

“지금 가장 싸다”... 분양가 뛰어도 ‘청약 흥행’

서울·지방 대도시 완판 행진 「청량리 하이루체」 242대 1, 「부산 ‘대연 디아이엘」 15대 1
 ‘분양가 6억 이하’ 신축은 급감! 2021년 90%→올 상반기 72%, ‘9억~15억원’ 비중은 5%p 증가

분양가 상승세에도 최근 수도권과 지방 대도시의 주요 단지가 잇달아 청약 흥행에 성공하고 있다. 원자재값 인상과 인건비 부담 등으로 분양 가격이 갈수록 오를 것이란 관측이 많아지자 수요자가 앞다퉈 청약시장에 몰리고 있다는 분석이다. 추첨제 물량 증가와 전매제한 완화 등으로 청약 문턱이 낮아진 영향도 적지 않다.

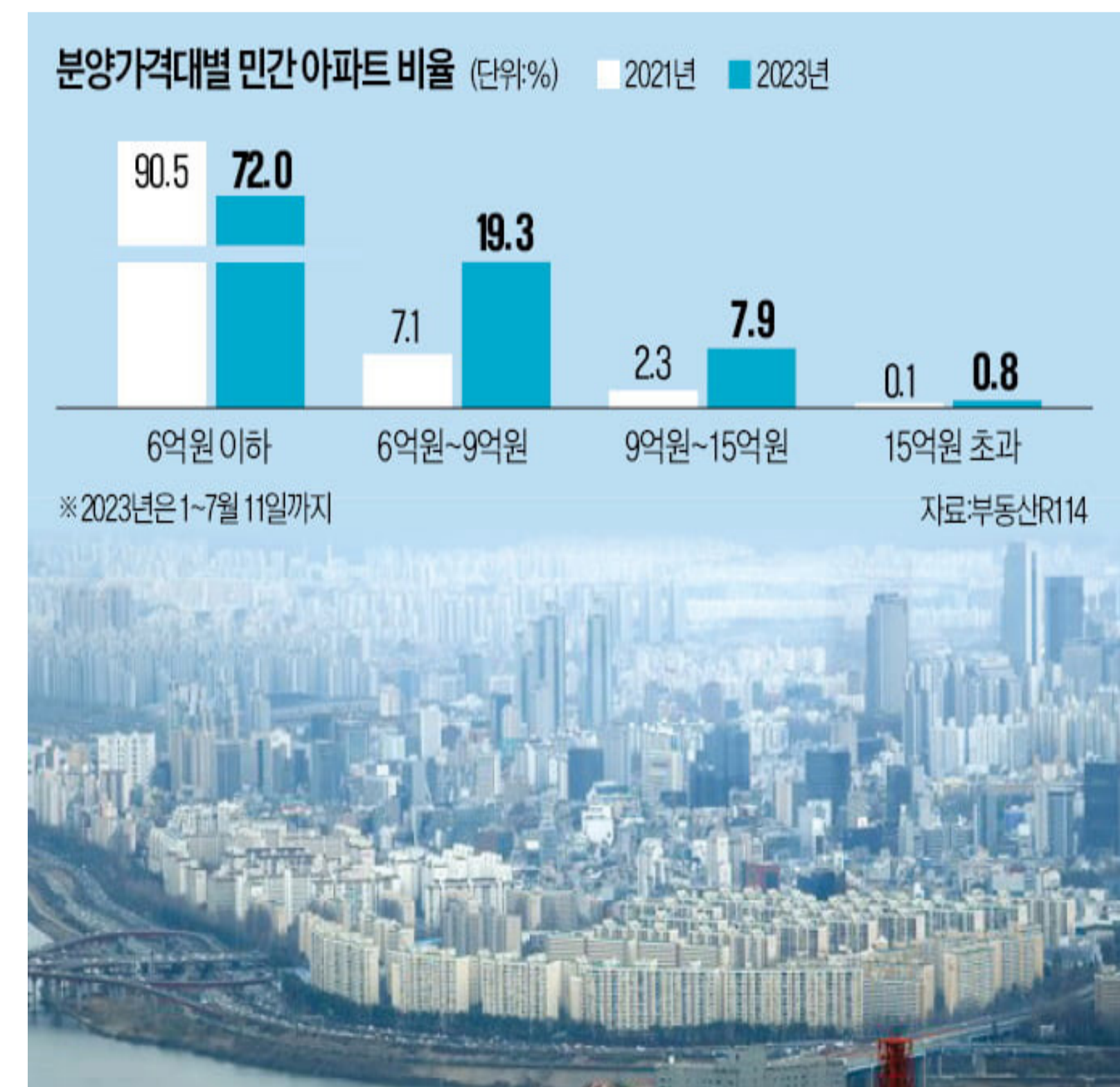
분양가 6억원 이하 아파트 비중 ‘뚝’

