분양시장 상승세, 2006년 이후 최고

청약 규제 문턱 낮은 지방광역시 및 수도권 분양시장 호조세

부동산 비수기 시즌인 여름이 다가온 듯 하지만 분양시장은 메르스 사태까지 겹쳤음에도 불구하고 아직도 성수기다. 사람이 많이 모이는 곳에 가기를 꺼려하면서도 모델하우스는 여전히 장사진을 치고 있다.

2015년 상반기 1순위 청약경쟁률이 9.4 대 1을 기록했다. 이는 2006년, 판교신도시 분양으로 인한 열기 이후 최고 높은 수치다.

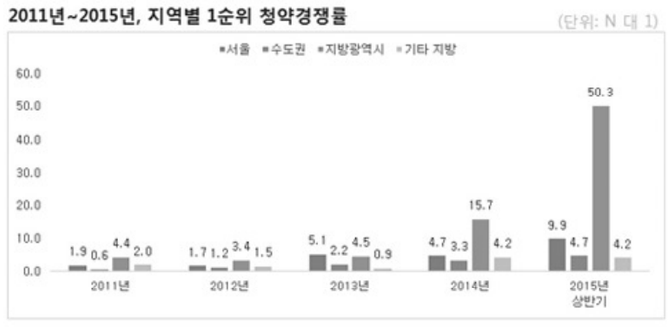
이러한 청약경쟁률 상승은 제도 개편의 영향이 가장 컸다. 대규모 공공택지 지정을 일시적으로 중단하면서 신도시 및 택지지구에 수요자들의 몰렸으며 민간부분 분양가 상한제 폐지에 따른 재건축·재개발에 대한 관심 급증과 수도권 지역의 청약제도 규제 완화가 한 몫을 한 것으로 분석된다.

지역별 청약경쟁률을 살펴보면 2015년 상반기, 서울 9.9 대 1, 수도권 4.7 대 1, 지방광역시 50.3 대 1, 기타 지방이 4.2 대 1을 보이며 지방의 강세가 두드러졌다.

지방광역시는 2013년 4.5 대 1의 경쟁률에서 2014년 3배 이상 오른 15.7 대 1의 두 자리수 경쟁률을 보이며 분양시장의 과열을 미리 알렸다. 그리고 2015년 현재, 전년 대비 3배 이상 오른 50.3 대 1의 높은 경쟁률을 보이며 과열 양상이 짙어지고 있는 중이다.

지방광역시의 청약경쟁률이 압도적인 상승세를 보였다면 지속적인 상승세를 보인 곳도 있다. 수도권의 청약경쟁률은 최근 5년, 계속 상승 중이다. 2011년 0.6 대 1의 청약경쟁률에서 매년 조금씩 상승하며 2015년 상반기의 경쟁률은 4.7 대 1을 나타냈다.

(주) 2015년 청약경쟁률은 1.1~6.30까지 상반기 청약을 마감한 단지를 기준으로 함



(주) 2015년 청약경쟁률은 1.1~6.30까지 상반기 청약을 마감한 단지를 기준으로 함

이는 2월 28일부터 청약제도 간소화가 본격화되면서 수도권 분양시장이 크게 영향을 받은 것으로 보이며 지방광역시의 경우, 상대적으로 청약 시장 진입 문턱이 낮다 보니 청약경쟁률이 두드러진 것으로 파악된다.

다만, 청약시장의 문턱이 낮다 하여 모든 지방광역시가 분양 호조세인 것은 아니다.

대구, 광주, 울산 시장은 최근 꾸준한 청약경쟁률 상승을 보여왔고, 부산은 높은 청약경쟁률을 유지하고 있지만 대전은 세종시의 영향을 받아 청약 성적이 저조했다. 2011년부터 본격화 된 세종시 아파트 공급으로 대전 지역 분양시장이 타격을 받았다. 세종시는 정부청사가 대규모로 이전해오는 신도시로 신규 단지에 대한 선호도가 높았고, 분양가 측면에서도 대전내 분양단지들과 경쟁에서 우위를 점했다.

2015년 상반기, 청약성적이 좋았던 단지를 꼽아보면 지방광역시 및 수도권의 분양 호조세가 확인된다. 1순위 청약경쟁률 기준으로 100 대 1 이상을 기록한 단지는 총 12개 단지로 지방광역시가 9개, 수도권이 2개, 기타 지방이 1개로 지방광역시가 압도적이다. 또한, 분양시장에서 선호도가 높은 정비사업과 신도시가 절반을 넘게 차지했다.

