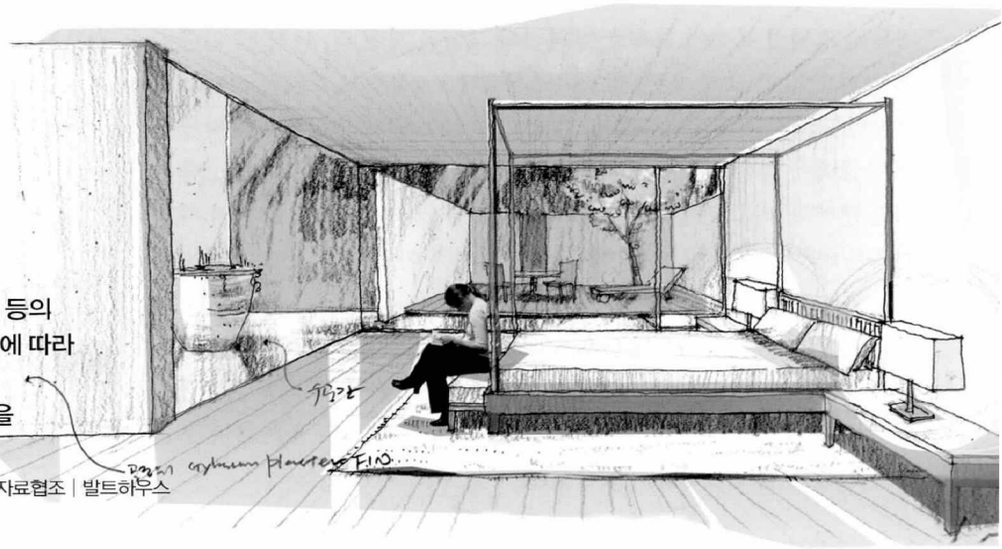
2007년 유망 분양 사업지

강북 재개발과 인천 주변 지역을 주목한다



2007년 분양 시장은 찬물을 끼얹은 것처럼 냉기가 가득하다. 주택 건설 업체들은 연일 후분양제와 분양가 상한제, 원가 공개 등의 문제들로 골머리를 앓고 있다. 올해 분양 시장 전망이 불투명함에 따라 예정된 시기에 물량이 공급되지 못할 가능성도 있다. 물론 실수요자 입장에서는 분양가 규제 등으로 저렴하게 새 집을 분양 받을 수 있는 좋은 기회가 될 수 있다. 올해 전국의 유망 분양 단지들을 살펴보도록 하자. 글 | 김소진 · 자료협조 | 발트하우스

새해부터 건설 업체들은 심각한 고민에 빠져 있다. 대형 주택 건설 업체를 대표하는 한국주택협회의 임원단은 이용섭 신임 건교부 장관과 오세훈 서울 시장을 만나 업계의 고충과 관련 규제 정책에 대해 이야기하는 등 규제 완화에 힘쓰고 있다. 또 서울, 수도권과 지방의 주택 시장 상황을 설명하고 관련 정책을 제안하는 등 애를 써보지만 쉽사리 해결될 기미도 보이지 않고 있다. 이러한 가운데 건설 업체들은 분양 일정을 예정보다 늦추거나 미정인 상태로, 사업 추진이 불투명한 경우가 대부분이다. 분양 시장 전망이 어두운 가운데 2007년에는 지난해(31만 8304가구)보다 5.1% 감소한 30만 2000가구가 쏟아질 예정이다. 한국주택협회에 따르면, 수도권이 13만 6778가구로 전체의 45.3%, 지방이 16만 2589가구로 54.7%를 차지한다. 2000가구가 넘는 대단지로는 3월 한화건설이 인천 남동구 논현동에 분양하는 4141가구를 비롯해 대전 대덕구 석봉동에 풍림산업이 3681가구, 충북 청주시 흥덕구 사직동에 대우건설이 공급하는 3597가구 등 총 10개 단지다.

서울 지역 – 강북 재개발, 뉴타운 지역 물량 대거 쏟아져

올해 서울에서는 강남 지역의 분양 물량이 거의 없고, 강북구 미아동, 성북구 길음동 · 종암동 · 하월곡동 · 정릉동, 동대문구 답십리동 · 용두동, 은평구 불광동 등 강북 지역에 분양 물량이 대기 중이다. 성북구 종암동 78번지 일대에는 3월쯤 삼성물산이 1161가구를 분양할 계획이며, 동대문구 답십리동 465–2번지 일대에는 한신공영이 725가구, 대우건설은 성북구 하월곡동 산2번지 일대에 714가구를 공급할 예정이다.

