

# 1~2억대 분양가·SRT 역세권... 고덕신혼타운 흥행 조짐

(평택)

시세 대비 저렴·입지 조건 뛰어나  
거주 의무기간 없어 수요 몰릴 듯



고덕 신혼희망타운.

/LH

정부의 핵심 주거복지 정책인 신혼희망타운이 경기도 평택 고덕에서 두 번째 분양을 시작한다. 고덕 신혼희망타운은 분양 최고가가 2억3702만원으로 시세 대비 저렴하고, 교통·학군 등 입지 조건을 갖춰 청약 열기가 예상된다. 다만 거주 의무기간이 따로 없어 투자자의 청약통장까지 몰릴 수 있다는 점이 우려되고 있다.

14일 업계에 따르면 한국토지주택공사(LH)가 오는 15~16일 청약을 접수하는 '평택고덕 신혼희망타운'에 신혼부부의 관심이 쏠리고 있다.

경기도 평택시 서정동 고덕 택지개발 사업지구내 A-7블록에 들어서는 이 단지는 전용면적 46~55㎡ 891가구 중 596가구를 신혼부부 대상으로 분양한다.

신혼희망타운은 육아지원 등 신혼부부 선호를 반영해 건설하고, 신혼부부에게 주로 공급하는 특화형 공공주택이다.

입주 자격은 혼인기간이 7년 이내 신혼부부(무주택세대구성원)와 1년 이내 혼인

사실 증명이 가능한 예비신혼부부 또는 6세 이하 자녀를 둔 한부모 가족이다.

소득 기준은 외벌이의 경우 도시근로자 평균소득의 120% 이하, 맞벌이 신혼부부는 130% 이하여야 한다. 자산기준은 부동산, 자동차, 금융자산, 일반자산에서 부채를 제외한 순자산이 2억5060만원 이하다.

고덕 신혼희망타운은 이런 건립 취지

에 맞게 지하철역, 학교 등과 가까운 곳에 들어서며 어린 자녀들이 이용할 수 있는 다양한 주거 복지 시설을 제공한다.

단지는 SRT 지체역에서 5km, 지하철 1호선 서정리역과는 500m 거리로 역세권이다. 주변으로는 유치원, 초·중·고등학교, 평택대학교, 성균관대캠퍼스가 있어 교육 여건도 좋다. 고덕산업단지 및 평택시가지, 평택성모병원, 함박산 등도 인근

에 있다. 단지 내에는 국공립어린이집, 실내놀이터, 공동육아방, 작은도서관, 휘트니스, 맘스카페, 세대공용창고 등이 조성된다.

시세 대비 낮은 분양가도 수요자들의 눈길을 끈다.

고덕 신혼희망타운의 분양가는 전용 46㎡가 평균 1억9800만원(1억7020만원~1억9892만원), 전용 55㎡가 평균 2억3600만원(2억328만원~2억3702만원)이다.

서정동에 지난해 들어선 '대양아리스타' 전용 16.242㎡가 2억2000만원(13층), '데오스팰리스' 전용 38.627㎡가 1억9570만원에 각각 거래된 점을 감안하며 시세 대비 저렴한 편이다. 2009년 지어진 '평택더샵'은 지난해 84㎡ 타입이 3억원(7층)에 매매되고, 지난해 10월 59㎡가 2억4000만원(12층)에 팔렸다.

향후 시세차익을 전액 가질 수 있는 점도 청약 수요를 높이고 있다.

고덕 신혼희망타운은 분양가가 입주자 격상 총자산가액기준(2억5060만원)을 넘지 않아 '수익형 모기지'를 선택할 수 있다. 시세차익이 생겨도 정부와 수익 공유를 하지 않아도 된다는 뜻이다. 위례 신혼

희망타운은 분양가가 입주자격상 총자산가액기준을 초과해 수익형 모기지를 30~70% 범위 내에서 대출받아야 했다. 이 대출을 이용할 경우 주택매도 및 대출금 상환시 시세차익의 최대 50%를 기금과 정산해야 한다.

다만 입주 요건에 실거주 의무기간이 빠져 있는 만큼, 수요자뿐만 아니라 투자자까지 몰려 청약 경쟁이 과도해질 수 있다는 우려가 제기된다.

위례포레시아의 경우 전매제한기간 8년, 거주무의기간 5년으로 설정됐다. 그럼에도 일부 투자자가 몰리며 최고 143대 1의 청약경쟁률을 기록했다. 고덕 신혼희망타운은 전매제한기간만 3년으로 설정되고, 의무 거주기간이 요건에서 빠졌다. 이를 노리고 투자자들의 청약 통장이 몰리면 정착 실거주자의 기회가 줄어들 수 있다는 우려다.

