



2021년 4월 30일 | Equity Research

건설

투자의견

Overweight

건설 Analyst 윤승현

02-3771-8121
shyoon92@hanafn.com

13일 주택 공급지표: 인허가 YoY 반등, 미분양 완만히 감소

〈2021년 3월 주택 공급 및 미분양 지표〉

- **주택 인허가 (공급 선행):** 3월 전국 주택 인허가 4.5만호 (YoY +35%, 5년평균대비 -4%), 수도권 2.2만호 (YoY +34%, 5년평균대비 -7%), 지방 2.3만호 (YoY +35%, 5년평균대비 -1%). 3월 누적 전국 주택 인허가 10.5만호 (YoY +10% 기록)
- **주택 착공 (공급 동행):** 3월 전국 주택 착공 5.9만호 (YoY +63%, 5년평균대비 +41%), 수도권 3.1만호 (YoY +47%, 5년평균대비 +37%), 지방 2.8만호 (YoY +85%, 5년평균대비 +46%). 3월 누적 전국 주택 착공 12.9만호 (YoY +70% 기록)
- **공동주택 분양 (공급 동행):** 3월 전국 공동주택 분양 3.9만호 (YoY +221%, 5년평균대비 +25%), 수도권 1.2만호 (YoY +55%, 5년평균대비 -31%), 지방 2.7만호 (YoY +523%, 5년평균대비 +95%). 3월 누적 분양 7.2만호 (YoY +148% 기록)
- **주택 준공 (공급 후행):** 3월 전국 주택 준공 2.8만호 (YoY -11%, 5년평균대비 -19%), 수도권 1.4만호 (YoY -18%, 5년평균대비 -16%), 지방 1.4만호 (YoY -3%, 5년평균대비 -23%). 3월 누적 준공 9.4만호 (YoY -9% 기록)
- **전국 총 미분양 (공급 실적지표):** 3월 말 전국 미분양은 1.5만호 (YoY -60%, MoM -3%) 기록하며 완만한 감소세 지속 중. 3월 말 악성 미분양 (준공 후 미분양)은 9,965만호 (YoY -40%, MoM -8%) 기록. 지역별로는 3월 말 서울/수도권 미분양 1,520호 (MoM -5%), 지방 5대광역시 합산 2,240호 (MoM Flat), 기타지방도시 합산 11,510호 (MoM -4%) 기록하며 완만한 감소세 지속 중임

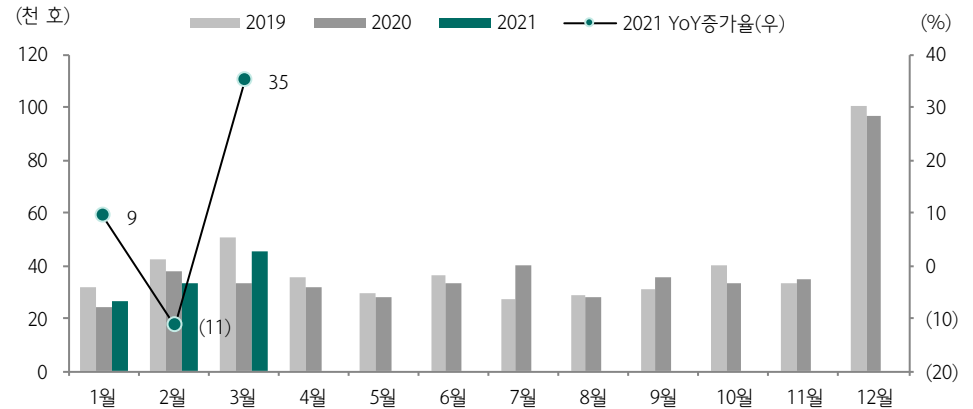
〈3월 지표 시사점: 인허가 반등, 가파른 착공 증가 긍정적〉

- 2021년 3월 주택 인허가 YoY +35%, 3월 누적 인허가 YoY +10% 기록하며 반등하는 모습 긍정적. 주택 공급에 가장 선행하는 지표는 결국 주택 인허가이기 때문. 이 밖에 미분양 감소세 완만히 지속 중이며, 공급자 (건설사) 입장에서 전국적으로 주택 공급 유인 지속적으로 높아져 있는 상황임
- 3월 누적 주택 착공은 전년 동기대비 70% 증가, 지난 5년 평균대비로는 37% 증가 중. 착공 증가에 따른 건설 투자 상승 Cycle 본격화 될 전망이나 건자재 업체별 수혜 구간이 다른 만큼 실적 가시화 시점은 각기 다를 수 있음. 금번 1분기 실적 시즌 거치며 단기 수혜 종목들 어느 정도 주려질 전망이며, 공정 중/후반 Cycle에서 수혜 가능한 업체들도 주목할 필요
- 결론적으로 주택 공급 선행 지표 개선 꾸준히 나타나고 있기에 건설 업종에 대해 비중확대 전략 유효한 구간임

