

# 2015년 분양시장 전망

2015. 1

변서경 (연구원)

# 【 요약 】

## 1. 서론

- 금융위기 이후 주택시장의 침체는 장기화되었으나, 최근에 일부 지역에서 높은 청약경쟁률을 보이면서 신규 분양시장을 중심으로 회복세를 보이고 있음.
- 건설사는 신규 분양물량 공급을 당분간 지속할 것으로 예상되나, 한편에서는 공급과잉에 대한 우려가 있어 현재 분양시장상황에 대한 점검이 필요함.
- 따라서 본 연구에서는 2014년 분양시장상황에 대해 점검하고, 소비자가 선호하는 단지특성 분석을 통해 2015년 분양시장은 어떻게 살피보고자 하는데 연구의 목적이 있음.

## 2. 분양시장 상황점검

- 2014년 분양시장은 활기를 띠었던 것으로 평가
  - (분양실적) 10월까지 28.5만호 공급 → 전년동기대비 17.2% 증가
  - (분양권거래) 전국 26만 건 → 2006년 조사 이래 역대 최고치 기록
  - (분양가) 경기도와 전남지역을 제외한 지역에서 분양가 상승
  - (미분양) 10월말 기준 전국 4만호 → 2013년말 대비 2.1만호 감소, 수도권 중심으로 미분양 물량 빠르게 소진
  - (청약률) 전국 5.9대 1 → 금융위기 이후 가장 높은 경쟁률 기록

### 3. 선호단지 특성분석

- 청약경쟁률 편차가 크게 벌어지면서 **분양시장 청약경쟁률 양극화**가 나타나고 있어 2014년 7~10월 가을 분양시장에서 분양한 총 137개 단지를 대상으로 가격, 입지, 주택사업규모, 교통, 브랜드 등을 중심으로 청약률 상위단지와 미달단지의 특성을 살펴봄.
  - 조사대상 : 2014년 7~10월 분양한 민영분양아파트 총 137개단지
  - 조사내용 : 수도권과 지방의 청약률 상위단지와 미달단지 특성 비교
    - 가격, 입지, 규모별 공급, 주택사업규모, 교통, 건설사 도급순위 등
    - 상위단지 : 청약률이 수도권 또는 지방의 평균 청약률보다 높은 단지
    - 미달단지 : 청약률이 1대 1 미만으로 나타난 단지
- 가을분양시장에 분양한 민영분양아파트단지를 대상으로 수도권과 지방에서 분양성적이 좋았던 단지(청약경쟁률 상위단지)와 미달단지의 특성을 도출함.
- 주거선호에 있어서 **가격, 입지, 주택사업규모, 교통**이 주요한 요인으로 작용
  - (**가격**) 가격이 주거선호지역을 반영한다는 점에서 **가격이 높아도 주거선호지역에서 청약률이 높게** 나타남. 반면, 상위단지의 시세대비분양가비율이 상대적으로 낮아 **가격상승에 대한 기대감이 큰 지역**의 선호가 높음.
  - (**지역 및 주택사업규모**) 수도권에서는 강남권의 재건축단지, 서울로의 접근성이 좋은 경기남부지역의 택지개발사업지역 선호. 지방에서는 광역시의 재건축재개발단지와 광역시 및 기타 지방의 택지개발사업지역 선호
  - (**평형구성**) 최근 건설사는 중소형 위주로 공급(85㎡ 이하 비중이 80%)하였으나, 수도권에서는 공급량이 적어 85~102㎡이하,

102~135㎡이하의 중대형의 청약률이 높게 나타나 수도권외의 경우 평형구성을 달리해야할 것임.

- **(교통)** 지하철역과 인접하여 교통여건이 우수한 단지를 선호하며, 특히 수도권에서 지하철역과의 인접성이 주요한 요인으로 작용
- **(브랜드가치)** 지방은 대형건설사보다 중소형건설사가 주도하는 양상을 보여 지방에서 대형건설사의 의미는 미비한 것으로 보며, 수도권은 건설사의 브랜드 가치로 인한 가격상승에 대한 기대보다 단지특성에 따른 가치를 고려

〈표〉 상위단지 및 미달단지 특성 비교

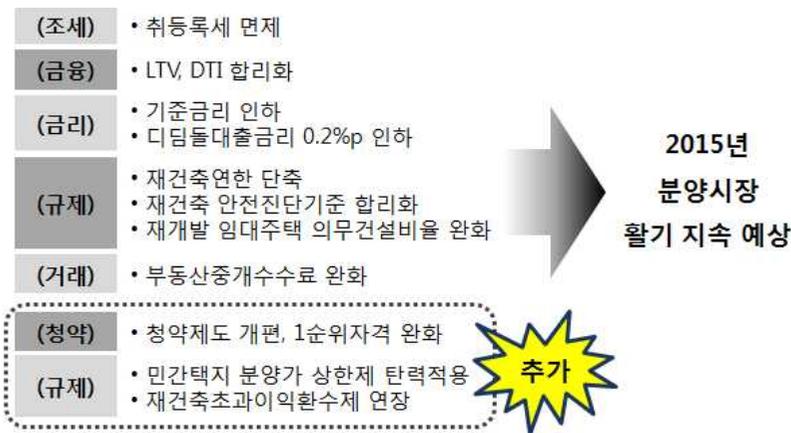
구 분	상위단지	미달단지	전체	
수도권	분양가	2056만원/3.3㎡(▲) 시세대비 분양가 115%(▼)	972만원/3.3㎡(▼) 시세대비 분양가 124%(▲)	1348만원/3.3㎡ 시세대비 분양가 122%
	지역 및 주택사업규모	①서울 강남권 재건축 ②서울과 인접한 경기남부지역 택지개발사업	①경기도 개별사업단지 ②서울과 접근성 떨어지는 택지개발사업	
	교통	도보 가능한 지하철역 有 78%	도보 가능한 지하철역 有 33%	도보가능한 지하철역 有 36%
	단지평형구성	60㎡이하 7.8% 60~85㎡이하 27.5% 85~102㎡이하 44.9% 102~135㎡이하 19.0% 135㎡ 초과 0.9%	60㎡이하 30.0% 60~85㎡이하 66.9% 85~102㎡이하 2.4% 102~135㎡이하 0.6% 135㎡ 초과 0.0%	60㎡이하 19.7% 60~85㎡이하 59.9% 85~102㎡이하 12.3% 102~135㎡이하 5.9% 135㎡ 초과 2.1%
	브랜드가치	도급순위 10%이내 단지 67%	도급순위 10%이내 단지 44%	도급순위 10%이내 단지 62%
지방	분양가	908만원/3.3㎡(▲) 시세대비 분양가 137%(▼)	681만원/3.3㎡(▼) 시세대비 분양가 150%(▲)	786만원/3.3㎡ 시세대비 분양가 140%
	지역 및 주택사업규모	①광역시의 재건축 ②지방의 택지개발사업	①기타지방의 개별사업단지	
	교통	도보가능한 지하철역 有 42%	도보가능한 지하철역 有 11%	도보가능한 지하철역 有 14%
	단지평형구성	60㎡이하 14.5% 60~85㎡이하 70.5% 85~102㎡이하 7.5% 102~135㎡이하 7.6% 135㎡ 초과 0.0%	60㎡이하 6.9% 60~85㎡이하 87.2% 85~102㎡이하 3.8% 102~135㎡이하 2.3% 135㎡ 초과 0.0%	60㎡이하 16.6% 60~85㎡이하 72.0% 85~102㎡이하 7.5% 102~135㎡이하 4.0% 135㎡ 초과 0.0%
	브랜드가치	도급순위 10%이내 단지 37%	도급순위 10%이내 단지 0%	도급순위 10%이내 단지 24%

