



2015년 하반기 분양시장 특징

2015.06

부동산114(주) 리서치센터장 함영진

목차

I. 정부 정책과 분양시장 동향	02
II. 분양시장 전망과 청약 Hot Place	09



I. 정부정책과 분양시장 동향



청약열기 도화선 된 정부대책 어떤 내용을 담고 있나?

➤ 2014년 재건축 허용 연한 완화, 청약제도 간소화, 택촉법 폐지, 공급방식 개편 등 부동산 부양책 총 망라

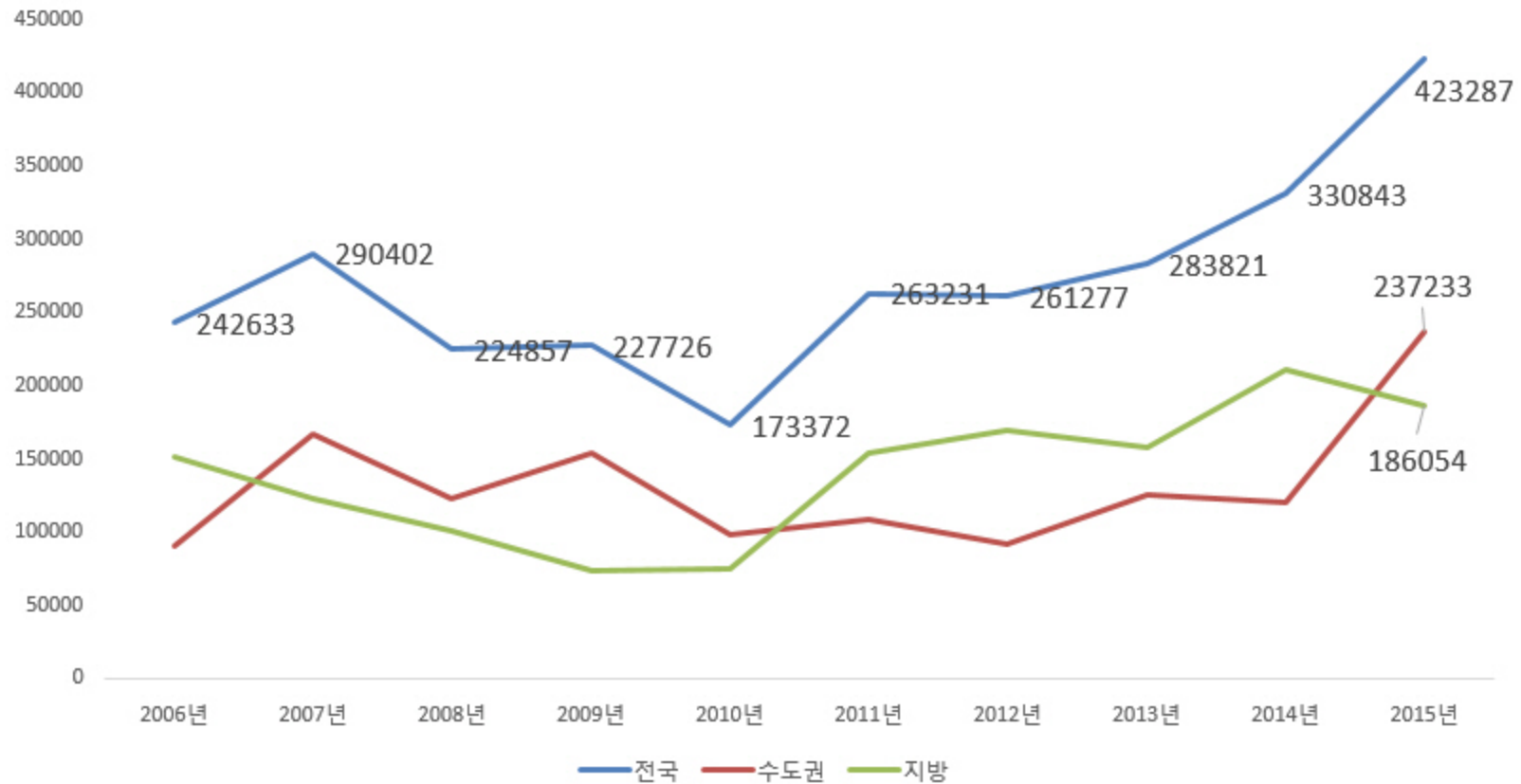
[2014년 부동산 관련 주요 대책 내용]

대책명	구분	내용	효과
7.24 경제정책방향	LTV, DTI 대출규제 완화	LTV(70%), DTI(60%) 일괄 상향 조정	6억 초과 아파트 많은 강남, 서초, 송파 등 강남권 수혜
8월과 10월 금통위 본회의	기준금리 0.5%p 인하	'14년 2차례 조정 (2.5% → 2.25% → 2%)	이자부담 감소, 심리효과 개선 등
9.1 부동산 대책	재건축 연한규제 완화	재건축 연한 최장 40→30년으로 완화	'87~'91년 준공된 양천구, 노원구 등 아파트 수혜
	수도권 청약1~2순위 통합 및 기간단축	1~2순위 청약자격을 1순위로 통합, 2년 → 1년으로 기간 단축	'15년 3월 수도권 청약가입자 10명 중 7명은 1순위, 청약경쟁률 상승
	민영주택 85㎡이하 가점제 지자체 자율운영 전환	85㎡이하 민영주택 40% 이내에서 자율 운영	
	수도권 GB해제 공공택지내 전매제한기간 완화	전매제한(2~8년→1~6년), 거주 의무(1~5년→0~3년) 완화	세곡·내곡 등 보금자리지구 수혜
	택지개발촉진법 폐지	택지개발촉진법을 폐지, '17년까지(3년간) LH의 공공택지 지정 중단	장기적으로 공공택지 희소성 부각, 주택수요 외곽 → 도심 회귀
10.30 전월세 대책	단기 임대주택 공급확대 및 준공공임대주택 활성화	매입, 전세 잔여물량 1.4만호 '14년내 조기 공급, 다세대, 연립주택 등 모듈러 공급 확대, 준공공임대주택 임대 의무기간 단축 (10→8년) 및 LH매입확약, 취준생 월세대출 등	전세가격 안정보다는 서민위주의 월세 부담 경감에 정책 집중, 근본적 임대주택 공급확대엔 한계
12.29 부동산3법 통과	분양가상한제 재건축초과이익환수 재건축조합원 다주택 분양	민간택지 분양가상한제 탄력운영, 재건축 초과이익 2017년까지 3년 부과 유예, 재건축 조합원 보유주택수 내에서 최대 3주택까지 허용	강남권 재건축 시장 기대감 상승 및 도심 역세권 민간택지 청약 경쟁률 개선 수혜

신규 분양시장 공급 증가세

- 주택 인허가 및 착공, 아파트 분양 실적 등의 공급 지표 일제히 개선
- 청약제도 간소화와 민간부문 분양가상한제 폐지로 분양시장 수요자 선호 상승('15년 약 42만호 공급예정)
- 청약수요 공급과잉 부담 커진 지방 대신 수도권 분양시장으로 이전 가능성 ↑

