

# 건설

## 건설



김기룡

02 3770 3521

kiryong.kim@yuantakorea.com

## 미분양 주택 증가 불가피, 증가율은 점차 둔화 전망

### 전국 미분양 주택은 전월 대비 증가 흐름 지속

국토교통부에서 발표(2/28)한 '2023년 1월 주택 통계' 발표에 따르면 2023년 1월 말 기준, 전국 미분양 주택은 75,359호로 전월(68,148호) 대비 10.6% 증가했다. 이는 국토부 장관이 가이드라인으로 제시한 장기 20년 평균 수준(약 62,000호)을 상회하는 규모다. 2022년 1월, 전년동월 대비로는 53,632호 증가하며 2022년 초 이후 가파른 증가 추세를 이어갔다.

지역별로는 수도권과 비수도권 전월 대비 각각 10.7%, 10.6% 증가했다. 서울 미분양 주택은 996호로 2022년 10월(866세대) 대비 소폭 증가했는데 시장의 화두가 되었던 둔촌주공(올림픽파크 포레온, 일반분양 4,786세대)의 정당 계약이 2023년 1월이었음을 감안한다면 해당 수치는 통계에 반영되지 않은 것으로 추정한다.

반면, 건설사의 공사비 회수에 불확실성 확대로 여겨지는 '준공 후 미분양' 주택은 7,546세대로 전월 대비 0.4%, 전년동월 대비로도 5.3%(381호) 증가하는 수준에 그쳤다. 지역별로는 수도권이 전월 대비 0.9% 감소(-12호)했고 비수도권은 전월 대비 0.6% 증가(+40호)했다.

### 미분양 주택 증가 흐름 불가피, 증가율은 점차 둔화 전망

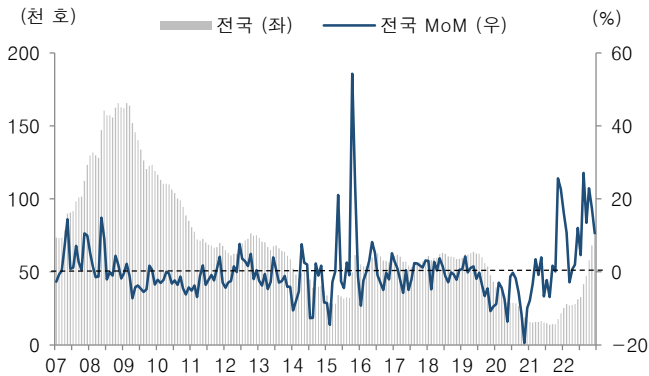
금리 인상과 대출 규제, 매매가-분양가 Spread 축소로 낮아진 분양 차익 기대감 등 전반적인 분양 시장의 비우호적 환경은 미분양 주택 증가의 원인이 되었다. 반면, '준공 후 미분양' 주택은 역대 최저 수준에 근접한 레벨을 유지하고 있다. 통상 아파트의 공사 기간을 고려한다면 2022년 본격적으로 증가한 준공 전 미분양(미분양 - 준공 후 미분양) 이후 '준공 후 미분양' 주택 증가 추세 반영은 2023년 하반기 이후 본격적으로 나타날 것으로 예상된다.

단기적인 미분양 주택의 증가 추세는 불가피할 것으로 판단하나, 증가율은 점차 둔화될 것으로 전망한다. 현재의 미분양 주택 급증은 수요 위축이 이어지는 가운데 분양 물량 확대가 주요 원인 중 하나로 작용했다.

역으로, 올해 신규 분양시장 위축과 이에 따른 분양 물량 감소는 미분양 주택 증가 폭을 축소하는 요인이 될 것으로 예상된다. 분양 시장 내 브랜드 인지도, 재무 여력의 우위를 점하고 있는 주요 대형 건설사의 2023년 주택 분양 가이드선스 역시 전년대비 감소 또는 낮아진 전년 분양 실적과 유사한 레벨을 제시하며 지역별 미분양 추이, 분양가를 고려한 선별적인 분양 전략이 이어질 것으로 전망한다.

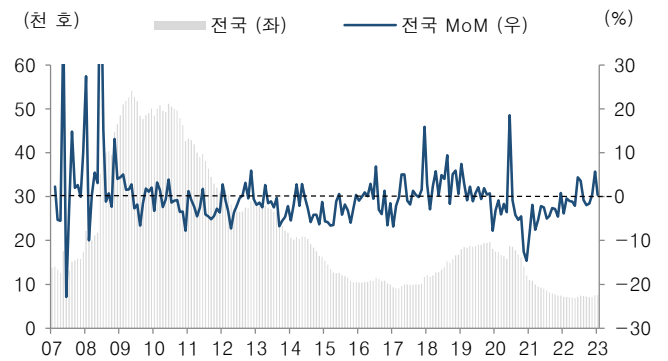
최근, 국토교통부는 무순위 청약의 무주택·거주지 요건을 폐지해 타 지역의 유주택자도 무순위 청약을 할 수 있고 청약에 당첨된 1주택자의 기존 주택 처분 의무를 폐지하는 내용이 담긴 개정령을 공포했다.

