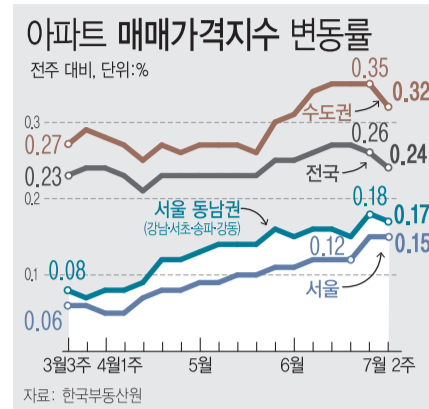


# 비수기에도 치솟는 전세가... 정비사업·학군지역 상승폭 ↑

서울 전세가 상승폭 0.11~0.13%  
서초 반포 일대 아파트 이주 증가  
주변 지역까지 전세난 옮겨 붙어



서울 아파트 전세가격이 서초구 반포 일대 재건축 아파트를 중심으로 상승세를 나타내고 있다. 서울 아파트 전경. /뉴스1



서울 아파트 전세가격이 반포동에서 시작된 재건축이주 수요 여파로 강남 일대를 중심으로 상승세를 나타내며 전세 품귀 현상이 심화되고 있다. 7월은 장마와 여름휴가가 겹쳐 전세시장에서 비수기로 통하지만 입주물량 부족과 정비사업 이주 수요 증가로 전세난이 가속화되는 모습이다.

18일 한국부동산원에 따르면 7월 둘째 주 전국 주간 아파트 전세가격은 지난주 대비 상승폭이 축소됐다. 수도권은 0.23%에서 0.22%로 상승폭이 축소됐고 서울은 0.11%에서 0.13%로 상승폭이 확대됐다.

서울의 경우 정비사업 이주 수요 있거나 학군 수요가 있는 지역 위주로 상승하며 지난주 대비 상승폭이 확대됐다. 특히 서초구는 0.30%로 가장 높은 전세 가격 상승률을 기록했다

서초구 반포동 일대는 현재 재건축에

다른 이주가 한창이다. 지난 5월 신반포 18차 337동(182가구)과 신반포21차(108가구)가 이주를 시작한 뒤 지난달에는 반포1단지1·2·4주(2210가구)도 이삿짐을 챙겼다. 방배13구역(2685가구)도 9월말까지 이주를 마쳐야 한다. 전세난이 지속되자 반포3주구는 반포 일대 재건축 사업에 따른 이주 수요를 분산하기 위해 오는 9월 이주를 시작하기로 결정했다.

반포 일대 아파트의 이주 수요가 늘면

서 주변 지역으로까지 전세난이 옮겨 붙고 있다는 분석이다. 강남은 0.14%, 송파구는 0.19%로 상승폭이 확대됐다. 아파트별로 살펴보면 서초구 아크로리버파크 전용 59㎡는 전세 17억원에 1개 물건이 나왔다. 전세는 물론 매매까지 물건이 모두 소진 됐다는 게 현재 부동산개업자의 설명이다.

전세가격이 상승세를 나타내면서 물건 부족 현상도 심화되고 있는 추세다. 한국부동산원이 발표한 이번 주 서

초의 아파트 전세수급지수는 107.30이다. 올 5월 말부터 6주째 상승하던 전세수급지수는 지난주 107.0을 기록하며 그 폭을 줄였는데 일주일 만에 다시 반등했다.

0부터 200사이의 숫자인 전세수급지수는 전세 시장의 수요와 공급 정도를 나타내는 지수다. 해당 지수가 기준점인 100을 넘으면 전세 수요가 공급보다 많다는 의미다.

한편 서울 아파트 매매가격은 0.15%

로 전주와 같은 상승폭을 나타냈다. 가장 높은 상승폭을 나타낸 곳은 노원구로 0.27%를 나타냈으며 서초의 경우 0.19%, 강남과 송파는 0.19%를 기록했다.

임병철 부동산114 수석연구원은 “중저가 아파트가 많은 서울 노원, 도봉, 금천, 구로 등을 비롯해 수도권 광역철도 노선(GTX)과 신분당선 교통 호재가 있는 평촌과 수원 등의 아파트값은 상승세가 지속되고 있으며 전세시장은 연이은 폭염에도 불구하고 매물 부족으로 상승세가 이어졌다”고 전했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

## 3기 신도시 입성 핵심포인트는

### 분양지역 요구 거주기간 파악 중복청약·거주자 우선배정 활용

#### 정부 부동산 공급대책 본격화

공공분양주택·신혼희망타운  
오는 28일부터 청약접수 실시

올해까지 총 3만2000가구, 내년까지 총 6만2000가구의 주택을 공급하겠다는 정부의 부동산 공급대책이 3기 신도시 사전청약을 시작으로 본격화하고 있다.

