

## 2017년의 부동산은 2004년 모습일까? 2010년 모습일까?

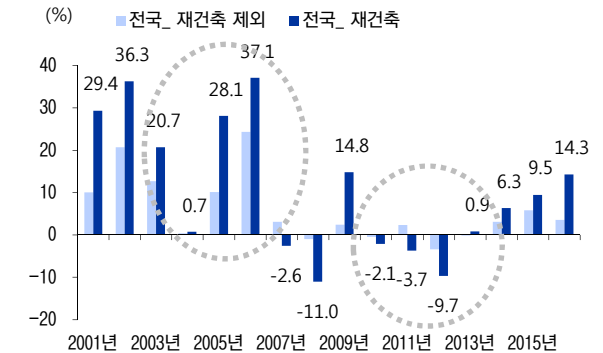
### News / Issue

- 2004년 vs 2010년\_ 소폭 조정 후 재 급등(2004년), 소폭 조정 후 2~3년 위축(2010년)
  - 2004년 모습이라면, 하반기 매수 전략. 2010년 모습이라면, 상반기 매도 전략
  - 결론적으로 상반기에는 부동산 시장 눈치보기로 건설업종 주가는 모멘텀이 부족할 전망
- 2016년 부동산 시장 Summary\_ 가격 상승률 둔화(재건축 시장은 제외), 거래량 감소, 분양 물량 감소
- 2017년 부동산 시장 전망\_ 수도권 강보합, 지방 약보합, 거래량 감소, 분양 물량 감소. 상반기 부동산 시장 큰 변화 없을 듯. 하반기 이후 방향성이 잡힐 전망. 당사 의견은 2010년 이후의 모습과 비슷할 것으로 전망

### Implication

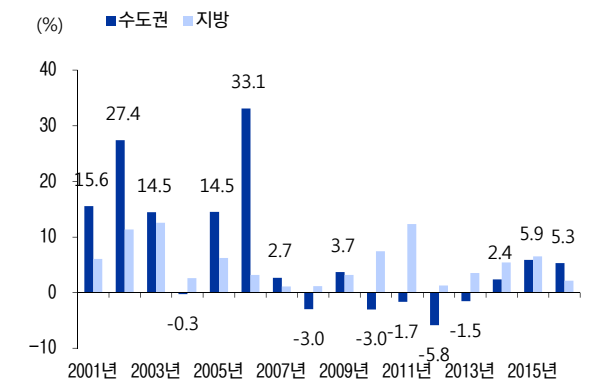
- 가격 변동(P)\_ 2017년 수도권 소폭 상승, 지방 소폭 조정 전망(컨센서스 및 당사 의견 일치)
  - 2016년\_ 재건축 +14.3% YoY, 재건축제외 +3.6% YoY, 2015년\_ 재건축 +9.5% YoY, 재건축제외 +5.8% YoY
  - 2016년\_ 수도권 +5.3% YoY, 지방 +2.1%, 2015년\_ 수도권 5.9% YoY, 지방 +6.5% YoY
- 분양 물량(Q)\_ 2017년 분양 예정물량은 35만호~40만호 수준 전망(컨센서스 및 당사 의견 일치)
  - 2016년\_ 453,663호 분양(-12.4% YoY), 2015년 517,809호 분양(+54.6% YoY)
  - 시장 컨센서스\_ 38만호(-16% YoY)
  - 6대 대형 건설사 분양물량은 전년과 동일한 수준 제시. 이유는 서울 재건축 중심 분양 물량 증가 이유
  - 청약 경쟁률은 전국 6.8대 1, 서울 15.7대 1(17.01). 서울은 양호한 경쟁률 시현 중. 지방은 분양 열기 하락세
- 거래량(V)\_ 10년 평균 거래량 915,524 수준까지 하락세 전망(컨센서스 및 당사 의견 일치)
  - 2016년\_ 1,134,747(-7.4% YoY), 2015년 1,225,864(+14.4% YoY)
  - 5년 평균 거래량 1,005,017, 10년 평균 거래량 915,524
  - 2017년, 2018년 아파트 입주 물량 368,869(+26.3% YoY), 420,534(+14% YoY)

