

2025년 달라지는 부동산 정책

# 광주·전남 '1세대 1주택 특례' 종합부동산세 12억원까지 공제

### 주담대 중도상환수수료 50% 인하...미분양 주택 구입시 세제 혜택 30년 이상 아파트 안전진단 없이 재건축...주택청약 지원 대상 확대

올해부터 주택담보대출 중도상환수수료가 절반으로 줄고 미분양 주택을 구입하면 세제 혜택이 주어진다. 청년층의 내집 마련을 돕기 위해 신생아 특례대출 요건이 완화되고 약 2%의 금리로 분양가의 80%까지 대출이 가능한 청년주택담보대출도 출시된다.

또 안전진단 없이 재건축이 가능해지면서 지역 부동산 시장 반응 여부에도 관심이 쏠리는 가운데 올해 광주에서는 중외공원과 수광공원 등 민간공원 특례사업 부지를 포함 대어섯개 단지가 분양에 나설 것으로 예상된다.

9일 금융위원회에 따르면 오는 13일부터 금융권 중도상환수수료가 절반 수준으로 낮아진다. 금융위원회는 실비용 내에서만 중도상환수수료를 부과하도록 하는 중도상환수수료 개편 방안을 시행하기로 했다.

중도상환수수료는 소비자가 대출일로부터 3년 이내에 상환할 경우 부과할 수 있는데, 그간 구체적인 산정 기준이 없다는 지적이 있었다.

중도상환수수료를 인하는 대부분의 금융회사에 적용된다. 5대 시중은행의 평균 주담대 중도상환수수료율은 고정금리의 경우 0.75%포인트(1.4%→0.65%), 변동금리는 0.55%포인트(1.2%→0.65%) 각각 인하된다. 저축은행권과

정금리 주택담보대출도 현재 수수료율에서 0.4%포인트 하락한다.

미분양 주택을 구입한 기존 1주택자에게 세액 공제 혜택도 주어진다. 비수도권인 광주·전남은 '1세대 1주택 특례'가 적용돼 종합부동산세는 12억원까지 기본 공제를 받을 수 있고, 고령자나 장기보유자라면 최대 80%까지 세액 공제를 받을 수 있다. 양도소득세도 12억원까지 비과세 혜택을 받고 장기보유특별공제도 최대 80%까지 적용된다.

청년들의 내집 마련을 위한 정책도 동반된다. 신생아 특례 대출 소득 요건이 기존 기존 부부합산 1억3000만원에서 2억5000만원으로 3년간 완화된다.

올해 1월 1일 이후 출산한 가구에 해당되며, 특례 대출기간에 출산한 경우 0.4%포인트까지 우대금리가 적용된다.

주택청약종합저축 소득 공제 혜택도 늘어난다. 정부는 연소득 7000만원 이하인 주택청약종합저축 가입자의 소득공제 혜택이 무주택 세대주뿐만 아니라 배우자까지 확대하기로 했다. 연 300만원까지 소득공제가 가능하며 청년세대형 주택청약종합저축의 경우 이자소득 비과세 대상도 세대주와 배우자까지 확대된다.

또 내년 중 청년들에게 분양가의 80%까지 최저 2.2%의 금리로 빌려주는 청년주택담보대출이 출시된다. 청년주택담보대출에 가입하고 1년 이상 납입한 만 19세부터 34세까지의 무주택 청년이 대상이다.

도심 내 주택 공급을 원활하게 하기 위해 6월부터 준공 30년 이상 된 아파트는 안전진단 없이 재건축이 가능해진다. 사업시행계획 인가 전 재건축 진단을 실시하면 재건축이 가능하도록 절차를 수정했다.

한편, 올해 광주에서는 5-6개 단지가 분양에 나설 것으로 예상된다. 민간공원 특례사업 부지인 수광공원과 중외공원이 올해 분양을 시작할 것으로 보인다. 이밖에 남구수박등지역주택조합, 학동 4구역 재개발 등도 올해 분양이 예상되며, 전방·일신방직 부지 중 일부 단지도 빠르면 올해 안에 청약에 나설 가능성이 점쳐진다.

2026년에는 민간 공원과 대단위 재개발·재건축 등 정비사업 준공으로 입주량(1만 세대)이 크게 늘 것으로 예상돼 올해가 유독 '공급 끝자극의 해'가 될 전망이다.

