

# 광주 아파트값 상승 북구가 주도 했다

<3분기>

재건축·부동산 대책 기대 심리...전체 평균 0.43% 상승

물량 넘친 전남은 0.04% 하락...광주 전세시장 오름세

올해 3분기 광주 아파트 매매시장은 지난 분기에 이어 0.43%의 가격 상승이 이뤄진 것으로 나타났다. 정부의 연이은 부동산 정책 영향으로 기대심리가 유지된 것이 상승세를 이어가는 동력으로 작용했다. 반면, 전남은 0.04% 하락했다.

최근 부동산114가 내놓은 '2014 3분기 호남권 아파트 결산' 자료에 따르면 3분기 광주는 2015년 유니버시아드 개최로 일부 아파트가 재건축에 들어간

북구가 가격 상승세를 주도했다. 또 남광단, 소촌공단 등 근로자 수요와 교육환경이 우수한 수완지구로 수요가 유입되면서 광산구와 북구의 오름세도 계속됐다. 지역별로는 서구(0.64%)가 가장 많이 올랐고 이어 남구(0.43%), 동구(0.41%), 북구(0.35%), 광산구(0.32%) 순으로 올랐다.

전남은 대규모 아파트 입주 영향으로 0.04% 하락했다. 전남은 올해 총 1만 4425가구가 공급된다. 이는 지난 1993

년 1만5680가구가 공급된 이후 최대 물량이기도 하다. 지역별로 보면 상반기 광주·전남공동혁신도시 입주가 진행된 나주시(-0.56%)가 직전 분기에 이어 가장 많이 떨어졌고 광양시(-0.34%), 목포시(-0.13%) 등도 하락했다.

매매시장을 면적별로 살펴보면 광주는 2분기와 마찬가지로 모든 면적 구간에서 올랐고 실수요가 유입되면서 중소형 면적의 오름폭이 상대적으로 컸다. 전남은 대부분의 면적 구간이 유일하게 0.16% 상승했다.

광주의 아파트 전세시장도 0.28% 올랐다. 올해 1만여 가구가 입주하지만

2015유니버시아드 개최로 인한 재건축 영향과 공단 등에 인구 유입이 꾸준히 오름세가 이어졌다. 지역별로 살펴보면 동구(0.55%), 광산구(0.34%), 남구(0.32%), 북구(0.23%), 서구(0.22%) 등이 모두 올랐다.

전남은 대규모 아파트 공급으로 3분기(-0.01%)에도 하락세가 이어졌다. 올해 공급되는 1만4425가구 중 77%인 1만1088가구가 상반기 입주를 마치면서 그나마 3분기 하락폭이 2분기(-0.47%)에 비해 덜했다. 지역별로는 혁신도시 물량이 집중된 나주시가 2.69% 떨어져 직전 분기에 이어 하락폭이 가장 컸다.

임동률기자exian@kwangju.co.kr

■광주지역 주요 아파트 평균시세 (10월 10일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매			임대		
				하한	상한	등락폭	하한	상한	등락폭
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	146	300	320	0	255	270	0
		85	130	150	0	110	120	0	
		85	130	152	0	110	125	0	
광천	e-편한세상	85	280	290	0	230	240	0	
	114	330	360	0	270	290	0		
	60	148	158	0	122	132	0		
서구	금호	85	175	190	0	135	155	0	
	치평	135	260	290	0	205	230	0	
중앙	현대/삼환	100	215	235	0	180	195	0	
	135	245	255	0	205	215	0		
	76	218	238	0	172	192	0		
남구	노대	휴먼시아5단지	85	238	258	0	192	202	0
		60	215	235	0	160	180	0	
	봉선	포스코the#	85	320	340	0	240	265	0
		130	460	500	0	350	400	0	
	주월	한국아델리움1단지	156	460	530	0	390	405	0
		85	250	280	0	210	230	0	
북구	각화	금호타운	72	105	120	0	80	90	0
		84	125	140	0	95	110	0	
	동림	삼익	60	95	105	0	75	85	0
		85	125	140	0	108	120	0	
	문흥	금호타운	85	170	185	0	140	150	0
		116	210	225	0	170	180	0	
용봉	쌍용예가	115	265	285	0	190	200	0	
	126	325	345	0	225	240	0		
광산구	운암	롯데낙천대	77	195	215	0	150	170	0
		123	235	265	0	195	225	0	
	일곡	동아1차	100	200	215	0	150	170	0
		135	235	265	0	195	210	0	
	임동	한국아델리움2차	85	205	225	0	165	180	0
		123	250	270	0	200	215	0	
송정	라인2차	60	90	100	0	75	85	0	
	85	133	143	0	108	118	0		
수완	코오롱하늘채	104	270	305	0	250	280	0	
	124	325	370	0	290	300	0		
월계	동부	92	150	175	0	125	145	0	
		127	195	235	0	170	195	0	

