



Overweight (Maintain)

건설/부동산
Analyst 라진성
02) 3787-5226
jsr@kiwoom.com

라진성의 건설인사이드

대우건설 선박 대여업, 대림AMC



공시 1) 대우건설, 사업목적 추가 → 선박 대여업
공시 2) 대림산업, 정비사업 연계 기업형임대사업 사업비 투자를 위한 출자

>>> 공시 1) 대우건설, 사업목적 추가 → 선박 대여업

최근 건설사들의 사업다각화가 유행처럼 번지고 있습니다. 당사에서도 지속적으로 보고서를 통해 언급하고 있지만, 이제 국내 건설사들도 지금까지 주요 사업영역이었던 '시행-시공-분양'에서 벗어나 '임대, 중개, 관리, 인테리어' 등 전방산업으로 사업영역을 확장해야 합니다. 특히 최근 국내 주택시장의 불확실성이 확대되고 있고, 해외수주 역시 변동성이 커지는 국면입니다. 따라서 새로운 먹거리를 확보해야 한다는 점에 있어서는 이견이 없을 것으로 판단됩니다.

1) **대우건설**은 베트남 시장 장비임대사업, 리츠AMC 설립, 선박 대여업 등을 통해 사업다각화를 추진 중입니다.

2) **GS건설**은 지난 3월 스마트팜 설치 및 운영, 온실 및 부대시설 등 농업시설물의 설치, 운영 및 농작물의 생산, 유통 등을 신규사업으로 추가했습니다. 스마트팜은 사물인터넷(IoT), 빅데이터 등의 기술을 바탕으로 농작물이나 가축이 자랄 수 있는 환경을 자동으로 제어하는 농장입니다. 정부는 2017년말 핵심 선도사업으로 스마트팜을 선정하고 2022년까지 스마트팜 혁신밸리 4곳을 순차적으로 조성한다고 발표하기도 했습니다.

3) **HDC현대산업개발**은 2017년 6월 리츠 AMC 자격을 확보했으며, HDC자산운용을 통해 임대주택 개발사업에 참여하고 있습니다. 더불어 호텔, 레저사업, 면세점, 항공업으로 사업다각화를 추진 중입니다.

4) **대림산업**은 지난 2016년 부동산투자회사 전문 자산관리회사인 대림AMC를 출범시켜 주택개발리츠의 강자로 자리매김하고 있습니다. 더불어 사우디 아랍코와 프랑스토탈이 합작으로 추진하는 아미랄 프로젝트에 참여하고 있으며, 미국에서는 대규모 석유화학단지 개발을 추진하고 있습니다. 결과를 떠나서 사업다각화 추진은 상당히 긍정적이라는 판단입니다.

>>> 공시 2) 대림산업, 기업형임대사업 투자를 위한 출자

기존의 대형 건설사들은 PFV(Project Financing Vehicle) 방식으로 자금을 조달해 부동산을 준공한 후 일반분양, 통매각 방식으로 매각 차익을 추구해왔습니다. 하지만 최근에는 리츠를 통해 개발 부동산을 보다 효율적으로 매각하거나 위탁운용하는 방안을 적극 검토하고 있습니다. 이를 위해 자체 AMC를 설립하는 건설사들도 증가하고 있는 추세입니다. 리츠를 통해 자산의 유동화뿐 아니라 자금 조달 측면에서도 상당히 유리하기 때문입니다. 향후에는 '시행-시공-분양'을 위한 리츠는 물론이고, '임대, 중개, 관리, 인테리어' 등 전방산업으로 사업영역을 확장하는데 리츠 비히클을 활용하는 시장이 커질 것으로 전망됩니다.

Compliance Notice

- 당사는 9월 19일 현재 상기에 언급된 종목들의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다.

Today's Pick

▶ News

국토부, 대우건설 제안 '성남~강남 고속도로' 민자적격성 조사 의뢰 (건설경제) ▶ <https://bit.ly/2lYtW4g>

- 대우건설 제안... 내년말 3자공고 계획, 동부간선 지하구간과 연계 검토
- 대모산터널을 뚫어 경부고속도로 금토 분기점(JCT)까지 잇는 건설 계획, 총 9.5km의 왕복 4차선 도로
- 올 4분기 중에는 용인~용산 고속도로(현대건설 컨소시엄 제안) 3자 공고 유력

롯데리츠, 年 6%대 배당에 시세차익도 기대 (한경) ▶ <https://bit.ly/2kVz6xH>

- 본격 상장 절차 돌입, 국내 공모리츠 시장 활성화 '시현대', 국내 최대 공모리츠 상장 눈앞
- 연 6%대 배당수익률 목표, 정부도 지원 사격, 오프라인 유통업 비관론 넘어야

8월 주택매매 6.7만건, 전년비 0.9% 증가... 수도권↓지방↑ (머니투데이) ▶ <https://bit.ly/2kJfOf8>

- 서울 주택매매 거래량 13,514건 전년동기비 0.5%↓, 강남4구는 전년동기비 65.1%↑
- 8월 전월세 거래 15.9만건 전년동기비 4.6%↑, 역대 8월 최다치, 전달보다 2.9% 감소

임대사업자 상위 10%가 주택 절반이상 차지 (더밸류) ▶ <https://bit.ly/2lYxe7C>

- 임대사업자, 100채 이상 259명... 80명은 300채 이상, 임대사업자 상위 30명 11,029채 보유...1인 평균 367채
- 최다 보유자는 서울 강서구의 48세 남성으로 594채

다주택자 입주권 팔면 양도세 무겁게... 법 개정 추진 (조세일보) ▶ <https://bit.ly/2kqcYeG>

- 입주권과 주택을 모두 보유한 다주택자가 조정대상지역 내에서 입주권을 매각하고 얻은 양도차익에 대해 중과세율 적용 추진
- 바른미래당 채이배 의원 '소득세법 일부개정안' 국회 제출
- 현행 조정대상지역 주택 처분시 2주택자 일반 양도세율 10%, 3주택 이상 20% 세금 중과, 단 입주권 먼저 매도시 일반세율 과세

