

# 실거주 목적 분양시장 재편... 청약 판도 바뀌나

### 기준금리 3.5% 9차례 동결... 고금리 장기화·분양가 상승 입지조건·합리적 분양가 청약 기준... "옥석가리기 뚜렷"

한국은행이 기준금리를 9연속 동결하며 연 3.5% 유지가 확정됐다. 고금리 장기화와 건설 원자재가격 상승에 따른 분양가 급등이 겹치면서 분양시장이 실수요자 위주로 재편되고 있다.

주택도시보증공사(HUG)가 발표한 '2024년 2월 민간아파트 분양가격 동향' 자료에 따르면 지난 2월 기준 전국 민간아파트의 평균 분양가격은 m<sup>2</sup>당 536만6000원으로, 전년 동기(472만8000원) 대비 13.50% 상승한 것으로 나타났다.

수도권의 분양가와 상승 폭은 더 가파르다. 서울의 경우 지난달 m<sup>2</sup>당 분양가가 약 1145만7000원으로, 전년 동기(922만6000원)와 비교해 24.18% 상승했고, 수도권의 2월 평균 분양가는 2506만원으로, 1년 전

(2153만원)과 비교해 20.02%나 급등했다.

반면 주택 수요자들의 소득은 집값을 따라가지 못하고 있다. 통계청이 지난달 발표한 '2023년 4분기 가계동향조사 결과'에 따르면 가구당 월평균 소득이 약 502만4000원으로, 전년 동기(483만4000원) 대비 3.9% 상승에 그쳤다. 분양가 상승과 고금리로 분양시장이 실수요자 위주로 재편되면서 가치 상승(프리미엄)을 기대하는 투자 수요가 감소하고 있다는 분석이 나온다. 투자 수요가 빠져나가고 실거주를 위한 한 채를 원하는 수요층이 분양시장을 주도하면서 가치 상승보다 분양가와 입주 여건 등이 새로운 청약 기준이 되고 있다.

옥석을 가리는 수요자들에게는 대단지가 상대적으로 유리하다. 단지가 클수록 커뮤니티

특화 등에 유리하기 때문에 여가생활 선택의 폭을 넓힐 수 있어서다. 또 관리비 절감 등으로 고정 지출을 조금이나마 줄일 수 있는 장점이 있다.

커뮤니티에 대한 선호 증가는 통계로도 드러난다. 한국개발연구원(KDI)의 '부동산 트렌드 리포트'에 따르면 수요자가 거주하고 싶은 주택 특화 유형 가운데 커뮤니티를 선택한 비율이 지난 2021년 19%에서 지난해 27%로 2년간 42% 증가한 것이다.

실제 입지 조건과 시세보다 저렴한 분양가가 분양시장의 성패를 좌우하고 있다. 한국부동산원 청약홈에 따르면 2월 입주준비 중인 아파트 모집에 4374건이 접수돼 평균 경쟁률이 93.1대1을 기록했다. 분당 금호아울름 그린파크는 74가구 모집에 2898명이 신청해 평균 39.2대1의 경쟁률을 나타냈다.

대상 둔촌포레의 분양가는 전용면적 84m<sup>2</sup> 최고가 기준 13억9300만원이다. 올해 말 입주 예정인 인근 올림픽파크 포레온(둔촌주공 재건축 단지·1만2032가구의 최근 분양

권·입주권 실거래가인 19억원 선보다 저렴하다. 분당 금호아울름 그린파크는 공공분양으로, 분양가상한제가 적용됐다. 전용면적 84m<sup>2</sup> 최고가 기준 7억7800만원으로, 인근의 구축 단지보다 저렴하다.

전문가들은 올해 분양시장 양극화가 더 심화할 것으로 내다봤다.

권대중 서강대 일반대학원 부동산학과 교수는 "정부가 부동산 규제를 일부 완화하더라도 고금리에 대출 이자 부담이 커지면서 청약 대기 수요가 분양가에 민감하게 반응하고 있다"며 "청약 수요자들의 옥석 가리기가 뚜렷해지면서 합리적인 분양가와 입지 조건 등에 따라 분양 성공 여부가 판가름 나고 있다"고 설명했다.

