
2021년 8월 1주 부동산동향 찌라시

2021. 08. 06.(금)

제 공 : 와이낫플래닝(주)

목차

1. 메타버스(MetaVerse)와 가상인간 로지 -류옥주 고문-
2. 지금은 아파트보다 아파텔(오피스텔) 시대 -전우경 전무-
3. 33기 신도시 사전청약 1차 4천3백세대 실시 - 김선진 차장-
4. 코로나19 종식 기대에 '영종도' 술렁 -김민수 과장-

① 메타버스(MetaVerse)와 가상인간 로지

사피엔스의 저자 유발하라리 교수는 호모 사피엔스가 많은 신체적 약점에도 불구하고 지구행성의 지배종이 될 수 있었던 건 협력하는 능력 때문이고 이것은 7만년 전 인지혁명을 통한 추상하는 능력이라고 역설하였다. 추상은 허구이며 서사이고 내러티브다. 또한 서사는 신화이며 역사다. 한마디로 귀를 붙잡는 구라이고 썰이다. 수많은 사피엔스의 영웅담과 멋있고 화려한 상징(문양, 아이콘, 브랜드 등)은 서사의 결정체다.

이 추상능력과 서사가 현대과학, 기술 문명과 만나 메타버스라는 초현실의 새로운 우주를 인류에게 선사하려고 노력하고 있다. 그러면 메타버스는 무엇이며, 인간문명과 어떻게 관계를 맺고 해석되는지 아는 것은 이 시대를 사는 우리의 숙명이다. 50대 후반인 나는 눈앞에서 펼쳐지는 과학기술문명의 위용에 이미 많이 주눅 들어 있다.

메타버스는 超越을 뜻하는 Meta와 현실세계를 뜻하는 Universe의 합성어로 3차원 추상세계를 말한다. 좁게는 사이버 스페이스와 동의어로 쓰이기도 하지만 유발하라리의 추상 서사를 수용해 구라와 썰에 약한 우리 사피엔스는 멋져 보이는 MetaVerse를 주로 사용하는 게 두뇌능력과 교양인으로 좋을 것이다. 좀 더 깊이 파 보자면 아리스토텔레스의 저서 metaphysica는 감각으로 인식되는 자연과학(physics)에 대비하여 초경험적인 것을 대상으로 하는 학문을 의미한다고 했으니 단순히 “다음”을 뜻했던 “meta”는 이미 사피엔스를 사로잡는 추상과 관념의 반열에 올랐을 것으로 보인다. 超現代性を 겸비한 2400년 전의 古代人 아리스토텔레스는 사피엔스의 고귀함에 대한 열망이 이후의 엄청난 발전의 추동력임을 알았을까?

그리하여, 이성과 합리, 철학과 논리, 미학으로 개문 발차한 메타피직스가 컴퓨터란 피직스를 만들고 피직스인 컴퓨터는 메타버스란 새 우주를 생성한다.

결국은 메타피직스가 피직스의 아버지가 되고, 피직스가 메타피직스의 어머니인 것이다. 색즉시공, 공즉시색이다.

인스타팔로워 4만명, 유튜브 조회수 1000만 뷰인 가상인간 로지는 올해 가장 핫한 인플루언서로 두 개의 우주를 넘나드는 Z세대(1990년대 중반~2000년대 초반 출생세대)의 일상에서 살고 있다. 나는 로지의 TV광고를 보며 아이돌 걸 그룹의 멤버일 거라고 당연히 생각했다. 로지 제작자 김진수이사(사이더스 스튜디오 엑스)는 ‘디지털 원주민인 Z세대는 인간과 가상인간의 경계가 없다. 진짜든 아니든 상관없이 디지털 공간에서 만나 소통하는 행위에 의미를 둔다 (중앙일보 2021.07.28.기사요약)’ 라고 했다.

7만여년 전 존재감 빈약한 사피엔스의 인지혁명이 낳은 추상능력이 우리를 지구의 지배종으로 만들었고, 메타와 메타 아닌 것의 상호작용이 과학기술 혁명으로 이끌었고 결국 가상의 새 우주공간과 인간까지 창조했으니, 시작은 미미했으나 끝은 창대하리라는 구약의 서사가 기막히다. 하라리는 호모 데우스까지 썰을 풀 작정을 창세기에서 이미 기획을 하였나?

무더위에도 정신 줄 잘 잡고 隨處作主(수처작주) 하세요.

