

# 공공분양 50만가구 세부안 나와...나눔형 시세차익 70% 보장

## 국토부, '공공주택특별법' 시행령·시행규칙 개정 나눔형 주택...하락기엔 처분손실 70%만 부담 일반형...일반공급 비율 30% 확대·추첨제 신설

윤석열 정부의 핵심 주거 공약인 공공분양 주택 50만가구는 나눔형(25만가구)과 선택형(10만가구), 일반형(15만가구) 등 세 가지 모델로 공급된다.

국토교통부는 공공주택 유형별(나눔형·선택형·일반형) 공급모델, 입주자적·입주자 선정방식 등을 규정한 '공공주택특별법' 시행령·시행규칙 개정안을 오는 28일부터 입법 예고·행정예고 한다고 28일 밝혔다.

지난달 26일 정부가 청년과 무주택 시민의 내집 마련 기회 확대를 목표로 발표한 공공주택 50만가구 공급계획의 세부 공급방안을 마련한 것이다.

### ◆나눔형 주택...하락기엔 처분손실 70%만 부담

우선 나눔형 주택(법적 유형은 이익공유형 분양주택)은 처음부터 분양을 받되 분양가를 시세의 70% 이하로 책정한 모델이다. 이번에 판매 시 수분양자의 몫(한매조건)과 청약자격, 공급비율, 입주자 선정방식 등을 새롭게 규정했다.

세부안에 따르면 한매조건은 수분양자의 의무거주 기간(5년) 이후 공공에 주택을 환매 시 처분손실의 70%를 수분양자에게 귀속(공공 귀속 30%)한다.

이에 따라 수분양자는 주택가격 상승기(감정가)분양가에 처분이익의 70%를 얻게 되며, 하락기(감정가)분양가에는 처분손실의 70%만 부담하면 된다.

예컨대 시세 5억원짜리 나눔형 주택을 3억5000만원에 분양받은 사람이 집값 상승에 따라 5억2500만원에 환매하면 수분양자는 처분이익으로 1억7500만원(분양가 3.5억

원+(감정가 6억원-분양가 3.5억원)x0.7)을 얻게 되고, 집값 하락에 따라 3억1500만원에 환매할 경우 3500만원의 처분손실을 부담하면 된다.

청약자격은 각 유형별 소득·자산 기준으로는 이번에 신설되는 청년 유형은 월평균 소득 140%, 순자산(본인 기준) 2억6000만원 이하로, 신혼부부는 월평균 소득 130%(맞벌이 140%), 순자산(세대 기준) 3억4000만원 이하로, 생애최초자는 월평균 소득 130%, 순자산(세대 기준) 3억4000만원으로 정했다.

또한 청년 유형의 경우 이른바 '부모 찬스'를 방지하고, 내집 마련이 꼭 필요한 청년이 기회를 얻을 수 있도록, 부모의 순자산이 상위 10%(약 9억7000만원, 순자산 9분위의 경제값)에 해당하는 경우 청약자격이 제한된다.

공급비율은 전체 공급물량의 80%는 미혼 청년, 신혼부부 등을 위해 특별공급(청년 15%, 신혼부부 40%, 생애최초자 25%)되며, 나머지 20%는 일반공급(추첨제 20%)된다.

입주자 선정은 청년, 신혼부부, 생애최초자 등 입주자 유형에 따른 우선공급과 잔여물량 공급방식을 규정했다.

우선 청년(주택소득 이력이 없는 19~39세의 미혼 청년)의 경우 일하는 청년을 배려하기 위해 근로기간(소득세 납부) 5년 이상 해당하는 사람에게 청년 몫의 30%를 우선공급(본인소득, 해당지역 연속 거주기간, 청약통장 납입횟수 등 배제)하고, 잔여물량(70%)은 본인소득, 근로기간 등을 고려해 배제제로 공급한다.

신혼부부(혼인기간 7년 이내 또는 6세 이하 자녀가 있는 부부)는 혼인 장려 등을 위해 예비 또는 혼인 2년 이내 신혼부부(2세

이하 자녀를 둔 한부모가족 포함)에게 신혼부부 몫의 30%를 우선공급(가구소득, 해당 지역 연속 거주기간, 청약통장 납입횟수 등 배제)하고, 잔여물량(70%)은 미성년 자녀 수, 무주택기간 등을 고려해 배제제로 공급한다.

생애최초자(주택소득 이력이 없고, 배우자 또는 미혼자녀를 둔 자)는 월평균소득 100% 이하(2022년, 621만원)에서 추첨을 통해 생애최초자 몫의 70%를 우선공급하고, 잔여물량(30%)은 월평균소득 130% 이하(2022년, 807만원)에서 추첨을 통해 공급한다.

