

건설산업

Industry Comment | 2015. 2. 11

주택시장 점검 - 긍정적 환경으로 가격 상승 지속

주택가격은 전세가격 상승 등의 영향으로 상승폭이 확대되는 등 양호한 상승 흐름 유지. 외부 환경도 긍정적으로 작용하고 있어 주택가격 상승은 당분간 이어질 전망. 특히 수도권외의 경우 입주물량 감소에 따른 수급 개선으로 주택시장 개선 폭이 클 전망

주택가격은 전세가격 상승 등의 영향으로 양호한 상승 흐름을 이어가고 있는 중

- 2015년 서울을 중심으로 재건축에 따른 멸실가구 증가와 신규주택 입주물량 감소가 현실화되면서 전세가격이 급등하고, 매매가격도 동반 상승 중. 서울 전세가격 상승은 수도권으로 확산되면서 수도권 매매가격 대비 전세가격 비율은 65%를 상회
- 서울과 수도권외의 매매가격은 2014년 하반기부터 상승하기 시작해 2015년 들어 상승폭 확대. 아파트 선도50지수(서울 강남 중심)는 2014년 1월부터 상승 전환해 2014년 4분기부터 5% 내외 상승 기록. 지방은 양호한 가격 상승세 지속. 주택가격 상승으로 미분양주택은 4.0만호 내외로 2003년 이후 최저 수준
- 서울의 법원경매 낙찰가율은 2013년 70% 후반에 머물렀지만 2014년 하반기부터 80% 후반 수준으로 상승. 특히 강남은 90% 초반까지 상승했고, 2015년 1월에는 103.6%까지 상승

주택시장에 영향을 주는 외부 환경은 긍정적으로 작용할 전망

- 통화량(M2)증가율(평잔 기준)은 2014년 상반기까지 4~ 5% 수준에 머물렀지만, 주택가격 상승, 가계대출 증가, 저금리가 맞물리면서 2014년 11월 8.3%로 확대
- 가구소득 증가율은 2014년 3분기 3.0%로 2013년 1.7%에 비해 상승했지만 아직 낮은 수준으로 소득 증가에 따른 주택매매 수요를 기대하기는 어려운 상황. 하지만 2010년부터 주택가격 하락과 소득 증가가 지속되면서 겹은 축소 중
- 정부는 재건축관련 규제를 대부분 완화했고, 1% 금리의 수익공유형 담보대출을 출시하는 등 부동산활성화 정책을 유지하고 있어 주택 수요에 긍정적으로 작용

긍정적 요인이 많아 수도권 중심으로 주택가격 상승폭은 확대될 것으로 판단

- 2015년 수도권 입주물량은 9.4만호(-7.1% y-y)로 2000년 이후 평균 입주물량 15.2만호를 하회하는 수준. 특히 서울 추가 입주물량은 2.0만호(-45.9% y-y)로 크게 감소하고 강남권 재건축 멸실주택(3.0만호 이상)을 감안하면 1.0만호 이상의 재고주택 감소 예상. 지방은 14.3만호(-10.9% y-y)로 감소하지만 평균 입주물량 13.6만호를 상회하는 수준
- 주택시장은 6순환기 상승국면으로 2015년에도 긍정적 환경 요인이 반영되면서 수도권 중심으로 주택가격 상승폭은 좀 더 확대될 것으로 판단

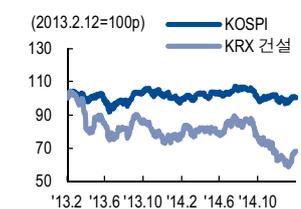
Positive (유지)

Top Picks

현대건설 Buy (유지)	60,000원 (유지)
삼성물산 Buy (유지)	80,000원 (유지)

	PER(배)	PBR(배)
Market	12.4	1.1
Sector	12.2	0.94

Sector Index



업종 시가총액 25,584 십억원 (Market 비중 2.2%)

