

“고수익 보장” 유혹 ... 분양형호텔 투자 주의 하세요



최근 분양형호텔 공급과잉이 우려되는 가운데 고수익률을 보장하며 투자자를 유혹하는 분양영업이 성행하고 있어 소비자의 각별한 주의가 요구된다. 분양형호텔의 고수익률 보장을 광고하는 전단.

〈광주일보 자료사진〉

사업자 부도·운영사 갑자기 사라지는 경우도 비일비재

수익률 10% 넘으면 의심... 계약서·소유권 등기방식 확인을

최근 분양형호텔이 우후죽순 공급되는 가운데 고수익률을 보장하며 투자자를 유혹하는 분양영업이 성행하고 있어 소비자의 주의가 요구된다. 사전 조사 없이 선불리 투자할 경우 손해볼 가능성이 높기 때문이다.

하지만 대다수의 분양형호텔이 고수익률을 내세워 투자자를 모집하고 있지만 이면에는 함정이 숨겨져 있을 가능성이 크다고 봐야한다는 것이 전문가의 분석이다. 특히 계약서상에 ‘수익률 〇〇% 보장’이라는 문구가 들어가지 않는 경우가 많고 계약서상 문구가 들어있더라도 사업자가 부도날 경우에는 확정수익률을 지키기는 불가능하다는 지적이다.

전문가들은 “대부분의 분양업체들은 최초 1년에서 길게는 10년까지 일정 수익률을 보장해준다고 투자자를 현혹한다”며 “문제는 확정 수익 지급 보증서나 수익증서 등을 받아둬도 이행보증장치나 담보가 없다면 문제가 발생했을 때 소송 외에는 마땅한 대안이 없다는 것을 염두해 둬야한다”고 조언한다.

또 분양형 호텔에 투자하기 위해서는 당장 보장해주는 투자수익보다는 운영사와 시행사의 역량을

분양형호텔

분양형 호텔은 아파트나 오피스텔처럼 분양 구분등기를 통해 객실별 소유권을 부여하는 형태의 숙박시설을 말한다. 준공 후에는 전문 운영사에 호텔의 운영과 관리를 위탁하고 운영을 통해 발생한 수익 일부를 배분받는 수익형 부동산의 일종이다.

봐야 한다고 강조했다.

박상언 유엔알컨설팅 대표는 “지금과 같은 저금리 시대에 최저수익률이 10%대 중반을 넘으면 우선 의심해야 한다”며 “이런 곳의 경우 운영사가 갑자기 없어지는 경우도 비일비재하기 때문에 장기적으로 호텔을 운영할 역량이 되는지에 대해 꼼꼼히 알아봐야 한다”고 말했다.

그는 이어 “지역별 수급상황을 체크하는 것이 좋다”며 “분양업체들이 말하는 수익율은 실투자금 대비 수익율, 즉 총 분양가에서 은행 대출을 제외하고 투입한 금액에 대한 이율로 따지는 경우가 많기 때문에 계약서의 내용을 잘 확인해야 한다”고 덧붙였다.

가령 1억8000만원짜리 호텔 1실을 분양 받을 때 대신 은행 대출을 60%까지 받았다면, 실투자금은 7200만원만 들어간 셈이다. 연간 1200만원(월 100만원×12개월)의 운영 수익에서 대출 이자 432만원(금리 연 4% 가정)을 빼고 나면 투자수익률은 실투자금 대비 연 10.7%가 나온다. 그러나 대출 없이 분양 받으면 실투자금이 대폭 늘어나면서 수익률은 연 6.7%로 줄어든다.

전문가들은 또 소유권 등기 방식이 구분등기인지 지분등기인지 여부도 따져봐야 한다고 강조한다.

구분등기는 아파트나 오피스텔처럼 동호수 또는 각 호실에 대한 소유권을 구분하는 것으로 투자자가 객실 소유권을 아파트처럼 사고 팔 수 있어 차후 되팔기가 용이하다. 특히 분양업체에서 흔히 사용하는 ‘개발등기’라는 단어는 정확한 법률 용어가 아니므로 주의해야 한다. 지분등기는 공유지분 등기를 줄인 말로, 등기부등본에 구체적인 호수가 정해져 있지 않고 ‘200분의 1’과 같은 형태로 지분만 표시된다. 이럴 경우 공동소유로 묶여 공유지분자의 동의가 있어야만 매매가 가능해 재산권 행사에 불리하기 때문이다.

