

# 확 달라진 판교신도시 청약 전략

글 김명진 (주)세입자연설회 대표



8·31대책에 따른 공영 개발로 인해 유동적이었던 판교신도시의 3월 공급 계획이 최종 확정됐다. 판교에 지어질 주택(총 2만9250호)은 대부분 공동주택(아파트, 연립)으로 2만7172호에 달한다. 나머지는 단독주택 2078호이다. 이 중 2006년에 쏟아질 물량은 총 1만8669호로 3월에 9420호, 8월에 9249호가 각각 공급될 예정이다.

특히 3월에 있을 판교 청약이 두 달 안팎으로 다가와 판교 청약을 향한 수요자의 발길도 더욱 바빠질 수밖에 없는 실정이다. 정부가 2월 26일, 분양 일정과 건본 주택의 운영 방안, 청약 방법을 포함한 '판교 주택 분양 및 투기방지대책'을 최종 발표하면서 블록별 공급(분양·임대) 물량의 성격과 그에 따른 청약 자격, 전매 금지 여부 등을 알아둬야 할 규제사항이 많다. 또한 이를 돌파하려는 청약자의 움직임도 조금 더 구체화될 수 있게 됐다.

**3월 판교신도시 공급 물량** 3월 판교신도시에 공급될 아파트 물량은 전용면적 25.7평형 이하(공급 면적 33~34평형 이하) 중소형만 총 9420가구가 쏟아진다. 이 중 민간 물량은 10개 건설사가 나눠 공급하는 5352가구이고 여기에서 분양 물량은 6개사 3660가구다. 나머지 4개 블록 1692세대는 민간 임대(국민주택) 물량으로 채워질 예정이다. 주공이 공급하는 물량은 총 7개 블록인데, 4068가구가 공공 분양 물량(2184세대)을 제외한 1884세대가 공공 임대 공급분이다.

8월 동시 분양은 시간이 남아 있어 아직은 유동적이다. 평형별로 보면 전용면적 25.7평 초과 중대형 물량은 분양 아파트 4993호, 임대 아파트 2482호(민간 임대 397호 포함)가 공급된다. 이 중 social-mix 된 블록에 공급될 전용면적 25.7평형 이하 주공 물량 1774호가 추가로 분양될 예정이다.

여기에는 단독주택 2078호와 2006년 말 분양 계획이 최종 확정되는 주상복합 1266호, 아직 처리 향방이 결정되지 못한 협의양도택지 2

개 블록 980가구와 후분양 대상 6257호(25.7평 이하 국민 임대 5784호, 25.7평 이하 공무원 임대 473호)는 빠진 상황이라 2006년 8월 이후 개별적으로 분양될 것으로 예상된다.

## 3월 판교신도시 공급 물량 및 청약 자격

구 분		세대수	청약자격
분양(5844)	민간 분양	3,660	청약예금/부금
	공공 분양	2,184	청약저축
임대(3576)	민간 공공 임대	1,692	
	공공 임대	1,884	
총 세대 수		9,420	

**판교 청약 일정 확정** 분양 일정은 당초 3월 15일 입주자 모집공고를 게재할 예정이었지만 분양가와 관련된 건축공사비지수가 3월 9일 재고시되는 것을 감안해 3월 24일로 늦췄다. 따라서 청약 접수 후속 일정도 변경됐는데 주공 공급분(분양·임대)과 민간 임대는 3월 29일~4월 13일에, 민간 분양은 4월 3일~4월 18일 접수하기로 했다. 다만 당첨자 발표는 이중 청약 등 편법적인 청약 신청을 방지하기 위해 5월 4일 일괄 발표하기로 했다.

청약 접수는 인터넷 접수를 원칙으로 하되, 노약자나 인터넷 미사용자를 위해 은행 창구 접수를 병행토록 했고, 청약 기간과 접수 시간도 2일에서 12일, 08:30~18:00로 3시간 각각 연장한 상태다. 이는 인터넷 청약 폭증에 따른 전산 서버의 다운 문제에 대한 배려이다. 하지만 수도권 1순위 청약통장만 200만 명이 넘는 상태이기 때문에 이에 대한 충분한 대비가 필요하다.

