

# 정부, 지방 미분양 해소 방안 내놓는다...건설업계 '기대'

### 미분양에 세제·금융 혜택, 3단계 스트레스 DSR 지방 차등화 등 검토 지역 건설업계 "민간임대주택 조기 전환·현재 준공주택도 혜택 적용해야"

정부가 다음주 발표를 예고한 건설경기 부흥을 위한 보완대책이 지방 미분양 해소 등에 영향을 줄 수 있을지 주목된다.

지역 건설업계는 금융·세제 혜택과 스트레스 DSR 적용 유예, 민간임대주택의 조기 분양 전환 등을 요구하는데 이 같은 요구사항이 포함될지 여부에도 관심이 쏠리고 있다.

13일 정부와 건설업계 등에 따르면 정부는 오는 19일 기획재정부·국토교통부·금융위원회 등 관계 부처 합동으로 지방 미분양 해소를 포함한 건설시장 안정대책을 내놓을 것으로 보인다.

정부가 지방 미분양을 포함한 건설경기 활성화 방안 마련에 나선 것은 지방 경기 침체가 장기화하면서 경제 성장에도 부담이 되고 있기 때문이다.

국토부에 따르면 지난해 12월 기준 광주의 미분양 아파트는 1241가구를 기록했다. '악성'이라고 불리는 준공 후 미분양 또한 전담과 같은 415가구로 전혀 해소되지 않았다. 미분양은 전국적으로 7만173가구로, 2012년 말(7만4835가구) 이후 12년 만에 최다를 기록했다. 준공 후 미분양은 총 2만1480가구로 2013년 말(2만1751가구) 이후 11년 만에 가장 많다.

이런 가운데 고금리, 공사비 증가 등으로 지역 건

설업계의 부실이 심각해지고 있다. 당장 지난해 광주와 전남에서는 한국건설과 남양건설, 새천년건설, 해광건설 등이 지역 내 굵직한 업체들이 법정관리를 신청하기도 했다.

건설수주액도 감소했다. 광주지역 지난해 건설수주액은 2조4683억원으로 전년(6조6279억원)에 견줘 62.7%나 감소했다. 전남역시 2023년 5조6246억원에서 지난해 4조6766억원으로 감소했다.

특히 올해는 건설투자가 추가 감소할 것이라는 전망이 잇따르면서 대책 마련이 절실히진 상황이다.

현재 검토되는 대책 가운데 하나는 오는 7월 시행될 3단계 스트레스 DSR에 대해 지방은 적용을 일정 기간 유예하거나 수도권과 지방의 스트레스 금리 등을 차등 적용하는 방안이다.

금융당국은 작년 9월 2단계 조치를 시행하면서 은행권 주담대·신용대출 및 2금융권 주택담보대출에 비수도권은 0.75%포인트의 스트레스 금리를 적용하지만 수도권은 가산금리를 더해 1.2%포인트를 적용하고 있다.

3단계는 은행권 및 2금융권의 주담대와 신용대출, 기타 대출에 모두 기본 스트레스 금리의 100%

인 1.5%포인트를 동일하게 적용하는 것인데 지방은 수도권과 달리 적용 시기를 유예하거나 조건을 차등 적용할 수 있다는 것이다.

정부는 지방 미분양 매입자에게 추가 세제 혜택을 줄 것인지도 고심하고 있다.

정부는 올해 1월부터 기존 1주택자가 준공 후 미분양 주택을 매입하면 양도소득세와 종합부동산세를 산정할 때 1세대 1주택자로 간주해주는 등의 조치를 시행 중이지만 미분양 해소에는 역부족이라는 지적이 많다.

지역 건설업계는 현재 준공주택은 물론 지미분양 전체에 대해 취득세 증가를 배제하거나 50%를 감면해주고, 해당 주택을 5년 이내 양도하면 양도세를 100% 감면해주는 등 적극적인 수요 진작책을 요구하고 있다.

