
2021년 10월 1주 부동산동향 찌라시

2021. 09. 30.(목)

제 공 : 와이낫플래닝(주)

목차

1. 아파트 청약 시 재당첨 제한 -정성훈 상무-
2. 주택 시장을 읽는 법 -김보원 대리-
3. 금리 인상으로 집값 잡힐까? -정복선 사원-
4. REIT주식과 케이스 셀러 주택 가격 지수 연관성 -양승원 사원-

① 아파트 청약 시 재당첨 제한

지난번 주택 청약과 관련하여 지역우선공급제도에 관해 정리해 보았습니다. 이번에는 투기과열지구나 청약과열지역과 같은 규제지역에서 주로 문제되는 주택 청약 시 재당첨 제한에 관해 정리해 보았습니다.

재당첨 제한의 목적은 과거 당첨된 적이 있는 세대주나 세대원의 당첨을 일정 기간 제한함으로써 당첨된 적이 없는 신규 주택 수요의 당첨 확률을 높여 주택 구매의 형평을 구현하는데 있습니다.

재당첨 제한을 적용받는 당첨자에게는 정당 당첨자 외에 당첨 후 계약을 하지 않거나 계약 후 스스로 취소한 경우, 부정행위 또는 부적격으로 취소된 경우도 포함됩니다.

재당첨 제한에는 기본적으로 (1)규제지역에 해당하여 과거 5년 이내에 세대원 중 다른 분양 주택 또는 정비사업 조합원 등의 당첨자가 있어 1순위 청약자격이 제한(2순위로는 청약 가능)되는 경우와 (2)세대원 중 일부가 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택에 당첨된 세대에 속하여 1순위 청약은 가능하나 가점제 적용대상에서 제외되는 경우가 있습니다. 그 외 당첨 후 계약을 취소한 경우, 공급질서 교란행위(청약통장 거래, 청약자격 거래, 불법 전매, 미분양 주택 임의 분양 등), 부적격 당첨 등도 재당첨 제한을 적용받습니다.

그러므로 투기과열지구, 청약과열지구와 같은 규제지역이 아닌 지역에서 공급되는 아파트에 청약할 경우 과거 5년 이내 당첨되었다 하더라도 원칙적으로 청약이 가능합니다. 다만 이 경우에도 2년 이내 가점제로 당첨된 적이 있는 세대에 속한 자는 추첨제는 가능하지만 가점제로는 청약할 수 없습니다.

공급질서 교란행위로 취소된 경우는 규제지역과 무관하게 10년간 청약 자격

이 제한되며, 그 외 부적격으로 당첨이 취소된 경우 위촉지역 3개월, 규제지역 및 수도권 1년, 그 외 지역 6개월간의 청약 자격 제한이 부과됩니다.

정상적인 당첨의 경우 당첨된 자는 당첨된 세대원에 속하게 되어 추후 규제 지역 청약 시 세대원 모두 당첨이 제한되지만, 공급질서 교란행위나 부적격에 의한 재당첨 제한은 세대원 모두에 미치지 않고 당첨자 본인에게만 적용되기 때문에 그 외 세대원의 당첨에는 영향을 미치지 않습니다.

또한 공급질서 교란 행위에 의해 계약 취소된 주택을 재공급하는 경우에는 세대원 모두 재당첨 제한에 해당하지 않을 필요는 없고 공급신청자와 배우자만 재당첨 제한에 해당하지 않으면 됩니다. 다만, 이 경우에도 추후 재당첨 제한 주택 청약 시에는 공급신청자 및 배우자와 동일한 세대에 속한 자는 세대 내 당첨자가 있는 경우에 해당하여 세대원 모두 재당첨 제한을 적용받게 됩니다.

규제지역 내에서 미분양 주택을 분양받는 경우(무순위 청약)에도 해당 단지가 청약에서 (1)미달이 되지 않은 경우(청약에서 경쟁이 발생한 경우)와 (2)미달된 경우(청약에서 경쟁이 발생하지 않은 경우)로 구분하여 전자는 당첨자로 관리되고 후자는 당첨자로 관리되지 않는 점을 주의할 필요가 있습니다. 그러나 비규제지역에서는 청약 시점 경쟁 여부와 무관하게 무순위 청약에 당첨되어도 재당첨 제한이 없습니다.

