



건설/부동산 Weekly: 재건축, 잊혀진 리스크 부활

2022년 4월 3주

건설/부동산 Weekly News

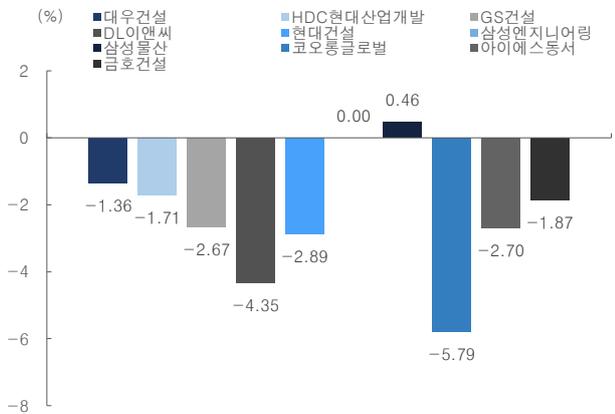
- 규제완화 기대감 높지만 기존 주택시장은 아직 신중한 모습. 대출 규제 등으로 추격매수가 쉽지 않은 상황. 기준금리 한 차례 인상된 데다 새 정부의 속도 조절 가능성 부상하면서 다시 관망세 질어질 것이라는 분석. (대일리안)
- 인수위, 이번주 부동산정책 본격화. 양도세 중과 한시배제, 외국인 부동산 거래검증 강화 등 방안 제시해왔으며 금주부터 더욱 구체적인 부동산 정책 발표할 것. 주택공급, 공시가격 등 제시 가능성. (뉴스1)
- 인수위, 옛 서울의료원, 성동구치소, 구룡마을 등 강남지역 반값 아파트 5,000가구 공급하기 위한 내부작업에 착수. (뉴스핌)
- 원자재 도미노 인상으로 공사비 증가 불가피. 시멘트 원료 유연탄 가격 톤당 185달러로 올해 1월 대비 48% 상승. 철근 원재료인 철광석 역시 올초 대비 15% 이상 가격 상승. 강남권 최대 사업자인 둔촌주공 역시 공사비 증액으로 갈등. (서울경제)
- 둔촌주공 재건축조합 시공사업단과 맺은 공사비 증액계약 취소. 양측 갈등의 핵심인 공사비 증액계약 무효화되며 조기 해결 난항. 둔촌주공 재건축사업은 12,032가구를 새로 짓는 사업으로 올해 서울 전체 공급물량의 4분의 1 수준. (국민일보)
- 미국 3월 CPI 전년대비 8.5% 상승으로 40여년 만의 최고치, 물가 상승에 따라 지금보다 공격적인 금리인상 가능성도. 4대 은행의 주택담보대출 금리 3.9~6.3%에 달하며 매물이 증가해도 매수에는 난관 이어질 것이라는 관측. (머니S)
- 정부가 2020년 7월 이후 차례로 시행한 새 임대차법이 갈림길에 서. 계약갱신 물량과 신규 임대차 매물의 가격 차이가 크게 벌어지는 이중가격 현상을 초래했다는 지적 등에 법안 폐지 의견과 개선안을 놓고 협의해야 한다는 현실론도. (국민일보)
- 수도권 주택 분양권 거래량이 통계 작성 이후 최저치 기록. 분양권 가격 오른 상황에서 대출 규제와 금리인상 겹친 탓. (조선)

투자 전략 Comment

- 둔촌주공 재건축 사업 파행으로 일반 분양 / 입주 시점 지연이 불가피해짐으로 인해 기존 조합원 손실 누증 전망. 입주 지연에 따른 공급 부족으로 주택 가격 상승 논리 불구, 수년간 잊혀졌던 재건축 리스크 부각에 따라 최근 주택 가격을 선도한 대형 구축 아파트 매력 급감으로 1기 신도시 등 수도권 아파트 가격 하락 가속 될 전망.

