

광주 아파트값 하락이 부른 '전세 대란'

광주 아파트값 29주 하락...다주택자 양도세 증가 유예에 매물만 쌓여 매입보다 전세 구하는 소비자 늘며 전세 가격 상승...6주 연속 상승세

#. 내년 2월 결혼을 앞둔 오중균(33)씨는 신혼집을 구하지 못해 발을 동동 구르고 있다. 오씨는 주말은 물론 평일에도 업무 시간 외 인터넷 부동산 플랫폼과 부동산중개사무소를 찾아 집 구하기에 여념이 없지만 구하지 못한 상태다. 오씨는 "신혼부부 경제적 수준에서 입주할만한 전세집이 거의 없다"며 "물론 아파트 연식, 욕아하기 좋은 조건 등 나름의 기준을 세웠지만, 그래도 마음의 드는 단지 아파트는 써가 많았다"며 하소연했다.

광주지역 아파트 전세 매물이 자취를 감추고 있다. 부동산 경기 침체로 광주 아파트 매매가격이 연일 하락하면서, 아파트를 매입하기보다 전세를 택하는 소비자가 늘어나고 있기 때문이다. 이로 인해 광주 부동산시장에서 전세집은 '부르는 게 값이다'라는 얘기가 나온다. 고금리 상황과 다주택자 양도세 증가 유예가 계속되면서 매물은 쌓이고 전세 구하기는 더욱 힘들어질 것이라는 예측이다.

21일 부동산 전문 앱 '아실'에 따르면 이날 기준 광주지역 전세 매물은 2292건으로 전년 같은달(3290건)과 견줘 30.4% 감소한 것으로 나타났다. 반면 매매 매물은 2만2694건으로 전년 같은 달(1만8874건)보다 20% 늘어난 상태다. 전세 매물 찾기가 어려워진 건 아파트 매매가격 하락이 원인이라고 보는 시각이 우세하다.

매매가격 하락세가 이어지면서, 투자 목적으로 대출을 받아 아파트를 구입한 이들이 고금리를 버티지 못해, 더 하락할 것이라는 위기감에 매물을 쏟아내고 있기 때문이다.

매매 수요가 있는 일반 소비자들의 경우에도 지금 아파트를 매입할 경우, 시세 하락으로 손해를 볼 것이라는 예측에 관망세에 돌입한 상태다. 박정훈(49·광주시 서구 치평동)씨도 최근 매매 대신 전세를 택했다. 현재 고등학교 2학년 딸을 둔 박씨는 최근 학교와 가까운 광주시 남구 방림동의 한 단지에 전세 계약을 맺었다. 이 단지는 미분양으로 이른바



광주의 한 공인중개업소 유리창 게시판이 매물을 구하는 글로 채워져 있다. <광주일보 DB>

'마이너스 피'가 붙은 단지다. 박씨는 "매매가격이 더 떨어질 것으로 예상하고 전세 계약을 맺었다"면서 "생각하는 수준까지 떨어진 후에 매입할 계획이

있다"고 말했다. 이 같은 분위기를 반영하듯 광주지역 아파트 매매가격은 29주 연속 하락했다.

이날 한국부동산원이 발표한 '2024년 11월 3주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번주 광주의 아파트매매가격은 지난주에 비해 0.01% 빠졌다. 지난주(-0.03%)와 비교해 감소폭은 줄었지만 29주 연속 하락세를 보이며 올해 누적 1.22% 감소를 기록했다.

반면 전세가격은 상승했다. 이번주 광주지역 아파트 전세가격은 전주 대비 0.03% 상승하면서 올 10월 셋째주부터 6주 연속 상승세를 이어갔다.

지역의 한 공인중개사는 "입지 및 연식 등 부동산 시장 호황기에 인기가 없는 단지를 뜻하는 '못난이'를 제외하면 웬만한 단지의 전세 매물을 찾아 보기 힘들다"며 "전세가격도 계속 올라 최근엔 집주인이 부르는 게 값이 됐다"고 말했다. 업계에서는 이 같은 흐름이 당분간 계속 될 것으로 전망하고 있다.

