

참고 3.

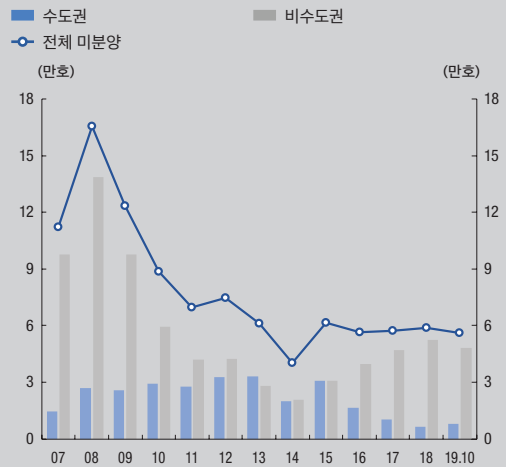
최근 미분양주택¹⁾ 동향 및 시사점

2016년 이후 전체 미분양주택 수는 5만호 후반 수준을 유지하고 있으나 준공후 미분양주택이 꾸준히 늘어나고 있다. 미분양주택은 건설사의 수익성을 악화시키고 대출 등 관련 익스포저가 부실화되는 요인으로 작용할 수 있다. 이에 최근 미분양주택 동향을 살펴보고 건설사의 수익성 등에 미치는 영향을 점검하였다.

미분양주택 동향 및 특징

전국 미분양주택 수는 2019년 10월말 5.6만호로 2018년말(5.9만호) 대비 4.7% 감소하였다. 지역별로 보면, 2015년 이후 꾸준한 증가세를 보여 왔던 비수도권 지역 미분양주택이 금년 들어 감소(18년말 5.3만호 → 19년 10월말 4.8만호)한 반면 2016년 이후 감소세를 보여 왔던 수도권 미분양주택은 2019년 들어 증가(0.6만호 → 0.8만호)로 전환하였다.

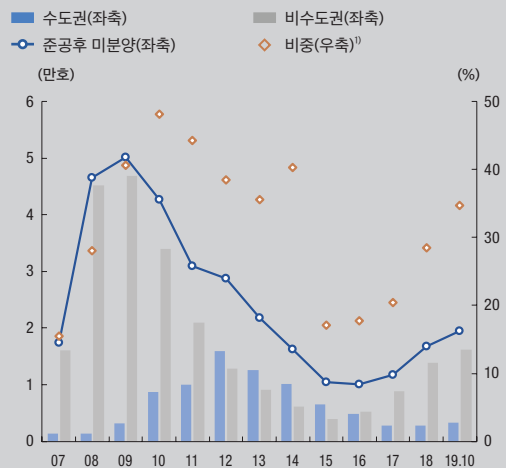
미분양주택 현황



자료: 국토교통부

한편 건설사의 수익성에 미치는 부정적 영향이 더 큰 준공후 미분양주택은 2019년 10월말 1.9만호로 2016년말(1.0만호) 이후 영남권 등 비수도권을 중심으로 꾸준한 증가세를 보이고 있다. 이에 따라 전체 미분양주택 대비 준공후 미분양주택 비중은 2019년 10월말 34.7%로 2015년 이후 가장 높은 수준을 나타냈다.

준공후 미분양주택 현황



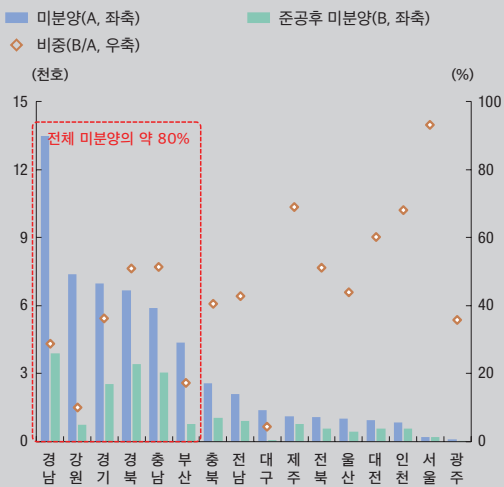
주: 1) 전체 미분양주택 대비 준공후 미분양주택 비중

자료: 국토교통부

1) 미분양주택은 「주택법」 제38조에 따라 사업주체가 건설·공급하는 공동주택 중 입주자모집공고에 따른 입주자 계약일이 지난 이후에도 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 의미하며, 준공후 미분양주택은 사용검사 후에도 분양되지 않은 주택을 의미한다.

미분양주택 물량을 시도별로 살펴보면 2019년 10월말 기준 경남(1.3만호), 강원(0.7만호), 경기(0.7만호), 경북(0.7만호), 충남(0.6만호), 부산(0.4만호) 등의 순으로 많으며, 이들 6개 지역의 미분양주택이 전체 미분양주택의 79.9%를 차지하고 있다. 한편 시도별 준공후 미분양주택은 경남(0.4만호), 경북(0.3만호), 충남(0.3만호), 경기(0.3만호) 지역의 순²⁾으로 많았으며, 이들 4개 지역이 전체 준공후 미분양주택에서 차지하는 비중은 66.1%로 나타났다.

