

수도권 2기 신도시 중 판교신도시는 강남의 수요층을 일부 흡수해 강남 집값을 안정시키는 데 그 중요한 목적이 있다. 하지만 정부의 이러한 목적이 실현될 수 있을지에 대해 의견이 분분하다. 판교와 강남 집값의 상관관계를 분석해본다.

에디터 박준형, 양지영 사진 최지영





판교신도시가 강남 부동산 시장에 미치는 영향

판교, 과연 강남의 대체지인가?

판교 분양을 전후해 한강 이남의 집값이 뛰었다. 2003년 10·29 대책 이후 안정세를 보이던 집값은 2005년 초 판교신도시 분양가 추정 발표 후 들쭉이기 시작했다. 부동산뱅크 시세 자료에 따르면 2004년 한 해 서울 아파트 값이 0.45% 올랐지만 강남권(강남, 서초, 송파) 아파트 값은 2.19% 하락했다. 하지만 2005년 1/4분기 이후 강남 아파트 값은 오름세를 보이기 시작해 2/4분기는 1.03%, 3/4분기는 3.63% 오르면서 상승세가 확연하게 드러나기 시작했다. 또한 판교 분양의 직접적인 영향권에 있는 용인, 분당신도시도 1/4분기까지 하락하다 2/4분기부터 오름세를 기록했다.

강남 아파트 값 상승, 경기 회복 영향 그러나 강남 아파트 가격의 상승이 판교 분양 때문이라고는 할 수 없다. 당시 정부의 주택 시장 규제 완화에 대한 기대감과 경기 회복에 대한 장밋빛 전망이 더해지면서 주택 시장이 최저점을 지나 회복 국면에 접어들었기 때문이다. 우리은행 부동산팀 양해근 과장은 이에 대해 “판교 분양가 발표가 집값을 올리는 기폭제 역할을 한 것은 사실이지만 당시 주택 시장에는 경기 회복의 기대감으로 가격 상승 압력이 컸다”고 말했다. 실제로 2005년 2월 28일 통계청은 ‘산업활동 동향 발표’에서 경기 선행 지수가 2004년에 비해 1.3% 증가했고, 전달에 비해서도 0.2% 증가했다고 발표했다.

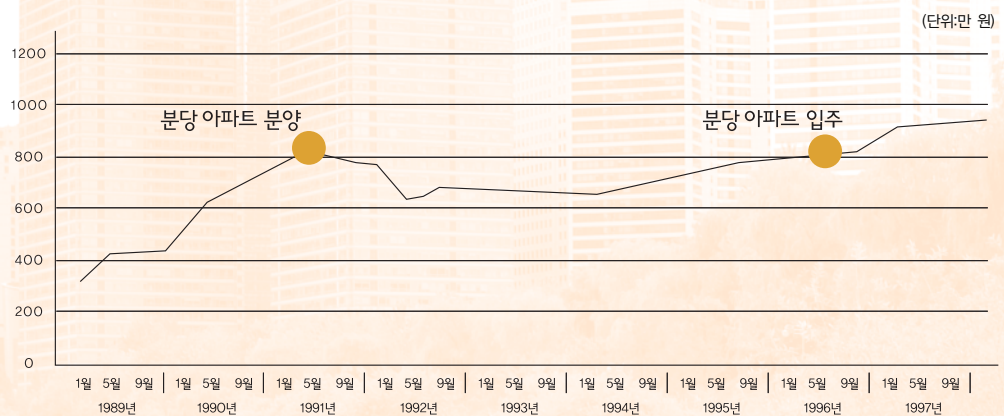


단기적으로 불안 요소로 작용, 장기적으로는 안정에 기여할 듯 2005년 판교 분양 여파와 경기 회복으로 아파트 가격이 상승한 것은 1기 신도시 분양계획 발표 후의 양상과 비슷하다. 물론 1기 신도시와 2기 신도시 판교 분양은 추진 배경이나 질적인 측면에서 차이가 있지만 공급을 확대해 강남 집값을 안정시키겠다는 근본 취지는 동일하다. 따라서 당시 상황을 되짚어보면 앞으로 강남 아파트 값이 어떻게 움직일지를 가늠해볼 수 있다.