수도권의 경우는 과밀억제권역에서의 당첨 여부와 면적에 따라 향후 규제지역 내 청약 시 1~5년 사이의 재당첨 제한이 시행되고 있고, 2020년 4월 17일부터는 투기과열지구 내 정비조합 주택 및 토지 임대부 주택은 5년간, 청약과열 지역에서 당첨된 경우 7년간, 분양가 상한제 적용주택이나 투기과열지구에서 당첨된 경우 10년간 규제지역 내 청약 시 재당첨이 제한됩니다. 따라서 비규제 지역에서는 위 기간 내에 있더라도 청약이 가능합니다.

재당첨 제한과 관련하여 유의하여야 할 점은 당첨자 발표일을 기준으로 당첨자로 관리되기 때문에 당첨자 발표일이 같은 단지에 중복 청약할 경우 재당첨 제한에 의한 부적격이 발생할 수 있는데, 재당첨 제한이 있는 아파트와 재당첨 제한이 없는 아파트에 중복청약하는 경우 재당첨 제한이 있는 단지는 재당첨 제한 기간 위반으로 부적격에 해당하지만 재당첨 제한이 없는 단지에 청약하는 경우는 부적격에 해당하지 않으므로 중복 청약 시 참고할 필요가 있습니다.

<와이낫플래닝 정성훈 상무 (ynp020@ynp.uplusworks.co.kr)>

② 주택 시장을 읽는 법

분양대행 현업에 종사하면서 하는 주 업무는 분양성을 검토하는 것이다. 한마디로 이 사업을 진행해도 분양을 하는 데 큰 무리가 없는 시장여건인지를 평가하는 것인데 중요한 것은 사실 기반의 데이터로 시장을 읽어 내는 것이다.

시장 환경을 읽을 때 제일 먼저 보게 되는 데이터는 (1)인구 및 세대수 추이다. 요즘 전 세계에 퍼지는 新부동산 트렌드인 ‘메가시티’라는 개념에서 한국은 인구 1,000만 동남권 메가시티의 탄생으로 지방부활의 신호탄이 될 수 있다고 말하고 있다. 이 문장을 해석하면 인구가 늘어난다는 것은 인프라 생성 및 지역의 확장을 의미하는데 이는 現 산업의 특성상 인구의 밀집화가 곧 지역 경쟁력이기 때문이다. 인구의 증가를 예견하는 지표 중 하나는 사업체수의 증가인데 이는 곧 일자리수의 증가이며 인구가 모일 수 있는 여건이 된다는 것을 말한다. 여기서 제일 중요한 것은 향후 핵심 인력이 움직일 만한 대기업 본사의 전입 여부이다.

그다음 크게 주택의 (2)공급 (3)가격 (4)거래 데이터를 보게 되는데, 입주 단지의 공급량에 따라 주택의 수요를 예측할 수 있다. 최근 공급된 물량이 평균을 상회한다면 그 지역은 주택 포화 상태라 보이며 분양하기 까다로운 현장이라고 할 수 있다. 최근 대구시장의 경우 청약의 경우 무순위까지 출현하고 있는데 이는 대구시 전체를 봤을 때 공급 입주 물량이 평균을 상회하고 있는 포화 상태이다. 만약, 반대로 공급량이 적고 전세가율은 올라가고 있는 추세라면 분양 대기 수요자가 많은 시장이라고 볼 수 있다. 마지막으로 가격, 거래량을 교차 분석하게 되면 주택 매매가격이 올라가는 중에 거래 또한 활발하다는 것은 시장이 좋다는 신호인데 단, 거래를 볼 때 중요한 것은 매수자의 외지, 내지 비율도 체크해 볼 필요성이 있다. 외지 비율 높다는 것은 투자세력이 높은 지역으로 안정적인 시장이 아닐 수도 있기 때문이다.

물론, 이렇게 데이터로만 시장을 읽기에는 소비자의 심리가 반영되지 않았기

때문에 시장 상황을 정확히 체크하기 위해서는 시장조사는 필수이며 더불어
거시적인 경제 흐름을 알고 있어야 한다.

<와이낫플래닝 김보원 대리 (ynp032@ynp.uplusworks.co.kr)>

③ 금리 인상으로 집값 잡힐까?

한국은행 금통위(금융통화위원회)는 8월 26일 기준금리를 0.25% 인상을 확정 지으며 현재 우리나라 기준금리는 0.75%가 되었습니다. 20년 5월 이후 15개월 만의 인상이지만 아직까지 저금리 상태를 벗어나지 못하고 있습니다. 우리나라는 20년 3월 첫 0% 금리에 접어들고 예기치 못하게 코로나19가 장기화되면서 소비심리 또한 위축되어 한동안 금리 인상의 시기를 놓쳤습니다.

