
2021년 12월 4주 부동산동향 찌라시

2021. 12. 16.(목)

제공 : 와이낫플래닝(주)

목차

<목 차>

1. 주요 지역별 현황 시즌 3 _ 강원도 원주! -목진호 상무-
2. 생애최초주택구입자 특별공급 -정성훈 상무-
3. 서울 주택은 정말 부족한 것일까? 왜? -양승원 사원-
4. 가치 상승이 기대되는 청라 -황준혁 사원-

① 주요 지역별 현황 시즌 3 _ 강원도 원주!

강원도의 힘! 재평가되고 있는 원주!

불과 몇 년 전까지만 해도 강원도하면? (1)오지 (2)군대 (3)휴가지로의 이미지가 강한 지역이었다. 그런데, 최근 시장 분위기는 사뭇 달라진 양상이다!

뚜렷한 인구 증가!

원주는 수도권과 비교적 가까운 지역으로 2014년 본인이 경험한 기업도시 분양 당시 인구가 약 32.7만명 수준이었다. 당시는 정부 주도 혁신도시 입주도 병행되었던 시기로 ‘건강보험공단 등’ 다수의 공공기관 입주가 막 진행되고 있는 상황에도 불구하고 혁신도시 취지와 달리 정작 공공기관 종사자 이전이 제한적인 상황이었다.

그런데, 최근 조사결과 원주시 현재 인구는 약 35.4만명으로 8년만에 약 2.7만명 증가, 연평균 약 3천명이 꾸준히 증가하고 있는 상황이다. 인구 30만 수준의 소도시 인구증가율 치고는 다소 높은 인구 증가가 아닌가?라는 생각이 든다. 더구나, 인구 유입을 위해서는 대기업 중심 일자리가 동반되어야 하는데 원주의 경우 혁신도시 내 공공기관 근무자를 제외하고 민간투자 활성화가 다소 제한적인 지역임을 고려하였을 경우 원주시 인구증가는 ‘충분히 살만한 지역이구나!’ 라는 외부 수요 인식이 재평가가 반영된 결과로 볼 수 있다.

그렇다면, 인구 유입 원인은?

- 첫 번째, 교통 인프라 확충! 수도권 접근성 개선!

과거 원주로 통하는 관문은 과거 영동, 중부고속도를 통한 진입이 전부였는데, 동계올림픽 개최에 따른 기반시설 확충으로 제2영동고속도로(광주~원주), 청량리~원주 KTX 개통으로 수도권 접근성이 대폭 개선된 상황으로 외부수요 유입이 꾸준히 증가하고 있는 것으로 보인다.

- 두 번째, 신도시의 완성! 깨끗하고 살기 좋은 도시로 이동!

원주는 과거 원주역 중심으로 형성된 구도심과 최초택지인 단계, 단구, 단관, 무실지구로 생활권이 구분되어 있었다. 그런데 공공기관 중심 혁신도시와 민간 기업 중심 기업도시 완공과 맞물려 기존 원주에서는 느낄 수 없었던 신도시의 메리트가 인식되어 젊은 수요자의 구도심 탈피와 신도시로 이동이 진행중인 상황이다, 더불어, 해당 지역을 대표하는 주요단지 가격 상승까지 동반하고 있

는 상황으로 편리한 환경과 더불어 시세차익까지 노릴 수 있는 ‘일거양득’의 효과가 시장에 반영되고 있는 결과로 볼 수 있다.

- 세 번째, 아파트 가격의 재평가!

강원도 대표도시는 원주 포함 춘천, 강릉이 대표 도시로 손 꼽힌다. 그런데 제2영동고속도로 개통, KTX 운행, 동서고속철(예정) 등 수도권 접근성 대폭 개선에 따라 바다와 근접한 지역이 강릉을 시작으로 인근 소도시인 속초, 양양까지 부동산 붐이 한참 일어났었다.

특히, 속초지역의 경우 2019년까지 미분양지역에서 2020년 이후 미분양 감소와 구축단지의 외부수요 거래량 증가에 따라 2020년 중반기 이후부터는 가격상승까지 진행되고 있으며, 영구바다조망이 가능한 단지는 해당지역민은 물론 외부수요의 워너비 상품으로 재인식되어 매물 품귀로 인한 지역 내 리딩단지로 급부상하고 있다. 물론 비규제 풍선효과의 원인도 일부 있을 수 있으나, 2019년 이전까지 미분양을 고민했던 지역에서 외지수요 유입은 시장활성화에 숨을 불어 넣고 있는 상황이 지속되고 있는 실정이다.