1기 신도시는 사업 초기 단계에서 개발 재료가 부각되고 청약과열 현상이 나타나면서 주택 가격이 급등하는 부작용이 나타났지만, 1991년 5월부터 강남 지역을 중심으로 아파트 가격이 큰 폭으로 떨어지며 주택 가격이 안정되기 시작했다. 1992년 초 분당 시범단지 입주를 앞두고 기존 매물이 급증하면서 가격 하락이 본격화된 것. 집값 안정세는 이후 1995년까지 지속됐다. 그러나 1996년에 1기 신도시 입주가 거의 완료되면서부터 아파트 값은 다시 뛰기 시작해 외환위기 직전까지 오름세를 유지했다. 이렇듯 1기 신도시 개발은 초기에 부작용도 있었지만 분양이 이루어진 이후 아파트 값은 장기간 안정세를 보였다.

비슷한 이유로 판교 분양도 단기적으로는 주변 지역의 집값을 올렸지만 장기적으로는 강남 주택 가격 안정에 어느 정도 기여할 것으로 보인다. 하지만 그 영향은 1기 신도시 분당에 비해 크지 않을 것으로 예상된다. 판교의 공급 물량은 2만 9700가구로 분당(9만 7600가구)의 1/3 수준이고, 10년간 분양권 전매가 제한되기 때문에 시장에서의 공급 효과는 크지 않을 것이기 때문이다. 실제로 시장 전문가들은 3월 판교 첫 분양의 누적 경쟁률이 1000대 1을 초과할 것으로 예측했지만 실제 경쟁률은 500대 1에 그쳤다. 전매제한 기간이 10년이라 거래가 쉽지 않을 것이라는 청약자들의 판단 때문으로 보인다. 결국 판교는 주거 환경의 질적인 면에서 강남의 고급 수요를 만족시킬 수 있지만 분양권 전매제한, 공급량 부족 등으로 양적 측면에서는 수요를 충족시킬 수 없을 것으로 예상된다.

● 분당 아파트 가격 추이



과연 판교신도시가 정부의 의도대로 강남의 수요층을 흡수하면서 강남 주택 가격에 안정을 줄 수 있을가에 대해서는 전문가들 사이에도 이견이 있다. 부동산114 이상영 대표, 대한주택공사 지규현 책임연구원, 삼성경제연구소 박재룡 수석연구원의 의견을 들어보자.



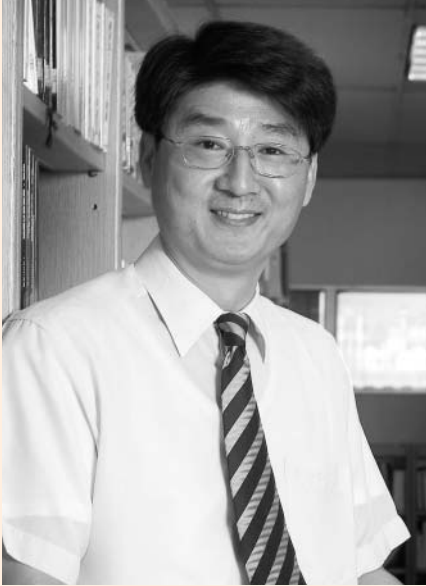
대한주택공사 도시정책연구팀 지규현 책임연구원
“판교, 강남 수요 일부 흡수하면서 강남 집값 안정”

지규현 책임연구원은 판교신도시의 영향보다는 금리 상승이 강남 아파트 시장에 더 큰 영향을 미칠 것이라고 예측한다. “현재 서울, 수도권 주택 가격은 강남 지역을 제외한 모든 지역이 하락 국면으로 돌아섰습니다. 강남 불패 신화의 근본적인 원인이었던 교육 및 커뮤니티 등 강남의 내재 가치는 2003년 10·29 대책 발표 이후 2년 동안 뒷받침됐고 더 이상 없을 것이라 봅니다. 특히 미국이 금리 인상 발표 이후 처음으로 주택 가격이 하락한 것을 감안하면 강남도 예외일 수 없습니다. 따라서 강남 아파트 가격 폭등은 더 이상 기대할 수 없을 것입니다.”라고 말한다.

