

건설

건설 주요지표 및 업황 점검

1분기 주요 주택지표: 전반적으로 부진

올해 1분기 누적 건설수주는 전년 동기대비 9% 증가한 52조를 기록했다. 공종별로 보면 주택 17.8조원(YoY 4%), 건축 18.9조원(YoY 7%), 토목 15.5억원(YoY 18%)를 기록하며 주거용 수주의 증가폭이 가장 낮았다. 건설수주와 더불어 선행지표로 인식되는 건축 인허가 면적은 YoY 14% 증가한 반면, 동행지표인 착공 면적은 16% 감소했다. 특히 주거용 착공면적이 34%로 감소폭이 가장 컸다. 1분기가 착공 비수기이기도 하지만 자재가격 인상과 중대재해처벌법 영향 공정률이 전반적으로 저하된 것으로 파악된다. 1분기 누적 아파트 분양은 10만세대 수준으로, 5월까지 총 15.5만세대가 분양되었다. 연초 계획 대비 부진한 상황인데 대규모 정비사업장들의 분양 시기가 미뤄지고 있고, 하반기 부동산 규제 완화 조치에 따른 분양가 상승을 기다리는 관망세가 짙어지고 있기 때문이다. 3월 미분양 물량은 전월대비 11% 증가했지만, 악성으로 분류되는 준공 후 미분양은 지속적으로 감소 추세에 있다. 3월 주택매매거래량은 전월대비 24% 증가했지만, 작년동월대비로는 48% 감소한 수치이며, 서울은 전년동기대비 54%나 감소했다.

향후 정책 방향성에 주목

1분기 원자재 가격 상승에 따른 실적 불확실성, 기대가 컸던 부동산 정책 모멘텀 둔화 등으로 건설업 주가는 부진한 흐름을 보였다. 다만, 부동산 정책 변화가 하반기로 갈수록 더욱 구체화될 것으로 판단되기 때문에 1분기를 저점으로 건설업종의 실적 및 정책 모멘텀은 회복될 전망이다. 단기적으로 250만호 주택 공급 로드맵이 구체화 될 예정이고, 분양가 상한제 개편안은 다음달에 발표될 계획이다. i) 정책의 불확실성이 해소되고 ii) 재건축/재개발 사업 속도 가속화를 통해 iii) 중장기적인 공급 물량 증가를 기대해 볼 수 있다. 중장기적으로 주택 업황이 개선될 것으로 판단하며, 특히 앞으로 주택 시장은 분양 물량뿐만 아니라 분양의 질적인 측면에서도 긍정적 흐름이 예상된다. 재건축/재개발 등 정비 사업 중심으로 분양이 증가하고 있기 때문이다. 대형 주택 건설사 중심 비중확대를 제시한다.

Update

Overweight

관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(5월 25일)
현대건설(000720)	BUY	63,000원	42,200원
GS건설(006360)	BUY	57,000원	39,200원
DL이앤씨(375500)	BUY	90,000원	51,000원
대우건설(047040)	BUY	8,600원	6,540원



