

# 숨죽인 부동산... 분양지수·주택전망 등 수치도 “뚝!뚝!”

(HSSI)

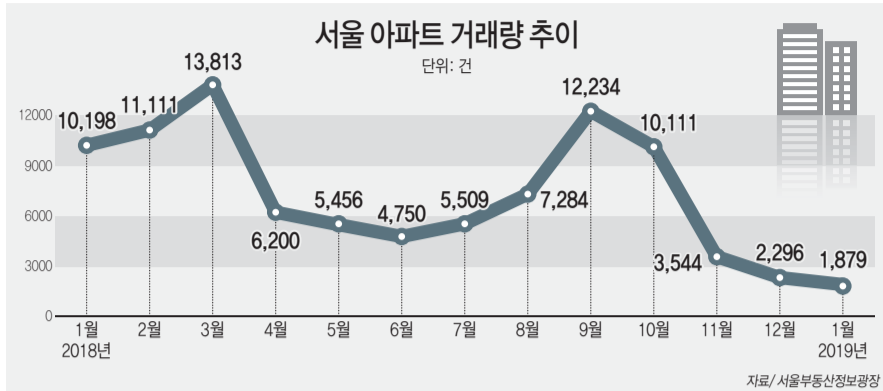
9·13 영향 본격화, 공시가격 인상  
분양경기 위축 서울 매매거래 ‘뚝’

주택 시장에 좀처럼 별이 들지 않고 있다. 정부의 고강도 집값안정 대책으로 꺾이는 9·13 대책이 본격화되고, 공시가격이 줄줄이 인상되면서 매수 시장이 얼어붙었다. 거래절벽에 집값이 출렁이자 아파트 분양 경기마저 위축되는 분위기다.

14일 부동산 업계에 따르면 최근 주택 경기를 나타내는 각종 지표가 곤두박질치고 있다.

주택산업연구원이 이날 발표한 2월 서울 HSSI(분양경기실사지수) 전망치는 78.1로 조사 이래 최저 수준을 기록했다. 서울 HSSI 전망치는 지난해 10월 92.1, 11월 80.3, 12월 86.7, 올해 1월 84.9로 내리막길을 타다가 이달 처음으로 80선이 붕괴됐다.

HSSI는 공급자 입장에서 분양을 앞두고 있거나 분양 중인 단지의 분양여건을 종합적으로 판단하는 지표로, 매월 주택사업자를 대상으로 조사·집계한



다. HSSI가 100을 넘으면 분양사업 기대감이 높다는 뜻이고 100 이하면 그 반대를 뜻한다.

주산연 측은 “서울 주택시장에 대한 규제강화 기조가 지속되면서 분양사업 기대감이 크게 위축됐다”며 “기타지방에 대한 부정적 인식이 고착화되는 가운데 서울시장에 대한 기대감도 약화되면서 분양사업 경기에 대한 침체인식이 전국적으로 강화되고 있다”고 설명했다.

전국 HSSI 전망치는 64.3으로 5개월 연속 60선을 횡보하고 있다. 세종(86.3), 광주(85.7), 대전(84.6)만 80선을 기록하고,

그 외 지역은 40~70선에 그쳤다.

주택사업자들이 판단하는 주택 공급시장 지표인 HBSI(주택사업경기실사지수)도 약세를 이어가고 있다.

2월 전국 HBSI 전망치는 70.7로, 2017년 6월 이후 20개월째 기준선(100)을 크게 하회하고 있다. 수치가 100에서 떨어질수록 주택사업경기 여건이 나쁠 것이라 전망이 많다는 의미다.

서울은 최근 회복세를 보이고 있으나 4개월째 70선을 유지하고 있다. 서울의 HBSI 전망치는 지난해 10월 80.8, 11월 73.8, 12월 73.3, 올해 1월 76.1, 2월 77.9

로 나타났다.

주산연 측은 “정부의 규제강화 기조 속에서 거래가 급격히 감소하고 입주물량이 크게 증가하면서 주택가격이 약세를 보이고 있다”며 “여전히 주택경기에 대한 부정적 전망이 우세하다”고 말했다.

