

예타 기간단축·규정 개정... 중형급 공급비율 최대 50%

거주환경·수요에 따라 단지 구성 입주초기 광역버스 운영비 부담 향후 공공분양 아파트 중형급 확대

정부가 3기 신도시 등지의 공공분양 아파트 단지에서 중형급인 60~85㎡ 공급 비율을 최대 50%까지 높이기로 했다. 지역의 거주 환경과 수요에 따라 공공분양 단지의 절반은 30평대인 85㎡로 채워질 수 있게 된다는 것.

3기 신도시 교통난을 방지하기 위해 공공기관 예비타당성 조사 기간은 최대한 단축하고 사업시행자가 입주 초기 광역버스 운영비 등도 부담한다.

국토부는 우선 공공분양 단지에서 60~85㎡ 규모 주택 비율을 30~50% 수준으로 확대할 계획이다. 현재로서 법규상 공공분양 단지에서 60~85㎡ 비율은 15%를 넘기지 못하게 돼 있지만 정부는 규정을 개정해 최대 50%까지 공급할 수 있도록 할 예정이다.

보통 공공분양 단지는 59㎡ 이하 소형 평형 위주로 돼 있다. '30평대'로 넘어가는 중형을 굳이 공공이 지을 필요가 없다는 게 그동안 정부의 기조였다.

그러나 3기 신도시 등 앞으로 공급되는 공공분양 아파트부터는 과감하게 중형급 주택 공급을 확대하기로 했다.

3기 신도시 공급을 앞두고 정부가 서비스를 시작한 '청약일정 알리미 서비스' 신청 결과 중형을 원하는 신청자가



매우 많았기 때문이다.

국토부가 신청자 12만명의 데이터를 분석한 결과 60%가 주택 면적은 60~85㎡를 선택한 것으로 나타났다. 85㎡ 초과는 29%, 60㎡ 이하는 10%로 소형 주택보다는 중형 이상 주택을 선호하는

것으로 파악됐다.

국토부 관계자는 "공공택지 내 민간 분양 주택도 통상 60~85㎡ 주택이 60% 이상 공급되기에 중형 이상 주택 수요를 충족시킬 것"이라고 말했다.

/정연우기자 ywj964@metroseoul.co.kr



내년 7월부터 2022년까지 경기도 하남 교산지구 등 3기 신도시와 과천시, 서울 용산 정비부지 등 수도권 주요 공공택지에서 공공분양 아파트 6만가구에 대한 사전청약이 진행된다. 정부는 공공분양 아파트의 질을 높이기 위해 중형급인 60~85㎡ 주택 공급 비율을 최대 50%까지 높이기로 했다. 사진은 8일 오후 고양시 창릉지구(위), 하남시 과천지구(아래) /연합뉴스

“공급부족 진정효과... 서울 집값 잡기엔 한계”

사전청약 물량, 4~5년 뒤에 실입주 전문가들 전세값 상승 부작용 우려

부동산 전문가들은 정부의 수도권에 공급하는 6만가구 규모의 사전청약에 대해 공급부족에 대한 불안 심리를 진정시키는 효과가 있을 것으로 진단했다.

다만, 서울 진입을 원하는 수요를 만족시키기에는 일정 부분 한계가 있어 서울 집값 안정에는 큰 영향을 미치지 못할 것이라는 분석이 많았다. 사전청약 수요가 4~5년간 임대차 시장에 더 머물면서 전세값 불안 요인이 될 수 있다는 우려도 있었다.

박원갑 KB국민은행 수석전문위원은 7일 "본청약보다 1~2년 앞당겨 실시하는 사전청약은 수요자의 불안 심리를 진정시키려는 목적이 강하다"면서 "사전청약당첨자를 중심으로 내집 마련 효과가 나타나 주택시장 안정에 일부 효과가 있을 것"이라고 예상했다.

박 위원은 최근 청약가점이 낮은 30대가 청약을 포기하고 '패닉바임'(공황구매)에 나서려는 현상을 언급한 뒤 "이번 계획에 신혼부부 특별분양이나 신혼희망타운 분양 물량이 예정돼 있어 신규 분양시장에서 내집 마련 수요를 흡수할 것으로 예상된다"고 말했다.

이번 사전청약 물량의 55%는 특별공급으로 풀린다. 30%는 신혼부부 특별공급, 25%는 생애최초 특별공급으로



가을 이사철을 앞두고 서울에서 전세난 우려가 커지고 있는 송파구의 한 상가 부동산중개업소의 매물 정보란이 비어있다. /연합뉴스

각각 배정된다.

권대중명지대 부동산학과 교수 역시 "무주택자에게는 희소식일 수 있다"고 평가하면서도 "공급 부족으로 가격이 오르는 서울 아파트 시장을 안정시키기에는 어려울 것 같다"고 내다봤다.

사전청약으로 공급되는 물량은 실제로는 4~5년 뒤에 입주가 이뤄져 당장 서울 아파트 집값에 영향을 주기엔 한계가 있다는 것이다.

