

# 대구 미분양이 알려주는 것들

## 크레딧

### 신연화

02 3770 5721  
yeonhwa.shin@yuantakorea.com



### 이소윤

02 3770 5572  
soyeon.lee@yuantakorea.com



## 대구 미분양 주택을 보면 주택 경기가 보인다

미분양 주택이 최근 부동산 시장의 화두다. 증가 추세가 장기간 지속되었고, 증가 속도가 빨라 우려가 심화되었다. 대구는 미분양 사태의 중심에 있다. 현재 전국에서 가장 많은 미분양 주택 재고가 쌓여 있다. 대구는 주택 경기 변동에 보수적으로 반응하는 시장이다. 대구 주택 경기 지표가 유의미하게 상승 전환하는 시점을 주택 경기 진성 반등의 근거로 볼 수 있다고 판단한다. 대구 미분양 주택을 중심으로 향후 주택 경기 향방을 예상해 본다.

## 2022년 대구 아파트 전반적인 분양률 저조로 미분양 급증

2019~2021년 대구에서 연간 2만여 세대 아파트가 분양됐으며, 동기간 대구 아파트 분양가는 다른 지방 광역시 대비 높은 상승률을 보이며 상승 추세를 지속했다. 2021년 하반기부터 부동산 하락장이 시작되며, 미분양 주택 수가 급증했다. 2022년 이후 대구에서 분양한 아파트의 대부분이 미분양된 것으로 나타났다. 2022년 이후 분양 물건들은 입지, 브랜드 등 개별 특성과 관계 없이 대부분 분양 성과가 저조했다. 금리 인상으로 인한 경기 침체 외에 대구에 미분양이 특히 집중된 원인 분석이 필요하다.

## 하락장에서 고분양가 감당하지 못했던 대구 시장

단기간 분양 물량이 집중된 것이 주요 원인으로 보인다. 다른 지방과 마찬가지로 인구 유출로 인해 주택 매수 수요가 감소하는 가운데, 외부 투자 수요가 받쳐주지 못한 것에서 수급 측면 원인을 찾을 수 있다. 대구의 지역 소득과 가용 유동성이 낮아 주택 가격 대비 주택 매수 여력이 열위에 있다는 것도 주목할 만하다. 최근 비우호적인 금리 여건으로 외부 자금조달이 어려웠던 점도 주택 구입 수요를 위축시켜 미분양 물량이 늘어난 원인으로 볼 수 있다.

## 아직은 이르지만 대구 미분양 해소 시점이 주택 경기 반등 시점

과거 급증했던 충남 미분양은 상승장과 맞물려 자연스럽게 해소됐다. 대구 미분양이 해소되기 위해서는 금리, 매수 심리, 분양가가 맞물리는 시점이 도래해야 한다. 주택 경기 지표를 고려했을 때 가격 반등에 대해 낙관적으로 전망하기에는 아직 이른 시점이라는 판단이다. 대구 주택 경기 약세가 지속될 것으로 예상된다. 단기간 내 유의미한 추세 전환은 쉽지 않아 보인다.

대구 미분양 물량이 유의미하게 소진되는 시점은 주택 경기 반등 시그널로 해석될 수 있을 것이다. 다만, 지역별로 물량 소진 속도가 차별화될 것으로 예상된다. 대구에서는 수성구가 부동산 경기를 견인하는 핵심 지역으로 평가받는다. 주거 선호지역으로 밀집 현상은 지속될 것이고, 대구 미분양은 탄탄한 학군 수요 기반을 보유한 수성구부터 소진될 것으로 예상된다. 수성구 미분양 주택 물량 소진 추이에 주목할 필요가 있다.



## Contents

대구를 보면 주택 경기가 보인다	04
대구 아파트 시장 점검	11
대구 미분양 사태 원인 분석	30
미분양 재고, 언제쯤 소진될 수 있을까	46

## 대구를 보면 주택 경기가 보인다

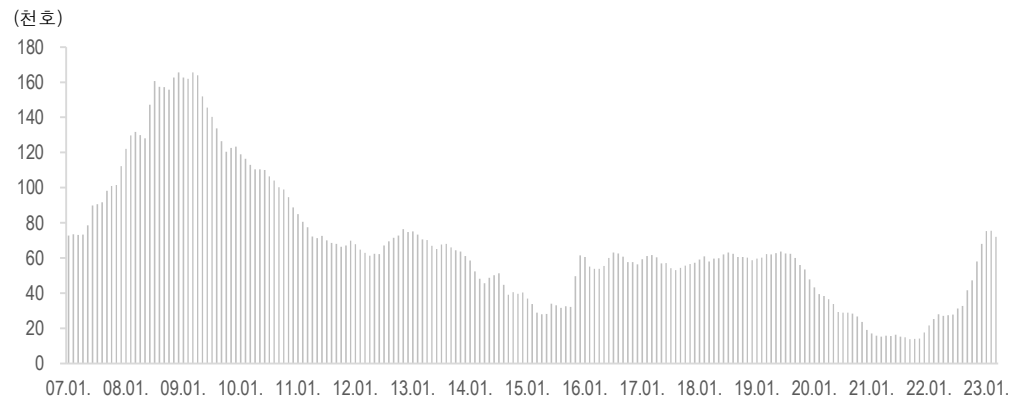
### 부동산 시장의 뜨거운 감자, 미분양 주택

최근 국내 부동산 시장의 중요한 이슈는 미분양 주택 물량이다. 2023년 3월 전국 미분양 주택 수는 72,104호를 기록했다. 2월 75,438호 대비 4.4% 감소했다. 2022년 12월 국토교통부 장관은 ‘미분양 아파트 6만2,000가구를 위험선으로 본다’고 발언한 바 있다. 국토교통부가 제시한 위험선은 이미 12월 말(6만8,107호)에 넘어섰으며, 불과 네 달이 지난 현재 미분양 주택 수는 8만 호 돌파를 목전에 두고 있다.

2023년 2월 미분양 주택 수는 역사적으로 봤을 때 절대적으로 가장 많은 수준은 아니다. 국토교통부 통계상 미분양 주택 수가 가장 많았던 시점은 2008년 서브프라임 모기지 사태 발생 이후 약 6개월 경과한 시점인 2009년 3월로, 당시 미분양 주택 수는 16만5,641호를 기록했다. 이후 점진적으로 하락했으며, 2012년 7월 재차 반등하기 전까지 저점이 62,288호였다.

2020년 부동산 급등기 이전에도 2015년 12월부터 2019년 6월까지 43개월 동안 전국 미분양 주택 수는 약 5.3만 호에서 6.4만 호 범위에서 등락을 반복했다. 2020년 부동산 급등기에 미분양 주택이 급격히 소진되며 2만 호를 하회하는 수준이 유지되기도 했으나, 꽤 오랫동안 약 6만 호 수준의 미분양 주택 수가 유지되던 기간이 있었으며, 이는 불과 수년 전이다.

전국 미분양 주택 수 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

## 미분양 주택 증가 추세 장기화

최근 부동산 시장에서 미분양 주택이 특히 부담으로 작용하는 이유는 단순히 물량이 많기 때문만이 아니다. 증가 추세가 장기간 지속되고 있고, 전월 대비 증가 물량이 적지 않아 미분양 주택 수 증가 속도가 빠른 것이 더욱 우려되는 부분이다.

국내 미분양 주택 수는 2022년 5월부터 2023년 2월까지 10개월 연속 증가 추세를 보였다. 2022년 4월 한 달 감소(-794호)한 것을 제외하면, 2021년 10월부터 증가하고 있다. 해당 기간 총 62,390호 증가했으며, 특히 2022년 11월, 12월은 전월 대비 약 1만 호씩 증가했다.

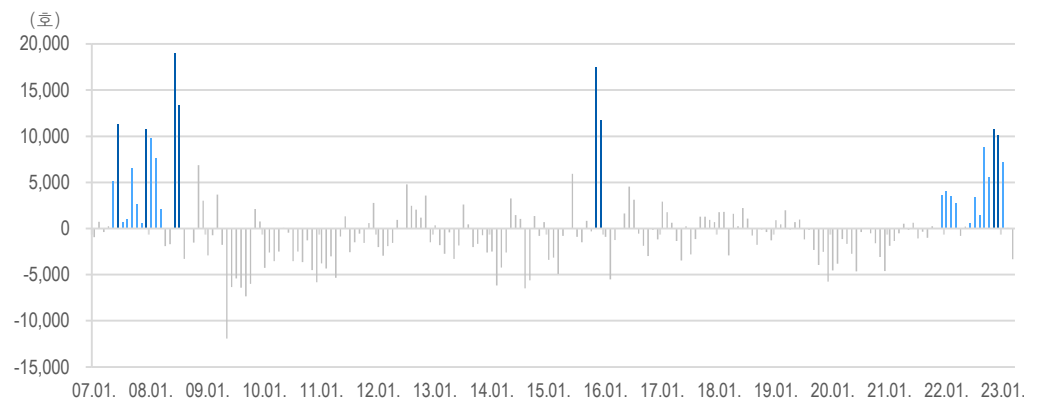
2007년 이후 전월 대비 증감 물량을 보면, 10개월 이상 연속 증가 추세를 기록했던 시기가 딱 한 번 있었는데, 2007년 4월부터 2008년 3월까지 12개월 간이다. 해당 기간 58,595호 증가한 것으로 나타났다.

물량 기준으로는 2015년 11월 17,503호, 12월 11,788호 증가하여 두 달 간 약 29,291호 증가했던 것이 단기간 가장 많은 증가량을 기록한 사례로 파악된다. 다만, 이후 바로 4개월 연속 감소 추세가 이어져 전체 물량은 약 6만 호 수준에서 유지되었다.

2008년 금융 위기 이후에는 최근의 경우처럼 상당 기간 많은 물량이 증가했던 적은 없는 것으로 파악된다. 2022년 8월 32,722호에서 2023년 2월 75,438호까지 2배 이상 되기까지 단 6개월 밖에 걸리지 않았다. 매우 이례적인 경우임에 따라, 미분양 주택 수의 증가 추세가 계속 이어질지 여부가 주택 시장의 큰 이슈였다.

지난 4월 27일 국토교통부는 2023년 3월 기준 미분양 주택 수가 72,104호로 집계되었으며 전월 대비 4.4% 감소하였다고 발표했다. 11개월만에 감소세로 돌아선 것이다.

미분양 주택 전월 대비 증감



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

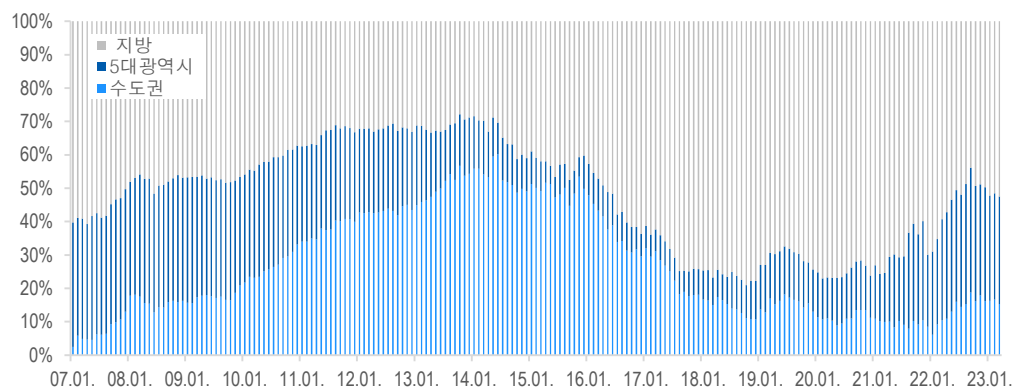
## 대구, 미분양 주택 재고 최다 보유

미분양 주택 물량을 수도권, 5대광역시, 지방으로 나눈 비중을 봤을 때 미분양 주택이 많았던 지역이 시기별로 다르게 나타났다. 2011년 이전에는 지방 미분양 주택 비중이 40%를 상회하며 가장 높은 비중을 차지했다. 2011년 5월 이후에는 수도권 미분양 주택 비중이 지방 비중을 넘어섰으며 2014년 6월에는 수도권 미분양 주택 비중이 약 60%로 고점을 기록했다.

이후에는 다시 지방 미분양 주택 비중이 재차 확대되었으며, 2018년 10월 약 79%를 기록했다. 같은 시점에 수도권과 5대 광역시 미분양 비중은 각각 약 10% 내외 수준으로 나타났다.

2021년 이후로는 5대 광역시 미분양 비중이 늘어나기 시작했다. 2018년 10월(9.9%)부터 2021년 3월(14.7%)까지는 점진적으로 증가하다가, 2021년 4월 이후 급격하게 확대된 후 2021년 9월 29.1%, 2022년 9월 37.3%까지 확대되었다. 5대 광역시 미분양 비중이 30%를 상회했던 적은 2007년~2010년이었으며, 2011년 이후로 십여 년 간 30% 미만 수준에서 유지되었다. 2023년 3월 5대 광역시 미분양 주택 수는 23,205호로, 전국 72,104호의 약 32%를 차지했다.

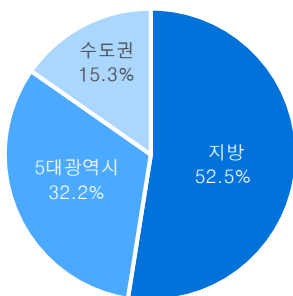
권역별 미분양 주택 비중 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

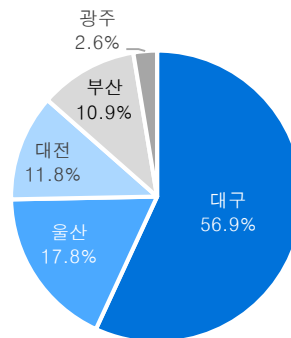
5대 광역시 미분양 물량을 지역별로 나눠보면, 대구가 13,199호로, 절반이 넘는 수준인 56.9%를 차지하고 있다. 대구는 전국 광역 기준으로 수도권(서울·경기·인천, 11,034호)을 제치고 가장 많은 미분양 주택 수를 기록했다. 인근 경북(9,016호) 지역까지 합산하면 전국 미분양 물량의 30.8%가 대구·경북 권역에 분포해 있는 것으로 나타났다.

전국 권역별 미분양 주택 물량 비중 (2023.03.)



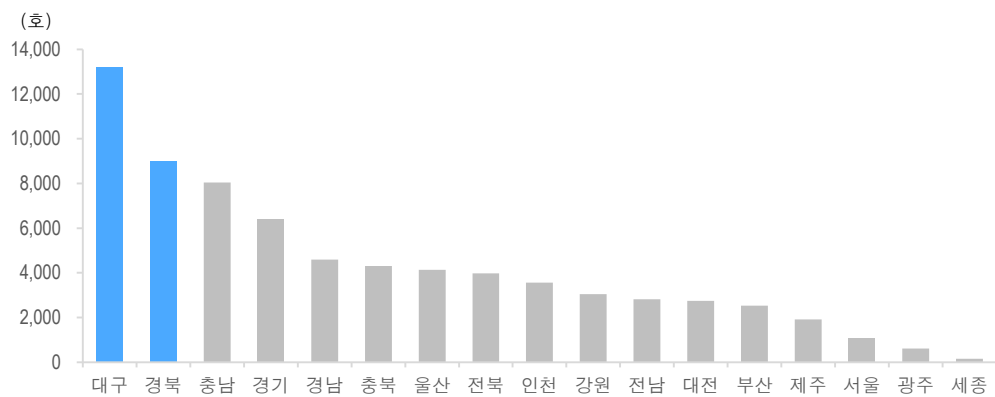
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

5 대 광역시 지역별 미분양 주택 물량 비중 (2023.03.)



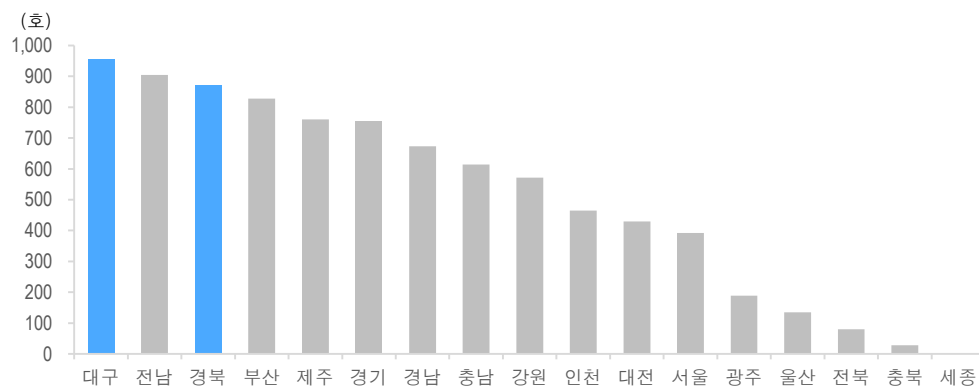
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

지역별 미분양 주택 수 (2023.03.)



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

지역별 준공 후 미분양 주택 수 (2023.03.)



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

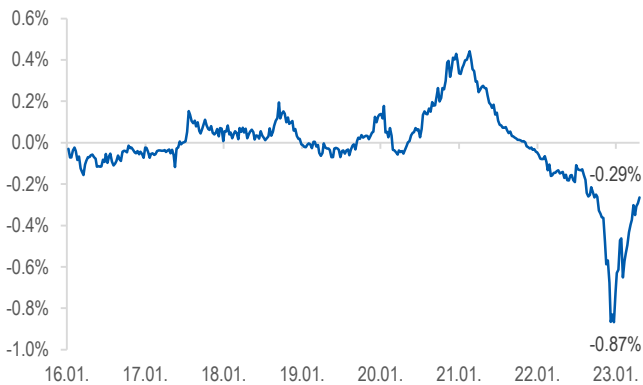
## 대구는 주택 경기 변동에 보수적으로 반응하는 시장

미분양 사태를 촉발시킨 최근의 부동산 하락장은 금리 인상과 밀접한 관련이 있다. COVID-19 확산 이후 2020년 5월부터 기준금리 0.50%를 유지하던 한국은행이 2021년 8월 기준금리를 25bp 인상했고, 2021년 11월과 2022년 1월에 재차 25bp씩 인상했다.

대구는 전국에서 가장 먼저 미분양 물량이 적체되기 시작한 지역이다. 다른 지역의 미분양이 2021년 하반기부터 증가 추세를 보인 반면, 대구는 2021년 3월을 저점으로 미분양 물량이 증가하기 시작했다. 기준금리 인상 시점 이전부터 미분양이 증가하는 움직임을 보였다. 2022년 1월부터는 2022년 5,6월 소폭 감소한 때를 제외하고 14개월 간 연속 증가세를 보이기도 했다.

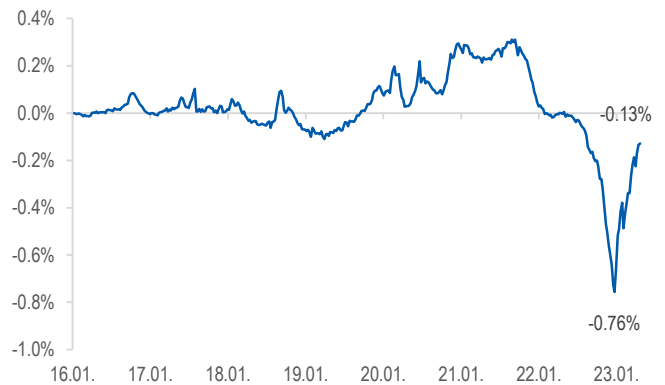
금리 인상 이후 2022년 1월 전국 아파트 매매가격지수가 하락하기 시작했다. 대구는 2021년 11월부터 매매가격 하락이 시작됐다. 수도권 및 광역시들의 매매가격지수가 2022년 1월부터 하락한 것을 감안할 때 대구는 상대적으로 일찍 하락장이 시작된 것을 알 수 있다.

대구 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



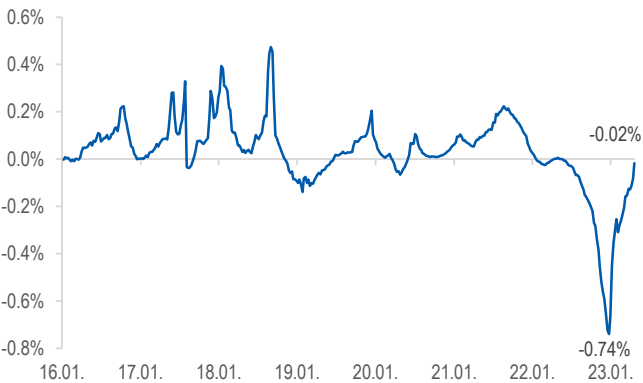
자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

전국 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

서울 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

부산 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

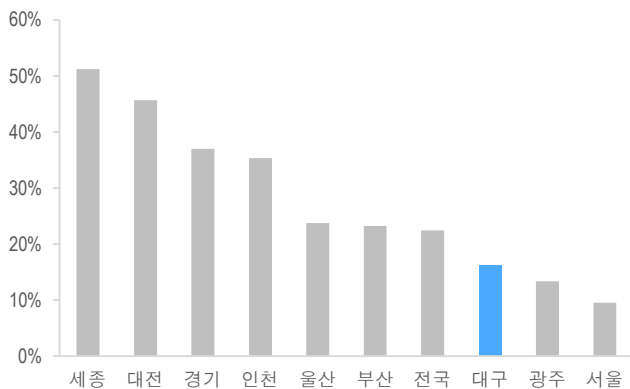


2022년 초 하락장이 시작되기 이전 상승장은 2019년 8~9월 무렵에 시작되었는데 대구의 본격 상승장 시작 시점은 2021년 5월로, 상승 반응은 상대적으로 늦었던 것으로 보인다.

상승률도 전국 대비 낮은 수준이었다. 2020~2021년 상승장 기간 주요 지역들의 매매가격지수 변동률을 비교했을 때, 전국 기준 22.4% 상승률을 기록한 것으로 산출되었다. 대구는 16.2%를 기록하였으며, 상승장에서 전국 평균 상승률을 하회한 것으로 나타났다.

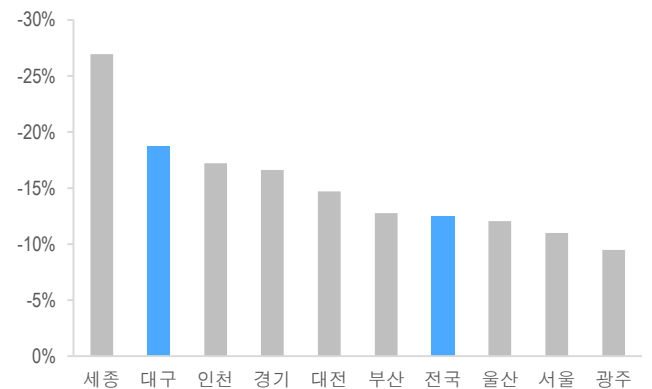
반면, 하락장에서의 변동률은 상대적으로 크게 나타나는 것으로 보인다. 최근까지 진행되고 있는 하락장에서의 대구 매매가격지수 변동률은 전국 평균 -12.5%를 상회하는 -18.8% 수준을 기록했다. 대구의 하락장 변동률은 주요 지역 중에서 세종을 제외하고 가장 큰 수준으로 나타났다.

2020~2021년 상승장 매매가격지수 변동률



주: 매매가격지수 2019년 하반기 저점 대비 2022년 초 고점 변동률  
자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

2021년 하락장 매매가격지수 변동률 (역축)



주: 매매가격지수 2022년 초 고점 대비 2023년 상반기 저점 변동률  
자료: 유안타증권 리서치센터

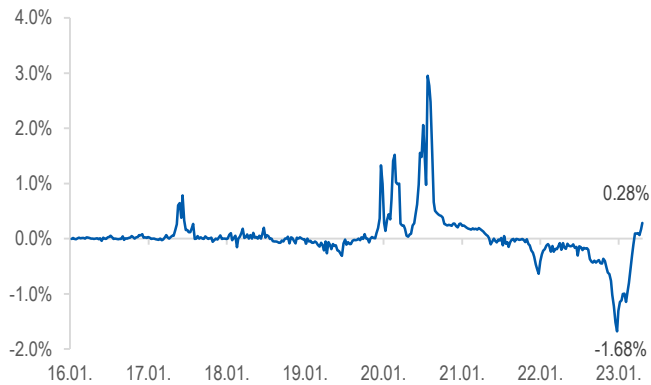
반면, 세종은 최근 가격 변동 구간에서 가장 많이 오르고, 가장 많이 빠진 지역이다. 상승장에서 51% 상승했고, 하락장에서 27% 하락했다. 주요 지역 중에서 가장 큰 가격 변동성을 보였다.

세종은 매매가격지수 추세 변동 시점도 전국 대비 선행하는 모습을 보였다. 세종의 하락장이 대구보다 이전 시점에 시작되었다. 한국은행이 기준금리를 인상하기 이전인 2021년 7월부터 세종 집값이 하락하기 시작했다. 반등 시점도 빠르게 왔다. 2023년 4월 현재 주요 지역의 매매가격지수 하락세가 지속되고 있는 반면, 세종은 2023년 3월부터 매매가격지수 반등이 시작됐다.

최근 시장에서 세종은 선제적으로 추세가 변화하고, 가격 변동성도 크게 나타나는 모습을 보였다. 대구는 세종과 비교했을 때, 하락 구간에서 먼저 움직이고 변동성이 큰 부분은 유사하지만, 상승 구간에서는 주요 지역 대비 추세 전환 시점이 후행하고, 상승률도 소극적인 모습이다.

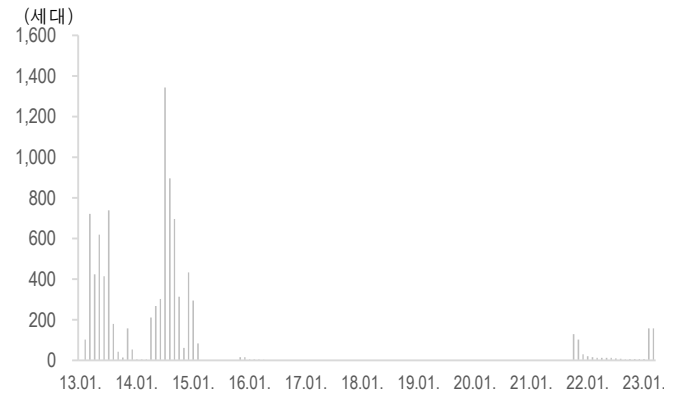
대구에는 가격 변동에 보수적으로 반응하는 시장이다. 가격 하락에 선제적으로, 더 민감하게 움직인다.

세종 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

세종 미분양 주택 수 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

### 대구를 보면 진성 반등 시점을 알 수 있다

대구는 최근 주택 경기 상승 시점에 변곡점이 다른 지역 대비 후행하는 모습을 보였다. 현재 하락 추세인 대구의 지표가 의미 있는 수준으로 상승 전환할 때 주택 경기가 진성 반등했다고 볼 수 있는 근거가 될 수 있다고 판단한다.

현재 대구 주택 시장에서 가장 관심도가 높은 미분양 주택에 대해 알아보려고 한다. 미분양 주택 수는 그 자체로 주택 경기 전망의 선행 지표 역할을 한다. 대구 아파트 매매 시장, 분양 시장을 살펴보고, 최근 대구에서 발생한 미분양 주택 물량의 상세 내용을 알아본다. 다른 지역과의 비교를 통해 대구에 미분양 물량이 집중된 원인도 짚어봤다. 정부 및 지자체가 제시한 미분양 대책의 실효성, 대구 부동산 시장의 핵심 지역인 수성구 지역 분석, 대구 주택 시장 지표를 통해 향후 주택 경기의 향방을 예상해 봤다.

## 대구 아파트 시장 점검

### 부동산 하락장, 대구도 예외는 아니었다

#### 가구 수보다 많았던 아파트 공급

2014년 이전까지 대구에 새로 공급된 아파트는 연간 약 1만여 세대 미만이었다. 2015~2017년에는 달성군 테크노폴리스 조성의 일환으로 택지 지구에 아파트가 대거 입주하며 달성군에만 약 3.3만여 세대가 공급됐다. 이후 연간 아파트 신규 공급 규모는 2019년 연간 1만 세대로 다시 줄었다가 2022년 2만 세대까지 확대됐다.