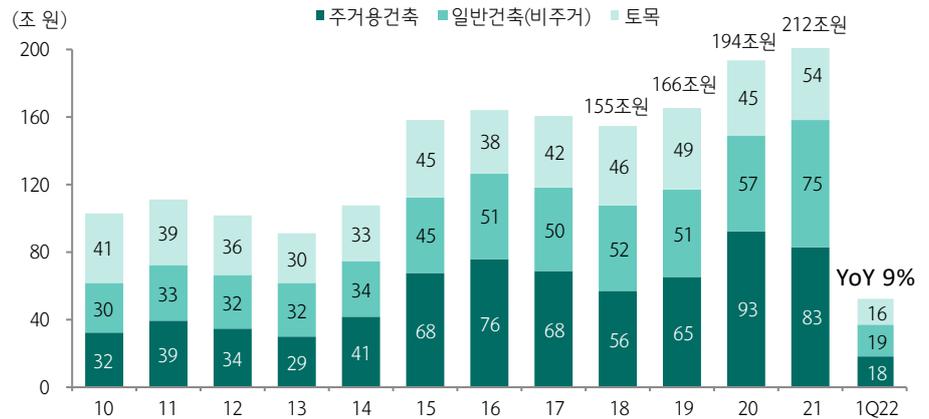
Analyst 서연정

02-3771-7552

hjs0214@hanafn.com

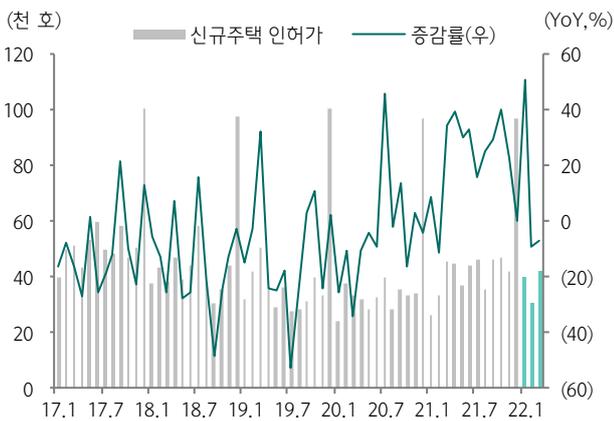
그림 1. 국내 공종별 건설수주 추이

올해 1분기 누적 건설수주는 전년 동기대비 9% 증가한 52조원 기록



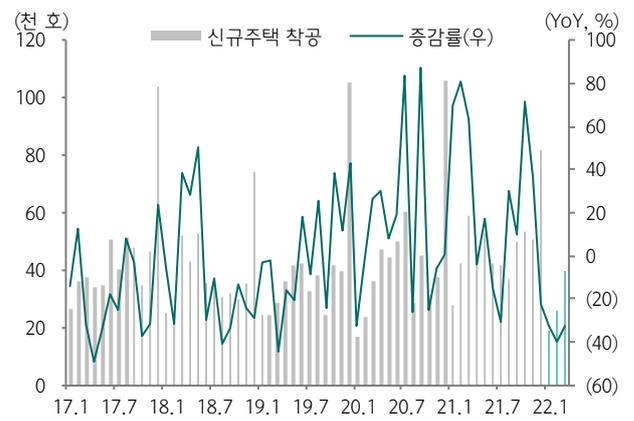
자료: 대한건설협회, 하나금융투자

그림 2. 주택 인허가 추이



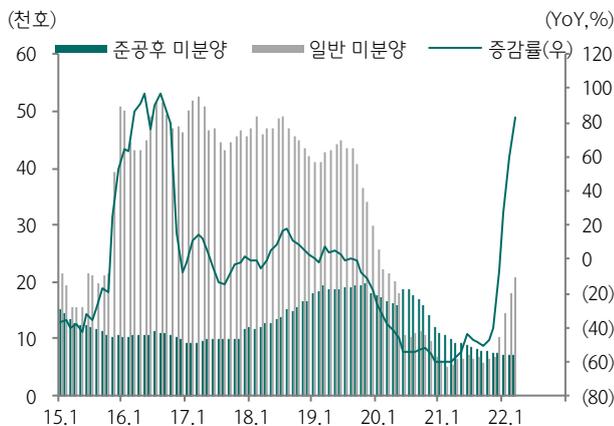
자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 3. 주택 착공 추이



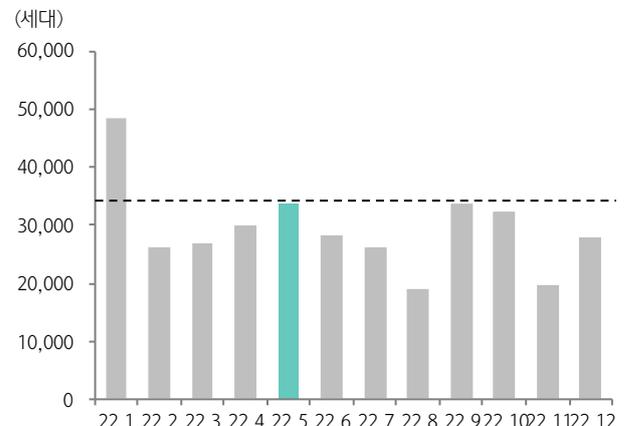
자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 4. 주택 미분양 추이



