

---

## 2021년 12월 2주 부동산동향 찌라시

---

2021. 12. 03.(금)

제공 : 와이낫플래닝(주)

## 목차

### <목 차>

1. 공공지원 민간임대주택의 향후 방향은? -롯데건설 권소혁 소장-
2. 영종도에도 꽃은 피고... -전우경 전무-
3. 재당첨 제한과 중복 청약 -정성훈 상무-
4. 분양가상한제 개편에 따른 주택공급변화 -정복선 사원-

## ① 공공지원 민간임대주택의 향후 방향은?

민간임대주택은 공공지원 민간임대주택과 장기일반 민간임대주택으로 구분할 수 있다. 공공지원 민간임대주택은 리츠를 설립하고, 자기자본의 50% 이상을 HUG가 출자하는 구도이며 용적률 상향, 용도지역 상향, 저금리 대출 등의 인센티브를 받는 대신 특별공급(시세대비 85%), 일반공급(시세대비 95%)으로 임대가격을 제한하여 공공성을 띤다. 공공지원 민간임대주택은 과거 뉴스테이에 서 변형되었는데 주요 이슈는 분양전환 가격과 우선 분양권이다.

먼저, 분양전환 가격에 관하여 생각해보자.

뉴스테이 1호는 인천 도화지구 e편한세상인데 2018년 1월에 입주하여 8년이 지나는 2026년 1월이면 임대 의무기간을 채워서 분양전환이 가능하다. 이어서 2026년에 수원 권선 꿈에그린, 화성 동탄2신도시의 행복마을 푸르시오, 롯데캐슬, 자이 등의 분양전환이 예정되어 있다.

임차인을 모집하던 2015년 당시에는 부동산 시장이 지금처럼 상승세가 아니라 보합세였기에 재무모델을 만들 때 HUG는 우선주로서 확정 수익을 가져가고, 민간사업자는 보통주로서 리스크와 초과이익을 모두 가져가는 것으로 만들었다. (사업 구도의 세부내용은 사업장별로 다름) 매매가는 연평균 1.5% 상승인데 과거 매매가 변동률을 고려한 비율이다. 그 당시 불확실한 부동산 시장 상황에서는 장담할 수 없는 상승률이었다.

그러나 2017년 하반기부터 부동산 시장은 급격히 상승세를 나타냈고, 이제는 민간사업자의 초과이익이 과도하니 환수해야 한다는 기사가 나오고 있다. 당시의 상황에서는 민간사업자가 리스크를 모두 떠안아야 할 수도 있다는 리스크를 우려하였지만, 정부의 중점정책사업에 참여하지 않아서 예상되는 불이익이 더 클 것으로 판단하는 분위기였고, 최악의 상황이 발생하여 투입한 자본금을 손해 보더라도 어쩔 수 없이 참여하는 것이 낫다는 분위기였다.

최근 부동산 시장이 과열되어 지금의 추세라면 민간사업자의 초과이익이 몇 천억 발생한다고 하면서 민간사업자의 이익이 과도하니 환수해야 한다고 주장하는 것은 결과를 확인한 후에 과거의 선택이 ‘맞았다’ 또는 ‘틀렸다’라고 판단하는 격이다. 만약 2026년에 ‘리먼사태’와 같은 국제적인 경제위기가 발생하여 국내 부동산 시장이 급락하고, 임대주택의 분양전환 시점에 매매가가 재무모델상 매매가보다 낮아지면 과연 민간사업자의 손해를 보전해줄까? 아마

그럴 일은 없을 거다.

다행인지 모르겠지만, 뉴스테이가 아닌 공공지원 민간임대주택에서는 초과이익에 대하여도 공공과 민간이 이익을 공유하는 방식으로 재무모델을 만들었기 때문에 뉴스테이와 같은 상황은 아니다.

