

건설/부동산

준공 지연의 심화로 입주 감소 착시 효과

박영도

건설/부동산 | ypark@daolfn.com

김혜영

연구원 | hyyy@daolfn.com

● 10월 말 기준 미분양 58,299호로 8개월 연속 감소

10월 말 기준 미분양은 58,299호로 8개월 연속 감소. 전월의 2,005호 감소에 이어 금월 1,507호 감소 반면 준공 후 미분양은 10,224호로 3개월 연속 증가. 전월의 121호 증가에 이어 금월 711호 증가. 연말을 앞두고 그간 적체되어 있던 물량이 분양에 나서면서 10월 일반 분양은 22,163호로 전월 대비 11,580호 증가. 10월 분양이 과거 평균 수준에 도달함에 따라 해당 물량에서의 최종 계약 상태를 알 수 있을 3개월 뒤 미분양 수치를 관심. 현 시점까지는 여전히 공급 감소가 미분양 감소의 주 원인.

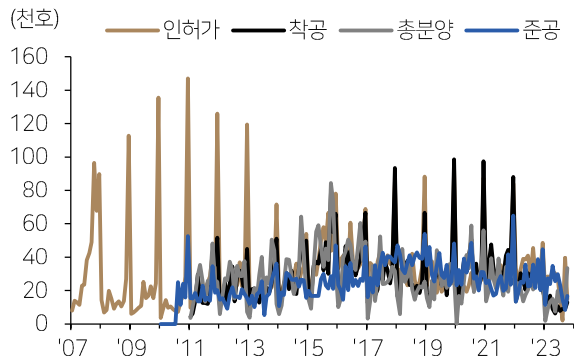
● 10월 말 기준 대기물량 112.7만호로 전월 대비 1.8만호 감소

아파트 기준 10월 실적은 인허가 14,864호 ('07~현재 평균 31,706호), 착공 12,947호 ('07~현재 평균 29,218호), 총 분양 33,407호 ('07~현재 평균 27,569호), 일반 분양 22,163호 ('07~현재 평균 19,742호), 준공 16,729호 ('07~현재 평균 25,143호). 적체되어 있던 물량이 분양에 나서면서 분양대기 물량은 285,890호로 7개월 연속 감소. 인허가가 한 달 만에 다시 크게 감소하면서 착공대기 물량은 841,274호로 소폭 증가. 이에 따라 총 대기물량은 112.7만호로 전월 대비 1.8만호 감소. 이는 2022년말 아파트 재고 대비 9.2% (착공대기 6.9%, 분양대기 2.3%) 수준으로 2007년~현재 평균인 5.4%를 여전히 두 배 가까이 상회하는 수준. 12개월 누적 기준 인허가 314,505호 ('07~현재 평균 386,622호), 착공 149,605호 ('07년 이래 최저, '07~현재 평균 366,203호), 총 분양 205,996호 ('07년 이래 최저, '07~현재 평균 339,339호), 일반 분양 141,365호 ('07년 이래 최저, '07~현재 평균 243,351호), 준공 281,698호 ('07~현재 평균 312,982호). 인허가를 제외한 착공, 총 분양/일반 분양 '07년 이래 최저치 갱신. 준공은 아직은 양호하나 과거 평균 수준을 하회하기 시작.

● 입주물량 증가 가능성 높음

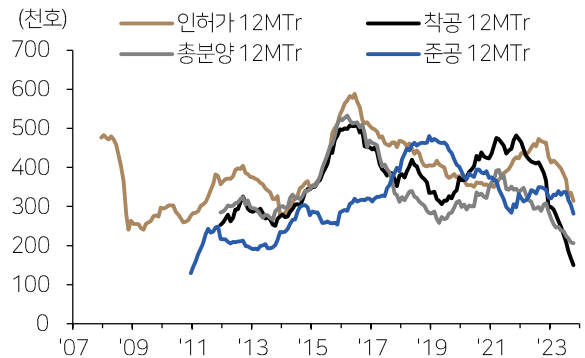
시세가 당초 사업수지상 예정 분양가 대비 낮아 분양에 나서지 못하고 있을 것으로 추정되는 물량은 약 15만호(경기 5만, 기타 지방 10만). 해당 물량은 시세가 당초 사업수지 이상으로 상승하면 분양에 나설 Overhang 물량. 또한 자금 부족, 공사비 상승 등 이슈로 공기 지연되고 있는 것으로 추정되는 물량 약 17만호(서울 1.4만, 경기 6.2만, 부산 1만, 대구 1.8만, 충남 1만, 경북 1만, 경남 1.7만 등). 직전 착공의 고점으로부터 추정 시 입주물량이 증가할 시점임에도 불구하고 상기 이슈로 지연되고 있다면, 2024년중 수 개월 지연된 물량들이 서서히 준공 되면서 입주 물량으로 출회 가능. 2023년의 키워드가 '분양'이었다면 2024년의 키워드는 '입주'가 될 것.