일반공급은 순차제 방식을 적용하되, 공급면적과 무관하게 소득(월평균 100%)과 자산(순자산 3억4000만원)기준을 적용하고, 일반공급 물량의 20%는 추첨제로 운영한다.

건물 값 만으로 저렴하게 내집을 마련할 수 있는 토지임대부 주택의 경우 나눔형 주택의 청약자격, 입주자 선정 방식 등을 동일하게 적용하되, 전체 건설량의 10% 범위 내에서 지자체 여건에 맞는 공급대상에게 공급할 수 있도록 재량권을 부여한다.

### ◆선택형 주택...분양 여부는 6년 후 선택

선택형은 민간 '내집마련 리츠'를 공공에 적용한 모델이다. 목돈이 부족하고 구입의사가 확실한 청년층 등이 저렴한 임대료로 우선 거주하고, 분양 여부는 6년 후에 선택할 수 있다.

분양가는 입주 시 감정가와 분양 시 감정가를 산술 평균(분양가격=(입주 시 감정가+분양 시 감정가)/2)한 금액으로 하되, 수분양자 부담 등을 고려해 분양 시 감정가를 초과하지 않도록 했다.

청약자격은 각 유형별 소득·자산 기준은 청년 유형은 월평균 소득 140%, 순자산(본인 기준) 2억6000만원 이하(부모의 순자산은 나눔형과 동일기준 적용)로, 신혼부부는 월평균 소득 130%(맞벌이 140%), 순자산(세대 기준) 3억4000만원 이하로 정했다.

또 생애최초자는 월평균 소득 130%, 순자

산(세대 기준) 3억4000만원 이하로, 다자녀·노부모는 월평균 소득 120%, 순자산(세대 기준) 3억4000만원 이하로, 일반은 월평균 소득 100%, 순자산(세대 기준) 3억4000만원 이하로 정했다.

공급비율은 전체 공급물량의 90%는 미혼 청년, 신혼부부 등을 위해 특별공급(청년 15%, 신혼부부 25%, 생애최초자 20%, 다자녀 10%, 노부모 5% 등)되며, 나머지 10%는 일반공급(추첨제 20%)된다.

입주자 선정의 경우 청년과 생애최초자 유형의 경우 나눔형과 동일하다. 신혼부부는 월평균 소득 100%(맞벌이 120%) 이하에서 배제제(자녀 수, 청약통장 납입횟수 등)로 신혼부부 몫의 70%를 우선공급하고, 잔여물량(30%)은 월평균 소득 130%(맞벌이 140%) 이하에서 배제제로 공급한다.

다자녀 유형은 소득·자산요건을 충족한 사람에 대해 배제제(미성년 자녀 수, 무주택기간, 청약통장 가입기간 등)로 100%를 공급한다. 노부모 유형은 소득·자산요건을 충족한 사람에 대해 순차제 방식으로 100%를 공급한다.

일반공급도 나눔형과 조건이 동일하다.

### ◆일반형 주택...일반공급 비중 확대·추첨제 신설

시세 80% 수준으로 분양하는 일반형 주택의 경우 기존 청약제도를 개편해 일반공급 비중을 확대하고, 추첨제를 신설한 것이 특징이다.

그간 공공분양 일반공급은 공급비율(15%)이 너무 적어 무주택 4050 계층이 내집 마련 기회에서 소외된다는 지적에 따라 일반공급 비율을 2배(15→30%)로 대폭 늘려 자금마련이 비교적 용이한 무주택 4050 계층의 내집 마련을 지원키로 했다.

추첨제도 신설된다. 청약통장 납입횟수가 적은 청년 등에게도 청약기회를 제공하기 위해 일반공급 물량의 20%는 추첨제로 공급한다.

### ◆공공주택지구 내 공공주택 건설비용 확대

현재 공공주택지구 내 공공주택(공공임대+공공분양) 건설비용은 해당 지역 주택 수요 등과 무관하게 일률적으로 규정(공공임대주택 35% 이상, 공공분양주택 25% 이하)돼 있다.

주택 수급변화 등에 유연한 대응이 어렵다는 지적에 따라 정부는 공공주택 건설비용을 5%p 범위 내에서 조정할 수 있도록 했다.

또한 무주택 시민의 내집 마련 수요에 부응하기 위해 기존 공공분양주택 공급 한도를 '25% 이하'에서 '30% 이하'로 높였다.

아울러 공공주택 신청 시 신청자와 경제적으로 독립된 세대까지 금융정보 제공 동의할 받아야 하는 불편을 줄이기 위해 금융정보 제공 범위를 공공주택 신청자와 동일한 주민등록표에 등재된 세대 중 배우자, 직계존비속으로 한정하기로 했다.

