

신규 아파트 중도금 무이자 혜택 확 줄었네

건설사, 분양가 단속에 없애 대출 규제 청약자들 '이중고' 중도금 일부 잔금 전환 검토

정부가 부동산 대책을 연이어 발표하며 대출 규제를 강화하고 나선 가운데 중도금 무이자 혜택을 제공하는 아파트가 최근 몇달 새 계속 줄고 있는 것으로 나타났다. 일반적으로 대출 규제가 강화될수록 중도금 무이자 아파트가 늘던 과거 현상과는 정반대 양상이다.

부동산 업계에 따르면 이달 전국에서 분양하는 아파트 23곳 중 중도금 무이자 혜택을 제공하는 곳은 모두 7곳(30.4%)으로 조사됐다. 지난 7월 전국 40개 분양 단지 중 21곳(52.5%)이, 8월에는 전국 39개 분양 단지 중 16곳(41.0%)이 중도금 무이자 혜택을 제공했던 것과 비교하면 크게 줄어든 것이다. 특히 9월 분양 아파트 중에서 투기과열지구나 투기지역은 물론 청약조정대상지역으로 지정된 곳에서는 중도금 무이자 제공 단지가 없는 것으로 나타났다.

대신 비규제 지역인 김포나 부산 부산진구, 경북 안동 등에서 분양하는 단지에서 주로 중도금 무이자 혜택이 있는 것으로 파악됐다.

중도금 무이자 혜택은 보통 전체 분양가의 60%에 해당하는 중도금 이자를 계약자 대신 건설사가 부담하는 방식이다. 따라서 청약자 입장에서는 계약금만 있으면 입주 때까지 자금 부담을 덜 수 있는 측면이 있다. 특히 정부의 금융규제 강화로 중도금 대출이 까다로워질 경우 예비 청약자들에게는 중도금 무이자 혜택이 될 수 있다.

이 때문에 정부가 6·19 대책을 발표하



정부가 부동산 대책을 연이어 발표하며 대출규제를 강화하고 나서자 중도금 무이자 혜택을 제공하는 아파트가 최근 몇 달 새 줄고 있는 것으로 나타났다. 사진은 기사의 특정 사실과 관계 없음. <광주일보 자료사진>

면서 서울 전역에서 입주 시까지 분양권 전매를 금지하고 청약조정대상지역의 대출규제를 강화하고 나서자, 분양 초기부터 중도금 무이자 혜택을 주겠다고 내건 아파트들이 늘어났다.

그러나 8·2 대책으로 서울 전역 등 투기과열지구와 투기지역에서 담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)이 40%로 강화돼 중도금 대출 가능 금액 자체가 줄면서 중도금 무이자 혜택의 의미가 반감됐다.

업계에서는 “정부가 중도금 대출을 죄는 분위기에서 건설사들이 중도금 무이자 혜택을 제공하는 게 부담스럽다”는 말도

나온다. 건설사들이 중도금 무이자를 결국 분양가에 슬쩍 반영하는 경우도 많았는데 최근 고분양가 책정에 제동이 걸리자 중도금 무이자 아파트가 줄었다는 해석도 있다.

8·2 대책 발표 전 계약을 체결한 일부 단지에서는 중도금 대출 LTV 40% 규제가 곧바로 적용돼 ‘소급 적용’ 논란이 일기도 했다. ‘분양가액의 60%인 중도금에 무이자 대출을 적용하겠다’는 조건을 내걸고 청약을 받아 분양계약까지 마쳤는데 새 대출규제를 적용받게 된 것이다.

이런 가운데 연내 투기과열지구 내 분양을 앞둔 건설사 중 일부는 현재 분양가의

60%를 차지하는 중도금 비율을 40%로 낮추고 20~30%이던 잔금 비중을 40~50%로 높이는 방안을 검토하고 있다.

한 건설사 관계자는 “중도금 비중을 40%로 낮추고 잔금 비중을 50%로 높이면 실수요자들은 전세금이나 기존 집을 판 돈으로 입주 때 잔금을 치르면 되니 대출로 어려움을 겪는 실수요자들에게 도움이 될 것”이라고 말했다.

