

규제 前 분양막차 아파트 뜬다... 역세권은 귀하신 몸

분양가 낮아져 공급·품질하락 우려
전매제한 강화로 사고팔기 어려워
역세권 새아파트 희소성 등에 부각
규제피한 단지 청약 수요자 발걸음

반도건설 '운서역 반도유보라' 등
전철·터미널 등 인접한 단지 눈길

민간택지 분양가 상한제의 시행을 앞두고 이를 피한 역세권 단지의 가치가 높아질 전망이다. 민간택지 분양가 상한제로 공급에 차질이 생기고 전매 기간이 길어지기 때문이다.

민간택지 분양가 상한제가 실시될 경우 분양가격이 낮아져 공급 하락, 품질 하락 등으로 이어질 수 있다. 따라서 시행 전 역세권 아파트 등 희소성 높은 아파트에 수요자가 집중될 것으로 보인다.

지난 12일 국토교통부는 수도권 투기과열지구내 민간택지 분양가 상한제 적

용 주택 전매제한기간을 현재 3~4년에서 5~10년으로 확대하는 내용의 민간택지 공동주택에 대한 분양가 상한제 적용지역 지정 요건 완화안을 내놓았다. 분양가 상한제가 시행되면 주택 공급 감소가 우려된다. 여기에 전매제한 강화로 주택을 사고파는 것이 더욱 어려워지게 되면 역세권 새 아파트는 자취를 감출 가능성이 높다.

한 부동산 전문가는 "앞으로는 전매 제한에 사고 싶어도 사지 못하는 사람들이 생길 수도 있다"며 "전매제한이 보다 자유로운 아파트 청약을 받으려는 수요자들이 늘고 있다"고 말했다.

이런 아파트들로 반도건설은 인천 중구 운서동에서 '운서역 반도유보라' 83~84㎡, 450가구를 분양 중이다. 공항철도 운서역 도보거리의 역세권 단지로 김포공항역까지 30분 내 진입, 마포권역까지 40분 내 이동이 가능하다. 단지는 첨단 AIoT, 미세먼지 저감시스템 등의 첨단 시스템이 적용되며 알파룸, 안방서재 등이 제공된다.

대우건설은 이달 서울 서대문구 홍제동에서 소형 면적을 갖춘 '서대문 푸르지오 센트럴파크' 34~114㎡(일반분양 49~75㎡) 832가구 중 320가구를 일반분양한다. 3호선 무악재역 3번 출구 앞 초역세권 아파트로 단지 뒤로 안산이 위치해 있다.

GS건설·두산건설·롯데건설 컨소시엄은 이달 경기 의정부시 의정부 중앙생활권 2구역 재개발 사업을 통해 '의정부역 센트럴하이&위브캐슬' 49~98㎡ 2473가구 중 1383가구를 일반분양한다. 단지 인근에 있는 1호선 의정부역을 도보로 이용할 수 있고, 수도권광역급행철도 GTX-C노선이 계획돼 있다. 포스코건설은 이달 인천광역시 연수구 송도동에서 '송도 더샵 센트럴파크 3차' 80~198㎡, 351가구를 분양한다. 이 단지는 인천대입구역(인천 1호선)이 도보로 500m 거리에 인접해 있고 인근에 송도 시외버스 환승센터 등이 위치해 있다.

/이규성 기자 peace@metroseoul.co.kr



분양가 상한제 전 역세권 주요 분양단지

단지명	위치	총가구수 (일반분양)	전용면적 (㎡)	건설사
운서역 반도유보라	인천 중구 운서동	450	83~84	반도건설
서대문 푸르지오 센트럴파크	서울 서대문구 홍제동	832(320)	34~114 (49~75)	대우건설
의정부역 센트럴하이&위브캐슬	경기 의정부시 의정부3동	2,473 (1,383)	39~98	GS건설 두산건설 롯데건설
더샵 센트럴파크 3차	인천 연수구 송도동	351	80~198	포스코건설

상기 일정은 건설사 사정에 따라 변경될 수 있음. 조감도는 서대문 푸르지오 센트럴파크.



서울 송파구 롯데월드타워 일대의 아파트 단지

/뉴스시

공공택지 몸값 쑥... 미소짓는 2기 신도시

화성 동탄2 추첨분양 경쟁률 182대 1
3기 신도시 영향 없이 인기 치솟아
민간택지보다 불확실성 적어 주목
대형건설사 눈독... 경쟁 심화될 듯

민간택지 분양가 상한제 시행방안이 발표되면서 공공택지가 인기를 끌 전망이다.

13일 관련업계 등에 따르면 화성 동탄2신도시 공동주택용지 A-59블록 1필지 추첨분양 신청에 182개 업체가 몰려 경쟁률이 182대 1에 달했다.

이는 한국토지주택공사(LH)가 올해 들어 '주택공급실적 300가구 이상'인 업체로 청약 신청을 제한한 공동주택용지 중에서 의왕 고촌(229대 1)에 이어 두번째로 높은 경쟁률이다.

건설업계의 한 관계자는 "화성 동탄2는 2기 신도시 가운데서도 비교적 분양성이 보장되는 곳이라 경쟁률이 높았던

것으로 보인다"며 "정부의 민간택지내 분양가 상한제 도입 방침으로 공공택지 용지에 관심을 갖는 건설사가 늘어난 것도 영향을 미쳤을 것"이라고 말했다.

정부의 3기 신도시 건설 계획으로 2기 신도시 등 수도권 외곽의 공공택지 분양에 타격이 있을 것이라는 예상과 달리 수도권 공동주택용지는 내놓기 무섭게 팔려나가고 있다.

