

대단지·학세권·사통팔달 교통...도심숲 라이프의 시작



살고 싶은 아파트

- '송암공원 중흥 S-클래스 SK VIEW'

남구 유일 민간공원특례사업 대상지...아파트 단지 내 대규모 공원 조성 실내체육시설 등 편의시설 다양...복도 팬트리·강마루 등 선택 옵션 강점

광주일보가 분양가 고공행진 속에 합리적인 실수요자들을 위해 '살고 싶은 아파트'들을 발굴해 소개한다. 가격, 대출 조건, 단지 구성, 주변 여건 등을 심층적으로 분석, 다양한 정보를 제공할 예정이다.

'송암공원 중흥 S-클래스 SK VIEW' (이하 송암 중흥 S 클래스)은 광주 남구의 유일한 민간공원특례사업 대상지로, 남구 송하동 일대 14만여평의 대규모 공원 안에 들어서는 고급 아파트 단지다. 단지 바로 옆에 초등학교가, 바로 앞에 펼쳐지는 공원에는 숲, 광장, 휴게 공간, 야영장, 놀이터, 체육시설, 문화복지센터, 생태학습원, 도시텃밭 등 자연과 어울리는 각종 시설들이 들어설 예정이다.

단지 설계는 자연 지형을 최대한 반영, 건축물·공용 공간과의 높낮이를 자연스럽게 구성하면서 전체적으로 단지 내·외부 공간의 경계에 아름다운 선을 만들어냈다. 무엇보다 눈에여겨볼 것은 세대수(1,575세대)의 1.52배인 2,400대가 수용 가능한 주차장이다. 3개층의 주차장이 외부에서는 지상에 자리한 것으로 보이며, 아파트 1층 역시 4-5층의 높이에 자리한다. 단지와 연결도로 사이에는 40m의 완충녹지를 배치하고 방음벽을 설치, 주민들이 보다 쾌적하게 지낼 수 있도록 하였다.

남구 송하동에 자리하고 있으면서 정면으로는 광

주대학교, 효천2지구, 후면으로는 서문대로(국도1호선)를 사이에 두고 송암산업단지 도시재생혁신지구가 있다. 제2순환도로의 효덕나들목과 송암나들목 사이에 자리하고 있어 접근성이 뛰어날 수밖에 없다. 단지 북쪽에 주차입구(폭 18m), 남쪽에 부출입구(17m) 등을 두었다. 경전선 효천역도 가까이 있어 광주 송정-나주 광역철도가 설치되면 그 혜택을 볼 수 있다. 남구가 가진 가장 큰 매력인 독보적인 교육 환경을 공유할 수 있다는 장점도 있다. 초등학교부터 중·고등학교, 학원까지 도보 또는 자동차 10분 내외의 거리에 집적해 있기 때문이다. 10년 이상 거주해도 그 가치가 여전한 것으로 보는 시각이 우세한 이유다.

단지 내부로 눈을 돌려보자. 지하 3층 지상 최고 27층의 17개 동이 3만2000여평의 면적에 배치되어 있다. 우선 동 간격이 넓고 모두 남향과 동남향에 자리를 잡았다. 동과 동 사이에 나무를 집중 식재하고 휴게정원, 중앙광장, 어린이 놀이터, 작은 도서관, 독서실, 어린이집, 유아놀이터, 경로당, 맘스스테이션 등 각종 편의시설을 넣으면서 생활 편의를 극대화했다. 지하 1-2층에 들어서는 커뮤니티센터에는 실내골프장, 휘트니스센터, 다목적 실내체육시설, 탁구장, 다함께 돌봄센터, 입주민회의실 등이 들어선다.



'송암공원 중흥 S-클래스 SK VIEW'는 남구의 뛰어난 학군을 공유하면서 광주~나주 광역철도가 놓이게 되면 철도 서비스까지 이용할 수 있어 미래 가치가 높다는 것이 시공사의 설명이다.



'송암공원 중흥 S-클래스 SK VIEW'의 조감도. 남구 유일 민간공원특례사업으로 진행되는 고급 아파트 단지로 14만여평의 공원을 품고, 제2순환도로, 국도 1호선의 교통 여건을 갖고 있다.

