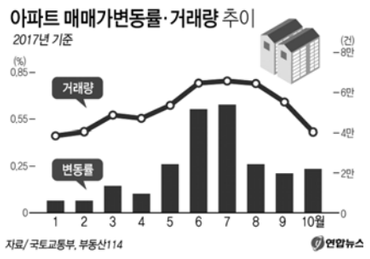
내년 분양물량 감소…'청약 쏠림' 심화

민간 분양가 상한제 여파
지역 미분양 증가 불가피
1순위 요건·자금 마련 부담



내년에는 올해보다 분양물량이 감소하고, 입지와 상품성을 갖춘 곳에 청약 수요가 몰리는 '청약 쏠림 현상'은 여전히 지속될 전망이다.

14일 부동산114에 따르면 내년 전국 아파트 분양(승인) 예정 물량은 32만여 가구로 추정된다.

가점제와 전매제한을 강화한 8·2 대책과 10·24 가계부채종합대책의 아파트 집단대출 강화, 11월 7일 시행된 민간택지 분양가 상한제 적용, 내년에 부활하는 재건축초과이익 환수제 등의 영향으로 전년 대비 분양물량 감소가 불가피할 전망이다.

올해 전국에 공급된 분양물량은 37만 8276가구(예정 물량 포함)였으나 내년에는 이보다 5만 가구 가량 줄어드는 것이다.

이런 가운데 내년에는 민간택지 분양가 상한제 시행 여파로 시세차익을 노린 일부 수요가 청약시장에 집중될 가능성이 크다는 관측이 나온다.

아울러 내년에는 신(新) DTI(총부채상환비율)도 적용되기 때문에 인기 지역으로만 청약 통장이 집중돼 지방의 미분양 증가가 불가피할 것으로 예상된다.

다주택자의 분양시장 진입 장벽이 높아져 실수요자의 청약 당첨 기회는 커졌으나, 1순위 요건이 까다로워지고 중도금 대출 보증 한도가 줄어 자금 마련 부담은 커질 전망이다.

이에 따라 예비 청약자는 자신의 무주택 여부, 대출가능 금액, 청약 1순위 요건 등을 고려해 신중한 접근이 필요하다고 전문가들은 조언한다.

부동산114 이현수 연구원은 "8·2 대책 후속조치로 청약제도가 개편되면서 1순위 청약이 가능한 전체 수요는 줄었지만, 인기단지 당첨 커트라인이 높아지면서 입지와 상품성을 갖춘 곳은 당첨 경쟁이 치열할 것"이라고 전망했다.

이 연구원은 "시장 규제가 엄격해지고 대출 이용이 까다로워질수록 예비 청약자들의 청약 통장 사용이 신중해질 수밖에 없다"며 "입지에 따라 청약결과가 극명하게 갈리는 양극화가 앞으로 더 심화될 것"이라고 말했다.

갈수록 높아져 온 3.3㎡당 평균 분양가는 내년에는 주춤할 것으로 전망됐다.

2017년 전국 기준 3.3㎡당 평균 아파트 분양가격은 1175만원으로 2016년 1052만원 대비 123만원 높아졌다.

서울에서는 성동구 '아크로서울포레스트'가 역대 최고 분양가인 3.3㎡당 평균 4750만원으로 분양했고, 강남권 재개발·재건축 아파트가 잇따라 분양하며 2131만원에서 2192만원으로 올랐다.

부동산114는 "민간택지 분양가 상한제가 시행돼 분양가 상승세는 내년에 제동이 걸릴 것"이라고 예상했다.

이어 상한제 적용 가능성이 있는 지역에 대해 "계량적 지표로 판단하면 수도권은 서울 강남구, 영등포구, 서대문구, 경기 성남시 분당구가 적용 대상으로 유력하고, 지방은 대구 중구·수성구, 강원 속초 등이 지정될 가능성이 있다"고 밝혔다.

/연합뉴스

내년에는 인기 지역으로만 청약 통장이 집중되는 '쏠림 현상'이 지속돼 지방의 미분양 증가가 불가피할 것으로 예상된다. 아파트 공사가 한창인 광주 도심 전경.〈광주일보 자료사진〉

주택 3채 중 1채는 다주택자 소유

〈457만호〉

다주택자 198만명

2주택 이상 보유자(다주택자)가 빠르게 늘어 200만명에 달하는 것으로 나타났다. 전체 주택 3채 중 1채는 다주택자의 소유인 것으로 추정됐다.

한국은행은 14일 국회에 제출한 금융안정보고서에서 다주택자 수는 198만명으로 전체 주택 보유자의 14.9%에 달한다고 밝혔다.

