

‘뚝뚝한 한채’ 고르기...분양시장 양극화 심화

광주 3000세대·전남 1000세대 등 전국 3만5000세대 분양 아파트 청약 눈치 싸움... 인기 지역 '과열'·비인기 '미달' 전망

이달 전국에서 아파트 3만5000가구가 분양될 예정인 가운데 내집 마련에 나설 실수요자들이 신중 모드에 돌입했다. 청약 통장 사용 기회가 줄고 부동산시장의 침체와 규제 강화 등이 맞물리면서 이른바 '뚝뚝한 한채'를 고르기 위해서다.

특히 집값 변화를 둘러싼 실수요자들의 눈치 싸움이 갈수록 치열해지면서 분양시장의 양극화 현상이 당분간 지속될 전망이다. 시세차익 등이 기대되는 인기지역에서는 수십대 일의 경쟁률이 보이는 반면 비 인기지역에서는 미달 사태가 벌어질 것으로 보인다.

지난해 정부의 고강도 부동산 규제로 인

해 미뤄졌던 분양 물량이 최근 대거 쏟아지면서 뚝뚝한 한채를 고르기 위한 실수요자들의 움직임이 분주하다.

6월 부동산정보서비스 직방에 따르면 이달 전국에서 총 58개 단지, 4만8240가구 중 3만5507가구가 일반분양에 나선다. 지난해 같은 기간(전국 32개 단지·총 2만3157가구 중 1만5233가구 일반분양)과 비교하면 2배 이상 늘어났다.

지역별로 전국에서 공급하는 4만8240가구 중 2만1909가구가 수도권에서 분양 예정이다. 경기도가 1만3798가구로 가장 많다. 수도권은 30개 분양 단지 중 7개 단지(23%)가 정비사업이다. 다만 경기도

택지지구에서 공급하는 아파트 비중이 높아 수도권 정비사업 비중이 지방에 비해 낮다.

지방에서는 2만6331가구의 분양이 계획됐다. 부산이 1만1183세대로 가장 많다. 광주는 북구 중흥동 제일경제센터(1556세대), 운암동 중의공원 모아미래도(508세대), 광산구 신가동 모아미래도 더 수완(567세대), 서구 금호동 대광로제비양(352세대) 등 총 2983세대다.

전남은 순천시 해룡면 한신 더휴 975세대다.

분양시장 양극화 현상은 점점 뚜렷해지고 있다. 입지여건이 좋거나 가치 상승이 기대되는 지역에서 청약수요가 몰리는 반면, 그렇지 않은 곳은 저조했다.

분양 물량이 늘어나면서 선택 폭이 넓어

진 실수요자들은 청약 지역과 시기 등을 꼼꼼하게 저울질하는 모양새다.

청약제도 개편으로 무주택자의 청약당첨 기회가 확대됐지만, 자칫 잘못하다간 일생에 한 번뿐일 수 있는 청약 기회를 날릴 수 있기 때문이다.

전문가들은 분양시장의 양극화 현상이 더욱 심화될 것으로 내다봤다.

직방 빅데이터팀 관계자는 "최근 분양 물량이 늘어나면서 실수요자들이 입지조건과 생활환경, 가격 상승 가능성 등을 꼼꼼하게 따지는 움직임이 늘었다"며 "주택시장의 불확실성으로 인한 실수요자들의 신중한 움직임이 계속되면서 인기 지역에만 청약이 몰리는 분양시장 양극화 현상이 더욱 짙어질 것으로 보인다"고 강조했다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

아파트 분양가 낮아진다

주택도시보증공사, 고분양가 상한기준 110%→100%

주택도시보증공사(HUG)의 아파트 고분양가 판단기준이 최저 주변 아파트 평균 매매가 수준으로 낮아진다.

고분양가로 판단될 경우 HUG의 보증 심사 승인이 제한되기 때문에 상한 기준이 낮아지면 아파트 분양가격도 기존보다 떨어질 전망이다.

HUG는 아파트 고분양가 사업장의 확산차단을 통한 보증리스크 관리와 주택시장 안정화를 위해 고분양가 사업장 심사기준을 변경했다고 6일 밝혔다.

당초 HUG는 아파트 단지의 고분양가 사업장 여부를 인근 지역의 아파트 분양가와 비교해 판단했다. 개선안은 이 같은 지역과 인근 기준을 1년 이내 분양기준, 1년 초과 분양기준, 준공기준 등 3가지에 해당하는 경우로 세분화했다.

