LH, 3조원 들여 건설사 토지 사들인다

정부, 건설경기 회복 지원 방안 발표…유동성 공급 나서
기업구조조정 리츠 부활…지방 미분양 매입때 세제 혜택

미분양 주택을 매입하는 기업구조조정 리츠(CR리츠)가 10년만에 재도입된다.

한국토지주택공사(LH)는 건설사 보유 토지를 매입해 3조원 규모의 유동성 공급에 나선다.

공사비 상승, 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 위축, 미분양 누적으로 건설업 침체가 이어지자 IMF 외환위기와 글로벌 금융위기 때 썼던 정책들을 정부가 다시 꺼내들었다.

정부는 28일 열린 비상경제장관회의에서 이 같은 내용을 담은 '건설경기 회복 지원 방안'을 발표했다.

지난 2008년 글로벌 금융위기 때 미분양 적체를 해소하기 위해 시행된 CR리츠 부활은 업계가 꾸준히 요구해온 사안이다.

CR리츠는 여러 투자자로부터 자금을 모아 미분양 주택을 사들인 뒤 우선 임대로 운영하고, 시장 상황이 좋아지면 분양 전환해 수익을 내는 구조다.

금융위기 직후인 2009년 운용된 CR리츠는 미분양 2천200가구, 2014년 운용된 리츠는 500가구를 각각 매입했다.

주택산업연구원에 따르면 당시 미분양 사업장을 보유한 건설사는 30% 이상 손실을 볼 상황에 놓여 있었으나, CR리츠를 통해 손실 규모를 7% 내외로 줄였고 투자자는 연 6% 안팎의 이익을 거뒀다.

정부는 지방 미분양 주택을 매입하는 CR리츠에 대해 취득세 중과 배제(준공 후 미분양주택 한정)와 함께 취득 후 5년간 종합부동산세 합산을 배제하는 세제 혜택을 준다.

취득세 중과를 적용하면 세율이 12%지만, 중과를 배제하면 지방 미분양 상당수가 해당하는 취득가액 6억원 이하 주택의 경우 취득세가 1%로 낮아진다. 최대 취득세율은 3%다.

국토교통부 김규철 주택토지실장이 28일 정부세종청사에서 '건설경기 회복 지원 방안'에 대해 설명하고 있다. /연합뉴스

세제 혜택 적용 대상은 이날부터 내년 말까지 CR리츠가 매입한 주택이다.

정부는 양도차익 추가 과세 면제의 경우 미분양 상황을 봐가며 검토하기로 했다.

전국의 미분양 주택은 지난 1월 말 기준 총 6만3천755가구이며, 악성으로 꼽히는 준공 후 미분양은 1만1천363가구 규모다.

LH는 유동성 확보가 필요한 건설사가 보유한 토지를 3조원 규모로 매입한다.

다음달 5일부터 토지 매도를 희망하는 기업들로부터 매각 희망 가격을 제출받은 뒤 희망 가격이 낮은 순서대로 토지를 매입하는 '역경매' 방식을 활용한다.

매입 상한 가격은 LH 등 공공시행자 공급가격 또는 공시지가의 90%로 뒀다.

매입 대상은 토지 대금보다 부채가 커 브릿지론 이후 본PF로 넘어가기 어렵거나 자금 마련이 시급한 기업의 토지로, 올해 1월3일 이전 소유권을 취득한 3천300㎡ 이상 토지여야 한다.

기업이 신청한 토지를 LH가 매입하는 토지매입방식(2조원 규모)과 LH가 약정된 가격에 토지를 매입하기로 약속해두는 매입확약방식(1조원 규모) 중 선택해 신청할 수 있다. 매입 확약은 건설사가 금융기관으로부터 대출 만기를 연장받아 사업에 착수할 수 있도록 돕는 수단이다.

앞서 LH의 PF 부실 우려 사업장 매입은 IMF 외환위기 때인 1998년(2조6천억원 규모)과 글로벌 금융위기 때인 2008년(7천200억원 규모) 두 차례 이뤄졌다.

