



## 8월 2차 판교 분양 개봉박두

# 다양한 신개념 아파트 설계 '주목'

코도 에 비유될 정도로 투자 가치가 높은 판교 분양이 다시 찾아왔다. 금호·대림·현대·대우 컨소시엄이 중대형 평형을 건설하는 이번 분양에는 채권입찰제가 실시될 예정이며 청약자들의 분망이 부담이 있을 것으로 예상된다. 3월에 이은 8월 판교 분양에 대해 살펴보자.

판교 입성의 꿈을 펼칠 기회가 다시 왔다. 8월 말 시작되는 판교신도시 2차 분양은 전용면적 25.7평 이하뿐만 아니라 25.7평을 초과하는 중대형 평형의 청약이 가능해 아파트 평수를 넓히려는 수요자들의 큰 관심을 끌 것으로 보인다. 이번 2차 분양은 채권 입찰제와 세 자녀가 있는 세대의 경우 특별 분양이 도입되는 게 특징이다. 하지만 중대형은 분양가와 별도로 채권을 매입해야 하는 데다 소득에 따라 대출이 제한되는 총부채 상환비율(DTI)이 적용돼 미리 자금계획을 세워야 할 것으로 예상된다.

### 8월 24일 20개 단지, 총 7164가구 분양

이번 2차 분양 물량은 20개 단지, 총 7164가구에 이른다. 이 중 전용면적 25.7평 초과 중대형 평형이 5390가구(분양 4993가구, 임대 397가구 포함)다. 나머지는 주택공사가 분양하는 중소형 1774가구로 구성돼 있다. 고급 연립주택(4층짜리)도 4개 단지 688가구를 선보이게 된다. 지역적으로 대부분 서판교에 몰려 있다.

분양 물량의 3%는 평형에 관계없이 3자녀 이상 무주택 세대주에게 우선 배정된다. 청약 일정은 8월 24일 입주자 모집공고를 시작으로 30일부터 중소형 청약이 시작되고 9월 4일부터는 중대형 청약을 받는다. 당첨자는 10월 12일 한꺼번에 발표할 예정이다. 2차 동시분양에서도 지난 3월 1차 분양 때와 같은 방식으로 청약이 이뤄진다. 인터넷 청약을 기본으로 하되 노약자나 국외 거주자, 인터넷 취약계층은 은행창구에서도 청약을 할 수 있다. 1차 분양과 다른 점은 모델하우스를 업체들이

따로 짓는다는 점이다. 민간업체들은 동판교에, 주공은 분당 오리역 근처에 모델하우스를 짓고 있다. 이번에도 모델하우스는 사전에 공개하지 않는다. 청약자들은 사이버 모델하우스를 통해 평면을 확인해야 하며 업체들은 당첨자에 한해 실제 모델하우스를 보여줄 예정이다.

판교는 공영개발지구다. 따라서 8월 분양은 모두 주택공사가 맡아 시행한다. 민간은 짓기만 하면 되는데, 현대건설 등 6개 민간 아파트에는 주공 브랜드 '휴먼시아'에 개별 회사 브랜드가 뒤이어 붙게 된다.

이번 분양에서는 청약예금(전용 25.7평 초과 청약가능 통장)과 청약저축 가입자만 청약할 수 있다. 청약부금 가입자는 청약 기회가 주어지지 않는다. 청약부금 가입자들이 청약할 수 있는 전용 25.7평 이하 민영 아파트 물량은 없기 때문이다. 청약예금도 평형에 따라 청약할 수 있는 아파트가 다르다. ▲전용면적 30.8평 이하는 서울 600만 원, 인천 400만 원, 경기 300만 원 ▲30.8평 초과~40.8평 이하는 서울 1000만 원, 인천 700만 원, 경기 400만 원 ▲40.8평 초과는 서울 1500만 원, 인천 1000만 원, 경기도 500만 원짜리 예금통장 가입자가 각각 청약할 수 있다. 전체 물량의 30%는 성남시 거주자(2001년 12월 26일 이전 거주자)에게 우선 분양되지만 3월과는 달리 무주택 우선공급은 적용되지 않는다. 청약저축 가입자는 주공이 짓고 분양하는 중소형 1774가구에 제도전할 수 있다.

### 스토리룸, 포켓발코니 등 다채로운 신개념 설계 선보여

금호건설 컨소시엄이 850가구를 분양하는 1공구는 2010년 개봉에



자료출처 : 내집마련정보사

정인 신분당선 판교역을 걸어서 이용할 수 있는 곳으로, 에듀파크와 중심 상업지구 근처에 있어 인기를 끌 것으로 보인다. 다만 분당~수서간 고속화도로와 인접해 있어 소음 가능성이 있다.

금호는 38~45평형의 경우 방한 곳을 입주자들이 취향에 따라 개조해 더 넓게 쓰거나 가족공간으로 사용할 수 있도록 스토리 룸을 제공할 예정이다. 69평형 최상층은 복층형으로 짓고 포켓 발코니도 제공된다.