주 : (▲)는 수도권 또는 지방 전체 평균보다 높음을, (▼)는 수도권 또는 지방 전체 평균보다 낮음을 의미

## 4. 분양시장 전망 및 시사점

### □ 2015년 분양시장 활기는 지속될 것으로 전망

- 정부가 주택시장 활성화를 위한 다양한 정책을 펼쳤으며, 2015년에 추가적으로 청약제도가 개편되고 부동산 3법이 통과되면서 **분양시장에 탄력**을 줄 것으로 예상되면서 2015년 분양시장의 활기는 지속될 것으로 전망



〈그림〉 분양관련 시장환경 변화

### □ 2015년 분양물량 총 34~35만호 전망(정정)

- 정책변화를 통해 건설사의 분양주택 공급여건이 개선된바, 2015년 총 34~35만호를 분양할 것으로 전망
  - 2014년 11월까지 32.8만호(공공 7.6만호, 민간 25.2만호)를 분양하였고, 12월에 추가 공급을 통해 2014년 34만호(공공 8만호, 민간 26만호)를 분양한 것으로 추정
  - 2015년 공공물량은 분양물량 축소 등으로 감소하며 민간물량은 부동산 3법 통과 등에 따른 효과로 증가하여, 2015년 총 34~35만호를 분양할 것으로 전망
- 그러나, 단지별 청약경쟁률 양극화가 나타나고 있기 때문에 **분양**

시장의 활기에 편승하여 과다하게 분양물량을 공급한다면 미분양이 발생할 가능성이 있어 분양계획물량에 대한 점검 필요

□ 건설사, 소비자 선호특성을 고려한 공급계획 수립 필요

○ 분양가상한제 폐지로 인한 분양가 인상은 신중할 필요

- 분양가상한제 폐지로 인한 분양가 상승 여력이 존재. 그러나 소비자는 청약시 가격경쟁력을 중요하게 고려하고 있기 때문에 분양가 인상에 대해서는 신중히 검토할 필요가 있음.

○ 택지확보 경쟁이 치열해 질 것으로 예상되나 택지매입에 신중

- 정부의 택지공급 중단 발표에 따라 택지확보 경쟁이 치열해 질 것으로 예상되며, 이로 인해 부지 매입 가격이 높아지면 분양가 상승이 우려됨.
- 수요자들은 가격경쟁력을 중요하게 생각하는 것으로 나타나 분양가를 높게 책정한다면 결국 미분양의 우려가 높아질 수 있어 택지매입 선택시 충분한 수익성 검토를 통해 신중할 필요가 있음.

○ 중견건설업체도 충분한 경쟁력이 있는 것으로 봄.

- 수도권 청약률 상위단지 중 도급순위 10위권 밖의 건설사가 시공한 단지는 입지나 주호특성이 우수한 것으로 나타남.
- 브랜드 가치에 대한 기대감보다 입지나 가격, 단지특성에 대한 요인이 선호에 중요한 요인으로 작용하면서, 중견건설업체도 소비자가 선호하는 입지에서 합리적인 분양가로 공급한다면 충분한 경쟁력이 있을 것으로 봄.

○ 분양수요가 높지 않은 지역의 기보유택지의 경우, 임대사업으로의 포트폴리오 구성 점검이 필요

- 정부가 업무보고(1.13)를 통해 기업형 주택임대사업을 육성하고자 규제개선, 택지, 세제, 자금 등 충분한 인센티브를 제공하겠다고 밝힘.
- 따라서 분양수요가 높지 않은 지역에 기보유한 택지의 경우 분양 위주로 공급하기보다 임대사업으로의 포트폴리오 구성에 대해 점검해볼 필요가 있음.

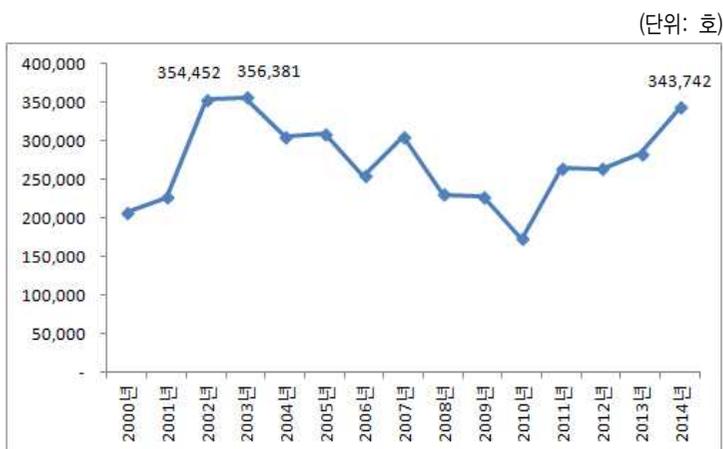
# 【 목 차 】

1. 서론 .....	1
2. 분양시장 상황점검 .....	3
3. 소비자 선호단지 특성분석 .....	8
4. 분양시장 전망 및 시사점 .....	17
참고 문헌 .....	22

# 1. 서론

## 1) 연구배경 및 목적

- 금융위기 이후 주택시장의 침체는 장기화됨. 정부는 부동산시장 활성화를 위한 대책을 지속적으로 발표하였고, 최근 주택매매시장은 회복세를 보이고 있음. 특히, 일부 지역에서 높은 청약경쟁률을 보이면서 신규 분양시장을 중심으로 회복세를 보이고 있음.
- 신규분양 아파트는 높은 청약률을 기록하고 분양률도 높아지면서 건설사들이 신규분양물량을 늘리고 있으며, 2014년의 아파트 분양물량(계획물량포함)은 34.4만호로 2003년 35.6만호 이후 최대치를 보이고 있음.



자료 : 부동산114

주 : 2014년은 분양예정물량 포함

〈그림 1〉 전국 아파트 연간 분양물량추이

- 최근 부동산관련 규제가 완화되고 주택매수심리가 회복되는 등 주택매매시장의 회복에 힘입어 건설사는 신규 분양물량 공급을 당분간 지속할 것으로 예상되나, 한편에서는 공급과잉에 대한 우려가 있어 현재 분양시장상황에 대한 점검이 필요

- 따라서 본 연구에서는 2014년 분양시장상황에 대해 점검하고, 소비자가 선호하는 단지특성 분석을 통해 내년 분양시장은 어떻게 살펴보려고 하는데 연구의 목적이 있음.

## 2) 연구방법 및 내용

### ■ 연구방법

- 관련 문헌 검토
- 통계자료 검토

### ■ 주요내용

- 분양승인실적, 분양권거래, 분양가 등의 지표점검을 통해 2014년 분양시장상황을 점검하고, 수도권과 지방에서 소비자 선호가 높았던 단지(청약률 상위단지)와 청약률 미달단지 특성을 비교하여 살펴봄으로써 지역별 소비자 선호단지 특성을 도출하고자 함.
  - 청약률 상위단지는 청약경쟁률이 수도권 또는 지방 전체의 평균 청약경쟁률보다 높은 단지로 선정하였으며, 청약률 미달단지는 청약경쟁률이 1대 1 미만으로 나타난 단지로 선정함.
- 2014년 분양시장 점검을 통해 2015년 분양물량을 전망하고, 소비자 선호특성을 바탕으로 공급자 입장에서 분양사업 계획시 유의해야할 사항들을 정리하고자 함.

