



2016년 10월 19일 | Equity Research

건설/부동산

9월 주택거래량 지표 발표와 시사점

주택매매거래량, 전월세 거래량 지표 발표

9월 주택 매매거래량이 전국 9.2만건으로 전년비 6.3% 증가, 전월비 6.6% 감소한 수준으로 발표되었다. 수도권 주택매매거래량은 5.1만건으로 전년비 12.9% 증가했고, 특히 서울이 1.9만건으로 전년비 14.6% 증가했다.

전월세거래량은 10.9만건으로 전년비 3.9% 증가했고, 전월비 12.8% 감소했다. 전월비 감소는 추석연휴 때문이다. 누계로는 109.2만건으로 전년비 2.1% 감소하였다.

9월 주택거래 지표의 함의, 시장은 정적이다.

2016년 주택매매거래량은 시장 분위기를 그대로 드러낸다. 첫째로 거래량 증가는 이례적인데, 이는 8.25 대책발표 이후 9월 호가가 급상승하며 거래가 둔화될 것이란 전망을 던고 상승했기 때문이다. 8.25대책이 구매수요를 제대로 촉진한 결과라 보여진다. 둘째는, 가계부채관련 대책으로 원리금 상환 압박을 받는 구매자 입장에서 당장 자가점유가 안되더라도 전세를 놓고 매매를 하는 형태가 증가하여 전월세 중 전세거래량이 증가했다는 점이다. 많은 매체가 '월세화'가 대세인 것처럼 언급하나, 매수 시 전세를 끼고 사도록 강제 된 금융환경 속에서 전세공급확대로 전세가 하락이 예상된다. 이는 임차 주거안정화에 기여는 하겠지만, 실수요보다 투기수요에 더 유리한 이러한 구조는 개선이 필요해 보인다.

과도한 시장 규제 우려는 기우, 주택시장은 순항 할 것

주택시장의 9월 이후 급격한 가격상승으로 최근 투기과열지구 지정부터 여러가지 규제들이 언론을 통해서 나오고 있다. 우리나라의 성장율과 건설투자의 비중을 고려 할 시, 정부가 2013년 이후 처음으로 되살아난 주택시장의 분위기를 다시 약세로 돌리기는 쉽지 않아 보인다. 단기 상승에 대한 조치로 금융규제가 집행되고 있지만, 여전히 예상을 초과하는 인구/가구 수요와 멸실수요의 영향, 그리고 도심재생 효과로 자가점유의 입주가 진행되는 단계에 있어 상당기간 주택시장은 순항 할 것으로 예상된다. 관련해서 현대산업/현대건설 등 자체사업 물량 확대 기업, 한국토지신탁/한국자산신탁 등 뉴스테이법과 도시정비법 수혜기업들에 대한 BUY의견도 지속한다.

Update

Overweight

Top picks 및 관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(10월 18일)
현대산업(012630)	BUY	63,000원	50,700원
현대건설(000720)	BUY	48,000원	42,650원
한국토지신탁(034830)	BUY	5,000원	3,145원
한국자산신탁(123890)	BUY	13,200원	8,530원



건설/건자재 Analyst 채상욱
02-3771-7269
swchae@hanfn.com

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



표 1. '16.9월 지역별 거래량 및 증감률

(단위: 건)

구 분	'16.9월	'16.8월	'15.9월	증감률('16년 9월)			누계(1~9월)		
				전년동월비	전월비	5년 9월 평균비	거래량	전년동기비	5년 9월 누계평균비
전 국	91,612	98,130	86,152	6.30%	-6.60%	34.40%	752,979	-16.50%	10.50%
수도권	51,868	56,792	45,932	12.90%	-8.70%	61.90%	407,182	-12.00%	37.40%
서 울	19,191	21,649	16,743	14.60%	-11.40%	84.90%	153,866	-8.20%	58.00%
지 방	39,744	41,338	40,220	-1.20%	-3.90%	10.00%	345,797	-21.20%	-10.10%

자료: 국토부, 하나금융투자

표 2. '16.9월 유형별 거래량 및 증감률

(단위: 건)

구 분	'16.9월	'16.8월	'15.9월	증감률('16년 9월)			누계(1~9월)		
				전년동월비	전월비	5년 9월 평균비	거래량	전년동기비	5년 9월 누계평균비
전체	91,612	98,130	86,152	6.30%	-6.60%	34.40%	752,979	-16.50%	10.50%
아파트	61,599	64,462	56,434	9.20%	-4.40%	31.10%	487,571	-21.10%	2.80%
연립 다세대	17,505	19,485	16,665	5.00%	-10.20%	48.90%	152,348	-4.70%	32.20%
단독 다가구	12,508	14,183	13,053	-4.20%	-11.80%	32.70%	113,060	-9.00%	23.70%

자료: 국토부, 하나금융투자

표 3. 전체주택 거래량

(단위: 건)