"유니콘 아닌 조랑말"...우버에 위워크까지 '위기의 공유경제' (이데일리) ▶ <https://bit.ly/2kti8qr>

- 사무실 공유업체 위워크, 고평가 논란 속 상장 연기, 기업가치 470억달러 → 150억달러 낮춰도.'수요 없어'
- IPO 대어 기대 모은 우버, 상장 후 주가 26% 하락, 수익 못 내는 덩치 큰 기업 좋은 평가 힘들어

북한 산림복구 위한 한미간 협의 마쳐... 北 수용 여부 미지수(중앙) ▶ <https://bit.ly/2kJlflx>

- 한미 양국이 양묘장 현대화 등 북한의 산림복구 사업에 필요한 물품을 지원하기 위해 관련 품목을 대북제재에서 예외키로 협의
- 정부 과거 남북 합의 → 대미 설득서 순서 바뀐, 제재해제 예외 또는 유예 받은 뒤 남북 협의 나서기로
- 남북 합의한 사업 차질 없이 진행하려는 차원

▶ 공시

[Pick] 대우건설, 임시 주주총회 결과 ▶ <https://bit.ly/2koUBXt>

- 대우건설, 사업목적 추가 → 선박 대여업

[Pick] 대림산업, 특수관계인에 대한 출자 ▶ <https://bit.ly/2mm5SZe>

- 대림산업, 정비사업 연계 기업형임대사업 사업비 투자를 위한 출자

▶ 정책

원전 전(全)주기 분야 수출활성화로 우리 원전산업 글로벌화 박차 (산자부)

정부, 中企 중심 원전 수출전략으로 '제2 바라카' 만든다 (뉴시스) ▶ <https://bit.ly/2kSBZiT>

- 19일 '원전 전주기 수출 활성화 방안' 발표, '신규→운전→해체' 전주기 시장 맞춤형 전략 마련
- 한수원·한전 등 공기업, 협력업체 해외시장 진출 지원, 원전 수출 패스트트랙으로 금융권 심사 최소화

공시 comments

1. 대우건설이 '선박 대여업'을?

날짜	출처	뉴스	링크
2019.09.19	DART	대우건설, 임시 주주총회 결과	https://bit.ly/2koUBXt
2019.09.19	뉴스웨이	대우건설 선박 대여업 진출...밸류업 본격화	https://bit.ly/2klWYVv
2019.08.08	글로벌이코노믹	'리츠' 날개 단 대우건설, 시공사 넘어 '디벨로퍼'로 비상	https://bit.ly/2knwN6k

▶ 대우건설, 사업목적 추가 → 선박 대여업

- * 결의사항
 - 제1호 의안: 이사 선임의 건(사내이사 1명, 사외이사 1명) → 원안대로 가결
 - 제2호 의안: 정관 일부 변경의 건 → 원안대로 가결
- * 정관 일부 변경의 건
 - 사업목적 추가: 선박 대여업(사업 영역 확대를 위한 신규 사업 목적 추가)

▶ 관전포인트

1) 선박 대여업, Why?

- * 건설사들은 국내외에서 항만공사나 방파제 등의 해상공사에 필요한 바지선, 예인선, 해상크레인, 플로팅독 등의 해상장비 보유
- * 통상 해상장비들은 해당 현장이 끝나면 다른 현장에 보내서 사용하거나 매각 → 다른 현장에 보내거나 매각하기까지 시간 소요
- * 소요되는 시간에 대여를 할 경우 연간 약 140억원의 임대수익이 발생할 것으로 추정됨

2) 신사업 발굴에 적극 나서는 대우건설

- * 장비임대사업: '18년 12월 베트남 건설부 산하의 종합건설회사인 CC1과 장비임대사업 수행을 위한 업무협약 체결
 - 베트남 건설시장 성장과 함께 장비임대사업의 성장 가능성 고려해 결정
 - 연내 합작법인을 설립해 라오스, 캄보디아 등 동남아 지역으로 확장할 계획
- * CC1과 포괄적 업무협약: 베트남 건설시장 입찰정보를 교환해 베트남에서 다양한 신사업 진출을 적극 검토
- * 리츠 AMC 설립: 명칭은 '투게더투자운용'으로 건설과 금융이 융합된 신규사업모델 개발
 - 대우건설과 기업은행, 교보증권, 해피투게더하우스(HTH) 등 4개사가 공동출자, 초기자본금은 70억원 규모
 - AMC설립에 금융사를 참여시켜 부동산 개발사업의 성패를 좌우하는 자금조달력에서 다른 AMC보다 경쟁 우위
 - 타 건설사의 리츠 사업과 다른 점은 국내 뿐 아니라 해외 투자개발사업까지 확장한다는 점
 - 공공지원 민간임대주택 사업 목적에 더해 호텔이나 오피스 운용 방식이라는 점도 차이점(대형건설사 최초 투자개발사업 리츠)
 - 첫 투자대상 사업은 베트남 하노이에 위치한 스타레이크시티에서 진행 예정 → 오피스, 아파트 등 복합단지 개발 공모 리츠 추진
 - 공동출자자 HTH가 보유하고 있는 리츠(대림동 뉴스테이, 장위동 임대주택 등)도 위탁 운용
 - 대우건설은 개발리츠나 임대리츠에 직접 출자함으로써 디벨로퍼의 역할도 수행할 예정
 - 오는 2025년까지 리츠운영 20개 이상, 자산운용규모 4조 이상의 종합디벨로퍼 회사로 도약한다는 목표

▶ Analyst comment

최근 건설사들의 사업다각화가 유행처럼 번지고 있습니다. 당사에서도 지속적으로 보고서를 통해 언급하고 있지만, 이제 국내 건설사들도 지금까지 주요 사업영역이었던 '시행-시공-분양'에서 벗어나 '임대, 중개, 관리, 인테리어' 등 전방산업으로 사업영역을 확장해야 합니다. 특히 최근 국내 주택시장의 불확실성이 확대되고 있고, 해외수주 역시 변동성이 커지는 국면입니다. 따라서 새로운 먹거리를 확보해야 한다는 점에 있어서는 이견이 없을 것으로 판단됩니다.

앞서 정리한 것처럼,

1) 대우건설은 베트남 시장 장비임대사업, 리츠AMC 설립, 선박 대여업 등을 통해 사업다각화를 추진 중입니다.

