행복주택 임대료, 시세의 60～80%

광주, 광주역·양동시장·효천역 인근 2150가구 내년 착공

행복주택의 임대료가 주변 시세에 따라 결정될 전망이다.

이는 택지비와 건축비 등 사업비에 비례해 책정되는 국민임대주택의 임대료 체계와는 다른 것이다.

국토교통부는 지난 9일 행복주택의 임대료를 입지 특성과 입주자 부담 능력 등을 주로 고려해 주변 시세의 60～80% 선에서 책정하는 방향으로 임대료 체계를 마련하고 있다고 밝혔다.

입지 특성은 교통 여건, 주변 편의시설과 생활 여건 등을 뜻하고 입주자 부담 능력은 행복주택 입주자의 소득·자산 등 경제적 형편을 말한다.

이런 임대료 체계는 건설원가에 기반해 결정되는 국민임대주택 등의 임대료와 다르다. 국민임대의 경우 주택 크기나 지역 등이 고려되기는 하지만 택지비와 건축비 등 실제 들어간 건설원가가 임대료 책정에서 큰 비중을 차지한다.

? 행복주택
대학생, 신혼부부, 사회초년생을 위해 직장·학교가 가까운 곳에 지어지는 임차료가 저렴한 아파트.

반면 행복주택은 건설원가도 일부 반영하되 입지 특성을 주로 반영해 임대료를 정하기로 했다. 입주자의 소득이나 재산에 따라 임대료를 차등화하는 방안도 검토 중이다.

국토부는 이처럼 시세에 연동되는 임대료 체계에 기반해 행복주택의 임대료가 시세의 60～80% 선에서 결정되도록 할 방침이다.

이에 따라 광주지역 3곳에 들어서는 행복주택도 임대료가 한층 저렴해질 것으로 전망된다. 광주에서는 행복주택 2150가구가 빠르면 내년 하반기 3곳의 사업장에서 착공에 들어간다. 시행을 맡은 광주도시공사와 LH(한국토지주택공사)는 올해 안에 사업승인을 완료할 계획이다.

광주도시공사가 광주역(1만6000㎡) 700가구, 양동시장 인근(7418㎡) 500가구를 맡아 시행하며 또 LH는 효천역 인근(3만4000㎡)에 950가구를 건설한다. 주택면적은 국토부가 고시한 45㎡를 기준으로 10평～15평 수준에서 지어진다. 이들 3곳의 부지는 주변에 젊은층이 밀집하는 여건을 갖춰 선정됐다. 광주역의 경우 전남대와 동강대, 일신방직 공장 등이 해당된다. 양동시장 부근은 광주교대와 기아자동차 광주공장의 청년층을 흡수할 것으로 보이며 효천역은 광주대, 송원대, 송암일반산단 등이 선정 기준이 됐다.

/임동률기자exian@·연합뉴스

■ **광주지역 주요 아파트 평균시세** (9월 5일 기준) (단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매 하한	매매 상한	등락폭	임대 하한	임대 상한	등락폭
동구	계림	금호타운 1차	60	145	165	0	120	140	0
			85	180	198	0	150	165	0
		두산위브	85	235	250	0	195	205	0
			114	270	300	0	215	235	0
	산수	두암타운금호/대주	95	180	192	0	150	160	0
			135	220	245	0	165	180	0
	소태	모아미래도	72	155	175	0	125	145	0
			85	188	200	0	150	170	0
서구	동천	호반베르디움5차	85	257	277	0	215	235	0
			120	290	330	0	240	270	0
	쌍촌	시영	51	83	90	0	68	75	0
			60	93	105	0	75	83	0
	풍암	동부센트레빌	85	220	240	0	175	190	0
			115	265	290	0	210	230	0
	화정	라인동산	60	105	115	0	88	98	0
			85	150	165	0	122	132	0
남구	방림	모아2단지 2·3차	60	105	125	0	89	105	0
			84	130	140	0	109	119	0
	봉선	금호타운 1차	85	165	195	↓5	130	160	0
			126	245	275	0	195	220	0
	송하	삼익	60	90	100	0	72	80	0
			85	130	147	0	105	115	0
	양림	휴먼시아 1단지	76	210	235	0	170	185	0
			85	235	260	0	185	200	0
	주월	현대2차	60	90	100	0	70	80	0
			85	130	140	0	105	115	0
	진월	풍림	60	110	125	0	93	105	0
			85	170	185	0	140	155	0
북구	동림	주공 3단지	50	90	95	0	70	80	0
			60	110	120	0	95	105	0
	두암	주공1단지	42	60	70	0	50	59	0
			50	85	95	0	55	65	0
	본촌	현진에버빌	85	210	230	0	175	195	0
			112	260	280	0	220	235	0
	삼각	그린타운	60	105	115	0	85	95	0
			85	135	145	0	110	120	0
	신용	용두주공	50	85	90	0	65	72	0
			60	100	115	0	84	94	0
	양산	호반리젠시빌 II	38	65	73	0	45	50	0
			85	155	165	0	100	120	0
	연제	현대	85	120	130	0	100	110	0
			130	155	175	0	120	145	0
광산구	운남	삼성	60	105	115	0	85	95	0
			85	125	140	0	105	120	0
	월곡	금호타운	74	115	125	0	95	105	0
			85	118	135	0	100	115	0
	장덕	현진에버빌 2단지	80	215	235	0	170	185	0
			85	245	275	0	195	210	0

