



2022/05/18

KYOBO

Weekly

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

건설/부동산 Weekly : 하반기 전세난 Vs 역전세난 ?

2022년 5월 3주

건설/부동산 Weekly News

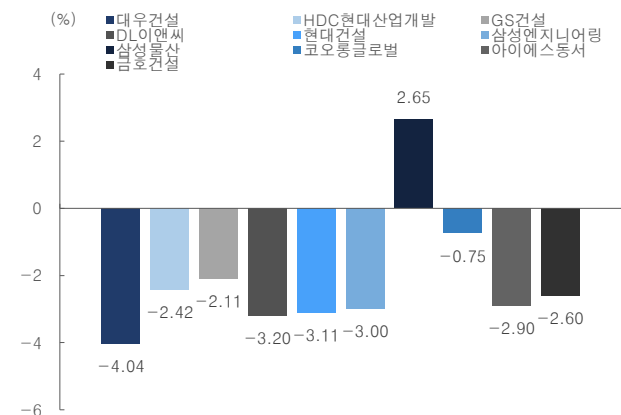
- 대선 이후 부동산 시장의 과열 우려가 커지고 있지만, 주택 수요자들 심리는 여전히 갈팡질팡. 4월 아파트 매매건수는 3월 대비 증가했지만 거래절벽 해소로 보기는 어려움. 기준금리 인상 등 요인도 수요를 억제하는 변수로 작용. (국민일보)
- 5월 아파트 입주경기 '흐림'... 5월 아파트 입주전망지수는 전월 91.7 → 85.4 악화... 4월 입주를 82.3%. 주택산업연구원은 대출금리 급등에 따른 비용부담, 매매거래 감소, 전쟁으로 인한 경기침체 우려 등으로 입주율이 낮아질 것으로 예상. (뉴스1)
- 주담대 대출금리, 4월 코픽스 1.84%로 MoM+0.12%p 올라, 17일부터 신규 주담대 변동금리에 적용 예정. (이코노미스트)
- 원희룡 국토교통부 장관, 정부 출범 후 100일 이내에 250만 호 이상의 주택 공급 계획을 발표할 것 선언. (한국경제)
- 신정부 공약이었던 GTX 연장·신설 방안이 뜨거운 감자로.. 새 정부는 GTX D·E·F중심으로 노선 연장과 신설에 대한 기획 연구 용역 작업에 착수. 이르면 내년 하반기 연구 결과가 나올 가능성. (비즈니스위치)
- 소형아파트 거래비중 커지는 서울, 3월 40㎡ 이하 매매 비중 역대 최대이며 월 증가폭도 역대 최대로 급증세. (조선비즈)
- 과열 우려에 늦춰지는 '재건축·재개발'.. 안전진단 기준 개정 이행 내년 상반기로 미뤄져. 정부와 서울시 모두 집값 안정에 무게를 두고 있어 속도를 늦추겠다는 방침. 선제적인 조치로 토지거래허가구역도 해제하지 않고 연장. (데일리안)
- 서울 1분기 월세 거래 2만건 돌파, 서울 아파트 임대차 거래 중 차지 비중 역대 최대치. '전세의 월세화'가 가속되며 오는 8월 매물이 극단적으로 줄고 전셋값은 치솟는 '전세난'에 대한 우려가 커지는 중. (국민일보)
- 일시적 2주택자 8% 취득세 중과 규제 방안으로 서울 등 조정대상지역 기존주택 처분 기한 1년→2년 연장. (머니투데이)

투자 전략 Comment

- 하반기 계약갱신 청구권 행사 전세 물량 만기 도래로, 시장에서는 전세 가격 급등에 따른 역전세난 우려 하지만, 전세 가격 인상을 위한 전세금 반환이 3단계 DSR 규제 시행에 따른 여파로 쉽지 않을 전망. 상대적 취약 임대인은 오른 전세금에 맞는 세입자 구하기가 어려워져 전세가격 하반기를 기점으로 급격히 하향 안정화될 전망.

