

건설 | 비중확대(유지)

## 1월 주택매매거래량 21.4% 감소. 부동산시장 Cooling Down 기 진입?

1월 주택매매거래량은 6만 2,365건을 기록해 21.4% 감소했으나 전년 1월이 상대적으로 많았다는 점을 감안 할때 2월 이후 감소폭은 20% 이내에서 유지될 전망이며, 역사적으로 낮은 수준은 아닌 것으로 판단한다. B2C 전자재업체 영업실적 둔화 우려가 있으나 대규모 노후화 아파트 단지의 재건축 부담으로 인테리어수요가 지속 될 전망이며, 브랜드업체 비중 확대로 한샘, 에넥스 등 B2C 업체의 수혜가 예상된다.

### 주택매매시장 본격 위축 가능성

국토교통부가 집계한 지난 1월 전국 주택매매거래량은 6만 2,365건을 기록해 전년동월대비 21.4% 감소했다. '14년 1월의 5.9만건에 비해서는 여전히 높은 수준이지만 20%대의 감소세 진입으로 부동산매매시장이 본격적인 위축기에 진입했다는 부담을 탈피할 수 없을 것으로 보인다. 지역별로는 수도권이 13.4%, 지방이 27.5% 감소했으며, 주택유형별로는 아파트가 30.9% 감소해 전체 약세를 견인했다. 광역시급에서는 지방 부동산열기의 원천이었던 대구(-52.0%), 울산(-25.5%)의 감소폭이 커 향후 주택매매시장의 약세가 강세를 나타냈던 지역 위주로 확산될 조짐을 보인 것으로 판단한다.

### '16년 주택매매거래량 20% 수준 감소해도 역사적으로는 나쁜 수준 아님

그러나 '16년 주택매매거래량이 20% 이내의 감소폭에 그칠 경우 역사적 수준에 비추어 부동산 매매경기가 그리 나쁜 수준은 아닌 것으로 판단한다. '15년 대비 20% 감소를 가정한 거래량이 95.5만건으로 '06년 ~ '15년까지의 10년 평균 주택매매거래량이 92.8만건에 비해 여전히 많기 때문이다. 금리를 비롯한 매크로 환경에 있어서도 우호적인 측면이 더 크다. 국내 금리는 미국 및 중국시장을 고려할 경우 여전히 안정기조가 유력해 보이며, 전세가격 상승 및 월세전환 부담으로 매매시장으로의 전환수요가 이어질 가능성이 크기 때문이다. '15년 1월 주택매매거래량 증가폭이 다소 높았다는 점을 감안할 때 2월 이후 감소폭이 둔화될 전망이다.

### 부동산매매시장 본격 위축 가능성

주택매매거래량은 B2C 전자재업체 영업실적의 주요한 영업실적 변수이다. 대부분의 가구들이 주택매매시기에 부엌가구 및 장롱, 쇼파 등의 인테리어 가구 교체에 나서기 때문이다. 부엌을 비롯 욕실, 창호, 바닥 등의 인테리어 공사 수요도 크게 나타나며, 이는 한샘, 에넥스, 현대리바트 등의 부엌 및 인테리어업체 영업실적의 주요한 변동 모멘텀으로 작용한다. 매매시장 위축에도 불구하고 분당, 일산, 목동 및 상계동 등 대단위 노후화 아파트 단지의 재건축 추진 부담으로 인해 인테리어 수요가 지속적으로 증가하고 있어 B2C 시장의 확대가 예상된다. 특히 한샘, 에넥스 등의 브랜드업체 비중이 여전히 50% 미만이어서 직매장, 대리점 및 온라인을 통한 확산이 이어질 전망이다.

한편, '14년 하반기 이후 주택인허가 물량 증가세가 본격화 되어 '16년부터 시멘트, 철근, 레미콘을 비롯한 1차 전자재 수요 증가세가 커질 것으로 예상되며, '16년말~'17년초부터는 부엌, 싱크대, 후드 및 페인트 등의 2차 전자재 수요가 확대될 것으로 판단한다.

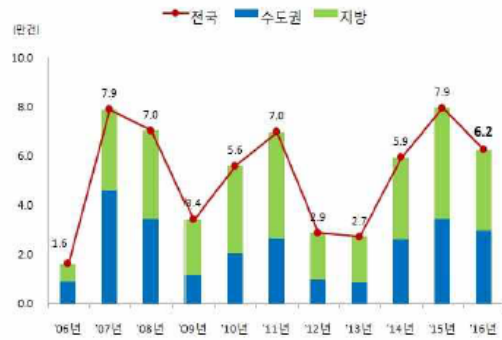
### Compliance Notice

- 작성재(김기영)는 본 조사분석자료에 게재된 내용이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 신의 성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 당사는 본 보고서의 발간시점에 해당종목을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다.
- 종목별 투자의견은 다음과 같습니다.
- 투자판단 4단계(6개월 기준) 25%이상 → 적극매수 / 10%~25% → 매수 / -10%~+10% → 중립 / -10%미만 → 매도

## Spot Comment

연도별 1월 주택매매거래량

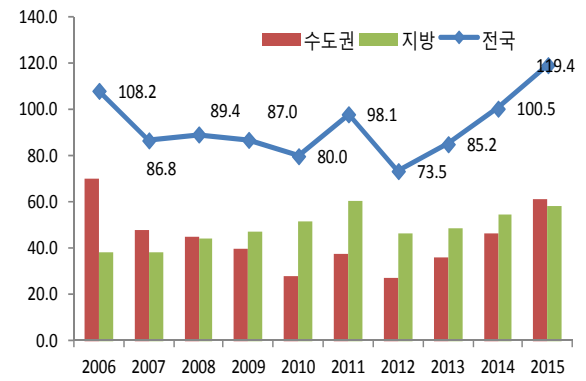
(단위 : 만건)



자료 : 국토교통부

연도별 주택매매거래량

(단위 : 만건)



자료 : 국토교통부