착공 전 브릿지론 단계에서 더는 사업 추진이 어려운 사업장은 LH 또는 공공지원 민간임대리츠가 매입해 사업 재구조화를 지원한다.

국토부는 이번 지원으로 건설업계 입장에선 채무 조정을 통해 금융 부담이 완화되고, 금융기관 입장에서는 투자금을 조기 회수해 재무 건전성을 개선할 수 있을 것으로 보고 있다.

이와 함께 정부는 공공부문 공사비를 증액해 건설업계를 지원하기로 했다.

공사비 상승분이 충분히 반영되지 못해 주요 대형공사를 중심으로 유찰이 반복되고 있기 때문이다.

올해 들어 3월까지 유찰된 대형 공공공사만 4조2천억원 규모다. 유찰 공사에 대해서는 수의계약을 통해 상반기 중 공사를 정상화할 방침이다.

턴키(설계·시공 일괄입찰) 등 기술형 입찰로 추진되는 대형 국책사업의 유찰을 막기 위해 입찰 제도도 바꾼다. 입찰 탈락자에게 지급하는 설계 보상비를 높이고, 공사비를 줄일 수 있도록 관급자재 변경을 일부 허용한다.

PF 사업 분쟁을 조정하기 위해 10년 만에 재구성한 '민관합동 PF 조정위원회'는 상시 운영하기로 했다. 조정위를 법정 위원회로 격상해 조정력을 높이는 방안도 추진한다.

정부는 아울러 재건축·재개발 때 조합 등 사업시행자가 공공에 제공하는 임대주택 인수 가격을 올리기로 했다. 재건축·재개발 사업성을 높이기 위한 조치다. /연합뉴스

농어촌公, 저수지 물그릇 키워 홍수 대비

해남 10곳 등 전남 37곳 202억 투입 준설 추진

한국농어촌공사 전남지역본부는 28일 "최근 국지성 호우 등 강우 강도가 세지는 추세에 따라 홍수 대응 등 용수관리 능력을 높이기 위해 전남지역 저수지 37곳에 202억원을 투입해 준설을 추진한다"고 밝혔다.

이는 농림축산식품부가 올해 준설대상지로 선정한 60지구 중 전국 최다로, 지난해 극심한 가뭄과 홍수기 여유 수량 확보에 대한 필요성이 높아졌기 때문이다.

저수지 준설사업은 저수지 바닥에 퇴적된 토사를 파내고 물그릇을 키워 충분한 저수량을 확보함으로써 가뭄에 대비하고 홍수기에도 저류를 통한 홍수 대응 능력을 높이기 위한 사업이다.

전남지역 준설 사업 대상지 선정은 저수율이 낮고 퇴적 비율이 높으면서 수혜면적이 넓은 저수지로 지역별로는 해남(10개소), 장성(6개소), 곡성(4개소), 구례(4개소), 진도(3개소), 고흥(2개소), 영암(2개소), 함평(2개소), 완도, 나주, 순천, 화순이 각각 1개소다.

조영호 한국농어촌공사 전남지역본부장은 "준설이 완료되면 10만t 규모의 저수지 12개를 신설하는 효과가 있을 것"이라며 "치수능력증대사업 등도 발굴해 광범위하고 선제적 대응으로 안정적인 수자원 확보와 관리에 최선을 다하겠다"고 말했다. /임채만 기자

해양에너지, 광주FC 홍보 앞장

내달 3일 인천FC전 SNS 이벤트

㈜해양에너지는 28일 "2024 시즌 광주 FC의 선전을 기원하기 위한 홍보에 앞장서 지역의 문화·예술 활성화에 기여하며 ESG경영을 실천하고 있다"고 밝혔다.

내달 3일 예정된 인천FC와의 홈경기에 대한 '스코어 맞추기' SNS 이벤트를 당일 경기 전까지 진행한다. 해양에너지 공식 인스타그램(@hyenergy__official) 구독 후, 게시물에 광주FC 응원과 예상 스코어를 댓글로 남기면 추첨을 통해 롯데상품권, 치킨 쿠폰 등의 경품을 제공한다.