## 3월 청약일정

구 분		일 정
입주자 모집공고일		3.24
청약일	주공 공급분 및 민간 임대	3.29~4.13
	민간 분양	4.3~4.18
당첨자 발표		5.4

**판교 청약자 사전 준비사항** 동시 분양이지만 주공·민간 임대와 민간 분양의 청약 접수 기간이 각각 다른 만큼 판교 청약을 준비하고 있는 청약수요자들은 자신의 통장 종류에 따른 순위 내 청약 일정을 잘 살펴둬야 한다. 해당 청약일을 놓쳐 청약 접수를 하지 못한다거나 자칫 중복 청약의 우려가 크기 때문이다.

판교 예상 분양가는 분양 승인이 완료되는 시점인 3월 22일경 확정될 것으로 보이나 대략 평당 1100만원 내외가 될 것으로 전망된다. 당첨자 발표일 이후 계약 시기에 맞춰 계약금도 미리 맞춰두는 것이 현명하다. 특히 민간 분양 30평형대는 임대의 경우 담보 제공이 안 되어 생애 최초 주택구입자금대출이나 중도금연계 모기지론 대출을 받을 수 없기 때문에 건설사가 알선하는 집담 대출을 살펴보는 것도 좋은 방법. 그리고 경우에 따라 국세청에서 당첨자에 대한 자금 출처 분석과 탈루세액 단속을 할 수 있으므로 자금 추적이 대비해 계약금·중도금의 흐름을 잘 짜둔다. 청약 신청자가 현장 모델하우스를 사전에 확인하지 못하고 청약하게 되는 것도 문제다. 견본 주택을 설치하되, 당첨자 발표 후 기관토록 하고 청약 전에는 케이블TV, 인터넷(사이버 모델하우스) 등을 통해 견본 주택을 공개하도록 했다. 청약 인파로 인한 안전 사고나 모델하우스 붕괴, 교통대란, 뚝다 방으로 인한 투기 조장 문제가 주 이유였지만, 선분양 시장 아래 고액의 돈을 지불해야 하는 소비자의 선택권을 고려했을 때 아쉬운 면이 많다. 따라서 청약자는 최대한 사이버 M/H의 도면, 조감도를 꼼꼼히 살펴보고 동영상으로 촬영된 케이블 TV의 M/H 화면과 비교해 봐야 한다. 이도 부족하다면 은행에 비치된 각 건설사의 M/H 팸플릿을 모두 챙기는 것이 좋다.

주로 인터넷 청약 접수로 이뤄지는 만큼 반드시 3월 28일 전 청약통장 가입 은행에서(신분증 소지) 전산등록을 마치는 것도 중요하다. 청약 접수는 공인인증서 발급 → 청약통장 가입 은행 홈페이지 접속 → 인터넷 청약 클릭 → 청약 → 접수증 발급 절차로 청약 신청은 가능하다. 판교 분양에 대한 궁금한 사항은 건교부 홈페이지(판교 분양 궁금증을 풀어 드립니다)나 향후 오픈하는 민원 콜센터를 통해 해결할 수 있다.

**판교신도시 청약 전략** 판교신도시 동시 분양을 통해 이뤄지기 때문에 임대든 분양이든 딱 한 사업지만 청약할 수 있다는 사실을 잊지 말아야 한다. 따라서 판교 청약을 결심한 수요자라면 청약통장의 종류와 보유 기간, 무주택 기간과 세대주 여부에 따라 어떤 블록에 청약해야 할지가 고민이다. 공영 개발로 인해 청약 관련 규제가 크게 강화된 데다 민간 분양, 공공 분양, 민간 임대, 공공 임대 등 분양 방식을 4가지로 나눠 다양하게 공급하기 때문이다.

일단 굵직한 청약 전략은 판교 분양 형식이 일괄 분양이 아니므로 청약저축자의 경우 3월과 8월 두 번의 분양 시기를 노려 청약하는 것이 현명할 것으로 보인다. 분양 일정이 달라 시간차를 이용해 세심한 청약

전략을 구상한다면 그만큼 청약 기회가 늘어 당첨 확률이 높을 수 있기 때문이다. 그리고 용적률이 낮은 중대형 평형 위주로 구성돼 주거 환경이 쾌적한 서판교 청약에만 매달리기보다는 판교 입성에 초점을 맞추고 상대적으로 경쟁률이 떨어질 것으로 예상되는 동판교에 청약을 해 보는 것도 좋을 것이다. 어차피 동시 분양이고 확률 싸움이니만큼 상대적으로 입지 여건이 뛰어난 블록보다는 단점이 있는 블록에 청약하는 것도 치열한 경쟁을 피할 수 있는 방법이다.