권 교수는 "분양시장에서 옥석가리기가 더욱 뚜렷해지고, 실수요자 위주로 시장이 재편될 것"이라며 "상대적으로 주택 수요가 많은 서울과 수도권 지역이라도 분양가와 입지 여건 등에 따라 분양 성격이 달라질 수 있다"고 덧붙였다.



## “웨딩·이사 시즌” 유통업체 봄철 ‘가전 할인 경쟁’ 불붙어

봄을 맞아 유통업체들이 전자제품 할인전을 선보이고 있다. 봄철 혼수와 이사에 따른 가전 제품 수요가 증가하자 이를 겨냥한 마케팅 전략으로 풀이된다.

롯데하이마트는 오는 31일까지 LG전자·쿠쿠전자·일렉트로룩스 등 다양한 브랜드의 다품목 동시구매 행사를 진행한다.

TV·냉장고·에어컨 등 대형 가전에서부터의 류관리기, 공기청정기 등 클린가전, 밥솥, 정수기 등 주방가전까지 다양한 품목 대상으로 혜택을 마련했다.

이 밖에도 2개 품목 이상 동시구매 시 쿠폰 할인, 엘포인트(L.POINT) 증정 등 혜택을 제공한다.

국내 이커머스 업체들도 가전제품 할인 행사를 열고 있다.

쿠팡은 오는 24일까지 가전·디지털 카테고리 대표 기획전 중 하나인 '3월의 핫트렌드'를 진행한다. 이번 기획전에는 삼성전자·LG전자·쿠쿠 등 인기 브랜드가 대거 참여한다.

이번에는 가전·디지털 카테고리 최초로 '마켓플레이스(오픈마켓)'에 입점한 일반 판매자 상품까지 포함하면서 고객들의 선택폭을 넓혔다.

최대 50% 가격 할인 상품을 선보이는 '농치면 후회하는 특가' 코너 등 기획 할인 코너도 신설했다.

기획전 페이지는 쿠팡 앱에서 '3월의 핫트렌드'를 검색하거나 가전·디지털 카테고리 탭에서 확인 가능하다.

위메프는 오는 27일까지 티몬·인터파크쇼핑과 함께 '메가디지털세일'을 연다.

본격적인 웨딩 시즌을 맞아 혼수가전을 비롯해 여름철 대비 냉방가전까지 총 1000여종의 상품을 특가에 선보인다.

먼저 위메프는 냉방제품은 물론, 혼수가전 등을 조 특가 판매한다. 7종의 메가추천 대표상품과 냉장고·세탁기·계절가전 등으로 카테고리별 구분했다.

티몬은 스마트기기부터 생활가전까지 메가세일 대표 상품 12종을 추천하고 갤럭시·소니·LG 등 브랜드별 전문 페이지를 준비했다.

인터파크쇼핑은 디지털 가전과 PC, 가전 등 대표 카테고리에서 각각 10여 종의 대표 상품을 추천해 최대 32%의 할인 혜택을 제공한다.

## 이마트부터 트레이더스까지... ‘한우’ 할인 행사

이마트는 농림축산식품부, 전국농우협회, 한우자조금관리위원회와 함께 '소프라이즈 2024 대한민국 한우 세일'을 진행하고 있다고 20일 밝혔다.

오는 22일부터 24일 주말 3일간 진행하며 인기 부위인 한우 등심은 1등급 기준 100g당 7380원으로 1주일 전 판매한 정상이 1만1380원 대비 35% 할인한 수준이다.

한우 등심 1+등급 또한 100g당 정상이 1만3380원 대비 38%가량 할인한 행사가 8280원에 판매한다.

한우 국거리·불고기는 오는 22일부터 28일까지 1주간 1등급과 1+등급 기준 100g당 행사가 3180원·3580원에 할인 판매한다.

