

“살아보고 선택”...장기임대 쏠리는 건설사들

광주·전남 곳곳 입주 모집 미분양 위험 돌파구 활용 올해부터 중부세 제외 혜택도

광주·전남 중소 주택건설업체가 분양 아파트 대신, '임대 후 분양전환' 아파트 건설로 눈을 돌리고 있다. 지역 부동산 시장 침체에 대한 불안감이 가시질 않는 상황에서 미분양 리스크를 줄일 수 있다는 판단에서다.

28일 대한주택건설협회 광주·전남도회에 따르면 올 들어 지역 부동산 시장에서 민간 건설사가 시공을 맡아 임대 후 분양으로 전환하는 '분양 전환 민간임대 아파트' 공급이 잇따르고 있다.

분양 전환 민간임대 아파트는 정해진 일정 기간(최장 8년)을 살아본 뒤 분양전환을 선택할 수 있는 아파트다.

광주의 경우 해립건설이 지난 1월 광주 시 북구 신안동에 204세대(84㎡) 규모의 아파트를 '8년 임대 후 분양전환'하는 방식으로 입주자 모집에 나섰다.

한국건설도 지난 3월 동립 3지구에 280세대(59~78㎡) 규모의 '분양 전환 민간임대 아파트'를 공급했다. 지난달에는 광주 시 광산구 소촌동(382세대·국제건설사업), 북구 용봉동(313세대·지에이건설)에 들어설 예정인 '8년 임대 후 분양 전환 아파트'가 전세 조건으로 입주자를 모집했다.

반면, 금융결제원의 아파트 청약사이트 '아파트투유'에 따르면 광주지역에 청약조건을 갖춰야 하는 분양아파트를 건설하겠다는 입주자를 모집한 건설사는 지난 3-6



미분양 위험을 줄이기 위해 아파트를 분양하는 대신 임대한 뒤 나중에 분양으로 전환하는 방식으로 공급하는 주택 건설사들이 잇따르고 있다. 아파트가 밀집한 광주 구도심 전경. <광주일보 자료사진>

월 한 곳도 없었던 것으로 파악됐다.

전남도 비슷해 대광건설은 지난 3월 목포 산정동에 416세대 규모의 8년 임대 후 분양전환 아파트 입주자 모집에 들어갔고 프라임디앤씨는 5월 상동에 171세대 규모의 '8년 임대 후 분양전환' 아파트를 건설키로 하고 입주자를 모집했다.

남약지구에도 지난 3월 '8년 임대 뒤 분양 전환'하는 아파트 건설이 진행중이다.

세입자를 입장에서는 청약통장 등 조건을 갖춰야 하고도 신청이 가능하고 임대료 없이 전세 조건으로 입주가 가능한 '임대

후 분양전환' 아파트도 많아 저렴하게 주거 공간을 마련할 수 있는 점이 장점으로 꼽힌다.

또 임대 의무 기간(최장 8년)이 보장되는 데다, 임대료 인상폭도 연 5% 이내로 제한되면서 잦은 이사, 과도한 임대료 상승 등의 불안감도 덜 수 있다는 게 주택업계 설명이다.

건설사들의 경우 정부의 대출규제와 금리상승 등으로 부동산 시장이 불안정한 시기에 미분양 물량으로 인한 부담을 줄이고 수익을 창출하는 '돌파구'로 활용할 수 있어 선호하는 경향을 보이고 있다.

정부가 지난 4월부터 장기임대주택(8년 이상)을 등록하는 임대주택사업자의 경우 종합부동산세 합산 배제 및 양도소득세 중과 배제 혜택을 적용하고 있는 점도 증가 원인으로 꼽힌다.

대한주택건설협회 광주·전남도회 관계자는 "부동산 경기가 좋지 않은 시기에 상대적으로 저렴한 입주 조건 등 수요자들에게 유리한 점이 많아 임대 후 분양 전환 방식으로 아파트를 짓는 주택건설사들이 추가로 나올 가능성이 있어 보인다"고 말했다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

대기자만 수천명...임대아파트 태부족 속 LH, 광주 국민임대주택 7월 입주자 모집

용산 29~46㎡ 264가구

광주도시공사가 공급하는 영구임대주택 입주를 기다리는 대기자만 5월 말 기준으로 2075명에 달한다. 상촌시영 영구 임대아파트(39.33㎡~57.78㎡)가 984명으로 가장 많고 금호시영 영구임대아파트 대기자가 957명, 하남시영 영구임대아파트 대기자가 134명이다.

그나마 '입주 신청 뒤 대기자 명단에 오르기까지 2-3개월 기다려야 한다'는 게 광주도시공사측 설명이다. 그만큼 광주지역 주거 약자들을 위한 임대 아파트가 절대적으로 부족하다는 얘기다.

한국토지주택공사(LH) 광주전남지역본부가 다음달 9일부터 입주자 모집에 들어가는 '광주 용산지구 국민임대주택'에 관심이 쏠리는 것도 이같은 이유에서다.

