

## 바뀌는 청약제도에 따른 2007년 청약 전략 수도권의 신도시 공급 물량 노려라

2008년부터 도입될 청약가점제와 택지지구 지정 등으로 2007년 아파트 청약 전략을 다시 점검해봐야 한다.  
1가구 1주택자인지, 무주택자인지에 따라 2008년 이후 물량을 기다릴지, 그전에 청약통장을 사용할지 판단할 수 있다.  
새롭게 바뀌는 청약제도와 시장의 판도 변화에 따라 청약 전략을 어떻게 세울 지 살펴보도록 하자.  
글 | 내집마련정보사



2006년은 판교신도시를 시작으로 서울·수도권 분양 시장이 뜨거웠던 한 해다. 특히 하반기에는 고분양가 논란에도 불구하고 유망 지역에 청약자들이 몰려들었다. 정부는 부동산 대책에도 불구하고 매수 시장과 분양 시장이 과열 양상을 보이자 부동산 시장을 안정시키기 위해 고심하고 있다.

이 중 수요자들의 불안한 심리를 진정시키기 위해 2006년 8월 정부는 무주택자가 내 집 마련을 쉽게 할 수 있도록 청약제도를 바꾸기로 했다. 또한 2006년 10·11월에는 공급 물량 확대를 위해 추가로 신도시를 건설하기로 했다. 따라서 향후 청약 전략은 이 두 가지 사항에 맞춰 짜야 할 것으로 보인다.

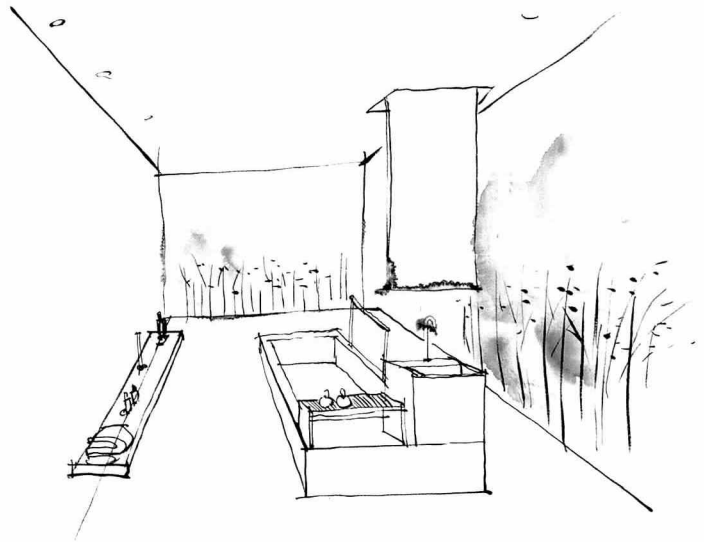
2008년부터 도입될 예정인 청약가점제의 추진 배경은 공공주택 85㎡ 이하를 제외하고는 동일 순위 경쟁 시 추첨제를 시행하고 있어 실수요자 중심의 청약 질서가 미흡하고 무주택자나 실수요자 위주로 청약을 받는 데 한계가 있기 때문에 청약과열과 투기를 조장할 수 있다. 따라서 정부는 추첨제 대신 가점제를 도입하기로 하고 제도 마련에 박차를 가하고 있다. 2008년부터 공공택지 내에 공급되는 85㎡ 이하 민영주택과 85㎡를 초과하는 공공·민영주택은 채권입찰 금액이 같을 경우 가점제를 적용할 예정이다. 2008년에는 아파트 청약자의 자녀수·무주택 기간·가구주 연령·청약통장 가입 기간을 점수로 환산해 높은 점수를 받은 사람에게 아파트를 공급하고 2010년부터는 가구소득·부동산 자산도 가점 항목이 될 예정이다.

공공택지 노리는 장기 무주택자 많아 청약통장 신규 가입자 늘어  
청약제도 개편안이 나오면서 청약통장 가입 구도에도 많은 변화가 생겼다. 청약통장은 청약예금, 청약부금, 청약저축 중 1인 1계좌만 가입이 가능하기 때문에 청약통장 가입 현황과 증감 추이만 살펴봐도, 분양 시장을 통한 내 집 마련의 트렌드가 어떻게 변화하는지 가늠할 수 있다.

금융결제원의 집계 따르면 2006년 10월 말 기준으로 전국의 청약통장 가입자는 약 712만여 명으로 청약통장 가입자 수가 6개월째 줄어 들고 있다. 가을 이사철 전세난과 추석 이후 집값 급등세가 겹치면서 분양을 기다리기보다는 기존 주택을 구입하고 통장을 해지한 실수요층이 상당 부분 늘고 있는 것으로 보인다. 2006년 11월 말 기준으로 약 6만 6900여 명으로 증가했는데 통장별로는 청약저축이 5만 8513명, 청약예금이 3만 2978명으로 증가해 신규 청약저축 가입자가 청약예금 가입자보다 많았다. 이렇게 청약통장 가입자가 증가한 것은 2006년 9월 이후 집값이 급등하면서 매매 시장을 통해서도 내 집 마련을 하기가 어렵다고 판단하는 수요자가 늘었고 신도시 추가 발표 계획도 영향을 미친 것으로 분석된다.