올해 입주 예정물량은 약 6000세대로 전년보다 30%가량 줄어든 전망이다. 내년도 입주 물량은 최근 10년간 광주 아파트 평균 입주 물량이 1만74세대와 비교하면 절반 수준으로, 입주량이 가장 적었던 2023년(4415세대)에 이어 두번째로 적다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr



경매에 참여하기 위해 광주지방법원 입찰법정을 찾은 시민들.

<광주일보 DB>

## 광주 경매 낙찰율 39.9%...전국 최고 기록

### 주거시설 143건 중 57건 낙찰

지난달 광주지역 경매 낙찰율이 전국에서 가장 높았던 것으로 조사됐다.

9일 경·공매 데이터 전문기업 지지옥션에 따르면 지난달 전국 법원에서 진행된 주거시설 경매에서 광주는 낙찰율 39.9%를 기록, 전국 평균(29.4%)을 상회한 것으로 나타났다.

지난달 광주에서는 143건의 주거시설 경매가 진행, 57건이 낙찰됐고 낙찰가율은 77%를 기록했다. 평균 입찰자는 4.1명이었다.

전남은 700건의 경매가 진행돼 145건이 낙찰됐고 낙찰가율은 66.5%, 평균 입찰자는 3.3명이었다.

낙찰가가 가장 높았던 주거시설은 광주시 북구 신안동의 한 숙박업소로 낙찰가율 44.6%인 약 36억원에 낙찰됐다.

뒤이어 광주 광산구 수안동의 한 아파트가 3명의 입찰자 중 가장 높은 금액인 7억3899만원

(78.6%)에 낙찰됐다.

입찰자가 가장 많았던 주거시설은 광주 광산구 비아동의 한 아파트로 19명이 몰렸다.

도시 경매는 광주에서 28건 경매가 진행, 7건이 낙찰됐으며 낙찰가율 46.5%, 평균입찰자 1.4명을 기록했다.

업무·상업시설 경매는 97건 중 24건이 낙찰됐다.

한편, 지난달 전국 아파트 경매 건수가 3천500건을 넘어서며 2020년 11월 이래 최대치를 기록했다.

지역별로는 대전이 115건으로 2013년 4월(125건) 이후 11년 8개월 만에 최대 건수를 기록했으며 대구(288건), 충남(260건), 충북(154건) 등도 지난해 월별 최대 건수를 찍었다.

지지옥션은 "새로운 경매 유입이 늘어난 데다가 기존 건이 유찰되는 사례가 늘면서 매물이 쌓인 것"이라고 설명했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 탄핵 정국에 더욱 악화된 광주·전남 부동산 시장

### 광주 1월 아파트 분양전망지수 22.8p 하락한 66.7...전남도 20.3p ↓

연초 발표된 각종 부동산 시장 지표들이 전달보다 악화한 것으로 나타났다.

앞서 예상된 올해 경기 악화 전망과 더불어 계약사태, 탄핵 정국에 따른 시장 불안 심리가 작용했다는 분석이다.

9일 주택산업연구원원이 주택 사업자를 대상으로 설문 조사한 결과 1월 광주지역 아파트 분양전망 지수는 전달보다 22.8포인트 하락한 66.7을 기록했다. 광주의 하락폭은 대전(-29.5)에 이어 전국에서 두번째로 컸다. 전남 역시 20.3포인트 낮아진 6.25를 기록, 광주와 전남 모두 전국 평균인 71.4를 하회했다.

아파트 분양 전망 지수는 공급자 입장에서 분양을 앞뒀거나 분양 중인 단지의 여건을 종합적

으로 판단하는 지표로, 100을 넘으면 시장 전망을 긍정적으로 보는 회원사가 더 많다는 것을 의미한다. 100 아래면 그 반대 상황을 나타낸다.

주산연 관계자는 "전국 아파트 분양전망지수가 일제히 기준치 이하로 나타나 전국적으로 아파트 분양시장 상황이 빠르게 악화될 것으로 전망된다"며 "하락 전망 추세는 경기 침체 우려와 탄핵 정국이 개선되기 전까지는 역전되기 어렵겠지만, 올해 미국의 기준금리 인하 등에 따른 주담대 금리 하락과 공급 부족 누적 등으로 탄핵 정국이 마무리되고 경기 개선 조짐이 나타날 경우 늦어도 6월 이전에는 지수 하락 추세가 전환될 가능성이 있어 보인다"고 설명했다.

