

# 아파트 '후분양제' 확대 ... 미분양 줄어든다

최근 주택시장에 공급과잉 논란이 일고 있는 가운데 정부가 주택 공급조절 방안의 일환으로 준공이 임박한 시점에 아파트를 분양하는 '후분양제' 확대 방안을 추진한다. 당장 분양시장에 나오는 공급물량을 줄여 주택 수요를 기존 주택시장으로 분산시키자는 취지다.

7일 국토교통부와 주택건설업계에 따르면 정부는 하반기 경제정책방향에서 밝힌 주택공급조절 방법으로 건설사에 별도의 인센티브를 제공해 아파트 분양 시 후분양을 유도하는 방안을 검토하고 있다. 현재 아파트 분양은 착공과 동시에 이뤄지는 '선분양' 형태가 대다수로, 후분양은 건설 공정을 80%가 지난 뒤 입주가가 가까운 시점에 분양하는 것이다.

국토부는 건설업계의 주택 공급방식이 선분양 일변도여서 분양시장이 활황일 때 인허가 및 분양물량이 한꺼번에 집중돼 미분양을 양산하고 주택시장 침체를 가져온다고 보고했다. 이에 따라 그 대책으로 논의중인 것이 후분양 물량을 늘려 분양시기를 선분양과 분산하는 것이다. 후분양을 확대하면 착공과 동시에 시장에 나올 분양 물량이 공정을 80% 이후로 미뤄져 단지 규모 등에 따라 1년반~2년가량 분양 시점이 늦춰지는 효과가 기대된다.

정부는 건설사들이 대부분 분양대금이 일찍 회수

**건설 공정을 80%돼야 분양 가능  
분양시점 2년 늦춰지는 효과 기대**

**건설업체 자금난 심화 우려 난색  
공공택지 우선공급 인센티브 달려**

되는 선분양을 선호하는 만큼 후분양을 선택한 업체에게 공공택지지구내 공동주택용지 우선 공급 권한을 인센티브로 부여하는 방안을 검토하고 있다. 공동주택용지의 경우 최근 분양시 중심, 수백개의 건설사의 몰릴 정도로 경쟁이 치열해 공공택지 우선 공급 권한을 부여할 경우 후분양을 선택할 건설사가 있을 것이라는 게 정부의 판단이다.

다만 후분양을 하면 분양대금이 빨리 회수되지 않아 건설사의 자금사정이 어려워지는 점을 감안해 국민주택기금에서 건설자금을 저리로 대출해주는 방안도 추진하고 있다.

정부는 후분양 업체에 공공택지 우선 공급 자격을 줄 경우 공동주택용지 공급방식을 둘러싼 논란도 줄어 들 것으로 보고 있다.

현재 공동주택용지 입찰에는 중소 건설사들이 당점 확률을 높이기 위해 수십개의 서류상 자회사와 협력업체를 동원하는 편법을 일삼아 대형 건설사 등의 불만이 쇄도하고 있다.

주택업계의 한 관계자는 "후분양 업체에 공공택지 우선 공급 권한을 준다면 중소건설사들이 무분별하게 입찰해 토지를 독식하는 경우가 줄어들 것"이라고 말했다. 정부가 후분양 물량을 확대하려는 것은 지난해 정부가 주택정책의 패러다임을 공급 '확대'에서 '축소'로 전환하기로 했음에도 민간 분양물량이 크게 늘고 있기 때문이다.

올해 상반기까지 주택 인허가 물량은 22만여 가구로, 일부 전문가들은 올해 총 인허가 물량이 정부 목표치(37만4000가구)보다 10만여가구 많은 48만가구에 달할 것이라며 공급과잉 우려를 제기하고 있다.

건설업계는 후분양 확대의 성공여부는 '인센티브'의 정도에 달려있다고 말한다.