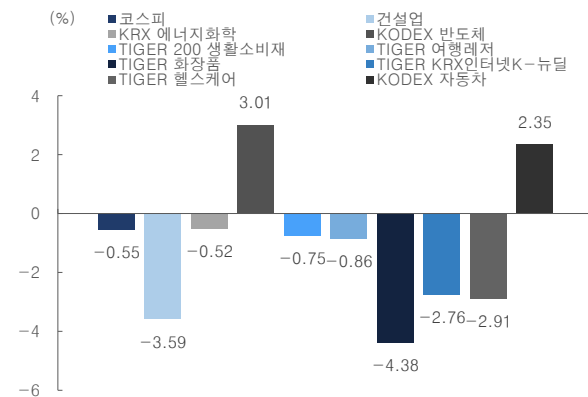
건설/부동산 국내 주요/관심 종목 Update

건설/부동산 주요/관심 종목 주간수익률 비교



자료: 교보증권 리서치센터

섹터별 주간수익률 비교



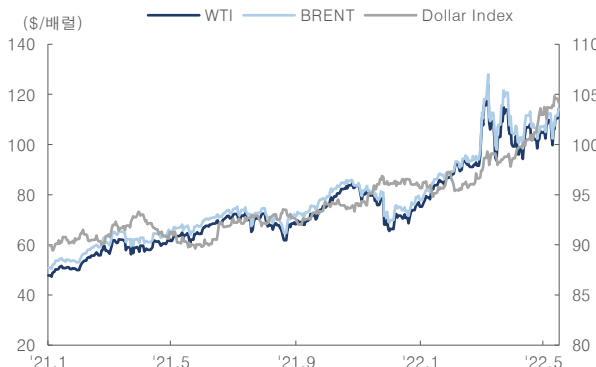
자료: 교보증권 리서치센터

금리 추이



자료: 교보증권 리서치센터

유가(WTI, Brent)와 달러 인덱스



자료: 교보증권 리서치센터



2022/05/18

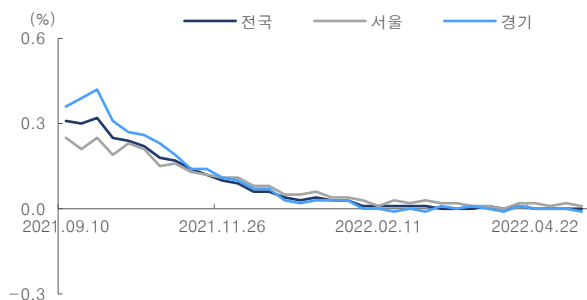
KYOBO

Weekly

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

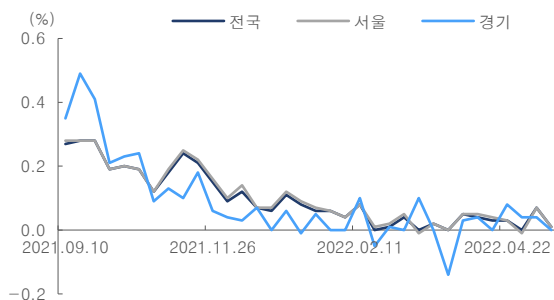
건설/부동산 지표 주간 동향

전국 및 수도권 일반 아파트 가격변동률



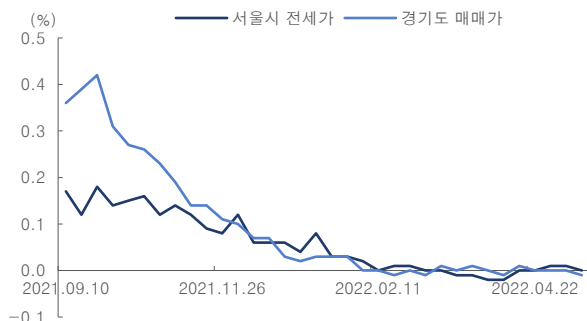
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

전국 및 수도권 재건축 아파트 가격변동률



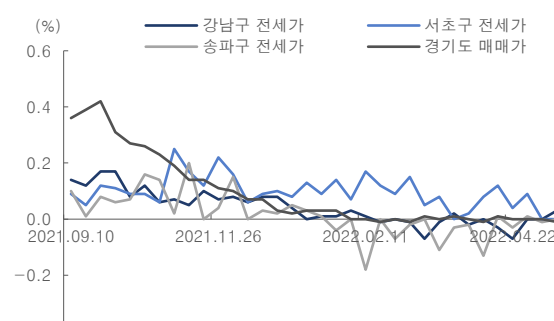
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