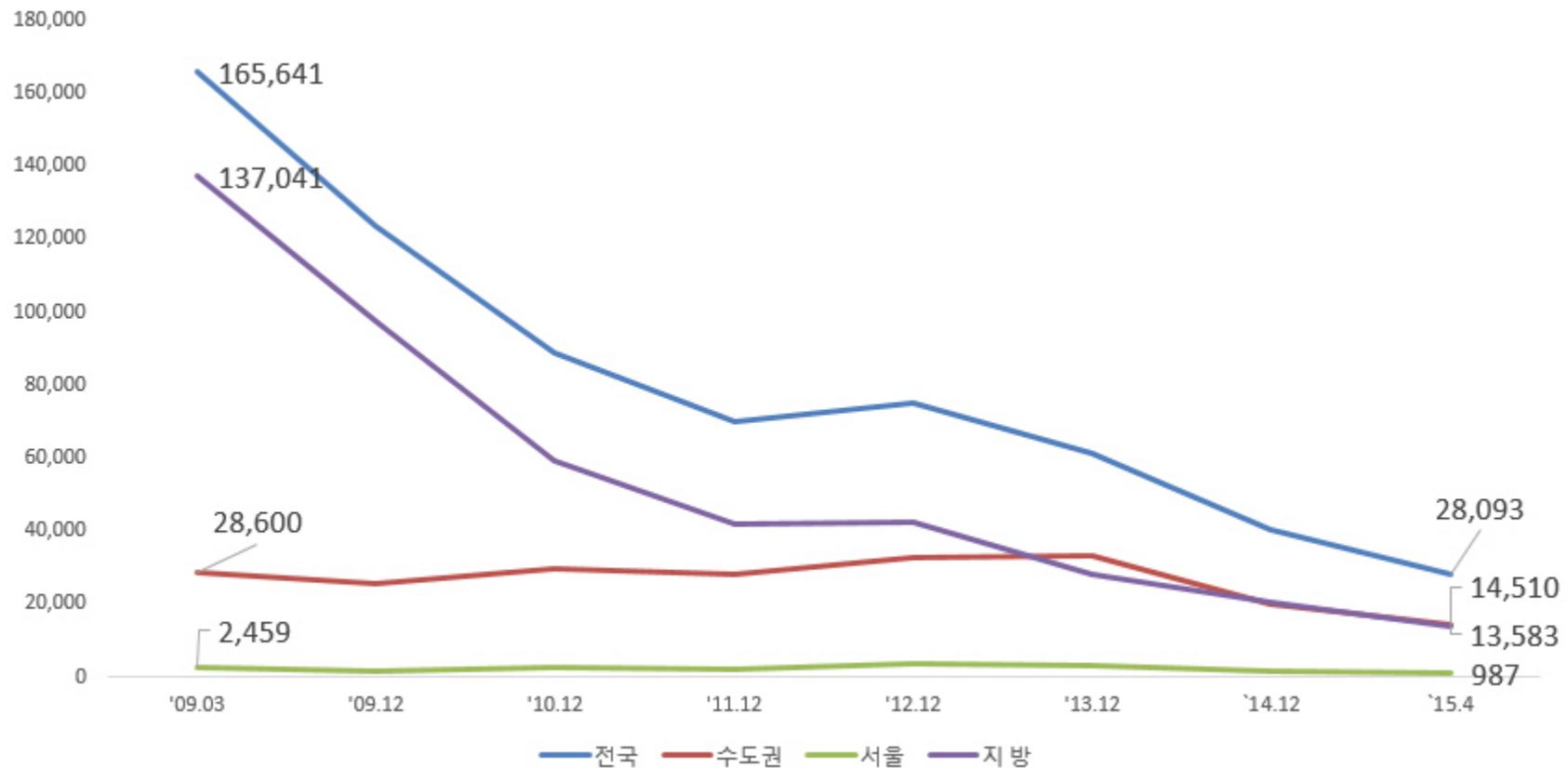
[연도별 아파트 분양실적 추이 (호)]



미분양 재고 최저치

- 전국 미분양 주택 2만8,093호로 감소세
- 수도권은 2014년부터 감소세로 돌아서 '15년 4월 기준 1만4,510호 기록
- 서울은 1천호아래로 급감한 987호 기록하며 분양시장 재고 부담에서 자유로운 상황

[연도별 미분양 추이 (호)]



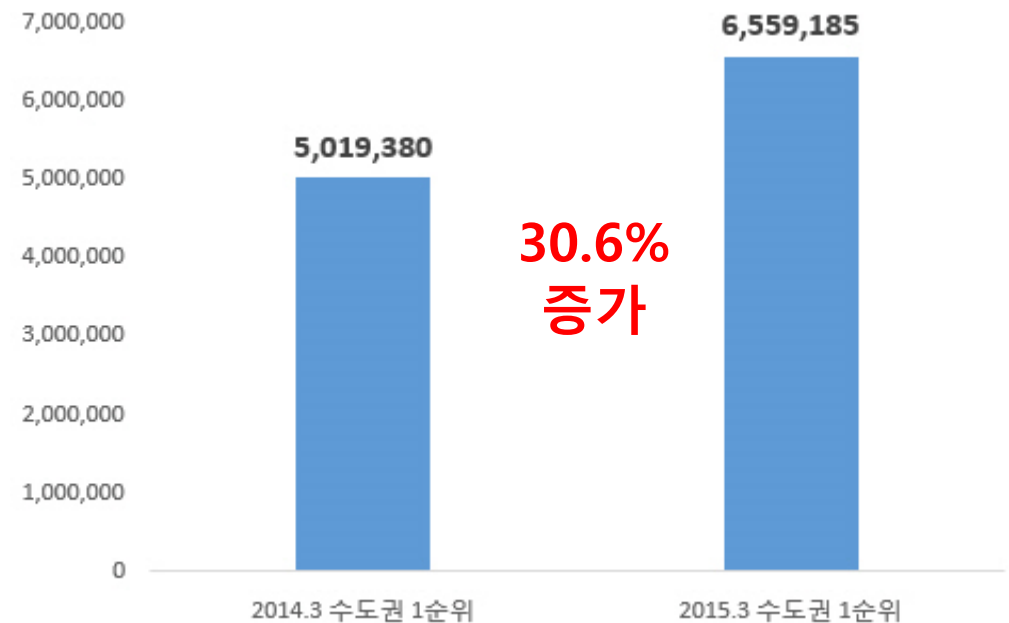
청약제도 간소화로 수도권 분양시장 훈풍

- '15년 2월 28일 수도권 청약통장 1순위 가입자 24개월에서 12개월로 단축
- 수도권 청약통장 가입자 10명중 7명은 1순위
- 분양권전매 시장 차익 가수요 발현 우려

[청약 순위제도 변화]

