

행복주택·특별공급?...신혼부부들 '시큰둥'

수도권 기준 36㎡ 좁은 공간
광주·전남에선 '메리트' 없어
광주 호천·목포 용해지구 '텅텅'
LH, 입주자격완화 방안 준비



광주 호천 2지구 행복주택 전경.

(LH 광주전남본부 제공)

'신혼부부들에게 과연 좋을까'
정부가 '신혼부부 전용' 주택 정책을 잇따라 내놓고 있다. 광주·전남 신혼부부들에게 내 집 마련 기회가 확대된다는 점에서 긍정적인 반면, 지역 특성과 수요를 고려하지 않아 실효성이 떨어진다는 지적도 많다.

◇신혼부부 특별공급, 확대한다는데...=12일 국토교통부가 내놓은 '아파트 주택 청약 특별공급 제도 개선 방안'에 따르면 9억원 이하 주택에 대해서는 신혼부부 특별공급 대상을 확대하기로 했다.

특별공급은 주택 청약 시 일반적인 주택 청약절차가 아닌, 특별한 조건을 가진 사람들에겐 일정 물량을 우선적으로 공급해 주는 청약제도다. 정책적·사회적 배려가 필요한 계층의 주거 안정을 위해 일반 청약자와 경쟁을 하지 않고 아파트를 분양 받을 수 있도록 하는 게 핵심으로, 신혼부부·다자녀·노부모 부양 등으로 지원 항목이 나뉜다.

앞서 국토부는 '주거복지 로드맵'에서 신혼부부 특별공급 비율을 2배로 확대한다고 밝힌 바 있다. 민영주택은 10%에서 20%, 국민주택은 15%에서 30%로 확대되

는 것으로, 이렇게 늘어나는 민영주택의 신혼부부 특별공급 물량 중 5%에 대해서는 소득기준을 완화한다. 도시근로자 월평균 소득의 100%(3인 이하 가구 기준 500만2590원)에서 120%(600만3108원)로 확대하고 맞벌이는 120%에서 130%로 완화할 예정이다.

하지만 미분양 물량이 남아도는 지역 주택 시장을 고려하면 효과가 크지 않을 것이라는 전망이 우세하다. 수도권과 달리 경쟁률이 치열하지 않아 특별공급 뿐 아니라 일반 공급 물량도 미달하는 침체된 시장에서 '메리트'가 있다고 보기 어렵다는 얘기다. 다만, 입지가 좋은 유망 단지가 공급될 경우 특별공급으로 노려볼만하다는

게 부동산업계 분석이다.

◇신혼부부 전용 행복주택도 늘었는데...=한국토지주택공사(LH)가 공급하는 '신혼부부를 위한 행복주택'에 대한 반응도 시큰둥하다.

당장, 광주 호천2지구 내 신혼부부용(전용면적 36㎡) 행복주택 192가구 중 136가구가 아무도 입주하지 않고 비어 있는 것으로 나타났다. 행복주택은 대학생·신혼부부·사회초년생 등을 대상으로 한 임대주택으로, 주변 시세보다 임대료가 20% 이상 저렴하다. 하지만 지난해 11월 입주가 시작됐지만 지난 2월 말 기준으로 공급물량의 70.8%가 미달될 정도로 호응을 얻지 못하고 있는 실정이다.

지난 정부가 서울·수도권과 지방의 주거 여건이 다른 점을 간과한 채 일률적 크기로 공급한 게 신혼부부들에게 '외면' 받게 된 원인으로 꼽힌다.

신혼부부들이라도 수도권에 비해 주택 구입 비용이 적게 드는 지역일수록 작은 평형대에 대한 수요가 많지 않은 점을 반영하지 못했다.

목포 용해 2지구에 공급된 신혼부부용(전용면적 36㎡) 행복주택도 90가구 중 22가구(24.4%)는 5개월 가까이 비어 있고 여수 수정지구도 지난해 9월부터 신혼부부 입주자를 모집중이지만 72가구 중 8가구만 입주를 결정했다.

극심한 청년 취업난에 치솟는 집값, 인구 절벽 현상 등이 맞물리면서 지난해 결혼한 커플이 43년 만에 가장 적은 것으로 조사되는가 하면 인구 1000명당 혼인 건수를 말하는 조(粗)혼인율의 경우 전복을 제외하고 전남이 가장 낮았다는 통계청 조사 결과도 나왔다.