'1년 이내에 분양 기준'으로는 비교사업장을 1년 이내 분양한 아파트로 해 보증을 받으려는 사업장의 평균 분양가가 비교사업장의 평균 분양가를 초과하거나 사업장의 최고 분양가가 비교사업장의 최고분양가를 초과하는 경우로 설정했다.

'1년 초과 분양기준'은 비교사업장을 분양일로부터 1년을 초과하는 아파트로 해 사업장의 평균 분양가가 비교사업장 평균 분양가에 주택가격변동률을 적용한 금액 또는 비교사업장 평균 분양가의 105%를 초과하는 경우 고분양가로 간주한다.

'준공기준'은 당해 사업장의 평균 분양가가 비교사업장의 평균매매가를 초과하는 경우에 고분양가 사업장에 해당

한다. 기존 준공아파트 평균매매가의 110% 초과에서 100%로 바뀌는 셈이다.

비교사업장의 선정 순위는 1년 이내 분양기준, 1년 초과 분양기준, 준공기준 순으로 적용한다. 여기에 준공일로부터 10년을 초과한 아파트는 비교대상에서 제외된다.

고분양가 사업장의 평균분양가 산정 방식도 '산출평균+가중평균방식'에서 '가중평균방식'으로 바꿨다.

평형별·타입별·층별 공급면적의 평당 분양가를 평형별·타입별·층별 공급면적의 비율로 가중평균한 가격으로 바꿔 평균 분양가(또는 평균매매가)로 일괄 적용하는 방식이다.

HUG 관계자는 "기존 심사기준이 주택가격이 급등하는 기간에는 고분양가 관리에 효과가 있었으나, 최근과 같은 안정기에는 다소 한계가 있다고 보고 이를 개선하기 위해 기준을 변경한 것"이라며 "이번 조치로 1년초과 분양기준 및 준공기준의 경우 분양가 수준이 현행보다 다소 하향 조정되는 효과가 예상됨에 따라, HUG 보증리스크와 주택시장을 보다 안정적으로 관리할 수 있을 것"이라고 말했다.

HUG는 이번에 변경된 기준을 적용함에 따른 주택시장의 혼선을 방지하고자, 약 2주간의 유예기간을 거쳐 오는 24일 분양보증 발급분부터 변경된 '고분양가 사업장 심사기준'을 적용할 계획이다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr



아파트 분양 상담 복직 광주시 아파트 청약 수요가 몰리고 있다. 오는 10일까지 청약을 받는 '어등산 한양 수자인 테라스플러스' 견본주택에서 수요자들이 분양 상담을 하고 있다. (주한양 제공)

광주 아파트 분양가 '경총' 최고가 기준 20년만에 6배 ↑

1999년 3.3㎡당 300만원대
2019년 2200만원 분양

광주 아파트 분양가가 최고가 기준으로 20년 만에 6배나 상승한 것으로 나타났다. 1999년 3.3㎡당 300만원 후반대에서 최근 2000만원 초반대가 도래하면서 전반적인 아파트 가격 고공행진을 주도하고 있다.

6일 광주지역 부동산업계에 따르면 1999년 광주시 동구 학동에 분양한 금호건설의

아파트 가격이 3.3㎡당 398만원으로 가장 먼저 400만 원대 진입을 목전에 뒀다.

이후 포스코건설이 2004년 광주에서 '하 플레이스'로 통하는 남구 봉선동에 분양한 아파트가 478만원으로 최고가를 찍었다.

당시 이 분양가는 인근 아파트 시세보다 30%가량 비싸 고가 분양가 논란에 불을 지폈다.

2006년에는 남양건설이 봉선동에 중대형 아파트를 공급하면서 3.3㎡당 분양가

800만원을 넘는 아파트를 처음으로 내놓았다.

2008년 금호건설이 상무지구에 분양한 아파트가 985만원에 달해 광주 아파트 분양가 1000만원 시대를 예고했다.

2014년 제일건설이 봉선동 남구청 용지를 매입해 1111만원에 분양하면서 가장 먼저 1000만원 고지에 올라섰다.

당시 "관공서였던 부지에 이처럼 비싼 분양가를 책정하느냐"는 말도 나왔지만, 이후 봉선동 아파트 가격이 천정부지로 치솟았다.