강북구 미아동 1265–42번지 일대에 위치한 미아6구역은 관리 처분인가를 받아 철거를 앞둔 상태로 6월 분양 예정이다. 미아동 1268–1번지 일대의 미아12구역은 삼성물산이 7~8월 분양한다. 삼성물산은 미아6구역에 조합원분 1006가구, 일반 분양분 241가구를 포함해 총 1200여 가구를 공급할 예정이다. 일반 분양보다 분양가가 저렴하고 좋은 호수를 배정받을 수 있는 조합원 물량을 매입하기 위해서는 분양 이전에 지분을 매입하는 방법도 검토해볼 만하다. 예를 들어, 6구역의 대지 15평, 건평 30평의 경우 감정 평가액 1억 4500만 원, 프리미엄 1억 원을 포함해 2억 4500만 원에 매물이 나와 있다. 조합원 분양가가 5억 원 미만이라면 향후 2억~2억 5000원 정도 비용이 더 추가될 것으로 보인다. 분양 일정이 좀더 여유 있어도 된다면 지분 프리미엄이 6구역보다 100만~300만 원 정도 낮은 7000만 원 선에 매입할 수 있는 미아8구역의 지분을 매입하는 것도 나쁘지 않다.

9월 분양 예정인 길음동 612–10 일대의 길음8구역은 현재 이주와 철거가 동시에 이뤄지고 있다. 감정 평가액은 1군~5군으로 나눠지는데, 평가 금액이 높은 5군에서 30평형을 분양받을 수 있는 지분의 경우 3억 5000만 원 선에 매물이 나와 있는데, 이주비 8000만 원을 빼면 2억 7000만 원에 매입할 수 있다. 조합원 분양가가 3억 8000만 원이라고 예상한다면 총 5억 2000만 원 선에 매입하는 셈이다. K공인 대표는 "길음동 래미안 2, 3차의 30평형대 시세가 6억 5000만 원이고, 길음 8구역이 역세권에 위치한 것을 감안하면 분양가 5억 2000만 원이 크게 비싼 것은 아니다"라고 설명한다.

상왕십리 뉴타운 지역의 2구역도 올해 분양 계획이 잡혀 있다. 상왕십리동 12–37번지 일대에 위치한 2구역은 삼성물산이 오는 11월 첫

분양에 돌입할 예정이다. 반면 1구역은 올 연말에 이주비가 지급되면 내년에 분양에 들어가고, 3구역도 내년 이후로 분양 일정이 늦춰질 것으로 보인다. 조합원 지분을 매입해 분양을 받으려면 2구역에 빌라 8평의 경우 매매가가 3억 3000만~4억 원이며, 단독 주택 지분 가격은 평당 2000만~2억 5000만 원 선이다. 2구역의 예상되는 분양가는 5억 5000만 원으로 10년 가까이 된 행당역 주변의 아파트 시세가 5억 5000만 원 선인 것을 감안하면 크게 비싸지 않다는 것이 현장 중개 업자의 말이다. 또 매물이 많이 나오지 않기 때문에 최소 현금 3억 원 정도는 가지고 있어야 매입이 가능하다는 것. 반면, 분양을 받는 게 급하지 않은 수요자라면 상왕십리 역과 가깝고 지분 가격이 상대적으로 저렴한 왕십리 뉴타운 1구역을 노려보는 것도 괜찮다.

경기 외 지역 – 용인 성복동 · 인천 지역 분양 관심 높아

경기 지역에서는 GS건설이 용인시 성복동 일대에 분양하는 단지를 주목하자. 3월에 수지 자이 2차가 분양되며, LG빌리지 3~6차 사이에 위치한 부지에 대규모 아파트 물량이 쏟아질 예정이다. 이들 물량이 공급되면 수지 자이 1차와 함께 1000여 가구가 넘는 대단지를 형성해 성복동 지역 내 중심지로 떠오를 가능성이 높다. G공인 대표는 "LG빌리지 3~6차 사이에 들어서는 아파트는 주위에 산이 둘러싸여 있고 경사지에 위치해 채광이 좋다. 주변 지역의 아파트 가격이 평당 1800만 원 선인데, 정부에서 분양가 규제를 하고 있어서 평당 1500만 원 선에 분양될 것으로 예상한다"고 전한다. 그동안 성복동에는 50평형 이상의 대형 평형 위주로 분양됐기 때문에 고급 대형 평형 중심의 주거 커뮤니티를 형성하고 있는 게 가장 큰 특징이다.

또 화성 동탄, 용인 흥덕 등 택지지구에서 실시되는 분양을 눈여겨볼 필요가 있다. 서해종합건설이 화성 동탄지구 3개 블록에 분양하는 40평형대 200여 가구와 동양고속산업이 2월, 4월에 동탄지구 2개 블록에 360여 가구, 상반기 내에 포스코건설도 동탄지구에 40~98평형 1266가구를 공급할 예정이다. 경남기업은 흥덕지구의 2개 블록에 900여 가구를 분양한다.

