

빌라 80% 대출 ‘주거 사다리?’… 샀다가 못 팔면 ‘낭패’

내년 출시 ‘청년미래보증자리론’

만 39세 이하, 생애최초 등 조건
4억 이하 비아파트 LTV 최대 80%
청약시 한 채 보유 ‘무주택’이지만
처분 어렵거나 제 값 못 받을 수도

월세를 내며 아파트 살 수 있는 때를 기다릴 것인가, 저금리 정책대출로 빌라부터 살 것인가.

정부가 내년 1월 ‘청년미래보증자리론’을 출시기로 하면서 청년층의 고민이 깊어졌다. 일정 조건을 충족하면 빌라를 사도 청약에서 무주택으로 인정되지만, 제 때 팔지 못하면 아파트로 갈아탈 자금과 대출 해약을 활용하기 어려워서다.

금융위원회가 지난 13일 발표한 청년미래보증자리론은 만 39세 이하, 연소득 7000만원 이하인 생애최초 주택 구입 청년이 대상이다. 시가 4억원·전용면적 85㎡ 이하 비아파트 구입 시 수도권·규제지역은 주택담보인정비율(LTV) 70%, 그 외 지역은 최대 80%를 적용한다.

◆ ‘월세 수준’?…서울선 1억원 있어야
정부는 비아파트 평균 월세를 약 80만원으로 보고 월세와 비슷한 부담으로 집을 살 수 있도록 상품을 설계했다. 2억원을 30년 만기·연 3.0%로 가정하면 월 원리금은 약 85만원이다.

서울에서는 초기 부담이 만만치 않다.



서울 송파구 롯데월드타워 전망대 서울스카이에서 빌라 밀집 지역이 내려다보이고 있다.

/뉴스시

20일 KB부동산에 따르면 7월 서울 연립주택 평균 매매가격은 3억5813만원이다. 수도권 LTV 70%를 단순 적용하면 자기자금 약 1억744만원이 필요하다. 도심 접근성이 좋거나 정비사업 기대가 있는 빌라는 4억원을 넘는 경우도 많다.

청년층이 빌라·오피스텔을 실제 내 집 마련 수단으로 받아들이는지도 문제다. 비아파트는 아파트보다 거래와 가격 정보가 적어 향후 매각과 담보가치 평가에 불리하다는 인식이 강하다. 주차·안전 등이 상대적으로 열악하고 결혼이나 출산 이후에도 계속 거주하기 어려운 경우도 많다. 전세사기 등으로 비아파트 자체에 대한 신뢰도 여전히 낮은 상황이다. 국토연구원에 따르면 생애 첫 집으로 아파트를 선호한 비율은 20대 71.8%, 30대 78.2%였다. 청년가구의 51.0%가 비아파트에 입차

로 살지만 비아파트 자가 비율은 4.5%에 그쳤다.

◆ 청약은 무주택 인정…문제는 매각
빌라를 매입하면 무주택 기간이 짧거나 생애최초 특별공급 자격을 잃을 수 있다는 불안도 있다. 그러나 현행 주택공급 규칙은 전용면적 85㎡ 이하이면서 공시가격 수도권 5억원·비수도권 3억원 이하인 비아파트를 세대당 한 채 보유하면 청약에서 무주택으로 간주한다. 보유 기간도 무주택 기간에 포함된다. 청년미래보증자리론 역시 산 집을 처분하고 무주택 상태가 되면 생애최초 LTV 우대를 다시 적용한다.

결국 생애최초 LTV 우대를 활용해야 아파트로 갈아타려면 보유한 빌라를 처분해야 한다. 거래가 적은 빌라는 매도 시점이 늦어지거나 원하는 가격을 받지 못할 위

험이 있다. 가격 상승이 아파트보다 더디면 다음 집을 마련하는 데 필요한 자금 격차도 벌어질 수 있다. 대출이 빌라를 사들이는 문을 열어주더라도 매각이라는 ‘출구’ 문제가 남는 셈이다.

◆ 거래 회복세지만 재개발 쏠림

최근 시장에는 변화도 나타나고 있다. 올해 2분기 서울 연립·다세대 거래량은 1만1536건, 거래금액은 4조9346억원으로 각각 2021년 이후 가장 높은 수준을 기록했다. 서울 비아파트 거래에서 2030세대 비중도 지난 4월 35.4%, 5월 34.4%로 높아졌다.

다만 매수세가 재개발 기대 지역에 집중되는 경향도 나타난다. 한국부동산원에 따르면 비아파트 거래 중 2030세대 비중은 용산구 52.2%, 성동구 48.5%, 영등포구 41.5%, 동작구 41.0% 등 정비사업 기대지

역에서 높았다. 개발 기대가 없는 일반 빌라까지 수요가 확산할지는 불투명하다.