하반기 분양시장도 열기는 계속 될 것으로 점쳐진다. 일단, 서울 지역은 강남 3구를 중심으로 한 정비사업 물량이 포진해 있다. 총 9,510세대로 그 규모에서부터 압도적인 송파구 가락시영 재건축이 눈에 띈다. 또한, 서초구의 한신5차재건축, 반포한양자이, 서초우성2차 등과 강남구의 재건축 단지들도 출격을 앞두고 있다. 수도권의 신도시 물량도 상당하다. 위례신도시와 동탄2신도시, 광교신도시가 분양 계획중이며 미사강변도시도 많은 수의 단지가 분양을 앞두고 있다. 대구와 부산 등 지방광역시 역시 뜨거운 청약열풍을 예견하며 물량을 계속 공급할 예정이다.

하지만, 공급 과잉에 대한 우려의 목소리가 계속되고 있는 점을 감안할 필요가 있다. 지방광역시라고 해서 모두 잘되는 것이 아닌 것처럼 수도권에서도 입지에 따른 청약 온도 차가 분명히 존재하고 있다.

실수요자라면 단기간 시세차익을 노리고 접근하는 투자수요와는 다르게 관심 있는 지역의 향후 분양예정 물량 및 입주 물량을 체크하는 등 장기적인 지표까지 염두할 필요가 있다. 하반기 분양 시장의 일정 및 입지, 가격 등을 꼼꼼히 따지는 현명함이 내 집 마련을 꿈꾸는 수요자에게 필요 할 것이다.

지방 아파트값도 3.3㎡당 2000만원 시대

대구 수성구 아파트 매매가격 3.3㎡당 1038만원

이른바 '지방 대치동'으로 불리는 대구 수성구 아파트 매매가격이 3.3㎡당 1000만원을 넘어섰다. 지방에서 아파트값이 1000만원을 넘긴 건 대구 수성구가 처음이고 현재까지는 유일한 상황이다. 이와 함께 부산 수영구와 해운대구도 아파트값이 꾸준히 오르면서 3.3㎡당 1000만원에 육박하는 것으로 나타났다.

전국 자치구 중에서 아파트 매매가격이 가장 높은 곳은 강남구로 현재 3.3㎡당 3064만원 수준이다. 다음으로 서초구(2763만원), 과천시(2522만원), 송파구(2247만원), 용산구(2241만원) 순으로 3.3㎡당 2000만원을 넘어 섰다. 현재 3.3㎡당 1000만원을 넘는 곳은 수도권 소재 자치구가 대부분 이고 지방에서는 대구 수성구(1038만원)가 유일하게 포함됐다. 반면 서울 도봉구(1013만원)와 금천구(1009만원)는 대구 수성구보다 아파트 매매가격이 낮은 것으로 나타났다.

한편 대구 수성구가 지방에서 유일하게 아파트 매매가격이 3.3㎡당 1000만원을 넘고 있는 가운데 부산 수영구(968만원)와 해운대구(945만원)도 1000만원 수준에 육박하는 것으로 나타났다. 특히 해운대구 우동 두산위브 대형면적은 3.3㎡당 4000만원을 넘어서기도 했다.

이밖에 대구 중구(852만원), 울산 중구(850만원), 울산 남구(834만원), 부산 동래구(833만원), 경남 창원시(832만원), 부산 금정구(831만원), 부산 연제구(824만원), 부산 남구(804만원) 등도 3.3㎡당 800만원을 넘었다. 대체로 경상권 소재 지역의 아파트 가격이 다른 지방 지역보다 높은 것으로 나타났다.

대구 아파트값이 가파르게 상승하면서 수성구는 올해 4월 처음으로 3.3㎡당 1000만원을 넘어섰다.

특히 대구 수성구는 대구·경북지역의 명문고교로 꼽히는 경북고와 경신고 등이 자리잡고 있어 '맹모·맹부'들이 몰리는 곳이기도 하다. 그래서 '지방 대치동', '대구의 8학군'으로 불리기도 한다.

