

내년 44만 가구 물량 쏟아지는데... '거래절벽'에 갇히나

금리 인상·대출조건 강화로 크게 위축

일부 지역 역전세난·청약 쏠림 지속될 듯

다주택자 매각물량·공공분양 수요 집중 전망

내년 아파트 시장은 금리 인상과 대출 조이기, 정부의 전방위 규제 등 영향으로 수요가 위축되고 거래가 감소할 전망이다.

전문가들은 매매시장은 가격 상승세가 꺾이고 매수자들의 관망세가 이어지며 '거래절벽' 현상이 나타날 수 있다고 예상했다. 분양시장은 사업성 있는 지역에만 수요자가 몰리며 양극화 현상이 심화할 것으로 내다봤다.

전세시장은 입주 물량이 늘면서 공급과잉 불씨가 살아나 일부 지역은 '역전세난'이 예상되지만, 서울은 여전히 공급이 수요에 못 미쳐 국지적으로 강세를 보일 것으로 예상했다.

내년에는 상가·오피스텔 등 수익형 부동산을 비롯해 시장 전망이 전반적으로 어두운 가운데, 신혼부부 희망타운 등 공공분양 아파트가 인기를 끌 것으로 전망됐다.

◇매매시장 '진정 국면'으로...분양시장 '청약 쏠림' 지속=전문가들은 내년에 문재인 정부 들어서 내놓은 각종 수요 억제책들이 본격적으로 시행될 예정이어서 아파트 시장의 매매가격이 조정을 받을 수 있고, 매수자들의 관망세가 이어져 거래량이 크게 줄어들 것으로 예상했다.

내년 1월부터는 신(新) DTI(총부채상환비율)가 시행되고, 재건축초과이익환수제가 부활하며, 4월부터는 다주택자에 대한 양도소득세 증가가 시행된다. 몇 차례의 금리 인상도 예고돼 있다.

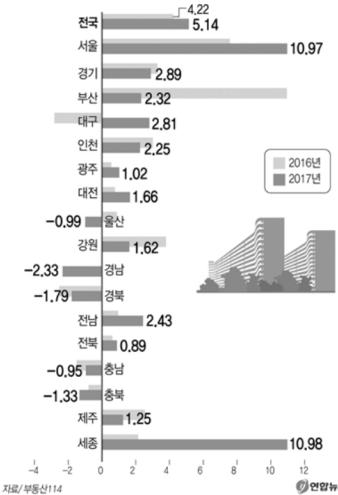
이에 따라 올해 단기적으로 가격이 급등한 서울과 신도시 등 서울 인접 지역은 가격 상승세가 둔화하겠으나, 여전히 탄탄한 실수요와 신규 주택에 대한 잠재 수요가 많아 가격이 '강보합' 흐름을 보일 것으로 예상된다.

반면 지방은 규제 대책의 파급 효과와 공급과잉이 맞물려 가혹한 한 해를 맞을 것으로 보이며 일부 지역은 매매가격 하락 폭이 클 수 있다고 전문가들은 내다봤다.

내년에 분양시장은 올해보다 공급 물량이 늘어날 것으로 조사됐다.

가정제와 전매제한을 강화한 8·2 대책, 아파트 집단대출을 강화한 10·24 가계부채 종합대책, 11월 7일 시행된 민간택지 분양가 상한제 적용, 내년에 부활하는 재건축 초과이익환수제 등으로 부동산 시장의 불확실성이 커졌음에도 건설사들은 연간 40만

지역별 아파트값 변동률 단위: %



가구가 넘는 새 아파트 분양계획을 세운 것으로 파악됐다. 전문가들은 입지와 상품성을 갖춘 곳에 청약 수요가 몰릴 것으로 예상했다.

요가 불리는 '청약 쏠림 현상'이 새해에도 지속될 것으로 예상했다.

내년에는 신 DTI도 적용되기 때문에 인기 지역으로만 청약 통장이 집중돼, 입지에 따라 청약 결과가 극명히 갈리는 양극화가 심화되고 지방의 미분양 증가가 불가피하다는 설명이다.

◇전세시장 '안정' 기조...지방은 전셋값 하락·역전세난 우려=내년에는 전국적으로 입주물량이 늘어나는 만큼 전세시장이 전체적으로 안정적인 모습을 유지할 것으로 전문가들은 내다봤다.