권 교수는 "최근 아파트 매수에 나선 사람들은 서울 주요 지역에 거주하고 싶어하는 수요다. 집값이 계속 오르면 조바심이 난 30대 등이 모든 수단을 동원해 매수에 나선 것이어서 사전청약으로 공급되는 아파트들이 이들의 눈높이를 맞출 수 있을지 의문"이라고 했다.

심교언 건국대 부동산학과 교수도 이날 사전청약 계획에 대해 "이 정도면 실수요자들에게 도움이 될 것 같다"면서 "서울 집값을 잡는데 큰 효과를 기대

하기 어려울 것 같다"고 전망했다.

그는 정부가 공급 확대 신호를 선명하게 보내는 것은 긍정적으로 평가했다.

하지만 사전청약 수요가 앞으로 4~5년간 임대차 시장에 남아 있으면서 전세값이 올라가는 부작용이 나타날 수 있다고 우려했다.

심 교수는 "이명박 정부 당시 보금자리주택을 공급할 때도 사전청약을 했다"면서 "그때도 아파트값은 떨어지는데 전세값은 계속 오르는 현상이 나타났고, 사전청약이 하나의 원인으로 꼽혔다"고 말했다.

박원갑 위원은 역시 "전세 시장은 다소 불안해질 수 있다"고 예상했다.

정부가 공공분양 단지에서 중소형인 60~85㎡ 공급 비율을 기존 15%에서 최대 50%까지 높이기로 한 것에 대해서는 긍정적인 평가가 주를 이뤘다.

/연합뉴스

“신청자격, 본 청약 아닌 사전청약 기준”

국토부 사전청약 일문일답

정부가 내년 7월부터 진행하는 수도권 공공분양 아파트 사전청약의 소득 요건이나 신혼부부 여부 등 신청 자격은 본 청약이 아닌 사전청약 때를 기준으로 한다.

사전 청약 이후 본 청약까지 시간이 1~2년 걸리는데, 그동안 소득이 늘어나 기준을 초과하거나 혼인기간이 7년을 넘겨 신혼부부가 아니게 돼도 괜찮다는 뜻이다.

기본적으로 수도권 등 해당 지역에 거주 중이어야 사전청약이 가능하지만, 주택 청약 우선 공급기준이 되는 해당 지역 거주 기간 요건은 본 청약 때까지 충족하면 된다.

국토교통부는 8일 3기 신도시 등 수도권 공공택지 주택 사전청약 제도 운용 방안을 발표했다. 신도시 사전청약과 관련한 궁금증을 문답 형식으로 정리했다.

당첨자 선정 이후 추가심사 없어 본 청약까지 의무거주 충족해야 자격요건, 현행 청약제도와 동일

—사전청약 시 소득요건 등이 충족됐지만 이후 본 청약 때 연봉 상승 등으로 소득요건 등이 기준을 초과한 경우 어떻게 되나.

“사전청약 입주자모집공고 시점을 기준으로 소득이나 자산 등의 자격요건을 심사한다. 사전청약 당첨자로 선정된 이후에는 소득 및 자산 요건을 추가로 심사하지 않는다”

—해당 지역에 직접 거주하지 않아도 청약이 가능한가.

“수도권 등 해당 지역에 거주하고

있어야 사전청약 자격이 있다. 하지만 주택 공급 우선순위를 부여받는 의무 거주 기간 요건의 경우 본 청약 시점까지만 충족하면 된다. 지역의 위치나 투기과열지구 지정 여부 등에 따라 의무 거주기간과 거주지 요건 등이 달라 청약자격을 사전에 확인할 필요가 있다. 정부는 최근 수도권 투기과열지구나 66만㎡ 이상 대규모 택지개발지구에서 공급되는 주택을 우선 공급받을 수 있는 해당 지역 거주 기간 요건을 1년에서 2년으로 늘린 바 있다”

—사전청약의 자격요건은 어떻게 되나.

“기본적으로 본 청약과 같다. 무주택 가구 구성원, 입주자저축 가입, 해당 지역 거주 요건을 갖춰야 한다. 특별공급은 신혼부부, 생애최초, 다자녀, 노부모부양 등의 유형으로 구성되고 현행 본 청약제도와 동일한 요건이 적용된다”

—사전청약 신청은 여러 번 할 수 있나.

“사전청약 당첨자와 그 세대 구성원은 다른 주택의 사전청약을 신청할 수 없다. 다른 주택의 본 청약(일반청약)에 신청해 당첨되거나 주택을 구입하는 것은 가능하지만 이런 경우 사전청약으로 당첨된 주택은 포기해야 한다. 사전청약에 당첨된 주택에 입주하려면 본 청약까지 무주택요건을 유지해야 하기 때문이다”

—사전청약에 당첨되면 해당 청약 제한 규제가 적용되나.

“사전청약 당첨자는 본 청약 전까지 해당 청약 제한을 적용받지 않지만 본 청약 시점에 최종 입주 여부가 확정되면 해당 청약이 제한된다”

/정연우 기자