# Industry Analysis

SK Research center

2021/07/05

## 건설/부동산
## 주택공급 확대 Cycle

- 부동산 시장의 중요 변수: 정책
- 주택공급은 언제까지 늘어날까?
- 여전히 건설업종 Overweight Call

건설·건자재·부동산. 신서정, 3773-9978

SK INDUSTRY Analysis

SK securities

*Analyst*
**신서정**
seojeong@sks.co.kr
02-3773-9978

## 건설 / 부동산

### 주택공급 확대 Cycle 에서 엿보는 기회

**주택공급물량이 안정적으로 증가하는 가운데, 이러한 추세가 내년까지 지속될 수 있을까에 대한 질문이 많은 상황. 결론부터 말하자면 올해뿐만 아니라 내년에도 주택공급은 약 48 만호 수준으로 안정적인 증가세를 시현할 것으로 전망. 단기 주택공급물량을 예상하는 중요한 요소는 '정책'인데, 이는 기 발표된 주택공급책만 감안해도 충분히 가능한 물량임. 당연하게도 국내 주택주 및 건자재 종목들은 실적 수혜 예상됨**

#### 주택공급 Cycle 을 이해하면 미래가 보인다

주택공급과 주택가격은 당연하게도 높은 상관관계를 가지고 있다. 이제껏 시장은 주택가격 상승-주택공급 증가-일정한 래깅타임을 두고 주택가격 상승률 둔화-주택공급물량 감소-주택가격 상승'의 흐름을 반복해왔는데, 이러한 Cycle 을 이해해볼 때 주택가격 전망을 위해서는 필수적으로 주택공급물량에 대한 전망이 전제되어야 한다. 더불어 주택공급은 정책적인 부분에 큰 영향을 받는데 과거 MB 정부때 부동산 가격 안정화를 목적으로 보금자리주택건설 방안이후 주택공급이 증가했던 것과 박근혜정부 때 보금자리주택 공급 계획 수정 및 택촉법 폐지 추진 등 이후 주택공급 감소가 예견되었던 것을 대표적 예로 들 수 있다. 2020 년 이후 여러 번 발표된 주택공급책으로 올해뿐만 아니라 내년까지 주택공급은 확대를 지속할 것으로 예상한다.

#### 현 주택공급책만 감안해도 주택공급 확대 시그널

2020 년 발표된 주택공급책은 대표적으로 5.6 대책, 8.4 대책, 11.19 대책으로 요약이 가능하다. 5.6 대책에서는 22 년 까지 서울 도심에 7 만호 부지를 추가 확보하고, 23 년 이후 수도권에 연평균 25 만호 + $\alpha$ 수준의 주택공급을, 8.4 대책에서는 서울권역 중심으로 주택 26.2 만호 + $\alpha$ 추가공급 계획을, 마지막으로 11.19 대책에서는 22 년까지 전국에 11.4 만호 주택 공급책을 발표하였다. 더불어 2021 년 2.4 대책에서는 총 83.6 만호 (서울 32.3 만호, 인천경기 29.3 만호, 5 대 광역시 22 만호)의 공급 부지 확보 계획을 발표하였다. 결론적으로 종합해서 볼 때 2021 년 예상 분양물량은 39~47 만호, 2022 년 예상 분양물량은 48 만호가량으로 예상된다.

#### 국내 주택주와 건자재 종목들의 실적 수혜 기대

당연하게도 주택공급확대는 국내 주택주와 건자재 종목들의 실적 수혜로 연결될 것이다. 특히 과거 2013~2015 년 주택분양 랠리를 보였던 때를 떠올려 볼 때 이번 사이클에서는 단순히 실적 개선뿐만 아니라 멀티플의 상승까지 기대된다. 특히 대형건설사 중에서는 현대건설, GS 건설을 그리고 건자재 중에서는 시멘트 업종에 주목 필요성이 있다. 안정적인 실적과 더불어 대선을 앞둔 시점에서 부동산 정책 수혜가 기대되는 데다가, 각 업체마다 Bottom-Up 이벤트까지 보유하고 있기 때문에 현 시점에서 하반기까지 주목 필요성이 있다

*Analyst* 신서정 seojeong@sks.co.kr / 02-3773-9978

# Contents

1. 주택공급 Cycle 의 이해 3

2. 주택공급확대 = 시공사와 건자재 실적 상승 14

3. 기업분석 17

## Compliance Notice

- 작성자(신서정)는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제 3 자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 당사는 자료공표일 현재 해당기업과 관련하여 특별한 이해 관계가 없습니다.
- 종목별 투자의견은 다음과 같습니다.
- 투자판단 3 단계 (6 개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도

**SK 증권 유니버스 투자등급 비율 (2021 년 7 월 5 일 기준)**

| 매수 | 90.98% | 중립 | 9.02% | 매도 | 0% |
|---|---|---|---|---|---|

▶보고서는 총 42 페이지로서, 완본열람을 원하실 경우 당사 홈페이지 (www.sks.co.kr) 접속 부탁드립니다.