업계 관계자는 "신혼부부 사이에서 신혼희망타운은 소득요건이 까다로워 분양받기가 하늘에 별 따기라고 알려져 있다"며 "고덕 신혼희망타운의 경우 거주 의무기간까지 없으니 청약 경쟁이 과열될 가능성이 있다"고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## '뚝뚝한 한 채' 쏠림... 대형 건설사 브랜드 더 뜬다

세법개정안 기준 변경으로 혜택 축소  
투자 목적 구입 줄고 실거주 경향 ↑

(분양 앞둔 대형 건설사 브랜드 아파트 단지)

시공사	브랜드	단지명	위치	전용면적(㎡)	총 세대(일반분양)	공급시기
대우건설 (㈜삼호, 대림산업(주))	푸르지오	춘천 센트럴파크 푸르지오	강원도 춘천시 온의동 산44-1(온의도시개발사업지구)	59~124	1,556	1월
포스코건설	e편한세상	e편한세상 계양 더 프리미어	인천시 계양구 효성동 254-14	39~84 (46~84)	1,646 -830	1월
HDC현대산업개발	더샵	남양주 더샵 퍼스트시티	경기 남양주시 진접읍 부평 2지구	59~84	1,153	2월
	아이파크	상대동 아이파크(가칭)	대구 유성구 도안 2-1단계 사업 A1·A2 블록	미정	2,565	상반기

/자료=각사

정부가 다주택자를 옥죄는 수급자와 투자자들이 '뚝뚝한 한 채'를 추구하는 경향이 더 짙어질 전망이다. 뚝뚝한 한 채로는 대형 건설사의 브랜드 아파트가 주목 받는 추세다.

14일 업계에 따르면 지난 7일 세법개정안 시행령 기준 변경, 다주택자의 임대등록 시 혜택 축소 등으로 '뚝뚝한 한 채'에 대한 수요가 늘어날 것으로 예상된다.

세법개정안 시행령 기준 변경에 따라 다주택자들은 기존 주택을 처분할 때 1주택자 비과세 요건을 주택 취득 후 2년이 아닌 1주택자가 된 시점 후 2년으로 적용 받게 됐다. 또 향후 다주택자는 조정대상 지역 내 주택을 취득할 때 임대주택 등록에 따른 종합부동산세 비과세 혜택을 받을 수 없다.

한 부동산 전문가는 "이번 세제 개편으로 투자 목적의 주택 구입은 줄어들고 실거주를 목적으로 한 한 채 보유 경향이 두

드러질 것으로 보인다"며 "한 채를 선택한다면 입지가 좋은 곳에 조성되는 브랜드 대단지를 위주로 주목하는 것이 좋다"고 조언했다.

실제로 대형건설사 브랜드 아파트는 인근 시세를 견인하고 있다.

KB부동산시세 자료를 보면 대전시 유성구에 위치한 '죽동푸르지오(2015년 6월 입주)' 전용면적 84㎡는 올해 1월 기준 4억1000만원의 시세를 형성하며 1년 전(3억5800만원)보다 약 14.52%(5200만원 가량) 매매가가 상승했다.

또 2011년 10월 도안 15블록에 분양한 '현대아이파크'도 평당분양가가 800만원 수준이었으나 현재 1000만원을 훌쩍 뛰어넘었다. 이 단지는 엘드스목동(16블

록), 계룡리슈빌(17-1블록), 호반베르디움(17-2블록), 우미린(18블록) 등 인근 아파트 가격을 산정하는 기준이 되고 있다.

이런 분위기에 연초 분양하는 대형 건설사의 브랜드 아파트 분양이 눈길을 끈다.

대우건설은 1월 중 강원도 춘천시 온의동 산44-1(온의도시개발사업지구) 일대에 '춘천 센트럴파크 푸르지오'를 선보인다. 단지는 지하 2층~지상 32층, 14개 동, 전용면적 59~124㎡ 1556가구로 지어진다.

(주)삼호와 대림산업(주)도 이달 인천시 계양구 효성동 254-14번지 일원에 위치한 효성1구역 재개발 단지인 'e편한세상 계양 더프리미어'를 분양한다. 이 단지는 지하 2층~지상 33층, 12개 동, 전용면

적 39~84㎡ 1646가구로 조성된다. 이 중 전용면적 46~84㎡ 830가구가 일반 분양된다.

포스코건설은 오는 2월 경기 남양주시 진접읍 부평 2지구에서 1153가구 규모의 '남양주 더샵 퍼스트시티'를 공급한다. 이 단지는 지하 2층~지상 최고 33층, 10개 동으로 지어진다. 모든 가구가 전용면적 59~84㎡의 중소 평형으로 구성됐다.

