



신혼부부 주택 특별공급에 따른 내집마련 전략

자격 요건에 따른 맞춤형 전략 수립 필요

지난 7월 15일부터 신혼부부 주택 특별 공급이 시행돼 본격적으로 대상 주택이 나오고 있다. 전국에서 공급되는 소형 분양 주택의 30%가 저소득 신혼부부에게 우선 공급된다. 이에 따라 청약 가점제 시행으로 청약 점수가 낮아 청약을 포기하고 있던 신혼부부 주택 공급 대상에 해당되는 신혼부부들이라면 철저한 내 집 마련 전략을 세우는 것이 필요하다. 글 양지영(내집마련정보사 정보분석실 팀장) 사진 <NOBLE ASSET>

국내 경제가 침체되고 건설 경기가 악화되면서 주택의 일반 공급 물량이 줄어들어 실수요자들의 내 집 마련이 더욱 힘들어질 전망이다. 따라서 내 집 마련을 계획하고 있는 수요자라면 청약 시기, 지역 등에 관한 세부적인 계획 수립이 필요하다.

하지만 신혼부부 주택은 소형 분양뿐 아니라 국민 임대, 10년 임대, 전세 임대 등 주택 유형이 다양하고 소득 기준도 달라 조건을 자세히 살펴봐야 한다. 특히 신혼부부는 신혼부부 주택 특별 공급을 통해 1인 세대나 혼인 후 5년이 지난 부부보다 유리한 입장에 놓이게 돼 보다 적극적인 전략 수립이 요구된다. 신혼부부 주택 공급에 따른 내 집 마련 전략에 대해 알아보자.

혼인 3년 이내, 자녀 많을수록 유리해

신혼부부용 주택을 공급받을 수 있는 자격 요건은 혼인(재혼도 포함) 5년 이내이고 이 기간 내에 출산(입양 포함)해 자녀가 있는 무주택 세대주다. 여기서 혼인 3년 이내에 자녀를 출산하는 자는 1순위, 혼인 3년 초과 5년 이내에 자녀를 출산하면 2순위로 정해진다. 동일 순위 내에서 경쟁이 있을 경우에는 다자녀 가구가 우선이다. 또 기존 청약 통장은 2년이 지나야 1순위 자격이 주어지는 반면, 신혼부부 주택은 청약 통장에 가입한 지 1년 이상만 되면 특별 공급 대상이 된다. 특히 올해는 제도가 조기 시행된 만큼 통장 가입한 지 6개월만 되어도 청약 자격이 주어진다. 그리고 월평균 소득이 전년도 도시 근로자 가구당 월평균 소득의 70%(맞벌이일 경우 100%) 이하여야 한다. 청약 통장 가입 기간은 12개월 이상(올해 말까지는 6개월 이상)이다.

신혼부부 특별 공급 주택은 일반 주택과 마찬가지로 지역 우선 공급제와 전매 제한 기간 등이 적용된다. 이에 따라 수도권에서 60㎡ 이하 주택을 우선 공급받을 경우 공공 주택은 10년, 민간 주택은 7년간 팔 수 없다. 지방에서는 민간 택지의 전매 제한이 폐지됐고, 공공 택지는 1년으로 줄어들었다.

신혼부부 주택은 8월부터 올 연말까지 약 1만 3000여 가구가 공급된다. 신혼부부에게 우선권이 주어지는 주택은 분양 주택과 국민 임대(60㎡ 이하)

30%, 10년 임대(85㎡ 이하) 30%다. 이런 요건을 갖췄다면 입주자 모집 공고시 공급 물량의 30% 범위 안에서 우선 청약을 할 수 있다. 또 여기서 떨어지더라도 일반 청약에서 다시 분양을 신청할 수 있어 유리하다. <표-신혼부부 주택

입주 요건 및 자격 참조

당첨 확률 높이려면 자격 요건 따라 철저한 전략 세워야

지난 8월 초 대한주택공사가 인천 박촌지구에 신혼부부 주택을 처음 선보였다. 신혼부부용 주택은 69가구 모집에 177명이 신청해 2.5대 1의 높은 경쟁률을 기록했다. 앞으로는 인천 청라지구, 서초구 반포동 등 인기 지역에서 공급될 예정이라 청약 경쟁률이 더욱 치열해질 전망이다.

최근 늘어나는 혼인 건수를 감안하더라도 신혼부부 주택을 공급받기란 쉽지 않을 것으로 보인다. 통계청에 따르면, 혼인 건수는 2003년 이후 꾸준히 증가세를 보이고 있다. 2007년 혼인 건수는 34만 5092건이며, 신혼부부 자격 요건이 되는 최근 5년간 혼인이 이뤄진 건수는 무려 총 161만 595건이다. 또한 통계청의 '2007년 출생 통계 잠정 결과'에 따르면, 최근 5년간 3년 이내 아이를 낳은 평균 비율은 전체 혼인 건수의 91.7%, 5년 이내 출산은 96.9%다. 혼인자의 대부분이 5년 내 출산하는 것이다. 이를 고려할 때 2007년 기준 1순위자는 147만 6916쌍, 2순위는 8만 3751쌍으로 전체 156만 667쌍이 청약 자격을 가질 수 있다.

