



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

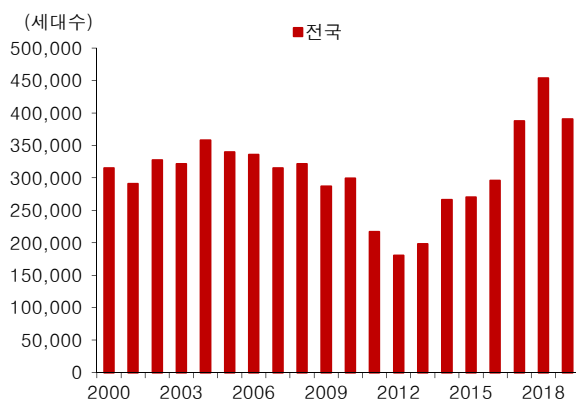
Issue Comment

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

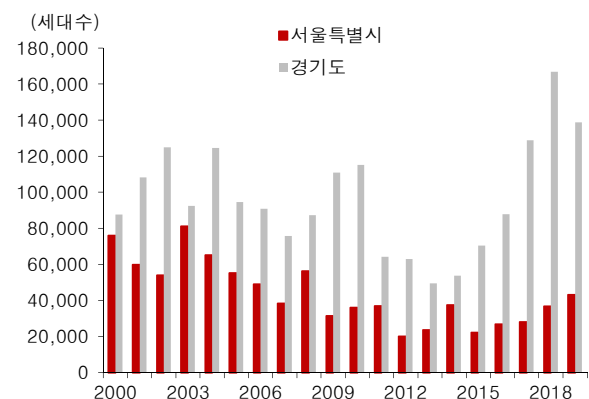
[건설] 서울만 입주물량이 증가한다

- 전국 입주물량은 2018년 45.3만세대를 기록하며 역대 최대치를 갱신했으며, 직전 최대치는 43.2만세대로 1997년임. 2019년은 공급 물량 Peak-out에 따라 2월 현재 39만세대 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 3.6만세대가 입주했으나, 그럼에도 불구하고 2019년 역시 4.3만세대 수준의 입주 증가가 예상됨
- 주요 입주 사이트는 강동구 (11,051세대)로, 고덕주공 2차 (고덕그라시움: 대우건설, 현대건설, SK건설 컨소시엄, 5천세대), 고덕주공 5단지 (고덕센트럴아이파크: HDC현대산업개발, 1,754세대) 등 대형 현장 입주가 하반기 몰려있는 상황. 2위인 성북구 (6,343세대)의 경우 길음 2구역 재개발 (래미안길음센터피스, 삼성물산, 2,352세대)의 입주가 임박한 상황임. 그 밖에 구로구 (3,166세대), 강남구 (3,277세대), 은평구 (2,694세대) 등임
- 따라서 1) 부동산センチ먼트가 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 매출액 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 기관투자자 또는 제 3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.
- 투자판단 3단계 (6개월 기준) 15%이상 → 매수 / -15%~15% → 중립 / -15%미만 → 매도