서울 전세가 변동률 VS 경기도 매매가 변동률



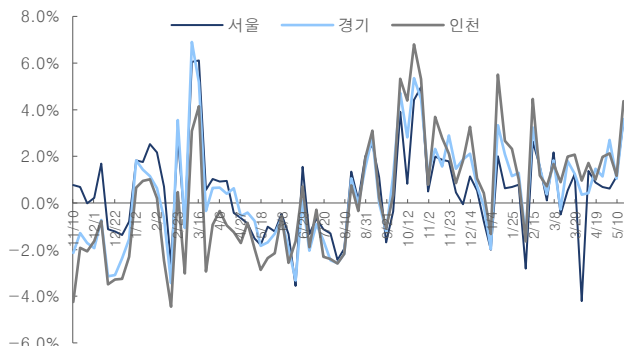
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

강남 3구 전세가 변동률 VS 경기도 매매가 변동률



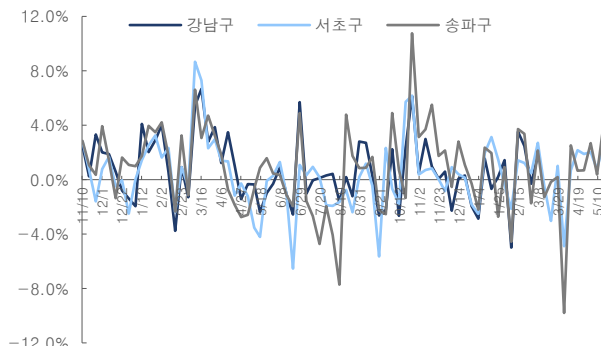
자료: REPS, 교보증권 리서치센터

주요 지역 매매+전세 물량 7일전 대비 증감률 추이



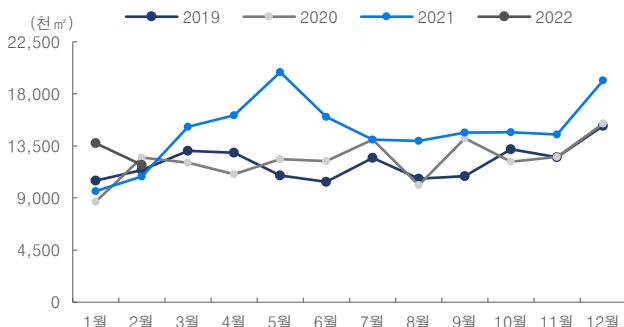
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

강남 3구 매매+전세 물량 7일전 대비 증감률 추이



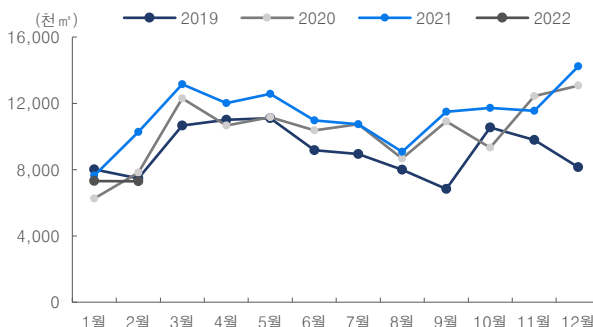
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