월별 미분양 추이



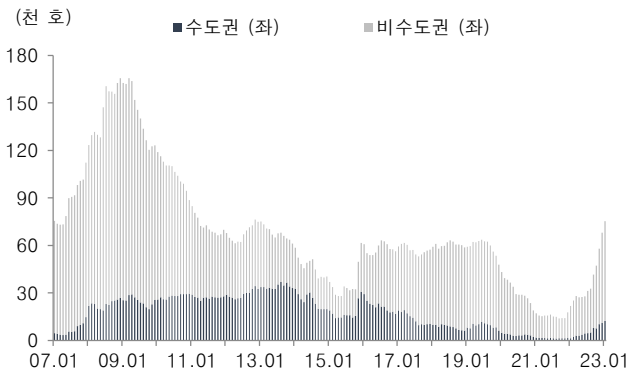
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

월별 '준공 후' 미분양 추이



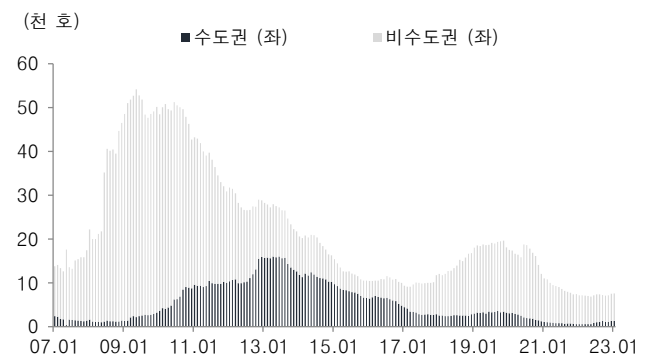
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

월별 수도권/비수도권 미분양 추이



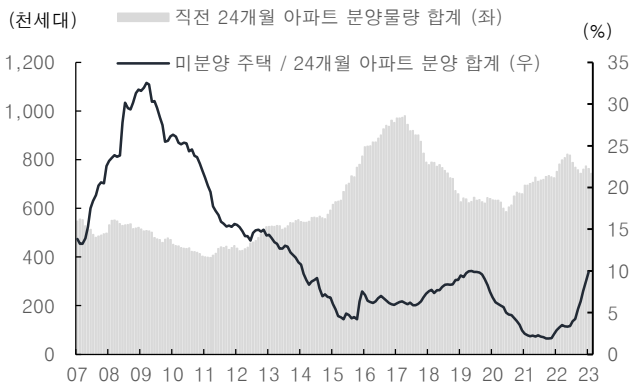
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

월별 수도권/비수도권 '준공 후' 미분양 추이



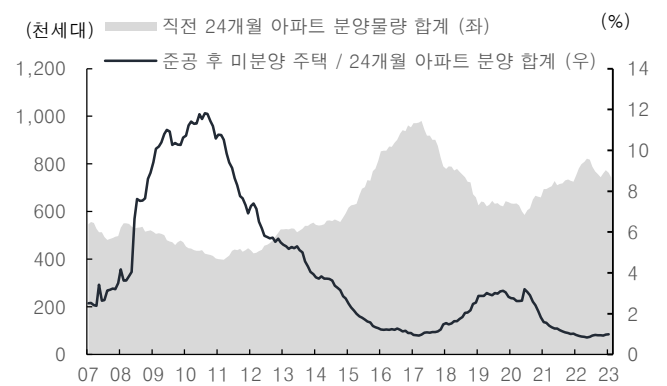
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