1575세대 가운데 84㎡A가 591세대로 가장 높은 비중을 차지하며, 이어 84㎡B(419세대), 84㎡C(196세대), 108㎡(369세대) 등이 뒤를 잇는다. 84㎡A는 선호도 높은 판상형 4Bay이며, 84㎡B는 거실 3면 창으로 밝은 채광 및 높은 개방감 누릴 수 있는 구조다. 84㎡C는 거실 2면 창과 알파룸이 돋보인다. 108㎡는 판상형 4Bay 구조이며, 여유로운 수납공간 및 개방감 높은 다이닝 공간을 제공하는 디자인이다. 4가지 타입 모두 확장형으로, 그 비용이 84㎡는 타입에 따라 2500만~3000만원, 108㎡는 4000만원이 소요된다. 확장비를 내면 강마루, 자동빨래건조대, 복도 팬트리, 일반형 비데, 드레스룸, 주방 아일랜드장 및 인티니어드스톤 상판 시공 등 15가지가 넘는 혜택이 제공되고 있다.

또한 가치 특징은 유상 옵션이다. 아파트에 입주 날짜가 결정되면 이후 개별적으로 인테리어, 가전 등을 선택하면서 높은 비용을 지불할 수밖에 없었

지만, 입주자들이 사전에 이를 모두 옵션으로 선택할 수 있게 했다. 타입에 따라 옵션은 조금씩 다르다. 가전(전기쿠킹·전기오븐·식기세척기·의류관리기), 시스템 에어컨, 중문, 광폭마루, 거실벽 특화, 조명 특화, 주방 특화, 드레스룸, 불박아장, 욕실 특화 등이 대표적이다. 이들 옵션은 대량 구매를 통해 가격을 낮추는 효과가 있다.

송암 중흥 S 클래스는 아파트 건설에 있어 전문성을 갖췄다는 평가를 받고 있는 중흥토건(주)와 SK에코플랜트(주)가 함께 참여하면서 단지 시공에 있어 보다 질적으로 높아질 수밖에 없다는 것이 업계의 설명이다. 단지를 나눠 책임 시공을 하면 상호 경쟁에 나서 부실시공을 최소화할 수 있기 때문이다. 또 이들이 모두 대기업으로, 부실·불량에 있어 체계적인 관리가 가능하다는 점도 장점이다.

평당 분양가가 2000만원을 호가하고 있는 가운데 송암 중흥 S 클래스의 분양가는 평당 1649만원

으로 설정했다. 계약금(5%), 중도금(60%)을 낸 뒤 입주지정일에 잔금(35%)을 지불하면 된다. 중도금 대출 금리는 4%대 중반에 형성되고 있으며, 시공사에서 이자후불제의 혜택을 제공하고 있다. 공원 지형을 반영한 설계·시공으로 인해 입주일이 2027년 12월로 3년 이상이 남아있다. 건축비, 인건비, 부지 가격 등이 계속 오르면서 분양가 상승을 이끌고 있는 가운데 3년여에 달하는 공사기간도 이 아파트 단지의 매력 포인트 중 하나로 꼽히고 있다.

김영진 중흥그룹 상무이사는 "초등학교 설립에 공원 조성까지 해야 하는 데다 인건비, 건축비 등의 급등으로 인해 시공사의 입장에서 너무도 저렴한 분양가"라며 "주택전시관(광주 북구 경열로 275)을 찾아 아파트 단지의 내·외부, 설계, 디자인 등을 꼼꼼히 살펴본다면 얼마나 뛰어난 아파트인지 알 수 있을 것"이라고 말했다.

/요현석 기자 chadol@kwangju.co.kr

광주·전라권 아파트 입주율 전국 최하위권

아파트전망지수 17.2P ↑

10월 광주·전라권 아파트 입주율이 전국 최하위권을 기록했다. 다만 이번달 광주의 입주전망지수는 대폭 늘었다.

14일 주택산업연구원(주)이 주택사업자를 대상으로 설문 조사해 발표한 자료에 따르면 광주·전라권 10월 입주율은 전달(68.8%)보다 7.4%포인트 하락한 61.4%였다.

광주·전라권 입주율은 전국 평균(67.4%)보다 낮았고 강원권(53.3%)에 이어 전국 7개 권역 가운데 가장 낮았다.