〈자료제공:한국감정원 광주지사〉

LTV·DTI 완화 한달 새 수도권 아파트 시총 1조7천억 ↑

총부채상환비율(DTI)·주택담보대출비율(LTV) 등 부동산 금융규제가 완화된 지 한 달 새 수도권 아파트 시가총액이 1조7000억원 이상 증가한 것으로 나타났다.

최근 부동산써브가 수도권 아파트(주상복합 포함) 353만6571가구를 대상으로 시가총액을 조사한 결과 8월 마지막 주 시세 기준 시총은 1277조65억원으로 DTI·LTV 완화 직전인 7월 마지막 주(1275조2344억원)보다 1조7721억원 증가했다.

서울 아파트의 시총이 1조1686억원(631조1328억원→632조314억원) 증가했고 경기는 5532억원(540조3276억원→540조8808억원), 인천은 503억원(103조7740억원→103조8243억원)씩 각각 늘어났다.

수도권에서 시총이 가장 많이 증가한 지역은 서울 강남구로 한 달 새 4759억원(97조3349억원→97조8108억원)이 늘어났다.

이어 서초구가 3616억원(67조2654억원→67조6270억원), 성남시가 1578억원(62조3212억원→62조4790억원), 송파구가 1333억원(73조4163억원→73조5496억원) 등의 순이었다.

부동산써브는 서울의 경우 강남·서초·송파 등 '강남 3구'의 재건축 단지를 중심으로, 성남에서는 분당·판교 신도시를 중심으로 시총이 증가했다고 설명했다.

/연합뉴스

광주 아파트 경매시장 뜨겁다

평균 응찰자 8.1명 전국 최고치…전남은 최저

8월 광주 아파트 경매시장이 열기를 이어갔다. 경매물건이 적게 나오면서 평균응찰자 수가 전국 최고치를 기록했다. 전남은 아파트, 토지 모두 냉랭한 분위기가 지속됐다.

지난 10일 경매정보업체 지지옥션에 따르면 8월 광주 아파트 경매물건은 55건으로 지난해 같은 기간보다 4건 많았고 전달보다 40건 늘었지만 전국적으로는 대구(45건) 다음으로 적었다. 평균응찰자수는 8.1명으로, 전년 동기(7.8명)와 전달(5.8명)보다 웃돌며 전국 최고 경쟁률을 기록했다. 전국 평균은 7.4명이다. 광주는 매매가 대비 전세가율(78.4%)이 전국에서 가장 높은 지역으로, 실수요자들이 경매로 몰리면서 경매시장이 활황을 보인 것으로 보인다고 지지옥션은 밝혔다.

경쟁률 1위는 북구 문흥동 문흥S아파트 7층 59.8㎡로, 응찰자가 24명이나 몰리면서 감정가보다 300만원 많은 1억2700만원에 낙찰됐다. 낙찰가율은 북구 용동봉 J아파트 10층 60㎡로, 첫 경매에서 감정가(1억700만원)를 넘겨 1억1500만원, 낙찰가율 107%에 새 주인을 만났다.

전남지아파트 경매시장은 경쟁률이 가장 낮았다. 평균낙찰가율이 82.9%로, 지난해 같은 기간보다 10%포인트 가량 낮았다. 전남지역 토지 경매시장은 낙찰률 40.3%, 낙찰가율 74.9%, 평균응찰자수 2.3명으로 모두 전달에 비해 하락했다.

