

건설/건자재

2016년 주거종합계획 발표 및 시사점

2016년 주거종합계획 발표, 임대공급 확대 전망

정부의 2016년 주거종합계획이 발표되었다. 주요 대책으로는 공공주택준공 12.5만호(15년 12만호)로 증가, 택지공급 7.7km²으로 감소(15년 14.4km²), 행복주택과 뉴스테이 30만호 공급 등이다. 큰 맥락에서 '분양주택 공급감소'와 '임대주택 공급확대'의 화두다.

현 정부의 주택시장 인식과 대응책, 결과는 성공적

현 정부의 부동산 시장 대책은 '13년 발표한 4.1대책의 인식에 대부분 기반하고 있다. 당시 '08~'12년 시장에서 나타난 매매 시장 침체와 임대료 상승을 '절대적 공급부족 해소(보급률 103.5% 달성)에도 불구하고 주택공급과잉이었고, 매매가 상승 기대감이 없어서 임차(전세)를 선택한 주체가 증가하여 임대료 상승이 이어졌다고 보았다. 이에, 매매가 상승반전 및 매매거래 활성화와 임대료 안정화의 3가지 목표를 '시장정상화'로 표현하였고 이를 위해서, 공급감소책(택지공급 감소), 매매시장 교란요소 제거(분양형 보금자리주택), 투기적 수요 축진(전매 완화), 재건축/재개발 인센티브 강화 등의 대책을 잇따라 발표하였다. 결과론적으로 매매가 및 매매거래시장은 활성화 되었는데, 임대료가 안정화되지 못하였고 그래서 2016년 주거종합계획에서 드러나는 정부의지는 '임대공급 확대'의 기초가 가장 중요하다 할 것이다. 하나금융투자는 이러한 맥락에서 장래 '민간 기업형 임대주택'을 통한 임대공급 확대를 전망하고 있다.

도심 재정비사업 확대와 임대주택 공급확대 수혜

도심 내 임대주택을 '증가'시키기 위해서는 물리적 택지의 공급이 제한적인 관계로 용적률을 상향조정 시키는 것이 가장 적합한 방식이다. 국토부 및 서울시의 대책들은 이를 표방하고 있고, 특히 '민간기업형 임대주택'의 꽃이라 할 뉴스테이 제도는 용적률 상향조정을 정비사업에 제공할 수 있어서, 국내 재건축/재개발 시장의 강세는 장기화 될 것이다. 이런 맥락에서 뉴스테이 시장 진출 수혜기업(한국토지신탁, 현대산업, 대우건설, 코오롱글로벌 등)을 지속해서 매수 추천 드린다.

Update

Overweight

Top picks 및 관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(6월 1일)
한국토지신탁(034830)	BUY	5,000원	3,605원
현대산업(012630)	BUY	63,000원	43,500원
대우건설(047040)	BUY	7,600원	5,780원
코오롱글로벌(003070)	BUY	25,000원	16,000원

Financial Data

투자지표	단위	2014	2015	2016F	2017F	2018F
매출액	십억원	16,828	17,440	17,706	19,654	21,177
영업이익	십억원	(303)	741	864	1,044	1,189
세전이익	십억원	(1,130)	310	453	741	978
순이익	십억원	(1,002)	224	335	494	677
EPS	원	(1,970)	438	653	965	1,321
증감률	%	적전	흑전	49.09	47.78	36.89
PER	배	N/A	29.27	24.02	13.81	10.09
PBR	배	0.97	1.08	0.99	1.12	1.02
EV/EBITDA	배	N/A	14.12	10.07	8.75	7.12
ROE	%	(18.31)	3.91	5.53	8.21	10.16
BPS	원	11,134	11,561	12,209	12,114	13,363
DPS	원	7	45	74	74	74