청년미래보증자리론은 월세와 아파트 사이에 비아파트 매입이라는 선택지를 추가했다는 점에서 의미가 있다. 그러나 낮은 주거 품질과 환금성 문제가 개선되지 않으면 비아파트가 자산 형성의 발판이 아니라 다음 주택으로 이동하기 어려운 제약이 될 수 있다. 청년이 선호하는 주택에 접근할 수 있는 경로를 넓히고, 비아파트의 관리와 매각 여건도 개선해야 정책이 실질적인 주거사다리로 작동할 수 있다는 지적이다.

정부는 이번 부동산 대책에서 공공분양 일부를 지분적립형·수익공유형으로 공급한다고도 밝혔다. 지분적립형은 분양가 일부만 먼저 내고 장기간에 걸쳐 나머지 지분을 취득하는 방식이다. 수익공유형은 낮은 가격이나 저리 대출로 집을 사는 대신 매각할 때 시세차익 일부를 공공과 나눈다.

함영진 우리은행 부동산시장전략장은 “공공분양 일부를 지분적립형·수익공유형으로 공급하고 장기 민간임대 금융자원을 확대하는 것은 자금이 부족한 청년층의 주택 접근성을 높일 수 있다”며 “특히 지분적립형은 초기 분양대금 부담을 낮춰 청년·저자산 가구의 내 집 마련 기회를 확대할 수 있다는 점에서 의미가 있다”고 말했다. /성채리 수습기자

cr56@metroseoul.co.kr



metro

월세 주택, 전세로 공급… 수급 불균형 해소

정부 ‘전월세 안심신탁’

임차인의 전세보증금 HUG에 위탁
운용 수익 집주인에 월세지급 방식

정부가 시중에 나온 월세 주택을 전세로 전환해 공급하는 ‘전월세 안심신탁’을 시행한다. 임차인이 맡긴 전세보증금을 공공기구가 관리·운용하고, 그 수익을 집주인에게 월세 처럼 지급하는 방식이다.

국토교통부는 지난 13일 발표한 주택신속공급 방안의 후속 조치로 전월세 안심신탁 사업을 추진한다고 20일 밝혔다.

사업에는 주택도시보증공사(HUG)가 업무를 위탁받은 전월세 안정화기구로 참여한다. 안정화기구와 임대인, 임차인이 3자 계약을 맺으면 임차인은 전세금을 임대인이 아닌 안정화기구에 맡긴다. 안정화기구는 전세금을 운용해 얻은 수익을 임대인에게 매달 지급하고, 계약이 끝나면 임차인에게 전세금을 돌려준다.

쉽게 말해 임차인은 월세 주택에 전세로 살고, 임대인은 전세금 운용수익을 월세처럼 받는 구조다. 참여를 희망하는 임대인과 임차인만 신청하는 것으로, 전세금 의무 예치 제도는 아니라고 국토부는 설명했다.

안정화기구가 전세금 반환까지 책임지기 때문에 임차인은 따로 전세금반환보증이나 전세대출보증에 가입하지 않아도 된다. 국토부는 이를 통해 보증료 부담을 줄이고 전세사기 위험도 차단할 수 있다고 설명했다.

정책 시행의 배경에는 전세의 월세화가 있다. 전세사기 불안으로 전세 기피가 심해지고, 임대인은 안정적인 수익을 위해

〈전월세 안심신탁사업 기대효과〉

구분	전세 거주 [전세금 2억원]		월세 거주 [1,000만원/74만원]	전세금안심신탁 [전세금 2억원]
	주거비(A)	대출이자 월 53만원	월세 74만원	대출이자 월 53만원
임차인	보증료(B)	연 34만원	-	-
	월부담(A+B)	56만원	74만원	53만원
임대인	월세(A)	(운용수익에 따라 상이)	월 74만원	월 73만원
	보증료(B)	월 2.5만원(임대사업자)	-	-
	주택연금(C)	(수령 불가) * 실거주의무	(수령 불가)	월 47만원
월수령액(A-B+C)		(운용수익에 따라 상이)	74만원	120만원

※ 주요 가정 1) 서울시 연립·다세대 중위 매매가 대비 전세가 2억원 및 '26.5월 다세대 전월세전환율 4.7% 적용. 2) 전세대출금은 전세금의 80%인 1.6억, 대출금리는 '26.5월 전세자금대출(신규취급) 평균금리 3.97% 기준. 3) 주택연금은 서울 165·55세 부부가 지방으로 이주하는 것으로 가정(주택 3억, 종신지급방식, 정액형).

월세를 선호하면서 임대차 시장의 월세화가 빨라지고 있다. 청년 등 취약계층의 주거비 부담은 늘고 임대인도 월세 연체와 공실 위험 등을 떠안는다. 정부는 전세를 원하는 임차인과 월세 수익을 원하는 임대인 간 미스매치(수요 불일치)를 해소하기 위해 전월세 안심신탁을 마련했다고 설명했다.

국토부가 제시한 사례를 보면 전세금 2억원인 주택을 보증금 1000만원·월세 74만원에 빌리는 임차인이 안심신탁을 이용할 경우 월 부담액은 약 53만원으로 21만원 줄어든다. 전세금의 80%인 1억6000만원을 연 3.97% 금리로 빌린다는 가정이다.

