

부동산



가계/조선/건설, 부동산 담당 이상우
Tel. 02)368-6874 / tinycare@eugenefn.com

Overweight(유지)

Recommendations

- ✓ GS 건설(006360)
투자의견: STRONG BUY(유지)
목표주가: 51,000원(유지)

2017년 5월 주택 매매/전월세 거래

5월 주택 매매거래: 전국(-4.7%YoY)/서울(-2.9%YoY)

- 5월 전국 주택매매는 85,046건(-4.7%YoY)이었다. 호남(7,870건, +3.7%YoY), 충청(7,783건, +0.6%YoY)을 제외한 수도권(47,093건, -4.8%YoY), 영남(18,233건, -16.9%YoY)이 감소했다. 또한, 거래 유형별 구분 없이 모두 감소했다. 아파트 매매거래(53,387건, -5.3%YoY)가 큰 폭으로 감소한 가운데, 아파트의 주택 매매거래(31,659건, -4.3%YoY) 또한 감소했다
- 5월 **서울 주택 매매(19,665건, -2.9%YoY)는 5개월 연속 감소했다.** 강남(-2.5%YoY), 강북(-3.3%YoY) 모두 감소했다. 반면 강남3구(+7.6%YoY)은 3개월 연속 증가했다. 11/3 '주택시장의 안정적인 관리방안 발표 이후 4개월간 관망세에도 강남 주요 재건축 단지의 사업시행인가가 이뤄지는 등 기대감이 반영된 결과다.

서울 전월세 거래 10개월 연속 증가: 주택수요가 강함을 의미

- 5월 전국 전월세 거래량(138,795건, +0.7%YoY)은 다시 증가 전환했다. 특히 서울(45,408건, +5.2%YoY) 전월세 거래량은 전년 동월대비 10개월 연속 증가 중이다. 이는 2017년 주택수요가 강함을 대변하고 있다. **최근 10개월간 전년 동월대비 평균 8.4%의 꾸준한 증가세를 유지한 전월세 거래량 추세는 주택임대 수요가 2017년 강해지고 있으며, 특히 주택수요가 기타지역보다 서울이 더 강함을 보여준다.** 유형별로는 전세(+21.4%YoY)가 증가하고, 월세(-17.9%YoY)가 감소했다. 거래대상별로는 아파트(60,836건, +11.2%YoY) 및 아파트외 주택(78,409건, +17.0%YoY)이 큰 폭 증가했다.
- 특이사항으로, 3월 전월세 통계부터 대법원과 정보 공유를 통해 전월세 거래량에 대한 대법원 보유 자료가 추가 반영되었다(4/18). 전월세 확정일자는 지자체(주민센터 등) 또는 지방법원(등기소)에서 부여 받을 수 있어, 각각 별도의 시스템으로 관리되어, 그간 지자체 DB로 전월세 거래량 통계를 발표해 왔었다. 전체 중 대법원 거래량 비중은 10% 내외로 이전 데이터와의 변동이 있을 예정이다.

결론: 5월 매매가 급등에 따른 매물 감소

- 매매거래 부진은 5월 대선 종료 이후 전국 주택가격의 상승으로, 추가 가격상승 기대감으로 인해 매물이 감소한 데 있다. 반면 강남3구의 매매거래 증가의 경우, 초과이익환수제 적용 회피를 목적으로 한 강남 주요 재건축 단지의 사업진행속도가 매매거래에 영향을 미쳤다고 판단한다.
- 주택 실수요로 인식되는 **전월세 거래량이 견조하다는 점은, 시장의 공급과잉 우려에도 불구하고 주택수요가 향후 증가할 수 있는 가능성이 충분함을 보여준다.** 특히 서울지역의 전월세 거래량이 2016년 8월부터 급격히 증가하고 있다는 것을 통해 서울 인구감소라는 요인을 들어 수요부진을 설명하려는 것 또한 적절치 않음을 판단할 수 있다. 즉, 최근 서울 주택수요는 재건축/재개발 등 멸실 요인에 의해 추가적으로 발생하고 있는 것이다.



