

부동산



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

Overweight(유지)

Recommendations

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

2017년 1월 주택 인허가/분양/착공/준공/미분양

1월 인허가 39,898호(-16.1%YoY), 분양승인 3,225호(-68.1%YoY)

- 1월 전국 인허가는 39,898호로 전년 대비 16.1% 감소했다. 수도권 주택 인허가(-21.0%YoY) 물량 감소가 특징이다. 지방(-11.2%YoY)보다 감소세가 컸기 때문이다. 서울(5,102호, -8.7%YoY), 경기(12,766호, -26.3%YoY) 모두 감소 추세다. **주목할 점은 바로 서울이다. 서울은 2016년 7월 이후로 7개월 전년대비 연속 감소**다. 즉, 서울의 신규 주택공급이 향후에도 증가하기 힘들음을 내포하고 있다.
- 1월 분양 승인은 3,225호(-68.1%YoY)다. 반면 수도권으로 범위를 좁힐 경우 전년 동월 대비 오히려 33.5% 증가했다. 경기(1,110호, +1,581.8%YoY)의 증가 때문이지만, 서울(348호, -66.1%YoY)은 큰 폭으로 감소했다. 인허가 감소뿐 아니라, 분양승인에서도 서울 공급감소는 확인된다.

1월 착공: 26,688호(-14.4%YoY), 준공 31,992호(-17.1%YoY)

- 1월 착공은 26,688호(-14.4%YoY)로 전월 잠시 증가했던 착공건수가 재차 감소했다. 특히 1월은 아파트 감소(12,530호, -33.0%YoY), 아파트의 증가로(14,158호, +13.5%YoY) 명확히 구분되는 결과가 나타났다. 아파트 외의 착공이 많아지고 있는 것에 주목해야 한다. **아파트의 주택 착공이 증가되고 있음은, 전자재 시장 관점에서는 주목해야 하는 이슈**다.
- 1월 준공은 31,992호(-17.1%YoY)였다. 아파트(16,095호, -30.7%YoY)가 2개월 연속 감소한 반면, 아파트 외(15,897호, +3.3%YoY)는 2개월 연속 증가가 두드러진다. 수도권(16,439호, -6.7%YoY)에서는 서울(5,869호, -28.8%YoY)를 제외한 인천(794호, +11.5%YoY), 경기(9,776호, +12.8%YoY)가 증가했다. 현재 수도권 내에서도 서울과 기타 지역간의 가격역직임이 상이한지는 바로 준공(입주)결과에서도 확인할 수 있다.

1월 미분양: 59,313호(+5.1%MoM), 준공후미분양 9,330호(-6.8%MoM)

- 1월 미분양은 59,313호로 전월 대비 5.1% 증가했다. 2016년 8월 이후 5개월 연속 감소세를 마치고 증가로 전환했다. 그러나, 핵심 지역인 서울의 미분양(205호, -25.2%MoM)은 빠르게 감소 중이라는 점을 주목해야 한다. 전국적으로도 경기(15,092호, +12.9%YoY), 인천(3,641호, +19.3%MoM), 강원(3,466호, +4.6%MoM), 경북(8,032호, +8.2%YoY)의 미분양은 증가 중이지만, 부산(1,102호, -5.9%MoM), 대구(828호, -9.5%MoM), 대전(551호, -14.4%MoM) 등 지방 대도시들의 미분양은 오히려 감소 중이다.
- 반면, 1월 준공후미분양(9,330호, -6.8%MoM)은 3개월 연속 감소세다. 특히, 서울(56호, -25.3%MoM) 준공후 미분양은 3개월 연속 감소하여 50호 수준이 되면서 우려를 불식시켰다. 최근 분양부진 우려에도 불구하고, 준공후 미분양 감소속도는 그만큼 시장의 주택수요가 강함을 의미한다. **즉, 현재 주택상황을 여실히 설명하고 있는 지표는 바로 준공후미분양**이다.

서울 주택공급 감소에 주목해야 함

- 1월 인허가/분양승인을 통해 서울 주택공급은 향후 감소할 가능성이 점차 커지고 있음을 주목해야 한다. 미분양 감소등을 통해 서울 주택수요는 충분한 반면, 공급은 감소로 전환되고 있기 때문이다. 따라서, 부동산 지표를 전국단위가 아닌, 세부지역별로 접근할 필요가 있다.



