

# 애물단지 전략 '생활형 숙박시설' 오피스텔 전환 쉬워진다

### 국토부, 합법사용 지원방안 발표...복도 폭·주차장 규제 등 완화 전남 미신고 생숙 1631실...이행강제금 부과 3년 유예 효과보나

정부가 애물단지로 전락한 생활형숙박시설(이하 생숙)의 오피스텔 용도변경과 숙박업 신고 문턱을 낮추기로 했다. 올해 말부터 이행강제금을 부과하기로 했지만, 여전히 불법 사용될 가능성이 커 합법화를 유도하고, 이행강제금 부과도 내년 9월 까지 추가 유예하기로 했다.

특히 용도변경의 발목을 잡았던 복도 폭(오피스텔 1.8m) 기준을 충족하지 않더라도 피난·병화 설비 등을 보강하거나, 인근에 땅을 확보해 추가 외부 주차장을 설치할 경우 용도변경을 허용하기로 했다.

다만 생숙의 경우 아파트보다 저렴한 분양가와 전매제한이 가능하다는 점에서 정부의 이번 정책을 두고 형성성 논란이 나온다.

17일 국토교통부에 따르면 국토부는 보건복지부, 소방청, 17개 광역지방자치단체와 합동으로 '생활형숙박시설 합법 사용 지원 방안'을 발표했다.

생숙은 호텔식 시설과 서비스를 제공하면서 취사가 가능한 숙박시설로 흔히 '레지던스'로 불린다. 외국인 관광객 장기체류 수요에 대응해 2012년 도입됐다. 분양받은 사람이 전·월세 임대

계약을 맺어 임대 수익을 내거나 호텔·콘도처럼 숙박 시설로 운영하도록 한 것이다.

건축법상 공중위생관리법에 해당돼 숙박업 신고가 필요한 시설이며 주거용으로 사용할 수 없지만, 아파트를 분양받지 못한 지역민들은 적법한 용도변경 없이 주거용 건축물로 사용하고 있는 형편이다. 특히 주택법 적용을 받지 않아 청약 통장이 필요 없고 누구나 분양 받을 수 있다는 장점 때문에 내 집 마련의 꿈을 꾸던 지역민들은 불법인줄 알면서도 생숙에 몰렸다.

또한 숙박시설이기 때문에 원칙적으로 주택수에 포함되지 않아 종합부동산세 부과 대상으로 주택담보대출 규제가 없다. 여기에 분양가가 저렴하고 분양권 전매가 가능해 아파트 대신 반사이익으로 인기를 누렸다. 이런 인기 탓에 기존 건축물들도 생숙으로 용도변경을 하는 사례까지 생겨났다.

광주와 전남의 생숙은 공사중인 곳을 포함해 9295실에 달한다. 이 중 전남에서는 미신고 생숙이 1631실로 아직 많다. 전국적으로는 44%인 5만호 가량이 주거용으로 불법 운영되고 있다.

정부는 우선 숙박업 신고 기준을 낮춰 사용 중인

생숙의 합법화를 유도하기로 했다. 지금은 30실 이상이거나, 독립된 층이거나, 건물 연면적의 3분의 1 이상일 때 숙박업 신고를 할 수 있어 개별 소유자들이 신고에 어려움을 겪는다는 판단에 따른 것이다.

지자체별로 지역 여건에 맞춰 조례를 개정해 30실에서 20실 또는 10실 등으로 숙박업 신고 '허들'을 낮출 수 있다.

오피스텔 용도 변경의 가장 큰 장애물이던 복도 폭과 주차장 규제는 완화한다.

그간 생숙 소유자들은 건물을 헐고 다시 짓지 않는 한 주차 시설부터 소방시설, 복도 폭, 바닥 두께까지 오피스텔 기준에 맞추는 것이 쉽지 않아 용도변경이 사실상 어렵다고 반발해왔다.

오피스텔 주차 기준은 가구당 1대, 생숙은 시설면적 200㎡당 1대다. 복도 폭도 오피스텔은 1.8m 이상, 생숙은 1.5m 이상으로 규정하고 있다.

국토부는 전날인 16일 이전 최초 건축허가를 신청한 생숙의 경우 복도 폭이 1.5m라 해도 피난시설과 설비를 보완한다면 안전 성능을 인정하기로 했다. 다만 이를 위해서는 건축법 개정이 필요하다.