## 2. 분양시장 상황점검

### ■ 분양(승인)실적

- 공급측면에서 전국적으로 신규 주택공급이 증가하였으며 특히 민간부문에서 증가폭이 컸던 것으로 조사됨.
- 국토교통부 자료에 따르면 올해 10월까지 전국의 분양실적은 28만 4734호로 전년동기대비 17.2% 증가한 것으로 나타남. 이는 분양계획대비 4.2% 많은 것으로, 수도권은 계획대비 17.7% 적은 반면, 지방은 계획대비 22.1% 많은 것으로 나타남.
- 지역별로 서울, 경기, 인천 모두 전년동기대비 감소하면서 수도권은 전년동기대비 10.7% 감소한 10.1만호를 공급한 반면, 광역시와 기타지방은 모두 증가하면서 지방은 전년동기대비 41.3% 증가함.
  - 분양실적은 2010년 20만호 이후, 2011년부터 연간 28~30만호 수준을 유지하고 있으며, 수도권 공급 비중은 감소추세를 보임.
- 공급주체별로 공공이 7.2만호, 민간이 21.3만호를 공급하였으며, 전년동기대비 공공은 24.2% 감소하였고, 민간은 43.6% 증가한 것으로 조사되어 2014년은 지방중심으로 민간이 주도한 것으로 볼 수 있음.



자료 : 국토교통부 보도자료

〈그림 2〉 분양승인실적 추이

〈표1〉 지역별 및 공급주체별 분양승인실적

(단위 : 호, %)

구분	2011	2012	2013	2013.1~10	2014.1~10	전년동기대비
전국	284,923	297,964	298,851	243,004	284,734	17.2%
수도권	120,415	103,602	129,470	112,700	100,640	-10.7%
(서울)	38,390	29,386	39,645	32,112	26,205	-18.4%
(인천)	10,620	19,374	10,976	9,545	7,627	-20.1%
(경기)	71,405	47,655	78,849	71,043	66,808	-6.0%
지방	164,508	194,362	169,381	130,304	184,094	41.3%
(광역시)	73,831	73,177	56,715	39,371	70,905	80.1%
(기타지방)	90,677	121,185	112,666	90,933	113,189	24.5%
공공			105,995	94,704	71,756	-24.2%
민간			192,856	148,300	212,978	43.6%

자료: 국토교통부 보도자료

### ■ 분양권거래량

- 아파트 분양권거래량은 10월말 기준 전국 26.1만호로 전년 동기(18.4만호) 대비 41.6% 증가하였으며, 2006년 조사 이래 역대 최고치를 기록함.
  - 수도권 분양권거래량은 6.6만호로 전년 동기(5.7만호) 대비 16.6% 증가하였으며, 지방 분양권거래량은 19.5만호로 전년 동기(12.8만호) 대비 52.6% 증가한 것으로 나타남.
- 이는 총부채상환비율(DTI)과 주택담보대출비율(LTV) 완화를 담은 7·24 대책과 9·1 대책이 발표되면서 분양권 거래가 활발해진 것으로 봄.

〈표2〉 거래원인별 아파트 매매거래량 추이

(단위 : 천호, %)

구분	전국				수도권				지방			
	합계	매매	분양권	기타	합계	매매	분양권	기타	합계	매매	분양권	기타
2008	818.6	582.9	190.0	45.7	330.3	236.8	73.9	19.7	488.3	346.2	116.1	26.0
2009	853.4	632.3	174.6	46.5	376.6	257.5	96.3	22.8	476.8	374.7	78.3	23.8
2010	776.1	580.9	156.8	38.4	283.9	176.4	90.4	17.0	492.3	404.5	66.4	21.4
2011	906.1	705.3	164.5	36.2	333.7	246.8	70.9	15.9	572.4	458.5	93.7	20.3
2012	716.7	503.6	179.4	33.7	260.3	173.8	72.1	14.4	456.4	329.8	107.3	19.3
2013	876.5	604.3	233.2	38.9	337.9	256.8	66.8	14.4	538.6	347.6	166.4	24.6
2013.10	691.4	474.6	184.4	32.4	267.0	199.1	56.5	11.4	424.4	275.5	128.0	20.9
2014.10	869.7	576.5	<b>261.1</b>	32.0	346.8	266.7	<b>65.8</b>	14.4	522.8	309.9	<b>195.3</b>	17.7
전년동기대비	25.8%	21.5%	<b>41.6%</b>	-1.1%	29.9%	33.9%	<b>16.6%</b>	25.5%	23.2%	12.5%	<b>52.6%</b>	-15.6%

자료: 온나라부동산정보

■ 분양가

- 신규분양시장에 대한 선호는 분양가에 반영되면서, 2013년 대비 2014년 분양가는 경기도와 전남을 제외한 지역에서 상승한 것으로 나타남.
- 2014년 전국 분양가는 939만원으로 전년대비 1.7% 감소한 것으로 조사되나, 지역별로 살펴보면 경기도와 전남을 제외한 지역에서 분양가가 상승한 것으로 나타나 신규 분양아파트가격은 상승세로 전환한 것으로 봄.
  - 서울은 2012년 대비 2013년 분양가 하락폭이 컸던(16% 하락) 것에 대한 기저효과와 강남권 정비사업물량 공급으로 인해 분양가 인상폭이 크게 나타났으며,
  - 경기도는 2013년 위례, 동탄2신도시 등지에서 공급이 많았던 반면, 2014년에는 이들 지역 공급이 줄면서 분양가가 7.8% 하락

〈표3〉 지역별 분양가 추이

(단위 : 만원/3.3㎡, %)

구분	전국	서울	경기	부산	대구	인천	광주	대전	울산	강원	경남	경북	전남	전북	충남	충북	제주	세종
2013	955	1632	1138	840	739	1009	745	818	798	618	729	644	632	642	662	667	745	784
2014	939	1894	1049	973	767	1117	769	836	857	654	816	705	614	673	792	714	799	863
증감액	-16	262	-89	133	28	108	24	18	59	36	87	61	-18	31	130	47	54	79
증감률	-1.7	16.1	-7.8	15.8	3.8	10.7	3.2	2.2	7.4	5.8	11.9	9.5	-2.8	4.8	19.6	7.0	7.2	10.1

자료: 부동산114

■ 미분양

- 한편, 분양시장에서 부담으로 작용하는 미분양물량은 빠르게 소진되고 있음. 14년 10월말 기준 전국 미분양물량은 4만호 수준으로 9월에 3.9만호로 금융위기 이후 최저치를 기록한 후 소폭 증가한 상황

(단위: 호)



자료 : 국토교통부

〈그림 3〉 미분양 물량 추이

- 작년말 대비 전국 미분양 물량은 2.1만호가 감소하였으며, 특히 수도권에서 작년말 대비 1.3만호가 감소한 것으로 나타나 수도권 지역에서 미분양 물량이 빠르게 소진

〈표4〉 지역별 미분양 물량 추이

(단위 : 호)

