“9억원 넘어도 청약 OK”… 아파트 분양가 ‘기세등등’

고가주택 보증 제외… 자금 부담↑
‘로또 청약’ 기대에 청약 수요 증가

서울 강북의 한 아파트 견본주택을 찾은 방문객이 모형도를 살펴보고 있다. /채신화 기자

서울 등 주요 지역의 아파트 분양가가 기세등등한 모습이다. 정부의 대출 규제와 세제 강화로 매매시장은 한풀 꺾였으나, 분양 시장에서는 ‘9억원 커트라인’이 무색할 정도로 분양가가 오르는 추세를 보이고 있다.

8일 업계에 따르면 올 상반기 서울에서 분양한 주요 아파트 단지에서 분양가 9억원이 넘는 가구가 다수 나왔다.

앞서 국토교통부는 지난 2016년 하반기부터 분양가가 9억원이 넘는 고가주택을 주택도시보증공사(HUG)의 보증 대상에서 제외했다. 집단대출을 받으려면 입주할 아파트에 대한 보증이 필요한데, HUG의 보증을 받지 못하면 사실상 중도금 대출이 막힌다. 중도금 대출이 안 되면 분양가의 60~70%에 달하는 계약금·중도금을 현금으로 마련해야 하기 때문에 자금 부담이 커진다.

이에 따라 분양 시장에선 ‘분양가 9억원’이 커트라인으로 작용하며 건설사들의 고심이 깊어졌다. 중도금 대출을 시행하려면 분양가를 9억원 안쪽으로 맞춰야 하기 때문이다. 실제로 비(非)강남권에선 분양가가 9억원 이하인 단지의 청약 경쟁률이 높게 나타났다.

최근 분양한 ‘청량리역 해링턴 플레이스’는 일부 펜트하우스(전용 150㎡)를 제외한 모든 가구가 9억원을 넘지 않아 중도금 대출(40%)이 가능했다. 이 단지는 최고 경쟁률 104대 1을 기록하며 전 가구 서울 지역 1순위에서 마감했다.

그러나 최근 일부 단지에서 ‘로또 청약’ 기대감이 높아지며 청약 수요가 몰리자, 분양가가 슬금슬금 올라가는 모양새다. 강북에서는 이미 ‘10억 아파트 시대’가 열렸다.

올해 분양한 ‘e편한세상 광진 그랜드파크’(일반분양 730가구)는 전용 84~115㎡ 등 전 타입 분양가가 9억원을 넘는다. 3.3㎡당 3370만원으로 광진구 전체 시세보다 분양가가 800만원 이상 높은 수준이다. 전용 84㎡ 기준 분양가는 9억6000만~12억3900만원에 책정됐다.

‘호반써밋자양’도 전용 84㎡ 타입은 모두 분양가 9억원을 초과했다. 일반분양 30가구 중 6가구(20%)인 84㎡ 타입의 분양가는 11억4922만~11억6322만원에 형성됐다. ‘청량리역 한양수자인 192’(일반분양 1129가구)도 같은 평형이 8억1800만~10억8200만원에 책정됐으며, 9억원 이하의 분양가는 전체의 16%(177가구) 수준에 불과했다. 청량리 주상복합 3대장 중 가장 수요가 높을 것으로 예상되는 ‘청량리역 롯데캐슬SKY-L65’도 평균 분양가가 3.3㎡당 2600만원이 예상돼 대체로 분양가 9억원을 웃돌 전망이다.

건설업계에선 땅값, 재료비 등 분양원가 항목의 가격이 오르면서 분양가 상승도 불가피하다고 보고 있다. 한 건설업체 관계자는 “땅값을 비롯해 인건비, 재료비 등이 꾸준히 오르고 있기 때문에 분양가 상승도 함께 오를 수밖에 없다”고 말했다.

실제로 HUG에 따르면 올해 2월 말 기준 서울 지역 아파트 ㎡당 평균 분양가는 762만7000원으로, 전년 동월 대비 15.01% 상승했다.

서울의 아파트 평균 분양가는 관련 통계작성을 시작한 2015년 10월 3.3㎡당 1927만5000원이었으나, 2016년 1월 2000만원대(2015만6000원)를 돌파하고, 올해 1월 2516만9000원까지 치솟았다.

이에 대해 일각에선 로또 분양 등에 대한 기대감으로 청약 열기가 높아지자, 건설사들이 ‘배짱 분양’을 하고 있다는 지적도 나온다. 아울러 분양가가 9억원을 넘겨 중도금 대출이 막혀도 시공사 자사 보증 등으로 대출을 시행하는 방식도 활용되고 있다. 시공사가 금융권과 협의해 HUG 대신 연대 보증을 서 최대 40%의 중도금 대출을 시행하는 방식이다.