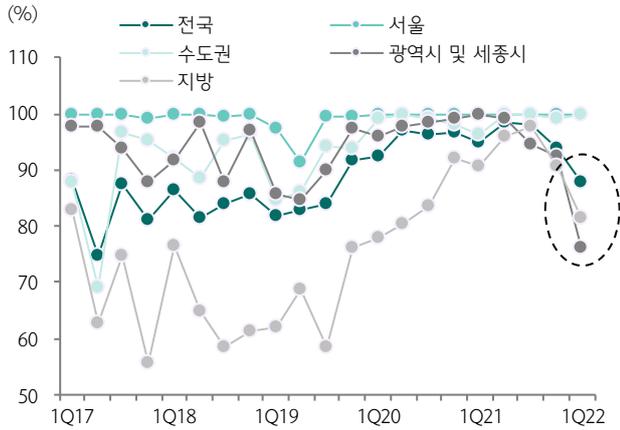
자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 5. 월별 분양 물량 추이



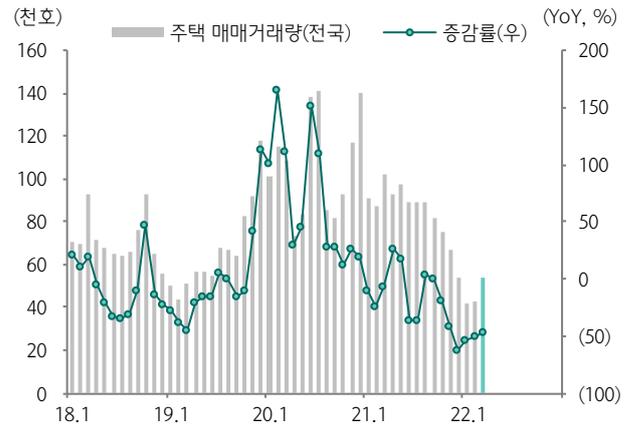
자료: REPS, 하나금융투자

그림 6. 초기계약률



자료: 주택도시보증공사, 하나금융투자

그림 7. 주택 매매거래량 추이

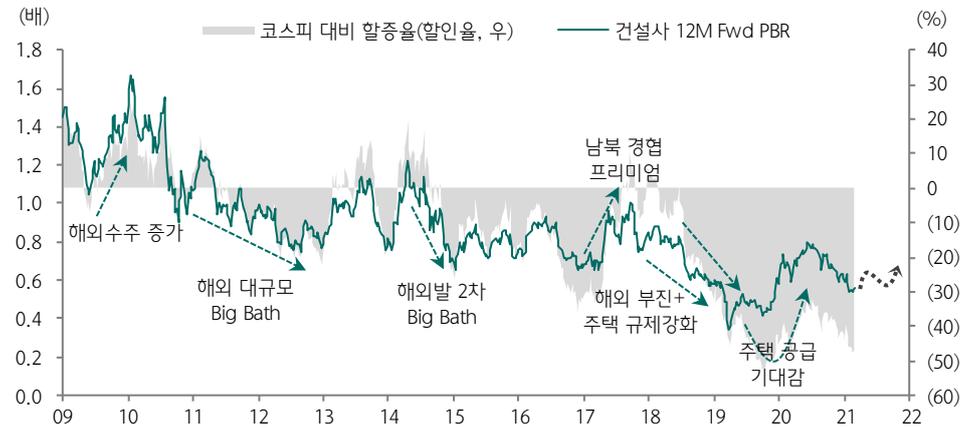


자료: 부동산원, 하나금융투자

그림 8. 코스피 건설업 밸류에이션 및 할인율 추이

건설업지수 PBR 0.52배,
코스피 대비 할인폭 45%

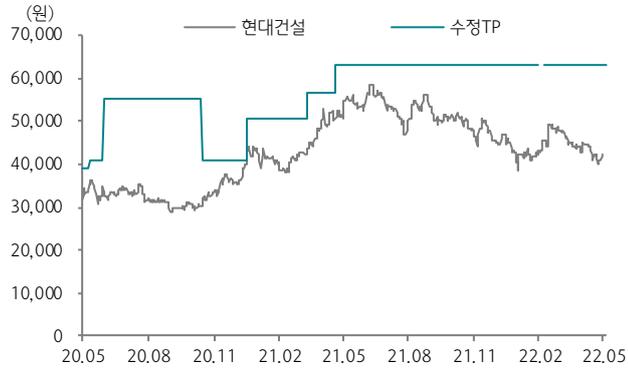
향후 신규분양 성과와 실적 성장 감
안 시 저평가 구간



자료: Quantwise, 하나금융투자

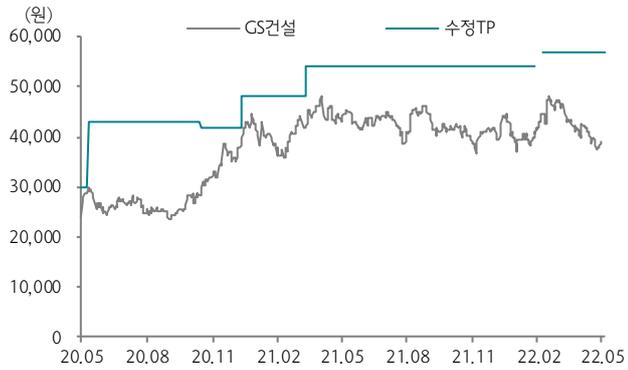
투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

현대건설



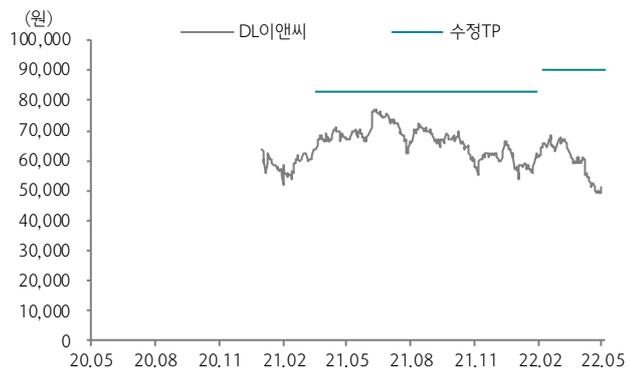
날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
			63,000	
22.3.4	BUY	BUY	63,243	-20.93%
21.5.16	BUY	BUY	56,432	-14.42%
21.4.5	BUY	BUY	50,595	-18.08%
21.1.11	BUY	BUY	40,865	-14.37%
20.11.8	BUY	BUY	55,459	-42.44%
20.6.23	BUY	BUY	40,865	-17.45%
20.6.3	BUY	BUY	38,919	-19.09%
20.3.27	BUY	BUY		

GS건설



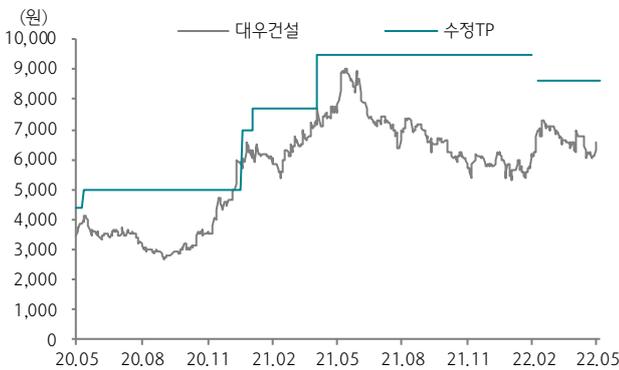
날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
			57,000	
22.3.4	BUY	BUY	54,000	-21.33%
21.4.6	BUY	BUY	48,000	-15.55%
21.1.5	BUY	BUY	42,000	-19.35%
20.11.8	BUY	BUY	43,000	-38.89%
20.6.3	BUY	BUY	30,000	-19.99%
20.3.27	BUY	BUY		

DL이앤씨



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
			90,000	
22.4.14	BUY	BUY	90,140	-27.80%
22.3.4	BUY	BUY	82,628	-19.69%
21.4.12	BUY	BUY		

대우건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
			8,600	
			9,500	-28.42%
			7,700	-17.54%
			7,000	-11.36%
			5,000	-28.84%
			4,400	-23.23%

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	95.12%	4.88%	0.00%	100%

* 기준일: 2022년 05월 25일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(서현정)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다.
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
- 당사는 2022년 5월 26일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본자료를 작성한 애널리스트(서현정)는 2022년 5월 26일 현재 해당회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다

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.