이밖에 현재 신혼희망타운(분양주택)의 경우, 예비신혼부부는 입주자모집 공고일로부터 1년 이내에 혼인사실을 증명해야 하나 입주시기가 도래한 주택에 추가 기금을 통해 입주한 경우에는 입주 이후 혼인사실을 증명하지 못함에 따라 분쟁이 발생할 소지가 있어 입주자모집 공고일로부터 입주일까지의 기간이 1년 미만인 경우에는 혼인증빙 제출기간을 입주 전까지로 했다. 이를 통해 입주 후 계약해제 등에 따른 불필요한 분쟁 소지를 없앤다는 계획이다.

국토부 권역별 주택도시실장은 "이번 개정을 통해 청년과 무주택 시민의 내집 마련을 위한 공공주택 50만호 공급의 실질적인 제도 기반이 마련되는 만큼 연내 사전청약 추진 등 앞서 국민들에게 발표할대로 공공주택 조기 공급이 이뤄질 수 있도록 하겠다"고 밝혔다.

이어 "국민들께서도 이번엔 새롭게 마련되는 공공주택 유형별 청약자격과 입주자 선정 방식 등을 꼭 확인하길 바란다"고 덧붙였다.

최이슬기자

## '2대2로 격돌' 하이트진로 vs 롯데, 3조 소주시장 점유율 경쟁

참이슬·진로 vs 처음처럼·새로, 대결구도 형성하며 치열한 경쟁 예고



총 3조원대 규모의 국내 소주 시장을 두고 하이트진로와 롯데칠성음료의 점유율 경쟁이 더욱 치열해질 조짐이다. 롯데칠성음료가 최근 새롭게 선보인 새로가 20~30대 젊은 층을 중심으로 큰 인기를 끌면서 북병으로 떠오른 모습이다.

하이트진로는 참이슬과 진로이즈백, 진로 1924 헤리티지 등을 앞세워 희석식 소주 시장에서 독주 체제를 구축하는 한편 최근 시장이 확대되고 있는 증류식 소주 시장에서도 입지를 넓혀간다는 구상이다.

28일 주류업계에 따르면 국내 주류시장 규모는 출고가 기준으로 9조원에 달한다. 이중 80% 이상을 소주와 맥주가 차지하고 있다. 소주 시장의 경우 가정시장과 유흥시장을 합쳐 33% 수준인 3조원 규모다.

소주 시장 절대 강자는 하이트진로다. 참이슬과 진로이즈백을 앞세워 시장 점유율 65%

이상을 기록하고 있다. 반면 롯데칠성음료의 주력 제품인 처음처럼은 일본 불매 운동 여파 이후 15% 안팎의 점유율을 하락세가 뚜렷하다. 올 하반기에는 양상이 달라졌다. 롯데칠성음료는 소주 시장 점유율 2위 제품인 처음처럼에 신제품 새로운 출시하며 공성 전략을 본격화했다. 참이슬의 경쟁 제품으로는 처음처럼, 진로이즈백은 새로가 상대하는 2대 2 대결 구도도 만들었다.

새로는 기존의 소주 제품과는 달리 과당을 사용하지 않은 '제로 슈거' 소주로 소주 고유의 맛을 지키기 위해 증류식 소주를 첨가한 것이 특징이다. 또 내년부터 본격 도입되는 주류 제품의 영양 성분 표시를 선제적으로 적용했다.

패키지는 한국의 멋과 아름다움을 담은 도자기의 곡선미와 물방울이 아래로 흐르는 듯한 세로형 홈을 적용했다. 두꺼비를 내세운 진로이즈백을 겨냥, 구미호에서 따온 새로구미

(새로+구미호)를 브랜드 엠베서더로 내세웠다.

이런 전략은 시장에서 통하는 분위기다. 새로는 9월 25억원의 판매고를 올렸고 10월에는 27억원의 기록을 세웠다. 11월과 12월에는 각각 50억원, 70억원 등 올해 170억원의 매출을 달성할 수 있다는 예상이다.

내년 판매율은 더 좋을 것으로 봤다. 새로는 현재 일반 슈퍼 50%, 유흥시장 10% 수준의 입점율을 기록하고 있는데 향후 미입점 판매처로 영역을 확대할 경우 내년도 예상 매출액은 1000억원을 상회할 수 있다는 전망이 나온다.

새로의 선전은 롯데칠성음료의 소주 시장 점유율 확대에 이어질 수 있다. 증권가에서는 롯데칠성음료가 올 3분기 15.4% 수준의 점유율을 기록했지만 내년에는 18%, 2024년에는 20%대 수준까지 점유율 상승세를 보일 수 있을 것으로 본다.

하이트진로는 결국 브랜드 파워를 앞세워 수도권 지역 내 점유율을 수성하는 한편 상대적으로 점유율이 낮은 비수도권 지역으로 제품 공급을 늘려 전체 소주 시장에서의 점유율을 공고히 한다는 계획이다.

