



제 2의 판교 유망지, 용인 Big 4에 주목하라

신봉 · 성북 · 동천 · 흥덕지구를 잡아라

판교 등 주변 택지지구 개발로 인해 연일 집값이 들썩이고 있다. 게다가 용인 지역의 신봉 · 동천 · 성북 · 흥덕 등 4개 택지지구 분양이 올 연말과 내년 초로 대거 연기되면서, 수요자들의 관심이 더욱 뜨거워지고 있다. 이들 4개 택지지구의 입지 여건과 분양 계획에 대해 알아본다. 글 함영진 (주)내집마련정보사 팀장

청약자들은 판교와 매우 인접한 용인지역 등의 길목을 노리는 것이 현명하다. 용인은 경기도의 중앙에 위치하고 강남과도 인접해 있다. 특히 분당보다 저렴한 아파트 가격과 녹지 공간을 무기로 한 데다, 올해 대규모 분양단지도 많아 주거 환경 면에서 수요자들의 관심을 끌기에 충분하다. 그중 신봉 · 동천지구는 택지개발이 완료되면서 상대적으로 노후한 분당 시민의 이주 수요가 기대되고, 판교 택지 보상금과 동시 분양이 실시된 이후, 재투자 적격지로 주목받고 있는 유망 지구다.

실제로 서용인 대부분의 분양 물량 출하 시기가 모두 연말이나 내년으로 연기되면서 상대적으로 물량이 귀해진 용인시에 6~7월 선보였던 신갈저수지 인근 분양사업자들은 대부분 성공리에 분양을 마쳤다. 용인시 공세동과 하갈리에서 각각 대주건설과 신안이 공급한 분양 물량은 판교의 후광 효과와 호수공원 개발 호재로 인해 청약률이 높았다.

수도권에 번진 조기 청약 열기 용인 'Big 4'에 주목

따라서 향후 용인지역에 공급될 유망 사업지들도 청약자들에게 큰 주목을 받을 것으로 기대된다. 공기업의 고분양가 폭등 행진에 한껏 자극된 집값이 연일 고공 행진을 기록 중인 데다, 조만간 청약제도 전면 개편까지 예고되어 수도권 분양 시장엔 이미 조기 청약 열기가 번졌는데, 용인지역은 판교의 후광 효과와 택지(도시개발사업) 개발로 투자 메리트가 큰 편이기 때문이다.

그중 신봉지구와 동천지구는 용인 수지지구와 붙어 있고 뒤쪽으로 광교산이 위치해 주거 환경이 좋으며 각종 생활 편의시설도 잘 갖춰져 있다. 다만 만성적인 교통 문제와 난개발에 가려, 그동안 빛을 보지 못했을 뿐이다. 하지만 2004년 판교 분양이 가시화되면서 새롭게 조명받는 중이다. 특히 서울~용인 간 고속화도로나, 분당~수서 간 고속화도로, 국지도 23호선을 잇는 도로 등 6개 도로가 신설되거나 확장될 계획이라 향후 이 지역의 교통과 주거 여건이 개선될 여지가 많다.

동천지구는 현대I'PARK, 효성화운트빌, 신명스카이뷰, 씨니밸리, 우미이노스빌 등이 대표적인 기존 단지다. 위치상으로 신봉보다 분당에 근접해 있어 강남으로 출퇴근하는 사람이나 분당에 직장이 있는 이들에게 인기가 높다. 올해 주목할 분양 물량으로는 동천동에 삼성물산이 시공하는 2515가구(34~75평형)다. 12월 첫선을 보이는데, 판교·분당 및 경부고속도로 판교IC와 가까워 고급 주거단지로는 최적의 입지를 갖춘 것으로 평가된다. 개발 면적은 총 14만 2000평으로 지주 등으로 구성된 동천도시개발조합이 사업시행자이며, 조합 측은 2005년 11월 용인시로부터 개발계획을 승인받아 현재 환지 작업 중인데, 환지작업이 늦춰지면 올 연말이 아닌 내년 초에 분양될 수도 있을 듯하다.

