

빛그린 산단·효천1지구 투자 '촉각'

빛그린 국가산단

50필지 12일부터 입주신청
현대차 합작법인 설립 검토
광주형 일자리 성공 가능성

효천1지구 점포 겸 단독주택용지

22필지 광주 마지막 단독주택용지
수익형 부동산 수요자들 선호
규제 덜한 지방 투자자 관심 주목



빛그린 국가산업단지 전경.

<광주일보 자료사진>

"지금 광주 부동산에 투자해도 괜찮을까", "현대차 완성차공장이 설립되면 산단활성화에 도움이 되지 않을까"

한국토지주택공사(토지주택공사)가 공급하는 '빛그린 국가산단'과 '효천 1지구'의 공장·단독주택·상가 용지에 지역 부동산시장의 눈과 귀가 쏠리고 있다.

정부 대책이 발표된 이후 지역 부동산 시장이 어떻게 흘러갈 지 여부와 '광주형 일자리'에 대한 중소기업들의 시각과 산단 활성화에 기대할 수 있다는 게 부동산업계 시각이다.

◇'광주형 일자리' 가능할 '리트머스 시험지' = 우선, 한국토지주택공사(토지주택공사)가 오는 12일부터 이틀간 입주신청을 받는 빛그린 국가산업단지 내 산업시설용지 50필지(33만㎡)의 흥행 여부는 '광주형 일자리'의 성공을 가늠할 수 있다.

빛그린 산단은 광주시 핵심 현안으로 정부가 국정과제로 선정한 '광주형 일자리'를 우선 적용하는 산업단지다. 현대차 완성차 합작법인 설립이 검토되고 있는 곳이기도 하다. 또 친환경 자동차 부품클러스터 생산기지 집적화단지로 조성될 예정으로, 광주시 안팎에서는 광주 전남혁신도시를 중심으로 하는 에너지밸리, 광주첨단산단 등과 인접하고 광주공항, 무안공항과도 가까워 미래 신성장 동력의 중추 산업기지 역할을 할 수 있을 것으로 기대하고 있다.

공급가격도 ㎡당 23만원 수준으로 평동산단 3차 공급가격(㎡당 31만7000원)에 견줘 27%, 광주도시첨단산단 공급가격(㎡당 41만원)에 비해 44% 가량 저렴하다.

이 때문에 현대차 완성차 공장 설립이 확정되면 관련 업체들을 중심으로 수요가 몰릴 것이라는 게 일반적 시각이다. 또 광주지역 노동계가 현대차 완성차 공장 유치를 골자로 한 '광주형 일자리' 사업에 참여기로 하면서 긍정적인 분위기로 감지된다.

하지만 현대차를 설득해 합의를 끌어내야 한다는 과제가 남아있어 장담하긴 이르다는 말도 나온다.

특히 산단 입주심사를 거쳐 오는 22-23일 분양 신청 과정에서 둘러박지 못하는 수천만원의 입주신청 예약금을 내야 하는 만큼 산단 활성화의 중심점 역할을 할 현대차 공장에 대한 확신 없이 투자에 나섰다 자칫 낭패를 겪을 수도 있다는 게 산업계 분석이다. 이런 점에서 산업시설용지 공급 결과로 현대차 완성차 공장 건립에 대한 중소기업들의 기대감, 성공 가능성 등을 가늠해볼 수 있다는 말이 나온다.

◇정부 부동산 대책 이후 시장 흐름 진단=부동산업계에서는 LH 광주전남지역본부에 오는 7일부터 입찰에 들어가는 '효천1지구 점포겸용 단독주택용지'의 경우 정부의 부동산 대책 이후 급변한 시장 흐름을 가늠할 수 있다는 말이 나온다.

점포 겸용 단독주택용지의 경우 1층을 상가로 임대하고 나머지 층은 임대 주택으로 사용할 수 있어 오피스텔이나 상가 이외의 수익형 부동산을 찾는 수요자들이 선호하고 있다.

LH가 공급하는 점포겸용 단독주택용지 22필지(4865㎡)는 현재 광주에 남아있는 택지개발지구 내 마지막 단독주택용지다. LH가 추진 중인 선운 2지구의 경우 오는 2022년 이후 토지 공급이 가능할 것으로 예상되는 상황으로,

지난 2016년 4월 공급할 때만 해도 경쟁률이 4358대 1에 달할 정도로 투자 수요가 몰렸던 지역이기도 하다. LH는 단독주택용지 외에 상가 건설이 가능한 근린생활시설용지 5필지(1913㎡), 주차장용지(1필지·851㎡)도 입찰 방식으로 공급한다.

이 때문에 정부의 수도권 부동산 시장에 대한 규제가 강화되면서 상대적으로 규제가 덜하고 가격이 저렴한 지방 토지시장으로 투자자들의 관심이 쏠릴 지 주목된다.

총체적상환능력비율(DSR) 규제가 은행권을 대상으로 의무화된다는 점에서 정부의 강력한 대출 규제가 영향을 미칠 지도 관심사다. DSR은 대출자가 매년 갚아야 하는 원리금을 소득으로 나눈 값으로, 모든 가계대출의 원리금 상환액을 연소득으로 나눈 DSR이 70%를 넘으면 위험대출, 90%를 넘으면 고위험대출로 규정하고 은행들은 위험대출과 고위험대출을 일정비율 넘겨 취급해선 안 된다.

