

# 하반기 내 집 마련 '찬스' 를 잡아라 은평뉴타운, 용인 신봉·동천, 파주신도시 분양임박



하반기에는 판교신도시를 비롯해 파주신도시, 동탄신도시, 서용인 등 굵직하고 유망한 분양 물량이 많다. 게다가 세금 부담을 피하기 위한 1가구 2주택자들의 급매물과 서울, 수도권외의 알짜 미분양 물량 중에서 내 집 마련의 기회를 얻을 수도 있다. 실수요자들이 눈여겨 봐야 할 하반기 분양 사업자를 살펴보자.

글 김영진 내집마련정보사 대표

8·31 대책과 3·30 대책의 후속 조치로 기존 부동산시장이나 분양 시장 모두 안 좋은 상황이다. 매수세가 실종되면서 가격상승 분위기가 크게 반전되고 있고 월드컵과 계절적 비수기, 장마까지 겹치면서 전반적으로 가격이 하향 안정권에 접어들고 있기 때문이다. 따라서 대부분의 전문가들은 하반기 집값이 5% 안팎으로 하락할 것이란 전망을 내놓으며 적절한 내 집 마련 시기를 올 연말로 점치고 있다. 연말이 다가오면 2007년부터 증과되는 세금 부담을 피하기 위해 1가구 2주택자들의 급매물이 나올 가능성이 높고 서울·수도권을 중심으로 유망 미분양 물량도 계속 쌓이고 있어 좋지 않은 부동산 시장이 무주택자들에게는 오히려 내 집 마련의 기회가 될 수 있기 때문이다.

**판교·파주 등 2기 신도시, 유망 택지지구 물량 대기 중** 2006년 하반기에도 청약자들이 기대한 판교·파주 등 2기 신도시 유망 물량이 분양을 준비하고 있고, 성남 도촌지구나 서울 은평뉴타운 등 유망지역의 알짜분양 물량이 줄줄이 대기 중이다. 공영개발 여부에 따라 원가연동제·채권입찰제 적용 여부가 다르고 사업승인 시점에 따라 전매금지 기간도 제각각이며, 공공 또는 민간택지의 성격에 따라 청약통장을 쓸 수 있는 곳과

없는 곳이 갈리고 있다. 특히, 그동안의 분양시장은 꾸준한 규제 정책과 추후 바뀌게 될 청약제도 개편에 따라 당침확률을 높이기 위한 나름의 소신과 전략, 그리고 기술적인 접근이 어느 때보다 절실한 시점이다.

2006년 상반기에 치러졌던 판교신도시 중소형 평형의 동시분양 열기는 하남 풍산지구를 거쳐 판교와 파주신도시로 이어질 것으로 보인다. 그리고 연내에 은평뉴타운, 송도국제도시, 성남 도촌지구, 의왕 청계지구, 용인 흥덕지구, 서용인(신봉·성북동), 아산신도시 등 유망 택지에 공급될 물량이 있다. 알짜분양 물량에 목말랐던 청약자들은 이들 지역에 과감히 청약할 필요가 있다. 2005년 11월 개개된 생애최초주택 구입자금이 연내 마감되고 전용면적 25.7평형 초과까지 확대된 원가연동제 등이 실수요자들의 내 집 마련 기회를 넓혀주고 있으므로 하반기 분양물량을 통한 내 집 마련을 적극 활용할 필요가 있다.

**북한산 자락 아래 친환경 신도시 은평뉴타운 9월 분양** 서울에서는 유망한 단지가 많지 않다. 그러나 하반기에 주목할 만한 단지들 중에서 가장 유망한 분양 물량으로 은평뉴타운을 꼽을 수 있다. 은평뉴타운은 개발 규모가 무려 105만 평으로

서울시 26개 뉴타운 중 가장 넓다. 은평뉴타운은 서울 서북권과 경기 고양시 접경지역에 위치해 있다. 연신내 생활권역에 속하며 지하철 3호선 구파발역이 뉴타운 중심에 있고 간선도로인 통일로(6차선)와 연서로(4차선)가 있다. 출·퇴근시간대 차량 정체가 심한 통일로로는 대폭 확장된다. 이 밖에 지구 내에 간선도로가 새로 놓일 예정이어서 교통여건도 크게 개선될 전망이다.

지하철 3호선 구파발역을 중심으로 2만6000여 평 규모의 일반상업지구 조성이 계획돼 있다. 공공청사, 문화시설 등 공공시설 6개소도 설치되고 유치원 7곳, 초등학교 5곳, 중학교 2곳, 고등학교 4곳 등 모두 18개 교육시설이 갖춰진다.

지상에는 27만 3500여 평 규모의 공원 녹지가 마련된다. 은평뉴타운은 모두 3개 지구로 나뉘어 단계적으로 진행되는데 1지구는 2003~2006년, 2지구는 2004~2008년, 3지구는 2005~2008년까지 진행된다. 1지구는 지구 초입에 위치해 있어 교통은 물론 생활편의 시설의 이용이 편리하다는 장점이 있다. 2지구는 1지구와 비슷한 규모이며, 진관·관현근린공원 등의 녹지축으로 둘러싸여 주거 쾌적성이 뛰어날 것으로 기대된다. 3지구는 다시 2개 구역으로 나뉘는데 이 중 1구역은 상업 시설이 풍부하고, 2구역은 북한산 자락에 놓여 전원형 고급 주거 단지로 조성될 예정이다.

