

비아파트 ‘단기임대’ 부활 오피스텔 매매 살아나나

빌라 사서 6년 임대등록하면 1주택 특례...다음달 4일부터 혜택
9억원 미만 공동주택 ‘공시가 130.5%’까지 임대보증 가입 가능

연립, 다세대, 오피스텔과 같은 비(非)아파트 주택 공급 활성화를 위한 단기등록임대 제도가 다음달 4일 부활한다.

‘단기임대’를 통해 1주택자가 빌라를 구입해 단기임대료 등록하면 1가구 1주택 특례를 적용받을 수 있다.

국토교통부는 “다음달 4일부터 6년 단기임대주택 등록이 가능하며, 등록 주택에 종합부동산세 합산 배제, 양도세·법인세 중과배제 등 세제 혜택을 부여한다”고 29일 밝혔다.

세제 혜택 대상은 수도권 기준으로 건설형은 공시가격 6억원 이하, 매입형은 4억원 이하다. 비수도권은 건설형 6억원, 매입형 2억원 이하면 세제 혜택을 받을 수 있다.

단기임대는 2017년 문재인 정부 때 도입됐으나 다주택자의 투기나 세금 회피 수단으로 악용된다는 지적이 뒤따르자 2020년 폐지됐다.

이번에 재도입된 단기임대 제도의 의무 임대기간은 문재인 정부의 4년에서 6년으로 늘었고, 아파트는 제외됐다.

6년 단기임대를 장기임대주택으로 변경할 경우에는 당초 등록한 주택의 임대 기간을 최대 6년까지 전부 임대유기기간으로 인정해준다.

정부는 비아파트 단기등록임대 도입과 함께 임대사업자가 의무적으로 가입해야 하는 임대보증 가입 기준을 일부 강화했다.

임대보증 가입을 위한 주택가격을 산정할 때는 주택 유형과 가액에 따라 공시가격 적용 비율에 차이를 둔다.

지금은 공시가격 2억원인 빌라가 임대보증에 가입한다고 하면 150%인 3억원까지 집값으로 쳐준다.

그러나 앞으로는 9억원 미만 공동주택은 145%, 9억원 이상~15억원 미만은 130% 등 공시가격 적용비율을 일부 조정한다.

여기에 부채비율 90% 기준이 적용된다. 부채비율은 임대보증금과 근저당권 등 설정액을 주택가격으로 나눈 값이다.

근저당권 설정이 없다면 공시가격이 2억원인 빌라는 전셋값이 2억 7000만원(주택가격 3억원 X 부채비율 0.9) 이하일 때 임대보증에 가입할 수 있다. ‘공시가격의 130.5%’가 가입 기준으로 적용되는 셈이다.

공시가격과 함께 주택도시보증공사(HUG)가 인정하는 감정평가액을 임대보증 집값 산정 기준으로 삼기로 했다.

집주인이 집값에 비해 공시가격이 지나치게 낮다는 이의를 신청하고, HUG가 이의를 인정한다면 감정평가액을 적용해 집값을 산정한다. 이때 감정가는 HUG가 직접 의뢰한 감정평가법인이 산정한다.

주택가격 산정 방식 개편은 다음 달 4일 이후 임대보증 가입 신청분부터 적용한다. 그전에 등록한 민간임대주택은 내년 7월 1일부터 개편안을 적용한다.

국토부는 “임대보증 가입 때 주택가격을 보다 적절하게 산정해 임차인을 대상으로 한 전세 사기나 보증사기가 감소할 것으로 기대한다”고 말했다.

정부는 또 임차인이 되거할 때 임대사업자가 과도한 원상 복구비를 요구해 분쟁이 일어나는 것을 방지하기 위해 ‘민간임대주택법 시행규칙’에 원상복구 대상과 수선비 산출에 관한 규정을 새로 만들었다.