임대인에게 지급할 수익은 전세금 등을 재원으로 하는 ‘주택공급활성화펀드’로 마련한다.

보증금 1000만원·월세 74만원인 서울 연립·다세대주택을 기준으로 임대인이 안심신탁에 참여하면 매달 약 73만원의 약

정수익을 얻을 수 있다. 서울 등 규제지역에서 지방으로 이주하면서 주택연금에 가입할 경우 월 47만원을 추가로 받아, 총 120만원을 수령한다.

사업은 우선 시세 20억원 이하 주택을 대상으로 한다. 전세금이 매매가격보다 지나치게 높거나 위반건축물에 해당하는지 심사할 예정이다. LH 매입임대주택도 올해 500가구를 무주택 청년에게 시범 공급한다.

국토부는 오는 9월 말 구체적인 계약 조건과 수익률 등을 담은 사업 공고를 낼 예정이다. 10월부터 신청을 받고 11월부터 3자 계약과 계약금 예치를 진행해 연말부터 순차적으로 입주를 지원한다.

김이탁 국토부 제1차관은 “전월세 안정화기구를 통해 임차인의 전세금 반환 위험과 임대인의 월세 연체 부담을 줄일 수 있을 것”이라며 “사업 성과를 바탕으로 임대차 시장 건전화에 위한 다양한 계약방식도 검토하겠다”고 말했다. /성채리 수습기자

신길 ‘썸릿 클라비온’ 1순위 경쟁률 66.8대 1

총 83가구 모집에 5543명 신청
전용 49㎡ 183대 1 최고 경쟁률

서울 영등포구 신길뉴타운의 ‘썸릿 클라비온’이 1순위 청약에서 평균 66.78대 1의 경쟁률을 기록하며 완판됐다.

20일 한국부동산원 청약홈에 따르면 전날 진행된 썸릿 클라비온 1순위 해당지역 청약에서 83가구 모집에 5543명이 신청했다.

가장 높은 경쟁률은 전용 49㎡에서 나왔다. 5가구 모집에 915명이 몰려 183대 1을 기록했다. 전용 44㎡A도 7가구 모집에 748명이 신청하며 106.86대 1의 세 자릿수 경쟁률을 보였다. 이어서 전용 59㎡A가 74대 1, 전용 44㎡B가 70.5대 1로 나타났다. 공급 물량이 30가구로 가장 많았던 전용 59㎡D에는 1720명이 신청하며 7개

주택형이 모두 마감됐다.

썸릿 클라비온은 앞서 진행된 특별공급에서도 93가구 모집에 6083명이 신청해 평균 65.4대 1의 높은 경쟁률을 기록했다. 특별공급에 이어 일반공급에도 5000명이 넘게 몰리며 높은 분양기에도 신길뉴타운 신축 단지를 향한 청약 수요를 증명했다. 분양가는 ▲44㎡ 11억9840만~13억2510만원 ▲49㎡ 13억3410만~14억6600만원 ▲59㎡ 16억6760만~18억6630만원이다. 3.3㎡당 평균 분양가는 726만원으로 책정됐다.

썸릿 클라비온은 대우건설이 서울 영등포구 신길동 3590 일대 신길뉴타운 10구역을 재건축해 공급하는 단지다. 지하 4층~지상 최고 29층, 8개동, 총 812가구 규모로 조성되며 이 가운데 전용 44~59㎡ 176가구가 일반분양 물량이다. /성채리 수습기자

신한은행, 중·저신용자에 2000만원 대출

‘슈퍼SOL 중금리대출’ 최고금리 6.9%

신한은행이 중·저신용자의 금융접근성을 높이고 이자 부담을 낮추기 위해 비대면 중금리 신용대출 상품을 선보인다.

신한은행은 오는 21일부터 외부 신용평점(NICE·KCB) 하위 50% 고객을 대상으로 한 ‘슈퍼SOL 중금리대출’을 출시한다고 20일 밝혔다.

대출 한도는 1인당 최대 2000만원이며 금리는 연 5.5~6.9%의 고정금리가 적용된다. 대출 기간은 최대 36개월로 원금 또는 원리금 균등분할상환 방식으로 이용할 수 있다.

거래 실적 등에 따라 최대 연 1.4%포인트(p)의 우대금리도 제공한다. 급여이체와 신한카드 이용 실적 등에 따라 최대 연 0.9%p를 우대하고, 올해 말까지 대출을 받은 고객에게는 출시 기념으로 연 0.5%p의 추가 우대금리를 적용한다.

특히 지난 3월 자체 개발한 ‘서민 대안 신용평가모형’을 적용해 기존 금융정보만으로 신용도를 평가하기 어려웠던 고객까지 대출 대상에 포함했다. 이에 따라 사회 초년생이나 주부 등 소득 증빙이 어렵거나 금융거래 이력이 부족한 ‘핀파일러(Thin Filer)’도 심사를 거쳐 이용할 수 있다.

/나유리 기자 yul115@