

건설/부동산

미분양 물량 감소 vs 대기 물량 규모 유지

박영도

건설/부동산 | ypark@daolfn.com

김혜영

연구원 | hyyy@daolfn.com

● 7월 말 기준 미분양 63,087호로 5개월 연속 감소

7월 말 기준 미분양은 63,087호로 5개월 연속 감소했다. 전월의 2,477호 감소에 이어 금월 3,301호 감소하면서 감소세가 가팔라졌다. 준공 후 미분양도 9,041호로 전월 대비 358호 감소했다. 단, 최근 분양 경기 개선에도 불구하고 7월 일반 분양은 10,038호로 전월 대비 5,571호 감소, 아직까지는 공급 감소가 미분양 감소의 주 원인으로 보인다.

● 7월 말 기준 대기물량 113만호로 전월과 유사

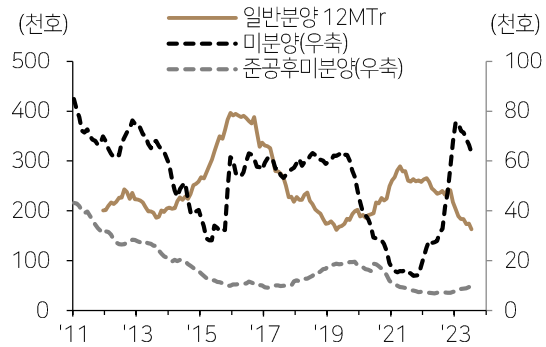
아파트 기준 7월 실적은 인허가 14,353호 (2007~현재 평균 31,900호), 착공 7,730호 (2007~현재 평균 29,592호), 총 분양 13,184호 (2007~현재 평균 27,703호), 일반 분양 10,038호 (2007~현재 평균 19,862호), 준공 23,717호 (2007~현재 평균 25,360호)이다. 분양경기 개선으로 분양에 나서는 단지가 늘어나면서 분양대기 물량 317,294호로 2개월 연속 감소했다. 반면 자금시장 경색이 계속되어 착공 전환이 극도로 더뎠다. 인허가 감소에도 불구하고 착공대기 물량은 815,843호로 증가세를 이어가고 있다. 이에 따라 총 대기물량은 113만호로 전월과 유사한 수준을 유지했다. 이는 2022년 기준 아파트 재고 대비 9.2% (착공대기 6.6%, 분양대기 2.6%) 수준으로 2007~현재 평균인 5.4%를 여전히 두 배 가량 상회하고 있다.

12개월 누적 기준 인허가는 368,505호 (2007~현재 평균 387,606호), 착공 208,491호 (2007~현재 평균 370,463호), 총 분양 224,123호 (2007~현재 평균 342,093호), 일반 분양 162,567호 (2007~현재 평균 245,402호), 준공 337,545호 (2007~현재 평균 313,223호)이다. 인허가는 아직 평균 수준을 유지하고 있으나 착공, 총 분양은 통계치 기준 역대 최저이며 일반 분양도 역대 최저치보다 불과 662세대 많은 수준으로 매우 저조하다. 반면 준공은 양호한데, 직전 착공물량 고점이 2021년 4분기로 공사 기간을 감안 시 2024년 상반기까지 준공물량은 계속 증가할 것으로 예상된다.

● 전년도 거래량 기저 낮은 구간 돌입, 가격 상승 압력 증가

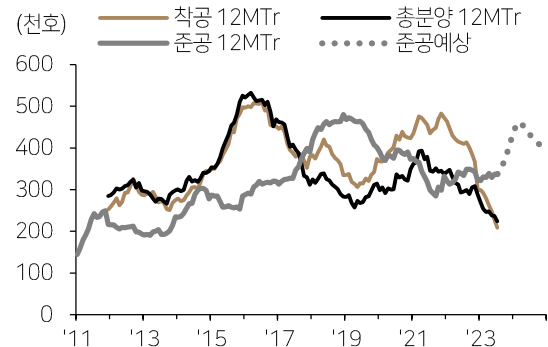
거래량의 전년도 기저가 낮은 3분기에 돌입함에 따라 거래량 증가율 상승세는 가팔라질 것으로 예상된다. 따라서 매수심리를 더욱 자극하여 가격 상승을 견인할 확률이 높아졌다. 반면 소비자 심리 개선과 별개로 시행사, 건설사 등의 사업자들은 현재 가격 수준에서는 아직 사업수지가 맞지 않는 상황이다. 가격 반등은 다행이나, 가격의 상승으로 사업수지가 개선될 경우 대기 상태 물량의 출회 가능성이 높다. 착공 및 분양이 본격적으로 재개되었을 경우 해당 물량이 시장에서 소회될 지가 관건이다.

