

# 목돈 없고 전세 사기 걱정돼 월세에 몰린다

### 1~10월 광주 월세 2만1361건으로 전세 2만370건 첫 추월 월세가격지수 전주비 0.01p 상승...광주 16개월 연속 상승

부동산 경기 침체로 집을 처분하지 못하는 다주택자 및 부동산입대업자가 늘면서 주택 월세 거래가 전세 거래 규모를 앞지른 것으로 나타났다.

갭투자 등으로 보유 주택을 늘린 다주택자들이 전세 대신 수익성이 좋은 월세를 택했고, 세입자들도 은행권 대출 이자를 내면서까지 전세사기 위험성을 안고 가는 것 대신 월세를 결정한 이해관계가 맞아 떨어졌다는 분석이다.

5일 법원 등기광장정보 '확정일자 전·월세현황'에 따르면 올 1~10월까지 월세거래는 2만1361건으로 전세(2만370건)보다 4.86%(991건) 많았다.

지난 2022년 한 해 전세 거래는 2만6684건으로 월세(2만2859)보다 14.1% 많았지만, 지난해 전·월세 차이(전세 2만3850건·월세 2만3147)는 3%(703건)로 급격히 줄더니 올해 들어서는 1월부터 월세가 전세를 앞지르기 시작했다.

월세가 전세 거래량을 뛰어넘으면서 월세 가격도 오르는 추세다.

한국부동산원 부동산 통계정보에 따르면 올 10월 광주지역 월세가격지수는 전월보다 0.01포인트 오른 103.03(2021년 6월=100)을 기록했다. 광주의 월세가격지수는 지난해 7월부터 오르기 시작하더니 16개월 연속 상승세를 보이고 있다.

실제 광주지역 아파트의 월세 가격도 오름세다. 2336세대 규모의 광주시 동구 계림동 '그랜드센트럴' 117A㎡은 올 1월 보증금 5000만원에 월세 90만원에 거래가 성사됐지만, 지난달 보증금 5000만원에 월세는 20만원 오른 100만원에 거래됐다. 심지어 올 11월 거래된 물건은 저층(2층)이었지만, 1월 거래 물건(23층)보다 비싼 월세에 계약이 이뤄졌다.

유니버시아드힐스테이트3단지(광주시 서구 화

정동)의 월세 호가(呼價) 또한 올해초 90만원 초반대에서 최근 100만원 초반대로 비싸졌다.

월세거래의 전세거래 추월, 월세가격 상승은 부동산 경기 침체가 불러온 현상으로 분석된다.

광산구의 한 공인중개사는 "구축의 경우 매매가 어렵고 5년 이내 신축은 가격이 앞으로 더 떨어질 것이라는 기대감 때문에 매매가 이뤄지지 않고 있다"며 "결국 집을 사려는 사람이 없고 팔겠다는 사람만 많다보니 갭투자로 다주택을 보이한 이들 입장에서는 월세로나마 대출이자를 갚아나가야 하는 상황"이라고 말했다. 공인중개사들도 집을 팔려고 부동산을 찾는 이들에게 매매 대신 전·월세를 제안하는 경우도 찾아지고 있다.

또 최근 전국적으로 문제가 된 전세사기도 월세 거래 증가에 영향을 줬다. 특히 시중은행에서 2억원의 전세대출받을 경우 금리 3.2%를 적용하면, 월 50만원이 넘는 이자를 갚아나가야 하는데, 월 지출을 조금 늘리더라도 전세사기에 대한 리스크를 상쇄하겠다는 이들도 많아졌다는 게 업계의 설명이다.

일각에서 전세가 사라지고 월세 물건만 늘어날 경우, 저소득층과 청년층의 '내집 마련' 시기가 늦춰질 수 있다는 지적도 나온다.

'부동산 생각' 박성준 공인중개사는 "경기침체가 장기화되면 건설경기 역시 회복하기 어려워질 것으로 보인다. 건설경기 악화로 전세가격이 오르면 월세가 더욱 늘어날 가능성이 크다"며 "지금도 이미 전세대출을 받은 세대는 월세를 내는 것과 같다. 부동산에 있어 금융비용이 늘어나면 저소득층 및 청년층 내집 마련 시기가 더욱 길어질 수 있다"고 말했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr



정부가 경영난에 봉착한 지역 터미널에 입점할 수 있는 조건을 완화하기로 했다. 벌교 터미널 내부 모습. <광주일보 DB>

## 위기의 버스터미널, 물류창고·대형마트로 경영난 돌파

### 도시계획시설 입점 규제 완화 1·2종 근린생활시설 전면 허용

정부가 버스터미널 입점 규제를 완화하기로 하면서 이용객 감소로 문을 닫거나 경영난 등으로 시설 개선이 이뤄지지 않고 있는 전남지역 노후화된 버스터미널 등에 개발이 활성화될 지 주목된다.

국도교통부는 5일 "도시계획시설에 편익시설을 설치할 수 있도록 규제를 풀 '도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙' 개정안을 입법예고한다" 밝혔다.

버스터미널은 도시계획시설로 다른 용도로 개발하는 것이 제한되고 편익시설 설치도 엄격하게 제한돼 있다.

현재 터미널에 입점할 수 있는 업체가 음식점, 카페 등으로 제한돼 있어, 지방 버스터미널의 경우 경영난으로 셧아웃 위기에 놓였다.

전남도의회 김인정(민주·진도) 도의원은 지난 5월 임시회 기간 중 전남지역 여객자동차 터미널 48곳 중 7곳이 경영난으로 문을 닫았고 37곳은 지어진 지 20년이 넘었고 40년 이상된 터미널도 19곳에 이른다고 지적한 바 있다.

