

# 공급지역 불분명... 입주까지 수 년 실체 없는 정책에 부동산 요지부동

## 2.4공급대책 집값 잡힐까

고가 아파트 가격상승폭 감소  
중저가 아파트 매수세 꾸준  
정비사업 지역 오름세 여전  
1년 남은 정부 임기 불안요소로

정부가 오는 2025년까지 신규 공공택지구를 포함해 전국에 85만가구의 주택을 신속하게 공급한다는 2·4 공급대책을 발표했지만 집값 안정이 현실화될 지 물음표가 따라 붙는다. 공급지역 등 실체가 불분명하고 민간이 참여하지 않는 공공개발 만으로 정부가 계획한 공급물량을 맞추기가 어렵기 때문이다. 특히 대규모 공급계획이 완성되고 실제 착공과 입주까지 수 년이 걸릴 수 있어 당장 집값 안정을 기대하기 힘들다는 지적도 나온다.

한국부동산원이 발표한 지난 8일 기준 주간 아파트 가격 동향에 따르면 전국 아파트 매매가격은 0.28%에서 0.27%, 전세가격은 0.24%에서 0.22%로 상승폭이 줄었다. 그중 서울 아파트 매매가격은 0.10%에서 0.09%, 전세는 0.11%에서 0.10%로 상승폭이 줄었다.

주택공급 대책으로 부동산시장이 관망세를 보이며 고가 아파트 밀집지역을 중심으로 가격 상승폭이 줄어들었다. 하지만 중저가 아파트에 대한 매수세는 꾸준한 편이다. 공공재개발·재건축 규제 완화로 정비사업 기대감이 있는 지역을 위주로 오름세를 나타냈다.

중저가 아파트 밀집지역인 서울 노원과 도봉은 각각 0.10%, 0.11%씩 상승했으며 송파구는 매수세가 위축되며 0.14%로 상승폭이 축소됐다. 강남구와 서초구는 인기단지 위주로 0.12%, 0.11% 상승했으며 영등포구는 정비사업 진척 기대감이 있는 여의도 재건축



지난 4일 변창흠 국토교통부 장관은 서울 종로구 정부서울청사 별관 강당에서 '공공주도 3080+ 대도시권 주택공급 획기적 확대방안'을 발표했다. /뉴시스

아파트 위주로 0.09% 올랐다.

그러나 신규 공공택지구를 포함, 공급지역이 정확히 선정되지 않은 이상 공급대책을 통해 집값을 안정시키는 것은 어려울 것으로 보인다. 현 정부의 임기가 1년 밖에 남지 않았다는 점도 불안 요소 가운데 하나다.

김인만·김인만부동산연구소장은 14일 "정부 임기가 1년 정도밖에 남지 상황에서 공급대책 하나만으로 집값이 안정되기를 바랄 수는 없다"라며 "장기적인 관점에서 기다릴 필요가 있다"고 했다.

정부는 지난 4일 서울과 수도권 등 전국에서 85만가구의 아파트를 공급한다는 계획을 내렸지만 당시 공공주도 개발 지역과 시기, 방법 등은 구체적으로 언급하지 않았다. 정부는 역세권과 준공업지역, 저층 주거지역 등에 대해서는 아직 협의 중이라는 입장을 내세울 뿐이었다.

박원갑 KB부동산 수석전문위원은 "대규모 도심 개발로 늘어날 수 있는 투기적 수요를 차단하고 단기적 불안을 진정시키는 게 급선무"라고 지적했다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 "정부는 단기적인 성과에 일희일비

하지 말고 장기적인 공급계획을 추진하는 모습을 보여줘야 한다"며 "수요자들은 실입주가 가능한 주택이 현실화되기까지는 시간이 걸리기 때문에 장기적인 계획을 설계할 필요가 있다"고 전했다.

정부는 현재 서울 인근을 비롯한 전국 15~20곳의 지역에 25만가구를 공급할 수 있는 신규 공공택지 추가 지정 발표를 앞두고 있다. 수도권 공공택지는 서울 인근 또는 서울 접근성이 양호한 지역을 중심으로 교통여건 등 개발여건을 고려해 선정할 계획이며, 지방권역은 5대 광역시를 중심으로 주요 도심 인근 지역에 안정적 주택공급 기반이 구축될 예정이다.

변창흠 국토교통부 장관은 지난 2·4 부동산 대책에서 "신규택지는 4기 신도시가 아닌 3기 신도시 추가 물량이며 입지는 지자체와 협의가 완료되는 대로 발표하겠다"고 했다. 그는 이어 "대부분 입지가 확정돼 있지만 마지막으로 지자체와 완벽한 합의를 위해 구체적 입지를 밝히지 못하고 있다. 상반기 2~3차례에 나눠서 지자체와 협의가 완료되는 대로 발표할 것"이라고 밝혔다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

# 금융위, 40년 초장기 모기지 대출 도입 "청년층 주거비 부담 완화"

고금리 대출 전환 대환상품 공급  
청년 전·월세 대출 지원 확대

정부가 올 하반기 법정 최고금리 이하 시기에 맞춰 20% 초과 고금리 대출을 갈아탈 수 있는 대환상품을 공급한다. 청년층을 대상으로 40년 초장기 모기지 대출을 시범도입해 주거비 부담도 완화할 방침이다.