2017년 1월 주택 인허가/분양/착공/준공/미분양

1. 분양

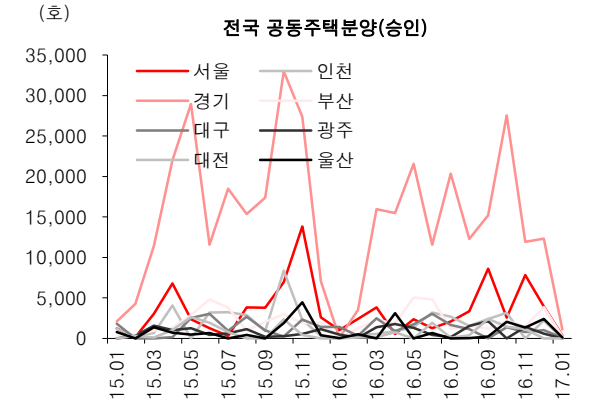
1월 인허가 39,898호(-16.1%YoY), 분양승인 3,225호(-68.1%YoY)

1월 전국 인허가는 39,898호로 전년 대비 16.1% 감소했다. 수도권 주택 인허가(-21.0%YoY) 물량 감소가 특징이다. 지방(-11.2%YoY)보다 감소세가 컸기 때문이다. 서울(5,102호, -8.7%YoY), 경기(12,766호, -26.3%YoY) 모두 감소 추세다. 반면, 인천(849호, +10.3%YoY)은 수도권 내에서 유일하게 인허가가 증가했다. 청라/영종/송도 등 경제자유구역 중심의 신규 분양을 위한 인허가는 계속되고 있는 것이다. 주목할 점은 바로 서울이다. 서울은 2016년 7월 이후로 7개월 전년대비 연속 감소다. **즉, 서울의 신규 주택공급이 향후에도 증가하기 힘들어 내포하고 있다.**

1월 분양 승인은 3,225호(-68.1%YoY)다. 2017년 1월부터 잔금대출 규제 강화로 따라 분양일정을 작년 연말로 앞당긴 영향(2016년 12월 49,445호, +54.0%YoY)으로 인한 기고효과로 설명할 수 있지만, 대체적으로 매년 1월은 특히 분양이 지조했던 점을 감안하면 매년 나타나는 건설사들의 영업전략은 올해도 변함없다. 어쨌든, 이번 1월 분양감소는 눈여겨봐야 한다. 전년대비 빠른 감소이기 때문이다. 하지만, 수도권으로 범위를 좁힐 경우 전년 동월 대비 오히려 33.5% 증가했다. 경기(1,110호, +1,581.8%YoY)의 증가 때문이지만, 반면 서울(348호, -66.1%YoY)은 큰 폭 감소했다. 인허가 감소뿐 아니라, 분양승인에서도 서울 공급감소는 확인된다.

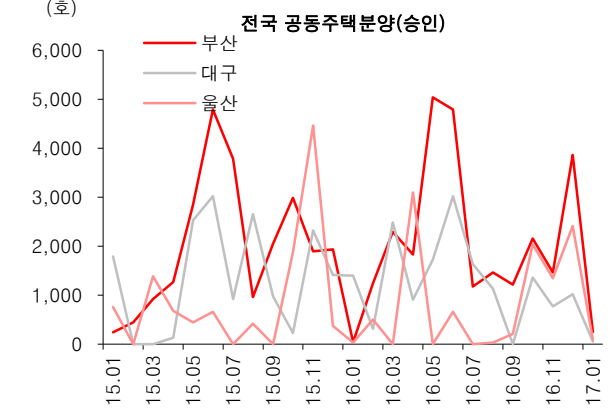


도표 1 설 연휴 및 잔금대출 규제 영향으로 감소



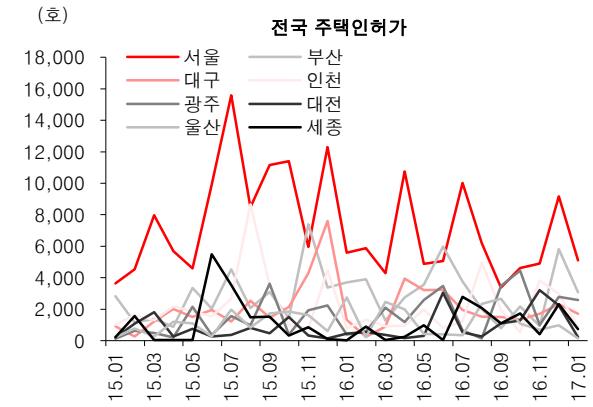
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 2 지방 주요 도시 분양 승인 또한 감소