Fig. 1: 전국



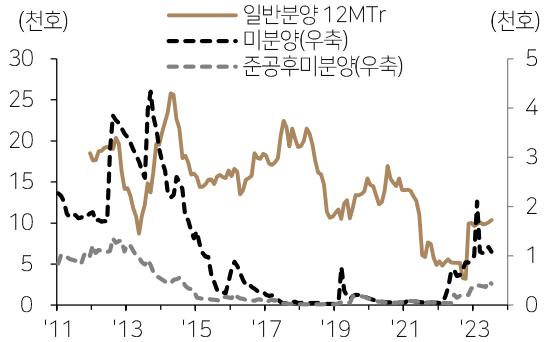
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 2: 전국



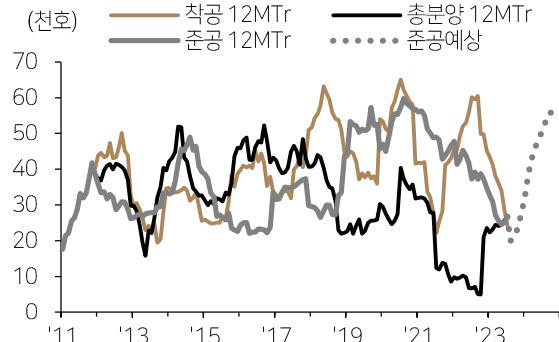
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 3: 서울



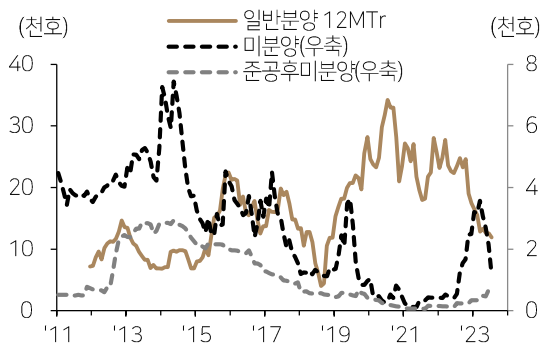
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 4: 서울



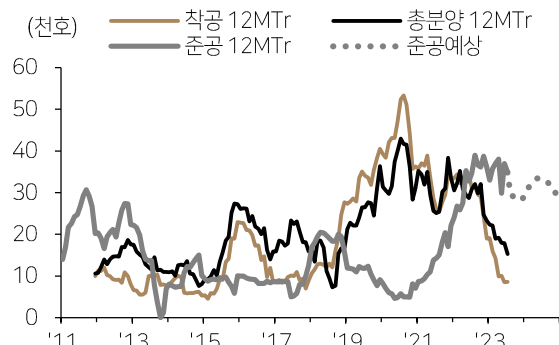
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 5: 인천



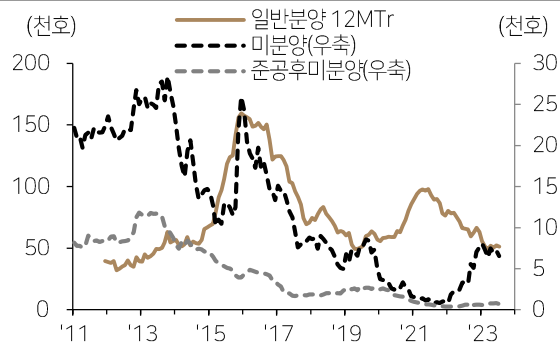
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 6: 인천



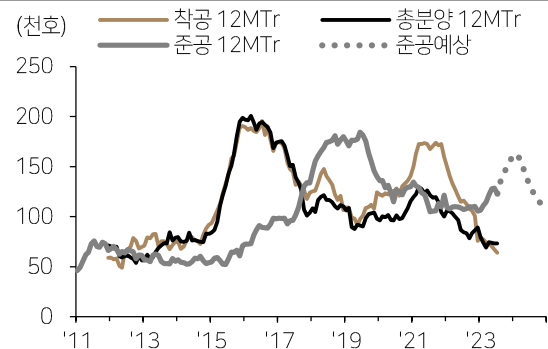
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 7: 경기