2015년부터 2018년까지 광주아파트 분양가는 1200만원~1400만원대를 유지했다.

하지만 최근 서구 화정동에 분양한 현대아이파크가 1631만원에 분양시장에 나오

면서 분양가 상승에 다시 불을 지폈다.

신세계건설은 이보다 더 나아가 서구 농성동에 3.3㎡당 2200만 원짜리 아파트를 분양해 순식간에 2000만원을 넘어섰다.

고가 분양가 원인으로 화정동 현대아이파크 부지는 상업용지임, 농성동 신세계 건설 아파트 부지는 준주거 용지 럭셔리 아파트임을 해당 업체들은 주장하고 있다.

부동산업계 관계자는 "봉선동을 중심으로 브랜드 아파트가 들어서고, 주거용지보다 토지가격이 상대적으로 비싼 준주거 용지와 상업용지에 아파트가 들어서면서 분양가 고공행진을 이어가고 있다"며 "분양 최고가가 경신되다 보니 광주지역 전체 아파트 가격을 끌어올리는 효과를 불러일으키고 있다"고 말했다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

신규 수주 감소에 건설 경기 악화일로

체감경기 5년6개월만에 최저

대규모 발주공사가 줄어들며 건설 경기가 악화일로를 걷고 있다.

6일 한국건설산업연구원에 따르면 지난달 건설기업 경기실사지수(CBSI)가 전월보다 25.6포인트 떨어진 63을 기록했다. 이는 2013년 11월 이후 5년6개월 만에 최저치다.

건설기업 경기실사지수는 대한건설협회 소속 일반 건설사업자의 체감경기를 지수화한 것으로, 기준선인 100을 밑돌면 현재의 건설경기 상황을 비관적으로 보는 기업이 낙관적으로 보는 기업보다 많다는 뜻이며 100을 넘으면 그 반대도 의미한다.

CBSI는 지난 4월 광역급행철도

(GTX) 등 수주 증가와 사회간접자본(SOC)을 비롯한 주경 예산 발표 영향으로 88.6을 기록했으나 5월 들어 다시 크게 하락했다.

박철한 건설산업연구원 부연구위원은 "지난달에 대형 발주 공사가 없어 국내 신규 수주가 감소했고 자금 조달 지수도 75.9로 2016년 10월(73.2) 이후 2년 7개월 만에 최저치를 기록하며 지수 하락을 이끌었다"고 말했다.

기업 규모별로는 대형기업 지수가 전월 대비 40포인트 이상 크게 하락했고 중견과 중소기업 지수도 전월 대비 10포인트 이상 떨어졌다.

6월 CBSI 전망치는 5월 대비 18.1포인트 상승한 81.1로 전망됐다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

아프리카돼지열병(ASF) 완벽 차단을 위한 국민행동수칙

아프리카돼지열병 국내 유입 차단을 위해 이것만은 꼭 지켜주세요.

해외 여행을 다녀올 때 육포, 소시지, 만두, 피자, 햄 등을 가져오거나, 국제 우편을 통해 들여오지 마세요.

해외여행 후 불법 축산물을 가져오다 적발되면 최대 1천만원의 과태료가 부과됩니다 (6월 1일부터).

중국, 베트남, 몽골, 캄보디아 등 아프리카돼지열병 발생국 여행시 현지 축산농가를 방문하지 마시고, 귀국 후 국내 축산농가 방문을 피해주세요.



양돈 농가에서는 발생국 여행을 자제하고 돼지에게 남은 음식물을 먹이는 것을 삼가주세요.

주변의 외국인 근로자들에게 국제우편 등으로 축산물 가공품을 반입해서는 안된다는 점 등을 잘 알려주세요.

돼지가 고열·폐사 등의 의심 증상을 보일 경우 방역기관에 신속히 신고해주세요.

☎ 신고 전화 1588-9060/1588-4060

! 아프리카돼지열병(ASF)이란?
아프리카돼지열병(African Swine Fever, ASF)은 돼지에게 발생하는 바이러스성 질병(사람은 감염되지 않음)으로 감염되었을 경우 치사율이 100%에 달하여 발생 시 막대한 국가적 피해가 초래됩니다. 현재 예방 백신이 없어 국내 유입을 차단하는 것이 최선입니다.