



2020년 7월 21일 | Equity Research

건설/부동산

주택공급 확대로 기초 전환, 건설주 수혜로

정부, 주택공급 정책 7월 중 발표 예정

정부는 7월 중 주택공급 정책을 추가로 발표할 예정이다. 7.10 대책 시 주택공급 방향은 1) 도시계획 규제개선, 2) 신규택지 추가 발굴, 3) 공공 재개발/재건축 사업 시 도시규제 완화, 5) 도심내 공실 상가 및 오피스 등 활용의 다섯 가지로 이에 따른 대책이 월 내 나올 것으로 보인다.

주택공급 확대 건설주에 긍정적

주택공급 확대는 종합적으로 건설 및 건자재에 긍정적이다. 정부가 이미 77만호 공급계획을 발표했으나 추가 공급을 통해 확대될 시, 건설주 할인이 다소 해소될 수 있을 것으로 예상된다. 구체적 내용은 나와봐야 확인할 수 있으나, 현 수도권 주택공급 확대와 택지 공급 추이를 볼 때, 디벨로퍼, 건설, 건자재에 전반적 수혜로 작용할 수 있을 것이다. 2004-7년 택지공급을 계기로 디벨로퍼 리레이팅이 존재했고 현대산업개발이 먼저 상승했는데, 이후 전국적 주택공급 확대로 건설업종 수혜가 이어졌다. 2018-9년 다시 택지공급 재개되면서 3기신도시 및 추가공급 등을 통해서 장기적 주택공급확대로 건설이 수혜를 볼 수 있다는 의미다.

최선호 태영건설/대림산업, GS건설도 수혜로

하나금융투자의 건설업종 전망은 자본투자 활성화 및 성장산업 투자 기업, 그리고 주주가치 제고 가능성 높은 기업 등으로 태영건설/대림산업이 여기 부합한다. 주택공급 확대 시 GS건설이 추가로 수혜를 볼 수 있을 것으로 기대된다.

Update

Overweight

Top picks 및 관심종목

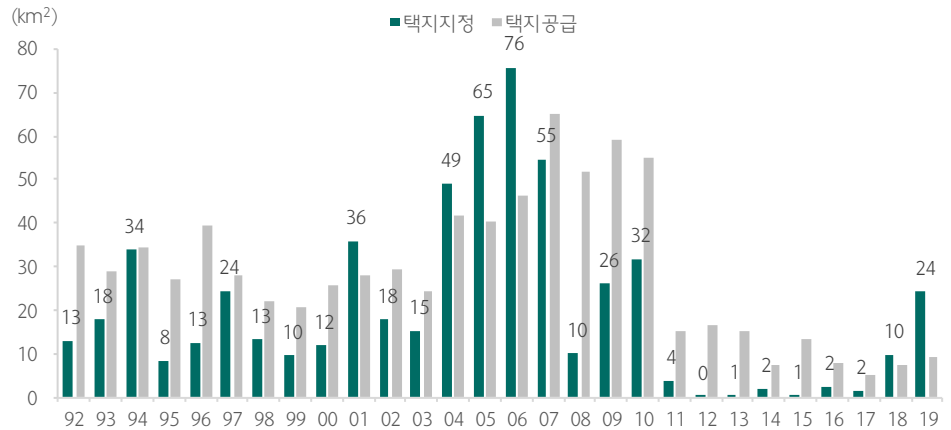
종목명	투자의견	TP(12M)	CP(7월 20일)
태영건설(009410)	BUY	25,000원	16,900원
대림산업(000210)	BUY	144,000원	91,800원
GS건설(006360)	BUY	43,000원	27,500원



Analyst **채상욱**
02-3771-7269
svchae@hanafn.com

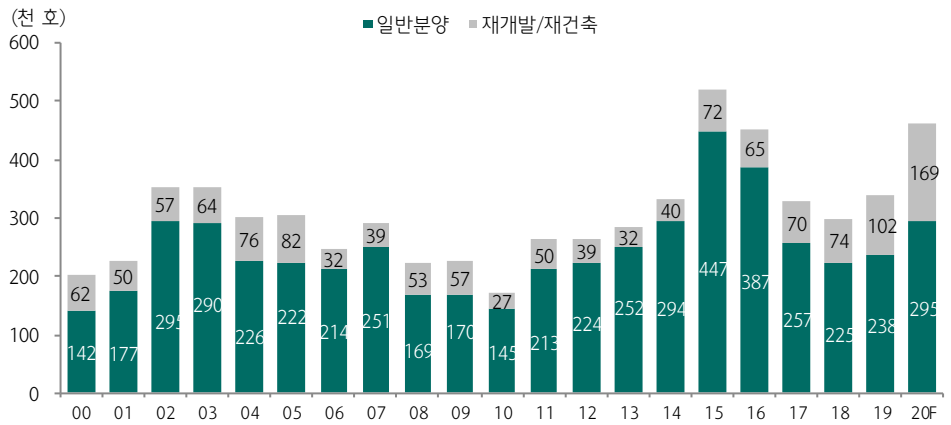
RA **이승희**
02-3771-3673
shlee95@hanafn.com

