

# 전세난에 매매수요↑ 수도권역 분양가 상승폭 확대

건설사들이 연일 분양물량을 쏟아내고 있음에도 불구하고 서울 등 일부 지역에서 전세금과 매매가의 '역전현상'이 나타나는 등 전세난은 더욱 심각해지고 있다.

이에 신혼부부 등 수요층을 중심으로 인건 등 수도권 아파트 매매 수요가 늘어나면서 이들 지역의 분양가 역시 상승폭이 커지고 있는 상황이다.

29일 부동산114에 따르면 이달 수도권 아파트 전세가율(매매가 대비 전세가 비율)은 72%, 서울은 70.9%로 1998년 조사 이래 역대 최고치를 기록했다. 매매-전세 시세 역전 현상이 종종 나타나고 있는 서울 성북구의 경우 지난달 전세가율이 80.1%로 80%를 돌파했고 강서구(77.8%), 동작구(77.4%) 등도 80%를 넘보고 있다.

특히 최근 은행 금리가 낮아지면서 전세 물량이 상당수 월세 전환되면서 전세물량은 더욱 쪼가 마르면서 지난 한달간 매매·전세 거래가 동시에 있었던 수도권 1291개 주택형 가운데 12%인 155건의 전세가격이 매매가의 90% 이상에 계약되는 등 전세난은 해결될 기미를 보이지 않고 있다.

상황이 이렇다보니 전세금은 천정부지로 치솟고 있는 실정이다. KB국민은행의 월간 주택가격동향에 따르면 전국 아파트의 중위 전세 가격은 2억70만원으로 전월(1억9903만원)보다 0.8%, 지난해 같은 달(1억7666만원)보다 13.6% 올랐다. 중위가격은 주택별 전세가격을 쫓 나열했을 때 딱 중간에 위치하는 가격이다.

서울 시내 아파트의 중위 전세가격의 경우 3억5092만원으로 전월(3억4660만원)보다 1.2%, 작년 같은 달(2억9513만원)보다 18.9% 상승했다. 또 2년 전(2억6424만원)보다는 9000만원(32.8%) 가까이 뛰었다.

이에 신혼부부 등 '전세난민'들은 서울에서 가까운 인천, 경기 등 수도권 아파트 매매로 눈을 돌리고 있다. 성북구 등 서울지역의 전세가격으로 수도권 아파트 매매가 가능하기 때문이다.

실제로 서울의 전세금은 올해 8월 기준 1166만원인 것에 반해 최근 조성된 경기 신도시들의 평균 아파트의 3.3㎡당 가격은 1000만원 미만이다. 다산·별내신도시가 들어서 는 남양주시의 3.3㎡당 평균 매매

가는 810만원이다.

아울러 올해 공급된 신규 아파트가 입주하는 2018년까지는 전세난이 계속될 것이라는 전망이 많은데다 각종 철도·도로망 개통이 예정돼 이 지역들의 실수요자 유입이 꾸준히 늘어날 것으로 전망된다. 이에 이들 지역의 분양가도 상승세를 보이고 있다.

타타아파트에 따르면 9월말 현재 서울·인천·경기 등 수도권 분양가는 2014년 같은 기간에 비해 평균 7.8% 상승했다. 지역별로는 서울 7.2%, 인천 6.2%, 경기 10.1% 상승했다. 수도권 3.3㎡당 평균 분양가는 1344만원으로 작년 1247만원보다 97만원이 올랐다. 서울의 경우 3.3㎡당 분양가가 작년 1785만원에서 올해 1915만원으로 평균 130만원이 상승했다. 인천은 지난해 986만원에서 올해 1047만원으로 3.3㎡당 분양가가 1000만원을 돌파했다.

경기는 분양가가 지난해 971만원에서 올해 1069만원으로 98만원 올랐다. 2기 신도시 등 공공택지 분양 물량이 많았거나 용인·수원 등 경기 남부권이 분양가 상승세를 주도했다.

한강신도시 분양이 한창인 김포

의 경우 지난해 분양가가 846만원이었으나 올해에는 1082만원으로 1000만원을 돌파하며 27.9%(236만원) 급증했다.

올해 옥길보급자리지구 분양물량이 많았던 부천도 지난해보다 18.5% 올라 3.3㎡당 분양가가 1140만원을 기록했다. 신분당선 연장선 개통예정 등 호재로 최근 분양물량이 급증하고 있는 용인은 분양가가 3.3㎡당 1207만원으로 1200만원을 넘어서면서 지난해보다 17.9% 상승했다.

최근 KTX 개통호재 등으로 분양 물량이 쏟아지고 있는 평택도 지난해보다 14.3% 올라 분양가가 평균 919만원을 기록했다. 동탄2신도시 분양이 한창인 화성도 분양가가 979만원에서 1043만원으로 6.5% 상승했다.

임병철 부동산114 책임연구원은 "9월 본격적인 이사철을 맞아 전세 품귀 현상은 더욱 심화될 것으로 예상되며 아파트 전셋값 상승폭도 더 확대될 전망"이라며 "가을 이사철 전세매물 부족으로 매매 전환 수요도 늘어나 주택 구입 부담이 적은 외곽지역을 중심으로 매매가격 상승세가 당분간 이어질 것"이라고 말했다.

