

판교 지구 개발이 주택시장에 미치는 영향

김현아 | 한국건설산업연구원 책임연구원

2001년 12월 택지개발지구로 지정된 이후 2002년 7월 사업자선정을 마쳤던 판교지구의 개발구상이 드디어 그 모습을 나타냈다.

국토연구원이 건설교통부에 제출한 '판교신도시 개발구상' 용역결과에 따르면 판교신도시내 건립되는 주택은 2만 9,700여가구로 당초 계획(1만 9,700여가구)보다 1만 가구 정도 늘어났다.

개발밀도도 당초 계획했던 ha당 64명(분당 ha당 198명)에서 ha당 96명으로 대폭 상향조정되었다. 그러나 당초 30.5%로 계획했던 녹지율도 35%로 끌어올려 생태도시로 개발키로 했으며 경기도가 요구한 20만평 규모의 벤처단지도 조성키로 하였다.

건교부는 지난해 9월 4일 발표한 집값안정대책을 통해 서울 강남지역의 주택수요를 수용 하기 위해 판교 동쪽지역 140만평을 40평형이상 중대형 위주의 고층아파트로 우선 개발하기로 하였다.

이에 따라 용적률도 판교 동쪽지역은 150%, 서쪽은 120%로 각각 조정되었으며 입주 시기도 당초 2009년에서 2007년으로 앞당기기로 하였다.

판교 지역 택지 분양은 2004년경에, 아파트 분양

은 2005년에 이루어질 것으로 예상된다.

서울 및 수도권 주택수요자 주택구입시기 늦출 가능성 커

판교지구는 서울 강남지역에서 10km권역에 위치함으로써 기존의 수도권 신도시보다 서울로의 접근성이 뛰어나며 개발밀도도 낮아 쾌적한 주거환경이 예상된다. 수도권 신도시의 아파트들이 대부분 입주 후 10년 이상이 된데다가 서울로의 접근성이 부각되면서 판교신도시에 대한 수도권 주민들의 관심이 증대되고 있다.

개발밀도가 상향조정되었음에도 불구하고 기존 신도시의 절반 수준인 데다가 서울지역이 재건축 및 주상복합 아파트 건설로 고밀화되고 있어, 판교지역은 개발이 완료되면 상대적으로 쾌적한 주거단지가 될 것으로 예상되고 있다.

또한 서울 강남지역의 경우 재건축 사업이 본격화되면서 대부분의 소형 아파트가 멸실되어 소형아파트가 부족한 상황으로 강남지역의 소형아파트 수요가 판교지역으로 집중될 가능성이 크다고 볼 수

있다. 판교신도시의 분양 물량은 소형(18평 이하) 9,500가구, 중 소형(18~25.7평) 1만 1천가구, 중대형(25.7~40.8평) 5,800가구, 대형(40.8평 초과) 1천가구이다.

판교 신도시에서 분양되는 아파트의 최대 청약 경쟁률은 성남시 거주자는 35대 1, 수도권 거주자는 227대 1에 달할 것으로 추정되고 있다(현재 지역내 청약통장 가입자가 모두 청약에 참여한다는 가정 하에 추정된 숫자).

그러나 현재 청약통장의 1순위 자격이 가입후 2년만 지나면 부여됨에 따라 아파트 분양이 예상되는 2005년까지 청약 1순위자는 더욱 증가할 것으로 예상된다.

지역내 우선배정을 고려할 때 판교신도시에 짓기로 한 아파트 2만 6,400가구 가운데 30%인 7,920가구가 성남시 거주자에게 우선 배정될 예정이며 이 때 경쟁률은 35대 1이고, 나머지 1만 8,480가구에 대한 수도권 거주자 경쟁률은 227대 1에 달할 것으로 예상된다. 서울 및 수도권의 주택시장이 다소 안정세를 보이는 가운데 이 지역 주택수요자들은 주택구입시기를 판교지구 아파트 분양시기로 다소 늦출 가능성이 더욱 커질 것으로 보인다.

현재는 주택시장이 하향 안정세를 보임으로써 매수세보다는 매도세 우위의 양상을 보이고 있다. 또한 미국·이라크 전쟁, 소비심리 위축 등으로 향후 경기에 대한 불확실성이 매우 높아지면서 주택수요도 점차 위축될 것으로 예상된다.

판교지구는 투기지역으로 지정될 확률이 높기 때문에 분양시점을 기준으로 5년 이내 당점사실이 없

어야 하므로 판교지역을 겨냥한 수요자들의 청약참가율이 크게 줄어들 전망이다.

1천만원/평 이상의 높은 분양가 예상, 서민들의 내집마련 지원해야

현재 계속 상승세를 나타내고 있는 아파트 분양가 추세를 감안할 때 판교지구에 분양되는 아파트는 평당 1천만원 안팎이 될 것으로 전망되고 있다.

중소형 중밀도아파트가 들어서는 동쪽지역은 평당 900만원, 중대형 저밀도아파트가 건립되는 서쪽 지역은 평당 1,200만~1,300만원 선에 이를 것으로 예상되고 있다.

그러나 2001년 이후 건설업체들은 85㎡이하의 소형 아파트를 국민주택기금의 지원 없이 시장 가격으로 분양하고 있어 판교지구의 소형 아파트 가격은 더욱 높아질 가능성이 있다.

판교지구는 지난해 공포된 공공택지경쟁입찰제의 대상이 될 확률이 높아 85㎡이상의 아파트 가격이 예상보다 훨씬 높아질 가능성이 클 것으로 보인다. 세부적인 주택공급방안을 수립하되, 소형 아파트와 중대형 아파트의 가격 격차를 넓혀 서민들의 내집마련을 지원해야 할 것이다.

또한 판교지구는 지난해 공포된 공공택지경쟁입찰제의 대상이 될 확률이 높아 85㎡이상의 아파트 가격이 예상보다 훨씬 높아질 가능성이 클 것으로 보인다. 세부적인 주택공급방안을 수립하되, 소형 아파트와 중대형 아파트의 가격 격차를 넓혀 서민들의 내집마련을 지원해야 할 것이다.

또한 지방자치단체가 각종 기반시설 설치비용에 투자함으로써 이 지역 택지개발 비용을 절감하여 택지분양가를 낮추는 노력도 필요하다.

더불어 큰 개발이익이 예상되는 판교지역 개발에 대한 적정 개발이익 환수장치도 서둘러 마련되어야 할 것이다. ☺