당월 미분양 주택 / 직전 24개월 아파트 분양 합계



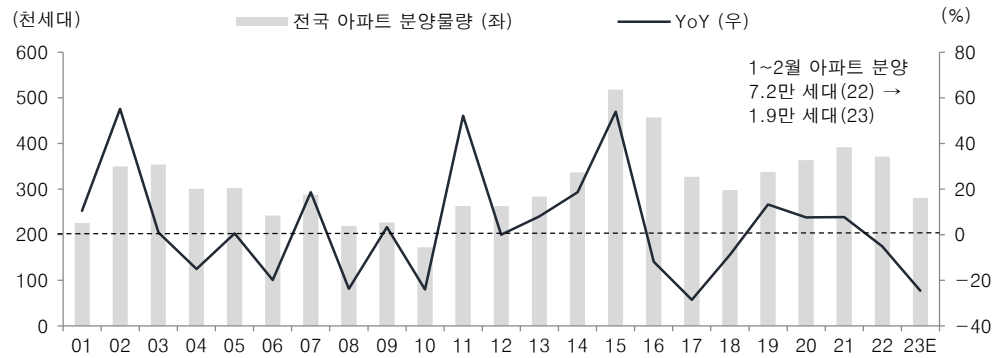
자료: 국토교통부, REPS, 유안타증권 리서치센터

당월 '준공 후' 미분양 주택 / 직전 24개월 아파트 분양 합계



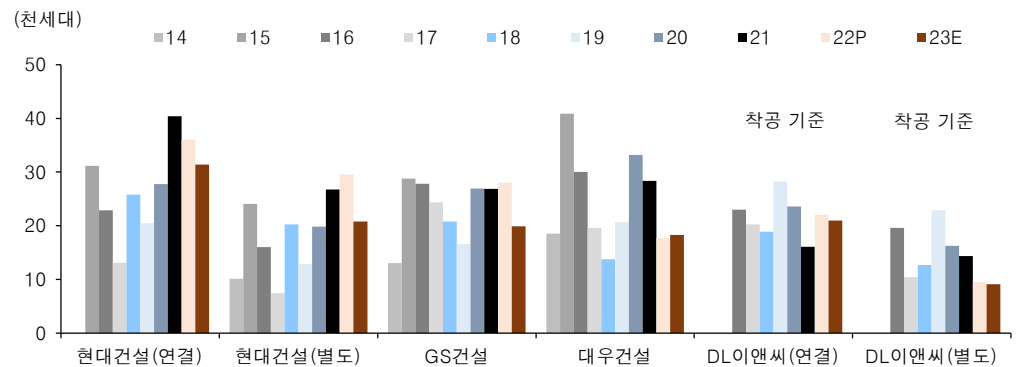
자료: 국토교통부, REPS, 유안타증권 리서치센터

## 연간 전국 아파트 분양물량 추이 및 전망



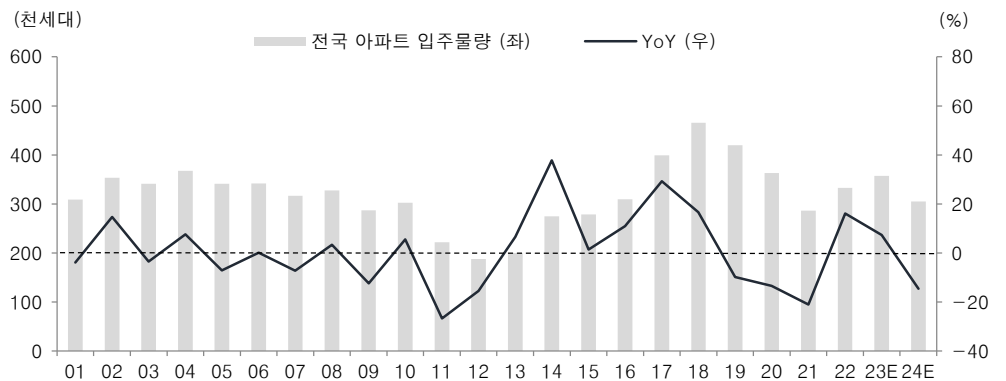
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

## 커버리지 주요 건설사 연간 주택 분양 실적 및 가이던스



자료: 각 사, 유안타증권 리서치센터

## 연간 전국 아파트 입주물량 추이 및 전망



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

2023년 1월 말 기준, 전국 미분양 주택

(단위: 호)

