

포천지역 아파트 '공실율' 危險水位

최근 3년간 新規 物量 6천900여세대 공급 외부유입 및 자연증가 人口 4천143명 불과

공급과잉으로 인한 포천지역 아파트 공실율이 높아지면서 가격 하락은 물론 일부 아파트 부도사태가 발생하는 등 아파트와 상가들이 큰 타격을 받고있다.

이같은 아파트 공급 과잉현상이 나타난 시점은 2004년 하반기 11평과 13평형 1천531세대 송우 주공을 발행하는 등 아파트와 상가들이 큰 타격을 받고있다.

이같은 아파트 공급 과잉현상이 나타난 시점은 2004년 하반기 11평과 13평형 1천531세대 송우 주공을 발행하는 등 아파트와 상가들이 큰 타격을 받고있다.

이후 올해 신복면 가재리 신아파트 24평과 32평형 226세대, 송우 영화아파트 42평형 310세대, 송우 주공2단지 15평과 19평형 1천184세대, 주공3단지 20평과 23평, 30평, 33평형 5년 임대 1천803세대, 신음동 소재 극동푸른빌 32평과 41평형 46평형 180세대 등 급면에만 3천803세대를 분양 또는 임대 물량이 공급됐다. 또 송우 주공이 공급되기 이전에 거산아파트와 운중아파트 등 2003년도 공급된 물량은 734세대 및 2004년 신음동 참현아파트 179세대 등이다.

게다가 분양 예정에 있는 송우 대방아파트 632세대와 공정을 95%를 보이고 있는 일동 기산아파트 212세대 분양에 들어갈 예정으로 아파트 공실율은 당분간 지속될 전망이다.

2003년부터 2005년 10월말 현재까지 공급된 물량 6천147세대와 공급 예정인 송우 대방아파트 632세대와 일동 기산아파트까지 합하면 6천900여세대가 된다.

이에 비해 포천시 인구증가율은 매우 더딘 실정이다. 포천시 인구 통계 현황에 따르면 포천군이 포천시로 승격될 당시 2003년 인구는 5만5천130세대에 15만240명이었다. 이후 2004년말 현재 5만6천432세대 15만364명이었고 올 10월말 현재는 5만9천295세대 15만4천383명이다.

결과 송우 주공아파트 등이 공급되기 전 2003년말 현재 포천시 인구 15만240명에 5만5천130세대, 2005년10월말 현재 인구 15만4천383명에 5만9천295세대다. 이 기간동안 외부유입 및 자연증가 인구는 4천143명에 증가한 세대는 4천165가구가 된다.(인구 및 세대 수 현황은 포천시 인구통계에 의한 것으로 인구수보다 세대수 증가분이 높은 것은 관내 거주자들이 송우주공아파트로 입주하기 전에 세대분리를 많이 했기 때문으로 추정하고 있다.)

높은 공실율 원인과 대책

▶공급과잉

포천시 지역은 산업기반이 취약한 지역이다. 비록 2003년10월 市로 승격했지만 도시화율은 그다지 높지 않다.

이같은 상황에서 2003년부터 2005년 사이 포천시에 공급된 아파트 물량은 송우주공을 포함해 6천900세대가 된다. 이에 반해 인구증가는 외부유입과 자연발생을 포함 4천143명에 불과하다. 비록 포천시 인구 통계에 의하면 인구증가는 관내 아파트간 이동한 것으로 추정된다.

