

3기 신도시 본청약 스타트

하반기 공공분양 4421가구 옥석 가리기

3기 신도시에서 드디어 첫 번째 본청약이 이뤄졌다. 정부가 2018년 3기 신도시를 만들겠다고 밝힌 후 6년 만이다. 3기 신도시는 인천계양, 부천 대장, 하남교산, 고양창릉, 남양주 왕숙 크게 5곳을 일컫는다. 이 중 인천계양에 있는 A2·3블록이 10월 들어 3기 신도시 최초로 집주인을 모집했다.

정부는 3기 신도시를 포함한다른 수도권 공공분양 물량도 속속 공급하겠다는 입장이다. 올해 4분기(10~12월) 주요 공공분양 물량은 총 9개 단지, 4421가구다. 10월에 서울 동작구 수방사 용지(263가구)와 인천계양 A2블록(747가구)·A3블록(359가구), 파주운정3 A20블록(612가구)이 본청약을 실시해 집주인을 찾았다.

11월에는 경기 수원당수 A5블록

(484가구), 의왕월암 A1블록(446가구)·A3블록(424가구)이 공급될 예정이다. 12월에 계획된 공공분양 물량은 경기 성남금토 A4블록(766가구), 의왕청계2 A1블록(320가구)이다. 11월 이후 나오는 공급은 모두 신혼희망타운 물량이다.

강남·판교 가까운 성남금토 가장 주목
가장 주목받는 곳은 단연 성남 금토 A4블록 물량이다. 성남 금토지구는 경기 성남시 수정구 금토동 일대 5만 8000㎡ 용지다. 이곳에 3600가구 인원이 건립될 예정이다. 무엇보다 유수의 정보기술(IT)·통신기술(CT) 기업들이 입주해 있는 판교제1·2테크노밸리와 가깝다. 직주근접이 가능한 입지인 셈이다. 박지민 월용청약연구소 대표는 “성남 금토지구는 서울 강남구 수서·

세곡동과 바로 인접해 있다”며 “입지가 가장 좋아 시세차익이 클 것으로 예상된다”고 평가했다. 용인-서울 고속도로와 제2경인고속도로, 경부고속도로에 인접해 교통 인프라가 탁월하기도 하다.

경기 의왕시에서 나오는 공공분양 중에선 의왕청계2 A1블록의 주목도가 더 높을 전망이다. 박 대표는 “의왕청계2 공공주택지구가 인덕원 대장 단지 중 하나로 꼽히는 인덕원푸르지오엘센트로 아파트 바로 근처”라며 “의왕 물량 중에선 선호도가 높을 것”이라고 설명했다.

의왕 월암지구는 덕성산 남쪽, 왕송호수 오른쪽에 위치한다. 지구 안에 3400가구 가량이 지어질 예정이다. 교통 환경으로는 지하철 1호선 의왕역과 성균관대역 사이에 자리한다. 과천~봉담간 고속화도로, 덕영대

올해 연말 공공분양 공급 일정

대상지	주택형	공공분양 건설호수	사전청약 공급호수	공급유형	올해 공급 예정 시기
수원당수 A5	46	92	87	신혼희망타운	11월
	55	392	372		
의왕월암 A1	55	446	423		11월
의왕월암 A3	55	424	402		11월
성남금토 A4	55	766	727		12월
의왕청계2 A1	55	320	304		12월

*출처: LH





성남 금토지구 전경

로 접근이 용이하다. 수도권 광역급행철도(GTX) C노선이 의왕역을 지날 예정이기도 하다.

경기 수원시 권선구 당수동에 수원 당수 A5블록 484가구가 공급된다. 이곳 남측에 이미 조성된 호매실 지구가 자리한다. 수원당수지구와 함께 대규모 거점도시가 될 수 있을지 주목된다. 반경 5km 안에 성균관대 등 4개 대학교가 있다. 반경 10km 안에는 아주대 등 8개 대학교가 위치한다. 교통 환경으로는 1.5km 떨어진 곳에 신분당선 호매실역, 2.5km

거리에 서수원 버스터미널이 있다. 사업지구 동쪽에 도시생태공원이 조성될 계획이다.