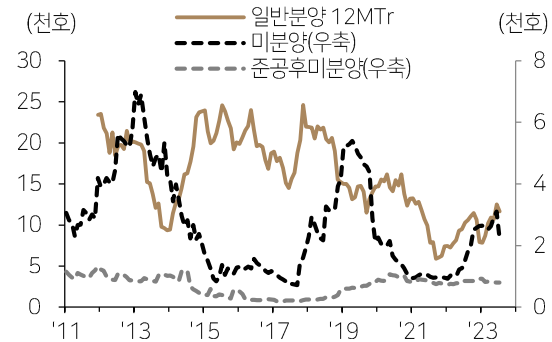
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 8: 경기



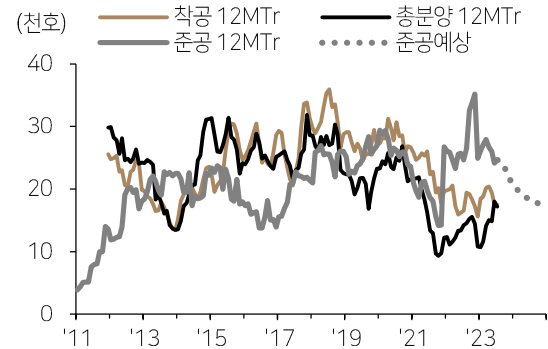
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 9: 부산



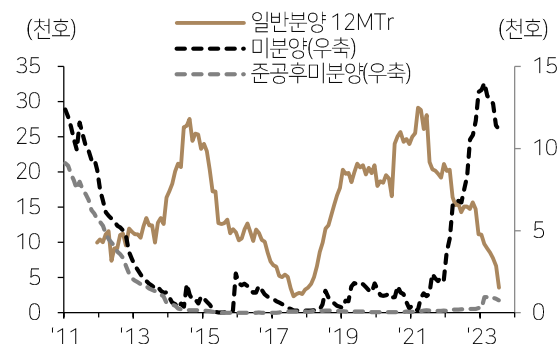
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 10: 부산



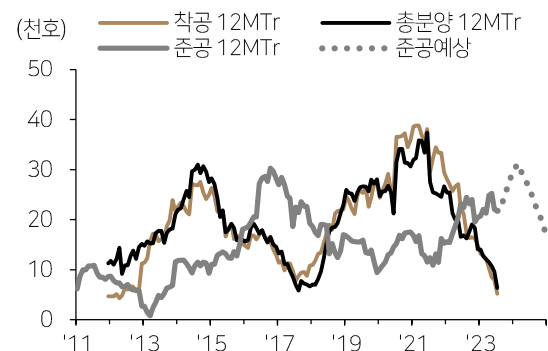
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 11: 대구



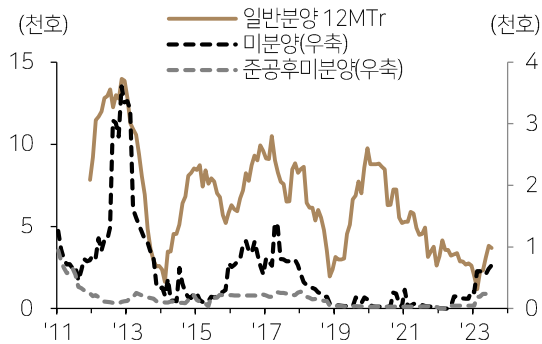
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 12: 대구



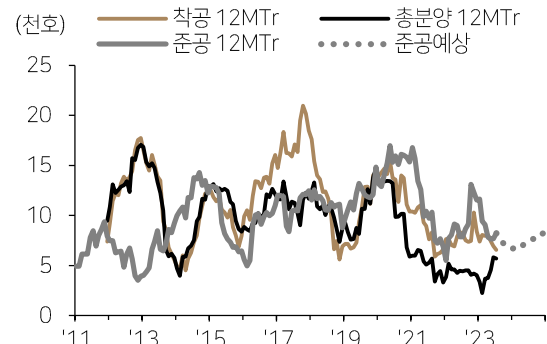
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 13: 광주



