

부동산 대책에 따라 달라진 청약 시장

# 분양 시장 청약 양극화 갈수록 심화

'1·11, 1·31 대책' 등 정부의 초강도 정책이 여전히 부동산 시장 곳곳에 영향을 미치고 있다.

이에 따라 최근 분양 시장에 나타나고 있는 청약 양극화 현상에 대해 짚어봤다.

에디터 | 김대환 · 사진 | <노블에셋>





‘11 대책’의 주택 담보 대출 규제 강화의 여파로 투기 지역 및 투기 과열 지역에서 청약 양극화 현상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 20~30평형의 중소형 평형은 밤샘 줄서기도 마다하지 않고 청약 과열 현상까지 빚어지고 있는 반면, 40~50평형의 대형 평형은 미분양이 속출하는 등 주택 담보 대출 규제와 종합부동산세 부과 여부에 따라 청약률이 극명하게 나누어지고 있다.

대우건설은 “13일, 서울 고척동 ‘고척2차 푸르지오(24~42평형, 409가구)’의 무주택 1순위 청약 결과 전체 23,67대 1의 경쟁률을 기록하며 조기에 마감됐다”고 밝혔다. 특히 32.5평형의 경우 서울 일반 1순위에서 최고 247대 1의 높은 경쟁률을 기록했다. 지난 1월 분양한 삼성물산 건설 부문 ‘래미안 종암2차(25~43평형, 305가구)’ 또한 1순위 청약에서 평균 26.2대 1의 경쟁률을 보이며 조기에 마감됐다.

반면, 지난 7일 종로구 평창동에서 청약을 마친 롯데건설의 ‘롯데캐슬 로잔(66~85평형, 112가구)’은 3순위까지 청약 결과, 평균 0.4대 1의 경쟁률을 기록하는 데 그쳤으며, 지난달 쌍용건설이 회현동에 분양한 주상복합 ‘남산 플래티넘(53~92평형, 236가구)’도 청약률이 극히 저조했다. 이들 아파트는 분양가가 주변 시세보다 높은 편이고, 위치가 매력적이지 못해 청약자들의 관심이 덜했다는 분석이다. 하지만 전세 수요 증가, 이사철이라는 계절적 요인을 감안한 성수기임에도 불구하고 펼쳐진 이러한 현상은 여러 요인이 작용한 것으로 보인다. 3월 2일부터 총부채 상환 비율(DTI)이 확대 적용됨에 따라 주택 담보 대출 규모가 크게 줄었고, 6억 원 초과 주택의 중과세 강화로 인해 상대적으로 대형 평형 청약은 부담을 갖는 것으로 분석된다. 박원갑 스피드뱅크 부동산 연구소장은 “은행들이 6억 원 이하 아파트에까지 소득과 자산 규모를 따져 대출하게 되면 서민들의 내 집 마련 기회는 원천 봉쇄될 수밖에 없다. 9월 분양가 상한제, 청약 가점제 시행을 앞두고 청약 대기자들은 돈 되는 쪽으로 몰리는 ‘청약 쏠림’ 현상이 당분간 지속될 것”이라고 전망했다.

한편, 전매 제한 기간도 청약 시장에 영향을 미치는 것으로 조사됐다. 공공 택지의 경우 25.7평 이하 10년, 25.7평 초과는 7년으로, 민간 택지의 경우 각각 7년, 5년으로 확대된다. 전매 제한 기간이 짧고 분양가가 주변 시세보다 낮아 단기 시세 차익을 올릴 수 있는 아파트는 자금이 몰리면서 높은 청약률을 보이지만, 전매 제한 기간이 길어 자금이 장기간 묶이게 되는 아파트는 인기 지역이나 택지 지구에 위치했다라도 청약자에게 외면당하기 십상이다. 대한주택공사와 주택 업계에 따르면, 지난해 11월 첫 청약 접수를 받은 인천 논현지구 휴먼시아 아파트는 총 872가구 중 미계약분 125가구에 대해 지난달 14일부터 재분양했으나 49가구가 끝내 팔리지 않았다. 논현지구는 계약일로부터 5~10년간 전매가 제한돼 있는 지역이다. 청약 시장이 이처럼 양극화되고 있는 것은 실수요자들이 향후 집값 하락에 대한 기대감, 담보 대출 규제에 따른 자금 조달의 어려움 등으로 청약에 신중한 자세를 보이고 있기 때문이다. 국내 부동산 시장이 각종 대책의 영향으로 실수요자 중심으로 재편되고 있는 가운데, 9월 상한제 실시 전후로 청약의 양상이 어떻게 달라질지 관심이 증폭된다. ☞