그림 1. 택지지정 및 택지공급 추이



자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 2. 일반분양 및 재개발/재건축 분양 추이



자료: REPS, 하나금융투자

표 1. 5.6 수도권 7만호 공급계획 중 <정비사업 활성화 4만호>

(단위: 만 호)

	'22년 까지	'20년	'21년	'22년	3년평균
총계	4.0	0.4	1.1	2.5	1.3
공공 재개발	2.0	0.1	0.5	1.5	0.7
소규모 정비	1.2	0.1	0.4	0.7	0.4
가로주택정비	0.7	0.1	0.2	0.4	0.2
소규모재건축	0.5	0.1	0.2	0.3	0.2
역세권 민간개발	0.8	0.2	0.3	0.3	0.3

자료: 국토교통부, 하나금융투자

표 2. 5.6 수도권 7만호 공급계획 중 <유희공간 정비 및 재활용 1.5만호>

(단위: 만 호)

	'22년 까지	'20년	'21년	'22년	3년평균
총계	1.5	0.2	0.4	0.9	0.5
준공업지역	0.7	0.1	0.2	0.4	0.2
공실 재활용	0.8	0.1	0.2	0.5	0.3
공실전환	0.5	0.0	0.1	0.4	0.2
다중주택	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1

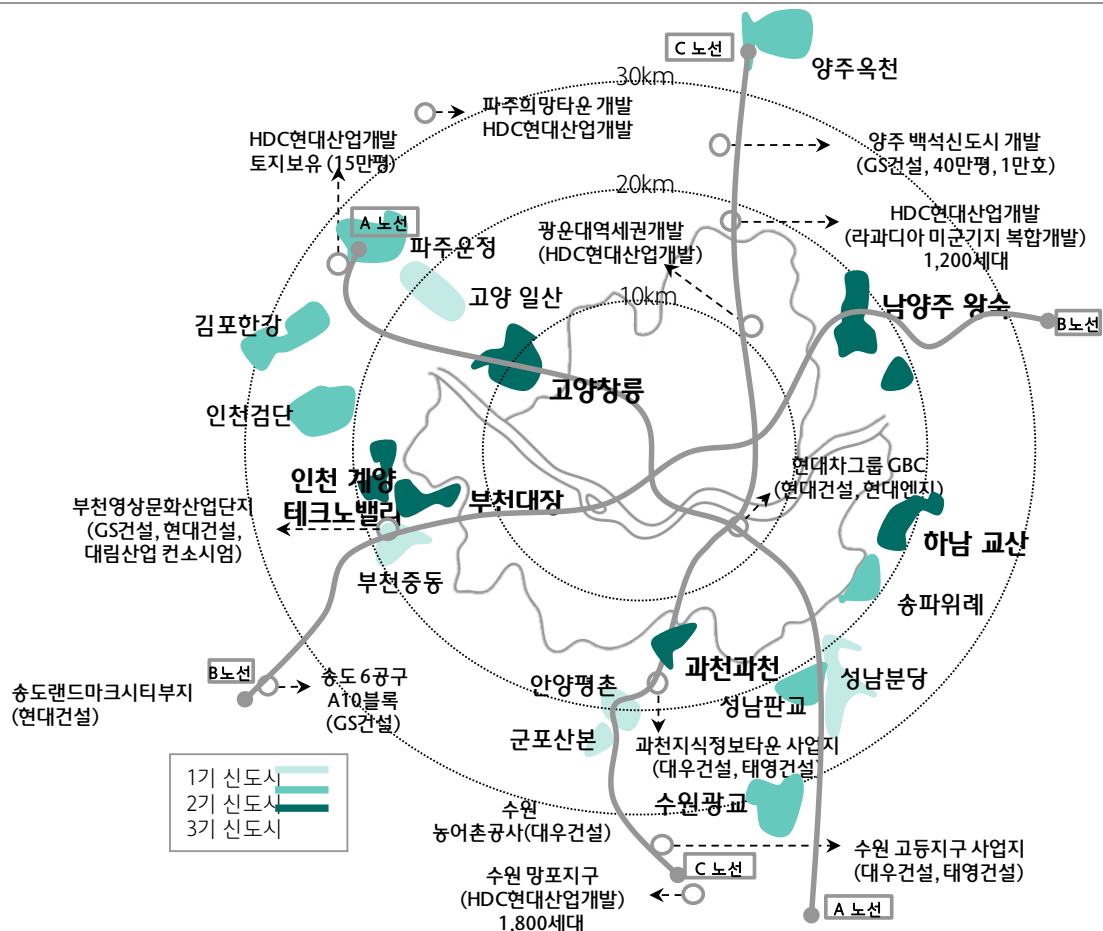
자료: 국토교통부, 하나금융투자

표 3. 5.6 수도권 7만호 공급계획 중 <도심내 유희부지 추가 확보 1.5만호>

사업부지	부지유형	호수
용산 정비창	코레일·국공유지	8,000호
용산유수지	국공유지	500호
역삼동 스포월드	사유지 공공기여	185호
대치동 코원에너지	사유지 공공기여	149호
방이2동 주민센터	공유지	138호
흑석동 유수지	국유지 등	210호
해군복지단	국유지	110호
영등포 쪽방촌	국유지, 사유지	1,190호
오류동역	코레일 부지	360호
오류동 기숙사	코레일 부지	210호
구로 노동자복지관	공유지	220호
중구 청사부지	공유지	500호
서울역 북부역세권	코레일 부지	516호
창신1동 주민센터	공유지	208호
서부트럭터미널	국공유지, 사유지	950호
<개발계획 확정 후 공개부지(3곳)>	코레일·국유지	2,000호
(공개) 한국교육개발원(30만호 비공개부지)	공유지	344호
총계(18곳)		15,446호

자료: 국토교통부, 하나금융투자

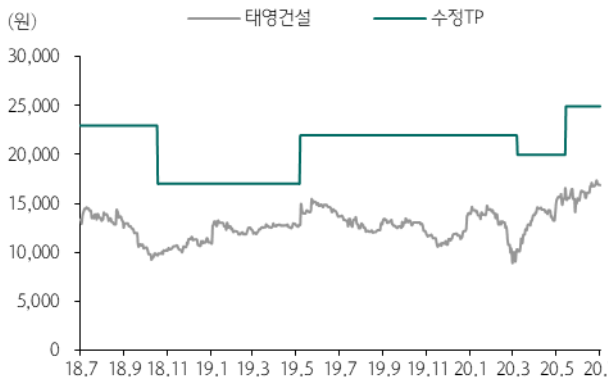
그림 3. 3기 신도시와 GTX



자료: 하나금융투자

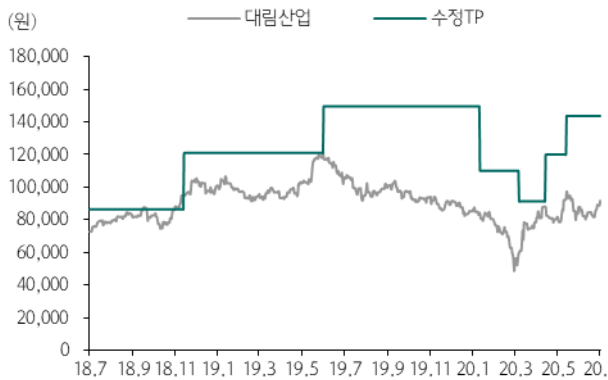
투자이견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