국민주택등 : 종 전 (13단계)			개 선 (3단계)	
1순위 ↓ 6순차	⇒	2순위 ↓ 6순차	⇒	3순위 (추첨)
민영주택(85㎡이하) : 종 전 (5단계)			(85㎡이하) : 개 선 (3단계)	
1순위 ↓ 가점 40% 추첨 60%	⇒	2순위 ↓ 가점 40% 추첨 60%	⇒	3순위 (추첨)
순위	종전	개선		
1순위	2년 이상 가입자 * 지방 6개월	1년 이상 가입자 * 지방은 6개월		
2순위	6개월 이상 가입자	당해 청약가능지역 거주자		
3순위	당해 청약가능지역 거주자			

[수도권 청약통장 1순위 변화 (구좌)]

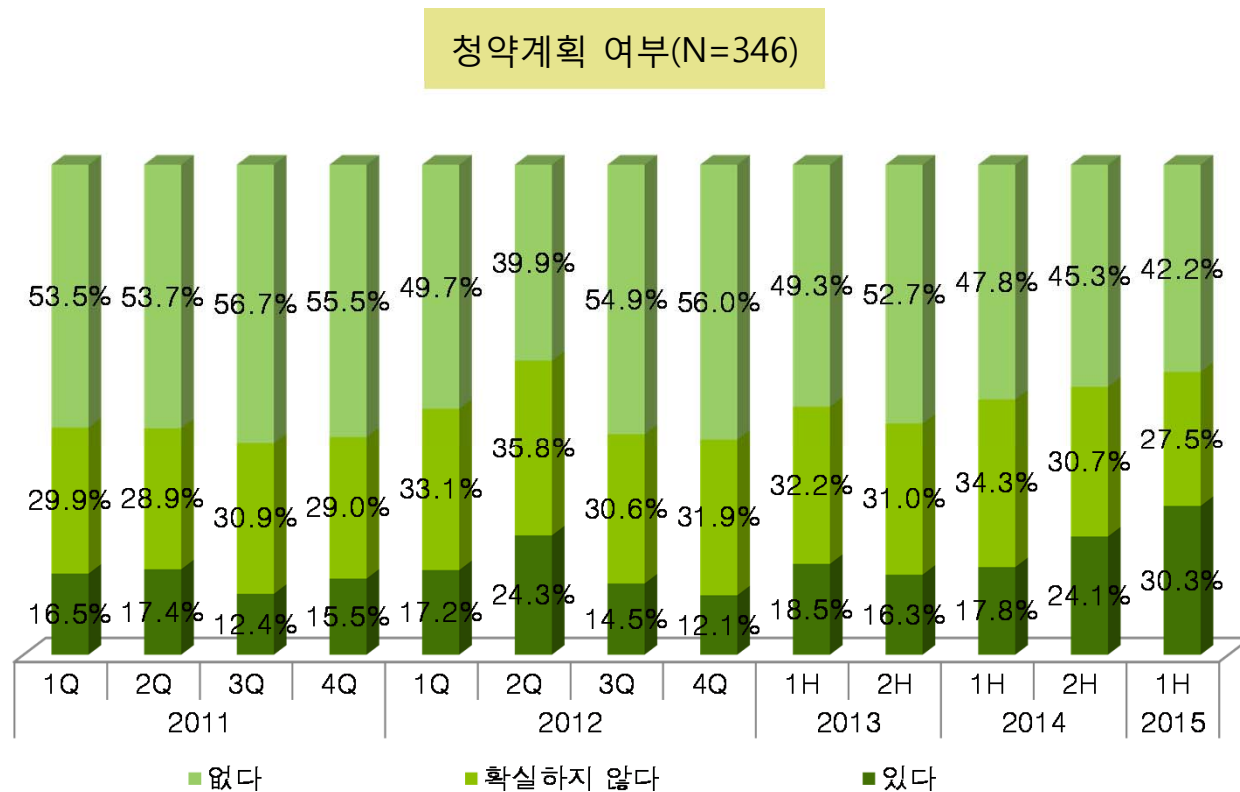


수도권 청약대기수요 증가추세

➤ 향후 6개월내 청약계획이 있습니까?

‘청약계획 있다’ 30.3%, 2009년 4분기 이후 가장 높은 수준

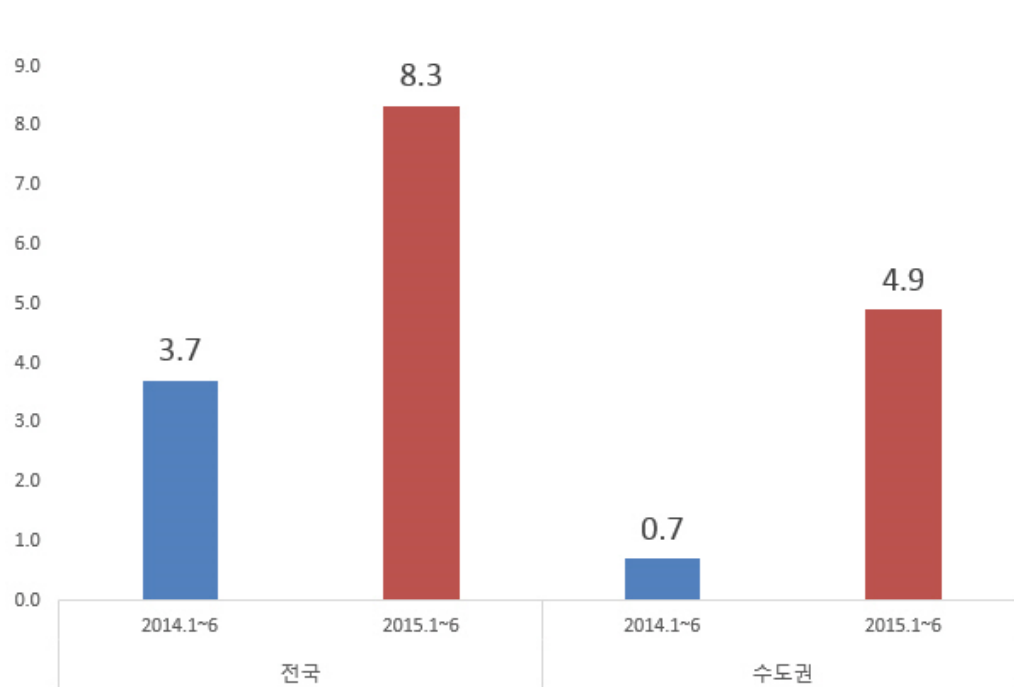
‘수도권 분양시장 활성화 영향, 2015년 청약경쟁률 고공행진中’