한우 홀파티를 완성하기 위한 채소 행사도 진행한다.

오는 22일부터 28일까지 1주간 한우 불고기와 함께 먹는 '자연주의 친환경 모듬쌈(200g·국내산)'과 '파머스픽 새송이버섯'을 신세계포인트 적립 시 1000원 할인해 각 2480원·2980원에 판매한다.

또 한우 등심을 스테이크로 즐길 때 곁들이는 고구마와 감자도 할인 행사한다.

'자연주의 친환경 고구마(1.8kg·국내산)'



를 신세계포인트 적립 시 20% 할인해 행사가 7984원에 판매하고, '미국산 라셋 감자(2kg·봉)'는 신세계포인트 적립 시 2000원 할인해 행사가 5980원에 판매한다.

한편, 트레이더스 홀세일 클럽도 이마트에 이어 오는 25일부터 31일까지 1주간 한우 할인 행사를 진행한다.

행사카드 결제 시, 한우 등심·채끝 상품을 정상가에서 각 1만원 할인한다. 이는 신세계클럽의 연중 최대 행사인 '속데이' 행사 수준의 할인폭이다.

트레이더스 또한 '무농약 새송이버섯(900g·팩)'을 신세계포인트 적립 시 1000원 할인해 행사가 3980원에 판매한다.

## ‘공시가격 현실화’ 전면 폐지 “잘한다” vs “선거용” 엇갈려

정부가 공시가격 현실화 계획 전면 폐지를 선언한 가운데 시민들 사이에서 잘못된 정책은 없애는 게 당연하다는 목소리와 4·10 총선을 앞두고 표를 얻기 위한 정책이라는 목소리가 엇갈려 있다.

20일 정치권에 따르면, 윤석열 대통령은 전날(19일) 문재인 정부 정책인 공시가격 현실화 계획이 국민 재산세 부담을 가중시켰다며 전면 폐지하겠다고 발표했다.

공시가격 현실화 계획은 국민 부동산 보유 부담을 높여 집값을 잡기 위해 오는 2035년까지 현재 시세의 90%까지 공시가격을 높인다는 내용을 골자로 한다. 공시가격은 부동산 보유세는 물론, 건강보험료, 기초연금 등 각종 행정제도와 연계돼 있다.

윤 대통령은 "지난 정부 계획대로 2035년까지 공시가격을 시세의 90%까지 끌어올렸다면 재산세 부담은 시세 변화와 관계없이 추가로 61%가 증가하게 되고, 2억원의 집을 보유하고 있다면 지역건강보험료는 3배까지 오르게 돼 있다"고 했다. 이어 "잘못된 부동산 정책이 국민의 거주부담을 급증시킬 뿐만 아니라 다양한 방식으로 민생을 악화시켜 왔다는 것"이라고 지적했다.

공시지가 현실화 폐지가 실현되면 주택 소유자들의 보유세 부담이 줄어들 전망이다.

이날 서울 고가 아파트 단지 인근에 위치한 부동산에서 만난 공인중개사들은 세금 부담으로 내놓던 매물이 줄어들 것으로 내다봤다.

서초구 반포동의 한 고가 아파트를 주로 취

급하는 공인중개사는 "여기 아파트에는 큰 평수가 많아서 재산세와 종합부동산세 부담을 가진 사람들이 많다"며 "공시지가 현실화 계획이 폐지된다고 하니 세 부담으로 집을 팔려던 사람들이 유예할 것 같다"고 말했다.

강남구 도곡동의 고가 주상복합 아파트 근처에서 부동산을 운영하는 또 다른 공인중개사도 "공시지가가 낮아지면 보유 부담이 줄어들까 가지고 있는 물건을 때물로 내놓지 않을 것"이라고 예측했다.

공시지가 현실화 폐지로 세금 부담이 줄어들 가능성에 대해 누리꾼들 사이에서는 '찬성'과 '반대' 의견이 분분하게 나오고 있다.