공사비 인상 여파로 분양가 6억원 이하인 민간분양 아파트는 갈수록 줄어드는 추세다. 12일 부동산R114에 따르면 올 1월부터 지난 11일까지 청약 접수가 끝난 민간분양 아파트 3만3925가구 중 분양가 6억원 이하 아

파트는 72.0%인 2만4412가구로 집계됐다. 6억원 이하 아파트 가구 비중은 2년 전인 2021년 90.5%보다 18.5%포인트 줄었다.

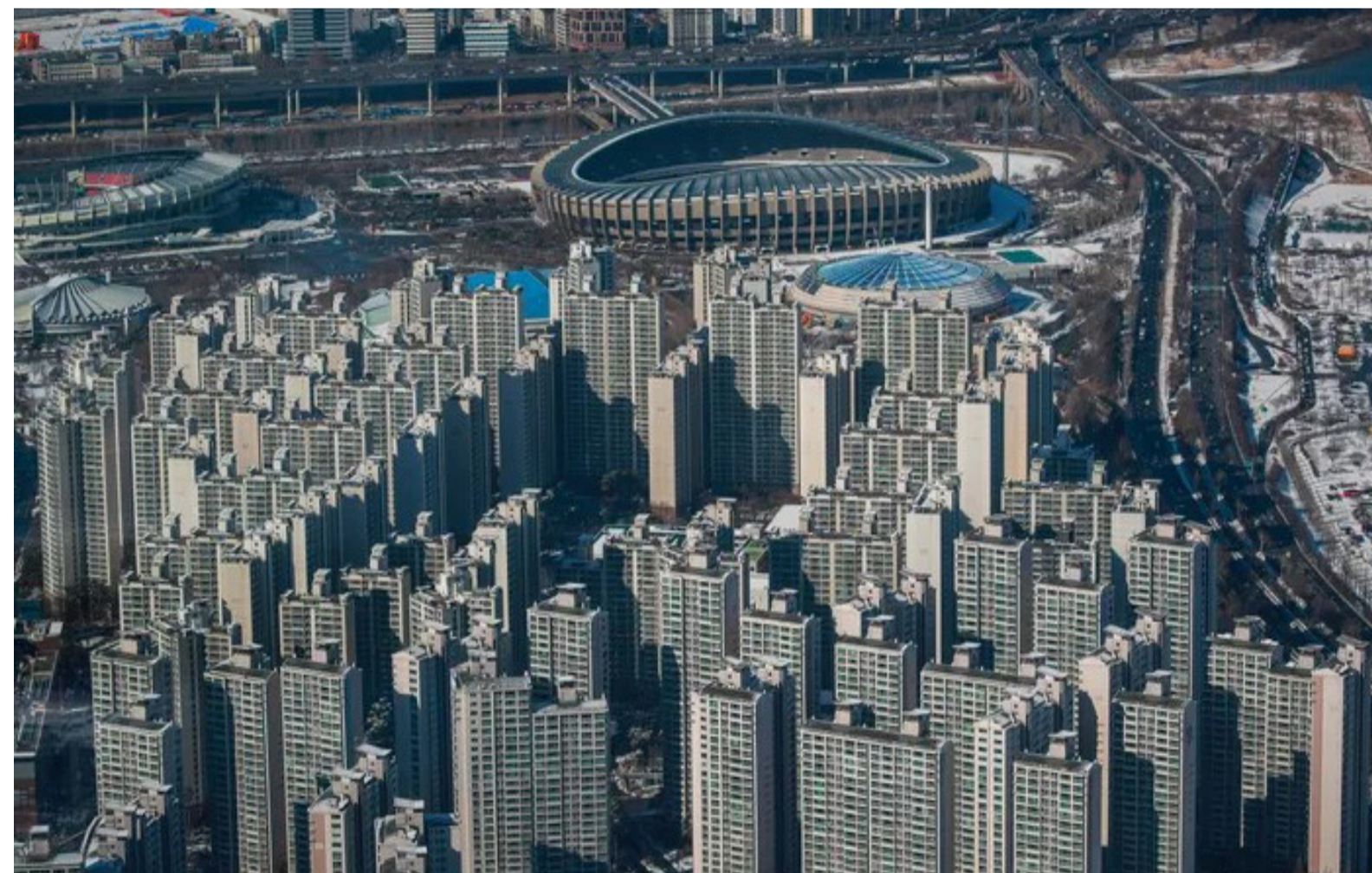
고금리, 고물가, 공사비 인상 등이 복합적으로 작용해 분양가를 끌어올리고 있다. 분양가 6억~9억원 아파트는 2년 전 7.1%에 불과했지만, 올해 들어 19.3%로 증가했다. 같은 기간 9억~15억원 아파트는 2.3%에서 7.9%로, 15억원 초과 단지는 0.1%에서 0.8%로 늘었다.