Fig. 1: 인허가, 착공, 분양, 준공



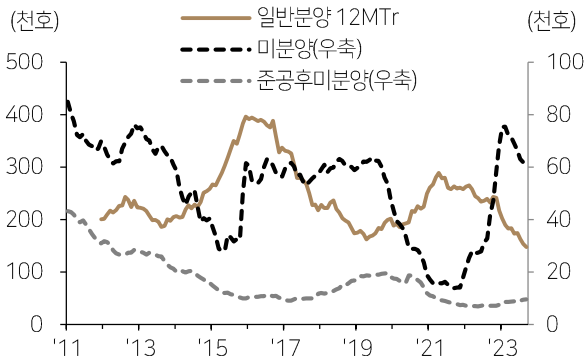
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 2: 인허가, 착공, 분양, 준공 (12개월 누적)



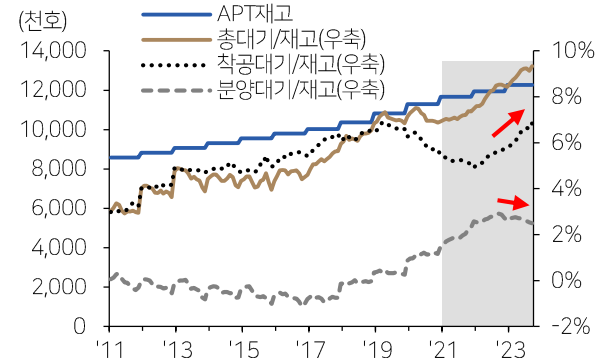
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 3: 분양 감소로 미분양 감소세 지속



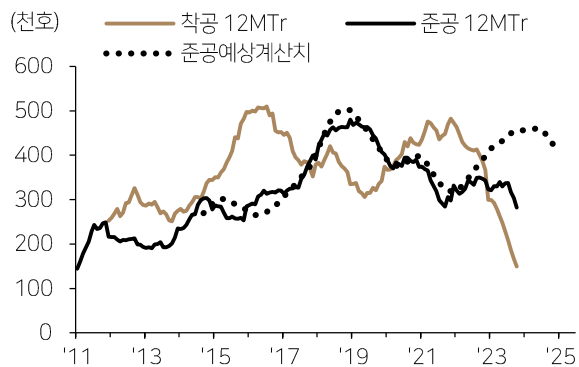
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 4: 분양대기 감소와 착공대기 증가



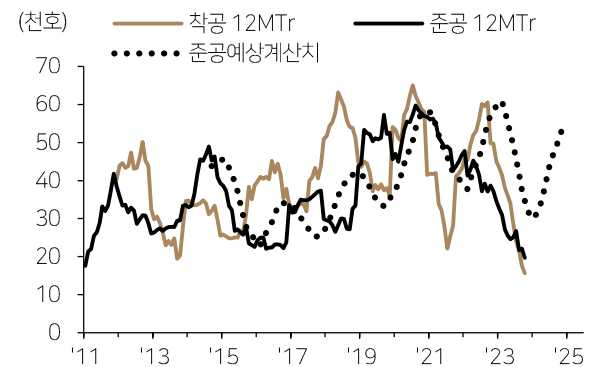
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 5: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 전국



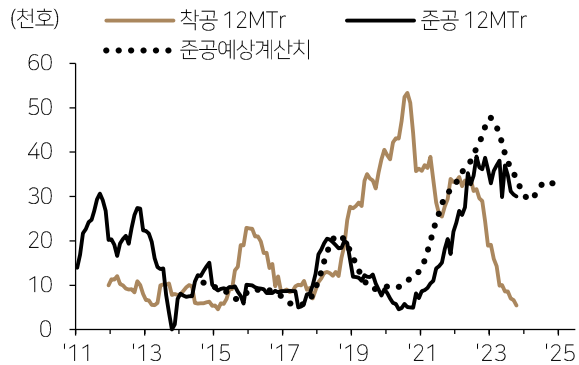
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 6: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 서울



