

기업형 20년 임대주택 도입...광주 부동산 시장 활기 띠나

8~10년 임대 아파트 수요 꾸준...광주 전체 아파트 16% 불과 건설사 "광주 미분양 아파트 1720호 달해 추진 될지는 미지수"

정부가 지난 28일 임대주택 공급을 활성화하기 위해 내놓은 '기업형 20년 장기 임대주택' 제도가 침체된 광주지역 부동산 시장을 띄게 할 수 있을지 관심이 쏠리고 있다.

국토교통부가 내놓은 '서민·중산층과 미래 세대의 주거 안정을 위한 새로운 임대주택 공급 방안'의 핵심은 기업형 장기임대주택으로, 리츠(REITs·부동산투자회사) 등 법인이 한 단지에 100가구 이상인 대규모 임대주택을 20년 이상 의무적으로 임대하는 형태다.

기업이 의무 임대 기간이 끝난 뒤 집을 팔아 수익

을 내는 게 아니라 임대 수익만으로도 사업성을 확보할 수 있도록 하기 위한 인센티브를 제공하겠다는 방침이다.

하지만 박근혜 정부 때 추진했던 '뉴스테이', 문재인 정부의 '공공지원 민간임대'라는 형태와 비슷하고 비수도권 최초로 뉴스테이 사업 지구로 선정된 '누문구역 도시환경정비사업지'가 사실상 첫 삽도 못 뜨고 있다는 점을 들어 선부른 기대는 금물이라는 미심쩍은 시각이다.

다만, 광주지역 신축 분양가가 평당(3.3㎡) 2000만원을 넘어서면서 쉽게 접근하기 힘든 상황

인 점을 감안하면 비교적 적은 금액으로 오랜 기간 살 수 있는 아파트가 생긴다는 점은 주목할만하다는 게 업계 해석이다.

최근 미분양이 속출하고 있는 분양 시장과는 달리 소비자들의 8~10년 임대 아파트 시장 수요는 꾸준하다는 것이다.

하지만 정부가 과도한 임대료 규제를 완화하기로 해 서민 진입이 어려울 수도 있는 점을 우려하는 목소리도 나온다.

박근혜 정부 때 추진했던 '뉴스테이'의 경우 중산층에게 분양 아파트 같은 품질의 임대주택을 리츠 방식으로 공급하겠다고 했다. 당시 뉴스테이는 세입자의 주거 안정을 위해 8년간의 의무 임대 기간을 뒀고 사업성 확보를 위해 의무 임대 기간과 계약 갱신 시 임대료를 5% 이내에서 올려야 한다는 제한을 빼고 모든 규제를 풀었다.

그러자 '고가 임대료' 논란이 제기됐다. 민간 건설사에 저리 대출과 기금 출자·용자 등 각종 지원을 제공하면서 임대료 규제를 두지 않는 것은 타당하지 않다는 논란이 제기되면서 사업은 효과를 보지 못했다.

당시 비수도권 최초로 추진됐던 광주 북구 누문동 뉴스테이 사업도 시작조차 못한 상태다.

광주에서 추진될 지도 부정적이다. 당장, 타 지역에 비해 부동산시장 자체가 우울한 상태로 올 6월 기준 광주지역 미분양 아파트는 1720호에 달한다. 건설사들 반응도 회의적이다. 그동안 5~10년, 짧게는 2~4년간 임대를 놓다가 분양 전환을 통해 투자자금을 회수해온 건설사들은 20년간 자금이 묶이는 장기 사업은 부담이 될 수밖에 없다는 것이다.

소비자물가지수(CPI)나 5% 상한 없이 임대료를 자유롭게 책정한다 해도 임대 수입만으로 높은

땅값과 건설비를 보전하기가 어렵다는 얘기가.

20년 뒤에는 주택이 낡아 분양 전환을 하거나 임대료를 하기도 쉽지 않다. 무엇보다 기업들은 20년 임대 기간 발생할 수 있는 불확실성에 대한 우려가 크다.

이로인해 기업들이 임대료를 높게 설정해 정부의 취지와는 달리 서민들이 '신유형 민간장기임대주택' 문턱을 넘기 어려울 것이라는 예측도 나온다.

주택건설협회 광주전남도회 관계자는 "기업들이 정부의 혜택을 이용해, 과도하게 임대료를 올릴 경우, 제도권에 들어가지 못한 수요계층에 대해서는 어떻게 할 지도 고민해봐야 한다"고 지적했다.

