



Analyst 김세련 · 02-3773-8919 · sally.kim@sk.com

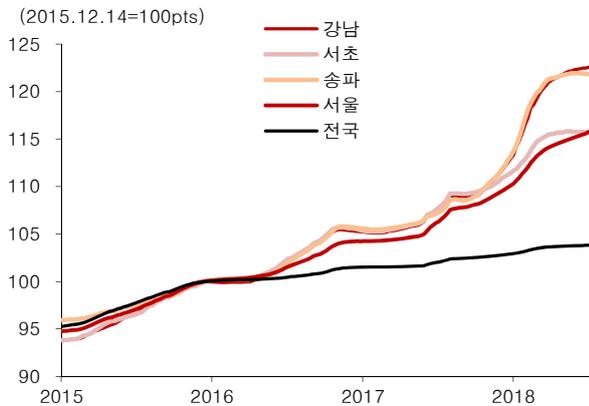
# Issue Comment

- ✓ 2Q18 매매거래량, 21.8% YoY 감소
- ✓ 서초, 송파의 가격 하락 전환
- ✓ 저 PER의 함정에 속지 말자

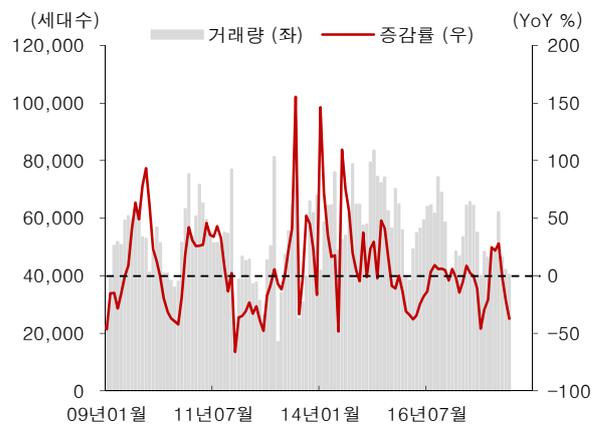
## [건설] 보유세 발표 이후 흔들리는 부동산 시장

- 2018년 2분기 매매거래량은 128,274 세대로 전년동기 164,642 세대 대비 21.8% 감소하였으며, 1분기 입주물량 증가에 따른 이사 수요의 확대에 따른 일시적 증가에도 불구하고 YTD 1.4% YoY 감소하면서 급격한 하락 추세를 보임. 사실상 거래량은 이미 8/2 부동산 대책 이후 추세적 하락이 지속되는 상황
- 전국 부동산 가격 인덱스는 아직 하락전환을 보이지는 않고 있으나, 가격 인덱스를 지지하고 있을 것으로 예상되는 강남 3구의 경우 보유세 개편안 발표 이후 상승률이 완전히 둔화된 상황임. 강남구의 경우 상승세가 지속되는 모습이나, 서초구와 송파구의 경우 다소 하락전환이 나타나면서 불안한 움직임이 감지되고 있음. 강남 3구의 가격이 흔들릴 경우 전국 인덱스의 하락 전환이 불가피함. 보유세 개편안이 9월 국회 입법 과정을 거쳐 내년부터 시행되기 때문에 하반기 다주택자 매물 출회로 가격 하락 전환 가능성이 높다는 판단. 물론, CPI 상승 추세와 부동산 가격 상승 추세를 감안할 때, Marco Crash 를 야기할 수준의 가격의 하락이 나타날 가능성은 제한적일 것으로 보임. 중소형 건설주 중 PER 2~3X 수준의 낙폭 과대주가 많은 상황이나, 냉정하게 부동산 유관주 멀티플 상방은 제한적일 것으로 보여 Cyclical 저 PER 종목 매수는 보수적으로 접근해야 한다는 판단

서초, 송파 가격 둔화 시작



2Q18 매매거래량, 21.8%YoY 감소



자료: KB 부동산, SK 증권

자료: 국토교통부, SK 증권

• 작성자는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확히 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.  
 • 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.  
 • 본 보고서는 기관투자자 또는 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.  
 • 투자판단 3단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도