
2021년 12월 3주 부동산동향 찌라시

2021. 12. 10.(금)

제공 : 와이낫플래닝(주)

목차

<목 차>

1. 오피스 변신은 무죄? 주거용 상품으로서 라이브 오피스 인기는?

-이종운 전무-

2. 하이엔드 브랜드 아파트 어디까지 알고 있니? -장방규 상무-

3. 아파트 청약, 이제는 선택이 아닌 필수!! -오승철 과장-

① 오피스 변신은 무죄? 주거용 상품으로서 라이브 오피스 인기는?

본인은 최근 의왕 백운밸리에 진행하고 있는 라이브오피스 마케팅 제안을 하고자 의왕시 백운호수 시장조사를 하였습니다. 당 PJT는 의왕호수 주변 백운밸리에 라이브 오피스(475실), 상업시설을 개발하는 프로젝트로 백운호수를 끼고 있어 입지적으로 양호한 입지를 가지고 있는 지역입니다.

라이브오피스는 오피스텔의 주거기능과 오피스의 업무기능을 함께 구성한 복합형 상품으로, 주로 기숙사를 따로 구하기 어려운 소규모 업체들을 겨냥한 상품으로 2017년에 처음 등장한 후 별다른 인기를 끌지 못하다가 지난해 샤워부스와 싱크대를 구비한 상품이 나온 후로 하남·동탄 일대에서 본격적으로 입소문을 탔으며, 최근에는 화장실까지 설치한 상품도 등장하면서 인기를 끌고 있는데, 상품구성만 보면 욕실, 주방이 설치되어 주거용으로도 사용할 수 있도록 주거용 오피스텔과 큰 차이가 없습니다.

초기에는 지식산업센터 내 기숙사 대체로 라이브 오피스가 설치되었지만, 최근에는 일반 업무시설에도 라이브 오피스로 개발을 진행하고 있는데, 최근 7월에 분양한 고덕 아이파크 디어반의 경우 평균 청약률이 51:1(최고 450:1), 송도 센텀하이브 평균 청약률 26:1, 동탄역 힐스테이트멀티플라이어는 678실을 4주만에 분양완료 하였으며, 분양권에 프리미엄이 붙어 거래되고 있기도 합니다.

강동 고덕 아이파크 디어반의 경우 주변 APT 실거래가와 유사하게 분양가를 책정하여 전용 25평 오피스(14억, 전용 @5,500만원), 동탄 멀티플라이어 전용19평 오피스(5.5억, 전용 @2,800만원) 분양 하였습니다. 이와 같이 라이브 오피스 분양가 책정에 있어 주변 아파트 실거래가, 분양가를 기준으로 하여 책정하다 보니 높은 분양가에 공급되고 있지만, 최근 아파트 청약이 어렵고, 아파트 대체 상품(주거용 오피스텔 등)이 관심을 끌다보니, 라이브 오피스에 대한 관심도 높아지고 있는 상태입니다.

라이브오피스 상품 평면도 지식산업센터 내 오피스는 전용 10평 내외에 복층, 화장실, 주방 등이 기본적인 상품으로만 설치되었으나, 고덕 아이파크의 경우 전용 30평대 이상으로 넓은 거실, 룸1개, 화장실, 펜트리, 빌트인 가전 등 아파트 평면(3룸, 4베이)과는 다르게 설계되어, 업무를 보면서, 휴식을 취할 수 있도록 설계되어 있으며, 이케아, 이마트, 인피니티풀, 공용치킨, 업무시설 등 다양한 부대 편의시설을 구비하여 생활의 편의성을 도모하였습니다.

라이브 오피스는 건축법상 업무시설(오피스)이기에 다주택자 규제(중부세부과, 전매제한 등)고 적용받지 않으며, 발코니도 설치할 수 있어 활용면적도 넓다는 게 장점이지만 생활형숙박시설(레지던스)과 마찬가지로 업무용이기에 주거용으로 사용하는 것은 불법이며, 전입신고가 불가능하며, 오피스를 분양받더라도 사업자를 대상으로 일반부동산임대사업만 할 수 있습니다.