2) GS건설은 지난 3월 스마트팜 설치 및 운영, 온실 및 부대시설 등 농업시설물의 설치, 운영 및 농작물의 생산, 유통 등을 신규사업으로 추가했습니다. 스마트팜은 사물인터넷(IoT), 빅데이터 등의 기술을 바탕으로 농작물이나 가축이 자랄 수 있는 환경을 자동으로 제어하는 농장입니다. 정부는 2017년말 핵심 선도사업으로 스마트팜을 선정하고 2022년까지 스마트팜 혁신밸리 4곳을 순차적으로 조성한다고 발표하기도 했습니다.

3) HDC현대산업개발은 2017년 6월 리츠 AMC 자격을 확보했으며, HDC자산운용을 통해 임대주택 개발사업에 참여하고 있습니다. 더불어 호텔, 레저사업, 면세점, 항공업으로 사업다각화를 추진 중입니다.

4) 대림산업은 지난 2016년 부동산투자회사 전문 자산관리회사인 대림AMC를 출범시켜 주택개발리츠의 강자로 자리매김하고 있습니다. 더불어 사우디 아람코와 프랑스토탈이 합작으로 추진하는 아미랄 프로젝트에 참여하고 있으며, 미국에서는 대규모 석유화학단지 개발을 추진하고 있습니다. 결과를 떠나서 사업다각화 추진은 상당히 긍정적이라는 판단입니다.

▶ 관련 종목

종목명	시가총액(억원)	종가(원)	주가동락률(%)			외국인(억원)		기관(억원)	
			ID	1W	1M	ID	1W	ID	1W
대우건설	19,804	4,765	-2.26	8.79	18.09	4	20	-7	115

2. 대림산업 주택개발리츠의 강자가 되다

날짜	출처	뉴스	링크
2019.09.19	DART	대림산업, 특수관계인에 대한 출자	https://bit.ly/2mm5SZe
2019.09.17	아주경제	대형 건설사, 새 먹거리 찾아 리츠시장에 속속 뛰어들다	https://bit.ly/2kubal0
2018.04.23	더벨	대림산업, 리츠 활용 임대주택사업 '속도'	https://bit.ly/2mrlniR

▶ 대림산업, 정비사업 연계 기업형임대사업 사업비 투자를 위한 출자

* 특수관계인에 대한 출자

- 거래상대방: (주)대림제6호부산우암동기업형임대위탁관리부동산투자회사
- 출자일자: 2019.10.01
- 출자금액: 32,380,000,000원
- 출자상대방 총출자액: 32,680,000,000원
- 출자목적: 사업비 투자를 위한 출자
- 기타: 상기 출자일자는 사업 착공(2019.09.30 예정) 시점 출자액(200.3억원)에 대한 것이며, 준공(착공 후 43개월 후) 시점에 추가로 출자(123.5억원)를 진행할 예정입니다.

▶ 관전포인트

1) 리츠AMC를 통한 정비사업 연계형 기업형임대주택 투자

- * '16년 7월 리츠 자산관리회사(AMC)인 대림에이엠씨 설립(주주는 대림코퍼레이션(82%), 대림산업(9%), 에이플러스디(9%))
 - 건설사가 리츠AMC를 주도적으로 설립한 첫 사례
 - 6개의 정비사업 연계형 공모사업(총 15,057세대, 임대 9,673세대)에 참여하고 있으며, 천안 원성, 부산 우암 2는 국토부 공모사업지 중 최초로 기금투자심의 통과
- * '16년말 1호 리츠인 '대림제5호천안원성동기업형임대위탁관리부동산투자회사' 인가 신청을 하며 본격적인 사업 추진
 - 정비사업 연계 기업형임대사업으로 1,319세대, 거래가격 2,985억원
 - 대림산업이 리츠의 지분 100%를 보유하고, 대림AMC가 자산관리
- * '18년 4월, 2호 리츠 '대림제6호부산우암동기업형임대위탁관리부동산투자회사' 국토부로부터 인가 획득
 - '18년 4월 부산 우암2구역 주택재개발 정비사업조합으로부터 아파트 2,058세대 인수 결정, 거래가격은 5,343억원
 - 대림산업이 리츠의 지분 100%를 보유하고, 대림에이엠씨가 자산관리

2) 주택개발리츠의 강자

- * 2012년부터 LH가 시행한 주택개발리츠 사업지구는 15개, 이중 7개 사업지구에서 대림산업이 민간사업자로 선정
 - 인천영종 A-28BL(대림산업), 김포마송 B-2BL·고양지축 B-5BL(대림산업), 파주운정3 A-30BL(신동아건설), 안성아양 B-3-1블록, 김포마송 B-6BL·파주운정3 A-27BL(대림산업), 양주옥정 A-19(1)BL(대림산업), 김포양곡 B-2·D-1BL(금호산업), 양주옥정 A-15BL(대림산업), 평택소사벌 S-2BL(효성), 김포한강 R3-1D와 8필지(GS건설), 영종하늘도시A46(대림산업), 양주옥정지구 A-18블록(대림산업), 영종하늘도시 A-39블록(GS건설), 남양주별내 택지지구 B2 블록(진흥기업), 청라국제도시LA1BL·LA2BL(GS건설) 사업
- * '19년 9월 올해 첫 LH 주택개발리츠 민간사업자 공모 사업인 '인천영종 A-28BL' 수주
 - 1426가구 공급, 예상사업비는 약 3,000억원 정도, 착공과 분양은 2020년 8월 예정
- * 주택개발리츠는 미래각 공동주택지 증가로 LH 재무구조 개선에 부담을 초래함에 따라, 리츠구조를 활용한 사업방식 다각화로 매각축진과 지구활성화를 위해 시행
 - 주택개발리츠사업은 땅을 소유한 LH, 건물을 올리는 건설사, 프로젝트 파이낸싱(PF)을 담당하는 대주단이 출자단으로 참여해 리츠를 설립하고 이익과 위험을 공유하는 사업방식
 - 추후 분양 등을 통해 발생하는 수익은 각각 부담한 땅값과 건축비용, 금융비용(이자비용)의 지분만큼 쉼어

▶ Analyst comment

기존의 대형 건설사들은 PFV(Project Financing Vehicle) 방식으로 자금을 조달해 부동산을 준공한 후 일반분양, 통매각 방식으로 매각 이익을 추구해왔습니다. 하지만 최근에는 리츠를 통해 개발 부동산을 보다 효율적으로 매각하거나 위탁운용하는 방안을 적극 검토하고 있습니다. 이를 위해 자체 AMC를 설립하는 건설사들도 증가하고 있는 추세입니다. 리츠를 통해 자산의 유동화뿐 아니라 자금 조달 측면에서도 상당히 유리하기 때문입니다. 향후에는 '시행-시공-분양'을 위한 리츠는 물론이고, '임대, 중개, 관리, 인테리어' 등 전방산업으로 사업영역을 확장하는데 리츠 비하클을 활용하는 시장이 커질 것으로 전망됩니다.