동천지구 아래에 위치한 신봉·성북지구의 기존 아파트도 높은 프리미엄이 형성돼 있다. LG신봉자이1~2차, 벽산블루밍, LG빌리지1·2·3·6차 등이 포진해 있는데, 가격 상승을 주도하는 대표 단지는 GS 브랜드가 단연, 톱이다. 도시개발 사업으로 진행된 지구지만 택지지구와 맞먹는 매머드급 규모를 갖췄기 때문에 향후 판교 입주와 맞물

려 가격 상승 여력이 클 것으로 기대된다.

유망 분양 물량으로는 GS건설이 8월 판교의 동시분양 이후 성북동에 중·대형 평형으로 구성된 3700가구(수지2차, 성북1~4차)의 대단지를 선보일 예정이었지만, 용인시로부터 주택 공급을 위한 인허가를 받는 데 어려움을 겪으면서 공급이 내년 이후로 넘어갈 전망이다. 대부분 33~61평형대 중대형으로 구성되는데, 2005년 초부터 분양이 지연돼 온 단지라 이를 노리는 대기 청약자가 많은 편이다. 이밖에 CJ개발과 SK건설은 성북동에 1600여 세대, 동부건설과 동일하이빌은 신봉동에 약 2000여 가구를 내년에 추가로 내놓을 계획이다.

공공택지인 용인 흥덕지구도 판교신도시와 가깝다. 용인 흥덕지구는 총 64만 6000평 규모로 2008년 초까지 9000여 가구가 단계적으로 분양될 예정이다. 지구 내 녹지율이 29.9%에 이르고, 인구밀도가 헥타르(ha)당 133명으로 낮은 저밀도 친환경단지로 꾸며지고 예상 분양가는 평당 1000만 원 정도로 동천·신봉·성북동보다 분양가 메리트가 높다.

특히 북쪽으로 광교 테크노밸리(335만 평)와 맞붙어 있고 남쪽으로는 영통 신시가지(100만 평)와 연결돼 전체적으로 500만 평 규모의 생활권이 형성될 예정이다. 2008년 말 개통 예정인 서울~용인 간 고속도로가 흥덕지구를 관통하고 있어 서울 강남권 진입도 수월하다. 지하철은 정자~수원 간 신분당선 연장 광역전철도 추후 이용할 수 있어 교통 여건은 한층 좋아질 전망이다. 이곳엔 경남기업이 43·58평형 913가구를 12월에 분양할 예정이고, 호반건설은 35평형 530가구, 신동아건설과 경기지방공사가 공급을 앞두고 있다. ☺

하반기 용인 빅 4 주요 분양계획

지역	아파트명	총세대수	평형	분양연도	분양월	건설회사명	문의
동천동	래미안	2,515	30~70	2006	11	삼성물산(주)	1588-3588
성북동	나우엔1차(2단지)	838	39, 46, 53, 55, 64, 68, 78, 94	2006	11	CJ개발(주)	02-3483-3143
	나우엔2차(1단지)	476	33, 39, 48		11	CJ개발(주)	02-3483-3143
	수지자이2차	500	36, 39, 48, 58		10	GS건설(주)	031-719-4646
	성북자이1차	822	33, 39, 45, 50, 61		11	GS건설(주)	02-728-1734
	성북자이2차	747	33, 39, 45, 50, 61	11	GS건설(주)	02-728-1734	
	성북자이4차	897	33, 39, 45, 50, 61	11	GS건설(주)	02-728-1734	
	성북자이3차	746	33~61	2007	미정	GS건설(주)	02-728-1734
신봉동	SK뷰	373	39, 48, 57	2006	12	SK건설(주)	02-3700-7703
	동부센트레빌	948	33, 45, 53			동부건설(주)	02-3484-2114
흥덕지구	동일하이빌	1,300	34~70	2007	미정	(주)동일토건	041-558-0300
	경남아너스빌1차	550	43A, 43B, 58A, 58B	2006	11	경남기업(주)	02-2210-0312
	경남아너스빌2차	375	43A, 43B, 58		11	경남기업(주)	02-2210-0312
	호반베르디움	530	35		10	호반건설산업(주)	02-2007-7063
	로얄듀크팰리스	753	33		12	(주)동원개발	051-647-1118
	신동아파라디에	802	39, 43, 49, 54		12	신동아건설(주)	02-709-7306
	자연앤	506	32	12	경기지방공사	031-243-1120	
	아멜리움	499	35	2007	미정	한국종합건설(주)	062-529-8933

주) 분양계획은 건설사 사정에 따라 변동 가능함