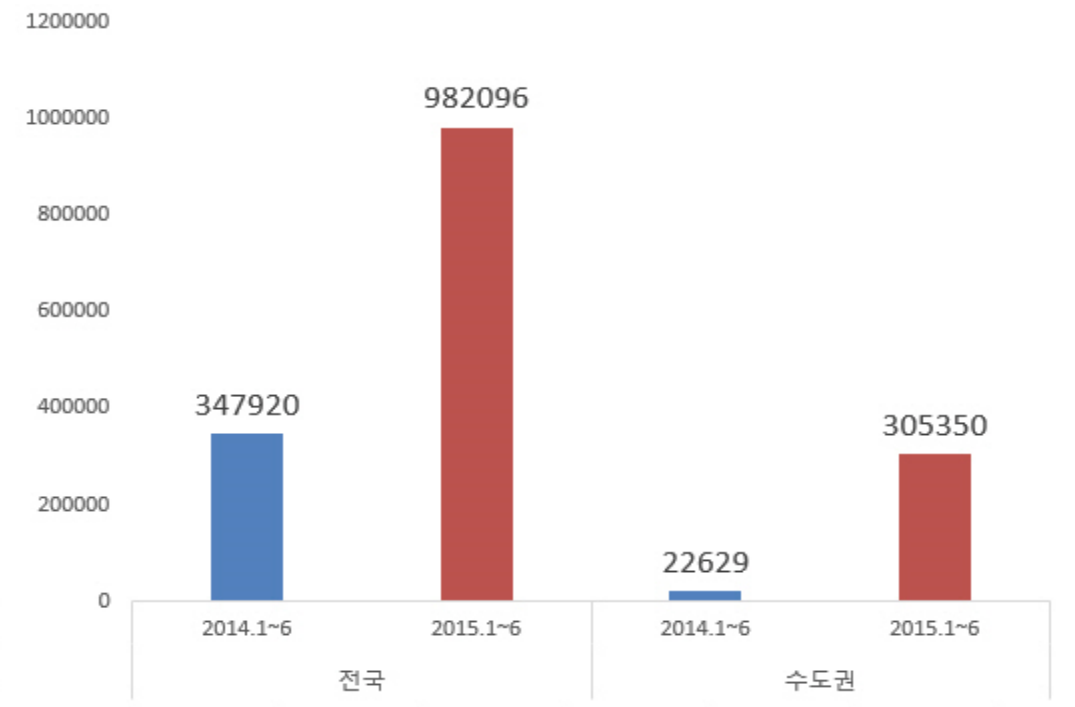
점차 치열해지는 청약경쟁

- `15년 6월 현재 전국 1순위 총 청약자 98만명 기록, 지난해 동기보다 2.8배 순증
- `15년 6월 현재 수도권 청약경쟁률 4.9 대 1 로, 지난해 동기보다 7배 경쟁률 증가
- 수도권 총 청약자는 약 30만명으로 지난해 동기보다 13배 순증

[`14년 1~6월 VS `15년 1~6월 1순위 청약경쟁률]



[`14년 1~6월 VS `15년 1~6월 1순위 총청약자 변화 (%)]



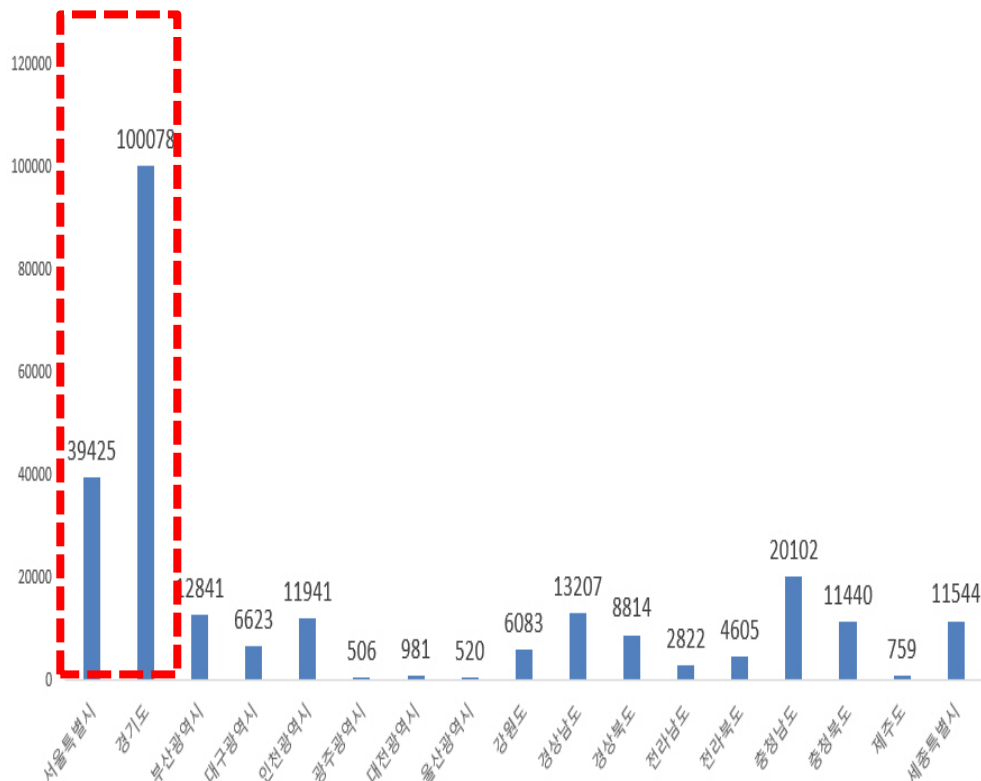
Ⅱ. 분양시장 전망과 청약 Hot Place



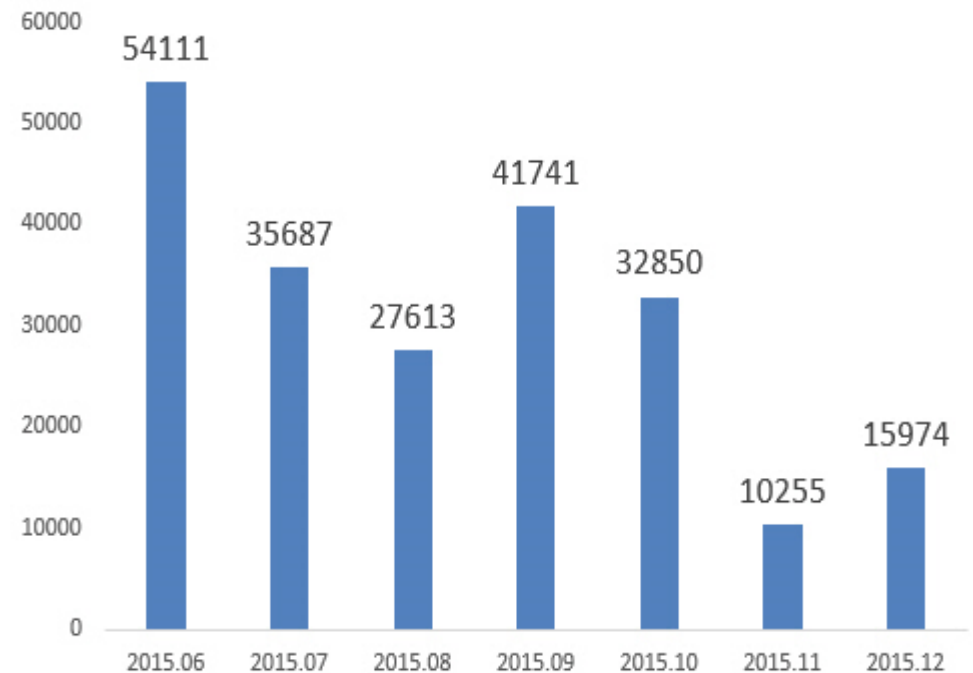
'15년 하반기 분양(공급)시장의 중심은 수도권

- '15년 6월 현재 하반기 아파트 공급예정 25만호, 이중 수도권이 60%로 공급 집중
- '15년 6월(여름 비수기 진입 전), 9월~10월(가을 성수기) 공급계획 집중

