

“일단 넣고 보자” 청약률 날로 뛰지만 초기 계약률은 70%로 뚝

연일 상승하는 청약경쟁률이 실제 계약으로까지 이어지지 못하는 것으로 나타났다. 청약경쟁률은 지난해보다 상승했지만 계약률은 오히려 하락하고 있는 것이다. 분양 시장에서 엇갈린 시그널이 감지되고 있다.

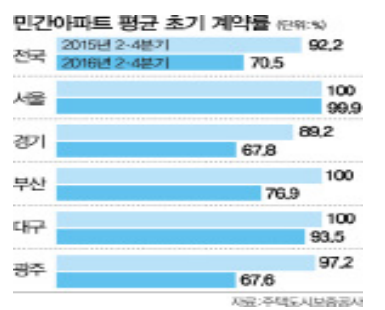
13일 리얼투데이에 따르면 올해 1~8월 공급된 18만8555가구에 총 241만790명이 청약한 것으로 집계됐다. 1순위 평균 청약경쟁률 역시 12.89대1을 기록했다.

이 같은 성적은 분양 시장이 한창 달아오르던 지난해보다 더 양호하다. 지난해 1~8월의 경우 총 청약자 수는 225만9,500명으로 1순위 경쟁률은 11.06대1이다. 올 1~8월 총 청약자 수나 경쟁률 등 모든 지표가 지난해를 능가한 것이다.

올해 청약 열기가 두드러졌던 지역은 부산과 제주·서울 등이었다. 올해 1월부터 8월까지 9,724가구가 공급된 부산은 82만9,014명의 청약자가 몰리며 전국에서 가장 높은 85.19대1의 1순위 청약경쟁률을 나타냈다.

같은 기간 제주의 1순위 청약경쟁률(78.00대1)도 지난해(5.28대1)보다 15배가량이나 급증하며 높은 관심을 증명했고 제주시·제갈밭 물량이 많았던 서울의 1순위 청약경쟁률(20.26대1) 역시 지난해(9.83대1)보다 상승했다.

장재현 리얼투데이 팀장은 “청약통장의 희소성이 떨어지면



지역	2015	2016
전국	11.06 대 1	12.89 대 1
서울	9.83 대 1	20.26 대 1
부산	79.82 대 1	85.19 대 1
대구	67.90 대 1	31.59 대 1
제주	5.28 대 1	78.00 대 1
세종	11.58 대 1	23.22 대 1



서 사용하는 데 따른 부담이 줄어든 것이 청약경쟁률을 높이는 주요 원인”이라며 “집을 구매할지는 결정하지 않고 우선 청약률 넣고 분위기를 보자는 생각을 가진 사람들이 많다”고 말했다.

반면 높은 청약경쟁률과 달리 아파트 초기 계약률은 격차가 날로 벌어지고 있다. 주택도시보증공사에 따르면 올해 2·4분기 전국 민간아파트의 평균 초기 계약률은 70.5%로 지난해 같은 기간(92.2%)에 비해 큰

폭으로 하락했다. 지난해 공급됐다 하면 완공을 이어가던 수도권과 지방 광역시의 민간 아파트 역시 초기 계약률이 급락하고 있다. 지난해 2·4분기 평균 초기 계약률이 100%였던 서울과 인천, 부산·대구는 올해 2·4분기 그 수치가 70~90%대로 감소했다. 초기 계약률이란 30가구 이상의 분양 단지가 공급된 후 경과기간이 3개월 초과, 6개월 이하인 곳의 분양률을 일컫는 말이다.

이에 대해 한 전문가는 “청약통장의 무분별한 사용으로 허수의 가능성이 있는 청약경쟁률과 달리 부동산 시장의 현재 분위기를 여과 없이 보여주는 지표”라고 말했다.

청약률과 계약률의 엇갈린 신호에 대해 주의해야 한다는 것이 전문가들의 지적이다. 현재 수치가 높게 나오는 청약경쟁률처럼 부동산 시장의 밝은 면만 보는 것보다 평균 초기 계약률과 같이 시장에 경고를 보내는 신호도 함께 받아들여야 한다는 의미다.

안성용 우리은행 부동산팀 차장은 “전국 아파트 매매가격이 여전히 상승 중이고 분양권 전매도 활발히 이뤄지는 등 부동산 시장의 분위기가 나쁘지는 않다”면서도 “초기 계약률이 떨어지면 결국 미분양 물량이 쌓이게 된다는 점을 눈여겨보아야 한다”고 말했다.