건축인허가면적 월별 추이



자료: 대한건설협회, 교보증권 리서치센터

건축착공면적 월별 추이



자료: 대한건설협회, 교보증권 리서치센터



2022/05/18

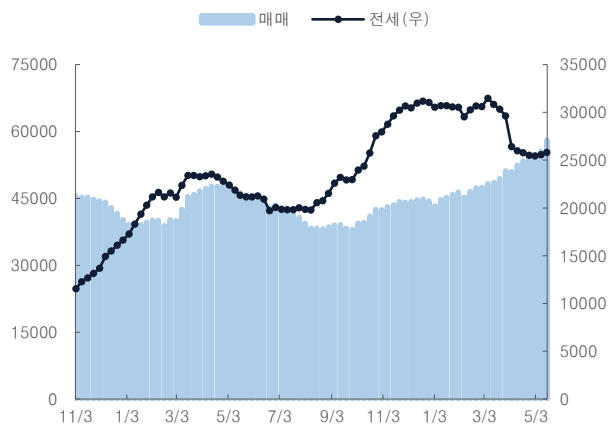
KYOBO

Weekly

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

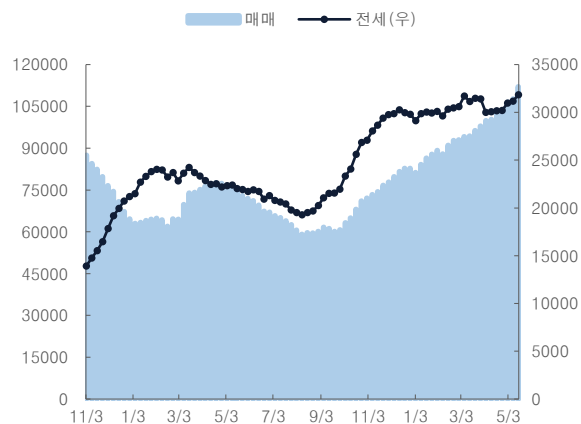
주요 지역 아파트 주간 매매 동향

서울시 아파트 매매/전세 매물량 추이



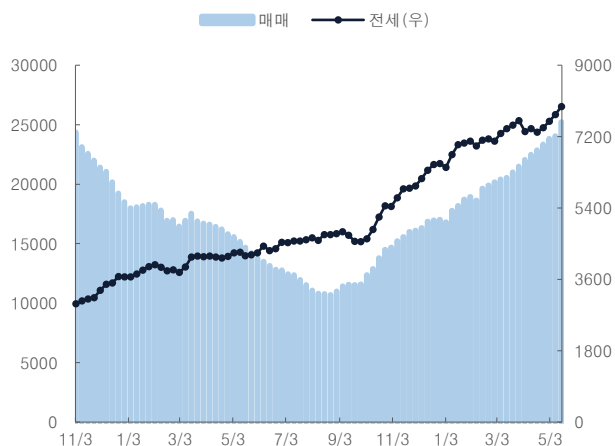
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

경기도 아파트 매매/전세 매물량 추이



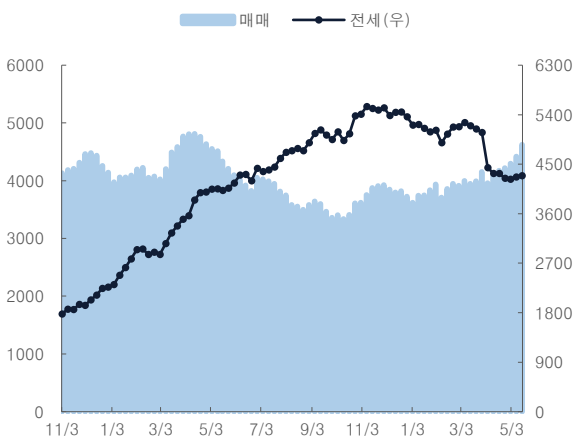
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

인천시 아파트 매매/전세 매물량 추이



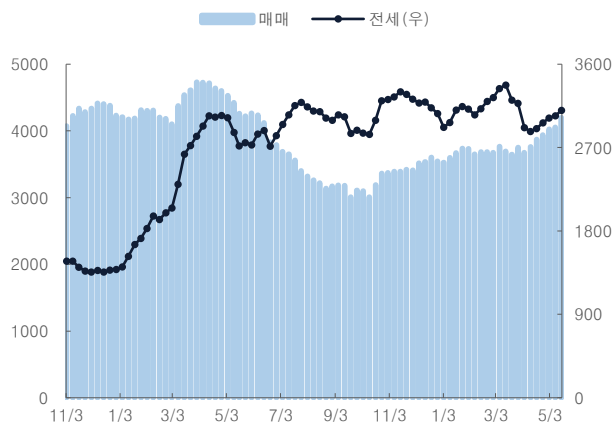
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

