



2019년 10월 21일 | Equity Research

건설/부동산

건설투자 확대, 3기 신도시 수혜주 삼시다

정부, 건설투자 확대 전망

10월 13일 정부는 지난해 발표한 남양주·하남·인천·과천 대규모 택지 5곳에 대해 공공주택지구 지정을 고시한다고 밝혔으며, 10월 17일 경제장관회의에서 건설투자 확대에 대한 의지를 밝혔다. 이에 2020년말부터 3기 신도시 택지공급이 이루어질 것으로 전망하며, 정부의 적극적인 SOC 투자가 기대된다. 정부는 내년 예산 중 SOC 부문을 올해보다 13% 증가한 22.3조원으로 편성했으며 더불어 올해 6월에 발표한 고양 창릉, 부천 대장 등 11만호는 20년 상반기에 지구지정될 전망이다.

디벨로퍼 업황 개선 기대

민간택지 분양가 상한제로인한 공급우려가 있었으나, 내년 4월 분상제 시행 이전까지의 밀어내기 분양으로 향후 약 3년간의 건설사 실적은 안정적인 것으로 전망한다. 더불어 3기 신도시의 공급일정이 앞당겨지고 GTX 및 SOC 투자 확대에 대한 기대감으로 국내 토목을 중심으로 한 펀더멘털 회복이 예상된다. 다소 주춤했던 디벨로퍼에 대한 기대감 역시 회복될 것으로 기대되며 3기 신도시를 중심으로 도시개발업 파이프라인을 확보한 태영건설과 HDC현대산업개발이 수혜를 입을 것으로 전망한다. 특히 과천 제외 올해 예정된 자체사업지를 분양 완료해 리스크를 축소하고, 자회사인 TSK코퍼레이션의 빠른 성장으로 견고한 이익 모멘텀을 확보한 태영건설을 최선호주로 제시한다.

건설업 다시 회복 할 때

건설업은 한동안 분상제와 북미회담 결렬 등 업황에 대한 우려로 추가성파가 좋지 못했다. 올해 해외수주 역시 부진하나, 그동안 이연된 프로젝트들의 결과가 4분기 또는 내년 1분기에 나올 것으로 기대돼 내년 가이던스는 개선될 것으로 전망한다. 업황리스크로 추가조정이 큰 가운데, 저점 구간을 통과하고 있다고 판단, 태영건설, GS건설을 매수 추천한다.

Update

Overweight

Top picks 및 관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(10월 18일)
태영건설(009410)	BUY	22,000원	13,050원
GS건설(006360)	BUY	60,000원	32,800원
HDC현대산업개발(294870)	BUY	63,000원	32,650원
현대건설(000720)	BUY	65,000원	44,700원
삼성엔지니어링(028050)	BUY	24,000원	16,800원
대림산업(000210)	BUY	150,000원	97,300원
대우건설(047040)	Neutral	6,000원	4,610원



Analyst 채상욱
02-3771-7269
swchae@hanafn.com

RA 이송희
02-3771-3673
shlee95@hanafn.com

정부, 건설투자 확대 전망

10월 13일 정부는 지난해 발표한 남양주·하남·인천·과천 대규모 택지 5곳에 대해 공공 주택지구 지정을 고시한다고 밝혔으며, 10월 17일 경제장관회의에서 건설투자 확대에 대한 의지를 밝혔다. 이에 2020년말부터 3기 신도시 택지공급이 이루어질 것으로 전망하며, 정부의 적극적인 SOC 투자가 기대된다. 정부는 내년 예산 중 SOC 부문을 올해보다 13% 증가한 22.3조원으로 편성했으며 더불어 올해 6월에 발표한 고양 창릉, 부천 대장 등 11만호는 20년 상반기에 지구지정될 전망이다.