국토부에서 발표한 연간 신혼부부용 소형 분양 주택 공급 예정 물량은 약 1만 5000가구. 그러나 무주택 자격과 소득 기준을 고려하면 실제 청약자 수는 줄어든다. 하지만 156만 쌍 중 절반만 청약한다고 가정할 때 평균 경쟁률은 52대 1이 넘는다. 지난 판교 신도시 중대형 평균 청약 경쟁률이 43대 1이었던 것을 감안할 때 판교 신도시보다도 경쟁이 치열할 듯하다. 특히 최근 일반 분양 아파트에서도 청약 경쟁률이 '두 자릿수'를 보이는 곳과 청약률 '제로'를 기록한 곳 등 양극화가 뚜렷해 신혼부부 주택 역시 마찬가지로 발생할 수 있다. 인기 지역은 어마어마한 경쟁률을 보이는 반면 상대적으로

신혼부부 주택 입주 요건 및 자격

공급 관련	구분	임대 주택		분양 또는 분양 전환 주택	
		전세 임대	국민 임대	10년 임대	소형 분양 주택
규모		85㎡ 이하	60㎡ 이하	85㎡ 이하	60㎡ 이하
임대 조건		보증금 200만~350만 원, 임대료 6만~11만 원	보증금 650만~4800만 원, 임대료 6만~28만 원	사중 임대료의 70~100%	없음
임대 기간		2년마다 재계약 최장 6년 거주	2년마다 갱신 계약 최장 30년 거주	10년간 임대 후 분양 전환 가능	없음
'08 예정 물량		500가구	당해 주택 건설량의 30% 범위 내 탄력적 조정		
연간 예정 공급 물량		5000가구	2만 가구	1만 가구	1만 5000가구
청약 자격	기본 자격	① 혼인 5년 이내 ② 무주택 세대주 ③ 출산한 재입주자 모집 공고일 현재 기준			
	청약 통장	불필요(국민 임대 중 50㎡ 이하만 해당)		청약 통장 가입 후 12개월 경과한 자(08. 12. 31까지는 6개월이 경과한 자)	
	소득 제한	기초 생활 수급자 차상위 계층 전년도 도시 근로자 월평균 소득의 70% 이하, 토지 5000만 원, 자동차 2200만 원 이하		전년도 도시 근로자 월평균 소득의 70% 이하 단, 맞벌이는 100% 이하	

그렇지 못한 지방 같은 경우에는 단1명의 청약자도 없을 수 있다. 따라서 신혼부부 주택 희망자라면 본인의 청약 조건에 따라 탄력적인 청약 전략을 짜는 것이 중요하다. 인기 예상 지역은 신혼부부 주택 1순위, 즉 혼인한 지 3년 이내이고 그 기간에 자녀를 출산한 신혼부부들 위주로 짜는 것이 좋다. 특히 자녀가 많은 신혼부부가 더 유리하기 때문에 조금 더 기다렸다가 위례 신도시 등 인기 지역을 중심으로 적극적으로 청약하면 좋은 결과가 있을 것으로 보인다. 반면 그렇지 못한 신혼부부라면 상대적으로 청약 경쟁률이 낮을 것으로 예상되는 지역에 도전하는 것이 안전하다. 또한 신혼부부 주택은 해당 지역 거주자에게 우선 공급된다. 때문에 향후 공공 택지 개발이 꾸준히 이뤄지는 곳, 도시 개발 사업이 많은 곳, 뉴타운이나 재개발촉진지구 등 소형 주택의 일반 분양이 많이 나올 곳으로 주소지를 미리 옮겨놓는 것도 청약 당첨률을 높이는 방법 중 하나다.

청약 전 분양가·전매 제한 여부 꼼꼼히 살필 것

하지만 인기 지역이라고 해서 무턱대고 청약해서는 안 된다. 신혼부부인 만큼 자금 여력이 충분치 않기 때문에 분양가를 우선적으로 잘 따져야 향후 낭패를 보지 않는다. 신혼부부 분양 주택은 당첨 확률을 높여주기 위해 도입된 제도지 분양가 자체를 저렴하게 해주기 위한 제도가 아니기 때문이다. 60㎡의 분양가를 3.3㎡당 1300만 원대로 가정했을 때, 총 분양가는 2억 3000만 원 가량 들어간다. 그렇다면 당첨된 후 이 중 10%인 2300만 원 정도가 계약금으로 준비돼 있어야 한다. 높은 경쟁률을 뚫고 당첨되고도 계약금이나 분양대금을 치르지 못해 낭패를 볼 수도 있기 때문에 사전에 자금 사정에 따른 철저한 청약 전략이 필요하다.

