



동시분양 변천사

8·31정부정책발표 이후 주택시장이 안정 기조를 찾아가자 정부가 동시분양제를 폐지기로 결정하였다. 이에 따라 지난 1989년 도입돼 16년간 이어져 왔던 동시분양제도가 지난 서울시 10차동시분양을 마지막으로 없어지게 된다. 사실, 동시분양의 폐지에 대한 언급은 이번이 처음이 아니다. 서울시 동시분양제도는 2002년 9월 6일 서울시 전체가 투기과열지구로 지정되면서, 점차 차수별 청약경쟁률이 소수점 아래로 떨어지는 등, 분양시장 침체가 가시화되자 제도 자체의 무용론이 지속적으로 제기되어 왔었고, 급기야 지난 2005년 서울시 1차동시분양이 무산되기도 했었다. 또한 지난 8·31대책의 여파로 인해 건설사들의 아파트 분양 연기가 속출하고 있다. 서울시 9차동시분양이 1순위에서 전평형이 미달되고 참여업체 모두 미분양 되어서 건설사들의 부담이 커진 가운데, 당초 분양시기를 조율하던 업체들이 대거 분양을 미루면서 서울시 10차동시분양에는 한 업체만이 참여하는 등 분양시장이 크게 위축되어 동시분양이 폐지되기에 이른 것이다. 다만 청약 과열이 예상되는 판교 등 공공택지의 아파트 분양은 동시분양을 유지하기로 하였다.

동시분양제는 분양정보 제공과 비용절감 등의 명분하에, 20가구 이상의 민영아파트를 대상으로 주택공급자가 동시분양을 해당 관청에 신청하게 되고 지정된 날에 함께 분양공고를 내어 아파트를 분양하는 제도이다.

건설사가 동시분양을 함으로써 얻었던 이득은 한 차수에 여러 건설사가 분양되므로 광고비를 절감하고 분양효과를 극대화하는 것이다. 반면, 수요자측면에서는 분양단지의 파악은 쉬운데 반하여 중복청약 자체가 불가능하여 여러 업체 중 단 한곳만 청약할 수 있기 때문에 선택의 폭이 좁은 편이었다.

하지만, 동시분양이 폐지됨에 따라 당첨자 발표일만 다르다면 여러 곳에 중복 청약이 가능하여 선택의 폭이 넓어진 반면, 유망분양물량에 청약이 대거 몰려 당첨되기가 이전보다 힘들 것으로 보인다. 건설업체도 인허가 과정이나 자금사정에 따라 분양시기를 조율할 수 있게 되지만, 소규모 건설업체의 경우 분양을 알리는 데 전보다 많은 비용과 노력이 들 것이 자명하여 건설업체간의 양극화가 우려된다.

수요자 대처요령

제도가 폐지되면 소비자들의 입장에서는 수시로 진행되는

제도가 폐지되면 소비자들의 입장에서는 수시로 진행되는 분양단지를 모두 청약할 수 있어 선택의 폭이 넓어지고 건설업체는 자금 및 시장 상황에 맞춰 자율적으로 분양에 나설 수 있게 된다.

분양단지를 모두 청약할 수 있어 선택의 폭이 넓어지고 건설업체는 자금 및 시장 상황에 맞춰 자율적으로 분양에 나설 수 있게 된다. 그러나 동시분양 폐지 이후 청약자들이 유의해야 할 점도 많다. 청약부터 당첨자 발표까지 비슷한 시기에 분양하는 여러 단지에 청약해 모두 당첨되더라도 가장 먼저 당첨된 것만 유효하기 때문에 주위를 해야 한다.

둘째로, 청약자 입장에서는 더욱 더 발품을 들여야 한다. 예전같이 여러업체의 분양정보가 동시에 나오기는 힘들기 때문에 업체별·지역별로 일목요연하게 비교 평가하는게 예전보다 한층 어려워졌다. 무엇보다 중요한 것은 분위기에 휩쓸려 청약하기보다 미리 아파트가 들어설 현장과 더불어 차분히 그 지역의 발전상을 점검해야 한다.