이에 따른, 시장활성화가 내륙 지역인 춘천, 원주까지 확산되어 현재 원주의 경우 인기지역 중심의 분양권거래, 구도심한 1억 미만의 아파트 단지, 신도시 신규 입주단지를 중심으로 외부수요의 적극 투자 대상이 되어 과거 평가 받지 못했던 원주 아파트의 재평가가 이루어지고 있다. 물론 단기급등에 대한 우려 목소리도 있으나, 현재의 부동산 시장 상승세를 고려해 볼 때 크게 우려할 상황을 아니라고 판단된다.

앞으로의 원주 부동산 시장은 어떻게 될까?

주거지에 대한 호불호가 더욱 강해질 전망이다!

최고 관심 지역 : 남원주 역세권개발에 따른 원주 대표 신흥 주거타운으로 성장 기대 高

추가 상승 예상 : 무실동, 혁신도시, 기업도시

하락 지역 : 기존 원도심 → 도시정비 관련 명확한 사업계획 없이는 슬럼화 지속 예상

쇠퇴 지역 : 면단위 취락지구 → 인구증가제한으로 일부 주택 공가 우려 高

결론

원주는 대기업 투자 등 뚜렷한 인구증가 요인이 부족한 지역으로 소도시 특성상 현재의 인구증가는 일정 기간 후 상승세가 둔화될 것으로 보이며, 지역 수요의 주거지에 대한 ‘호불호가 보다 명확해질 것’으로 사료된다. 따라서, 인기지역 중심 가격 상승과 비인기 지역의 경우 일부 공가가 우려되는 상황으로 소비자 선택에 있어 ‘어느지역에 살 것이냐?’ 원주에도 반영될 것으로 보인다.

이는 단순 원주에만 국한된 문제가 아닐 것으로 보이며, 향후 대한민국 도시계획 수립에 있어 사람이 보다 편하고 안전하게 거주할 수 있는 ‘주거권’이 보장된 체계적인 도시계획 구축이 절실히 필요한 시기로 보인다.

<와이낫플래닝 목진호 상무(ynp059@ynp.uplusworks.co.kr)>

② 생애최초주택구입자 특별공급

이른바 생애최초 특별공급은 과거 국민주택에 적용되던 특별공급 방식이었으나 2020년 10월부터 민영주택에도 적용하도록 규정이 마련되었다.

민영주택 공급에 있어 신혼부부 특별공급만으로는 최근 증가하고 있는 무자녀 가족과 이혼 후 홀로 자녀를 부양하는 세대를 배려하지 못하므로 이를 고려한 규정이다. 이에 더하여 최근 증가하고 있는 결혼을 하지 않은 독신자도 일정 요건이 갖추지면 특별 공급을 받을 수 있도록 추가되었다.(2021년 11월 16일 주택공급 규칙 개정)

생애최초특별공급의 배정세대수는 기존 총세대수의 7% 이내였으나 11월 16일 주택공급에 관한규칙이 개정되며 10%로 확대되었다.

생애최초 특별공급의 자격 요건을 살펴보면

우선, 세대에 속한 모든 자가 과거 주택을 소유한 사실이 없어야 한다. 주의할 점은 주택을 취득하여 같은 날 처분한 경우(등기사항증명서, 건축물대장등본 처리일이 같은 경우) 무주택기간의 계속성을 인정하지만, 생애최초 특별공급에서는 주택을 취득한 사실이 있는 것으로 인정되므로 생애최초 특별공급 자격이 상실 된다는 점이다.

둘째, 혼인(재혼 포함) 중이거나 이혼하여 미혼인 자녀(입양 포함)를 부양하는 자 또는 독신자 이어야 한다. 앞서 언급한 바와 같이 독신자 포함 규정은 최근 신설 되었다.