본인은 초기 뉴스테이부터 공공지원 민간임대주택까지 담당소장으로 근무하고 있다. 2015년 임차인 모집, 2018년 입주 단지인 뉴스테이의 경우 대량 해약 사태로 힘들었다. 동탄2신도시의 입주 물량 과다로 분양단지의 임대료가 하락이 심각했고, 뉴스테이 임대료가 보다 더 낮아져서 뉴스테이 단지 임대차계약의 50% 이상 해약이 발생하여 렌트프리를 적용하여 재모집을 하는 진풍경이 벌어졌다. 결국, 100% 입주를 하는데 1년 이상이 걸려서 초기 운영 적자가 심각했다.

주택건설에는 공사 기간이 3~4년 소요되므로 분양주택은 선분양 시점과 준공 시점의 시차에 따라 부동산 시장이 변할 수 있다는 점을 고려해야 하고, 임대주택은 임대 운영 10년(개정 전 사업장은 8년) 후 미래의 불확실성에 대한 여러 가지 리스크도 판단하여 의사결정을 해야 한다. 사업자가 검토해야 할 리스크가 여러 가지 있지만, 임대주택사업에서는 미래 부동산 시장상황의 리스크가 가장 중요하다고 생각한다. 분양전환 시점이 너무 멀어서 쉽게 판단하기 어렵기 때문이다. 임차인 모집 시점에 사업자의 선택은 당시 상황을 기준으로 판단하는 것이 합리적이다. 리스크가 없어지거나 줄어드는 것을 확인한 후에 과거의 사업모델을 판단하는 것은 잘못된 판단이다.

어쨌든 분양전환가격에 대한 규제가 생길 것으로 예상할 수 있다. 그 기준에 대하여는 “누구나 집”을 참고할 수 있을 것이다. “누구나 집”은 민간사업자가 확정분양가를 제안하도록 하였는데 매매가격을 연 1.5% 상승모델을 상한으로 정하였고, 민간사업자의 개발이익은 5~10%가 적정하다고 판단하고 있다. ‘누구나 집’과 ‘뉴스테이’, ‘공공지원 민간임대주택’은 다르지만, 뉴스테이나 공공지원 민간임대주택에 대하여도 분양전환가격에 상한을 정할 가능성이 있다. 민간사업자는 감정평가금액 그대로 받고 싶지만, 임차인들의 집단 행동이 예상되고, 사업의 공공성을 무시할 수 없다. 민간사업자의 개발이익 중 일정 부분을 세금으로 환수하는 방법은 소급입법의 문제가 있어서 쉽지 않다.

최근 민병덕의원 등 11명이 민특법 개정안을 발의하였는데 법률개정안에도

향후 사업에 대하여 초과이익을 공공과 민간의 공유하는 내용일 뿐 소급하여 민간의 개발이익을 환수하는 내용은 없다.

다음으로, 분양우선권에 대하여 살펴보자.

입주자의 분양우선권에 관하여는 규정이 없다. 뉴스테이 공급 당시에는 중산층 서민의 주거안정을 목적으로 하였기 때문에 투기목적으로 악용되는 것을 막고자 입주자의 분양우선권이 없도록 국토교통부의 지침이 있었다. 2026년 1월이 되기 전에 분양우선권에 대하여 명확한 기준(시행령, 시행규칙에 반영)이 없다면 다소 혼란스러울 수 있다.

입주자에게 분양우선권을 주면, 주택의 현재 상태 그대로 소유권을 넘기면 되기 때문에 분양전환 작업은 편하다. 그러나 판교의 분양전환형 공공임대주택 사례와 같이 매매가격을 시세보다 최대한 저렴하게 해달라고 요구하는 임차인의 집단행동을 예상할 수 있다.

입주자에게 분양우선권을 주지 않으면 모두 퇴거시키고 분양자를 신규로 모집해야 한다. 전 세대를 퇴거시켜야 하는 번거로움이 있고, 세대별로 8년간 관리상태가 다르므로 보수를 해야 하는 세대가 생긴다. 추가적인 비용이 일부 발생하지만, 신규 분양과 다름없어서 사업자가 매매가격 책정을 자유롭게 할 수 있다.