전매 제한 여부도 고려해야 한다. 서울과 수도권 지역은 공공 택지의 경우는 5년, 85㎡ 이상은 7년간 전매 제한(8·21 대책)에 걸린다. 즉, 작은 아파트에 살다가 자녀가 크면서 더 큰 집이 필요할 때도 갈아타지 못한다는 뜻이다. 굳이 큰 집으로 옮길 때는 어쩔 수 없이 1가구 2주택자가 되는 것이다. 또 신혼부부 주택에 당첨된 후 포기할 경우에도 당첨된 사실로 인정돼 최고

10년까지 본인은 물론 동일 세대원까지 다른 주택 1순위 청약 자격을 잃게 된다. 앞으로 전매 제한이나 재당첨 금지 기간이 단축될 가능성도 나오고 있지만 불확실한 부분이므로 주의해야 한다. 때문에 소득과 자녀 출산 등의 계획에 맞춰 길게는 10년까지 내다보고 장기적인 내 집 마련 전략을 짜고 청약 하는 것이 안전하다.

당첨 가능성 낮다면 미분양·임대 주택 활용해야

청약 가점이 다소 떨어지는 신혼부부들은 무턱대고 신혼부부 주택만 기대하고 기다려서는 내 집 마련이 더욱 힘들어질 수 있다. 혼인한 지 5년이 경과 되면 신혼부부 주택 자격을 박탈당하기 때문에 자격 요건을 높이기 위해 마냥 기다린다는 것은 리스크가 너무 클 수 있다. 때문에 자금 사정과 생활 여건을 따져 주변에 금융 혜택이 많고 입지 여건이 좋은 지역을 대상으로 미분양 아파트를 노려보는 것도 좋은 방법이다. 미분양 아파트는 층과 향을 본인이 원하는 곳에 선택할 수 있는 장점이 있다.

좋은 미분양 아파트, 즉 향후 미래 가치가 있는 미분양 아파트를 고르는 방법 중 가장 중요한 것은 입지 여건이다. 재개발 및 뉴타운 개발 사업, 교통 개선 계획, 택지지구 주변 등 주변에 개발 호재가 있는 지역은 향후 입지 여건이 좋아져서 가격 상승 여력이 높다. 또 미분양 아파트는 남다른 유혹을 줄 때가 많은데, 일단은 중도금 유예 등 각종 혜택이 주어지는 경우가 많다. 그러나 이러한 혜택에 현혹되지 말아야 한다. 중도금 무이자 등으로 인한 혜택은 몇 백만 원인 반면 아파트를 잘못 구입한 손실은 몇 천만 원에 이를 수 있기 때문에 향후 그 지역의 발전 가능성을 면밀히 검토하고 교통 여건 개선이나 편익 시설, 교육 시설 등이 어떻게 들어설지도 충분히 따져봐야 한다.

자금 사정이 어려운 신혼부부들은 임대 아파트로 눈을 돌릴 필요가 있다. 일반 분양보다는 장기 전세, 10년 임대, 국민 임대 순으로 청약해야 한다. 특히 임대 주택은 당첨되더라도 청약 저축 통장을 언제든지 사용할 수 있기 때문에 나중에 다른 기회를 통해 내 집 마련을 할 수 있다. 그렇지 않다면 일반 소형 아파트를 노려보는 것도 좋다. 자금력이 부족한 만큼 소형 아파트 중에서

도 1억~2억 원 정도로 매입을 고려하는 것이 적당하다. 그 이상이면 자금 부분에서 부담이 크다.

올 들어 이미 소형 아파트가 한 차례 강세를 보인 만큼 단기간의 급등세를 기대하긴 어렵지만 수요층이 두터운 만큼 안정적인 시세 상승을 기대할 수 있을 것으로 보인다. ☎

하반기 수도권 민간 공급 예상 신혼부부용 주택 중 가구 수 확정된 곳

시/도	시/구	동	사공사	총 가구 수	공급 면적	일반 분양	분양 시기	문의
서울	강서구	공향동	동부건설	215	75	39	9월	1588-1093
	서대문구	홍은동	반석종합건설	89	76	6	11월	02-814-5977
	서초구	서초동	삼성물산	392	80	64	8월	1588-3588
	성동구	송정동	현대산업개발	241	84	4	7월	02-466-6669
	용산구	신계동	대림산업	699	76	15	8월	080-783-3000
	용산구	신계동	대림산업	699	79	12	8월	080-783-3000
	용산구	효창동	대우건설	307	78	123	9월	02-539-4222
	중구	회현동1가	롯데건설	386	46	27	9월	02-2190-2096
	중구	회현동1가	롯데건설	386	56	27	9월	02-2190-2096
중구	회현동1가	롯데건설	386	62	27	9월	02-2190-2096	
경기도	남양주시	평내동	LIG건설	700	80	172	12월	02-6900-5400

(해당 업체 사정에 따라 물량은 조정될 수 있음)