‘분상제 적용’ 가격 매력

공공분양의 가장 큰 매력은 역시 가격이다. 분양가 상한제를 적용받기 때문이다. 비슷한 입지에서 나오는 민간분양아파트보다 저렴하게 공급된다. 3기 신도시 최초로 본청약을 진행한 인천계양 사례를 보면 명확히 알 수 있다.

인천계양 A3블록 전용 55㎡ 평균

분양가격은 3억 9000만원으로 책정됐다. 신혼희망타운인 A3블록은 모든 가구가 전용 55㎡ 단일 평형으로 설계됐다. 타입과 층별로 분양가가 최저 3억 7694만원에서 최고 4억 480만원으로 나뉘었다. 반면 지난 1월 인천 계양에 풀린 민간분양 물량인 ‘두산위브더제니스 센트럴 계양’은 전용 49㎡ 분양가가 3억 9010만원이었다. 평형이 더 넓은 공공분양 전용 55㎡ 분양가가 민간분양 전용 49㎡ 수준으로 나온 셈이다.

인천계양 A2블록 사례도 마찬가지다. 이곳의 전용 59㎡ 분양가는 타입·층별에 따라 3억 9470만~4억 2060만원으로 정해졌다. 전용 84㎡ 분양가는 층별로 5억 4906만~5억 8411만원으로 책정됐다. 하지만 두산위브더제니스 센트럴 계양 전용 59㎡ 분양가는 타입별로 4억 7050만원에서 5억 470만원이었다. 인천계양 A2블록이 적게는 5000만원, 많게는 1억원가량 저렴하다.

인천계양에서 나온 가장 최신 민간 분양은 지난 8월 공급된 '계양 롯데캐슬 파크시티 1단지'다. 이곳은 전용 59㎡ 분양가가 5억원 초반대, 전용 84㎡ 분양가가 6억원 중후반대로 각각 책정됐다. 계양 롯데캐슬 파크시티 1단지와 비교해도 공공분양인 A2블록 분양가가 1억원 이상 낮

은 것을 알 수 있다. 앞으로 나올 공공분양의 분양가는 아직 확정된 바 없지만 비슷한 수준으로 책정될 가능성이 높다.

참고로 인근 구축 단지와 비교했을 때는 가격 차이가 아주 크진 않다. 인천계양 A2·3블록과 가까운 478가구 규모의 한진해모로아파트 전용 59㎡(15층)는 지난달 3억 5000만원에 팔렸다. 다만 한진해모로아파트는 2006년 지어져 18년 동안 자리한 단지다.

인천계양 A2·3블록은 반경 1km 안에 인천도시철도 1호선 박촌역이 있다. 롯데마트, 홈플러스 등 대형마트와 계양체육관, 동양구립도서관 인프라를 누릴 수 있다. 입주 예정 시기는 3기 신도시 가운데 가장 빠른 오는 2026년 12월이다. 정확한 입주 시기는 향후 개별 안내할 예

정이다.

사전청약 물량 빼면 공급량 작아

물론 주의해야 할 점도 있다. 청약 대기자들에게겐 아쉽지만 위에 언급한 가구수 그대로 공급되는 건 아니다. 하반기 공급되는 공공분양 단지는 모두 사전청약을 거쳐 이번에 본청약이 진행되는 곳이다. 단지마다 상당수 분양 물량이 과거 사전청약을 통해 이미 예비주인이 정해져 있는 셈이다.

사전청약이란 말 그대로 청약을 미리 하는 것이다. 아파트를 이런 식으로 지을 것이란 계획이 나오면 직후에 예비 집주인을 구한다. '공공주택 지구지정→지구계획 승인→사전청약→사업승인→주택착공→본청약' 순서다. 예를 들어 인천계양 A2블록은 총 747가구 중 562가구에 대해서

3기신도시 인천계양지구 전경





2021년 사전청약을 받은 바 있다. 전체 359가구 규모인 인천계양 A3블록도 비슷하다. 2021년 일부인 236가구에 대한 사전청약을 진행했다. 다만 아직 실망하긴 이르다. 청약 대기자 입장에서 다행인 건 그간 당첨이 취소되거나 사전당첨자 지위를 포기한 이들이 꽤 발생했기 때문이다. 사전청약에선 예비당첨자를 뽑지 않기 때문에 당첨 취소나 포기 물량은 고스란히 본청약으로 전환된다.