나민수 기자 chip437@seoulfn.com



## 뉴스테이, 건설업계 新먹거리로 급부상

대우·롯데건설·대림산업 등 사업추진...포스코·GS·SK건설 고심

최근 정부가 '뉴스테이(기업형 임대주택)'에 대한 제도적 지원에 나서면서 건설사들도 앞 다퉈 사업에 뛰어 들고 있다.

29일 업계에 따르면 지난달 뉴스테이 사업의 제도적 기반이 될 민간 임대주택특별법이 국회를 통과한 이후 정부는 지난 9일 주거환경개선사업으로 뉴스테이를 공급하면 용적률을 500%까지 올려주는 개정안을 발표했다.

현재 주거환경개선사업으로 공동주택을 공급해도 용도지역을 용적률이 최대 300%인 일반주거지역(3종 주거지역)까지밖에 못 높인다.

개정안은 주거환경개선사업으로 뉴스테이나 공공임대주택인 행복주택을 200가구 이상 공급할 때 용도지역을 준주거지역까지 높이는 것이 허용된다. 준주거지역은 용적률이 500%까지다.

정부는 앞으로도 뉴스테이 활성화를 위해 다양한 제도적 지원에 나선다는 방침이다.

이와관련 박근혜 대통령은 지난 17일 인천 도화동에서 개최된 뉴스테이 1호 착공식에 참석해 "정부는 기업들이 적절한 수익성을 확보하면서 수요자가 원하는 우수한 뉴스테이가 충분히 공급되도록 지원해 갈 것"이라고 약속했다.

박 대통령은 "임대수요가 풍부한 지역을 '뉴스테이 공급 촉진지구'로 지정해 사업부지를 신속하게 확보하고 공공택지나 재개발·재건축 부지도 적극 활용토록 할 것"이라며 "자금조달에 어려움이 없도록 정부 자금 지원을 확대하고 금융기관의 참여를 활성화 해나갈 것"이라고 밝혔다.

이같은 정부 지원 소식이 전해지

면서 건설업체들도 뉴스테이 사업에 속속 뛰어 들고 있다.

대우건설은 지난 8일 뉴스테이 브랜드를 '행복마을 푸르지오'로 정하고 오는 12월 경기도 화성 동탄2신도시에서 첫 사업을 한다고 밝혔다. 한화건설도 경기도 수원시 권선구 오목천동 293-1번지 일대에 뉴스테이인 '수원 권선 꿈에그린' 아파트를 공급하기로 했다.

롯데건설도 뉴스테이 사업을 신사업으로 선정하고 우선협상대상자로 선정된 동탄2 A-95블록에 기업형 임대주택 612가구를 공급할 예정이다. 아울러 서울 영등포구 문래동에 있는 롯데푸드 공장부지 1만5000㎡를 활용해 뉴스테이 건립을 추진하고 있다.

당초 정부의 뉴스테이 정책발표 당시 사업 참여에 난색을 표했던 건설사들이 뉴스테이 눈길을 옮기고 있는 이유는 정부의 전폭적인 지원은 물론 사업성에도 도움이 되기 때문이다.

앞서 대림산업이 진행하는 뉴스테이 사업자인 인천 도화지구의 청약결과 2105가구 모집에 1만여명이 몰리면서 평균 5.5대 1의 경쟁률을 보였다. 민간택지 1호 뉴스테이인 한화건설의 '수원 권선 꿈에그린' 견본하우스에도 오픈 3일 동안 3만 2000명 이상의 방문객이 찾아오는 등 흥행성에서도 기대 이상의 성적 을 거두고 있다.

때문에 이들 건설사 이외에도 포스코건설과 GS건설, SK건설 등 나머지 10대 건설사들이 사업 참여 방안을 두고 고심하고 있는 것으로 전해졌다.

이런 움직임에 한국토지주택공사(LH)와 인천도시공사 등도 보유하

고 있던 택지개발지구를 뉴스테이 사업지로 내놓을 예정이다. LH는 이달 3차 뉴스테이 사업지로 수원호매실(800가구)과 화성동탄(500가구)를 내놓고 사업자를 공모를 한다. 또 11월에는 대구금호(594가구), 김포한강(900가구), 인천서창2(1208가구)를 4차 물량으로 내놓을 계획이다.

인천도시공사도 영종이나 검단신도시 등 보유하고 있는 택지개발지구를 뉴스테이 사업지로 공급하는 것을 검토 중이다.

하지만 높은 임대료 등 해결해야 할 과제도 많다. 실제로 도심인 서울 중구 신당동에 공급되는 뉴스테이 59㎡의 임대료가 보증금 1억원에 월세 100만원으로 책정됐으며 뉴스테이 예정지구인 용산구 국립전과 연구원 부지, 영등포구 문래동 롯데푸드 부지 등이 최고 180만원이 넘는 고가 임대료가 검토되고 있는 것으로 알려졌다.