구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014.10	전년말대비 증감	
전국	합계	165,599	123,297	88,706	69,807	74,835	61,091	40,092	-20,999
	준공후미분양	46,476	50,087	42,655	30,881	28,778	21,751	17,581	-4,170
수도권	합계	26,928	25,667	29,412	27,881	32,547	33,192	19,719	-13,473
	준공후미분양	1,339	3,226	8,729	9,972	15,901	12,613	10,754	-1,859
지방	합계	138,671	97,630	59,294	41,926	42,288	27,899	20,373	-7,526
	준공후미분양	45,137	46,861	33,926	20,909	12,877	9,138	6,827	-2,311

자료: 국토교통부

주: 연간자료는 해당연도 12월말기준

### ■ 청약률

- 청약률을 통해 살펴본 2014년 분양시장은 투자자를 포함한 수요자들의 관심이 컸음. 2014년 10월까지 전국 아파트 분양시장의 청약경쟁률은 금융위기 이후 가장 높은 5.9대 1을 기록하며 호조세를 나타냄.
  - 전년과 비교했을 때 전국적으로 2.1배 가량 경쟁률이 높아졌으며, 지역별로도 전년 대비 수도권은 1.5배, 지방은 2.3배 가량 청약경쟁률이 높아짐.

- 분양가상한제로 재고주택과 신규분양주택 간의 가격 편차가 크지 않은 상황에서, 재건축이 불확실하고 감가상각에 불리한 노후 주택을 선택하기보다 전용률, 주거편의시설 등에서 우수한 신규분양주택에 대한 선호가 과거보다 강해진 것으로 봄.



자료 : 부동산114

주 : 2014년은 10월 말까지 기준임.

〈그림 4〉 지역별 청약경쟁률(1~3순위) 추이

- 2014년 분양시장을 간략히 점검한 결과, 분양시장은 2013년에 비해 활기를 띤 것으로 평가할 수 있음.
  - 분양(승인)실적은 2014년 10월까지 민간부문에서 전년동기대비 43.6% 증가하였으며, 분양권 거래량이 26.1만 건에 이르며 2006년 조사 이래 역대 최고치를 기록하며 분양권 거래가 활발해졌고, 거래가 활발해지면서 분양가격이 상승한 것으로 나타남. 한편 미분양물량은 전국 4만호 수준으로 빠르게 소진되고 있는 것으로 확인되어 분양시장에 부담을 주지않을 것으로 봄.

### 3. 소비자 선호단지 특성분석

- 일부 단지에서 높은 청약경쟁률을 기록하는 등 신규분양주택에 대한 관심이 높았음. 그러나 2014년에 분양한 단지<sup>1)</sup> 중 31.9%(351개단지 중 112개 단지) 미분양을 기록하며 분양시장의 청약경쟁률은 양극화가 나타나는 것을 확인
  - 부산 금정구 래미안장전('14.10월 분양) 청약경쟁률 146대 1, 대구 수성구 브라운스톤범어('14.7월 분양) 청약경쟁률 141대 1
- 본 연구에서는 전국에서 가을 분양시장(2014년 7~10월)에 분양한 민영 분양아파트 단지를 대상으로 분양성적이 좋았던 단지와 미달 단지의 특성 분석을 통해 소비자가 선호하는 단지의 특성을 도출하고자 함.

#### ■ 수도권 청약경쟁률 상위단지와 미달단지 특성분석

- 수도권에서는 총 42개 단지를 분양하였으며 평균 10.68대 1의 높은 청약 경쟁률을 보임<sup>2)</sup>. 가장 높은 청약경쟁률(140대 1)을 나타낸 경기도 성남의 위례자이가 있는 반면, 전체 단지의 20%가 청약미달인 것으로 나타남.



자료 : 부동산114

〈그림 5〉 수도권 청약경쟁률

1) R114, 10월 말까지 분양한 단지 기준

2) 청약률이 높은 일부단지로 인해 평균 청약률이 높게 나타났으며, 일반공급세대수에 따른 청약 경쟁률 가중평균 산정시 수도권 평균 청약률은 6.9대 1로 나타남.

- 수도권에서 청약경쟁률이 높았던 단지는 경기도 성남의 위례자이(140:1), 서초구의 래미안서초에스티지(72:1), 강남구의 강남효성해링턴코트(45:1) 순으로 나타남.
- (가격) 가격이 주거선호지역을 반영한다는 점에서 볼 때, 가격이 높아도 주거지역으로서 선호가 높은 지역에서 청약률이 높게 나타남. 반면, 시세대비분양가비율은 상위단지가 상대적으로 낮은 것으로 나타나, 가격 상승에 대한 기대감이 큰 지역의 선호가 높게 나타남.
  - 수도권의 평균 분양가는 1,348만원으로 나타났으며, 청약률 상위단지는 1.5 배 가량 높은 2,056만원, 청약률 미달단지는 972만원으로 나타나 평당 분양가는 ‘청약률 상위단지>수도권전체>청약률 미달단지’ 순으로 나타남.
    - 상위단지 중 56%가 강남3구에 위치함에 따라 평당 분양가가 높게 나타난 반면 미달단지는 모두 경기도에 위치하며 평당 분양가는 수도권 분양단지의 평균보다 낮은 것으로 나타남.
  - 수도권의 평균 주변시세대비 분양가 수준은 122%로, 청약률 상위단지는 수도권전체보다 낮은 115%, 미달단지는 다소 높은 124%로 나타나 주변시세대비 분양가 비율은 ‘청약률 미달단지>수도권전체>청약률 상위단지’ 순으로 나타남.
- (지역 및 주택사업규모) 상위단지는 서울 강남권의 재건축단지와 서울과 인접한 경기남부의 택지개발사업단지로 나타난 반면, 미달단지는 경기도의 개별사업단지와 서울과의 접근성이 떨어지는 택지개발사업단지로 나타남.
  - 강남권 재건축단지는 높은 평당 분양가(3200만원 수준)와 높은 시세대비 분양가 수준(120%)임에도 불구하고 주거선호지역으로서 높은 청약률을 나타냈으며, 위례, 동탄, 하남과 같은 서울로의 접근성이 좋은 경기남부 지역의 대규모 택지개발사업지역의 청약률 또한 높게 나타남.
  - 반면, 수도권 전체 분양단지 중 개별사업단지는 총 7개에 불과하나 그 중 3개 단지에서 청약경쟁률이 미달인 것으로 나타남.

- (교통) 지하철역과 인접하여 교통여건이 우수한 단지를 선호
  - 수도권 분양단지의 36%가 해당단지에서 도보 가능한 지하철역<sup>3)</sup>이 있는 것으로 나타났으며, 상위단지는 78%, 미달단지는 33%가 해당단지에서 도보가능한 지하철역이 있는 것으로 나타남.
- (단지평형구성) 최근 1~2인가구의 증가는 소형주택에 대한 수요 증대로 인식하면서 수도권에서 85㎡이하의 중소형 위주로 공급이 이루어졌으나 규모별 청약률은 85~102㎡이하와 102~135㎡이하에서 높게 나타남.

〈표5〉 규모별 일반공급 및 청약률(수도권)

구 분	60㎡이하	60~85㎡이하	85~102㎡이하	102~135㎡이하	135㎡초과	계
일반공급(%)	19.7	59.9	12.3	5.9	2.1	100.0
청약률(가중평균)	3.6	3.1	26.2	18.2	3.3	6.9

주 : 청약률은 일반공급 세대수에 따른 청약경쟁률의 가중평균값을 나타냄.