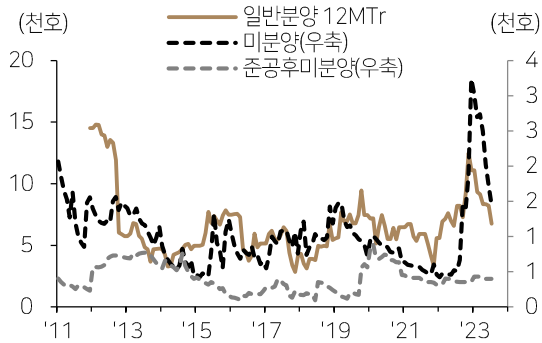
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 14: 광주



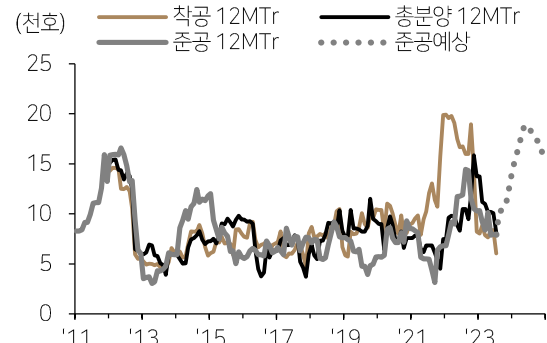
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 15: 대전



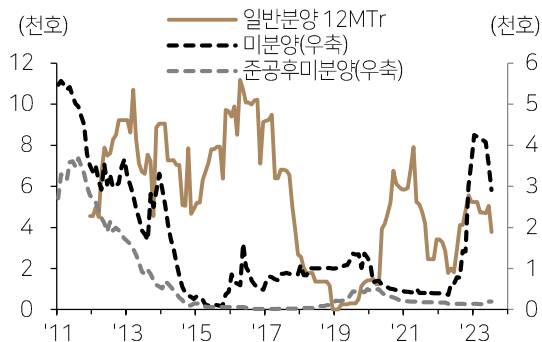
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 16: 대전



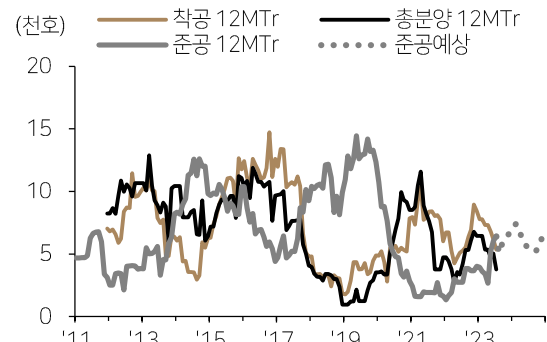
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 17: 울산



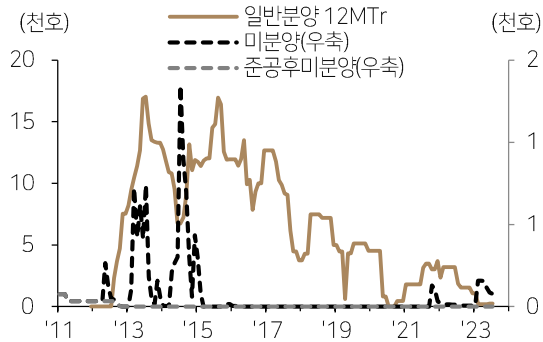
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 18: 울산



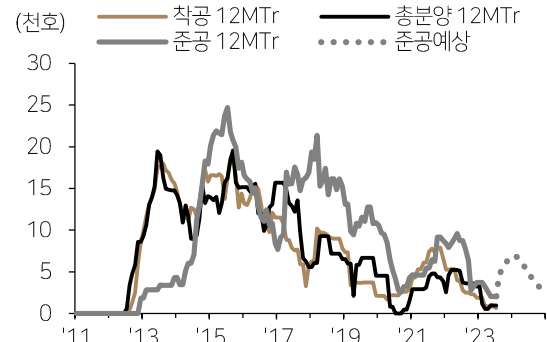
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 19: 세종