그림 1. 공급 선행지표: 2021년 3월 주택 인허가 4.5만호 (YoY +35%)

2021년 3월 주택 인허가 4.5만호
(YoY +35%)

2021년 1~3월 누적 인허가 10.5만호
(YoY +10%)

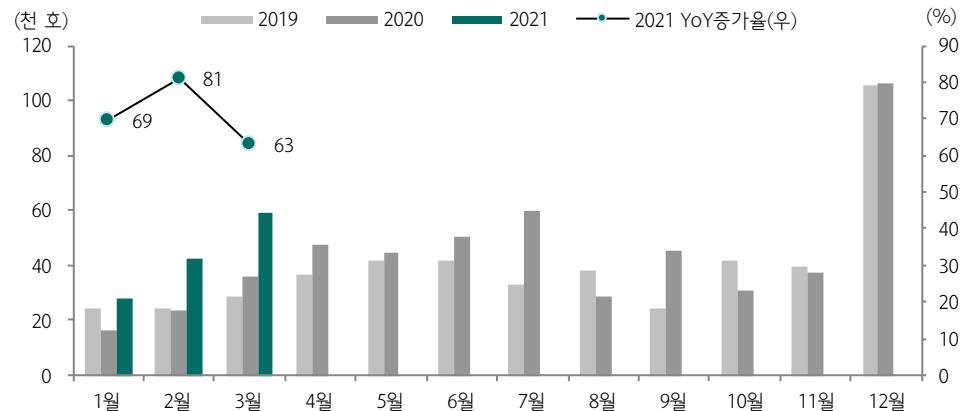


자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 2. 공급 동행지표: 2021년 3월 주택 착공 5.9만호 (YoY +63%)

2021년 3월 주택 착공 5.9만호
(YoY +63%)

2021년 1~3월 누적 착공 12.9만호
(YoY +70%)

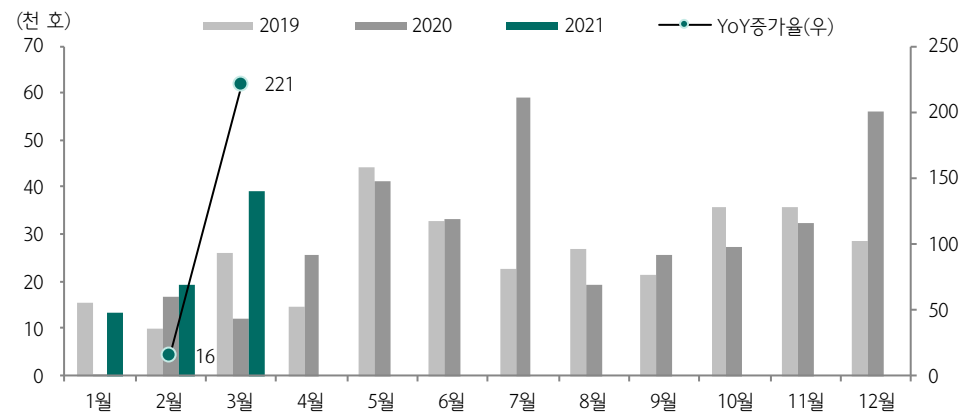


자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 3. 공급 동행지표: 2021년 3월 공동주택 분양 3.9만호 (YoY +221%)

2021년 3월 공동 주택 분양 3.9만호
(YoY +221%, 5년평균대비 +25%)

2021년 1~3월 누적 분양 7.2만호
(YoY +148%, 5년평균대비 +37%,
2020년 1월 분양은 청약업무이관으
로 40호에 불과함)

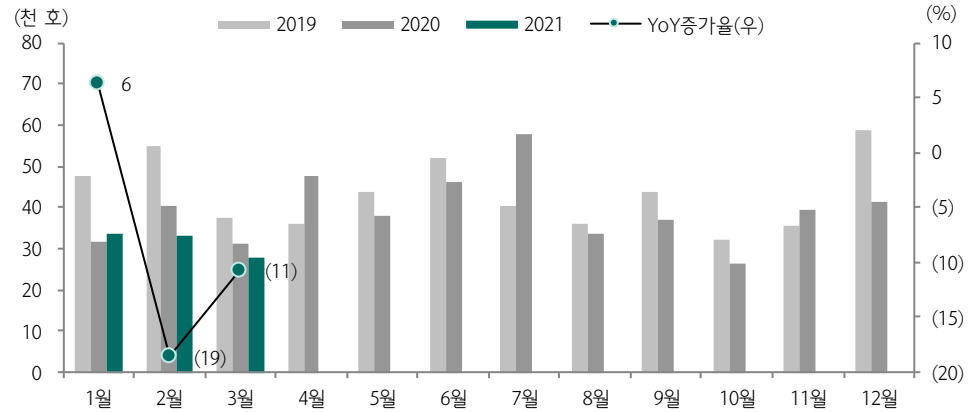


자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 4. 공급 후행지표: 2021년 3월 주택 준공(입주) 2.7만호 (YoY -11%)