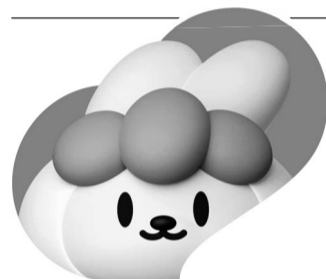
또 많은 광주·전남 업체들이 추진한 민간임대주택사업과 관련해서도 조기 분양 전환이 가능하도록 하는 방안도 요구하고 있다. 건설사는 조기 분양으로 자금을 확보해 현금유동성을 갖출 수 있고, 높은 분양가로 아파트 매입을 주저하고 있는 시민들에게는 '내 집' 마련의 기회가 될 수 있기 때문이다.

대한주택건설협회 광주전남도회 관계자는 "양도세와 취득세 등 세제감면과 DSR 규제 완화 등 주요 요구사항이 반영될 경우 소비자들이 움직일 가능성이 크다"며 "다양한 지역 건설업계의 목소리가 반영되는 보완대책이 발표되길 바란다"고 말했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr



정부가 다음주 지방 미분양 해소를 비롯한 건설경기 보완대책을 발표하기로 하면서 지역 건설업계의 요구사항이 담길 수 있을지 주목된다. 사진은 광주지역 한 신축 아파트 건설현장. <광주일보 DB>



## 당근마켓 아파트 거래 집주인 실명 인증 도입

중고물품 온라인 거래 플랫폼인 당근마켓을 통한 고가의 부동산 거래가 늘자 정부가 매매물을 내놓는 집주인의 실명 인증을 권고했다. 이에 따라 당근마켓은 이달부터 부동산 매매 등록 때 실명 인증을 도입했다.

국토교통부는 부동산 직거래 허위매물로 인한 소비자 피해를 방지하기 위한 플랫폼 운영 가이드라인을 마련해 배포·권고했다고 13일 밝혔다.

당근마켓 등 부동산 직거래 플랫폼을 이용한 거래가 늘어남에 따라 개인 간 직거래를 체계적으로 관리할 필요성이 높아진 데 따른 조치다.

직거래 플랫폼을 활용하면 거래를 빠르게 성사할 수 있고, 중개 수수료를 아낄 수 있지만 매수자를 사거나 사기 위험에서 보호하기 어렵다는 게 문제다.

정부 가이드라인에 따라 당근마켓은 휴대전화 소유 여부만을 확인하던 방식에서 이달부터 통신사 가입 정보와 연계한 본인인증 방식을 전면 도입했다.

본인인증이 완료된 회원이 등록한 매물은 등기부등본 자료와 자동 연계해 광고 게시자와 등본상 소유자가 일치하면 '집주인 인증' 표지를 부여하고 있다. 이와 함께 당근마켓은 자체 부동산광고 모니터링 기법을 고도화해 허위매물을 방지하기로 했다.

부동산 직거래 플랫폼 실명인증이 강제야 아닌 권고에 그칠 수밖에 없다는 점은 한계다.

정부 권고에 따라 당근마켓이 실명인증에 나섰을 뿐 '복덕방' 등 다른 부동산 직거래 플랫폼은 아직 동참하지 않았다.

국토부 관계자는 "공인중개사가 중개하는 매물은 공인중개사법, 사업자가 플랫폼을 통해 판매하는 물건에는 전자상거래법을 적용할 수 있지만 직거래를 규제하는 법률은 따로 없다"고 설명했다.

국토부는 배포한 가이드라인을 부동산 직거래 플랫폼들이 지키는지를 지속적으로 점검한다는 계획이다. 허위 매물 광고 행위는 경찰청, 지방자치단체와 협조하여 엄중 조치하겠다고 밝혔다.

/연합뉴스

## 아파트 층간소음 줄인다 GS건설, LX하우시스와 협약 '층간소음 차단' 바닥구조 개발

GS건설은 아파트 층간 소음을 크게 줄일 수 있는 고성능 완충재 시공 방안을 LX하우시스와 함께 연구·개발해 2026년부터 상용화 할 계획이라고 12일 밝혔다.

