

청약제도 개편에 따른 내 집 마련 전략 다시 짜야

나이 · 부양가족 수 · 무주택 기간 고려해 우선권 준다

정부가 서민들의 내 집 마련에 팔을 걷어붙였다. 2008년부터 동일 순위 내에서 추첨 방식으로 진행 하던 것이 가점제 형태로 바뀌면서 무주택자들의 내 집 마련 기회가 늘었다. 나이와 부양가족 수가 많고 무주택 기간이 긴 사람에게 우선권을 주는 가점제를 적용하는 청약제도에 대해 살펴보았다.

글 고종완 F&E연구소 대표

실용적인 신평면 구성과 업그레이드된 공법, 세련된 빌트인(Built-In)으로 이뤄진 새집을 구입 하기 위해선 통상 청약이라는 방법을 사용한다. 보통 청약이란 계약을 체결하기 위해 신청하는 의 사표시로 상대방의 승낙이 있어야 계약이 성립된다. 주택법에 의해 주택을 공급받고자 하는 자에 대해서는 청약을 하기 전에 미리 입주자가 입주금의 전부 또는 일부를 저축해야 하는데 청약예금, 청약부금, 청약저축이 이에 해당한다.

6월 말 현재 청약통장 전체 가입자만 해도 총 724만 명이 넘는다. 이중 민영주택과 민간건설 중형 국민주택을 공급받는 청약예금 가입자는 전체의 40% 정도 차지하고 있다. 한편 정부는 작 년 8.31부동산종합대책 중 무주택자의 보금자리 마련을 위해 서민들의 주거안정 및 실수요자 중 심의 청약제도로 개편하겠다고 발표한 바 있다. 최근 그 청약제도의 윤곽이 드러났다.

무엇이 어떻게 달라지나

현재 주택공급에 관한 규칙에 의하면 사업 주체가 일반 공급에 의해 입주자를 선정하는 때는 순위 및 순차에 따라 동일 순위 내에서 추첨 방식으로 진행하고 있다. 그러나 이러한 추첨이 2008년부터 가점제 중심으로 바뀌게 된다. 가점제란 나이와 부양가족 수가 많고 무 주택 기간이 긴 사람에게 우선권을 주는 제도다. 이에 따라 무주택자들의 내 집 마련의 기회 가 많아지는 반면, 1주택 이상 보유자들에게는 청약을 통해 내 집 마련을 할 수 있는 기회가 줄어든다.

공공택지와 민간택지에 공급하는 투기과열지구 내 전용 25.7평 이하 공동주택에 대해서도 청 약가점제가 적용될 가능성이 크다. 한편 채권입찰제가 적용되는 중대형 아파트의 경우 입찰 가 격이 동일할 때는 가점제를 적용하는 방안도 고려 중이다.

입주자 저축 유형별 전략

전용 25.7평 초과 청약예금 가입자

동일한 채권액을 쓴 공공택지 내 채권입찰제 대상 아파트의 경우 가점제 실시 가능성 여부가 7



7월 25일 이후 발표됐기 때문에 개편안을 주의 깊게 지켜볼 필요가 있다. 만약 가점제 적용이 확실시 된다면 주택을 소유하고 있거나 가족 구성원이 적은 청약예금 가입자는 2008년 이전에 분양하는 판교를 비롯해 2기 신도시, 행정복합도시 등 인기지역 내 아파트 청약을 적극적으로 노릴 필요가 있다.

반면 민간택지·재건축·재개발 사업 등은 가점제와 상관없이 지금의 청약 조건과 동일하다. 중대형 아파트에 청약이 가능한 예금가입자(서울 기준 1000만 원 이상)도 이번에 적용되는 가점제가 영향을 미치는 범위가 미미한 편이다.

전용 25.7평 이하 청약예금, 청약부금 가입자

앞으로 유주택자이거나 신혼부부, 사회초년생, 단독 세대 등은 당첨률이 점점 낮아지는 만큼 2008년 가점제가 실시되기 이전에 서둘러 통장을 사용하는 것이 유리하다. 따라서 판교, 파주, 충남 아산, 수원 광교 신도시나 택지개발지구 등 인기지역의 분양가 상한제가 적용되는 아파트를 적극 노려볼 만하다.

청약예금 가입자의 경우 채권입찰제를 실시하지 않는 곳 등 가점제가 적용되지 않거나 일부만 적용되는 중대형 평형(전용 30.8평형 초과)으로 예치금을 증액하는 것도 방법 중 하나. 큰 평형으로 증액할 경우 1년 후 자격이 주어지므로 최소한 2007년 초까지 신청하는 것이 좋다.

반면 소형 아파트에 청약이 가능한 청약부금, 청약예금 가입자 중 무주택 기간이 길거나 부양가족이 많은 세대주는 공공택지뿐만 아니라 민간택지 공급 아파트도 공격적으로 청약해볼 만하다. 특히 만 35~40세 이상, 무주택 세대 기간 5~10년 이상의 요건을 갖춘 경우라면 당첨 가능성이 더욱 높아진 만큼 서두를 필요가 없다.

청약저축 가입자

청약저축은 무주택 세대주만 가입할 수 있다. 그리고 공공분양 아파트뿐만 아니라 국민임대 혹은 민영임대 등을 통해 내 집 마련에 쉽게 접근할 수 있다. 게다가 통장가입 기간이 오래될수록 청약예·부금 가입자에 비해 청약경쟁률이 낮아져 당첨 확률 역시 높다. 청약가점제가 실



시되면 청약저축 가입자들은 내 집 마련을 서두를 필요가 전혀 없다.

원래 청약저축 동일 순위 내 경쟁 시 무주택세대 기간, 저축총액, 납입횟수, 부양가족 수, 당해지역 거주기간 등으로 우선순위를 두고 있다. 따라서 청약저축 가입자의 가점제도 영향력은 그리 큰 편이 아니다. 그러나 청약예금으로 전환해 민영 중소형 아파트를 신청하게 된다면 청약당첨 확률이 매우 높아진다.

가점제라는 신(新)청약제도는 서민들이 내 집 마련의 꿈을 앞당길 수 있도록 지원해주는 대책이다. 이번 가점제 도입으로 무주택자가 내 집 마련을 할 수 있는 기회가 생긴 셈이다. 실수요자 입장도 재테크를 고려해야 한다. 비인기지역에 당첨돼 청약을 후회하거나 당첨을 포기하는 무주택자가 늘고 있는데, 만약 투기과열지구에서 아파트 당첨 후 계약을 포기하면 5년간 청약이 금지된다. 결국 그동안 열심히 불입했던 가까운 통장만 날리게 되는 꼴이다. 남의 뒤를 따라가며 여유 부리는 것도 문제가 있지만 너무 앞서가는 것도 적지 않은 문제가 있을 수 있다.

한편 의사결정을 하기 위해 중요한 것이 바로 정보력과 분석력이다. 가점제를 포함한 청약 개편안이 7월 25일 공청회를 거친 후 관련법이 개정된다. 이를 토대로 자신에게 맞는 내 집 마련 전략을 다시 짜야 할 것이다. ☺