이날 발표된 아파트 매매가격도 하락한 것

로 조사됐다.

한국부동산원이 발표한 '2024년 1월 1주 주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번주 광주의 아파트매매가격은 지난주와 견줘 0.05% 하락했다. 전주(-0.03%)보다 하락폭이 확대됐고, 34주 연속 하락세를 기록했다.

자치구별로는 서구(-0.06%)의 하락폭이 가장 컸다. 이어 남·북구가 각 0.05%, 동구와 광산구는 각각 0.03%, 0.02% 하락을 기록했다.

전남도 마찬가지로 아파트 매매가격이 전주 대비 0.06% 감소했다. 순천의 감소폭이 0.1%로 가장 컸고, 광양(-0.08%)과 여수(-0.05%)도 지난주보다 하락폭이 확대됐다.

반면 광주의 전세가격은 지난주 대비 0.03% 상승을 기록하면서 전세강세 현상을 이어갔다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

## 국내 기업 지난해 해외건설 수주 54조원

### 9년 만에 최대치 기록

지난해 국내 기업들의 해외건설 수주 규모가 371억 1000만달러(약 54조원)로, 9년 만에 최대치를 기록했다.

해외건설 누적 수주 금액은 1965년 11월 현대건설의 첫 해외 수주(태국 파타니~나라티왓 고속도로 공사) 이후 59년 만에 1조달러를 넘는 금자탑을 쌓았다.

국토교통부는 지난해 254개 해외건설 기업이 101개국에서 605건(371억 1000만달러)을 수주했다고 9일 밝혔다.

지난해 연간 수주액은 정부가 목표치로 잡은 400억달러를 넘지는 못했으나, 2015년(461억달러) 이후 9년 만에 가장 많다. 전년보다는 11.4%

증가했다.

연간 수주액은 2020년(351억 3000만달러)부터 5년 연속 300억달러대를 유지하고 있다.

작년에는 중동 수주가 184억 9000만달러(49.8%)로 절반가량을 차지했다.

중동에 이어 아시아(19.2%), 유럽(13.6%)에서의 수주 비중이 높았다.

유럽 수주액은 1년 새 140% 증가했다. 유럽 국가의 친환경·신산업 분야 투자에 발맞춰 국내 기업들이 태양광 발전, 배터리 공장 수주를 적극 추진해 이뤄낸 결과다.

정부는 향후 유럽·북미 인프라 시장 규모가 커지며 선진시장 수주 실적이 더 늘어날 것으로 기대하고 있다. 누주 수주액 1조달러 돌파는 반도체, 자동차에 이어 건설이 세 번째다. /연합뉴스

## 학폭 피해자에 따스한 바람이 닿기를

“지금도 어딘가에서 언제 죽을까, 어떻게 죽을까, '나 죽어도 우리 가족들 행복해야 할 텐데'라며 죽음을 생각하며 걱정과 고민을 하는 우리의 어린 자녀들을 어떻게든 돕고 싶습니다. 저에게는 그 부분이 가장 간절했어요.”

### 이호동 교사가 학창시절 겪은 피해 경험 등을 담아 피해자와 가족에 건네는 위로

저기 환한 달이 되려나/ 혼자 떠난 너의 초행길에/ 나는 너의 달이 되려나  
어디로 가느냐/ 갈 길은 어느나/ 가다가 길 잃거든/ 나를 보고 가거라/ 나를 안고 가거라.

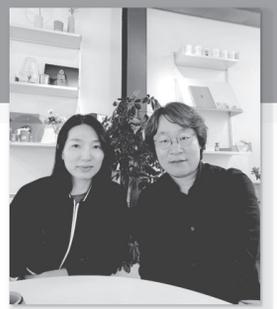
- 이호동 <달이 되려나>

### 구체적이고 현실적인 학교폭력예방 7중 시스템 “화제”

### 이호동 작가의 글, 부인 박소영 교사의 삽화 감동과 향기, 따스함을 전하다

<따스한 바람이 너에게 닿기를>

저자 이호동 | 삽화 박소영 | 출판사 가현정북스



이호동(오른쪽)·박소영 부부 교사 ▲