▶ 관련 종목

종목명	시가총액(억원)	증가(원)	주가등락률(%)			외국인(억원)		기관(억원)	
			1D	1W	1M	1D	1W	1D	1W
대림산업	34,696	99,700	-1.29	0.61	4.29	-7	-89	8	101

대림AMC 사업추진 실적

프로젝트	전체세대수	임대세대수	설립규모	사업일정
천안원성동	1,579	1,319	3,982 억원	이주/철거
부산우암동	3,018	2,058	6,766 억원	이주/철거
인천도화1구역	2,351	1,185	4,043 억원	매매예약
대구서대구지구	2,871	1,608	6,200 억원	업무협약
인천송의3구역	1,055	719	2,165 억원	업무협약
청주우암1구역	4,183	2,784	8,099 억원	우협선정
합계	15,057	9,673	31,255억원	

주: 사업진행 등에 따라 변동될 수 있음

자료: 대림AMC, 키움증권

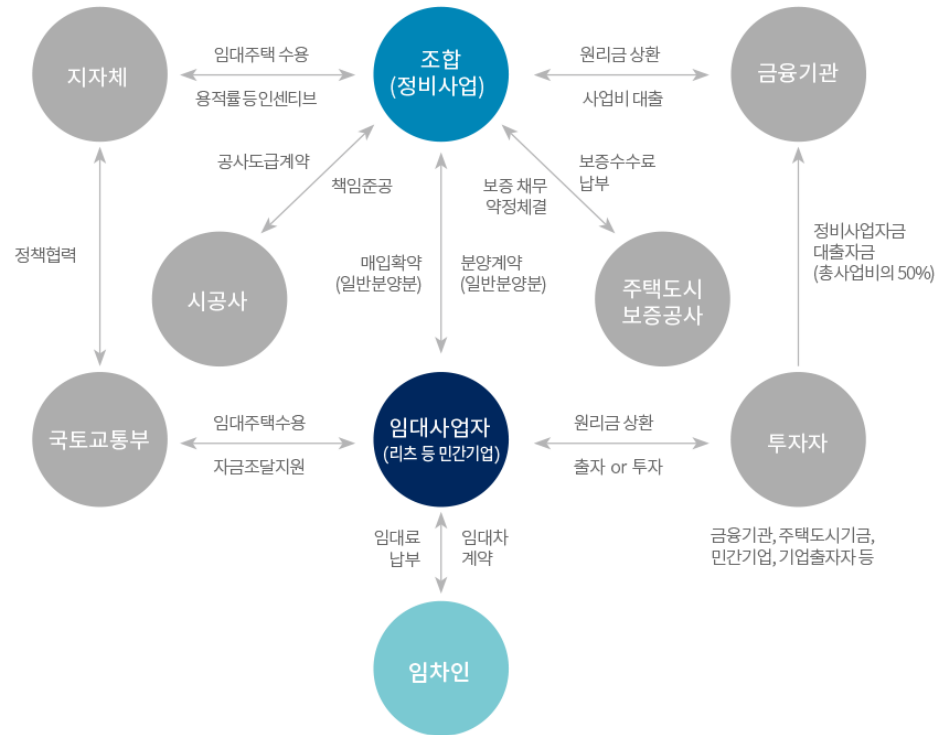
정비사업 연계형 기업형임대주택 국토교통부 사업장 사업진행속도

1단계 구역선정	2단계 우협선정	3단계 업무협약	4단계 사업인가	5단계 임대사업자 선정	6단계 매매예약	7단계 관리처분/기투위	8단계 이주/철거	9단계 착공	10단계 입주자 모집
타사 2개 사업	청주 우암 1 타사 1개 사업	서대구지구 인천 송의 3 타사 5개 사업	타사 4개 사업		인천 도화 1 타사 8개 사업		천안 원성동 부산 우암 2 타사 3개 사업		