또한 계속되는 저금리 상황과 시중에 많이 풀린 현금이 투자심리를 자극하여 부동산과 주식 등으로 쏠리는 형상이 빚어지며 이는 결국 가격 상승으로 이어졌습니다. 무엇보다 서울·수도권에 신규 입주물량이 부족했던 점도 큰 영향을 끼쳤다고 생각합니다.

※기준금리 변동내역

-20년 2월 27일 1.25%

-20년 3월 16일 0.75%

-20년 5월 28일 0.5%

-21년 8월 26일 0.75%

계속되는 부동산 가격 상승으로 금융당국과 정부는 대출을 지속적으로 규제하며 코로나 이후 시장에 풀린 돈을 줄이고 있습니다. 정부는 이번 금리 인상이 부동산 시장에 큰 영향을 끼쳐 집값 안정화에 도움이 될 것이라고 말하고 있는데 과연 금리 인상이 집값을 안정화 시키는데 큰 역할을 할 수 있을지 의문입니다.

한국은행이 공개한 보고서에서는 기준 금리가 0.25% 포인트 인상하면 가계 부채 증가율과 주택 가격 상승률이 향후 1년간 0.4%와 0.25% 포인트 감소하는 것으로 추정했습니다. 하지만 현재 부동산 시장은 금리 인상의 영향이 거의 없다고 봐도 무방할 정도로 전국적으로 신고가를 갱신하고 있습니다. 그동안 정부에서 금리 인상 시그널을 계속해서 보냈지만 실제

시장에서는 전혀 영향이 없는 모습입니다.

그 이유는 이미 주택 담보대출과 개인 신용대출을 옥죄면서 돈을 빌리기가 쉽지 않은 상황이며 개인이 부담하는 월 이자가 크지 않기 때문입니다. 과거에도 2005년 3.25%였던 기준금리를 2년 동안 1.75% 포인트 인상하면서 기준금리를 5%까지 인상했던 적이 있었습니다. 하지만 정부가 예상했던 것과 반대로 집값은 금리 인상을 진행했던 2년 동안 주택 매매 지수는 10.3% 포인트가 올랐습니다. 이처럼 금리 인상이 꼭 부동산 가격을 안정화시킨다는 말은 정답이 아닙니다.

당시에도 지금처럼 주택 공급이 부족했던 시기였고 수요가 공급을 못 따라가는 시기였습니다. 주택 가격은 금리의 영향 보다 수요•공급의 영향이 더 크다는 걸 과거 데이터로도 알 수 있습니다. 주관적인 관점에서 보면 이번 금리 인상은 주택시장 안정화에 미미한 영향을 미칠 것으로 보입니다. 그러나 앞으로 몇 차례 금리 인상이 진행되고 공급이 함께 진행된다면 곧 안정궤도를 찾지 않을까요?

<와이낫플래닝 정복선 사원 (ynp060@ynp.uplusworks.co.kr)>

④ REIT주식과 케이스 쉘러 주택 가격 지수 연관성

*왜?

코로나 이후 전세계 부동산 시장이 가파른 상승세를 보여주고 있다. 영국 부동산 정보업체 나이트 프랭크가 조사한 Global House Price Index에 따르면 한국의 2021년 1분기 주택가격은 1년 전에 비해 5.8% 상승했다. 이는 터키(32%), 뉴질랜드(22.1%), 미국(13.2%), 영국(10.2%), 독일(8.1%)에 비교하면 턱없이 부족한 상승률이다.

큰 상승장 속에 반드시 큰돈이 있어야만 부동산 상승에 편승할 수 있을까? 또 부동산의 단점인 환금성을 어느 정도 해결할 수 있는 방법은 없을까? 필자는 리츠주(REITs)를 분석하여 투자한다면, 부동산을 소유한 효과, 환금성 확보가 가능하다고 생각한다.

*REITs 주?

REITs는 1960년 드와이트 D. 아이젠하워(미국 34대 대통령)가 모든 사람들에게 부동산 투자 기회를 주기 위해 제정하였다. 2021년 현재 전 세계적으로 최소 39개국이 REIT를 설립하였다. REIT는 부동산 소유 회사이며, 사무실, 아파트, 창고, 병원, 쇼핑센터, 호텔 등 다양한 상업용 부동산을 소유하고 있다.