HDC현대산업개발은 올 상반기 대전 도안시 일대에서 '상대동 아이파크(가칭)'을 분양한다. 유성구 북용동 30번지 일대 A1블록과 유성구 북용동 36-3번지 일대 A2블록에서 총 2565가구가 공급된다. /채신화 기자 csh9101@



삼성증권 '달려채권 전담데스크' 신설

삼성증권은 14일 달려채권의 매매 편의성을 높이기 위해 본사에 달려채권 전담데스크를 신설했다. 달려채권 전담데스크는 투자자들의 이런 어려움을 해소하기 위해 달려채권과 관련된 지점현장의 다양한 고객 니즈에 대해 종합적으로 안내하고 원스톱으로 솔루션을 제공하는 역할을 하게 된다. /삼성증권

### 국토부

#### 하천 설계기준 전면 개정

국토교통부는 기후변화와 도시 침수 등에 대비하고 국토의 홍수대응능력을 높이기 위해 하천 설계기준을 전면 개정했다고 14일 밝혔다.

국토부는 이번 개정안 마련을 위해 지자체, 한국수자원공사, 한국수자원학회 등 관계기관 및 전문가를 대상으로 수요 조사를 했다. 이후 공청회 개최, 내진설계 관련 행정안전부 협의 등 검토를 거쳐 보완된 개정안은 지난해 12월 중앙건설기술심의회 심의를 통과했다.

새롭게 개정된 하천 설계기준에는 침수 저감을 위해 하천과 그 주변의 수량을 함께 분석하는 기술을 반영(내수침수예측시스템, 최적연계운영체계)한다.

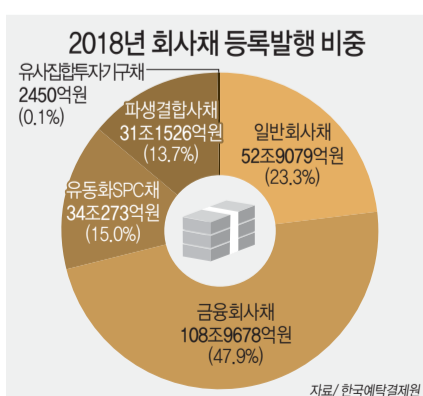
아울러 저지대, 반지하 주택 등 시가지 지역의 특성을 고려해 하천 정비계획을 수립토록 규정하는 등 상습 도시 침수지역에 대한 홍수대책과 기준을 강화했다. 기후변화로 인한 국지성 호우 등의 피해에 대비해 기후변화 시나리오 및 지역빈도 해석 등도 새롭게 담았다. /채신화 기자

## 지난해 등록발행채권 395.7조... 전년비 9.5%↑

지난해 한국예탁결제원을 통한 등록발행 채권 금액(395조7429억원)이 전년 대비 10% 가량 증가했다. 채권 금액 중 금융회사채(108조9678억원)가 가장 높은 비중을 차지했다. 14일 한국예탁결제원에 따르면 지난해 예탁결제원을 통한 등록발행채권은 전년 동기 대비 9.5% 증가한 395조7429억원을 기록했다.

종류별로는 금융회사채가 108조9678억원으로 전체 27.5%를 차지해 가장 많았다.

그다음으로 특수금융채 98조원, 일반회사채 53조원, 유동화SPC채 34조원, 파생결합사채 31조원, 일반특수채 26조원, 양도성예금증서(CD) 22조원, 국민주택



자료/한국예탁결제원

채 15조원, 지방공사채 4조원, 지방채 3조원 등 순으로 집계됐다.

/손영지 기자 sonumij301@

## HDC현대산업개발, 올해 총 1만888가구 공급

HDC현대산업개발은 올해 전국 주요 도시에서 민간임대 단지를 포함해 총 11개 단지, 1만5888가구를 공급한다고 14일 밝혔다. 이는 총 12개 단지, 1만1640가구를 공급한 작년에 비해 약 36% 늘어난 수준이다. 전체물량의 56%가 서울과 수도권에서 공급되며, 자체사업 물량도 5618가구에 달한다.

HDC현대산업개발은 오는 3월 대전시 유성구 도안택지개발사업지구 2-1블록에서 2560가구를 공급하며 본격적인 분양에 나선다.

서울 및 수도권에서는 4월 서울 강남구 역삼동에 위치한 개나리4차 재건축사업

의 일반분양 물량을 시작으로 둔촌 주공 아파트, 개포1단지 등 총 6개 단지 9053가구를 공급한다. 이외 대전, 광주, 부산 등 전국 주요 도시에서 5개 단지 6835가구를 분양한다.

사업유형별로는 재건축·재개발사업이 9217가구로 전체 공급 물량의 약 58%를 차지한다. HDC현대산업개발이 직접 시행하는 자체사업도 5618가구 규모에 달한다. 특히 9,053가구에 달하는 서울 및 수도권 물량에는 서울 강남권에 속한 개나리4차를 비롯해 매머드급 단지 규모인 둔촌주공과 개포1단지 등이 포함돼 있어 높은 관심이 예상된다. /채신화 기자