정부, 대출규제…주택 공급물량조절 나섰다

금융당국이 시중은행을 통해 아파트 집단대출(중도금 대출) 리스크 관리를 강화한 것과 관련 부동산 업계는 인위적인 대출 규제로 인해 분양시장이 영향을 받을 수 있다고 우려하고 있다. 하계U대회 선수촌 아파트로 사용된 후 내년 상반기 입주를 기다리고 있는 광주시 서구 화정동 유니버시아드 힐스테이트 아파트 전경. 〈광주일보 자료사진〉

광주 올해 물량 1만 가구로 지난해보다 61.7% 급증

은행들 중도금 대출꺼려 지방 아파트 분양 힘들듯

금융당국이 시중은행을 통해 아파트 집단대출(중도금 대출) 리스크 관리를 강화한 것과 관련해 전문가들은 정부가 인위적인 대출관리를 통해 사실상 주택 공급물량 조절에 들어간 것으로 보고 있다.

부동산114 조사에 따르면 올해 들어 10월 말까지 분양된 아파트 물량은 총 38만 6000가구로 연말까지 50만2000여가구가 공급될 예정이다. 주택 인허가 물량도 9월 말 현재 54만140가구로 올 한해 70만 가구를 넘어 역대 최대 수준에 육박할 전망이다.

실제 지난달 광주 지역 주택 인허가는 3616가구로 전년 동월 435가구에 비해 731.3% 증가했다. 올해 1~9월까지 인허가도 1만114가구로 전년 같은 기간 6257가구에 비해 61.7% 증가했다. 전남 지역도 974가구로, 전년 동월 676 가구에 비해 44.1% 늘었다.

국토부는 이처럼 주택 분양·인허가 물량이 늘며 공급과잉 논란이 지속되자 내심 대출금 축소 등 금융규제 등을 통해 인위적으로 분양물량을 줄이는 규제 카드를 고민해왔다.

국토부 관계자는 "건설사들이 연내 분양을 털어내려고 밀어내기식 분양을 하면서 일부 지역은 공급물량이 많아진 것이 사실"이라며 "중도금 대출을 제한하면 자연스럽게 분양물량도 줄어들 것"이라고 말했다.

이 관계자는 또 "2~3년 뒤 공급과잉에 따른 입주대란 등을 우려하는 시각도 있는데 공급물량이 줄어들면 입주 시점에 공급과잉에 따른 집값 하락과 중도금·잔금 대출 연체 등에 따른 금융 부실 등의 문제도 줄일 수 있다"고 말했다.

대출 규제로 가계부채도 관리하면서 공급물량도 줄이는 '일석이조'의 효과를 얻겠다는 것이다.

그러나 건설업계는 올해 들어 나아진 분양시장에 찬물을 끼얹는 일이라며 반발하고 있다. 한 대형 건설사의 마케팅 담당 임원은 "현재 분양수요의 상당수가 30~40대로 중도금 대출 없이는 주택을 분양받을 수 없는 계층"이라며 "중도금 대출 금리가 오르고 알선 은행도 6대 은행이 아닌 지방이나 기타 은행으로 밀린다면 분양률에도 영향을 미칠 수밖에 없다"고 말했다.

또다른 건설사의 관계자는 "이런 식이면 은행들이 중도금 대출을 꺼려 지방 아파트는 분양이 힘들어진다"며 "당장 사업계획을 짜놓은 업체들은 발등에 불이 떨어진 셈"이라고 말했다.

전문가들은 인위적인 대출 규제로 인해 분양시장이 영향을 받을 수 있다고 보고 있다.

국민은행 박합수 명동스타PB센터 부센터장은 "현재 가계부채 문제의 핵심은 절반을 차지하는 생활자금대출과 개인사업자금 대출인데 이런 대출은 놔두고 집단대출에만 강력한 메스를 들이대는 건 바람직하지 않다"며 "분양물량이 늘었다고 모든 지역에서 공급과잉에 따른 문제가 생기는 것은 아니고 오히려 전세난 해결의 긍정적인 측면도 있는데 과도한 우려를 하는 것 같다"고 말했다.

함영진 부동산114 리서치센터장도 "금융당국과 은행 입장에서는 가계부채 관리를 위해 개개인의 대출을 줄이는 것보다 대출 규모가 큰 집단대출을 줄이는 게 훨씬 손쉬운 방법이었을 것"이라며 "건설사들이 중도금 대출 은행을 구하지 못하면 분양물량도 줄어들고, 금리 부담 증가 등으로 청약열기도 다소 위축될 것"이라고 말했다.

이 때문에 한국주택협회는 지난달 26일 기획재정부와 국토교통부, 금융위원회, 금융감독원 등 관계기관에 대출 제한을 풀어달라는 건의문을 제출한 것으로 확인됐다.

김의열 한국주택협회 실장은 "최근 주택공급 물량 증가와 그에 따른 집단중도금 대출 증가는 전세난과 규제완화 등 시장 호전에 따른 일시적 현상이며 내년 이후부터는 공급물량이 올해보단 감소할 것"이라며 "인위적인 대출 규제 강화로 주택시장이 다시 침체될 수 있는 만큼 대출 규제를 신중히 재검토해야 한다"고 말했다.

그러나 일각에선 최근 주택 청약시장에 투기수요가 몰리는 등 과도하게 달아오르고 공급물량도 급증한 만큼 적절한 수준의 조정이 필요하다는 시각도 있다.

