



김포 장기지구 전경

# 판교이후 어디로... 하남 풍산 · 김포 장기 · 파주 등 유망

장기청약저축 가입자와 중대형 평형 청약예금 가입자라면 그래도 판교 8월 분양을 노려야 뛰어난 입지 여건을 갖춘 판교 당첨을 노리는 사람이 매우 많다는 것은 이미 만민에게 인지된 사실이다. 판교에 진입할 수 있는 가장 보편적인 방법은 청약통장을 사용해 아파트를 분양받는 것이다. 하지만 성남시 거주자에게 돌아갈 우선 공급물량 30%의 경우 2001년 12월 26일 이전부터의 거주가 확인되어야 하기 때문에 서울 거주자의 당첨확률은 로또 수준이었다라는 표현이 맞을 것이다. 하지만 8월 분양 예정인 8852가구 중 주공 분양 물량 1774가구를 제외한 7078가구가 청약예금 600~1500만 원(서울 기준) 가입자에게 돌아갈 예정. 무주택 우선순위가 없는 랜덤 추첨에 전매제한도 5년이라 중소형 물량에 비해 유동성도 좋으니 필히 청약하는 것이 현명하다. 채권입찰제가 병행되기는 하나 원가연동제가 적용돼 분양가가 저렴한 편이고 추후 기대할 수 있는 시세차익이 큰 편이니 실수요자는 모두 청약통장을 사용하는 것이 좋겠다.

분양 시장이 기지개를 켜고 있다. 청약통장 가입자라면 한 번쯤 입성을 기대해 마지않던 판교신도시(전용면적 25.7평 이하) 분양 레이스는 마감됐지만, Post 판교를 준비하는 720만 명의 예비 청약자들의 수요가 상당하기 때문이다. 판교 청약경쟁률이 기대치를 밀돌았듯이 이미 상당수의 청약자들은 판교보다 당첨확률이 높은 대체 청약 지역을 물색하고 있는 분위기다. 당연 내 집 마련을 서두르려는 청약자들의 발걸음이 빨라질 수밖에 없게 됐다. 그렇다면 분양 채비를 갖추고 있는 많은 사업장 중 눈여겨보아야 할 곳이나 유망 택지지구의 당첨 가능성을 높일 수 있는 방법은 없는 것일까? 특히 다가오는 6월 말까지 주택청약제도를 실수요자 중심으로 재편할 계획이라는데 새 제도가 시행되기 전 내게 맞는 청약 전략은 어떤 것이 있을까? 글 함영진 (주)내집마련정보사(www.yesapt.com)

**유주택자는 유망 대체 청약지로 눈을 돌려야** 유주택자라면 판교 외 공급될 택지개발지구 분양 물량 중 유망 지구에 집중하는 청약 계획을 세우는 등 대체 청약지에 대한 계획이 필요하다.

특히 6월 말 분양 시장을 실수요자 중심으로 바꾸기 위해 공공택지 내 모든 중소형 주택의 청약 자격을 무주택자로 한정하고, 추첨제에서 가점제로 분양제도를 개선하는가 하면, 3자녀 이상 가구는 특별 분양 대상에 포함하는 등 전체 청약제도 로드맵을 바꿀 예정이기 때문에 제도가 단계적으로 도입되기 전 유주택자는 1~2년 내 청약통장을 사용하는 것이 좋다.

마포구 하중동 GS자이, 성동구 성수동 현대건설, 은평뉴타운, 중구 황학동 롯데건설과 성남시 도촌지구, 하남시 풍산지구가 있다. 하중동 자이는 하중동 18-2번지 일대에 단독주택을 재건축하는 아파트로 총 488가구 중 75가구를 일반 분양한다. 지하철 6호선 광흥창역이 도보 3분 거리에 있으며 강변북로 이용이 용이한 것이 장점이다.

성수동 KT부지에 들어서는 현대아파트와 황학구역을 재개발하는 물량도 유망한데 성수동 현대는 2호선 성수역이 도보로 6분 거리의 역



세권 아파트이고, 황학동 롯데캐슬 주상복합도 청계천 복원공사와 뉴타운 개발 등의 시너지 효과를 누릴 수 있는 알짜 분양 물량이다.

성남 도촌지구는 대한주택공사가 개발하는 분당 아탑동과 광주시 사이에 위치한 24만2000여 평 규모의 택지개발지구이다. 성남시 중원구 도촌동 일대로 아탑동과 붙어 있기 때문에 분당의 기반시설을 이용할 수 있고 판교신도시의 후광 효과도 바랄 수 있을 것으로 보인다. 계

**성남 판교신도시 공급물량**

구 분		3월분양	8월분양	8월이후	계	비고
25.7평이하 분양		5,852	1,774		7,626	
25.7평초과 분양			4,993		4,993	
임대	공공임대	3,576		473	4,049	8월이후: 공무원연금관리공단
	국민임대			5,784	5,784	후분양
	중대형임대		2,085	397	2,482	8월이후: 장기임대(19-1)
합 계		9,428	8,852	6,654	24,934	

※가구수는 인허가 과정에서 일부 조정될 수 있음.