정부가 가계대출 억제제를 위해 아파트 분양대금의 60%를 차지하는 중도금 비중을 40%로 낮추고 나머지를 잔금으로 돌리는 방안을 검토하는 것으로 알려졌다.

<연합뉴스>

42% “분양가 상한제, 아파트 값 부추겨”

8·2 부동산 대책 설문조사 29% “투기→실수요 위주”

주택 수요자 10명 중 4명은 분양가상한제가 아파트 가격 급등세에 영향을 준다고 생각하는 것으로 나타났다.

다더아파트가 만 20세 이상 자사 회원 1206명을 대상으로 지난 4~10일 실시한 ‘8·2대책 이후 분양시장 전망’에 대한 설문조사 결과에 따르면 8·2대책 이후 분양시장이 ‘실수요 위주로 바뀔 것’이라는 긍정적인 응답자가 29.1%로 가장 많았다.

반면 ‘수도권 분양시장이 로또시장(투기시장이 될 것)’(20.9%), ‘비조정대상지역에 청약이 몰리는 풍선효과가 발생할 것’(20.2%)이라고 답한 부정적인 응답자도 많았다.

민간택지 분양가상한제 확대의 문제점으로는 ‘시세지역이 확대되면서 향후 아파트 값이 급등할 것’(42.5%), ‘건설사의 민간택지 아파트 공급몰량 감소’(15.7%), ‘재개발 재건축 등 정비사업의 사업성 악화로 아파트 공급몰량 감소’(14.9%) 순으로 집계됐다.

8·2대책의 청약제도 중 ‘조정대상지역 청약순위 자격요건 강화’는 동의(27.6%)하는 응답자가 많았다. 이어 ‘조정대상지역 및 투기과열지구 가점제 확대’(18.7%), ‘분양가상한제 확대’(17.9%) 순으로 지지했다.

반면 가장 반대하는 청약제도로는 ‘조정대상지역 중도금 대출규제’(세대당 대출건수 1건 및 투기지역 추가 중도금 대출금지)라는 응답(44.8%)이 압도적으로 많았다. 이어 ‘조정대상 지역 및 투기지역 청약순위 자격요건 강화’와 ‘민간택지 분양가 상한제 확대’가 각각 11.2%로 나타났다.

아울러 8·2대책 이후 주택청약을 하는 이유로는 ‘새 아파트로 갈아타기 위한 교체수요’(38.1%)와 ‘내집마련’(31.3%) 등 실수요가 69.4%를 차지한 데 비해 ‘당첨후 분양권 전매’(9.7%), ‘입주후 매도’(8.9%), ‘입주후 전월세 준주 매도’(6.7%) 등 투자용이라는 응답은 25.3%에 그쳤다.

9%) 순으로 집계됐다.

이웃 8·2대책 이후 주택청약을 하는 이유로는 ‘새 아파트로 갈아타기 위한 교체수요’(38.1%)와 ‘내집마련’(31.3%) 등 실수요가 69.4%를 차지한 데 비해 ‘당첨후 분양권 전매’(9.7%), ‘입주후 매도’(8.9%), ‘입주후 전월세 준주 매도’(6.7%) 등 투자용이라는 응답은 25.3%에 그쳤다.

이웃 8·2대책 이후 주택청약을 하는 이유로는 ‘새 아파트로 갈아타기 위한 교체수요’(38.1%)와 ‘내집마련’(31.3%) 등 실수요가 69.4%를 차지한 데 비해 ‘당첨후 분양권 전매’(9.7%), ‘입주후 매도’(8.9%), ‘입주후 전월세 준주 매도’(6.7%) 등 투자용이라는 응답은 25.3%에 그쳤다.

이웃 8·2대책 이후 주택청약을 하는 이유로는 ‘새 아파트로 갈아타기 위한 교체수요’(38.1%)와 ‘내집마련’(31.3%) 등 실수요가 69.4%를 차지한 데 비해 ‘당첨후 분양권 전매’(9.7%), ‘입주후 매도’(8.9%), ‘입주후 전월세 준주 매도’(6.7%) 등 투자용이라는 응답은 25.3%에 그쳤다.