다주택자는 2013~2016년 연평균 5.0%씩 증가했다. 1주택자 증가율(2.2%)의 2배가 넘는 속도로 불어난 셈이다.

다주택자들이 보유한 주택은 457만호로 한은은 추정했다. 이는 전체 주택의 31.5%에 해당한다.

지역별로 보면 제주, 세종, 충남, 서울, 강원 등 5개 시·도의 다주택 비율이 전국 평균보다 높았다.

2분기 말 전체 다주택자 보유 주택 중 담보인정비율(LTV) 규제 수준을 초과하는 주택은 53.0%로 나타났다.

특히 강남, 서초, 송파, 강동, 용산 등 서울 투기지역에서는 LTV 규제 수준을 초과하는 비율이 78.2%에 달했고 구로, 금천, 동작, 관악 등 서울 투기과열지구에서도 그 비중이 85.7%로 높은 편이었다.

투기지역에서 주택담보대출 2건 이상을 보유한 다주택자 비중은 2분기 말 기준으로 21.9%에 달한 것으로 파악됐다.

다주택자의 재무건전성은 양호한 편이라고 한은은 평가했다.

주택담보대출을 보유한 다주택자의 연체율은 0.15%로 1주택자(0.18%)와 비슷했다.

소득, 금융 자산을 고려하면 채무상환 능력도 양호한 가구의 비중도 높다고 한은은 설명했다.

다만 다주택자의 레버리지 비율은 높은 편으로 파악됐다.

2분기 말 기준 주택담보대출을 보유한 다주택자의 연 소득 대비 총대출 배율은 4.7배로 1주택자(3.0배) 수준을 상회했다.

/연합뉴스

무등록 중개 '복덕방 변호사' 2심서 유죄

'복덕방 변호사'로 알려진 트러스트 부동산이 중개사법 위반 혐의로 2심에서 유죄를 선고받았다.

서울고법 형사7부 재판부는 지난 13일 "트러스트 법률사무소가 무등록 중개행위를 한 점이 인정된다"며 유죄로 판단하고 벌금 500만원을 선고했다.

이번 2심은 지난해 11월 11일 검찰 항소에 따른 것이다. 중개사법 위반 혐의로 기소된 '트러스트 부동산' 공승배 대표(45·사법연수원 28기)가 그달 7일 무죄로 판결나자 검찰은 바로 항소했다.

1심과 달리 이번 2심은 국민참여재판이 아닌 일반형사재판으로 진행됐다. 6차례에 걸쳐 재판이 진행됐고 지난 23일 마지막 재판에서 검찰은 재판부에 1년 징역 구형을 요청했다.

재판부는 이날 트러스트 부동산이 사실상 중개행위를 했다고 봤다.

법원은 "홈페이지에 매매임대차 등 거래대상 부동산 정보를 게시해 이를 기초로 거래를 진행했고, 법률사무소 소속 직원이 거래 당사자를 조율하는 방식으로 진행했다"며 "홈페이지 운영약관에 부동산 중개서비스라는 점을 명시했다는 것을 보면 중개행위를 했다고 인정된다"고 판단했다.

트러스트 부동산에서 받은 보수가 중개업이 아닌 법률자문에 관한 것이란 반박에 대해서는 "변호사들이 순수하게 법률자문만 한 것이 아니라 거래 당사자가 접촉해 중개행위도 함께 한 것으로 판단된다"며 "보수도 법률자문 대가라고만 볼 수 없고, 상당부분 중개행위의 대가로 보는 것이 타당하다"고 말했다.

트러스트 부동산 명칭에 대해서도 "소비자 입장에서는 공인 중개사로 오인할 위험있다"며 "이는 유사명칭 사용에도 해당된다"고 덧붙였다.

재판부는 "중개사무소 개설 등록한 개업 중개사가 아님에도 개업 중개사무소를 운영하고 거래 부동산 정보 인터넷 사이트에 게시한 점이 인정된다"며 유죄로 판결했다.