지규현 책임연구원은 판교신도시의 영향보다는 금리 상승이 강남 아파트 시장에 더 큰 영향을 미칠 것이라고 예측한다. “현재 서울, 수도권의 주택 가격은 강남 지역을 제외한 모든 지역이 하락 국면으로 돌아섰습니다. 강남 불패 신화의 근본적인 원인이었던 교육 및 커뮤니티 등 강남의 내재 가치는 2003년 10·29 대책 발표 이후 2년 동안 뒷받침됐고 더 이상 없을 것이라 봅니다. 특히 미국이 금리 인상 발표 이후 처음으로 주택 가격이 하락한 것을 감안하면 강남도 예외일 수 없습니다. 따라서 강남 아파트 가격 폭등은 더 이상 기대할 수 없을 것입니다.”라고 말한다.

그는 현재 강남 주택 가격의 상승은 심리적인 요인 탓도 있지만 재건축 아파트의 영향이 크다고 설명한다. 재건축 아파트가 대거 몰려 있는 강남의 주택 가격 상승은 어쩔 수 없는 것이라고 진단한다. 즉 재건축 아파트의 가격 상승은 단독주택을 2~3층짜리로 개발함으로써 발생하는 가격 상승과 같은 맥락의 자연스러운 반응이라는 것. 이어 정부가 강남의 재건축 아파트를 지속적으로 규제한다면 강남 주택 시장에 더 이상 호재는 없을 것이며 가격 폭등도 없을 것이라고 덧붙인다. 또한 지난 2003년 10·29 대책 이후 강남의 토지 거래량이 현저히 감소한 것으로 보아 거래가 없는 호가 위주의 가격 상승은 오래가지 못한다는 것이다.

마지막으로 판교신도시의 강남을 닮은 신도시가 아니라 판교신도시만의 색깔을 가져야 한다고 강조한다. 무엇보다 풍부한 자연 녹지, 편리한 교통을 잘 이용해 친환경 주거 문화를 정착시키는 것이 중요하다고 덧붙인다.



삼성경제연구소 정책연구본부 박재룡 수석연구원

“관교, 강남주택가격 더 부추길 수도”

관교신도시 개발이 정부의 의도와 반대로 오히려 강남의 주택 가격 상승을 초래할 것이라는 견해도 있다. 관교에는 중대형 평형 물량이 많지 않고, 청약저축 가입자들에게 더 많은 혜택이 돌아가 강남의 고급 수요를 충족시키는 데 한계가 있기 때문에 오히려 강남의 가치가 더 높아질 수 있다는 것이다. 특히 8월에 분양 예정인 중대형 아파트는 채권입찰제가 병행 적용돼 실질 분양가가 인근 시세의 90%에 달해 투자 메리트가 작다는 점도 감안해야 한다.

“강남의 수요자 중에 만일 관교 청약에 당첨되면 이동할 사람도 있겠지만 우선적으로 기회 자체가 희박하다는 것이 문제입니다. 관교신도시를 강남 대체지로 생각했다면 강남 수요가 이동할 수 있도록 기회를 확대해야 합니다. 하지만 관교신도시 청약저축통장 가입자의 기회 확대, 중대형 평형 비율 축소 등으로 강남의 고급 수요층을 흡수하기에는 제한이 너무나 많습니다. 이는 강남 고급 수요층들로 하여금 역시 강남밖에 없다는 생각을 갖게 할 뿐입니다” 라고 말한다.

또한 관교신도시는 강남뿐만 아니라 분당, 용인 등 지역의 주택 가격까지도 끌어올리는 불쏘시개 역할을 할 것이라고 그는 전망한다. 입성에 실패한 사람들이 대체 물건을 찾아 관교 주변 지역인 분당과 용인 등으로 이동할 가능성이 크기 때문이다.

