재건축 패스트트랙에도 광주서 몸사리는 건설사

광주 최대 신가동 재개발 사업
시공사 선정에 입찰 한곳도 없어
부동산 침체에 미분양 등 영향

광주지역 도시정비사업에 먹구름이 낀 모양새다. 지역 최대 재개발사업 중 하나인 신가동 재개발 정비사업은 최근 시공사 입찰에 나섰지만 단 한곳도 참여하지 않았다. 내년부터 정비사업법 개정안에 따라 재건축 및 재개발 사업에 문턱이 낮아질 것으로 예상됨에 따라 건설사들이 지방보다는 수도권 정비사업에 집중할 수 있다는 전망이 나오고 있다. 특히 최근 급격히 오른 건축비에 신가동 재개발 사업의 경우 2조원에 달하는 사업비를 프로젝트 파이낸싱(PF)을 통해 감당할만한 기업이 많지 않다는 분석이다.

신가동 재개발사업 뿐만 아니라 지역의 또다른 재건축·재개발 사업도 개정되는 정비사업법과 우울한 지역 부동산 시장 영향이 발목을 잡을 수 있다는 평가가 나온다.

24일 건설업계에 따르면 신가동주택재개발 정비사업조합은 최근 '시공사 선정 입찰 재공고'에 나섰다. 앞서 진행한 입찰 공고에서 단 한 곳의 건설업체도 입찰하지 않았기 때문이다. 신가동 재개발사업은 28만6058㎡(약 8만6532평) 부지에 51개동 4718세대를 짓는 초대형 사업지다. 광천동 재개발사업(42만6380㎡)에 이어 현재 관련 절차가 진행 중이거나 완료된 재건축·재개발 사업 중 역대 두번째로 큰 규모로 정비업계의 이목이 집중되는 곳 중 하나다.

신가동 재개발사업은 앞서 빛고을드림사업단(DL이앤씨·롯데건설·GS건설·SK에코플랜트·한양 컨소시엄)을 시공사로 선정한 바 있으나 분양가를 두고 조합과 컨소시엄 사이 의견차를 좁히지 못하면서 결별했다. 조합이 제시한 평당 분양가는 컨소시엄이 산정한 분양가보다 높았던 것으로 알려졌다.

높은 분양가는 자칫 미분양으로 이어질 가능성이 커 최근 정비사업계에서는 사업의 성패를 좌우하는 가장 큰 요인 중 하나다. 컨소시엄이 산정한 분양가보다 조합이 제시한 분양가가 높았던 이유는 현 조합원 중 원주민 보다 흔히 외부 투자자라고 불리는 '피'(프리미엄)를 주고 조합원 신분을 획득한 이들이 많아서라는 게 업계 안팎의 분석이다. 자신들이 투자한 금액이 크기 때문에, 전체 분양 세대의 30% 인 일반분양 세대의 분양가를 높일 수 밖에 없다는 얘기다.

다만 신가동 개재발사업의 경우 국내 건설회사 중 시공능력평가 1위인 삼성물산이 관심을 보이고 있는 것으로 알려졌다. 삼성물산은 최근 조합 측에 공문을 보내 충분한 시간을 두고 시공사 선정 입찰 재공고 시에 입찰조건 등을 검토해 참여할 의사가 있음을 전달한 것으로 전해졌다. 그러나 타 대형 건설업체들 중 신가동 재개발 사업에 관심을 보이는 곳은 파악되지 않았다.

지역 건설업계에서는 민간 토지보상비와 투자자 이익보전 등을 고려한 높은 분양가로는 당분간 재개발 추진은 어렵다는 지적도 나온다.

당장 내년부터 아파트를 지은 지 30년이 넘었다면 안전진단을 통과하지 않더라도 재건축 착수가 가능해지는 점 때문에, 침체 상황인 지방보다는 돈이 되는 수도권 재건축 재개발에 몰릴 가능성이 크기 때문이다.

건설사들이 광주 사업을 기피할 것이라는 우려는 최하위 수준인 지역 부동산 관련 지표도 한 몫하고 있다.

익명을 요구한 지역의 한 건설업계 관계자는 "광주는 미분양 주택도 쌓여있는 데다 분양 상황도 좋지 못해 새로운 사업을 하기 어려운 상황이다"라며 "패스트트랙이 내년부터 시작된다 하더라도 실제 지역 정비사업에 미치는 영향이 크지 않을 것으로 보인다"고 말했다.