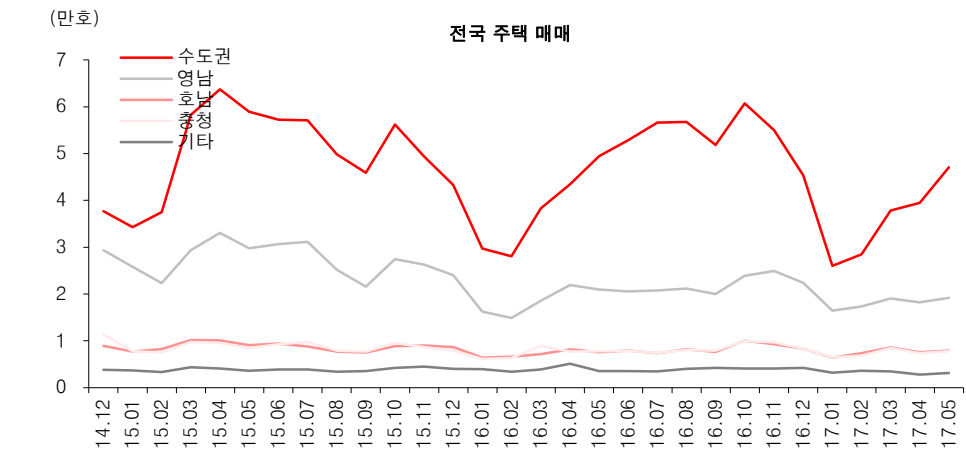
2017년 5월 주택 매매/전월세 거래

1. 주택 매매

1) 전국: 대부분의 지역 매매거래 감소

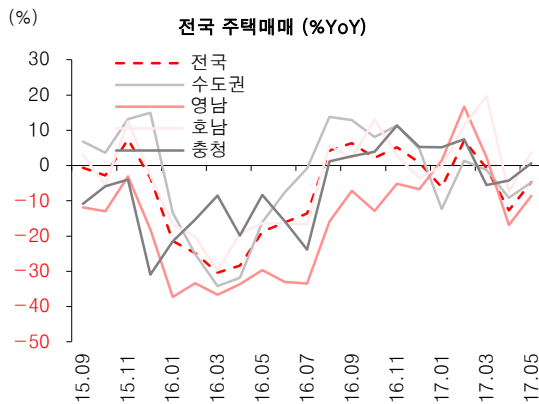
5월 전국 주택매매는 85,046건(-4.7%YoY)이었다. 호남(7,870건, +3.7%YoY), 충청(7,783건, +0.6%YoY)을 제외한 수도권(47,093건, -4.8%YoY), 영남(18,233건, -16.9%YoY)이 감소했다. 또한, 거래 유형별 구분 없이 모두 감소했다. 아파트 매매거래(53,387건, -5.3%YoY)가 큰 폭으로 감소한 가운데, 아파트외 주택 매매거래(31,659건, -4.3%YoY) 또한 감소했다.

도표 1 주택 매매: 전년대비 감소



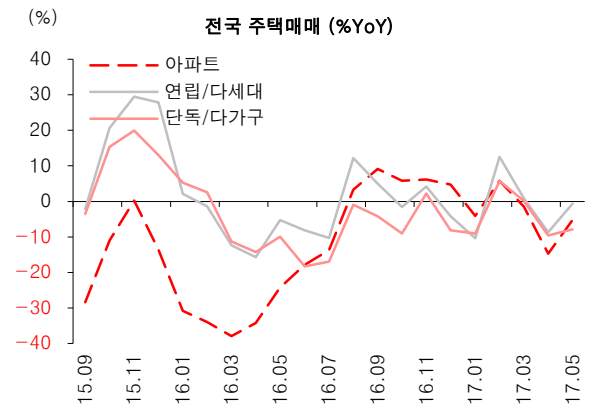
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 2 충청, 호남을 제외한 나머지 주택매매 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 3 모든 유형별 매매거래 감소