박성준 공인중개사는 "다주택자 양도세 증가 유예 혜택을 받으려는 다주택자들이 아직 집을 다 털어내지 못했다"면서 "여기에 2026년도 대단위 민간공원 특례사업 단지가 입주한다면 전세 매물 찾기에 여유가 생길 수는 있지만, 매매가격 상승이 동반되지 않는다면 지금 상황을 계속 될 것"이라고 말했다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

정부, 공시가격 시세 변동만 반영한 현실화 대책 내세워

올해 기준 실거래가 1.9% 하락한 광주는 보유세 줄어든 것으로 예상

광주·전남지역 아파트를 소유자들의 주택보유세가 지난해보다 줄어든 전망이다. 정부가 내년도에 적용될 공동주택 공시가격 현실화를 3년 연속 동결하기로 했기 때문이다.

국토교통부는 지난 19일 국무회의에서 '25년 부동산 가격 공시를 위한 현실화 계획 수정 방안'을 보고하고, 2025년 공시가격 현실화율을 공동주택 69.0%, 단독주택 53.6%, 토지 65.5%로 동결 적용하기로 했다.

정부는 '공시가격 현실화 폐지' 방안을 추진하고 있지만, 관련 법 개정이 마무리되지 않아 임시

조치로 공시가격 현실화율을 동결하게 됐다. 정부는 부동산 공시법 개정을 통한 공시가격 현실화 폐지를 추진하고 있지만, 현 정부가 새롭게 내놓은 부동산 공시법 개정안 절차는 야당의 반대로 법안 통과가 불투명한 상황이다.

국토교통부가 이날 내놓은 수정방안에 따라 광주와 전남의 아파트 주택보유세는 줄어든 전망이다.

21일 한국부동산원에 따르면 올 9월 기준 광주의 아파트 매매 실거래가격지수는 전년말 대비 -1.90%다. 전남도 -1.60%로 감소하면서 납부해야

할 세금을 줄어든 것이라는 예측이 나온다.

반면, 오는 2025년 서울 강남3구(강남·서초·송파구) 소재 주요 아파트 1주택자의 보유세 부담은 올해 대비 20~40% 증가할 것으로 전망된다.

서울 강남 아파트 집주인이 내년 부담할 보유세가 올해보다 20~40% 늘어날 것으로 예상된다. 정부가 부동산 공시지가 현실화율(시세 반영률)을 2년 연속 동결했지만 올해 서울 강남을 중심으로 집값이 크게 올라서다.

내년도 최종 공시가격은 올해 말 시세를 반영해 내년 초 결정된다. 단독주택과 토지의 공시가격은 내년 1월, 아파트 등 공동주택은 4월에 각각 발표된다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

LH, 내년 전세사기 피해주택 1만5000가구 매입

올해 임대주택 5만 가구 공급 가능

LH는 내년에 최대 1만5000가구의 전세사기 피해주택을 매입할 예정이다. 이와 함께 올해 LH가 내건 5만 가구를 착공하고 10만5000가구 사업 승인 목표치를 달성할 전망이다.

이한준 한국토지주택공사(LH) 사장은 21일 기자 간담회에서 "지금까지 접수된 매입임대주택 매입 신청 건수는 17만가구이며, 7만가구 가까운 물량이 심의를 통과했다"며 "심의 통과 업체와 약정을 하면 올해 5만가구 공급이 가능하다"고 설명했다.

다만 이 과정에서 LH의 재무구조가 악화할 수 있어 매입임대주택에 대한 정부 재정 지원 비율이 90%까지 확대될 수 있도록 협의하겠다고 밝혔다. LH는 또 내년에 최대 1만5000가구의 전세사기 피해주택을 매입한다. LH가 피해주택을 매입해 경매 차익으로 피해자 임대료를 지원하도록 한 '전

세사기 피해지원 특별법'이 이달 11일부터 시행된 데 따른 것이다. 내년 예산안에는 7500가구 매입 예산이 반영됐으며, 필요한 경우 추가 예산을 투입한다.