광주·전라권은 비싼 분양가격과 공급 과잉으로

인한 미분양 적체 문제가 해소되지 않고 있고, 대출 제한에 따른 잔금 마련 확보의 어려움이 낮은 입주율에 영향을 미친 것으로 보인다.

다만 주택사업자들은 11월 광주의 입주전망지수를 좋게 것으로 내다봤다.

10월 대비 11월 아파트 입주전망지수는 광주 90.9로 전달(72.7)보다 17.2포인트 올랐다. 전국 평균인 93.8에는 미치지 못했지만, 기준치(100)를 하회했지만, 미분양 물량이 2024년 5월부터 지속적으로 감소세를 보이고, 10월 기준 아파트 매매 거래량도 증가한 것이 일부 영향을 준 것으로 보인다. 전남은 11월 입주전망지수 78.5를 기록했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

3억으로 100억 사업...부동산PF 자기자본 20%로 상향

정부, PF제도 개선방안 발표

정부가 부동산시장 부실의 뇌관으로 꼽히는 프로젝트파이낸싱(PF) 구조를 개선하기 위해 대출 문턱을 높이는 '채적'과 세제 혜택을 주는 '당근'을 동시에 부여한다.

앞으로 자기자본을 적게 투입한 PF 사업자에게 대출해주는 금융기관은 더 많은 자본금과 충당금을 쌓아야 한다.

PF 사업자가 고금리 대출을 받아 토지를 매입하지 않아도 되도록 땅주인이 토지·건물을 PF 사업에 현물로 출자하면 양도소득세 과세 시점을 늦춰준다.

이를 통해 현재 총사업비의 3%에 불과한 자금을 들고서 대출을 일으켜 사업을 벌이는 시행사들의 자기자본 비율을 20% 수준으로 끌어올릴 계획이다.

정부는 14일 열린 경제관계장관회의에서 이

같은 내용을 담은 '부동산 PF제도 개선방안'을 발표했다.

부동산 PF는 부동산개발 프로젝트에서 발생하는 미래 수익을 담보로 자금을 조달하는 금융기법으로, 지난해 말 기준 230조원 규모다.

우리나라에서 '부동산 PF 위기'가 고질적으로 반복되는 이유로는 선진국에 비해 낮은 시행사의 자기자본비율이 꼽힌다.

미국·일본에선 부동산 디벨로퍼가 금융사·연기금 등 자본 투자자를 유치해 자기자본 30~40%를 갖고 토지를 매입한다. 이후 건설 단계에서 PF대출을 받는다.

그러나 국내 PF사업은 대부분 자기자본비율이 3~5% 수준이라 총사업비의 20~40%를 차지하는 토지 매입 단계에서부터 연 10%대 고금리 대출을 받는다. 3억원만 들고 100억원짜리 사업을 시작하는 셈이다.

이러다 보니 금융기관은 사업성을 제대로 평가

하기보다는 공사를 기한 안에 마칠겠다는 건설사·신탁사의 보증(책임준공 약속)을 믿고 대출을 해주고 있다. 시공사가 리스크를 과도하게 짊어지는 구조다.

이런 구조 아래 금리가 오르거나 경기가 위축되면 PF 사업성은 급격히 악화된다. 큰 규모 사업은 기간이 1년만 지연해도 이자가 몇백억원씩 쌓여 리스크가 '시행사→건설사→금융사'로 확산할 위험성이 크다.

이에 정부는 우선 토지주가 토지·건물을 리츠(PF사업)에 현물출자할 수 있도록 해 자기자본비율 상향을 유도한다.

지금은 기업·개인이 보유 토지를 리츠에 출자하는 시점에 법인세·양도소득세를 내야 해 현물출자 유인이 떨어지는데, 실제 부동산을 매각해 수익이 나는 시점으로 과세를 이연하기로 했다. 이를 위해선 조세특례제한법 개정이 필요하다.

/연합뉴스

광주일보 72년 호남 최대 부수·열독률 1위

“데크의 세대교체!” 불에 타지 않고 물에 썩지 않는 논슬립 디자인데크. 기존데크 vs 고강도 디자인데크. 습기의 의한 부식, 번거로운 유지관리. 기존데크 철거 후 디자인데크 시공. 국산 원재료사용으로 경제적이며 재활용이 가능한 친환경 데크!