민간사업자 입장에서는 후자가 이익이 더 클 것이다. 그러나 HUG가 자기자본의 50% 이상을 가지고 의사결정에 관여하고, HUG는 LH와 국토교통부의 영향을 받기 때문에 민간사업자가 원하는 대로 진행되기는 어렵다.

결국, 분양전환 가격과 분양우선권을 종합적으로 판단해보면 입주자에게 분양우선권을 줄 가능성이 있다. 공공성을 강조하여 자격 제한을 한다면 무주택자에 한하여 분양우선권을 줄 수도 있다. 분양전환 가격에 대하여도 감정평가금액의 100%가 아닌 80%~90%와 같은 방식으로 상한을 정하여 서민의 주거안정과 민간사업자의 과도한 이익 제한을 명분으로 삼을 가능성이 있다고 예상된다.

위 내용은 뉴스테이와 공공지원 민간임대주택 업무를 6년간 하면서 느낀 개인적인 의견일 뿐으로 국토교통부, LH, HUG, 또는 본인 소속 회사의 의견이 절대 아님을 밝히며 오해가 없길 바란다.

\* 프로필: 권소혁

롯데건설 분양소장, 부동산학 박사, 전주대학교 부동산학과 객원교수, 나사렛대학교 국제금융부동산학과 연구교수, 한국주거환경학회 이사(특별위원회 부위원장), 대한부동산학회 종신회원, 한국부동산TV 자문위원, 국민부자 협동조합 전문위원, 한국부동산학박사회 사무총장, 분양대행자 법정 교육 강사(한국부동산분양서비스협회), “주택청약의 정석” 저자

<롯데건설 권소혁 소장>

## ② 영종도에도 꽃은 피고...

영종도는 전 세계인들이 거쳐 가는 대한민국의 관문인 인천국제공항이 위치한 곳이자 다양한 복합리조트들이 계획되어 있는 지역입니다. 하지만 이러한 명성에 걸맞지 않게 과거 영종도는 미분양의 무덤이었던 적이 많았습니다. 미래의 땅이라 불리며 많은 기대와 관심을 받아왔지만 사업의 진행은 더디고 또 설상가상으로 코로나 영향에 직격탄을 받는 지역으로 부각되면서 분양시장에서 외면받게 되었기 때문입니다. 하지만 최근 시장분위기가 사뭇 바뀌고 있는 상황이 전개되고 있습니다. 과거와 달리 여러가지 긍정적인 신호들이 감지되고 있는데 우선 미분양의 소진이 눈에 띄게 이루어지고 있습니다.

당사에서 진행하고 있는 영종 듀클래스 운서역은 원룸 중심의 공급인데다 오피스점도 코로나 이슈로 어수선한 분위기였기 때문에 초기 계약률이 부진할 수밖에 없는 상황이었습니다.

그러나 최근 들어 월 기준 200실 이상이 계약되면서 연내에는 무난히 완판이 될 것으로 전망하고 있습니다. 주거형이 아닌 수익형 상품의 약진은 다소 고무적인데 그동안 지역 내 임대가의 약세로 부진했지만 최근 인천지역의 주거형 상품들이 연속적으로 흥행을 하면서 상대적으로 저평가라는 인식으로 바뀌었고, 공항수요의 복귀도 이루어질 것이라는 기대감이 반영된 결과라고 생각됩니다.

영종도에서 최악의 상황은 코로나가 발생한 20년 초부터 ~ 21년 후반부까지라고 볼 수 있는데 이제는 바닥을 찍고 반등 초입이라고 예상할 수 있습니다. 일례로 e편한세상 영종국제도시 센텀베뉴, 서한이다움, 동원 로얄듀크 등 대부분의 아파트들이 조기 분양 완료되어 지역시장에서도 높은 프리미엄을 기대하고 있습니다. 아파트의 약진과 함께 이제는 주거형 오피스텔을 준비하는 시행사들의 문의가 많아 최근 당사에서 조사하고 있는 시장조사만도 상당수가 되고 있습니다.