비아파트 단기임대 제도 도입

2025년 6월 4일 시행

6년단기등록임대주택 등록 가능

1주택자가 빌라 등 구입해 단기임대료 등록 시 1가구 1주택 특례 적용

세제 혜택

종합부동산세 합산 배제, 양도세 및 법인세 중과배제 등 (법인세 중과배제는 건설형만 허용)

세제 혜택 대상

연립, 다세대, 오피스텔 등 비아파트 대상, 수도권: 건설형 공시가격 6억원 이하/매입형 4억원 이하 비수도권: 건설형 공시가격 6억원 이하/매입형 2억원 이하

임대유기기간 인정

6년 단기임대를 장기임대주택으로 변경할 경우 당초 등록한 주택의 임대기간을 최대 6년까지 임대유기기간으로 인정



연립주택



오피스텔

자료: 국토교통부

전남개발공사, 市 지역에도 ‘만원주택’ 공급

LH 광주전남본부와 협약 체결

전남개발공사는 29일 한국토지주택공사(LH) 광주전남지역본부와 시(市) 지역 만원주택 공급을 위한 업무협약을 체결했다.

양 기관은 공공 임대주택 공실을 활용해 기관-공급 협조 체계를 마련하고 지방소멸 대응과 청년·신혼부부의 지역 정착을 유도하는 데 협력하기로 했다.

LH공사는 보유 공공 임대주택의 공실을 전세 임대 방식으로 전남개발공사에 제공하고, 전남개발공사는 이를 청년과 신혼부부에게 저렴한 임대료로 재임대하는 방식이다.

임주자는 보증금 없이 일정 금액의 예치금과 월 1만원의 임대료만 납부하면 2년간 거주할 수 있으며 최대 2회까지 연장할 수 있다.

공사는 기존 전남형 만원주택이 군(郡) 지역 중심으로 공급된 점을 고려해 이번 협약은 청년 인구 비중이 높고 비교적 공공임대 주택 확보가 용이한 시 지역을 대상으로 했다.

전남개발공사는 우선 물량 확보가 가능한 지역을 검토해 올해 하반기부터 입주자를 모집할 예정이다. 이후 LH와의 협의를 통해 단계적으로 공급 물량을 확대할 방침이다.

장충모 전남개발공사 사장은 “이번 시 지역 만원주택 사업은 지방소멸 위기라는 절박한 상황에서 청년과 신혼부부의 지역 정착 기반을 만들어주기 위한 정책적 노력”이라며 “전남의 주거 복지 정책을 지원해 청년이 지역에 정착할 수 있도록 주거 안정 정책을 확대하겠다”고 말했다.

/김민석 기자 mskim@kwangju.co.kr

영무건설 “법정관리 ‘영무토건’과 다른 회사”

‘영무에다움’ 브랜드만 공동 사용

영무건설은 “영무토건과는 ‘영무에다움’이라는 아파트 브랜드만 공동 사용했을 뿐 2021년 10월 계열 분리된, 전혀 관계가 없는 각각의 법인이다”고 29일 말했다.

영무건설은 지난 28일 영무토건이 광주지법에 법정관리 신청을 한 데 대해 보도자료를 내고 이같이 밝혔다.

이들은 “영무건설의 지난해 매출액은 2211억 4200만원이며 계열사 중 와이엔건설의 시공능력

평가액은 844억 100만원, 신용등급 BB+로 작지만 알찬 회사로 성장하고 있다”며 “최근 익산 송학동 영무에다움을 조기 준공해 현재 입주 100% 완료됐으며 올 하반기에는 안성 아양지구, 정읍 상동 2차 영무에다움을 공급할 예정”이라고 설명했다.

영무건설은 “군산 신역세권(569세대), 광주 선운2지구(554세대), 안성 당왕지구(997세대), 김제 검산동(648세대)도 시공 중”이라며 “고객과의 약속을 최우선으로 지키며 변함없는 신뢰와 무한한 책임감으로 보답하겠다”고 강조했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주시건설본부·중흥토건, 건설폐기물법 위반 처분

환경부, 위반 사례 184건 첫 공표

지난해 광주시종합건설본부와 중흥토건 등이 건설폐기물법을 위반해 과태료 처분을 받았다.