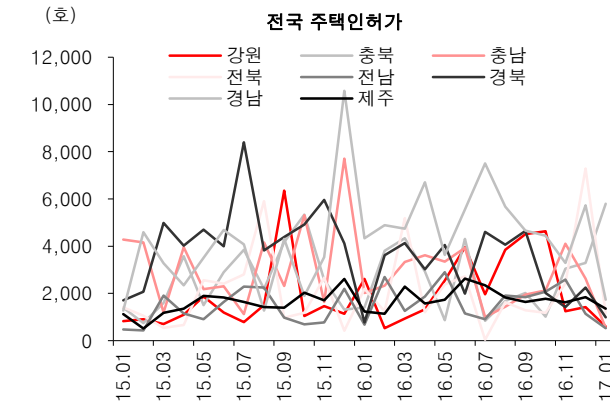
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 3 서울 인허가 물량 지속 감소 추세



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 4 충북 주택 인허가 큰 폭 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권



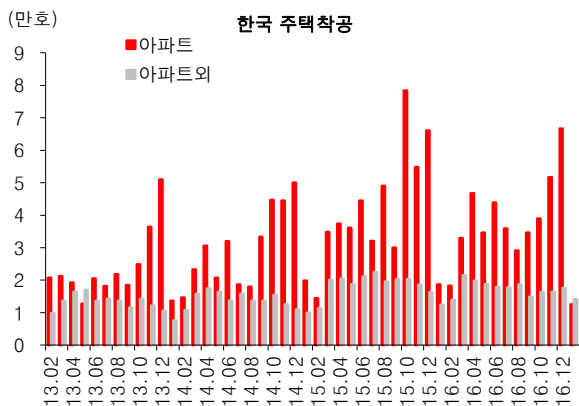
2. 착공/준공

1월 착공: 26,688호(-14.4%YoY), 준공 31,992호(-17.1%YoY)

1월 착공은 26,688호(-14.4%YoY)로 전월 잠시 증가했던 착공건수가 재차 감소했다. 특히 1월은 아파트 감소(12,530호, -33.0%YoY), 아파트외 증가로(14,158호, +13.5%YoY) 명확히 구분되는 결과가 나타났다. 아파트외의 착공이 많아지고 있는 것에 주목해야 한다. 일반분양이 감소세에도 불구하고, 아파트의 주택 착공이 증가되고 있음은, 건자재 시장 관점에서는 주목해야 하는 이슈다. **아파트 건설에 주력중인 대형건설사보다 협상력이 열위인 영세 건설사 관련 공사물량이 증가하고 있기 때문이다.** 특히, 아파트의 주택은 2개월 연속증가세다.

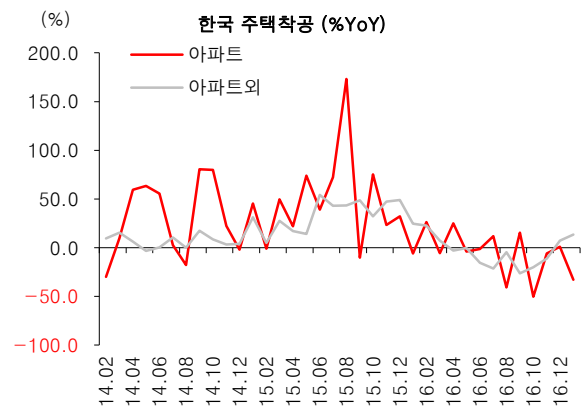
1월 준공은 31,992호(-17.1%YoY)였다. 아파트(16,095호, -30.7%YoY)가 2개월 연속 감소한 반면, 아파트외(15,897호, +3.3%YoY)는 2개월 연속 증가가 두드러진다. 수도권(16,439호, -6.7%YoY)에서는 **서울(5,869호, -28.8%YoY)를 제외한 인천(794호, +11.5%YoY), 경기(9,776호, +12.8%YoY)가 증가했다.** 현재 수도권 내에서 도 서울과 기타 지역간의 가격움직임이 상이한지는 바로 준공(입주)결과에서도 확인할 수 있다.