제품 판매율을 높이기 위한 마케팅도 본격화한다.

참이슬 후레쉬 페트 제품은 최근 패키지 리뉴얼을 추진했다. 기존 녹색톤을 과감히 없애고 라벨 하단을 깨끗하고 은은한 산수화 느낌으로 연출했다. 이슬방울과 서체는 유지하면서 전반적으로 젊고 트렌디하게 변화를 준 것이 특징이다.

진로는 두꺼비 캐릭터를 강조하는 TV 광고를 선보였다. 광고는 MZ세대가 진로의 두꺼비 캐릭터를 본인 또는 친구와 동일시 한다는 점에 착안, 다양한 모습의 MZ세대가 두꺼비로 변하는 모습을 담았다.

증류식 시장 공략을 위해서는 임금남표 이현쌀을 100% 사용하고 3번의 증류를 거친 '진로 1924 헤리티지'를 선보였다. 제품은 출시 한달 만에 초도 생산물량 1만5000명이 조기 완판되며 최근 출고를 재개하며 인기를 끌고 있다.

김재환기자

## 더 키친 일쁘르노, 연말 맞이 '수제 햄퍼 세트'



엠즈씨드가 운영하는 더 키친 일쁘르노가 연말을 맞아 다음달 1일 '햄퍼 세트'를 출시한다고 28일 밝혔다. 세트는 연말 홈파티에 어울

리는 홈메이드 이탈리아 스몰디쉬로 와인과 함께 즐기기에 좋은 메뉴로 구성했다.

▲하우스 메이드 켈리플라워 피클 ▲올리브 오일에 절인 아채 ▲일쁘르노 풍 수제 코울슬로 ▲산다니엘레 햄과 이베리코 하몽 햄 큐브 ▲일쁘르노 풍 가지 오븐 ▲모르타델라 큐브 ▲부라타나 치즈와 이티초크 등이다.

햄퍼 세트에 구성된 스몰 디쉬는 개별 및 세트 구매할 수 있다.

한편 더 키친 일쁘르노는 연말을 맞아 연말 모임이나 행사를 위한 장소 대관 서비스도 오픈했다. 일쁘르노 청담점, 광화문점, 역삼점에서 서비스를 선보인다. 최소 60명에서 100명까지 수용 가능하다.

오유나기자

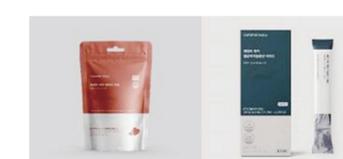
## 체레미 마카, 여성 건강식품 출시...'펨라인'

세슈얼 헬스케어 브랜드 '체레미 마카'는 여성 건강식품 '펨(FEM)' 신제품 2종을 출시하며 건강식품 시장으로 포트폴리오 확장에 나선다고 28일 밝혔다.

체레미 마카가 선보이는 여성 건강식품 펨라인은 ▲펨마카 구미 ▲펨감마리놀렌산 리퀴드(펨마카 리퀴드)다. 인공 향료와 불필요한 첨가물 대신 식물성 원료를 사용해 건강하고 안전하게 섭취할 수 있다.

펨마카 구미는 젤리 형태의 일반건강식품이다. 남성용 건강식품에 쓰이는 블랙마카 대신 여성의 신체에 더 적합한 레드마카와 남가새 열매 원료를 사용했다. 여성 요로 건강을 위한 크렌베리농축액과 월경통 개선을 돕는 백복령 추출물분말도 함유돼 있다. 또 동물성 재료인 젤라틴이 함유되지 않은 젤라틴 프리 '식물성 젤리'다. 부드러운 식감을 선사하고 체리, 크렌베리 등에서 추출한 농축액을 사용해 원료 본연의 색상으로 붉은 색을 냈다.

펨마카 리퀴드는 홍조, 피부 트러블, 정서 변화 등 월경 전 불편감 개선에 도움을 주는 간



편한 액상 형태의 건강기능식품이다. 혈중 콜레스테롤과 혈행 개선에 효과적인 감마리놀렌산이 240mg 함유돼 있다. 일반 달맞이유보다 감마리놀렌산 함유량이 2~3배 가량 많은 보라지유를 저온압착 방식으로 가공해 성분 파괴를 최소화했다. 피부 보습에 효과적인 히알루론산과 항산화 작용을 돕는 비타민E 성분도 첨가돼 있다.

체레미 마카에서 새롭게 선보이는 펨 라인 제품 2종은 내년 1월 정식 출시 전 '와디즈 크리어드 펀딩'을 통해 먼저 출시된다. 펨마카 구미는 이날부터, 펨감마 리퀴드는 내달 5일부터 펀딩을 개시해 각각 약 3주간 진행될 예정이다.

이슬비기자