



건설 (Positive)

주요 지표 점검 (2022.12)

▶ Analyst 송유림 yurim.song@hanwha.com 3772-7152 / RA 조정현 controlh@hanwha.com 3772-7509

국내 건설수주: 10월 국내 건설 수주액 30% 감소

2022년 10월 국내 건설 수주액은 전년동기 대비 29.8% 감소한 11.2조 원을 기록했다. 올해 들어 첫 마이너스 기록이다. 10월 누계 기준으로는 12.1% 증가다. 10월만 놓고 보면 주거용 건축 부문의 수주 감소가 YoY -43.9%로 가장 컸고, 비 주거용 건축과 토목 부문도 각각 27.5%, 2.4%의 감소를 기록했다. 건축 세부공종으로는 재건축을 제외한 전 부문이 감소를 나타냈으며 특히, 신규주택 수주가 절반 이상 줄어들며 감소가 두드러졌다. 부동산 경기 둔화, 고금리에 따른 금융 비용 증가, 자재가격 상승, 자금조달 난항 등 감안 시 향후 신규주택을 중심으로 한 주택 수주 감소는 불가피할 전망이다.

건설 동행지표: 10월 착공면적 감소폭 확대

10월 건축 착공면적은 YoY -35.4%로 감소폭이 확대됐다. 주거용 착공면적은 YoY -46.2%를, 비주거용 착공면적은 YoY -29.1%를 기록했다. 10월 누계 기준으로도 두 자릿 수 감소(-13.1%)다. 건설 기성액은 작년 10월 이후 증가를 지속하고 있으나 연초부터 건축 착공면적의 감소가 이어진 점을 감안하면 기성액 또한 내년 상반기 중 감소로 전환할 것으로 예상된다. 10월 건설기성액은 YoY +15.4%를 기록했으며, 공종별로는 비주거용 건축 +33.0%, 주거용 건축 +11.4%, 토목 +5.3%의 증가를 나타냈다.

전국 아파트 공급: '23년 분양공급 두 자릿수 감소 예상

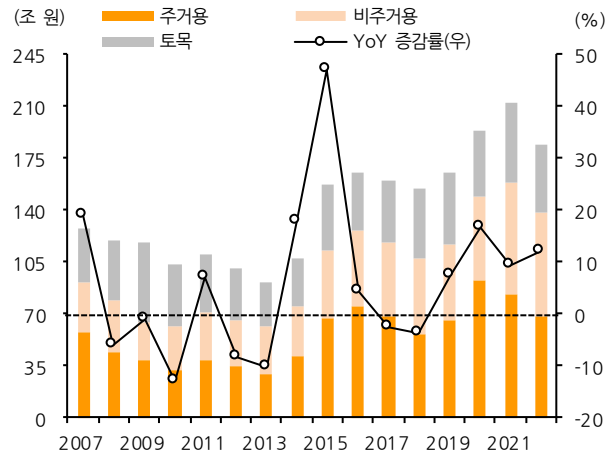
올해 들어 현재(12/7)까지 36.2만 세대의 분양 공급이 이루어졌고, 연간 분양 공급 계획도 지난 달 47만 세대에서 40만 세대로 줄었다. 올해 분양 공급은 작년 연간 39.1만 세대에 조금 못 미치는 약 37만 세대를, 내년은 신규주택 수주 급감 여파에 따른 두 자릿수 분양 감소를 예상(30만 세대 내외)한다. 다만, 재개발재건축 분양은 올해 대비 늘어날 것으로 전망하는데, 이는 이미 이주/철거, 착공이 진행된 현장을 중심으로 일반분양이 재개될 것으로 보기 때문이다. 최근 둔촌주공(1순위 경쟁률 3.7:1), 장위4(3.1:1) 등 서울지역의 대규모 재개발재건축 현장에서 청약이 진행됐다.

한편, 10월 미분양은 전월대비 5613세대 늘어난 47217세대를 기록했다. 수도권은 경기 지역을 중심으로 미분양 세대수가 소폭 감소한 반면, 지방은 5796세대 증가했다. 지역별로는 경상남도의 증가가 1775세대로 가장 컸으며 그 다음은 강원도가 1025세대로 컸다. 대구 지역 미분양은 10830세대를 기록 중이며, 2009년 1월 피크의 절반 수준이다. 한편, 전국 준공 후 미분양은 전월대비 112세대 줄어 3개월 연속 감소를 지속하고 있다.