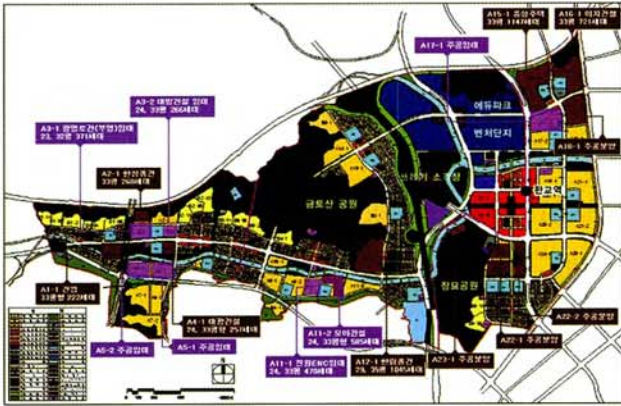
3월에 쏟아질 9420가구엔 주공과 민영 물량이 3:1정도로 구성돼 청약저축 장기 가입자(6~10년)의 통장 사용이 넓어진 상태다. 특히 청약저축 가입자는 3월에 당첨되지 않더라도 실망하지 말고, 8월 추가 청약 기회를 노려보자. 하지만 예금·부금 가입자는 성남지역 순위자(2001.12.26 이전 거주자)나 무주택 우선 순위자(35~40세, 5~10년 이상) 외에는 당첨확률이 떨어지니 판교에 청약은 해보되 여타 대체 청약지에 대한 준비를 하는 것이 좋겠다.

청약저축 가입자의 경우 우선 3월에 공급되는 25.7평 이하 중소형 임대 아파트에 청약하는 것도 좋다. 판교 청약부터 달라지는 점 중 가장 큰 변화는 임대 아파트에 있다. 10년 공공 임대와 10년 민간 임대 아파트가 첫 등장한다는 것이다. 종전의 공공 임대와 민간 임대는 각각 5년과 2년6개월이 분양 전환 시기여서 유동성이 좋은 편이었지만, 판교 분양은 임대 아파트의 분양 전환 시기가 10년으로 묶인다. 특히 민간 임대의 분양 전환 시기가 상당히 길어졌지만 어차피 민간 분양 물량도 전매가 10년 정도 묶이기 때문에 유동성 차이가 나지 않으니 여유 자금이 부족한 분들은 기회를 노려봐도 좋을 듯하다.

임대 조건은 주공의 경우 임대보증금에 월 임대료 형태로 공급된다. 민간 임대 건설업체들은 분양 전환 때 가격을 미리 정해놓는 확정분양가(임대보증금 총액제)를 채택할지 임대 형태로 할지 아직 결정되지 않은 상태다. 다만 분양 전환 시기가 길어 후자로 갈 확률이 높아 보인다. 그리고 예상되는 임대료는 주변 전셋값의 70~75%가 될 확률이 높다. 이때 분양 전환 시기는 최초 입주 지정 기간 종료일이 속하는 월로부터 10년이기 때문에 사실상 분양 전환 시기는 계약 이후 12~13년이 걸릴 것으로 보인다. 주공의 공공 임대는 청약저축 가입자가, 민간 임대는 전용면적 18평 이하의 청약저축으로, 18~25평형은 건설업체의 국민 주택기금 지원 여부에 따라 달라질 것으로 보인다. 하지만 대개는 기금을 지원받지 않아 청약저축 가입자만 청약이 가능하게 될 전망이다.

주요 블록별 알짜 물량을 살펴보면, 민간 임대 물량의 대표주자는 A11-2블록의 모아건설 사업장이다. 서판교에 위치하며 24, 33평형 585세대로 구성된다. 북쪽으로 운중천 조망이 가능하고, 단지 내 중학교가 있는 것이 장점이다. 운중천을 사이에 두고 상업지구가 들어설 예정이어서 편의시설 이용도 편리하고 도보로 10분 이내에 금토산 공원도 자유롭게 이용할 수 있다.





주공 물량은 동판교 상단에 위치한 A17-1 블록을 노려볼 만하다. 24, 33평형으로 에듀파크와 중심 상업지구, 판교역과의 접근성이 뛰어나다. 분당~내곡 간 도시고속화도로를 이용하면 서울과의 접근성도 매우 좋다.