은행권이 대출을 더 까다롭게 진행하는 만큼 은행에서 돈을 빌려 토지 구입에 나서기가 쉽지 않다는 얘기다.

또 LH가 공급하는 토지의 경우 2년간 전매가 제한되는데, 2년 이내에 잔금을 모두 치러야 하는 등 수익용 부동산으로 활용하는 데 오랜 기간이 걸린다는 점에서 일각에서는 자금력을 갖춘 실수요자들을 중심으로 입찰이 진행될 것이라는 관측도 나온다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

아파트 거래 줄고 가격 상승세 주춤

광주 지난주 0.08% 올라 9·13 대책 후 둔화... 거래는 한달새 절반 '폭'

정부의 부동산 대책 이후 급등세를 보였던 광주 부동산 시장이 멈칫하는 분위기다. 주택가격 상승 폭은 둔화했고 거래량도 급격히 줄었다.

1일 한국감정원에 따르면 광주지역 아파트 매매 가격은 지난달 29일(10월 5주) 기준으로 전주(0.05%) 대비 0.08% 올랐다.

하지만 정부의 9·13 부동산 대책 발표 이후 ▲0.15%(9월 24일) ▲0.38%(10월 1일) ▲0.15%(8일) ▲0.12%(15일) ▲0.05%(22일) 등으로 오름세가 다소 누그러지는 모양새다.

한국감정원의 '10월 주택가격동향조사'에서도 이같은 흐름을 엿볼 수 있다.

광주지역의 주택(아파트·연립·단독주택 종합) 월간 매매가격은 지난달 대비 0.61% 상승하는데 머물렀다. 지난달 광주 주택가격이 0.67% 오른 것과 비교해 오름폭이 둔화한 것이다.

KB국민은행의 주택가격동향조사도 비슷해 광주의 주택매매가격은 지난달(0.87%) 대비 0.75% 상승하는 데 그쳤다.

거래량도 급감해 정부의 '9·13 부동산 대책'이

발표된 지난달 14일부터 지난 13일까지 신고된 광주지역 아파트 거래량은 1588건(계약일 기준)으로, 대책 이전 한 달(8월14일-9월13일) 거래량(3000건)의 52.9%에 머물렀다. 남구 봉선동의 경우 지난달 14일부터 지난 13일까지 거래량은 31건에 불과해 대책 발표 전 한 달간 거래량(154건)의 20%로 쪼그라들었다.

광산구 수완동도 대책 이전에는 한 달 간 29건의 아파트 매매 거래가 이뤄진 반면, 정부의 부동산 대책이 발표된 이후에는 한 달 간 고작 16건이 거래됐을 뿐이다. 신고 기한이 '계약 후 60일 이내'라는 점을 감안하더라도 감소세가 두드러진다는 게 부동산업계 시각이다. 여기에 은행권을 대상으로 총체적상환능력비율(DSR) 규제가 의무화된다는 점에서 향후 이어지는 분양 시장에도 영향을 미칠 지 관심이 모아지고 있다.

한편, 전년의 경우 주간 아파트 매매가격은 전주(0.10%)와 마찬가지로 0.10% 상승했고 국민은행의 '월간주택가격동향' 조사 결과로는 전월 대비 0.27% 올랐다. /김지을 기자 dok2000@



온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆전남 함평군 학교면 소재 건물 및 잡종지
-소재지 : 전남 함평군 학교면 죽정리 1136-18, 1136-18의 1필지, 1136-21, 1136-22, 1147-2, 1148-1, 산2-8, 산2-12
-관리번호 : 2017-05048-003
-면적 : 대 4215㎡, 건물 926.9㎡, 전 4231㎡, 잡종지 1만3661㎡, 전 1058㎡, 답 228㎡, 임야 1만 6179㎡, 임야 1349㎡
-감정가격 : 금 16억479만 4100원
-최저입찰가격 : 금 16억479만 5000원
-입찰기간 : 2018년 11월 5일-2018년 11월 7일
-내용 : 주변은 중소 규모 공장이 다수 분포되어 있는 지역으로서 제반 주위환경 무난함.

◆광주시 광산구 월계동 소재 아파트
-소재지 : 광주시 광산구 월계동 764-3 첨단산업기지 호반아파트 제 103동 2층 206호
-관리번호 : 2018-05217-004
-면적 : 대(지분) 61.59㎡, 건물 59.95㎡
-감정가격 : 금 1억4200만원
-최저입찰가격 : 금 1억 2780만원
-입찰기간 : 2018년 11월 5일 ~2018년 11월 7일
-내용 : 본 건물은 광주시 광산구 월계동 송덕고 북서측 인근에 위치하는 아파트로 주위는 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 공원, 학교 등이 혼재하는 아파트를 주로 하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

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

CHANNEL

열두밤

사 랑 에 빠 지 기 충 분 한 시 간

한승연 신현수
연출 정헌수 극본 황숙미

2018.10