김은진 부동산114 리서치팀장은 “분양형 호텔의 가장 큰 취약점 중 하나는 아파트 등 타 부동산 상품에 비해 환금성이 떨어진다는 것”이라며 “구분 등기 방식이더라도 호텔 객실 용도로 매매해야 하기 때문에 매매 수요가 한정돼 있어 되팔기가 쉽지 않다”고 지적했다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

15년 지난 노후 승강기

3년마다 안전진단 받는다

내년부터 설치 후 15년이 지난 승강기는 3년마다 정밀안전검사를 받아야 한다.

국민안전처는 승강기 안전관리를 강화하는 내용으로 개정된 ‘승강기시설 안전관리법’이 27일 공포·시행된다고 밝혔다.

작년말 기준으로 국내 승강기는 약 56만 8000대이며, 이 가운데 25%인 14만 2000대가 15년 이상된 ‘노후 승강기’다.

안전처에 따르면 노후 승강기는 연평균 1만 5천대 이상씩 계속 늘어난다.

현재 설치 후 15년이 지난 승강기는 한 차례 정밀안전검사를 받으면 계속 사용할 수 있다. 내년 1월부터는 3년마다 반드시 관리·감독을 강화한다.

검사에서 불합격한 승강기에는 재검사가 의무화된다. 불합격 승강기가 장기간 ‘사용중지’ 상태로 방치돼 안전사고 우려가 있고 이용자 불편도 크기 때문이다.

아울러 사고조사판정위원회의 민간위원이 업무와 관련해 뇌물수수 등 비위를 저지르면 공무원 수준으로 처벌 수위가 높아진다. 새 승강기법의 안전관리 규정은 유예기간을 거쳐 공포 1년 후부터, 사고조사판정위원회 민간위원의 처벌수위 조항은 공포 즉시 시행된다.

연합뉴스

중흥건설, 을 아파트 1만3740가구 공급

전주 만성지구·시흥 목감·동탄2신도시 등

중흥건설(사장 정원주)은 올해 전주 만성지구와 시흥 목감·배곧, 동탄2신도시 등에서 1만3740가구를 공급할 예정이라고 26일 밝혔다.

중흥건설은 지난 2012년 이후 전국에 약 4만4000여 가구를 공급하며 꾸준한 성장세를 기록 중이다. 지난해 중흥건설은 9344가구에 이어 올해에도 1만3740가구를 공급한다.

중흥건설이 지난해 8월 공급한 ‘광교 중흥S-클래스’는 광교신도시가 2010년 분양을 시작한 이래 가장 많은 6만 9251명이 청약에 나서 평균 경쟁률 38.9대 1, 최고 경쟁률 539대 1을 기록했다.

올해 첫 분양단지는 오는 2월 말 분양에 나설 예정인 전주만성지구(615가구)로 4베이 4층 구조(일부 4.5Bay 적용)와 전 세대 남향 배치, 조경면적 50% 이상의 공원

형 아파트로 지어진다.

오는 3월 시흥 목감지구를 시작으로 4월 시흥 배곧신도시, 하반기에 동탄2신도시 등 수도권 지역에서 분양물량을 선보인다.

지방에서는 4월 김해 진영, 5월 진주 혁신도시와 김해 내덕, 6월 서산 예천2지구 분양에 이어 하반기 원주혁신도시와 광주 효천, 세종시, 당진시 수정지구 등에서 공급에 나선다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

주택담보대출 보증자리론 금리 0.1%P 인하

주택금융공사 다음달부터

주택금융공사는 주택담보대출 상품인 보증자리론의 2월 금리를 기존보다 0.10%포인트 내린다고 26일 밝혔다.