임대 아파트와 관련해 가장 큰 문제는 분양 전환시의 분양가가 문제다. 최근에는 분양 전환시의 가격을 확정해 공급하는 임대 아파트가 늘고 있지만, 임대 형태로 갈 경우 분양 전환 시기가 길어 물가상승률을 포함한 분양 전환시의 가격 조건 등이 관건이 될 것으로 보인다.

청약예금·부금 가입자 중 성남지역 무주택 우선 순위자라면 서판교에서는 A12-1블록 한림건설 물량을, 동판교에서는 A15-1 블록의 풍성주택 물량을 노려보는 것이 좋다. 이곳은 작년 6월 14일 공동주택지 분양에서도 건설업체의 치열한 경쟁이 있었던 곳이다. 한림리츠빌은 29~35평형 1045세대로 30만 평의 금토산 공원 조망이 가능하고 왕벚나무를 수목으로 정해 공원화했다. 풍성신미주아파트는 33평형 1147세대로 정보기술대학원과 에듀파크, 벤처단지, 단지 내에 초등학교가 있는 것이 장점이다. 특히 청약예금, 부금 가입자는 민간·국민 임대 청약 자격이 배제돼 상대적으로 박탈감이 크다. 또한 수도권 일반 1순위의 경우, 1535:1~3090:1의 경쟁률로 실제 당첨 가능성이 매우 낮기 때문에 대체 청약지에 대한 고려가 필요할 시점이다.

8월을 노리는 25.7평 초과 중대형 평형 청약예금 가입자는 여유 자금이 부족하거나 무주택자라면 하향 평형 변경을 고려해보되, 그렇지 않다면 무리하게 평형을 줄여 청약하기보다는 8월을 기다려보는 것이 좋다. 채권입찰제 병행으로 분양가가 평당 1800만원 수준으로 높아질 우려는 있지만 당첨확률은 높을 것으로 보인다. 특히 2006년 말에서 2007년에 있을 주상복합 물량의 청약까지 노릴 수 있으니 이 같은 전략을 사용하는 것이 좋겠다. 25.7평 초과 예금 가입자는 25.7평 초과 임대 아파트에도 청약할 수 있으므로 주공이나 민영의 2482호에도 관심을 가져볼 것. 다만 전세형 임대 주택은 분양 전환이 안 되니 주의해

야한다. 기타 청약 요령은 다음과 같다. 부금이나 예금 가입자 중 중대형 평형으로 예치금을 상향 조정한 이 중 8월까지 1년이 안 된다면 3월엔 중소형에 청약하고, 낙첨되면 8월 다시 중대형에 청약하는 전략을 쓰는 것이 좋다. 예치금 불입액이 중대형 평형으로 전환 가능한 청약저축 가입자는 3월과 8월 당첨됐을 때 중대형 평형 청약예금으로 변경하여 추후 분양하는 주상복합에 다시 한 번 청약해보는 방법이 있다. 다만 중대형 평형으로 변경해 만큼 저축예치금이 많다면 다른 유망 택지도 당첨확률이 큰 편이니 추후 다른 공공 택지의 분양 물량과 비교해 선택해볼 일이다.

2006년 판교 공급의 아쉬운 점은 내년엔 후분양제로 국민 임대가 공급되지 않을 전망이다. 이를 노렸던 분들은 내년까지 기다려야 한다는 점이 안타깝다.

**판교 청약시 유의점** 판교신도시는 공영 개발을 추진하면서 25.7평 이하는 10년, 25.7평 초과는 5년 이상 전매가 금지된다. 또한 25.7평형을 초과할 경우 채권병행입찰제 적용으로 분양가 외에 추가로 채권을 매입해야 하는 등 복잡한 청약 방법과 초기 자금 부담이 가중된다는 것도 유념해야 한다. 즉 자금 여력을 충분히 챙기고 바뀐 청약 방법을 미리 숙지하는 것이 중요하단 뜻이다.