- (건설사 도급순위) 건설사의 지명도, 즉 아파트 단지의 브랜드가 아파트 가격에 영향을 미친다는 점에서 주거선호에 영향을 미칠 것으로 예상됨. 그러나 수도권에서는 브랜드 가치로 인한 가격상승에 대한 기대보다 단지특성에 따른 가치를 고려하는 것으로 보임.
  - 상위단지의 3분의1이 도급순위 10위권 밖의 건설사가 시공한 단지이며, 이들 단지는 택지지구내 우수한 입지에 위치하였거나 전평형 테라스하우스로 조성된 희소성을 가진 단지로 조사됨.
    - 신안인스빌은 위례신도시 내에서도 수요자들이 선호하는 휴먼링 내에 위치하여 트렌짓몰과 위례중앙역에 인접하였고, 동탄2신도시 유보라아이비파크4.0도 동탄2신도시의 중심상권, 복합커뮤니티센터, 공원에 인접하며, 초중고등학교가 모두 도보 가능, GTX, KTX, 광역버스의 이용이 용이하다는 점에서 두 단지 모두 택지지구 내 우수한 입지로 평가 받음.
    - 강남효성해링턴코트의 경우, 강남권 유일한 테라스 하우스 단지로 아파트의 편리성과 단독주택의 안락함 쾌적함을 동시에 느낄 수 있도록 전세대 테라스하우스로 조성됨.

3) 개통예정인 지하철역까지 포함

- 반면, 청약미달 단지의 44%가 도급순위 10위권 내의 건설사가 시공한 단지인 것으로 나타남. 브랜드를 앞세운 건설사가 공급하는 단지임에도 불구하고 청약률이 미달인 것은 브랜드 가치로 인한 가격상승에 대한 기대가 적은 단지로 볼 수 있음.

〈표6〉 수도권 전체, 청약경쟁률 상위단지, 미달단지의 통계량 비교

구 분	수도권 전체(N=42)	상위단지(N=9)	미달단지(N=9)	
청약경쟁률(평균)	10.68	42.28	.83	
평당분양가(평균)	1348.4	2055.9	972.1	
시세대비분양가(평균)	122.2	115.0	124.0	
전세매매비율(평균)	65.8	63.0	71.1	
총세대수(전체)	26,509	4,664	7,024	
총세대수(평균)	631.2	518.2	780.4	
일반공급(전체)	22,320	3,027	6,786	
일반공급(평균)	531.4	336.3	754.0	
규모별 공급	60㎡이하 비율	19.7	7.8	30.0
	60~85㎡이하 비율	59.9	27.5	66.9
	85~102㎡이하 비율	12.3	44.9	2.4
	102~135㎡이하 비율	5.9	19.0	0.6
	135㎡초과 비율	2.1	0.9	0.0
주택 사업 규모	택지/도시개발	27개 (64.3%)	7개 (77.8%)	6개 (66.7%)
	재건축/재개발	8개 (19.0%)	2개 (22.2%)	0개 (0.0%)
	개별	7개 (16.7%)	0개 (0.0%)	3개 (33.3%)
도급 순위	10위 이내	26 (61.9%)	6개 (66.7%)	4개 (44.4%)
	100위 이내	13 (31.0%)	2개 (22.2%)	3개 (33.3%)
	기타	3 (7.1%)	1개 (11.%)	2개 (22.2%)
지역 구분	서울	12개 (28.6%)	5개 (55.6%)	0개 (0.0%)
	경기	30개 (71.4%)	4개 (44.4%)	9개 (100.0%)
지하철역까지 거리		442m	250m	594m
도보가능 유무		15개 (35.7%)	7개 (77.8%)	3개 (33.3%)

■ 지방의 청약경쟁률 상위단지와 미달단지 특성분석

- 지방에서는 광역시 42개, 기타지방 53개, 총 95개 단지를 분양하였으며 평균 10.87대1의 높은 청약경쟁률을 보임<sup>4)</sup>. 가장 높은 청약경쟁률(146

4) 청약률이 높은 일부단지로 인해 평균청약률이 높게 나타났으며, 일반공급세대수에 따른 청약경쟁률 가중평균 산정시 9.4대 1로 나타남.

대 1)을 나타낸 단지는 부산 금정구의 래미안 장전으로 나타난 반면, 전체 단지의 19%가 청약미달인 것으로 나타남.



자료 : 부동산114

〈그림 6〉 지방 청약경쟁률

- 지방의 평균 청약경쟁률보다 높은 청약경쟁률을 나타낸 단지는 19개 단지로, 부산의 래미안장전(146:1), 대구의 브라운스톤범어(141:1), 광주의 광주봉선동제일풍경채(73:1) 순으로 나타남.
- (가격) 수도권과 동일하게, 평당 분양가는 청약률 상위단지 > 지방전체 > 청약률 미달단지 순으로 나타난 반면, 주변시세대비 분양가 수준은 청약률 미달단지 > 지방전체 > 청약률 상위단지 순으로 나타남.
  - 청약경쟁률 상위단지 중 79%는 광역시에 위치하면서, 상위단지의 평당 분양가는 평균 908만원으로 지방 전체(786만원)보다 1.2배 가량 높은 것으로 나타남. 반면, 미달단지의 78%는 기타지방에 위치하면서, 미달단지의 평당 분양가는 평균 681만원으로 지방 전체(786만원)보다 낮은 것으로 나타남.
  - 청약률 상위단지의 주변시세대비 분양가 수준은 137%로 전체분양단지의 평균(140%)보다 낮은 것으로 나타난 반면, 미달단지는 주변시세대비 분양가 수준이 150%로 전체분양단지의 평균(140%)보다 높은 것으로 나타남.
- (지역 및 주택사업규모) 광역시의 재개발·재건축 사업과, 기타지방의 택지개발사업 단지의 선호가 높았던 반면, 미달단지는 기타지방의 개별사업단지가 많았던 것으로 나타남.

- 광역시에서 분양한 단지 중 9.5%가 청약률 미달 단지인 반면, 기타지방에서 분양한 단지 중 26.4%가 청약률 미달 단지인 것으로 확인되어 광역시의 분양시장 성적이 우수했던 것으로 봄.
- 주택사업규모 특성을 볼 때, 광역시의 재개발·재건축 사업은 미달단지가 없는 것으로 나타났고, 기타지방의 택지개발사업은 1개의 단지에서만 청약미달이 발생한 것으로 나타남.
  - 청약미달을 기록한 기타지방의 택지개발사업은 2014년 공급물량이 많았던<sup>5)</sup> 세종시에 위치한 것으로 나타남.
- 반면, 미달단지의 89%가 개별사업단지인 것으로 나타났으며, 특히 기타지방의 개별사업단지가 78%를 차지하는 것으로 나타남.
- (교통) 지하철역과 인접하여 교통여건이 우수한 단지를 선호하는 것으로 보이나, 수도권에 비해 지하철역과의 인접성이 주요한 요인으로 작용하지는 않은 것으로 봄.
- 지방 분양단지의 14%가 해당단지에서 도보 가능한 지하철역<sup>6)</sup>이 있는 것으로 나타났으며, 상위단지의 42%가 도보가능한 지하철역이 있는 것으로 조사된 반면, 미달단지의 11%가 도보가능한 지하철역이 있는 것으로 조사
- (단지평형구성) 지방에서도 85㎡이하의 중소형 위주로 공급이 이루어졌으며, 규모별 청약률을 볼 때, 60~85㎡이하의 청약률이 가장 높았던 것으로 나타남.