해외 건설수주: MENA 발주금액 증가 기록 중

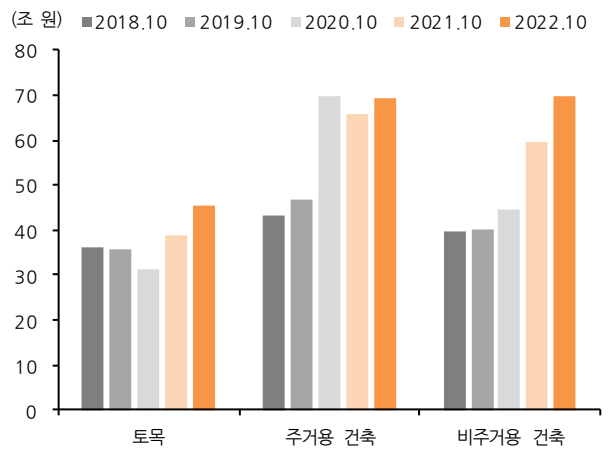
10월 누계 기준 MENA지역 프로젝트 계약액은 813억 달러로 전년동기 대비 28.2% 증가했다. 10월 계약액은 113억 달러로 전년 동기대비 34.2% 증가를 기록했는데, 주요 발주 프로젝트로는 카타르 North Field Production Sustainability Ph#2(45억 달러, Saipem), 사우디 태양광 발전(2600MW, 27억 달러, China Energy Engineering) 등이 있었다. 한편, 국내 건설사의 해외수주액은 12월 7일 기준 272억 달러로 전년동기 대비 20% 증가를 기록 중이다. 회사별 수주 성과는 삼성물산(49억 달러) > 삼성엔지니어링(28억 달러) > 현대엔지니어링(27억 달러) > 현대건설(27억 달러) 순이다.

[그림1] 국내 건설 수주액: '22년 10월 누계 YoY +12.1% 기록



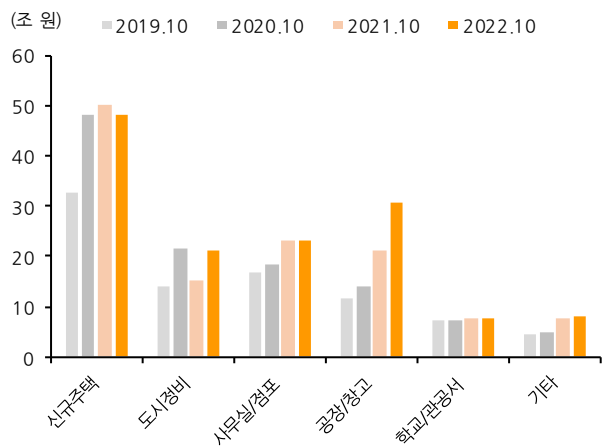
자료: 대한건설협회, 한화투자증권 리서치센터

[그림2] 국내 건설수주 부문별 현황(10월 누계)



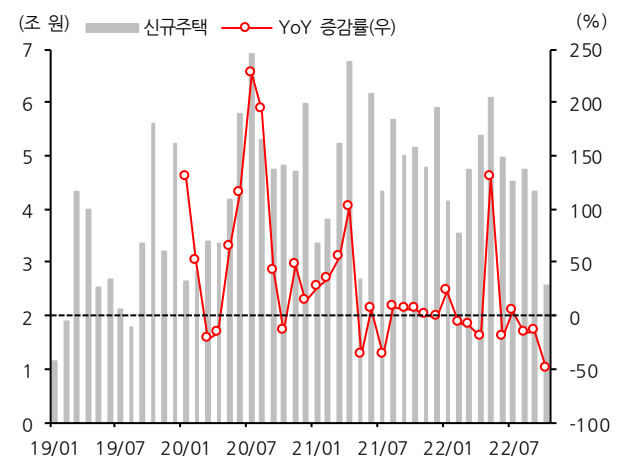
자료: 대한건설협회, 한화투자증권 리서치센터

[그림3] 건축부문 세부공종별 수주 현황(10월 누계)