이 사장은 향후 LH가 공급하는 아파트 10% 이상에 '힐스테이트', '래미안' 같은 상위 브랜드를 붙이겠다는 계획도 밝혔다. 또 신도시 중 가장 먼저 재건축을 진행할 선도지구 발표가 다음주로 다가오는 가운데 "선도지구로 지정되더라도 재건축이 정상적으로 진행될 곳이 얼마나 될지 냉정하게 봐야 한다"고 말했다. 경기 분당을 제외한 다른 1기 신도시는 분담금 탓에 재건축 사업이 제한적으로 이뤄질 수 있다는 것이다. 이 사장은 추진 가능성이 높은 분담 선도지구 재건축과 관련해선 LH 오리사옥, 성남농수산종합유통센터 부지 등 지하철신분당선 오리역 역세권에 이주주택이 들어설 수 있다고 덧붙였다. /연합뉴스

ETF의 부동산·리츠 ETF 투자 허용...자본시장법 시행령 개정

다음달 30일까지 입법 예고

부동산 등 실물투자 상품에 대한 투자자 선택권 확대를 위해 상장지수펀드(ETF)의 부동산·리츠(REITs·부동산 투자회사) ETF 투자가 허용된다.

금융위원회는 지난 19일 "이 같은 내용을 포함한 자본시장법 개정안에 관한 법률 시행령 개정안과 금융투자업규정 개정안에 대한 입법예고·규정변경예고"를 한다고 밝혔다. 이 개정안은 지난 1월 발표된 '공모펀드 경쟁력 제고방안'의 일환이다.

현행 자본시장법은 과도한 보수 수취와 복잡한

상품 개발을 방지하기 위해 펀드가 재간접 펀드에 투자하는 것을 금지하고 있다.

그러나 국내 부동산에 투자하는 실물투자 상품의 다양성이 부족하다는 지적이 제기됨에 따라 정부는 ETF가 상장 재간접리츠, 부동산·리츠 ETF에 투자하는 것을 허용하기로 했다.

상장시장에서 거래되는 ETF와 리츠의 경우 상대적으로 유동성이 높고, 보수가 한다는 점도 고려됐다.

다만 ETF와 투자대상자산의 운용주체가 동일한 경우에는 동일 명목의 운용 보수를 이중으로 수취하는 것을 금지하고, 투자자에게 유리한 운용보

수 체계를 갖추도록 하는 규정을 포함했다.

아울러 개정안은 부동산·인프라 등 대체투자펀드 자산의 투명성과 투자자 신뢰를 높이기 위해 공정가액으로 평가하는 자산을 집합투자재산평가위원회가 연 1회 이상 평가하도록 했다.

부동산·인프라펀드 등이 투자한 자산을 평가하는 경우 외부 전문가가 최근 1년 이내 제공한 가격을 우선 고려하도록 의무화했다.

개정안은 다음달 30일까지 입법예고·규정변경예고 이후 규제개혁위원회 심사, 법제처 심사, 차관회의·국무회의 의결 등 절차를 거쳐 내년 상반기 중 공포된다. /연합뉴스

비트코인, 최고가 또 경신...9만4806달러 거래

고공 행진을 이어가고 있는 가상화폐 대장주 비트코인이 20일(현지시간) 사상 최고점을 다시 높였다.

미 가상화폐 거래소 코인베이스에 따르면 미 동부 시간 이날 오후 8시 51분(서부 시간 오후 5시 51분) 비트코인 1개당 가격은 24시간 전보다 3.23% 오른 9만4806달러에 거래됐다.

이날 비트코인은 한때 9만5000달러선을 터치하

기도 했다. 전날 기록했던 사상 최고가 9만4076달러를 하루 만에 넘어섰다. 이후 코인베이스 기준으로는 9만5천달러선을 넘어선 것은 9만4천달러대에서 매수세와 매도세간 공방이 이어지고 있다. 미 대선 이후 '트럼프 랠리'가 지속되면서 지난 5일 오전 7만 달러 아래에서 움직이던 비트코인은 이날 현재까지 상승률이 약 40%에 달하고 있다. /연합뉴스

“데크의 세대교체!”

불에 타지 않고 물에 썩지 않는 논슬립 디자인데크

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 02-51509001
휴먼이엔티주식회사

문의 전화 **1644-6430**

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