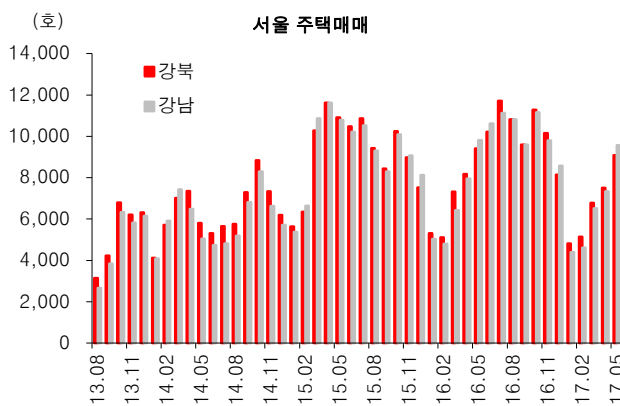
자료: 국토교통부, 유진투자증권



2) 서울: 강남 /강북 모두 감소

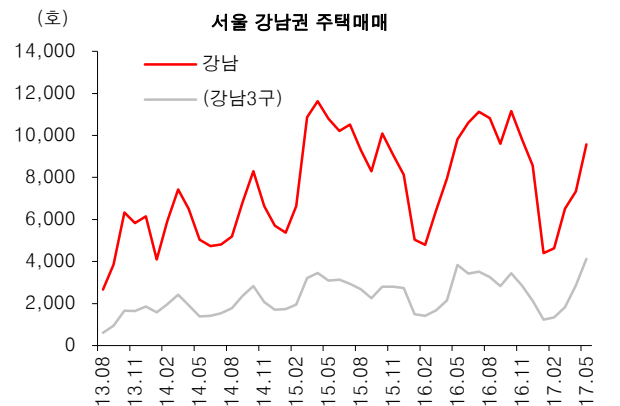
5월 서울 주택 매매(19,665건, -2.9%YoY)는 5개월 연속 감소했다. 강남(-2.5%YoY), 강북(-3.3%YoY) 모두 감소했다. 반면 강남3구(+7.6%YoY)은 3개월 연속 증가했다. 11/3 '주택시장의 안정적 관리방안' 발표 이후 4개월간 관망세에도 강남 주요 재건축 단지의 사업시행인가가 이뤄지는 등 기대감이 반영된 결과다.

도표 4 서울 주택 매매 5개월 연속 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 5 강남3구 전년대비 3개월 연속 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권

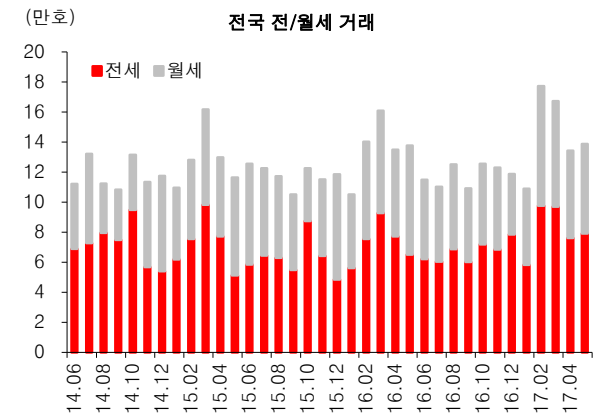


2. 전월세

5월 전국 전월세 거래량(138,795건, +0.7%YoY)은 다시 증가 전환했다. 특히 서울(45,408건, +5.2%YoY) 전월세 거래량은 전년 동월대비 10개월 연속 증가 중이다. 이는 2017년 주택수요가 강함을 대변하고 있다. **최근 10개월간 전년 동월대비 평균 8.4%의 꾸준한 증가세를 유지한 전월세 거래량 추세는 주택임대 수요가 2017년 강해지고 있으며, 특히 주택수요가 기타지역보다 서울이 더 강함을 보여준다.** 유형별로는 전세(+21.4%YoY)가 증가하고, 월세(-17.9%YoY)가 감소했다. 거래대상별로는 아파트(60,836건, +11.2%YoY) 및 아파트외 주택(78,409건, +17.0%YoY)이 큰 폭 증가했다.

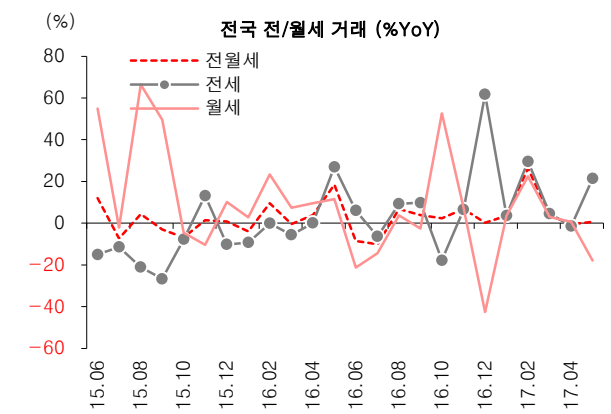
특이사항으로, 3월 전월세 통계부터 대법원과 정보 공유를 통해 전월세 거래량에 대한 대법원 보유자료가 추가 반영되었다(4/18). 전월세 확정일자는 지자체(주민센터 등) 또는 지방법원(등기소)에서 부여 받을 수 있어, 각각 별도의 시스템으로 관리되어, 그간 지자체 DB로 전월세 거래량 통계를 발표해 왔었다. 전체 중 대법원 거래량 비중은 10% 내외로 이전 데이터와의 변동이 있을 예정이다.