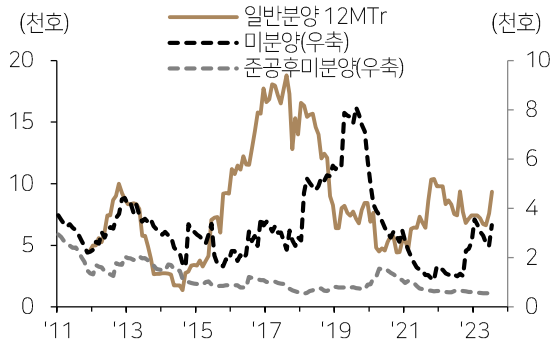
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 20: 세종



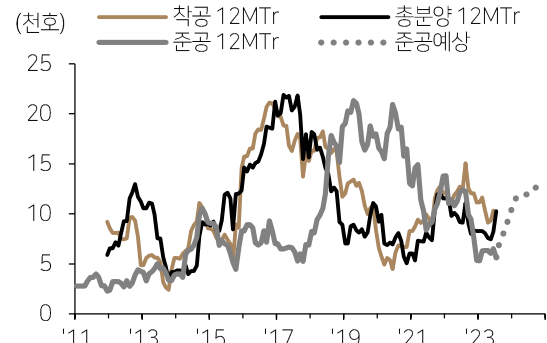
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 21: 강원



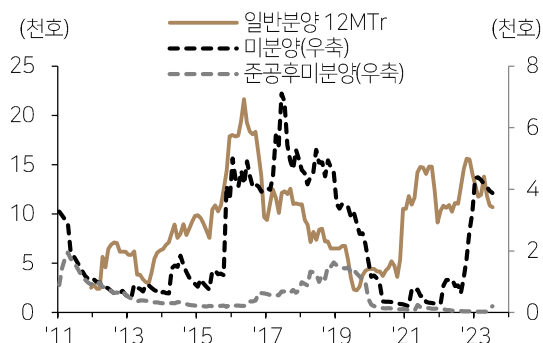
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 22: 강원



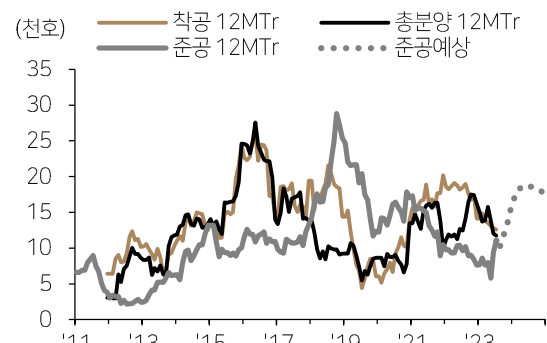
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 23: 충북



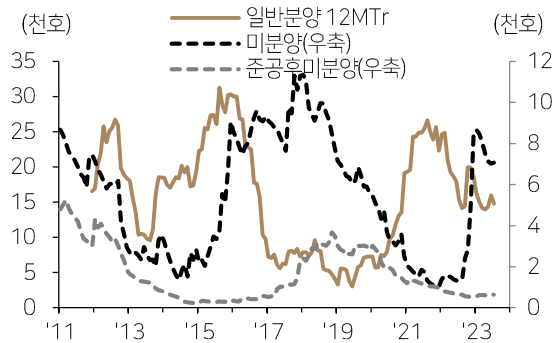
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 24: 충북



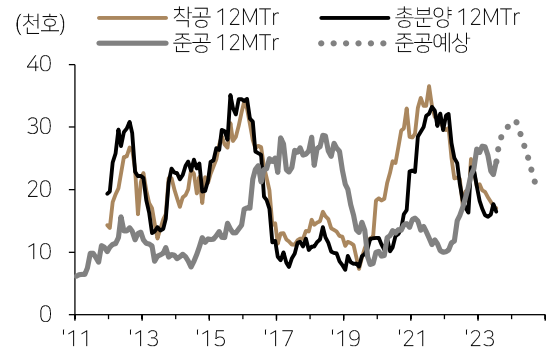
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 25: 충남



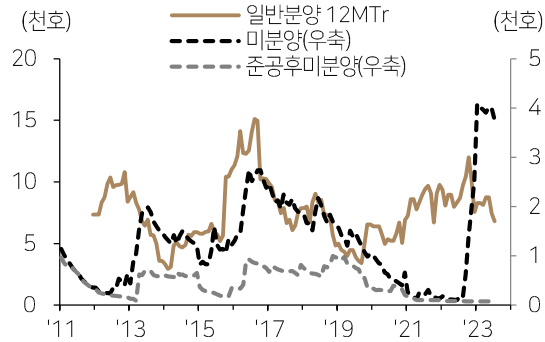
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 26: 충남



