

양도세 증가 재개 여파...광주·전남 주택경기 '꿈틀'

비수도권 전망지수 16p 상승...광주 25.5p 오른 95로 최대 폭 ↑ 매물 증가에 '뜰뜰한 한 채' 선호 재점화...매물 잠김·급매물 변수

정부의 양도소득세 증가 재개 의지에 따라 광주·전남 등 비수도권 주택경기전망이 개선되고 서울 주요 지역의 수요가 인천·경기 등으로 이동한 것으로 나타났다.

19일 주택산업연구원(주산연)이 발표한 2월 주택사업경기전망지수에 따르면 비수도권은 전월 대비 16.0p 상승한 93.3으로 전망됐다.

주택사업경기전망지수는 주택사업자를 대상으로 매달 조사하는 공급시장 지표다. 100을 기준으로 그 이상이면 상승, 미만이면 하강 전망을 나타낸다.

광역시 중 광주는 25.5p(69.5→95.0) 오르며 가장 큰 상승 폭을 보였다. 이어 울산 24.6p(94.1→118.7), 대구 7.4p(85.1→92.5), 세종 6.6p(100.0→106.6), 대전 5.6p(88.8→94.4) 순으로

올랐다. 부산은 8.1p(95.6→87.5) 하락했다.

도 지역은 충북 27.3p(63.6→90.9), 제주 21.7p(62.5→84.2), 경남 21.5p(78.5→100.0), 충남 20.9p(66.6→87.5), 경북 20.8p(73.3→94.1), 강원 19.1p(66.6→85.7), 전북 17.8p(75.0→92.8), 전남 13.3p(63.6→76.9) 순으로 모두 상승했다.

수도권은 지난달보다 11.9p(95.4→107.3) 올랐으며 경기 16.5p(92.5→109.0), 인천 13.4p(86.6→100.0), 서울 5.7p(107.3→113.0) 순으로 상승했다.

주산연은 10·15대역 이후 서울을 비롯한 수도권의 매매 거래량은 감소하며 거래 위축이 이어지고 있지만 매매가 상승세는 오히려 강화되고 있다고 분석했다.

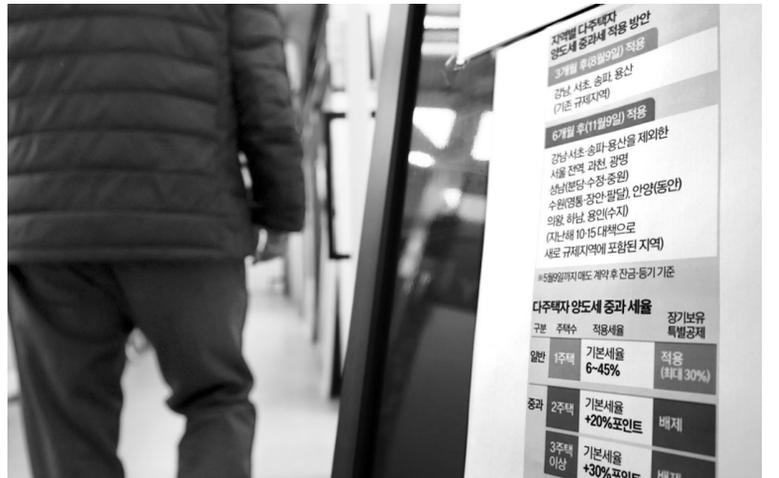
다만 최근 급등했던 강남권 고가 주택시장은 대출 규제 강화와 피로감 때문에 광명세로 전환된 반면 관악·성북 등 중저가 아파트 비중이 높은 지역에서는 풍선효과와 실수요자 추격매수로 서울 평균을 웃도는 가격 상승이 나타났다.

수도권과 지방 모두 경기전망이 개선된 것에 대해서는 최근 수도권 집값 상승 온기가 지방 대도시와 주변 지역으로 퍼지면서 주택 사업 여건이 좋아질 것이라는 기대감이 반영된 것으로 풀이했다.

주산연은 최근 정부가 다주택자 양도소득세 증가 재개 의지를 명확히 하고 있는 점을 들어 매물 잠김 심화, 증가 유예 종료 시점의 급매물 출회 가능성 등을 예상했다.