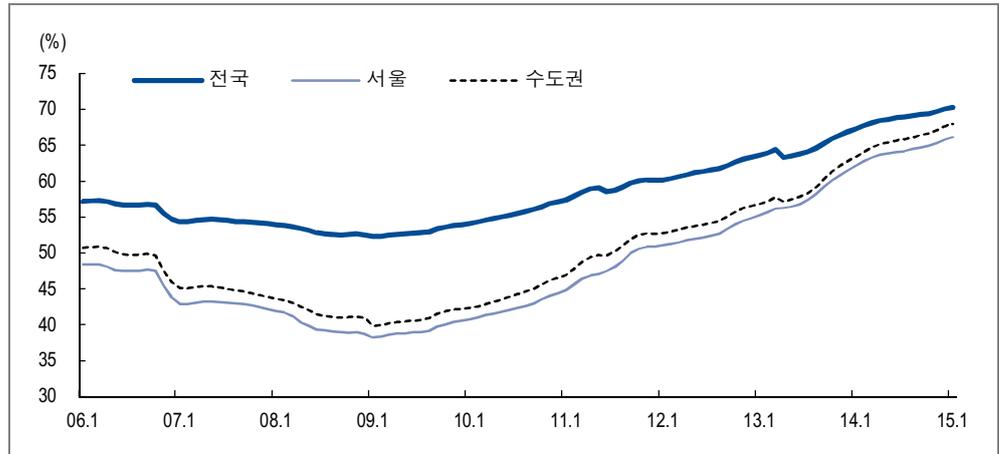
주: KRX업종 분류 기준



Analyst 강승민
02)2229-6398, grandblu@nhwm.com

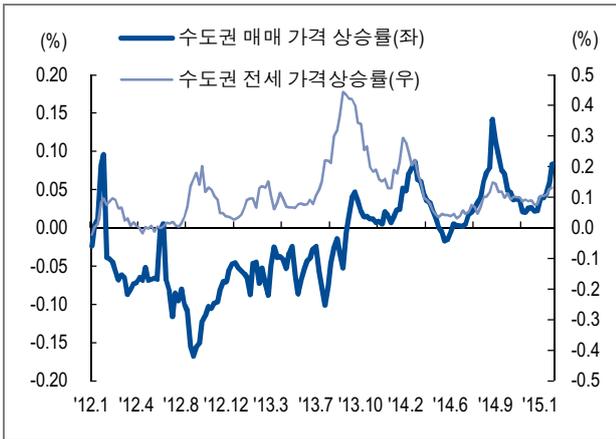
RA 권성우
02)768-7582, skwon2@nhwm.com

매매가격 대비 전세가격 비율 추이 - 전세가격 급등으로 수도권은 65% 상회



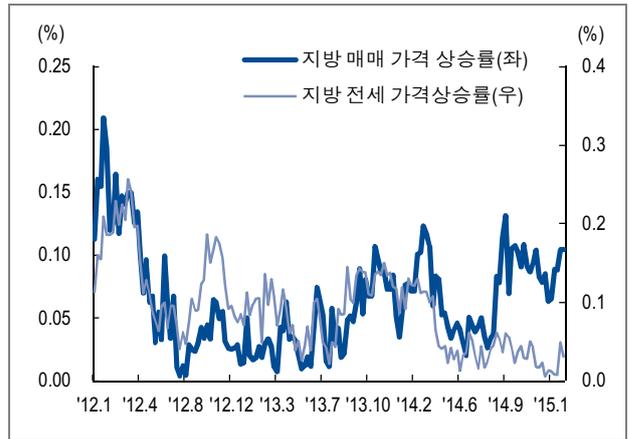
자료: KB국민은행