/김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

온비드 공매 광주·전남 관심 물건

◆ 광주시 동구 충장로4가 소재 점포상가
- 소재지 : 광주광역시 동구 충장로4가 53 현대코아상가 제3층 제302호, 제303호, 제305호, 제306호, 제307호, 제308호, 제309호, 제310호, 제311호, 제312호, 313호, 제314호, 제316호, 제317호, 제301호
- 관리번호 : 2017-12357-030
- 면적 : 대(지분)2.17㎡,건물31.02㎡, 대(지분)3.61㎡,건물9.9㎡, 대(지분)1.76㎡,건물25.16㎡, 대(지분)1.61㎡,건물22.96㎡, 대(지분)1.6㎡,건물22.845㎡, 대(지분)1.33㎡,건물18.9㎡, 대2.26(지분)㎡,건물32.25㎡, 대(지분)2.81㎡,건물40.02㎡, 대(지분)2.68㎡,건물38.28㎡, 대(지분)1.82㎡,건물25.96㎡, 대(지분)1.82㎡,건물25.96㎡, 대(지분)1.82㎡,건물25.96㎡, 대(지분)4.12㎡,건물58.8㎡, 대(지분)3.72㎡,건물53.1㎡, 대(지분)0.69㎡,건물9.87㎡
- 감정가격 : 금 267,690,000원
- 최저입찰가격 : 금 214,152,000원
- 입찰기간 : 2017.12.18. ~ 2017.12.20.
- 내용 : 본건은 광주광역시 동구 충장로 4가 소재 '충장동주민센터' 북동측 인근에 위치하며, 인근에 지하철역 및 시내버스 승장장에 위치하고, 본건 주위에는 각종 점포 및 상가, 근린생활시설이 밀집해 있는 노후화된 상가지대임.

◆ 전라남도 화순군 동면 소재 단독주택
- 소재지 : 전라남도 화순군 동면 운농리 966-5
- 관리번호 : 2017-06856-001
- 면적 : 대 136㎡, 건물 26.44㎡
- 감정가격 : 금 25,280,000원
- 최저입찰가격 : 금 25,280,000원
- 입찰기간 : 2017.12.18. ~ 2017.12.20.
- 내용 : 본 건은 전라남도 화순군 동면 운농리 신농마을 내 국도변에 위치하고, 국도 주변의 농촌 지대임.

※ 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 입찰 가능(콜센터 : 1588-5321)

G.O.Auction

지오옥션 부동산 중개법인(주)

20년경력 조여사 010-6211-4585

경,공매 컨설팅

수익형 추천

★ [건물] 광산구 월곡동 복합스포츠타운 수익률최상
대지 3,906㎡ 건물 2,689㎡
매매 81억 투자자가능 (수영장, 키즈까페, 사우나)

★ [건물] 서구 쌍촌동 메인상권 지하2층 지상10층
(사옥최적합 대로변, 병원가능)
대지 777㎡ 건물 5,900㎡ 매매 55억 (보17억1천 월1천1백 5십만)

★ [건물] 동구 동명동 대로변접 상가주택건물 5층
대지 452㎡ 건물 1,464㎡ 매매 17억 (사우나)

★ [건물] 광주 광산구 송정동 일반상업지역 위치좋음
상무대로변 대지 1342㎡ 건물 413.49㎡ 매매 49억
(주상복합, 쇼핑타운적합부지)

★ [건물] 광주 동구 지산동 중심상권 상가 밀집지역 위치좋음
지하1층~지상5층 대지 198㎡ 건물 729㎡ 매매 25억
(보5억6천500만)

병 원

★ [의료시설] 광주시 북구 신안동 지하1층 지상4층
토지 552㎡ 건물 995㎡ 최신시설 매매 30억 월수익1천6백5십만

★ [의료시설] 광산구 신가동 요양병원 지하1층~지상4층
대지 3,000㎡ 건물 3,568㎡ 매매 56억

★ [의료시설] 광주시 남구 주월동 지하1층 지상7층
토지 1,490㎡ 건물 6,646㎡ 최신시설 매매 75억

★ [의료시설] 광주시 서구 농성동 지상5층
토지 2,319㎡ 건물 3,998㎡ 매매 73억

★ [의료시설] 전남 화순읍 신기리 지하1층 지상4층
토지 8,630㎡ 건물 6,300㎡ 매매가 (상담요망)

공·경매 교육안내

저희 공·경매전문기관인 지오옥션부동산중개법인(주)에서는
그 동안 쌓아온 경험을 토대로 아래와 같이 공·경매 실전교육을
하고자 하오니 관심이 계신 분들의 참여 바랍니다.

- 아 래 -

1. 일시 : 11월 중순부터 매주 1회 저녁반
2. 장소 : 본 중개법인 강의실
3. 교육내용 : 이론과 실무를 겸한 실전공·경매 과정
4. 대상 : 1) 공인중개사 2) 공·경매에 관심이 있는 자 등
5. 수강료 및 교재대는 실비로 함
6. 강사
1) 본 법인 이사
2) 전, 조선대학교 평생교육원 공·경매과정 겸임교수
3) 한국공인중개사협회 실무교육·매수신청교육 교수

*기타 자세한 문의는 본 사무실에 문의하시기 바랍니다.

광주, 전남 병원건물(요양, 한방) 매매, 임대, 다량보유 / 사우나건물 전문상담

공인중개사 김재훈 062-714-2251