거래절벽에 손발 묶인 시장 헌 집 안 팔려 새 집 못간다

광주·전라권 아파트 입주율 7월 81.0%→8월 74.6% 하락
9월 입주전망지수 광주 42.1·전남 46.1 …최저치 기록
매물 쌓이고 거래절벽에 광주 집값 지난주보다 0.16% 떨어져

"큰 일 났습니다. 당장 다음 주까지 입주해야 하는데 집이 안 팔려 잔금을 못 치르고 있어요."

광주시 서구의 한 아파트를 분양 받았다는 A(여·50)씨는 오는 29일까지인 입주 기간을 앞두고 발등에 불이 떨어졌다. 불과 입주 기간 일주일을 앞두고 있지만 기존 가지고 있는 집이 팔리지 않아 새 아파트 잔금을 마련하기 힘들다는 게 그의 하소연이다.

A씨는 "기존 집을 보러오는 사람들은 많은데 정작 집을 사지는 않는 데다, 집값도 계속 깎으려고 해 쉽게 팔 수 없는 상황에 놓였다"며 "이제 입주가 얼마 남지 않아 속이 탄다. 집값을 크게 낮춰 팔더라도 매매를 해야 하나 싶다"고 말했다.

기존 집을 처분하지 못해 속을 태우는 사람은 A씨 뿐 만이 아니다. 같은 아파트를 분양 받았다는 B씨도 입주를 앞두고 기존 집을 팔지 못해 발을 동동 구르고 있다.

B씨는 "우리 집은 보러 오는 사람도 뜸하다"며 "시세보다 낮은 가격에 내놔도 당장 일주일 새 팔기는 힘들 것 같다. 청약 기쁨도 잠시, 지금은 잔금을 치르지 못해 매우 난감한 상황에 놓였다"고 토로했다.

급격히 얼어붙은 부동산경기에 기존 주택을 처분하지 못해 신축 아파트에 입주가 지연되는 사례가 속속 발생하고 있다. 급한 마음에 시세보다 저렴하게 집을 처분하기도 하면서 광주지역 아파트 매매가격도 계속해 하락을 면치 못하고 있다.

22일 주택산업연구원에 따르면 지난달 광주·전라권 아파트 입주율은 74.6%로 전월(81.0%)보다 6.4%포인트 하락했다.

같은 기간 전국 입주율은 76.8%로 전월(79.6%) 대비 2.8%포인트 하락했다. 미입주 원인은 기존 주택 매각 지연(44.7%)가 압도적으로 많았다. 이어 세입자 미확보(27.7%), 잔금대출 미확보(21.3%) 순이었다.

또 8월 대비 9월 중 아파트 입주전망지수는 전국적으로 69.6에서 47.7로 21.9포인트나 급락해 크게 악화될 것으로 전망됐다.

광주의 아파트 입주전망지수는 지난달 65.0에서 이달 42.1로 트나 하락, 조사 이래 최저치를 기록했다. 전남 역시 같은 기간 76.4에서 46.1로 30.3포인트나 떨어졌다.

대출규제 안화와 공급확대 계획에도 불구, 경기침체에 대한 우려와 기준금리 인상 등으로 주택시장이 위축되고 있다는 게 주택산업연구원의 분석이다. 경기침체와 금리상승 여파가 계속됨에 따라 앞으로 입주율은 더 낮아질 가능성이 크다.

이처럼 입주율이 하락하면서 광주지역 집값도 동반 하락세를 면치 못하고 있다.

이날 한국부동산원이 발표한 '2022년 9월 3주 주간 아파트가격 동향' 자료를 보면 이달 셋째 주(19일 기준) 광주지역 아파트 매매가격은 전주에 비해 -0.16% 떨어졌다.

남구(-0.20%)는 방림동과 임암동 위주로, 광산구(-0.16%)는 첨단지구 내 쌍암동 위주로, 동구(-0.16%)는 계림동과 산수동 위주로 하락하며 전반적인 광주 집값의 하락폭이 확대됐다는 게 한국부동산원의 설명이다.

실제 올해 7월 하락세로 돌아선 광주 집값은 지난달 29일까지 -0.05% 하락세를 보였으나, 이달 들어 5일 -0.11%, 12일 -0.13%, 19일 -0.16% 등 하락의 폭이 점차 확대되고 있다.

광주의 한 부동산업계 관계자는 "올해 광주지역 새 아파트 입주 물량이 크게 증가하면서 기존 아파트를 처분해야 하는 사례는 급증했지만, 금리상승 등 여파로 거래는 이뤄지지 않고 있다"며 "새 아파트 잔금일을 앞두고 기존 집이 팔리지 않자 가격을 낮춰 '급매'를 내놓거나, 새 아파트를 분양가 수준 가격으로 전세를 놓는 사례가 늘어나면서 집값이 하락세를 보이고 있다"고 말했다.