아울러 일부 무주택자들이 아파트를 구입했다고 감안하더라도 수 치상 아파트 공실율은 높을 수밖에 없는 것이 현실이다. 송우리 A아파트 80여세대, 신음동 B아파트 50여세대, 신복 Co아파트 50여세대 등 포천관내 1천5백여세대 이상과 연립빌라 5백여세대 등 2천여세대 공동주택은 매매 또는 세입자를 구하지 못하고 있는 것으로 나타나고

구분	세대수	남자	여자	합계	증감
1999	48,247	74,667	70,245	144,912	+1,655
2000	49,373	75,288	70,693	145,981	+1,069
2001	50,239	75,462	70,810	146,272	+291
2002	53,980	78,608	73,899	152,507	+6,235
2003	55,130	77,777	72,463	150,240	-2,267
2004	56,432	77,920	72,444	150,364	-626
2005.1.31	56,594	77,919	72,504	150,423	+162
2.28	56,745	77,873	72,456	150,329	-94
3.31	57,025	78,034	72,627	150,661	+332
4.30	57,526	78,530	73,085	151,615	+954
5.31	57,950	78,893	73,528	152,421	+806
6.30	58,291	79,130	73,814	152,944	+523
7.31	58,591	79,355	73,960	153,315	+371
8.31	58,886	79,529	74,215	153,744	+429
9.30	59,233	79,826	74,407	154,233	+489
10.31	59,295	79,908	74,475	154,383	+150

있다. 게다가 경기불황이 이어지면서 송우 신도시 지역 상가를 비롯한 포천관내 상가 공실을까지 크게 증가하고 있는 형편이다.

▶투자지하락

송우주공이 공급되기 전까지만 하더라도 포천지역 아파트는 투자 가치가 높다고 예측됐다.

그러나 산업기반이 취약하고 외부유입 요인이 그다지 높지 않은 포천지역 실정에 비해 대규모 물량이 공급되자 아파트 투자자들의 하락으로 이어지기 시작했다.

특히 포천보다 교통이 편리하고 역세권으로 인정받고 있는 양주지

역이나 남양주 지역으로 투자자나 수도권 실업자들이 몰리면서 투자자들이 빠져나간 점도 크게 작용한 것으로 보인다.

송우신도시 상가 역시 분양 시기가 늦었다고 하지만 분양이나 임대 가 이루어 지지않는 곳이 여기저기 눈에 보인다. 이같은 현상은 송우 주공아파트 공실을 때문이기도 하지만 타 지역에 비해 분양이나 임대료가 너무 비싸다는 점도 작용한 것으로 보인다. 예를 들면 신도시에서 25평형을 임대 받아 장사를 하고 있는 A모씨의 경우 임대 보증금 9천만원에 월 임대료 190만원이다.

▶교통난 및 교육문제

포천의 가장 큰 현안문제중의 하나는 교통문제다. 43번과 47번 국도를 이용해 포천지역으로 출퇴근하는 사람들은 의정부에서 송우리 지역까지 1시간 이상이 소요된다고 말하고 있다.

출퇴근 시간이 너무 많이 소요되어 포천은 서울 배후도시로서의 역할을 하지 못하고 있다는 지적이다.

이같은 만성적인 교통난의 가장 큰 원인은 교육문제를 들고 있다. 포천지역으로 출퇴근 하는 사람들 대부분은 자녀 교육문제 때문에 타 지역에 거주하고 있다. 포천지역으로 출퇴근하는 차량만 하더라도 대략 2만여대를 추정하고 있는 점을 감안한다면 포천지역 경제에 미치는 영향 또한 매우 크다고 할 것이다.

▶부동산업자 지적

송우 신도시에서 부동산 사무실을 운영하는 K모씨는 송우 주공아파트가 아직 비어있는 것은 교통문제가 한 몫하고 있다고 지적했다. 송우 주공아파트를 경유하는 버스가 부족할 뿐 아니라 운행 시간을 지키지 않아 주민들이 불편을 겪고 있다고 말했다.