민간분양 아파트의 3.3㎡당 평균 분양가는 올해 1908만원으로, 2021년(1467만원)과 2022년(1729만원)에 이어 가파르게 상승했다. 월별 기준으로는 이달 2101만원을 기록해 3.3㎡당 2000만원을 돌파했다.



인허가·착공 줄줄이 감소... 집값 '3년 시한폭탄?'

상반기 인허가·착공 예년 대비 크게 줄어 공급 부족에 전세값·집값 폭등 가능성



주택공급의 선행지표로 알려진 건축 인·허가, 착공 실적이 올 상반기 전년 동기 대비 크게 하락했다. 공사비 증가와 부동산 프로젝트파이낸싱(PF)대출 부담 등으로 건설업이 얼어붙으면서 생긴 파장인데, 3년 뒤 공급부족에 따른 수급 불안이 불거질 수 있다. 집값이 자극을 받을 수 있다는 의미다.

2일 국토교통부가 올 상반기 전국 건축 허가 착공 준공 현황을 집계한 결과, 전년 동기 대비 인허가와 착공 면적은 각각 22.6%, 38.5% 감소했다. 동수 기준으로도 인허가는 26.6%, 착공은 28.7% 줄었다.

주택법에 따르면 사업주체는 사업계획승인(인허가) 이후 5년 이내에 착공을 해야 한다. 대개 1~2년 내에 착공에 들어가고 이후 분양을 통해 준공(입주)까지 3년이 소요된다. 이 관점에서 볼 때 인허가와 착공이 모두 크게 줄었다는 것은 빠르면 3년 내 공급부족으로 집값과 전세값이 불안해 질 수 있다는 의미가 된다.

선행지표인 인·허가는 향후 분양전망이나 부동산 가격 추이를 반영한다. 수도권과 주거용에서 감소폭이 크다는 것은 부동산 경기가 전반적으로 위축되고 있다는 신호다. 고물가로 원자재값이 상승해 건설비가 오르고 금리 인상으로 자본조달 유동성이 떨어진 것이 부동산 경기에 영향을 끼친 것으로 보인다.

경향신문

2023년 8월 31일

주택 건설 인허가 30% 줄고 착공은 '반토막'

국토부 올 1~7월 주택 통계
건설사 신규 수주 사실상 멈춰
2~3년 뒤 주택 공급 절벽 전망

올 1~7월 주택 인허가가 전년 대비 30% 감소했다. 착공은 절반 이상 줄었다. 앞으로 2~3년 내 주택 공급 위기가 현실화할 수 있다는 관측도 나온다. 부동산 시장 바로미터인 서울 아파트 거래량은 전달에 비해 줄었다.

