

건설/건자재

산업이슈 브리프 |

Check Point

- 서울시, 기존 총족 역세권 주거지역 용적률 700%까지 상향 가능
- 국토부 역시 3기 신도시 용적률 상향 검토
- 선행지표인 인허가, +17.5% YoY

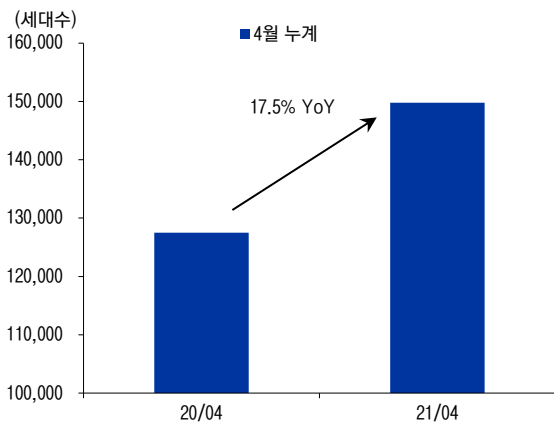
착공 빅사이클의 근거

Analyst 김세련 - 02. 3779 8634 - sally.kim@ebestsec.co.kr

서울 역세권 용적률 최대 700%까지 상향, 3기 신도시 용적률 상향 검토 역시 시사

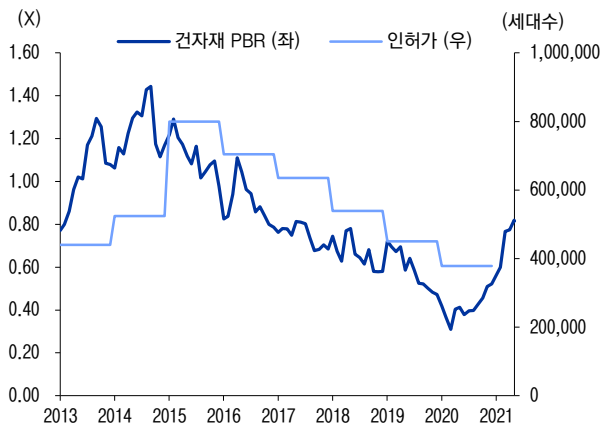
- 서울시는 '역세권 복합개발 지구단위계획 수립기준'을 발표함. 이는 지난해 발표된 역세권 고밀개발 계획의 후속 조치로, 역세권에서 복합 개발을 할 시 주거지역 용적률을 700%까지 높일 수 있도록 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령'을 개정한 데 따른 것
- 개정된 시행령으로 역세권 복합용도 개발 계획을 기존 준주거/상업지역 뿐만 아니라 주거지역까지 확대 적용이 가능해짐. 다만, 용적률 완화로 인한 토지가치 상승분 일부를 공공임대주택으로 기부채납하도록 함. 개발 대상 사업지는 역세권 경계 변경 250m에서 최소~최대 면적 요건, 도로 요건, 노후도 요건 등을 충족해야함
- 그간 서울에서 3층 일반주거지역 지구단위 계획으로 올릴 수 있는 용적률은 최대 400~500% 수준이었기 때문에, 일정 기준을 충족하면 준주거로 종상향해 최대 700%까지 올릴 수 있게 됨
- 또한 2일 오전 국토부 브리핑에서 3기 신도시 용적률 상향에 대해 검토가 가능하다는 점을 시사함
- 4월까지 누계기준 인허가 물량은 전년동기대비 17.5% 증가함. 인허가와 착공까지 6개월~1년이 걸리기 때문에 2022년 분양 역시 최소 10% 이상은 성장 가능할 것으로 보임. 이는 현 정책 기조 완화가 반영된 데이터가 아니기 때문에, 향후 민간 재건축 규제 완화 또는 역세권 과밀지역 개발 확대가 이루어지면서 인허가 물량의 강한 턴어라운드 가 나타날 수 있을 것으로 기대
- 금번 공격적인 역세권 용적률 확대로 역세권 자체사업 부지를 보유하고 있는 HDC현대산업개발, SK네트웍스 시내 주유소 부지를 여러 군데 보유하고 있는 자이에스앤디의 직관적 수혜가 기대됨. 뿐만 아니라 모멘텀에 따른 리레이팅이 시작된 건자재 역시도 인허가 물량 턴어라운드 가시화에 따른 주가 랠리 지속될 것

4월 누계기준 인허가 물량



자료: 국토교통부, 이베스트투자증권 리서치센터

건자재 평균 PBR와 인허가 세대수 추이



자료: FnGuide, 국토교통부, 이베스트투자증권 리서치센터

HDC현대산업개발 목표주가 추이		투자 의견 변동내역												
		일시	투자 의견	목표 가격	과리율(%)			일시	투자 의견	목표 가격	과리율(%)			
					최고 대비	최저 대비	평균 대비				최고 대비	최저 대비	평균 대비	
		2019.07.22	변경	김세련										
		2019.07.22	Buy	50,000	-25.5		-31.4							
		2019.10.07	Buy	46,000	-27.2		-31.5							
		2019.11.11	Buy	40,000	-22.2		-32.6							
		2020.01.13	Hold	25,000	-4.4		-20.2							
		2020.04.24	Hold	20,000	41.3		8.7							
		2021.01.11	Buy	35,000	-10.0		-16.7							
		2021.02.03	Buy	40,000										

자이에스앤디 목표주가 추이		투자 의견 변동내역												
		일시	투자 의견	목표 가격	과리율(%)			일시	투자 의견	목표 가격	과리율(%)			
					최고 대비	최저 대비	평균 대비				최고 대비	최저 대비	평균 대비	
		2020.07.30	변경	김세련										
		2020.07.30	Buy	9,000	-9.8		-20.9							
		2020.08.05	Buy	10,500	34.3		-11.3							
		2021.01.18	Buy	16,500										

Compliance Notice

- 본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다(작성자: 김세련)
- 본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.
- 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
 - 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
 - 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.
 - 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급 guide line (투자기간 6~12개월)	투자등급	적용기준 (향후 12개월)	투자 의견 비율	비고
Sector (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
Company (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3단계	Buy (매수) Hold (보유) Sell (매도)	+15% 이상 기대 -15% ~ +15% 기대 -15% 이하 기대	93.6% 6.4%	2018년 10월 25일부터 당사 투자등급 적용기준이 기존 ±20%에서 ±15%로 변경
		합계		100.0%	투자 의견 비율은 2020. 4. 1 ~ 2021. 3. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨 마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)