<김대성기자bigkim@kwangju.co.kr>

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆광주시 동구 지산동 소재 연립주택
-소재지:광주광역시 동구 지산동 92-1의 2필지 이안리츠빌 제에이동 제1층 제101호
-관리번호:2017-03578-003
-면적:대 125.4095㎡, 건물 83.672㎡
-감정가격:금 185,000,000원
-최저입찰가격:금 185,000,000원
-입찰기간:2017.09.18 ~ 2017.09.20
-내용:본 건물은 광주광역시 동구 지산동 소재, ‘동산초등학교’ 동측 인근에 위치하는 이안리츠빌(연립주택) 제에이동 제1층 제101호로서 주위는 아파트단지, 근린생활 시설 등이 혼재함.

◆광주시 남구 진월동 소재 아파트
-소재지:광주광역시 남구 진월동 340의 1필지 협천힐미리아파트 제102동 제11층 제1202호
-관리번호:2017-06036-001
-면적:대 41.56㎡, 건물 84.99㎡
-감정가격:금 153,000,000원
-최저입찰가격:금 153,000,000원
-입찰기간:2017.09.18 ~ 2017.09.20
-내용:본 건물은 광주광역시 남구 진월동 소재 진월초등학교 북동측 인근에 위치하며, 주변은 아파트단지와 단독주택 등으로 형성된 주거지대임.

* 인터넷 입찰은 온비드 홈페이지 (http://www.onbid.co.kr)에서 가능 (현장 입찰은 없음) 온비드 콜센터:1588-5321

오늘 광주 부동산 투자 성공법칙 강좌

17일 여수 강연회도

부동산 114는 ‘8·2 부동산 대책 이후 시장전망과 대체 투자상품 성공법칙’을 주제로 15일 오후 2시 광주 김대중컨벤션센터에서, 오는 17일 오후 2시 전남 여수 엑스포홀에서 강연회를 갖는다.

무료로 진행되는 이번 강연회는 선착순 500명을 대상으로 진행된다. 참석자들에게는 소정의 사은품을 증정한다.

이에 앞서 지난 9일 서울 코엑스에

서 열리는 세미나에서는 함영진 부동산 114 리서치센터장이 8·2 부동산 대책 이후 시장을 점검해보고 대체상품 투자전략에 대해 소개했다.

이어 한화건설에서 9월에 선보이는 ‘여수 웅천 디 아일랜드’를 소개하고, 방송인 김생민씨가 ‘김생민과 함께 하는 재테크’라는 주제로 강연을 펼쳤다.

행사 문의와 참가 신청은 부동산 114 홈페이지(www.r114.com) 또는 전화(031-710-1904)로 가능하다.

<김대성기자bigkim@kwangju.co.kr>

임대아파트에 비싼 차 주차등록 금지

차 2522만원 이하로 제한

서민을 위한 임대주택에 고소득자가 편법으로 입주해 고급 외제차를 이용한다는 지적이 끊이지 않는 가운데, 임대주택에 2522만원이 넘는 차량에 대해서는 주차등록을 금지하는 방안이 추진된다.

국도교통부와 한국토지주택공사(LH)에 따르면 LH는 지난 7월 ‘고가차량 등록 제한을 위한 차량등록 지침’을 마련해 단차별로 시행하고 있다.

원래 감가상각 등이 반영된 가액이 2522만원을 넘는 차량 소유자는 공공임대 입주나 재계약 자격이 없다.

그러나 입주자가 고급 외제차를 타는 모

습이 심심찮게 목격되면서 당국이 입주자를 제대로 관리하지 못한다는 지적이 일었다. 입주자들은 고급 차량이 자신의 차가 아니라 회사나 부모의 차라는 등의 이유를 들며 제재 기준을 빠져나갔다.

이에 정부와 LH는 아예 차량가액이 2522만원을 넘으면 신규 주차 등록을 해주지 않고, 기존 차량도 가액을 조회해 기준을 넘으면 주차 등록을 취소하기로 한 것이다. LH는 현재 공공임대 단지별로 차량 등록증 환수 계획 등을 수립하고 있다.