예를 들어 인천계양 A3블록은 지난 9월 30일부터 이틀간 사전청약 당첨자들을 대상으로 본청약 접수를 받은 바 있다. 그 결과 총 236가구 중 130가구만이 최종 접수를 했다. 나머지 106가구(45%)는 분양을 포기한 것이다. 이로 인해 일반청약 물량은 123가구가 아닌 106가구가 늘어난 229가구로 최종 확정됐다.

11월 이후 나오는 공공분양 물량이 모두 신혼희망타운이기도 하다. 신혼부부, 예비신혼부부, 한부모 가족이 주요 청약대상이다. 주로 2~3인

가구를 겨냥했기 때문에 주택 평형이 그리 넓지는 않다. 의왕월암 A1·3블록, 수원당수 A5블록, 성남금토 A4블록 등이 모두 전용 60㎡ 이하로 풀릴 예정이다. 아울러 신혼희망타운은 자산과 소득 요건이 상대적으로 까다롭다. 입주자모집 공고를 잘 살필 필요가 있다.

11월부터 청약통장 25만원씩 넣어야 최근 청약통장을 해지하는 사람이 늘고 있다. 공사비 급등으로 분양가격이 치솟자 목돈이 묶이는 청약통장을 포기하고 기존 주택 매수로 방향을 선회하는 분위기가 감지된다. 그러나 선불리 청약 통장을 해지하는 것은 바람직하지 않다. 공공분양 단지 본청약에 참여하려면 청약통장이 있어야 하기 때문이다.

공공분양을 노리는 청약 대기자들은 앞으로 매달 25만원씩 청약통장에 저축해야 당첨 가능성을 높일 수 있을 전망이다. 국토교통부가 11월부터 청약통장 월 납입 인정 한도를 10만원에서 25만원으로 확대하기로 했기 때문이다. 월 납입 인정 한도가 오른 건 1983년 이후 41년 만이다.

청약통장은 매달 2만원에서 최대 50만원까지 가입자가 자유롭게 납입할 수 있다. 그러나 공공분양 당첨자 선정을 위한 총 납입액 산정 때는 매달 납입 금액 중 10만원까지만 인정해왔다. 만약 청약통장에 매달 50

만원을 저축하더라도 공공분양에서는 이 중 10만원만 인정해 총 납입액을 산정한 것이다.

하지만 앞으로는 매달 25만원까지 인정한다. 공공분양은 저축 총액을 기준으로 당첨자를 가리는데 월 납입 인정 한도가 늘어나며 앞으로는 높아진 불입한도액에 맞춰 매달 25만원씩 저축해야 유리한 고지를 점하게 된다. 미리 저축한 선납자도 11월 1일 이후 도래하는 회차는 선납을 취소하고 재납입이 가능하다. 매달 납입액이 늘어날 수 있는 만큼 청약통장 소득공제 한도도 기존 240만원에서 300만원으로 늘렸다. 주택청약종합저축 금리도 최근 올랐다. 당초 2~2.8% 수준이었지만 지난 9월 말부터는 0.3%포인트 오른 2.3%에서 3.1%를 제공한다.

아울러 10월부터 민영과 공공 중 하나만 청약할 수 있었던 청약예금·부금·저축 등을 모든 주택에 대해 청약이 가능한 주택청약종합저축으로 전환할 수 있게 됐다. 다만 청약 기회가 확대되는 유형은 신규 납입 분부터 실적을 인정한다.

한편 국토부는 금리가 4.5%로 높은 청년 주택드림 청약통장의 가입자가 8월 기준 122만 명을 돌파했다고 밝히기도 했다. 9월 들어선 군 장병 내일준비적금의 만기 수령액을 청년 주택드림 청약통장에 최대 5000만원까지 일시 납입할 수 있도록 연계를 시작했다. **이희수** 매일경제부동산부기자