주: 공공기관 참여사업 제외

자료: 대림AMC, 키움증권

공공지원민간임대 연계형 정비사업 사업구조



자료: 대림AMC, 키움증권

공공지원민간임대 연계형 정비사업 사업절차



자료: 대림AMC, 키움증권

시장 comments

➔ 시장 주요 지표

구분	항목	2019-09-19	1D	5D	1M	3M	6M	YoY
주요 국가별 지수 (포인트, %)	KOSPI	2,080.35	0.46	1.52	7.24	-2.09	-4.47	-9.88
	KOSPI200	274.92	0.68	1.51	7.77	-0.14	-1.75	-7.32
	KOSDAQ	645.71	0.09	2.43	8.59	-10.03	-13.78	-21.91
	KOSPI 건설업	100.62	-0.92	2.97	8.05	-14.86	-10.04	-19.79
	KOSPI200 건설	248.27	-1.32	2.06	7.85	-14.26	-12.04	-20.18
	KOSDAQ 건설	74.21	-0.01	1.60	6.84	-12.12	-7.65	-14.98
	DOW	27,094.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	NASDAQ	8,182.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	S&P500	3,006.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DOW 건설	764.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DOW 건설재료	1,007.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DOW 가구	320.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DOW 부동산	367.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	DOW 모기지	8.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	중국 SSE(상해종합)	2,999.28	0.46	-1.05	4.03	2.79	-2.97	9.83
	일본 NIKKEI225	22,044.45	0.38	1.31	7.20	3.33	2.21	-6.88
	홍콩 HANGSENG	26,468.95	-1.07	-2.28	0.67	-6.15	-10.17	-3.42
	홍콩 H	10,385.35	-0.89	-1.95	2.73	-3.52	-11.14	-3.32
	EURO STOXX 50	3,552.65	0.70	0.39	5.45	2.84	4.21	5.46
	영국 FTSE 100	7,356.42	0.58	0.16	2.32	-0.64	0.44	0.35
주요 금리 (%, bp)	프랑스 CAC 40	5,659.08	0.68	0.29	5.35	2.55	4.30	4.92
	독일 DAX	12,457.70	0.55	0.38	6.34	1.21	5.68	1.95
	MSCI	2,201.03	-0.03	0.30	4.39	2.33	3.92	1.32
대달러 환율 (국별, %)	한국 국고채 3년	1.33	2.00	7.10	23.60	-15.50	-48.10	-66.70
	한국 CD 91일	1.55	1.00	1.00	6.00	-25.00	-35.00	-10.00
	미국 국채 10년	1.79	-1.30	0.90	17.90	-24.20	-83.10	-127.90
주요 상품 가격 (선물, USD, %)	달러/원	1,192.00	0.08	-0.21	-1.57	0.51	5.16	6.05
	달러/엔	108.40	0.29	0.57	1.99	0.00	-2.74	-3.49
	달러/위안	7.09	0.26	-0.43	0.61	2.65	5.55	3.27
주요 상품 가격 (선물, USD, %)	WTI	58.13	0.03	5.52	3.42	8.13	-1.52	-18.26
	DUBAI	63.30	-6.26	3.96	8.76	5.64	-5.97	-16.55
	BRENT	63.60	-1.47	4.59	8.46	2.35	-5.83	-19.52
	금	1,498.40	-0.60	-0.02	-0.13	11.44	14.82	24.64
	은(100온스)	17.77	-0.12	-1.49	5.08	18.92	16.16	25.26
	알루미늄	1,781.00	0.17	-2.28	-0.14	1.14	-5.22	-12.70

➡ (건설업종) 키움증권 Universe Valuation Table

종목+	시가 총액	Consensus									수익률				
		2019						12m fw P/E	12m tr P/B	ROE	1D	5D	1M	3M	YTD
		Sales	YoY	OP	YoY	NP(Owner)	YoY								
HDC	7,796	16,516	6.7	1,352	41.7	2,103	-77.1	4.0	0.4	10.4	0.0	2.4	4.4	-17.7	-24.4
삼성물산	172,997	312,338	0.3	8,917	-19.2	9,695	-43.4	15.5	0.8	4.6	0.8	2.7	1.9	-3.0	-13.6
GS건설	26,855	107,682	-18.1	8,326	-21.8	5,373	-7.7	4.9	0.7	14.2	-1.9	-0.6	5.3	-19.6	-23.2
HDC현대산업개발	14,807	42,104	50.8	4,788	50.6	3,765	63.8	4.2	0.7	18.6	2.3	3.7	-2.9	-27.9	-30.1
대림산업	34,696	96,259	-12.4	9,734	15.1	7,096	9.8	5.3	0.7	12.5	-1.3	0.6	4.3	-17.9	-2.7
대우건설	19,804	87,739	-17.3	4,557	-27.5	2,733	-8.5	6.1	0.8	11.3	-2.3	8.8	18.1	-4.1	-11.6
삼성엔지니어링	32,634	62,581	14.2	3,946	91.5	3,087	349.5	10.2	2.5	25.6	-2.4	1.2	9.5	-2.9	-5.4
현대건설	52,170	175,979	5.2	9,771	16.3	5,234	37.2	9.2	0.8	8.0	-2.0	3.8	14.7	-16.3	-14.2
금호산업	4,667	16,330	18.6	584	38.1	143	N/A	10.0	1.2	3.8	-0.4	-1.2	5.3	-7.5	9.8
동부건설	1,994	10,940	21.8	524	64.8	518	-30.0	3.4	0.5	13.5	0.7	2.7	6.4	3.2	32.1
코오롱글로벌	2,329	34,840	3.8	1,200	56.3	563	244.9	3.4	0.5	11.9	0.0	0.8	6.7	-12.8	29.6
태영건설	10,123	39,571	2.8	5,095	9.9	2,829	49.4	3.6	0.9	25.0	2.7	7.7	3.5	-12.0	16.7
한라	1,359	13,706	3.8	485	-19.5	63	N/A	10.9	0.6	2.4	-1.6	0.0	18.1	-8.8	-18.9
SK디앤디	5,479	4,377	-22.2	589	-30.8	267	-49.1	8.2	1.5	7.5	0.7	5.1	6.9	5.3	7.9
도화엔지니어링	3,777	5,423	34.7	338	95.5	263	90.7	12.3	N/A	10.6	-0.9	0.5	9.8	-0.9	29.5
동아지질	2,760	4,040	12.0	310	18.9	260	38.7	8.8	1.4	14.0	-5.5	2.8	0.2	3.9	39.9
HDC아이콘트롤스	1,564	2,420	-11.0	130	-11.4	160	-34.0	9.3	0.7	7.5	-0.2	1.4	2.8	-8.7	-0.2
LG하우시스	5,578	31,553	-3.4	864	22.8	372	N/A	14.2	0.7	4.0	-1.4	-2.8	4.9	0.7	9.9
KCC	24,227	34,660	-8.4	1,723	-29.2	224	N/A	20.4	0.4	0.4	0.4	0.2	4.3	-16.2	-25.7
경동나비엔	5,268	7,886	8.5	514	26.0	344	38.9	9.2	1.7	11.6	-0.2	-0.6	7.4	-5.8	-0.5
한샘	14,897	17,456	-9.5	646	15.4	526	-41.5	21.2	2.3	8.9	-1.1	-1.9	-0.8	-13.1	-6.1
현대리바트	2,865	12,365	-8.5	401	-16.7	330	-15.1	8.3	N/A	7.4	-2.5	-4.5	3.7	-24.2	-30.4
쌍용양회	31,139	15,731	4.2	2,611	5.7	1,696	15.9	17.7	1.6	8.8	-0.8	0.2	7.5	-2.4	-1.8
성신양회	2,378	6,985	1.5	429	44.0	288	72.8	8.9	N/A	7.5	-0.7	7.3	17.3	-8.1	-18.5
아세아시멘트	3,713	8,199	-2.8	985	24.3	481	214.2	8.3	0.5	6.0	-0.6	3.5	10.4	-3.5	-7.9
한일시멘트	4,331	10,217	99.6	1,059	88.7	761	41.6	N/A	N/A	8.6	-1.4	0.5	6.7	-20.5	-11.1
유진기업	4,020	14,493	-0.1	1,106	-15.5	575	145.6	6.7	N/A	7.6	-1.3	2.8	6.5	-15.0	-16.8
에스원	36,745	21,317	5.6	2,117	6.3	1,612	56.6	21.3	2.7	12.5	-0.1	-1.3	-7.0	-3.0	-3.8
맥쿼리인프라	40,489	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	0.9	0.9	1.8	-2.9	24.9