한 보수 성향 온라인 커뮤니티에는 '이건 잘한다. 문재인이 이상한 짓을 해왔다' '공시가격 현실화 계획 폐지해야 한다. 세금이 말도 안 된다' '맞다. 공시지가가 너무 많이 올랐다' '여당의 지지율은 이런 걸로 끌어 올리는 거다' 등 대체로 긍정적인 반응의 글이 올라왔다.

반면 한 진보 성향 온라인 커뮤니티에는 '일어나도 안 하다가 선거철에만 일하는 척. 그마저도 관련선거' '세금 깎아주겠다는 거짓말. 선 거용이다' '총선 바로 앞이니 하루가 멀다하고 또 지키지도 않을 공약을 남발한다' 등 부정적인 글이 다수였다. 아울러 '부지갑세를 착실히 진행하고 있네' '총선에서 강남 3구와 분당구라도 잡겠다는 의지인가' 등 일부 시민에게 공시지가 현실화 폐지로 인한 혜택이 물릴 것을 비판하는 목소리도 나왔다.



**홈플러스, 농축산물 할인 판매** 20일 서울 등촌동 홈플러스 메가푸드마켓 강서점에서 모델이 '2024 홈플러스 물가안정 프로젝트'와 '홈플러스 창립 단독 슈퍼세일 멤버특가 워크' 마지막 주차 행사 상품을 선보이고 있다. 홈플러스는 마이홈플러스 멤버십 회원 대상으로 농림축산식품부가 지원하는 농축산물 30% 할인 쿠폰을 적용해 사과, 배, 다다기오이, 시금치 등을 저렴한 가격에 판매한다.

## 깨끗한나라, '100%유기농 순면' 생리대

깨끗한나라가 '순수한면 100% 유기농 순면' 생리대를 리뉴얼하고 새단장한 신제품을 선보인다고 20일 밝혔다.

슈퍼플라이너, 패드(소형·중형·대형), 오버나이트(일반·슈퍼), 입는 오버나이트(중형·대형), 탭폰(레귤러·슈퍼)으로 구성된 해당 제품은 모두 100% 유기농 순면소재 사용했다.

순수한면 100% 유기농 순면은 프리미엄 유기농 소재를 사용해 기능성은 물론 예민한 피부도 편안하게 사용할 수 있도록 설계했다. 해당 소재는 ECO CERT의 OCS 국제 유기농 인증, 100% 순면을 사용하는 제품에만 부여되는 '내추럴 코튼 트레이드 마크'와 독일 디마테스트 피부자극테스트 '엑셀런트' 등급 획득으로 경쟁력을 인정받았다.

또한 안전 무염소표백(TCF) 공법으로 만든 유기농 순면커버를 적용했고, 안심 매직리인



으로 섬 방지 기능을 강화했다. 뉴스



## 11번가, '슈팅셀리' 오픈

11번가가 오픈마켓 판매자를 대상으로 자체 '풀필먼트 서비스'를 시작한다.

11번가는 판매자가 물류센터에 제품 입고만 하면 보관, 포장, 배송, 재고관리, 교환·반품 등 풀필먼트 서비스를 제공하는 '슈팅셀리'를 오픈했다고 20일 밝혔다.

상은 및 온(냉장·냉동) 상품 보관에 최적화된 인건 내 11번가 물류센터를 통해 판매자 상품을 입고 받고, 온라인 판매에 필요한 물류 전 과정을 대행한다.

'슈팅셀리'의 상품은 판매자가 지정한 주문 마감시간 전 주문 시 당일 출고해 바로 다음 날 고객에게 배송된다. 11번가 '슈팅배송'과 같은 익일배송으로 판매자는 기존 대비 배송 기간을 앞당겨 빠른배송 경쟁력을 갖출 수 있고, 동시에 물류 부담은 덜어 제품 개발과 생산 등 사업 본연에 집중할 수 있게 된다.

특히 '슈팅셀리'는 11번가 외 타 이커머스 플랫폼에서 발생된 주문의 물류 대행이 가능한 '멀티채널'형 서비스를 제공한다.

김수권기자 이슬비기자