정부는 이같은 지역의 여건 변화를 반영해 다양한 시설을 설치할 수 있도록 해야 한다는 목소리가 커지자, 편익시설을 설치할 수 있는 도시계획시설을 기존 23종에서 40종으로 확대했다.

앞으로는 광장·복지·공공·공자·하천 등 건축물이 없는 6개 시설을 제외한 전체 도시계획시설에 편익시설이 들어설 수 있다.

설치할 수 있는 편익시설 종류도 확대한다.

1·2종 근린생활시설은 모든 도시계획시설에 전면 허용한다.

법령상 허용된 편익시설 외에도 도시계획시설의 운영 여건 개선과 주민 편의 제고를 위해 필요한 집배송시설, 창고, 데이터센터 등은 도시계획위원회 심의를 거쳐 설치를 허용한다.

단 주거용 시설, 단란주점 등 도시계획시설의 본래 이용 목적을 저해하는 시설이나 과도한 수익 시설은 설치하지 못하도록 한다.

전국여객자동차터미널사업자협회는 "이번 국토부 정책을 통해 유동 인구가 많은 터미널은 새로운 업종 유치를 위한 발판이 마련돼 임대 수입 증대에 많은 도움이 될 것으로 기대한다"며 "터미널의 공공성 유지를 위해 앞으로도 정부·지자체에서 많은 관심과 지원이 필요하다"고 덧붙였다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 광주 아파트값 하락에도 꺾이지 않는 전세가격

이번 주 광주지역 전세가격이 또다시 상승하면서 8주연속 오름세를 나타냈다.

5일 한국부동산원이 발표한 '2024년 12월 1주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번주 광주의 아파트전세가격은 지난주와 비교해 0.04% 올랐다. 전세가격 상승폭은 지난주와 같았고, 올 10월 셋째주부터 8주 연속 상승세를 이어갔다.

이번 주 광주지역 전세가격 상승폭은 17개 광역 시도 가운데 세종(0.12%) 다음으로 높았다. 특히 서울(0.02% ↑)과 인천(0.00%), 경기(0.04% ↑) 등 수도권(0.03% ↑)보다 높은 상승률을 보였다.

남구(0.09%)는 봉산·임암동 위주로, 북구(0.06%)는 주거환경 양호한 운암·문흥동 위주로, 동구(0.05%)는 계림·월남동 중대형 규모 위주로 전세가격이 상승한 것으로 조사됐다.

반면 매매가격은 30주 연속 하락세를 이어갔

다. 이번 주 광주 아파트매매가격은 전(前)주 대비 0.01% 하락했다. 감소폭은 지난주와 같았다.

남구(-0.06%)가 하락폭이 가장 컸고 동구(-0.04%), 북구(-0.01%), 광산구(-0.02%)도 매매가격이 감소했다. 서구(0.03%)만 유일하게 올랐다.

한편 전남의 경우 매매가격은 0.01% 하락했고, 전세는 보합세를 보였다.

서울과 수도권 매매가격은 지난주와 동일하게 각각 0.04%, 0.01% 상승한 것으로 조사됐다. 서울 아파트값은 37주 연속 상승했으나 지난 9월 대출 규제 시행 이후 오름폭은 계속해서 둔화하는 추세다.

부동산원 관계자는 "서울 아파트 가격은 재건축과 신축 단지 위주로 국지적인 상승 거래가 포착됐지만, 대출 규제 등에 따른 매수 관망심리로 거래 소강상태를 보이는 단지가 흔해지는 상황"이라고 분석했다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## LH 광주전남본부, 각화 1단지 노후임대 외관개선 사업 준공식

한국토지주택공사(LH) 광주전남지역본부는 5일 "지난 3일 광주시 북구 각화 1단지 아파트에서 '노후임대 외관개선 사업(체인지업)'의 준공식을 개최했다"고 밝혔다.

이번 준공식에는 정수미 LH 광주전남지역본부장, 문인 북구청장, 입주민 등 내외빈들이 참석해 지역발전 및 주거복지 현안에 대한 높은 관심을 보였다.

'광주각화 1단지'는 1991년 입주 시작해 올해로 33년이 경과된 임대주택으로 시설 노후화에 따른

개선이 필요한 상황이었다. 이에 LH는 체인지업 사업을 통해 '어르신용 운동시설', '어린이 놀이터', '주민쉼터 및 수목 식재' 등 쾌적한 단지 내 공간을 입주민에게 제공했다. 또 주차장과 보행로를 재포장해 건전한 주차 문화와 보행자의 안전을 확보했다.

정수미 LH광주전남지역본부장은 "이번 체인지업 사업에서 LH가 가장 중요하게 생각한 것은 입주민의 삶의 질 향상을 위한 쾌적한 공간을 만드는 것이며 앞으로도 주거복지사업에 지속적인 노력

을 다할 것"이라고 밝혔다. /김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr



[대한의사협회 의료광고심의필 제 240326-중-166833호] [광고]

## 허리 통증이 심할때는

# 첨단우리병원

**허리 디스크 협착증**

미세현미경 수술  
척추 내시경 수술  
고주파 수핵 감압술  
척추 유합술

튼튼한 척추 튼튼한 관절  
**첨단우리병원**

대표전화. 970-6000  
광주과학기술원 / 호수공원 앞

## 신협이 활짝 피었습니다

든든한 금융의 힘으로  
따뜻한 협동의 힘으로  
당신을 평생 어부바 하겠습니다

평생 어부바  
**신협**