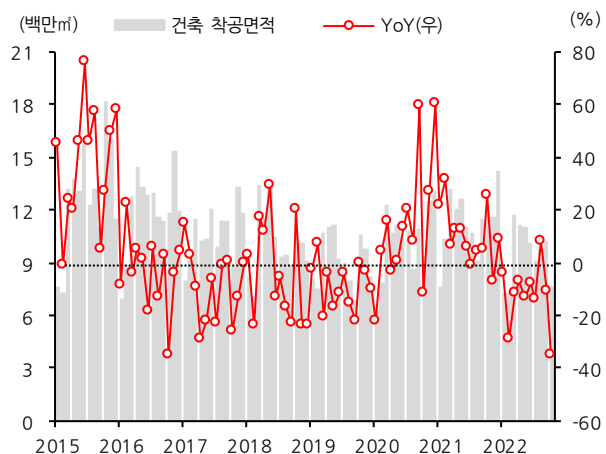
자료: 대한건설협회, 한화투자증권 리서치센터

[그림4] 민간 신규주택 수주 월별 추이: '22년 10월 YoY -50%



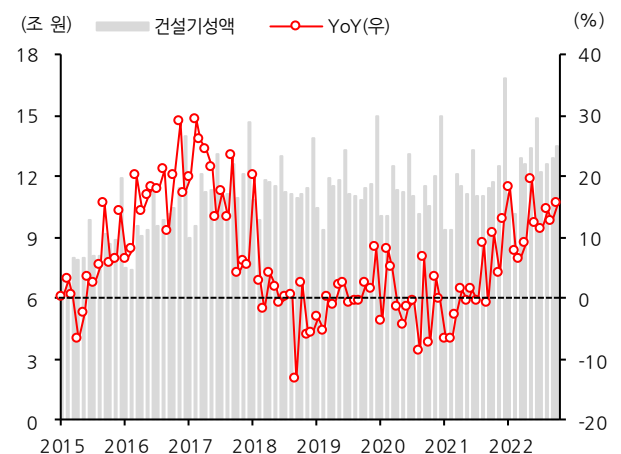
자료: 대한건설협회, 한화투자증권 리서치센터

[그림5] 건축 착공면적: '22년 10월 누계 YoY -13.1% 기록



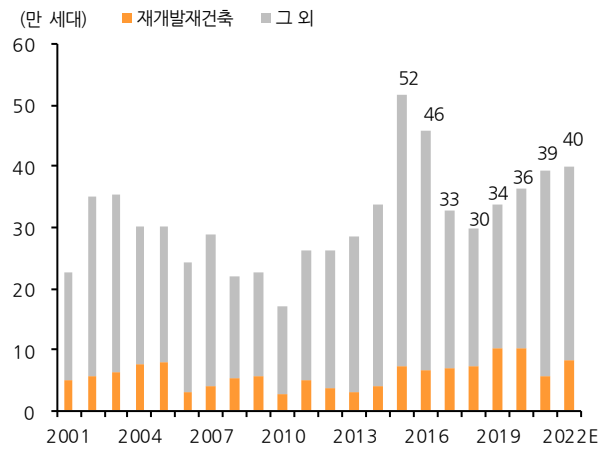
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림6] 건설 기성액: '22년 10월 누계 YoY +12.6% 기록