대구 아파트 매매 두달 연속 2천건대 ‘봄날’ 오나

한국부동산원 통계 정보 분석

5월 기준 2058가구 매매거래... 작년 동기 대비 867가구 증가
4월엔 3040세대 매입 53.6%... 회복 흐름에 실수요자 움직임

'역대급 거래절벽'으로 최악의 겨울을 겪은 대구 부동산 시장에도 늦었지만 '따스한 봄날'에 대한 기대감이 싹트고 있다. 2월을 기점으로 월별 아파트 거래량이 계속해서 오르더니 급기야 2개월 연속 2천건을 넘겨서다.

3일 한국부동산원의 부동산통계정보시스템에 따르면 5월 대구의 아파트 매매거래는 2천58가구를 기록하며 전달(2천52가구)과 비교해 소폭 상승했다. 1월 874건, 2월 1천525건, 3월 1천970건 등의 거래량을 보인 점을 생각하면 4개월 연속 증가세다. 게다가 지난해 같은 기간(1천191가구)

과 비교하면 867가구가 늘었다.

더욱 고무적인 것은 4월에 이어 2개월 연속 2천건을 넘겼다는 점이다. 부진을 거듭하던 대구의 아파트 매매 거래는 지난 4월, 22개월 만에 월 2천건을 돌파했다.

여기에 전년도와 비교해도 월평균 거래량 수치는 개선되는 분위기다. 올해 1월부터 5월까지 대구의 월평균 아파트 거래량은 1천696건으로 지난해 921건에 비해 크게 늘었다. 대구 부동산 시장에 한파가 몰려오기 전인 2021년(1천770건)과 비교해도 크게 떨어지지 않는다.

지역 부동산 업계에서는 이처럼 시장이 회복되는 듯한 흐름을 보이는 것을 두고 실수요자가 움직이는 것으로 해석한다.



지방 아파트 매매 171%나 급증...”무슨 일?”

‘미분양 무덤’ 대구를 비롯 6대 광역시에서 일제히 아파트 매매 거래 증가
거주 여건 양호한 신축 대단지 위주...전문가 “시장의 전환 신호로 가능성”

부동산 시장이 침체 국면을 벗어나는 것일까. 통계수치로만 본다면 회복 국면에 들어섰다는 분석이 가능해진다. 전국 아파트값 평균치는 상승세로 전환됐다. 지금 시장에서는 어떤 일이 벌어지고 있으며, 향후 어떤 흐름을 보일 것인지 살펴본다.

수도권 이외 지역 아파트 매매가 늘어나고 있다. 그간 부동산 규제와 미분양 등 부정적인 영향에 비교적 주목받지 못했던 6대 광역시에서 수요가 점진적으로 증가하고 있는 것이다. 1년 전과 비교해 171%가량 거래량이 증가한 곳도 있다.

25일 경제민첩이 지난해 6월부터 올해 6월까지 한국부동산원에 거래 신고된 6대 광역시(부산, 대구, 인천, 광주, 대전, 울산) 아파트 매매량을 분석한 결과 6대 광역시에서는 1년 전보다 거래량이 모두 증가한 것으로 나타났다.

부산은 지난해 6월 1831건의 매매가 이뤄졌으나, 올해 6월에는 2355건으로 28.62% 증가했다. 같은 기간 대구(834건→2264건)가 171.46% 늘었으며, 인천(1393건→2632건) 88.94%, 광주(1379건→1483건) 7.61%, 대전(659건→1240건) 88.16%, 울산(859건→1109건) 29.1% 등으로 집계됐다.

특히, **미분양 무덤**이라고 불리는 대구는 부동산 경기가 급속도로 악화하자 올해 1월 신규 주택건설사업 계획 승인을 전면 보류하는 특단의 카드를 꺼냈는데, **올해 상반기(1~6월) 매입 건수가 꾸준히 증가하고 있다. 올해 1월 대구에서는 875건의 거래가 이뤄졌다. 이어 ▲2월 1525건 ▲3월 1970건 ▲4월 2052건 ▲5월 2058건 ▲6월 2264건 등으로 점진적으로 거래량을 늘려가고 있다.**

지난해 6월부터 6대 광역시 내 매입 건수가 완만한 증가세를

보이는 가운데, 이달 지방 아파트값도 지난해 6월 이후 약 14개월 만에 상승 전환을 기록했다.

**6월 대구
834건→2264건
2.7배 늘어**



“분양가 더 오를라” 시세보다 비싸도 ‘완판’