금융위원회는 금융발전심의회를 열고 이 같은 내용을 논의했다고 14일 밝혔다.

우선 금리인하 시기에 맞춰 연 20% 초과 대출을 갈아탈 수 있는 대환상품을 한시적으로 공급한다. 금융위에 따르면 20% 초과 대출을 받은 차주는 239만2000명으로 평균 이용금리는 24% 수준이다.

대상은 고금리 대출을 1년 이상 이용중이거나 만기가 6개월 이내로 임박한 차주로 정상상환 중인 저소득·저신용자다. 한도는 2000만원이다.

청년층의 주거비 부담을 완화할 수 있도록 초장기 모기지 대출도 도입한다. 주택담보대출을 연 2.5%금리로 3억원 받은 경우 30년 만기 월 상환금액은 119만원이지만, 40년으로 늘릴 경우 월 상환금액이 99만원으로 16.1% 감소한다. 청년·신혼부부 등을 대상으로 만기가 최장 40년인 주택담보대출을 도입해 매월 갚는 원리금상환부담을 낮추겠다는 설명이다.

청년 전·월세 대출 지원도 확대한다. 공급한도는 무제한으로 수요에 맞춰 공급한다. 1인당 이용가능한 한도도 보증금 7000만원, 월 50만원 이하에서 상향을 검토하고 보증료는 0.05%에서 0.02%로 0.03%포인트 낮출 계획이다.

교육역차 완화를 위해 미소금융 교육비 대출 제도도 개편한다. 저소득·저

신용층 가정의 교육비 지원대출에 학원비 등 사교육비를 포함한다. 장애인·한부모·다문화 가족 등 취약계층의 경우 교육비 대출의 금리를 연 4.5%수준에서 연 3%수준으로 낮춘다.

주택연금 수급방식을 다양화 한다. 나이가 들수록 주택연금 수령액도 증가하는 '증가형'과 연금액을 더 받을 수 있는 기간을 선택하는 '감소형'으로 분리해 가입자의 필요에 따라 주택연금을 활용할 수 있게 한다.

이 밖에도 코로나19로 어려움이 가중된 영세 자영업자의 재기 지원을 강화한다. 코로나19 피해로 인해 휴·폐업한 자영업자가 채무조정 신청하면 최대 최대 2년간 상환유예 특례를 부여한다. 대상은 업력 1년 이상 휴·폐업 자영업자로, 지난해 2월부터 코로나 위기경보 해제기간 중 휴·폐업한 경우 업력이 무관하다.

성영에 금융소비자·서민분과 위원장은 "소비자 신용법을 제정해 채무상환을 연체한 개인채무자가 자력으로 채무상환이 어렵다고 판단하는 경우 채권금융기관에 채무조정을 요청할 수 있게 하겠다"며 "지난해부터 도입한 '채무자대리인 및 소송변호사 무료 지원 사업'을 확대해 불법사금융 피해를 당하시는 분들이 효과적으로 구제를 받을 수 있도록 하겠다"고 말했다.

채무자 대리인 제도는 불법사금융 피해자가 변호사를 채무대리인으로 선임하면 이후 주심업자가 변호사를 통해서만 채권추심을 할 수 있도록 만든 제도다. 채무자대리인을 지정하면 주심업자가 채무자의 집을 방문하거나 채무 독촉을 위해 말·글·음향·영상 또는 물건 등을 전달할 수 없다.

/나누리 기자 yul115@

## 일부 기업, 오너 일가에 배당금 집중

>> 1면 '서민 물가부담...'서 계속

지난해 영업이익은 전년 대비 51.6% 급증한 1조3596억원을 기록, 사상 처음으로 1조원대를 돌파했다. 매출액은 24조2457억원으로 8.5% 증가했다.

동원F&B도 집값폭 특수로 창사 이래 최대 실적을 내놓으면서 배당금을 500원 늘린 3500원으로 결정했다. 지난해 영업이익은 14.7% 늘어난 1163억 700만원, 매출은 4.62% 증가한 3조 1703억원을 기록했다.

영업이익이 전년 동기 대비 15.7% 늘어나면서 배당 여력이 생긴 롯데제과는 전년보다 300원 많은 1600원을 배당하기로 했다.

업계에서는 배당금 상황이 불가피하다는 입장이다. 배당 확대는 주주들의 불만을 잠재우는 동시에 재무 건전성을 대외적으로 알리는 기능을 한다. 지난해 식품기업이 호실적을 기록하며 주주들의 배당 확대에 대한 요구가 커졌고, 전반적으로 배당금을 상향하는 분위기가 생겼다.

그러나 주주들의 불만을 잠재운다는 설명과 달리, 일부 기업에서는 배당금이 오너에게 집중됐다.

