

연초부터 분당·용인 집값 경총 중앙일보조인스랜드와 한국부동산정보협회의 조사에 따르면 분당신도시 아파트값은 1월 31일 현재 평당 1476만원 선이다. 지난해 12월 말(1446만원)보다 30만원(2.07%) 오를 것이다. 용인도 평당 858만원으로 한 달 전보다 14만원(1.63%) 올랐다. 부동산정보협회 관계자는 “8·31대책 이후 한동안 주춤하던 아파트값이 판교 분양이 임박해지면서 가파른 오름세를 보인다”고 말했다.

일부 아파트는 한 달 새 1억원 이상 경총 뛰었다. 집값 급등세는 중대형에서 더욱 심하다. 정자동 동양파라곤 52평형은 11억5000만~12억5000만원으로 한 달 새 1억원 이상 올랐다. 인근의 삼성아데나루체 49평형 역시 1억원 정도 오른 11억9000만원 선을 호가한다. 현대공인 관계자는 “대형 평형의 경우 매도 호가 선에서 거래가 한 건이라도 성사되면 호가가 추가 상승한다”고 말했다. 그나마 거래할 만한 매물이 평형별로 1~2개 정도다. B공인 관계자는 “양도·보유세 증가로 대형 평형을 한 채 보유하려는 심리 때문에 매물이 많지 않은 상태에서 판교 영향까지 미치면서 집값이 치솟고 있다”고 전했다.

야탑동 탑진덕 48평형도 9억2500만원으로 한 달 전보다 5000만원 이상 올랐다. 이 아파트 37평형도 4000만원 정도 오른 7억4000만원 선이다. D공인 관계자는 “분당신도시 내에서 아파트값이 상대적으로 싸 가격 경쟁력이 부각되면서 호가가 경총 뛰었다”고 전했다.

오름세는 중소형 평형으로 확산되고 있다. 분당동 셋별삼부 27평형은 1월 한 달간 2000만원 이상 올랐다. 인근의 셋별라이프 30평형도 2000만원 오른 4억8000만~5억4000만원 선이다. L공인 관계자는 “지난해 가을 이후 쌓였던 중소형 급매물이 팔리면서 호가가 오르고 있다”고 말했다.

용인 일대 아파트값도 들쭉이고 있다. 수지구 죽전동 대우푸르지오 45평형은 6억3500만원으로 한 달 새 5000만원이 뛰었다. 신봉동 삼성쉐르빌1차 56평형은 5억2000만원, 2차 69평형은 5억4000만원 선으로 같은 기간 2000만원 이상 올랐다. 상현·성복·동천동 일대 중대형 아파트값도 같은 기간 1000만~5000만원 올랐다. 이 지역 역시 집주인들이 매물을 거둬들여 거래할 만한 매물이 많지 않은 실정이다. 정숙공인 관계자는 “집주인들이 판교에 떨어지는 청약자가 용인으로 눈을 돌릴 것으로 예상하는 것 같다”고 말했다.

정부, “판교발 집값 상승 막아라” 판교 분양을 앞두고 정부는 긴장의 고삐를 늦추지 않고 있다. 수도권 집값 안정을 위해 짓는 판교신도시가 되레 집값 급등의 불씨가 될 수 있을 것이라는 우려에서다. 이에 따라 건설교통부에 판교신도시 종합상황실을 설치하고 2월 말 8·31 후속 대책 발표 등을 통해 판교발 집값 도미노 상승 움직임을 강력히 억제하기로 했다. 판교 모델하우스도 당첨자 발표 후 공개하기로 했다.

건교부 관계자는 “분양가 규제 제도가 완비돼 있고, 분당과 강남권의 수급 여건도 개선돼 집값이 크게 오르기 힘들다”고 설명했다.

하지만 집값 상승을 막기에는 한계가 있다는 지적도 많다. 내집마련정보사 김영진 사장은 “정부가 내놓을 2월 대책은 강남 재건축 억제에 초점을 맞추고 있다”며 “현실적으로 분당이나 용인 집값을 잡을 수 있는 대책이 없다”고 말했다. RE멤버스 고종완 사장은 “판교 청약에서 떨어지는 사람들이 주변 지역으로 몰릴 가능성이 높아 집값이 한 차례 더 들쭉일 것”이라고 전했다. 집값 오름세는 분당이나 용인에 그치지 않고 평촌신도시나 수원, 화성 등으로 확산할 가능성도 있다는 지적이다. 강남의 한 중개업자는 “분당과 용인 아파트값이 지금처럼 급등할 경우 강남권 아파트도 쉽게 안정되기 힘들 것”이라고 분석했다.

판교 후광 효과 과대 포장? 일부 중개업자들은 판교 분양이 분당이나 용인 아파트값에 추가로 영향을 미치는 것은 한계가 있다고 지적한다. 가격 강세는 일시적일 것이라는 얘기다. 분당지역 중소형 분양가가 판교 분양가(평당 1100만원)를 웃도는 경우가 많기 때문이다. 중대형 역시 판교(평당 1700만~1800만원)보다 비싼 아파트가 적지 않다.

용인의 한 중개업자는 “특히 판교 중소형의 경우 원가연동제로 분양가가 많이 낮아져 인근 집값에 미치는 영향이 제한적일 수 있다”고 말했다. 분양 이전까지는 막연한 기대 심리로 들쭉이겠지만 그 이후 집값이 제자리로 돌아갈 가능성이 있다는 지적이다. 국민은행 PB부동산 박합수 팀장은 “판교 입주 때는 분당 등 주변 아파트는 이미 낡아 선호도가 떨어질 수 있다”며 “막연한 후광 효과만 기대하고 아파트를 사는 것은 위험하다”고 말했다. 집을 팔 사람은 판교 분양 열기가 가라앉을 가을 이전에 매도 기회로 삼아야 한다는 지적도 있다.

전셋값이 안정세를 보이고 있다는 점도 주목해야 한다. 용인 일대 전셋값은 올 들어 내림세를 보이고 있다. 2월부터 시작될 동백지구 입주(1만6000여 가구) 쇼크 때문이다. 용인의 올해 입주량은 동백지구를 포함해 2만5706가구로 지난해(3461가구)의 7배에 이른다. 중앙일보 조인스랜드에 따르면 용인 전셋값은 평당 330만원으로 한 달 전(평당 331만원)보다 1만원 떨어졌다. 분당 전셋값 오름세도 주춤하다.

동백지구의 한 중개업자는 “동백지구 33평형 전셋값이 죽전지구의 절반에도 못미친다”며 “이 때문에 동백지구에 전세를 구하려는 사람들이 많다”고 말했다. 죽전지구의 한 중개업자도 “이사 수요가 많은 짝수 해임에도 불구하고 용인 전셋값은 동백지구 입주 영향으로 당분간 약세를 보일 것이다. 이럴 경우 분당 전셋값도 크게 오르기 힘들다”고 말했다. 건설산업전략연구소 김선덕 소장은 “전셋값이 안정될 경우 매매가가 오르는 데도 한계가 있을 것”이라며 “투자에 조심하는 것이 좋다”고 조언했다. ■