‘힐스테이트 판교엘포레’, ‘e편한세상 광진 그랜드파크’ 등은 자체보증 대출을 통해 미분양 물량을 털어낸 바 있다. ‘청량리역 한양수자인 192’도 금융권과의 협의를 통해 중도금 대출을 추진 중이다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

9·13 대책에도 끄떡없는 서울… 아파트값 10채 중 9채 올랐다

전국 하향 흐름세에도 서울은 상승

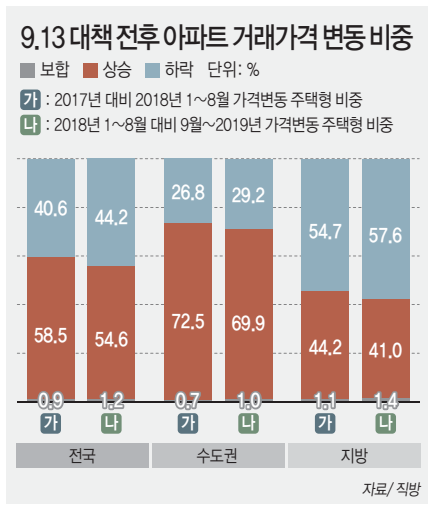
정부의 고강도 규제인 9·13 부동산 대책 이후 전국 아파트 매매가격이 하향세로 접어들었다. 그러나 서울지역만 보면 아파트 10채 중 9채의 가격이 오른 것으로 나타났다.

8일 부동산정보 서비스 직방이 국토교통부가 발표한 실거래가를 2018년 1월~8월 대비 2018년 9월~2019년을 비교 분석한 결과 가격이 하락한 주택형은 전국 44.2%로 집계됐다.

다만 2017년 대비 2018년 1월~8월은 전국 40.6%의 주택형이 하락한 것으로 나타나 9·13 이후 가격 하락 주택형은 3.6%포인트 증가에 그쳤다.

동기간 하락 주택형 변화는 수도권이 26.8%에서 29.2%로 2.4%포인트, 지방은 54.7%에서 57.6%로 2.9%포인트 각각 증가했다.

9·13대책 이후 시기(2018년 9월~2019년 4월 2일 공개시점)를 2018년과 2019년으로 구분해 9·13대책 이전



2018년의 거래가격과 비교하면 2019년 들어서 가격 하락 주택형 비중이 늘어나는 것으로 조사됐다.

전국 2018년 1월~8월 거래가격 대비 2018년 9월~12월 거래가격이 하락한 주택형 비중은 40.9%, 2018년 1월~8월 거래가격 대비 2019년 거래가격 하락 비중은 53.7%로 12.8%포인트 늘어났다.

동기간 수도권은 26.6%에서 42.2%로 15.6%포인트 증가해 지방 7.2%포인트(54.3%→61.5%)에 비해 더 크게 나타났다. 다만 수도권은 절반 이상의 주택형이 상승했다. 특히 서울의 경우 2018년 1월~8월 대비 2018년 9월~2019년 거래가격 변동 주택형 비중이 92.7% 상승한 것으로 조사됐다. 하락한 주택형은 7.0%로 9·13대책 이후 하락과 약세를 보이는 시세상황과 상이한 결과를 보였다.

그 외 인천 53.7%, 경기 61.7%의 아파트 가격이 상승한 것으로 조사돼 서울을 포함한 수도권은 거래가격 상승이 유지됐다. 지방광역시도 부산과 울산을 제외한 지역에선 절반 이상이 상승한 것으로 나타났다. 광주의 경우 78.9%의 주택형이 9·13대책 이후에도 상승해 서울 다음으로 상승 비중이 높았다. 광역시를 제외한 지방은 세종과 전남에서 절반 이상의 주택형이 상승했고, 그 외 지역은 하락 비중이 더 많은 것으로 조사됐다. 지방의 매매가격 하락 및 침체 현상은 더 심화되는 모습이다.

9·13대책 발표 이후 아파트 매매거래량은 큰 폭으로 감소하고 있다. 현재의 거래 감소는 수요 위축 뿐 아니라 매도자의 가격 저항이 거래 성사를 어렵게 만드는 요인으로 작용한다. 매도자가 원하는 매도가격과 매수자의 매수가격차이가 좁혀지지 않으면서 거래 발생하지 않고 있다.

실제로 9·13대책 이후 서울 아파트 매매가격이 21주 연속 하락(2019년 4월 4일 감정원 발표 기준)하고 있으나, 9·13대책 이후 서울 거래 사례의 90% 이상은 9·13대책 이전에 비해 오른 가격에 거래가 체결됐다.