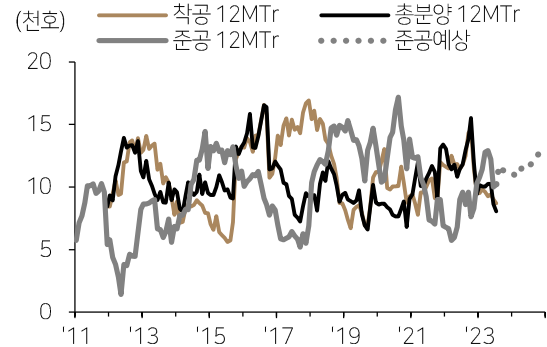
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 27: 전북



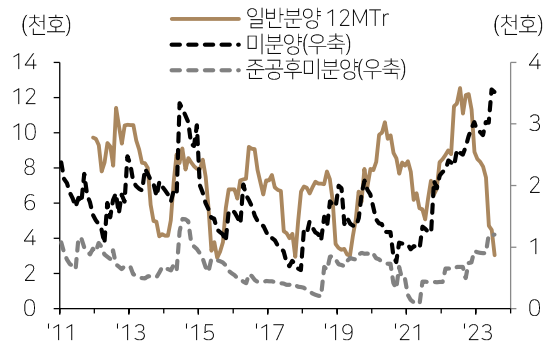
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 28: 전북



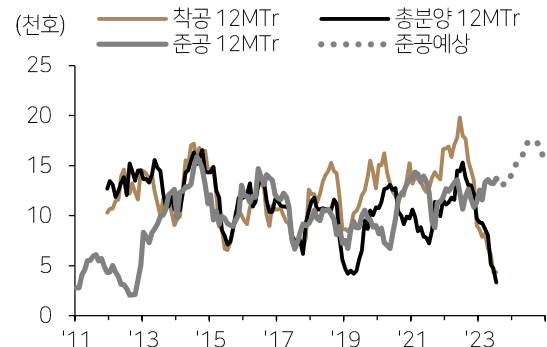
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 29: 전남



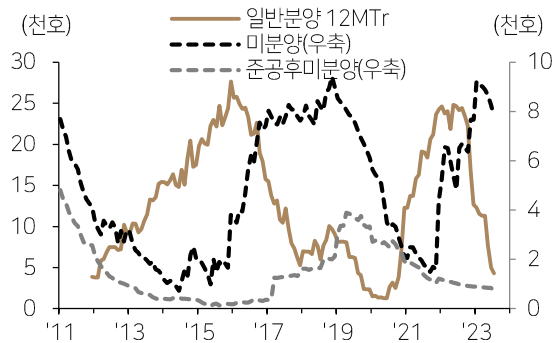
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 30: 전남



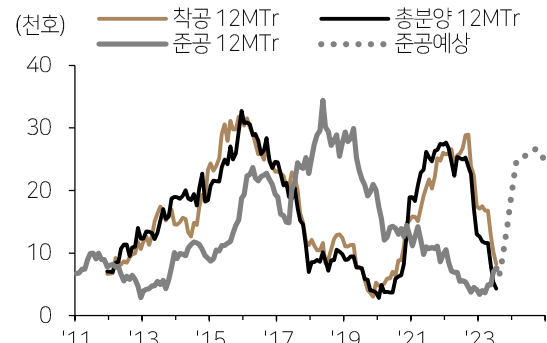
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 31: 경북



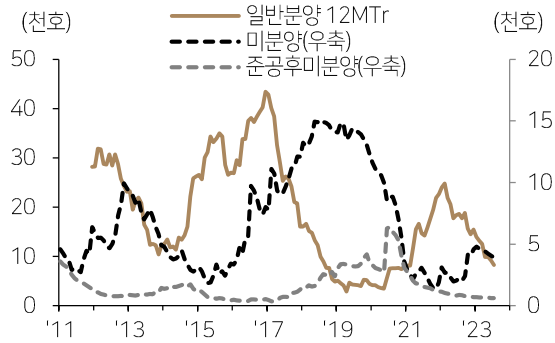
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 32: 경북