〈표7〉 규모별 일반공급 및 청약률(지방)

구 분	60㎡이하	60~85㎡이하	85~102㎡이하	102~135㎡이하	135㎡초과	계
일반공급(%)	16.6	72.0	7.5	4.0	0.0	100.0
청약률(가중평균)	6.9	10.6	4.0	7.1	2.1	9.4

주 : 청약률은 일반공급 세대수에 따른 청약경쟁률의 가중평균값을 나타냄.

5) 입주물량 기준으로 2014년에 대구는 최근 3년(2011~2013) 평균 3,319호보다 4.3배 많은 14,387호를, 세종시는 최근 3년 평균 7,031호보다 1.3배 많은 9,327호를 공급함.

6) 개통예정인 지하철역까지 포함

○ (건설사 도급순위) 도급순위 10위권 내 대형건설사는 수도권 택지지구와 재개발재건축사업에 집중된 것으로 보이며, 지방은 대형건설사보다 중소형건설사가 주도하는 양상을 보여 지방에서 대형건설사의 의미는 미비한 것으로 봄.

- 건설사 도급순위별 청약경쟁률을 보면, 10위권 내 16.8대 1, 100위권 내 13.4대 1, 기타 2.7대 1로 나타나, 도급순위 10위권 내와 100위권 내 건설사의 청약경쟁률 차이가 크지 않은 것을 확인
- 그러나 상위단지는 도급순위 100위권 밖의 건설사가 공급한 단지 비율이 5.3%인 반면, 미달단지는 66.6%로 나타나 소형업체는 여전히 어려움이 있는 것으로 봄.

〈표8〉 지방 전체, 청약경쟁률 상위단지, 미달단지의 통계량 비교

구 분	지방 전체(N=95)	상위단지(N=19)	미달단지(N=18)	
청약경쟁률(평균)	10.87	43.28	.37	
평당분양가(평균)	786.4	908.3	680.7	
시세대비분양가(평균)	139.7	136.9	149.9	
전세매매비율(평균)	70.5	71.3	70.9	
총세대수(전체)	55,990	10,666	5,559	
총세대수(평균)	589.4	561.4	308.8	
일반공급(전체)	48,809	7,237	5,003	
일반공급(평균)	513.8	380.9	277.9	
규모별 공급	60㎡이하 비율	16.6	14.5	6.8
	60~85㎡이하 비율	72.0	70.5	87.2
	85~102㎡이하 비율	7.5	7.5	3.8
	102~135㎡이하 비율	4.0	7.6	2.3
	135㎡초과 비율	0.0	0.0	0.0
주택 사업 규모	택지/도시개발	38개 (40.0%)	7개 (36.8%)	2(11.1%)
	재건축/재개발	4개 (4.2%)	3개 (15.8%)	0(0.0%)
	개별	53개 (55.8%)	9개 (47.4%)	16(88.9%)
도급 순위	10위 이내	23개 (24.2%)	7개 (36.8%)	0(0.0%)
	100위 이내	42개 (44.2%)	11개 (57.9%)	6(33.3%)
	기타	30개 (31.6%)	1개 (5.3%)	12(66.7%)
지역 구분	광역시	42개 (44.2%)	15개 (78.9%)	4개(22.2%)
	기타지방	53개 (55.8%)	4개 (21.1%)	14개(77.8%)
지하철역까지 거리	512m	440m	556m	
도보가능 유무	13개 (13.7%)	8개 (42.1%)	2개(11.1%)	

## ■ 소결

- **(가격)** 수도권과 지방 모두 분양가가 청약률 미달단지 < 수도권 또는 지방 평균 < 청약률 상위단지 순으로 나타나, **분양가격 자체가 높아도 주거지역으로서 선호가 높은 지역에서 청약률이 높게** 나타남. 반면, 주변 시세 대비 분양가가 청약률 상위단지 < 수도권 또는 지방 평균 < 청약률 미달단지 순으로 나타나, **가격상승에 대한 기대감이 큰 지역의 선호가 높게** 나타남.
- **(주택사업규모)** 주택사업규모 특성에서 수도권에서는 강남권의 재건축 단지과 서울과 인접한 경기남부지역의 택지개발사업지역을 선호하는 것으로, 지방에서는 광역시의 재개발재건축단지, 기타지방의 택지개발사업단지에 대한 선호가 높은 것으로 나타남.
  - 수도권과 지방의 대규모 택지개발 또는 도시개발사업지역에서 분양한 아파트단지는 개별사업 단지보다 향후 기반시설 향상이 기대되며, 이에 따른 시세차익에 대한 기대로 택재개발사업단지를 선호하는 것으로 나타남.
  - 한편, 수도권의 경우 미달단지의 64%가 서울과 접근성이 떨어지는 택지개발사업지역에 위치한 것으로 조사되어, 건설사는 사업지 선택에 신중해야 할 것
  - 지방에서는 광역시의 재개발·재건축 사업과, 기타지방의 택지개발사업 단지의 선호가 높은 것으로 나타났으나, 공급량이 많은 기타지방의 택지개발사업의 경우 주의가 필요
- **(주택규모)** 1~2인 가구 증가는 소형주택에 대한 수요 증대로 인식하면서, 최근 건설사는 중소형 위주의 공급이 이루어 졌음. 그러나 수도권의 경우 85~135㎡ 이하에서 청약률이 높게 나타나, 과도하게 85㎡이하로 공급되는 경향이 있는 지역에서는 중대형 공급량을 다소 확대하는 것에 대해 고려해볼 필요가 있을 것으로 봄.
- **(교통)** 지하철역과 인접하여 **교통여건이 우수한 단지를 선호**하며, 단지에서 도보 가능한 거리에 지하철역이 존재 하는지에 대한 여부는 지방보다 수도권에서 단지선호에 큰 요인으로 작용

- (브랜드가치) 수도권 청약률 상위단지의 33%가 도급순위 10위권 밖의 건설사가 시공한 단지로 나타났으며 이러한 단지는 택지지구 내 핵심지역에 입지하였거나 희소가치를 지닌 것으로 나타나, 건설사의 브랜드가치로 인한 가격상승에 대한 기대보다 단지특성에 따른 가치를 고려하는 것으로 나타남. 반면 지방은 대형건설사보다 중소형건설사가 주도하는 양상을 보여 지방에서 대형건설사의 의미는 미미한 것으로 봄.