주산연 관계자는 "다주택자 양도소득세 증가 유예 종료는 지방 주택시장에 양면적 영향을 미칠 수 있다"며 "일부 지역에서는 매물 증가 요인으로 작용하는 동시에 규제 회피를 위한 '뜰뜰한 한 채' 선호가 강화돼 지방 자산이 수도권으로 이동하는 자본 재배치 현상이 가속화 가능성도 있다"고 내다봤다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr



오는 5월 9일 '다주택자 양도소득세 증가 유예' 종료로 앞두고 한 부동산 중개업소에 양도세 관련 안내문이 붙어있다. /연합뉴스

아파트 선호에...다세대·연립 '임시 거처' 전략

청년층 비아파트 자가 비율 4.5% 불과...주거사다리 기능 약화

상대적으로 저렴한 다세대·연립·다가구 등 이른바 '비아파트' 주택에 대한 선호도가 떨어지면서 경제력이 약한 서민·청년층의 주거 사다리 기능이 약화되고 있다는 지적이 나온다.

19일 국토연구원이 발표한 '비아파트 소유 기피 현상과 주거정책 과제:청년 주거 안정을 중심으로' 보고서에 따르면 우리나라에서 아파트는 이미 '주거 규범'으로 자리 잡았고 비아파트는 점차 '임시 거처'로 인식되는 경향이 강화되고 있다. 특히 청년층에서 이러한 인식이 두드러졌다.

비아파트 거주 가구는 아파트 거주 가구보다 자가 비율이 낮고 임차 비율이 높다는 특징을 보였다. 아파트 거주 가구의 자가 비율은 70.5%로 비아파트 거주 가구의 자가 비율(43.0%)보다 높은 수준이다.

특히 청년 가구의 비아파트 자가 비율은 4.5%에 불과했다. 전체 가구의 20.5%가 비아파트 자가로 거주하는 것과 비교해도 현저히 낮은 수치다.

상대적으로 가격이 저렴한 비아파트가 있음에도 청년층이 이를 '주거 사다리'의 단계로 인정하지 않는 셈이다.

주거 이동 경로를 분석한 결과도 비슷하다. 청년 가구에서는 '비아파트 임차→아파트 임차→아파트 자가' 순의 이동이 일반적이었으며 '비아파트 자가'를 거치는 비중은 극히 낮았다.

광주지역 주택업계 관계자는 "광주도 봉선·수완·침단 등 주요 학군·신흥 주거지는 아파트 선호가 절대적"이라며 "구도심 빌라 매물은 거래 회전이 느리고 실거주보다 임대 목적이 많다"고 설명했다.

비아파트는 가격 경쟁력이 있음에도 아파트와의 격차를 보였다. 전국 기준 아파트 소득 대비 주택가격 배수(PIR)는 6.9배인 반면 비아파트는 5.0배로 상대적으로 낮다. 월 소득 대비 임대료 비율(RIR) 역시 아파트(19.6%)보다 비아파트(16.4%)가 낮았다.

이는 아파트와 비아파트 간 주거 환경과 자산

형성 측면에서의 격차가 원인인 것으로 분석된다. 아파트는 단지형 공급으로 주차장·녹지·관리사무소 등 기반 시설이 체계적으로 갖춰진 반면 저층 주거지는 주차난·노후화·관리 부실 등 구조적 한계를 안고 있다는 것이다. 또 전세가격 상승과 보증금 미반환 위험이 비아파트에 집중되면서 '가격은 싸지만 불안한 집'이라는 인식이 강화됐다는 설명이다.

광주·전남지역 역시 혁신도시·택지지구를 중심으로 아파트 공급이 지속되는 반면 구도심 저층 주거지는 노후화가 빠르게 진행 중이다. 지역 내에서도 아파트 단지와 저층 밀집지 사이의 간극이 커지고 있다는 지적이다.

보고서는 비아파트의 '주거사다리 기능'과 '주거대안 기능'을 회복해야 한다고 제안했다. 구체적으로 공공의 비아파트 매입 확대와 공공임대 활용, 매입임대의 분양 전환·환매 제도 도입, 청약 시 비아파트 소유에 대한 불이익 완화, 저층 주거지 기반 시설 확충과 관리 지원 체계 구축 등이 제시됐다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

한국부동산원, 빈집정비 통합지원시스템 가동

'빈집애(愛)' 개통...빈집 현황·정비 사례 등 AI로 정보 고도화

한국부동산원은 "빈집 문제 해결을 위한 빈집 정비 통합 지원 시스템 '빈집애(愛)'를 정식 개통한다"고 19일 밝혔다. 시스템 개편은 지난해 2월 과학기술정보통신부가 주관한 공모의 최종 과제로 선정돼 추진됐다.

한국부동산원은 기존 빈집에 시스템 확대·개편

해 빈집 현황 정보 수집 체계를 구축하고 대민 서비스를 지원할 예정이다. 먼저 기존 빈집 분포 현황, 정비 사례 등 정보 제공 중심이던 기능을 인공지능(AI) 기반으로 고도화했다.