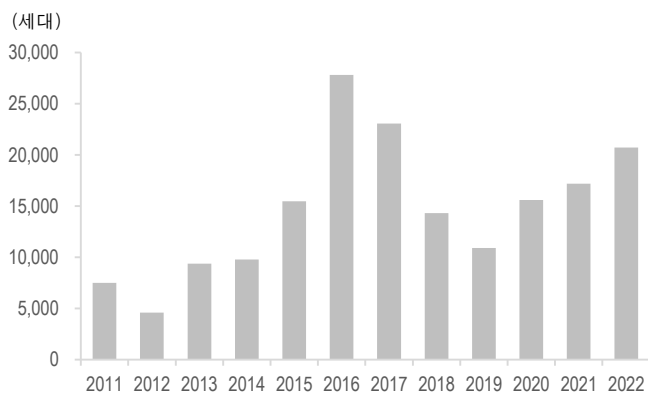
아파트 공급 규모가 적정했는지 알아보기 위해 주택 수요를 파악할 필요가 있다. ‘가구’는 취사, 취침 등 생계를 같이 하는 생활 단위로 한 공간에서 주거를 같이 하는 주택 수요로 볼 수 있다. 최근 전국적으로 인구 수는 감소하고 있으나, 1,2인 가구 형태가 확대되며 전체 가구 수는 증가하고 있는 추세다.

통계에 따르면 대구 가구 수는 2015년 약 93.8만 가구에서 2021년 약 101.3만 가구로 증가했다. 단순히 생각하면, 동 기간 약 7.6만 개의 신규 주택이 공급되었다면 주택 공급이 적정했다고 볼 수 있는 것이다.

2016년부터 2021년까지 대구에 신규 공급된 아파트 수에서 멸실 아파트 수를 제외한 순공급 아파트 수는 약 10만 세대 수준으로 조사됐다. 동 기간 가구 증감 대비 약 2.4만 세대의 아파트가 초과 공급된 것이다. 아파트가 아닌 주택을 포함하면 조금 더 늘어날 가능성이 있다.

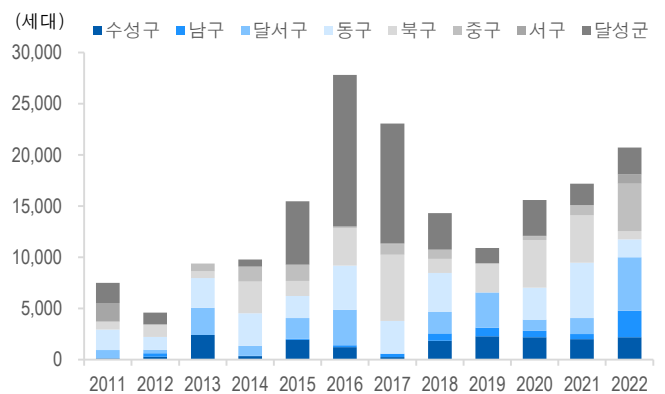
2022년 대구에 아파트 약 2만 세대가 새로 공급됐다. 2022년 대구 가구 수가 전년 대비 약 1.1만 가구가 증가한 것으로 추정된 것을 감안하면, 멸실 아파트 분을 고려해도, 2022년 역시 공급이 수요를 초과했다고 볼 수 있다. 2016년부터 2022년까지 대구 신규 아파트 공급 물량은 수요 대비 많았던 것으로 판단된다.

대구 아파트 신규 공급 세대 수 추이



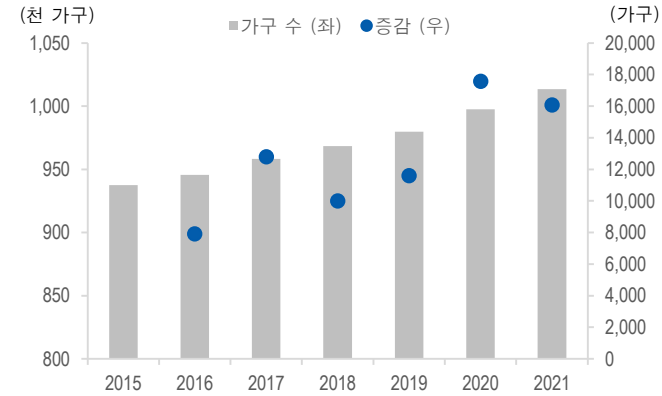
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 아파트 신규 공급 세대 수 추이



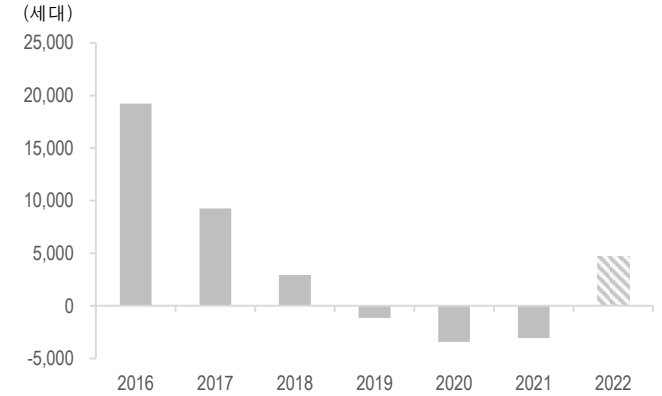
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 가구 수 및 증감 추이



주: 가구 수=일반 가구+외국인 가구  
자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

대구 아파트 (순공급 물량 - 가구 증감) 추이



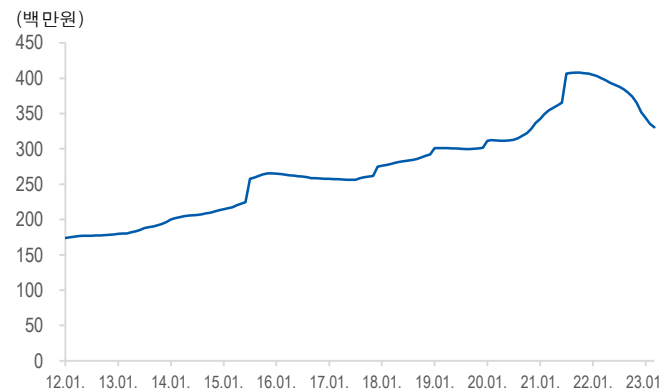
주: 아파트 순공급 물량=공급 세대 수-멸실 세대 수, 2022년은 추정치  
자료: 국토교통부, 통계청, REPS, 유안타증권 리서치센터

### 매매가 하락세 아직 진행 중

대구 아파트 평균 매매가는 2012년 이후 2021년까지 점진적으로 상승해 왔다. 2016년 1월부터 2017년 6월까지 약보합(-3.4%) 구간이 있었으나, 2021년 9월까지 전반적인 상승 추세를 보였다. COVID-19 발생 이후 시작되었던 부동산 호황기인 2020년 5월부터 2021년 9월까지는 약 30%의 상승률을 보이며, 급상승했다.

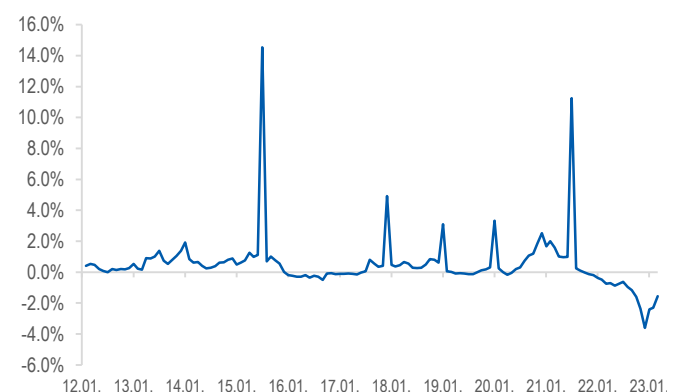
2022년 전국적인 부동산 가격 상승기가 끝나며, 대구 아파트 매매가도 하락하기 시작했다. 평균 매매가 약 4.1억원으로 고점을 기록했던 2021년 9월 대비 2023년 3월 매매가 약 3.3억원으로 23.5%의 하락률을 기록했다. 호황기의 상승 분을 대부분 반납한 것으로 보인다. 월간 가격 하락 폭은 점차 둔화되고 있으나, 아직 하락 추세가 진행 중이다.

대구 아파트 평균 매매가격 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

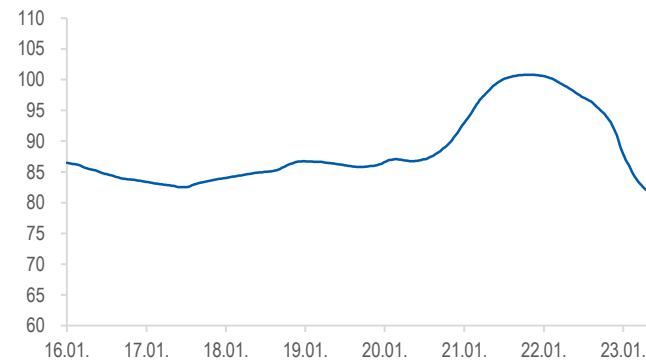
대구 아파트 평균 매매가격 월간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

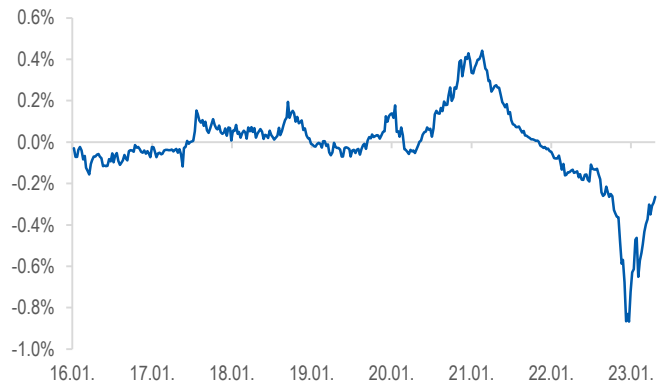
대구 아파트 매매가격지수 추이

(2021.06.28.=100)



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

대구 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

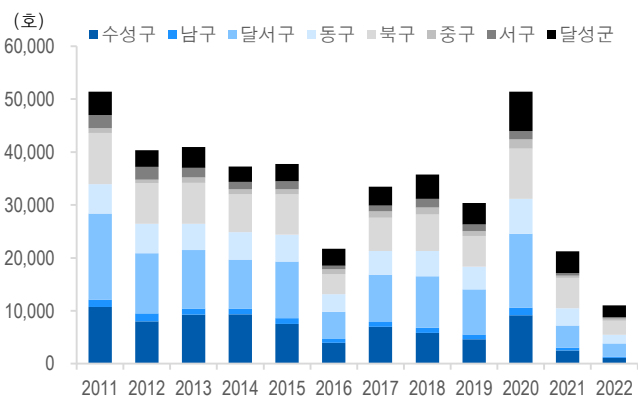
### 거래량도 이전 대비 감소

2020년 대구 아파트 매매 거래 건수는 51,395건으로, 2011년 이후 최고치를 기록했다. 2020년 기록적인 아파트 가격 상승, 역대 최저 수준의 주택담보대출금리 등 주택 매매에 우호적인 여건이 형성되며, 수성구, 달서구, 북구, 달성군을 중심으로 전년 대비 아파트 거래 건수가 약 70% 증가했다.

2020년 12월까지 활발했던 아파트 매매 거래는 2020년 말 기준 수성구, 중구에 이어 대구 전 지역(달성군 일부 제외)이 조정대상지역으로 확대 지정된 이후 2021년 1월 급격히 감소했다. 2021년 1월 매매거래 건수는 2,099건으로 전월 6,359건 대비 67% 줄어들었다. 이후 월별 거래 건수 감소 추세가 지속됐으며, 2022년 거래 건수는 연간 11,045건으로 2020년의 약 1/5 수준을 기록했다.

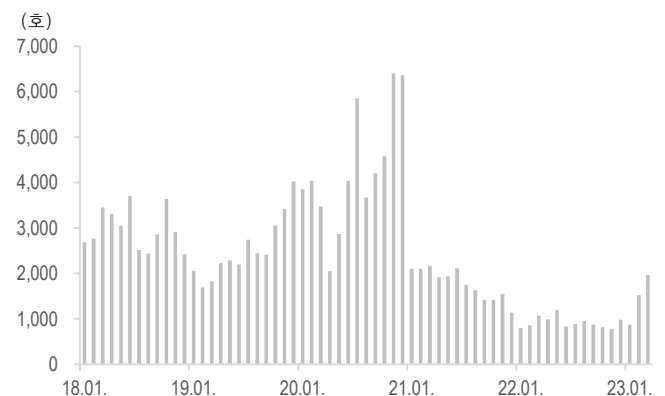
2023년 들어서는 달서구, 북구, 수성구 중심으로 월별 거래 건수가 증가하고 있다. 거래량 증가는 부동산 경기 반등의 선형 지표이기 때문에 거래 건수 추이에 주목할 필요가 있다.

대구 행정구역별 아파트 매매 거래 건수 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

대구 아파트 월별 매매 거래 건수 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

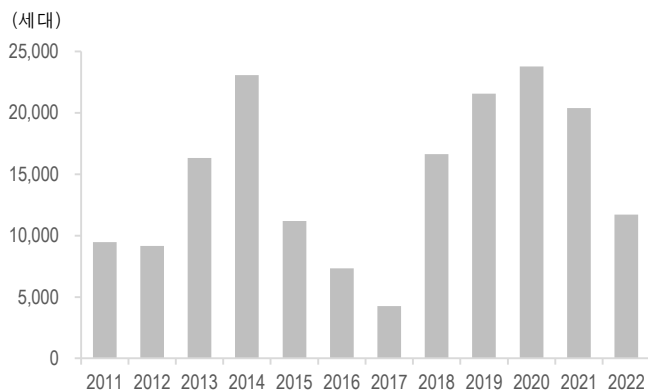
## 분양 시장에 무슨 일이 있었나

### 2018년 이후 연간 약 2만여 세대 분양 이어져

대구 아파트 분양 시장은 2017년을 기점으로 다른 양상을 보였다. 2014년 달성군 테크노폴리스 택지지구 분양 물량이 집중 출회되며 약 2만3천여 세대가 분양되었다. 달성군을 제외하면, 도심권에는 아파트 분양 물량이 감소하였기 때문에, 도심권 신축 아파트에 대한 수요가 축적되었다. 2016, 2017년에는 대구 전체 분양 물량이 감소한 가운데, 2016년 수성구에서 분양한 7개 단지의 평균 청약률은 34.4 대 1을 기록했다. 2017년까지도 청약 열기가 이어져 2017년 9월 수성구가 투기과열지구로 지정되었다.

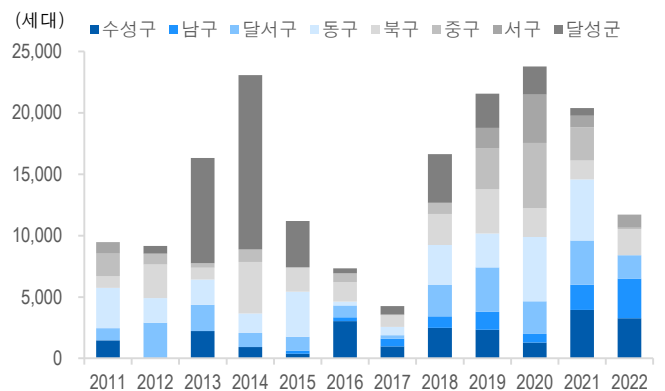
2018년 아파트 분양 물량은 전년 대비 약 네 배 수준인 16,631세대를 기록했으며, 2019년 21,564세대, 2020년 23,773세대로 연간 분양 물량 증가 추세가 이어졌다. 2021년까지 부동산 호황기가 이어지며 전년 대비 소폭 감소하였으나, 20,400세대가 분양되었다. 2022년에는 부동산 하락장이 시작되며 11,718세대로 이전 대비 분양 물량은 감소했다.

대구 아파트 분양 세대 수 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 아파트 분양 세대 수 추이

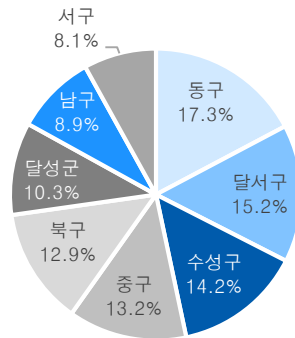


자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

2018년 이후 분양된 물량들은 특정 지역에 쏠림 현상 없이 비교적 고른 분포를 보였다. 최근 5년 동안 분양 물량을 합산한 기준으로는 동구가 17.2%로 가장 많은 물량이 분양된 것으로 나타났다. 다음 달서구, 수성구, 중구, 북구 순이며 해당 지역들은 각각 13~15%로 유사한 비중을 보였다. 달성군, 남구, 서구가 각각 8~10% 비중이나, 약 7,600~9,700세대로 적지 않은 물량이다.

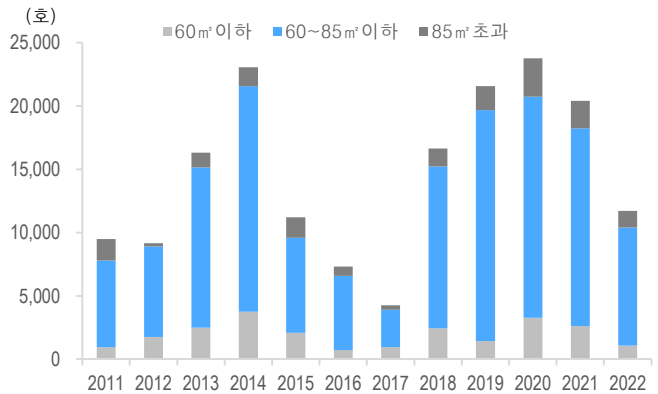
규모별로는 국민주택규모인 전용면적 60~85㎡ 아파트 비중이 평균 약 78% 수준으로 대부분을 차지했다. 지역마다 시기별로 선호되는 주택 면적에 따라 분양되는 물량 비중에 차이가 있을 때도 있다. 대구는 2017, 2020년에 전용면적 85㎡ 초과 아파트 물량이 소폭 증가했으나, 분양 시장에 유의미한 영향을 미칠 만한 수준은 아니었다고 판단된다.

대구 행정구역별 아파트 분양 세대 비중 (2018~2022)



자료: 유안타증권 리서치센터

대구 규모별 아파트 분양 세대 수 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

### 107개 사업장 공사 진행 중. 총 41,624세대 일반 분양

대구 분양 사업장을 조금 더 자세히 살펴보고자 한다. 현재 대구에 공사 진행 중인 사업장이 총 107개로 조사됐다. 해당 사업장들은 2019년 5월 이후 분양 개시했으며, 2023년 5월 이후 입주가 진행되는 사업장들로, 사업장에 따라 분양이 완료되었거나 미분양 물량이 남아 있는 경우도 있다. 107개 사업장에서 총 62,848세대가 공급될 예정이다.

단지 규모로는 500세대 미만의 소형 사업장이 58개로 가장 많은 것으로 나타났다. 500세대 이상 1,000세대 미만인 사업장이 34개, 1,000세대 이상 단지가 16개로 조사됐다. 2,000세대를 넘는 초대형 단지는 1곳으로 남구에 위치한 대명자이그랜드시티가 2,023세대를 공급할 예정이다.

지역별로는 달서구에서 가장 많은 24개 사업이 진행되고 있으며, 수성구 20개, 중구 19개 순으로 사업이 진행되고 있다. 일반공급세대 기준으로는 수성구, 달서구, 동구, 중구에서 약 6,000세대 이상이 공급될 예정이다.

대구 지역별 아파트 분양 현황

(단위: 개, 세대)

시군구	사업장 수	총공급세대수	일반공급세대수	주요 분양 사업장
수성구	20	10,173	6,759	더샵수성오클레어(303), 수성자이르네(219), 범어자이(399) 등
남구	7	6,223	4,550	힐스테이트대명센트럴2차(977), 대명자이그랜드시티(2,023) 등
달서구	24	10,198	6,454	달서 SK VIEW(1,196), 빌리브라디체(520), 달서푸르지오시그니처(993) 등
동구	14	9,503	6,303	용계역푸르지오아츠베르 1,2차(1,313), 동대구역센텀화성파크드림(1,458) 등
북구	14	7,284	5,619	대구역자이더스타(424), 힐스테이트칠성더오페라(577) 등
중구	19	8,901	6,592	대봉서한이다음(541), 힐스테이트동인(941), 더샵동성로센트리엘(392) 등
서구	7	9,104	4,046	힐스테이트대구역센트럴(762), 두류스타힐스(840), 두류역자이(1,300) 등
달성군	2	1,462	1,301	다사동의센트럴파크(43, 준공 완료)
합계	107	62,848	41,624	

자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

## 힐스테이트, 푸르지오, 자이 등 대형 브랜드 단지 속속 들어설 예정

공사 진행 중인 사업장을 시공사 기준으로 구분해 보면, 사업장 합산 1,000세대 이상 공급 예정인 시공사가 15개로 집계됐다. 상위 15개 건설사가 총 공급 세대 수의 약 80%인 5만여 세대 공사를 진행 중이다.

지역 건설사보다는 대형 건설사의 사업 비중이 비교적 높은 것으로 나타났다. 현대건설, 대우건설을 비롯해 지에스건설, 포스코건설, 현대엔지니어링 등 국내 시공능력평가 순위 30위권 내의 업체가 약 3.5만 세대 규모의 사업장의 시공을 맡고 있다.

이중 현대건설이 가장 많은 사업장을 보유하고 있다. 7,180 세대 규모의 12개 사업장의 공사를 진행 중이며, 사업장은 주로 중구와 남구에 분포해 있다. 다음으로는 대우건설이 10개 사업장, 6,936세대 규모로 현대건설과 유사한 수준으로 사업을 진행 중이다. 대우건설은 서구와 달성군을 제외한 전 지역에 사업장을 보유하고 있으며, 특히 동구와 수성구에서 500세대 이상의 대형 단지 사업을 진행 중이다.

대구 지역 건설사인 화성산업, 서한, 태왕, 동화주택 등도 사업장을 보유하고 있다. 화성산업은 파크드림 브랜드로 대구 주요 지역에 랜드마크 단지를 다수 시공한 이력이 있는 중견 건설사이다. 동구와 서구 중심으로 7개 사업장을 보유 중이며, 6,468세대 규모의 사업을 진행 중이다.

시공사 기준 대구 아파트 분양 세대 수 현황

(단위: 세대, 개)

구분	수성구	남구	달서구	동구	북구	중구	서구	달성군	합계
현대건설	-	2,183 (3)	-	481 (1)	937 (1)	2,817 (6)	762 (1)	-	7,180 (12)
대우건설	1,364 (2)	924 (1)	993 (1)	2,107 (3)	499 (1)	1,049 (2)	-	-	6,936 (10)
화성산업	156 (1)	-	-	2,794 (3)	520 (1)	-	2,998 (2)	-	6,468 (7)
지에스건설	399 (1)	2,023 (1)	429 (1)	-	424 (1)	-	2,826 (2)	-	6,101 (6)
포스코건설	1,851 (3)	-	272 (1)	1,190 (1)	300 (1)	392 (1)	-	-	4,005 (7)
아이에스동서	1,340 (1)	-	959 (1)	-	989 (1)	-	-	-	3,288 (3)
현대엔지니어링	658 (1)	-	393 (1)	-	577 (1)	1,691 (2)	-	-	3,319 (5)
효성중공업	-	-	763 (3)	1,265 (1)	-	419 (1)	-	-	2,447 (5)
반도건설	-	-	-	-	-	-	1,678 (1)	-	1,678 (1)
신세계건설	146 (1)	-	1,023 (4)	-	258 (1)	200 (1)	-	-	1,627 (7)
케이씨씨건설	755 (1)	-	-	-	854 (1)	-	-	-	1,609 (2)
SK 에코플랜트	-	-	1,196 (1)	-	-	335 (1)	-	-	1,531 (2)
서한	-	-	480 (1)	-	417 (1)	541 (1)	-	-	1,438 (3)
태왕	450 (1)	-	230 (1)	-	732 (2)	-	-	-	1,412 (4)
한양	-	-	1,021 (1)	-	-	-	-	-	1,021 (1)
기타 (28개사)	3,054 (9)	1,093 (2)	2,439 (8)	1,666 (5)	777 (2)	1,457 (5)	840 (1)	1,462 (2)	12,788 (34)
합계	10,173 (20)	6,223 (7)	10,198 (24)	9,503 (14)	7,284 (14)	8,901 (19)	9,104 (7)	1,462 (2)	62,848 (107)

주: 분양 이후 2023년 5월 이후 입주 예정 세대 수 집계. 괄호 안은 사업장 수로, 총 합계에는 공동시공 중복 사업장 수 제외

자료: REPS, 유안타증권 리서치센터



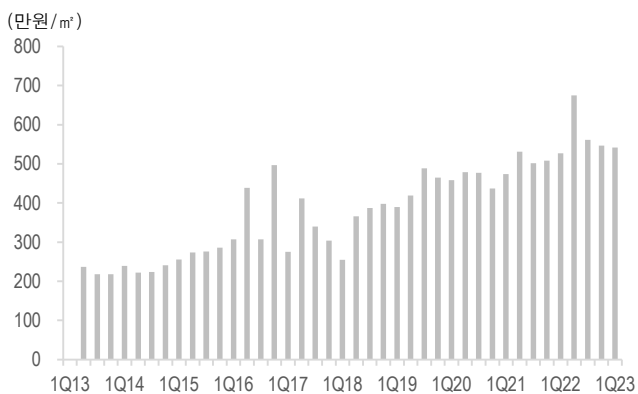
## 남들과는 다르게 올랐던 대구 분양가

대구 아파트 분양가는 2013년 이후 분기별로 등락하는 구간이 있었으나, 점진적으로 상승하는 추세를 보였다. 2022년 2분기 675만원/㎡으로 최고치를 기록하였으며, 이후 하락해 2023년 1분기 분양가는 542만원/㎡으로 조사됐다.

2020년 4월부터 2021년 11월까지 대구 12개월 평균 분양가는 서울, 제주를 제외하고 전국에서 가장 높은 수준을 기록한 바 있다. 2022년 이후에는 다른 지역의 상승세가 두드러져 2023년 3월 기준으로 대구 518만원/㎡으로 지방 광역시 중에서는 중간 수준의 분양가를 기록하고 있는 것으로 나타났다.

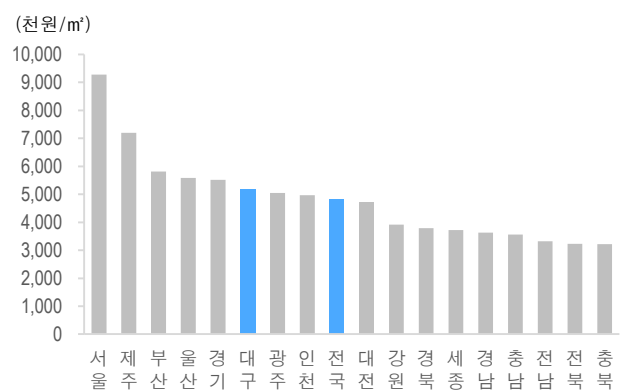
2015년 10월 분양가를 100으로 보고 분양가를 환산한 분양가격지수는 서울, 부산, 대구 모두 전반적으로 상승하는 추세를 보였다. 다만, 대구의 분양가격지수가 다른 지역 대비 월등히 높은 것을 볼 수 있다. 특히 2019~2021년 사이는 다른 지역과 격차가 상당한 것으로 나타났다. 대구의 분양가 상승률이 다른 지역 대비 높았다는 뜻이다.

대구 아파트 분양가 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

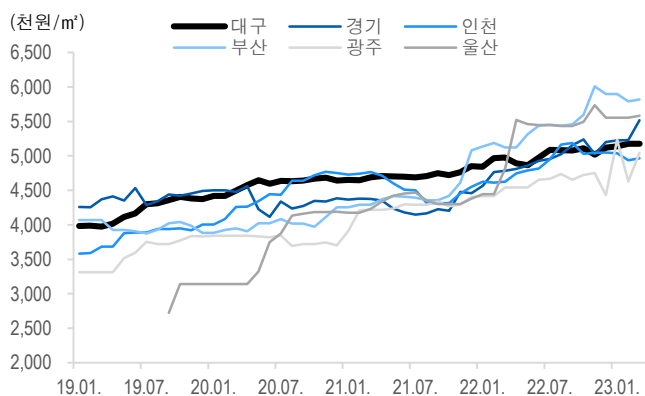
지역별 아파트 평균 분양가 비교 (2023.03.)



주: 공표 직전 12개월 간(작성기준월 포함)의 자료를 평균

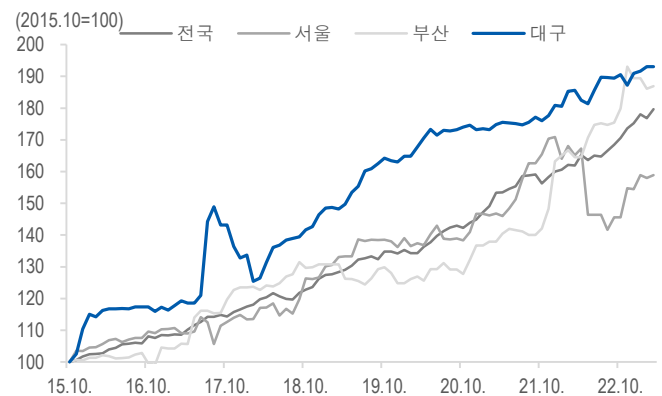
자료: 주택도시보증공사, 유안타증권 리서치센터

주요 지역 아파트 평균 분양가 추이



자료: 주택도시보증공사, 유안타증권 리서치센터

분양가격지수 추이



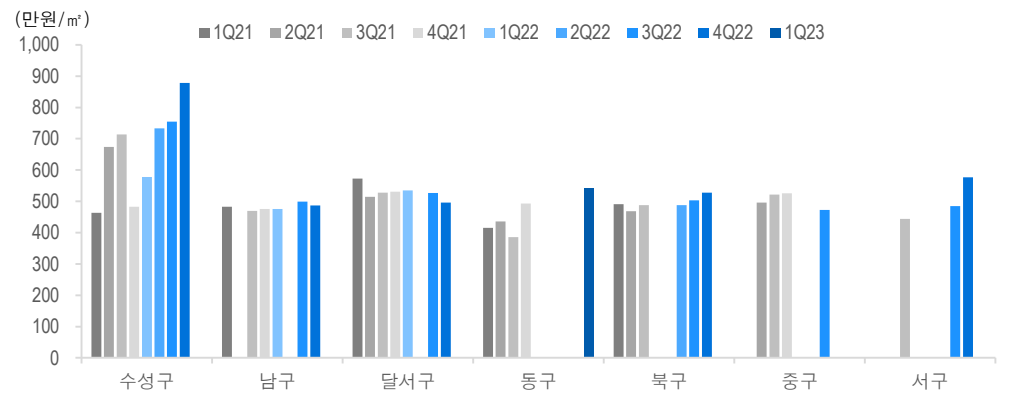
자료: 주택도시보증공사, 유안타증권 리서치센터

## 수성구 분양가가 독보적인 수준

대구 내 지역 중에서는 수성구 분양가 수준이 단연 높았다. 수성구는 2021~2022년 매 분기 분양 물량이 출회되었다. 수성구 내 입지에 따라 공급면적 기준 분양가 500만원/㎡를 하회하는 물량도 있었으나, 주요 입지는 평균 700만~800만원/㎡에서 분양된 것으로 보인다. 2022년 4분기에는 수성구 빌리브 헤리티지가 878만원/㎡에 분양되며 최고 분양가를 경신했다.

수성구를 제외한 다른 지역은 공급면적 기준 약 400만~500만원/㎡ 수준에서 분양가가 형성되었다. 비교적 꾸준히 분양 물량이 있었던 달서구는 500만원/㎡를 초과하는 수준으로, 수성구 다음으로 높은 분양가가 형성된 지역이다.

대구 지역별 아파트 분양가 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

2022년 7월 이후 대구에서 분양한 아파트의 분양가는 전용 84㎡ 기준 약 5.4억~9.3억원 범위에 분포해 있다. 수성구 아파트가 7.2억~9.3억원 수준에서 분양되었으며, 서구 5.5억~6.5억원, 북구 5억~6.3억원, 기타 지역도 5억~6억원 범위 내에서 분양된 것으로 파악된다.

다만, 수성구는 지역 내에서도 입지에 따라 분양가 편차가 큰 것으로 나타났다. 수성구 핵심 지역인 범어동 범어자이의 분양가는 9.3억원이었으나, 외곽에 위치한 시지삼정그린코아는 약 8억원에서 분양을 진행했다. 수성자이르네는 7.2억원의 분양가를 기록했다. 입지에 따라 차별화된 분양가가 적정한지 여부가 각 사업장의 분양률에서 드러났을 것으로 보인다.

수성구 제외한 지역 중에서는 서구에서 분양한 단지들의 분양가가 높게 나타났다. 두류역서한포레스트, 두류역자이가 약 6.5억원에 분양됐다. 북구 힐스테이트칠성 6.3억원, 달서구 더샵센트럴로 6.1억원 등으로 2022년 들어 세대당 6억원을 초과하는 물량들이 다수 출회된 것으로 나타났다.

2023년 3월 기준 대구 아파트 평균 매매가가 약 3.3억원 수준인 것을 감안할 때, 신축 프리미엄을 보유한 6억원 수준의 신규 아파트 분양가가 수용될 수 있을지 여부에 주목해야 할 필요가 있다.

대구 분양 아파트 현황 (2022.07~)

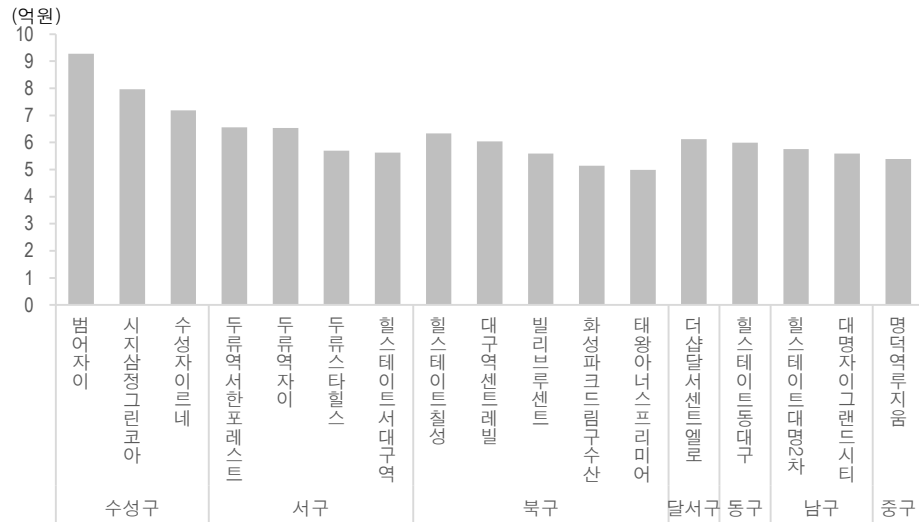
(단위: 세대, m<sup>2</sup>, 만원, 만원/m<sup>2</sup>)

구분	시지삼정그린 코아포레스트	태왕아너스 프리미어	힐스테이트 대명센트럴2차	범어자이	더샵 달서센트럴로	명덕역 루지움푸르나임	화성파크드림 구수산공원	수성 자이르네	빌리브 루센트
소재지	수성구 옥수동	북구 관음동	남구 대명동	수성구 범어동	달서구 본동	중구 남산동	북구 읍내동	수성구 수성동1가	북구 칠성동2가
분양	2022.07.	2022.07.	2022.07.	2022.07.	2022.07.	2022.08.	2022.08.	2022.08.	2022.08.
입주(예정)	2023.07.	2025.02.	2026.02.	2026.02.	2026.06.	2024.12.	2025.02.	2024.11.	2025.03.
규모	32F, 7개동	20F, 2개동	48F, 7개동	34F, 4개동	43F, 2개동	20F, 2개동	20F, 7개동	20F, 5개동	47F, 2개동
총공급세대수	667	200	977	399	272	152	520	219	258
일반공급세대수	661	134	967	399	270	98	469	126	229
시공사	삼정기업	태왕	현대건설	지에스건설	포스코건설	현창/유성건설	화성개발	자이에스앤디	신세계건설
공급면적	111.08	110.36	115.44	116.58	120.63	111.65	109.92	110.08	112.49
전용면적	84.81	84.96	84.94	84.96	84.85	84.96	84.99	84.68	84.10
전용률	76.4%	77.0%	73.6%	72.9%	70.3%	76.1%	77.3%	76.9%	74.8%
분양가	79,600	49,900	57,500	92,800	61,200	53,871	51,400	71,900	55,910
공급㎡ 단가	717	452	498	796	507	482	468	653	497
전용㎡ 단가	939	587	677	1,092	721	634	605	849	665
비고								주력평형 59㎡	
구분	힐스테이트 서대구역센트럴	힐스테이트 칠성더오페라	두류 스타힐스	두류역 자이	대구역센트럴빌 더오페라	빌리브 헤리티지	두류역 서한포레스트	대명자이 그랜드시티	힐스테이트 동대구역센트럴
소재지	서구 비산동	북구 칠성동2가	서구 내당동	서구 내당동	북구 칠성동2가	수성구 수성동4가	달서구 두류동	남구 대명동	동구 신천동
분양	2022.08.	2022.08.	2022.10.	2022.10.	2022.10.	2022.11.	2022.11.	2022.11.	2023.01.
입주(예정)	2025.07.	2026.02.	2025.07.	2025.08.	2026.04.	2023.08.	2025.01.	2026.04.	2026.04.
규모	39F, 5개동	49F, 3개동	49F, 6개동	49F, 7개동	44F, 2개동	29F, 2개동	34F, 3개동	34F, 12개동	35F, 4개동
총공급세대수	762	577	840	1,300	245	146	480	2,023	481
일반공급세대수	757	576	195	71	236	146	101	1,482	478
시공사	현대건설	현대엔지니어링	서희건설	지에스건설	동부건설	신세계건설	서한	지에스건설	현대건설
공급면적	115.84	120.50	115.80	114.93	115.88	178.78	116.72	114.49	115.97
전용면적	84.86	84.98	84.95	84.97	84.34	151.48	84.58	84.92	84.99
전용률	73.3%	70.5%	73.4%	73.9%	72.8%	84.7%	72.5%	74.2%	73.3%
분양가	56,210	63,400	56,907	65,400	60,390	157,200	65,563	55,900	59,900
공급㎡ 단가	485	526	491	569	521	879	562	488	517
전용㎡ 단가	662	746	670	770	716	1,038	775	658	705
비고						전세대대형평형			

주: 전용 84㎡ 타입 분양가 비교

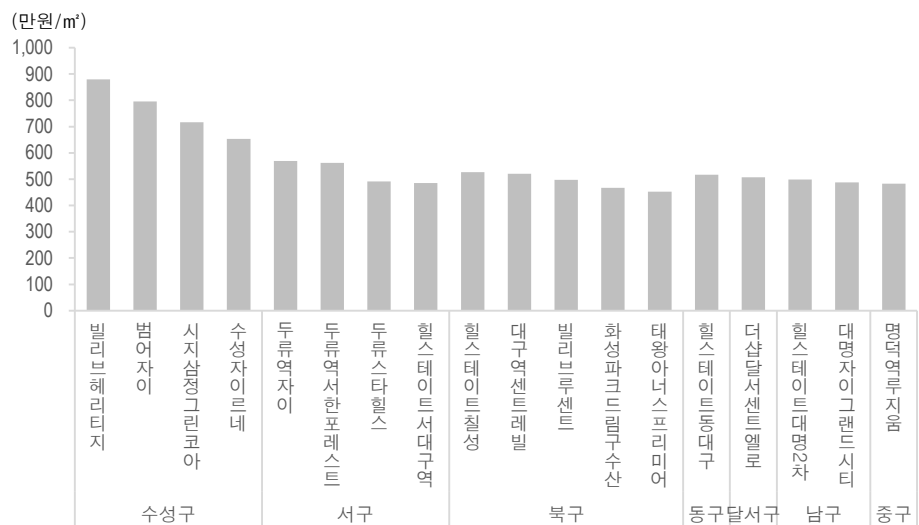
자료: NAVER 부동산, 유안타증권 리서치센터

대구 분양 아파트 분양가 비교



주: 빌리브헤리티지(대형평형) 제외  
자료: NAVER 부동산, 유안타증권 리서치센터

대구 분양 아파트 공급면적당 분양가 비교



자료: NAVER 부동산, 유안타증권 리서치센터

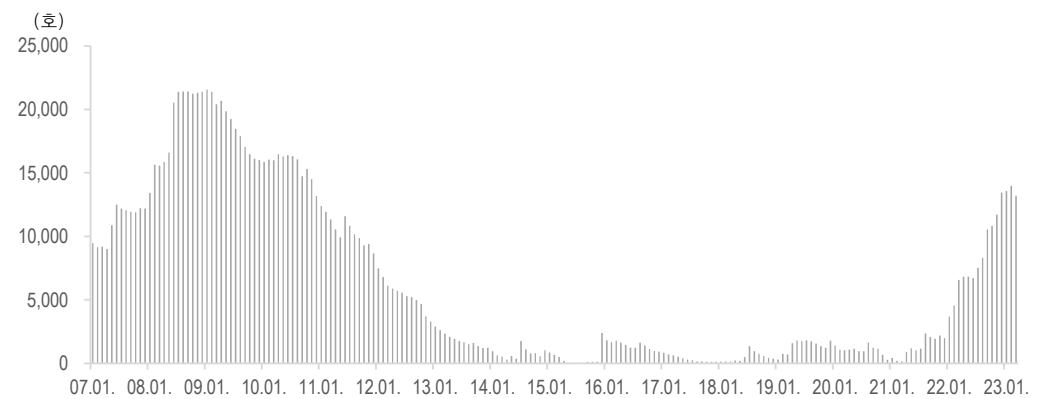
## 미분양 주택, 가장 많이 쌓였다

### 2022년 이후 대구 분양 아파트의 대부분이 미분양 상태

2022년 이후 대구에서 분양된 아파트 물량들은 상당 부분 시장에서 소화되지 못했다. 대구 미분양 주택 수는 2021년 3월에 저점(153호)을 기록한 후 점진적으로 증가하기 시작했다. 전국 기준 미분양 주택 수는 2021년 9월이 저점이었으나, 대구는 이보다 6개월 이른 시점부터 미분양 물량이 쌓이기 시작했다. 2021년까지는 미분양 주택 수가 약 2천 호 미만 수준에서 유지되었으나, 2022년에는 한 해 동안 11,468호가 늘어나는 등 미분양 주택 수가 급증했다.

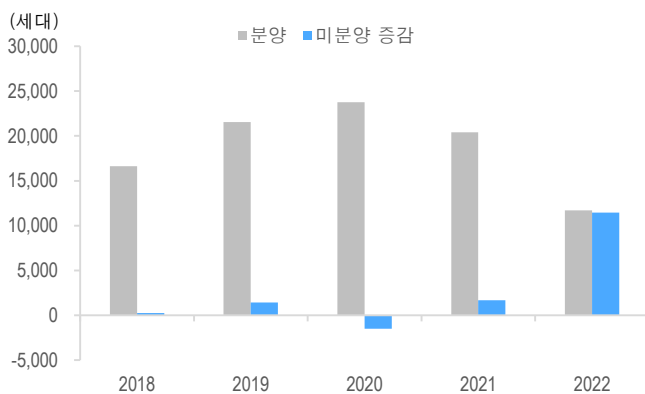
2023년 2월 대구 미분양 주택 수는 13,987호로 집계됐다. 전국 주요 광역 단위 지역 중 가장 많은 수치였으며, 전국 총 미분양 주택 수의 18.5%에 해당하는 수준이었다. 2023년 3월 대구 미분양 주택 수는 전월 대비 788호 감소해 13,199호로 집계됐다. 다만, 민간 임대로 전환된 주택 수(658호)를 감안하면, 실질적으로는 전월 대비 130호 감소한 것으로 추정된다. 미분양 물량이 유의미한 수준으로 감소했다고 보기는 어렵다.

대구 미분양 주택 수 추이



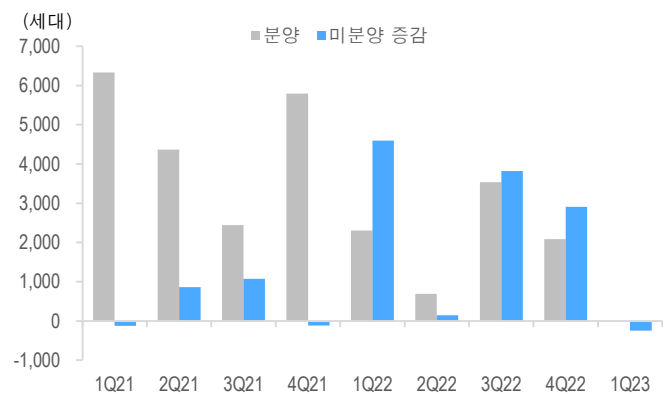
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

분양 아파트 vs 미분양 주택 증감 비교 (2018~2022)



자료: REPS, 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

분양 아파트 vs 미분양 주택 증감 비교 (1Q21~1Q23)



자료: REPS, 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

## 수성구도 피하지 못한 미분양 사태

최근 대구 아파트 분양은 지역 쏠림 없이 전 지역에서 고른 분포로 발생했다. 현재 미분양 주택 수의 행정구역별 비중을 봤을 때도 대구 전역에 미분양 물량이 분포해 있는 것으로 나타났다. 행정구역별로 물량의 차이는 있으나, 대구 내 행정구역별 주거 선호도를 생각했을 때, 이에 따른 편차는 크지 않은 것으로 판단된다.

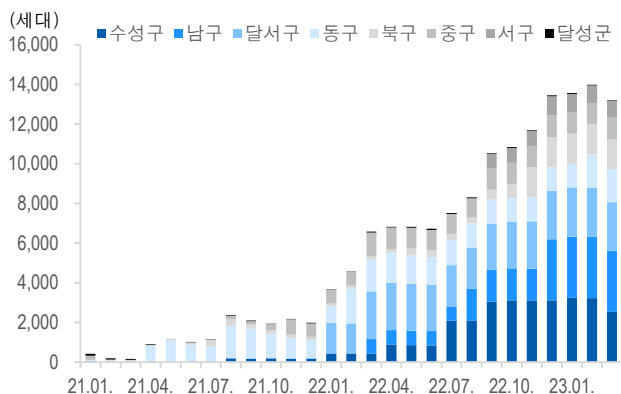
2023년 3월 기준 대구의 강남이라고 불리는 수성구의 미분양 주택 수는 2,528호로 상당히 많은 수준이다. 수성구에서 미분양 물량 중 일부(658호)가 민간 임대 아파트로 전환된 사실을 고려하면, 대구에서 가장 많은 미분양 물량(3,186호)이 수성구에 위치해 있는 것이다.

남구는 일반 분양 세대 수 대비 미분양 물량 비중을 봤을 때는 가장 미분양 상황이 심각한 지역이다. 최근 분양한 일반 분양 물량(3,574호) 중 86.2%가 미분양 상태이다. 물량도 3,082호로 수성구 다음으로 많은 수준이다. 달서구 미분양 주택도 일반 분양 물량(4,133호) 중 59.4%가 미분양된 결과이다. 분양 물량이 많았던 것도 맞지만, 상당한 비중이 미분양 상태인 것도 맞다.

동구는 일반 분양 5,402호 중 30.7%가 미분양 상태이다. 남구나 달서구 대비 상대적으로 분양 상황이 좋았던 것처럼 보인다. 다만, 남구 분양 물량의 71.8%가 2022년에 분양되었고, 동구는 24%가 2022년 분양 물량인 것을 고려했을 때, 최근 대구의 미분양 물량은 분양 지역보다는 분양 시기에 더 크게 영향을 받았던 것으로 보인다. 2022년에 대구에서 분양된 아파트들은 전부 미분양 물량을 보유하고 있다.

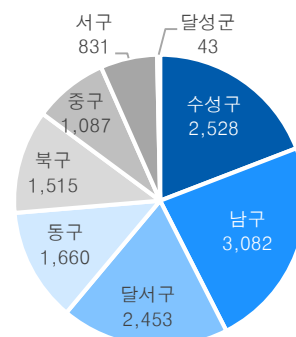
보통 부동산 경기가 호황일 때에는 입지가 좋으면, 분양가가 다소 높아도 분양이 되는 사례가 많았다. ‘부동산은 결국 입지’라는 말도 과언이 아니다. 행정, 교육, 상업 기능을 두루 갖추고 있어 대구의 핵심 지역으로 평가받는 수성구조차 아파트 분양에 어려움을 겪고 있는 상황이다. 이는 대구의 부동산 수급 상황이 수성구 물량도 소화시키지 못할 만큼 불균형 상태가 심화되었거나, 수성구의 분양가가 수용되지 못할 만큼 부동산 투자 심리가 위축되었다는 것이다.

대구 행정구역별 미분양 주택 수 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 미분양 주택 수 (2023.03.)



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

## 평수도, 브랜드도 문제가 아니었다

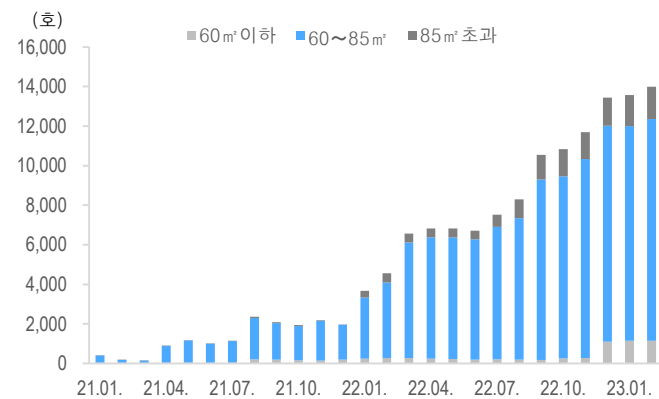
과거 다른 지역의 미분양 사례들을 보면, 수요를 제대로 파악하지 못한 규모의 공급이 미분양으로 나타나는 경우가 있었다. 국민주택규모가 아닌 소형이나, 대형 아파트가 과다 공급되는 경우 물량이 소진되는 데 시일이 소요되기도 한다.

2023년 2월 수도권 및 광역시 규모별 미분양 주택 비중을 보면, 서울은 60㎡ 이하의 소형 평형 비중이 높다. 2022년 12월 분양 진행했던 올림픽파크포레온의 전용 29㎡, 39㎡, 49㎡ 등 소형 평형의 미분양 물량인 것으로 추정된다. 인천, 부산도 소형 평형 미분양 물량 비중이 높은 것으로 나타났다.

광주는 다른 지역과 다르게 대형 평형 미분양 비중이 58%로 높은 수준이다. 총 미분양 주택 수가 608호로 상대적으로 적은 가운데, 이중 355호가 85㎡ 초과하는 대형 평형으로 파악된다.

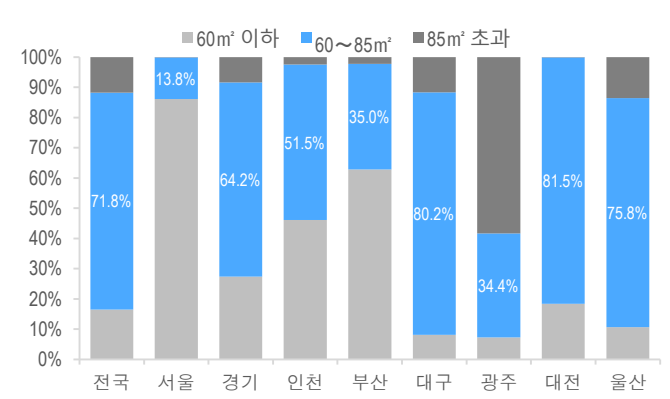
대구는 전용면적 60~85㎡ 분양이 많았기 때문에 미분양 물량도 주로 60~85㎡에 집중되어 있다. 서울이나 광주처럼 특정 평형에 대한 수급 불일치가 원인은 아닌 것으로 판단된다.

대구 아파트 규모별 미분양 주택 수 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

수도권 및 광역시 규모별 미분양 주택 비중 (2023.02)



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

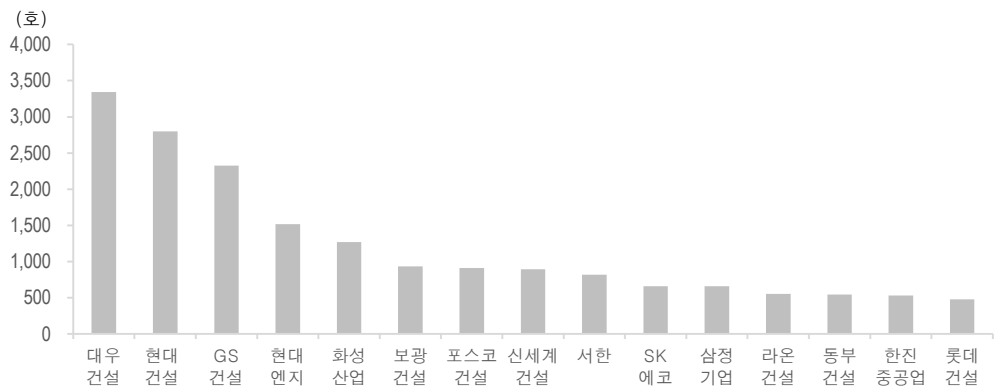
미분양 사례 중 또 다른 원인은 시공사 브랜드가 열위에 있는 경우이다. 실제로 부동산 리서치 업체에서 분양시장에서 브랜드가 수요자에게 영향을 미치는 정도에 관해 설문 조사를 진행한 결과 답변자의 98%가 정도의 차이는 있지만 브랜드가 분양에 영향을 미친다고 응답한 사례가 있다. 브랜드 단지를 선호하는 이유에 대해서는 ‘해당 브랜드 건설사의 신뢰도가 높아서’ 라는 답변과 ‘품질을 신뢰할수 있다’ 는 답변 비중이 상위 1,2위를 차지했다.

앞서 살펴본 대구 분양 사업장은 익히 알려진 대형 건설사가 시공하는 사업장이 많았다. 힐스테이트, 푸르지오, 자이, 더샵 등 아파트 브랜드 선호도 상위권에 포진한 브랜드를 보유한 건설사들이다. 해당 브랜드를 내건 사업장들의 분양률을 확인하고자 했으나, 건설사들이 미분양 세대수를 비공개 요청해 정확한 확인이 어려웠다.

건설사들이 진행 중인 사업장의 일반 분양 세대 수를 미분양 익스포저 물량으로 간주하고, 비교해 봤다. 현재 대구에서 공사 중인 사업장 비교 시 총 공급 세대 수 기준으로는 현대건설 물량이 가장 많았는데, 미분양 익스포저 물량 기준으로는 대우건설이 가장 많은 것으로 나타났다. 대우건설 사업장 중 미분양 물량이 있는 사업장들의 일반 분양 세대 수는 총 약 3,672세대이며, 현대건설은 2,801세대로 집계됐다.

전체 익스포저 물량 약 2만 세대 중 1.8만 세대가 상위 15개 건설사가 시공하는 물량으로 브랜드 인지도는 일정 수준 인정되는 것으로 판단된다. 브랜드가 열위에 있는 일부 아파트에서 미분양이 발생할 가능성이 있으나, 현재 미분양 아파트의 상당수가 양호한 브랜드 선호도 보유한 물건인 것으로 보인다. 아파트 브랜드가 대구 미분양에 영향을 미쳤을 가능성은 낮다고 판단된다.

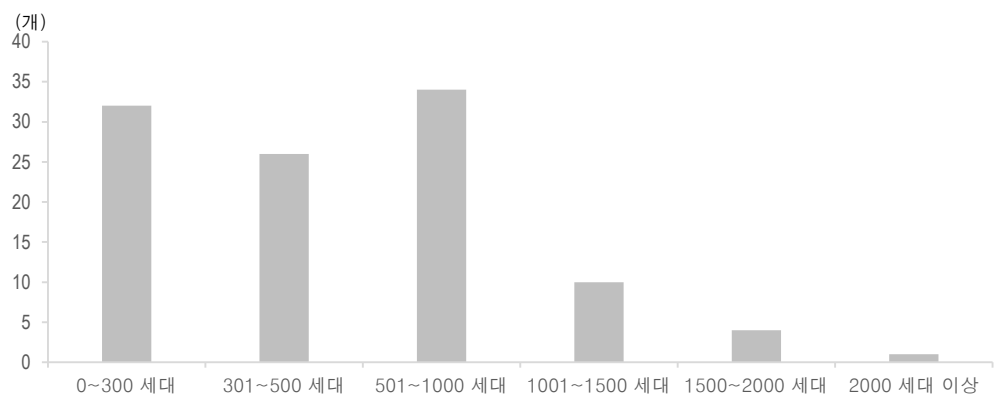
시공사별 대구 아파트 미분양 익스포저 물량 비교 (상위 15개 업체)



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

세대 수가 적은 소규모 단지에 대한 선호도가 낮은 경우도 있다. 대구는 전체 107개 사업장 중 500 세대 이상 규모의 사업장이 49개로, 해당 사업장의 일반 분양 세대 수는 약 2.9만여 세대로 집계됐다. 500세대 미만 사업장 58개 중 26개 사업장이 미분양 물량 보유하고 있다.

대구 분양 아파트 세대 규모별 구분



자료: 유안타증권 리서치센터



2023년 3월 기준 대구 미분양 주택 현황이다. 행정구역별 미분양 주택 수는 확인할 수 있었으나, 사업장별 미분양 가구 수는 건설사가 비공개 요청한 곳이 많아 확인하기 어려웠다.

충분양 가구 667세대 중 658세대가 미분양 상태였던 시지삼정그린코아포레스트가 3월 임대아파트로 전환하면서 미분양 주택 수에서 제외되었다. 이를 고려하면, 2023년 2월 대비 3월 실질적인 미분양 주택 감소분은 130호로 집계된다. 서구 43호, 수성구 38호, 달서구 38호 등 감소한 것으로 파악된다.

대구 공동주택 미분양 현황 (2023.03.)

(단위: 호)

지역구	읍면동	사업명	시공사	충분양가구	미분양가구	분양승인월	입주예정월	준공여부	비고
수성구	지산동	지산아이위시 네이처	제이와이건설	33	n/a	2017.11.	2018.07.	준공	
	파동	더펜트하우스 수성	삼도주택	143	n/a	2018.07.	2021.02.	준공	
	중동	수성 골드클래스	보광종합건설	588	4	2018.09.	2021.12.	준공	
	중동	수성뷰엘 리버파크	동광건설	266	n/a	2019.11.	2023.02.	미준공	
	파동	수성해모로하이엔	한진중공업건설	576	n/a	2021.04.	2023.12.	미준공	
	수성동1가	더샵 수성오클레어	포스코건설	303	12	2021.06.	2023.10.	미준공	
	파동	수성레이크 우방아이유엘	우방	394	n/a	2021.10.	2024.03.	미준공	
	파동	수성 센트레빌 어반포레	동부건설	310	n/a	2022.02.	2024.07.	미준공	
	신매동	시지 라온프라이빗	유니크산업개발	207	n/a	2022.03.	2023.01.	준공	
	만촌동	만촌자이르네	자이에스앤디	607	n/a	2022.04.	2023.01.	준공	
	파동	수성포레스트 스위트	케이씨씨건설	755	n/a	2022.05.	2025.01.	미준공	임대전환
	범어동	범어 자이	GS 건설	399	n/a	2022.06.	2026.02.	미준공	
	옥수동	시지 삼정그린코아포레스트	삼정기업	667	658	2022.06.	2023.04.	미준공	
	수성동1가	수성자이르네	자이에스앤디	145	n/a	2022.07.	2024.10.	미준공	
	수성동4가	빌리브 헤리티지	신세계건설	146	n/a	2022.10.	2023.08.	미준공	
	소계			5,539	2,528				
남구	대명동	영대병원역 골드클래스 센트럴	보광종합건설	660	n/a	2021.12.	2025.11.	미준공	
	봉덕동	힐스테이트 앞산 센트럴	현대건설	345	20	2021.10.	2024.05.	미준공	
	대명동	나나바루아	금화종합건설	60	52	2022.01.	2022.02.	준공	
	대명동	힐스테이트 대명 센트럴2차	현대건설	977	n/a	2022.07.	2026.02.	미준공	
	대명동	대명 헤리티지	시온건설	31	28	2022.07.	2022.09.	준공	
	대명동	대명자이 그랜드시티	GS 건설	1,501	n/a	2022.10.	2026.04.	미준공	
	소계			3,574	3,082				
달서구	진천동	월배 라온프라이빗 디엘	라온건설	555	1	2020.05.	2024.11	미준공	
	본리동	달서 SK VIEW	SK 에코플랜트	526	3	2021.08.	2024.06.	미준공	
	두류동	중흥 S 클래스	중흥토건	270	n/a	2021.12	2024.12.	미준공	
	감삼동	해링턴 플레یس 감삼 III	효성중공업	363	n/a	2021.12.	2025.07.	미준공	
	본동	빌리브라디체	신세계건설	520	n/a	2021.12.	2025.06.	미준공	
	본동	달서 롯데캐슬센트럴스카이	롯데건설	481	n/a	2021.12.	2025.12.	미준공	
	본리동	달서 푸르지오 시그니처	대우건설	993	n/a	2022.02.	2026.03.	미준공	
	본동	더샵 달서 센트엘로	포스코건설	272	n/a	2022.07.	2026.06.	미준공	
	진천동	월배역 우인그레이크스	우인종합건설	48	n/a	2022.10.	2022.11.	준공	
	두류동	두류역 서한포레스트	서한	105	n/a	2022.11.	2025.01.	미준공	
	소계			4,133	2,453				

## 대구 미분양이 알려주는 것들

지역구	읍면동	사업명	시공사	총분양가구	미분양가구	분양승인월	입주예정월	준공여부	비고
동구	효목동	동대구2차 비스타동원	동원개발	405	n/a	2020.07.	2023.03.	미준공	
	신암동	동대구역 골드클래스	보광종합건설	329	5	2021.02.	2024.04.	미준공	
	봉무동	이시아팰리스	디앤에이치건설	36	22	2021.03.	2021.05.	준공	
	율암동	대구 안심 파라곤 프레스티지	라인건설	759	n/a	2021.03.	2023.05.	미준공	
	신암동	동대구역 엘크루 예비뉴원	대우조선해양건설	191	n/a	2021.04.	2024.02.	미준공	
	용계동	용계역 푸르지오 아츠베르 1단지	대우건설	745	n/a	2021.06.	2023.10.	미준공	
	용계동	용계역 푸르지오 아츠베르 2단지	대우건설	568	n/a	2021.06.	2023.10.	미준공	
	신기동	신기역 극동 스타클래스	극동건설	142	n/a	2021.07.	2023.11.	미준공	
	신암동	동대구역 센텀 화성파크드림	화성산업	952	n/a	2021.12.	2024.03.	미준공	
	효목동	동대구 푸르지오 브리센트	대우건설	794	n/a	2022.01.	2024.07.	미준공	
	신천동	힐스테이트 동대구 센트럴	현대건설	481	n/a	2022.12.	2026.04.	미준공	
소계				5,402	1,660				
북구	연경지구	연경 대광로제비앙 더 퍼스트	대광건설	580	5	2018.05.	2020.08.	준공	
	칠성동2가	대구역 SD 아이프라임	문화종합건설	80	n/a	2021.04.	2021.05.	준공	
	고성동3가	오페라센텀파크서한이다음	서한	417	2	2021.03.	2023.09.	미준공	
	노원동1가	북구청역푸르지오에듀포레	대우건설	499	n/a	2021.06.	2024.03.	미준공	
	칠성동2가	대구역자이 더 스타	GS 건설	424	n/a	2022.03.	2025.04.	미준공	
	읍내동	화성파크드림 구수산공원	화성개발	520	n/a	2022.07.	2024.12.	미준공	
	관음동	태왕아너스프리미어	태왕이앤씨	136	n/a	2022.07.	2025.05.	미준공	
	칠성동2가	신세계 빌리브 루센트	신세계건설	232	n/a	2022.07.	2025.01.	미준공	
	칠성동2가	대구 힐스테이트 칠성 더 오페라	현대엔지니어링	577	n/a	2022.08.	2026.02.	미준공	
	칠성동2가	대구역 센트레빌 더 오페라	동부건설	245	n/a	2022.09.	2026.04.	미준공	
	소계				3,710	1,515			
중구	삼덕동	동성로 SK 리더스뷰	SK 건설	335	n/a	2020.12.	2024.09.	미준공	
	태평로1가	대구역 한라하우젠 센트로	한라공영	132	n/a	2021.04.	2024.12.	미준공	
	태평로3가	힐스테이트 대구역 퍼스트	현대건설	216	n/a	2021.07.	2025.05.	미준공	
	태평로3가	힐스테이트 대구역 퍼스트 2차	현대건설	174	n/a	2021.08.	2025.05.	미준공	
	동인동1가	힐스테이트 동인	현대엔지니어링	941	n/a	2021.09.	2025.05.	미준공	
	대봉동	대봉서한이다음	서한	541	n/a	2021.11.	2024.10.	미준공	
	공평동	더샵 동성로센트리엘	포스코건설	392	n/a	2021.11.	2025.11.	미준공	
	남산동	명덕역 루지움푸르나임	현창건설	99	n/a	2022.08.	2024.12.	미준공	
	소계				2,830	1,087			
서구	비산동	힐스테이트 서대구역 센트럴	현대건설	762	n/a	2022.07.	2025.04.	미준공	
	내당동	두류스타힐스	서희건설	201	n/a	2022.09.	2025.07.	미준공	
	내당동	두류역 자이	GS 건설	117	n/a	2022.09.	2025.08.	미준공	
	소계				1,080	831			
달성군	다사읍	다사동의센트럴파크	동의건설	69	43	2021.02.	2021.04.	준공	
	소계				69	43			
합계				26,337	13,199				

주: 음영은 준공후 미분양 주택

자료: 대구시청, 유안타증권 리서치센터

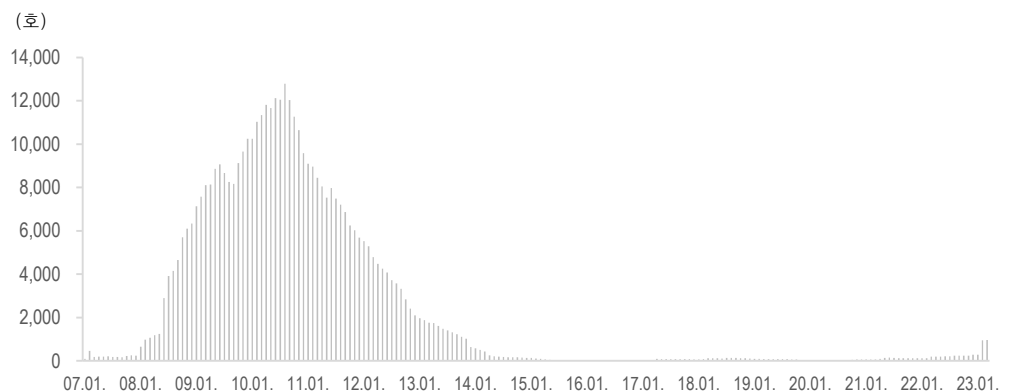
## 준공 후 미분양 물량 증가 움직임

미분양 주택은 준공 전과 준공 후 미분양 주택으로 나눌 수 있다. 보통 분양이 착공 전후로 진행되는데, 아파트를 다 지은 후에도 분양이 되지 않은 준공 후 미분양 주택은 악성 미분양으로 불린다. 공사 기간이 2~3년 정도인 것을 감안할 때, 그 기간 동안에도 분양되지 않은 물량들은 준공 후에는 분양이 더 어려워질 가능성이 있다.

대구 미분양의 상당 수는 2022년 분양 물량이 많았기 때문에 총 미분양 주택 수가 급증했던 2022년에도 준공 후 미분양 주택 수는 200세대 전후에서 유지되는 수준이었다.

2023년 2월 기준 대구 준공 후 미분양 주택 수는 1월 대비 675호 증가해 총 952호를 기록했다. 전국 시도 중 가장 많은 규모였다. 3월에도 대구 총 미분양 주택 수는 감소한 반면, 준공 후 미분양 주택은 4호 증가해 956호로 집계됐다.

대구 준공후 미분양 주택 수 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

사업장별 미분양 주택 수를 공개하지 않기 때문에 준공 후 미분양 주택 내역을 정확히 알 수 없다. 다만, 1월 말에서 2월 말 사이에 준공한 사업장을 검토했을 때, 수성구 시지라운프라이빗(207세대), 만촌자이르네(607세대) 물량인 것으로 추정된다.

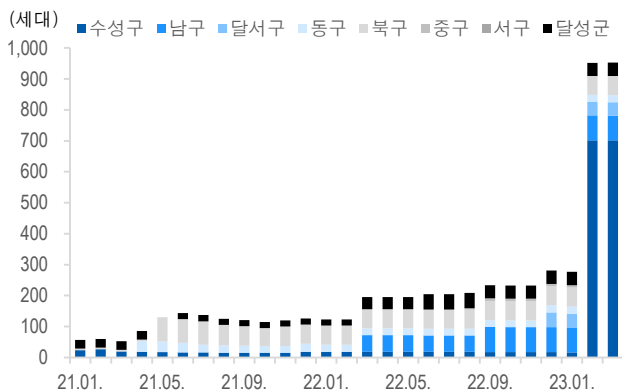
준공 후 미분양 물건은 일반적으로 특정한 미분양 사유를 찾기가 어렵지 않다. 장기간 분양이 되지 않는 물건들은 입지 경쟁력이 미흡하거나, 브랜드나 단지 규모가 열위에 있는 등의 사유를 찾을 수 있다. 대구의 기존 준공 후 미분양 주택들의 미분양 사유도 이러한 범주에서 크게 벗어나지 않은 것으로 판단된다.

시지라운프라이빗은 행정구역상으로는 수성구에 속하나, 지리적으로는 경북 경산시와 접해 있는 대구 외곽에 위치해 있다. 상대적으로 입지 경쟁력이 미흡하여 분양률이 저조했을 것으로 추정된다.

만촌자이르네는 수성구에 위치해 있으며, 대구 학군의 중심지라 불리는 ‘만3범4(만촌3동·범어4동)’ 중 만촌3동에 위치해 있다. 2호선 역세권에서는 다소 거리가 있으나, 근거리에 초·중·고등학교가 위치해 있는 아파트 및 주택 밀집 지역으로 거주성은 양호한 것으로 판단된다. 자이에스앤디(주)가 시공하는 607세대 규모의 자이르네 브랜드 단지로 브랜드 및 규모 경쟁력도 일정 수준 보유하고 있어 분양에 불리한 사유를 특별히 찾기 어려웠다.

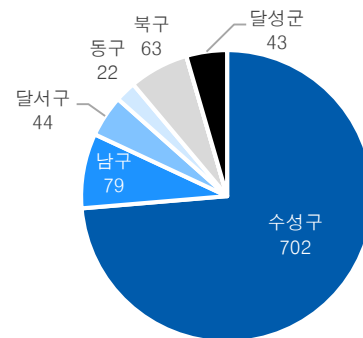
만촌자이르네는 공사를 일정 수준 진행한 이후 2022년 5월 후분양 방식으로 분양을 진행했다. 대구 아파트 분양 시장은 2021년 3분기부터 하락세가 시작되고 있었으며, 2022년 2분기 초기 분양률 18%에 불과할 정도로 분양 시장 상황이 좋지 않았다. 만촌자이르네의 공급면적 기준 분양가는 1,061만원/㎡로 최근 대구 분양 사례 분양가 중 가장 높은 수준이었던 것으로 파악된다. 청약 당시 청약 미달을 기록했다. 비우호적인 시장 상황에서 분양가가 다소 공격적인 수준이었던 것이 원인으로 추정된다. 현재 17~25% 할인 분양을 진행 중인 것으로 파악된다.

대구 행정구역별 준공 후 미분양 주택 수 추이



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 준공 후 미분양 주택 수 (2023.03.)



자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

대구 준공 후 미분양 아파트 현황 (2023.03.)

시군구	읍면동	사업명	시공사	총분양가구수	미분양가구수	분양승인일	계약마감일	입주(준공)월
수성구	지산동	지산 아이위시 네이처	제이와이건설(주)	33	n/a	2017-11-29	2017-12-28	2018-07
수성구	파동	더펜트하우스 수성	삼도주택(주)	143	n/a	2018-07-11	2018-08-08	2021-02
수성구	중동	수성 골드클래스	보광종합건설(주)	588	4	2018-09-06	2018-10-04	2021-12
수성구	신매동	시지 라온프라이빗	(주)유니크산업개발	207	n/a	2022-03-17	2022-04-20	2023-01
수성구	만촌동	만촌 자이르네	자이에스앤디(주)	607	n/a	2022-04-14	2022-06-02	2023-01
남구	대명동	나나바루아	금화종합건설(주)	60	52	2022-01-06	2022-02-11	2022-02
남구	대명동	대명 헤리티지	(주)시온건설	31	28	2022-07-19	2022-08-31	2022-09
달서구	진천동	월배역 우인그레이스	(주)우인종합건설	48	n/a	2022-10-07	2022-11-07	2022-11
동구	봉무동	이시아팰리스	(주)디앤에이치종합건설	36	22	2021-03-16	2021-04-20	2021-05
북구	칠성동2가	대구역 SD 아이프라임	(주)문화종합건설	80	n/a	2021-04-09	2021-05-13	2021-05
북구	연경지구	대광로제비앙 더 퍼스트	(주)대광건설	580	5	2018-05-17	2018-06-14	2020-08
달성군	다사읍	다사동의센터럴파크	(주)동의건설	69	43	2021-02-26	2021-04-05	2021-04
합계				2,482	953			

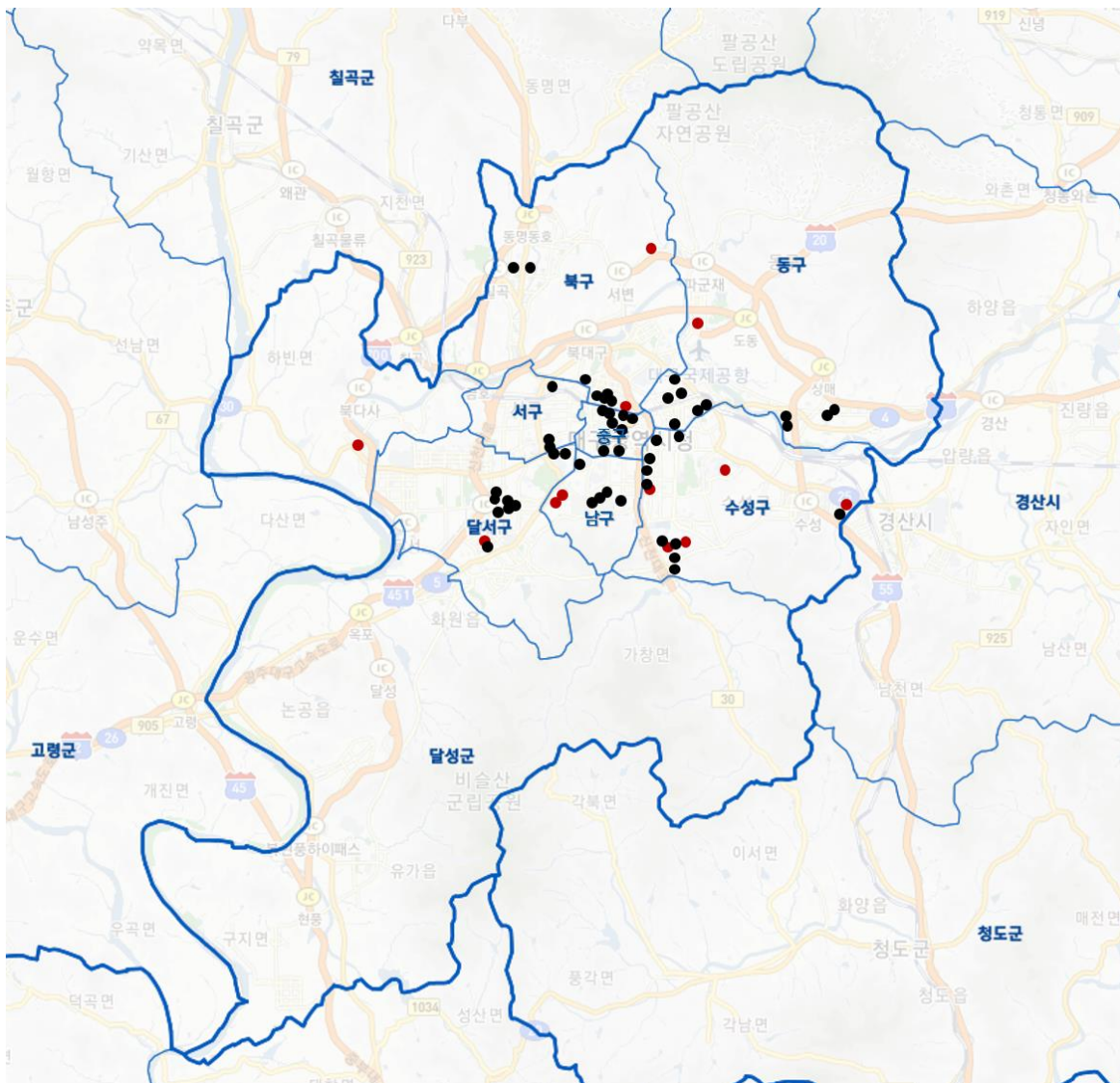
자료: 대구시청, 유안타증권 리서치센터

## 대구는 왜 무차별 미분양 상태가 됐을까

대구의 미분양 주택 내역과 상황을 검토한 결과, 2022년 이후 분양 물건들은 입지, 브랜드, 단지 규모 등 개별 특성과 관계 없이 대부분 분양 성과가 좋지 않았던 것으로 판단된다. 입지나 단지별 차별화가 전혀 나타나지 않는 시장이었다.

2022년 이후 금리 인상으로 촉발된 경기 침체를 원인으로 볼 수 있다. 그러나 거시 경제 요인은 전국 공통으로 영향을 미치기 때문에 대구가 다른 지역 대비 특히 미분양 물량이 과중한 상황에 대한 이유로는 부족한 부분이 있다. 다음 장에서는 대구와 다른 지역의 비교를 중심으로 대구에 미분양이 집중된 원인에 대해 분석해 본다.

대구 미분양 아파트 위치



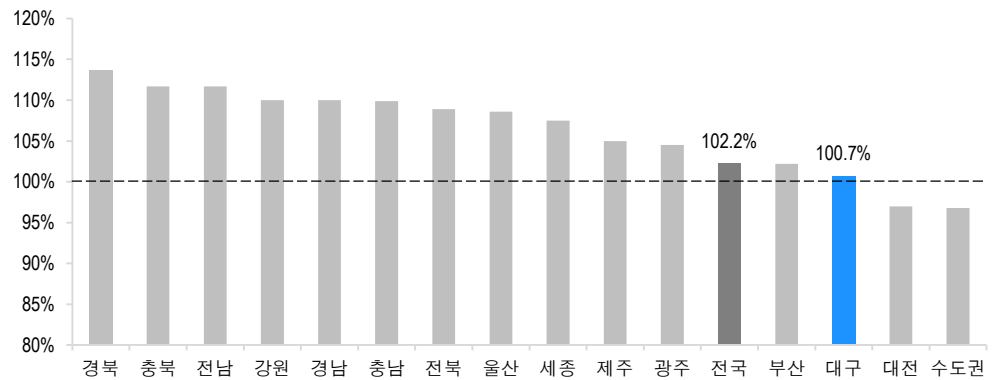
주: 붉은 점은 준공후 미분양 아파트 위치  
자료: 카카오맵, 유안타증권 리서치센터

## 대구 미분양 사태 원인 분석

### 주택보급률로는 설명되지 않는 대구미 미분양 사태

국토교통부에 따르면, 2021년 전국 평균 주택보급률은 102.2%를 기록했다. 반면, 2021년 대구의 주택보급률은 전국 평균을 하회하는 100.7%를 기록하였다. 국토교통부에서 산출하는 주택보급률은 비혈연 집단가구와 외국인가구를 고려하지 않은 일반가구 기준으로 보급률을 산출하고 있다. 또한 노후주택 등이 포함되어 있는 점을 감안했을 때, 단순히 주택보급률이 100%를 넘는다고 해서 초과공급이라고 단정짓기에는 다소 무리가 있다.

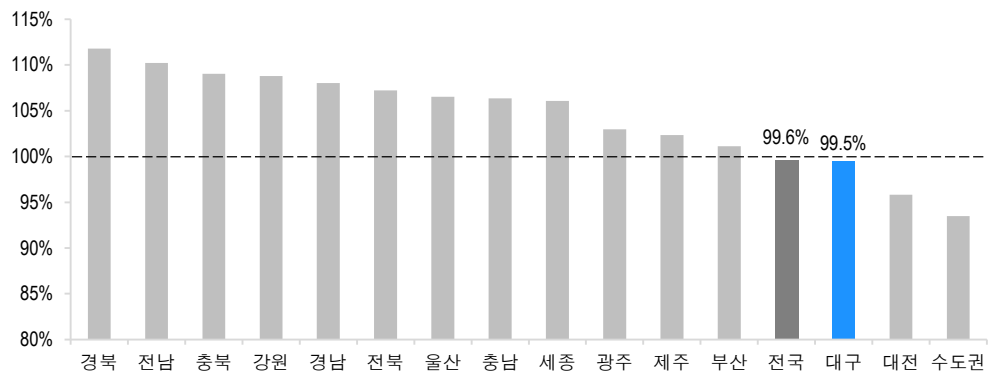
국토교통부 주택보급률 (2021)



자료: 통계청, 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

주택보급률 산정 시 포함되지 않는 요소 중 외국인가구는 고려할 필요가 있다고 판단해, 본 자료에서는 외국인가구수를 합산한 주택보급률을 산정하였다. 2021년 전국 기준 외국인가구는 당해 주택 공급 물량(28만8,052호)을 상회하는 55만6,958가구로, 결코 적지 않은 규모이기 때문이다. 이를 고려해 주택보급률을 산출한 결과, 2021년 대구의 주택보급률은 99.5%를 기록하였다. 대구의 주택보급률은 타 지역 대비 낮은 수준이었지만, 절대적으로도 높은 수준은 아니었다.

외국인가구수를 고려한 주택보급률 (2021)

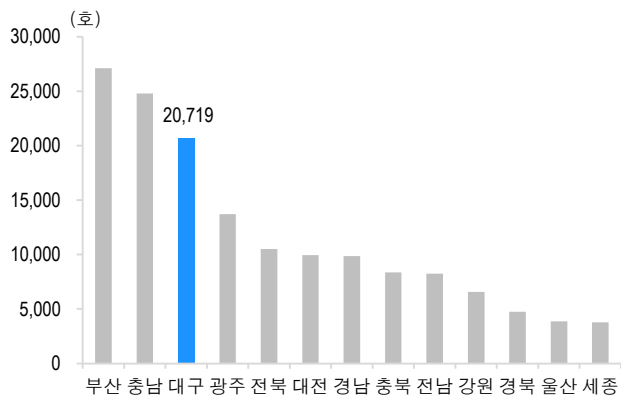


자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

2022년 공급된 물량을 고려했을 때, 2022년 대구의 주택보급률은 약 100.4%로 추정된다. 다만, 대구보다 공급 물량이 많았던 부산과 충남의 2022년 주택보급률(추정치)은 각각 102.0%, 106.5%로, 대구보다 높은 수준이었다. 부동산 침체기 속에서도 2022년 부산과 충남의 미분양 발생 비중은 50%를 상회하지 않은 반면, 대구는 2022년 미분양 발생 비중이 97.9%에 달했다.

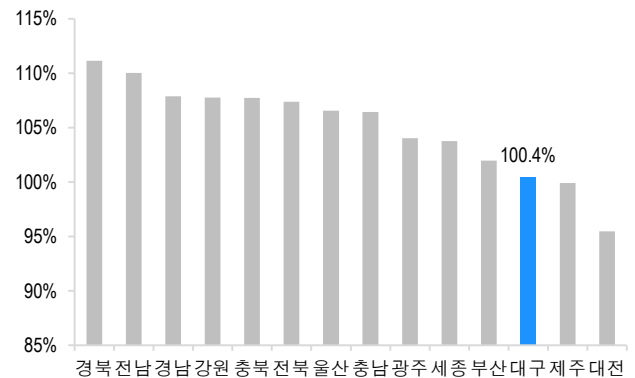
대구와 초기분양률 역시 2021년 하반기 분양물량부터 타 지역 대비 빠르게 감소하는 모습을 보였다. 보급률만으로는 대구의 대규모 미분양 사태가 설명되지 않는 것이다.

2022년 지방 공급물량 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

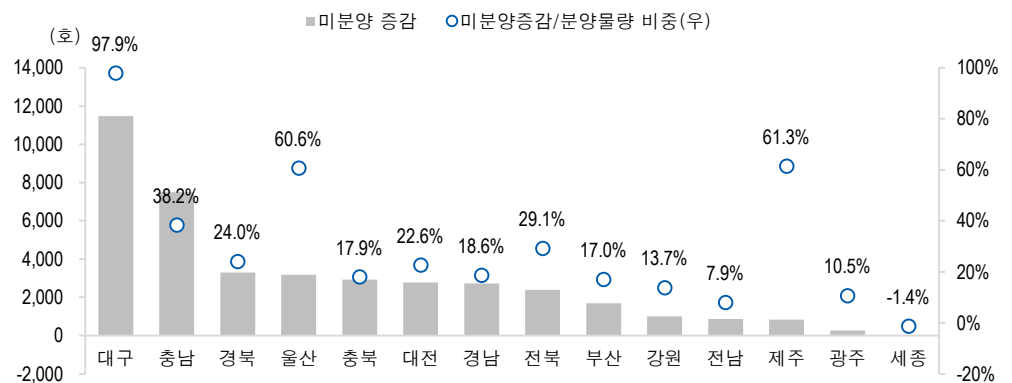
2022년 보급률 추정치 (외국인가구 포함)



주: 2022년 가구수는 당사 자체 추정치임

자료: 유안타증권 리서치센터

2022년간 지방 지역별 미분양증감 물량 및 비중

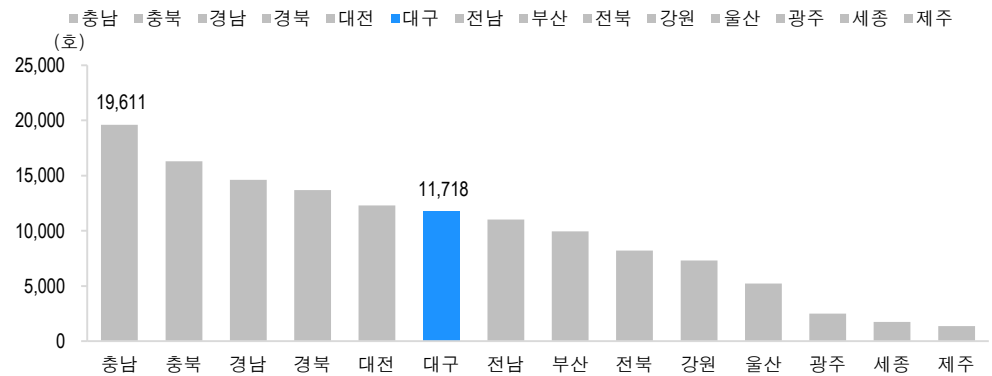


주: 분양 마감시점과 미분양 전환시점 차이 존재할 수 있음

자료: 국토교통부, REPS, 유안타증권 리서치센터

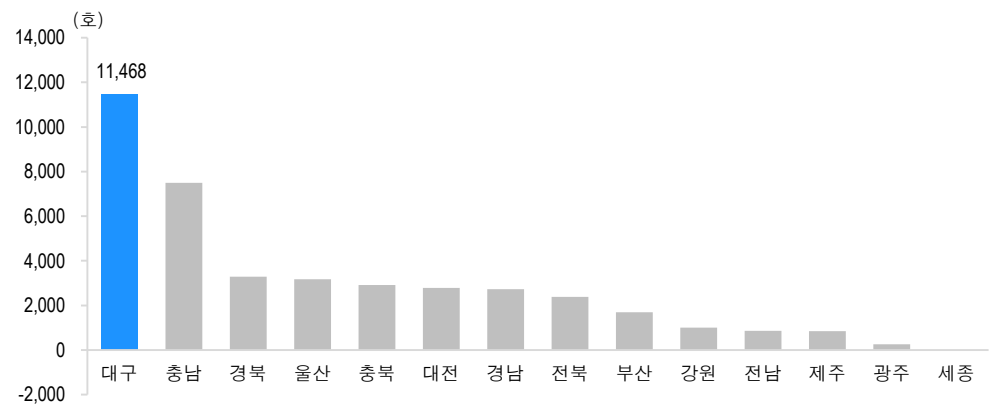


지방 지역별 분양 물량 (2022)



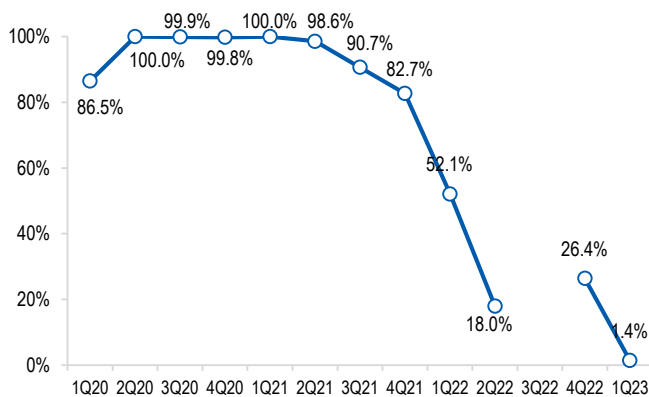
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

2022 년간 지방 지역별 미분양 증감 물량



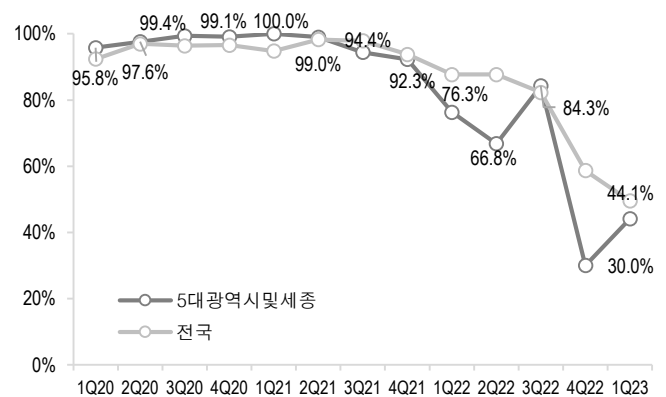
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 민간아파트 초기분양률 추이



주: 초기분양률=분양 세대 수 30 세대 이상인 전국의 민간 아파트 분양 사업장 중, 분양 개시일 이후 경과 기간이 3 개월 초과 6 개월 이하인 사업장의 지역별 평균 분양률  
자료: 주택도시보증공사, 유안타증권 리서치센터

전국 · 5 대광역시 및 세종 민간아파트 초기분양률 추이



주: 초기분양률=분양 세대 수 30 세대 이상인 전국의 민간 아파트 분양 사업장 중, 분양 개시일 이후 경과 기간이 3 개월 초과 6 개월 이하인 사업장의 지역별 평균 분양률  
자료: 주택도시보증공사, 유안타증권 리서치센터

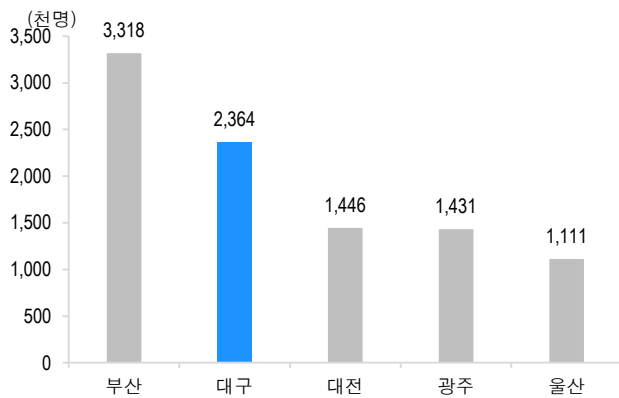


## 아파트 공급, 부담스러운 수준이었나

### 2021년 이미 포화 상태였던 분양 물량

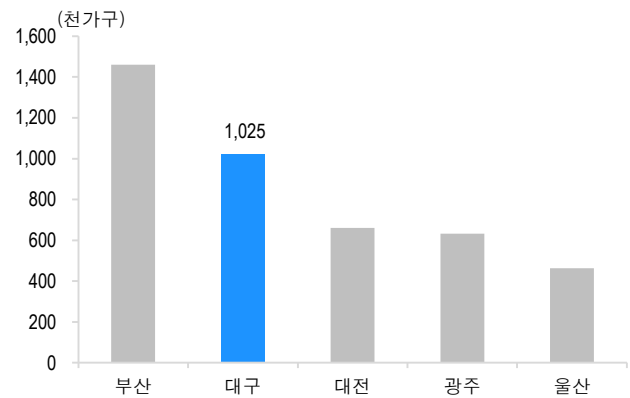
대구의 분양 물량을 분석하기에 앞서, 우리는 지방광역시의 인구를 알고 있을 필요가 있다. 부산의 인구는 2022년 말 기준 약 332만명으로 대구(약 236만명)보다 40.4% 더 많다. 그 다음으로는 대전(약 145만명), 광주(약 143만명), 울산(약 111만명) 순으로 인구가 많다. 연평균 가구당인구수 증감률을 기반으로 산출한 2022년 추정 가구수는 부산(약 146만가구), 대구(약 103만가구), 대전(약 66만가구), 광주(약 63만가구), 울산(약 46만가구) 순으로 많았다. 가구 수 역시 부산이 대구보다 42.6% 더 많은 것으로 추정하였다.

지방광역시 인구 수 (2022)



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

지방광역시 가구 수 추정치 (2022)



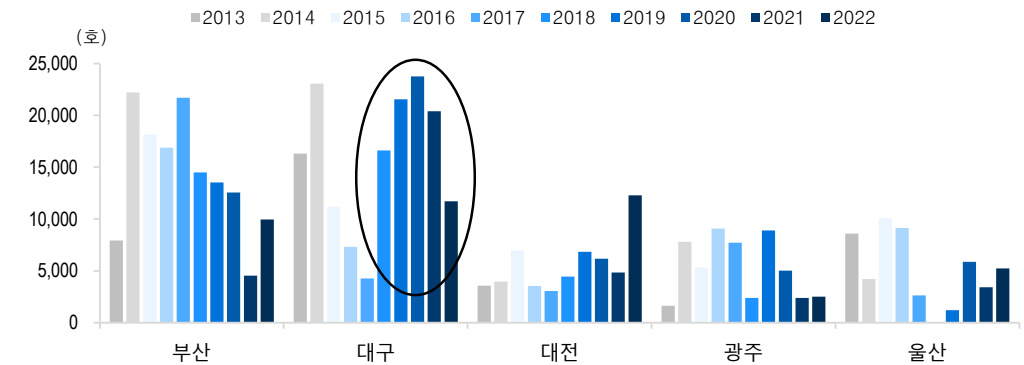
자료: 당사 자체 추정치

지난 10년간 지방광역시에는 총 60만4,321호의 분양이 이루어졌다. 인구 및 가구수를 고려했을 때, 부산에 가장 많은 분양이 이루어졌을 것이라고 예상했다. 하지만 이 중 분양물량이 가장 많은 곳은 부산(14만1,889호)이 아닌 대구(15만6,257호)였다. 가구 수만 고려하더라도 공급 부담이 예상되는 대목이다. 다만 2021년 대구의 주택보급률은 100%를 하회한 99.5%로, 공급 부담이 존재하지는 않았다. 일반적으로 분양 후 약 2년 뒤 공급이 이루어진다고 가정하면, 2019년까지의 분양물량은 충분히 소화했던 것으로 보인다.

문제는 2020년 이후 분양된 물량이다. 대구에서 3년간 분양된 물량(5만5,891호)이 부산에서 5년간 분양된 물량(5만5,031호)을 상회했다. 부산의 분양 물량은 2017년을 고점으로 감소추세를 보였다. 지난 5년간(2018년~2022년) 약 5만5천호로 연평균 1만 1천호 규모를 분양했으며, 지난 3년간(2020년~2022년) 2만7천호로 연평균 약 9천호의 분양이 이루어졌다.

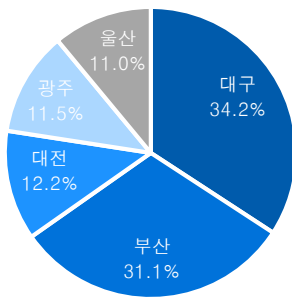
반면, 대구의 분양 물량은 최근 5년간 집중되는 모습을 보였다. 지난 5년간 약 9만4천호로 연평균 1만8천호 규모의 분양이 이루어졌으며, 최근 3년 역시 약 5만5천호로 연평균 1만8천호 이상의 분양 물량이 공급되었다.

지방광역시 분양 물량 추이 (재개발·재건축 포함 일반 분양 세대)



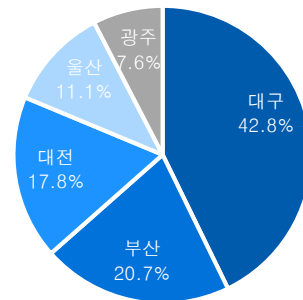
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

최근 10년간(2013~2022) 지역별 분양 물량 비중



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

최근 3년간(2020~2022) 지역별 분양 물량 비중



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

2021년 말 하반기에만 9,125호의 분양이 이루어졌음에도 불구하고, 2021년 말 기준 대구 미분양물량은 1,977호로 많지 않은 수준이었다. 2021년 10월부터 대구의 아파트 매매가는 하락하고 있었음에도 불구하고, 2021년 분양 물량까지는 시장에서 소화할 수 있었던 것이다.

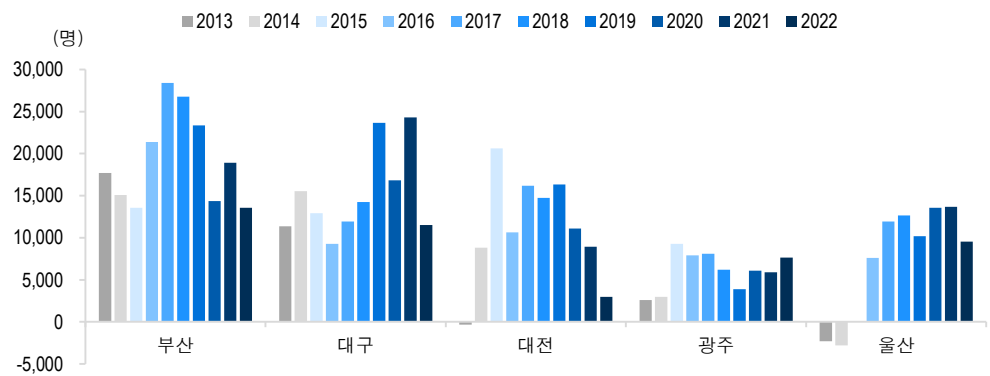
하지만 여기까지가 대구의 임계치였던 것으로 보인다. 2022년 대구에서 분양된 아파트들은 전부 미분양 물량을 보유하고 있기 때문이다.

## 대구 아파트 매수할 사람 어디 없나

### 수요 점검1: 주택 매수가능인구 유출 지속

수도권 쏠림 현상이 장기간 지속되면서, 지난 10년 누적 기준 지방 광역시들은 모두 인구 순유출을 기록하였다. 특히 인구가 많은 부산과 대구에서 대규모 인구 유출이 지속되었는데, 부산(19만 3,077명)과 대구(15만1,601명)의 10년간 인구 유출 수는 2022년 인구의 각각 7.2%, 7.4%에 해당하는 규모였다.

지방광역시의 순유출인구 추이

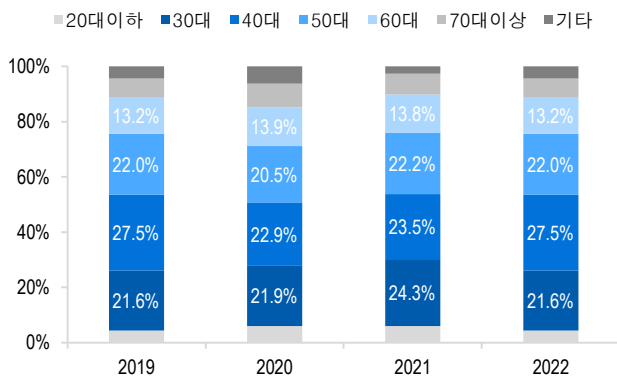


자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

한국부동산원에서 대구 주택 매입자 연령대를 파악한 결과, 주택 매입자의 82.9%가 30~60대였다. 20대의 경우 주택매입자 비중은 미미하나, 장기적으로 봤을 때 주택매수의 잠재 수요자로 판단하여 본 자료에서는 20대부터 60대까지를 주택매수가능인구로 보았다.

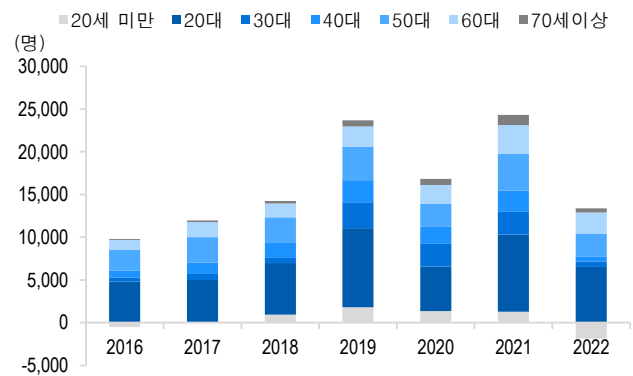
10년간 대구의 순유출 인구를 분석해 본 결과, 대구 총 순유출 인구 중 주택매수가능인구(20대~60대)의 비중이 94.8%로 나타났다. 즉, 대구 내에 주택 매수가능인구가 감소하고 있는 것이다.

연령대별 대구 주택매입자 비중 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

연령대별 대구 순유출 인구 추이

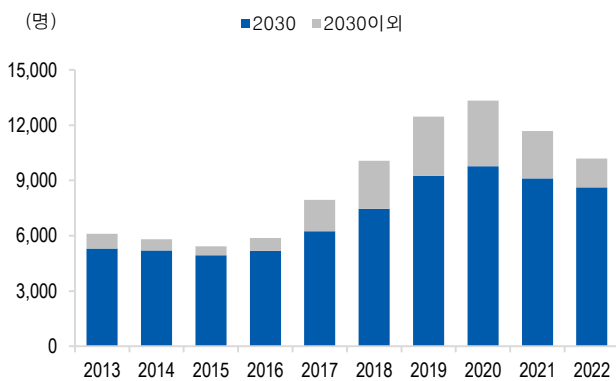


자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

대구는 10년간 총 순유출 인구의 81.1%가 수도권과 경상북도로 나타났다. 특히 20대~30대는 수도권으로, 40대~60대는 경상북도로 이동하는 이원화된 양상을 보였다. 즉 청년층은 수도권으로, 장년층은 경상북도로 순유출이 지속되고 있는 것이다.

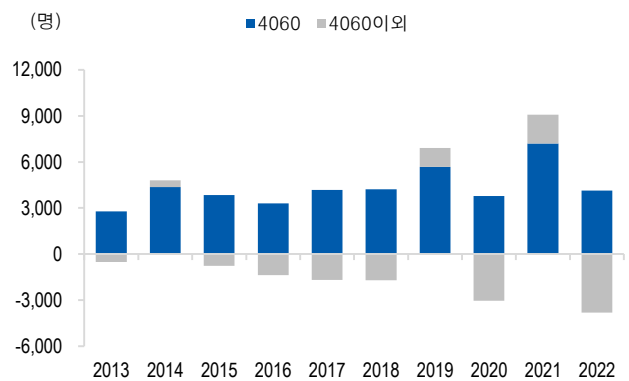
20대와 30대의 수도권으로의 유출은 학업 및 취업으로 인한 현상이었으며, 타 지방 역시 유사한 양상을 보였다. 반면 40대~60대의 경상북도로의 유출 현상의 경우, 교통의 발달로 꼭 대구에 거주하지 않고도 대구의 인프라를 누릴 수 있게 되었고, 집값 부담과 대구 내 양질의 일자리 부재로 인구유출이 지속되고 있는 것으로 보인다.

대구의 수도권향 순유출 인구 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

대구의 경상북도향 순유출 인구 추이



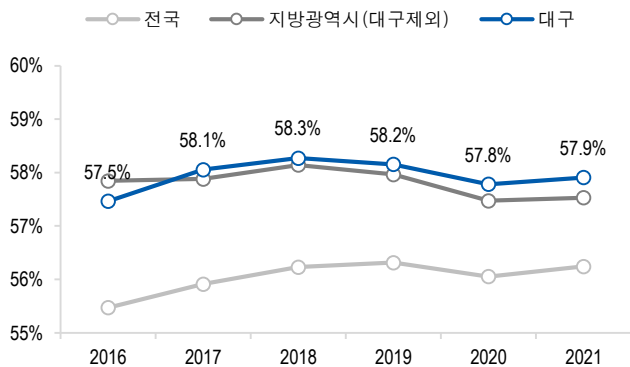
자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

## 수요 점검2: 이미 구했다 홈즈

대구 내 잠재 주택 매수 수요를 파악하기 위해, 대구 가구의 주택 보유 비중을 타 지역과 비교 분석해보았다. 대구의 주택보유비중은 57.9%로, 타 지방광역시 평균(57.5%)을 소폭 상회하였다. 대구 내 가구는 이미 주택을 보유하고 있는 비중이 평균 대비 높은 것이다.

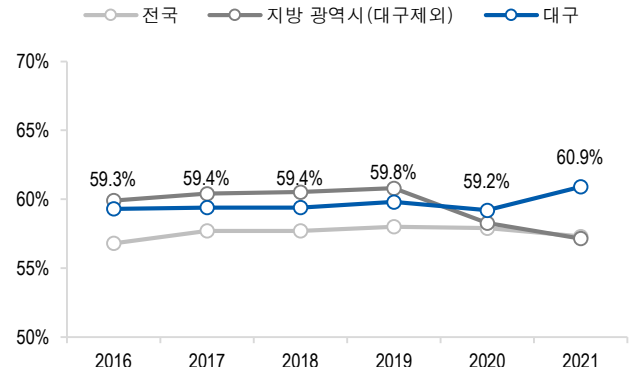
통계청 자료를 통해 자가점유율(자가에서 거주하고 있는 비율)도 파악할 수 있었는데, 대구는 타 지역 평균 대비 자가에서 거주하고 있는 가구가 많은 것으로 나타났다. 2021년 대구의 자가점유율은 60.9%로, 타 지방광역시 평균(57.2%) 대비 높은 수준이었다. 이미 자가에서 거주하고 있는 비중이 높은 가운데, 경기 침체 속에서 신축 아파트로의 이전수요가 크지 않았을 것으로 예상된다.

지방광역시 주택보유비중 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

지방광역시 자가점유율 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

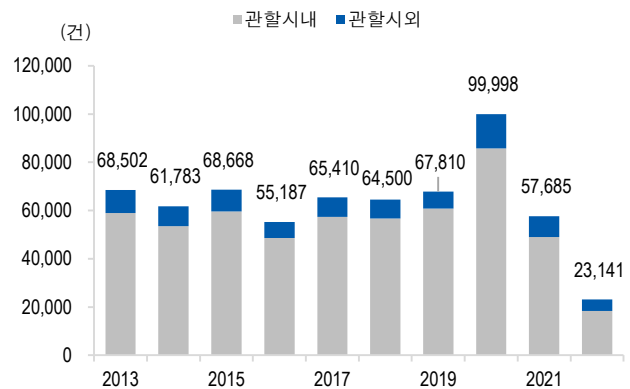
### 수요 점검3: 그렇다면 외부 투자수요는

대구 내 주택 매수 수요가 부진했더라도, 외부 투자수요가 2022년 공급을 흡수할 수도 있었을 것이다. 하지만 대구는 외부 투자수요 비중이 큰 지역은 아니었다. 지난 10년간 대구의 관할시 외 거래 비중은 13.3%로, 지방광역시 평균인 15.4%를 하회하였다.

2020년에는 관할시의 거래량이 2배로 급증하긴 했으나, 총 거래량 대비 비중은 14.2%로 대구를 제외한 지방광역시 대비 높은 수준은 아니었다. 이후 2년간은 관할시의 거래량의 감소세가 이어졌다.

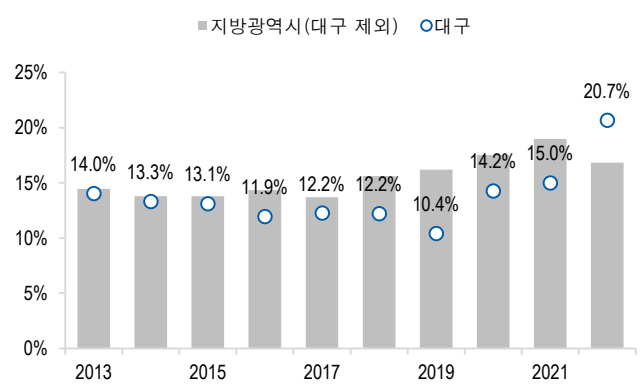
2022년 관할시내 거래의 감소 폭이 확대됨에 따라 당해 관할시의 거래량 비중은 대구를 제외한 지방광역시 평균을 상회한 20.7%를 기록하였으나, 2022년 거래량은 2011년 이후 역대 최소(4,782건)를 기록했다. 2022년 관할시의 투자수요가 공급량을 흡수하기에는 부족한 수준이었다.

매입자 거주지별 대구 주택 거래량 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

관할시의 거래비중 추이



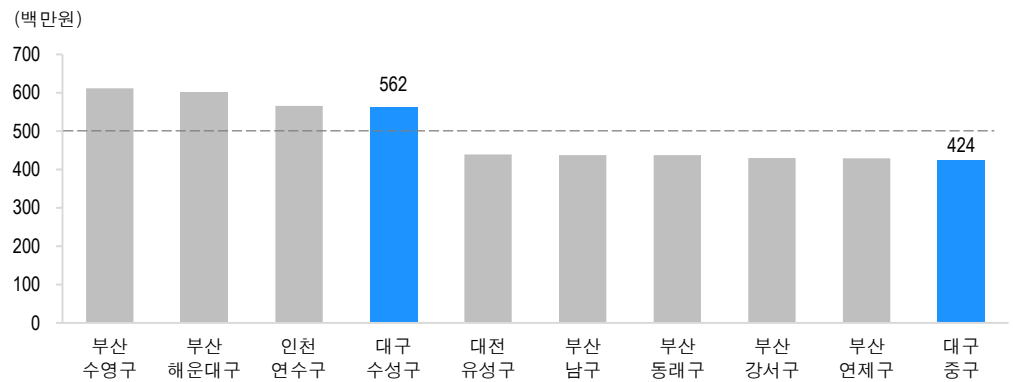
자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

## 대구 집값은 어느 정도였나

분양가를 보기에 앞서, 대구의 주택가격 수준을 판단하기 위해 매매가를 타 광역시와 비교해보았다. 대구의 주택가격은 2021년 10월 고점으로 하락세를 지속했음에도 불구하고, 2023년 3월 6대광역시 행정구역 중 수성구와 중구가 여전히 높은 수준의 가격을 유지하고 있었다.

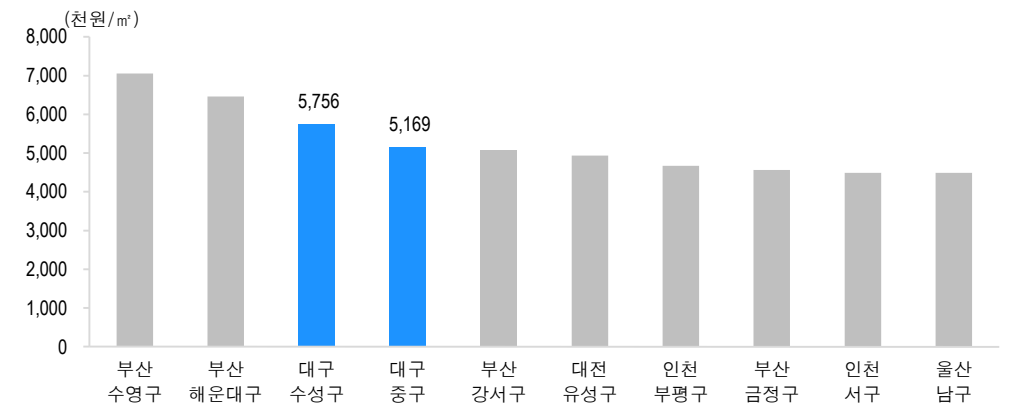
2023년 3월 평균 매매가 기준으로 대구의 수성구와 중구는 6대광역시 행정구역 중 각각 상위 4위, 10위로 여전히 높은 매매가를 형성하고 있었다. 특히 대구 수성구는 해당 평균가격이 5억 6,164만원으로, 대전 유성구(4억3,918만원)와도 가격 격차가 존재했다. 단위매매가(천원/㎡) 기준으로도 대구 수성구·중구는 부산 수영구·해운대구 다음으로 높은 가격수준을 형성하고 있었다.

6 대광역시 행정구역별 월별 평균 매매가 상위 10 개 지역(2023.03)



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

6 대광역시 행정구역별 단위매매가 상위 10 개 지역(2023.03)

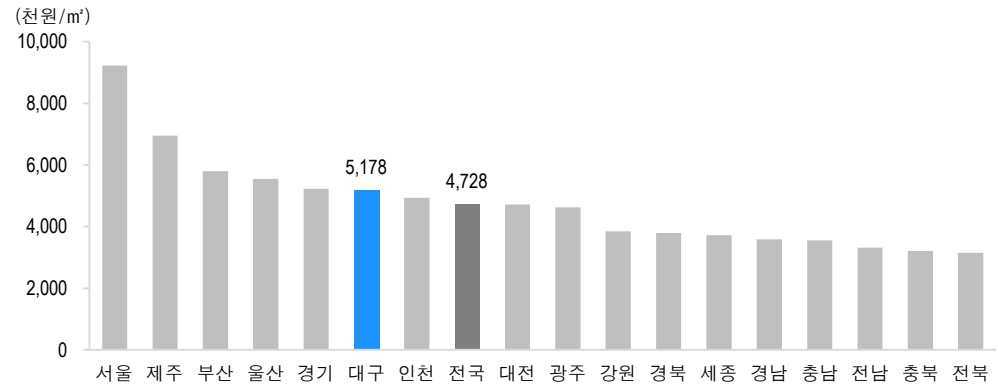


자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

## 미분양 증가세에도 끄떡없던 대구의 분양가

대구시는 2022년 대규모 미분양 사태에도 불구하고 수도권 수준의 분양가를 유지하며 하방 경직성을 보이고 있다. 미분양 증가세가 지속되었던 2022년 4분기에도 분양가 상승기조는 이어졌다. 원가 상승세에 공급자도 눈높이를 낮출 수는 없었던 상황이었다.

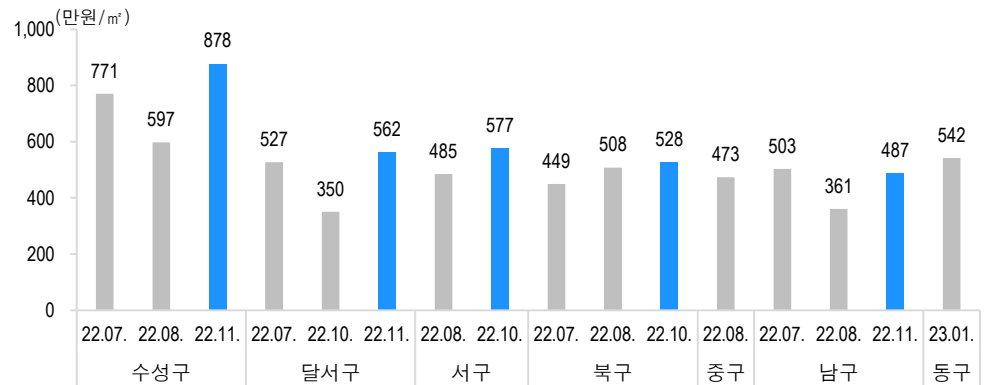
시도별 분양가 (2023.03)



주) 월별 평균분양가격은 공표직전 12개월간(작성기준월 포함)의 자료 평균하여 작성

자료: 주택도시보증공사, 통계청, 유안타증권 리서치센터

2022년 하반기 이후 대구 행정구역별 분양가 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

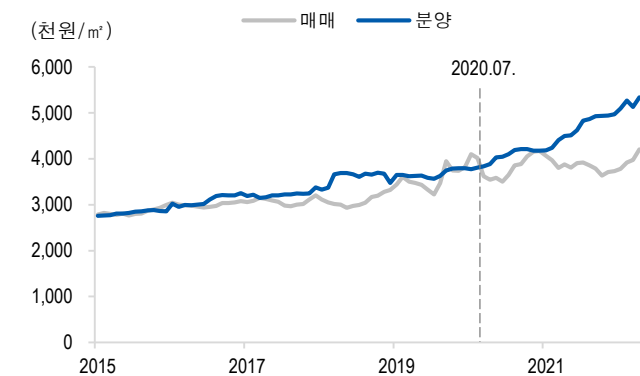
## 일찍이 매매가와 격차 벌어져

2015년 10월 이후 아파트 매매가 및 분양가 추이를 분석해본 결과, 원가 상승 및 주택 고급화로 신축 아파트의 분양가가 구축 아파트의 매매가를 추월하는 모습을 보였다. 다만, 대구를 제외한 광역시의 분양가는 2020년 7월을 기점으로 평균 매매가를 상회한 반면, 대구의 분양가는 이미 2018년 5월부터 평균 매매가를 상회하고 있었다. 타 지역 대비 구축아파트와 신축아파트 간의 가격 괴리가 약 2년 앞선 시점에서 발생한 것이다.

신축아파트는 구축아파트 대비 경기민감도가 높다. 부동산 경기 침체기에 접어들면서 비교적 가격이 저렴한 구축아파트에 대한 선호가 높아졌을 것으로 예상된다. 매매가는 부동산 경기를 빠르게 반영함에 따라 2021년 4분기부터 하락세를 보였으나, 분양가는 급격한 시장 침체를 반영하지 못했다.

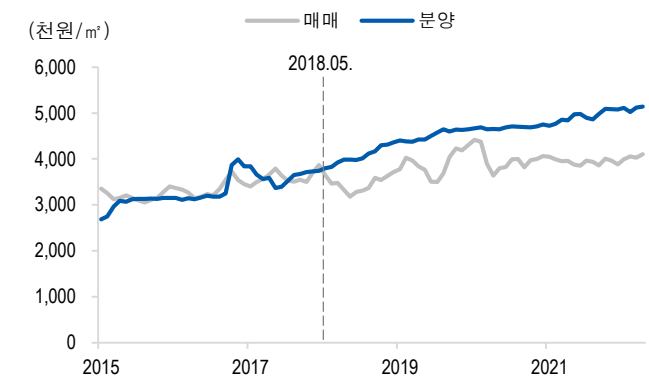
주로 시장 원리에 의해 가격이 결정되는 매매가와 달리, 분양가는 토지비·원자재가격·금융비용 등의 영향을 크게 받기 때문이다. 시장 침체기에도 불구하고 원가 상승분을 반영해야 했기에 분양가를 낮추기는 쉽지 않았을 것이며, 수요자 입장에서는 매매가 대비 높았던 분양가가 부담으로 다가왔을 것이다.

지방광역시(대구 제외) 평균 매매가 및 분양가 추이



자료: 통계청, REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 매매가 및 분양가 추이



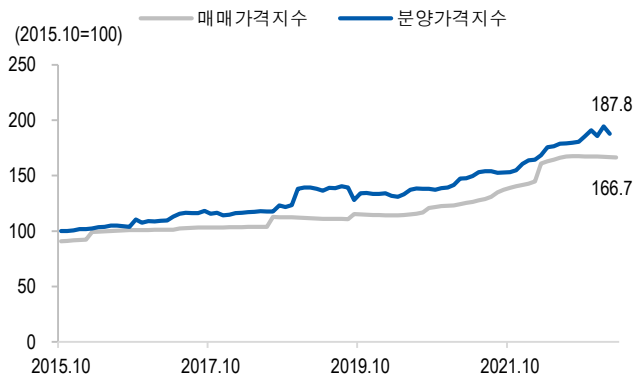
자료: 통계청, REPS, 유안타증권 리서치센터

대구의 분양가가 매매가 추이와는 다르게 가파른 상승세를 지속했던 것 역시 가격 부담을 가중시켰을 것으로 보인다. 대구를 제외한 지방광역시는 매매가와 분양가가 동반 상승세를 기록하며 매매가격지수와 분양가격지수의 괴리가 30pt 이내로 제한되는 모습을 보였다.

반면 대구의 분양가와 매매가는 대구를 제외한 지방광역시 평균과는 다른 양상을 보였다. 대구의 매매가격지수는 2021년 10월을 고점으로 하락세를 지속하였으나, 대구 분양가격지수는 상승세를 지속함에 따라 분양가와 매매가 간의 괴리가 커진 것이다. 수성구·달서구·남구에 1,752호의 분양이 이루어졌던 2022년 11월, 분양가격지수와 매매가격지수와의 괴리는 50pt를 상회하였다.

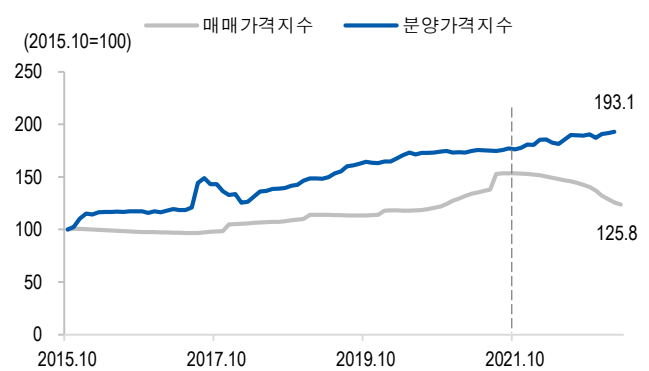


지방광역시(대구 제외) 평균 매매가격지수 및 분양가격지수 추이



자료: 통계청, REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 매매가격지수 및 분양가격지수 추이



자료: 통계청, REPS, 유안타증권 리서치센터

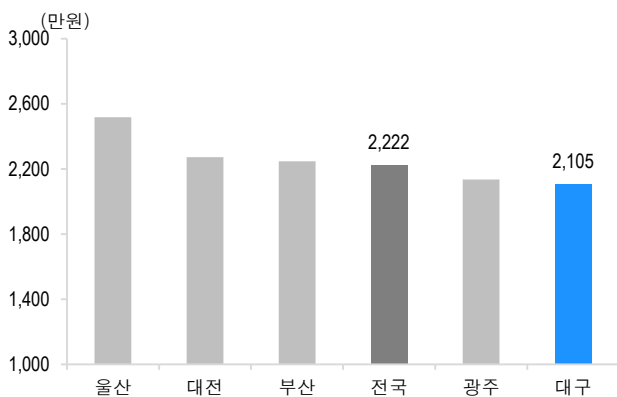
## 주택구매여력 점검

### 주머니사정 점검1: 월급봉투 얇았다

2021년 잠정치 기준 대구의 1인당 개인소득은 2,105만원으로, 5대광역시 중 가장 낮은 소득 수준을 기록하였다. 원천징수지(직장주소지) 기준 근로소득 역시 5대광역시 중 가장 낮았다. 이는 대구 내에 대기업 및 국가산업단지 등 지역 경제를 견인할 만한 고부가가치산업이 부재하기 때문으로 보인다.

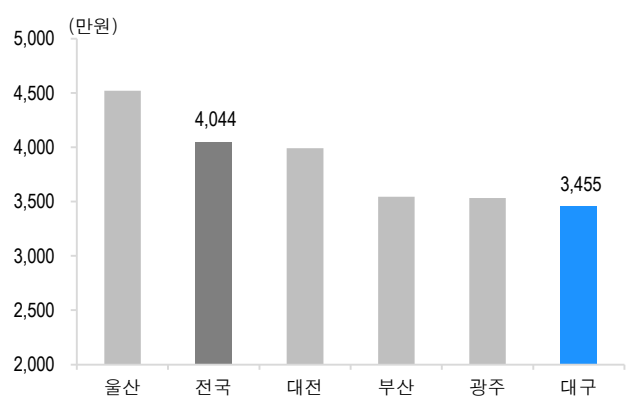
근로소득이 일자리 수준을 나타내는 것이라고 단정지을 수는 없으나, 양질의 일자리 부족 문제는 장기간 대구시가 골머리를 앓아왔던 난제였다. 일자리 문제 자체도 인구 유출의 주요 원인으로 손꼽히지만, 낮은 근로소득 대비 높은 집값은 대구의 인구 유출 현상을 더욱 심화시켰을 것으로 추정된다.

지방광역시 1인당 개인소득 (2021P)



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

원천징수지 기준 지방광역시 1인당 근로소득 총 급여 (2021)

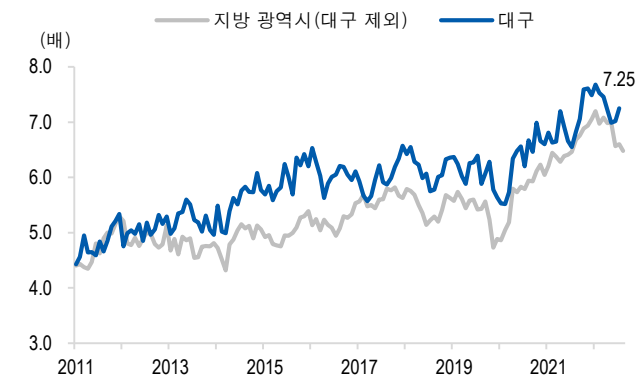


자료: 국세청, 유안타증권 리서치센터

앞서 살펴보았듯, 대구는 타 지방광역시 평균 대비 높은 주택 가격과는 대조적으로, 소득 수준은 평균보다 낮았다. 따라서 주택구입부담이 타 지방광역시 대비 높았던 것은 당연한 결과였다. 대구의 PIR은 최근 매매가 하락으로 감소했을 것으로 추정되나, 2022년 7월 기준 약 7.3배로 지방광역시 평균인 6.6배를 상회하였다.

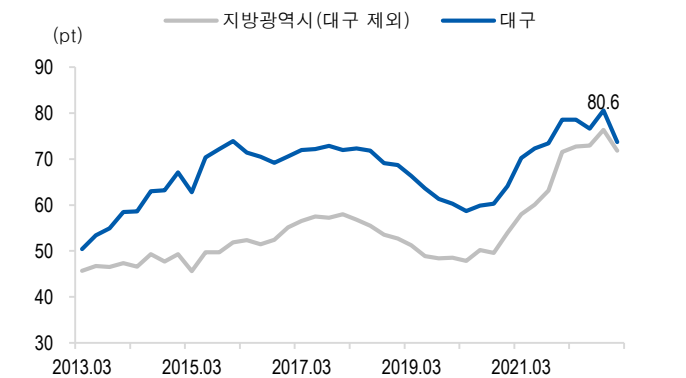
주택구입부담지수 역시 2022년 12월 기준 73.7pt로 고점인 80.6pt 대비 감소하였으나, 타 지방광역시 평균인 71.8pt를 상회하고 있었다. 분양가가 매매가보다 더 높은 것을 고려하면, 분양 가격 부담은 주택구입부담지표보다 더 컸을 것이다.

대구 월별 PIR 추이



PIR: 연평균가구소득 대비 주택가격 비율  
자료: 한국주택금융공사, 유안타증권 리서치센터

대구 분기별 주택구입부담지수 추이



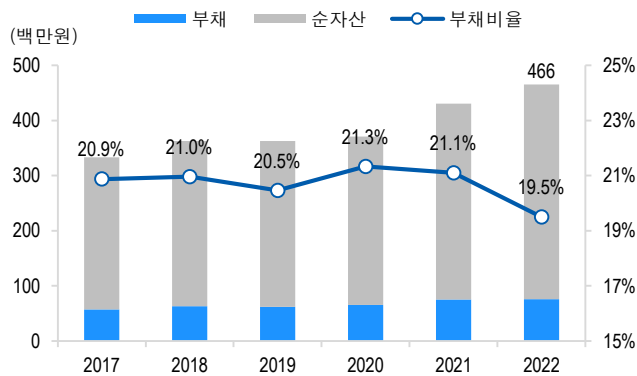
주택구입부담지수: 중위소득가구가 표준대출로 중간가격 주택을 구입했을 때의 대출상환부담지수  
자료: 한국주택금융공사, 유안타증권 리서치센터

## 주머니사정 점검2: 가계 순자산 규모 작았다

소득수준이 낮아도 유동자산이 충분했다면 일부 투자수요가 물량을 흡수했을 것이다. 시도별 가구 평균 자산부채 현황을 점검해본 결과, 대구는 타 지방광역시 대비 자산규모 수준도 낮은 반면, 부채비율은 높아 상대적으로 미흡한 재무구조를 보유하고 있는 것으로 판단했다.

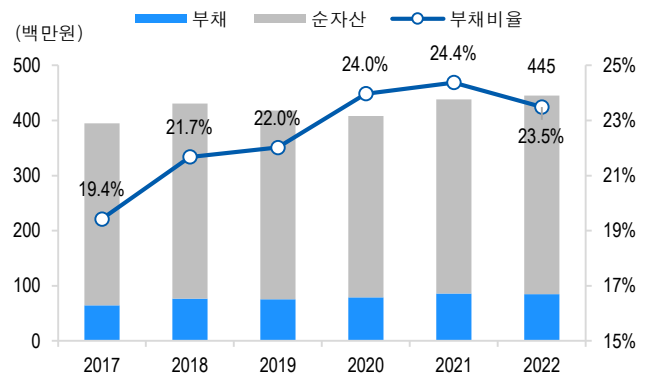
2022년 대구의 평균 자산규모는 4억4,547만원으로, 타 지방광역시 평균(4억6,554만원)을 하회하였다. 반면 부채규모는 8,474만원으로 지방광역시 평균(7,596만원)을 상회함에 따라, 부채비율은 23.5%로 타 지방광역시 (19.5%)대비 높은 수준이었다.

지방광역시(대구 제외) 가구 평균 재무구조 추이



주) 자산은 실물자산과 금융자산, 부채는 임대보증금과 금융부채의 합계임  
 자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

대구 가구 평균 재무구조 추이



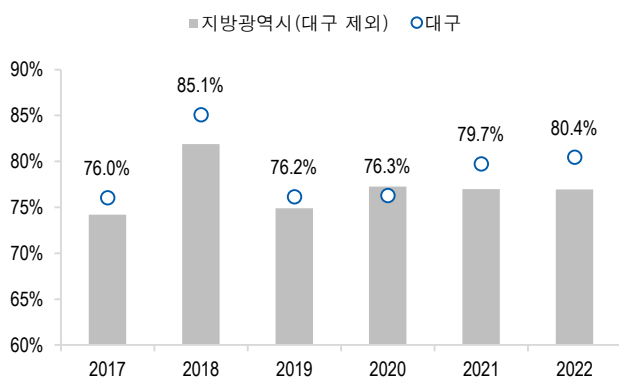
주) 자산은 실물자산과 금융자산, 부채는 임대보증금과 금융부채의 합계임  
 자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

### 주머니사정 점검3: 가용 유동성 낮았다

대구는 타 지역광역시 대비 가용 유동성이 미흡한 것으로 보인다. 자산 중 환금성이 낮은 실물 자산의 비중이 높고, 부채 규모 역시 지방광역시 평균 대비 높았기 때문이다. 2022년 대구의 자산 내 실물 자산의 비중은 80.4%로 대구를 제외한 지방 광역시 평균(76.9%) 대비 높은 수준이었다.

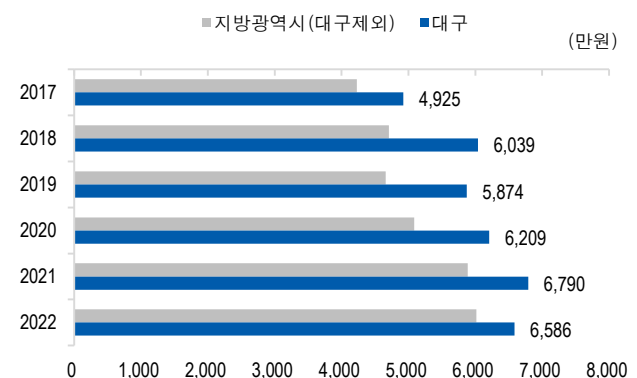
반면 대구의 2022년 평균 금융부채는 6,586만원으로 지방광역시 평균인 6,014만원보다 572만원 높았다. 2022년이 금리 상승기였음을 고려했을 때, 타 지방광역시 대비 높은 이자비용 증가 부담으로 실질적인 부채 부담은 가중되었을 것으로 추정된다.

지방광역시 평균 자산 중 실물자산 비중 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

지방광역시 금융부채 규모 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

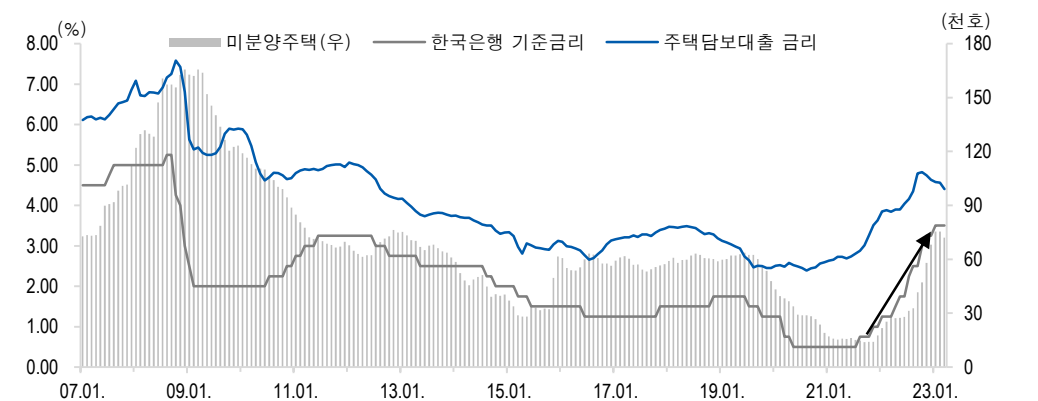
## 재무용통성 고려시 타 지역 대비 금리민감도 높았을 것

현재 기준금리는 3.25%로, 2008년 12월 이후 최고 수준을 기록하고 있다. 부동산 거래의 경우 구매단위가 크기 때문에, 구매 자금의 상당 부분을 대출을 통해 자금을 조달한다. 이러한 이유로 부동산 경기는 금리에 민감하게 반응한다. 실제로 금리 변화에 따른 미분양물량 추이를 살펴본 결과, 일반적으로 전국 미분양물량은 금리에 후행하는 모습을 보였다.

특히 대구는 소득과 보유자산만으로 높은 부동산 가격을 감당하기에는 부담이 컸을 것이다. 결국 높은 집값을 지불하기 위해서는 더 큰 규모의 대출이 필요했으며, 타 지역 대비 금리 민감도가 높을 수밖에 없었다.

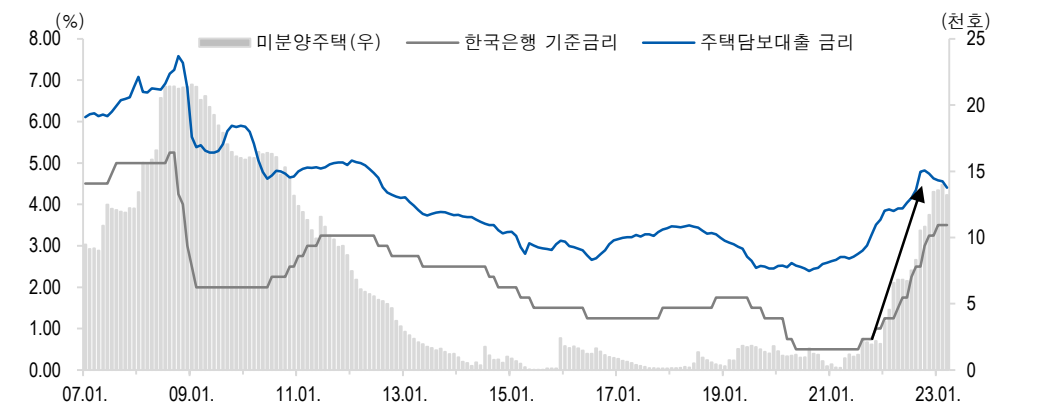
실제로 2021년 7월 대비 2023년 2월 금리 변동에 따른 미분 양증감의 그래프 기울기를 비교한 결과, 대구 미분양 주택 증가량이 전국 미분양 주택 증가량 기울기보다 더 가파른 것으로 나타났다. 결국 2022년 금리 상승으로 인한 자금 조달 비용 증가세에 투자 수요가 증발해버리는 사태가 발생한 것이다.

금리 추이 및 전국 미분양주택 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

금리 및 대구 미분양주택 추이



자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

## 펀더멘털이 취약했던 대구시장, 부동산 냉각기에 무너지다

모두가 겪는 시장 침체 속에서 왜 대구에만 2022년 분양 물량의 90%를 상회하는 미분양이 발생했는지에 대한 의문이 존재했다. 대구 부동산 시장의 위축 요인을 다각도로 점검해 본 결과, 대구는 수급불균형 외에도 펀더멘털이 취약했던 것으로 판단했다. 높은 주택가격 대비 낮은 소득 수준과 미흡한 재무용통성을 보유하고 있어, 부동산 경기침체와 금리상승기에 타 지역보다 더 민감하게 반응할 수밖에 없었던 것으로 판단하였다.

### 수급 측면에서 바라본 대구의 미분양 사태

시장에서는 대구의 대규모 미분양 사태의 원인으로 ‘공급과잉’을 지적하고 있기에, 우선 수급 측면에서 원인을 찾아 보았다. 대구의 기공급물량은 타 지역 대비 부담스러운 수준은 아니었으나, 부동산 고점기인 최근 3년간 분양물량이 집중되었다.

대구에는 타 지방광역시와 마찬가지로 장기간 인구 유출이 지속되면서 주택 매수가능인구 역시 감소하고 있었다. 이에 더해 타 지방광역시 대비 자가점유율이 높아 경기 침체 속에서 신축아파트로 이전할 유인은 적었을 것으로 보인다. 또한, 대구는 외부 투자수요 비중이 높은 지역도 아니었다.

### 펀더멘털 측면에서 바라본 대구의 미분양 사태

두번째로 대구 부동산시장의 펀더멘털을 분석했다. 대구의 주택가격수준과 함께 그 가격을 지불할 능력을 보유하고 있는지 여부를 점검해보았다. 대구의 분양가는 타 지역 대비 높은 수준이었을 뿐만 아니라, 매매가와와의 괴리가 커 시장 침체기 속 신축아파트에 대한 수요가 낮았을 것으로 파악했다.

주택매수여력 측면에서 대구의 소득 수준을 점검했을 때, 대구는 대기업 및 산업단지의 부재로 지역소득이 타 지방광역시 대비 낮았다. 또한 실물자산의 비중이 타 지방광역시 평균 대비 높고 금융부채 규모가 커 가용 유동성은 낮은 수준으로 파악되었다.

그렇다면 높은 분양가를 지불하기 위해 외부로부터의 자금조달이 필요했을 것이다. 하지만 경기 침체속에서도 금리 상승기조는 지속되었고, 보유 금융부채규모가 타 지방광역시 대비 컸기에 추가 차입을 통한 레버리지 투자는 쉽지 않았을 것으로 보인다.

## 미분양 재고, 언제쯤 소진될 수 있을까

### 이해관계자들, 미분양 해소에 총력

#### 국토교통부, 1.3 대책 발표했으나, 지방 미분양 해소에는 역부족

국토교통부는 2023년 1월 2023년도 업무 추진 계획을 발표했다. 2023년 핵심 추진 과제 중 하나로 주택시장 안정을 제시했으며, ‘과도한 규제를 정상화하고 부동산 시장 연착륙을 통해 국민 주거안정을 도모’ 하겠다는 목표를 내세웠다.

투기과열지구·조정대상지역 및 민간택지 분양가상한제 적용지역 해제를 추진했다. 규제 지역 지정이 해제되면 세제, 금융(LTV, 주택담보대출), 청약 부문에서 규제가 완화된다. 청약을 통한 주택 구입, 자금 조달 측면에서 규제 완화 이후 용이해지는 부분이 있을 것으로 예상된다.

전매제한 기간을 단축(수도권 최대 10년→3년, 비수도권 최대 4년→1년)하고, 수도권 분양가 상한제 주택 등에 적용되는 실거주 의무를 폐지하는 등 매매 과정에서 적용됐던 규제도 완화된다. 규제 때문에 묶여 있던 매물들이 시장에 출회되면, 거래량 증가를 기대해 볼 수 있다는 판단이다.

1.3 대책 이후 2023년 3월까지 전국 월별 아파트 매매 거래 건수가 증가 추세를 보이고 있다.

국토교통부 2023년도 업무 계획 중 주택시장 안정 대책 (1.3 대책)

구분	내용
규제지역	· 투기과열지구, 조정대상지역 및 민간택지 분양가상한제 적용지역 해제 추진
전매제한	· 지역별 시장상황을 고려해 전매제한 기간을 합리적으로 개선, 완화 (2023.03. 「주택법시행령」 개정) - 수도권: 현행 최대 10년* → 최대 3년**으로 완화 *분양가 상한제 적용 여부, 규제지역 여부, 분양가 수준별 6개월 ~ 10년 적용 중 **공공택지 및 규제지역 3년, 과밀억제권역 1년, 그외 6개월 - 비수도권: 현행 최대 4년 → 최대 1년*으로 완화 * 공공택지 및 규제지역 1년, 광역시*도시지역) 6개월, 그외 폐지
실거주 의무	· 수도권 분양가 상한제 주택 등에 적용(2021.02.~)되는 실거주 의무(2~5년) 폐지 (「주택법」 개정안 발의)
중도금 대출	· HUG 중도금대출 보증 분양가 기준(현행 12억원)을 폐지하여 분양가와 관계없이 중도금 대출 보증 (2023.1분기)
특별공급 기준	· 특별공급 배정 분양가 상한기준(현행 투기과열지구 9억원) 폐지 · 분양가와 관계 없이 모든 주택에서 특별공급 허용(2023.02.)
청약 제도 합리화	· 청약당첨된 1주택자*에게 부과되는 기존주택 처분 의무 폐지(2023년 상반기) *현재 규제지역, 수도권, 광역시의 민영주택 일반공급 추첨제 1순위 25%는 1주택자도 당첨가능 **2018년 2월 이전에는 기존주택 처분 의무 없음. 2021년 5월 이전에는 유주택자도 무순위청약 신청가능 · 무순위 청약에 유주택자도 신청 허용(2023.02.)

자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

다만 시장은 정부 정책이 현재 쌓여 있는 미분양 물량을 소진하기에는 부족하다는 반응이다. 대한주택건설협회는 ‘정부의 부동산 규제 완화 정책 효과가 수도권 규제 완화에 쏠려 미분양이 집중된 지방 시장의 위기를 해소하기에는 미흡하다’고 평가했다. 최근 국토교통부에 위촉지역 지정과 인센티브 확대를 통해 미분양 문제를 해결해야 한다는 의견을 전달했다.

### 대구광역시 자구책에도 한계 있어

대구광역시는 지역 내 주택 공급 물량 조절을 위해 일조권 관련 건축심의 기준 강화(2020년 7월~), 상업지역 내 주거복합 주거용 용적률 제한(2021년 6월~), 외곽지 대규모 신규 택지 공급 억제 기조 유지 등의 조치를 진행해 왔다. 2023년 1월에는 신규 주택건설사업계획 승인을 전면 보류하는 특단의 조치를 취하기도 했다. 이외에 건설사업자와도 협력하여 분양시기 조절, 후분양 유도 및 임대주택으로 전환, 할인분양 등 미분양 주택 물량 해소를 위해 나름의 자구책을 시행하고 있는 것으로 파악된다.

다만, 대구광역시 역시 주택 시장 정책에 있어 지방 정부 차원에서 한계가 있다고 여겨 국토교통부, 기획재정부, 금융위원회 등 중앙정부에 미분양 해소를 위한 대책을 건의한 것으로 알려졌다. 주택 정책 규제 권한의 지자체 이양, 미분양 주택 매입 임대 사업, 위촉지역 지정, 금융 지원 등이 주요 골자다.

위촉지역 지정은 과열 시기에 조정대상지역을 지정하여 규제를 했던 것처럼 침체기에 위촉지역을 지정해 인센티브를 줘야 한다는 의견이다. 현재 위촉지역 지정만으로는 실익이 없어 인센티브 확대까지 요청한 상태이다. 다만, 국토교통부는 위촉지역 지정이 낙인효과로 작용할 수 있고, 인센티브는 지역간의 형평성 문제를 고려해야 하기 때문에 신중하게 접근해야 한다는 입장을 보이고 있다.

대구광역시 미분양 해소 관련 대책

구분	내용
2020.07.	· 일조권 관련 건축심의 기준 강화
2021.06.	· 상업지역 내 주거복합 주거용 용적률 제한 · 외곽지 대규모 신규 택지 공급 억제 기조 유지 · 국토교통부에 조정대상지역 지정 해제 요청
2022.12.	· 주택청약 시 대구광역시 6개월 거주 제한 폐지
2023.01.	· 신규 주택건설사업계획 승인 전면 보류
2023.02~	· 동구, 북구, 달서구 미분양관리지역 지정 요청 · 미분양 주택 해소 대책 중앙정부에 건의 - 조정대상지역의 지정 및 해제 등 주택정책 규제 권한의 지자체 이양 - 미분양 주택 해소를 위한 매입임대사업, 환매조건부 매입 등 관련 주택정책 시행 - 청약위촉지역 지정 활성화 및 그에 따른 조치사항 마련 - 종합부동산세 과세기준 완화 또는 폐지 - 대출금 상환방식 변경(거치기간 부활) - 주택 수요에 대한 정책금리 지원 - DSR(총부채원리금상환비율) 완화

자료: 대구광역시청

## 건설사들도 미분양 소진 위한 각고의 노력 중

건설사업자들도 자체적인 노력 중이다. 2023년 1월 준공한 만촌 자이르네는 분양가 대비 17~25% 할인한 조건으로 재분양을 진행하고 있다. 중도금 무이자, 계약금 정액제, 기준 분양자 할인 적용, 전세 방식으로 일정 기간 거주 후 매수 여부를 결정하는 스마트리빙 등 미분양 물량 소진을 위해 파격 조건을 제시한 상황이다. 이외에도 2024년 입주 예정인 수성레이크우방아이유셀(394세대), 수성자이르네(219세대), 수성센트레빌어반포레(310세대), 범어자이(399세대, 2026년 입주) 등이 계약금 정액제, 중도금 무이자, 할인 분양 등 프로모션을 진행 중인 것으로 알려졌다.

2023년 6월 입주 예정인 수성구 옥수동 ‘시지삼정그린코아포레스트(667세대)’는 2022년 7월 후분양을 진행했다. 상당수 물량이 미분양 상태로 준공이 임박함에 따라 2023년 3월 10년 장기 전세 임대 방식으로 사업방식을 전환했다. 임대로 전환하며 미분양 물량에서 제외돼 표면적으로 대구 미분양 물량 감소 효과가 있으나, 입주 물량 측면에서는 여전히 공급 부담으로 남아있다.

대구광역시 자체적으로 분양 물량을 조절하기 위해 건설사업자들과 협의 하에 분양 시기를 조정하고 있다. 하지만 이미 착공을 개시하는 등 사업이 일정 수준 진행된 경우에는 분양 시기 조정에도 한계가 있기 때문에 준공 전에는 분양을 해야 한다. 이렇게 되면 후분양 구조로 분양을 진행하게 되는데 후분양의 경우 최대 공정률이 80%인 시기에 분양을 진행하기 때문에 수분양자는 선분양하는 경우보다 상대적으로 짧은 기간 안에 중도금과 잔금을 준비해야 한다. 수분양자 입장에서 자금 마련 부담이 큰 구조로, 선호되지 않을 가능성이 높다.

후분양 전환으로 일시적인 분양 물량 조절 효과는 있을 수 있으나, 결국은 청약 일정 연기에 따른 금융비용 추가 발생, 공사원가 상승 등 비용 상승으로 수익성을 보전하기 위해서는 분양가가 더 높아질 수밖에 없고, 이는 저조한 분양 결과로 이어질 수 있다.

2021년 착공한 단지 중 후분양으로 진행되는 분양 물량이 대기 중이다. 준공 예정 시점이 빠르면 2023년 말에서 2025년까지 예정되어 있는 만큼 분양 성과가 여의치 않을 시에는 준공 후 미분양이 늘어날 가능성도 적지 않다.

대구 후분양 전환 단지 정보

(단위: 세대)

위치	단지 이름	공급세대수	시공사	착공 시점	분양 시점	준공 시점
수성구	만촌자이르네	607	자이에스앤디	2020.04.	2022.03.	2023.01.
	시지 삼정그린코아 포레스트	667	삼정기업	2020.07.	2022.06.	2023.06. 예정
	사월 삼정그린코아 카운티	101	삼정기업	2020.10.	2023. 예정	2023.12. 예정
	범어 아이파크	418	HDC 현대산업개발	2021.10.	2023. 예정	2023.12. 예정
달서구	상인푸르지오 센터파크	990	대우건설	2021.05.	2023. 예정	2024.02. 예정
서구	두류역 자이	1,300	GS 건설	2021.09.	2023. 예정	2025.08. 예정
	반고개역 푸르지오 엘리비엔	239	대우건설	2021.06.	2023. 예정	2024.11. 예정

자료: 자료 취합, 유안타증권 리서치센터



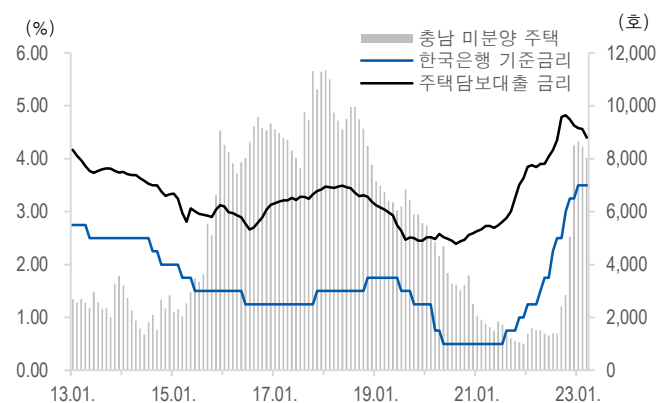
## 충남 미분양 소진 사례가 주는 시사점

### 세종으로 아파트 매수 수요 유출되며 2018년 충남 미분양 물량 증가

과거 충남도 과도한 미분양 물량이 문제가 됐었던 적이 있다. 충남은 수도권과의 지리적 근접성을 이유로 다른 지방 대비 수도권과 유사한 경기 흐름을 보여왔던 지역이다. 2012년 7월 세종특별자치시가 출범하면서 양상이 다소 달라졌다. 세종시 개발과 함께 인근 충남 지역의 동반 상승을 기대했으나, 충남의 아파트 수요가 세종시로 몰리면서 수요 양극화 현상이 나타났다.

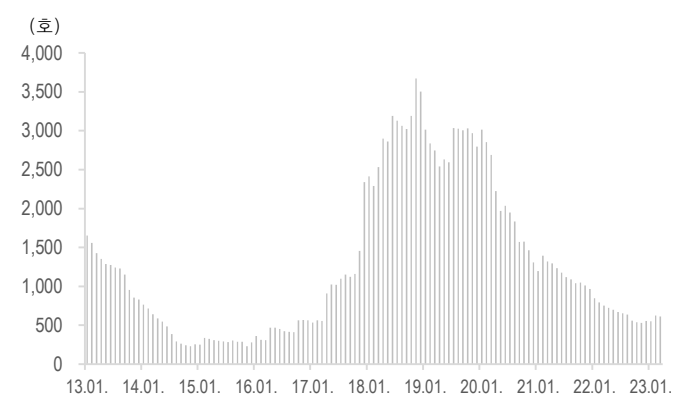
충남은 2013~2015년 과도한 분양 물량으로 2015년부터 미분양 물량이 쌓이기 시작했다. 특히 2015년 하반기는 2016년 1월부터 주택담보대출 규제 실행이 예정되어 있어 전국적으로 미분양이 늘어난 시기이기도 했다. 2016~2018년 분양 물량 감소에도 불구하고, 미분양 주택 수는 지속적으로 증가했다. 같은 기간 세종시는 미분양 물량이 전무했다. 2018년 1월 충남 미분양 주택 수 고점 당시 전국 미분양 주택 물량의 약 18%를 차지했다. 미분양 물량 적체로, 이 시기 매매 가격지수도 지속적인 하락 추세를 보였다.

충남 미분양 주택 수 및 금리 추이



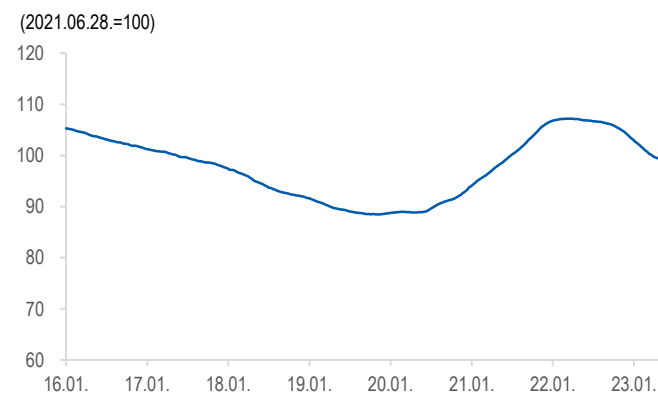
자료: 한국은행, 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

충남 준공 후 미분양 주택 수 추이



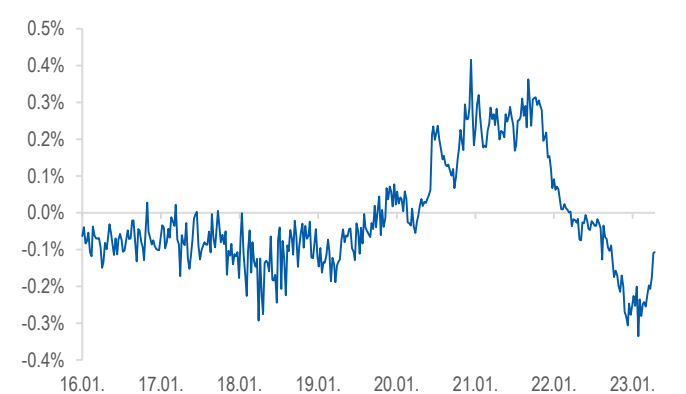
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

충남 아파트 매매가격지수 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

충남 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

## 수요가 충분치 않은 지역의 미분양 해소는 분양 물량 조절이 핵심

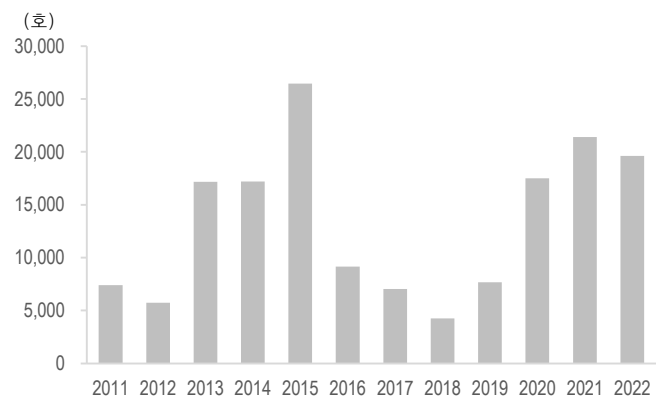
분양 물량 조절 효과는 2018년부터 나타났다. 2018년에는 월별로 미분양 주택 감소 추세가 나타나기 시작했다. 다만, 준공 후 미분양 주택은 지속적으로 증가해 2018년 11월 3,671호로 전국 준공후 미분양 주택의 22%를 차지했다. 준공 후 미분양 주택은 2020년 1월부터 감소세를 보이기 시작했다.

충남 아파트 매매가격지수가 반등한 시점은 2020년 4월로, 대구처럼 상승장 진입 시점이 다른 지역 대비 다소 늦었던 것으로 보인다. 이후 상승장에서 충남 미분양 물량이 감소하기 시작했다. 특정한 미분양 대책의 결과라기보다는 상승장에서의 우호적인 금리와 낙관적인 매수 심리, 세종이나 수도권 대비 낮은 분양가 등이 어우러져 자연스럽게 물량이 소진된 것으로 보는 것이 합리적이라는 판단이다. 2015년 미분양 적체 시점부터 2020년 다시 미분양 물량이 유의미한 수준으로 감소하기까지 약 5년 정도 소요된 것으로 보인다.

2020년부터 충남 아파트 분양 물량이 늘어나고, 2022년 하락장이 시작되며 2022년 하반기부터 다시 미분양 물량이 증가하기 시작했다. 결국 분양 물량이 소화되지 못한 상태에서 하락장이 도래해 다시 미분양이 쌓이는 악순환이 반복되고 있는 것이다.

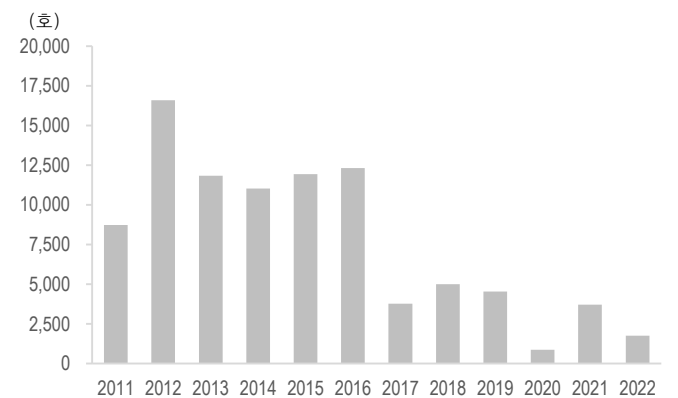
충남의 수요를 흡수하고 있는 세종은 전국적인 하락장에서도 홀로 매매가격이 반등할 정도로 탄탄한 수요가 받치고 있는 지역이다. 인구 유입이 지속되고 있기 때문이다. 반면, 대구는 세종보다는 충남에 가깝다. 주택 매수 가능한 연령의 인구 유출이 이어지고 있기 때문이다. 수요가 충분하지 않은 지역의 미분양 해소는 분양 물량 조절이 관건이다.

충남 아파트 분양 물량 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

세종 아파트 분양 물량 추이



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

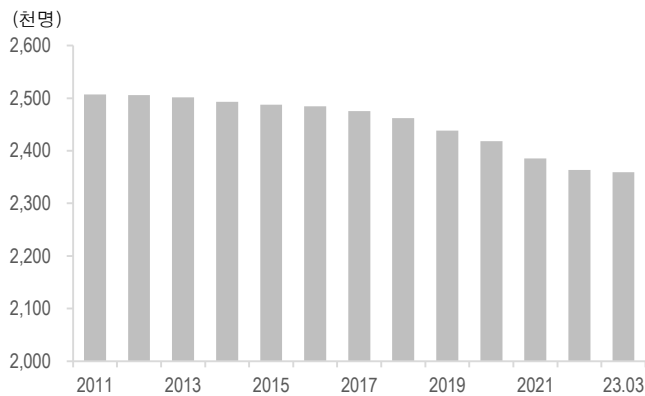
## 사람이 모이는 곳에는 이유가 있다

### 대구 인구 감소하는 가운데 특정 지역 인구 편중 현상 심화

2023년 3월 기준 대구 주민등록인구는 235만8,988명으로 집계됐다. 2011년 250만7,271명에서 점진적으로 감소했으며 2022년 말까지 연평균 -0.53%의 감소율을 기록했다. 행정구역별 인구 증감률은 차이가 있으나, 대부분 감소하고 있다. 다만, 달성군은 연평균 3.5%의 증가율을 기록했는데 2017년 테크노폴리스 입주 완료 이후에도 인구 유입이 지속되고 있는 것으로 확인됐다.

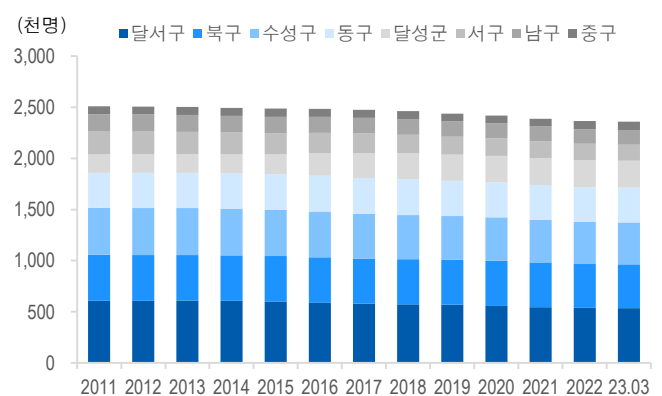
달서구 인구가 약 53.6만명으로 가장 많다. 그 다음 북구 42.8만명, 수성구 41만명, 동구 33.9만명으로 네 곳 합산 인구 비중이 72.6%에 달한다. 서구, 남구는 최근 인구 유출 속도가 빠른 것으로 나타나 인구 비중 양극화는 더욱 심화될 전망이다.

대구 총 주민등록인구 수 추이



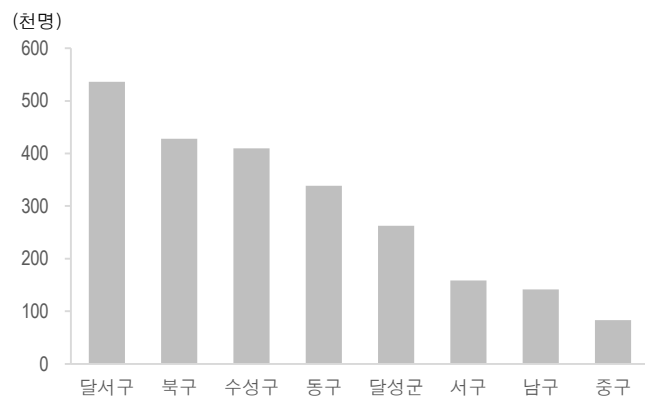
자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 주민등록인구 수 추이



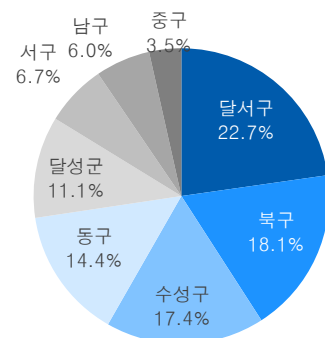
자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 주민등록인구 수 (2023.03)



자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 주민등록인구 비중



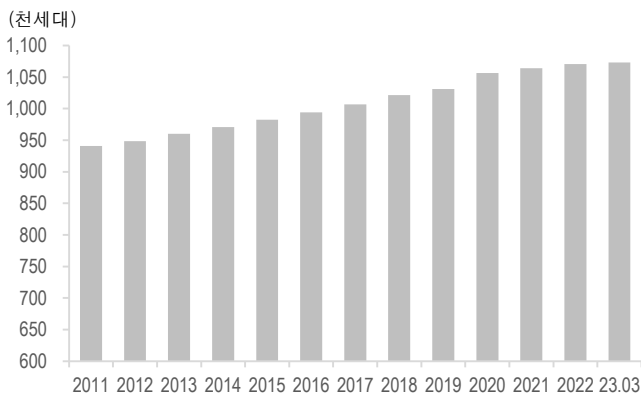
자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

다른 지역과 마찬가지로 1,2인 가구 증가, 세대 분할 등 사회적 인구 구조 변화로 세대 수는 증가하고 있다. 2023년 3월 약 107.3만세대로 집계됐다. 2011년 약 94만 세대에서 2022년말까지 연평균 1.2% 증가율을 보였다.

주민등록세대 수보다 주택 수요와 밀접하게 관련이 있는 가구 수는 2010년 87.3만 가구, 2015년 93.8만 가구에서 점진적으로 증가해 2021년 101.3만 가구를 기록했다. 행정구역별 가구 수는 확인이 어려우나, 세대 비중이 인구 비중과 크게 다르지 않은 것을 미루어 볼 때 가구 비중도 유사한 비중을 보일 것으로 추정된다.

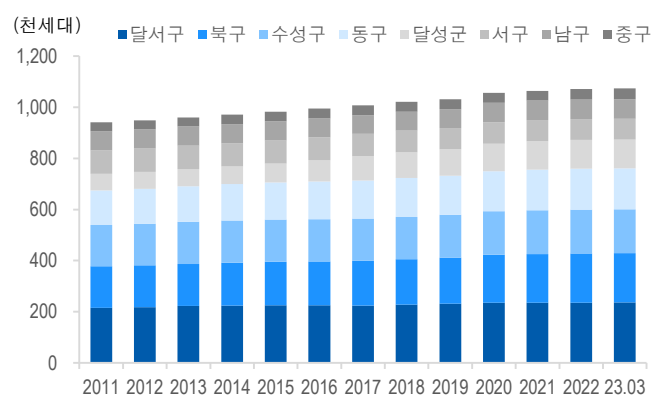
현재 대구 전체적으로 미분양 물량이 분포되어 있으나, 물량 해소 속도는 지역별로 차별화될 것으로 예상된다. 대구 부동산 시장의 핵심 지역인 수성구 지역 분석을 통해 미분양 주택 소진 가능성 여부를 살펴본다.

대구 주민등록세대 수 추이



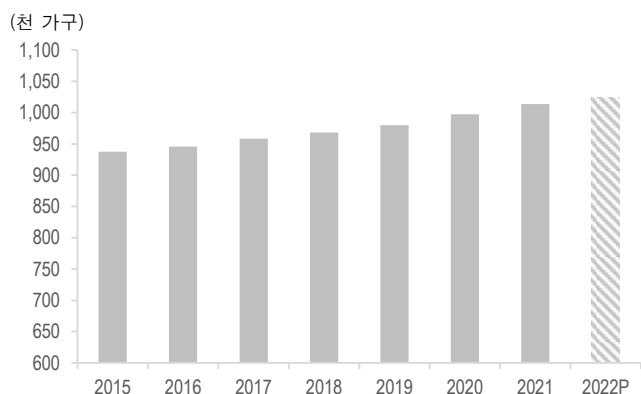
자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 주민등록세대 수 추이



자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

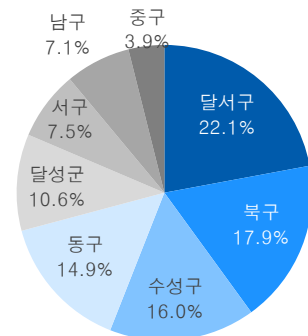
대구 가구 수 추이



주: 일반가구, 외국인가구 합산. 2022 년은 추정치

자료: 통계청, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 주민등록세대 비중



자료: 행정안전부, 유안타증권 리서치센터

## 수성구 주거 수요는 학군이 견인한다

### 수성구 핵심 지역은 학교·학원가 밀집한 범어만촌

수성구는 대구의 동부에 위치해 있다. 지리적으로 동쪽으로는 경산시, 남쪽으로는 달성군, 서쪽으로 중구와 남구, 북쪽으로 동구와 인접해 있다. 면적은 76.54㎢로 대구 행정구역 중 네번째로 크지만, 전체면적의 74%가 녹지지역이다. 고산2동이 주로 산지로 이루어져 있으며 이를 중심으로 동서가 지리적으로 구분되어 있다.

보편적으로 생각하는 수성구는 북서쪽에 위치한 범어동, 만촌동이다. 특히 범어역이 위치한 범어 네거리는 중심상업지역으로 수성구 핵심 상권이다. 2008~2009년 범어역 인근으로 두산위브 더제니스 등 대규모 아파트 단지가 들어서면서 생활 편의 중심의 주거 상권 기능이 강화됐다. 인근에 대구지방법원, 대구지방검찰청, 수성구청, 수성경찰서 등이 위치해 있어 행정 업무 기능을 갖추고 있는 곳이기도 하다.

대구에서 소위 명문 학군이라고 불리는 학교들이 범어동에 위치해 있다. 뿐만 아니라 대구·경북에서 가장 큰 규모의 학원가가 범어로테오타운을 중심으로 형성되어 있다. 달구벌대로 남쪽으로 범어1동, 범어4동 만촌3동, 황금1동은 학교들을 둘러싸고 다수의 아파트 단지들이 밀집해 있는 지역이다.

수성구 행정구역도



자료: 수성구청

 유안타증권  
Yuanan Securities (Korea)



## 2022년 수성구 투기과열지구, 조정대상지역 해제되며 규제 완화

수성구는 대구의 부동산 가격을 견인하는 지역이다. 가격 변동 폭도 대구 내 다른 지역 대비 큰 것으로 나타났다. 부동산 규제 지정 시에도 다른 지역보다 선제적으로 조치가 시행되는 지역이다. 2017년 8.2 대책 이후에도 시장이 안정되지 않고 높은 가격 상승률을 보이는 등 과열 양상을 보여 2017년 9월 성남시 분당구와 함께 추가로 투기과열지구로 지정되었던 바 있다. 2018년 4월에는 고분양가 관리지역으로 지정됐다.

이후 2020년 8월부터 가격 상승 폭이 재차 확대되며 2020년 11월 조정대상지역으로 지정되기도 했다. 2020년 상승장에서 수성구 아파트 매매가는 대구 다른 지역 대비 가파른 상승세를 기록했다.

2021년 하반기 이후 하락장이 시작되면서 지방 미분양 증가 등을 고려해 2022년 7월 수성구 투기과열지구 규제가 해제됐다. 2022년부터 현재까지 이어지고 있는 하락장에서는 급하게 상승한 만큼 하락 속도가 다소 빠르기는 했으나, 2023년 초부터 하락 폭이 점차 감소하는 모습을 보이고 있다. 대구 다른 지역은 상승장 이전보다 가격 수준이 하락한 반면, 수성구는 아직 상승장 이전의 가격 수준을 지키고 있다.

2022년 9월에는 지방광역시 조정대상지역 규제가 전면 해제됨에 따라 수성구도 조정대상지역에서 해제됐다.

대구 규제 지역 지정 및 해제 내역

효력 발생일	규제 대상 지역	규제 내용	규제 지역 지정 효과
2017.09.06.	수성구	투기과열지구 지정	금융규제 강화(LTV, DTI 40% 적용 등), 재건축 조합원 지위양도금지, 청약규제 강화, 분양권 전매 제한
2018.04.	수성구	고분양가 관리지역 지정	
2019.07.	중구	고분양가 관리지역 지정	
2020.11.20.	수성구	조정대상지역 지정	세제강화(다주택자 양도세 중과 · 장기보유특별공제 배제, 조정대상지역 내 2주택이상 보유자 중 부세 추가과세 등), 금융규제 강화(LTV(9억이하 50%, 초과 30%) 적용, 주택구입 시 실거주목적 제외 주담대 원칙적 금지 등), 청약규제 강화
2020.12.18.	수성구 제외 대구 전지역	조정대상지역 지정	
2022.07.05.	수성구	투기과열지구 해제	
	수성구 제외 대구 전지역	조정대상지역 해제	
2022.08.	중·동·남·달서구	미분양 관리지역 지정	
2022.10.	수성구	미분양 관리지역 지정	
2022.09.26.	수성구	조정대상지역 해제	

자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

## 대구 미분양 소진은 수성구부터

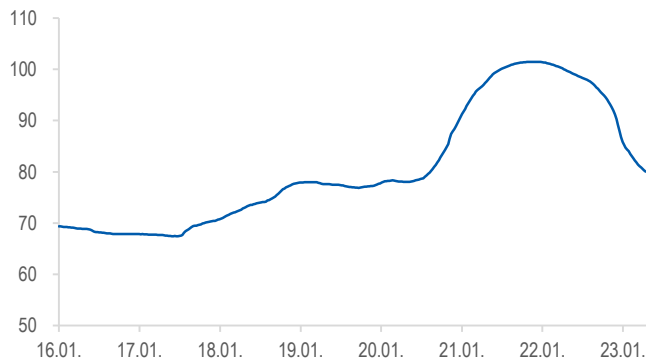
대구의 강남이라는 불리는 수성구도 부동산 시장 침체 여파를 피할 수 없었다. 범어동 힐스테이트 범어의 전용면적 84㎡ 세대 기준 실거래가가 2022년 7월 15.6억원이었으나, 2023년 4월 실거래가 평균 11.8억원으로 하락한 것으로 나타났다.

매매가격 대비 전세가격 비율도 하락하는 추세다. 2021년까지는 전세가격이 계속 상승했음에도 불구하고, 상승 폭이 매매가격 대비 크지 않아 전세가격 비율이 하락한 것으로 보인다. 2022년 1월 이후로는 전세가격이 하락함에 따라 전세가격 비율이 하락하고 있다.

2022년 9월 조정대상지역 해제 이후 수성구 아파트 매매 거래 건수가 반등하는 모습을 보이고 있다. 시장 위축으로 억눌려 있던 수요가 규제 완화 영향 및 가격 하락으로 인해 일부 거래로 이어진 것으로 보인다.

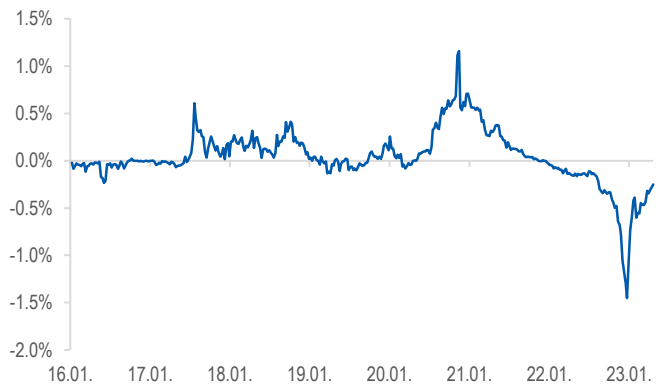
수성구 주간 아파트 매매가격지수 추이

(2021.06.28.=100)



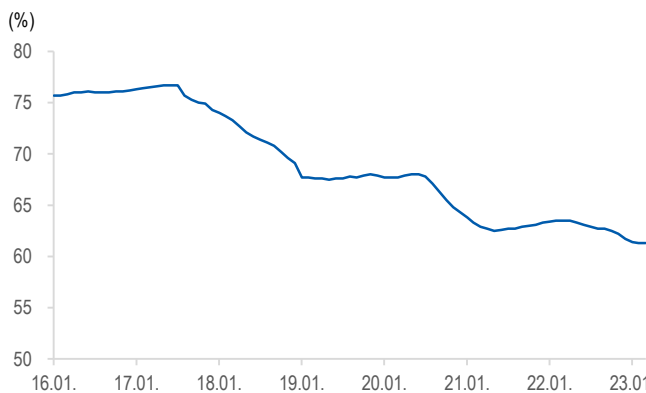
자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

수성구 주간 아파트 매매가격지수 변동률 추이



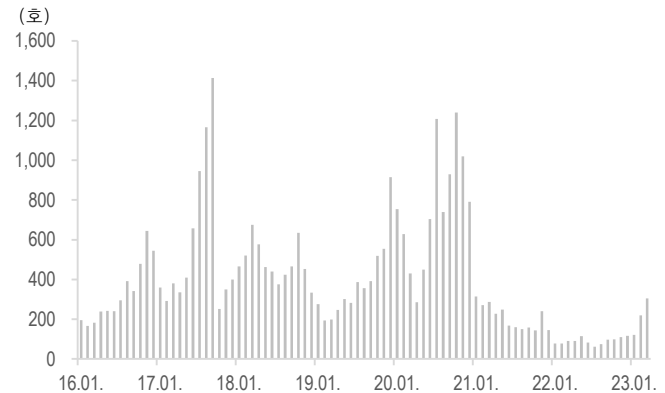
자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

수성구 아파트 평균 매매가격 대비 전세가격 비율 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

수성구 월별 아파트 매매거래 건수 추이



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터



2010년 이후 수성구 아파트 가격은 2016년을 제외하고는 지속적으로 상승세를 지속해 왔다. 수성구는 학군 중심 주거 수요에 기반한 하방 경직성이 존재하는 지역이라고 여겨져 왔다. 그러다 2022년, 이전에 없던 가격 하락을 경험했다. 불황기를 겪어 본 소비자는 더욱 신중한 선택을 할 것이다. 핵심 입지의 물건을 우선적으로 고를 것이고, 과도한 고분양가 물건을 경계할 것이다.

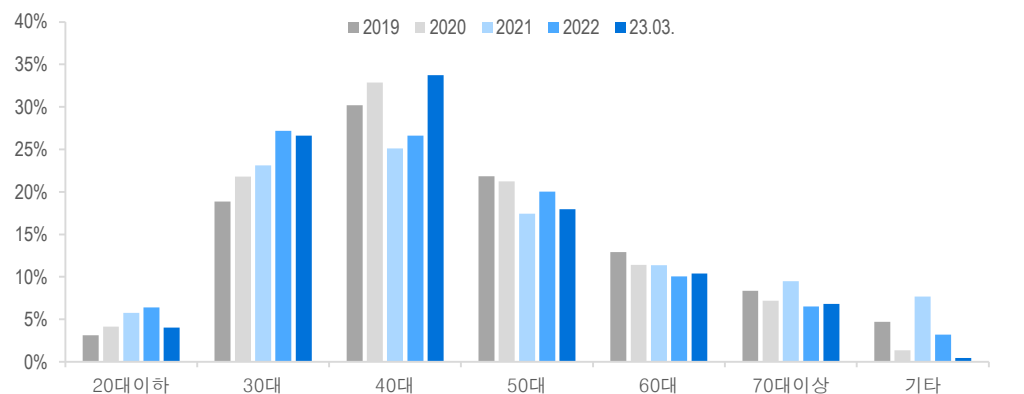
다만, 수성구가 갖는 강점은 아직 유효하다. 이른바 명문고를 중심으로 이루어진 학군과 범어동에 위치한 대형 학원가이다. 수성구의 주요 수요층은 초·중·고생 자녀를 둔 학부모로 주 연령층 30~40대에 속하는 이들이다. 실제 연령대별 아파트 매입 비중을 보면, 수성구의 경우 30, 40대의 매입 비중이 큰 것으로 나타났다.

지리적으로 봤을 때 주거 환경이 다른 지역 대비 우위에 있는 부분이 있다. 대구 행정구역 외곽에 대부분 산업단지들이 분포해 있는 반면, 수성구는 산업단지가 없다. 동대구역, 대구공항도 수성구에서 접근성은 좋으나, 인접해 있지는 않아 소음 공해로부터 자유롭다. 이러한 환경 요인들 역시 수성구의 주거 수요를 높이는 요인이 되었다.

수요가 뒷받침되는 지역은 가격이 하락하더라도 회복 탄력성이 높다. 대구 전체적으로 20~30대 인구가 빠져나가면서 수요층이 줄어드는 리스크가 있으나, 인구가 감소할수록 선호 지역으로 밀집 현상은 심화될 것으로 보인다. 주택 구입 수요가 감소하더라도 대구 내에서 상대적으로 선호도가 낮은 지역부터 감소할 것으로 보인다.

같은 선상에서 미분양 주택이 소진된다면 주거 선호 지역 내의 물량부터 소진될 것으로 예상된다. 수성구 내 학군 수요를 직접적으로 충족할 수 있는 핵심 입지 물건부터 해소될 것으로 예상된다. 수성구 미분양 주택 물량 해소 추이에 주목할 필요가 있다.

연령대별 수성구 아파트 매입 비중



자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

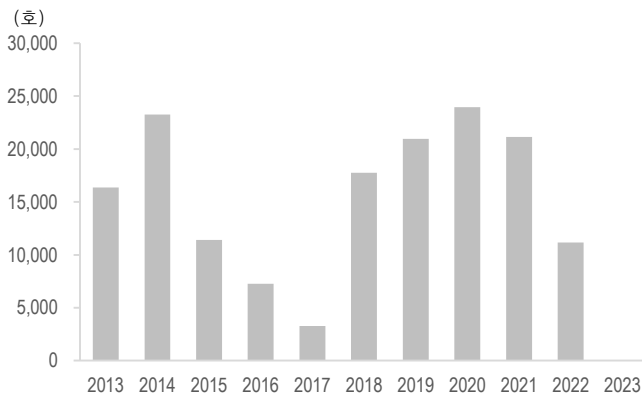
## 그렇다면 미분양 감소 시점은

### 2023년 입주 물량 넘친다

2022년 대구 주택건설 분양승인 실적은 전년 대비 감소하는 모습을 보였다. 2023년 분양 승인 실적은 전무한 것으로 조사됐다. 2023년 대구 아파트 분양 예정 물량은 7,197세대, 2024년 517세대로 집계됐다. 분양 물량 조절을 위해 분양 시기가 계속 조정되고 있으며, 2023년 1월부터 3월 현재까지 신규로 분양을 개시한 물량은 없는 것으로 나타났다.

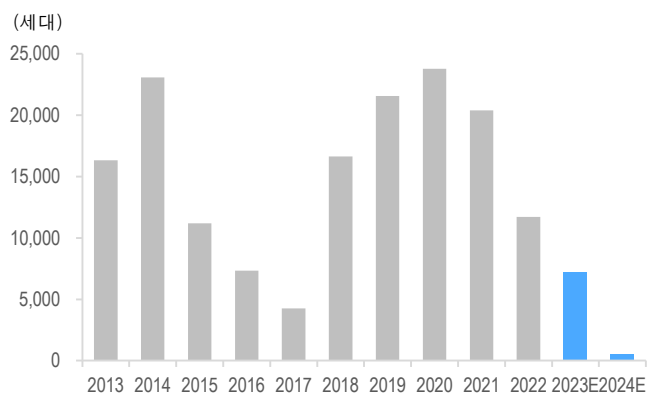
다만, 2023년 이후 입주를 앞두고 있는 물량들이 최근 10년 이래 가장 많은 규모이다. 2023년 입주 예정 물량이 36,059세대로 보통 2년여에 걸쳐 공급될 물량이 한 해에 집중되는 수준이다. 2026년까지 총 74,334세대가 공급될 예정이다. 행정구역 기준으로는 2026년까지 동구(13,261세대) 물량이 가장 많고, 수성구(11,405세대), 서구(11,378세대) 순이다. 입주 물량이 과다할 경우, 전세 매물이 늘어나거나, 매물이 적체돼 집값이 하락하는 현상이 나타날 수 있다.

대구 주택건설 분양승인 실적 추이



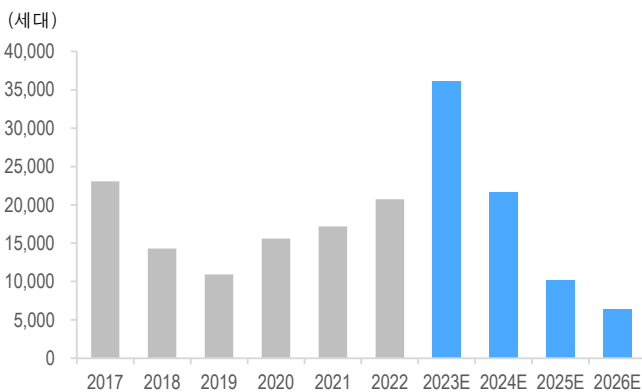
자료: 국토교통부, 유안타증권 리서치센터

대구 아파트 분양 예정 물량



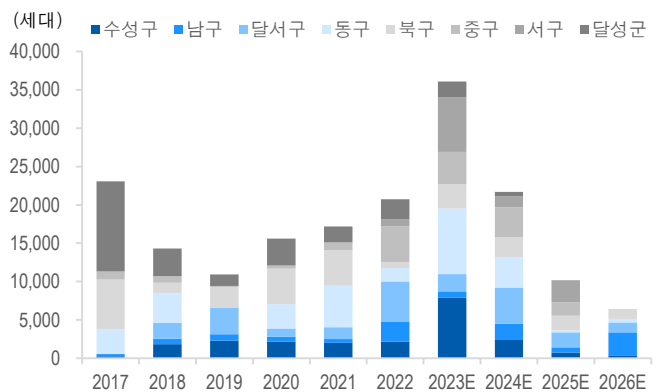
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 아파트 입주 예정 물량



자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

대구 행정구역별 아파트 입주 예정 물량



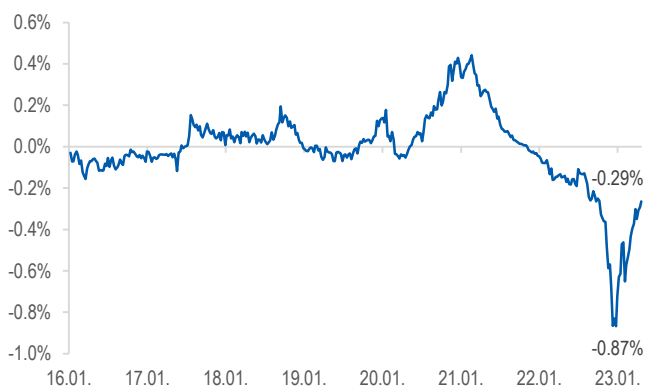
자료: REPS, 유안타증권 리서치센터

## 가격 반등 논하기에는 아직 이른 시점

주요 지역의 매매가격지수 주간 변동률은 2022년 12월부터 전국적으로 하락률이 둔화되기 시작했다. 낙폭 둔화 전 대구는 주간 변동률 -0.87%로 주요 지역 중 최고 주간 하락률을 기록했으며, 2023년 4월 최근 주간 변동률 -0.29%로 주요 지역 대비 여전히 가장 높은 하락률을 보이고 있다. 세종이 2023년 3월 반등을 시작했고, 다른 지역들도 2023년 들어 대구보다는 더 낙폭을 줄여가고 있는 모습이다.

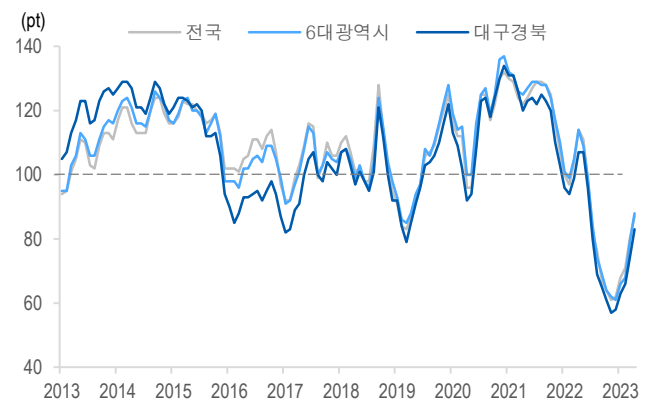
2023년 4월 대구경북의 주택가격전망 CSI는 83을 기록했다. 전망이 가장 낮았던 2021년 11월 57보다는 개선되었지만 아직 100을 하회하고 있다. 월별 가격을 전망하는 주택시장소비심리지수 역시 2022년 12월 저점보다는 개선됐으나, 2023년 3월 하락 전망이 우세한 수준이다. 대구의 매매가격지수나 가격전망 심리지수 추이를 고려했을 때 아직 대구 아파트 가격의 반등을 논하기에는 이른 시점인 것으로 판단된다.

대구 아파트 매매가격지수 주간 변동률 추이



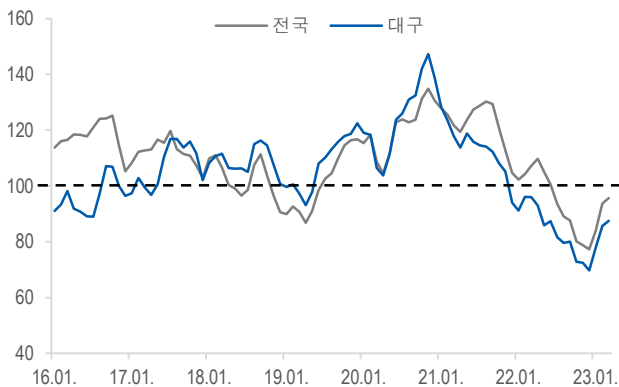
자료: 한국부동산원, 유안타증권 리서치센터

주택가격전망 CSI



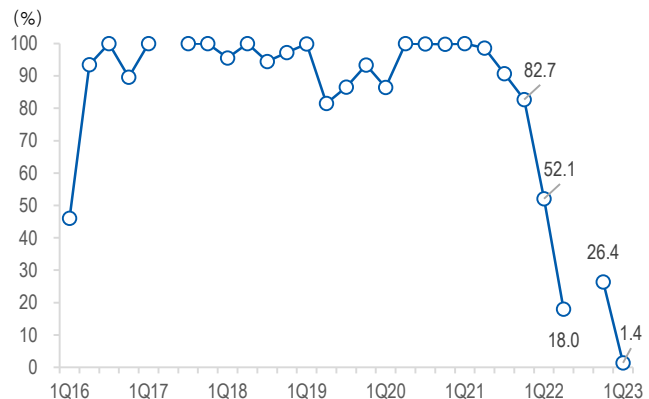
주: 지수가 100 을 넘으면 1 년 뒤 주택가격이 현재보다 상승할 것이라고 전망하는 소비자가 많음  
자료: 한국은행, 유안타증권 리서치센터

주택시장 소비심리지수



주: 지수가 100 을 넘으면 전월 대비 가격 상승 및 거래 증가 응답자가 많음을 의미  
자료: 국토연구원, 유안타증권 리서치센터

대구 민간아파트 평균 초기 분양률 추이



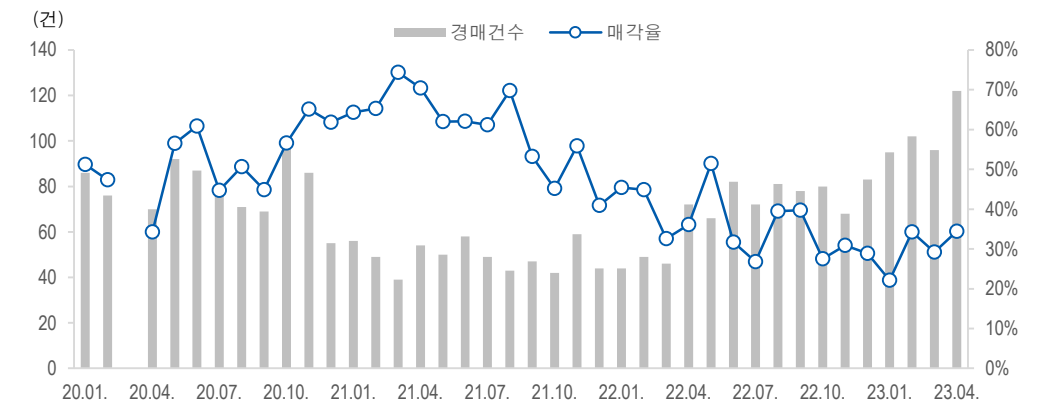
주: 초기분양률=분양 세대 수 30 세대 이상인 전국의 민간 아파트 분양 사업장 중, 분양 개시일 이후 경과 기간이 3 개월 초과 6 개월 이하인 사업장의 지역별 평균 분양률  
자료: 주택도시보증공사, 유안타증권 리서치센터

2021년 중반까지 대구 아파트 경매 시장 지표는 경매 건수 대비 매각 건수가 증가하고 매각가율이 높아지는 전형적인 호황기의 모습을 보였다. 매각가율은 2021년 3월 119.9% 고점을 기록하였다. 이후 하락하기 시작하였고, 2023년 2월 64.5%까지 하락했다. 부동산 매수심리가 얼어붙으면서 매각가율이 급락하고 있는 모습이다.

경매 물건이 쌓이면서 경매 건수도 2022년부터 증가하기 시작했다. 2021년 총 경매 건수 590건이었던 반면, 2022년 821건으로 증가했다. 고금리 이자부담과 매매가격 하락세가 겹치며 경매 건수가 증가한 것으로 보인다. 2021년 100%를 웃돌던 매각가율도 2022년 79% 수준으로 하락했다.

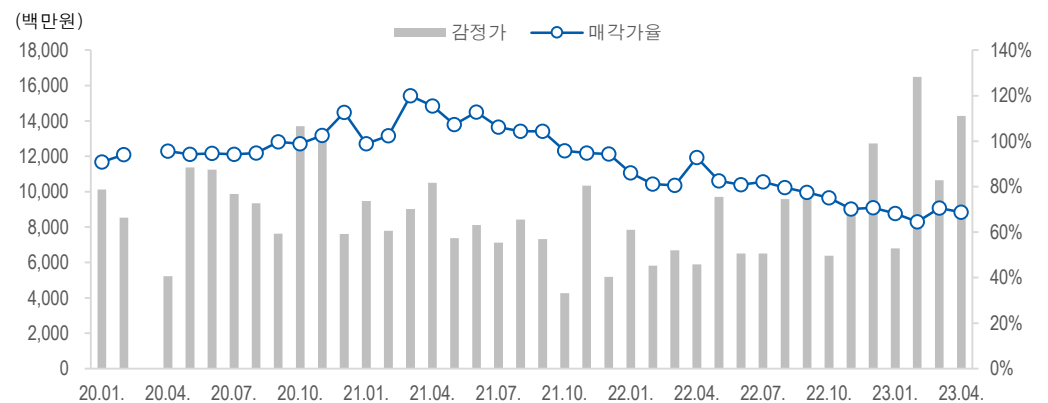
2023년 4월은 매각율 34.4%로 전월 대비 상승했으나, 매각가율이 아직 70%를 하회하는 점 등을 감안했을 때 시장 반등 시그널로 해석하기에는 다소 무리가 있다. 향후 추이를 지켜볼 필요가 있다.

대구 아파트 경매 건수 및 매각율 추이



주: 2020년 3월은 법원 경매 휴정  
자료: 법원경매정보, 유안타증권 리서치센터

대구 아파트 감정가 및 매각가율 추이



주: 2020년 3월은 법원 경매 휴정  
자료: 법원경매정보, 유안타증권 리서치센터

## 단기간 미분양 해소는 어렵다. 대구 미분양 물량 소진 시점이 주택 경기 반등 시그널

대구 미분양 물량 급증 원인 중 하나는 분양가다. 대구 분양가는 자체 상승률도 높았고, 지방 광역시 주요 지역과 비교했을 때도 높은 수준이었다. 2021년 하반기부터 매매가 하락하는 가운데 분양가는 상승 추세를 지속했다. 신축 아파트의 경우 매매가와 분양가의 차이가 축소돼 분양 물건의 가격적 이점이 희석됐다. 분양가에 대한 상대적인 부담이 더 커진 것으로 보인다.

대구는 높은 수준의 분양가를 감당할 만큼 소득이 높은 지역이 아니다. 섬유 산업 외에 뚜렷한 지역 기반 산업이 없다. 섬유 산업도 부가가치가 낮은 축에 속해 지역 소득이 높지 않다. 고부가가치 일자리가 부족하다. 이런 이유로 주택을 주로 매수하는 연령의 인구들이 일자리를 찾아 수도권이나 경북 지역으로 유출되는 문제도 있다. 즉, 주택 매수 여력이 열위에 있는 것이다. 주택 가격 대비 소득이 낮은 문제는 장기적으로 해결해야 할 문제이기 때문에 시일이 소요될 것으로 예상된다.

주택 구입을 위해 대출 등 자금 조달이 필요해 보이는데 현재 금리 수준을 감안하면 이전 대비 자금 조달 환경이 악화됐다. 주택 구입 수요 위축으로 이어졌을 것으로 보인다.

대구 미분양 물량 집중 상황이 해소되기 위해서는 충남의 사례처럼 금리, 매수 심리, 수요자들의 희망하는 분양가가 맞는 시점이 도래해야 한다. 2021년 이전 수준과 같은 금리 환경은 요원해 보인다. 새로운 금리에 적응할 시간이 필요하다. 미분양 적체로 인해 대구 지역 전반적으로 부동산 매수 심리 자체가 위축된 상황이다. 아파트 가격 하락 추세가 지속되고 있고, 상승에 보수적으로 반응하는 대구 시장 특성을 감안했을 때 아직 가격 반등에 대해 낙관적으로 전망하기에는 이른 시점이라는 판단이다. 대구 주택 경기 약세가 지속될 것으로 예상된다. 단기간 내 유의미한 추세 전환은 쉽지 않아 보인다.

대구 미분양 물량이 유의미하게 소진되는 시점은 주택 경기 반등 시그널로 해석될 수 있을 것이다. 지역별로 물량 소진 속도가 차별화될 것으로 예상된다. 수성구 미분양 주택 물량 소진 추이에 주목할 필요가 있다.

- 이 자료에 게재된 내용들은 본인의 의견을 정확하게 반영하고 있으며 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 작성되었음을 확인함(작성자: 신연화, 이소윤).
- 당사는 동 자료를 전문투자자 및 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.

본 자료는 투자자의 투자를 권유할 목적으로 작성된 것이 아니라, 투자자의 투자판단에 참고가 되는 정보제공을 목적으로 작성된 참고자료입니다. 본 자료는 금융투자분석사가 신뢰 할만 하다고 판단되는 자료와 정보에 의거하여 만들어진 것이지만, 당사와 금융투자분석사가 그 정확성이나 완전성을 보장할 수는 없습니다. 따라서, 본 자료를 참고한 투자자의 투자결정은 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.