〈표9〉 상위단지 및 미달단지 특성 비교

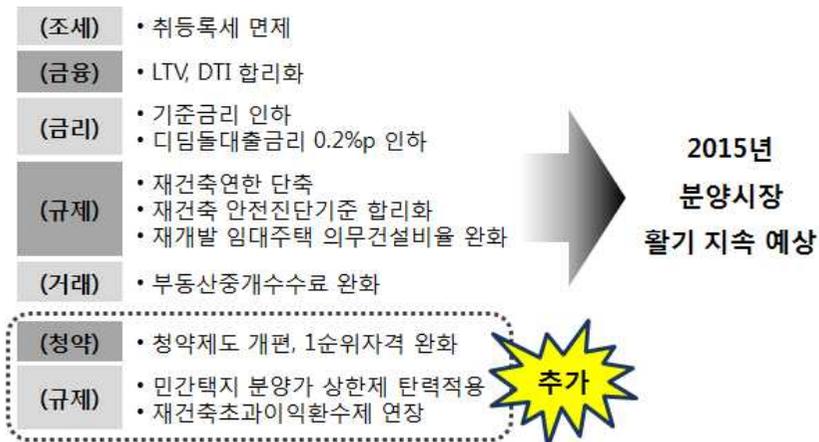
구 분	상위단지	미달단지	전체	
수도권	분양가	2056만원/3.3㎡(▲) 시세대비 분양가 115%(▼)	972만원/3.3㎡(▼) 시세대비 분양가 124%(▲)	분양가(1348만원/3.3㎡) 시세대비 분양가 122%
	지역 및 주택사업규모	①서울 강남권 재건축 ②서울과 인접한 경기남부지역 택지개발사업	①경기도 개별사업단지 ②서울과 접근성 떨어지는 택지개발사업	
	교통	도보 가능한 지하철역 有 78%	도보 가능한 지하철역 有 33%	도보가능한 지하철역 有 36%
	규모별 공급 (일반공급기준)	60㎡이하 7.8% 60~85㎡이하 27.5% 85~102㎡이하 44.9% 102~135㎡이하 19.0% 135㎡ 초과 0.9%	60㎡이하 30.0% 60~85㎡이하 66.9% 85~102㎡이하 2.4% 102~135㎡이하 0.6% 135㎡ 초과 0.0%	60㎡이하 19.7% 60~85㎡이하 59.9% 85~102㎡이하 12.3% 102~135㎡이하 5.9% 135㎡ 초과 2.1%
	브랜드가치	도급순위 10%이내 단지 67%	도급순위 10%이내 단지 44%	도급순위 10%이내 단지 62%
지방	분양가	908만원/3.3㎡(▲) 시세대비 분양가 137%(▼)	681만원/3.3㎡(▼) 시세대비 분양가 150%(▲)	분양가(786만원/3.3㎡) 시세대비 분양가 140%
	지역 및 주택사업규모	①광역시의 재건축 ②기타지방의 택지개발사업	①기타지방의 개별사업단지	
	교통	도보가능한 지하철역 有 42%	도보가능한 지하철역 有 11%	도보가능한 지하철역 有 14%
	규모별 공급 (일반공급기준)	60㎡이하 14.5% 60~85㎡이하 70.5% 85~102㎡이하 7.5% 102~135㎡이하 7.6% 135㎡ 초과 0.0%	60㎡이하 6.9% 60~85㎡이하 87.2% 85~102㎡이하 3.8% 102~135㎡이하 2.3% 135㎡ 초과 0.0%	60㎡이하 16.6% 60~85㎡이하 72.0% 85~102㎡이하 7.5% 102~135㎡이하 4.0% 135㎡ 초과 0.0%
	브랜드가치	도급순위 10%이내 단지 37%	도급순위 10%이내 단지 0%	도급순위 10%이내 단지 24%

주 : (▲)는 수도권 또는 지방 전체 평균보다 높음을, (▼)는 수도권 또는 지방 전체 평균보다 낮음을 의미

## 4. 분양시장 전망 및 시사점

- 청약제도 개편, 부동산3법 통과 등의 호재로 분양시장에 탄력을 줄 것으로 예상되면서 2015년 분양시장의 활기는 지속될 것으로 전망
- 2014년 분양시장상황을 점검한 결과, 2014년 분양시장은 양호했던 것으로 평가됨.
  - (분양실적) 10월까지 28.5만호 공급 → 전년동기대비 17.2% 증가
  - (분양권거래) 전국 26만 건 → 2006년 조사 이래 역대 최고치 기록
  - (분양가) 경기도와 전남지역을 제외한 지역에서 분양가 상승
  - (미분양) 10월말 기준 전국 4만호로 2013년말 대비 2.1만호 감소 → 수도권을 중심으로 미분양 물량이 빠르게 소진( '13년말 대비 1.3만호 감소)
  - (청약률) 전국 5.9대1 → 금융위기 이후 가장 높은 경쟁률 기록
- 2014년 분양시장의 개선은 정부가 조세, 금융, 금리, 규제 등 다양한 측면에서 주택시장 활성화를 위한 정책을 펼친 것에 기인
  - 조세측면에서 취득세가 영구 인하하였고, LTV·DTI규제가 완화(LTV 70%, DTI 60%)되었으며, 기준금리가 연내 두 차례 인하(2.5%→8월 2.25%→10월 2.0%)하면서 주택구입 여건이 개선됨.
  - 9.1대책을 통해 재정비사업이 활발하게 진행되도록 재건축 연한을 40년에서 30년으로 단축하고 안전진단 허가기준을 완화하였으며, 재개발 사업시 임대주택 의무건설비율을 5%p 완화함(세대수 기준 의무비율 수도권 20%→15%, 비수도권 17%→12%).
  - 6억원 이상의 주택을 매매할 때 부동산 중개 수수료는 0.9% 이하에서 협의하도록 하였으나, 부동산보수체계를 개선하면서 0.5%이하를 적용하기로 함.

- 추가적으로, 청약제도가 개편되고 부동산3법이 통과되면서 분양시장에 탄력을 줄 것으로 예상되면서 2015년 분양시장의 활기는 지속될 것으로 전망
  - 9.1 부동산 대책을 통해 주택청약제도가 간소화 되면서 기존에는 주택청약통장에 가입한지 2년(24회 납부)이 지나야 청약할 수 있는 자격이 주어졌지만, 2015년에는 수도권은 1년(12회 납부), 지방은 6개월(6회 납부)이 지나면 1순위 자격이 주어지게 되면서 1순위 자격자가 증가함에 따라 신규 분양시장의 청약경쟁은 가속화 될 것으로 예상
  - 또한 부동산3법이 통과됨에 따라 민간택지에 대한 분양가 상한제를 탄력적으로 적용하고, 재건축초과이익 환수제는 유예기간이 3년 연장되면서, 건설사는 아파트 분양에 적극적으로 나설 것 보이며, 특히 재개발·재건축 등 도시정비사업에 대한 사업이 활성화 될 것으로 봄.



〈그림 7〉 분양관련 시장환경 변화

■ 2015년 분양물량 총 34~35만호 전망

- 지난 12월, 「2015년 주택시장 전망」 에서 2015년 분양물량을 28만호로 전망한 바 있음.
  - 2014년 10월까지 분양물량은 28.5만호(공공 7.2만호, 민간 21.3만호)로 11~12월에 추가적으로 4만호정도가 분양되면서 연내 32만호가 분양될 것

으로 봄. 정부의 공급축소 정책유지, 지방 공급시장 축소, 아파트 중심 주택사업에서 단독·연립 등 소규모 주택사업으로의 정책지원 전환 영향을 반영하여, 2015년에는 2014년보다 감소한 약 28만호 수준을 전망한 바 있음.