['15년 하반기 지자체별 아파트 공급계획 (호)]



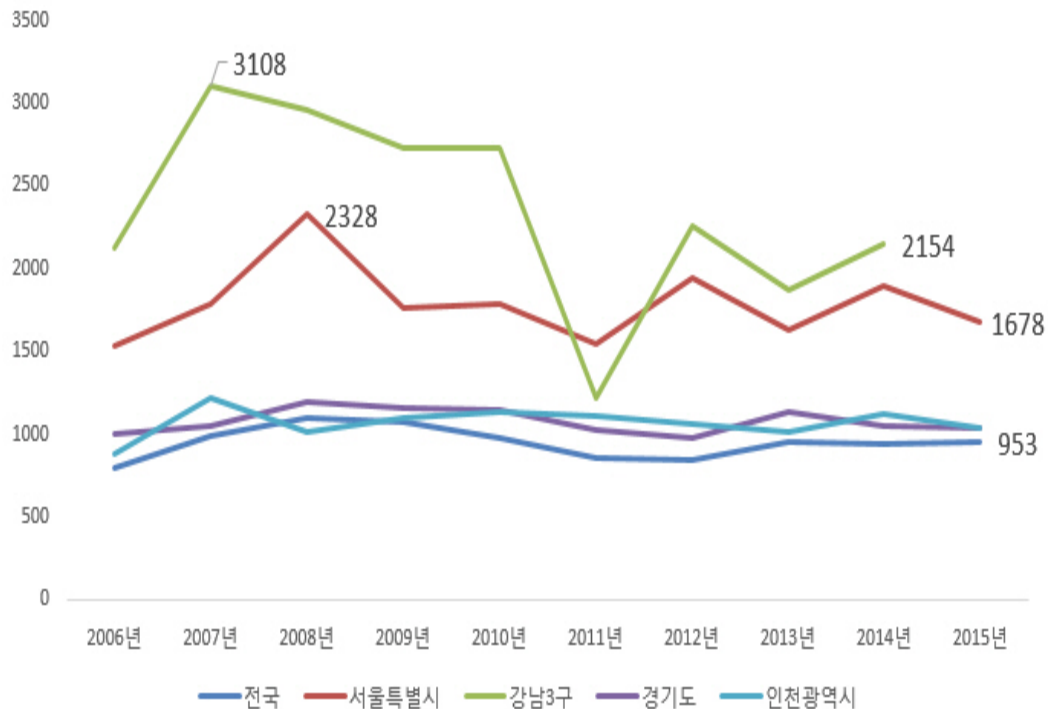
['15년 하반기 월별 아파트 공급계획 (호)]



서울 분양가 인상 전망

- `15년 4월 민간부문 분양가상한제 폐지로 택지구득난 있는 서울지역은 분양가 상승 가능성 농후
- `15년 하반기 서울 아파트 공급은 강남권과 도심권을 중심으로 정비사업 일반분양이 주류를 이룰 전망
- 메르스 여파와 여름 분양비수기 여파로 공급시장 다소 주춤할 수 있으나 가을 성수기 재점화될 가능성 큼

[전국 아파트 분양가 연도별 추이 (3.3 m² 당, 만원)]



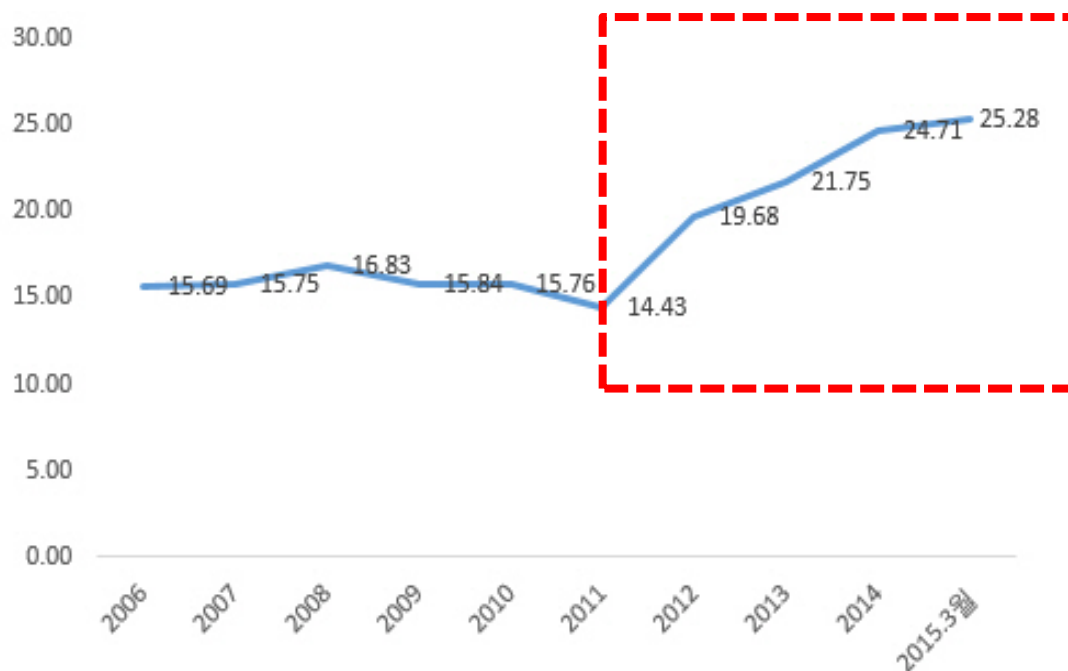
[서울시 자치구별 `15년 하반기 아파트 공급예정]

	아파트 공급 총세대수	정비사업 공급 (일반분양)	비율(%)
서울특별시	39425	11405	29
구로구			
강서구	1845	0	0
노원구	440	168	38
서초구	2545	674	26
광진구	854	507	59
서대문구	1754	566	32
은평구	4082	1922	47
동작구	1730	811	47
종랑구			
마포구	1426	687	48
강남구	427	120	28
중구	199	112	56
강동구	687	250	36
용산구	595	334	56
동대문구	3845	2046	53
종로구	573	211	37
성동구	5659	970	17
송파구	9510	1635	17
영등포구	162	65	40
성북구	2532	327	13
양천구	560	0	0

분양권 전매 거래량 증가추세 - 가수요 우려

- '15년 3월 전국 주택 거래량 중 분양권 거래비중 25.28%, 서울은 14.96%
- 대구(42.1%)와 부산(36.4%)은 분양권 거래비중 약 30~40%대로 가수요 팽배
- 청약규제 완화로 분양관심 높아진 수도권도 분양권 거래비중 커질 듯

[전국 주택 거래량 중 분양권 거래 비중 추이 (%)]



[서울 주택 거래량 중 분양권 거래 비중 추이 (%)]



Source : 온나라 (분양권전매 거래량에는 검인건수와 분양권전매 신고건수가 중복돼 있음)

전매제한 기간 등 청약주의점

[분양권 전매제한, 분양가상한제 적용 지역]

Q1. 수도권 1순위 기준이 어떻게 완화되나?