<한국감정원 광주지사>

잇단 부동산 대책에 기준금리까지 인하

## 주택거래 회복 기대감 쑥~욱

정부의 잇따른 부동산 대책 발표에 이어 한국은행이 지난 15일 기준금리를 사상 최저치인 연 2.00%로 낮추면서 주택시장의 기대감이 커지고 있다.

부동산 전문가들은 이번 금리 인하가 8월 시행된 주택담보대출비율(LTV)·총부채상환비율(DTI) 등 규제 완화 조치와 '9·1 부동산 대책' 등 정책과 시너지를 일으켜 부동산 시장에 활력을 불어넣을 것으로 전망했다.

박원규 국민은행 광주스타 PB센터 팀장은 "8월 한국은행이 한 차례 기준금리를 인하했을 때와 마찬가지로 기준금리 인하는 대출금리 인하로 연결돼 주택 수요자들의 대출 상환 여력을 늘려주는 효과가 있다"며 "수요자들의 주택 구매력이 더 커지게 돼 주택 거래 활성화에 긍정적인 영향을 미칠 것"이라고 예상했다.

박 팀장은 "기존 대출자에게도 이자 부담이 줄어드는 효과가 발생해 소위 하우스푸어들의 부담도 줄어들 것으로 보인다"며 "이런 효과가 극대화되면 소비·내수에도 영향을 미쳐 전반적인 경제 활성화에도 연결될 수 있을 것"이라고 말했다.

고 전망했다.

합영진 부동산114 리서치센터장도 "이번 기준금리 인하 조치는 부동산 시장만이 타깃이 아니라 환율, 물가 등 전반적인 경제 상황을 고려한 조치로 보인다"면서 "금리 인하로 경기가 나아진다면 부동산 시장에도 도움이 될 것"이라고 말했다.

전문가들은 낮은 금리로 예금에 대한 기대 수익이 줄어들면서 수익형 부동산의 인기가 더 높아질 것으로 전망했다.

박원갑 국민은행 수석 부동산전문위원은 "금리 인하로 금융비용이 낮아지면서 오피스텔이나 다가구 주택, 상가 등을 통해 얻을 수 있는 기대수익이 더 커졌다"면서 "수익형 부동산에 대한 몰입 현상이 가속화될 것으로 보인다"고 말했다.

예금 금리가 낮아지면서 전세난이 가중될 것이라는 우려도 나왔다.

박원갑 전문위원은 "주택 시장에서는 집주인들이 전세를 월세로 돌리는 속도가 더 빨라져 전세난이 가속화될 수 있다"며 "저가의 소형 주택 전세 물건들이 빠르게 사라질 것으로 보인다"고 말했다.