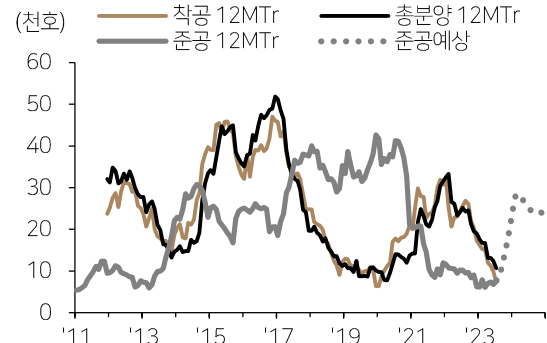
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 33: 경남



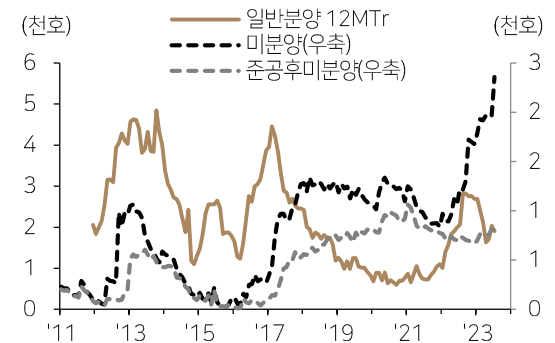
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 34: 경남



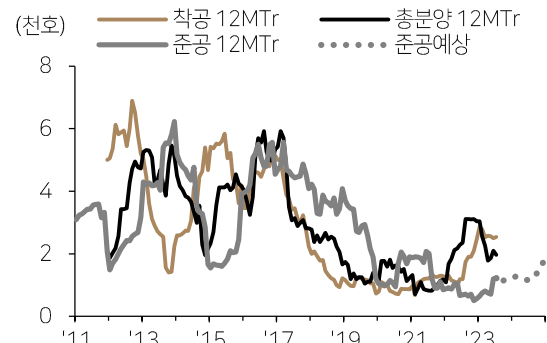
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 35: 제주



Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 36: 제주



Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Compliance Notice

당사는 본 자료를 기관투자자 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 인수·합병의 주선 업무를 수행하고 있지 않습니다. 당사는 자료작성일 현재 본 자료에서 추천한 종목의 지분을 1% 이상 보유하고 있지 않습니다. 당사는 본 자료 발간일 현재 해당 기업의 계열사가 아닙니다. 당사는 동 종목에 대해 자료작성일 기준 유가증권 발행(DR, CB, IPO, 시장조성 등)과 관련하여 지난 12개월간 주권사로 참여하지 않았습니다. 당사는 상기 명시한 사항 외에 고지해야 하는 특별한 이해관계가 없습니다. 본 자료를 작성한 애널리스트 및 그 배우자는 발간일 현재 해당 기업의 주식 및 주식 관련 파생상품 등을 보유하고 있지 않습니다. 본 자료의 조사분석담당자는 어떠한 외부 압력이나 간섭 없이 본인의 의견을 정확하게 반영하여 작성하였습니다. 본 자료는 '나눔스퀘어'와 '아리따 글꼴'을 사용하여 작성하였습니다.

투자등급 비율

BUY : 92.2%	HOLD : 7.8%	SELL : 0.0%
-------------	-------------	-------------

투자등급 관련사항

아래 종목투자의견은 향후 12개월간 추천기준일 증가대비 추천종목의 예상 기대수익률을 의미

- BUY: 추천기준일 증가대비 +15% 이상.
- HOLD: 추천기준일 증가대비 -15% 이상 ~ +15% 미만.
- REDUCE: 추천기준일 증가대비 -15% 미만.
- SUSPENDED: 기업가치 전망에 불확실성이 일시적으로 커진 경우, 분석 잠정적 중단. 적정주가 미제시.

투자 의견이 시장 상황에 따라 투자등급 기준과 일시적으로 다를 수 있음

동 조사분석자료에서 제시된 업종 투자의견은 시장 대비 업종의 초과수익률 수준에 근거한 것으로, 개별 종목에 대한 투자의견과 다를 수 있음

- Overweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 상회할 것으로 예상하는 경우
- Neutral: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률과 유사할 것으로 예상하는 경우
- Underweight: 해당 업종 수익률이 향후 12개월 동안 KOSPI 수익률을 하회할 것으로 예상 경우

주) 업종 수익률은 위험을 감안한 수치