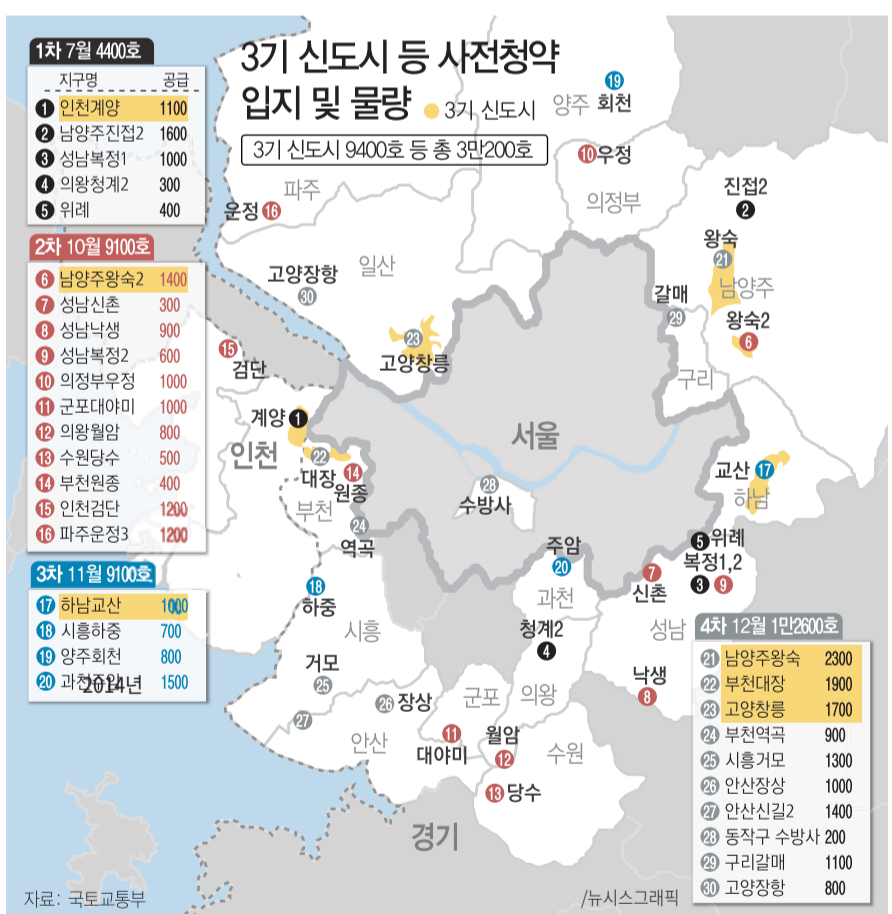
정부는 지난 16일부터 3기 신도시인 인천계양(1050가구), 위례신도시(418가구), 성남복정1(1026가구), 의왕청계2(304가구), 남양주진접2(1535가구) 지역에서 총 4333가구에 대한 사전청약을 실시한다. 오는 10월에는 남양주왕숙2지구, 성남신촌·낙생·복정2 등에서 총 9100가구, 11월에는 하남교산, 과천주암 등에서 4000가구, 12월에는 남양주왕숙, 부천대장 등 1만2800가구에 대한 사전청약이 시작된다.

#### ◆ 사전청약과 접수 기간

사전청약제도는 공공택지 등에서 공급되는 공공분양주택의 공급 시기를 1~2년 정도 앞당기는 제도다. 사전청약 제도로 먼저 마음에 드는 집을 ‘찍’해두고 추후 본 청약 때 계약을 확정하는 방식이다.

‘공공분양주택’을 희망하는 사람의 경우 청약접수 기간은 오는 7월 28일(수)~8월 3일(화)까지다. 8월 4일(수)에는 일반공급 1순위 중 ‘해당지역 거주·무주택기간3년·청약통장 600만원 이상 납입자’에 대한 접수가 이뤄진다. 8월 5일에는 1순위 중 해당지역 거주자 전체에 대한 청약접수가 진행된다.

‘신혼희망타운’에 청약을 넣고 싶은 사람의 경우 7월 28일~8월 3일 사이에



청약접수가 실시된다. 단 해당지역 거주자를 대상으로 우선 신청을 받기 때문에 수도권 거주자는 8월 4~11일 동안 청약접수가 가능하다. 사전청약 당첨자는 청약유형과 관계없이 9월 1일에 발표된다.