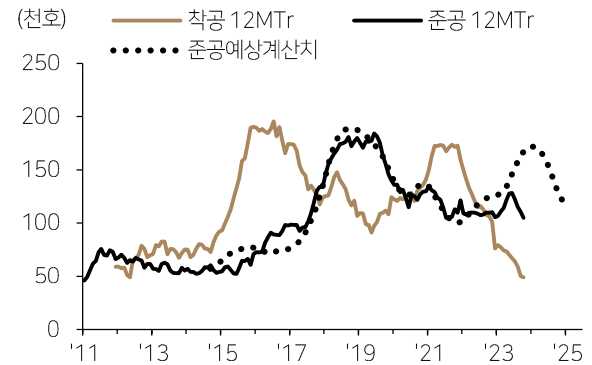
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 7: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 인천



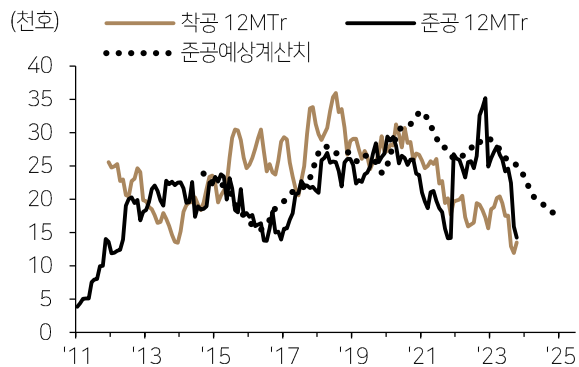
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 8: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 경기



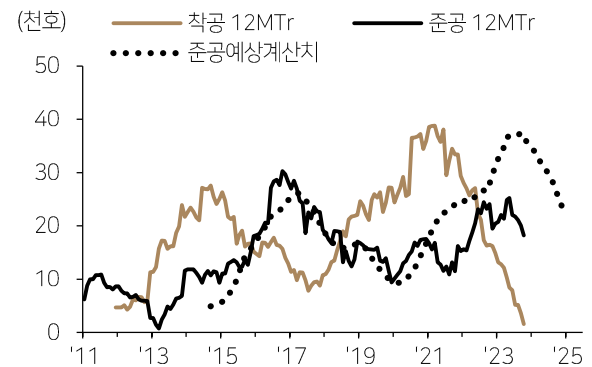
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 9: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 부산



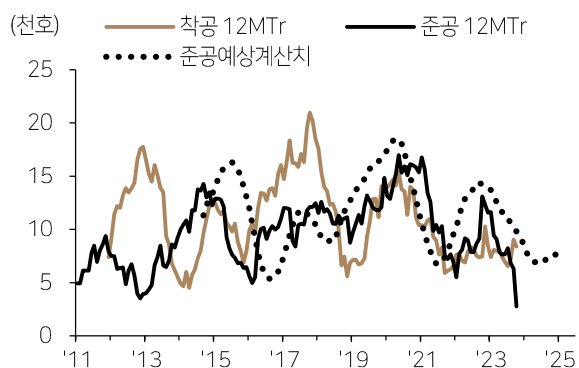
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 10: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 대구



Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 11: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 광주



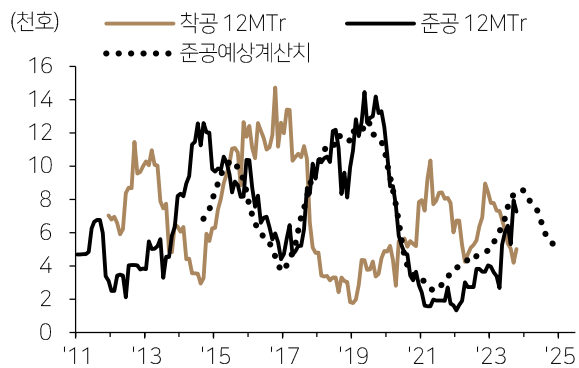
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 12: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 대전



Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 13: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 울산



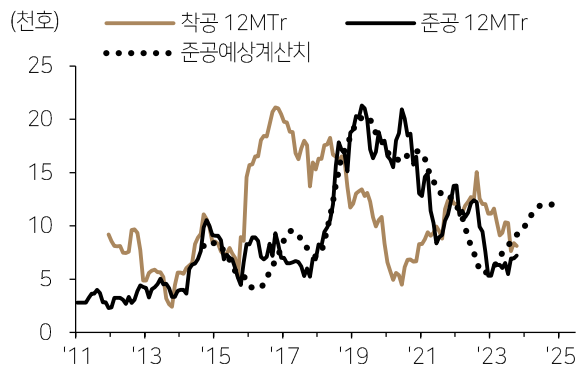
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 14: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 세종