한 대형 건설사 관계자는 "공공택지 우선 공급권을 부여해준다면 매력적인 제안임에 틀림없지만 최근 분양시장이 좋지 때문에 후분양을 선택할 회사가 얼마나 될 지는 미지수"라며 "구체적인 인센티브 방안이 나와봐야 판단이 설 것 같다"고 말했다. **연합뉴스**



정부가 준공이 임박한 시점에 아파트를 분양하는 '후분양제' 확대방안을 추진한다. 사진은 광주시 북구 첨단지구 아파트가 늘어난 모습. **<광주일보 자료사진>**

■ 광주지역 주요 아파트 실거래가 (8월1일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매			임대		
				하한	상한	등락폭	하한	상한	등락폭
동구	운림	라인 3차	60	115	130	0	95	105	0
		무등파크맨션1차	80	160	180	0	135	145	0
	학동	금호베스트빌	85	145	150	0	120	125	0
		삼익세라믹	127	235	270	0	190	220	0
			146	300	320	0	255	270	0
			77	130	145	0	110	120	0
서구	광천	e-편한세상	85	275	285	0	230	240	0
			114	320	345	0	270	290	0
	금호	대주파크빌1차	60	148	158	0	122	132	0
			85	175	190	0	135	155	0
	치평	현대	85	175	210	0	140	165	0
			135	260	290	0	205	230	0
남구	노대	휴먼시아5단지	76	220	240	0	172	192	0
			85	240	260	0	192	202	0
	봉선	포스코the#	60	210	230	0	160	180	0
			85	300	330	0	240	265	0
	주월	한국아델리움1단지	130	460	500	0	350	400	0
			156	460	530	0	390	405	0
북구	진월	한국아델리움	94	270	290	0	220	240	0
			137	340	370	0	246	304	0
	각화	금호타운	85	140	155	0	115	130	0
			109	150	175	0	120	140	0
	동림	삼익	72	110	120	0	80	90	0
			84	130	140	0	90	100	0
문흥	금호타운	60	90	105	0	75	85	0	
		85	130	140	0	108	120	0	
광산구	송정	라인2차	85	170	185	0	140	150	0
			116	210	225	0	170	180	0
	수완	코오롱하늘채	115	265	285	0	190	200	0
			126	325	345	0	225	240	0
	월계	동부	77	195	215	0	150	170	0
			123	235	265	0	195	225	0
	100	190	205	0	150	170	0		
	135	230	250	0	195	210	0		
	85	205	225	0	165	180	0		
	123	245	265	0	180	200	0		
	60	88	98	0	73	83	0		
	85	130	143	0	106	116	0		
	104	295	305	0	250	260	0		
	124	323	353	0	270	290	0		
	92	160	180	0	125	145	0		
	127	200	235	0	170	195	0		

**<한국감정원 광주전남지사>**



## 광주·전남 관심 물건



### ◇합평군 해보면 소재 빌

-소재지 : 합평군 해보면 금덕리 41  
-관리번호 : 2013-21110-001  
-면적 : 전 945㎡  
-감정가격 : 금 28,350,000원  
-최저입찰가격 : 금 28,350,000원  
-입찰기간 : 2014.8.18~8.20  
-내용 : 합평군 해보면 금덕리 고두마을 남측 인근에 있다. 주위는 자연마을과 미개발상태인 농경지다. 면소재지에서 가까운 교통은 대체로 무난한 편이다. 부정형으로 지면은 완만한 경사지다.

### ◇순천시 황전면 소재 임야

-소재지 : 순천시 황전면 죽청리 산292  
-관리번호 : 2012-13448-001  
-면적 : 임야 67,736㎡  
-감정가격 : 금 39,286,880원  
-최저입찰가격 : 금 39,287,000원  
-입찰기간 : 2014.8.18~8.20  
-내용 : 순천시 황전면 죽청리 하검마을 남서측 근거리에 있다. 부근은 순수산림지대다. 인근까지 제반차량의 접근이 가능하며, 교통요건은 보통이다. 부정형 경사지 자연림으로 이용중이다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321) **<한국자산관리공사 광주전남본부 제공>**

# 1주택자도 금리 싼 '내집마련 디딤돌 대출' 받는다

## 국토부 주택기금운용계획 변경

### 3개월내 기존 주택 매각해야

11일부터 무주택자뿐 아니라 1주택자도 금리가 싼 주택담보대출인 '내 집 마련 디딤돌 대출'을 받을 수 있게 됐다. 국토교통부는 기획재정부와 협의를 거쳐 주택기금운용계획을 이같이 변경해 시행하기로 했다고 7일 밝혔다.