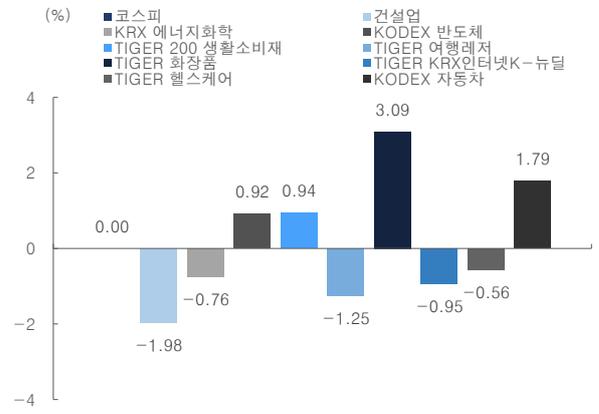
건설/부동산 국내 주요/관심 종목 Update

건설/부동산 주요/관심 종목 주간수익률 비교



자료: 교보증권 리서치센터

섹터별 주간수익률 비교



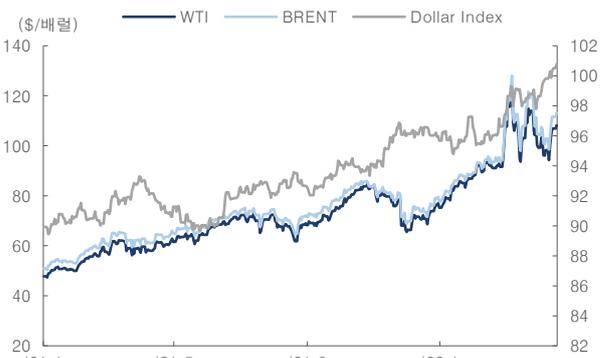
자료: 교보증권 리서치센터

금리 추이



자료: 교보증권 리서치센터

유가(WTI, Brent)와 달러 인덱스

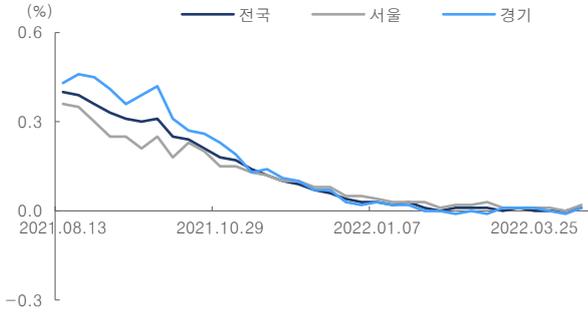


자료: 교보증권 리서치센터



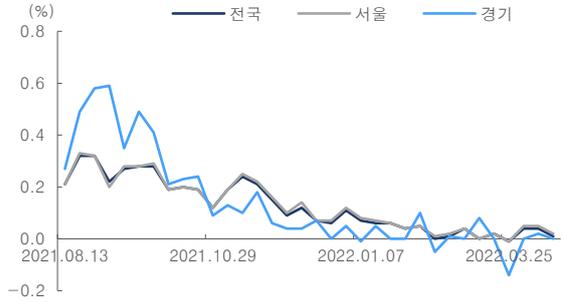
건설/부동산 지표 주간 동향

전국 및 수도권 일반 아파트 가격변동률



자료: REPS, 교보증권 리서치센터

전국 및 수도권 재건축 아파트 가격변동률



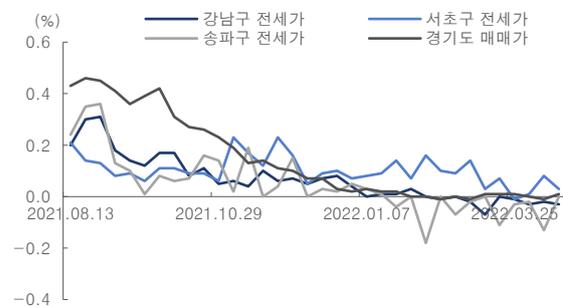
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

서울 전세가 변동률 VS 경기도 매매가 변동률



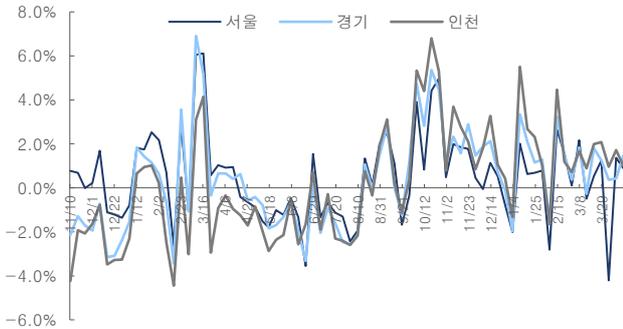
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