특히 최근의 트렌드를 반영하여 수익형 상품보다 주거형 컨셉의 상품 문의

가 많은 편인데 영종도 지역은 기존 원룸형태의 공급이 많았고 상대적으로 아파트의 선호도가 양호한 편이기 때문에 주거형 오피스텔 공급시 분양성이 양호할 것으로 판단됩니다. 하지만 아파트의 59타입 시세가 5억~5.5억 사이로 형성되어 있기 때문에 오피스텔의 84타입 분양가 책정시 이 금액을 저항 가격으로 판단해야 합니다.

즉 다시 말해서 전용 평단가 기준으로 @2,200만원을 초과하는 경우에는 지역상황을 고려하여 분양가를 책정해야 하며 상품구성도 잘 판단해야 합니다. 84타입인 3룸 구성시 5.5억이 되어 아파트와 유사수준의 가격이 되기 때문에 수요 유입이 어렵고, 차라리 2룸으로 구성하여 공급하는 것이 분양성 측면에서 유리할 수 있습니다.

드디어 오랜 어둠의 터널을 뚫고 빛과 함께 나오는 영종도를 기대해 봅니다.

<와이낫플래닝 전우경 전무 (ynp003@ynp.uplusworks.co.kr)>

### ③ 재당첨 제한과 중복 청약

지난번 주택 청약과 관련하여 재당첨 제한에 관해 정리해 보았습니다. 이번에는 민영주택의 중복 청약에 관해 정리해 보겠습니다. 중복 청약은 재당첨 제한과 연관되어 있는데 상황에 따라 다양한 결과가 발생할 수 있습니다.

중복 청약은 크게

- (1)청약자 수를 기준으로 : 세대원 중 1인이 중복 청약하는 경우와 2인 이상이 중복 청약하는 경우
- (2)단지의 동일성에 따라 : 동일 단지에 중복 청약하는 경우와 다른 단지에 중복 청약하는 경우
- (3)규제 여부에 따라 : 규제 지역 내 중복, 규제지역과 비규제지역 중복, 비규제지역 내 중복청약 하는 경우
- (4)청약 성격에 따라 : 특별공급 중복청약, 일반공급 중복청약, 특별공급과 일반공급의 중복청약 하는 경우

이렇게 4가지로 나누어지지만 위 4가지 경우가 서로 연결되면서 다양한 결과를 만듭니다.

현재 특별공급의 경우 1세대 1주택에 한하여 청약 가능하므로 동일세대에서 2인 이상이 당첨자 발표일이 같은 주택에 특별공급을 중복 청약할 경우 모두 부적격 처리되며 이는 규제지역이건 비규제지역이건 동일합니다.

또한 1인이 2개 이상의 특별공급이 중복되는 경우 같은 단지에 2개의 특별공급 청약은 불가능하도록 시스템화 되어 있지만 다른 단지에 2개의 특별공급을 신청할 경우도 모두 부적격 처리됩니다.

일반공급의 경우 1인 1주택 청약 기준이므로 당첨자 발표일이 동일한 경우 같은 단지이건 다른 단지이건 그리고 규제지역이건 비규제지역이건 1인 2건 이상 청약 시 모두 무효가 되지만, 비규제지역의 경우(단, 분양가

상한제 등 재당첨 제한을 적용받는 경우는 제외) 세대주 요건이 필요하지 않으므로 다른 세대원이 청약할 경우 1세대 2건 이상 청약할 수 있습니다.

동일 단지에 1인이 중복 청약할 경우 특별공급과 일반공급 1순위로 2회 청약할 수는 있는데 특별 공급에 당첨되면 일반공급 청약은 무효가 되지만, 일반공급 1순위에서 당첨되고 특별공급 예비에 당첨될 경우 일반공급만 유효하고 특별공급 예비당첨은 무효가 됩니다. 특별공급과 일반공급 모두 예비에 당첨될 경우는 특별공급 예비가 우선 인정되지만 추첨 기회를 갖지 못했을 경우 일반공급 예비 당첨을 인정합니다.