한편, 지난해 검단 신도시 발표 이후 새롭게 주목 받고 있는 인천 지역도 빼놓을 수 없다. 특히 송도 경제자유구역과 주변에 분양하는 아파트 단지는 향후 지역 프리미엄이 높아질 경우 주거 가치의 상승이 예상된다. 오는 3~4월 GS건설이 인천 연수구 송도 지역에 34~113평형을 1069가구 분양하고, 한화건설도 남동구 논현동에 34~82평형을 4690가구 공급한다. 상반기에는 포스코건설이 연수구 동춘동 경제자유구역에 1500여 가구를 분양할 예정이다. 포스코건설은 센트럴파크 공원 주변으로 아파트를 배치할 예정이어서 입주 후 바다와 공원 조망이 뛰어날 것으로 보인다. 이 일대에는 내국인의 입학을 허용하는 국제학교를 유치하고, 포스코건설 본사 빌딩과 연세대 캠퍼스 설립 등 각종 호재가 많아서 향후 부동산 가치가 상승할 전망이다. 2006년 여름, 인천 연수구 주변의 아파트가 1300만~1400만 원 선에 분양되다가 최근에는 1500만 원 선에 공급되고 있다. 부동산 업계 전문가들은 "인천 송도 지역의 입주 시기에는 평당 2000만 원까지 오를 것으로 예상돼 향후 주택 및 부동산 가치가 더욱 높아질 것으로 보인다"고 전한다. 이들은 인천 분양 시장의 시장 여건이 좋지 않은 상황에서 분양 물량이 모두 소화됐을 정도로 양호한 편이라고 귀띔한다. 지방에서는 충북 청주시와 충남 천안 · 아산시 일대에서 분양 물량이 대거 쏟아질 예정이다. 천안시에서는 1만 3000여 가구, 아산시에는 4000여 가구가 공급되며, 청주시에는 롯데건설과 대우건설이 흥덕구 사직동 658번지 일대에 25~65평형을 5000여 가구 공급할 예정이다. 전문가들은 현 주택 시장 상황을 고려하면 현지에 거주하는 사람들 외에 서울, 수도권에 사는 투자자들이 구입하는 것은 위험 부담이 크다고 설명한다.

대구에서는 3월 대림산업과 삼성물산이 달서구 성당동 584번지 일대 재건축 단지에 24~63평형 총 3466가구 중 2428가구의 일반 분양 물량이 잡혀 있다. 하지만 지방의 분양 여건이 좋지 않아 분양 일정이 늦춰질 가능성이 높다. 삼성물산 김도종 차장은 "대구, 부산 등 지방의 분양 시장은 갈수록 침체되고 있다. 후분양과 주택담보대출 규제 등을 실시하는 것은 지방 사업지의 경우 망해서 죽으라는 것이다. 분양 일정이 미뤄지면 금융 이자가 계속 발생해서 시행사가 부도나면 시공사도 타격을 받을 수밖에 없다. 수도권의 택지 고갈로 인해 건설 업체들이 지방의 사업 물량을 늘렸는데, 한창 사업이 진행되고 있는 시기에 규제가 실시돼 진퇴양난에 빠져 있다"고 하소연했다.

대우건설은 3월 대구 달서구 감삼동에는 죽전 사거리 인근에 지상 33~45층 7개 동 규모로 39~110평형을 996가구 분양할 계획이다. 대우건설이 공급하는 월드마크 웨스트엔드는 영국 런던의 상업 문화 중심지인 '웨스트엔드'를 컨셉트로 해서 고급 랜드마크 주거지로 건립된다. 단지 내에는 원스톱 라이프가 가능한 상업 시설과 헬스 클럽, 수영장, 골프 연습장 등 총 9900여평에 이르는 편의 시설이 들어선다.

한편, 건설 업계의 한숨이 깊어지는 가운데 실수요자들도 분양 시장을 지켜보는 마음이 답답할 수밖에 없다. 수요자들은 입지 여건이 우수한 지역에 양질의 아파트를 공급받고 싶어한다. 하지만 건설 업계에 미치는 규제로 인해 이러한 부분이 원활하지 않을 경우 실수요자 입장에서 아쉬울 수밖에 없다. 올해 각종 규제 정책이 주택 및 부동산 시장에 어떠한 영향을 미칠지 지켜보면서 씁쓸한 마음을 감출 수 없겠지만, 유망 지역의 분양 일정은 놓치지 않도록 하자.