전기 사용량에 의존해 빈집을 추정하는 기존 방식에서 태양광 등 신재생 에너지 사용 여부와 주민

등록 정보를 결합해 빈집 판정의 정확도를 개선하고 지자체가 빈집의 발생부터 정비, 거래 현황까지 체계적으로 관리할 수 있는 기반을 마련했다.

또 등급·면적·도로 여건 등 빈집 현황과 생활 기반 시설, 인구 자료를 분석한 유형별 빈집 정비·활용 방안을 제시해 지자체의 효율적인 빈집 정비 계획 수립을 지원할 계획이다.

부동산원은 인구 노령화, 건축물 노후화, 가격 변동 등 빈집 발생 요인을 AI로 학습한 '빈집 위험 예측 지도'를 제공해 빈집 확산 지역에 대응할 수 있도록 했다.

/김해나 기자 khn@

공공임대 '미스매치'...당첨자 54% 입주 포기

중복 신청 구조에 배분 비효율

최근 3년간 공공임대주택 입주 당첨자 가운데 절반이 넘는 인원이 중복 당첨 등을 이유로 입주를 포기한 것으로 나타났다.

19일 국회 국토교통위원회 소속 더불어민주당 안태준 의원이 한국토지주택공사(LH)·서울주택도시개발공사(SH)·경기주택도시공사(GH)에서 제출받은 자료에 따르면 2023~2025년 이들 3개 공공주택사업자가 공공임대주택 입주자 26만 1301명을 선정했으나 54.4%(14만 2104명)가 입주를 포기했다.

입주 포기자 비율은 LH가 50.8%, SH 73.7%, GH는 64.4%로 사업자 3곳 모두 절반을 웃돌았다. 중복 당첨이 심해 선정 입주자보다 입주 포기자가 많은 경우도 나타났다. 선정된 입주자 대비 입주 포기자 비율이 100%를 웃돈 유형은 LH 신

혼·신생아II(매입임대, 110.1%), SH 희망하우징(건설임대, 125.0%), SH 재개발임대(매입임대, 159.4%), SH 장기전세(매입임대, 103.9%), GH 행복주택(건설임대, 151.6%), GH 기존주택 매입임대(315.2%) 6개로 파악됐다.

공공임대주택은 소득 기준 등 요건이 비슷해 입주 희망자들이 여러 사업자가 공급하는 주택에 신청서를 중복으로 제출해 여러 곳에 한꺼번에 당첨되는 경우가 많은 것으로 알려졌다. 이 가운데 자신이 희망하는 조건과 가장 가까운 주택에 당첨되면 나머지 주택은 입주를 포기하게 된다.

안태준 의원은 "절반이 넘는 공공임대주택 입주자가 입주를 포기한다는 것은 기존 공공임대 운영에 비효율성이 있음을 보여주는 사례"라며 "새로운 공공임대를 공급하는 것뿐 아니라 기존 공공임대를 효율적으로 배분하는 것도 시급한 과제"라고 말했다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

광주·전남 생애최초 매수 '전국 최저'

전국 증가세...30대 비중 절반

지난달 광주·전남지역 집합건물(아파트·연립·오피스텔 등) 생애최초 매수자가 전국 최저 수준으로 나타났다.

19일 직방이 대법원 등기정보공장의 집합건물 생애최초 매수 현황을 분석한 결과 광주 생애최초 매수자는 640명, 전남은 606명으로 조사됐다. 지방은 부산(3937명), 경남(2898명), 충북(2792명), 경북(2214명), 대구(1737명) 순으로 생애최초 매수자가 많았다.

전국적으로는 지난달 전체 생애최초 매수자는

3만 8023명으로 지난해 6월(3만 9145명) 이후 가장 큰 수치였다. 직방은 생애최초 매수자 증가를 변화하는 대출 환경과 시장 여건 속에서 수요자의 판단이 반영된 결과라고 해석했다.

지난달 생애최초 매수자 중 30대의 매수 건수가 49.3%로 가장 높았다. 30대는 결혼과 출산 등 주거 안정 수요가 집중되는 시기인 만큼 생애최초 매수 수요가 가장 활발히 나타나는 것으로 분석된다.

이어 40대(9302명)가 많았는데, 자녀 교육과 주거 안정 필요성이 커지는 시기인 20대 매수를 미뤘던 대기 수요가 시장 상황에 맞게 움직인 것으로 해석된다.

/김해나 기자 khn@

wilo

대한민국 판매 1위 펌프 윌로펌프

강력한 성능! 합리적 가격!
농사용 펌프도 역시 윌로펌프

전국 132개 서비스망