부동산 투자 심리도 확 꺾였다.

한국은행의 ‘2019년 1월 소비자동향조사’ 결과에 따르면 1월 주택가격전망 CSI(소비자동향지수)는 91로 전월 대비 4포인트 하락했다. 관련 통계를 집계하기 시작한 2013년 1월 이후 가장 낮은 수치다.

지수가 100 미만이라는 건 1년 뒤 주택가격이 하락할 것이라고 답한 가구수가 상승할 것이라고 답한 가구수보다 많음을 뜻한다. 주택가격전망 CSI는 지난해 9월 128까지 올랐다가 9·13 대책의 영향으로 10월 114, 11월 101, 12월 95까지 계속 내려왔다.

업계에선 정부의 청약·대출규제, 종합부동산세 인상, 양도소득세 강화, 표준(단독)주택 공시가격 및 공시지가 인상 등으로 시장 가수요를 옥죄면서 주택 시장이 얼어붙었다고 보고 있다.

실제로 9·13 대책 발표 후 부동산 매수 의향을 나타내는 매수우위지수(100 기준)가 계속 하락세다.

KB부동산의 주간 주택시장 동향 조사 결과를 보면, 지난달 마지막 주 기준 전국 아파트 매수우위지수는 26.1에 그쳤다. 이는 2013년 2월 셋째 주 25.3을 기록한 이래 5년 11개월 만에 가장 낮은 수준이다. 지난해 9월 10일 72.7에 달했지만, 9·13대책 발표 후 가파르게 떨어진 것이다. 특히 서울 아파트 매수우위지수는 지난해 9월 3일 171.6에서 올해 1월 28일 42.8로 급락했다.

이에 따라 ‘거래 절벽’도 심화하는 추세다.

서울부동산정보광장에 따르면 1월 서울에서 이뤄진 아파트 매매거래 건수는 1879건으로 전년 동기(1만198건)의 20% 수준에도 못 미친다. 2월에도 2주 새 503건의 매매거래가 진행됐는데, 이달의 절반 정도가 지났음에도 지난해 2월 말까지 거래된 건수(1만1111건)의 4.5% 수준에 머문다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 아파트 공시가격 4월 말 발표 ‘최근 집값하락 반영하나’ 귀추

단독주택 공시가격·공시지가 급등  
고가 아파트 경우 상승폭 커질수도

부동산 공시가격 현실화 정책이 빠르게 추진되는 가운데 오는 4월 30일 발표되는 공동주택 공시가격 상승률에 관심이 쏠리고 있다.

업계에선 최근 단독주택 공시가격과 공시지가가 크게 오른 만큼 아파트 등에 적용될 공동주택 공시가격도 비슷한 수준으로 오를 것으로 보고 있다. 다만 9·13 대책 전후로 집값 변동이 큰 만큼 시세를 반영하는 시점·기준이 관건이 될 전망이다.

14일 국토교통부에 따르면 올해 전국 표준(단독)주택 공시가격은 전국 평균 9.14%, 공시지가는 9.42% 올랐다.

지난달 24일 발표한 전국 표준주택 공시가격은 전년(5.51%) 대비 3.63% 포인트 상승했다. 서울은 17.75%로 작년(7.9%)보다 9.83%포인트 올랐다. 용산(35.40%), 강남(35.01%), 마포(31.24%) 등의 상승폭이 컸다.

이달 12일에 발표된 공시지가(땅값)도 올랐다. 올해 표준지 공시지가 상승률은 전국 9.42%로 전년(6.02%) 대비 3.4%포인트 상승했다. 서울은 13.87% 올라 전국에서 상승폭이 가장 컸다. 작년 상승률(6.89%)의 두 배가 넘는다. 강남구가 23.13%로 가장 많이 올랐고 중구(21.93%), 영등포구(19.86%) 등이 20% 안팎 상승했다.