/임동률기자exian@

광주·전남 관심 물건

▲광주시 동구 운림동 소재 아파트

-소재지 : 광주시 동구 운림동 689 운림글로벌아파트 101동 305호
-관리번호 : 2014-10841-001
-면적 : 대(지분) 47.359㎡ 건물 84.795㎡
-감정가격 : 금 220,000,000원
-최저입찰가격 : 금 220,000,000원
-입찰기간 : 2014.09.29～10.01
-내용 : 본 건은 광주시 동구 운림동 학운초등학교 서측 인근에 있다. 차량통행 가능하고 버스승강장 인근 교통사정 무난.

▲광주시 서구 치평동 소재 오피스텔

-소재지 : 광주시 서구 치평동 1202-1 랜드피아 오피스텔 1층 101호
-관리번호 : 2014-10980-001
-면적 : 대(지분) 74.81㎡ 건물 474.61㎡
-감정가격 : 금 2,169,000,000원
-최저입찰가격 : 금 2,169,000,000원
-입찰기간 : 2014.09.29～10.01
-내용 : 광주시청 남서측 인근에 있다. 주위는 관공서·점포 등 혼재한 상업지역이며 차량 통행이 자유로운 도로변에 있다.

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

상가건물매매
7층 사우나 건물

① 북구 우산동 안보회관 사거리
무등 장례식장 사이 7층 건물 사우나 건물
대지 96평 / 건평 570평
월수익 800만 주인직접 운영시 1,100만 현재성업중!
매가 11억 (보2억 융4억5)
★사우나 남 · 녀 직원구함(청소 및 카운터)★

② 나주 삼영동 영강초교 앞2층 상가건물
대지 205평 1층 100평(전용 70평)주택 2층 80평(전용 70평) 6칸
매가 2억5천 월 보증금 2천 월 200만원

③ 목포시 용해동 전원주택, 바닷가 5분,
유달 경기장5분 목포시 용해동APT 단지옆 전원주택
대지 310평 주택 2채 50평 무화과 나무 식재됨
월 보증금 2천 월 110만원 매가 3억1

④ 북구 우산동 4층 상가주택 건물
대지 120평, 건 500평 월수익 900만 매가 10억

⑤ 커피숍 급매매(증심사 중심도로 1층)
1층임대 약 80평 보 3천 300 상담후 시비결정
시설완비 최고위치 성황리 영업중 식사 및 커피전문점

⑥ 북구 오룡동 8층 건물 1층 상가 룸 58개
오피스텔 매가 35억(월세 3000만 수익)

(주)대신 010-6670-9800

(주)대신경매 경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다.
건축분야 · 신축 · 설계 · 리모델링 무료 컨설팅 해드립니다.

근/린/시/설
· 광주 북구 양산동 (토지774㎡,건1031㎡) 감정가1,612,900,800 / 최저가 1,612,900,800 (신건)투자적합
· 광주 동구 대인동 (토지780.2㎡,건1992.57㎡) 감정가 2,470,120,980 / 최저가 1,729,085,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 북구 오치동 (토지378.9㎡,건659.25㎡) 감정가 504,733,600 / 최저가 353,314,000 (유찰3회)투자적합
· 광주 서구 화정동 (토지1094㎡,건4489.1㎡) 감정가 4,124,890,300 / 최저가 1,847,950,000 (유찰7회)투자적합

근/린/주/택
· 광주 북구 신안동 (토지138.8㎡,건202.77㎡) 감정가240,099,610 / 최저가 168,070,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 북구 본촌동 (토지36.67㎡,건72.74㎡) 감정가 39,321,290 / 최저가 17,616,000 (유찰3회)투자적합
· 광주 북구 임동 (토지126㎡,건178.61㎡) 감정가 164,495,540 / 최저가 115,147,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 남구 백운동 (토지315㎡,건635.82㎡) 감정가 502,511,640 / 최저가 351,758,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 북구 유동 (토지229.7㎡,건608.69㎡) 감정가383,295,050 / 최저가 214,646,000 (유찰2회)투자적합
· 광주 북구 운암동 (토지69㎡,건72.74㎡) 감정가 39,321,290 / 최저가 17,616,000 (유찰3회)투자적합

숙/박/시/설
· 광주 서구 광천동 (토지235㎡,건980.38㎡) 감정가 780,300,460 / 최저가 546,210,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 서구 양동 (토지176.9㎡,건481.16㎡) 감정가 274,555,800 / 최저가 192,189,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 광산구 쌍암동 (토지1182.4㎡,건2289.6㎡) 감정가 3,248,468,500 / 최저가 1,819,142,000 (유찰2회)투자적합