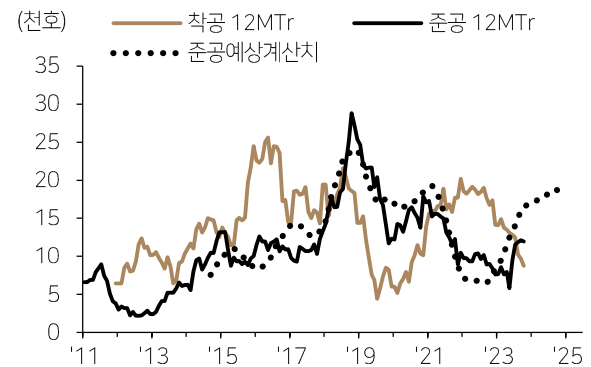
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 15: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 강원



Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 16: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 충북



Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 17: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 충남



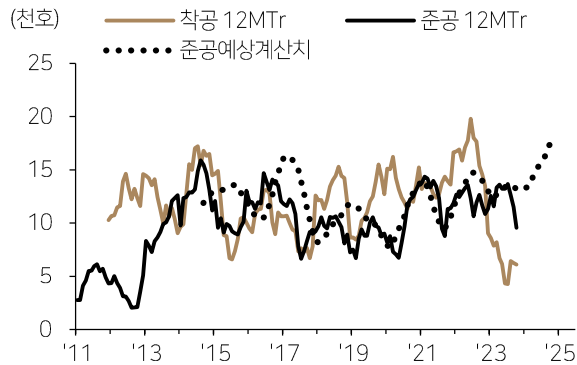
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 18: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 전북



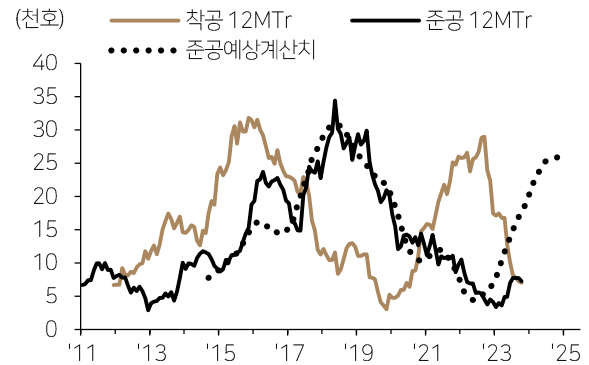
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 19: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 전남



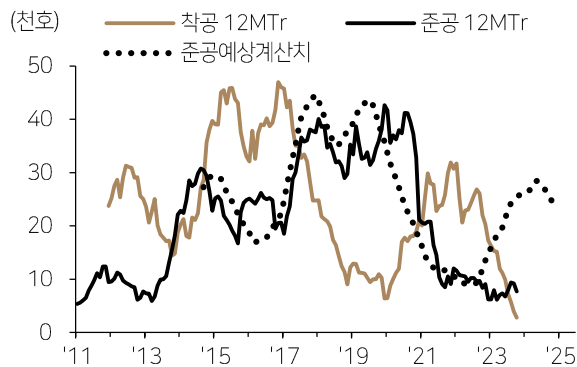
Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 20: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 경북



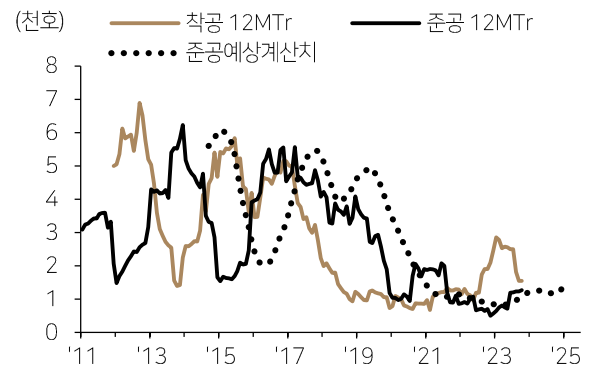
Source: 통계청, 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 21: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 경남



Source: 국토교통부, 다올투자증권

Fig. 22: 준공예상 수치와 실제 준공 수치 비교 - 제주



Source: 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 주간사로 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: 91.0%	HOLD: 9.0%	SELL: 0.0%
------------	------------	------------

투자등급 관련사항

아래 종목투자 의견은 향후 12개월간 추천기준일 종가대비 추천종목의 예상 기대수익률을 의미

- BUY: 추천기준일 종가대비 +15% 이상.
- HOLD: 추천기준일 종가대비 -15% 이상 ~ +15% 미만.
- REDUCE: 추천기준일 종가대비 -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 투자 의견은 시장 대비 업종의 초과수익률 수준에 근거한 것으로, 개별 종목에 대한 투자 의견과 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 예상하는 경우

주) 업종 수익률은 위험을 감안한 수치