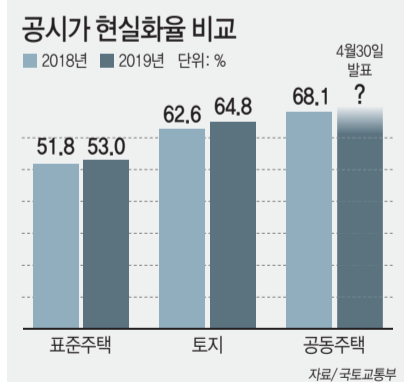
이번 공시가격 인상은 고가 주택 및 고가 토지 가격을 시세 대비 현실화하기 위한 조치다. 주택·토지 시세에 비해 공시지가가 낮아 상대적으로 세금을 적게 부담하는 문제를 바로 잡는다는 방침이다.

이에 따라 단독주택 공시가격 현실화율은 53%로 지난해(51.8%)에 견줘

〈2018~2019년 공시지가 변동률〉

	2018년	2019년
전국	-6.02	9.42
서울	-6.89	13.87
부산	-11.25	10.26
대구	-8.26	8.55
인천	-4.07	4.37
광주	-7.89	10.71
대전	-3.82	4.52
울산	-8.22	5.4
세종	-9.34	7.32
경기	-3.54	5.91
강원	-7.68	5.79
충북	-5.55	4.75
충남	-4.71	3.79
전북	-5.13	4.45
전남	-5.42	6.28
경북	-6.56	6.84
경남	-7.01	4.76
제주	-16.45	9.74

(단위: %)



1.2%포인트 높아진다. 공시지가도 64.8%로 지난해(62.6%)보다 2.2%포인트 오른다.

오는 4월엔 아파트 등에 적용되는 공동주택 공시가격도 손본다.

업계에선 단독주택 공시가격과 공시지가가 급등한데 이어 공동주택 공시가격도 크게 오를 것이라 전망이 우세하다.

특히 지난해 서울을 중심으로 훌쩍 뛰 아파트값이 공시기에 반영될 것으로 보인다. 실제로 지난해 고가 주택이

밀집해 있거나 집값이 급등한 지역은 표준 단독주택 공시가격이 크게 상승했다. 강남을 비롯해 ‘마용성(마포·용산·성동)’ 등의 공시가격 상승률은 20~30%로 서울시 평균(17.75%)을 크게 웃돌았다.

국토부는 공동주택 공시가격 책정 기준을 전년도 공시가격이 아닌 시세로 잡겠다고 밝힌 바 있다.

국토부 관계자는 “최근 시세가 많이 올랐거나 그간 시세와 공시가격의 격차가 현저히 컸던 일부 고가 아파트의 경우 공시가격 상승폭이 크게 나타날 수 있다”고 설명했다.

다만 단독주택 및 토지 공시가격 상승률보다는 높지 않을 전망이다.

국토부 관계자는 “공동주택은 다른 유형에 비해 현실화율(2018년 기준 68.1%)이 상대적으로 높은 점을 감안해 공시가격 상승률이 표준주택과 토지보다는 높지 않을 것”이라고 말했다.

9·13 대책에 따른 시세 변동률이 반영되는지의 여부도 관건이다.

공시가격을 산정할 때는 해당 주택의 실거래가를 비롯해 거래량, 거래시점 등도 함께 따지기 때문이다. 일부 지역의 경우 아파트 가격이 지난해 9·13 대책 직전까지 상승한 이후 급격히 하락하기도 했다.

한편, 시장에선 공동주택 공시가격 발표 수 ‘거래 절벽’이 풀릴 것이라 전망이 나온다. 공시가격 상승률이 크면 보유세 등에 부담을 느끼고 매물을 내놓는 매수자들이 늘어날 것이라 예측이다.

오대열 경제만민 리서치팀장은 “오는 4월에 공개될 공동주택 공시가격인상 예상으로 세금 부담이 커지고 있는 상황”이라며 “대출규제, 입주물량 등의 악재 역시 쌓여있는 만큼 관망세가 이어지면서 가격 조정이 이뤄질 것으로 분석된다”고 말했다.