셋째로 오늘날과 같이 신문뿐만 아니라, 여러경로를 통해 분양정보를 받아보는 게 다양화되는 시기에 특히 손꼽이랄 수 있는 컴퓨터 마우스를 부지런히 클릭해 사전에 인터넷(서울시 홈페이지 등)과 여러 경로를 통해 분양정보를 꼼꼼히 챙기는 게 중요하다.

참고로 이제는 인터넷으로 청약할 때, 일반분양시 제출해야 하는 주택공급신청서, 세대주·거주지 확인 증명서류(주민등록등본 등), 인감증명서, 무주택 서약서 등이 생략된다.

또 노인이나 문맹자를 위해 인터넷 청약도우미 제도가 운영될 예정이다.

동시분양 재조명

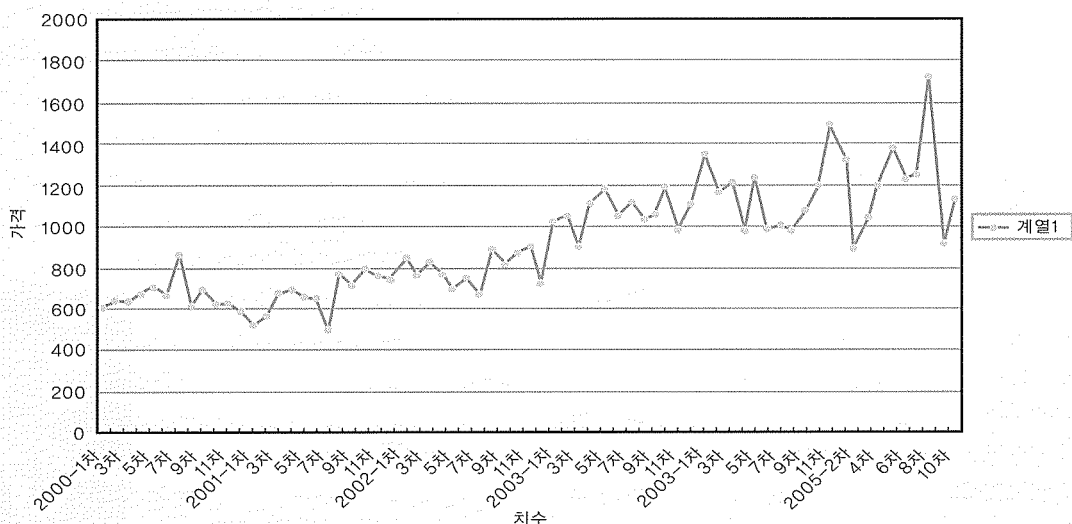
89년부터 시작된 동시분양은 격월 단위로 진행되다 97년3월부터 매달 동시분양하는 것으로 변경되었다. 지난해에는 주택공급에 관한 규칙이 개정되면서 품림 본스페이스를 시작으로 주상복합 아파트도 동시분양에 등장하게 되었다.

동시분양에서 단일평형 가운데 가장 높은 경쟁률은 나타난 곳은 강남구 도곡동 도곡렉슬 43평형으로 4795:1을 기록하였다. 단지 전체 경쟁률 또한 도곡동 도록렉슬로 1순위 경쟁률은 431:1이었다. 이에 대해 분양시장 과열이 분양가를 상승시키는 요인으로 보고 지난 2002년 5월부터 시민단체가 주도하는 분양가 평가분석제도가 시행되었지만 건설업체의 분양가를 낮추는 강제수단이 없어 지난해 말 중단되었다.

반면 가장 낮은 경쟁률을 기록한 때는 외환위기 시절, 98년 5차 동시분양의 경우 4개 단지 984가구 모집에 단 8명만이 청약해 0.01:1이라는 사상 최저의 청약경쟁률을 기록하였다.

매달 진행되던 동시분양도 지난 99년 1월, 2000년 1월, 2005년 1월 등 3차례에 걸쳐 무산되기도 하였다.

