

# 신혼부부 희망에서 ‘로또’로 변질된 ‘신혼희망타운’

글 송학주 기자(뉴데일리 건설부동산부 차장)

신혼부부를 대상으로 주변 시세보다 저렴한 가격에 초저금리 대출 혜택까지 제공해주는 ‘신혼희망타운’이 지난달 위례신도시에서 첫 삽을 뜨고 이달 분양을 시작한다. 국토교통부는 당초 10만 가구에서 15만 가구로 공급 계획을 늘리고 신혼부부를 위한 특화단지를 조성하겠다고 발표했다. 들어가기에 ‘하늘의 별 따기’라는 국공립 어린이집을 법정 기준보다 2배 많게 지어 주고 아이의 건강을 생각해 미세먼지와 층간 소음 저감을 위한 사물인터넷(IoT) 환기시스템 및 차음 기능성 바닥재를 깔아주기로 했다. 여기에 아이의 안전을 위해 주차장은 100% 지하화하고 숲속 놀이터, 실내 놀이터 같은 다양한 어린이 놀이 공간을 제공해 언제나 아이가 즐겁게 놀 수 있는 공간을 제공한다는 계획이다. 복지부는 신혼희망타운 입주 자녀에게 국공립 어린이집 정원의 50~80%를 배정기로 했다. 여성가족부는 신혼희망타운 내 공동육아 나눔터 설치를 지원하고 지역사회 돌봄 공동체 조성을 지원한다. 최근 출산율이 1명 이하로 떨어져 저출산 문제가 심각해지고 있는 지금 이를 해결하기 위해 신혼부부와 자녀를 위한 ‘살기 좋은 동네’를 만들어 주겠다는 목표다. 하지만 일부에서는 수억 원의 시세차익을 기대할 수 있는 ‘로또 청약’과 부자들만 청약받을 수 있는 ‘금수저’ 논란이 일고 있다. 이에 가장 먼저 착공을 시작한 위례신도시 신혼희망타운 현장을 직접 가 봤다.

## ‘신혼희망타운’ 직접 가보니... “당첨되면 로또”

지난 11월 22일 위례신도시에서는 ‘신혼희망타운’ 착공식이 개최됐다. 김현미 국토부 장관을 비롯해 국회의원, 지자체, 유관기관 관계자, 지역주민 500여 명이 참석한 가운데 대대적인 행사가 펼쳐졌다. ‘위례 신혼희망타운’이 들어서는 곳은 서울 송파구 일대와 가까워 집값이 비싸기로 소문난 곳이다. 지하철 5호선 마천역에서 차로 5분 거리로, 위례신도시 북쪽에 위치해 중심부보다 서울과 가깝다. 아직 도로 공사가 완료되지 않아 교통이 불편했지만 향후 교통망이 확충되면 입지 면에선 더 뛰어나다는 게 인근 중개업소의 공통된 설명이다.

정부가 책정한 위례 신혼희망타운의 분양가는 전용면적 55㎡ 4억 6000만 원, 46㎡ 3억 9700

만 원으로 주변 시세보다 저렴하게 책정돼 입주 시점에 큰 시세차익이 발생할 것으로 보인다. 여기에 연 1.3% 고정금리로 최장 30년까지 대출 지원도 된다. 실제 국토부의 실거래가 공개 시스템에 따르면 신혼희망타운이 들어서는 입구의 송파구 위례 22단지 '한라비발디' 전용 59㎡은 지난 9월 9억 3000만 원에 거래됐다. 51㎡ 역시 7억-8억 원 선에서 거래된다. 바로 맞은편에 위치한 위례 24단지(2013년 입주) '송파 꿈에 그린' 전용 51㎡도 지난 9월 8억 5000만 원에 거래됐다. 전용 59㎡는 9억-9억 3500만 원에 실거래된다. 현재 기준으로 전용 55㎡를 분양받는다면 4억 원 이상 시세차익을 거둘 수 있는 셈이다. 이날 찾은 위례 22단지과 24단지는 이미 생활 편의시설이 들어서 불편함이 없어 보였다. 게다가 22·24단지는 위례신도시 내에서 유일하게 소형 평형으로 지어져서 신혼희망타운과 비슷한 상황이다. 실제 위례중앙로 5공인중개소 관계자는 "입주할 때쯤이면 인근 송파구 거여·마천 뉴타운 개발도 끝나고 교통이 훨씬 좋아질 것"이라면서 "지금보다 집값이 추가로 오를 가능성이 큰 곳"이라고 귀띔했다.

