
2021년 10월 4주 부동산동향 찌라시

2021. 10. 20.(수)

제공 : 와이낫플래닝(주)

목차

1. 무순위청약 법 개정 이후 인기지역과 비인기지역 온도차이

-이종훈 상무-

2. 의도가 무엇인지 궁금할 따름이고... -정성훈 상무-

3. 서울 분양가 상한제 시행 이후 -김신영 대리-

4. '매물도 없는데 대출까지.. 답이 안보이는 전세난' -이소율 대리-

① 무순위청약 법 개정 이후 인기지역과 비인기지역 온도차이

무순위 청약은 최초 입주자 모집 시 경쟁이 발생하여 정당계약에서 예비입주자 추첨까지 끝난 상태에서 잔여물량이 발생한 경우 재차 모집공고를 통해 청약이 가능한 조건을 의미합니다.

과거 무순위 청약의 경우 주택소유 관계없이 청약신청이 가능했고, 재당첨 제한 규정이 적용되지 않았기 때문에 다주택자들도 너, 나 할 것 없이 청약이 가능한 제도이기 때문에 유주택자가 당첨되거나 투자로 활용되는 경우도 많아서 실질적으로 무주택자에게 기회가 돌아가지 못하게 되는 문제가 제기되어 왔습니다.

과거 최초 무순위 공급 이후 잔여세대가 추가로 발생하였을 경우 사업주체에서 선착순 임의공급이 가능하였다면, 현재에는 2021.5.28 개정된 법규에 따라 무순위 절차를 준수하여 공급하여야 합니다. 따라서 무순위 청약으로 경쟁률 1:1이상이 발생하여 입주자 및 예비입주자를 선정하였으나 추가로 잔여물량이 발생한 경우 다시 청약Home에 의뢰하여 대행수수료를 납부하고 동일한 무순위 청약 절차를 재차 반복하여 공급하여야 합니다.

성년자이면서 해당 주택건설지역에만 거주하는 무주택세대 구성원을 대상으로 무순위 청약의 방법으로 공급하여야 하며, 예비입주자 비율은 최대 900%까지 가능합니다. 단, 무순위 청약을 실시하였으나 경쟁률 1:1미만인 경우 잔여물량은 선착순 공급으로 가능합니다.

규제지역(투기과열지구 및 청약과열지역)에서는 의무적으로 청약Home에 청약 접수 및 입주자선정을 의뢰 하여야만 하나, 비규제지역의 경우 무순위 물량 공급 시 사업주체에서 따로 공급방법을 정하여 공급할 수 있습니다. 그러나 청약 자격(무주택세대구성원)을 확인하기 위해 청약Home을 통해 별도의 수수료를

내고주택소유 사실 검색 업무를 진행해야만 하는 번거로움이 생겼습니다.

인기지역 같은 경우 과천지역에서는 지식정보타운단지 부정청약 의심 사례로 적발된 당첨분 약 200세대가 내년에 무순위 청약물량에 나온다는 소문 때문에 법 개정으로 해당 지역거주요건을 충족 계획으로 무주택자 수요자들에게 자금 부담이 적은 반지하 월세 등이 인기라는 최근 언론보도 기사가 나오기도 했습니다.

비인기지역은 해당 건설지역 지역거주자 대상 및 무주택세대원 자격 요건 등에 따라 무순위 청약 가망수요가 그만큼 적을 것으로 예상되어 무순위 청약제도 미분양으로 처리해 해당지역 거주자 외 또는 다주택자에게도 투자하게 한다면 소외된 지역분양시장 활성화를 위해 다시금 재검토가 필요할 것으로 생각이 됩니다.

<와이낫플래닝 이종훈 상무 (ynp026@ynp.uplusworks.co.kr)>

② 의도가 무엇인지 궁금할 따름이고...

현 정부의 다양한 부동산 규제로 주택 거래량 감소는 차치하고 사업주체의 수익 감소로 공급량이 급감하고 있다.

국토교통부 통계에 따르면 현 정권이 들어서기 전 4년간 전국적으로 2,473,702세대(연평균 648,400여 세대)의 착공승인이 이루어졌으나, 현 정부 출범 후인 2017년~2020년 4년간 2,020,240세대(연평균 505,000여 세대)의 착공승인이 이루어져 구정권 대비 약 80%수준의 실적을 보이고 있다.

분양가 상한제, 고분양가관리지역 등 각종 규제로 사업 마진이 작아지며 사업주체 측에서 감히 아파트 시행에 엄두를 못 내다보니 공급 자체가 줄어든 것으로 풀이된다.