/박기웅 기자 pboxer@kwangju.co.kr

배산임수 입지 명당 '더샵 광양라크포엠' 분양

지상 최고 29층 9개동 920가구
교통·교육 등 생활 인프라 강점

포스코건설은 23일 '더샵 광양라크포엠' 견본주택을 열고 본격적인 분양에 들어간다고 22일 밝혔다.

'더샵 광양라크포엠'은 광양시 마동 348-4번지 일원에 들어서는 단지로, 지하 3층~지상 29층, 9개동, 전용 84~159㎡ 총 920가구 규모다. 전용면적별로는 ▲84㎡A 421가구 ▲84㎡B 77가구 ▲84㎡C 184가구 ▲84㎡D 26가구 ▲115㎡A 184가구 ▲115㎡B 24가구 ▲134㎡ 1가구 ▲137㎡ 1가구 ▲157㎡ 1가구 ▲159㎡ 1가구로 선호도 높은 중형 타입부터 대형 타입까지 다양하게 구성된다.

한국부동산원 청약홈에서 10월 4일 특별공급을 시작으로 5일 1순위 청약, 6일 2순위 청약 접수를 실시한다. 당첨자는 17일 발표하며 정당계약은 10월 28일에서 11월 2일까지 6일간 진행한다.

1순위 청약 자격을 살펴보면 청약통장 가입 기간 6개월 이상, 지역·면적별 예치금을 충족한 만 19세 이상이라면 세대주 여부, 보유주택 수와 상관없이 1순위 청약을 넣을 수 있다. 계약 즉시 분양권 전매가 가능하고 대출, 세금 등 부동산 규제에서도 비교적 자유롭다.

단지가 들어서는 중마동은 광양시 내에서도 주거선호도가 높은 중마생활권에 위치해 중마로, 중마중앙로, 동광양IC, 이순신대교 등을 이용한 광양 시내외 접근성이 우수하며, 광양제철소 등 주요 산업단지의 직주근접 단지로도 기대가 높다.

단지 앞 광양커뮤니티센터와 주요 관공서 등을 편리하게 이용할 수 있고, 아파트 밀집지역 내 상권 이용도 쉽다. 도보 통학이 가능한 한국창의예술고교를 비롯해 인근에 통학 가능한 초·중·고교도 다양해 풍부한 생활 인프라가 장점이라고 관계자는 전했다.

/광양=김대수 기자 kds@kwangju.co.kr

양도세 중과 피하려면 주택 2년 이상 보유해야

국세청, 월간 질의 Top 10 안내
분양권 양도시 최고 70% 세율

내년 5월까지 집을 처분하는 다주택자가 양도소득세 중과를 피하려면 주택을 2년 이상 보유해야 한다.

국세청은 22일 발간한 '양도소득세 월간 질의 톱(top)10' 자료를 통해 이런 내용을 안내했다.

과세 당국에 따르면 정부는 올해 5월 10일부터 내년 5월 9일까지 1년간 다주택자에 대한 양도세 중과를 한시적으로 배제하는 조치를 시행하고 있다.

단, 중과 배제를 받기 위해서는 주택을 2년 이상 보유하고 5월 10일 이후에 잔금을 치르거나 등기 이전을 해야 한다.

다주택자가 아파트 분양권을 양도하는 경우는 조정대상지역 여부에 상관없이 60%(보유기간 1년 미만은 70%) 세율을 적용한다.

단, 다주택자가 주택 매도 계약을 체결하고 계약금을 지급받은 후 해당 지역이 조정대상지역으로 지정된 경우라면 중과 대상에서 제외한다.

조정대상지역 내 주택이라도 양도 당시 기준시가 1억원 이하인 저가 주택은 양도세를 중과하지 않는다.

현행 소득세법은 2주택자에 대해서는 양도세 기본세율(6~45%)에 20%포인트를, 3주택자에는 30%포인트를 중과한다.

이는 다주택자가 규제지역에서 집을 팔 경우 양도 차익의 최고 75%를 세금으로 내야 한다는 의미인데, 여기에 지방세를 포함하면 세금이 82.5%까지 올라가면서 부담이 지나치게 크다는 지적이 나왔다.

이에 따라 정부는 소득세법 시행령을 고쳐 다주택 중과 제외 대상에 '보유 기간 2년 이상인 주택 양도'를 한시적으로 추가했다.

주택을 2년 이상 보유한 다주택자라면 중과세율을 적용받지 않고 최고 45%의 기본세율로 주택을 처분할 수 있다는 것이다.

주택을 3년 이상 보유했을 경우에는 장기보유 특별공제를 통해 양도 차익의 최대 30%까지 공제를 받을 수도 있다.

법령상 중과세율이 적용될 때는 장기보유 특별공제가 불가능하지만, 중과 배제를 통해 일반 과세 대상이 되면 공제를 받을 수 있기 때문이다.

/박기웅 기자 pboxer@kwangju.co.kr

사진·영상·기사 제보
카카오톡에서 광주일보 검색
kwangjuilbo1@naver.com