이와 같이, 라이브 오피스는 여러 가지 장점에도 불구하고, 실거주가 불가능하고, 방송에서 라이브오피스에 대한 편법, 불법 사용문제가 제기되고 있기에, 향후 오피스텔 등 대체수단에 대한 규제가 완화될 경우 수익성이 지속되기 어려울 수 있는 만큼 투자에 있어 잘 판단해야 할 거라 생각됩니다.

<와이낫플래닝 이종운 전무 (ynp012@ynp.uplusworks.co.kr)>

② 하이엔드 브랜드 아파트 어디까지 알고 있니?

건설사들은 아파트 브랜드화를 통하여 시공사 이미지 제고와 소비자 선호도가 높아지는 효과를 볼 수 있기 때문에 이제는 공동주택 사업을 하는 시공사들은 거의 다 자체 브랜드를 가지고 있는 실정입니다. 최근에는 기존의 주택 브랜드 이미지를 유지하면서도 최고의 품질과 성능의 차별화된 주거 공간을 제공한다는 의미의 하이엔드 브랜드를 활용하고 있습니다.

현대건설 ‘디에이치’, DL이앤씨 ‘아크로’, 롯데건설 ‘르엘’, 대우건설 ‘푸르지오 써밋’ 한화건설 ‘갤러리아 포레’ 등이 대표적인 하이엔드 브랜드 들입니다. 하이엔드 브랜드 단지는 프리미엄 브랜드에 걸맞게 교통, 교육, 편의 등 주거환경이 검증된 곳에 입지하고 기존 브랜드와의 차별화를 위해 조경, 커뮤니티, 마감재 등에도 더욱 공을 들이는 만큼 지역 내 랜드마크 효과를 누리며 아파트 시장에서 비싼 값으로 거래되고 있습니다.

그렇다고 건설사들이 하이엔드 브랜드를 아무 곳에서나 적용하는 것은 아니고 입지가 뛰어나거나 주변 시세가 높은 곳 위주로 선정한다고 할 수 있습니다. 주로 강남 3구 권역이나 한강 변의 전망이 좋은 곳 위주로 브랜드를 선정한다고 할 수 있으며 브랜드 도입 때부터 강남권 재건축, 재개발 수주전에서 우위를 점하기 위하여 하이엔드 브랜드를 활용하기 시작했다는 얘기도 있습니다.

보통은 고급 자재와 마감재를 사용하고 주민 편의시설의 고급화, 특화된 고급조경 등을 통하여 공사비가 많이 들어가기 때문에 분양가가 높게 책정될 수 있는 지역 위주로 선정한다는 것입니다. 하지만 일부 재건축 수주전에서는 조합에서 하이엔드 브랜드로 변경해달라는 요청이 시공사 선정에 중요한 결정 사항이 되는 경우가 나오기 시작하면서 건설사 입장에서는 하이엔드 브랜드 관리와 적용에도 많은 어려움 나오기 시작하고 있다는 얘기가 있습니다.

이제는 수도권 이외의 사업장에서도 하이엔드 브랜드 적용 사례가 나오기 시작하였고 다른 지역에서도 똑같이 사용하게 해달라는 요구가 나오는 실정입니다. 하이엔드 브랜드가 남발 될 경우 희소성이 사라진다는 우려도 있는 실정이며 경쟁에서 우위를 점하기 위해 지역 간의 또 다른 차별과 갈등을 만들 수도 있는 상황입니다. 그런데 최근에는 중견 건설사들도 하이엔드 브랜드에 관심을 가지고 이 시장에 뛰어들기 시작했습니다.

동문건설 ‘동문 디 이스트’, 한양건설 ‘더 챔버’, 대방건설 ‘디에트르’ 중견기업들의 잇따른 하이엔드 브랜드 경쟁 참여는 하이엔드 브랜드 아파트에 대한 관심과 저변을 넓히고 있다는 평가를 받고 있지만 고급 이미지가 퇴색되고 있다는 지적도 있습니다.

건설사들의 고급화 전략인 하이엔드 브랜드 적용은 새로운 사업을 수주하는데는 도움을 줄 수 있지만 기존에 수주해 놓은 단지들의 요구를 마냥 무시할 수 없는 상황이기에 고급 브랜드의 남발이 발생할 가능성이 높아 보이며 이러한 고급 아파트 단지의 의미가 계속 유지될 수 있을까요?