수도권 주간 주택가격 추이 - 2015년 들어 가격 상승 확대



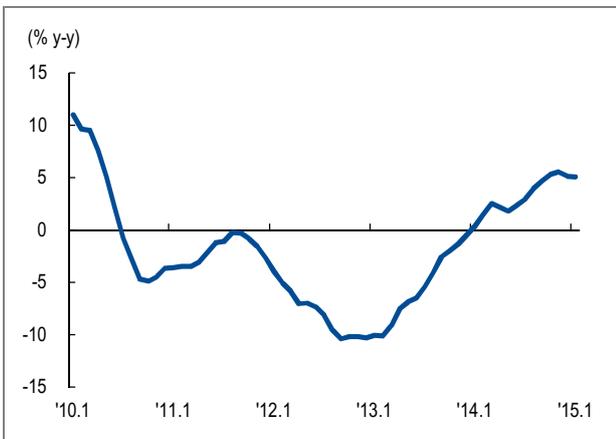
자료: KB국민은행

지방 주간 주택가격 추이 - 2015년 들어 전세가격 안정



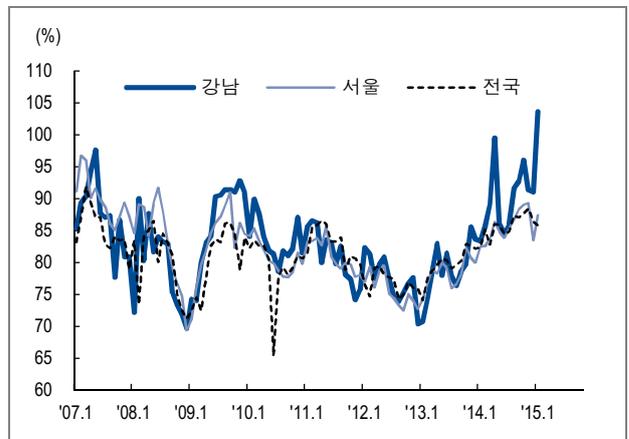
자료: KB국민은행

선도 50 지수의 상승률 추이 - 서울보다 매매가격 상승이 큰 편



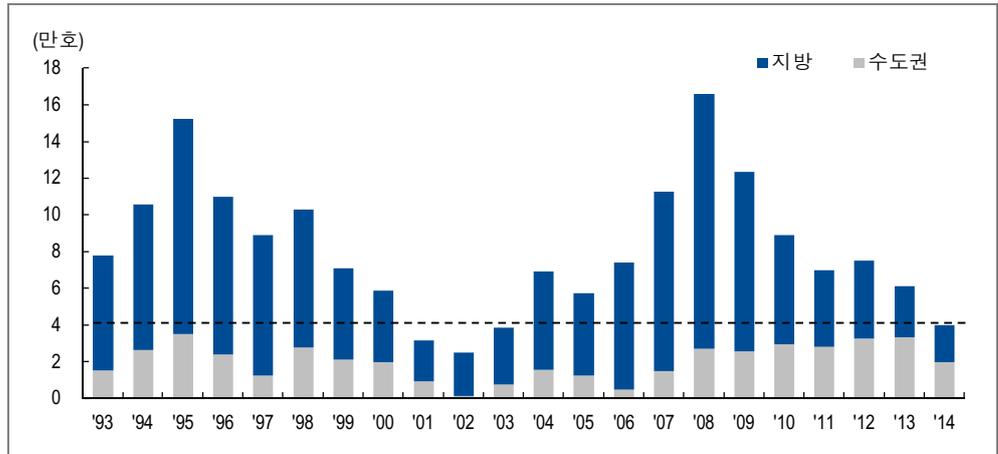
주: 선도50은 시총 50위 단지의 주택가격을 지표화
자료: KB국민은행