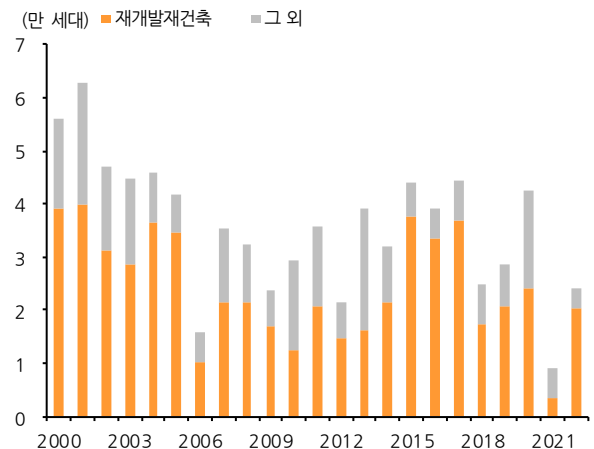
자료: 통계청, 한화투자증권 리서치센터

[그림7] 아파트 분양공급 추이 및 계획: '22년 40만 세대



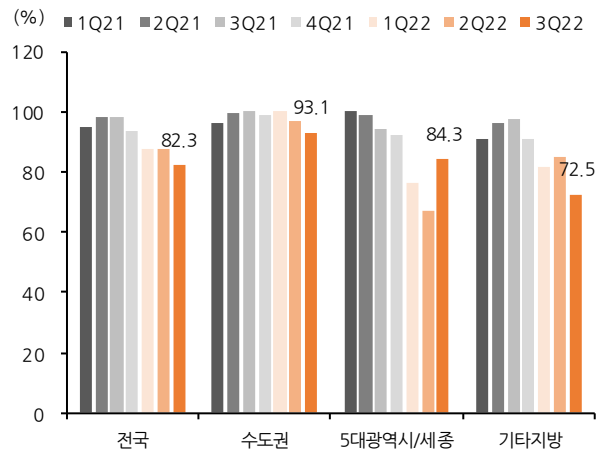
주: 2022년 수치는 12월 초 기준 건설사 분양 계획 합산
자료: 부동산 114, 한화투자증권 리서치센터

[그림8] 서울지역 아파트 분양공급 추이



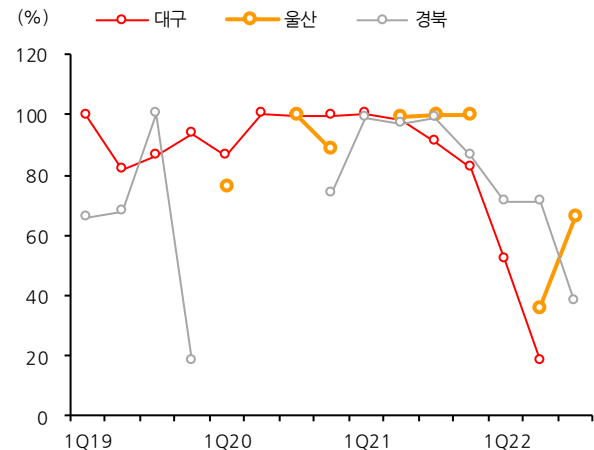
주: 2022년 수치는 '22년 12월 초 기준 기 분양 세대수
자료: 부동산 114, 한화투자증권 리서치센터

[그림9] 민간아파트 평균 초기분양률(지역별)



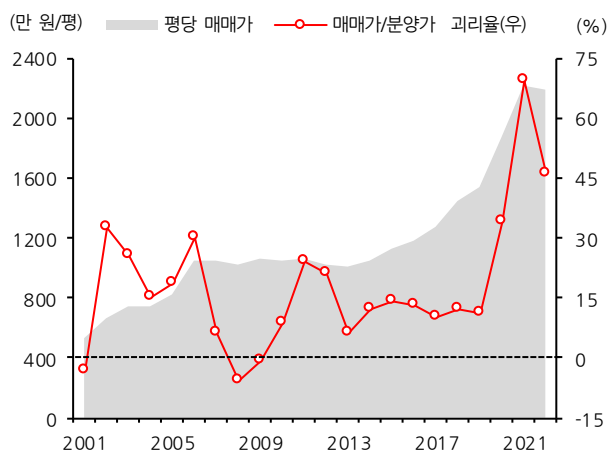
자료: 주택도시보증공사, 한화투자증권 리서치센터

[그림10] 민간아파트 평균 초기분양률(일부 지역)