그렇지만 이런 공급 부족으로 결국 아파트 가격 안정을 목적으로 했던 선량한 정부의 의도와는 달리 공급 감소에 따른 신규 주택 희소성으로 아파트 가치만 높여주며 곳곳에서 청약 열풍이 불고 당첨만 되면 로또라는 소리가 들려온다.

아파트뿐만 아니라 단독주택, 주거형 오피스텔, 생활형 숙박시설 등 주거로 쓸 수 있는 모든 부동산들의 가격이 덩달아 치솟고 있다.

KB통계에 따르면 9월말 기준, 서울 아파트값 3.3㎡당 평균 가격은 4,625만원으로 현 정권 출범 시기인 2017년 5월 2,326만원 대비 약 두 배가량 상승하였다.

4년 만에 집값 100% 상승이라는 초유의 대기록을 달성할 줄이야...

아파트 분양을 한다고 청약을 넣으면 경쟁률이 어머어마해서 웬만한 가점으로는 당첨되기도 어렵고 규제지역의 경우 84타입은 100% 가점이라 점수가 낮은 젊은층이나 부양가족이 많지 않은 세대는 아예 당첨이 불가능한 상황이다.

최근 정부도 문제점을 깨달았는지 오피스텔과 도시형 생활주택의 규제를 대폭 완화하여 공급량을 늘리겠다고 나서고 있다.

그런데 도대체 이해가 안 되는 것이 주택이 부족하면 주택에 관한 규제를 풀어야지 왜 썩똥맞게 오피스텔이나 도시형 생활주택의 규제를 완화해서 아파트 대체상품을 늘려가는가 하는 점이다.

실책을 인정하고 싶지 않은 탓일까? 어차피 오피스텔, 도시형 생활주택을 늘리면 상업지역이나 준주거 등 소음이나 교육 환경이 좋지 않아 아파트 대비 주거환경은 열위일 수밖에 없을 텐데 결국 주거 환경이 좋지 않은 주거 대체상품을 비싼 값으로 구입할 수밖에 없는 국민들만 피해를 보게 된다.

그럴 바에야 그냥 아파트에 관한 규제를 풀어 공급을 늘리는 게 낫지 왜 기형적 주택 공급을 유도하는 것인지 의도를 알 수가 없다.

비록 국토가 작아 부동산 수급에 국가의 개입이 필요한 것은 사실이겠지만, 수요와 공급의 균형에 의해 가격이 결정되는 시장경제가 지배하는 사회에서 지나친 공권력 개입의 부작용만 보여준 사례가 아닌가 싶다.

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

③ 서울 분양가 상한제 시행 이후

2017년 8월 2일 부동산 규제(서울 투기과열지구, 서울 투기지역 지정)가 시행된 이후 부동산관련 뉴스가 끊임없이 흘러나오고 있다. 아이러니하게도 매해 강력하다고 주장하는 부동산 규제를 시행하지만 부동산가격의 꾸준한 상승세를 보여주고 있다. 그중, 2019년 12월 16일 주택시장 안정화방안을 고시하였고 2020년 07월 29일 민간택지에도 본격적인 분양가상한제가 시행되었다.

민간택지 분양가 상한제가 적용된 지역은 서울 13개 구(강남, 서초, 송파, 강동, 영등포, 마포, 성동, 동작, 양천, 용산, 중구, 광진, 서대문), 광명, 하남, 과천의 일부 지역으로 지정되었다. 로또청약”이란 단어가 더더욱 열풍이다. 기본형 건축비가 정해져있기 때문에 주변 아파트보다 현저히 낮은 가격에 분양받을 수 있기 때문이다.

민간택지 분양가 상한제 이슈로 최근 논란인 강동구의 둔촌 주공아파트의 경우 지난해 HUG 심사대상이었으며 조합측에서 일반분양가 @35,500천원을 제시했지만 HUG는 일반 분양가 @26,000천원을 상한선으로 제시해 분양보증 승인을 불허하는 등 갈등을 일으켰다. 조합측은 민간택지 분양가 상한제를 피하기 위해 일단 분양보증을 받아 놓고 시간을 벌어 두었지만, 분양보증 기간이 만료되어 분양가 상한제를 적용하게 되었다.

필자는 21년 10월 둔촌주공아파트 조합 대표번호로 분양 문의를 해본 결과 분양가 상한제를 적용한 분양가 @35,000~40,000천원을 예상한다는 답변을 받았다. 기존 HUG의 심사 가격보다 높은 분양가인 것이다.