광주·전남 전역을 순회하는 100여대의 회사 순찰 차량 및 임직원 차량에 광주FC 엠블럼과 경기 일정을 확인할 수 있는 QR코드가 담긴 홍보 스티커도 부착했다.

홍보 스티커 차량의 사진을 찍어 인스타그램 메시지를 보내면 4월 말 추첨을 통해 추가 경품을 제공할 예정이다. /정은솔 기자

전남농협, 농가주부모임 전남도연합회 정기총회 개최

흥양농협·보성군연합회 우수조직 수상 영예

농협중앙회 전남지역본부는 28일 "전날 (사)농가주부모임 전남도연합회와 농협전남본부 대강당에서 '2024년 농가주부모임 전남도연합회 정기총회'를 개최했다"고 밝혔다. 〈사진〉

이날 총회는 전남도 임원, 시·군·읍 면회장 등 90여명이 참석한 가운데 2023년 주요사업 결산과 2024년 사업계획 등을 심의했다.

또 매년 정기총회를 통해 봉사활동, 농협사업 참여, 자체 소득사업, 행복나눔지원사업 등 사업성과에 따른 우수조직을 선정·시상하고 있어 올해는 흥양농협 농가주부모임과 보성군연합회가 수상의 영예를 안았다.

정혜숙 농가주부모임 전남도연합회장은 "올해도 농가주부모임 희망드림봉사단은 농촌의 환경정화, 밑반찬 봉사, 일손돕기 등 다양한 사회공헌활동을 펼칠 예정"이라고 말했다.

박종탁 농협중앙회 전남지역본부장은 "농가주부모임의 지역사회 봉사와 여성권익 신장을 위한 노고에 감사하며 전남농협도 농가주부모임과 함께 희망농업과 행복농촌을 만들겠다"고 강조했다. /김현지 기자

토지매매 (전원토지) 농막전문

1) 담양군 대덕면 (창평시장 5분) 780평 → 매매 1억2천만 (임야)
2) 담양군 대덕면 (창평시장 5분) 302평 → 매매 2억1천 (농막포함)
3) 장성 상오리 (장성댐 5분) 230평 → 매매 2억3천만 (농막포함)
4) 담양 무정면 (광주 20분) 853평 → 매매 5억 (개발토지)
5) 광주 서구 쌍촌동 (도로) 496평 → 매매 5억 (매년 보상나옴)

010-6670-9800

상가 매매 (상무지구)

▶ 상무지구 중심 상업지구
유흥가능 (룸,노래홀,홀덤빠)
6층 (전용 60평) 7층 (전용 40평)
★ 전용 100평 ★ (분양160평)
(보3천, 월수익 350만)
▶ 시세 - 13억
▶ 급매 - 7억 (융4억)

062-382-5500

경매교육 [특수전문반 기초반,중급반]

* 특수 전문반 모집 (10명)
1) 기초반 (기초부터 실전)
2) 중급반 (실전부터 ~)
3) 특수반 (유치권,법지,지분)
4) 투자반 (투자가능한분)

▶ 경매 물건 추천 ◀

광주 전남
광산구 신창동 (상가주택) ▶ 감정가6억4천→ 최저가 3억6천
남구 진월동 (상가주택) ▶ 감정가 8억3천→ 최저가8억3천
광산구 쌍암동 (상가빌딩) ▶ 감정가39억→ 최저가 27억
북구 용봉동 (카센타) ▶ 감정가 6억 → 최저가 6억
동구 학동 (상가빌딩) ▶ 감정가 4억4천 → 최저가 4억4천
광산구 비아동 (토지.446평) ▶ 감정가 11억6천 → 최저가 9억3천
광산구 도산동 (토지.94평) ▶ 감정가 3억4천 → 최저가 2억4천
장성군 삼서면 (의료시설) ▶ 감정가 37억 → 최저가 26억