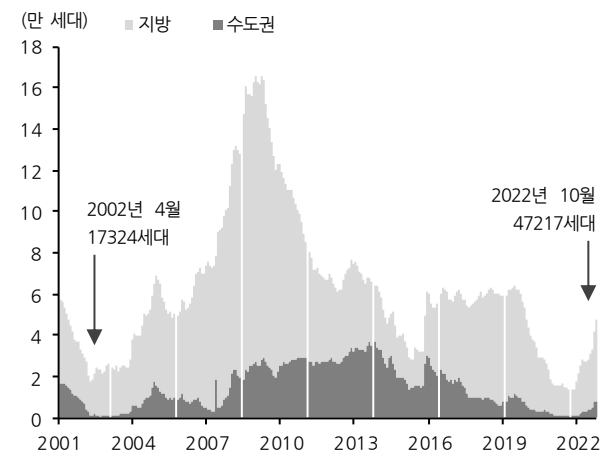
자료: 주택도시보증공사, 한화투자증권 리서치센터

[그림11] 전국 아파트 분양가 대비 매매가 괴리율 추이



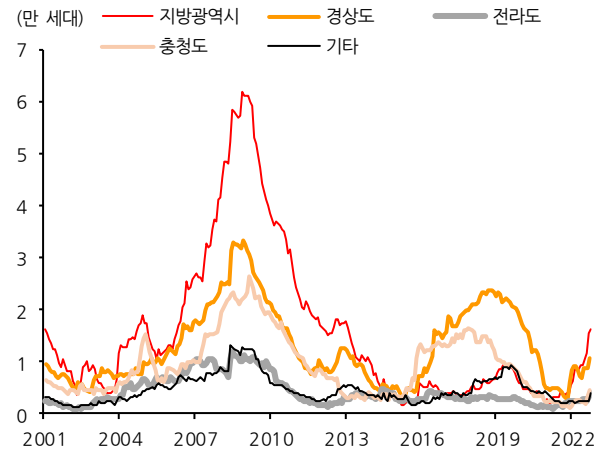
주: 2022년은 11월 기준 데이터 / 자료: 부동산114, 한화투자증권 리서치센터