강남구 아파트 매매/전세 매물량 추이



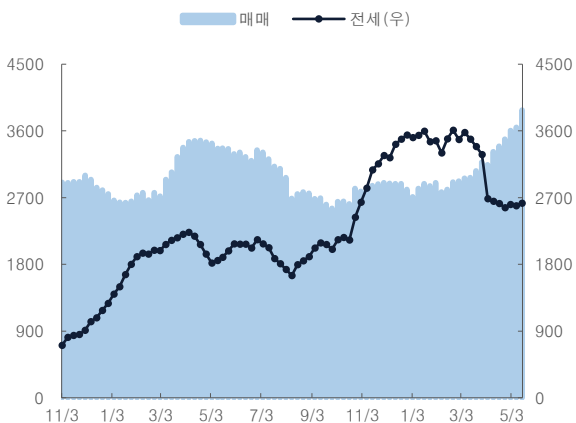
자료: 아실, 교보증권 리서치센터

서초구 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료: 아실, 교보증권 리서치센터

송파구 아파트 매매/전세 매물량 추이



자료: 아실, 교보증권 리서치센터



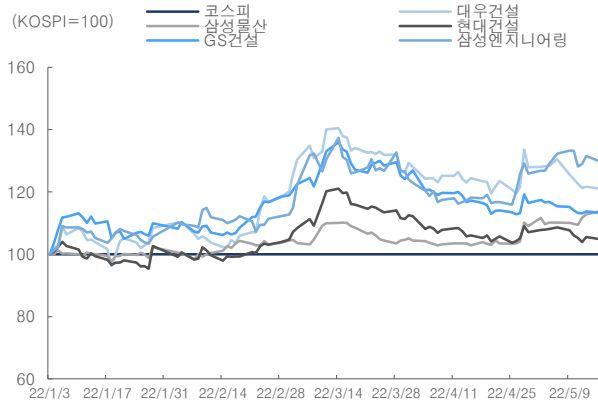
2022/05/18

KYOBO

Weekly

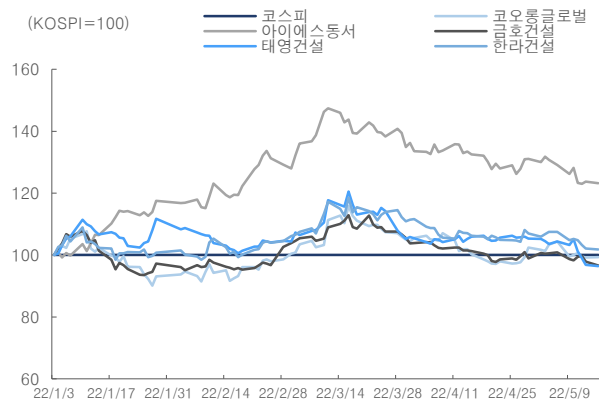
건설/부동산 백광제 3771-9252, seoha100@iprovest.com
미드스몰캡 이수림 3771-9304, surim.lee@iprovest.com

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 \$)	종가(5/16) (LC)	12MF P/E	12MF P/B	1W	주가수익률			
							1M	6M	12M	
주요기업										
KRW	삼성물산	16,933	116,000	13.23	0.70	2.65	6.42	3.57	-17.14	
	현대건설	3,657	42,050	9.69	0.62	-3.11	-4.76	-14.45	-20.06	
	대우건설	2,006	6,180	4.66	0.68	-4.04	-6.22	1.64	-15.92	
	DL 이앤씨	1,553	51,400	3.64	0.46	-3.20	-13.32	-17.10	-22.71	
	삼성엔지니어링	3,957	25,850	11.20	2.09	-3.00	5.94	16.18	37.87	
	HDC 현대산업개발	726	14,100	5.19	0.31	-2.42	-3.75	-39.61	-50.18	
	GS 건설	2,637	39,450	6.20	0.66	-2.11	-6.85	-2.23	-7.83	
JPY	JGC	3,608	1,793	23.92	1.17	23.91	13.34	64.50	71.91	
EUR	Technip	2,330	12	9.00	1.34	6.38	3.80	-4.32	1.02	
	Saipem	1,222	1	-	1.33	9.25	6.24	-39.84	-44.59	
GBP	Petrofac	1,007	2	37.89	1.92	11.21	28.52	24.64	12.51	
EUR	TR	509	9	14.49	2.99	8.99	8.25	14.65	-31.14	
주요지수										
JPY	Topix		1,863	12.02	1.14	-0.81	-1.74	-8.59	-0.83	
EUR	CAC		6,348	11.40	1.58	4.30	-3.67	-11.30	-0.31	
	FTSE MIB		24,033	9.30	1.10	5.26	-3.34	-13.63	-3.34	
GBP	FTSE100		7,465	10.40	1.63	3.44	-1.99	2.38	6.14	
EUR	IBEX35		8,354	11.89	1.17	2.64	-3.97	-7.11	-8.76	
KRW	KOSPI		2,597	10.46	1.01	0.00	-3.69	-12.35	-17.16	
USD	DJIS		32,223	16.93	4.10	-0.07	-6.47	-10.84	-6.28	
	NASDAQ		12,244	21.88	5.99	0.46	-11.87	-24.93	-8.58	

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 사기 등에 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.

투자자의견 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 투자자의견]

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

Neutral(중립): 업종 펀더멘탈상의 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