청약저축은 정부의 공영개발로 인해 가입자 수가 점차 늘고 있다. 광교와 송파, 파주, 김포신도시 등 2기 신도시 대부분의 중소형 평형이 청약저축 가입자에게 돌아갈 예정이기 때문에 공공택지를 노리는 장기 무주택자가 많고 신규 가입자도 늘어나고 있는 셈이다.

청약부금의 경우 가입자 수가 줄어들고 있다. 청약통장의 활용도가



예전만 못하기 때문인데 앞으로 청약부금으로는 공영 개발되는 신도시 아파트를 청약할 수 없기 때문이다. 또한 예전에는 수도권에서 전용면적 85㎡ 이하에 청약이 가능한 민간 임대 물량이 쏠쏠치 않았지만 최근에는 민간 임대마저 청약할 기회가 줄어들고 있는 것도 이유 중 하나다. 민간 건설사가 국민주택기금을 지원받는다면 부금 통장으로도 청약이 가능하나, 국민주택기금을 받지 않으면 청약저축으로만 청약이 가능해 부금은 아예 통장 사용이 불가능하기 때문이다.

또 한 가지는 수요억제정책으로 일관하던 정부가 공급 확대를 위해 추가 신도시 건설을 계획하고 있는 것도 주목해야 한다. 정부의 '11·15 부동산 시장 안정화 대책'에 따라 앞으로 수도권 신도시에 주택 공급이 크게 늘어날 것으로 보인다. 파주 운정·양주·김포·광교·검단·송파신도시 등 6개 신도시에서 2007~2010년까지 34만여 가구가 공급될 예정이다. 뿐만 아니라 2007년 상반기 건설 계획이 발표되는 분당급(600만 평) 신도시에도 10만 가구가 나올 예정이다. 따라서 주택 실수요자는 신도시 아파트 분양 일정을 지켜보면서 장기적인 청약 전략을 세울 필요가 있다.

### 무주택자, 당첨 확률 높아 2008년 이후 택지 물량 노려야

우선 가점제라도 도입되면 전용면적 85㎡ 이하 중소형 아파트에 청약할 수 있는 청약예·부금(서울 기준 300만 원)은 주택 보유 여부와 나이, 부양가족 등에 따라 당첨 가능성이 달라진다. 600만 원 이상 가입자는 전용면적 102㎡ 이하에 청약할 수 있으므로 통장을 쓸 기회가 많기 때문에 입지가 좋은 단지를 중심으로 선별적으로 청약할 필요가 있다. 청약저축은 나이, 무주택기간, 납입금액 등에 따라 우선 순위가 정해지는 지금의 가점제도가 유지돼 큰 변화가 없다.

따라서 2008년 이후 유망 공공택지 내 중소형 물량은 장기 무주택자 이면서 부양가족이 많은 청약자들이 대거 당첨될 것으로 보인다. 그러

므로 가점제에서 상대적으로 불리한 중·소형 청약예금 가입 유주택자나 신혼부부, 사회 초년생 등은 청약제도 개편 전에 서둘러 통장을 사용하는 것이 좋다. 특히 새집이나 넓은 평형으로 갈아타기 위해 통장을 보유한 1가구 1주택자들은 갈수록 입지가 좁아지는 만큼 아직 활용할 수 있는 1순위 기회를 살려 청약을 서둘러야 한다. 또는 가점제가 적용되지 않거나 일부만 적용될 중·대형 평형으로 통장 예치금을 증액하는 것도 한 방법이다.

반면 전용면적 85㎡ 이하 중·소형 청약부금과 청약예금 가입자 중 무주택 기간이 길고 부양가족이 많다면 무주택 기간이 짧고 부양가족이 적은 사람보다 가산점을 더 받아 당첨 확률이 높기 때문에 서두르지 말고 신도시 물량을 기다리는 것이 좋을 것으로 보인다.

### 주택청약제도 적용 범위 개정안

구 분	공공택지		민간택지	
	공공주택	민영주택	민영주택	
주택규모	85㎡이하	청약방법 현행(순차제)	가점제	가점제
		저축종류 청약저축	청약예·부금	청약예·부금
	85㎡초과	청약방법 채권입찰제 (채권액 동일시 가점제)	채권입찰제 (채권액 동일시 가점제)	현행(추첨제)
		저축종류 청약예금	청약예금	청약예금

그러나 현재 청약통장이 없어 새로 가입해야 하는 미혼이나 신혼부부인 무주택자라면 청약저축 통장이 유리하다. 청약저축은 전용면적 25.7평 이하 공공 아파트를 분양받을 수 있고 정부의 공영 개발 확대 방침과 추가 신도시 개발에 따라 공공 아파트 물량이 점차 늘어날 것으로 예상되기 때문이다. 또한 청약저축을 활용해 국민 임대 아파트에 입주한 후 계좌 부활을 통해 분양을 받거나 분양 전환이 가능한 임대 아파트에 청약하는 것도 하나의 방법이다. ☎