이 때문에 오는 16일부터 입주자 모집에 들어가는 광산구 우산동 하남지구 행복주택 중 36㎡ 규모의 신혼부부용 아파트 78가구와 오는 23일부터 청약 접수를 받는 남구 진월지구에 공급되는 신혼부부용 행복주택(전용면적 36㎡) 224가구도 미달될 우려가 나온다.

LH 광주전남본부도 이같은 점을 고려해 신혼부부용 행복주택의 경우 대학·사회초년생도 공급할 수 있도록 입주자격 완화 방안을 마련중이다.

한편, 광주시도 전용면적 45㎡이하 임대 주택의 경우 신혼부부가 입주, 자녀를 양육하기엔 협소하다는 점을 고려한 행복주택 추진계획을 마련하고 있다.

/김지율기자 dok2000@kwangju.co.kr

광주·전남 5월 아파트 1600여 세대 입주

다음달 광주·전남에서는 아파트 1644가구가 입주자를 맞는다.

12일 부동산114에 따르면 5월 한 달 광주·전남에서는 1644가구가 완공돼 입주할 예정이다.

광주의 경우 남구 주월동 남해오네뜨 301가구 입주를 시작한다.

전남은 광주전남공동혁신도시를 비롯, 나주·여수에서 1343가구가 새 아파트로 이사를 시작한다.

나주의 경우 광주전남공동혁신도시 대방엘리움 1차 C3블록(414가구)과 2차 B16 블록(351가구)가 5월 집들이를 할 예정이라 혁신도시 활성화에 도움이 될 전망이다.

나주 송월동 달빛마을 세움트리(226가구)도 주인을 맞고 여수 여수엑스포 시티프라자 3-1, 2블록(352가구)도 입주에 들어간다.

/김지율기자 dok2000@kwangju.co.kr

수요자 중심 거래...아파트 매매가 상승세

경기 침체와 정부의 잇따른 부동산 규제 대책에도, 광주 부동산 시장은 수요자를 중심으로 거래가 이어지면서 부동산 지표가 완만한 상승세를 보이고 있다.

12일 한국감정원에 따르면 4월 2주(9일) '전국주택가격동향조사'에서 광주 아파트 매매가격은 일주일 전에 견줘 0.09% 올랐다. 전세가격도 재개발 이주 수요가 있는 지역을 중심으로 0.03% 상승했다.

전국적으로 매매가격은 0.03% 하락, 전세가격은 0.09% 하락한 것과는 대조를 보이고 있다.

전남도 매매가격의 경우 0.03% 상승했다. 전세가격도 0.05% 오르는 등 상승

세를 이어가고 있다. 한국감정원은 정부의 임대사업 등록 활성화 방안이 효과를 나타내며 전세시장 안정세가 지속되는 상황에서 광주·전남지역의 거주여건이 좋고 재개발 이주 수요가 있는 곳을 중심으로 상승세를 이어가고 있다고 분석했다.

KB국민은행의 '주간 주택시장동향' 조사결과에서도 이달 둘째 주(9일) 기준 광주 아파트 매매가격은 전주 대비 0.04%, 전남은 0.03% 상승했다. 광주 서구는 0.18% 올라 상승폭이 컸고 전남에서는 여수가 0.12% 올랐다. 전세 가격은 전주에 비해 광주는 0.01%, 전남 0.01% 오른 것으로 조사됐다.

/김지율기자 dok2000@kwangju.co.kr



온비드 공개 광주·전남 관심 물건



◆광양시 광영동 소재 임야

- 소재지:광양시 광영동 산30
- 관리번호:2017-16576-001
- 면적:임야 3636㎡
- 감정가격:8362만8000원
- 최저입찰가격:8362만8000원
- 입찰기간:2018.4.23 ~ 2018.4.25
- 내용:광양시 광영동 '광영고' 남측 인근에 위치하며 주변은 자연림이 들어선 임야지대로 주위 환경은 보통임.

◆여수시 광무동 소재 단독주택

- 소재지:여수시 광무동 552
- 관리번호:2017-12042-003
- 면적:대(지분) 225㎡, 건물 33.05㎡, 제외 9.43㎡
- 감정가격:7160만2260원
- 최저입찰가격:7160만3000원
- 입찰기간:2018.4.23 ~ 2018.4.25
- 내용:여수시 광무동 봉강삼거리 북동측 인근에 위치하고 주변은 단독주택 중심의 기준주택지대로 주위환경은 보통임.