대림산업 컨소시엄이 짓는 2공구에선 A27-1블럭 38평형 129가구, 44평형 219가구가 공급된다. 단지 주변이 근린공원과 단독주택으로 둘러싸여 일조권 침해 가능성이 낮다는 게 장점이다. 다만 남골당 인근에 있는 게 흠이다. 단지 내에 폭포가 설치되고 전망용 엘리베이터가 들어선다.

현대건설 컨소시엄이 시공하는 3공구는 단지가 금토산 공원으로 둘러싸인 데다 남향으로 공원 조망이 가능해 쾌적한 환경을 자랑한다. 단지 바로 앞에 초등학교와 어린이 공원이 들어설 예정이어서 자녀를 둔 학부모들의 높은 관심이 예상된다. 현대건설 컨소시엄은 녹지율을 40% 이상 높이고 연못과 생태수로 등을 만들 예정이다.

4공구(대우건설 컨소시엄)에는 판교에서 최고층인 35층 아파트가 들어선다. 단지 뒤편으로 운중천이 흐르고 남향 일부 단지는 남서울 CC 조망이 가능하다. 태영 컨소시엄이 짓는 5공구에는 온실과 정원, 6공구(경남기업 컨소시엄)에는 생태학습장이 각각 들어선다.

### 자금계획 철저히 세워라

판교 실제 분양가(채권상한액을 매입하는 즉시 매각할 때의 채권손실액 포함)는 정부가 인근 지역 시세의 90%로 맞추기로 함에 따라 중대형 기준으로 평당 1800만 원 선이 될 전망이다. 입주자 모집 공고일 이전에 분당 집값이 떨어질 경우 시세가 떨어질 가능성은 희박해 보인다. 전문가들은 38평형 6억 7000만~6억 8000만 원, 44평형은 8억 1000만~8억 5000만 원, 56평형은 9억 9000만~10억 원 정도를 예상한다. 중대형 평형의 당첨 확률을 높이기 위해서는 채권상한액을 싸야 할 것 같다. 이에 따라 44평형을 분양받은 사람이 내야 할 초기자금은 2억 5000만 원 정도로 추산된다. 선납 채권액 1억 원+계약시 1억 원 초과

### 8월 판교 분양 계획

주관사	블록	평형	가구수	유형	청약 가능 통장
금호건설(1공구)	A21-1	38~69	850	아파트	청약예금
대림건설(2공구)	A27-1	38~44	348	아파트	청약예금
	A13-1	39~69	605	아파트	청약예금
현대건설(3공구)	B2-1	49~57	248	연립	청약예금
	A9-2	32	243	아파트	청약저축
대우건설(4공구)	B4-1	48~56	64	연립	청약예금
	A9-1	32	274	아파트	청약저축
		38~69	220	아파트	청약예금
	A10-1	38~57	202	아파트	청약예금
태영(5공구)	A6-1	34	587	아파트	청약저축
경남기업(6공구)	A7-2	39~70	492	아파트	청약예금
	A19-1	25	190	아파트	청약저축
		42	397	중형임대	청약예금
	A20-1	25	199	아파트	청약저축
		35	255	아파트	청약예금
	A21-2	25	281	아파트	청약저축
대한주택공사	A8-1	38~43	402	아파트	청약예금
	B3-1	37~46	170	연립	청약예금
	B6-1	35~63	206	연립	청약예금
	B5-1	35~63	98	연립	청약예금
	B5-2	35~63	100	연립	청약예금
	B5-3	35~63	102	연립	청약예금
	A2-2	38~43	256	분양	청약예금

분의 50%, 계약금 20%를 감안한 것이다. 따라서 이번 판교 2차 청약은 주로 여유자금이 있는 중산층 이외에는 적지 않은 부담을 느낄 것으로 보인다. 이 때문에 지난 3월 중소형과 같은 청약 열풍이 재연될 가능성은 낮다. 업계에선 청약 경쟁률을 평균 50대 1로 예상한다. 44평형의 경우 중도금(3억 2000만~3억 5000만 원 예상)을 정상적으로 대출을 받으려면 연소득이 8000만 원 이상 되어야 한다. 연소득이 4000만 원인 사람이 빌릴 수 있는 금액은 1억 9000만~2억 원 정도다. 소득이 적은 사람은 기존 주택을 담보로 하거나 신용대출을 이용해야 한다. 집값이 대부분 3억 원이 넘어 생애최초주택구입 자금 대출도 받을 수 없다. 따라서 당첨 가능성에 대비해 미리 자금 조달계획을 짜둬야 낭패를 당하지 않는다.

### 청약 예정 단지 주변 꼼꼼히 살펴라

단지별로 하수처리 시설, 쓰레기 처리장, 집단에너지 시설, 남골당 등 주민 기피시설이 들어서게 되므로 청약예정 단지 주변을 살펴보는 것도 중요하다. 또 판교신도시는 원가연동제 적용으로 25.7평 이하는 계약 후 10년, 25.7평 초과는 5년간 전매가 금지된다. 다만 생업, 질병 등으로 타지역(수도권 제외)으로 이동할 경우 전매 제한기간에 팔수 있지만 모두 주공에게 팔아야 한다. 주공은 분양가(입주 전에는 납입액)와 보유기간 중 분양가의 시중금리를 더해 지급하게 된다. ㊸