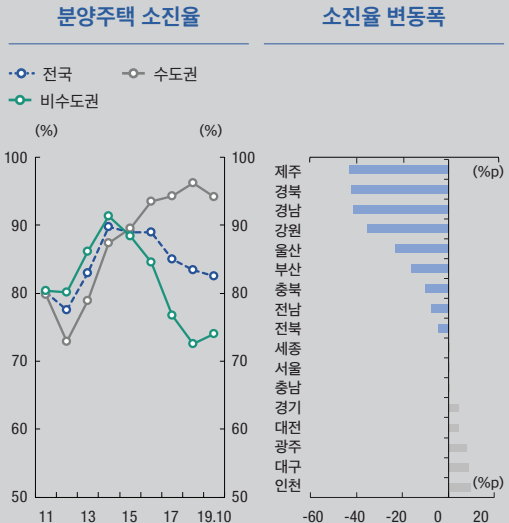
시도별 미분양주택 및 준공후 미분양주택 현황¹⁾



주: 1) 2019년 10월말 기준
자료: 국토교통부

한편 2015년 이후 미분양주택의 발생 및 소진 양상이 수도권과 비수도권 간에 상이하게 나타나고 있다. 수도권의 경우 평택시 및 화성시 등 경기도 일부 지역³⁾을 중심으로 최근 미분양주택이 늘어났으나 연간 분양주택 소진율⁴⁾은 여전히 높은 수준⁵⁾을 유지하고 있다. 반면 비수도권의 경우 2016년 이후 분양물량이 점차 감소⁶⁾하고 있음에도 불구하고 경남, 강원 등 일부 지역의 미분양물량이 장기간 해소되지 못하면서 분양주택 소진율도 낮은 수준을 보이고 있다.

지역별 분양주택 소진율¹⁾ 및 변동폭²⁾



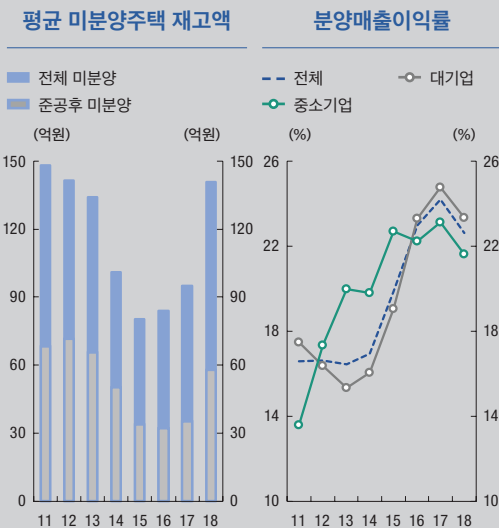
주: 1) 연중 소진율(전년말 미분양물량 + 당해연중 분양물량 - 당해년말 미분양물량) / (전년말 미분양물량 + 당해연중 분양물량)×100. 단, 2019년은 1~10월중 기준
2) 2015년 대비 2019년 기준
자료: 국토교통부

- 2) 2019년 10월말 충남(51.3%), 경북(50.9%) 지역의 경우 각 시도별 미분양주택 대비 준공후 미분양주택 비중이 전국 평균(34.7%)을 크게 상회하고 있다.
- 3) 주택도시보증공사는 미분양주택 수가 500세대 이상인 시군구 중 미분양 증가, 미분양 해소 저조, 미분양 우려 및 모니터링 필요요건 중 1개 이상을 충족하는 지역을 미분양관리지역으로 지정하고 있으며, 화성시(동탄2 제외) 및 평택시 등은 2018년 6월 이후 미분양관리지역에 포함되어 있다.
- 4) [(전기말 미분양물량 + 당기중 분양물량 - 당기말 미분양물량) / (전기말 미분양물량 + 당기중 분양물량)]×100
- 5) 세부 지역별로 보면, 2019년 1~10월중 서울, 인천의 분양주택 소진율은 각각 99.1%, 96.6% 수준이나 경기도의 경우 이보다 다소 낮은 92.3% 수준이다.
- 6) 비수도권 지역의 2016~18년중 연평균 분양물량은 17.8만호로 2011~15년중 연평균 분양물량(18.8만호) 대비 5.4% 감소하였다. 반면 수도권 지역의 경우 2016~18년중 연평균 분양물량은 18.1만호로 2011~15년중 연평균 분양물량(14.4만호) 대비 25.5% 늘어났다.