하승만 기자 forme65@paran.com

아파트명칭	동수	세대수	평형	준공일	비고
은하	2	120	18,22평형	87.1.27	
금용	6	230	24,25평형	88 ~ 89.11.20	
원풍	2	50	30평형	90.8.11	
골든	1	82	31,32평형	90.12.17	
동영	3	70	24,32평형	91.2.7	
천보	3	94	24,33,34평형	92 ~ 94.10.31	
우신	1	81	23평형	97.12.20	
리버	2	93	25,30평형	94.7.21	
골든고층	2	139	24,27,29,32,50평형	93.1.28	
원일3차	1	109	23,27,32평형	97.8.30	
원일5차	1	69	20평형	96.10.18	
거산	2	156	15,17,21평형	2003.4.9	
한국	2	264	23,28,29,31,46평형	93.5.10	
원일1차	6	489	24,34,46평형	93.7.30	
일신건영	2	176	24,32,34,46평형	93.5.10	
한국캐나리	2	292	24,28,32평형	94.12.31	
원일2차	2	160	24,29평형	95.8.7	
신포천	4	299	19,21평형		
현대	2	170	23,33평형	96.10.18	
한신	2	269	24,30,32평형	97.6.17	
우정	12	908	24,31평형	97.12.8	
상운	7	998	21,25평형	97.4.26	
일신	2	483	17,22평형	99.4.9	
유한	3	354	23,32평형	99.10.9	
세창선단	10	398	32평형	2001.5.31	임대5년
산호그린빌	5	479	17,24,32평형	2002.4.30	임대5년
대방사인빌	9	672	23,28,31평형	2002.11.30	임대5년
윤중	6	578	19,20평형	2003.7.11	
백자	2	179	25,32,46평형		
주공	13	1,531	11,13평형	2004.9.30	임대30년
신아	4	226	24,32평형	2005.1.12	
영화	4	310	42평형	2005.3.28	
주공2단지	16	1,184	15,19평형	2005.4.4	
주공3단지	19	1,803	20,23,30,33평형	2005.3.15	임대5년
극동의 푸른빌	6	280	32,41,46평형	2005.8.5	
36개소	166	13,795			

빌라현황	동수	세대수	준공일	비고
삼진연립	4	60	84.12.19	
포천연립	1	28	84.12.29	
송우연립	6	27	84.12.24	
삼광연립	2	18	85. 9.11	
동주연립	2	28	85. 9.26	
예성연립	2	33	85.12.16	
태봉연립	1	24	85.12.18	
신동연립	2	36	85.12.26	
영복연립	4	32	85.12.30	
명성APT(연립)	2	84	86. 4.22	
내동연립	2	18	86. 7.11	
정신연립	3	60	86. 8.30	
이원주택	1	18	86. 9.17	
초원연립	1	18	86.11.25	
쌍용연립	1	12	87. 1.20	
보라연립	1	18	87. 2.24	
대운APT(연립)	2	64	87. 8.27	
남주연립	1	18	88. 2.17	
대진연립	1	15	88. 5.20	
일동연립	3	48	88. 9.16	
다화연립	1	33	88.12.30	
동영APT(연립)	1	24	90.1.18	관인
대일연립	4	78	91.2.1	
동영APT(연립)	2	70	91.2.7	영복
천보APT(연립)	1	35	92.5.21	
우리연립	1	40	99.12.22	
호병일우테라스	2	47	2000.11.25	
일우테라스2차	2	40	2002.11.25	



위 사진은 건축을 마치고 분양에 들어간 송우사인빌 대방아파트 조감도다. 포천지역 아파트 공급과잉 현상이 발생하기 시작한 것은 2003년 송우주공 아파트 물량이 공급되면서 부터다. 이같은 아파트 과잉공급으로 인해 아파트 가격하락은 물론 매매나 임대도 이루어지지 않아 사회문제로 대두되고 있다.

고객을 최우선으로 생각하는 기업

뱅크C유 · 무연 · 경유 · 등유

(주) 건 화 542-0001

(주) 건 화

정품

정량

신속배달

SK 주식회사

일반유 대리점

- 대리점 영업부 542-0001
- 건화 주유소 543-0001
- 천지 주유소 542-0010
- 화림 LPG 충전소 543-8877
- 건화 저유소 542-6100