셋째, 근로자 또는 자영업자로서 통산 5년 이상 소득세를 납부한 자이어야 한다. 입주자 모집공고일 현재 근로자 또는 자영업자가 아니더라도 공고일 기준 과거 1년 이내에 근로소득 이나 사업소득에 해당하는 소득세를 납부한 사실이 있으면 가능하다. 다시 말해 통산 5년 이상 소득세를 납부해야 하는데 모

집공고일 현재 근로자나 자영업자가 과거 4년간 소득세를 납부한 적이 있다면 모집공고 시점에 근로자나 자영업자가 아니어도 공고일 기준 1년 이내에 소득세를 납부한적이 있다면 [소득세를 납부한 1년]에 포함시켜 통산 5년으로 인정해 준다는 의미이다. (이 경우 해당 소득세납부의무자이지만 소득공제, 세액공제 등으로 납부의무액이 없는 경우도 소득세를 납부한 것으로 인정한다)

넷째, 청약통장 금액 및 가입기간, 주택수 등 해당지역의 일반공급 1순위 요건을 갖추어야 하며

다섯째, 전년도 도시근로자가구당월평균소득의 130% 이하인 자에게 배정물량의 50%를 공급(우선 공급)하고 160%이하인 자에게 20%를 공급(일반 공급)하도록 규정하고 있다. 11월 16일 개정된 주택공급 규칙에 의해 소득 160%를 초과하거나(이 경우 부동산 자산이 330,100,000원을 초과할 수 없음), 자녀가 없는 독신자에게도 30%범위에서 추첨을 통한 청약자격을 부여하지만 독신자 등 1인 가구는 60㎡이하만 청약 가능하다. 다만 우선 공급과 일반 공급에서 낙첨한 세대도 포함하여 30%를 추첨하므로 독신자의 당첨확률은 상대적으로 낮다.

혼인기간 7년 이내를 요구하는 신혼부부 특별공급과 달리 혼인 기간에 제한이 없고, 이혼한 사람이나 독신자도 가능하다는 점, 기존에 주택을 소유했더라도 혼인 기간 중 무주택이면 되는 신혼부부 특별공급과 달리 기존에 주택을 한번도 소유한 적이 없어야 한다는 점에서 차이가 있다.

소형●저가 주택을 소유하고 있는 경우 민영 주택 일반 공급 신청 시 무주택으로 간주하지만 특별공급에서는 유주택으로 인정되므로 주의가 필요하다.

이상으로 생애최초특별공급 제도에 관한 정리를 마치겠습니다. 감사합니다.

<와이넷플래닝 정성훈 상무 (ynp020@ynp.uplusworks.co.kr)>

③ 서울 주택은 정말 부족한 것일까? 왜?

서울 주택은 매년 공급 부족이라고 한다. 전문가들의 말에 따르면 신축 아파트 선호도가 매우 높아졌고, 서울 적정 공급량인 4만호 이상 매년 공급해야 전월세 및 매매가격이 안정될 것이라고 한다.

하지만 최근 기사에 따르면 “2040년까지 대도시권 30분내 생활권...탈서울행렬 이어질까”라며, 지난 5년간 서울에서 타지역으로 떠난 이들은 281만명에 달한다. 모든 이들이 서울을 떠나고 있지만 서울은 계속해서 오르는 것은 왜 그럴까? 서울 아파트 매물 상승요인과 하락요인을 나눠 확인해보자

탈서울 순이동

먼저, 서울 아파트 매물 상승요인 두 가지이다. 서울특별시에서 빠져나간 세대를 의미하는 순이동자 수를 보자. 2010년 ~ 2019년까지 서울지역의 전입, 전출로 도출한 순이동은 총 100만명으로 나타났다. 이를 1세대당 3인으로 계산해 보면, 35만 세대가 순이동으로 서울을 탈출하였다. 즉, 매년 평균 3.5만 세대가 서울을 탈출했다는 뜻이다.

서울 2010~2019년 입주량

상승요인 두 번째로 서울 아파트만 2010~2019년의 공급량을 확인해보자. 10년 동안 28만 세대가 공급되었고, 매년 평균 2만9천 세대가 입주하였다. 서울 자체내 세대수증가 이제 서울 아파트 매물 하락요인 두 가지를 보자. 서울 내에서 세대수 증가를 확인해보면 2010년 422만 세대를 시작으로 2020년 441만으로 크게 늘었다. 이는 1~3인 세대가 매년 평균 5만 세대가 늘었고, 반대로 4인 이상 세대가 매년 평균 3만 세대가 줄었기 때문이다. 결국 2020년까지의 순증가량은 약 20만 세대이다. (2019년까지는 10만 세대)

멸실 주택수

다음 두 번째 서울 아파트 매물 하락요인으로 멸실 주택수가 있다. 멸실

주택수는 건축법상 주택의 용도에 해당하는 건축물이 철거 또는 멸실되어 더 이상 존재하지 않는 것을 말한다. 단독주택, 다가구, 연립주택, 다세대주택, 아파트를 모두 포함하며, 2010~2019년까지 총 26만 세대가 멸실되었다.