자료: 하나금융투자



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

RA **황주희**
02-3771-8121
jh.hwang@hanafn.com

표 1. 2016년 주거종합계획 중점 추진과제

구분	내용
1. 공공임대주택 공급 확대 및 공급방식 다양화	<ul style="list-style-type: none"> • 신혼부부 매입임대주택 및 공공실버주택 공급 확대로 공공임대주택 12.5만호 공급 • 공공 리모델링, 사회적 주택, 마을 정비형 등의 공급방식 다양화 • 기금과 민간 참여를 통한 공급물량 6만호에서 6.7만호로 확대, 집주인 매입 임대 도입
2. 행복주택 공급 확대 및 공급방식 다양화	<ul style="list-style-type: none"> • '17년 중 행복주택 공급 물량을 14만호에서 15만호로 확대 • 행복주택리츠 도입 및 복합개발, 가로주택정비사업 활용 등으로 공급방식 다양화
3. 뉴스테이 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴스테이 공급 물량 확대 • 토지를 저렴하게 임대해주는 토지지원리츠 도입 • 신혼부부·대학생 수요맞춤형 공급 • 규제합리화 및 민간투자 활성화
4. 전·월세 등 주거비 지원 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 버팀목 대출(임차보증금 대출) 지원 강화 • 디딤돌 대출(주택구입자금 대출) 지원 강화
5. 주거복지지원 체계 정비	<ul style="list-style-type: none"> • 주거지원 적정계층 거주 유도를 위해 주거지원기준 합리화 및 공공임대주택관리 개선 • 공공주택 공급·관리계획(2017~2022) 수립 • 적정 주거생활의 질을 나타내는 유도주거기준(주거기준법 명시) 고시 • 마이홈센터 중심 맞춤형 주거복지 전달체계 강화
6. 주택임대차 시장 인프라 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 주거서비스 모델 개발, 전문 임대관리업 육성 등 다양하고 선진화된 주거서비스 제공 • 허위·중복매물 차단을 위한 제도·관행 개선 • 전월세 등 주택 통계 개선
7. 주거환경 개선 및 유지관리 활성화	<ul style="list-style-type: none"> • 주택 에너지 저감 및 공동주택 관리 강화 • 민간투자를 통한 정비사업 활성화

자료: 국토부, 하나금융투자

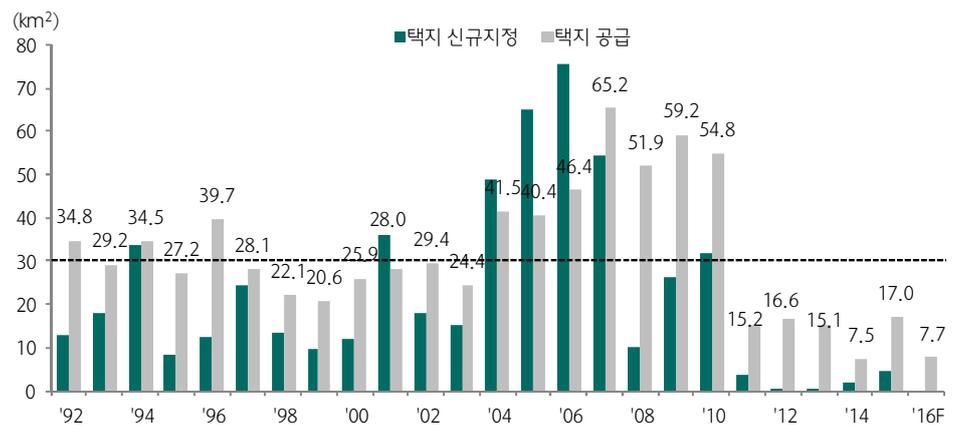
표 2. '16년 개발방식 별 공공택지 공급계획

(단위: km²)

구분	계	택지개발	도시개발	공공주택	산업단지 등
전국	7.7	0.6	4	0.5	2.6
수도권	5.8	0.6	2.8	0.5	1.9
지방	1.9	-	1.2	-	0.7