#### ◆ 신혼부부라면 내집마련 기회

혼인 기간이 7년 이내인 신혼부부라면 이번에 내집마련을 할 수 있는 좋은 기회가 될 수 있다. 신혼부부를 위한 물량이 많이 풀리기 때문이다. 올해 공급되는 3만2000가구의 약 44%는 신혼희망타운, 나머지 물량은 공공분양주택으로 풀린다. 1만5900가구의 공공분양주택 중 15%는 ‘일반분양’, 85%는 신혼부부

(30%), 생애최초(25%), 다자녀(10%), 노부모부양(5%), 기타(15%) 등의 ‘특별공급’으로 나뉜다. 신혼부부 특별공급이 가장 많은 비율을 차지하는 셈이다. 이번 1차 사전청약 물량인 4333가구 중에서도 약 45% 정도가 신혼희망타운으로 공급된다.

#### ◆ 공급 유형에 따른 자격요건 파악이 중요

신혼희망타운은 혼인 기간이 7년 이내 또는 6세 이하의 자녀가 있는 신혼부부가 지원 가능하다. 아직 결혼하지 않은 예비신혼부부라도 모집공고일로부터 1년 이내에 혼인 사실을 증명할 수 있는 서류가 있다면 청약이 가능하다.

6세 이하의 자녀가 있는 한 부모 가정도 지원할 수 있다. 물론 모든 경우 신혼희망타운 지원자는 무주택자 요건을 충족해야 한다.

신혼희망타운의 경우 혼인 2년 이내 및 예비 신혼부부(2세 이하 자녀를 둔 신혼부부 및 한 부모 가정 포함)에게 30% 물량을 우선 공급한다. 나머지 70%는 1단계에서 떨어지거나 그 외 대상에게 돌아간다.

특별공급(신혼부부, 생애최초, 다자녀, 노부모부양, 기타)의 경우 공급 유형에 따라 입주자저축, 자산요건, 무주택 세대주 등의 자격요건을 충족해야 한다.

공공분양 일반공급 물량에 당첨되기 위해서는 수도권에서 거주해야 하고, 무주택자여야 하며, 청약저축에 가입돼 있어야 한다. 일반공급 물량 또한 1순위 요건을 충족하는 사람에게 먼저 돌아간다. 1순위 요건은 청약저축 가입 기간이 2년 이 넘고 납입 회수가 24회 이상이어야 한다. 또한, 5년 이내 세대 구성원 전체가 다른 주택 당첨 자격이 없어야 한다.

#### ◆ 거주기간 조건 이해하기

사전청약을 하기 위해서는 ‘거주기간 조건’을 충족해야 한다. 분양 물량이 공급되는 지역에서 특정 기간 동안 살아야 청약을 할 수 있다는 소리다. 지역별로 지자체가 정하는 거주기간이 다르므로 분양받고자 하는 지역이 요구하는 거주기간이 몇 년인지 잘 파악해야 한다.

거주기간은 사전청약 입주자모집 공고일을 기준으로 이해하면 쉽다. 예를 들어 거주기간 요건이 2년인 지역에서 원칙적으로 사전청약을 하려면 사전청약 모집공고일 기준으로 해당 주택건설

지역에 2년 동안 살고 있어야 한다. 하지만 해당 주택건설지역에 살고 있지 않더라도 사전청약 모집공고일 이후 본청약 시점까지 계속 거주를 통해 거주기간을 충족하면 분양 자격이 주어진다.

#### ◆ 중복청약 제도와 우선 배정 제도 활용이 관건

정부의 공급물량은 3기 신도시와 수도권 주요 지역에서 다양하게 공급되기 때문에 공급지별로 수요가 많은 지역과 수요가 덜한 지역이 존재한다. 자신의 청약 경쟁력을 잘 파악해 경쟁력이 낮다고 생각되면 비교적 인기가 덜한 지역으로 청약을 넣어 당첨률을 높이는 것이 하나의 방법이 될 수 있다.

#### 거주기간 조건, 지자체별로 상이 청약 경쟁력에 따라 전략적 접근 중요

중복청약 제도와 해당지역 거주자 우선 배정 제도를 활용하는 것도 청약 당첨률을 높일 수 있는 방법 중 하나다. 김인만 부동산경제연구소 소장은 사전청약의 경우 “일반공급과 특별공급 중복청약이 가능하므로 이 제도를 잘 활용하는 것이 좋다”고 설명했다.

그는 당첨 확률을 높일 수 있는 가장 좋은 방법은 해당지역 거주자 우선 배정 제도를 잘 활용하는 것이라고 말한다. 김 소장은 “66㎡ 이상 택지는 해당 지역 거주자한테 30% 우선 배정해주고 있다”라며 “만약 성남시에 살고 있다면 성남 복정지구 물량 중 30%는 성남시 거주자들에게 우선 배정되기 때문에 거주하는 지역 물량을 잘 파악해 지원하는 것이 좋다”고 덧붙였다.

/이원혁 수습기자 wonster@