강남 3구 전세가 변동률 VS 경기도매매가 변동률



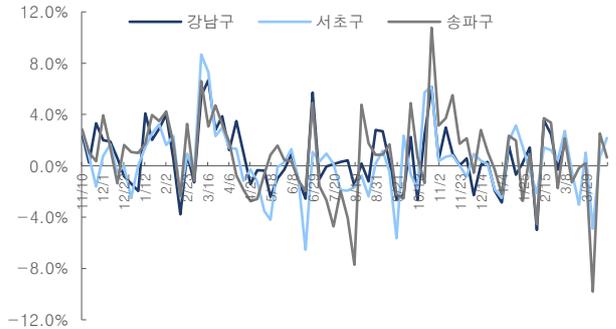
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

주요 지역 매매+전세 물량 7일전 대비 증감률 추이



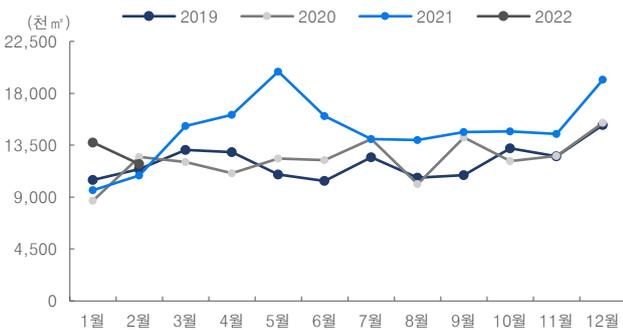
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

강남 3구 매매+전세 물량 7일전 대비 증감률 추이



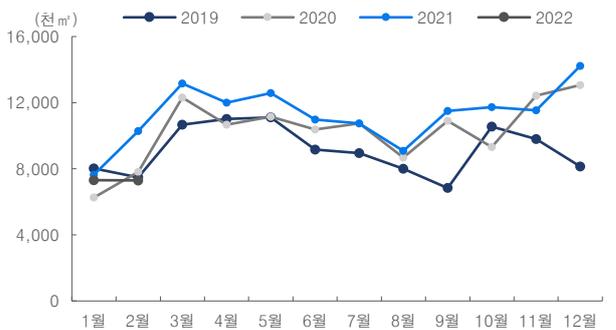
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