삼양식품은 지난해 실적 호조를 기반으로 60억원이라는 역대 최대 수준의 배당 규모를 결정했다. 다수 상장기업의 최대주주 지분율이 30% 안팎에 그치는 것과 달리 연간 배당액의 약 50%가량이 전인장 회장 등 오너 일가에 돌아갔다.

오리온도 보통주 1주당 이전보다 150원 높아진 750원으로 결산배당하기로 했다. 이에 따라 총 배당금은 약 296억 5000만원으로 전년 대비 약 30억원 늘어났다. 배당금이 오너에게 너무 몰린다는 지적에 2017년부터 소액주주에게 배당권리 일부를 나누는 차등배당을 실시하고 있지만, 여전히 오너에게 지분이 몰려 있다.

오리온 지분 구조를 보면 오리온홀딩스가 약 37%, 이화경 부회장이 4%, 담철곤 회장이 0.5%를 갖고 있다. 오리온홀딩스의 대주주는 이화경 부회장, 2대 주주는 담철곤 회장이다.

/조효정 기자 princess@

금융을 잘하는 신한금융 그룹의 신한카드

교육비+입사축하금 350만(경력자 우대)  
고객센터PDS(오토콜) 공채 2명

"지능화 발전"으로 통화성공률 효과 UP

▶ 지원자격 : - 신입 / 경력 - 경력자우대(전직장소득보장)

▶ 담당업무 : 상담 동의한 고객에게 전화 상담업무

▶ 지원접수처 : 서울시 용산구 원효로 90길11 디프라이벌링 23층 신한 용산센터 2실

※ 근무시간: 10시~5시(주5일근무) ※

FAQ

1. 상담업무를 해보지 않은데 할 수 있나요?  
누구나 한번은 처음입니다. 회사에 교육담당자와 매니저가 단계적으로 교육레드과 소득증거를 최우선으로 해 드립니다. 처음에는 좀 어렵게 느껴지더라도 꾸준히 하시면 어느새 전문가가 되어 있는 자신을 만날 수 있습니다.

2. 직권으로서 받을 수 있는 혜택은 무엇이 있나요?  
- 교육비 350만(경력자 우대)  
- 교통학성, 대학생 2차내 학자금(연4회)  
- 1~18개월차까지 정액급여지원  
- 매년 직립금 지급제도 운영

3. 수입은 얼마나 되나요?  
- 1년차평균: 월200~250만원대  
- 2년차평균: 월300~400만원대  
- 상위명칭: 업계최고 고소득발달  
\* 수입은 내가 알고싶은 만큼 읽는 능력과 열심입니다

4. 다른 회사도 많은데 꼭 신한카드를 선택해야 하는 이유는?  
신한카드 마케팅 동고객 대상으로 보험상품을 통해 고객의 행복에 대한 가치를 판매하고 가치를 사는 일을 하며 성사율이 매우 높은 회사입니다.

인크루팅/육성 전문실장 : 임연정 (문자환영)  
010-3043-3574

## 분양물량 붓물... 3월까지 8만 가구 공급

경기도 3만1768가구 최대 분양 예정

설 연휴 이후부터 오는 3월까지 전국에서 8만여가구가 공급된다. 그간 건설사들은 명절 연휴, 부동산 정책 발표(2·4 대책) 등으로 분양 시기를 미뤄둔 상태다.

14일 부동산114에 따르면 올 2~3월 전국에서 7만9819가구(임대 제외)가 분양될 예정이다. 작년(2만2256가구) 대비 3.6배 늘어난 수치다. 최근 20년 만에 설 이후 가장 많은 물량이다.

특히 전국에서도 가장 많은 분양이 예정된 지역은 경기도로 3만1768가구에 달한다. 이어 ▲경남 1만559가구 ▲대구 6078가구 ▲인천 5690가구 ▲부산 5588가구 ▲충북 5074가구 ▲서울 3458가구 ▲충남 3069가구 등이다.

주요 관심 단지로 GS건설은 이달 경기 평택시 영신도시개발지구 A3블록에서 '평택지제역자이' 59~113㎡ 1052가구를 분양한다. 수서발고속철도(SR

T)와 수도권지하철 1호선 이용이 가능한 평택지제역을 도보권으로 이동할 수 있다.

현대엔지니어링은 이달 서울 중구 세운재정비촉진지구 3-1, 3-4·5블록에 '힐스테이트 세운 센트럴' 아파트 535가구와 도시형생활주택 487가구 등 1022가구를 분양한다. 지하철2·3호선 환승역인 을지로3가역과 지하철1·3·5호선 환승역인 종로3가역을 이용할 수 있다.

지방에서는 두산건설이 이달 강원 삼척시 정상동 일원에 '삼척 센트럴 두산위브' 74~114㎡ 736가구를 분양한다. 이 단지는 7번 국도, 동해고속도로 등 광역도로 이용이 수월하다.

삼성물산은 이달 부산 동래구 온천4구역에 재개발하는 '래미안 포레스티지' 39~147㎡ 4043가구 중 49~132㎡ 2331가구를 일반 분양한다. 부산지하철 1호선 온천정역을 도보로 이용 가능하다.

/이규성 기자 peace@