

전남 토지담보대출 연체율 28.06%...전국 1위

지난 6월 기준 대출액 6000억원...허술한 대출심사도 영향 2금융권에서만 취급...규제 수준 낮고 '숨겨진 부실' 알 수 없어

전국적으로 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 부실이 잇따르면서 정부가 PF 구조조정에 나선 가운데, 전남지역 토지담보대출 연체율이 전국 최고인 것으로 나타났다.

사업 초기 토지를 담보로 대출하는 토지담보대출은 2금융권에서만 취급된다. 사업성으로 대출해주는 브릿지론과 유사한 성격이지만, 규제 수준이 낮고 정확한 수치도 알려지지 않아 '숨겨진 부실'로 알려져있다. 특히 부동산 경기침체와 더불어 대출기관의 부실한 토지담보대출이 연체율 증가에 한 몫했다는 평가도 나오고 있다.

31일 금융감독원이 국회 정무위원회 소속 유동수 더불어민주당 의원에 제출한 자료에 따르면 지난 6월 말 기준 전남지역의 토지담보대출 연체율은 28.06%로 전국 17개 광역시·도 평균인 14.49%보다 13.57%포인트 높은 것으로 나타났다. 특히 가장 낮은 연체율을 기록한 전북(3.74%)보다는 8배 가까이 높았다.

연체율이 증가하면 대출을 실행한 2금융권의 재정 상황도 악화될 우려가 높아지고 있는 가운데 일각에서는 대출기관의 허술한 대출심사도 토지담보대출 연체율 증가에 영향을 미쳤다는 분석도 제기되고 있다.

전남지역 토지담보대출액 역시 전국 상위권이 다. 6월 기준 6000억원으로, 비수도권 시·도 가운데 부산(2조4000억원)과 충남(1조3000억원), 광주(1조원), 경남(7000억원) 다음으로 많았다. 광주지역 토지담보대출 연체율은 11.04%로 전국 평균보다는 낮았다.

한편, 수도권과 달리 냉기가 감도는 비수도권에 서 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 대출 잔액이 48조원에 달하고, 지역별 연체율도 최고 22%로 치솟은 것으로 나타났다. 금융당국이 부동산 PF 사업장에 대한 사업성 평가 끝에 부실 사업장에 대해 경·공매를 통한 구조조정에 본격 착수하면서, 레고랜드 사태로 촉발된 PF 사업 부실은 연속적으로

하고 있는 것으로 평가된다. 하지만 비수도권 부실 정리는 속도를 내지 못하고 있다는 지적이다. 금융당국은 비수도권 PF에 대해 철저한 모니터링에 나서는 한편, 연내에 부동산 PF 문제 재발 방지를 위한 제도개선 방안을 마련한다는 계획이다.

6월 말 현재 비수도권 부동산 PF 대출 잔액은 48조3000억원으로, 수도권을 제외하면 전체 잔액의 37%를 차지한다. 비수도권 PF 대출 연체율은 3.86%로, 서울(2.93%)이나 경기(2.77%)에 비해 한참 높았다.

비수도권 중 부동산 PF 대출잔액이 가장 큰 지역은 부산(9조8000억원), 대구(8조9000억원), 경남(4조4000억원), 광주(3조9000억원) 순이었으며, 전남은 1조7000억원으로 하위권이였다. 지역별 PF대출 연체율은 세종이 22.03%로 가장 높았고, 제주 8.92%, 울산 8.07%, 전남 7.4% 순이었으며, 광주는 1.54%, 전국 평균은 3.58%였다.

금융당국은 "전반적으로 부동산 PF 연착륙이 진행되고 있지만, 지방이나 비주거시설에 대한 양극화 문제가 지적되고 있어, 철저한 모니터링이 필요한 상황"이라고 말했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr



LH 광주전남본부, 주택건설 하도급사와 간담회

수평적 협력 관계 유지 노력

LH 광주전남지역본부가 지난 30일 주택건설 하도급사와 상생협력 간담회를 개최했다. <사진> 소통 강화와 공정한 하도급 거래 질서 확립을 위해 마련된 이날 간담회에는 5개 주택건설업체와 14개 하도급업체가 참가했다.