환경부는 “작년 3월 15일부터 12월 31일까지 건설폐기물법 위반 사례 184건의 행위자와 위반행위 내용, 처분 사항 등을 1년간 홈페이지에 공개한다”고 29일 밝혔다. 작년 3월 15일 관련 제도가 도입되고 첫 공표다.

이번에 공표된 사례는 작년 적발된 건설폐기물법 위반 사례(1280건)의 14.4%다.

광주시종합건설본부는 아시아 예술정원 조성 공사 건설폐기물처리 용역 과정에서 폐기물 보관 기준을 위반해 과태료 100만원 처분을 받았다. 중흥토건은 송정공원 개발 행위 특례사업 공동주택

신축 공사 현장에서 폐기물 보관 기준을 어겨 과태료 300만원을 부과받았다.

공표 대상은 건설폐기물법 위반으로 행정처분·과징금·형사처벌·과태료가 부과된 사례 중 심의를 거쳐 선정한다. 이에 해당해도 위반행위 고의성, 환경오염 정도, 피해 규모 등에 따라 공표 대상에서 제외될 수 있다.

공표된 위반 사례를 행위자별로 나누면 건설폐기물 배출자가 86건으로 가장 많았고 수집·운반업자와 중간처리업자는 각각 68건과 30건이었다.

배출자는 건설폐기물 보관 기준을 어긴 경우가 69건으로 최다였고 수집·운반업자와 중간처리업자는 각 업종의 준수 사항을 위반한 경우가 29건과 7건으로 가장 많았다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

민간아파트 분양가 10년새 2배 경증

제로 에너지 인증에 추가 인상 불가피

최근 10년간 전국의 민간분양 아파트 분양가가 2배 이상 오른 것으로 나타났다.

부동산R114가 29일 발표한 전국 민간 분양 아파트의 분양가 추이에 따르면 2015년 3.3㎡(1평)당 평균 988만원이던 분양가는 지난해 평균 2066만원으로 109.1%(2.1배) 올랐다.

지역별로는 수도권이 2015년 1136만원에서 지난해 2324만원으로 104.6% 올랐으며, 지방

은 같은 기간 848만원에서 1812만원으로 113.7% 상승했다.

분양가 상승의 가장 큰 원인으로는 건설자재 가격과 인건비 상승 등이 꼽힌다.

부동산R114 분석에 따르면 지난해 시공능력 평가 상위 10대 건설사의 매출 대비 원가율은 92.98%에 육박한다.

현대엔지니어링의 지난해 매출 대비 원가율

은 105.36%에 이르며 현대건설도 100.66%로 집계됐다. 매출 원가율은 매출액에서 차지하는 매출 원가의 비율로, 이 비율이 100%를 넘었다는 것은 건설사가 지난해 벌어들인 돈보다 지출액이 더 크다는 의미다. 포스코엔씨(94.16%), 롯데건설(93.53%), GS건설(91.34%) 등도 90%를 넘었다.

다음달 ‘제로 에너지’ 의무 시행에 따라 분양가 추가 인상도 불가피한 상황이다. 부동산R114 관계자는 “장기적인 관점에서 건물 유지관리비 감소 등 경제적 효과가 있지만 초기 건설투자 비용 상승으로 분양가 인상이 예상된다”고 밝혔다.

/김해나 기자 khn@

광주문화신협이 평생 어부바 하겠습니다!

아름다운 금융 다채로운 금융 함께하는 금융

출자금 비과세 한도 상향

개인당 **2천만원** 까지 완전 비과세

광주문화신협



광주문화신협

대표번호 1644-7990

자산규모
1조 5천억원

창립 이후
30년 연속 흑자경영

복지장학재단 운영

당기순이익의
9% 이상 지역사회 환원

· 본 점 · 여신사업부 · 양산지점 · 운암지점 · 매곡지점 · 첨단지점 · 동광주지점 · 문흥지점 · 동림지점 · 각화지점