



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

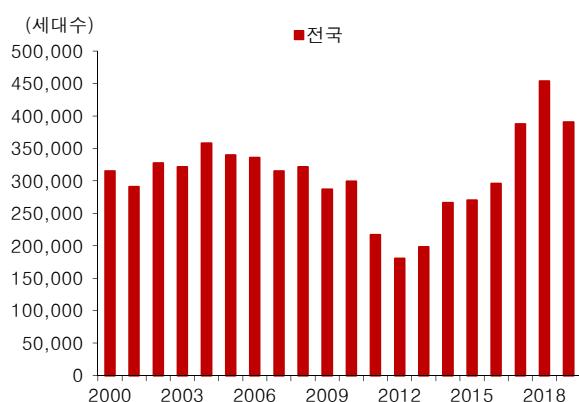
Issue Comment

- ✓ 전국 입주물량은 Peak-out, 서울은 17% 증가 예정
- ✓ 고덕지구 대규모 입주로 강동구 가격 조정 불가피
- ✓ 입주마감재의 경우 서울지역 거점으로 매출 성장 회복 기대

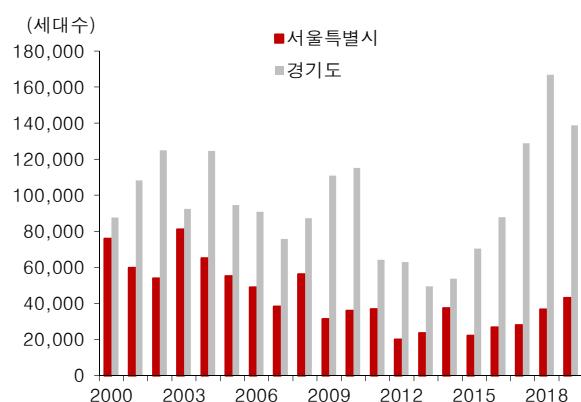
[건설] 서울만 입주물량이 증가한다

- 전국 입주물량은 2018년 45.3 만세대를 기록하며 역대 최대치를 간신히 넘었으며, 직전 최대치는 43.2 만세대로 1997년임. 2019년은 공급 물량 Peak-out에 따라 2월 현재 39 만세대 수준으로 전년대비 13.9% 감소하는 수준으로 추정됨. 그러나 주목할 점은 서울은 전년 대비 17.5%의 입주가 증가한다는 것. 서울의 경우는 송파헬리오시티와 같은 대단지 입주효과로 인해 2018년 3.6 만세대가 입주했으나, 그럼에도 불구하고 2019년 역시 4.3 만세대 수준의 입주 증가가 예상됨
- 주요 입주 사이트는 강동구 (11,051 세대)로, 고덕주공 2차 (고덕그라시움: 대우건설, 현대건설, SK 건설 컨소시엄, 5천세대), 고덕주공 5 단지 (고덕센트럴아이파크: HDC 현대산업개발, 1,754 세대) 등 대형 현장 입주가 하반기 몰려있는 상황. 2 위인 성북구 (6,343 세대)의 경우 길음 2 구역 재개발 (래미안길음센터피스, 삼성물산, 2,352 세대)의 입주가 임박한 상황임. 그 밖에 구로구 (3,166 세대), 강남구 (3,277 세대), 은평구 (2,694 세대) 등임
- 따라서 1) 부동산 센티먼트가 악화된 가운데 입주가 집중되어 있는 구의 경우 가격의 추가 하락이 나타날 가능성이 있겠으나, 이 역시도 GTX와 같은 주변 인프라에 따른 선별적 판단이 필요해 보이며, 2) 반면 입주마감재의 경우 서울 지역 위주로 매출 액 성장세를 회복해 나갈 여지가 있어 보인다는 점에서 저점 매수 전략이 유효할 것으로 기대

전국 입주물량 추이



서울시, 경기도 입주물량 추이 비교



자료: REPS, SK 증권

자료: REPS, SK 증권

- 작성자는 본 조사분석자료에 게재된 내용들이 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며, 외부의 부당한 압력이나 간섭없이 신의성실하게 작성되었음을 확인합니다.
- 본 보고서에 언급된 종목의 경우 당사 조사분석담당자는 본인의 담당종목을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 보고서는 기관투자가 또는 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 투자판단 3 단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도