➡ (건설업종) 수익률 Top 10

상위	종목	수익률(1D)	수익률(5D)	특이사항
1.	상지카일룸	6.51	7.24	
2.	이건산업	6.01	12.92	
3.	한솔홈데코	5.51	8.50	
4.	고려개발	5.47	12.50	
5.	엑사이엔씨	5.41	-1.83	
6.	웹스	4.19	5.83	
7.	하츠	3.62	4.44	
8.	지스마트글로벌	3.52	-3.11	
9.	라이온켄텍	3.45	11.87	
10.	대명코퍼레이션	3.25	17.33	
하위	종목	수익률(1D)	수익률(5D)	특이사항
1.	백광소재	-12.12	53.62	
2.	고려시멘트	-7.61	14.29	
3.	센트럴바이오	-6.97	4.25	
4.	동아지질	-5.51	2.78	
5.	제넨바이오	-4.05	-4.29	
6.	신원종합개발	-2.67	-5.20	
7.	현대리바트	-2.45	-4.45	
8.	범양건설	-2.39	-1.80	
9.	삼성엔지니어링	-2.35	1.22	
10.	대우건설	-2.26	8.79	

➔ (건설업종) 수급 Top 10

외국인 순매수 상위(억원)						외국인 순매수 강도(순매수금액/시가총액) 상위(억원)					
상위종목	금액 (1D)	순매수 강도	종목	금액 (5D)	순매수 강도	상위종목	금액 (1D)	순매수 강도	종목	금액 (5D)	순매수 강도
삼성엔지니어링	35.4	0.11%	삼성엔지니어링	234.0	0.72%	웹스	1.2	0.36%	웹스	3.8	1.17%
HDC현대산업개발	30.7	0.21%	HDC현대산업개발	52.5	0.35%	동아지질	8.8	0.32%	뉴보텍	3.1	0.80%
현대건설	10.9	0.02%	쌍용양회	37.5	0.12%	웰크론	2.0	0.22%	미래SCI	1.6	0.75%
동아지질	8.8	0.32%	현대건설	24.2	0.05%	HDC현대산업개발	30.7	0.21%	삼성엔지니어링	234.0	0.72%
쌍용양회	6.6	0.02%	대우건설	19.9	0.10%	백광소재	3.3	0.21%	동양파일	5.3	0.62%
맥쿼리인프라	6.5	0.02%	금호산업	15.7	0.34%	유니온	1.4	0.18%	국영지앤엠	2.7	0.56%
코엔텍	5.0	0.09%	남산알미늄	12.3	0.29%	인선이엔티	4.2	0.14%	엑사이엔씨	3.0	0.43%
인선이엔티	4.2	0.14%	매티스리얼티1	10.7	0.23%	한양이엔지	2.9	0.13%	와이엔텍	6.4	0.43%
대우건설	4.2	0.02%	일산석재	9.8	0.33%	삼성엔지니어링	35.4	0.11%	웰크론	3.9	0.42%
금호산업	3.5	0.08%	인선이엔티	7.6	0.25%	뉴보텍	0.4	0.10%	HDC현대산업개발	52.5	0.35%
기관 순매수 상위(억원)						기관 순매수 강도(순매수금액/시가총액) 상위(억원)					
상위종목	금액 (1D)	순매수 강도	종목	금액 (5D)	순매수 강도	상위종목	금액 (1D)	순매수 강도	종목	금액 (5D)	순매수 강도
한전 KPS	12.3	0.08%	현대건설	217.1	0.42%	한국석유	1.2	0.16%	대우건설	114.7	0.58%
삼성물산	9.1	0.01%	삼성물산	140.4	0.08%	파세코	1.6	0.14%	현대건설	217.1	0.42%
태영건설	8.0	0.08%	대우건설	114.7	0.58%	한양이엔지	3.0	0.14%	태영건설	32.8	0.32%
맥쿼리인프라	7.8	0.02%	대림산업	100.6	0.29%	성도이엔지	1.0	0.13%	코엔텍	16.3	0.30%
대림산업	7.5	0.02%	삼성엔지니어링	81.8	0.25%	인선이엔티	2.4	0.08%	GS건설	80.2	0.30%
한샘	5.4	0.04%	GS건설	80.2	0.30%	한전KPS	12.3	0.08%	대림산업	100.6	0.29%
코엔텍	4.2	0.08%	한샘	36.8	0.25%	태영건설	8.0	0.08%	HDC	21.2	0.27%
한양이엔지	3.0	0.14%	태영건설	32.8	0.32%	코엔텍	4.2	0.08%	하츠	2.3	0.27%
인선이엔티	2.4	0.08%	한전KPS	24.1	0.16%	신한알파리츠	2.2	0.06%	서희건설	6.7	0.27%
이리츠코크렙	2.2	0.05%	HDC	21.2	0.27%	이리츠코크렙	2.2	0.05%	삼성엔지니어링	81.8	0.25%
외국인 순매수 하위(억원)						외국인 순매수 강도(순매수금액/시가총액) 하위(억원)					
하위종목	금액 (1D)	순매수 강도	종목	금액 (5D)	순매수 강도	하위종목	금액 (1D)	시총 대비	하위종목	금액 (5D)	시총 대비
삼성물산	-35.5	-0.02%	아난티	-251.2	-2.05%	한창	-12.9	-0.87%	지스마트글로벌	-20.7	-4.12%
아난티	-31.7	-0.26%	삼성물산	-89.1	-0.05%	자연과환경	-3.8	-0.65%	자연과환경	-16.5	-2.85%
한샘	-15.9	-0.11%	대림산업	-88.6	-0.26%	티케이케이칼	-11.8	-0.44%	아난티	-251.2	-2.05%
한창	-12.9	-0.87%	GS건설	-86.6	-0.32%	대명코퍼레이션	-8.5	-0.41%	한창	-28.0	-1.90%
티케이케이칼	-11.8	-0.44%	한전KPS	-50.7	-0.33%	이건산업	-3.2	-0.32%	하츠	-15.2	-1.80%
대명코퍼레이션	-8.5	-0.41%	한샘	-46.4	-0.31%	코아스	-1.4	-0.30%	한국석유	-10.4	-1.37%
한전KPS	-7.9	-0.05%	HDC	-40.8	-0.52%	지스마트글로벌	-1.4	-0.29%	벽산	-19.2	-1.31%
GS건설	-7.6	-0.03%	한진기술	-33.7	-0.39%	아난티	-31.7	-0.26%	서울옥션	-12.3	-1.21%
대림산업	-7.2	-0.02%	한창	-28.0	-1.90%	벽산	-3.8	-0.26%	백광소재	-18.3	-1.16%
LG하우시스	-4.4	-0.08%	지스마트글로벌	-20.7	-4.12%	파세코	-2.7	-0.24%	유신	-6.8	-0.89%
기관 순매수 하위(억원)						기관 순매수 강도(순매수금액/시가총액) 하위(억원)					
하위종목	금액 (1D)	시총 대비	하위종목	금액 (5D)	시총 대비	하위종목	금액 (1D)	시총 대비	하위종목	금액 (5D)	시총 대비
현대건설	-60.2	-0.12%	한진기술	-27.3	-0.32%	TIGER 부동산 인프라고배당	-5.4	-1.82%	TIGER 부동산 인프라고배당	-23.9	-8.02%
삼성엔지니어링	-52.3	-0.16%	TIGER부동산 인프라고배당	-23.9	-8.02%	동아지질	-27.0	-0.98%	지스마트글로벌	-5.3	-1.06%
동아지질	-27.0	-0.98%	HDC현대산업개발	-21.5	-0.15%	백광소재	-8.8	-0.56%	SG	-7.4	-0.75%
GS건설	-17.5	-0.07%	쌍용양회	-18.9	-0.06%	한창	-4.4	-0.30%	백광소재	-9.3	-0.59%
백광소재	-8.8	-0.56%	한국토지신탁	-11.8	-0.22%	삼성엔지니어링	-52.3	-0.16%	와이엔텍	-6.5	-0.43%
대우건설	-7.3	-0.04%	백광소재	-9.3	-0.59%	넥스트사이언스	-1.7	-0.15%	대명코퍼레이션	-8.4	-0.40%
쌍용양회	-7.2	-0.02%	동아지질	-8.5	-0.31%	현대건설	-60.2	-0.12%	한진기술	-27.3	-0.32%
TIGER 부동산인프라 고배당	-5.4	-1.82%	대명코퍼레이션	-8.4	-0.40%	SG	-1.1	-0.11%	동아지질	-8.5	-0.31%
한창	-4.4	-0.30%	SG	-7.4	-0.75%	대명코퍼레이션	-1.5	-0.07%	넥스트사이언스	-3.4	-0.30%
KCC	-2.4	-0.01%	맥쿼리인프라	-7.2	-0.02%	GS건설	-17.5	-0.07%	성신양회	-6.2	-0.26%