/김대성기자 bigkim@·연합뉴스

공공자산 입찰 누적액 50조원 넘어서

최고낙찰 한전부지 10조5천억원

한국자산관리공사(캠코)는 공공자산 입찰시스템인 '온비드(www.onbid.co.kr)'의 누적 거래금액이 지난달 말 기준으로 50조원을 돌파했다고 지난 4일 밝혔다.

온비드는 캠코의 체납 압류재산을 포함해 1만5000여개 공공기관의 자산처분 정보를 실시간 제공하고 입찰·계약·등기 등을 지원하는 시스템이다.

캠코는 2002년 온비드 서비스 개시 후 현재까지 누적 거래건수는 27만여건, 입찰 참가자 수는 125만명으로 집계됐다고 전했다.

최고가 낙찰 매물은 지난해 거래된 옛 한국전력공사 본사 부지로, 낙찰가는 10조5500억원이었다.

최고가 임대물건은 서울지하철 6·7호선 76개 역사 상업공간으로 990억원에 임대됐으며, 최고가 사업운영권은 서울시 시내버스 외부광고 대행 운영권으로 1385억원에 낙찰됐다.

최고 경쟁률은 전북혁신도시 단독주택용지 입찰시 기록한 1629대 1 이었다.

특히 일반 부동산에서 보기 힘든 공영주차장이나 지하상가의 임대·운영권 등을 비롯해 미술품이나 금괴 등 특이 물건에 대한 호응도 컸다고 캠코 측은 전했다.

허은영 캠코 이사는 "앞으로도 고객중심의 맞춤형 공매정보 제공을 위해 노력하겠다"고 말했다.

/연합뉴스

■ 온비드 누적 거래금액 (단위:조원)

〈자료:한국자산관리공사〉

'마을정비형 공공임대주택' 480가구 조성

광주 남구, 장성·진도에 2017년 착공 예정

광주시 남구, 전남 장성·진도 등에 '마을정비형 공공임대주택' 480가구가 들어선다.

국토교통부에서 주관하고 한국토지주택공사(LH)가 시행하는 사업은 지방 중소도시의 임대주택 수급 불균형을 해결하기 위해 마련됐다. 광주 남구의 경우 광역시 권역에서 도시재생과 연계해 처음 추진되는 공공임대주택 사업으로 행복주택 30가구를 건립한다.

장성군은 국민임대 110가구·영구임대 40가구 등 150가구를, 진도군은 국민임대 110가구·영구임대 40가구 등 150가구를 각각 건설한다.

공모에 앞서 시범지구로 선정된 함평군은 연내 공공주택지구 지정·고시 예정으로 임대주택 150가구 건설 사업이 정상 추진 중이다.

사업은 연내 해당 지자체와 LH가 사업 시행협약을 체결하고 2017년부터 본격 착수해 2019년 입주할 예정이다.

단순 주거 목적을 위해 건립되는 기존 공공임대 아파트와는 차별화해 지역특성을 반영한다.

지자체, 지역 주민, LH가 협업해 공공시설 확충과 지역재생을 위한 마을계획을 수립해 시행한다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

광주 아파트 전세가율 77.4%로 상승세 주춤

광주지역 아파트 매매가격 대비 전세가율이 여전히 전국 최고 수준을 보이고 있지만 상승세는 주춤거리고 있다. 반면 전남의 매매가 대비 전세가율은 꾸준히 오르고 있는 모습이다.

KB국민은행이 지난 4일 발표한 10월 주택가격동향에 따르면 지난달 광주지역 아파트 평균 매매가격은 1억8162억원, 전세가격은 1억4099만원으로 매매가 대비 전세가율은 77.4%로 지난 2013년 12월 이후 가장 낮았다.

광주의 매매가 대비 전세가율은 지난해 10월 78.5%로 정점을 찍은 후 하향세로 돌아섰으며 올해 3월 77.8%를 기록하며 78%대가 무너졌다.

광주지역 아파트 매매가 대비 전세가율 하락세는 최근 신규 물량 과잉 공급 속에 치솟은 분양가 때문이다.

한편 지난 달 전남지역 아파트 매매가 대비 전세가율은 75.9%로 전월 75.8%에 비해 0.01%, 전년동월 72.8%에 비해 0.31% 상승했다. /김대성기자 bigkim@

광주·전남 관심 물건

◇목포시 소재 아파트
- 소재지:전남 목포시 용해동 339 용해3단지 아파트 제302동 제2층 제206호
- 관리번호:2015-00966-001
- 면적:대 98.18㎡ 지분(총면적 19,617㎡), 건물 49.22㎡
- 감정가격:금 41,000,000원
- 최저입찰가격: 금 41,000,000원
- 입찰기간:2015.11.23.~2015.11.25.
- 내용:목포경찰서 남동측 부근 및 영암군 삼호읍 난전리 대불역 남동측 인근에 위치하며, 교통은 보통.

◇여수시 소재 답
- 소재지:전남 여수시 율촌면 조화리 837-4
- 관리번호:2015-11676-001
- 면적:답 661㎡
- 감정가격:금 45,609,000원
- 최저입찰가격:금 45,609,000원
- 입찰기간:2015.11.23.~2015.11.25.
- 내용:전남 여수시 율촌면 조화리 소재 조화저수지 북동측 인근에 위치하며, 본건 인근까지 차량접근 가능. 제반교통사정은 보통.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321)

〈한국자산관리공사 광주전남본부 제공〉