한편 국토부는 앞으로 기업형 장기 임대를 2035년까지 10년간 10만가구 이상 공급할 계획이라고 밝혔다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

4집 중 1집 '적자 가구' ...고물가에 저소득층만 근로소득 감소

통계청 2분기 가계동향 조사 빈부격차 양극화 심화

올 2분기 적자가구 비중이 3년만에 최대치를 기록한 것으로 나타났다. 이는 고물가 장기화 상황에서 저소득층의 근로소득이 감소했기 때문으로 분석된다.

29일 통계청이 발표한 '2024년 2분기 가계동향조사 결과'에 따르면 올 2분기 적자가구 비중은 23.9%로 전년(23.0%) 대비 0.9%포인트 상승했다.

적자가구는 처분가능소득보다 소비지출이 더 많은 가구를 가리킨다.

적자가구 비중은 올 2분기 코로나 19여파로 급등했던 지난 2021년 2분기(24.4%) 이후 3년만에 최대치를 기록했다.

적자가구 비중은 경제적 여유가 없는 저소득층일 수록 높았던 것으로 조사됐다. 올 2분기 1분위(소득 하위 20%) 적자가구 비중은 54.9%로 전년 동기 대비 2.2%포인트 증가했다.

전체 적자가구의 절반 이상을 차지하는 1분위 가구의 처분가능소득은 98만 9000원으로 전년 동기 대비 4.5% 증가했고, 소비지출은 125만 2000원으로 1.9% 늘었다. 1분위 가구의 적자액은 26만 3000원이었던 셈이다.

적자가구 비중은 2분위(소득 하위 40%)



통계청은 29일 소득분위별 가구의 가계소득, 근로소득 등의 내용이 담긴 '2024년 2분기 가계동향조사 결과'를 발표했다. 사진은 일자리정보를 들여다보고 있는 구직자들. /연합뉴스

20.9%, 3분위(소득 하위 60%) 19.0%, 4분위(소득 상위 40%) 15.2%, 5분위(소득 상위 20%) 9.5%로 집계됐다.

고물가 기조가 지속되는 가운데 저소득층의 근로소득이 줄고 고소득층의 근로소득은 증가하는 등 빈부격차 양극화도 심화되고 있다.

1분위 가구의 월평균 소득은 115만 9000원으로 전년 대비 3.7% 증가했다. 경상소득이 114만 6000원, 비경상 소득은 1만 3000원으로 집계됐다.

반면, 5분위 가구의 월평균 소득은 1065만 2000원으로 1년 전보다 5.1% 늘었다.

근로소득 증가이 분위별 소득 증가폭에 영향을 미쳤다.

1분위 가구의 근로소득은 월평균 24만 3000원으로 전년 대비 7.5% 감소했지만, 5분위 가구의 월평균 근로소득은 8.3% 증가한 793만 1000원을 기록했다.

소득이 낮을수록 가구원 수도 적었다. 분위별 평균 가구원 수는 1분위 1.40명, 2분위 1.72명, 3분위 2.12명, 4분위 2.80명, 5분위 3.21명으로 나타났다.

/장윤영 기자 zzang@kwangju.co.kr

근로·자녀 장려금 조기 지급...가구당 106만원

국세청은 작년 귀속 정기분 근로·자녀 장려금을 지급한다고 29일 밝혔다. 법정기한인 9월 30일보다 약 한 달 빠른 것이다.

지급 대상은 299만 가구로 작년보다 38만 가구 늘었다. 지급액은 3431억원 늘어난 3조 1705억원으로 가구당 평균 106만원이다.

올해 자녀 장려금을 받을 수 있는 소득 기준이 완화되고 지급액도 상향되면서 지급 대상이 늘었다고 국세청은 설명했다.

작년 귀속 근로·자녀 장려금 신청 요건을 충족했음에도 아직 신청하지 못한 가구는 12월 2일까지 자동응답시스템, 홈택스를 통해 '기한 후 신청'을

할 수 있다.

근로장려금은 지난해 부부 합산 소득이 단독 가구 기준 2200만원 미만, 홑벌이 가구는 3200만원 미만, 맞벌이 가구는 3800만원 미만이어야 신청할 수 있다. 가구원 전체의 재산 합계액은 2억 4000만원 미만이어야 한다.