분양가 상한제의 분양가 산정 기준은 “공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙” 제3장 분양가격 산정방식에 기재되어 있으며 택지비와 건축비가산비(자재 및 공사기법, 토지공사 공법, 설비, 주택성능)에 따라 달라질 수 있기 때문에 기존 HUG 분양 가격보다 높은 분양가가 책정될 수 있다.

**분양가격 = 기본형건축비 + 건축비 가산비용 + 택지비 로 기본형건축비는 매년 3월 1일과 9월 15일을 기준으로 고시된다.

최근 대출총량 규제를 시작하며 부동산 신용 대출을 중단한다는 소식들이 들려오고있다. 주택에 거주하는 실수요자들을 위한 전세대출은 문제가 없을 것이라는 기사들도 들려온다. 하지만, 전세가 아닌 생애 첫 주택을 갖기 위한 실수요자들에게는 더더욱 내 집 마련이 더더욱 어려워진 상황이라 생각한다.

개인적인 의견으로 부동산규제의 의미와는 반대의 현상이 일어나고 있는 현재의 부동산시장의 문제점들은 수요에 대비하여 적은 공급량도 한몫한다고 생각한다. 주택 공급량을 늘릴 수 있는 완화된 규제도 일정선 필요할 것으로 보인다.

<와이낫플래닝 김신영 대리 (ynp028@ynp.uplusworks.co.kr)>

④ ‘매물도 없는데 대출까지.. 답이 안보이는 전세난’

현 부동산 시장을 살펴보면, 대차 법 시행 이후 시장 전반의 전세매물이 부족한 상황이다. 이에 금융당국이 가계대출 규제까지 강화하겠다고 시사하면서 실수요자들의 근심이 더 깊어졌고, 청와대 국민청원 게시판과 인터넷 포털의 부동산 관련 카페 등에는 추가 규제를 우려하며 “전세대출 규제를 재고해 달라.”라는 글이 속속 올라오고 있다고 한다.

가을 이사철을 맞아 수도권 전세 시장을 찾은 수요자들이 가격, 물량, 대출까지 삼중고를 겪고 있는데, 전세 물량이 크게 줄어들고 수요는 늘어나면서 전셋값이 연일 상승 중이다.

서울부동산정보광장에 따르면, 10월 1주 기준 지난달 서울 전역의 아파트 전·월세 거래량은 약 8천 건으로, 8월 1만 4천 건에 비해 절반 수준으로 쪼그라들었다. 작년의 경우 9월 1만 3천 건, 10월 1만 6천 건이었던 것과 비교하면 더욱 줄어든 수치다. 같은 기간 다세대/연립주택 등 빌라 거래 또한 지난해 9월 8천 건에서 올해 9월 4천 건으로 반 토막이 됐다.

전세와 매매 모두 작년 대비 최소 30% 이하로 거래량이 줄었다는 전언이 있었다.

이와 반대로 반전세와 · 월세 거래 비중은 지속적으로 확대되고 있다. 국토교통부에 따르면 지난 8월 전국 전·월세 거래량 약 21만 건에서 월세 거래는 약 9만 5천 건으로 전체의 44.9%를 차지했고. 같은 기간 서울 월세 거래량은 약 3만 3천 건으로 1년 전보다 52.8% 증가한 것으로 보인다. 서울시 전·월세 거래량(약 6만 8천 건)의 48.2% 수준이다. 전세·매매가 급등과 물량 부족으로 인해 월세 거래량이 지속적 확대가 되고 있는 것으로 보인다.

전세난의 원인으로서는

(1) 임대차 3법 시행 이후

-전세가격 급등.

-물량 감소.

(2) 대출 규제

-전세대출 한도를 축소.

(3) 전세매물 월세로 전환

-종부세 등 보유세 부담이 증가하면서, 집주인들이 기존 전세매물을 월세로 전환.

(4) 용도변경으로 인한 매물 감소

-집주인들이 매물을 '근린생활시설'로 바꾸는 용도변경 사례가 많아짐.

-전월세로 인해 얻어지는 수익보다 세금으로 나가는 금액이 크니, 차라리 용도를 바꾸고 공실로 두거나 사무실로 임대하는 것이 더 이득인 거로 판단.

결국 실수요자가 피해를 보고 있으며, 내년 7~8월이면 새 임대차법 시행 2년을 맞아 계약 갱신 만료 물량이 시장에 나오면서 전셋값 추가 상승 가능성이 크고, 전세난은 지금보다 더 심각해질 것으로 생각된다. 대출 문턱까지 높아지면서 결국 월세로 내몰릴 수밖에 없다는 현실이 너무 안타깝다.

<와이낫플래닝 이소을 대리 (ynp051@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>