법원경매 낙찰가율 추이 - 강남은 2006년 이후 최고 수준



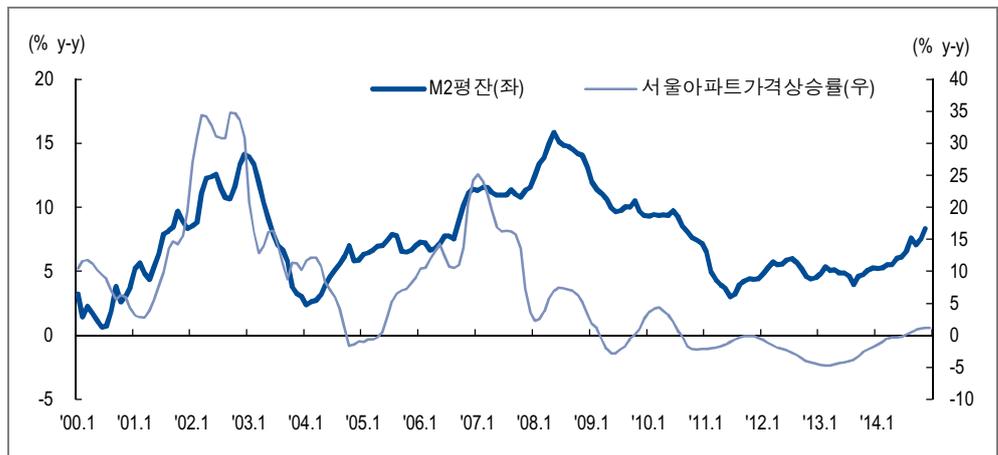
자료: 대법원

미분양주택 추이 - 2014 년말 미분양주택은 2003년 수준으로 낮은 수준을 유지



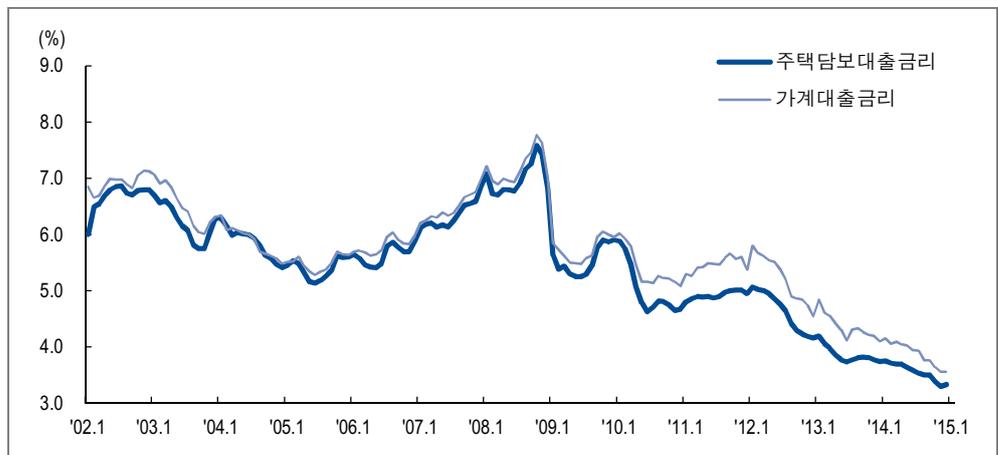
자료: 국토교통부

통화량(M2) 증가율과 아파트가격 상승률 추이 - 통화량 증가로 시중 유동성 확대



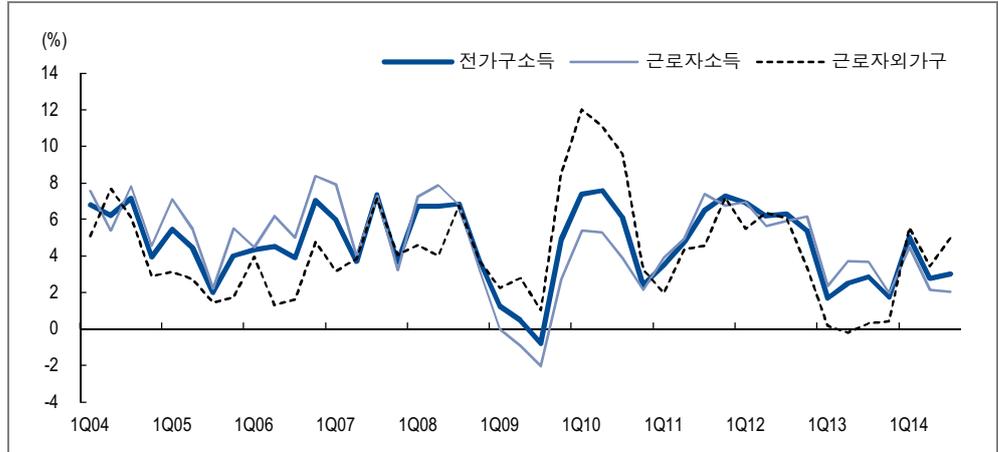
자료: 한국은행