<와이낫플래닝 류옥주 고문 (ynpc003@ynp.uplusworks.co.kr)>

② 지금은 아파트보다 아파텔(오피스텔) 시대

정부는 아파트의 강력한 규제를 시작으로 오피스텔과 생활형 숙박시설까지 칼을 빼들며 부동산 투자세력과 전쟁을 치르고 있다. 규제 발표 직후에는 일종의 효과가 발휘되는 듯했지만 결과적으로는 정부의 의도를 비웃기라도 하듯이 반대로 흘러가는 모양새가 지속되고 있다.

아파트는 그동안 청약, 취득등록세, 양도세, 대출 등 전방위적으로 규제의 대상에 놓여 있었다면 아파텔(오피스텔)은 작년 7.31 임대차 3법과 8.11 지방세법 개정으로 주택수에 포함하고 취·등록세 및 양도세 중과를 시행하며 한동안 냉각기가 유지되기도 하였다. 또한 올해 초 생활형 숙박시설의 주거사용 불가와 숙박업 필수라는 규제로 인해 해당 상품의 투자자들은 일시적으로 관망세를 보이기도 하였다.

하지만 일정 시간이 지난 요즘... 다양한 매체에서 오피스텔과 생숙의 분양성이 점차 좋아지고 있고, 그에 따른 공급도 점차 증가하는 것을 볼 수 있다. 특히 주거형 오피스텔은 아파트 대체상품으로 인식되어 그동안 아파트를 매수하지 못한 수요자들에게는 단비와 같은 상품으로 인식되고 있다. 그래서 최근 신규공급 중인 주거형 오피스텔을 중심으로 높은 청약률과 인기를 보여주고 있는데 “아파트 대신 주거형 오피스텔이라도 잡자”라는 심정으로 수요자들이 몰려들고 있다.

위의 심리적인 요인 외에 세부적인 오피스텔의 특징점은 무엇일까? 우선 청약통장이 필요 없으며 특히 가점이 낮아 매년 아파트청약에서 고배를 마신 수요자들에게 절호의 기회라는 인식이 크게 작용하고 있다. 또한 대출규제가 없으며 분양권 상태에서는 주택수에 포함되지 않아 청약통장 보유자들에게도 매력적인 상품으로 인식되고 있다.

과거 부동산투자의 경우 ‘아파트는 시세 상승, 오피스텔은 안정적인 임대료

수입'이라는 공식에서 크게 벗어나지 않았던 것이 사실이다. 하지만 요즘 천정부지처럼 올라 버린 아파트시세를 쫓아 키 맞추기라도 하 듯... 이제는 오피스텔도 시세차익을 기대할 수 있는 새로운 시장이 형성되고 있다. 특히 역세권을 중심으로 출퇴근이 용이한 입지를 중심으로 다수의 수요자들이 유입되고 있으며 이러한 트렌드는 당분간 유지될 것으로 보인다.

<와이낫플래닝 전우경 전무 (ynp003@ynp.uplusworks.co.kr)>

③ 3기 신도시 사전청약 1차 4천3백세대 실시

3기 신도시 사전청약 1차 일정이 2021년 7월 16일에 시행되었다. 사전 청약은 LH청약센터에서 신청을 받고 있으며 3기 신도시 1차 공급물량으로 인천계양 1,050세대, 남양주진접2 1,535세대, 성남북정 1,026세대, 의왕청계 2 304세대, 위례 418세대 총 4,333세대이다.

금회 사전청약 입주자 모집공고일은 2021년 7월 16일이며 입주자 모집단지 중복 및 교차 청약시 무효 또는 부적격 처리되며 금회 선정된 사전청약 당첨자는 추후 본청약시 우선 공급받을 수 있다.

지역우선 공급 거주기간 요건의 경우 입주자모집공고일 기준 우선공급대상 지역에 거주중이라면 적용받을 수 있으나, 해당 거주기간을 충족하지 못한 사전청약 당첨자는 본청약 입주자모집공고일 까지 거주 기간을 반드시 충족하여야 한다.

지역우선 거주기간은 인천계양의 경우 공고일 현재 인천광역시 거주중이어야 하며, 남양주진접2의 경우 경기도 6개월, 남양주시 1년이며, 성남북정1의 경우 성남시 2년 거주기간 요건을 갖추어야 한다. 성남북정1은 본청약 예정시기가 22년 10월 15일경으로 예정되어 있어 20년 10월부터 거주하지 않았다면 부적격이 될 수 있다.

