

# 영끌족 부활? ... 특례 빠진 '보금자리론' 10조원 공급

### 기본금리 4.2~4.5% 적용 30일 출시...연소득 7000만·6억원 이하 제한 신생아대출 등 전체 정책 공급 규모 40조...민간 장기모기지 공급 확대 전세사기 피해자·취약층, 상환 수수료 면세·인하 혜택 등 '핀셋 공급'

특례보금자리론이 오는 29일 종료되고 보금자리론이 재출시된다.

특례보금자리론이 소득 요건을 없애는 등 파격 요건을 내걸었던 것에 비해 30일 재출시되는 보금자리론은 연소득 7000만원 이하·주택가격 6억원 이하 등 기존 지원 요건을 적용한다.

기본금리는 4.2~4.5%를 적용하되 취약 부문에는 3%대 중반의 금리가 제공될 수 있도록 우대금리 혜택을 확대한다.

금융위원회는 25일 이러한 내용의 보금자리론 개편 및 출시 계획을 발표했다.

우선 보금자리론은 작년 금리 급등기에 가입 허들을 대폭 낮춰 출시돼 선풍적인 인기를 끌었다. 규제

적으로 주택 가격 요건을 6억원 이하에서 9억원 이하로, 대출 한도를 3억6천만원 이하에서 5억원 이하로 각각 조정했다.

1년간 애초 공급 목표액을 훌쩍 넘긴 44조원이 공급됐고, 이 때문에 가계대출 증가세를 부채질했다는 비판을 받기도 했다.

김태훈 금융위 거시금융팀장은 브리핑에서 "금리 급등세가 이어졌던 작년과 달리 올해는 연내 금리 인하 기대가 형성되며 시장금리가 하락세를 보이고 있다"며 "올해 서민 주거 안정을 위한 정책 자금에 광장히 많이 공급되는 점을 감안해 보금자리론 공급 규모를 정했다"고 설명했다.

보금자리론 지원 요건은 특례 이전 수준을 적용하되, 신혼부부나 다자녀, 전세사기 피해자 등에는 완화된 요건을 적용한다.

기본적으로 연소득(부부합산) 7000만원 이하·주택가격 6억원 이하 대상에 3억6000만원의 대출 한도 내에서 지원한다.

다만, 신혼부부는 연소득 8500만원 이하, 다자녀 가구는 자녀 수에 따라 8000만원~1억원까지 소득

#### 보금자리론 재출시 개요

2024년 1월 29일 특례보금자리론 종료 후 30일 보금자리론 재출시

지원대상 무주택자 + 처분조건부 일시적 2주택자

	연소득제한	주택가격제한	대출한도
일반	7,000만원	6억원 이하	3.6억원 이하
신혼부부	8,500만원	6억원 이하	3.6억원 이하
1자녀가구	8,000만원	6억원 이하	3.6억원 이하
2자녀가구	9,000만원	6억원 이하	3.6억원 이하
3자녀가구	1억원	6억원 이하	4억원 이하
전세사기 피해자	없음	9억원 이하	4억원 이하

적용금리 범위 우대금리 별도, 단위: %

대상	일반	저소득 청년	신혼·신생아 가구	사회적 배려층*	전세사기 피해자
금리	4.5	4.4	4.3	3.5	3.2
비고	4.2	4.1	4.0	3.8	3.5

\*장애인, 다자녀, 다문화, 한부모가정 등

중도상환수수료: 일반 대상 0.7% 적용  
\*전세사기 피해자, 사회적 배려층\*, 저신용자 등 취약계층 2025년 초까지 면제

연말뉴스 자료: 금융위원회

요건이 완화 적용된다. 전세사기 피해자에 대해서는 소득제한을 없앴으며 주택 가격 요건도 9억원 이하로 완화한다.

금리는 특례보금자리론에 비해 0.3%포인트(p)

낮은 4.2~4.5%를 적용하되, 취약 부문에 대해서는 3%대 중반의 금리가 제공될 수 있도록 우대금리 혜택을 확대할 계획이다.

우대금리 최대 인하 폭은 총 1.0%p까지로 이전(0.8%p)보다 확대되는데, 전세사기 피해자에게 최대치가 적용된다. 중도상환수수료 면세 및 인하 혜택이 확대된 것도 특징이다

전세사기 피해자나 장애인·다자녀 등 사회적 배려층, 저신용자에 대해서는 중도상환수수료를 내년 초까지 면제하기로 했다.

일반 가구 대상에도 시중은행 절반 수준(0.7%)의 중도상환수수료를 적용할 예정이다.