반대로 하이엔드 브랜드를 내놓지 않은 삼성물산 ‘래미안’ 과 GS건설 ‘자이’ 의 향후 행보에도 관심이 높아지고 있습니다.

<와이낫플래닝 장방규 상무 (ynp046@ynp.uplusworks.co.kr)>

③ 아파트 청약, 이제는 선택이 아닌 필수!!

우리나라에는 다양한 형태의 주거 공간이 있습니다. 대표적인 주거 형태는 단독주택, 다세대 주택 그리고 아파트가 있습니다. 특히 아파트를 선호하는 사람들이 많습니다. 그 이유로 아파트라는 구분된 공간에 비슷한 계층의 사람들이 자신만의 라이프를 누릴 수 있다는 점과 많은 사람들이 함께 모여 생활하는 공간이기에 교통 기반과 보안 등 여러 편의 시설을 누릴 수 있는 점을 꼽을 수 있습니다. 그러하기에 이러한 편리를 누릴 수 있는 대단지 아파트와 깔끔한 주거환경을 보장하는 신축 아파트 선호가 뚜렷이 나타나고 있습니다.

이러한 선호도에 대한 증거로 청약이라는 제도를 통해 확인 할 수 있습니다. 사람들이 선호하는 대단지 신축 아파트 입성을 위한 지름길로 청약에 대한 관심이 폭발적으로 늘어나고 있는 점이기 때문입니다. 그렇다면 청약을 제대로 활용하고자 아래의 몇 가지 Q&A를 통해 청약에 대한 중요 정보를 정리해 보고자 합니다.

Q. 올해 5월, 무순위 청약에 대한 규제가 강화 되었다고 들었습니다. 무순위 청약이란 무엇이며 개정된 내용은 기존 내용과 어떤 점이 다른가요?

A. 사람들이 ‘줍줍이’ 라고 얘기하는 무순위 청약은 순위나 점수로 경쟁 없이 추첨을 통해서 입주자를 선정하게 됩니다. 모집공고 이후 특별 공급을 시작으로 1,2순위 모집 후에 청약이 완료되면 당첨자 발표 후 계약이 진행됩니다. 하지만 입주자격 확인 후 부적격자로 판명되거나 자금을 마련하지 못해 계약을 포기하는 경우가 발생하게 되면, 예비당첨자 계약이후 잔여 물량에 대한 추가 입주자 모집을 진행하는데, 이를 무순위/잔여세대 청약이라고 합니다. 개정 전 계약 취소나 해지 등으로 발생한 무순위 물량은 청약통장을 사용하지 않고, 성년자 누구나 청약할 수 있었으며, 재당첨 제한도 없어 여러 번 당첨이 가능하여 많은 투자자들이 몰렸습니다, 하지만 개정된 청약제도는 성년자로 해당 주택건설지역 거주자 및 무주택세대구성원이어야 청약이 가능 한 내용으로 강화 되었습니다. 또한 재당첨에 대한 제한이 발생한 점을 필히 알고 있어야 합니다. 이번 개정된 내용은

미분양으로 줘줍 청약이라는 명목하에 투자자들이 몰리는 상황이 발생하는 것을 방지하고, 해당지역의 무주택자들에게 내 집 마련의 기회가 됩니다.

Q. 저는 무주택자인데, 국가의 청약 제도에 대한 혜택을 받을 수 있는 것들이 있나요?

A. 요즘 청약을 들여다보면, 실거주자 중 특히 무주택자에게 포커스가 맞춰져 있습니다. 특히 당해 지역에서 높은 청약 점수를 보유하고 있는 분이라면 당첨의 확률이 매우 높아 질수 있습니다. 또한 유주택자도 원하는 지역에 청약 경쟁률을 잘 확인한 후, 경쟁률이 낮고 본인의 청약 기준에 부합한 아파트 입주의 기회가 있을 수 있습니다. 이를 위해서 청약 점수에 대한 배점 기준을 정확히 인지하고, 청약에 대한 공부가 꼭 필요합니다.

Q. 뉴스를 통해 특별 공급에 대한 기사를 종종 들곤 하는데요, 특별 공급이란 무엇이며 어떤 사람들이 신청할 수 있나요?

A. 특별 공급은 무주택 실수요자들을 위한 정책으로, 이 조건에 해당하려면 1세대 내 무주택 세대 구성원 중 1인만 신청이 가능하며, 또한 세대기준 평생 한번만 사용할 수 있고, 세대전원이 무주택 상태여야만 합니다. 특별 공급의 모집 비율이 전체 세대의 50%정도를 차지하기 때문에 만약 본인이 특별 공급에 해당된다면 청약 당첨의 가장 좋은 방법이 될 수 있습니다.