도표 5 1월 계절적 요인 감안 필요



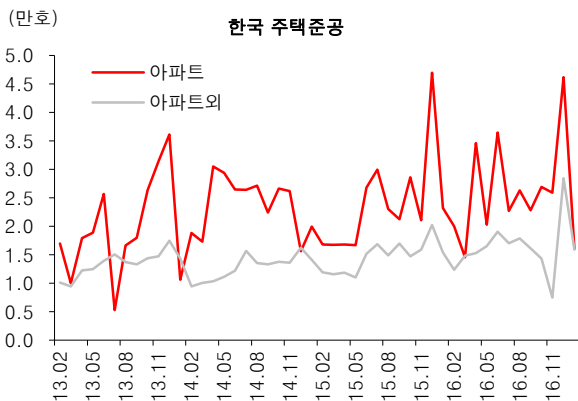
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 6 아파트의 주택착공 2개월 연속 증가



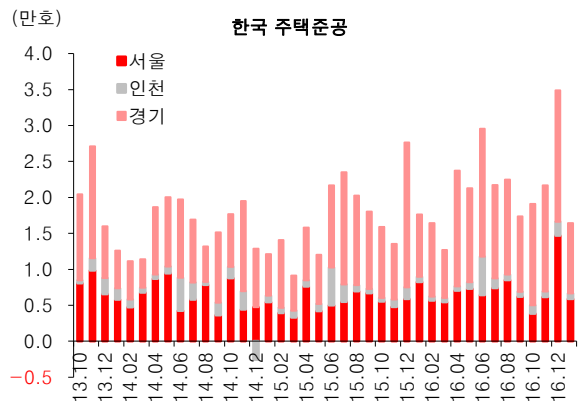
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 7 1월 아파트의 준공 전년 대비 2개월 연속 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 8 서울 제외한 인천, 경기 전년 대비 증가



자료: 국토교통부, 유진투자증권



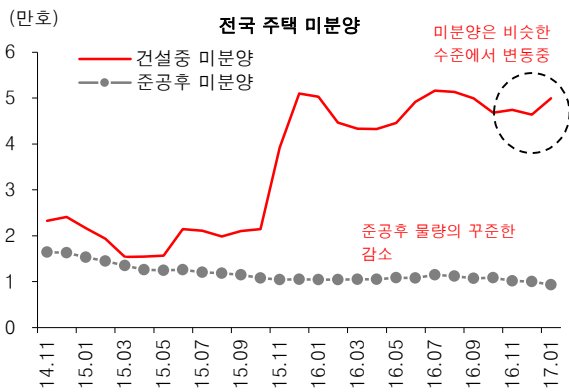
3. 미분양

1월 미분양: 59,313호(+5.1%MoM), 준공후미분양 9,330호(-6.8%MoM)

1월 미분양은 59,313호로 전월 대비 5.1% 증가했다. 2016년 8월 이후 5개월 연속 감소세를 마치고 증가로 전환했다. 그러나, 핵심 지역인 서울의 미분양(205호, -25.2%MoM)은 빠르게 감소 중이라는 점을 주목해야 한다. 전국적으로도 경기(15,092호, +12.9%YoY), 인천(3,641호, +19.3%MoM), 강원(3,466호, +4.6%MoM), 경북(8,032호, +8.2%YoY)의 미분양은 증가 중이지만, **부산(1,102호, -5.9%MoM), 대구(828호, -9.5%MoM), 대전(551호, -14.4%MoM) 등 지방 대도시들의 미분양은 오히려 감소 중**이다.

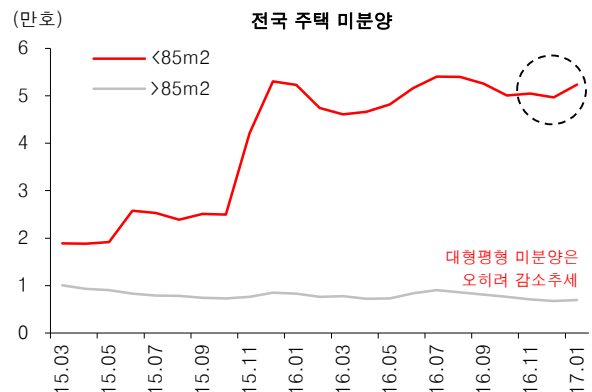
반면, 1월 준공후미분양(9,330호, -6.8%MoM)은 3개월 연속 감소세다. 특히, 서울(56호, -25.3%MoM) 준공후 미분양은 3개월 연속 감소하여 50호 수준이 되면서 우려를 불식시켰다. 최근 분양부진 우려에도 불구하고, 준공후 미분양 감소속도는 그만큼 시장의 주택수요가 강함을 의미한다. **즉, 현재 주택상황을 여실히 설명하고 있는 지표는 바로 준공후미분양이다.**

