	75,000	-40.23%	-30.67%
18.7.25	BUY	80,000	-34.00%	-21.00%

삼성엔지니어링



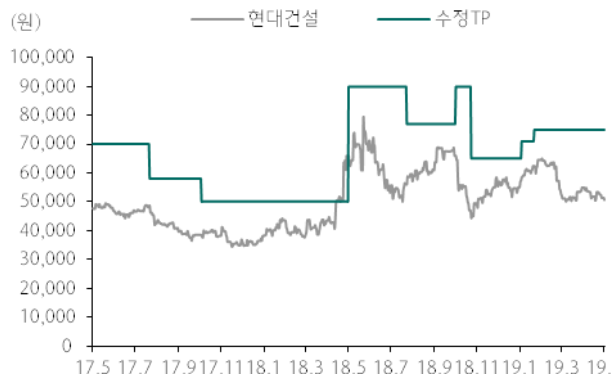
날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
18.12.3	BUY	30,000		
18.11.8	BUY	25,000	-27.39%	-22.20%
18.7.27	Neutral	15,000	15.72%	31.33%
18.4.25	Neutral	18,000	-12.75%	12.22%
17.11.1	BUY	18,000	-15.60%	3.89%
17.9.12				-

GS건설



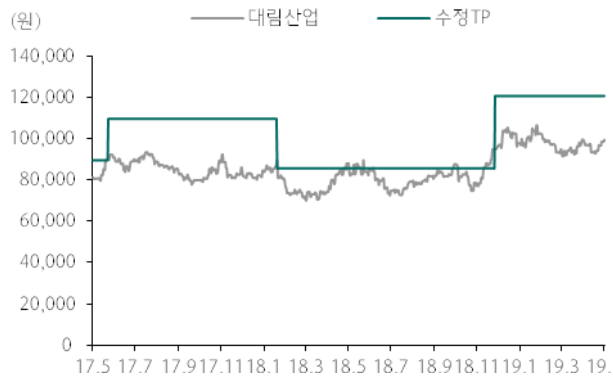
날짜	투자 의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
18.10.2	BUY	77,000		
18.5.25	BUY	70,000	-32.89%	-24.29%
18.5.16	BUY	57,000	-18.63%	-16.49%
18.4.9	BUY	37,000	3.06%	26.35%
17.7.23	Neutral	30,000	-3.81%	15.33%

현대건설



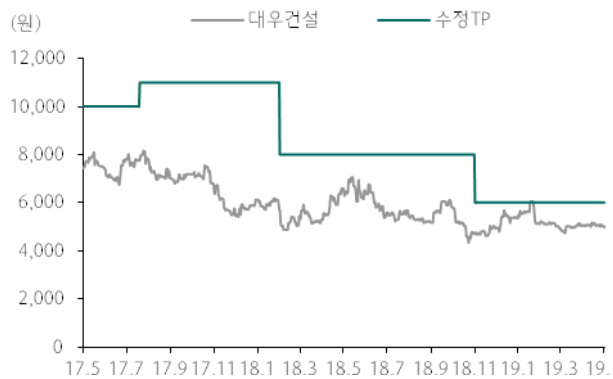
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.1.28	BUY	75,000		
19.1.10	BUY	71,000	-14.65%	-12.11%
18.10.30	BUY	65,000	-17.81%	-10.15%
18.10.8	BUY	90,000	-39.95%	-28.33%
18.7.30	BUY	77,000	-18.41%	-10.52%
18.5.8	BUY	90,000	-31.27%	-12.11%
17.10.10	BUY	50,000	-19.11%	31.80%
17.7.28	BUY	58,000	-29.45%	-20.43%
17.5.23	BUY	70,000	-33.10%	-29.50%
17.3.26	BUY	53,000	-7.39%	-3.58%

대림산업



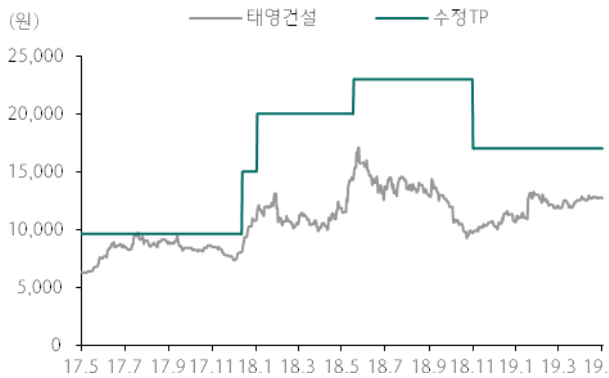
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
18.12.3	BUY	121,000		
18.1.26	Neutral	86,000	-7.21%	10.58%
17.5.30	BUY	110,000	-22.14%	-15.00%
17.4.9	Neutral	90,000	-9.38%	-0.11%

대우건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.1.30	Neutral	6,000		
18.11.8	BUY	6,000	-12.52%	1.33%
18.2.8	BUY	8,000	-29.61%	-11.50%
17.7.27	BUY	11,000	-39.93%	-25.55%
17.5.22	BUY	10,000	-25.11%	-18.80%
17.3.26	BUY	7,000	4.25%	13.29%

태영건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
18.11.8	BUY	17,000		
18.5.25	BUY	23,000	-42.29%	-25.43%
18.1.10	BUY	20,000	-43.39%	-27.25%
17.12.20	BUY	15,000	-32.42%	-26.33%
16.5.10	BUY	9,600	-30.79%	1.77%

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	91.4%	8.0%	0.6%	100.0%

* 기준일: 2019년 5월 7일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)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 2019년 5월 8일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 2019년 5월 8일 현재 해당 회사의 유가증권권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사항목은 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.