자녀장려금은 부부합산 소득이 7000만원 미만인 18세 미만 자녀를 둔 홑벌이·맞벌이 가구가 대상이다. 재산 기준은 근로장려금과 같다. /연합뉴스

광주 아파트 매매가격 17주 연속 하락

전세는 2주 연속 상승

광주 아파트가격이 연일 하락을 거듭하고 있다. 이번 주 아파트매매가격은 17주 연속 하락했고, 아파트가격 하락 상황에 선불리 매매에 나서지 못하는 소비자가 늘어나면서 전세가격은 2주 연속 상승한 것으로 조사됐다.

29일 한국부동산원이 발표한 2024년 8월 4주 주간 아파트가격 동향에 따르면 광주지역 아파트 매매가격은 전(前)주보다 0.03% 하락한 것으로 나타났다.

지난 5월 1주부터 이번 주까지 무려 12주 연속 하락하면서 올해 누적 -0.93%를 기록했다. 자치구별로 보면 동구가 -0.04%로 가장 감소폭이 컸고, 북·광산구는 -0.03%, 서남구는 -0.02%였다.

반면 전세는 지난 주에 이어 2주 연속 상승세를

보였다.

이번 주 광주지역 전세가격은 지난 주와 동일하게 0.02% 상승했다. 동구만이 유일하게 감소(-0.04%)했고 남·광산구 0.04%, 북구 0.02% 등은 전주 대비 상승한 것으로 조사됐다.

전남은 전주 대비 매매가격은 보합세를 띄웠고, 전세는 0.01% 감소했다.

광주, 전남과는 다르게 수도권 집값은 꾸준히 오름세를 보이고 있다. 이번 주 서울 아파트 매매가격지수는 전(前)주보다 0.26% 오르며 23주째 상승세를 이어갔다. 다만 상승 폭은 지난주(0.28%)보다 다소 줄었다.

인천(0.15%→0.14%)은 상승 폭이 다소 줄고, 경기(0.11%→0.12%)는 다소 커지면서 수도권 전체로는 지난주와 동일한 0.17%의 상승률을 기록했다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

부동산 PF 사업장 9.7%가 구조조정 대상

경·공매 대상 전체 6.2%

정부가 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 사업장에 대한 사업성 평가 잣대를 엄격하게 한 결과, 전체 사업장의 9.7%가량이 구조조정 대상인 것으로 집계됐다. 경·공매 대상인 부실우려 등급으로 분류된 사업장은 전체의 6.2%가량으로 당초 예상보다 2배로 늘어났다.

금융위원회와 금융감독원, 기획재정부, 국토교통부 등 관계기관은 29일 정부서울청사에서 제4차 부동산 PF 연합점검회의를 열고, 이런 내용의 '부동산 PF에 대한 금융사의 사업성 평가 결과'를 공개했다.

정부는 지난 5월 부동산 PF 시장 연합점검을 위해 사업성 평가 분류를 3단계에서 4단계(양호·보통·유·부실우려)로 세분화하고, 사업성이 가장 낮은 부실우려 사업장에 대해 경·공매 절차를 추진하

는 방식으로 금융권의 사업성 평가 기준을 강화하기로 한 바 있다.

평가 결과 구조조정 대상에 해당하는 유의(C등급), 부실우려(D등급) 여신은 21조원으로 전체 금융권의 PF 익스포져 216조 5000억원 중 9.7% 수준으로 집계됐다.

업권별 구조조정 대상 부동산 PF 사업장은 상호금융 등이 9조 9000억원으로 가장 많았고, 저축은행 4조 5000억원, 증권 3조 2000억원, 여신전문금융업권 2조 4000억원, 보험 5000억원, 은행 4000억원 순이었다.

1차 평가 대상 사업장을 제외한 182조 8000억원 규모의 나머지 사업장에 대해 엄격한 잣대로 시물레이션을 돌려본 결과, 유·부실우려 여신은 2조 3000억원으로 나타났다. 금융당국은 설명했다. 이를 합할 경우, 전체 구조조정 대상 PF사업장 비중은 10.8%까지 높아질 수 있다. /연합뉴스

“데크의 세대교체!”

불에 타지 않고 물에 썩지 않는

논슬립 디자인데크

중소벤처기업부
성능인증

품질인증
Q-Mark

항매산 전망대

안성 죽산한미당

부여사비 창작지구

기존데크

고강도 디자인데크

습기의 의한 부식, 번거로운 유지관리
기존데크 철거 후 디자인데크 시공
국산 원재료사용으로 경제적이며
재활용이 가능한 친환경 데크!

프론티어벤처 KIBO 02-15090011
휴먼이엔티주식회사

문의 전화

1644-6430

천안본사 및 공장 | 충청남도 천안시 서북구 망향로 903-6(오목리9)