

■ 광주지역 주요 아파트 실거래가 (6월20일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매		등락폭	임대		등락폭
				하한	상한		하한	상한	
동구	운림	라인 3차	60	115	130	0	95	105	0
		무등파크맨션1차	85	145	150	0	120	125	0
	학동	금호베스트빌	127	235	270	0	190	220	0
		삼익세라믹	77	130	145	0	110	120	0
서구	광천	e-편한세상	85	275	285	0	230	240	0
		대주파크빌1차	60	148	158	1.8	122	132	1.12
	치평	현대	85	175	195	0	140	155	0
		현대/삼환	100	215	235	0	180	195	0
남구	노대	휴먼시아5단지	76	220	240	0	172	192	0
		포스코the#	60	200	225	0	160	180	0
	봉선	한국아델리움1단지	130	450	490	0	350	400	0
		호반베르디움2차	85	250	280	0	210	230	0
북구	각화	금호타운	72	110	120	0	80	90	0
		삼익	60	90	105	0	75	85	0
	문흥	금호타운	85	170	185	0	140	150	0
		쌍용예가	115	265	285	1.5	190	210	1.40
광산구	송정	라인2차	60	88	98	0	73	83	0
		수완	104	295	305	0	250	260	0
	월계	동부	92	160	180	0	125	145	0
		현대1차	109	150	175	0	120	140	0

〈한국감정원 광주전남지사〉

광주·전남 관심 물건



- ◇신안군 압해읍 대천리 논
  - 소재지 : 신안군 압해읍 대천리 233
  - 관리번호 : 2014-03045-001
  - 면적 : 답 1,084㎡
  - 감정가격 : 금 22,764,000원
  - 최저입찰가격 : 금 22,764,000원
  - 입찰기간 : 2014.7.21~7.23
  - 내용 : 신안군 압해읍 대천리 조천마을 북동측 근거리에 위치하며, 주변은 농경지, 자연림 등이 혼재, 부정형의 대체로 평탄한 토지로 현재 목답(휴경지)상태이다.
- ◇여수시 화양면 서촌리 논
  - 소재지 : 여수시 화양면 서촌리 1419-10
  - 관리번호 : 2014-03165-001
  - 면적 : 답 973.2㎡
  - 감정가격 : 금 22,648,020원
  - 최저입찰가격 : 금 22,649,000원
  - 입찰기간 : 2014.7.21~7.23
  - 내용 : 여수시 화양면 서촌리 소재 서촌삼거리 남측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택 및 농경지, 임야 등으로 형성돼 있다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321) <한국자산관리공사 광주전남본부 제공>

신규·중소형 선호, 면적·형태 다양화, 구조따라 가격 편차...

# 아파트 시장이 바뀐다... 7대 트렌드 읽어라

## KB금융지주 경영연구소 분석 저출산 고령화·소비자 욕구 강화 실질·실용적 요인 가격에 영향

국내 주택시장의 대표적인 주거유형으로 꼽히는 아파트 시장에서 7가지의 의미있는 트렌드 변화가 감지되고 있다고 KB금융지주 경영연구소가 최근 분석했다. 연구소측은 저출산 고령화 현상, 주택 품질에 대한 소비자의 니즈 강화, 획일화된 아파트 공급방식의 한계 등에 따른 것으로 거주자의 편의 등 실질적·실용적 요인이 과거보다 가격에 더 큰 영향을 미칠 것으로 내다봤다.

다음은 연구소가 분석한 아파트 시장의 7대 트렌드다.

▲신규 아파트에 대한 선호도 증가=과거에는 도심지 노후 아파트의 경우 재건축 가능성이 20년에 근접할



수익 가격이 상승하는 현상이 나타났지만 2006년 이후 신축 아파트에 대한 선호도가 증가했다. 2000년 10년 초과주택과 1~5년 주택의 전국 평균 아파트 매매가격은 별차이가 없었던 반면 지난해에는 3.3㎡ 당 가격차가 300만원까지 벌어졌다.

▲중소형 아파트 우위의 시장=1, 2인 가구의 증가 등으로 전용면적 85㎡ 이하 중소형 아파트의 공급비중이 2013년 80% 수준을 회복했다. 3.3㎡당 분양가도 대지동 A단지 경우 59.99㎡형이 4594만원, 114.14㎡형이 4377만원으로 차이가 났다. 그러나 중소형 아파트의 가격은 수요 지속에도 불구하고 공급비중이 늘면서 상승세가 둔화될 전망이다.

▲아파트의 면적 및 형태 다양화=1996년 86%였던 전국의 주택보급률이 2010년 111.1%로 늘어나면서 공급자 위주의 획일적인 형태의 평형구조가 수요자 니즈에 맞게 바뀌고 있다. 59㎡, 84㎡, 114㎡ 중심의 평형은 74㎡, 87㎡, 108㎡ 등으로 다양화됐다. 상대적으로 작은 평형이라도 확장을 통해 상위 평형과 유사한 구조를 적용시킬 수 있어 채감분양가를 낮출 수 있기 때문이다.

▲주상복합아파트는 경쟁력 강화를 위해 다양한 노력 진행=2000년대 등장한 주상복합아파트는 반짝 인기 뒤에 높은 분양가와 관리비, 자연환경 불거림, 낮은 전용률 등으로 찾는 이가 줄었다. 타워팰리스 120.78㎡형의 매매가는 인근 삼성래미안, 동부센트레빌 등 아파트의 같은 평형대보다

낮아진 상태다. 그러나 업체들이 중소형 공급비중을 늘리고 평면설계를 개선해 전용률을 높이면서 타워형을 판상형 형태로 바꿔 다시 회복조짐을 보이고 있다.