[그림12] 전국 아파트 미분양 세대수: 전월비 5613 세대 증가



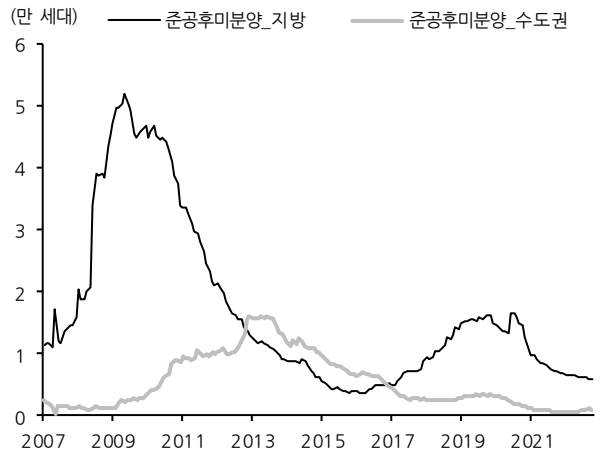
자료: 부동산114, 한화투자증권 리서치센터

[그림13] 지방 아파트 지역별 미분양 추이



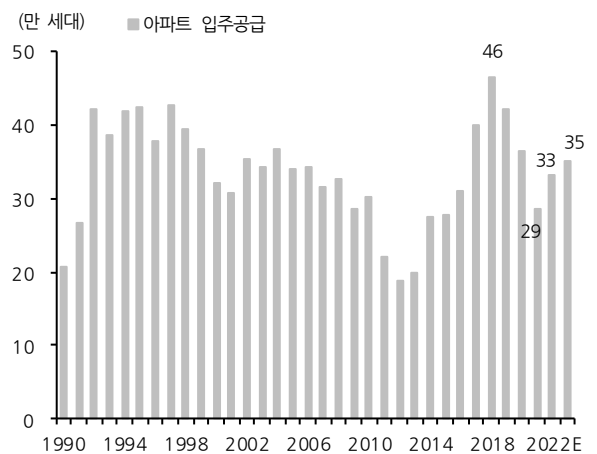
자료: 부동산114, 한화투자증권 리서치센터

[그림14] 전국 아파트 준공 후 미분양: 전월비 112세대 감소



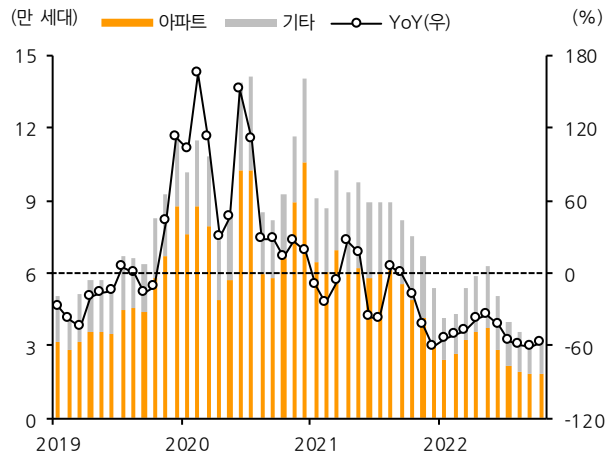
자료: 부동산114, 한화투자증권 리서치센터

[그림15] 아파트 입주물량 추이 및 계획: '23년 35만 세대



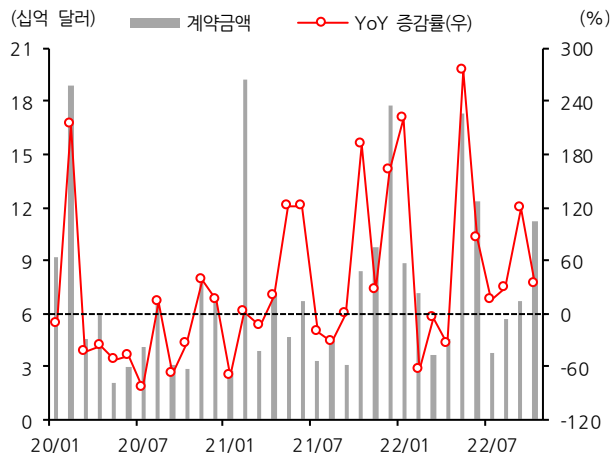
자료: 부동산114, 한화투자증권 리서치센터

[그림16] 주택 매매거래량: 10월 YoY -57.3% 기록



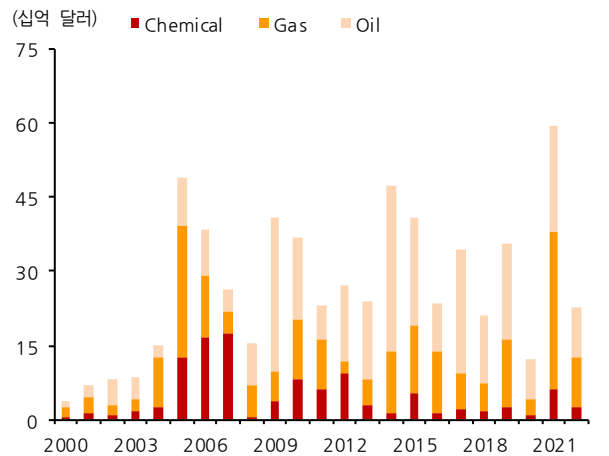
자료: 한국부동산원, 한화투자증권 리서치센터

[그림17] MENA 지역 발주금액: '22년 10월 누계 YoY +28%



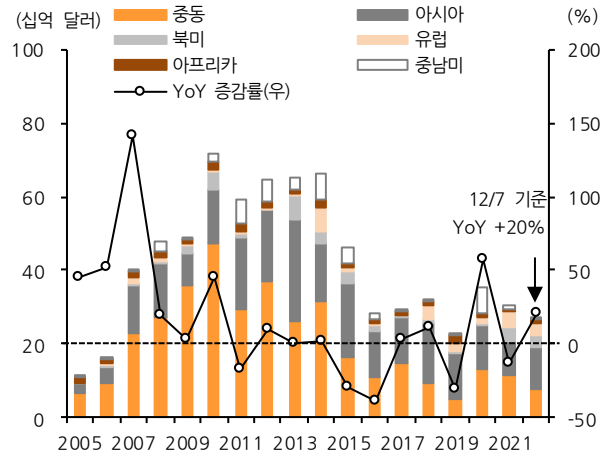
자료: MEED Projects, 한화투자증권 리서치센터

[그림18] MENA 7개국 석유가스 부문 발주금액 추이



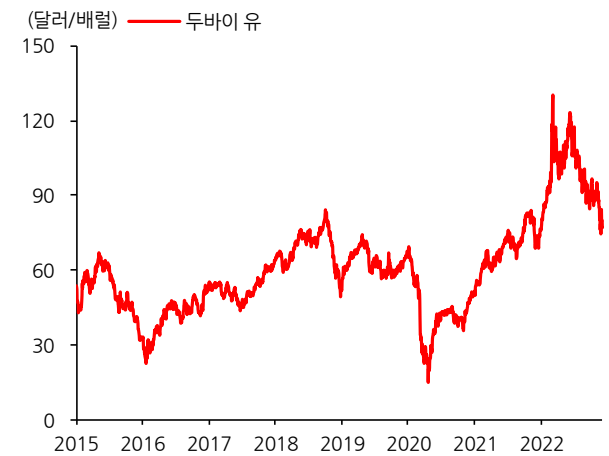
주: 2022년은 12월 7일 기준 / 자료: MEED Projects, 한화투자증권 리서치센터