우선 11일부터 서민을 겨냥한 주택담보대출인 디딤돌 대출의 이용 대상이 무주택자에서 1주택자로 확대된다. 주거 상향을 위한 주택교체 수요자까지 정부가 지원하겠다는 것이다.

디딤돌 대출을 이용할 수 있는 1주택자의 자격은

전용면적 85㎡ 이하이면서 주택가액(매매계약서상 가격 또는 공시가격)이 4억원 이하인 주택을 소유한 경우로 제한된다.

또 부부합산 연소득이 6천만원 이하여야 하고, 디딤돌 대출로 사려는 주택이 시가 6억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하(단 수도권 외 읍·면 지역은 100㎡)여야 한다.

대출 금리는 대출 기간과 소득에 따라 2.8~3.6%가 적용된다.

1주택자가 디딤돌 대출을 받아 집을 새로 살 경우 기존 주택은 대출을 받은 날(통상 새 주택 입주일)로부터 3개월 이내에 팔아야 한다.

국토부 관계자는 "자가를 보유하고 있지만 더 좋은 집으로 옮기는 데 어려움을 겪는 계층도 저리의 정책

자금을 지원받을 수 있게 됐다"며 "주택 매매시장 정상화에도 도움이 될 것"이라고 말했다.

국토부는 지원 대상 확대와 함께 디딤돌 대출 예산도 1조9천억원 증액해 하반기 중 최대 6조원을 지원하기로 했다. 이렇게 하면 연간으로는 약 11조원이 지원된다.

국토부 관계자는 "7월 말까지 디딤돌 대출 실적은 5조2천억원으로 작년보다 13% 늘었다"며 "이런 추이를 감안하면 하반기에는 최대 6조원, 가구 수로는 6만7천가구를 지원할 수 있을 것"이라고 말했다.

국토부는 또 2·26 부동산 대책에서 임대주택 공급 확대 방안의 하나로 내놓은 임대주택 리츠(부동산 투자회사)에 출자할 예산 4천억원도 확보했다. **/연합뉴스**

### 상가건물매매

7층 사우나 건물

북구 우산동 안보화관 사거리 무등 정맥상사이 7층 건물 사우나 건물

대지 96평 / 건평 570평

월수익 800만 주인직접 운영시 1,100만

현재성업중!

매가 11억 (보2억 용4억5)

---

①나주 삼영동 영강초교 앞2층 상가건물

대지 205평 1층 100평(전용 70평)2층 80평(전용 70평) 6칸

매가 2억5천 (월 보증금 2천 월 200만원)

---

②목포시 용해동 전원주택

목포시 용해동APT 단지형 전원주택

대지 310평 주택 2채 50평 무허가 나무 식재

월 보증금 2천 월 110만원

---

③북구 우산동 4층 상가주택 건물

대지 120평, 건 500평 월수익 900만

매가 10억

---

④커피숍 급매매(중심사 중심도로 1층)

1층임대 약 80평 시설완비 최고위치 성황리 영업중

식사 및 커피전문점

참신한 010-6670-9800

### 신축원룸매매

용봉지구

### 신축원룸매매

전대2분

신축 4층 전대 정문 2분 전대후분 2분

룸12개 (1층 정문2개 4층 주택)

월수익 500만 매가 6억7천 (보4천 용1억2천)

---

▶신축 4층 원룸 매매 룸21개 (1층 상가, 룸 18개) 월수 800 매가 8억

▶신축 4층 원룸 매매 룸18개 (4층 고급주택) 월수 800 매가 12억

▶전대 예술포 룸 10개 매가 4억 2천

▶원룸(3억~20억) 다량 있습니다.

매가 11억8천 (보2억 용3억)

월수익 900만 (1년수익 1억1천)

010-6832-9700

### (주)대신경매

경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다. 건축분야·신축·설계·리모델링 무료 컨설팅 하드립니다.