도표 9 준공후 미분양 감소 지속



자료: 국토교통부, 유진투자증권

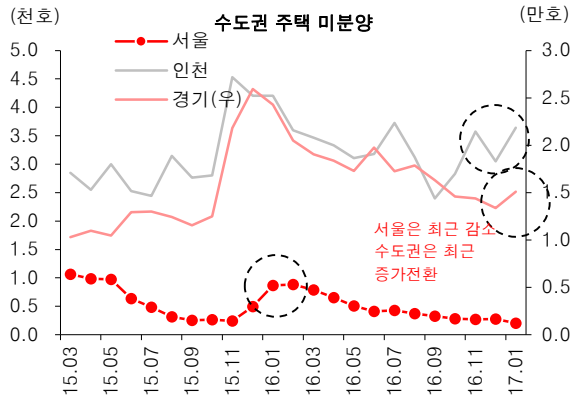
도표 10 1월 건설중 미분양 증가 전환



자료: 국토교통부, 유진투자증권

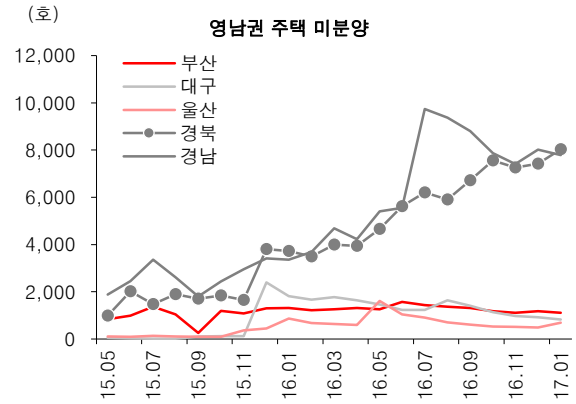


도표 11 서울의 미분양은 꾸준히 감소



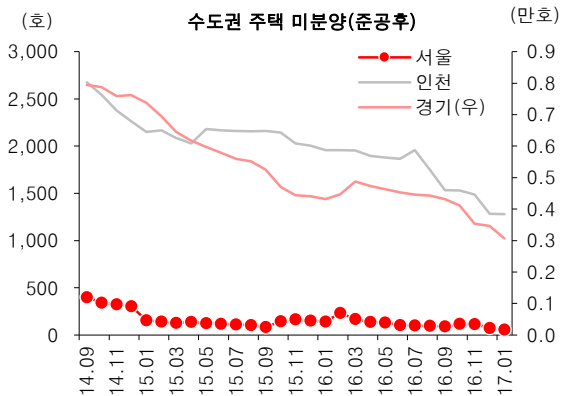
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 12 경북 주택 미분양 증가세 지속



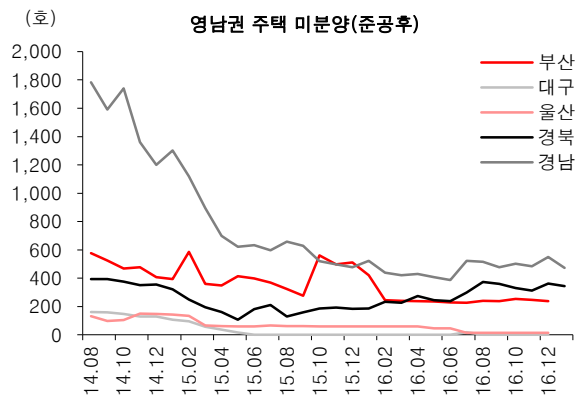
자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 13 경기지역 준공후미분양 감소



자료: 국토교통부, 유진투자증권

도표 14 경북 준공후 미분양 증가세



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 제작물로서 모든 저작권은 당사에 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/투자 의견 비율

종목추천 및 업종추천 투자기간 : 12개월 (추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 목표수익률을 의미함)		당사 투자 의견 비율(%)
• STRONG BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +50%이상	3%
• BUY(매수)	추천기준일 종가대비 +20%이상 ~ +50%미만	84%
• HOLD(중립)	추천기준일 종가대비 0%이상 ~ +20%미만	12%
• REDUCE(매도)	추천기준일 종가대비 0%미만	1%

(2016.12.31 기준)