소득요건이 없고 보금자리론보다 한도가 높았던 적격대출은 잠정 중단한다.

적격대출은 9억원 이하 주택에 5억원 이하로 대출이 가능했고, 시중은행에서 금리를 결정하는 구조였다.

김태훈 팀장은 "적격대출은 서민층 지원 프로그램이라기보다는 은행권의 장기 고정금리 활성화 등 가계부채 질적 개선 역할을 담당해왔다"며 "정책 자금 우선순위를 보금자리론에 둘 필요가 있었고 은

행들도 스스로 이런 프로그램들을 공급할 여건이 됐다고 판단했다"고 중단 배경을 밝혔다.

대신 금융위는 민간 장기 모기지 취급 기반을 마련해 저주들에게 다양한 상품 취급을 유도하기로 했다.

고정 기간이 5년 이상인 혼합형 상품이나 금리 상승시 월 상환금 탄력 조정 계약 등 상품이 논의될 것으로 보인다.

은행 자체 장기 모기지를 위한 자금 조달 수단인 커버드본드(은행 등이 보유한 주담대, 국고채 등 우량자산을 담보로 발행하는 장기채권) 발행 활성화를 위한 제도 개선·인프라 확충도 추진한다.

주택금융공사(주금공)가 민간 커버드본드에 대한 신용보증을 하고, 커버드본드 재유동화 가구를 출범시키는 등 간접 지원도 강화한다.

주금공은 은행권 고정금리 대출 취급에 따른 금리 변동 위험 해지를 담당하는 '스왑뱅크' 기능도 지원할 예정이다.

금융위는 기획재정부와 국토교통부 등 유관부처 간 '주택금융협의체'를 운영해 매달 정책 모기지 실적을 점검하고 가계부채에 미치는 영향 등을 공동 분석해 나가기로 했다. 공급 속도가 과도하다고 판단할 경우 필요 조치도 신속히 강구할 예정이다.

정책 대출 이외에 민간 모기지와 관련해서도 전업권 릴레이 간담회를 이어갈 예정이다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 호남권 최초 '아파트 리모델링' 봉선동 삼익2차 순항

### 시공사 선정...2030년 완공 목표

호남권 최초로 추진 중인 광주시 남구 봉선동 삼익2차(조감도) 리모델링 사업이 큰 주목을 받고 있다. 리모델링은 노후 아파트를 대상으로 서울을 비롯한 수도권에서만 큰 수년 전부터 추진되고 있는 사업 방식이지만, 호남권에서는 처음으로 선보이는 만큼 이목을 끌고 있다.

25일 '삼익2차아파트 리모델링주택조합'에 따르면 조합은 오는 2030년 완공을 목표로 관련 절차를 진행 중이다.

조합은 지난해 1월 남구청으로부터 조합설립인가를 취득하고, 지난달 e-편한세상 브랜드로 잘 알려진 DL E&C를 시공사로 선정했다. 단지명은 'e편한세상 봉선 리더스'로 예상된다. 총공사비는 2330억원으로 현재 안전진단을 앞두고 있다.

1991년 입주를 시작한 삼익2차아파트는 34년 차 노후 아파트로 15개층 4개동, 총 390세대(30평 300세대·45평형 90세대)다.

조합은 4개 동에 각각 3개 층을 증축하는 방식으로 58세대가 늘어난 448세대로 증축할 계획이다. 세대별 평형도 늘어난다. 기존 30평형은 40평형으로 45평형은 51평형으로 늘어난다. 부대복리시설과 지하3층 규모 주차장도 확충한다.

기존 입주자 390세대는 조합원 자격으로 분담금을 내고 입주할 수 있으며, 늘어나는 58세대는 일반분양한다.

조합원 별 분담금은 30평형 4억원, 45평형 4억



9000만원 수준이다.

삼익2차 매매가는 30평형 4억원, 45평형 6억원 수준이다. 그러나 주변 시세(평당 2700만원)를 고려했을 때, 리모델링을 마치면 평형 당 10억 8000만원(40평형), 14억원(52평형)도 가능할 것이라는 전망이 나온다.

조합이 일반적인 재건축이 아닌 리모델링을 택한 데에는 두 가지 요인이 작용했다.

먼저 현행법상 재건축 용적률 상한선은 230%로 조합은 재건축 시 사업성이 없을 것으로 판단하고, 용적률 상한이 244%인 리모델링을 택했다.

또 리모델링은 재건축보다 획득해야 하는 안전진단 등급이 낮은 점이다. 재건축은 안전진단 통과를 위해 조건부 D등급을 획득해야 하지만, 하는데, 리모델링은 E등급이어도 통과가 가능하다.