결론

2010~2019년의 모든 데이터를 종합해보면 서울 아파트 매물은 +27만 세대이다. 즉, 위 4 가지 요소만을 본다면 27만 세대의 서울 아파트는 지금 사용되지 않거나, 비어있는 것 아닐까?

하지만, 도출해낸 서울 아파트의 27만 세대가 비어 있다는 결과는 잘못되었을 확률이 매우 높다. 그 이유는 다음과 같다.

- 10년 동안 서울 내에서 아파트가 아닌 주택에서 아파트로 전입한 세대수가 계산되지 않았다.
- 서울에 증가한 세대수에서 아파트로 전입한 비율을 모른다.
- 탈서울 세대가 아파트에서 거주하다가 탈서울 했는지 알 수 없다.
- 입주량은 아파트만 계산하였고, 멸실 주택수는 모든 주택에 관해 계산되었기 때문 부정확하다.
- 그 외의 고려하지 못한 요소들 존재가능성 존재

지금은 부동산 시장은 가수요, 실수요, 2년간의 저금리, 부동산 규제의 풍선효과 등 다양한 요인들이 서울 아파트 시장에 영향을 준 결과이다. 특히, 임대차 3법 이후 현재까지 강남3구의 전세매물은 평균 27.8% 감소하였다. 실제로 2021.12.10기준 단지 세대수 대비 전체 물량을 살펴보면, 잠실리센츠 3%, 아리팍 7.6%이다.

필자는 전월세 시장의 안정적인 가격을 위해선 결국 2019년까지 총 아파트 196만 세대 중 전월세 시장으로 나온 매물이 전체의 10%인 20만 정도는 남아있어야 세입자 우위인 시장으로 돌아가며, 가격 안정 및 예측가능한 부동산 시장으로 돌아갈 수 있지 않을까? 조심스레 의견을 내본다.

* 참고 / ●통계청 / ●서울시 홈페이지 / ●부동산 114 / ●아실 매물수 증감 /

●네이버부동산

<와이낫플래닝 양승원 사원 (ynp046@ynp.uplusworks.co.kr)>

④ 가치 상승이 기대되는 청라

최근 청라 분양상품이 눈에 띈다. 필자는 라디오 광고를 접하면서 청라국제도시에 관심을 가지게 되었다. 최근 청라지역 분양상품으로 ‘경서 북청라 푸르지오 트레시엘’ 1,522실 모집, 총 43,229건으로 평균 28대 1 및 ‘청라 한양수자인 디에스틴’ 702실 모집, 총 27,377건으로 평균 40대 1의 경쟁률로 청약이 접수되었다.

높은 경쟁률을 보인 분양 사례에 주목하고 청라지역의 개발계획에 대해 알아보았다. 첫째로, 현대모비스(‘23년 예정), 하나금융타운(‘25년 예정) 및 청라의료복합타운(‘27년 예정) 등 조성 예정으로 직주근접 수요가 다수 존재할 것이라고 생각된다. 둘째로, 잠실의 롯데타워에 이은 국내 2위 높이 448m의 청라시티타워는 인천지역 내 최고의 랜드마크로의 부상이 기대되며, 이에 따른 지역 가치 상승이 기대된다. 셋째로, 코스트코(‘24년 예정), 스타필드(‘24년 예정)를 바탕으로 편리한 생활 인프라가 구축될 전망이다. 마지막으로, 지하철 7호선 연장(예정) 및 인천공항철도 9호선(예정)으로 청라국제도시역을 통해 대중교통 접근성 향상이 예상된다.

이처럼 청라국제도시는 다수의 업무단지 개발사업, 지역내 랜드마크, 생활 인프라를 바탕으로 “국제도시”로서의 면모와 가치 상승이 기대되는 지역이다.

<와이낫플래닝 황준혁 사원(ynp047@ynp.uplusworks.co.kr)>

⑤ 마무리 글

“와이낫플래닝 Weekly Report”는 저희 임직원들이 평소 부동산 시장조사, 업계 관계자 인터뷰, 개인적인 직간접 경험을 토대로 기삿거리를 만들어 공유하고자 기획되었습니다. 구독자님의 눈 높이에 맞추기 위해, 저희는 조금 더 귀를 열고, 조금 더 눈을 크게 뜨고, 트렌드에 맞는 읽을 거리를 제공 하기 위해 지속적으로 노력하겠습니다. 감사합니다.

<와이낫플래닝 분양사업부문장 전우경 배상>