도표 6 서울 전월세 전년동기대비 10개월 연속 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 7 전세 증가, 월세 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 8 아파트 외 주택임대 거래가 많음

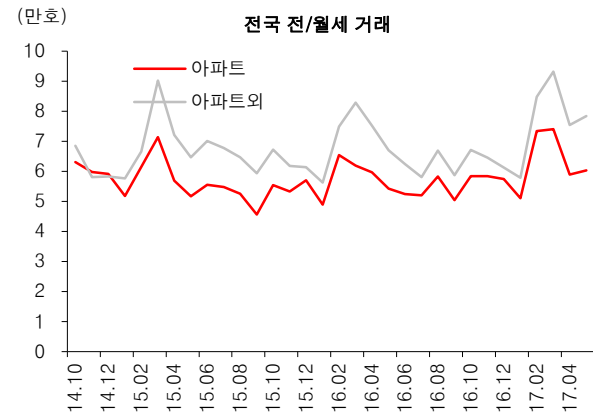
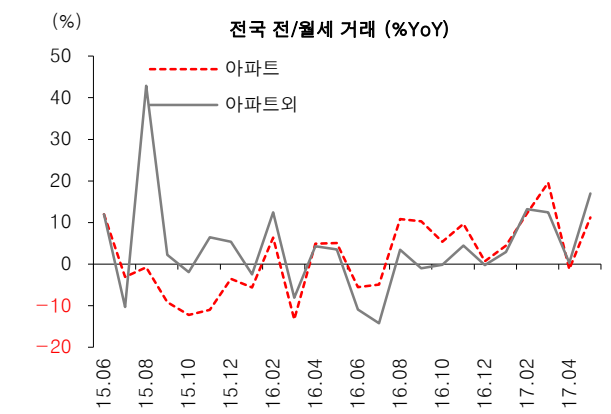


도표 9 아파트 및 아파트외 증가





자료: 국토교통부, 유진투자증권

자료: 국토교통부, 유진투자증권



Compliance Notice

당사는 자료 작성일 기준으로 지난 3개월 간 해당종목에 대해서 유가증권 발행에 참여한 적이 없습니다
 당사는 본 자료 발간일을 기준으로 해당종목의 주식을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다
 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다
 조사분석담당자는 자료작성일 현재 동 종목과 관련하여 재산적 이해관계가 없습니다
 동 자료에 게재된 내용들은 조사분석담당자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다
 동 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다
 동 자료는 당사의 동의없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다
 동 자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다

투자기간 및 투자등급/투자조건 비율

종목추천 및 업종추천 투자기간 : 12개월 (추천기준일 증가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함)

당사 투자조건 비율(%)

• STRONG BUY(매수)	추천기준일 증가대비 +50%이상	3%
• BUY(매수)	추천기준일 증가대비 +20%이상 ~ +50%미만	82%
• HOLD(중립)	추천기준일 증가대비 0%이상 ~ +20%미만	14%
• REDUCE(매도)	추천기준일 증가대비 0%미만	1%

(2017.3.31 기준)

과거 2년간 투자조건 및 목표주가 변동내역			GS건설(006360.KS) 주가 및 목표주가 추이
추천일자	투자조건	목표가(원)	
20150603	BUY	36,000	
20151118	BUY	25,600	
20160419	BUY	34,500	
20160420	BUY	34,500	
20160429	STRONG BUY	46,600	
20160729	STRONG BUY	51,000	
20160929	STRONG BUY	51,000	
20161018	STRONG BUY	51,000	
20161028	STRONG BUY	51,000	
20161220	STRONG BUY	51,000	
20170112	STRONG BUY	51,000	
20170117	STRONG BUY	51,000	
20170126	STRONG BUY	51,000	
20170215	STRONG BUY	51,000	
20170217	STRONG BUY	51,000	
20170221	STRONG BUY	51,000	
20170228	STRONG BUY	51,000	
20170302	STRONG BUY	51,000	
20170314	STRONG BUY	51,000	
20170321	STRONG BUY	51,000	
20170327	STRONG BUY	51,000	
20170330	STRONG BUY	51,000	
20170403	STRONG BUY	51,000	
20170404	STRONG BUY	51,000	
20170419	STRONG BUY	51,000	
20170427	STRONG BUY	51,000	
20170519	STRONG BUY	51,000	
20170523	STRONG BUY	51,000	
20170530	STRONG BUY	51,000	
20170619	STRONG BUY	51,000	