한편, 광주지역 도시정비사업은 재개발 17곳, 재건축 4곳, 주거환경개선 16곳 등 37곳이다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

LH 광주전남본부, 내장산 국립공원과 플로깅

'1사 1화단' 조성 등 참여

LH 광주전남지역본부는 지난 23일 내장산 국립공원과 연계해 ESG 사회공헌으로 일환으로 '백암주차장 친환경 국민 쉼터 조성 및 플로깅 활동'을 진행했다. 〈사진〉

LH 광전본부는 국립공원공단 백암사무소와 함께 새롭게 조성되는 국민 쉼터 내 벤치를 설치하고, '1사 1화단'을 조성해 직원들이 직접 자생식물 심기와 플로깅 활동에 참여했다.

정수미 LH광주전남지역본부장은 "앞으로도 지역사회와 함께 상생 발전하고 다양한 형태의 사회공헌을 통해 ESG 경영실천 나눔활동에 노력을 다하겠다"고 밝혔다.

/김민석 기자 mskim@

광주 땅값 0.4%·전남 0.23% 올랐다

3분기 전국 평균 못미쳐

올해 3분기(7~9월) 광주지역 땅값이 0.4% 올랐다. 전남은 0.23% 상승했는데, 두 곳 모두 전국 평균(0.59%)에는 미치지 못했다.

국토교통부가 24일 발표한 '3분기 전국 지가변동률 및 토지거래량'에 따르면 올해 3분기 전국 지가는 0.59% 상승해 전분기(0.55%)보다 상승폭이 0.04%포인트 확대됐다. 광주는 전분기(0.41%) 보다 상승폭이 적었고, 전남 역시(0.23%→0.3%) 줄었다.

전국 17개 시도 가운데 3분기 땅값이 가장 많이 오른 곳은 서울(0.87%)이었다. 경기(0.66%), 인천(0.53%), 부산(0.49%)이 뒤를 이었다.

제주 땅값만 0.17% 떨어져, 지난해 4분기부터 4개 분기 연속으로 하락세를 보였다.

올해 3분기 지가 상승 폭은 수도권(0.70%→0.75%)과 지방(0.30%→0.31%)에서 모두 작년 3분기보다 높은 수준을 보였다.

3분기 토지 거래량은 약 48만4000필지(274.9㎢)로 작년 같은 기간보다 5.7% 증가했다. 광주는 전체토지 거래량은 14.9% 감소했지만, 건축물 부속 토지를 제외한 순수토지 거래량은 2.6% 오르며 전국에서 유일하게 증가한 것으로 조사됐다.

전남은 전체토지 거래량 12.5%, 순수토지 거래량은 21.3% 감소한 것으로 나타났다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

광주 아파트 가격 25주 연속 하락

전세가격은 0.02% 상승

아파트 매매가격이 25주 연속 하락했다. 24일 한국부동산원이 발표한 '2024년 10월 3주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번 주 광주의 아파트매매가격은 지난주에 비교해 0.02% 줄었다. 다음주까지 하락세가 이어진다면 관련 통계 작성 이후 역대 두번째로 긴 하락기간(2019년 4월 1주~9월 4주·26주)과 같게 된다.

동구와 서구의 하락폭이 각각 -0.04%로 가장 컸고 북구 -0.03%, 광산구 -0.02% 순이었으며 남구는 보합세를 기록했다. 전남은 지난주 대비 0.01% 감소를 기록했다.

전세가격의 경우 광주는 0.02% 상승, 전남은 0.01% 감소한 것으로 조사됐다.

광주와 달리 이번주 수도권 아파트가격은 전주대비 0.05% 상승했다.

서울 아파트값은 0.09% 상승하며 31주째 상승세를 이어갔고 ,경기(0.04%)와 인천(0.06%) 역시 상승했다.

다만 서울을 비롯한 수도권의 매매가격 상승폭은 지난주보다 감소했는데, 한국부동산원은 "일부 선호단지 매매 수요는 여전하나 대출 규제 영향으로 매수 심리가 위축된 경향이 현장 조사에서 감지됐다"며 "매도·매수인의 거래 희망가에 격차가 나타나며 매물이 적체되고 있다"고 분석했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr