

주택사업 리스크 부각 & 모니터링 요소

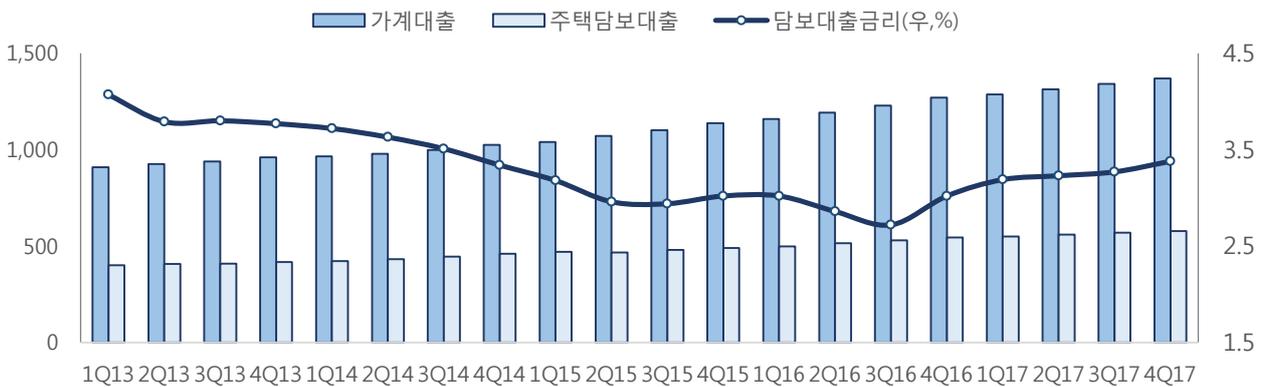
2018.06.28

□ 규제 강화, 입주물량 증가, 금리상승으로 주택사업 수급여건 악화 완연

- 2017년 정부의 부동산(8.2) 대책 및 후속조치(9.5)와 가계부채 종합대책(10.24)을 통해 투기수요 차단 및 다주택자 투자수요 억제 방안 시행: 투자수요 위축으로 거래량 감소와 가격 상승 둔화 또는 하락
- 2015년 이후 대규모 공급('15년 52만호, '16년 45만호, '17년 33만호)으로 2018년 입주물량 급증('18년 입주예정물량 45만호 vs. '01~'16년 평균 29만호): 가격하락과 함께 시장교란 요인으로 작용
- 시장금리 상승 기조, 특히 주택담보대출 억제와 함께 대출금리 상승전환으로 투자수요 위축 불가피

[가계대출 및 주택담보대출 금리]

(단위: 조원)



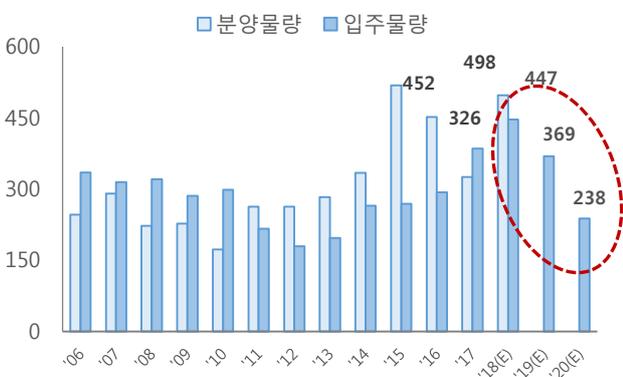
자료: 한국은행

□ 지방 미분양 물량 증가, 수도권으로 확산 가능성 확대

- 지방을 중심으로 미분양 물량 증가, 최근 들어 수도권지역으로 미분양 물량 확산 조짐

[아파트 분양 및 입주물량]

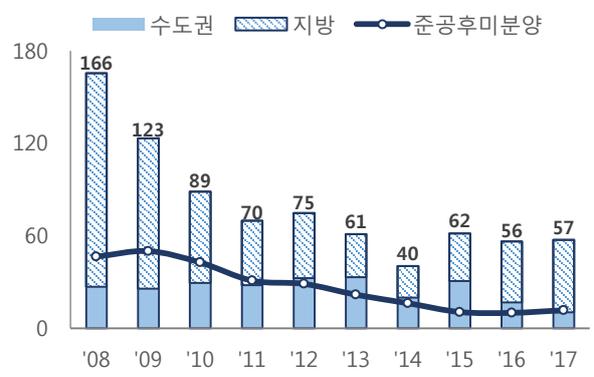
(단위: 천호)



자료: 부동산114

[아파트 미분양 추이]

(단위: 천호)