LH는 하도급 업체와의 수평적 협력 관계 유지

를 위해 매년 이 같은 간담회를 갖고 있다.

이번 간담회에서 LH는 하도급 업체의 실질적인 애로 사항과 불공정한 관행에 대해 의견을 듣고 최근 변경된 하도급 제도 등에 대해 설명했다. LH 광주전남지역본부 관계자는 "앞으로도 LH는 하도급사의 권리 보호와 공정한 건설 환경 조성을 위해 현장과 지속적인 소통에 노력하겠다"고 말했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

광주 오피스 공실률 17.5%...전국 평균보다 9% 높아

중대형 16.4%·소규모 7.8%

광주지역 상업용 부동산의 공실률이 전국 평균을 상회하는 것으로 조사됐다.

지난 31일 한국부동산원이 발표한 2024년 3분기 상업용부동산 임대동향조사 결과 발표에 따르면 광주지역 오피스 공실률은 17.5%로 전국 평균(8.6%)에 비해 9% 가까이 높았다. 오피스 수요 증가에 힘입어 올 3분기 전국 오피스 시장이 낮은 공실률과 임대료 상승을 나타냈는데 광주는 사정

이 달랐다. 것이다.

중대형상가의 공실률도 15.4%로 전국 평균(12.7%)보다 높았고, 소규모 상가(7.8%) 역시 평균(6.5%)을 웃돌았다. 다만 집합상가는 7.5% 공실률을 기록, 평균(10.1) 이하였다.

상업용 부동산의 임대가격도 하락한 것으로 조사됐다. 광주의 3분기 오피스 임대가격지수는 전분기 대비 0.31% 하락했다. 전국적으로는 수도권의 오피스 혼풍에 힘입어 0.74% 상승을 기록했다.

광주는 중대형상가와 소규모상가 모두 각각

0.05%, 0.15% 하락하며 전국 평균보다 높은 하락 폭을 보였다.

전국 평균보다 공실률이 낮았던 집합상가의 경우에도 임대가격지수는 0.08% 하락했다. 각종 지표의 악화를 반영하듯 광주지역 상업용 부동산의 수익률도 낮은 수준을 보였다.

오피스의 투자수익률은 0.54%, 중대형 상가는 0.86%, 소규모 상가는 0.79%, 집합상가는 1.11%로 모두 전국 평균보다 낮았다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

끝없이 추락하는 광주 아파트 가격

26주 연속 하락

광주 아파트가격이 26주 연속 하락했다. 관련 통계 작성 이래 두번째로 긴 하락세다.

지난 31일 한국부동산원이 발표한 '2024년 10월 4주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번주 광주의 아파트매매가격은 지난주에 비해 0.03% 빠졌다. 지난주(0.02%)보다 하락폭이 커진 것이다.

자치구별로 보면 남구가 -0.05%로 하락폭이 가장 컸고 북구와 광산구가 각각 0.04%, 서구 0.02% 감소했으며, 광산구는 포함세를 보였다.

매매가격 하락으로 부동산 관망세가 짙어지면 서 이번주 광주지역 아파트 전세가격은 0.02% 상

승한 것으로 조사됐다. 전남은 매매와 전세가격 모두에서 0.02% 감소를 기록했다.

반면, 서울 아파트값은 32주째 상승세를 지속했다. 이번 주 서울 아파트 매매가격은 전주 대비 0.08% 상승했다. 서울 아파트 매매가 주간 상승률은 10월 둘째주 0.11% → 셋째주 0.09% → 넷째주 0.08% 등으로 이달 들어 상승폭이 조금씩 줄어드는 모양새다.

부동산원은 대출 규제와 가격 등등 피로감이 맞물리며 매수자가 관망세를 보이고 있다고 설명했다.

수도권으로 확대하면 인천은 0.01%, 경기도는 0.05%의 상승률을 나타냈으며, 수도권 전체로 보면 0.05% 상승폭을 나타냈다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

얼어붙은 광주 주택시장...거래량 감소

9월 1336건...전월보다 1.8% ↓

지난달 광주지역 주택거래량이 전월보다 감소한 것으로 조사됐다.