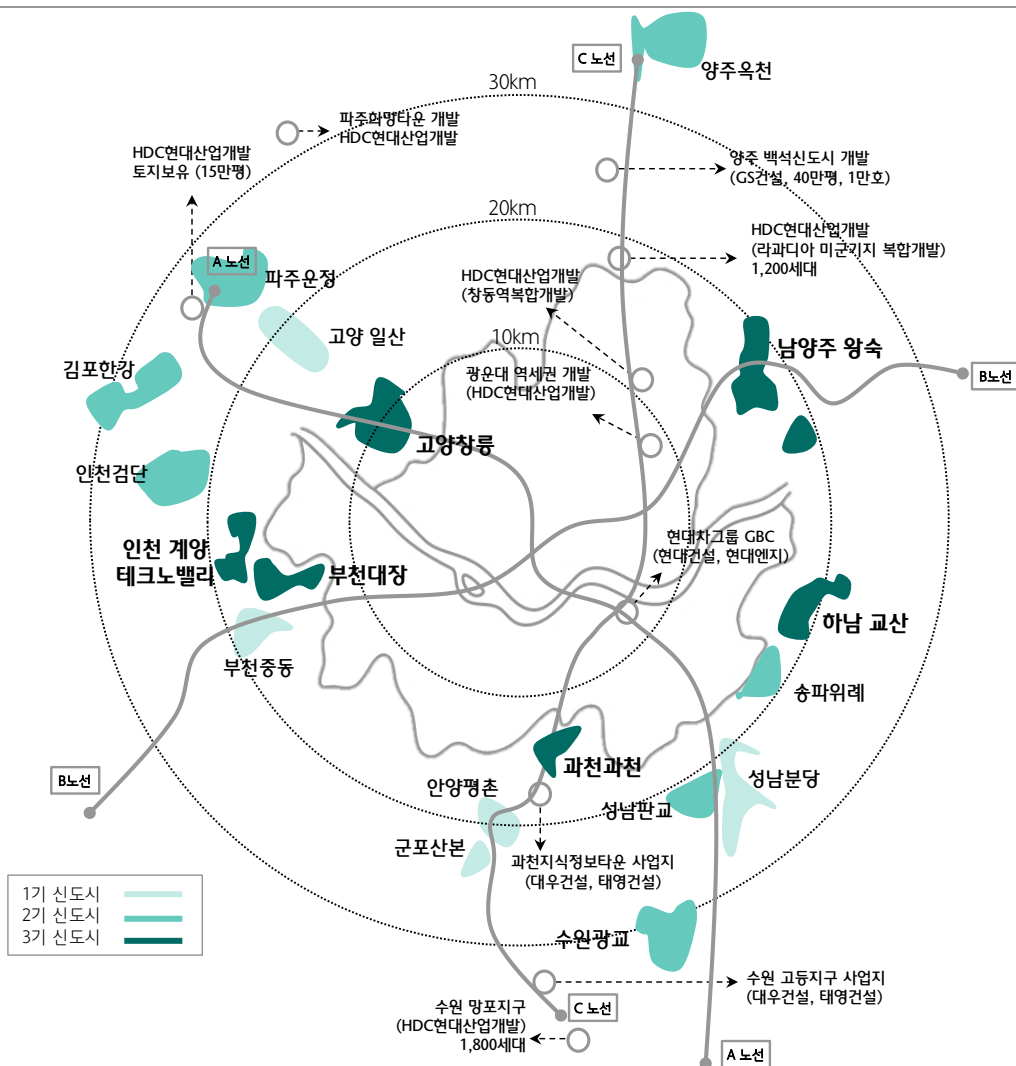
표 1. 3기 신도시 발표지구 개요

(만m², 만호)

구분	1차발표	2차발표			3차발표	
	과천과천	남양주 왕숙	하남교산	인천 계양	고양 창릉	부천 대장
면적	155	1,134	649	335	813	343
호수	0.7	6.6	3.2	1.7	3.8	2.0