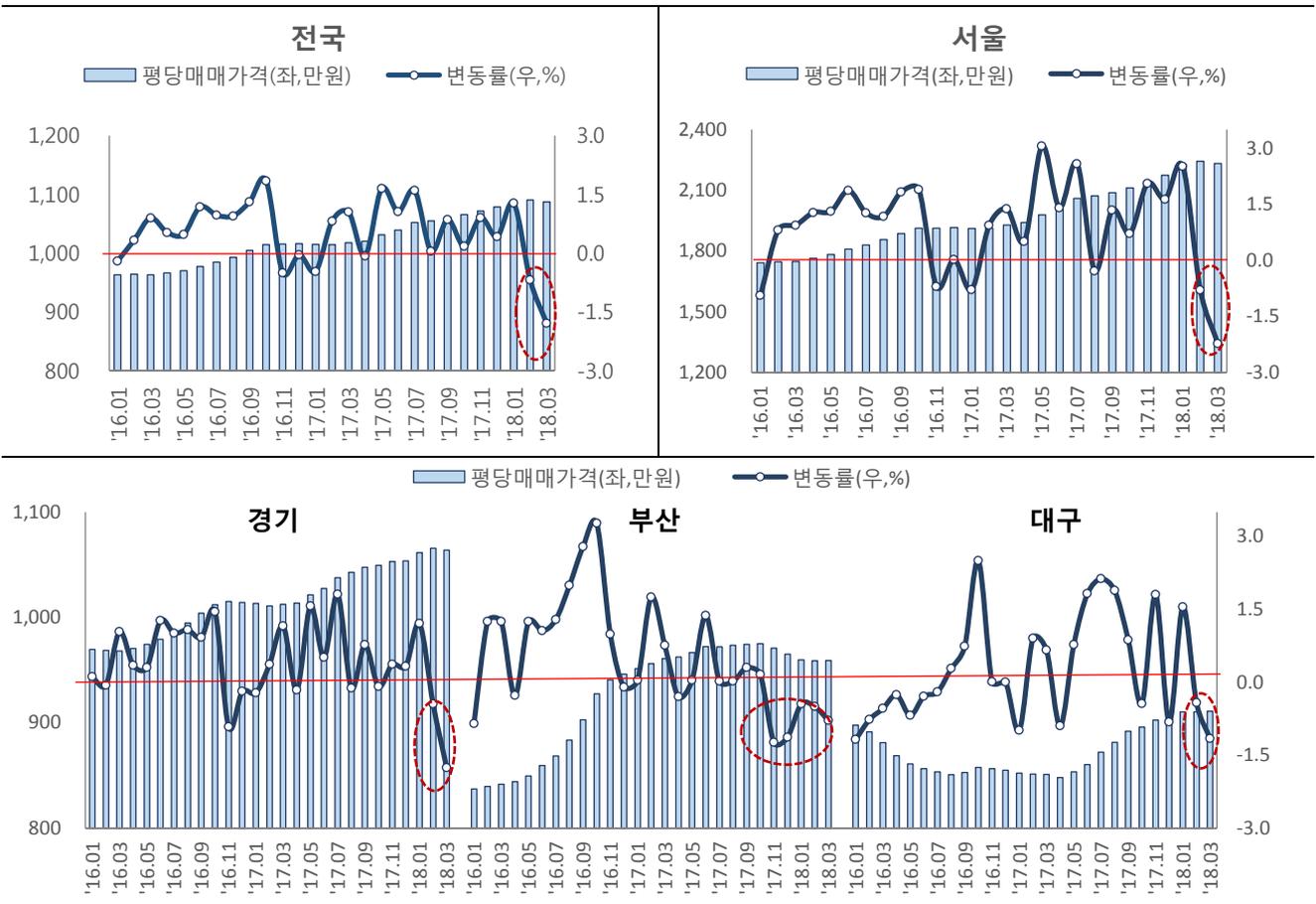


자료: 국토교통부

□ 아파트 매매가격 하락 기조, 주택사업 리스크 부각

- 2017년 3Q 이후 지방을 중심으로 아파트 실거래가격 하락 기조, 최근 들어 지방의 가격하락 폭이 확대되는 가운데 하락양상이 서울을 포함한 전국으로 확산
- 아파트가격 하락이 확대될 경우, 진행사업지의 분양률 부진, 신규 분양사업 추진 지연 및 완공사업지의 입주리스크 확대 등으로 주택사업 전반의 리스크 부각
- 단기적으로 기존 사업지의 분양성과에 힘입어 영업실적은 양호하게 유지되나, 중기적 관점에서는 신규 분양 감소와 진행사업지에서의 운전자금부담으로 수익성 저하 및 재무부담 확대 불가피