* 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 입찰 가능(콜센터:1588-5321)

공공주택 후분양 단계적 의무화...민간은 인센티브 지급

국토부 '장기 주거종합계획' 다음달 수정안 확정 고시

정부의 공공·민영주택에 대한 '후분양 로드맵'이 다음 달 공개된다.

12일 국토교통부에 따르면 다음 달 제2차 장기 주거종합계획 수정안을 확정 고시하면서 후분양 로드맵을 발표할 예정이다.

2차 장기 주거종합계획은 2013년부터 2022년까지 주택공급 목표와 주거복지 등 정부의 정책 방향을 담은 계획으로, 수립 5년 차를 맞아 이번에 수정안을 발표하는 것이다.

올해 장기 주거종합계획 수정안에는 정권 교체 이후 새 정부의 주택정책 청사진이 담기면서 변화가 예상된다. 후분양제는 이 중 하나로, 참여정부 당시 도입했다가 폐지된 뒤 정동영 민주당화담 의원이 지난해 주택법 개정안을 추진하면서 수면 위로 떠올랐다.

정 의원은 현행 선분양 제도가 하자 문제에 취약하고 분양권 전매 등 투기를 야기한다고 보고, 공공과 민간 구분 없이 공정을 80% 이상에서 후분양을 하도록 법안에 의무화했다.

국토부도 의원실의 거듭된 공세에 도입을 결정했다.

다만, 정부는 지난해 말 발표한 주거복지로드맵에서 공공부문인 한국토지주택공사(LH)는 후분양제를 단계적으로 의무화하고 민간에 대해서는 의무화 대신 자발적인 후분양을 촉진하되, 이를 위해 각종 인센티브를 지원하겠다고 밝혔다.

로드맵에는 LH의 후분양 도입 계획과 함께 민간에 제공할 인센티브 지원안이 공개된다.

앞서 후분양 로드맵의 골자는 오는 16일 국회 국토교통위원회 소위원회에서 먼저

윤곽을 드러낼 것으로 보인다.

후분양을 의무화한 주택법 개정안 심사 때 정부가 마련 중인 민영주택에 대한 후분양 인센티브 지원 계획을 발표할 것으로 예상된다.

현재 국토부와 주택도시보증공사, 한국토지주택공사(LH) 등은 참여정부 때처럼 후분양을 하는 건설사에 공공택지 분양 우선권을 주는 방안을 검토 중이다.

또 주택도시보증공사(HUG)의 프로젝트 파이낸싱(PF) 대출의 보증한도를 총 사업비의 50%에서 70~80%로 확대하고, 후분양을 하는 건설사에는 주택도시기금에서 저리의 자금을 지원하는 방안 등이 유인책으로 담긴 전망이다.

후분양 도입으로 일정기간 시장에 주택이 분양되지 않는 부작용을 줄이기 위해 도입 첫해에는 공정을 60% 선에서 우선 분양을 하고, 차츰 80%로 늘려가는 방안도 제시할 것으로 보인다.

/연합뉴스

동네 생활시설 현황

통계지도로 쉽게 본다

올해부터 자신이 살고 있는 지역의 유치원, 의료시설 등 생활 기반 시설의 접근성과 노후 건물 현황 등을 알기 쉽게 확인할 수 있게 된다.

국토교통부는 국토의 생활여건 변화를 측정할 '국토모니터링 보고서'를 국토지리정보원과 함께 작성해 이달 중 지방자치단체 등에 배포한다고 12일 밝혔다.

자년까지 매년 초 180개 국토지표에 대해 통계 형태로 발간한 국토조사연감을 올해부터 국토모니터링 보고서로 변경해 공표하는 것이다.

국토모니터링 보고서는 국민 생활과 밀접한 국토정책 지표의 변화를 알기 쉽게 비교할 수 있도록 격자형 통계지도를 작성했다. 지표는 보육, 공원, 교통, 보건 의료, 복지, 문화, 체육시설 등 생활기반 시설의 접근성 등이다.

/김지율기자 dok2000@kwangju.co.kr

나만 믿고 따라와

도시어부

CHANNEL A

매주 목요일 밤 11시
이덕화 | 이경규 | 마이크로닷