

청약 가점제에 따라 달라진 청약 전략

# 새로운 청약 라인, 유망 택지지구 청약 전략

9월부터 실시될 민간 택지의 분양가 상한제 확대 및 청약 제도 개편으로 올해 주택 분양 시장은 변수가 많아졌다. 주택 공급자들은 분양가 상한제로 인해 공급 시점을 두고 옥신각신하고, 주택 수요자들은 청약 제도 개편으로 인한 청약 시점을 두고 저울질한다. 청약 가점제로 인해 달라지는 내용과 청약 유망 지역을 실수요자 입장에서 접근해보자.

에디터 | 김대환 · 사진 | <노블에셋>





**이**르면 올 9월부터 사실상 모든 아파트에 청약 가점제가 적용될 예정이다. 당초 2008년 하반기부터 단계적으로 도입하기로 했다가 '1·11 대책'을 통해 시행 시기를 올 9월로 앞당겼다. 청약 가점제는 청약자의 무주택 여부, 가구주 연령, 노부모 부양 여부, 자녀 수 등에 따라 가점을 주는 것을 말한다. 때문에 부양 가족 수가 많은 무주택자가 절대 유리하다. 그렇게 되면 무주택 15년 이상, 45세 이상 1순위자는 느긋하게 선별 청약하면 된다. 하지만 1순위자의 대부분을 차지하는 무주택 10년 이하, 40세 이상은 올해부터 적극적으로 청약 시장의 문을 두드려야 할 것이다. 특히 무주택 5년 미만, 35세 미만은 입지 여건이 관찮은 단지는 분양받기가 힘들게 됐다. 분양가 상한제가 실시되면 건설사는 가급적 상반기 내에 공급을 서두르게 될 것이다. 따라서 청약 대기자들은 자신의 청약 상태를 정확히 따져보고 어느 때보다 신중하고 계획적인 청약 전략을 세워야 한다. 이에 따라 유주택자, 무주택 기간이 짧은 핵가족, 미혼 세대주 등과 같은 주택 수요자들은 유망한 아파트를 미리 파악해두는 게 필요하다.

#### 서울-동작, 용산 30~40평형 몰려

동작구에서는 노량진동 쌍용예가 295가구, 상도동 신원아침도시 999가구, 신대방동 e편한세상 409가구가 5~6월 분양 예정이고, 용산구에서는 용문동 이수브라운스톤 198가구, 원효로1가 금호리첸시아, 효창동 푸르지오 302가구 등이 이보다 앞선 3~5월께 분양을 계획하고 있다. 이 밖에 은평구에서는 불광동의 현대힐스테이트 1190가구 중 41가구, 동대문구에서는 답십리동의 한신휴플러스 725가구, 서대문구에서는 냉천동의 동부센트레빌 681가구가 24~50평형대 실수요자의 눈길을 끌 것으로 보인다.

#### 경기·인천·용인 택지지구 및 인천 송도 지역 관심 높아

수도권 청약을 노리고 있다면 생활 편의 시설과 교통 여건이 잘 갖춰진 택지지구부터 살펴보는 것이 순서다. 올 상반기 남양주 진접지구, 용인 구성지구, 용인 흥덕지구, 파주 운정·교하지구, 화성 동탄지구 등에서 새 아파트가 나온다. 진접지구는 7월 부영(314가구), 신안(2340가구), 신영(472가구), 신도(556가구), 9월 남양환경개발(444가구), 반도(870가구), 금강비스타(790가구) 등 총 7400여 가구가 청약 예·부금 가입자들에게 공급된다. 흥덕지구는 지난 1월에 출발선을 끊었고 신동아건설(759)이 2월 분양을 이어가고 있다. 동탄지구에서는 서해종합건설이 40평형대 200여 가구와 동양고속산업이 2·4월에 360여 가구, 상반기 내에 포스코건설도 40~98평형 1266가구를 공급할 예정이다. 운정 신도시에서는 삼부토건이 25~43평형 2000가구를 오는 6월에 분양해 지난해



파주 열풍을 이어갈지 주목된다. 한편, 인천 송도국제도시에서는 포스코건설의 더샵센트럴파크원 (25~92평형, 729가구), 한화건설도 남동구 논현동에 34~82평형 4690가구를 공급한다. 이 두 곳은 입지 면에서 탁월하다는 평가를 받고 있어 청약 대기자들이 많다.

**지방, 메머드급 단지 분양 주목**

1000여 가구가 넘는 메머드급 단지의 분양이 예고돼 있다. 청주에서는 롯데건설과 대우건설이 흥덕구 사직동 658번지 일대에 25~65평형 5000여 가구를 공급할 예정이다.

대구의 경우 상반기 내에 달서구 물량이 많다. 가장 큰 단지는 삼성물산과 대림산업이 시공하는 성당주공으로 24~63평형 총 3466가구 중 2428가구의 일반 분양 물량이 잡혀 있다. 화성산업이 상인동에서 선보이는 상인화성파크드림도 24~58평형 2420가구로 물량이 넉넉하다.

충남 아산·천안 지역에서는 올 상반기 총 1만 5000여 가구가 분양돼 큰 장이 선다. 아산 권곡지구에서는 5월경 서해종합건설(28~43평형, 1043가구)이, 천안에서는 4월에 현대산업개발(34~86평형, 1040가구), 한라건설(34~63평형, 1163가구) 등이 예정돼 있다. ☎

**가점제 시행 전후 달라지는 청약 전략**

구 분	자 격	가점제 시행 전	시행 후
청약 지족	저축액 1200만 원 이상 800만~1200만 원  800만 원 미만	신도시 등 알짜 단지 위주로 선별 청약 최상급 아래 인기 택지지구 청약  인기 적은 택지지구 청약이나 청약 예금 전환해 민영 주택 도전	자격 유지하며 희망 단지 청약 최상급 공공 택지 당첨 자신 없으면 중대형 청약 예금으로 전환 중소형이나 중대형 청약 예금 전환
청약 부금		- 청약 예금 30.8평 이하로 변경해 선택 폭 넓혀 - 유주택자나 무주택 기간 짧으면 적극 청약	무주택 기간 길면 중소형 도전, 무주택 기간 짧으면 중대형 신청
청약 예금		- 유주택자나 무주택 기간 짧으면 적극 청약 - 무주택 기간 길고 나이 많으면 선별 청약	- 유주택이나 무주택 기간 짧은 중소형 통장은 중대형 전환 - 무주택 기간 긴 중대형은 중소형 전환도 고려할 만

**가점제 POINT**

전용 면적 25.7평 이하 아파트의 가점 항목은 ▲가구주 연령▲부양 가족 수 ▲자녀 수 ▲가구 소득 ▲부동산 자산 ▲무주택 기간 ▲통장 가입 기간 등이다. 또 전용 면적 25.7평 초과 아파트의 가점항목은 ▲부양 가족 수 ▲자녀 수 ▲무주택 기간 ▲가입 기간 등이다.

**가점제 적용 일정**

구 분		7월 건교부안	1·11 대책 방안
공공 택지	전용 25.7평 이하	공공 주택	현행 순차제 유지
		민영 주택	2008년부터
	전용 25.7평 초과	2008년부터	2007년 9월부터
민간 택지	전용 25.7평 이하	2010년부터	앞당길 계획
	전용 25.7평 초과	현행 추첨제 유지	가점제 적용 가능성 높음