

본청약 분양가 수천만원 ‘깡충’… 당첨자들 자금마련 난감

사전청약 후폭풍

② 분양가 갈등 고조

공사비 인상 등 확정 분양가 급등
LH “지연기간 상승분 최대한 억제”
당첨자 “추정분양가 수준 산정해야”

“신혼희망타운 지원 자격은 월 소득 기준 422만원(3인 가구·세전)인데 당첨자들은 본청약이 지연된 11개월 동안 한 푼도 쓰지 않고 돈을 모으더라도 6500만원을 마련하지 못한다.”(이소영 더불어민주당 의원)

3년을 기다렸던 본청약이 시작됐지만 당첨자들이 줄줄이 청약 포기하고 말았다. 분양가가 사전청약 당시 안내된 것보다 수천만원씩 뛰면서다.

이달 진행된 국토교통위원회 국정감사에서조차 추정 분양가보다 급등한 본청약 분양가가 도마 위에 올랐지만 어디 한 곳 속 시원히 해결책을 마련해주는 곳은 없었다. ‘최대한 억제’, ‘합리적으로’, ‘온전히 전가되지는 않도록’ 하겠다지만 앞으로는 분양가 상승은 불가피할 전망이다.

◆ 추정-확정 분양가 도마위

3기 신도시의 본청약이 본격화됐다. 지난 2021년 사전청약을 가장 먼저 1차로 진행했던 인천계양 지구가 본청약의 스타트도 끊었다.

문제는 분양가다. 본청약이 당초 예상했던 시점보다 1년 가까이 늦어졌고, 그간 공사비 등이 가파르게 오르면서 우려했던대로 3년 전 추정 분양가보다 크게 뛰었다.

입주자 모집공고에 따르면 인천계양 A2블록의 확정 분양가는 최고가 기준으로 전용 59㎡ 4억2060만원, 74㎡ 5억1372만원, 84㎡ 5억8411만원이다. 사전

본청약·사전청약 분양가 산정 기준		
	사전청약	본청약
분양가	추정분양가격	확정분양가격
택지비	간이감정 (컨설팅, range)	정식감정
건축비	고시단가 (사전청약시점)	고시단가 (본청약시점)
가산비	과거가산비용적용 (가산항목미확정)	평가수수료, 기간이자, 초과복리시설 등 실제항목가산

청약 당시 추정분양가는 59㎡ 3억5628만원, 74㎡ 4억3685만원, 84㎡ 4억9387만원이었다.

모든 평형에서 최소 6000만원, 최대 9000만원 이상 뛰었다. A2블록의 사전청약 당첨자 562가구 가운데 41.8%인 235가구가 본청약을 포기했다.

전용 55㎡ 평형을 단일 공급하는 A3블록도 확정 분양가가 최고 4억480만원으로 추정 분양가 3억3980만원보다 6500만원 올랐다.

사전청약에 있어 분양가 갈등은 처음부터 불가피했다.

관련 법령에 따라 사전청약 단지를 비롯한 분양가는 사전 청약 당시가 아니라 실제 청약 시점을 기준으로 한다. 산정된 분양가상한금액 이내에서 주변 시세와 분양성, 손익 등을 고려해 결정된다. 최근 몇 년 사이 공사비가 큰 폭으로 오른데다 본청약 지연에 따른 상승분까지 당첨자들이 고스란히 감당해야 하는 상황이 됐다.

◆ LH “지연기간 상승분만 책임”

이한준 국토교통위원회 국정감사에서 분양가 상승 대책에 대해 “본청약 지연 기간 분양가 상승은 원칙적으로 LH가 부담하는 것으로 정리하고 있다”고 답한 바 있다.

이후 LH 역시 공식적으로 “사전청약 단지에서 본청약이 지연된 경우 당초 안내한 본청약 시점까지의 지가 및 공사비 등 상승 요인은 분양가에 반영하고, 지연 기간의 분양가 상승은 최대한 억제해 인상분이 온전히 사전청약자에게 전가되지 않도록 분양가를 결정할 계획”이라고 밝혔다.

당첨자 입장에서는 기대와 달리 앞

으로도 본청약시 분양가 상승은 피할 수 없을 것으로 보인다. 인천계양 사례를 보면 이미 지연기간의 인상분을 반영하지 않고도 분양가가 수천만원씩 뛰었다.