태영건설



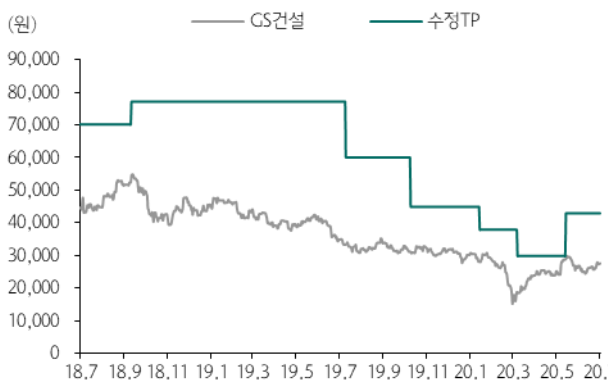
날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	25,000		
20.3.27	BUY	20,000	-31.13%	-17.00%
19.5.27	BUY	22,000	-41.00%	-29.55%
18.11.8	BUY	17,000	-30.31%	-21.76%
18.7.20	BUY	23,000	-45.29%	-36.30%
18.5.20	BUY	20,000	-26.93%	-14.25%

대림산업



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	144,000		
20.5.4	BUY	120,000	-31.03%	-22.58%
20.3.27	BUY	91,000	-14.93%	-3.19%
20.1.31	BUY	110,000	-34.13%	-22.64%
19.6.21	BUY	150,000	-35.58%	-21.33%
18.12.3	BUY	121,000	-17.38%	0.41%
18.10.12	Neutral	86,000	-3.49%	10.58%
18.1.21	BUY	110,000	-27.89%	-18.45%

GS건설



날짜	투자이견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
20.6.3	BUY	43,000		
20.3.27	BUY	30,000	-20.80%	-4.33%
20.2.3	BUY	38,000	-33.10%	-19.21%
19.10.29	BUY	45,000	-31.66%	-27.22%
19.7.30	BUY	60,000	-46.18%	-41.50%
18.10.2	BUY	77,000	-44.91%	-28.96%
18.7.20	BUY	70,000	-32.12%	-24.29%
18.5.20	BUY	57,000	-18.51%	-9.47%

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	91.1%	8.9%	0.0%	100.0%

* 기준일: 2020년 7월 20일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)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.
- 당사는 2020년 7월 21일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 2020년 7월 21일 현재 해당 회사의 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.