건축인허가면적 월별 추이



자료: 대한건설협회, 교보증권 리서치센터

건축착공면적 월별 추이

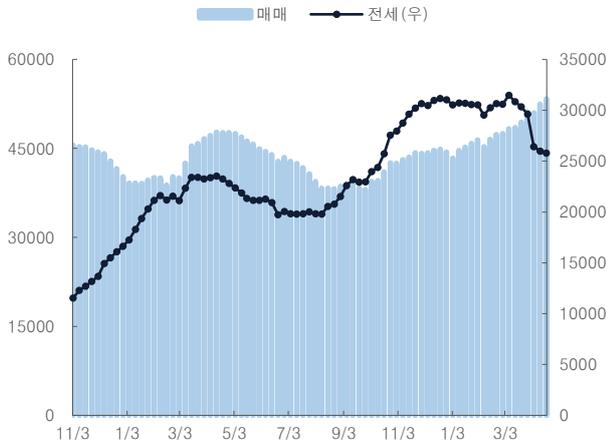


자료: 대한건설협회, 교보증권 리서치센터



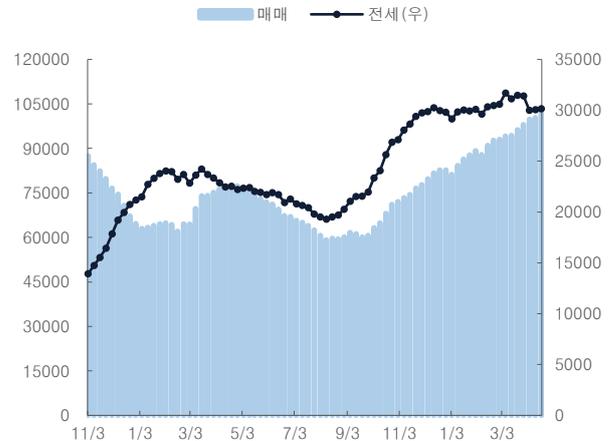
주요 지역 아파트 주간 매출 동향

서울시 아파트 매매/전세 매물량 추이



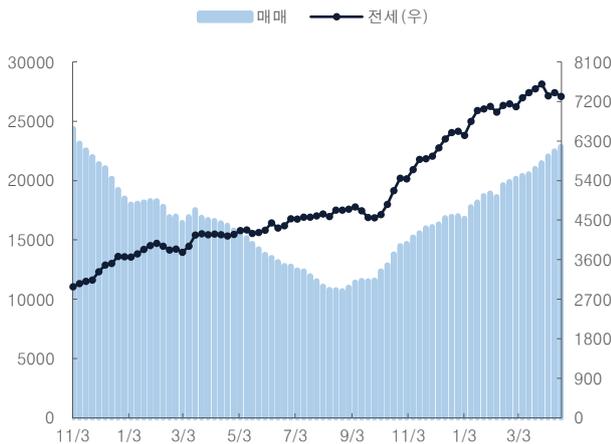
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

경기도 아파트 매매/전세 매물량 추이



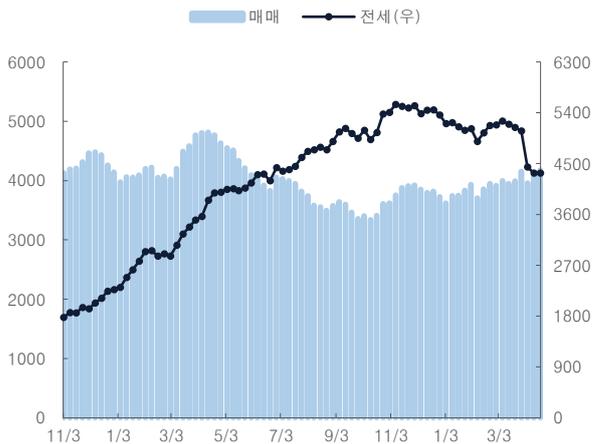
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

인천시 아파트 매매/전세 매물량 추이



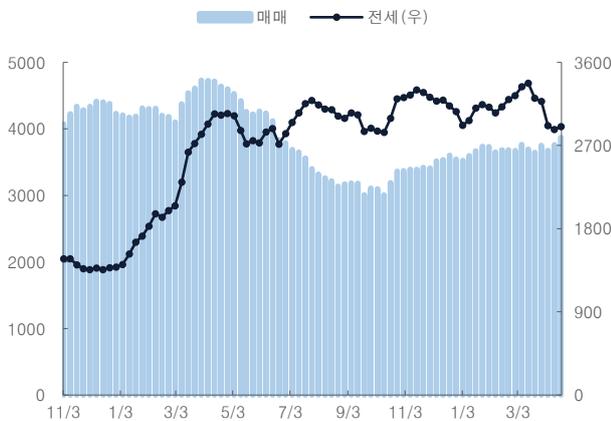
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

강남구 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료: 아실, 교보증권 리서치센터

서초구 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료: 아실, 교보증권 리서치센터

송파구 아파트 매매/전세 매물량 추이

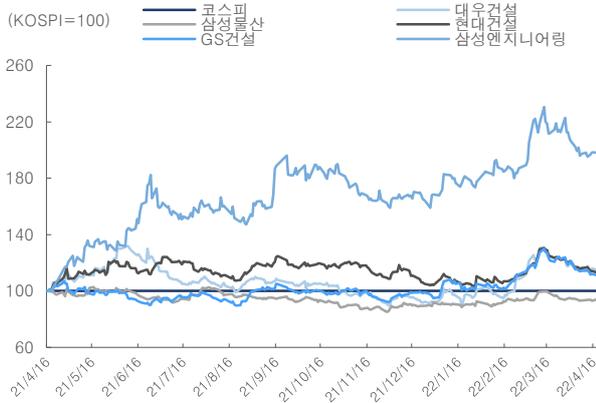


자료: 아실, 교보증권 리서치센터



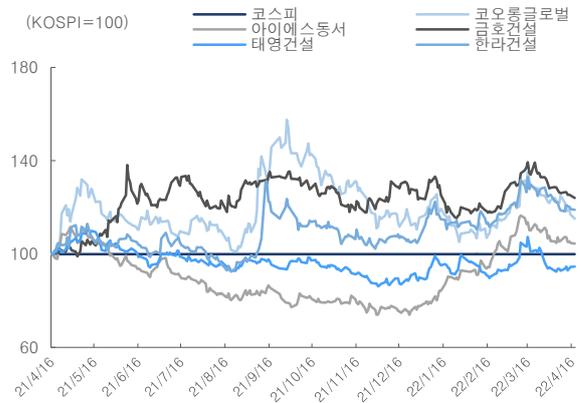
건설/부동산 백광제 3771-9252, seoha100@iprovest.com
 RA 이수림 3771-9304, surim.lee@iprovest.com