부동산114에 따르면 내년 전국의 아파트 입주물량은 총 43만9611가구로 올해(38만3820가구)보다 14.5%(5만5791가구) 증가한다. 2000~2017년 연평균(24만4140가구)보다는 80%가량 증가한 수준이다.

특히 내년에는 경기도 아파트 입주물량이 16만 1992가구에 달해 사상 최고를 기록할 전망이다. 이는 전국의 입주물량 중 37.2%에 해당하는 것이다.

지역별로 보면 서울을 비롯한 수도권 전세시장은 안정적인 상승 흐름을 이어가겠으나, 서울의 경우 재건축·재개발 사업장 인근 지역을 중심으로 입주 수요에 따른 국지적인 전셋값 상승이 나타날 수 있어 보인다.

반면 화성, 김포, 시흥 등 수도권 외곽 지역은 공급과잉으로 인해 전셋값 약세가 예상되고 있다.

대구, 부산, 대전 등을 제외한 지방은 전셋값 하락이 예상되며, 세종, 충청, 경상도는 '역전세난'이 발생할 우려도 나오고 있다.

◇상가·오피스텔 투자 전망 '흐림'...공공분양 물량 주목=내년에는 상가와 오피스텔 등 수익형 부동산의 투자 전망이 밝지 않다는 관측이 대체적이다.

올해 큰 인기를 끌었던 오피스텔 시장은 정부의 규제와 금리 인상 예고, 입주물량 급증 등 '트리플 악재'가 예정돼 있어 시장 위축이 불가피하고, 거래와 가격 상승 폭도 둔화될 것으로 보인다.

특히 내년부터 오피스텔 입주물량이 급증해 일부 지역은 '입주 쇼크'가 올 수 있는 만큼 투자 시 선별적인 접근이 필요하다고 전문가들은 조언한다.

상가 분양시장도 내년에 부동산 임대업자 여신심사 가이드라인 적용으로 정부의 대출 옥죄기가 시작되므로 투자 수요가 줄어들 것으로 보인다.

주택시장에서는 새 아파트에 대한 관심이 여전히 높을 것으로 전망됐다.

특히 내년에 민간택지 분양가상한제 시행 여파로 시세차익을 노린 일부 수요가 청약시장에 집중될 가능성이 크다는 관측도 제기된다.

정부가 기존 공공택지를 활용하거나 신규 택지를 개발해 신혼부부 전용 주거단지로 공급하는 '신혼부부 희망타운'과 공공분양 아파트가 큰 인기를 끌 것이라는 전망도 나왔다.

한편에서는 내년 4월부터 다주택자 양도세 증가가 시행되는 만큼 연초에 다주택자들이 매각하려는 움직임이 나타나며, 공공분양 아파트가 큰 인기를 끌 것이라는 조언을 내놓았다.

/김대성기자bigkim@연합뉴스

내진설계 온라인 조회 대상 상가도 추가

포털에 '우리집 내진설계' 검색

앞으로 아파트는 물론 오피스텔과 상가도 건축물에 내진설계가 적용됐는지 여부를 손쉽게 확인할 수 있게 된다.

건축도시공간연구소(소장 김대익) 건축·도시정책정보센터는 '우리집 내진설계 간편조회 서비스'의 대상 용도를 확대한다고 최근 밝혔다.

이에 따라 기존 주거용 건축물뿐만 아니라 업무시설과 제1, 2종 근린생활시설의 내진설계 적용 여부도 확인할 수 있게 된다.

작년 11월 운영을 시작한 건축도시공간연구소의 '우리집 내진설계 간편조회 서비스'는 지난 11월 포항 지진 이후 각종 포털 사이트의 실시간 검색어 1위에 오르며 주목을 받았다.

건축도시공간연구소는 건축물 내진설계에 대한 국민적 관심을 반영, 오피스텔과 상점 등 국민 생활에 밀접한 건축물임에도 그동안 내진설계 법적 적용 여부를 확인하기 어려웠던 업무시설과 제1, 2종 근린생활시설을 추가하게 됐다고 밝혔다.

서비스를 개발한 운영진 건축도시공간연구소 건축·도시정책정보센터장은 "우

리나라 주택 내진설계 의무적용률은 전체 주택의 7.48%에 불과하고, 내진설계 의무 대상이 아닌 기존 주택 약 150만동에 대한 내진능력 점검이 필요하다"고 지적했다.

그는 "특히 소규모 저층 공동주택과 다가구주택에 대한 내진성능 확보를 위한 정책 마련이 시급하다"고 지적했다.