[아파트 실거래가격 및 가격변동률]



자료: 부동산114

□ 주택건설사 모니터링 포인트

- 주택시장 동향(공급물량, 미분양 추이 등) 및 정부의 규제정책 방향
- 진행중인 사업지의 분양률 추이 및 준공사업장의 입주 실적
- 신규 분양사업 추진 여부 및 사업성(사업지역, 분양가격, 분양률 추이 등)

[유의사항]

- 1) 신용등급은 특정 금융투자상품, 금융계약, 발행자 등의 상대적인 신용위험에 대한 현재시점에서의 서울신용평가주의 의견입니다. 신용등급은 신용위험을 제외한 다른 위험(시장가치 변동위험, 유동성위험, 운영위험 등의 여타 위험)에 대해서는 설명하지 않습니다. 특히, 구조화금융상품의 신용등급은 법령, 조세제도의 변경 등에 따라 발생하는 위험을 반영하지 않습니다. 또한 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 현재 또는 과거 사실에 관한 서술이 아니며, 당사 고유의 평가기준에 따라 신용위험에 대하여 예측한 의견으로서, 이러한 예측정보는 실제 결과치와 다르게 나타날 수 있습니다. 신용등급 및 당사 간행물에 포함된 견해는 환경변화 및 당사가 정한 기준에 따라 변경 또는 취소될 수 있습니다.
- 2) 신용등급, 평가의견 및 간행물은 금융투자상품에 대한 투자자문을 의미하지 않으며, 특정 증권의 투자의사결정(매매, 보유 등)을 권유하는 것이 아닙니다. 신용등급이나 평가의견, 간행물 등은 정보이용자의 투자결정을 대신할 수 없으며, 정보이용자의 투자결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다. 정보이용자들은 유가증권, 발행자, 보증기관 등 투자대상의 위험에 대해 자체적인 분석과 평가를 통해 투자에 대한 의사결정을 하여야 합니다. 특히 당사의 신용등급과 간행물은 개인투자자들이 이용하는 것을 전제로 하고 있지 않으며, 따라서 개인투자자들이 당사의 신용등급과 간행물을 이용하여 투자의사결정을 하는 것은 바람직하지 않습니다.
- 3) 신용평가서, 평가의견, 간행물 등 보고서는 평가대상자 또는 의뢰인이 제출한 자료와 각종 공시자료 등 당사가 객관적으로 정확하고 신뢰할 수 있다고 판단한 자료원으로부터 수집한 자료에 근거하고 있으며, 당사는 평가대상자 또는 의뢰인으로부터 제출자료에 거짓이 없고, 중요사항이 누락되지 않았으며 중대한 오해를 유발하는 내용이 들어있지 않다는 확인서를 받고 있습니다. 당사는 평가대상자 또는 의뢰인이 정확하고 완전한 정보를 적시에 제공한다는 전제하에 신용평가업무를 수행하고 있으며, 신용평가 과정에서 이용하는 정보에 대해 별도의 실사나 감사를 실시하고 있지 않습니다. 또한 신용평가의 특성 및 자료원의 제한성, 분석자, 분석도구 또는 기타 요인에 의한 오류의 발생가능성이 있기 때문에 신용등급 결정시에 활용되었거나 본 보고서에 주요 판단근거로서 제시된 어떠한 정보에 대해서도 그 정확성, 적합성 또는 충분성을 보증하지 않으며, 제공된 정보의 오류, 시기 및 허위, 미제공 등에 따른 결과에 대하여 당사는 어떠한 책임도 부담하지 않습니다.
- 4) 신용등급 및 본 보고서에 반영되었거나 포함되어 있는 정보 및 기재내용의 정확성, 완전성 및 적합성을 당사가 보증하거나 확약하지 않습니다. 본 보고서에 포함된 모든 정보들은 신용등급 부여에 필요한 주요 판단 근거로서 제시된 것이며, 평가대상에 대한 모든 정보가 기재된 것은 아닙니다. 또한, 당사는 고의 또는 중대한 과실에 기인한 사항을 제외하고 신용등급 및 본 보고서에 포함된 정보의 이용으로 발생하는 어떠한 손해 및 결과에 대해서도 책임지지 않습니다.
- 5) 본 보고서에 수록된 모든 정보의 저작권은 서울신용평가(주)의 소유입니다. 따라서 당사의 사전서면동의 없이는 무단 전재되거나 복사, 인용, 재판매 또는 유포될 수 없습니다.