자료: 국토부, 하나금융투자

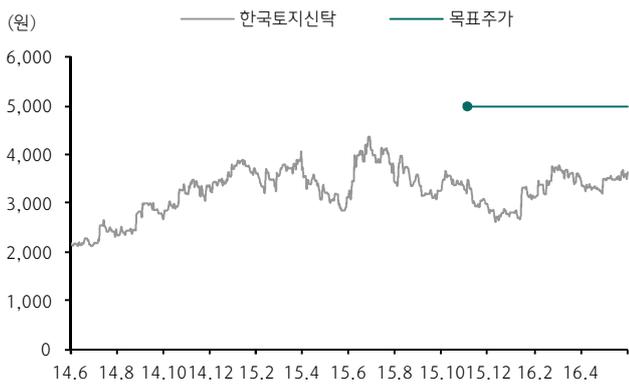
그림 1. 공공택지 공급추이 및 신규지정 추이



자료: 국토부, 하나금융투자

투자의견 변동 내역 및 목표주가 추이

한국토지신탁



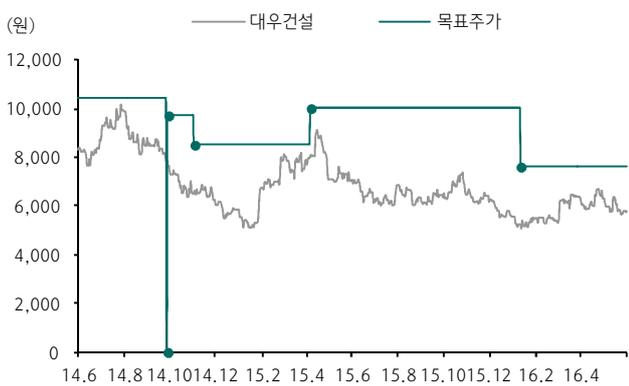
날짜	투자의견	목표주가	날짜	투자의견	목표주가
15.11.3	BUY	5,000			

현대산업



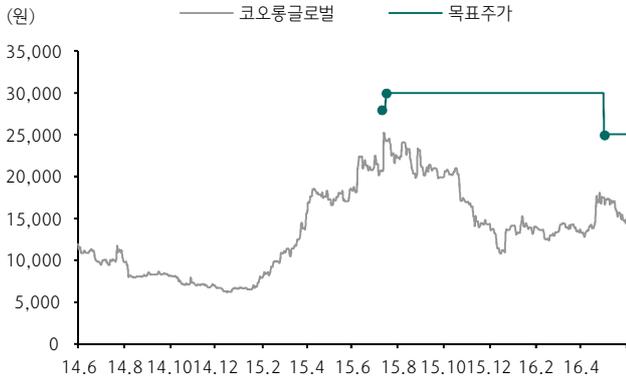
날짜	투자의견	목표주가	날짜	투자의견	목표주가
16.2.4	BUY	63,000			
16.1.6	BUY	57,000			
15.9.14	BUY	76,000			
15.4.7	Neutral	58,000			
14.9.29	Neutral	45,000			
14.9.28	Analyst Change	0			

대우건설



날짜	투자의견	목표주가	날짜	투자의견	목표주가
16.1.12	BUY	7,600			
15.4.7	BUY	10,000			
14.11.3	BUY	8,500			
14.9.29	BUY	9,700			
14.9.28	Analyst Change	0			

코오롱글로벌



날짜	투자의견	목표주가	날짜	투자의견	목표주가
16.5.2	BUY	25,000			
15.7.16	BUY	30,000			
15.7.10	BUY	28,000			

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(비중축소)_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%~15% 등락

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(비중축소)	합계
금융투자상품의 비율	86.3%	11.7%	1.9%	99.9%

* 기준일: 2016년 6월 1일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(이름)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 2014년 0월 0일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(이름)는 2016년 6월 1일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사는 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.