사전청약 당첨자는 본청약시 다시 신청해야 계약 체결이 가능하며 그 세대에 속한 자를 포함하여 다른 주택단지 사전청약 모집에 신청할 수 없고, 무주택세대 구성원 자격을 유지해야 본청약시 당첨자로 선정될 수 있다. 또한 최종 입주자로 선정되기 전에는 언제든지 사전청약 당첨자의 지위를 포기할 수 있으나, 신청자격 부적격 등으로 당첨자 선정이 취소되거나 그 지위를 포기한 자 및 그 세대에 속하는 자는 사전청약 당첨일로부터 1년 동안 다른 주택단지의 사전청약 당첨자로 선정될 수 없다.

위와 같이 새로 실시하는 사전청약에 대해 많은 이해가 필요한 부분이

있으며 3기 신도시의 경우 사전청약을 신청해야 본청약에서 우선공급 받을 수 있는 조건을 보았을 때 3기 신도시를 공급받기 위해서는 사전청약 신청이 매우 중요하다.

2기 신도시 보다 더 좋은 입지에 위치한 3기 신도시를 공급받기 위해서는 사전청약 신청은 필수이며 단지 중복 신청하지 않도록 부적격 관련 내용은 꼭 확인할 필요가 있다.

<와이낫플래닝 김선진 차장 (ynp022@ynp.uplusworks.co.kr)>

④ 코로나19 종식 기대에 '영종도' 슬렁

신종 코로나바이러스 감염증(코로나19) 백신 접종이 확대되면서 항공·관광산업 정상화 기대가 높아지는 가운데 영종도 부동산 업계에서는 시장 상황이 개선될 것이라고 예상하고 있습니다.

인천국제공항 인근 영종도 부동산 업계에서는 코로나19 이후 전·월세 시장이 크게 위축된 상황이라고 전했습니다. 공항이나 관광시설이 사실상 '올스탑'되면서 출퇴근을 위해 전·월세를 찾았던 수요가 끊긴 상태입니다.

영종도 하늘도시가 위치한 인천 중구의 올해 1~3월 오피스텔 거래량은 490건으로 지난해 동기 618건 대비 20% 이상 감소하였습니다.

분양임대주택인 누구나집이 건설 중인 영종도 미단시티 인근 부동산업소 관계자는 “코로나 사태가 차츰 나아지고 있고, 완공될 즈음엔 완전히 끝날 것으로 예상한다.”라며 “세대분리형 같은 임대를 염두에 둔 문의가 많다.”라고 전했습니다.

코로나19 직격탄으로 지연됐던 대규모 카지노·복합리조트 공사도 하반기부터 재개될 조짐을 보이고 있습니다. 영종도에선 미단시티, 인스파이어, 한상드림아일랜드, 무의솔레어 등 건설이 진행 중이었지만, 세계적인 경기 위축에 코로나19 여파로 자금난을 겪으며 사업에 차질을 빚은 바 있습니다.

공사를 중단했던 인스파이어 복합리조트는 최근 문화관광체육부로부터 개장일정 연기와 새로운 사업 추가 등 내용을 담은 사업신청 계획안을 승인받았습니다. 미단시티 복합리조트도 문체부로부터 조건부 사업기간 연장 허가를 받고 공사 재개를 위해 유치권 문제, 카지노 운영사 선정 등을 들여다보고 있습니다.

운서역 인근 한 부동산중개업소 대표는 “코로나19로 매매가 꺾이거나 한 것은 아니지만 더 상승할 수 있었는데도 눌린 감이 있다.”라며 “영종도는 국제도시인 만큼 공항에 관광까지 정상화되면 부동산 시장이 더욱 활성화 될 것”이라고 예상하고 있습니다.

이렇듯 코로나19 종식으로 항공·관광산업 정상화가 되면 영종도를 비롯한 전국적으로 침체된 부동산 시장이 술렁일 거라 예상합니다.

<와이낫플래닝 김민수 과장 (ynp053@ynp.uplusworks.co.kr)>

⑤ 마무리 글

부동산 동향 찌라시는 저희 와이낫플래닝 임직원들이 평소 부동산 시장조사, 업계 관계자 인터뷰, 개인적인 직간접 경험을 토대로 기삿거리를 만들어 공유하고자 기획되었습니다. 기존에 보시던 딱딱한 보고서 형태의 리포트를 지양하고, 가벼운 읽을거리를 지속적으로 제공하고자 합니다. 다만, 제목처럼 부동산 동향 찌라시로써 팩트에 기인하긴 하지만 다소 주관이 개입될 수 있음을 감안하여 주시기 바랍니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 전무>