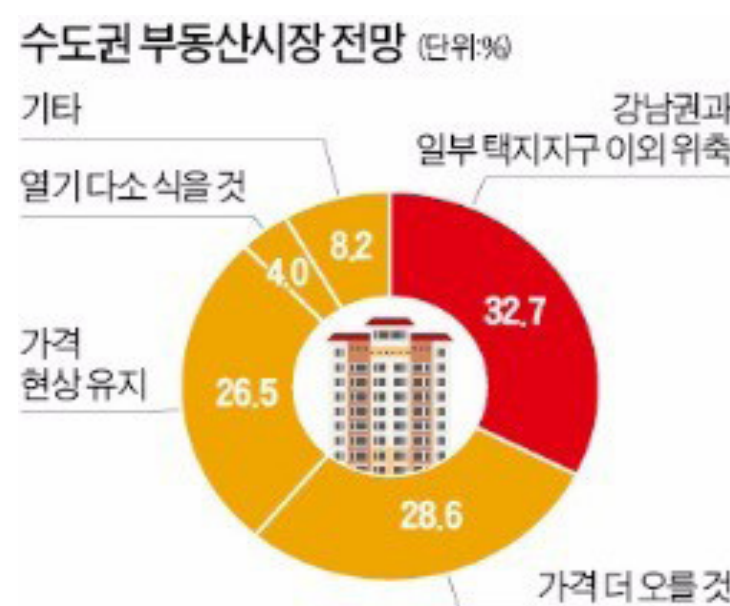
심귀영 기자

“강남·위례·동탄2 집값 더 오른다”

부동산 전문가들은 서울·수도권 일부 주택시장의 과열 조짐에도 불구하고 수도권 실수요자의 주택 구매는 늦지 않겠다는 의견을 내놨다. 저금리 기조가 이어지는 상황에서 내년 이후 수도권 택지지구 분양 물량이 줄면 집값(분양가)이 더 오를 가능성을 배제할 수 없다는 설명이다. 시장 과열과 입주 물량 과잉 우려보다 저금리 여파로 시장에 풀린 돈이 더 강력한 ‘재료’가 된다는 의미다.

한국경제신문이 13일 건설·분양업체, 대학, 연구소 등의 부동산 전문가 50명을 대상으로 한 ‘추석 이후 부동산시장 전망’ 설문조사에서 응답자의 72%(36명)가 ‘서울 강남·수도권 일부 택지는 과열, 나머지 수도권 외곽은 안정기’라고 답했다. 22.4%(11명)는 ‘(수도권이) 전반적인 과열기’로 진단했다.

전문가들은 연내 수도권 부동산시장이 위축될 가능성은 낮은 것으로 판단했다. 부동산 호황이 이어지면서 서울·수도권 집값이 더 오르거나 현 상태를 유지할 것이라는 응답



이 56.3%(27명)에 달했다. 31.3%(15명)도 강남권과 위례·미사·삼송·동탄2 등 수도권 주요 택지지구 강세는 이어질 것으로 예상했다. ‘지금 실수요자가 수도권 집을 사도 좋은가’라는 질문에 79.6%(39명)가 ‘그렇다’고 답했다. 차익이나 임대 수익을 겨냥한 주택 투자도 ‘장기 관점에서 지금 구매해도 괜찮다’

(55.1%)는 응답이 절반을 넘었다. 일부 시장 과열 우려에도 불구하고 서울·수도권 집값은 상당 기간 크게 떨어지지 않을 것이라 기대가 작용하고 있다는 분석이다. 반면 상당수 지방 도시의 부동산경기는 침체할 것이라는 전망이 95.9%(47명)에 달했다.

심귀영 기자

10월 전국 2만여가구 입주, 전월비 22.8% 증가

부동산114에 따르면 10월 전국 아파트 입주물량은 2만992가구로 전월 대비 22.8%(3,896가구) 증가했다. 수도권은 전월 대비 8.8% 감소한 7490가구가 입주를 시작한다. 서울에서는 용산구 한남동 ‘한남신일해피트리’ 68가구가 등 총 198가구가 집들이를 시작한다. 경기에서는 광주시 역동 ‘e편한세상광주역’ 2122가구, 화성시 청계동 ‘동탄2신도시 신안인스빌리베라2차’ 644가구, 성남시 창곡동 ‘위례자이’ 517가구가 등 총 7292가구가 입주를 준비하고 있다.



‘양산대방노블랜드6차’ 703가구가 등 총 2353가구가 입주를 한다. 대구에서는 수성구 파동 ‘대구수성IPARK’ 455가구, 달성군 옥포면 ‘대구옥포대성베르힐(C-1 B/L)’ 1067가구가 등 총 1994가구가 입주를 시작한다.