KOSPI 지수대비 대형 건설업체 1년전 대비 수익률



자료: 교보증권 리서치센터

KOSPI 지수대비 중소형 건설업체 1년전 대비 수익률



자료: 교보증권 리서치센터

건설/부동산 Global Valuation Table

CRNCY		시총 (MN \$)	증가(4/18) (LC)	12MF P/E	12MF P/B	1W	1M	6M	12M
주요기업									
KRW	삼성물산	16,647	110,000	13.79	0.65	0.46	-4.76	-9.09	-20.58
	현대건설	3,945	43,750	10.44	0.65	-2.89	-9.70	-14.05	-8.57
	대우건설	2,198	6,530	5.25	0.73	-1.36	-8.42	-2.39	-4.81
	DL 이앤씨	1,858	59,300	4.15	0.52	-4.35	-7.34	-12.47	-13.11
	삼성엔지니어링	3,865	24,350	11.22	1.98	0.00	-7.06	-2.60	67.35
	HDC 현대산업개발	769	14,400	3.05	0.29	-1.71	-17.24	-45.04	-48.75
	GS 건설	2,911	42,000	6.72	0.72	-2.67	-8.89	0.84	-7.69
JPY	JGC	3,167	1,552	-	1.06	4.58	2.58	42.12	19.48
EUR	Technip	2,319	12	8.54	1.28	7.07	11.20	-15.24	2.53
	Saipem	1,189	1	-	1.20	0.69	3.71	-50.39	-52.77
GBP	Petrofac	827	2	26.02	1.37	14.88	3.39	-22.23	-0.68
EUR	TR	486	8	14.93	2.50	7.32	0.56	-4.56	-35.67
주요지수									
JPY	Topix		1,880	12.17	1.14	-0.51	-1.53	-7.23	-3.91
EUR	CAC		6,589	12.45	1.65	1.98	3.69	-2.05	5.70
	FTSE MIB		24,862	9.69	1.15	2.30	5.80	-6.14	1.36
GBP	FTSE100		7,616	11.16	1.74	0.86	6.14	5.29	9.06
EUR	IBEX35		8,699	12.71	1.22	2.74	5.62	-3.31	1.49
KRW	KOSPI		2,693	10.82	1.03	0.00	-0.51	-11.09	-15.81
USD	DJIS		34,412	18.03	4.33	-0.89	2.59	-2.50	1.10
	NASDAQ		13,911	24.56	6.83	-2.91	3.36	-8.16	-0.82

Compliance Notice

이 자료에 게재된 내용들은 작성자의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

이 조사항목은 당사 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보증하는 것이 아닙니다. 따라서 이 조사항목은 투자참고자료로만 활용하시기 바라며, 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 또한 이 조사항목의 지적재산권은 당사에 있으므로 당사의 허락 없이 무단 복제 및 배포할 수 없습니다.

당사 리서치부 연구원은 고객에게 카카오톡 메신저 등으로 개별 접촉하지 않습니다. 당사 연구원 사칭 사기에 주의하시기 바랍니다.

- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 전일기준 당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 추천종목은 전일기준 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.

투자의견 비율공시 및 투자등급관련사항 ■ 기준일자_2022.03.31

구분	Buy(매수)	Trading Buy(매수)	Hold(보유)	Sell(매도)
비율	98.8%	0.0%	1.2%	0.0%

[업종 투자의견]

Overweight(비중확대): 업종 펀더멘털의 개선과 함께 업종주가의 상승 기대
Underweight(비중축소): 업종 펀더멘털의 악화와 함께 업종주가의 하락 기대

Neutral(중립): 업종 펀더멘털상의 유의미한 변화가 예상되지 않음

[기업 투자기간 및 투자등급] 향후 6개월 기준, 2015.6.1(Strong Buy 등급 삭제)

Buy(매수): KOSPI 대비 기대수익률 10%이상
Hold(보유): KOSPI 대비 기대수익률 -10~10%

Trading Buy: KOSPI 대비 10%이상 초과수익 예상되나 불확실성 높은 경우
Sell(매도): KOSPI 대비 기대수익률 -10% 이하