Q. 특별 공급의 모집 비율이 전체 세대의 50%정도 차지한다고 했는데, 특별 공급 신청이 가능한 세대는 구체적으로 무엇인가요?

A. 특별공급은 기관추천,신혼부부,다자녀가구,노부모부양,생애최초로 구성되어 있습니다.

공급 물량은 신혼부부, 생애최초가 최대 30%까지 가장 높으며, 기관추천, 다자녀가구, 노부모는 전체의 3%~10% 정도에 해당합니다. 또한 민간분양보다 공공분양 국민주택에 공급비율이 높습니다. 청약통장 가입 기간은 최소 6개월~최대 2년 이상 납입해야 하며, 저축액도 최대 600만원으로 해당 특별공급의 조건을 확인해야 합니다. 마지막으로 신혼부부, 생애최초 특별공급은 소득기준을 보기 때문에 필히 확인해야 합니다. 특히 11월부터 적

용 된, 신혼부부 및 생애최초 특별공급 중 주목해야 할 점은 소득요건 미 반영 및 자녀 수 없이 추첨 30%로 배정된 점입니다, 전에는 소득기준 때문에 신혼부부 및 생애최초 특별공급에 청약접수를 못하는 사람들이 많았지만, 이번 개편 된 특별공급을 통해 해당 대상자들의 더 많은 기회가 생기게 되었습니다.

Q. 특별 공급 중 기관추천 특별 공급이 있는데, 기관추천이란 무엇인가요?

A. 기관추천 특별공급은 다소 생소한 특별 공급이어서인지, 이를 활용하는 사람이 많지 않아 그만큼 당첨 확률이 높은 편입니다. 국가유공자, 10년 이상 복무 군인, 철거주택주민, 장애인, 중소기업 근로자, 체육유공자, 비수도권 이전, 경제자유구역, 공무원 등에 해당 되면 기관이 정하는 법에 따라 선정합니다. 예를 들면 중소기업 근로자라면 중소기업청의 관련법에 따라 선정 될 수 있습니다. 만약 본인이 이에 해당된다면 각 기관 홈페이지 지나 전화로 문의를 통해 구체적 사항을 확인 할 수 있습니다. 이를 위한 주기적인 일정을 필히 확인해야 하며, 신청 일정도 짧은 편이라 각 기관 홈페이지를 수시로 확인해야 합니다. 특히 기관추천 특별공급은 입주자모집공고일 이전에 당첨자를 미리 선정하고 통보하며, 당첨자로 선정되면 특별공급 신청일에 한번 더 신청해야 최종 당첨자로 선정된다는 점을 필히 알고 있어야 합니다.

청약에 대한 Q&A를 마무리 하며, 청약에 대해 명확히 알아야 할 점이 있습니다. 바로 규제지역과 1순위 조건입니다. 이를 정확히 파악하지 못한다면, 아무리 당첨이 되어도 부적격 세대가 되어 최소 1년 동안 아파트 청약 신청의 기회가 상실됩니다. 각 지역마다 적용받는 규제가 다르기 때문에 만약 청약을 통해 아파트 입주를 하고자 한다면 청약에 대한 공부는 이제 선택이 아닌 필수입니다! 무주택자라면 청약을 통해 사용할 수 있는 절호의 기회를 꼭 잡기를 바랍니다!

<와이낫플래닝 오승철 과장 (ynpc007@ynp.uplusworks.co.kr)>

④ 마무리 글

“와이낫플래닝 Weekly Report” 는 저희 임직원들이 평소 부동산 시장조사, 업계 관계자 인터뷰, 개인적인 직간접 경험을 토대로 기삿거리를 만들어 공유하고자 기획되었습니다. 구독자님의 눈 높이에 맞추기 위해, 저희는 조금 더 귀를 열고, 조금 더 눈을 크게 뜨고, 트렌드에 맞는 읽을 거리를 제공 하기 위해 지속적으로 노력하겠습니다. 감사합니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 배상>