이외 중도금과 잔금 마련에 대한 고민도 필수다. 동시 분양이지만 토지 사용 시기가 달라 중도금 납입일이 제각각이기 때문이다. 그리고 2008년 하반기부터 입주가 시작되지만, 10년간 전매가 금지되기 때문에 2016년 3월 이후에나 되팔 수 있다. 특히 정부가 이달 말부터 생애 최초 주택구입자금 대출 규모를 3억원 이하 주택(공시가격 또는 신규 분양 아파트는 분양가)으로 제한하기로 해 이 대출 상품을 노리던 청약 예정자는 자금 계획을 꼼꼼히 따져 움직여야 할 입장에 처했다. 대부분 중도금연계 모기지론이나 건설사가 알선하는 집단 대출로 눈을 돌려야 한다. 임대 아파트는 국민주택기금과 집단 대출을 제외하면 받을

만한 대출 상품이 부족하기 때문이다.

재당첨 금지에도 신경을 쓰는 것이 좋다. 지금까지는 투기과열지구 1순위 배제만 있었지만, 공공 택지에 당첨되면 향후 5~10년간 재당첨이 금지된다는 사실을 잊어서 안 된다.

그 밖에 판교신도시와 같은 대규모 신도시에는 신도시 계획기준에 따라 하수 처리시설, 쓰레기 처리시설, 집단 에너지 시설, 납골시설 등 위해 시설이 지구 내에 들어서게 된다. 그러므로 최대한 이러한 위해 시설과 인접한 블록을 피해 선별 청약하는 것이 좋다.

**판교로 인한 시장 변화** 8·31대책이 원안대로 통과됐지만, 판교 분양으로 분양 시장은 활력을 되찾게 될 것으로 보인다. 판교에 낙첨된 청약자들이 판교 주변 후광 효과가 기대되는 지역이나 서울과 접근성이 뛰어난 유망 택지지구에 청약하면서 수요가 분산돼 분양 시장에 동력 노릇을 할 것으로 기대되기 때문이다.

특히 판교 인근 기존 아파트 시장은 이미 매물이 사라지는 등 가격이 가파르게 오르고 있어 가격이 급등하는 현상이 당분간 지속될 것으로 보인다.

### 3월 동시 분양표

구분	블록 구분	건설사	총 세대 수	평형	일반 분양	특 징	문 의	원가연동제 적용 여부/해당 통장	전매 제한 기한/분양 전환 시기
민 간 분 양	A1-1블록	건영	222	33	222	3개동, 단일 평형 타워형, 운중천 조망 57번국도 사이 초교 용인~서울 간 고속화 도로 인접	02-369-7407	○ 청약예금 청약부금	10년
	A2-1블록	한성종합건설	268	33	268	외곽순환도로 인접 지상을 공원화	041-561-7700		
	A4-1블록	대광건설	257 114	24 33	143	단독주택지, 상업지구, 중·고교 인접	062-362-8430		
	A12-1블록	한림건설	1045	29~35	1045	금토산공원 조망 서판교 중·대	055-289-9000		
	A15-1블록	풍성주택	1147	33	1147	정보기술대학원, 에듀파크, 벤처단지 단지 내 초교 인접 동판교 중·대	031-323-2294		
	A16-1블록	이지건설	721	33	721	분당~수서 간 고속화도로 에듀파크, 벤처단지, 고등학교 인접	031-425-0517		
민 간 입 대	A18-1, A22-1 A22-2, A23-1	대한주택공사	2184	24,33	2184	22-1, 22-2, 23-1 판교역과 주상복합촌 인접 8-1에듀타운, 중심상업 지구와 벤처단지, 판교역사인접	1588-9082	○ 청약저축	10년
	A3-1블록	광영토건(부영)	371 214	23 32	157	57번국도 인접 중·고교 인접	02-3774-5781, 5787	X 청약저축	10년
	A3-2블록	대방건설	266 142	24 33	124	단독주택지 인접 중·고교 인접	031-920-3835, 3854		
	A11-1블록	진원ENC	470 150	24 33	320	운중천, 남단 녹지	02-589-0415		
	A11-2블록	모아미래도	585 236	24 33	349	운중천 조망, 중학교 인접 금토산공원 인접	031-719-4655		
공 공 입 대	A5-1, A5-2, A17-1	대한주택공사	1884	24,33	1884	5-1, 5-2서판교라 운중천 조망 가능 17-1동판교라 에듀타운, 중심 상업지구, 벤처단지 판교역사 인접	1588-9082	○ 청약저축	10년

\*상기 분양내용은 건설사 사정에 의해 바뀔 수 있습니다.