### 아파트 가격 상승률 현황\_ 재건축 vs 재건축 제외



자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

### 아파트 가격 상승률 현황\_ 수도권 vs 수도권 제외

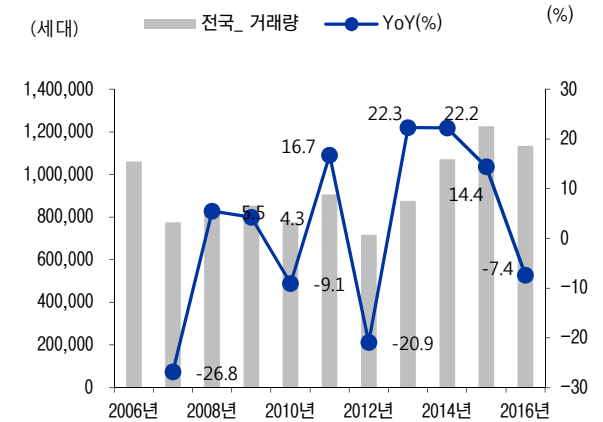
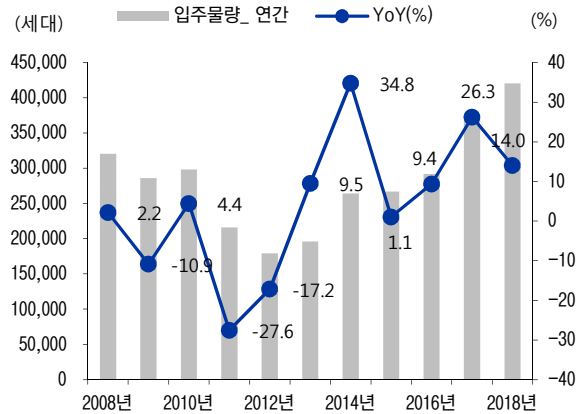
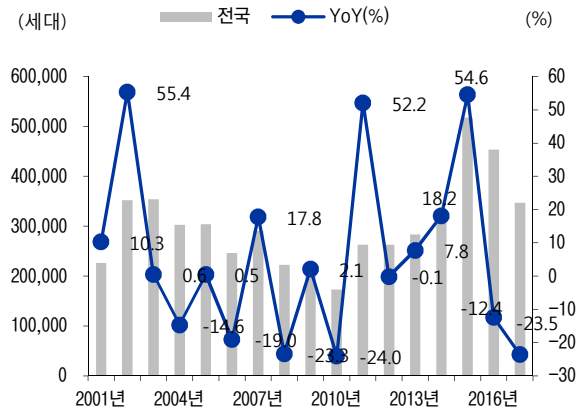