## LH, 남구 효천2지구 521가구 분양

공공분양아파트 74㎡ 279가구, 84㎡ 242가구

LH(한국토지주택공사) 광주전남지역본부가 이달 말 광주 남구 효천2지구에 LH 천년나무 5단지 공공분양아파트 521가구를 분양한다. <조감도> 효천 천년나무 5단지는 지하 2층, 지상 12~21층 7개동 규모이며 전용면적 74㎡ 279가구, 84㎡ 242가구 등 총 521가구가 구성된다. 남향 위주의 동 배치와 3베이(방-거실-방), 4베이(방-거실-방-방)로 설계돼 거실과 주방이 맞통풍 구조이며 공간활용도도 뛰어나 같은 공간도 더 넓게 누릴 수 있다. 효천2지구는 주거 선호도가 높은 남구

에 위치하고 있으며 공동주택 4500여 가구가 건설되고 올해 5월부터 입주가 시작된 공공주택사업지구다. 효천2지구는 개발이 완료된 진월지구와 개발진행중인 효천1지구로 연결된 대규모 개발사업의 중심지역에 위치한 신중추거단지로, 주변의 풍성한 녹지대와 국내최대규모의 노인 여가복지 종합시설인 빛고을 노인건강타운 및 골프장, 전남대병원 관철센터가 바로 인접해 자연·문화·레저·의료시설 등을 골고루 갖춘 전원형 개발지구다. 문의(062-653-8199~8200). 임동률기자exian@kwangju.co.kr



## 광주·전남 관심 물건



◇광주시 서구 치평동 아파트  
-소재지: 광주시 서구 치평동 1171-4  
금호쌍용아파트 204동 202호  
-관리번호: 2013-22507-001  
-면적: 대(지분) 60.433㎡ 건물 134.69㎡  
-감정가격: 금 297,000,000원  
-최저입찰가격: 금 297,000,000원  
-입찰기간: 2014.11.10~11.12  
-내용: 광주시 서구 치평동 전남중학교 인근. 주위는 학교와 아파트단지, 점포 등이 혼재하는 주상혼용지대다.



◇영암군 삼호읍 상가  
-소재지: 영암군 삼호읍 용당리 2183 영암삼호제이에스희망가 상가동 3층 305호  
-관리번호: 2014-04631-001  
-면적: 대(지분) 20.679㎡ 건물 72㎡  
-감정가격: 금 112,000,000원  
-최저입찰가격: 금 112,000,000원  
-입찰기간: 2014.11.10~11.12  
-내용: 영암군 삼호읍 용당리 신촌마을 북측. 주위는 아파트와 주택, 농경지 등의 혼용지대다. 교통상황은 보통이다.

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

## 부동산 매물 <10월 둘째주>

매매, 서구 매물·문의 없어 보합세

전세, 물건 많지 않아 상승세 주춤

◇매매=광주는 서구 일대가 보합세를 보였다. 중소형을 비롯, 중대형 아파트도 매물이 귀해진 상태이나 매수자 문의도 많지 않아 전반적으로 조용한 분위기다. 매매가는 서구 치평동 라인대주 79㎡가 1억 6000만~1억7500만원이고, 광천동 광천e편한세상 111㎡가 2억8000만~2억9500만원이다.

◇전세=광주는 서구 일대가 매매시장과 마찬가지로 전세시장도 보합세를 보였다. 전세물건이 단지별로 많지 않지만 세입자 문의가 적어 상승세가 주춤한 상태. 전세가는 서구 치평동 라인대주 82㎡가 1억 2700만~1억4000만원이고, 광천동 e편한세상 142㎡가 2억7500만~2억9500만원이다. <부동산써브 제공>

**신축원룸 매매**

전대정문 2분!  
전대후문 2분!  
신축 4층

룸 12개  
1층점포1개  
2-3층 룸 10개  
4층주택 1개  
옥탑

월수익500만  
매가6억7천  
(보4천,용자1억5천)

010-6670-2600

**상가건물매매 7층 사우나건물**

1. 북구 우산동 안보회관 사거리 옆  
7층 건물사우나  
대지 96평/건평 570평  
월수익 900만  
주인 직접 운영 시  
1,800만 수익 발생  
매가 13억(보 2억, 용 5억)

2. 북구 우산동 4층 상가주택 건물  
대지 120평/건평500평  
월 수익 900만, 매가 10억

3. 북구 오룡동 8층 건물  
1층 상가, 삼성전자 앞  
보 2억, 용 15억 오피스텔 58개  
월 수익 3,000만, 매가 35억

4. 북구 상가건물 3층  
토지 160평/건물 200평  
월 수익 1,200만, 매가 21억

5. 수완지구 상가건물 4층  
(우이아파트 밑)  
월 수익 900만, 매가 17억

(주)대신 010-6670-9800, 062-952-5584

**2층상가 물매**

나주 삼영동  
영강초교 앞 2층  
영신중  
영신고교  
대덕아파트 앞

건물 135평  
1,2층 80평

1층→6칸  
2층→2칸  
(분할가능, 주택가능)