지난 31일 국토교통부가 발표한 '9월 주택통계'에 따르면 지난달 광주의 주택 거래량(신고일 기준)은 1336건으로 전월보다 1.8% 줄었다. 전년 같은 달보다 9.3%, 5년 평균보다는 33.8% 감소했다. 전남은 1624건으로 전월보다 9.4%, 작년 같은 달보다 3.4% 적었다.

광주의 9월 전·월세 거래량은 전월보다 5.8% 감소한 3592건이었고, 전남은 3186건이 신고됐다.

지난달 광주에서 인허가 받은 주택은 71호, 착공은 8호에 불과했고, 분양한 주택은 한 호도 없었다. 준공된 주택은 589호였다.

부동산 경기를 가능하게 하는 미분양 주택수는 전달(1398호)보다 7.4%(104호) 줄어든 1294호였다.

'악성'으로 꼽히는 준공 후 미분양 주택수는 전달과 같은 416호로 조사됐다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

가계대출 계속 조인다...전세대출 제한 연장·주담대 만기 축소

농협 주담대 최장만기 40→30년...KB, 당분간 전세대출 취급 제한

최근 가계대출 증가세가 다소 주춤하지만, 은행권은 주택담보대출과 전세자금대출을 계속 조이는 분위기다.

은행들은 가가스로 진정된 가계대출 증가세가 언제 다시 과열될지 알 수 없다고 보고, 연말까지 대출 억제 대책을 지속해서 추진할 전망이다.

지난 31일 금융권에 따르면 KB국민은행은 내부 회의를 거쳐 '임대인 소유권 이전 조건부 전세자금대출 취급 제한' 조치를 연장 운영하기로 결정했다. 앞서 9월 3일 KB국민은행은 겹 투자(전세를 낀 주택매입)를 막고 실수요 위주로 대출하기 위해 이 조치를 실행하면서 10월 말까지 한시적 운영을 예고했다.

하지만 가계대출 총량 관리 측면에서 아직 가계

대출 수요 억제 조치를 완화하기 이르다고 판단한 것으로 해석된다.

현재 주요 4대 시중은행(KB·신한·하나·우리은행) 가운데 하나은행만 조건부 전세자금대출을 취급하고 있다.

이와 별도로 NH농협은행은 다음 달 1일부터 한시적으로 주택담보대출 만기를 최대 40년에서 30년으로 축소해 운용하기로 했다.

NH농협은행 관계자는 "연말 안정적인 가계부채 관리를 위한 조치"라며 "잔금 대출이나 디딤돌 대출 등은 제외된다"고 설명했다. 은행권은 최근 가계대출 관리 강화 방안을 연이어 발표하고 있다.

신한은행과 우리은행은 11월 말까지 가계대출

중도 상환 해약금을 전액 감면한다. 중도 상환 부담을 낮춰 대출 총량을 조금이라도 더 줄이기 위해 안간힘을 쓰는 모양새다.

우리은행은 신용대출 갈아타기 상품의 우대금리를 1.0~1.9%p 낮춘 데 이어 연말까지 인터넷, 모바일 애플리케이션 등 비대면 채널을 통한 신용대출 판매를 중단하기로 했다.

하나은행은 대출모집인별 신규 취급 한도를 설정했다. 각 모집인이 유지해오는 대출 규모를 일정 수준이 넘지 않도록 제한한 것이다.

은행들의 이같은 기조는 연말까지 계속될 것으로 보인다.

한국은행이 지난 23일 발표한 금융기관 대출행태 조사 결과에 따르면, 국내 은행들은 올해 4분기 중에도 주택담보대출과 신용대출을 억제할 방침이라고 답했다.

/연합뉴스

광주문화신협이 평생 어부바 하겠습니다!

아름다운 금융 다채로운 금융 함께하는 금융

출자금 비과세 한도 상향
개인당 2천만원 까지 완전 비과세

자산규모
1조 5천억원

창립 이후
30년 연속 흑자경영

복지장학재단 운영

당기순이익의
9% 이상 지역사회 환원



광주문화신협
대표번호 1644-7990

· 본 점 · 여신사업부 · 양산지점 · 운암지점 · 매곡지점 · 첨단지점 · 동광주지점 · 문흥지점 · 동림지점 · 각화지점