또 수성구는 대구 지역 내에서도 아파트값이 상대적으로 높다. 대구 수성구의 호당 아파트 평균 매매가격은 3억8179만원으로 4억원에 가까운 수준이고 대구 서구(2억737만원)에 비해서는 2억원 가까이 높다. 수성구 아파트 전세가격(2억8809만원)도 서구(1억4930만원)에 비해 2배 가까이 높다. 특히 서울 소재 자치구인 은평구(2억8668만원), 구로구(2억6507만원), 강북구(2억4824만원), 중랑구(2억4529만원), 금천구(2억2716만원), 노원구(2억1545만원), 도봉구(2억1192만원) 등 7개 지역보다도 아파트 전셋값이 높은 수준이다.

대구 주택시장은 2008년 이후 부동산 시장 침체로 한동안 새 아파트 공급이 부족해지면서 아파트값이 급등했다. 주택 부족현상이 나타나면서 수요가 아파트 분양시장으로 몰렸고 기존 아파트값도 덩달아 상승했다. 여기에 혁신도시 건설, 대구지하철2호선 연장 등 각종 호재도 이어졌다. 2013년 이후 아파트 공급이 다시금 늘었으나 투자수요가 대거 몰리고 일반인도 투자 대열에 가세하면서 최근까지 상승세가 이어지고 있다. 대구 아파트 매매가격은 2013년 10.93% 올랐고 2014년에는 11.72%, 올해 상반기에만 7.66% 올라 3년 연속 두 자리수 상승률이 예상되고 있다.

하지만 대구 아파트값 급등 양상이 계속 이어질지는 지켜봐야 한다는 목소리가 높다. 특히 대구 수성구가 3.3㎡당 1000만원을 넘은 가운데 일부 아파트는 3.3㎡당 2000만원을 육박하는 아파트가 속출하고 있어 '이상과열'로 보는 의견이 적지 않다.

경기 여건이나 개발 호재, 대규모 아파트 공급 물량 등을 종합적으로 고려할 때 대구 아파트값 급등이 계속되기 힘들다는 예상도 있다. 특히 대구는 올해 1만3899가구를 비롯해 2016년 2만6780가구, 2017년 1만6960가구 등 대규모 아파트 입주가 줄줄이 이어진다.

대규모 공급 영향으로 나홀로 호황에서 벗어나 안정을 찾아갈 것으로 예상되고 있어 주택 매입에 관심이 있다면 시장 상황을 좀더 지켜 볼 필요가 있어 보인다.

송도 고층형 제로에너지빌딩 연내 분양

국토교통부와 인천광역시는 지난 6월 22일 '송도 6·8공구 A11블럭 공동주택 단지'(886세대, 현대건설)가 제로에너지빌딩 고층형 시범사업으로 선정됨에 따라 원활한 사업추진과 업무지원·협조를 위해 국토부, 인천시, 현대건설 등 관계기관 간 업무협력 협약(MOU)을 현대건설 그린스마트 이노베이션센터에서 체결했다.

이번 협약은 제로에너지빌딩 설계검토·컨설팅 등 기술지원, 건축물 에너지성능 향상, 시범사업 인센티브 지원, 관련 기술개발 등의 분야에서 상호 적극 협력하는 것을 주요내용으로 한다.

업무협력 대상사업인 송도공동주택 단지는 886세대 규모(연면적 157,220㎡, 지상34층 10개동)로 계획 중이며 연내 분양 및 착공을 목표로 하고 있으며 국내 아파트로는 최초로 에너지효율 등급 1++등급을 만족할 수 있도록 고단열·고기밀 창호·건물 외피, 단지용 건물에너지관리시스템(BEMS : Building Energy Management System), 신재생에너지(태양광·수소연료전지) 등을 도입할 예정이다. 국토부 김진숙 건축정책관은 "이번 협약을 통해 참여기관 간 상호 업무협력 체계를 구축하고 고층형 제로에너지빌딩 시범사업의 본격 추진을 위한 기틀을 다지게 되었다"고 평하였고, 인천시 이상범 환경녹지국장은 "녹색기후기금(GCF)사무국이 있는 송도국제도시에 제로에너지빌딩 시범사업을 유치한 것은 매우 의미 깊은 일이며, 이번 사업이 국내 저탄소 친환경 건축기술의 GCF 개발도상국 지원 기후대응 모델사업 지정으로 이어지도록 노력하겠다"고 밝혔다.