아래는 미국 SEC investor bulletin에 따른 REIT주 주요 자격 요건들이다.

- 완전히 양도 가능한 주식이 있어야 한다.
- 설립 후 최소 100명의 주주가 있어야 한다.
- 적어도 자산의 75% 이상을 부동산에 투자해야 한다.
- 기업의 매출 최소 75%는 월세 수입, 부동산 대출금의 이자, 부동산 판매 수익에서 발생해야 한다.
- 최소 90% 이상의 과세소득을 매년 주주들에게 환원해야 한다. (배당지급)

리츠주는 부동산 임대수익부터, 매매 차익까지 모든 수익을 환원해야 한다. 결국, 리츠주에 투자한다는 것은 부동산을 소유한 효과를 가져오게 된다. 그리고 주식 형태이므로 언제든지 팔아서 차익을 실현 가능하므로 환금성도 뛰어나다.

하지만 주의해야 할 점도 존재한다. 해당 리츠주가 소유한 부동산 임차인이 어떤 기업의 재무건전성, 현금흐름성, 성장성을 반드시 확인해야 한다. 또한 부동산의 성격상 종류(회사 건물, 물류창고, 쇼핑센터, 호텔, 아파트 병원, 데이터센터 등)에 따른 수익성이 달라질 수 있기에 부동산을 잘 알고 있다면 Office REITs, Industrial REITs, Retail REITs, Lodging REITs 등 특정 종류만 취급하는 리츠를 고려해 보는 것도 좋은 선택이다.

*케이스 쉐러 주택 가격지수와 리츠주 연관성?

케이스 쉐러 주택 가격지수는 경제학자와 스탠더드 앤드 푸어스(신용평가회사)가 함께 연구를 해서 만든 주택 가격 지수이다. 미국의 주요 10대 도시와 20대 도시를 나눠서 10 city index와 20 city index, national index로 구분한다.

-10대 도시: 보스턴, 시카고, 덴버, 라스베이거스, 플로리다, 로스앤젤레스, 뉴욕, 샌디에고, 샌프란시스코, 워싱턴

-20대 도시: 보스턴, 시카고, 덴버, 라스베이거스, 플로리다, 로스앤젤레스, 뉴욕, 샌디에고, 샌프란시스코, 워싱턴, 탬파 베이, 애틀랜타, 디트로이트, 미니애폴리스, 샤를로트, 클리블랜드, 포틀랜드, 댈러스, 시애틀, 피닉스

현재 매달 2%가 지속적으로 상승하고 있으며, 2021년 6월 말기준으로 1년 전보다 18.6% 올랐다. 이는 1987년 지수 작성 이후 최대 상승률이다.

그렇다면 케이스 쉐러 주택 가격지수와 리츠주 연관성은 있을까? 리츠주들

을 트래킹하는 The MSCI US REIT Index를 통해 비교해 보았다.(월간 주택 가격지수상승률/ 월간 MSCI US REIT INDEX 상승률) 2020년 3월 코로나 이후를 보았고, 매월 상승률로만 비교했을 때 평균 절댓값 오차는 7% 차이였다. 상승률 오차 1위는 2020.03 (-26.4%/3.5%), 오차가 안나는 2020.07 (3%/3.5%)이었다. 전체 평균 오차가 7%라는 것은 매우 크며, 연관성은 거의 없다고 판단한다. 오차의 발생 원인은 아마 주택가격의 상승과 모든 종류의 부동산 임대수익, 매매시세차익의 차이 때문에 발생하는 오차라고 생각된다.

<와이낫플래닝 양승원 사원 (ynp054@ynp.uplusworks.co.kr)>

⑤ 마무리 글

부동산 동향 짜라시는 저희 와이낫플래닝 임직원들이 평소 부동산 시장조사, 업계 관계자 인터뷰, 개인적인 직간접 경험을 토대로 기삿거리를 만들어 공유하고자 기획되었습니다. 기존에 보시던 딱딱한 보고서 형태의 리포트를 지양하고, 가벼운 읽을거리를 지속적으로 제공하고자 합니다. 다만, 제목처럼 부동산 동향 짜라시으로써 팩트에 기인하긴 하지만 다소 주관이 개입될 수 있음을 감안하여 주시기 바랍니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 전무>