LH가 광주시 동구 용산동 일대에 공급하는 용산지구 국민임대주택(264가구)은 30년 이상 임대가 가능한데다, 지난 2013년(호천 2 국민임대주택) 이후 5년 만에 광주에 공급되는 국민임대주택이다.

임대료도 인근 시세의 60~75% 수준이면서 LH가 올해 광주에 유일하게 공급되는 국민임대주택이라는 점에서 주민들의 주거 안정망 구축에 도움이 될 것이라는 게 주택업계 분석이다. 다만, 열



광주 용산지구 국민임대주택 조감도

악한 주거환경에 놓여있는 광주지역 영세민들을 고려하면 공급 물량이 적어 아쉽다는 반응도 나온다.

공급형태는 전용면적 29(174가구)~46(90가구)㎡ 규모로 나뉘며 29㎡ 중 24가구는 주거약자들에게 공급된다.

7월 9일부터 13일까지 접수를 받아 9월 28일 당첨자를 발표할 예정이다.

한편, LH 광주전남지역본부는 다음달 12일부터 18일까지 광주시 광산구 우산동 일대에 공급하는 전용면적 16~36㎡ 규모의 행복주택(361가구) 입주자도 모집한다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆광주시 광산구 신창동 소재 아파트
-소재지: 광주시 광산구 신창동 1121 신창1차 남양휴튼 105동 15층 1502호
-관리번호: 2017-15454-001
-면적: 건물 125.1218㎡, 대(지분) 65.2171㎡
-감정가격: 금 3억6600만원
-최저입찰가격: 금 3억6600만원
-입찰기간: 2018.7.2 ~ 2018.7.4
-내용: 본 건물은 광주시 광산구 신창동 소재 신창초교 서측에 위치하며 주변은 아파트단지, 다세대주택 및 단독주택, 근린상가 등이 분포하는 주택지대로 주위 환경은 양호함.

◆여수시 율촌면 소재 임야
-소재지: 여수시 율촌면 봉전리 산 33-1, 산33-6
-관리번호: 2018-01979-003
-면적: 임야 7603㎡, 임야 8926㎡
-감정가격: 금 1억2066만1700원
-최저입찰가격: 금 1억2066만2000원
-입찰기간: 2018년 7월 2일 ~ 2018년 7월 4일
-내용: 본 건물은 전남 여수시 율촌면 봉전리 소재 '봉전저수지' 남서측에 위치하며 주위는 농경지, 자연림 등이 혼재하는 지대로 주위환경은 보통임.

※ 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 입찰 가능(콜센터 1588-5321)

지역 부동산 시장 활기 찾아

광주·전남 미분양 주택 줄고

광주·전남 미분양 주택이 줄어들고 있다.

국토교통부는 지난 5월 말 기준으로 광주의 미분양 주택이 338채로 전달(366채)보다 7.7%가 감소했다고 28일 밝혔다.

광주의 미분양 주택은 ▲지난해 12월 707채에서 ▲4월 366채 ▲5월 338채로 감소했다.

전남의 미분양 물량도 감소했다. 전남의 미분양 주택은 5월 말 기준 1241채로 4월 1325채보다 6.3%(84채) 감소했다.

전국의 미분양 주택은 전달 대비

0.4% 증가한 5만9836호로 집계됐다.

미분양 물량은 2월 6만903호에서 3월 5만8004호로 줄었다가 4월 5만9583호에서 지난달 5만9836호로 조금씩 늘고 있다.

'악성' 미분양인 준공 후 미분양 물량은 5월 말 기준으로 전달 대비 0.3% 증가한 1만2722호로 집계됐다.

전국 미분양 주택 현황은 국토부 국토교통통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)와 온나라 부동산포털(<http://www.onnara.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

아파트 매매가 상승세 지속

광주 부동산 시장의 상승세가 지속되고 있다.

28일 한국감정원에 따르면 6월 4주(25일) '전국주택가격동향조사' 결과, 광주 아파트 매매가격은 일주일 전에 견줘 0.05% 올랐다. 전남도 전주에 견줘 0.05% 상승했다.

광주는 대구와 함께 매매가격이 상승했고 다른 광역시는 일제히 하락했다. 광주의 경우 최근 0.04%(5월 28일)→0.01%(6월4일)→-0.03%(6월11일)→0.06%(6월18일)→-0.05%(6월25일) 등 매매가격의 꾸준한 상승세가 나타나고 있다.

전남은 도 단위 지역으로는 유일하게 상승했다. 나주의 경우 혁신도시로 이주하려는 수요가 늘면서 0.11% 상승했다.

전셋값도 광주는 0.03%, 전남은 0.06% 올랐다. 광주에서는 동구가 0.08% 올랐고 전남에서는 포스코 광양제철소 등 근로자 수요가 있는 도심 위주로 상승하면서 광양이 0.10% 올랐다. 전남의 전셋값 변동률도 0.07%(6월4일)→-0.05%(6월11일)→-0.03%(6월18일) 등으로 상승세가 유지되는 모양새다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

나만 믿고 따라와
도시어부
CHANNEL A
매주 목요일 밤 11시
이덕화 | 이경규 | 마이크로닷