월 200만  
용 1억  
매가 3억  
할인→2억7천

**목포시 용해동 포 전원주택 매**

목포시 용해동  
전원주택  
바닷가 5분  
금호타운 APT  
바로 앞

노후주택 적합

대지 310평  
주택2채 50평

현 무화과 식재 팀  
과수원

매가 3억 1천  
할인→2억7천

010-6732-9700

**오피스텔 매매 (수익상가)**

1. 동구 수기동  
제일오피스텔 6층 48평  
올 리모델링 완비  
천변쪽 방향 전망 좋음.  
즉시 입주 가, 임대 가  
보 1천, 월 70만 (용 5천)  
48평 매가 1억 5천  
할인→1억1천

2. 서구 상무지구  
수림오피스텔 6층 15평  
내부시설 완비  
임대 완료  
보 300만, 월 33만  
(용 1,300만)  
15평 매가 5,000만

3. 쌍촌동 원룸  
운천역 1분  
매가 3500만

062)527-7600

**(주)대신경매**

경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다.  
건축분야·신축·설계·리모델링 무료 컨설팅 해드립니다.

군/린/시/설

- 광주 북구 양산동 (토지774㎡,건1031㎡) 감정가16억1천 / 최자가 11억3천 (신건)투자적합
- 광주 동구 대인동 (토지780.2㎡,건1992.57㎡) 감정가 24억7천 최자가 13억8천 (유찰1회)투자적합
- 목포시 삼락동 (토지221.5㎡,건548㎡) 감정가 3억7천
- 진도군 성대리 (토지49㎡,건89.02㎡) 감정가 8억6천 / 최자가 4천8백 투자적합

군/린/주/택

- 광주 서구 금호동 (토지197㎡,건362㎡) 감정가 3억8천 / 최자가 3억8천 (유찰1회)투자적합
- 광주 북구 임동 (토지126㎡,건178.61㎡) 감정가 1억6천 / 최자가 9천2백 (유찰1회)투자적합
- 광주 동구 학동 (토지235㎡,건436.74㎡) 감정가 3천6백 / 최자가 3천6백 투자적합
- 광주 북구 본촌 (토지36.67㎡,건72.74㎡) 감정가 3천9백 / 최자가 1천4백 투자적합

숙/박/시/설

- 광주 서구 양동 (토지176.9㎡,건481.16㎡) 감정가 2억7천 / 최자가 1억5천 투자적합
- 광주 북구 신안동 (토지478.7㎡,건928.74㎡) 감정가 8억 / 최자가 5억6천 투자적합

오/피/스/텔

- 광주 북구 신안동 (토지6.6㎡,건24㎡) 감정가 2천4백 / 최자가 2천4백 (유찰1회)투자적합
- 광주 서구 치평동 (토지42.826㎡,건190.68㎡) 감정가 3억5천 / 최자가 1억 (유찰5회)투자적합

공 장

- 광주 광산구 하남동 (토지1734㎡,건2635㎡) 감정가 14억 / 최자가 8억(유찰1회)투자적합

대 지

- 광주 광산구 쌍림동 (토지3974㎡) 감정가 44억 / 최자가 44억 투자적합
- 광주 북구 용봉동 (토지787㎡) 감정가 1억3천 / 최자가 7천3백 (유찰1회)투자적합

경매 직원구함, 공동 사무실 개설

경매가족처럼 가족처럼 같이하실분/사무실 공동사용/공동투자가능합니다.  
(경매, 부동산 컨설팅, 건설, 시공, 설계, 부동산관련 전제를 취급합니다.)

부동산 직원구함 남·녀 실장(여성 자격증 소지자 급여여 가능), 경리구함

(주)대신 010-6670-9800