오/피/스/텔
· 광주 북구 신안동 (토지9.398㎡,건30.8㎡) 감정가 42,000,000 / 최저가 29,400,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 서구 치평동 (토지9.27㎡,건59.04㎡) 감정가 85,000,000 / 최저가 59,500,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 서구 치평동 (토지42.826㎡,건190.68㎡) 감정가 350,000,000 / 최저가 100,352,000 (유찰5회)투자적합

다/가/구(원룸등)
· 광주 북구 누문동 (토지271.1㎡,건566.7㎡) 감정가 506,308,700 / 최저가 354,416,000(유찰1회)투자적합

주/유/소
· 광주 광산구 신창동 (토지1256㎡,건300.3㎡) 감정가 1,543,868,500 / 최저가 1,080,708,000(유찰1회)투자적합

대지
· 광주 광산구 소촌동 (토지1956㎡) 감정가 2,073,360,000 / 최저가 1,451,352,000 (유찰1회)투자적합
· 광주 북구 삼각동 (토지1137㎡) 감정가 351,333,000 / 최저가 245,933,000 (유찰1회)투자적합

경매 직원구함, 공동 사무실 쓰실분
경매가족처럼 가족처럼 같이하실분/사무실 공동사용/공동투자가능합니다.(경매, 부동산 컨설팅, 건설, 시항, 설계, 부동관련 전체를 취급합니다)
부동산 직원구함 남 · 녀 실장(여성 자격증 소지자 급여제 가능)

(주)대신 010-6670-9800

①신축원룸매매
용봉지구
전대 상대 5분
르까프 매장 뒷
용봉지구 미래도 APT코너
룸21개 전망좋음
1층상가 2칸, 4층 주택, 옥탑 1개
엘레베이터 완비,정남향
전면 대리석 벽돌시공
매가11억8천 (보2억 융3억)
월수익 900만
(1년 수익 1억1천)

②신축원룸매매
전대2분, 신축 4층
전대 정문 2분, 후분 2분
룸12개 1층 점포2개 4층 주택
월수익 500만
매가 6억7천(보4천 융1억2천)

③전대상대 교통공단 5분
룸14개(주인세대1개)
매6억4천

④전대 상대 1분 룸 12개
6억(호반APT앞)

010-6832-9700

상가매매 수익성상가
①북구 우산동 사우나 건물 7층 (대96, 건564) 수익 900 매11억
②광산구 오룡동 8층 건물(대500건, 건 700) 1층 상가 120평 룸 58개 월수익 3000 매가 35억
③수완지구 상가 1층 (19평)대방 5차 A 후문 매가 3억5천(보2천 월 140)
④수완지구 상가매매3층 한솔빌딩(4층중 3층) 85평(신한은행 뒤,모아엘가A 상가앞) 매가3억5천(보3천 융2억5) (월수익 200만, 1년 2400만)
⑤수완지구 상가 매매 3층(엠스타빌딩)(4층중 3층) 62평(롯데마트 옆 서 하남 공단 쪽)매가 2억5천(보2천 월 150 융9천)
⑥첨단지구 상가매매2층(대상오션스파) (8층중 2층) 62평(부영APT앞) 매가1억7천(보1천 월70 융9천)
⑦나주시 삼영동 2층 학원건물매매 매가2억5천(토지205평 건135평 융1억2천)
⑧북구 산안동 2층 상가주택매매 매가 4억2천(신안사거리 무등경기장 쪽)
⑨목포시 용해동 전원주택 (대340, 전 50 주택 2채 매가 3억1천)

오피스텔 매매 · 임대
①쌍촌동원룸형 오피스텔매매(2층)운천역 1번 출구 2분(올수리 전제교체) ①11평 매가3천4백(보200 월27 융1천)
②상무지구 오피스텔매매(3층 정연)(한국은행 앞 상무지구 현대 APT앞) 30평 매가 1억3천(융 6천)
③수기동 제일오피스텔 6층 매매48평(사무실인테리어 무료제공) 매가 9800만 (즉시입주가능 시비없음)
④상무지구 수림오피스텔 매매(6층)
①19평(수림)6층롯데마트 동쪽인근 위치매매가격 7천8백(임대 보500, 월40)
②13평(수림6층) 임대보증금 3백→33만원 매매가 5천만원

신축원룸 매매
①신축원룸 4층 북구 용봉지구 룸 21개 월수익 800(1층상가 2, 4층 주인주택) 매가 11억8천
②신축원룸 4층 북구 중흥동(전대정문 2분) 룸 12(1층 점포1칸, 4층 주택) 월수익 500 매가 6억7천

부동산 직원구함(남 · 녀 실장) 여성 금여제 가능

신한 010-6832-9700