자료: 국토교통부, 하나금융투자

그림 1. 신도시 위치도



자료: 국토교통부, 하나금융투자

디벨로퍼 업황 개선 기대

민간택지 분양가 상한제로 인한 공급우려가 있었으나, 내년 4월 분상제 시행 이전까지의 밀어내기 분양으로 향후 약 3년간의 건설사 실적은 안정적인 것으로 전망한다. 더불어 3기 신도시의 공급일정이 앞당겨지고 GTX 및 SOC 투자 확대에 대한 기대감으로 국내 토목을 중심으로 한 펀더멘털 회복이 예상된다. 다소 주춤했던 디벨로퍼에 대한 기대감 역시 회복될 것으로 기대되며 3기 신도시를 중심으로 도시개발업 파이프라인을 확보한 태영건설과 HDC 현대산업개발이 수혜를 입을 것으로 전망한다. 특히 과천 제외 올해 예정된 자체사업지를 분양 완료해 리스크를 축소하고, 자회사인 TSK코퍼레이션의 빠른 성장으로 견고한 이익 모멘텀을 확보한 태영건설을 최선호주로 제시한다.

표 2. 광역교통시설 확충안

사 업 명	사업 내용	향후 계획
GTX-A	43.6km, 운정 ~ 삼성 (운영: 운정 ~ 동탄)	2018년 12월 착공
GTX-C	74.2km, 양주(덕정) ~ 수원	2019년 초 기본계획 착수
GTX-B	80.1km, 인천 송도 ~ 남양주 마석	2019년 예타완료 추진
신안산선	44.6km, 안산·시흥 ~ 여의도	2019년 하반기 착공
신분당선 연장 (광교 ~ 호매실)	11.1km, 수원 광교 ~ 호매실	입주민 재원분담사업에 대한 제도개선을 통해 신속추진
계양-강화 고속도로	31.5km, 인천 계양 ~ 인천 강화	2019년 예타완료 추진
별내선 연장	3.3km, 별내역(별내선) ~ 북별내(진접선)	지자체 협의 및
3호선 연장(서북부)	7.6km, 대화역 ~ 파주시 운정	예비타당성 조사 등
한강선(가칭)	24.2km, 방화 ~ 김포	신속 추진
7호선 연장(양주 신도시)	4.0km, 고읍 ~ 옥정	2019년 초 기본계획 착수
위례 트램(위례 신도시)	5.4km, 마천역 ~ 북정역·우남역	(타당성조사 비대상)

자료: 국토교통부, 하나금융투자

표 3. 태영건설 자체사업지 분양 및 입주 시기

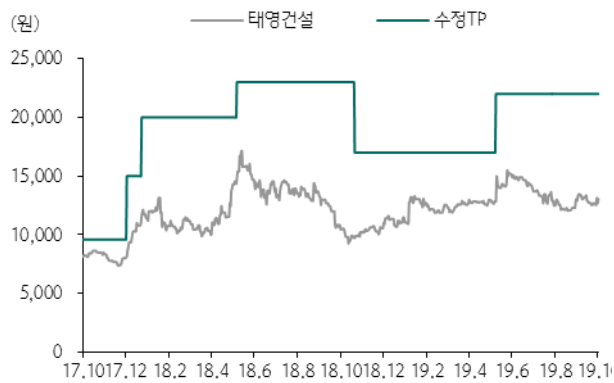
(단위: 호, 십억원)