다가 주변이 구릉지 환경으로 주거 환경이 쾌적하다. 5월경 주공에서 408가구를 공급하는데 2002년 6월28일 이전부터 거주한 사람에 한해 지역 우선 자격을 줄 예정이다.

동판교 인근이 도촌지구라면 서판교 인근엔 의왕시 청계지구가 있다. 과천시 인덕원역 2번 출구를 나와 차로 4분만 달리면 택지 도달이 가능해 과천과 평촌 신도시의 생활 편의시설을 고스란히 이용할 수 있고, 57번 국도를 타고 차로 20분만 가면 판교신도시와 분당신도시까지도 접근이 가능해 장차 1~2기 신도시의 후광 효과까지 기대되는 지역이다. 올해 주공이 공급할 물량은 1605가구다.

강동·송파구와 인접한 하남시 풍산지구도 판교 1순위 대체 청약지다. 하남시 풍산동, 덕풍동, 신장동 일대 그린벨트를 해제해 30만7000평(1016천㎡) 규모로 조성되는 택지개발지구로 한강, 검단산, 미사리 조정경기장공원 등 친환경 주거 환경이 장점이다. 제일건설, 삼부토건, 동부건설, 동원ENC 등이 분양 물량을 토해낼 예정인데 평당 분양가가 1250~1400만 원대로 원가연동제는 적용되지 않지만 소유권 이전 등기만 하면 전매가 가능해 유동성이 상당히 좋은 것이 장점이다. 현재 동부건설, 삼부토건, 제일건설 등이 1순위 마감 행진을 펼쳤고 향후 하남시 도시개발공사, 대명건설과 우남건설이 아파트 공급을 앞두고 있다.

김포시 장기지구는 실수요자들이 접근하기 딱 좋은 곳인데 김포시 장기동, 양촌면, 운양동 일대에 들어서는 김포신도시는 8·31부동산 대책 중 공급확대계획 후속 조치로 기존 155만 평(장기지구 26만 평, 양촌지구 129만 평)에서 358만 평으로 규모가 확대됐다. 공급 가구수도 1만 5000가구(인구 4만 5000명)에서 5만 2955가구(인구 15만 4000명)로 3배 이상 늘리기로 했다.

인근에 양촌지방사업단지, 파주 LCD단지 등과 연계한 도시 지원,

업무, 연구, 지식기반 중심의 자족 기능 시설 용지를 확보할 계획이다. 다만 전용면적 25.7평형 초과 물량은 원가연동제가 적용되지 않고 25.7평형 이하 물량은 5년간 전매가 규제되는 등, 전매제한이 상이하니 분양시 유의하는 것이 좋겠다. 나아가 입지 여건과 브랜드 가치, 발전 가능성 등을 비교해보고 분양가와 주변 시세도 검토해본 후 청약 여부를 결정해야겠다. 8블럭 우미건설과 경기지방공사가 5월과 7월경 분양 물량을 뽑아낼 예정이다.

이 밖에도 파주신도시, 고양시 행신지구도 하반기에 물량이 쏟아지고 2007년엔 광교신도시 등 유망 물량이 많은 편이다.

### 판교신도시 인접 지역을 선점해도 좋다

판교와 매우 인접한 용인 지역 등의 길목을 노리는 것도 현명하다. 용인은 경기도의 중앙에 위치하고, 강남과도 인접해 있다. 특히 분당보다 저렴한 아파트 가격과 녹지 공간을 무기로 한 데다, 올해 대규모 분양 단지도 많아 주거 환경 면에서 수요자들의 관심을 끌기에 충분하다. 그중 신봉·동천지구는 택지개발이 완료되면서 상대적으로 노후한 분당 시민의 이주 수요가 기대되고 판교지구 보상자금이 풀리면서 재투자 적격지로 주목받고 있는 유망지구다. 신봉지구와 동천지구는 용인 수지구와 붙어 있고 광교산이 뒤쪽에 위치해 주거 환경이 좋고 각종 생활 편의시설도 갖춰져 있다. 다만 만성적인 교통 문제와 난개발에 가려 그동안 빛을 보지 못했을 뿐이다. 하지만 서울~용인 간 고속화도로나 분당~수서 간 고속화도로, 국지도 23호선을 잇는 도로 등 6개 도로가 신설·확장될 계획이라 향후 이 지역의 교통과 주거 여건이 개선될 여지가 많아지면서 새롭게 조명받고 있다.