/채신화 기자

## 수도권, 봄철 성수기... 3만9000여가구 분양

상반기 60~70% 물량 쏟아져

분양 성수기에 아파트가 대거 쏟아질 전망이다. 3~5월(봄 시즌)은 상반기 분양물량의 60~70%를 차지할 만큼 큰 비중을 차지한다. 수도권 분양시장이 최근 일부 단지에서 미달을 기록해 침체 우려가 커지고 있다. 하지만 3월 이후 분양물량이 늘어난다.

14일 부동산인포에 따르면 3~5월 중 수도권에서 3만9668가구가 나온다. 이는 작년 3만3628가구보다 18.6% 증가한 수준이다. 지역별로 보면 경기도가 2만3832가구, 인천 9432가구, 서울 6622가구 등이다. 월별로는 5월 1만4742가구, 3월 1만3278가구, 4월 1만1800여가구가다.

권일 부동산인포 리서치팀장은 “봄을 기점으로 분양물량이 쏟아지면 분위기는 달라질 수 있다”면서 “대출 등 분양대금 마련이 어려워진 만큼 자금조달 계획을 충분히 검토해야 한다”고 조언했다.

수도권 주요 분양 단지로는 한양이 오는 3월 서울 동대문구 용두동 동부청과

시장 부지에 ‘청량리 한양수자인’ 84~162㎡, 1152가구를 분양한다. 지하철 1호선, 경의중앙선 이외에 추후 GTX까지 지나게 되는 청량리역 역세권이다. 롯데백화점 등 대형 상업시설도 이용할 수 있다.

위례신도시에서는 4월에 호반건설이 서울 송파구 장지동 권역에서 689가구를 선보인다. 우미건설은 경기도 하남시 학암동 권역에 875가구를 분양한다. 위례신도시는 스타필드 시티 위례가 문을 여는 등 관심이 높고 있다.

강남권에선 현대건설이 강남구 일원동 일원대우아파트를 열고 디에이치 포레스트 184가구(일반 62가구)를 4월에 내놓는다. 삼성물산은 강남구 삼성동 상아2차 아파트를 열고 래미안 아파트 679가구(일반 115가구)를 5월에 분양한다.

대림산업은 경기도 성남시 구도심 금광1구역을 재개발해 5320가구 중 2319가구를 4월에 선보일 예정이다.

/이규성 기자 peace@

## 원룸 등 부실시공 막는다... 지정감리제 시행

지방자치단체가 감리자 직접 지정

하숙집·원룸 등 다중·다가구주택도 지방자치단체(허가권자)가 감리자를 직접 지정하게 된다. 부실시공을 막고 거주자들의 안전을 강화하기 위해서다.

국토교통부는 도시형 생활주택, 주상복합건축물, 다중주택, 다가구주택 등의 감리도 허가권자(지자체 등)가 지정하는 내용의 ‘건축법 시행령’이 오는 15일부터 시행된다고 14일 밝혔다.

공사감리자의 임무는 비전문가인 건축주를 대신해 시공자를 감독, 부실공사 등을 예방하는 것이다. 소규모 건축물 중 건축주가 직접 시공하는 직영 공사 등의 경우 부실시공 사례가 다수 발생해 지난해 8월부터 ‘허가권자 감리 지정 제도’를 적용해 오고 있다.

국토부는 이번 시행령 개정을 통해 허

가권자 감리 지정제도를 더 확대, 건축주와 실제 거주자가 다른 경우 발생할 수 있는 다양한 부실 가능성을 최소화한다는 방침이다.

이에 따라 주택법의 적용을 받지 않는 도시형 생활주택과 주상복합건축물은 허가권자가 감리자를 지정하게 된다. 건축주와 준공 후 거주자가 다른 하숙집 등 다중주택과 원룸 등 다가구 주택과 같은 임대 목적 주택도 허가권자 지정 감리 대상 건축물에 추가됐다.

남영우 국토부 건축정책과장은 “분양 및 임대 목적으로 할 수 있는 주택은 건축주가 본인의 이익을 위해 감리자에게 부당한 압력을 행사할 개연성이 높다”며 “이번에 지정감리제도의 대상을 확대해 세입자들의 주거 편의 및 안전이 보다 강화될 것으로 기대한다”고 말했다.

/채신화 기자