[그림19] 국내 건설사 해외수주: 12/7 기준 272 억 불



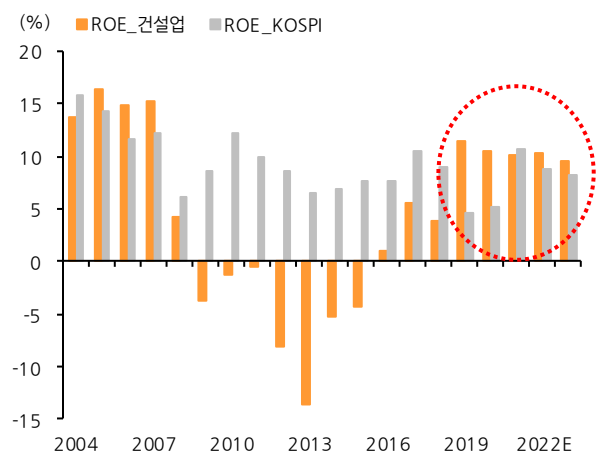
주: 2022년은 12월 7일 기준 / 자료: 해외건설협회, 한화투자증권 리서치센터

[그림20] 두바이유 가격 추이



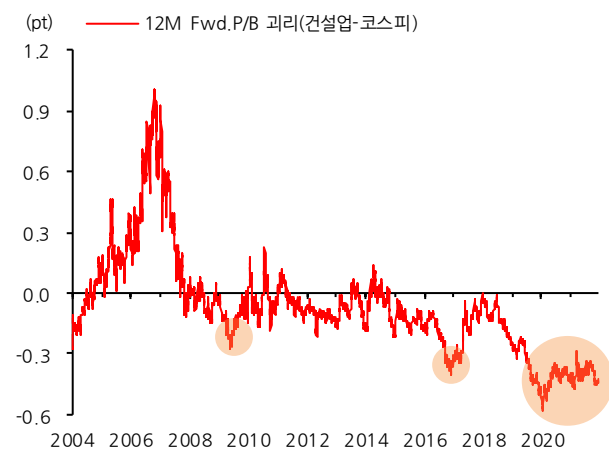
자료: Bloomberg, 한화투자증권 리서치센터

[그림21] KOSPI와 건설업 ROE 추이



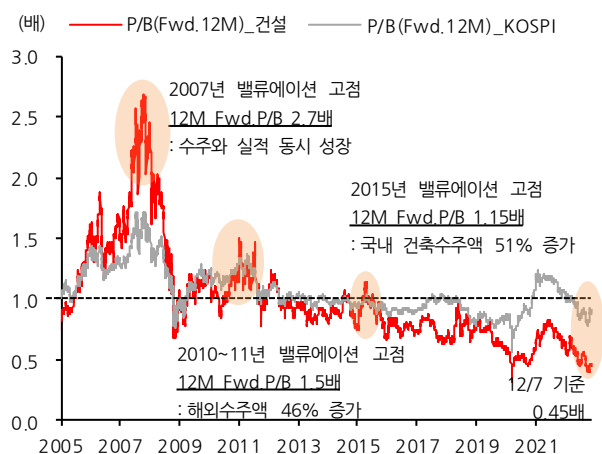
자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

[그림22] KOSPI와 건설업의 12M Fwd. P/B 괴리



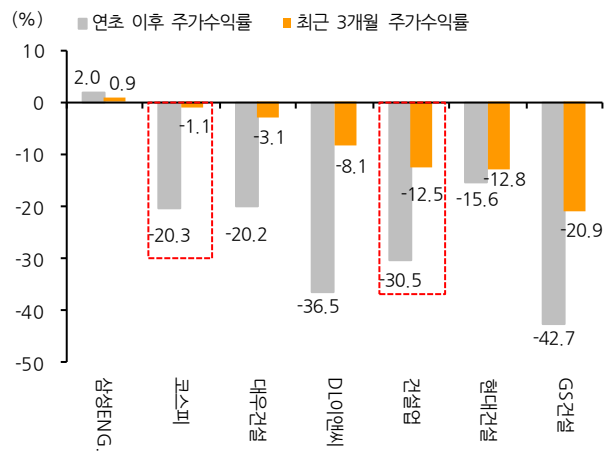
자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