LH는 “인천계양 A2·A3의 경우 사전청약 당시부터 당초 본청약 시점까지의 지상층 기본형 건축비의 상승률이 18.8%다”라며 “(지연된 시점이 아닌) 당초 본청약 시점까지의 상승요인 내에서 평균 분양가가 산정됐다”고 설명했다.

◆ 당첨자들 “분양가 상승, 본청약 포기 결정적 요인”

공공 사전청약 지연 피해자모임은 경기 과천 주암지구 신혼희망타운 사전청약 당첨자 1006명(682가구)을 대상으로 본청약 분양가 관련 설문조사를 진행했다.

신혼희망타운은 신혼부부 특화형 공공주택이다. 응답자 대부분인 97.2%가

분양가 상승이 본청약 포기에 영향을 준다고 답했다. 이와 함께 10명 중 7명은 ‘추정 분양가도 출산 계획에 부담이 된다’고 밝혔으며, 자녀 출산 계획에 영향을 미치는 분양가 추가 부담 금액은 ‘분양가 5% 상승’과 ‘10% 상승’이 각각 18.7%, 9.9%였다.

‘본청약을 포기하게 된다면 결정적인 요인은 무엇인가’는 질문에는 ‘분양가 상승’이 91.1%로 절대적이었고 ▲작은 평수 5.7% ▲타 주택 구매 1.3%, ‘일정 지연’ 1.2% 등의 응답 순이었다.

피해자모임은 “LH가 사전청약 당첨자들이 본청약을 포기하는 근본 이유를 받아들이고, 분양가 산정을 국정감사의 답변처럼 원가 수준, 피해자 입장에서 사전청약 시 공고한 추정분양가 수준에서 산정할 것을 요구한다”고 밝혔다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

통계청·행안부, 2분기 인구감소지역 생활인구 산정

체류인구 4배… 2800만명 돌파

(전분기비)

강원도 양양군 체류인구 비율 1위
1인당 평균 카드 사용액 11만5000원

국내 인구감소지역의 ‘생활인구’(등록 거주민+체류인구)가 올해 6월 기준 2850만 명으로, 3월과 비교해 석 달 사이 약 14% (350만 명) 늘어난 것으로 집계됐다. 인구감소지역에 6개월 내 재방문한 비율은 34.7%로 나타났다.

통계청과 행안부 안전부는 30일 89개 인구감소지역의 2024년 2분기 생활인구를 산정한 결과를 발표했다. 89곳의 남자 인구(1312만 명)는 여자 인구(1045만 명)의 약 1.3배였다. 등록인구의 경우 내국인은 매월 감소를 보이는 반면, 외국인인 증가는 추세를 나타냈다.

생활인구는 ‘인구감소지역 지원 특별법’에 따른 새로운 인구개념이다. 올해부터 89개 인구감소지역을 대상으로 통계청과 행안부가 협력해 산정하고 있다. 특정 지역에서 일정 기간 거주하거나 체류하는 사람들의 수를 의미한다.

산정 결과를 보면 체류인구는 2360만 명이고 등록인구는 490만 명으로 나타났다. 등록인구 대비 체류인구는 4.8배이며, 지난 1분기 수치인 4.1배보다 늘었다.

특히, 강원 양양군 체류인구가 등록인구 대비 17.4배로 전국에서 가장 높게 나타났다. 1분기 10.2배보다도 더 증가했으며, 양양군 관광 자원을 즐기 위한 관광객 등이 지속 유입된 것으로 보인다.

통계청 관계자는 “체류인구가 활동하기 좋은 계절을 맞아 2분기 전반에 걸쳐 늘었다”며 “특히, 5월의 경우, 가정의 달과 기념일 등의 영향으로 상반기 중 체류인구가 가장 많았다”고 설명했다.

6월 기준 체류인구의 1인당 평균 카드 사용액은 11만5000원이었다. 지역별 카드 사용액 중 등록인구가 쓴 비중은 56.8%, 체류인구가 쓴 비중은 43.2%로 이는 등록인구 카드 사용액의 76% 수준이다.

/세종=김연세 기자 kys@

KB금융그룹

신혼희망타운

금융파트너

세상을 바꾸는 금융

금융을 잘 안다
보험을 잘 안다

그래서
KB손해보험이다

보험도 결국 금융이니까!
금융을 잘 아는 KB가 보험도 잘 합니다
알면 알수록 보험은 KB손해보험입니다

건강보험

자동차보험

주택보험

자녀보험·태아보험

여행자보험

KB손해보험