지역	2018년 12월	2019년 12월	2020년 12월	2021년 12월	2022년 12월	2023년 1월	전월대비 증감	전월대비 증감률
<b>전국</b>	<b>58,838</b>	<b>47,797</b>	<b>19,005</b>	<b>17,710</b>	<b>68,148</b>	<b>75,359</b>	<b>7,211</b>	<b>10.6%</b>
1) 수도권	6,319	6,202	2,131	1,509	11,076	12,257	1,181	10.7%
서울	27	151	49	54	994	996	2	0.2%
인천	1,324	966	466	425	2,494	3,209	715	28.7%
경기	4,968	5,085	1,616	1,030	7,588	8,052	464	6.1%
2) 비수도권	52,519	41,595	16,874	16,201	57,072	63,102	6,030	10.6%
부산	4,153	2,115	973	949	2,640	2,646	6	0.2%
대구	362	1,790	280	1,977	13,445	13,565	120	0.9%
광주	58	148	31	27	291	262	-29	-10.0%
대전	1,183	724	638	460	3,239	3,025	-214	-6.6%
울산	997	1,269	468	397	3,570	4,253	683	19.1%
강원	5,736	5,945	3,115	1,648	2,648	3,556	908	34.3%
충북	4,560	1,672	273	304	3,225	4,374	1,149	35.6%
충남	7,763	5,569	2,510	1,012	8,509	8,653	144	1.7%
세종	0	0	0	30	6	6	0	-
전북	1,607	1,043	661	133	2,520	4,086	1,566	62.1%
전남	1,663	1,857	1,059	2,163	3,029	2,884	-145	-4.8%
경북	8,995	6,122	2,154	4,386	7,674	9,221	1,547	20.2%
경남	14,147	12,269	3,617	1,879	4,600	4,791	191	4.2%
제주	1,295	1,072	1,095	836	1,676	1,780	104	6.2%

자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

2023년 1월 말 기준, 전국 '준공 후 미분양' 주택

(단위: 호)

지역	2018.12월	2019.12월	2020.12월	2021.12월	2022.12월	2023년 1월	전월대비 증감	전월대비 증감률
<b>전국</b>	<b>16,738</b>	<b>18,065</b>	<b>12,006</b>	<b>7,449</b>	<b>7,518</b>	<b>7,546</b>	<b>28</b>	<b>0.4%</b>
1) 수도권	2,803	3,185	1,245	601	1,292	1,280	-12	-0.9%
서울	19	141	48	52	340	342	2	0.6%
인천	449	428	103	152	344	343	-1	-0.3%
경기	2,335	2,616	1,094	397	608	595	-13	-2.1%
2) 비수도권	13,935	14,880	10,761	6,848	6,226	6,266	40	0.6%
부산	578	823	832	750	920	926	6	0.7%
대구	97	31	61	126	281	277	-4	-1.4%
광주	41	31	31	27	45	45	0	0.0%
대전	241	564	453	311	357	433	76	21.3%
울산	118	500	228	174	138	138	0	0.0%
강원	733	911	1,085	653	605	591	-14	-2.3%
충북	1,625	459	116	138	38	31	-7	-18.4%
충남	3,503	2,796	1,309	966	554	552	-2	-0.4%
세종	0	0	0	0	0	0	0	-
전북	966	326	209	102	85	85	0	0.0%
전남	798	867	497	437	941	916	-25	-2.7%
경북	2,112	3,334	1,938	1,215	900	888	-12	-1.3%
경남	2,373	3,438	3,081	1,175	694	686	-8	-1.2%
제주	750	800	921	774	668	698	30	4.5%

자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

- 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 타인의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인함. (작성자: 김기룡)
- 당사는 자료공표일 현재 동 종목 발행주식을 1%이상 보유하고 있지 않습니다.
- 당사는 자료공표일 현재 해당 기업과 관련하여 특별한 이해관계가 없습니다.
- 당사는 동 자료를 전문투자자 및 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 동 자료의 금융투자분석사와 배우자는 자료공표일 현재 대상법인의 주식관련 금융투자상품 및 권리를 보유하고 있지 않습니다.
- 종목 투자등급 (Guide Line): 투자기간 12개월, 절대수익률 기준 투자등급 4단계(Strong Buy, Buy, Hold, Sell)로 구분한다
- Strong Buy: 30%이상 Buy: 10%이상, Hold: -10~10%, Sell: -10%이하로 구분
- 업종 투자등급 Guide Line: 투자기간 12개월, 시가총액 대비 업종 비중 기준의 투자등급 3단계(Overweight, Neutral, Underweight)로 구분
- 2014년 2월21일부터 당사 투자등급이 기존 3단계 + 2단계에서 4단계로 변경

본 자료는 투자자의 투자를 권유할 목적으로 작성된 것이 아니라, 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 작성된 참고 자료입니다. 본 자료는 금융투자분석사가 신뢰할만 하다고 판단되는 자료와 정보에 의거하여 만들어진 것이지만, 당사와 금융투자분석사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 투자자의 투자사결정은 전적으로 투자자 자신의 판단과 책임하에 이루어져야 하며, 당사는 본 자료의 내용에 의거하여 행해진 일체의 투자행위 결과에 대하여 어떠한 책임도 지지 않습니다. 또한, 본 자료는 당사 투자자에게만 제공되는 자료로 당사의 동의 없이 본 자료를 무단으로 복제 전송 인용 배포하는 행위는 법으로 금지되어 있습니다.