자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

2017년 아파트 분양 물량\_ 35만~40만호 사이 전망

2017년 아파트 입주물량 +26.3% YoY

2016년 아파트 거래량 -7.4% YoY



자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

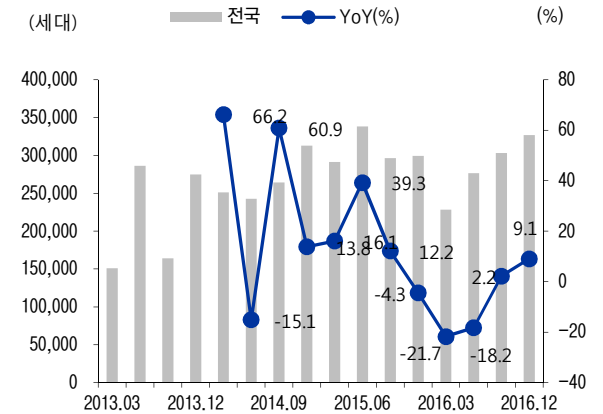
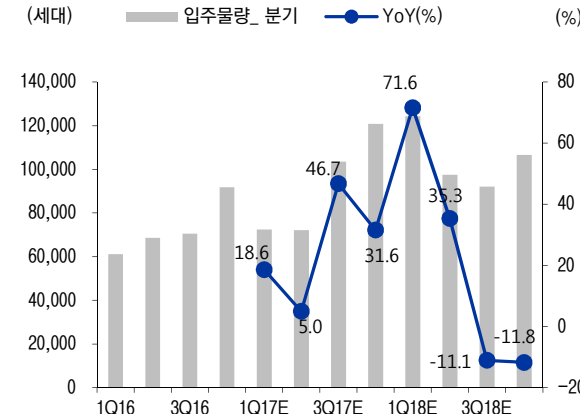
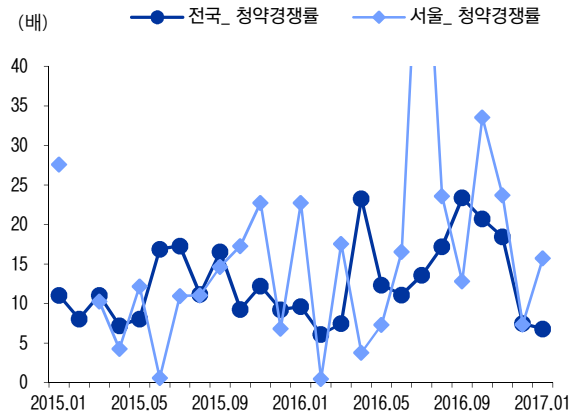
자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

서울의 아파트 청약경쟁률은 여전히 높은 수준

아파트 입주 물량\_ 3Q17~2Q18에 집중

4Q16 거래량 +9.2% YoY



자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

자료: 부동산 114, 이베스트투자증권 리서치센터

### Compliance Notice

본 자료에 기재된 내용들은 작성자 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인합니다  
(작성자: 박용희)

본 자료는 고객의 증권투자를 돕기 위한 정보제공을 목적으로 제작되었습니다. 본 자료에 수록된 내용은 당사 리서치본부가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 작성한 것이나, 당사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 참고자료로만 활용하시기 바라며 유가증권 투자 시 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 본 자료는 어떠한 경우에도 고객의 증권투자 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.

본 자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있으며 어떠한 경우에도 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형될 수 없습니다.

- \_ 동 자료는 제공시점 현재 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- \_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재당사에서 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- \_ 동 자료의 추천종목은 전일 기준 현재 당사의 조사분석 담당자 및 그 배우자 등 관련자가 보유하고 있지 않습니다.
- \_ 동 자료의 추천종목에 해당하는 회사는 당사와 계열회사 관계에 있지 않습니다.

### 투자등급 및 적용 기준

구분	투자등급 guide line (투자기간 6~12개월)	투자등급	적용기준 (향후 12개월)	투자의견 비율	비고
<b>Sector</b> (업종)	시가총액 대비 업종 비중 기준 투자등급 3 단계	Overweight (비중확대) Neutral (중립) Underweight (비중축소)			
<b>Company</b> (기업)	절대수익률 기준 투자등급 3 단계	Buy (매수) Hold (보유) Sell (매도)	+20% 이상 기대 -20% ~ +20% 기대 -20% 이하 기대	83.7% 16.3%	2015년 2월 2일부터 당사 투자등급이 기존 4 단계 (Strong Buy / Buy / Marketperform / Sell)에서 3 단계 (Buy / Hold / Sell)로 변경
		<b>합계</b>		<b>100.0%</b>	투자의견 비율은 2016. 1. 1 ~ 2016. 12. 31 당사 리서치센터의 의견공표 종목들의 맨마지막 공표의견을 기준으로 한 투자등급별 비중임 (최근 1년간 누적 기준. 분기별 갱신)