이 같은 소식이 전해지자 일각에서는 형성성 논란을 제기하고 있다. 이미 큰 돈을 들여 용도변경을 했거나 울며 겨자먹기로 숙박업 신고를 마친 생숙도 많아서다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 디딤돌 대출 축소...입주 앞둔 취약층 어찌나

정부가 서민을 위한 주택구입용 정책대출인 디딤돌 대출 한도를 축소했다.

17일 국토교통부에 따르면 주택도시보증공사(HUG)는 최근 주택도시보증금 대출을 취급하는 시중은행에 디딤돌 대출 취급 제한을 요청했다.

디딤돌 대출은 주택가액 5억원 이하 집을 대상으로 최대 2억5000만원(신혼가구 및 2자녀 이상 가구는 4억원)까지 대출을 받을 수 있는 정책금융 상품이다.

한도 내에서 주택담보대출비율(LTV)의 최대 70%(생애최초구입은 80%)까지 대출이 가능하도록 설계돼 있다.

그러나 실제 대출을 실행할 때는 주택임대차보호법상 세입자에게 보장되는 최우선변제금에 해

당하는 소액임차보증금인 이른바 '방 공제' (서울은 5500만원)를 차감해야 한다.

지금까지는 보증상품 가입을 통해 소액임차보증금액을 대출금에 포함해줬는데, 이를 제외해 대출 규모를 줄이도록 했다.

생애최초주택 마련에 대해서는 기존에 적용하던 'LTV 80%' 기준을 70%로 낮추도록 했다. 준공 전 신축아파트를 담보로 하는 후취담보 대출도 한시적으로 중단된다.

이에 따라 완공 예정인 새 아파트에 입주하려고 하는 경우 디딤돌 대출을 받을 수 없게 된다. 후취담보는 아파트가 지어지기 전 은행이 돈부터 빌려준 뒤 소유권 설정이 되면 이를 담보로 삼는 대출 방식이다.

/연합뉴스

## 불꽃축제 명당 '여수유담마리나' 예약 전쟁 중

### '불꽃쇼 뷰' 입소문

여수밤바다 불꽃축제가 인기를 끌면서 '직관'이 가능한 여수 유담마리나호텔&리조트 예약이 폭증하고 있다.

17일 여수 유담마리나호텔&리조트에 따르면 오는 11월 2일 열리는 '2024 여수밤바다 불꽃축제'를 앞두고 객실 예약율은 95%를 보이고 있다.

올해로 9회째를 맞는 여수밤바다 불꽃축제는 여수 밤바다를 배경으로 밤 하늘을 수놓는 불꽃축제를 관람할 수 있다.

지난해까지는 이순신광장 일대에서 열렸지만 올해부터 축제 장소가 여수엑스포박람회장 앞 엑스포광장으로 바뀌면서 유담마리나호텔



에서 '불꽃쇼 뷰'가 가능해졌다. 호텔은 축제장소까지 걸어서 10분이면 도착할 수 있고 모든 객실 테라스에서 불꽃 축제를 볼 수 있다.

불꽃 축제 관람 이외에도 호텔 투숙 시 마리나 요트투어, 파티룸, 피트니스, 셀프사진관, 라운지바 등 다양한 부대시설을 누릴 수 있다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 광주 부동산 시장 언제 살아나나...주택사업경기전망지수 최하위

### 아파트분양전망지수도 최하위...아파트가격도 24주 연속 하락

광주 부동산 시장이 좀체 회복될 기미가 보이지 않고 있다. 각종 부동산 관련 지수가 전국 최하위를 기록하고 있는 데다 아파트매매가격지수도 줄곧 하락하고 있다. 최근 금융당국의 금리 인하가 발표가 언제쯤 영향을 줄 수 있을 지 관심이 쏠리고 있다.

17일 주택산업연구원원이 발표한 '10월 주택사업경기전망지수'에서 광주는 55.5를 기록, 전국 17개 시도 가운데 최하위를 기록했다. 전국 평균(81.6)보다 26.1포인트 낮은 수치로, 전월(66.6)보다 11.1포인트, 지난해 10월(93.7)보다

38.2포인트 하락했다.

광주와 달리 수도권은 전월보다 1.3포인트 오른 107.4를 기록하면서 수도권과 지방 간 격차가 벌어지는 양상을 보였다.

광주는 10월 아파트분양전망지수 또한 전국에서 가장 낮았다. 광주는 70.6를 기록, 전국 평균인 99.3, 지방광역시 평균인 92.5를 하회했다.

주택사업자들의 이달 전망 뿐만 아니라 집을 마련하려는 소비자들의 심리지수도 가장 낮았다.