라진성의 건설인사이드 List

2019.08.28	아시아나항공 매각, GTX	https://bit.ly/2U81sSy	
2019.08.29	ESS	https://bit.ly/2L4PVAR	
2019.09.03	분양가상한제, 아시아나항공 매각	https://bit.ly/2kqFBZ5	
2019.09.06	자이 S&D, 아시아나항공 매각	https://bit.ly/2lCf5MH	
2019.09.09	GBC, 분양가상한제	https://bit.ly/2m7ARlz	
2019.09.11	리츠, 지누스, GS 건설	https://bit.ly/2kAvdyi	
2019.09.16	대우건설 LNG, 부동산간접투자	https://bit.ly/2lQcjnc	

투자의견 변동내역

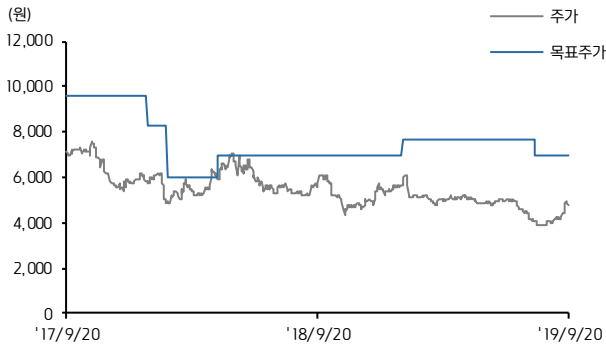
종목명	일자	투자의견	목표주가	목표 가격 대상 시점	과리율(%)	
					평균 주가대비	최고 주가대비
대우건설	2017/08/08	Buy(Maintain)	9,600원	6개월	-25.56	-20.00
(047040)	2017/10/17	Buy(Maintain)	9,600원	6개월	-25.56	-20.00
	2017/10/25	Buy(Maintain)	9,600원	6개월	-25.31	-20.00
	2017/11/03	Buy(Maintain)	9,600원	6개월	-25.62	-20.00
	2017/11/09	Buy(Maintain)	9,600원	6개월	-31.04	-20.00
	2018/01/15	Buy(Maintain)	8,300원	6개월	-27.91	-25.30
	2018/02/08	Buy(Maintain)	8,300원	6개월	-29.84	-25.30
	2018/02/13	Outperform (Downgrade)	6,000원	6개월	-10.98	-1.00
	2018/04/18	Outperform (Maintain)	6,000원	6개월	-9.29	5.33
	2018/04/27	Outperform (Maintain)	7,000원	6개월	-12.03	1.14
	2018/07/23	Buy(Upgrade)	7,000원	6개월	-12.89	1.14
	2018/08/02	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-14.50	1.14
	2018/08/22	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-16.37	1.14
	2018/10/17	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-16.98	1.14
	2018/10/31	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-26.63	-18.43
	2019/01/21	Buy(Maintain)	7,700원	6개월	-23.26	-21.04
	2019/01/30	Buy(Maintain)	7,700원	6개월	-30.98	-21.04
	2019/03/04	Buy(Maintain)	7,700원	6개월	-32.77	-21.04
	2019/04/04	Buy(Maintain)	7,700원	6개월	-33.07	-21.04
	2019/05/02	Buy(Maintain)	7,700원	6개월	-34.67	-21.04
	2019/07/23	Buy(Maintain)	7,700원	6개월	-45.84	-42.34
	2019/08/02	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-43.65	-42.07
	2019/08/13	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-41.71	-37.43
	2019/09/16	Buy(Maintain)	7,000원	6개월	-40.78	-29.00
	2019/09/20	Buy(Maintain)	7,000원	6개월		