분양은 오는 2006년 9월부터 시작된다. 은평뉴타운은 SH공사가 시행하지만 시공을 맡은 대형 건설사들의 대표 브랜드를 쓰기로 했다. A·B·C공구로 나뉘어 있는 1지구의 경우 각각 '롯데캐슬' '현대아파트' '대우푸르지오' 브랜드가 붙는다. 1지구는 17~65평형까지 다양한 평형으로 구성돼 있으며 분양 아파트는 2400여 가구, 임대 아파트는 1900여 가구가 구성될 예정이다.

### 용인 신봉·동천, 고양 행신·파주 신도시 '주목'

하반기 경인지역 분양시장의 핵은 8월 판교 분양이다. 8월에 분양될 7164가구 중 주공 분양물량 가운데 중소형 평형 1774가구를 제외한 5390가구는 청약예금 600만~1500만 원(서울 기준) 가입자에게 돌아가는데 무주택우선순위가 없는 추첨에 전매 규제도 5년이라 중소형 물량에 비해 유동성도 좋다. 채권입찰제가 병행되기는 하지만 원가연동제가 적용돼 분양가가 저렴한 편이고 추후 기대할 수 있는 시세차익이 큰 편이니 실수요자 모두 청약포장을 활용하는 것이 좋다.

그 밖에 판교 외에 공급될 유망 분양물량은 성남시 도촌지구, 의왕시 청계지구, 파주신도시, 송도국제도시, 화성 동탄신도시 등이 있다. 성남 도촌지구는 대한주택공사가 개발하는 분당 아담동과 광주시 사이에 위치한 24만 2000여 평 규모의 택지개발지구이다. 성남시 중원구도촌동 일대로 아담동과 붙어 있기 때문에 분당의 기반시설을 이용할 수

있고, 판교신도시의 후광효과도 바랄 수 있을 것으로 보인다. 11월경 주공에서 408가구를 공급하는데, 2002년 6월 28일 이전부터 거주한 사람에 한해 지역우선자격을 줄 예정이다.

동판교 인근이 도촌지구라면, 서판교 인근엔 의왕시 청계지구가 있다. 과천시 인덕원역 2번 출구를 나와 차로 4분만 달리면 택지지구도 달이 가능해 과천과 평촌 신도시의 생활편의 시설을 고스란히 이용할 수 있고, 57번 국도를 타고 차로 20분만 가면 판교와 분당 신도시까지 접근이 가능해 장차 1~2기 신도시의 후광효과까지 기대되는 지역이라 할 수 있다. 올해 주공이 공급할 물량은 1605가구다.

이 밖에 고양시 행신지구도 하반기에 분양하고, 용인 흥덕지구 분양 물량도 선보일 예정이다. 판교와 매우 인접한 용인지역 등의 길목을 노리는 것도 현명한데 신봉동과 동천동은 용인 수지지구와 붙어 있고 광교산이 뒤쪽에 위치해 있어 주거환경 및 각종 생활편의 시설도 잘 갖춰져 있다. 다만, 만성적인 교통문제와 난개발에 가려 그동안 빛을 보지 못했을 뿐이다.

그러나 서울~용인간 고속화도로, 분당~수서간 고속화도로, 국지도 23호선을 잇는 도로 등 6개 도로가 신설되거나 확장될 계획이라 향후 이 지역의 교통과 주거여건이 개선될 여지가 많아지면서 새롭게 조명 받고 있다. 올해 주목할 분양물량으로는 동천동에서 삼성물산이 시공하는 2515가구(33~75평형)다. 10월 첫선을 보이는데 판교·분당 및 경부고속도로 판교IC와 가까워 고급 주거단지는 최적의 입지를 갖춘 것으로 평가된다. 개발 면적은 총 14만 2000평으로 지주 등으로 구성된 동천도시개발조합이 시업시행자다.

동천지구 아래에 위치한 신봉·성북동 기존 아파트도 높은 프리미엄이 형성되어 있다. 유망 분양물량으로는 GS건설이 성북동에서 중·대형 평형으로 구성된 2400가구(수지2차, 성북1·4차)의 대단지를 선보일 예정이고 뒤이어 1568가구를 추가로 분양할 예정이다. 모두 33~60평형대 중대형으로 구성되는데, 도시기반시설 확보 문제로 2005년 초부터 분양이 지연돼온 단지라 이를 노리는 대기청약자가 많은 편이다. SK건설과 동일하이빌, 동부건설도 성북동과 신봉동에서 연말까지 총 2600여가구를 추가로 내놓을 계획이다.

북쪽으로는 파주신도시가 있다. 파주신도시의 운정지구는 제2자유로, LCD 공장 등의 개발 호재로 중·장기적으로 가격 상승이 기대되는 지역이다. 파주 운정지구는 교하읍 일원 285만 평에 총 4만 7000여 가구가 공급될 예정이고 2006년 하반기에 7곳 5700여 가구가 분양될 예정이다. 주변에 일산과 교하지구, 파주 LCD공장, 출판문화단지, 고양 국제전시장, 지방산업단지 등이 있어 중·장기적으로 성장 잠재력이 크다. 국내 신도시 최초로 첨단 정보화도시(U-City)로 개발된다는 점도 호재로 작용한다. 제2자유로 개통, 경의선 복원 등으로 교통여건도 좋아진다. ☺