- 그러나 앞서 살펴본 정책변화를 통해 건설사의 분양주택 공급 여건이 개선된바, 2014년 11월까지의 분양실적을 바탕으로 2015년 분양물량을 재산정하여 2015년 총 34~35만호를 분양할 것으로 전망(정정)
  - 2014년 11월까지 32.8만호(공공 7.6만호, 민간 25.2만호)를 분양하였고, 12월에 추가 공급을 통해 2014년 34만호(공공 8만호, 민간 26만호)를 분양한 것으로 추정됨. 2015년 공공은 분양물량 축소 등으로 2014년보다 감소할 것으로 보며, 민간은 부동산 3법 통과에 따른 효과로 2014년보다 증가하여 2015년 총 34~35만호를 분양할 것으로 전망

〈표10〉 분양물량 전망

구분	민간물량			공공물량	연간분양물량
	1~11월	12월	연간		
2013	18.4만호	0.9만호	19.3만호	10.6만호	29.9만호
2014	25.2만호	0.9만호 <sup>o</sup>	26.1만호	8만호 <sup>o</sup>	34만호 <sup>o</sup>
2015	28만호 <sup>o</sup>			6~7만호 <sup>o</sup>	34~35만호 <sup>o</sup>

주: (e)는 전망치

#### ■ 분양시장 양극화

- 2014년 가을 분양시장을 대상으로 살펴볼 때 수도권과 지방 모두 청약경쟁률이 평균 10대1을 넘는 높은 경쟁률을 보이며 신규 아파트에 대한 선호가 높았던 것으로 봄. 그러나 이는 단지간의 청약경쟁률 편차가 크게 벌어지면서 나타난 결과이며, 여전히 수도권 분양단지의 21%, 지방 분양단지의 19%가 청약률 미달 단지로 나타나 분양시장에서 청약경쟁률 양극화 현상이 확인되고 있음.
- 수도권과 지방의 청약률 상위단지와 미달단지의 특성을 살펴볼 때, 수도권에서는 가격경쟁력, 입지, 주택사업규모, 교통환경이 단지 선호에

영향을 미친 것으로 판단되며, 지방에서는 가격경쟁력, 입지, 주택사업 규모가 단지 선호에 영향을 미친 것으로 봄. 반면 수도권과 지방에서 모두 소형평형 구성 비율과 건설사의 도급순위는 크게 중요하지 않은 것으로 나타남.

- 특히, 공공택지의 택지개발사업 단지의 인기는 더욱 상승할 것으로 봄.
  - 정부는 택지개발촉진법을 폐지하여 도시외곽지역의 신규 대규모 택지개발을 억제하고, 2017년까지 한시적으로 LH의 대규모 공공택지 지정을 중단한다고 밝힘(9.1대책).
  - 대규모 택지개발사업을 통해 계획적으로 개발된 단지는 향후 기반시설 및 입지여건 향상이 기대되며, 공공택지는 여전히 분양가 상한제 적용을 받아 가격경쟁력 또한 갖출 것으로 보아 택지개발사업 단지의 인기는 더욱 상승할 것으로 예상
- 도심에 위치하여 우수한 입지 여건을 갖춘 재개발·재건축 사업 역시 수요자들의 선호도가 높을 것으로 봄.
  - 다만, 선호단지 특성분석에서 시세대비 분양가 비율이 낮아 가격경쟁력이 높은 단지를 선호한다고 조사됨. 따라서 재개발·재건축 사업 단지에서 분양가 상한제 적용을 받지 않게 되면서 분양가를 주변 시세대비 과도하게 높게 책정한다면 청약률에 변수로 작용할 가능성이 있음.

#### ■ 건설사, 소비자 선호특성을 고려한 공급계획 수립 필요

- ① 분양시장 분위기에 편승한 과도한 분양계획물량의 점검 필요
  - 공급자는 2015년에 분양물량을 많이 공급할 계획인 것으로 조사됨<sup>7)</sup>. 하지만 단지별 청약경쟁률 양극화가 나타나고 있기 때문에 분양시장의 활기에 편승하여 과도하게 분양물량을 공급한다면 미분양 사태가 발생할 가능성이 있으므로 2015년 분양계획물량에 대한 점검이 필요함.
- ② 분양가상한제 폐지로 인한 분양가 상승 여력이 존재하나 주의가 필요

7) R114 자료에 따르면 민간건설업체를 대상으로 조사한 2015년 분양계획물량(민간)은 30.6만호에 달함.

- 분양가상한제가 사실상 폐지되면서 건설사는 시장 흐름을 기회로 분양가를 높여가며 사업을 진행할 가능성이 있음. 그러나 소비자는 가격경쟁력을 중요하게 고려하는 것으로 조사됨. 따라서 공급계획물량이 많아진 상황에서 시세대비 분양가 수준이 높아진다면 다시 미분양 단지가 속출할 수 있으므로 분양가 산정에 주의가 필요
- ③ 소비자가 선호하는 입지에서 합리적인 가격으로 공급한다면 증견건설업체도 경쟁력 충분
  - 최근에는 브랜드 가치에 대한 기대감보다 입지나 가격, 단지특성에 대한 요인이 선호에 중요한 요인으로 작용하면서, 증견건설업체도 좋은 입지에서 합리적인 분양가로 공급한다면 충분한 경쟁력이 있을 것으로 봄.
- ④ 정부의 택지공급 중단에 따른 택지확보 경쟁이 치열해 질 것으로 예상되나 택지매입에 신중
  - 정부가 택지공급을 중단하겠다고 발표하면서 택지를 확보하려는 사업자들의 치열한 경쟁이 예상되며 이로 인해 부지 매입 가격이 높아지면 분양가는 상승하게 될 것으로 예상됨. 그러나 수요자들은 가격경쟁력을 중요하게 생각하는 것으로 나타나 분양가를 높게 책정한다면 결국 미분양의 우려가 높아질 수 있어 택지매입 선택시 신중할 필요가 있음.
  - 특히 서울과의 접근성이 떨어지는 택지지구 또는 최근 공급물량이 많았던 지방의 택지지구인 경우 택지매입 시 충분한 수익성 검토가 필요
- ⑤ 소비자 선호가 낮은 지역의 기보유택지의 경우, 임대사업으로의 포트폴리오 구성 점검이 필요
  - 정부는 「2015년 업무보고(1.13)」를 통해 기업형 주택임대사업을 육성하고자 규제개선, 택지, 세제, 자금 등 충분한 인센티브를 제공할 것이라고 밝힘. 따라서 선호도가 낮은 지역에 기보유한 택지의 경우 분양 위주로 공급하기보다 임대사업으로의 포트폴리오 구성에 대해 점검해볼 필요가 있음.

## REFERENCE

### 참고 문헌

- 성현진(2014.6), 공동주택 청약경쟁률과 주택가격 변화의 관계에 관한 연구, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위논문
- 손은경(2014.10), 아파트 분양시장 동향 및 전망, KB금융지주경영연구소, KB 지식 비타민, 2014-82호
- 손재영(2004.12), 아파트 청약경쟁률 결정모형과 그 응용, 국토연구 제47권:pp.201~214
- 오동훈, 강민철(2002.12), 서울시 동시분양아파트 청약경쟁률 결정요인에 관한 실증연구, 도시행정학보 제15집 제3호:pp1~20
- 이민석(2012.2), 수도권 청약률 결정요인 분석, 한양대학교 대학원 석사학위논문
- 국토교통부 주택정책과, 월별 주택건설공급동향 보도자료
- 국토교통통계누리, <https://stat.molit.go.kr>
- 한국감정원 부동산통계정보시스템, [www.r-one.co.kr](http://www.r-one.co.kr)