수도권 1순위 가입조건이 2년에서 1년으로 단축됨. 2015년 3월 기준으로 수도권 거주자 중 2014년 3월 이전에 청약통장에 가입했다면 모두 청약 1순위가 됨.

Q2. 청약통장 변경과 면적을 상향하는데 기준이 변경되었나?

청약제도가 변경되기 전에 청약통장 가입 2년 후에 주택 규모를 변경할 수 있고, 주택 규모 상향은 추가로 3개월이 지나야 청약이 가능했음. 바뀐 청약제도는 청약규모를 상향해서 변경할 경우에 예치금을 추가 납입한 즉시 가능할 수 있고, 예치금 이하의 주택은 자유롭게 청약이 가능함. 주의할 점은 면적을 변경할 경우에는 입주자모집공고일 전일까지 변경해야 변경된 면적으로 청약이 가능함.

Q3. 청약가점제, 유주택자 감점제도 폐지는 무엇인가?

청약가점제에서 무주택기간 점수 0점을 이미 받는 유주택자 중 본인과 세대원 중 2주택 이상의 주택을 소유한 경우 이중으로 감점을 받았음. 특히 유주택 부모를 두었다는 이유로 주택 청약자의 주택 마련을 제약하는 것은 과도한 규제라는 측면 때문에 감점 항목을 폐지했음. 독립이 필요한 세대들에게 청약의 문턱이 낮아짐.

Q4. 소형 저가주택 1주택자도 무주택자에 속하나?

소형저가 1주택자의 무주택 인정 기준은 기존의 전용 60㎡이하, 공시가격 7천만원 이하에서 면적은 변경되지 않고, 공시가격 금액을 높였습니다. 수도권은 공시가격 1억3천만원, 지방은 8천만원 임. 무주택자로 인정되는 소형저가 1주택 보유자는 전용 85㎡이하 민영주택 가점제 40% 물량에서 무주택 점수를 챙길 수 있음.

Q5. 주택청약종합저축 가입자, 최초주택면적등록은 무엇인가?

청약예금과 부금통장 보유자는 통장을 가입할 때 분양 받을 면적과 금액을 결정하지만 주택청약종합저축 가입자는 아파트 청약을 신청할 때 결정함. 따라서 원하는 아파트에 청약하기 전에 가입한 은행이나 APT2you 홈페이지에서 주택면적 등록절차를 진행해야 함. 주의할 점은 주택면적을 등록할 때 입주자모집공고일 현재 주민등록등본상의 주소지를 선택해야 함

Q6. 중복당첨 되면 어떻게 되나?

당첨자 발표 날짜가 동일한 사업장에서 모두 당첨되면 결과는 무효가 됨. 아파트 청약을 하기 전에 당첨자 발표 날짜가 동일한지를 확인하고 청약통장을 사용해야 함.

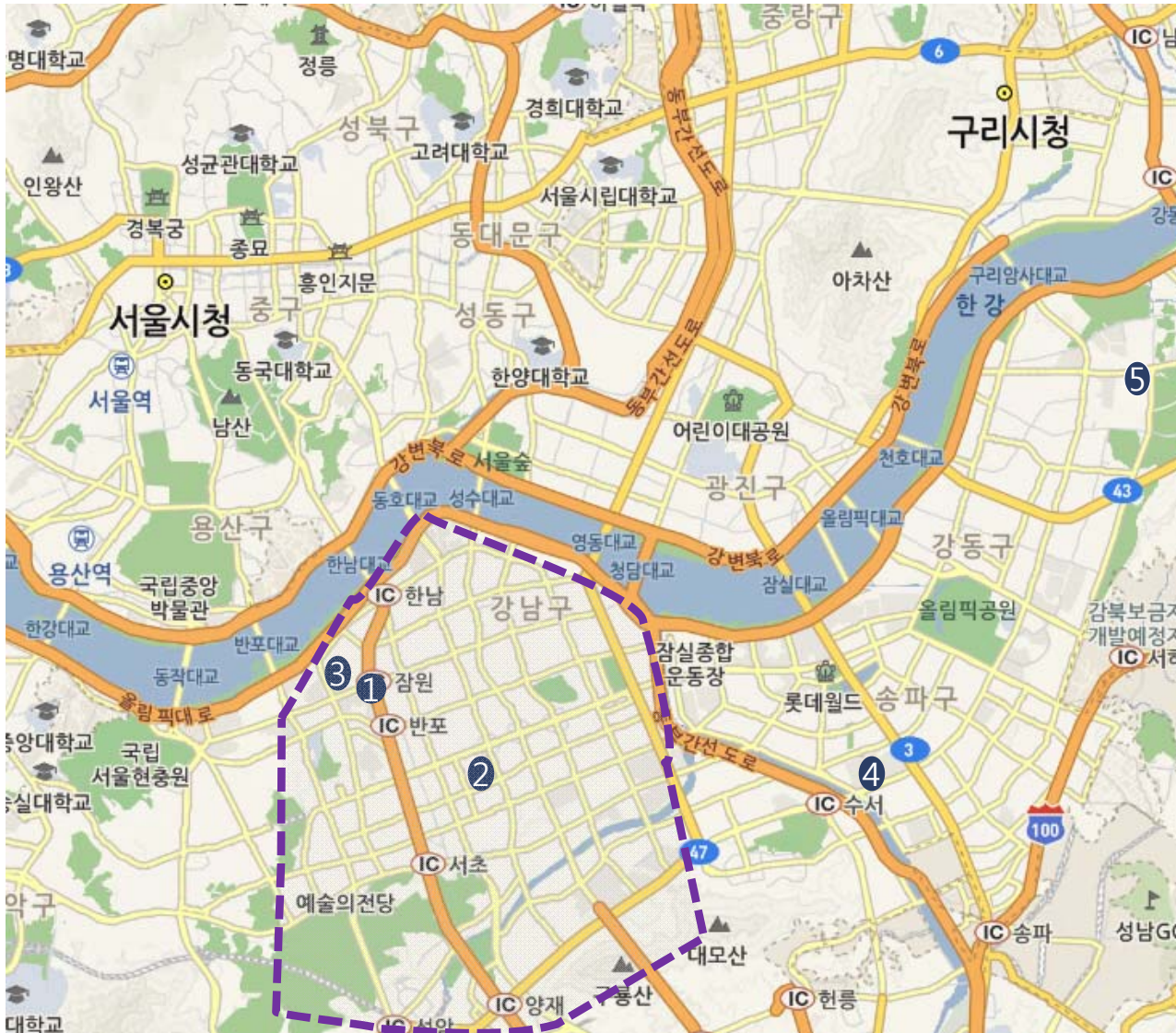
[지역별 분양권 전매제한 기간]