주택담보대출금리 추이 - 한은의 기준금리 인하로 대출금리는 최저 수준으로 하락



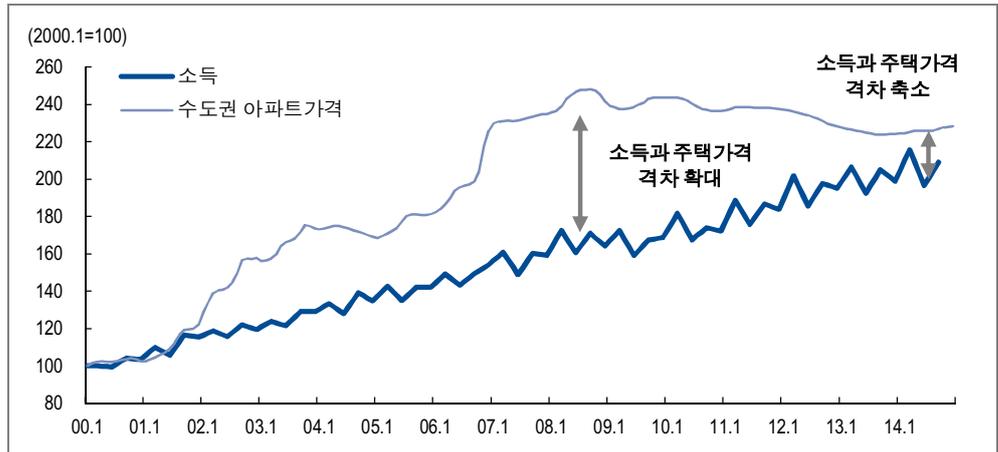
자료: 한국은행

소득 증가율 추이 - 2014년 소득증가율은 전년비 개선됐지만 아직 낮은 수준



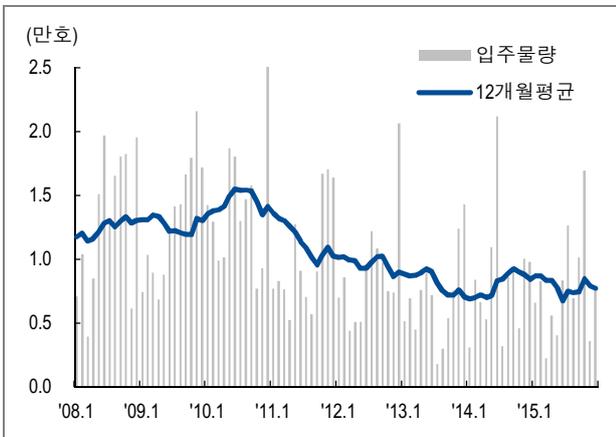
자료: 통계청

소득과 주택가격 추이 - 2007년에 크게 확대된 소득과 주택가격간의 격차가 현재 크게 축소



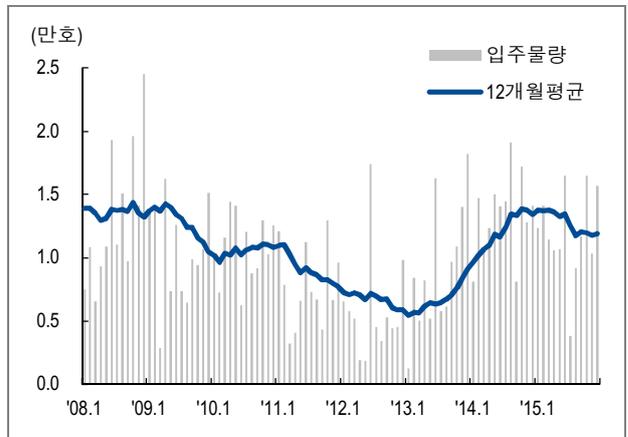
자료: 통계청, KB국민은행

수도권 아파트 입주물량 추이 - 2015년은 연간 평균 대비 감소