건설사에 미치는 영향

준공후 미분양주택 증가 등으로 2016년 이후 건설사의 미분양주택 재고액이 늘어나는 가운데 2018년 들어서는 분양매출이익률⁷⁾도 소폭 하락하였다. 건설사별 평균 미분양주택 재고액은 2015년 80.2억원에서 2018년에는 140.6억원으로 크게 늘어났으며, 평균 분양매출이익률은 2013~17년중 꾸준한 상승세를 보이다가 2018년에는 소폭 하락(17년 24.2% → 18년 22.6%)하였다. 기업규모별로 보면, 업체당 미분양주택 재고액 증가율은 중소기업이 더 높았으며, 분양매출이익률도 중소기업의 하락폭이 두드러졌다. 지역별⁸⁾로는 울산, 경남, 강원 등의 지역에 소재한 중소 건설사의 분양매출이익률이 상대적으로 낮은 수준⁹⁾을 나타내고 있다.

건설사¹⁾의 평균 미분양주택 재고액²⁾ 및 분양매출이익률³⁾

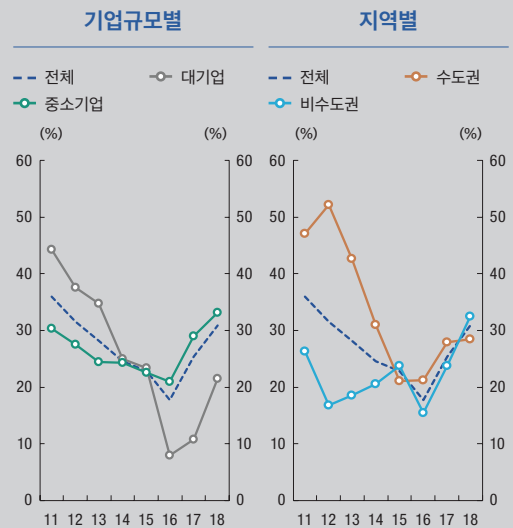


주: 1) 외부감사 대상 종합건설업체 기준(비주거용 건물 및 토목건설업 제외)
 2) 미완성 및 완성 주택 재고액의 업체당 평균(연말 기준)
 3) (분양수익 - 분양원가)/분양수익, 단, 손익계산서상 분양매출 및 분양원가 공시 기업(18년 기준 405개) 기준

자료: KIS-Value

또한 분양매출이익률 하락 등으로 이자보상배율이 1미만인 건설사의 비중도 2017년 이후 커지고 있다. 건설업의 이자보상배율 1미만 기업의 비중은 2016년 17.7%였으나 2018년에는 30.9%로 증가하였으며, 특히 중소 건설사(16년 21.0% → 18년 33.1%) 및 비수도권 건설사(15.5% → 32.5%)의 경우 동 비중이 상대적으로 높거나 상승폭이 더 컸다.

건설업의 이자보상배율 1미만 기업 비중¹⁾



주: 1) 외부감사 대상 종합건설업체 중 손익계산서상 분양매출 및 분양원가 공시 기업 기준(비주거용 건물 및 토목건설업 제외, 18년 기준 405개)
 자료: KIS-Value

7) 2018년 기준 외부감사 대상 종합건설업체의 손익계산서상 매출액중 분양수익과 매출원가중 분양원가를 모두 공시하는 405개 기업을 기준으로 하였다. 분양매출이익률은 [(분양수익-분양원가)/분양수익]의 산식을 통해 산출하였으며, 분양원가공개제도에 따른 분양원가 및 이윤규모와는 차이가 있다.

8) KIS-Value에 등록되어 있는 본사 소재지를 기준으로 분류하였다.

9) 2018년 기준 울산, 경남 및 강원 소재 중소 건설사의 분양매출이익률은 각각 17.6%, 13.8%, 12.8% 수준으로 중소 건설사 평균(21.6%)을 크게 하회하였다.

시사점

2019년 9월말 국내은행의 종합건설업 대출 연체율은 0.4%로 2018년 3월말(0.9%) 이후 하락세를 지속하고 있으며 전체 기업대출 연체율(0.6%)을 소폭 하회하고 있다. 이러한 점을 감안하면 아직까지는 준공후 미분양주택 증가로 인하여 건설사 관련 여신이 부실화될 가능성은 크지 않은 것으로 보인다.

다만 준공후 미분양주택이 그간 꾸준히 늘어난 점, 중소 건설사 및 비수도권 소재 건설사의 경우 매출액중 분양매출에 대한 의존도가 상대적으로 높은 점¹⁰⁾, 정부의 분양가 규제 등 분양시장의 불확실성이 잠재하고 있음을 감안하면, 향후 일부 중소형 건설사의 경영건전성 및 관련 대출의 건전성이 악화될 가능성에 유의할 필요가 있다.

10) 2018년 기준 분석대상 405개 건설사의 매출액 중 분양매출 비중은 평균 46.8%이나 중소 건설사 및 비수도권 건설사의 분양매출 비중은 각각 77.6%, 60.2%이다.