박재룡 수석연구원은 강남의 주택 가격을 안정시키기 위해서는 근본적으로 공급 문제를 해결해야 한다고 조언한다. “이제는 집을 몇 채 보유하는가보다 어느 지역에 어느 평형을 가지느냐, 즉 질이 더 중요시되고 있습니다. 강남의 중대형 평형에 대한 수요가 끊임없이 늘어나고 있는 상황에서 정부는 주택 공급만 늘릴 뿐 중대형 평형 비율은 90년대 수준을 유지하고 있습니다. 강남은 고급 수요에 맞게 개발하고 관교는 강남으로 이동하기를 원하는 신수요층을 위한 신주거지로 만들어 강남과 관교가 공존할 수 있도록 해야 합니다” 라고 말한다. 즉 강남의 주 수요층은 움직이지 않는 상황에서 중대형 평형을 축소할 경우 강남의 중대형 평형의 희소가치가 더 높아져 강남의 주택 가격이 상승할 것이라는 것. 따라서 소형 평형 건립 의무 비율, 임대주택 의무 건립 등 강남 재건축 아파트에 대한 규제를 풀어 공급 균형을 맞춰야 한다고 덧붙였다.

또 종부세, 보유세를 강화하는 것은 강남을 비벌리힐스로 만드는 것밖에 되지 않는다고 조언한다. 세금을 부담할 능력이 없는 일부 세력은 빠지고 세금이 부담되지 않는 VVIP만 살아남는다는 것이다. 결국 강남에 대한 정부의 강한 규제는 강남의 벽을 더 높게 만드는 결과를 낳을 것이라고 박재룡 연구원은 강하게 비판한다.

부동산114 이상영 대표

“판교와 강남, 별개의 투자처다”

부동산114 이상영 대표는 강남과 판교신도시는 별개라고 전망한다. “현재 강남 재건축 아파트가 급상승세를 보이는 등 판교 청약 자체가 강남 시장에 큰 영향을 주지 못하고 있습니다. 판교는 강남과는 다른 별개의 투자처로 인식되기 때문에 단기적으로는 큰 영향이 없을 겁니다.

특히 중대형 분양 아파트는 4993세대로 한정되어 있어 강남의 고급 수요층을 흡수하기에 역부족입니다”

하지만 판교 입주 시점에는 강남의 주택 가격이 안정세로 돌아설 것이라고 전망한다. 판교신도시의 입주 시기에 송파 미니 신도시의 신규 분양까지 가세해 공급 부족이 상당히 해소되면서 주택 가격 안정세가 확산될 것이라는 분석이다.

그리고 강남의 고급 수요를 분산시키려는 정부의 의도와는 달리 판교신도시는 일반 개발로 방향이 잡혀 있다고 진단한다. “현재 추진되고 있는 판교신도시는 강남이 아닌 수도권 전체 주택 수요자를 대상으로 하고 있습니다. 강남 자체의 고급 수요보다는 강남권 신규 진입을 원하는 실수요 및 투자수요를 흡수하는 성격이 강합니다.

청약예금자보다는 청약저축 등 중소형 평형의 수요 계층을 광범위하게 포함하고 있다는 것이 그 증거입니다.” 라고 말한다. 판교신도시는 전체 주택 중 6058호가 임대로 공급되며, 주공이 공급하는 물량도 1만 2920호에 달한다.

마지막으로 이상영 대표는 판교신도시 개발에 있어 강남 대체지라는 성격에 연연해서는 안 된다고 강조한다. 새로운 신도시의 주택 공급을 통해 직주근접의 개념이 성공할 수 있도록 지역 내 기업체 유치 등을 모색해야 한다는 것이다.

판교신도시가 정부의 의도대로 강남을 대체할 수 있을지에 대해 부동산 전문가들은 이처럼 다양하다. 하지만 대체로 부정적 시각이 우세하다. 주택 공급 확대는 필요하지만 강남의 고급 수요를 분산할 목적으로 판교신도시를 개발하는 것은 오히려 부동산 투기를 부추기는 부작용을 가져올 수 있다는 것이다.

판교신도시는 ‘강남 대체지’가 아니라 어디까지나 중산층과 서민들의 주거 안정에 기여하는 방향으로 추진되어야 한다는 지적이다. 반면에 이제 시작일 뿐이므로 앞으로 좀더 지켜봐야 한다는 의견도 있다. 판교신도시가 부동산 시장에 어떤 영향을 미칠지 귀추가 주목된다. ☺