조합은 삼익2차의 경우 E등급 수준으로 예상됨에 따라 재건축 심의 통과가 어렵다고 보고 리모델링을 선택했다.

정의석 조합장은 "정부가 리모델링 규제 완화를 추진하면, 빠르면 2027년 착공 2030년 완공이 가능할 것으로 보인다"고 말했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 광주·전남 아파트값 4주째 하락...매수심리 '꽁꽁'

### 광주 0.03%·전남 0.01% ↓

2024년 들어 광주와 전남 아파트매매가격이 4주 연속 하락했다.

25일 한국부동산원이 발표한 '2024년 주간 아파트가격 동향'에 따르면 1월 4주(1월 22일 기준) 광주의 아파트매매가격은 지난주보다 0.03% 하락했다.

광주는 1월 첫째주 0.04% 감소를 시작으로, 둘째주 -0.03%, 셋째주 -0.02% 등 4주 연속 하락세를 보였다.

자치구별로 살펴보면 남구가 -0.06%로 하락폭이 가장 컸고, 서구가 -0.05%, 북구가 -0.02%를 기록했다. 반면 동구와 광산구는 변동이 없었다.

전남은 4주 연속 하락세를 나타냈다. 전남의 1월 4주 아파트매매가격은 지난주보다 0.01% 내려갔다. 전남은 1월 첫째주 -0.05%, 둘째주 -0.03%, 셋째주 -0.04% 등 광주와 마찬가지로 4주 연속 하락했다.

전세가격도 광주와 전남 모두 하락했다.

1월 4주 전세가격은 지난주와 비교해 광주는 0.02%, 전남은 0.02% 내렸다.

광주의 전세가격은 올해 들어 첫째주를 제외하

고 2~4주 연속 하락했다. 전남은 1~4주 연속 하락세를 나타냈다.

광주지역 5개 자치구중 전세가격이 가장 많이 떨어진 곳은 서구(-0.09%)와 남구(-0.09%)였다.

북구는 변동이 없었고, 광산구와 동구는 각각 0.03%, 0.02% 증가한 것으로 나타났다.

전국적으로 보면 이번 주 아파트매매가격은 전주에 비해 0.05% 내렸다.

지역별로 보면 수도권(-0.06%→-0.05%)과 서울(-0.04%→-0.03%)은 전주에 비해 낙폭이 축소됐지만, 지방(-0.03%→-0.04%)은 하락 폭이 확대됐다.

반면 전국 아파트 전셋값은 전주 대비 0.02% 오름세 27주 연속 상승세를 이어갔다.

지역별로 보면 수도권(0.05%→0.05%)과 서울(0.07%→0.07%)은 전주와 같은 상승세를 보인 반면, 지방은 0.01% 내리며 전주(-0.01%)에 이어 2주째 하락세를 보였다.

수도권에서는 신축기를 앞두고 이주 수요가 늘고 매수 대기자들이 전세로 눈을 돌리면서 학군·지역 세권 등 정주 여건이 양호한 단지 위주로 매물 부족 현상이 발생, 전셋값 상승세가 이어지고 있다고 부동산원 측은 설명했다.

/김민석 기자 mskim@

**광주일보 72년 호남 최대 부수·열독률 1위**

조선의 시인  
아홉번째  
시집

제9 시집  
조선의 시집

담양, 인향만리 죽향만리  
조선의 시집

이은이 | 조선의  
퍼낸 곳 | 도서출판 상상인 ☎ 02-747-1367

## 담양에서 길어 올린 아름다운 시편들의 향연

# 담양, 인향만리 죽향만리

“ 이 시집은 담양을 사랑하는 조선의 시인이 몸소 시가 된 담양의 현사가 아닐까. ”

이성혁(문학평론가)

시인의 말  
과거가 / 미래를 향해 / 현재에 살아 있는 곳  
담양은 / 말로만 듣는 것보다 / 직접 와서 보면 안다  
왜 다시 오고 싶은지

조선의  
농민신문 신춘문예, 기독 신춘문예, 미션21 신춘문예 당선  
송순문학상, 신석정문학상, 신성문학 대상 등 수상  
시집 『빛을 소환하다』, 『꽃, 향기의 밀서』,  
『꽃으로 오는 소리』, 『아직 도달하지 않은 임의 문장』 등 발간  
(시꽃피다) 광주 시장작 강사  
서울 성동구 평생교육원 시장작 강사  
(시꽃피다) 전북지역 시장작 강사  
담양문화원 시쓰기 강사