#### 근린시설

- 북구 매곡동 근린시설(토지1735㎡, 건2303㎡) 감정 30억6, 최저21억(유통마트적합)
- 서구치평동 상무지구 근린시설(토지1599㎡, 건17380㎡) 감정 223억, 최저223억(상무지구 중심가)
- 서구 치평동 근린시설(토지4756㎡, 건1478㎡) 감정 276억, 최저276억(상무지구)
- 북구 신안동 근린시설(토지951㎡, 건2652㎡) 감정 26억, 최저11억(신안사거리 대로변)
- 북구 오치동 근린시설(토지338㎡, 건659㎡) 감정 5억, 최저5억(오치대로변)
- 동구 대인동 근린시설(토지780㎡, 건1992㎡) 감정 24억, 최저17억(대인동 대로변)

#### 근린주택

- 북구 두암동 근린주택(토지112㎡, 건200㎡) 감정 3억8천, 최저1억1천(두암동)
- 북구 유동 근린주택(토지229㎡, 건608㎡) 감정 1억6천, 최저2억6천(유통 대로변)
- 동구 충장로 근린주택(토지155㎡, 건454㎡) 감정 3억4천, 최저1억9천(충장로 530코너)
- 북구 오치 근린주택(토지69㎡, 건114㎡) 감정 1억6천, 최저7천4백(오치동)
- 북구 운암동 근린주택(토지69㎡, 건114㎡) 감정 7천2백, 최저5천(운암동)
- 북구 신안동 근린주택(토지138.8㎡, 건202㎡) 감정 2억4천, 최저1억7천(신안동)

#### 호텔

- 광산구 쌍암동 호텔(토지1182㎡, 건2289㎡) 감정 32억, 최저22억(쌍암동 코너)

#### 대지

- 동구계림동 대지(토지511㎡) 감정 6억9천, 최저3억8천(광주공단 고평)
- 광산구 소촌동 대지(토지1956㎡) 감정 20억, 최저14억(광주간도로, 송정역 부근)

경매가족처럼 가족처럼 같이하실분/사무실 공동사용/공동투자가능합니다. (경매, 부동산 컨설팅, 건설, 시황, 설계, 부동산관련 전제를 취급합니다)

커피숍 급매매(중심사 등산로 중심도로 접)

보3천 월300만 시설별 별도 최고시설

010-6670-9800

### 상가매매 수익성상가

- ①수원지구 상가매매3층 한솔빌(4층중 3층) 85평신안은행 뒤편아델가A 상가임 매가3억5천보3천 용2억5 (월수익 200만, 1년 2400만)
- ②수원지구 상가 매매 3층(엘스타빌)(4층중 3층) 62평롯데마트 옆 서 하남 공단 쪽매가 2억5천보2천 월 150 용9천
- ③첨단지구 상가매매2층(대성오션스파) (6층중 2층) 62평(부영APT) 매가1억7천보1천 월70 용9천
- ④나주시 상영동 2층 학원건물매매 매가2억5천 토지205평 건135평 용1억2천
- ⑥북구 신안동 2층 상가주택매매 매가 4억2천 신안사거리 무등경기장 쪽
- ⑥목포시 용해동 전원주택 (대340, 전 50 주택 2채 매가 3억1천)

---

- ①쌍촌동원룸형 오피스텔매매(2층)운천역 1번 2층 2분(울수리 전체제출 신규교체 임대료공, 주인거주가능) ①11평 매가33천4백보200 월27 용1천
- ②상무지구 오피스텔매매(3층 정면)(한국은행 앞 상무지구 현대 APT) 30평 매가 1억8천 할인가 → 1억5천(용 6천가능)
- ③수기동 제일오피스텔 6층 매매48평(사무실인테리어 무료제공) 매가 1억5천 할인가 → 1억2천 (즉시주거가능 시비없음)
- ④상무지구 오피스텔 매매(6층) ①15평(수림)6층롯데마트 동쪽인근 위치매매가격 8천 ②10평(수림6층) 임대보증금 5백→38만원 매매가 5천만원
- ⑤북구 우산동 사우나 건물 7층 (대96, 건564) 수익 900 매11억
- ⑥광산구 오름동 8층 건물(대500천, 건 700) 1층 상가 120평 룸 58개 월수익 2500 매가 35억
- ⑦신축원룸 4층 북구 용봉지구 룸 21개 월수익 800(1층상가 2, 4층 주인주택) 매가 11억8천
- ⑧신축원룸 4층 북구 중흥동(전대정문 2분) 룸 12(1층 정문1칸, 4층 주택) 월수익 500 매가 6억7천

주)수아 062)521-1060