



봄 분양 시장 활기

겨울잠에서 깨어난 봄 주택분양 시장에 순풍이 불고 있다. 입춘을 넘기면서 주택분양 시장이 봄 기지개를 켜고 있는 것이다.

특히 수도권에서 오피스텔과 아파트 분양이 활기를 띠 전망이다. 새로 선보이는 단지를 통해 봄 신규 분양 시장의 향배를 점쳐볼 수 있다는 점에서 청약률과 계약률에 관심이 집중되고 있다.

전문가들은 3월 중순부터 신규 아파트와 오피스텔 공급이 활발해질 전망으로 실질금리 '제로(0)' 시대 를 맞아 다시 부동산 투자에 대한 관심이 살아나고 있다고 한다.

수도권 곳곳에서 문을 연 모델하우스에는 청약대기자들이 대거 몰리며 지난해 상반기에나 구경 할 수 있었던 하루 1만명 이상의 방문객을 맞는 모델하우스도 다시 등장했다.

(취재 | 왕희삼 기자)

청약시장의 순풍

서울지역의 청약시장이 순풍을 타고 있다. 얼마전 마감한 서울1차 동시분양과 청약 경쟁률은 50대 1 이 는 지난 해 9차 이후 가장 높은 청약 경쟁률을 기록했 다. 실제로 서울12차 동시분양 1순위 청약 경쟁률은 20.5대 1로 마감, 분양시장의 활기를 실감케 했다.

최근 청약을 마감한 서초구방배동 삼성래미안(12 가구)도 5,831명이 청약해 평균 485.9대 1의 청약경쟁률을 기록하면서 최근 살아나는 시장 분위기를 보여주고 있다. 더욱이 다음달 이후 올 최대 청약지역 으로 손꼽히는 강남구 도곡주공1차와 집실주공4차 재건축 아파트가 동시분양시장에 나오면서 청약시장은 더욱 탄력을 받을 전망이다.

실수요자에 '뺏다방' 까지 가서

모델하우스 앞에는 소위 '뺏다방' 이라고 불리우는 이동중개업소 천막이 30여개가 진을 치고 있어 실수요자뿐만 아니라 가수요자들까지 대거 가세했음을 보여줬다.

한 이동중개업자는 "경기도 파주 용인 화성 등 수도권 전역의 뺏다방들이 이곳에 몰려 들었다"며 "평당 850만원으로 분양가가 지나치게 높게 책정됐음에도 불구하고 프리미엄이 2천만원 이상 붙을 것"이라고 설명했다.

남광토건이 구리시에 마련한 남양주 오남읍 양지리 '쌍용 스위트홈 지티' (901가구) 모델하우스 주변에는 20~30개의 뺏다방이 몰려 자리를 잡았다.

화성 태안지구에서 993가구가 공급되는 대우건설의 '프루지오' 아파트 모델하우스도 몰려드는 청약대기자 인파로 몸살을 앓았다. 개관 이래 3일간 하루 1만여명씩 총 3만여명이 방문했다. 투기과열지구로 묶여 분양권 단타매매가 불가능한데도 이처럼 인파가 몰리자 업계 관계자는 "모두 실수요자 아니냐"고 반문했다.

겨울잠 깨운 재건축

주택시장의 겨울잠을 깨우는 도화선은 재건축이었다. 개포주공1차, 반포저밀도지구가 예비안전진단을 통과하면서 가격상승의 발판을 마련했다.

또 1/4분기 강남권 저밀도아파트의 사업승인 물량이 당초 예상보다 많은 7,434가구가 승인 난데 이어 나머지 물량도 4월 전에는 모두 사업승인을 마감될 예정으로 재건축 기대감이 한층 높아진 상태다. 이에 따라 일부 단지를 중심으로 매수문의가 늘고 매도호가도 올라가고 있다. 잠실주공 2단지 13평형은 사업

승인 전보다 500만원 가량 오른 3억 5,500~6천만원 선에 거래되고 있다.

반포 저밀도 단지인 주공2,3 단지도 최근 예비안전진단을 통과한 후 보름 새 최고 2천만원이 상승한 상태다.

최근 재건축 투자자들은 단타보다는 입주시기까지 보유를 고려하는 장기 투자자들이 주를 이루고 있는 것으로 전문가들은 분석하고 있다.

'거품' 인가, '희생' 인가

부동산경기가 전반적으로 침체된 상황에서 아파트 분양시장만 유독 강세를 보이는 현상에 대해 전문가들은 다소 엇갈린 분석을 내놓고 있다.

일부 부동산 전문가들은 분양시장의 열기와 관련 "지금 내집마련의 적기라고 판단한 실수요들이 몰리고 있다"는 견해를 보이고 있다. 반면 일각에서는 "정부의 투기단속으로 떠났던 시중 부동산금이 갈 곳을 찾지 못한 채 다시 분양시장으로 돌아오고 있다"는 진단을 내리고 있다. 여기에 업체들의 파격적인 마케팅도 단기수요를 끌어들이는 요인으로 꼽히고 있다.

건설산업연구원 김현아 박사는 "지난 97년 외환위기와 같은 '극단적' 인 사태가 오지 않는 한 집값은 꾸준히 상승할 것이라는 게 일반적인 분석"이라며 "때문에 실수요자들 사이에는 경기침체가 심각한 상황이라 하더라도 더 늦기전에 집을 마련해야 한다는 심리가 팽배해 있다"고 설명했다.

"봄을 맞아 신규 분양시장이 살아나는 것 아니냐"는 시장 낙관론이 조심스럽게 제기되고, 일부에선 "입지가 뛰어난 몇몇 단지만 호조를 보일 뿐 아직은 분양시장이 어려운 상황"이라며 속단을 경계하고 있다.

'거품' 인지 '희생' 인지 앞으로의 추이가 주목된다. (☎)