▲브랜드 아파트에 대한 선호 강화=브랜드가 아파트 선택의 중요한 기준으로 작용하고 있다. 올해 브랜드아파트와 서울지역 아파트의 평균가격 차이는 1월 3.3㎡당 1564만원에서 4월 1590만원으로 확대됐다. 역세권 및 조망권을 갖춘 브랜드 아파트라면 희소성으로 인해 브랜드 프리미엄 효과가 크게 작용할 전망이다.

▲노후아파트 정비에 대한 필요성 증대=준공 후 30년 이상된 노후아파트는 2013년 기준 전국적으로 30만1200가구에 달한다. 이 숫자는 2020년에는 122만5000가구까지 늘어나 시장의 주요 이슈로 부각될 전망이다. 정부의 재건축과 리모델링 규제완화로 노후아파트 정비사업이 활성화될 가능성이 크다.

▲아파트 가격 지역간 디커플링(decoupling) 현상=2004년 이후 수도권과 비수도권의 주택가격이 다른 움직임을 보이면서 지역간 세분화가 심화하고 있다. 같은 지역이라도 역과의 거리, 아파트 구조, 단지환경 등 특성에 따른 가격 편차가 커졌다. 서울 영창동의 A아파트와 인근 B아파트는 입주시기가 비슷함에도 85㎡형의 가격이 2010년 2월 5억3500만원 대 5억9500만원에서 4억3500만원 대 5억2500만원으로 차이가 벌어졌다. <연합뉴스>

## “이미 입주한 아파트 동·호수 재추첨 안 된다”

### 대법 “사회통념상 불가” 원고 패소 원심 확정

재건축 아파트 추첨과정에서 일부 문제가 있었더라도 나머지 세대에 대한 분양이 완료돼 입주자 마무리됐다면 동·호수를 재추첨할 수는 없다고 대법원이 판단했다.

대법원 2부(주심 김소영 대법관)는 김모씨 등 16명이 아파트 동·호수를 재추첨 해달라며 재건축조합을 상대로 낸 소송에서 원고 패소로 판결한 원심을 확정했다고 최근 밝혔다.

재판부는 “해당 아파트 275세대 가운데 260세대가 2007년 8월 입주를 마쳤고, 이 가운데 일부 세대가 확장공사, 내부 인테리어를 하거나 임대를 주기도 한 점 등을 고려할 때 현 상태에서 동·호수 재추첨을 진행하는 것은 사회·경제적 비용이 너무 커 불가하다고 판단한 원심을 정당하다”고 판시했다.

재판부는 “2008년 대법원이 해당 아파트의 동·호수 추첨이 무효라고 판결

하지는 했지만, 이는 원고와 피고만을 당사자로 한 판결로 나머지 조합원에게까지 효력이 미치는 것은 아니다”라며 “나머지 세대를 재추첨 대상에 강제로 편입시킬 근거가 없는 점 등을 고려할 때 동·호수 재추첨은 사회통념상 불가 가능하다”고 설명했다.

서울 강남구 삼성동의 한 아파트 재건축 조합은 2004년 기존에 큰 평수를 소유했던 조합원부터 신축아파트의 대형 평수를 내리차순으로 우선 배정하기로 하고 조합원들로부터 분양 신청을 받았다.

조합은 이 과정에서 조합에 비우호적이었던 김씨 등의 분양신청서 우편을 수취 거절한 뒤 나머지 조합원들의 신청서만 가지고 동·호수 우선 추첨을 진행했다.

우선 배정이 끝난 뒤 남은 세대를 배정받지 못한 김씨 등은 배정받은 세대보다 상대적으로 저층에 방향도 동향 등으로 낡은 세대 등과 비교해 가격 차이가 현격히 커 동·호수 추첨을 무효로 해달라고 소송을 냈다.

2008년 대법원에서 원고 승소 판결을 확정받은 김씨 등은 동·호수 추첨을 다시 해달라며 소송을 냈지만 1·2심은 모두 이미 입주가 다 이뤄져 사회통념상 불가하다고 판단, 원고 패소로 판결했다. <연합뉴스>

**한빛타워 분양/임대 비교할수록! 따져볼수록!**

**위치 가격 수익성 넘버원!**

**한빛타워 투자포인트**

- 투자의 안전성** : 신탁회사(아시아신탁) 자금관리로 수분양자 보호
- 합리적인 분양가 실용적인 설계** : 인근 상가빌딩에 비해 저렴한 분양가 높은 층고(4.2m~5.4m)로 인한 업종의 다양화 실현 전용률 극대화로 수분양자 이익실현(1층 66.9%, 2층~4층 71.44%)
- 뛰어난 접근성** : 혁신도시 핵심상권에 위치하여 고객출입력이 우수한 프리미엄 상가 5층에 스카이가든을 조성하여 운동, 휴식공간으로 활용

**한빛타워 분양사무실**  
우정사업정보센터  
국립전파 연구원

**한빛타워 분양사무실**  
한국방송통신  
전파진흥원

**주식회사 오 늘**  
솔로몬 공인중개사

061)333-7077  
010-5587-3080

시행: 한빛거림(유) 책임시공사: 견해중합건설(주) 신탁사: 아시아신탁

**매주 투자설명회(수요일 13:00, 토요일 14:00, 분양사무실)**

한전 KDN  
농수산물 유통공사  
한전 KPS

빛가람동 주민센터  
사업지 및 분양사무실  
중앙호수공원