직방 최성헌 매니저는 “수요측면에서 대출 제한 등의 자금 조달에 대한 어려움과 향후 추가적인 가격 상승에 대한 불확실성으로 매수가격이 낮아지고, 매수 의사가 약해진 것이 거래 감소의 원인”이라고 설명했다.

그는 “반면 매도자의 경우 매수자의 낮아진 매수가격에 매도하려는 의사가 없는 것으로 판단된다”며 “보유에 따른 금융비용 부담 등이 급격히 늘어나지 않은 상황에서 시장상황이 호전되기를 기다릴 수 있는 여력이 있어 매도가격을 낮추기 보다는 적정 수익을 보장할 수 있는 가격 선에서 거래를 성사시키고 있다. 적어도 서울은 아직 거래가 성사되기 위해서 매도자의 의견이 더 강하게 반영되고 있는 것”이라고 했다.

직방은 정부의 정책 변화로 시장 환경이 변하고 그에 따라 기존의 매도자와 매수자의 상황판단이 달라지면서 시장 과도기가 발생하고 있다고 봤다.

다만 매도자의 보유 부담이 금융비용 증가 등으로 커지지 않을 경우 매도자가 매수자의 희망 가격을 수용하지 않아 거래 위축이 더 길어질 수 있다고 예상했다.

최 매니저는 “매도자와 매수자 간의 가격 접점을 찾아가는 과정이기 때문에 단기적으로 나타나는 급격한 거래 감소에 대해 과도한 반응을 보일 필요는 없을 것”이라면서도 “다만 공시지가 인상에 따른 보유세 부담이 현실화되는 6월 이후 매도자의 의사 결정에 따라 거래시장은 변화가 나타날 수 있다”고 내다봤다.

/채신화 기자

보험업계, 추나요법 진료비 3배 증가… ‘모럴해저드’ 우려

8일부터 한방 추나요법의 건강보험이 적용된 가운데 보험업계가 과잉진료에 따른 진료비 급증 등 우려를 감추지 못하고 있다. 현재의 건강보험 진료수가 기준 그대로 자동차보험에 추나요법을 적용할 경우 보험사의 치료비 지급 부담이 늘어나기 때문이다.

정부는 한방 추나요법을 받을 경우 자동차보험 진료비는 20회에 한해 청구할 수 있도록 했다. 하지만 복잡추나 시술 대상 제한 등 구체적인 기준은 마련돼 있지 않아 도수치료의 사례처럼 ‘모럴해저드(도덕적 해이)’가 나타날 가능성이 높다는 지적이 나온다.

8일 보험업계에 따르면 국토교통부는 지난 5일 교통사고 환자에 대한 추나요법 인정 횟수를 ‘치료기간 중 20회 이내’로 제한하고 ‘복잡추나 인정 질환을 건강보험의 복잡추나 본인부담률에 해당하는 상병으로 제한한다’는 내용의 ‘자동차보험 진료수가에 관한 기준 변경 안내’를 발표했다.

이번 자동차보험 진료수가 기준 변경안은 8일부터 한방 추나요법이 건강보험 급여 적용됨에 따라 마련됐다. 앞서 손해보험협회와 한의사협회, 건강보험심사평가원 등은 지난 1일과 3일 두 차례에 걸쳐 자동차보험 진료비 기준확정 회의를 열었으나 뚜렷한 결론을 내지 못하자 국토부가 최종적으로 결정한 것이다.

추나요법은 한의사가 손 또는 신체 일부분을 이용해 관절, 근육, 인대 등을 조정 혹은 교정하는 한의 치료기술이다. 그동안 한방병원에서 추나치료를 받을 경우 환자가 회당 내는 돈은 적게는 몇만원에서 많게는 몇십만원으로 부르는 게 값이었다. 그러나 추나치료가 건보 적용을 받게 되면서 환자의 본인부담은 1~3만원으로 줄어들게 됐다.

그러나 보험업계는 단순 사고로도 복잡추나 진료를 요청해 진료비 지급 부담을 키울 수 있다고 우려하고 있다.

〈추나요법 세부인정기준: 건강보험 변경안 vs 현행 자동차보험〉

구분	건강보험 변경안	현행 자동차보험
급여대상 질환	근골격계 질환	없음
수진자당 횟수제한	연간 20회	
시술자당 인원제한	1일 18명	
본인부담률	50%(복잡추나의 경우 디스크, 협착증 외 질환은 80%)	

출처: 보험연구원 /자료=보건복지부 보도자료(2018. 11. 29)

한 손해보험사 관계자는 “추나요법 건보 적용은 실손의료보험의 도수치료 사례에 빗대어 볼 수 있다”며 “도수치료의 과잉진료 문제로 보험사는 과도한 보험금 지급 부담을 떠앉았고 이에 따라 손해율 하락, 실적 악화를 겪었다”고 지적했다.

/김희주 기자 hj89@