영구임대 주택의 경우 주택관리공단이 관리를 맡고 있고 국민임대나 행복주택은 단지 관리를 민간이 위탁받은 경우가 많다.

<연합뉴스>

부동산
중개법인

한국토지(주)

광주, 전라 추천물건

담양군 고서면 고읍리 현성업종

조청가

토지 1497평
건물 180평

야외결혼식 매매가 16억

동구 금남로2가 중심상가

경매물건

토지 488평
건물 6008평

감정가 25,143,000,000
최저가 14,100,000,000

【법원 경매/공매】

토 지	일 반 물 건
<ul style="list-style-type: none"> ▶화순군 북면 서유리 서유마을인근 잡종지 토지 3473평 감정가 183,000,000 최저가 128,000,000 ▶북구 효령동 효령노인복지타운입구 제1종일반주거지역 토지 295평 감정가 202,000,000 최저가 202,000,000 ▶담양군 용면 용리리 건양마을인근 보전관리지역 마을버스도로점 임야 114000평 감정가 454,000,000 최저가 454,000,000 ▶장성군 장성을 유림리 유림제1인근 보전관리지구 임야 90000평 감정가 522,000,000 최저가 522,000,000 	<ul style="list-style-type: none"> ▶담양군 담양읍 터미널인근 로터리 중심상가 대지 144평 건물 2층 매매가 11억 ▶서구 치평동 세정 아울렛옆 도로가 중심상가 4층건물 현재 성업 중 토지 133평 건물면적 90평 매매가 23억 ▶서구 용암동 중심상가 근린시설 토지 400평 건물면적 100평 매매가 17억 ▶서구 치평동 삼성화재 인근 근린시설 현재 성업 중 토지 120평 건물 614평 매매가 38억 ▶서구 치평동 중심상가 삼성화재인근 토지191평 건물 770평 매매가 51억 ▶서구 마북동 도시지역 도시철도공사 뒤편 대지 508평 건물 302평 매매가 38억 조정가 ▶서구 치평동 조각장인근 도시지역 자연녹지지역 대지 377평 타입종 가능 매매가 17억 ▶서구 마북동 상무한신휴플러스아파트 입구 46.2평 매매가 3억 ▶광산군 비아동 주민센터인근 원룸, 창고부지 대지 97.4평 매매가 4억1천만원 조정가 ▶광산군 운남동 우방아파트건너편 제2종일반주거지역 토지 162평 매매가 7억5천만원 조정가 ▶장성군 진월면 학림리 366 전 도로점 토지200평 매매가 1억4천 ▶담양군 남면 경산리 전원주택지 1종일반주거지역 무등산사적 토지 456평 3억 조정가능 ▶태양광가능 평당 2만원 강진 신전면 수양리 임야 42000평 ▶신안군 증도면 우전리 임야 토지 6714평 매매가 3억5천 ▶담양군 금성면 덕성리 11필지 자연녹지 택지조성 2540평 5억 5천만원 ▶나주 금천면 오강리 자연녹지 과수원 1600평 4억
근 린 시 설	공 장
<ul style="list-style-type: none"> ▶곡성군 오곡면 미산리 미북동마을인근 사찰 토지 1575평 건물 183평 감정가 1,200,000,000 최저가 673,000,000 ▶동구 충장로1가 스포츠웨어매장 지하1층-지상3층건물 토지 32평 건물 97평 감정가 1,330,000,000 최저가 1,330,000,000 ▶남구 주월동 재석초인근 4층건물 토지 71평 건물 180평 감정가 453,000,000 최저가 453,000,000 	<ul style="list-style-type: none"> ▶장성 서삼면 송현리 환경에너지 토지 1361평 건물 372평 감정가 938,000,000 최저가 336,000,000
일 반 물 건	
<ul style="list-style-type: none"> ▶북구 운암동 중흥아파트인근 수익형빌라 토지 110평 건물 124평 매매가 520,000,000 	

010-3070-2147 유 여사

투자금 100% 보장
부동산매도 매수환영

010-8559-8905 이용국 팀장