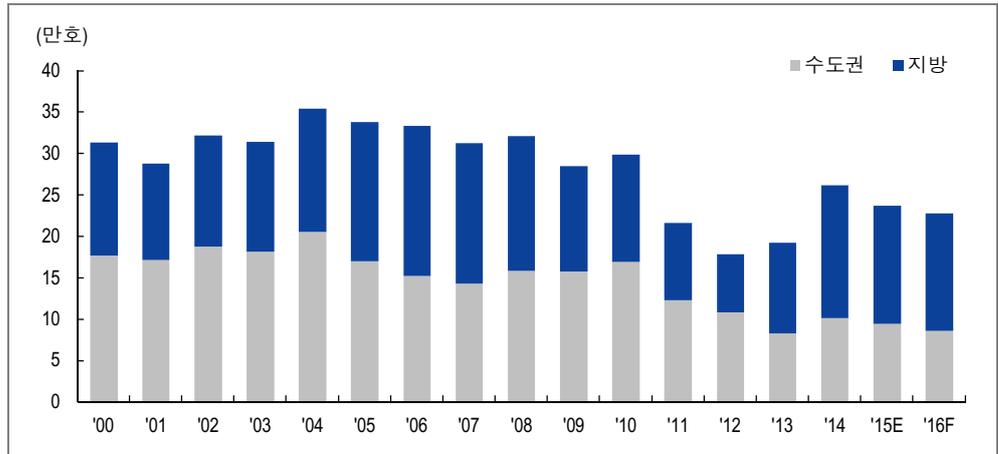
자료: 부동산114

지방 아파트 입주물량 추이 - 2015년은 연간 평균 대비 증가



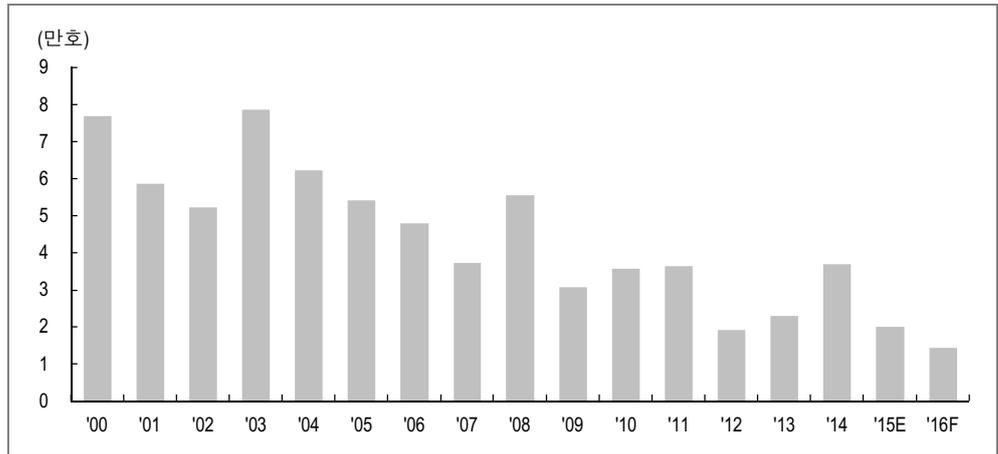
자료: 부동산114

수도권과 지방의 연간 아파트 입주물량 추이 - 수도권은 2012년부터 입주물량 축소 진행



자료: 부동산114

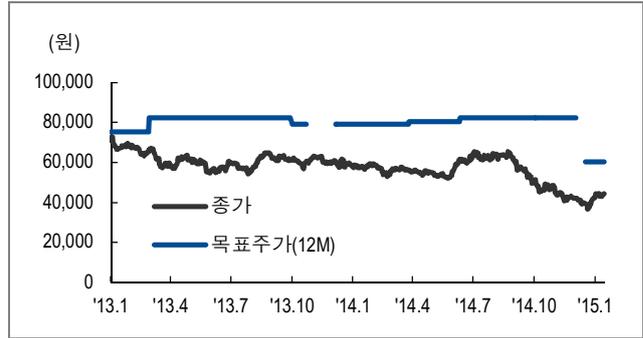
서울의 연간 아파트 입주물량 추이 - 2012년부터 입주물량은 크게 감소 중