소비자들에 대한 인식 변화 역시 시급해 보인다. 국토교통부가 한국갤럽에 의뢰한 '뉴스테이 관련 취향·선호 등 현황조사' 결과에 따르면 국민 70%가 뉴스테이 입주의사가 '보통'이거나 '없다'고 답했다.

한국갤럽은 앞서 7월27일부터 한 달여간 수도권과 광역시 4곳에 사는 30~50대 2525명을 대상으로 '뉴스테이에 입주할 의향이 얼마나 있는 지'를 물었다.

응답자 2.7%는 '매우 입주하고 싶다', 26.3%는 '다소 입주하고 싶다'고 밝혔다. 뉴스테이 입주의사가 '보통'인 응답자는 14.3%, '입주하고 싶지 않다'가 47.1%, '전혀 입주하고 싶지 않다'가 9.6%였다.

나민수 기자 chip437@seoulfn.com

## 민자역사, 인근 아파트 몸값 띄운다

민자역사 수혜 아파트가 재조명되고 있다. 이미 조성이 끝난 민자역사들이 인근 부동산 가치를 끌어올리는 걸인차 역할을 하기 때문이다.

29일 부동산업계에 따르면 왕십리역 민자역사와 도보 4분 거리에 있는 서울 성동구 행당동에 위치한 삼부 아파트(1996년 11월 입주)의 경우, 왕십리역 민자역사 영업개시 일인 2008년 9월을 기준으로, 1년 전후의 아파트 평균 매매가는 큰 차이를 보이고 있다.

KB국민은행 부동산 시세에 따르면 2007년 9월 삼부 아파트 전용면적 67㎡아파트 평균 매매가는 3억 1000만원이었지만 민자역사가 정식으로 영업을 개시한 1년 후인 2009년 8월 전용면적 67㎡ 아파트 평균 매매가는 4억5000만원으로 30.65% 증가한 9500만원의 차이를 보이고 있다. 같은 기간 서울 성동구 행당동의 3.3㎡당 아파트 평균 매매가 상승률 1.31%(1597만원→1618만원)인 것과 비교해도 큰 차이를 보인다.

민자역사는 민간자본을 유치해



역사를 현대화하는 사업으로 이를 통해 민간사업자는 역사를 코레일에 제공하고 기타 상업시설에 대한 소유, 운영권을 갖게 된다.

때문에 민자역사 내에는 백화점과 영화관, 대형마트, 레스토랑 등 상권이 들어서 쇼핑과 문화 등 생활 편의와 여가시설을 두루 갖추는 경우가 많다. 또한 역사라는 입지 특성 상 대부분이 환승역을 끼고 있어 지하철 이용객이 많아 상권이 활성화된 곳이 대부분이다. 이로 인해 인근 아파트의 평균매매가, 웃돈, 거래량 등에 영향을 미친다.

반면 청량리역과 떨어진 회기동의 '회기힐스테이트' (2011년 6월 입주)의 경우 전용면적 84㎡는 2013년 4월 4억7000만원에서 9월 현재 4

억8250만원으로 웃돈은 1250만원 붙어있다.

올해 분양하는 아파트들 중에서도 민자역사 수혜가 기대되는 곳도 적잖다. 롯데건설은 서울 동대문구 전농동 전농11구역에 재개발한 '동대문 롯데캐슬노블레스'를 분양한다.

이 단지는 지하철1호선, 중앙선, ITX(경춘선 고속전철열차)이 교차하는 청량리역 민자역사를 도보로 이용할 수 있다. 청량리역 내부에는 롯데마트와 롯데백화점, 롯데시네마 등이 들어서 있고 인근에 경기도 남양주시로 연결되는 버스환승센터도 조성돼 있다. 동대문 롯데캐슬노블레스는 지하 4층~지상 29층, 5개 동, 전용면적 59~84㎡ 총 584가구다. 이 중 조합원 물량을 제외한 252

가구를 일반분양한다.

모아종합건설도 서울 영등포구 문래동에 '문래역 모아미래도'를 분양한다. 이 단지는 2호선 문래역, 1호선 신도림역, 5호선 양평역이 밀집된 트리플역세권으로, 영등포역 민자역사 인근에 위치해 있다. 영등포역 내부에는 롯데백화점, 롯데시네마 등을 비롯해, 영등포역 지하상가를 통해 연결되는 타임스퀘어에는 신세계백화점, 교보문고, 이마트 등 편의시설이 들어서 있다. 문래동 모아미래도는 전용면적 59~84㎡ 총 2222가구 규모다.

GS건설은 10월, 서울 성동구 행당동 행당6구역에 '서울숲리버뷰자이'를 분양할 계획이다. 이 단지는 지하철 5호선과 2호선, 분당선, 경의중앙선이 교차하는 왕십리역 민자역사와 도보권에 있다. 왕십리역 내부에는 엔터시스, CGV, 이마트 등 편의시설이 들어서 있다. 서울숲리버뷰자이는 전용면적 59~133㎡ 총 1034가구로 이 중 294가구가 일반분양 대상이다. 인근에는 행당초등학교, 무학여고가 있고 성동구립도서관, 소월아트홀 등 생활 인프라도 풍부하다.

나민수 기자 chip437@seoulfn.com