구분	현장명	세대수	매출 (예상)	분양	입주	2018				2019				2020E				2021E			
						1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
기분양	광명 역세권 복합단지 PF	2,826	808	2Q16	1Q20																
기분양	전주 에코시티 (공동주택 2,733/임대 660호, 매출액 762)																				
기분양	1) 4-5블록	1,440	403	3Q15	1Q18																
기분양	2) 7-12블록	1,351	378	3Q16	1Q19																
기분양	3) 임대블록8	660	-	4Q17	2Q20																
기분양	4) 임대블록3	660	-	2Q18	1Q21																
예정	5) 14블록	702	197	2Q19	2Q22																
기분양	창원 유니시티 사업	4,062	1,625	2Q16	4Q19																
기분양	하남 감일지구 포웰시티	260	156	2Q18	1Q21																
기분양	행복도시 6-4 생활권	930	349	2Q18	1Q21																
기분양	수원 고등 주거환경개선사업	695	348	1Q19	1Q22																
기분양	양산 사송신도시 Phase 1	873	297	2Q19	2Q22																
예정	대구 북구 도남	1,330	426	2Q19	2Q22																
예정	과천시식정보타운	788	630	3Q19	2Q22																
기분양	양산 사송신도시 Phase 2	1,400	476	3Q20	2Q22																
기분양	네오시티(부천)	미정	-	미정	미정																
기분양	경포4지구	미정	-	미정	미정																

자료: 부동산114, 하나금융투자

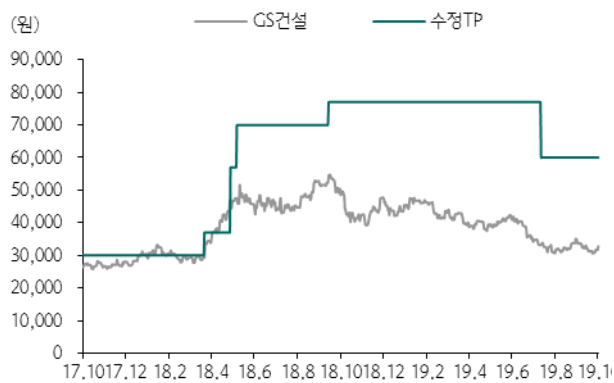
투자의견 변동 내역 및 목표주가 괴리율

태영건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.5.27	BUY	22,000		
18.11.8	BUY	17,000	-30.31%	-21.76%
18.5.25	BUY	23,000	-42.29%	-25.43%
18.1.10	BUY	20,000	-43.39%	-27.25%
17.12.20	BUY	15,000	-32.42%	-26.33%

GS건설



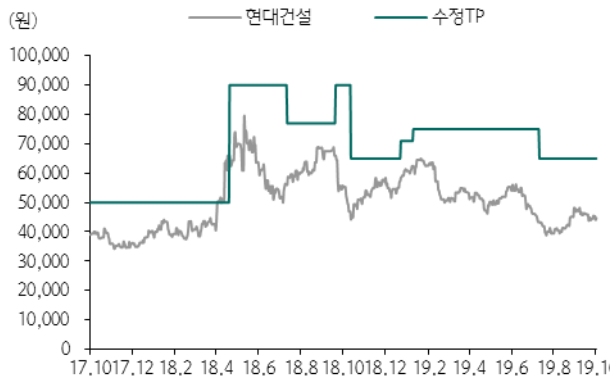
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.7.30	BUY	60,000		
18.10.2	BUY	77,000	-44.91%	-28.96%
18.5.25	BUY	70,000	-32.89%	-24.29%
18.5.16	BUY	57,000	-18.63%	-16.49%
18.4.9	BUY	37,000	3.06%	26.35%
17.10.22	Neutral	30,000	-4.00%	10.83%

HDC현대산업개발



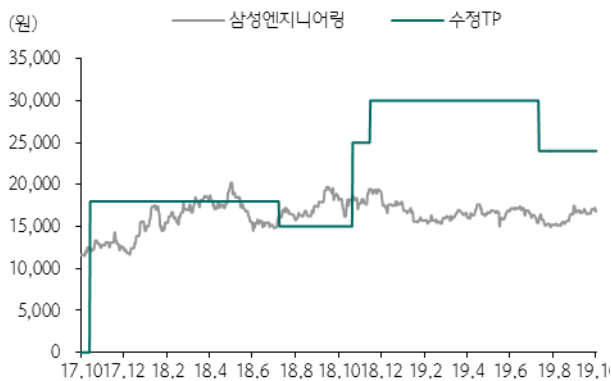
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.7.29	BUY	63,000		
19.2.25	BUY	81,000	-44.43%	-35.68%
18.11.8	BUY	75,000	-40.23%	-30.67%
18.7.25	BUY	80,000	-34.00%	-21.00%