GS건설은 이날 서울 종로구 사육에서 조성한 부사장과 강성철 LX하우시스 전무가 참석한 가운데 '고성능 층간 차음 바닥구조 개발 협력'을 위한 업무협약을 체결했다.

LX하우시스가 자체 개발한 고성능 폴리우레탄 완충재를 아파트 바닥 시공에 사용해 층간 소음을 차단하는 바닥 구조를 개발하는 것이 목적이다.

이 완충재는 지난해 한국토지주택공사(LH)가 공동주택 시공 현장 두 곳에서 실시한 바닥충격음 성능 평가를 통해 최고 등급인 1등급을 받은 바 있다.

당시 의자를 끄는 소리와 같은 가벼운 층간 소음뿐 아니라 아이들이 뛰는 소리처럼 다소 강한 층간 소음에서도 차단 성능을 인정받았다.

GS건설은 이 완충재를 활용해 안정적인 품질을 보장할 수 있는 바닥구조를 개발하고, 실제 공사 현장에 적용할 수 있도록 공사시방서도 만들 예정이다.

/연합뉴스

## 광주 아파트 입주전망지수 여전히 전국 최저

아파트 매매가격 39주 연속 하락

광주지역 아파트 입주전망지수가 개선됐지만 여전히 전국 최저 수준인 것으로 조사됐다. 주택산업연구원(주산연)이 공개한 이번 달 광주의 아파트 입주전망지수는 64.2를 기록했다. 전월(58.8)보다 5.4포인트 증가했지만 강원(62.5)에 이어 전국서 두번째로 낮은 지수를 보였다.

주산연은 "지방 아파트 입주전망지수가 상승한 것은 지난달 정부가 지방에 대한 대출규제를 다소 완화한 것과 아울러 지난 두 달간의 하락폭이 컸던 것에 따른 기저효과 때문으로 보인다"며 "하지만 탄핵정국과 조기 대선 등 정치적 불안요소 및 대출규제가 완화되지 않는 이상 부동산 시장 위축이 이어질 것으로 보인다"고 분석했다.

지난달 광주·전라권의 입주율은 8.7%포인트

(57.3-66.0%) 상승한 것으로 집계됐다. 주택 미입주 원인으로는 '기존 주택 매각 지연'(42.1%)을 꼽은 응답이 가장 많았다. 잔금대출 미확보(26.3%), 세입자 미확보(21.1%), 분양권 매도 지연(5.3%) 등은 뒤를 이었다.

한편, 이번 주 광주지역 아파트 매매가격은 39주 연속 하락했다.

이날 한국부동산원이 발표한 '2024년 2월 2주간 아파트가격 동향'에 따르면 이번주 광주의 아파트매매가격은 지난주 대비 0.03% 하락했다. 전주와 같은 하락폭은 이어졌다.

자치구별로는 동구(-0.07%)의 하락폭이 가장 컸다. 이어 남구 -0.05%, 광구 -0.04%, 북구 -0.03%, 서구 -0.02% 순이었다.

반면 전세는 전주 대비 0.02% 오르며 전세 상승기조를 이어갔다.

/김민석 기자 mskim@

## 한국부동산원, 한국자산매입과 '청약정보 공유 검증' 협약

한국부동산원은 지난 11일 한국자산매입과 '청약정보 공유 검증과 부동산 산업발전을 위한 업무협약'을 체결했다고 12일 밝혔다.

협약에 따라 부동산원은 동·호별 분양가 등 부동산 데이터를 한국자산매입과 공유하고, 품질 확인

등에 있어서 협력을 모색한다.

부동산원이 보유한 부동산 데이터를 민간에 개방 및 공유함으로써 공공과 민간의 동반 성장과 함께 부동산 정보기술(프롭테크) 산업 발전에 기여하자는 취지라고 부동산원은 설명했다.

/연합뉴스



# 대한민국 판매 1위 펌프 윌로펌프

강력한 성능! 합리적 가격!  
농사용 펌프도 역시 윌로펌프

전국 132개 서비스망