구 분		현 행		개 선
수도권	GB해제 공공택지 (85㎡ 이하)	인근시세 70% 미만	공공주택 6년 민영주택 3년	변경없음
		인근시세 70~85%미만	공공주택 5년 민영주택 2년	변경없음
		85~100%미만	공공주택 4년 민영주택 1년	변경없음
		100% 이상	공공주택 3년 민영주택 1년	변경없음
	위의 주택을 제외한 주택	공공택지	1년	변경없음
		민간택지	6개월	변경없음
지 방	공공택지		1년	변경없음
	민간택지		-	변경없음

'15년 하반기 분양시장 전망

- 1 청약제도 개편, 저금리로 인한 유동성 확대 등 분양시장 우호적 환경 마련
- 2 지방 공급 과잉 현실화? 수도권으로 청약열기 점차 이전
- 3 공공의 공급역할 축소 < 민간 주도로 공급 재편
- 4 지역(공간시장)별, 면적별, 분양가 수준에 따른 청약률 양극화 여전
- 5 현명한 소비자 사전 대응은 필수
 - 가계부채, 고분양가, 공급과잉, 청약가수요 문제 등 분양시장 장기 호황 미지수

2015년 하반기 주요 청약지- ① 서울 강남 재건축 5선



No.	아파트명	총세대수 (일반분양)
①	삼호가든4차재건축(12월) ♣	751(334)
②	서초우성2차재건축(9월) ♣	593(147)
③	잠원 반포한양재건축(10월) ♣	606(152)
④	가락시영재건축(8월) ♣	9,510(1,635)
⑤	고덕4단지재건축(8월) ♣	687(250)

(주1) "♣" = 재건축

(주2) 2015.6 조사 기준

분양계획은 건설사 사정이나 조사 시점에 따라 달라질 수 있음

2015년 하반기 주요 청약지- ② 위례신도시

- '15년 하반기 성남시 수정구 창곡동에서 보미종건(131호, 7월) 분양예정
- 기 공급부지 높은 청약경쟁률, 시세차익에 대한 기대심리, 공급희소성 부각



▶ 2015년 분양 예정 현황

단지명	총 세대수	분양 시기	권역	비고
위례 C2-1 B/L	131	7월	성남시	주상 복합
총 세대수	131			

⇒ 위례신도시 북측에 위치한 특수전사령부와 기무부대의 이전지연으로 종전 분양물량 2017년 이후로 연기되며 희소성 부각

2015년 하반기 주요 청약지- ③ 광교신도시



No.	아파트명	면적 (총세대수)
1	e편한세상 테라스광교(B3,B4)	84~164m ² (576)
2	광교 더샵(C4)	84~91m ² (686)
3	광교 아이파크(C3)	84~90m ² (958)
4	광교파크자이 더테라스(B1)	84~115m ² (268)

(주1) 2015.6 조사 기준

분양계획은 건설사 사정이나 조사 시점에 따라 달라질 수 있음

2015년 주요 청약지- 서울 및 수도권 택지

시도	구시군	읍면동	아파트	분양면적	총세대수	분양년월
서울특별시	송파구	가락동	가락시영재건축	59~198	9510	2015.08
서울특별시	성북구	길음동	길음2래미안	82~112	2532	2015.09
서울특별시	성동구	옥수동	e편한세상옥수(옥수제13구역)		1976	2015.07
서울특별시	성동구	금호동1가	e편한세상선릉포레(금호제15구역)	79~152	1330	2015.09
서울특별시	은평구	녹번동	녹번제1구역2지구래미안	82~112	1305	2015.11
서울특별시	서대문구	북아현동	북아현힐스테이트	49~158	1226	2015.12
서울특별시	은평구	수색동	롯데캐슬(수색4구역)		1076	2015.10
서울특별시	성동구	행당동	서울숲파크자이		1034	2015.10
서울특별시	동대문구	답십리동	답십리제18구역래미안	49~148	1009	2015.09
서울특별시	마포구	염리동	염리나구역재개발		927	2015.09
서울특별시	동대문구	휘경동	휘경2구역재개발		900	2015.10
서울특별시	광진구	구의동	래미안(구의1주택재건축)	82~171	854	2015.08
서울특별시	동대문구	답십리동	답십리14구역		802	2015.12
서울특별시	은평구	녹번동	녹번1-1		775	2015.12
서울특별시	서초구	반포동	삼호가든4차		751	2015.12
서울특별시	성동구	하왕십리동	왕십리자이	59~112	713	2015.06
서울특별시	강동구	상일동	고덕4단지아이파크		687	2015.08
서울특별시	동작구	사당동	고당1래미안	82~155	659	2015.10
서울특별시	동대문구	답십리동	힐스테이트정계		650	2015.09
서울특별시	서초구	잠원동	반포한양자이		606	2015.10
서울특별시	성동구	금호동4가	힐스테이트(금호제20구역)		606	2015.07
서울특별시	서초구	잠원동	한신5차재건축대림		595	2015.10
서울특별시	서초구	서초동	서초우성2차재건축	112~161	593	2015.09
서울특별시	은평구	진관동	은평뉴타운3-14BL	82.64	554	2015.06
서울특별시	동작구	흑석동	흑석8		545	2015.10
서울특별시	서대문구	홍은동	홍은14구역		494	2015.12
서울특별시	동대문구	전농동	전농11구역롯데캐슬		484	2015
서울특별시	용산구	효창동	롯데캐슬(효창5구역)	79~145	396	2015.10
서울특별시	종로구	사직동	롯데캐슬(사직2구역)		378	2015
서울특별시	마포구	망원동	망원1구역주택재건축정비사업		375	2015.09
서울특별시	은평구	진관동	은평A11주상복합		372	2015.08
서울특별시	동작구	동작동	동작1주택재건축사업		366	2015
서울특별시	노원구	월계동	녹천역두산위브	82.64	326	2015.06
서울특별시	강서구	마곡동	마곡8단지(공공분양)	82~112	266	2015.08
서울특별시	강남구	대치동	대치국제SK뷰(가칭)	82.64	240	2015.06
서울특별시	중구	만리동1가	중구만리동한라		199	2015.10
서울특별시	용산구	효창동	효창4구역	84~141	199	2015.10