현대건설



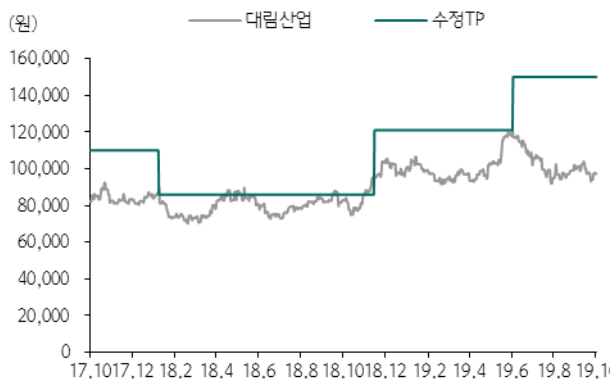
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.7.29	BUY	65,000		
19.1.28	BUY	75,000	-28.96%	-13.33%
19.1.10	BUY	71,000	-14.65%	-12.11%
18.10.30	BUY	65,000	-17.81%	-10.15%
18.10.8	BUY	90,000	-39.95%	-28.33%
18.7.30	BUY	77,000	-18.41%	-10.52%
18.5.8	BUY	90,000	-31.27%	-12.11%
17.10.22	BUY	50,000	-18.91%	31.80%
17.9.27	BUY	58,000	-33.20%	-31.21%

삼성엔지니어링



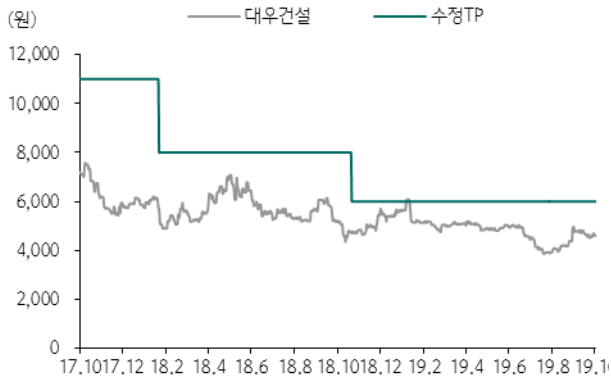
날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.7.30	BUY	24,000		
18.12.3	BUY	30,000	-44.19%	-35.17%
18.11.8	BUY	25,000	-27.39%	-22.20%
18.7.27	Neutral	15,000	15.72%	31.33%
18.4.25	Neutral	18,000	-12.75%	12.22%
17.11.1	BUY	18,000	-15.60%	3.89%
17.10.24				-

대림산업



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.6.21	BUY	150,000		
18.12.3	BUY	121,000	-17.38%	0.41%
18.1.26	Neutral	86,000	-7.21%	10.58%
17.10.22	BUY	110,000	-23.42%	-15.91%
17.4.9	Neutral	90,000	-5.11%	3.89%

대우건설



날짜	투자의견	목표주가	괴리율	
			평균	최고/최저
19.1.30	Neutral	6,000		
18.11.8	BUY	6,000	-12.52%	1.33%
18.2.8	BUY	8,000	-29.61%	-11.50%
17.10.22	BUY	11,000	-44.36%	-31.09%
17.7.23	BUY	10,000	-27.10%	-18.10%

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	90.1%	9.9%	0.0%	100.0%

* 기준일: 2019년 10월 18일

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 2019년 10월 21일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 2019년 10월 21일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사항목은 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.