구 분	'16.9월	'16.8월	'15.9월	증감률('16년 9월)			누계(1~9월)		
				전년동월비	전월비	5년 9월 평균비	거래량	전년동기비	5년 9월 누계평균비
전 국	91,612	98,130	86,152	6.30%	-6.60%	34.40%	752,979	-16.50%	10.50%
수도권	51,868	56,792	45,932	12.90%	-8.70%	61.90%	407,182	-12.00%	37.40%
서 울	19,191	21,649	16,743	14.60%	-11.40%	84.90%	153,866	-8.20%	58.00%
강 북	9,590	10,824	8,441	13.60%	-11.40%	79.30%	77,675	-7.50%	56.10%
강 남	9,601	10,825	8,302	15.60%	-11.30%	90.90%	76,191	-8.90%	59.90%
(강남3구)	2,828	3,254	2,254	25.50%	-13.10%	92.60%	22,816	-6.60%	58.00%
인 천	7,224	7,758	6,348	13.80%	-6.90%	62.10%	56,686	-6.60%	40.80%
경 기	25,453	27,385	22,841	11.40%	-7.10%	47.90%	196,630	-16.20%	23.90%
지 방	39,744	41,338	40,220	-1.20%	-3.90%	10.00%	345,797	-21.20%	-10.10%
지방광역시	18,092	18,737	17,524	3.20%	-3.40%	16.20%	147,988	-26.50%	-11.70%
부 산	8,659	9,073	7,258	19.30%	-4.60%	59.70%	67,553	-16.40%	14.00%
대 구	2,447	2,690	3,600	-32.00%	-9.00%	-36.10%	22,210	-50.70%	-45.40%
광 주	2,749	2,853	2,441	12.60%	-3.60%	15.80%	21,320	-28.50%	-17.40%
대 전	2,673	2,621	2,071	29.10%	2.00%	33.50%	21,521	-3.80%	3.40%
울 산	1,564	1,500	2,154	-27.40%	4.30%	-19.50%	15,384	-34.10%	-27.10%
지방도	21,281	22,172	22,503	-5.40%	-4.00%	4.10%	195,056	-17.20%	-9.80%
강 원	3,276	2,960	2,668	22.80%	10.70%	44.00%	25,778	6.10%	15.40%
충 북	2,312	2,381	2,094	10.40%	-2.90%	3.90%	19,791	-9.70%	-11.70%
충 남	2,516	2,580	3,315	-24.10%	-2.50%	-22.70%	23,824	-24.20%	-28.60%
전 북	2,553	2,736	2,327	9.70%	-6.70%	28.50%	24,232	-6.80%	6.40%
전 남	2,324	2,570	2,704	-14.10%	-9.60%	16.50%	22,332	-2.50%	9.60%
경 북	2,892	3,448	3,731	-22.50%	-16.10%	-20.80%	28,943	-35.50%	-26.70%
경 남	4,446	4,469	4,799	-7.40%	-0.50%	2.40%	40,905	-25.30%	-14.40%
제 주	962	1,028	865	11.20%	-6.40%	34.80%	9,251	-1.50%	22.10%
세 종	371	429	193	92.20%	-13.50%	161.30%	2,753	43.90%	72.30%

주: 세종시는 '12.7.1일부로 출범됨에 따라 최근 4년 평균 9월 거래량임

자료: 국토부, 하나금융투자

표 4. '16.9월 지역별 전월세 거래량

(단위: 건)

구 분	'16.9월	'16.8월	'15.9월	증감률('16년 9월)			누계(1~9월)		
				전년동월비	전월비	5년 9월 평균비	거래량	전년동기비	5년 9월 누계평균비
전 국	109,157	125,228	105,038	3.90%	-12.80%	8.00%	1,092,341	-2.10%	4.20%
수도권	74,538	84,046	70,225	6.10%	-11.30%	8.70%	712,377	-3.40%	2.00%
서 울	35,789	40,820	33,808	5.90%	-12.30%	10.00%	347,775	-5.60%	1.80%
지 방	34,619	41,182	34,813	-0.60%	-15.90%	6.30%	379,964	0.40%	8.70%

자료: 국토부, 하나금융투자

표 5. '16.9월 주택 유형별 전월세 거래량

(단위: 건)

구 분	전체주택 거래량	아파트			아파트 외		
		거래량	전년동월비	전월비	거래량	전년동월비	전월비
전 국	109,157	50,390	10.30%	-13.60%	58,767	-1.00%	-12.20%
수도권	74,538	32,016	15.00%	-12.00%	42,522	0.30%	-10.80%
서 울	35,789	12,643	16.10%	-13.10%	23,146	1.00%	-11.90%
지 방	34,619	18,374	3.00%	-16.30%	16,245	-4.30%	-15.60%

자료: 하나금융투자

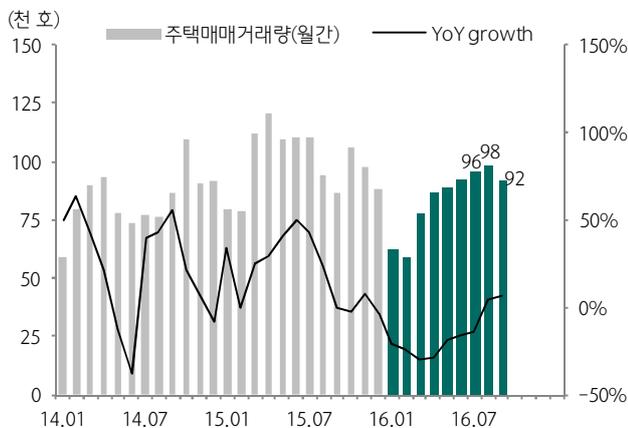
표 6. '16.9월 전세 및 월세 거래량

(단위: 건)