동천지구는 현대 I PARK, 효성화운트빌, 신명스카이뷰, 써니밸리,

우미이노스빌 등이 대표적 기준 단지다. 위치상으로 신봉보다 분당에 근접해 있어 강남으로 출퇴근하는 사람이나 분당에 직장이 있는 이들에게 인기가 높다.

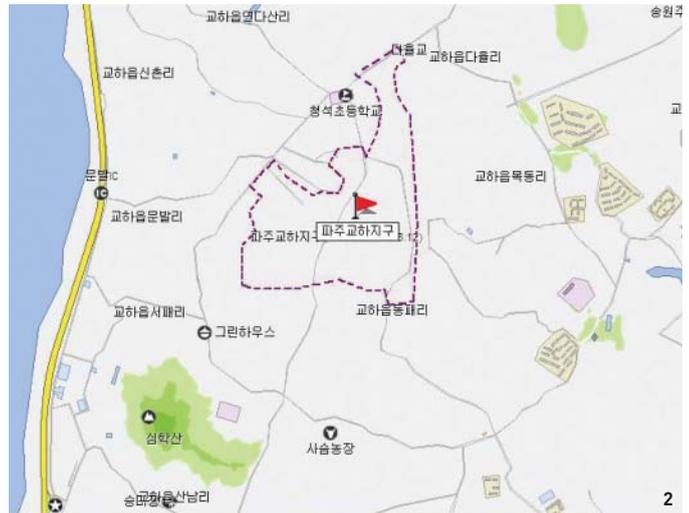
올해 주목할 분양 물량으로는 삼성물산이 동천동에 시공하는 2515가구(33~75평형)다. 10월 첫선을 보이는데, 판교·분당 및 경부고속도로 판교 IC와 가까워 고급 주거단지로는 최적의 입지를 갖춘 것으로 평가된다. 개발면적은 총 14만2000평으로 지주 등으로 구성된 동천도시개발조합이 사업시행자인데, 조합 측은 2005년 11월 용인시로부터 개발계획을 승인받아 현재 분양 전 단계인 실시계획안을 협의 중이다. 동천지구 아래에 위치한 신봉·성복지구 기존 아파트도 높은 프리미엄이 형성되어 있다. LG신봉자이 1·2차, 벽산블루밍, LG빌리지 1·2·3·6차 등이 포진해 있는데, 가격 상승을 주도하는 대표 단지는 LG 브랜드가 단연 톱이다. 도시개발사업으로 진행된 지구지만 택지지구와 맞먹는 메터드급 규모를 갖췄기 때문에 향후 판교 입주와 맞물려 가격 상승이 클 것으로 기대된다.

유망 분양 물량으로는 GS건설이 3월 판교 분양 직후 성북동에서 중·대형 평형으로 구성된 2400가구(수지2차, 성북1·4차)의 대단지를 선보일 예정이고, 뒤이어 5월경에도 1568가구를 추가로 쏟아낼 예정이다. 모두 33~60평형대 중대형으로 구성되는데 도시기반시설 확보 문제로 2005년 초부터 분양이 지연돼온 단지라 이를 노리는 대기 청약자가 많은 편이다. SK건설과 동일하이빌, 동부건설도 성북동과 신봉동에서 5~10월까지 총 2600여 가구를 추가로 내놓을 계획이다.

**현명한 선택을 해야 할 시기** 8·31대책 이후 조정기를 거치면서 일부 분양 시장은 위축됐지만 판교 분양으로 유망 분양 시장은 활력을 되찾고 있다. 판교에 낙첨된 청약자들이 판교 주변이나 유망 택지지구에 시세차익이 기대되는 지역으로 분산되면서 분양 시장에 동력 노릇을 할 것으로 기대되기 때문이다. 아는 만큼 보이고 듣는 것을 넘어서 아는 만큼 버는 시대다. 판교 청약에 집착해 판교를 대체할 만한 우량 분양 물량을 계속 놓치는 것도 우둔한 선택이다. 3월 판교 중소형 물량의 분양이 이미 끝난 만큼 지금 바로 나의 당첨확률을 따져 현명한 선택을 해야 할 시기임에 틀림없다.

단 같은 지역 내에서도 인기 아파트와 비 인기 아파트의 차별화가 뚜렷하므로 해당 아파트의 수익성을 면밀히 검토한 뒤, 뜨는 지역과 지는 지역을 판단하고 도로시설과 학교시설, 생활 편의의시설, 발전 호재 등도 두루 살펴 분양받는 것이 좋다.

특히 용인 지역은 판교 열풍을 빌미로 분양가가 상당히 높게 책정될 가능성이 크므로 분양가에 거품이 끼어 있지 않은지도 철저히 살펴보는 것이 현명하다. ☺



1 하남시 풍산지구 위치도. 2 파주시 교하지구 위치도. 3 김포시 장기지구 위치도. (위치도 자료 제공: 한국토지공사 www.ikic.co.kr)