이 서비스는 2017년 9월 말 기준 약 700만동의 건축물대장 빅데이터와 내진설계 관련 법규를 연계해 내진설계 법적 의무대상 건축물 여부를 분석하고, 분석결과를 실시간으로 온라인을 통해 제공한다.

기존 서비스와 동일하게 간단한 주소 입력으로 건축물의 내진설계 적용 여부와 관련 규정을 확인할 수 있으며, 건축·도시정책정보센터 홈페이지 아우름(www.aurum.re.kr)을 통해 서비스되며 모바일로도 확인이 가능하다. 우리집 내진설계 간편조회 서비스 바로가기(www.aurum.re.kr/KoreaEqk/SelfChkStart)를 활용해도 된다.

건축도시공간연구소 김대익 소장은 "조

일반주택 이웃집 화재경보 조명등 개발

한국토지주택공사(LH)는 원룸·다가구·다세대와 같이 자동화재탐지 설비가 설치돼 있지 않은 일반 주택에서 이웃 세대의 화재 발생을 자동으로 알려주는 LED 조명등을 개발했다고 27일 밝혔다.

통상 아파트에서는 자동화재탐지설비의 설치가 의무화돼 있어 화재가 발생하면 자동으로 경보를 울려주지만 아파트 이외 일반주택에서는 이러한 장치가 없어 인명피해가 자주 발생하고 있다.

LH토지주택연구원은 이에 따라 사물인터넷(IoT) 기술을 활용해 LED 조명에 통신 기능을 부여한 화재경보 기능 내장 LED 조명등을 중소기업과 공동 개발했다.

이 LED 조명등은 화재감지기와 연동돼 이웃 세대의 화재 발생을 신속하게 알려주고, 일반주택의 5층 이내 거리에서 화재 발생 후수를 LED 조명 등에 표시해준다.

또 시각·청각장애인을 위해 음성안내와 조명의 자동 점멸 방식으로 동시



화재경보 기능 내장 LED조명등 개요

에 화재를 알려준다.

이기를 LH토지주택연구원 연구위원은 "조만간 상용화를 거쳐 민간에 관련 기술을 보급하는 방안을 검토 중"이라며 "앞으로 4차 산업 혁명 기술을 활용해 층간소음 저감 등 주거복지 서비스를 높일 수 있는 다양한 기술을 개발하겠다"고 말했다. /연합뉴스

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



- ◆광주시 광산구 장덕동 소재 사무실
 - 소재지: 광주광역시 광산구 장덕동 992-15 제3층 제308호
 - 관리번호: 2017-06483-001
 - 면적: 공장용지(지분)35.49㎡, 건물 78.78㎡
 - 감정가격: 금 63,000,000원
 - 최저입찰가격: 금 63,000,000원
 - 입찰기간: 2018.1.1 ~ 2018.1.3
 - 내용: 본건은 광주광역시 광산구 장덕동 소재 '현진에비빌2단지' 아파트' 서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 공장 등이 소재하는 공장지대임.



- ◆광주시 남구 주월동 소재 임야
 - 소재지: 광주광역시 남구 주월동 산 217-8
 - 관리번호: 2017-13636-001
 - 면적: 임야 400㎡
 - 감정가격: 금 93,000,000원
 - 최저입찰가격: 금 93,000,000원
 - 입찰기간: 2018.1.1 ~ 2018.1.3
 - 내용: 본 건은 광주광역시 남구 주월동 소재 '호반힐하임아파트' 북동측 인근에 위치하며, 본건 인근에 간선도로가 통과함.

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

금남새마을금고와 든든한 미래를 위한 약속

회원의 소중한 꿈이 담긴 자산! MG금남새마을금고가 든든하게 지켜드립니다.

정기예탁금

1년 최고 **2.4%**

정기적금

1년 **2.2%** 2년 **2.3%** 3년 **2.4%**

입출금이 자유로운
자신만만 자유예탁금

단 하루를 맡겨도
최고 **1.6%**
(금액에 따라 이율 차등 적용)

MG금남새마을금고 대인본점 ☎ 223-8007, 232-7251 총장지점 ☎ 223-7217, 223-7218

2017년 한 해 동안 금남새마을금고를 이용해 주신 고객 여러분께 깊이 감사드립니다. 무술년 새해에도 최고의 금융서비스를 지향하며 고객 여러분의 꿈을 지켜 드리겠습니다. 새해 복 많이 받으세요.