### 분양가 4.6억 원 '금수저'만 청약받는다?

하지만 신혼희망타운을 두고 '금수저' 논란도 일고 있다. 분양가 자체가 일반 신혼부부가 감당하기 어려운 수준인데다 대출을 갚을 능력이 되는 부유한 신혼부부는 그렇지 않은 부부에 비해 2배가량 많은 시세차익을 거둘 수 있어서다. 신혼희망타운은 혼인 기간 7년 이내 신혼부부와 결혼을 앞둔 예비 신혼부부, 만 6세 이하 자녀를 둔 한부모 가족에게 입주자격이 주어진다. 다만 금수저 청약 논란을 막기 위해 순 자산이 2억 5060만 원 이하여야 한다는 조건이 있다. 그런데 위례 신도시 신혼희망타운 전용 55㎡ 분양가는 4억 6000만 원. 신혼부부가 감당하기엔 적지 않은 액수다. 물론 1.3%의 초저금리로 분양가의 최대 70%까지 대출해줘 신혼부부의 부담을 줄였다. 그렇다고 해도 초기 부담금 1억 4000만 원을 내고 20년 상환일 경우 매달 160만 원, 30년은 매달 110만 원을 내야 하는 수준이다. 정부는 여기에 소득 기준을 도시근로자 월평균

100% 이하에서 맞벌이 130%, 외벌이 120% 이하로 높여줬다. 월평균 소득으로 환산하면 맞벌이는 650만 원, 외벌이는 600만 원이다. 이 정도 소득기준을 갖춘 사람들이 정부 혜택을 받아야 하는 계층이나는 차치하더라도 고소득 신혼부부가 대출을 적게 받을 수 있는 만큼 유리한 상황이다. 특히 정부는 분양가가 2억 5060만 원 이상이면 의무적으로 정부와 수익을 공유해야 하는 조건으로 최소 30% 이상 대출을 받도록 했다. 과도한 시세차익을 가져가는 것을 방지하기 위한 조치다. 대출금액과 대출기간, 자녀 수에 따라 10%에서 최대 50%까지 수익을 공유하도록 규정했다. 예컨대 자녀 없이 분양가격의 70%를 10년 미만으로 대출받고 집을 샀다면 차후 시세차익의 50%를 기금과 나눠야 한다. 같은 경우 자녀가 2명 이상이라면 30%만 나누면 된다. 자녀 2명 이상인 신혼부부가 20년 이상 장기 대출을 하면 대출 액수에 상관없이 10%만 기금에 귀속시키면 된다. 대출을 적게 받으면 그만큼 시세차익을 나누지 않아도 된다. 게다가 대출을 유지해야 하는 최소 기간에 대한 규정이 없어 즉시 상환도 가능하다. 만일 부부의 도움이나 여유가 있어 분양을 받은 즉시 대출을 전액 상환하면 시세차익은 온전히 계약자에게 돌아간다. 50%를 나눠야 하는 '흙수저' 신혼부부에 비해 최대 2배가량 시세차익을 거둘 수 있는 셈이다.