구 분	'16.9월 거래량			증감률 (전년동월비/전월비)					
	합계	전세	월세	합계	전세	월세	합계	전세	월세
전 국	109,157	60,888	48,269	3.90%	/ -12.8%	6.90%	/ -11.0%	0.40%	/ -15.1%
수도권	74,538	42,943	31,595	6.10%	/ -11.3%	9.70%	/ -9.1%	1.70%	/ -14.2%
서 울	35,789	20,007	15,782	5.90%	/ -12.3%	11.50%	/ -10.0%	-0.50%	/ -15.1%
지 방	34,619	17,945	16,674	-0.60%	/ -15.9%	0.90%	/ -15.2%	-2.10%	/ -16.7%

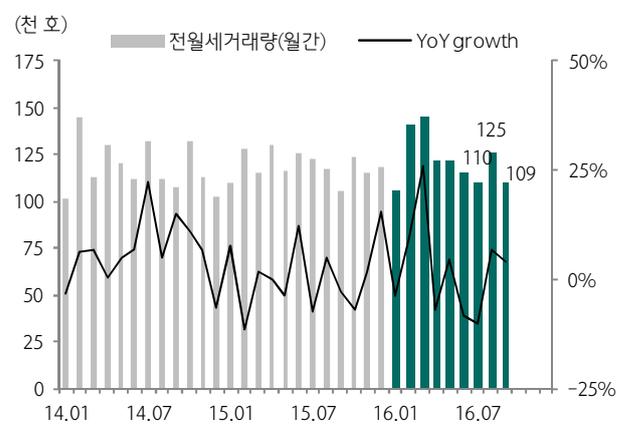
자료: 하나금융투자

그림 1. 월별 재고주택 매매거래량



자료: 국토부, 하나금융투자

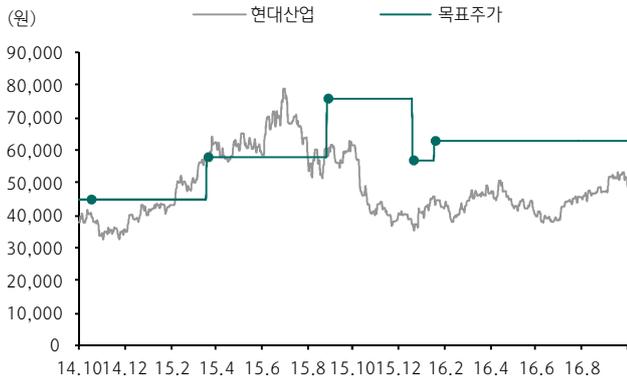
그림 2. 월별 전월세 거래량



자료: 국토부, 하나금융투자

투자 의견 변동 내역 및 목표주가 추이

현대산업



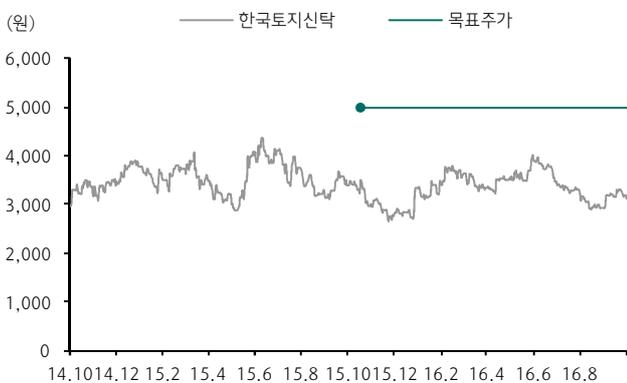
날짜	투자 의견	목표주가	날짜	투자 의견	목표주가
16.2.4	BUY	63,000			
16.1.6	BUY	57,000			
15.9.14	BUY	76,000			
15.4.7	Neutral	58,000			
14.11.2	Neutral	45,000			

현대건설



날짜	투자 의견	목표주가	날짜	투자 의견	목표주가
16.10.6	BUY	48,000			
16.5.16	Neutral	40,000			
16.4.28	Neutral	44,000			
16.4.12	Neutral	45,000			
16.1.6	BUY	45,000			
15.10.26	BUY	53,000			
15.7.27	BUY	58,000			
15.4.7	BUY	75,000			
15.1.25	BUY	64,000			
14.10.26	BUY	68,000			

한국토지신탁



날짜	투자 의견	목표주가	날짜	투자 의견	목표주가
15.11.3	BUY	5,000			

한국자산신탁



날짜	투자의견	목표주가	날짜	투자의견	목표주가
16.8.16	BUY	13,200			

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(매도)_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(매도)	합계
금융투자상품의 비율	88.5%	10.2%	1.3%	100.0%

* 기준일: 2016년 10월 17일

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 2014년 0월 0일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사항목은 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.