[그림23] KOSPI 건설업 밸류에이션 추이



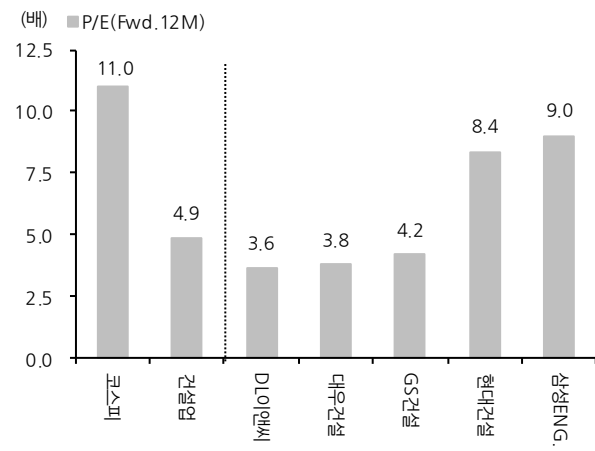
자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

[그림24] 주요 건설사 주가 수익률



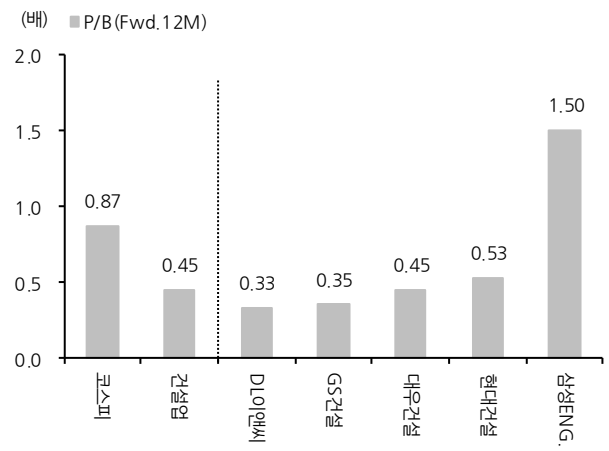
주: 12월 7일 종가 기준 / 자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

[그림25] KOSPI와 주요 건설사 12M Fwd. P/E



주: 12월 7일 종가 기준
자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

[그림26] KOSPI와 주요 건설사 12M Fwd. P/B



주: 12월 7일 종가 기준
자료: Wisefn, 한화투자증권 리서치센터

[Compliance Notice]

(공표일: 2022년 12월 08일)

이 자료는 조사분석 담당자가 객관적 사실에 근거해 작성하였으며, 타인의 부당한 압력이나 간섭없이 본인의 의견을 정확하게 반영했습니다. 본인은 이 자료에서 다른 종목과 관련해 공표일 현재 관련 법규상 알려야 할 재산적 이해관계가 없습니다. 본인은 이 자료를 기관투자자 또는 제 3자에게 사전에 제공한 사실이 없습니다. (송유림, 조정현)

저희 회사는 공표일 현재 이 자료에서 다른 종목의 발행주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.

이 자료는 투자자의 증권투자를 돕기 위해 당사 고객에 한하여 배포되는 자료로서 저작권이 당사에 있으며 불법 복제 및 배포를 금합니다. 이 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료나 정보출처로부터 얻은 것이지만, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 이 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과와 관련된 법적 책임소재에 대한 증빙으로 사용될 수 없습니다.

[종목 투자등급]

당사는 개별 종목에 대해 향후 1년간 +15% 이상의 절대수익률이 기대되는 종목에 대해 Buy(매수) 의견을 제시합니다. 또한 절대수익률 -15~+15%가 예상되는 종목에 대해 Hold(보유) 의견을, -15% 이하가 예상되는 종목에 대해 Sell(매도) 의견을 제시합니다. 밸류에이션 방법 등 절대수익률 산정은 개별 종목을 커버하는 애널리스트의 추정에 따르며, 목표주가 산정이나 투자의견 변경 주기는 종목별로 다릅니다.

[산업 투자의견]

당사는 산업에 대해 향후 1년간 해당 업종의 수익률이 과거 수익률에 비해 양호한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Positive(긍정적) 의견을 제시하고 있습니다. 또한 향후 1년간 수익률이 과거 수익률과 유사한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Neutral(중립적) 의견을, 과거 수익률보다 부진한 흐름을 보일 것으로 예상되는 경우에 Negative(부정적) 의견을 제시하고 있습니다. 산업별 수익률 전망은 해당 산업 내 분석대상 종목들에 대한 담당 애널리스트의 분석과 판단에 따릅니다.

[당사 조사분석자료의 투자등급 부여 비중]

(기준일: 2022년 09월 30일)

투자등급	매수	중립	매도	합계
금융투자상품의 비중	94.5%	5.5%	0.0%	100.0%