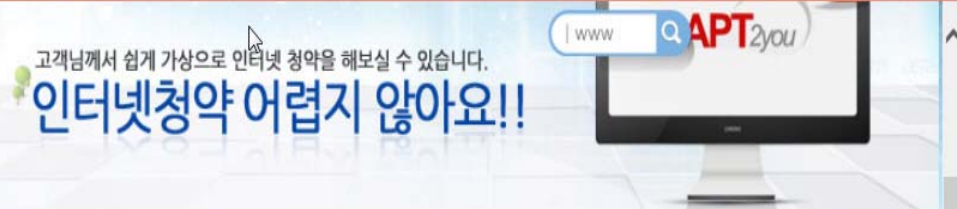
시도	구시군	읍면동	아파트	분양면적	총세대수	분양년월
서울특별시	종로구	무악동	롯데캐슬무악2구역		195	2015.09
서울특별시	영등포구	당산동4가	당산브라운스톤	79~109	162	2015.08
서울특별시	양천구	신정동	신정4보금자리지구(공공분양)	99~112	140	2015.09
서울특별시	마포구	공덕동	공덕더샵	112.39	124	2015.06
서울특별시	강남구	청담동	청담진흥빌라주택재건축	112~297	114	2015.11
서울특별시	강서구	마곡동	마곡11단지(공공분양)	82~112	102	2015.08
서울특별시	강서구	마곡동	마곡12단지(공공분양)	82~112	94	2015.08
서울특별시	강서구	마곡동	마곡10-1단지(공공분양)	112.39	58	2015.08
경기도	수원시영통구	이의동	광교중흥S클래스(C2)		2231	2015.07
경기도	화성시	동탄면	화성동탄2(A45)		1526	2015.10
경기도	광명시	일직동	광명역세권택지개발사업지구북한단지		1500	2015.10
경기도	화성시	동탄면	화성동탄2신도시린스트라우스2차(C17)	122~142	1298	2015.11
경기도	구리시	갈매동	구리갈매아이파크		1196	2015.07
경기도	화성시	동탄면	동탄2신도시금강펜테리움센트럴파크IV(A46)	89~109	1195	2015.10
경기도	용인시처인구	남사면	용인남사대림(1차)		1020	2015.12
경기도	화성시	반송동	화성동탄A3상록아파트	82~112	1005	2015
경기도	수원시영통구	원천동	광교아이파크(C3)		958	2015.06
경기도	구리시	갈매동	구리갈매푸르지오(C1)	112.39	921	2015.06
경기도	화성시	동탄면	동탄신도시동원로알듀크1차(A43)		767	2015
경기도	하남시	망월동	하남미사신안인스빌(32BL)		735	2015.10
경기도	수원시영통구	이의동	광교더샵(C4)		686	2015.06
경기도	하남시	망월동	하남미사보금자리(A20)	81~115	655	2015.10
경기도	화성시	동탄면	동탄2신도시제일풍경재(A96)		600	2015.10
경기도	하남시	망월동	하남미사대원칸타빌(A3)		550	2015.09
경기도	화성시	반월동	동탄신도시동원로알듀크2차(A103BL)		438	2015
경기도	화성시	동탄면	동탄중흥S-클래스(A35)		436	2015.10
경기도	부천시원미구	상동	상동스카이뷰자이	112.39	405	2015.06
경기도	구리시	갈매동	구리갈매보금자리B-3단지	99~112	382	2015.09
경기도	수원시영통구	이의동	광교파크자이더테라스(B1)		268	2015.07
경기도	화성시	동탄면	동탄2신도시금강펜테리움(A19)	112~128	252	2015.07
경기도	성남시수정구	창곡동	위례신도시보미(C2-1)	112.39	131	2015.07
경기도	광명시	소하동	광명소하지구골드클래스		87	2015.07
인천광역시	연수구	송도동	송도더샵센트럴시티(RM2)	82.64	2610	2015.07
인천광역시	연수구	송도동	송도F20-1,F25-1BL포스코더샵		1020	2015.10
인천광역시	서구	경서동	청라IC대광로제비앙	112.39	720	2015.06
인천광역시	연수구	송도동	송도E5주상복합		386	2015

(주1) 2015.6 조사 기준

분양계획은 건설사 사정이나 조사 시점에 따라 달라질 수 있음

인터넷 모의청약 연습

인터넷청약 가상체험 (본 화면은 청약가점제에 따른 가상 청약연습 화면입니다)



청약가점제란

청약가점제는 무주택기간, 부양가족수 및 청약통장 가입기간을 점수화하여 가점점수가 높은 청약자에게 우선권을 주는 청약제도입니다.

적용주택	85m ² 이하의 민영주택 및 민간건설 중형국민주택 * 국민주택 등은 '순위순차제'로, 85m ² 초과 주택은 추첨제로 입주자를 선정
청약자격	1,2 순위 청약신청자 (3순위는 추첨)
가점항목	무주택기간(32점 만점), 부양가족수(35점 만점), 청약통장 가입기간(17점 만점)

본 가상체험판은 공인인증서를 발급받는 고객만 이용하실 수 있습니다.

국민은행에 청약통장을 개설한 고객은 **국민은행사이트(www.kbstar.co.kr)** 를 이용하시기 바랍니다.

본 가상체험판은 1순위만 연습 가능하도록 제작되었습니다.

청약가점에 의해 청약신청 할 때에는 청약자 본인이 직접 소유주택 수, 무주택기간 및 부양가족 수를 산정해야 하므로 신청 전에 청약신청 시 유의사항 및 가점제도 내용을 충분히 이해해야만 착오에 따른 불이익을 피할 수 있습니다. 착오 신청에 따른 책임은 청약자 본인에게 있으며 은행 및 APT2you에서는 이에 책임을 지지 않습니다.

가상체험판 화면 구성은 다음과 같습니다.

[청약신청시 유의사항](#)
[주택명 선택](#)
[청약신청자 확인](#)
[주택명 선택](#)
[주소지 선택](#)
[연락주소, 전화번호입력](#)
[가\(감\)점항목 선택](#)
[청약가점점수 확인](#)
[청약신청내용 확인](#)
[청약신청 완료](#)

다음단계

인터넷청약 가상체험 (본 화면은 청약가점제에 따른 가상 청약연습 화면입니다)

청약신청시 유의사항

청약신청

청약신청시 신청인이 입력한 청약신청내역에 대하여 검증절차 없이 청약접수를 받습니다. 입주자(당첨자) 선정 후 정부 주택전산망, 주민등록 전산망 및 금융결제원 당첨자 명단관리 전산망에 의한 검색 결과 청약자격 착오입력 등에 따라 주택청약자격 및 순위와 다르게 당첨된 사실이 판명된 때에는 당첨 및 주택공급계약의 취소는 물론 관련 입주자처리의 해약 등의 조치가 따를 수 있으니 사전에 정확하게 확인하시고 청약신청하시기 바랍니다.

* 거주지, 거주기간, 무주택(세대주)기간, 부양가족수, 청약 순위 등

당첨자 발표일이 동일한 주택 전체에 대하여 1인 1건만 신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약신청 할 경우에는 모두를 무효 처리 합니다.

주택청약종합저축 가입자의 주택규모 선택

주택청약종합저축 가입자가 민영주택 및 민간건설 중형국민주택에 청약신청을 하고자 할 경우 최초 청약신청 전(신청일 포함)까지 「주택공급에 관한 규칙 별표1의2」의 주거전용 면적을 기준으로 주택규모를 선택한 후 청약신청하여야 합니다.

재당첨제한

재당첨 제한 대상 주택 당첨자 및 그 세대에 속한 자(배우자 분리세대 포함)는 재당첨제한기간 동안 다른 분양주택(분양 가능 임대주택포함)의 입주자 및 입주계약자로 선정될 수 없습니다. 다만, 투기과열지구 이외의 민영주택 청약시 재당첨 제한을 적용받지 않습니다.

* 현재 **투기과열지구** 지정지역 없음.

청약신청시 유의 사항을 확인하셨습니다가? ☐ 예 ☒ 아니요 **청약신청**

청약신청 버튼을 클릭하시면 공인인증서 창이 화면에 표시되며, 본인의 공인인증서를 사용하여 입장이 가능합니다.

공인인증서 발급안내

감사합니다.