2021년 3월 주택 준공(입주) 2.7만호
(YoY -11%)

2021년 1~3월 누적 준공 9.4만호
(YoY -9%)

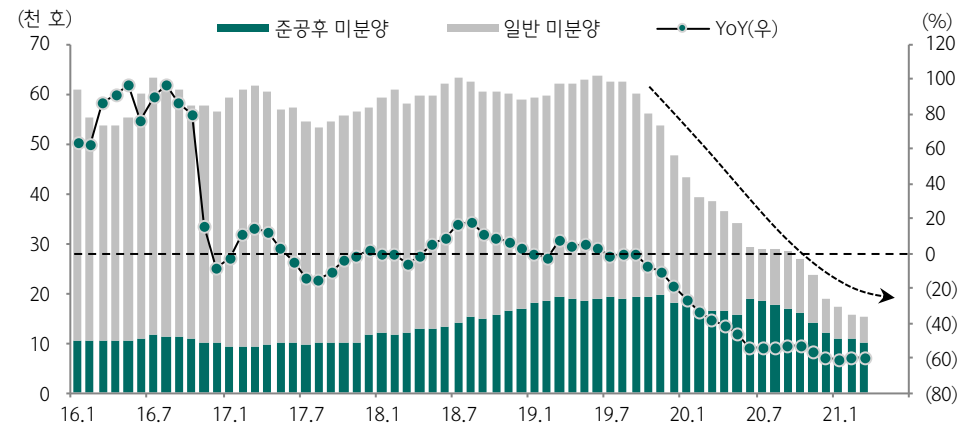


자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 5. 주택 공급 질적지표: 2021년 3월 말 전국 주택 미분양 1.5만호 (YoY -60%, MoM -3%)

3월 말 전국 미분양은
전월 말 대비 3% 감소한
15,270호를 기록

악성 미분양인 '준공 후 미분양'은
3월 말 9,965호로 MoM 8% 감소



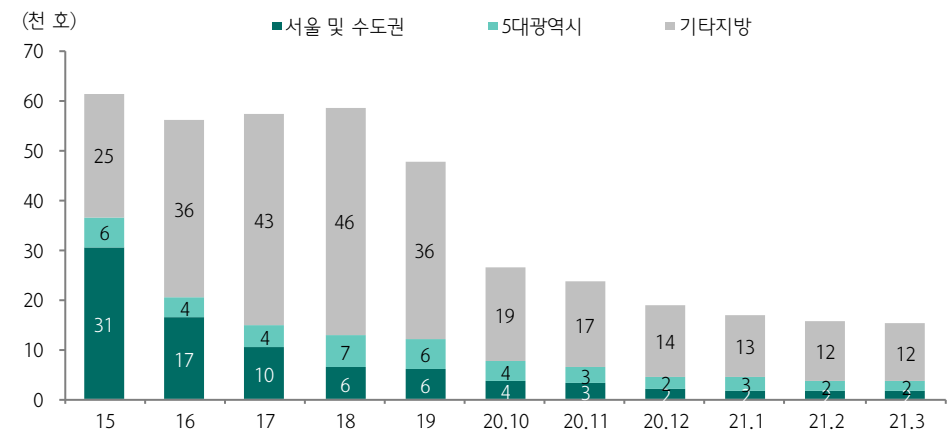
주: 기간 말 기준

자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 6. 지역별 미분양 추이: 3월 말 기준 서울/수도권 합산 미분양 1,520호 (MoM -5%) 기록

3월 말 기준 지역별 미분양:
서울/수도권 1,520호 (MoM -5%)
5대광역시 2,240호 (MoM Flat)
기타 지방 11,510호 (MoM -4%)

전반적으로 완만한 미분양 감소세
지속 중



주: 기간 말 기준

자료: 국토교통부, 하나금융투자

투자등급 관련사항 및 투자 의견 비율공시

- 투자 의견의 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	95.04%	4.96%	0.00%	100%

* 기준일: 2021년 4월 26일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(윤승현)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
- 회사가 1%이상의 주식등을 보유한 법인(5%미만)
- 본자료를 작성한 애널리스트(윤승현)는 2021년 4월 30일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.
- M&A의 중개·주선·대리·조연 관련 업무위탁 법인 및 상대법인(5%초과)
- 지분의 매각 또는 취득의 중개·주선·대리·조연 관련 법인 및 상대법인
- 법률 또는 계약으로 매매거래 등이 제한된 법인
- B업무관련 비밀유지약정 체결법인으로 해당 정보가 미공개 된 경우
- 보증·배서·담보제공·채무인수 등 채무이행 직·간접 보장 법인
- 모집 또는 매출 관련 계약 체결 법인(신규상장후 40일간 적용)

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.