그렇지만 당첨자 발표일은 같지만 다른 단지에 1인이 특별 공급과 일반공급 1순위를 청약할 경우 모두 무효가 됩니다.

규제지역에서 부부가 세대분리되어 있는 경우 각각 세대주 요건을 갖추었기 때문에 당첨자 발표일이 같은 단지에 2명 모두 1순위 청약이 가능하게 되는데 1인이 당첨되는 경우는 재당첨제한에 해당하지 않지만, 2인이 모두 당첨되는 경우 재당첨제한에 의해 2명 모두 부적격 됩니다.

당첨자 발표일이 다를 때 규제지역 1순위 선당첨된 단지가 있을 경우 동일인의 규제지역 내에서의 후당첨은 1순위 통장 기사용에 의한 부적격, 다만 1순위 후당첨이 비규제 지역인 경우 1순위 통장 기사용으로 부적격이 되겠지만 통장이 필요하지 않은 특별공급으로 당첨된 경우 후당첨 역시 유효합니다.

동일세대에서 2인 이상이 특별공급과 일반공급을 각각 청약할 경우 규제지역에서는 특별공급에 당첨되면 일반공급은 부적격이 되지만 비규제지역에서는 모두 인정됩니다. 보다 다양한 사례가 발생할 수 있지만 이상으로 중복청약과 재당첨제한에 관해 정리하고 마치겠습니다. 감사합니다.

<와이낫플래닝 정성훈 상무 (ynp20@ynp.uplusworks.co.kr)>

#### ④ 분양가상한제 개편에 따른 주택공급변화

국토부는 11월 9일 분양가상한제 개편안을 배포하였다. 분양가상한제란 공급가를 건축 비용+택지비용 이하로 통제하는 제도이다. 그동안 지자체마다 심사방식이 달라 건설업계에서 민원이 계속되었고 일부 지역에서는 분양 자체를 미루는 곳들이 곳곳에 존재하였다.

결국 이는 공급 부족 사태를 만들었고 그에 따라 집값이 폭등하였다. 이번 분양가상한제 개편안에는 택지비, 건축비, 가산비 등에 대한 기준이 구체화되어 전반적으로 건설사들의 수익성 개선이 조금이나마 늘어 날 것으로 보인다. 무엇보다 이번 분상제 개편안을 통해 그동안 낮은 분양가 때문에 분양을 미뤘던 단지들이 분양에 속도를 낼 것으로 보인다.

개인적으로 가장 기대가 되는 단지는 강동구에 위치한 둔촌주공이다. 1980년도에 지어진 강동구 둔촌주공은 서울 최대 재건축 단지로 꼽히는 곳 중 하나이다. 그동안 분양가 문제로 몇 년째 분양이 미루어졌는데 이번 분상제 개편안을 통해 사업에 속도를 내지 않을까 싶다. 둔촌주공의 경우 재건축을 진행하면 총 세대 수 1만 2,032 세대. 일반분양 물량만 4,786세대이다.

분양이 미뤄진 만큼 분양가는 올라가겠지만 드디어 서울에서 대규모 공급이 이루어지는 역사적인 날이 될 수도 있을 거 같다. 분상제 개편안이 분양가를 올린다는 말도 있지만 꼭 그렇다고 볼 수만 없는게 로또 분양이라는 말이 왜 나왔는지 잘 생각해 볼 필요가 있다.

부동산은 시장 자유주의에 맡겨야 하는데 정부에서 시장에 너무 깊게 개입하면 좋은 결과보다 좋지 않은 결과가 더 많았다는 걸 이번 정부 정책들을 통해 알 수 있었다. 아무쪼록 돌아오는 2022년엔 부동산 시장에 안정이 찾아오길 바란다.

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

#### ④ 마무리 글

부동산 동향 찌라시는 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 찌라시로써 팩트에 기인하긴 하지만 다소 주관이 개입될 수 있음을 감안하여 주시기 바랍니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 전무>