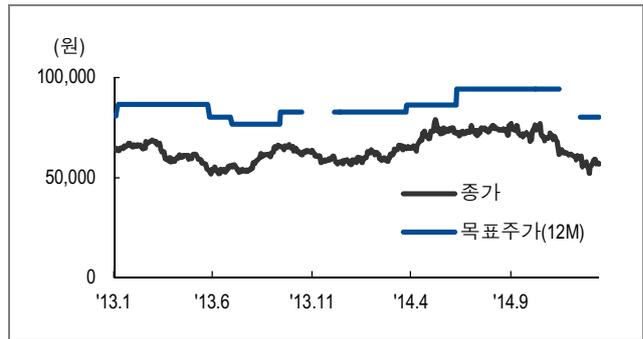
자료: 부동산114

투자 의견 및 목표주가 변경내역

종목명	코드	제시일자	투자의견	목표가
현대건설	000720.KS	2015.01.27	Buy	60,000원(12개월)
				담당 Analyst 변경
		2014.07.08	Buy	82,000원(12개월)
		2014.04.22	Buy	80,000원(12개월)
				담당 Analyst 변경
		2013.10.28	Buy	78,800원(12개월)
		2013.03.26	Buy	82,000원(12개월)



종목명	코드	제시일자	투자의견	목표가
삼성물산	000830.KS	2015.01.27	Buy	80,000원(12개월)
				담당 Analyst 변경
		2014.07.08	Buy	94,000원(12개월)
		2014.04.22	Buy	86,000원(12개월)
				담당 Analyst 변경
		2013.10.11	Buy	82,500원(12개월)
		2013.07.29	Buy	76,500원(12개월)
		2013.06.24	Buy	80,000원(12개월)
		2013.02.04	Buy	86,200원(12개월)



종목 투자등급 (Stock Ratings)

2015년 1월 20일부터 당사 종목 투자등급(Stock Ratings)을 증권 4단계(Strong Buy/Buy/Hold/Reduce)에서 'Strong Buy' 등급을 제외한 3단계(Buy/Hold/Sell)로 조정하고 Reduce를 Sell로 변경하니 투자판단에 참고하시기 바랍니다. 금번 Rating System 변경은 종목별 투자의견을 3단계로 단순화하여 투자자들에게 분명한 메시지를 전달하기 위한 목적입니다.

- 투자등급(Ratings): 목표주가 제시일 현재가 기준으로 향후 12개월간 종목의 목표수익률에 따라
 - Buy : 15% 초과
 - Hold : -15% ~ 15%
 - Sell : -15% 미만

Compliance Notice

- 당사는 자료 작성일 현재 "현대건설, 삼성물산"의 발행주식 등을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 동 자료를 기관투자자 또는 제3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 당사는 "삼성물산"을 기초자산으로 하는 ELW의 발행회사 및 LP(유동성공급자)임을 알려드립니다.
- 동 자료의 금융투자분석사와 배우자는 자료 작성일 현재 동 자료상에 언급된 기업들의 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 동 자료에 게시된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 작성되었음을 확인합니다.

고지 사항

본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터의 금융투자분석사가 신뢰할 만한 자료 및 정보를 바탕으로 최선을 다해 분석한 결과이나 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 투자자의 투자판단을 위해 작성된 것이며 어떠한 경우에도 주식 등 금융투자상품 투자의 결과에 대한 법적 책임소재를 판단하기 위한 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 지적 재산권은 당사에 귀속되며 당사의 동의 없이 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다. 동사에 대한 조사분석자료의 작성 및 공표가 중단되는 경우, 당사 홈페이지(www.nhwm.com)에서 이를 조회하실 수 있습니다.