*주가는 수정주가를 기준으로 과리율을 산출하였음.

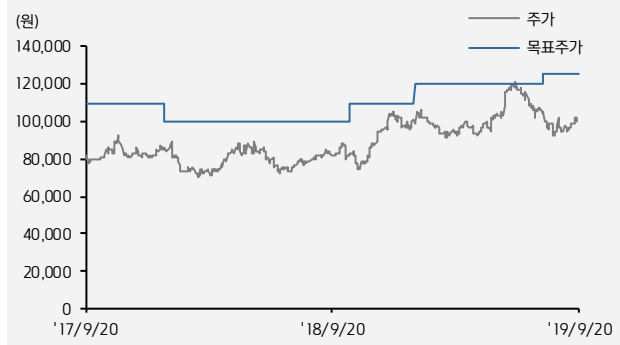
종목명	일자	투자의견	목표주가	목표 가격 대상 시점	과리율(%)	
					평균 주가대비	최고 주가대비
대림산업	2017/07/28	Outperform (Downgrade)	110,000원	6개월	-23.53	-15.73
(000210)	2017/10/17	Outperform (Maintain)	110,000원	6개월	-23.54	-15.73
	2017/10/25	Outperform (Maintain)	110,000원	6개월	-23.49	-15.73
	2017/11/03	Outperform (Maintain)	110,000원	6개월	-23.61	-15.73
	2018/01/15	Outperform (Maintain)	100,000원	6개월	-14.09	-10.60
	2018/01/26	Outperform (Maintain)	100,000원	6개월	-23.63	-10.60
	2018/04/18	Outperform (Maintain)	100,000원	6개월	-23.01	-10.60
	2018/04/27	Outperform (Maintain)	100,000원	6개월	-20.83	-10.30
	2018/07/23	Buy(Upgrade)	100,000원	6개월	-22.56	-20.50
	2018/08/07	Buy(Maintain)	100,000원	6개월	-21.96	-20.20
	2018/08/22	Buy(Maintain)	100,000원	6개월	-18.80	-12.20
	2018/10/17	Buy(Maintain)	110,000원	6개월	-27.45	-23.45
	2018/11/02	Buy(Maintain)	110,000원	6개월	-16.56	-4.09
	2019/01/21	Outperform (Downgrade)	120,000원	6개월	-14.04	-11.25
	2019/02/01	Outperform (Maintain)	120,000원	6개월	-18.76	-11.25
	2019/04/16	Outperform (Maintain)	120,000원	6개월	-19.11	-11.25
	2019/05/02	Outperform (Maintain)	120,000원	6개월	-14.83	1.25
	2019/07/23	Outperform (Maintain)	120,000원	6개월	-11.61	-10.42
	2019/07/31	Outperform (Maintain)	125,000원	6개월	-20.63	-15.60
	2019/08/13	Outperform (Maintain)	125,000원	6개월	-21.88	-15.60
	2019/09/20	Outperform (Maintain)	125,000원	6개월		

목표주가 추이

대우건설(047040)



대림산업(000210)



고지사항

- 본 조사분석자료는 당사의 리서치센터가 신뢰할 수 있는 자료 및 정보로부터 얻은 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없고, 통지 없이 의견이 변경될 수 있습니다.
- 본 조사분석자료는 유가증권 투자를 위한 정보제공을 목적으로 당사 고객에게 배포되는 참고자료로서, 유가증권의 종류, 종목, 매매의 구분과 방법 등에 관한 의사결정은 전적으로 투자자 자신의 판단과 책임하에 이루어져야 하며, 당사는 본 자료의 내용에 의거하여 행해진 일체의 투자행위 결과에 대하여 어떠한 책임도 지지 않으며 법적 분쟁에서 증거로 사용 될 수 없습니다.
- 본 조사 분석자료를 무단으로 인용, 복제, 전시, 배포, 전송, 편집, 번역, 출판하는 등의 방법으로 저작권을 침해하는 경우에는 관련법에 의하여 민·형사상 책임을 지게 됩니다.

투자의견 및 적용 기준

기업	적용기준(6개월)
Buy(매수)	시장대비 +20% 이상 주가 상승 예상
Outperform(시장수익률 상회)	시장대비 +10~+20% 주가 상승 예상
Marketperform(시장수익률)	시장대비 +10~-10% 주가 변동 예상
Underperform(시장수익률 하회)	시장대비 -10~-20% 주가 하락 예상
Sell(매도)	시장대비 -20% 이하 주가 하락 예상

업종	적용기준(6개월)
Overweight (비중확대)	시장대비 +10% 이상 초과수익 예상
Neutral (중립)	시장대비 +10~-10% 변동 예상
Underweight (비중축소)	시장대비 -10% 이상 초과하락 예상

투자등급 비율 통계 (2018/07/01~2019/06/30)

투자등급	건수	비율(%)
매수	161	95.83%
중립	7	4.17%
매도	0	0.00%