이번 인하 조치로 주택금융공사 홈페이지에서 신청하는 ‘u-보증자리론’과 시중 은행 창구에서 신청하는 ‘플러스 보증자리론’의 금리는 대출만기(10~30년)에 따라 연 3.0~3.25%에서 연 2.9~3.15%로

하향 조정된다. KEB하나은행에서 신청하고 전자약정을 맺어 0.10%포인트 낮은 금리를 적용받는 ‘아낌e-보증자리론’은 만기에 따라 연 2.8~3.05%로 낮아진다.

주택금융공사 관계자는 “최근 시장금리 하락 등에 따른 자금조달 비용 절감분을 반영해 보증자리론 금리를 낮추기로 했다”고 설명했다. 주택금융공사는 앞서 지난해 11월 보증자리론 금리를 0.15%포인트 낮춘 바 있다.

연합뉴스

■보증자리론 금리현황(2016년 2월 1일 기준)

상품명	만기	현행	조정	인	조정	폭
기본형 u-보증자리론	10년	3.00	2.90	↓	0.10	
	15년	3.10	3.00			
	20년	3.20	3.10			
	30년	3.25	3.15			
	10년	3.00	2.90			
플러스 보증자리론	15년	3.10	3.00	↓	0.10	
	20년	3.20	3.10			
	30년	3.25	3.15			
아낌e-보증자리론	10년	2.90	2.80			
	15년	3.00	2.90			
	20년	3.10	3.00			
	30년	3.15	3.05			



광주·전남 관심 물건



◆광주광역시 광산구 소재 아파트
- 소재지: 광주 광산구 월계동 756-2 신동아아파트 102동 9층 905호
- 관리번호: 2015-14977-001
- 면적: 대 57.176㎡ 지분(총면적 18,773.7㎡), 건물 102.95㎡
- 감정가격: 금 194,000,000 원
- 최저입찰가격: 금 194,000,000 원
- 입찰기간: 2016.03.07. ~ 2016.03.09.
- 내용: 본건은 광주광역시 광산구 월계동 소재 “월계중학교” 북측 인근에 위치하는 신동아아파트 102동 905호이며 교통여건은 보통.

◆전라남도 순천시 소재 아파트
- 소재지: 전남 순천시 풍덕동 285-1 오션팰리스 2층 202호
- 관리번호: 2015-16085-001
- 면적: 대 36.313㎡ 지분(총면적 1,424㎡), 건물 174.28㎡
- 감정가격: 금 221,000,000 원
- 최저입찰가격: 금 221,000,000 원
- 입찰기간: 2016.03.07. ~ 2016.03.09.
- 내용: 본건은 전라남도 순천시 풍덕동 소재 순천풍덕중학교 북측 인근에 위치하며, 본건까지 차량출입이 가능함.

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

광주·전남
기능장1호

大山 프리모 남가발

시술전

시술후

시술전

시술후

국무총리상 표창 · 보건복지부장관 표창
광주광역시시장 표창 · 광주남구 구청장 표창

특수가발 별매(원터치)
완전 탈부착형
테이프 X, 핀 X
원장 직접시술 1만여명 내공!

M.H.타사
130만원
브랜드
동급제품
신제품
59만원~

이용기능장 원장 직접시술

매주 화요일, 휴무(일요일 정상영업)
본점: 광주광역시 남구 주월동 라인가든 상가12층
대표전화: 062)673-5858, 672-4622
원장 이수채 010-3600-9955

NAVER 주신(D) 대신프리모

대산프리모가발

모임이 있으신가요?
귀한 손님 대접하시는지요?
금수장관광호텔 아리랑하우스에서 정성껏 모시겠습니다.

건강한 한정식으로
즐거운 만남이 완성되는 곳!

- 부담없는 가격의 내 집 처럼 편안한 객실
- 30년 전통 광주음식명가 한정식 아리랑하우스
- 각종 모임에 위한 대소 연회장
- 300가지 와인을 즐길 수 있는 카페 보네르
- 맞춤형 출장도시락

파죽지 기

5회연속 선정

세미나
연회장

상견례
가족모임

금수장관광호텔 아리랑 하우스

각종모임은 전통있는 아리랑하우스

예약문의 (062)525-2111