이 외 지방 도시별 총 입주물량은 ▲강원 1692가구 ▲충북 1095가구 ▲전남 721가구 ▲충남 619가구 ▲경북 594가구 ▲광주 506가구 ▲대전 408가구 ▲전북 337가구 ▲세종 310가구 ▲제주 290가구 ▲울산 217가구 순으로 입주물량이 많다. 심귀영 기자

추석 끝나도 ‘분양 양극화’ 계속된다



추석 이후 부동산시장에 관심이 몰리고 있다. 신규 분양시장, 그중에서도 일부 인기지역에 대한 쏠림현상이 지속되는 가운데 연휴 이후에도 현재와 비슷한 시장이 이어질 것으로 전문가들은 내다봤다. 정부가 8·25 가계부채 대책 이후 보완책을 만지작거리는데 그간 기조와는 달리 관리모드에 들어간 점을 분명히 한데다 미국의 금리인상 등 각종 대내외 변수가 산적해 있어 어떤 영향을 줄지 주목된다.

최근 분양시장의 특징이었던 양극화 현상은 연휴 이후에도 당분간 지속될 것으로 예상된다. 박상현 유엔알컨설팅 대표는 13일 “연내 미국의 금리인상 가능성이 높아진데다 내년 이후 국내경기 역시 불투명해 분양시장 역시 선별적 청약현상이 심화될 것”이라며 “추석 이후 인기가 검증된 곳 위주로 청약자가 더 몰려들고 경쟁이 치열해질 전망”이라고 말했다. 유선중 건국대 부동산학과 교수는 “정부가 8·25대책 이후 추가 대책을 내놓는 건 추석 이후에 부분적으로 과열 양상을 띠는 시장을 예견하고 대처한 측면이 크다”고 설명했다.

다. 김규정 NH투자증권 부동산연구원은 “추석 이후에도 인기지역을 중심으로 높은 청약경쟁률을 기록하며 강세를 보일 것”이라며 “수요 측면에서 추가규제가 나오지 않을 경우 분양열기를 이어갈 가능성이 높다”고 말했다.

강남 재건축아파트의 일반분양분을 비롯해 수도권신도시, 부산 등 일부 지역 분양에 쏠림 현상이 심화된 건 지난해 말부터 정부가 내놓은 가계부채 대책 영향이 크다. 저금리장기화로 시중 자금이 부동산에 몰려들던 가운데 기존 주택을 거래할 때 은행문턱이 높아지면서 상대적으로 대출부담이 적은 신규 분양시장에 집중됐다. 여기에 세집 선호현상이 높아진 점, 분양권 거래과정에서 시세 차익을 노린 투자수요까지 몰리면서 부채질했다.

정부가 지난달 주택공급을 조율하고 보증금수나 금액을 제한한 정책을 발표한 것도 이 같은 과열양상을 식히기 위해서였다. 대책 발표 이후에도 되레 집값이 오르자 할말없게 당국 다음달부터 시행하겠다고 발표했다. 각종 규제에도 서울 강남권 재건축단지의 일반분

양이 수십 수백대일의 경쟁률에 밀려감치 완공되자 인위적으로 분양가를 틀어쥐려는 움직임도 있었다.

고준석 신한은행 PWM 부동산투자자문TF팀장은 “분양리스크 관리차원이라고 하지만 중도금 대출 없이도 충분히 자금조달이 가능한 수요가 있는 만큼 현실성이 떨어진다”며 “특정 단지 한곳의 분양가를 인위적으로 규제한다고 해서 해결될 문제가 아니다”라고 말했다. 서울을 제외한 다른 지역에서 초기 분양가가 떨어지고 있는 가운데 시장이 식기 전 건설사마다 ‘막판 방어기’에 나설 경우 미분양물량이 급증할 우려도 있다. 주택도시보증공사에 따르면 올 2분기 전국 민간아파트 초기 분양률은 70.5% 이상인 것으로 나타났다. 기존과 달리 개인이 모든 빚을 갠해 대출해주는 총부채원리금상환비율(DSR)이 적용되면 분양시장에 몰렸던 가수 상당수가 걸릴 것으로 업계에서는 보고 있다. 주로 투자수요가 몰려가 양극화 현상이 심해질 것”이라고 말했다. 심귀영 기자

HUG **3.0** **국민보증**

“다른 세입자 구출 때까지 전세금 못 돌려”

전세금 걱정 OUT!

[전세금안심대출보장]
낮은 금리로 전세자금대출 받으니까 부담도 OUT!
계약에 불려받지 못한 전세금은 공사에서 책임지고 지급하니까 걱정도 OUT!

전세금에 관한 모든 걱정 전세금안심대출보장 가입으로 한번에 해결하세요!
(이런 건만 대출금리 0.2%인한) 용주 역 보증금 1,500~5,000

주택도시보증공사 콜센터 : 080-800-9001