서울시 동시분양 평당분양가 변동 추이



서울시 동시분양 평당분양가 현황

단위 : 만원

	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
1차	611	519	846	1022	1357	
2차	640	565	754	1048	1154	899
3차	639	686	831	897	1207	1053
4차	677	697	777	1125	980	1196
5차	701	663	693	1189	1236	1386
6차	671	655	755	1044	995	1223
7차	861	501	676	1114	1004	1242
8차	616	787	890	1053	984	1720
9차	697	716	801	1066	1084	923
10차	625	801	870	1199	1203	1134
11차	626	758	907	982	1497	
12차	596	747	719	1104	1326	
합계	663	675	793	1070	1169	1197

자료제공 : (주)내집마련정보사(www.yesapt.com)

역대 최고 분양가를 살펴보면, 1위는 3125만원으로 도시와 사람이 분양한 서초동 더미켈란 99평형이며, 2위는 3029만원으로 2001년 서울시 10차동시분양에 나왔던 논현동 동양파라곤 90평형, 3위는 작년 11차 동시분양에서 분양된 반포 SK뷰 81평형으로 평당 3015만원에 분양되었다. 그 다음은 잠실the#스타파크 100평형으로 평당분양가가 2974만원이었다.

분양가 갈수록 비싸진다.

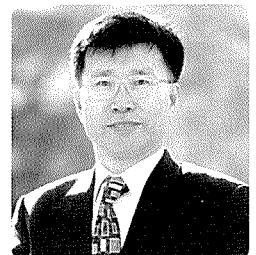
동시분양의 분양가가 본격적으로 오르기 시작한 것은 1999년 분양가 자율화 조치 이후로 정부나 지방자치단체의 권한이 없어지면서부터이다. 국제통화기금 관리체제에 들어간 1997년말부터는 건설업체들의 도산이 줄을 이어 미분양아파트가 속출하자 보다 못한 정부가 부동산 경기를 활성화하기 위해 98년 한해동안 주택시장의 각종 규제를 잇따라 없앴는데, 이에 수도권지역 민영아파트에 대한 분양가를 자율화하고 분양권을 자유롭게 사고 팔 수 있도록 허용한 것이었다.

하지만, 분양가는 갈수록 비싸져 90년대 초반까지만 하더라도 아파트의 평당가가 500만원을 넘지 않았지만 99년 서초구 서초동 가든스위트가 평당 1072만원으로 1천만원을 넘긴 이래 분양가는 계속 상승하여 2000년 11월 강남구 삼성동 아이파크가 2006만원으로 2천만원의 벽을 허물었고 급기야 2003년 6월에는 서초동 더미켈란이 3125만원에 분양돼 사상 최고가를 기록했다.

또한 이전까지 최고 분양가는 작년 11차 동시분양으로 평당 1497만원이었지만 지난 서울 8차동시분양에서는 평당분양가가 1720만원으로 동시분양 유사 이래로 가장 높게 나타났다. 이는 고급주상복합인 롯데캐슬 프레지던트와 잠실 the#스타파크의 평당 분양가가 2천만원을 훌쩍 넘었기 때문이었다. 서울시 8차동시분양에서 가장 높은 분양가를 책정한 단지는 송파구 신천동 잠실the#스타파크로 평균 2685만원의 분양가를 기록했다. 이는 같은 차수에 분양된 궁동 우남푸르미아는 1/3가격에 불과한 평당 884만원에 분양돼 분양업체간에도 편차가 심화되는 추세이다.

내년에도 물가·원자재 인상, 기반시설부담금, 발코니 확장, 업체간 경쟁과 마케팅비용 등의 요인으로 분양가가 상승할 가능성은 여전히 잔존해 있어 서민들의 내집마련은 갈수록 힘들 전망이다. ☺

사외(社外)기고는 본지의 편집 방향과 다를 수 있습니다.



김 영 진
(주) 내집마련정보사 사장