### '신혼희망타운'을 당첨 받기 위해선

신혼희망타운은 결혼 여부, 소득과 자산 기준 등이 복잡한 만큼 신청 전에 꼼꼼히 따져봐야 한다. 어렵게 당첨이 되더라도 청약 자격이 맞지 않아 향후 부적격 판정이 나면 당첨 취소가 될 수도 있어서다. 우선 1단계로 혼인 장려를 위해 혼인 2년 이내 및 예비부부에게 전체 물량의 30%를 우선 공급한다. 이때는 만 2세 이하 자녀를 둔 한 부모 가족이 포함된다. 이들을 대상으로 가구 소득, 해당 지역(시·도) 연속 거주기간, 입주자 저축 납입 인정 횟수 등의 항목을 적용해 가점을 계산한다. 이때 미성년 자녀 수나 무주택 기간 등은 고려되지 않는다. 각 항목 당 배점은 1-3점이어서 만점은 9점이다. 가구 소득이 도시근로자 월평균 소득의 70% 이하(맞벌이 80% 이하일 때는 3점, 70% 초과

100% 이하(80% 초과 110% 이하일 때는 2점, 100% 초과(110% 초과)일 때는 1점이 매겨진다. 해당 지역 연속 거주기간은 2년 이상이면 3점, 1년 이상 2년 미만이면 2점, 1년 미만이면 1점이다. 거주 기간에는 결혼 전의 기간도 포함된다. 입주자 저축 납입인정 횟수는 24회 이상 일 경우 3점, 12회 이상 24회 미만이면 2점, 6회 이상 12회 미만이면 1점이다. 입주자 저축 가입 확인서를 기준으로 계산한다.

우선 공급하는 30%의 물량을 제외한 나머지 70%의 입주자를 선정할 때는 미성년자 수와 무주택기간을 항목에 포함한 가점제가 적용된다. 이때 대상자는 1단계 낙첨자와 혼인 2년 초과와 잔여자 등이다. 가점 항목은 미성년 자녀수, 무주택기간, 해당 지역 연속 거주기간, 입주자 저축 납입인정 횟수 등 총 4가지로 강 항목당 배점은 1-3점이다. 1단계 가점제에 포함됐던 가구 소득은 가점 항목에서 제외됐다. 만점은 총 12점이다. 미성년자 수가 3명 이상일 경우 3점, 2명이면 2점, 1명이면 1점이다. 미성년 자녀에는 태아와 입양자녀도 포함된다. 무주택기간은 만 30세부터 계산되며 3년 이상이면 3점, 1년 이상 3년 미만이면 2점, 1년 미만이면 1점이다. 무주택 기간에는 결혼 전의 기간도 포함된다. 해당 지역 연속 거주기간과 입주자 저축 납입 인정 횟수 계산 방법은 1단계 가점제와 동일하다. 결론적으로 혼인 기간 2년 이내를 충족하면서 가구 소득이 도시근로자 월평균 소득보다 현저히 낮다면 당첨될 확률이 높다. 혼인 기간이 2년을 넘었다면 미성년 자녀수가 많고 무주택기간이 길수록 유리하다. 입지와 교육 여건도 꼼꼼히 따져봐야 한다. 신혼희망타운 첫 지역인 위례, 평택 고덕 등은 서울과 접근성도 좋고 인프라가 좋은 곳이지만 그렇지 않은 곳도 있다. 위례의 경우에도 어린이집 설계 지침은 나왔으나 유치원과 초등학교 공급 대책은 부실하다고 알려졌다. 당초 행복주택 부지였던 곳을 정부가 급하게 신혼희망타운 용지로 바꾸면서 별도의 교육 시설 공급 대책을 마련하지 않은 탓이다. 김은진 부동산114 팀장은 "신혼희망타운에 당첨될 경우 향후 민간 신혼부부 특별공급 기회가 사라지는 만큼 신중해야 한다"며 "신혼희망타운은 분양가에 따라 전매 제한 기간이 최대 8년으로 긴 만큼 장기 거주 차원에서 접근해야 한다"고 말했다. **[KAPA]**