국토연구원 2024년 9월 부동산시장 소비자 심리조사 결과 광주는 '주택시장 소비자심리지수'에서

100.9를 기록하면서 역시나 전국에서 가장 낮은 수치를 보였다. 전국 광역시 중 미분양이 가장 많고 집값 하락폭이 가장 크다고 평가를 받고 있는 대구(101.3)보다도 낮은 지수를 나타냈다.

아파트 매매가격은 24주 연속 하락세를 기록했다. 이날 한국부동산원이 발표한 '2024년 10월 2주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번 주 광주의 아파트매매가격은 지난주에 견줘 0.03% 줄었다.

북구의 하락폭이 0.05%로 가장 컸고 동구와 광산구가 각각 0.02%, 남구가 0.01% 하락한 것으로 조사됐다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## LH 광주전남본부

### 입주민과 재난대응 모의훈련

LH 광주전남지역본부는 지난 15일 나주 용산주공 1단지에서 '입주민과 함께하는 유관기관 합동 재난대응' 모의훈련을 실시했다. <사진>

훈련은 한국농어촌공사, 영산파출소, 이창119안전센터 등 유관기관과의 재난대응 협조체계 구축 및 입주민들의 화재예방 안전의식을 높이기 위해 마련됐다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr



'나주용산 주공1단지 입주민이 함께하는' 2024년도 유관기관 합동 재난대응 모의훈련

## 대한전문건설협회 전남도회 강성진 회장 선임

강성진(사진) ㈜정승건설 대표이사가 17일 제13대 대한전문건설협회 전라남도회장으로 선출됐다.

강성진 신임 회장은 이날 목포 신안비치호텔에서 열린 2024년도 제1회 임시총회에서 제13대 대표회원들의 만장일치 선택을 받았다.

강성진 회장 당선인은 "건설공사 업역간 경쟁체계 불공정을 개선하기 위해 10억미만 전문공사는 반드시 전문건설사업자만 참여할 수 있도록 제도 개선 하겠으며 10억미만 전문공사의 낙찰하한을



다.

을 90% 상향하겠다"며 "회원을 대우하고 존중하며 섬기는 협회, 회원이 신뢰하는 든든하고 올바른 협회, 지역별, 권역별 모든 회원사가 하나가 되어 화합할 수 있는 협회를 만드는 데 최선을 다 하겠다"고 취임 포부를 밝혔다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

광주일보 72년 호남 최대 부수·열독률 1위

사랑과 감사의 70년 믿음과 소망으로 100년 [1954~2024]

전체이사장  
나학수 목사  
(광주거주교회)

법인이사장  
김용대 목사  
(영광대학교)

총장  
김경운 박사

## 2025학년도 광신대학교 신입생 모집

**학부**

모집학과 및 모집인원	모집단위		모집인원	
	계열	학과	수시	정시
인문사회	신학과	신학과	30	5
		한국어교육학과	1	1
		복지상담융합학부	24	5
사범	유아교육과	유아교육과	8	2
		음악학부 (음악학 전공/심층음악학 전공)	21	8
<b>총계</b>			<b>84</b>	<b>21</b>

\*모집인원은 변동될 수 있음.

\*신학과는 군중사관후보생(군종장교) 선발시험에 응시 가능. (합격시 학부 4년, 신학대학원 3년 입학금 및 등록금 전액 면제, 기숙사비 면제)

\*한국어교육학과는 한국어 교원자격증(2급)을 취득할 수 있음.

\*복지상담융합학부는 사회복지사, 보육교사, 건강가정사, 평생교육사, 상담심리지도사, 청소년상담사 자격 취득할 수 있음.

\*유아교육과는 유치원 정교사(2급), 보육교사 자격 취득할 수 있음.

**학부 전형일정**

**수시모집**

- 원서접수: 2024. 9. 9(월) ~ 13(금)
- 전형일: 2024. 10. 7(월)

**정시모집**

- 원서접수: 2024. 12. 31(화) ~ 2025. 1. 3(금)
- 전형일: 2025. 1. 13(월)

“ 지금 당신이 서 있는 그곳이 지구의 중심입니다. 오직 믿음으로 세상을 변화시킬 주역은 바로 당신입니다. ”

www.kwangshin.ac.kr

수시모집 원서접수는 2024. 9. 9(월) ~ 13(금)

인터넷접수 유웨이 어플라이 [www.uwayapply.com](http://www.uwayapply.com)

입학문의 062)605-1114

www.kwangshin.ac.kr