지난 5월 LH가 분양한 양주 화천지구 A19·20블록과 A22블록 공동주택용지는 수도권 외곽이라는 입지에도 불구하고 경쟁률이 각각 153대 1, 151대 1을 기록했다.

LH 관계자는 "최근 양주시가 광역급행철도(GTX) 건설과 지하철 7호선 연장 추진 등의 호재로 주택업체들의 관심이 높아지고 있다"며 "서울과 근접한 곳에 건설되는 3기 신도시 입지 공개로 교통여건이 열악한 2기 신도시가 외면받을 것이라는 우려와 다른 결과"라고

전했다.

전문가들은 민간택지 분양가 상한제 시행으로 앞으로 수도권 공공택지의 인기가 더욱 치솟을 것으로 보고 있다.

공공택지는 지금도 분양가 상한제가 적용되고 있지만 LH의 택지 분양가가 토지비로 전액 인정되고, 기간 이자까지 가산해줘 오히려 상한제 시행 이후 불확실성이 커진 민간택지보다 낫다.

한 중견 건설사의 택지 담당 임원은 "민간택지 분양가 상한제 시행으로 재개발·재건축 사업이 위축되고, 일반 택지도 분양가 상한제의 '감정평가' 금액 리스크 때문에 땅 작업과 매수가 어려워질 것으로 예상된다"며 "정비사업과 대규모 개발사업이 위축돼 대형 건설사들도 결국 먹거리 확보를 위해 공공택지 쪽으로 눈을 돌릴 경우 공공택지 분양 경쟁은 더욱 치열해질 수밖에 없다"고 내다봤다.

/연합뉴스

상한제로 빠질만큼 빠졌다 건설주, 저가매수 노력볼 만

대부분 건설주 20% 이상 ↓
추가 하락 가능성은 낮아
대형사 중심으로 개선 전망

정부가 민간택지에 분양가 상한제 적용기준 개선 추진안을 발표하자 신규 주택 공급위축에 대한 우려가 제기되면서 건설주들이 하락세를 면치 못했다.

전문가들은 이번 분양가 상한제를 통해 건설주의 불확실성이 일부 해소된만큼 저가 매수 기회가 될 수 있다고 조언했다.

13일 한국거래소에 따르면 이날 KRX 건설업종지수는 전일보다 -2.69% 하락한 517.94를 나타냈다.

투자심리가 악화된 것은 민간택지 분양가 상한제 정책이 기준만 발표되면서다. 핵심인 시기와 지역 등이 10월 중과 약가능한 상황이 되면서 불확실성에 대한 우려가 해소되지 않았다.

채상욱 하나금융투자 연구원은 "분양가격 상승률 초과지역이 국토부 심의로 결정되기 때문에 투기과열 전체이거나 1개월 수 있을 정도로 유연성이 높다"며 "시장의 불확실성은 여전히 높고 이 같은 불확실성은 건설업종에 부정적으로 작용할 수 있다"고 내다봤다. 그는 주주환원이 기대되는 태영건설과 비주택 중심 개발에 앞선 HDC현대산업개발을 최선호주로 선택했다.

이민재 NH투자증권 연구원은 "분양가 상한제 실시로 강남 등 신규로 진행하고자 하는 재건축·재개발 사업 중심으로 신규 수주 축소는 불가피하다고 판단된다"면서도 "반면 이미 물량을 확보한 건설사들에 대해서는 선별적인 접근이 필요할 것"이라고 조언했다.

이번 분양가 상한제 발표가 주택시장의 불확실성을 완전하게 제거하지는 못했지만 현재 주가가 충분히 약조건을

〈KRX 건설업종지수 시총 상위10사 비중〉

회사명	비중	지수시총액
현대건설	17.18%	2,996,780
대림산업	15.27%	2,663,522
삼성엔지니어링	12.89%	2,249,100
GS건설	10.65%	1,857,442
KCC	7.47%	1,303,465
포스코케미칼	6.05%	1,055,554
대우건설	4.49%	784,031
쌍용양회	3.37%	588,306
태영건설	3.0596%	531,859
HDC	2.71%	472,258

단위: 백만원 /자료=한국거래소

반영한 만큼 추가 하락 가능성은 낮다는 의견도 나왔다. 지난달 초 분양가 상한제에 대한 뉴스가 나오면서 대부분 건설주가 이미 20% 이상 급락한 상황이다.

라진성 키움증권 연구원은 "건설주의 추가적인 하락은 제한적일 것"이라며 "1~2년 주택공급의 다운사이클을 감안해 건설업 투자전략은 수주 모델에서 찾아야 한다"고 조언했다. 수주 모델이 기대되는 기업으로는 삼성엔지니어링과 현대건설을 언급했다.

또 상반기 수주 달성률 06.4%, 지난 달 주택공급 달성률 50.4%를 기록한 대우건설과 주택시장 불확실성 해소 측면에서 낙폭과대 국민인 GS건설의 반등도 가능하다는 전망이다.

이 연구원은 "대부분의 우려 요인이 대부분 추가에 반영됐다고 판단한다"며 "부동산 시장이 위축되면서 브랜드 선호 현상이 전국적으로 심화될 것"이라고 전망했다. 이어 "중소형사보다는 대형사, 주택 수주잔고와 밸류에이션을 감안해 GS건설, 대림산업, HDC현대산업개발 등을 중심으로 정상화 될 것"이라고 덧붙였다. /김유진 기자 ujin6326@