

# “주택 매매시장 회복세…일본식 장기불황 없다”

현재 주택 매매시장이 완만한 회복세에 접어들었으며 전세시장도 예년에 비해 비교적 안정세를 유지하고 있다는 진단이 나왔다.

지난 20일 한국감정원 부동산연구원이 내놓은 ‘최근 주택시장에 대한 진단 결과’ 자료에 따르면 부동산 시장에서 ‘주택시장이 꺾였다거나’, ‘전세시장의 씨가 말랐다거나’, ‘일본과 같은 주택시장 장기 불황이 닥쳐오는 거 아니냐’ 등의 우려가 많은데 현재 상황은 그렇지 않다는 것.

채미옥 감정원장은 “2006년 이후 현재까지 주택 실거래 동향을 분석한 결과 2013년 초반 저점을 찍은 후 전반적인 회복세로 돌아서 2014년 10월 현재 상승 추세를 보이는 등 회복 국면에 진입했다”고 진단하고, 그 근거로 주택 거래량을 들었다.

## 감정원 부동산연구원 진단

### 서울·수도권 중심

### 적정량 이상 거래 발생

### 올 10월까지 2.8% 상승

### 전세가격도 예년비 안정

그는 “지난해와 올해 주택가격 상승률이 낮음에도 2013년부터 주택거래량이 ‘적정거래 추정량’ 이상으로 거래가 발생하고 있다”며 “이는 정부가 발표한 일련의 부동산 대책으로 전세수요를 (매매로) 흡수해 전세 가격 상승 추세를 일정부분 완화한 것으로 볼 수 있다”고 주

장했다.

또 지난해에는 가구 평균 소득이 4.4%, 물가는 1.1%가 오른 반면 주택가격은 0.31% 상승에 그쳐 실질 주택가격이 하락했지만, 올해는 소비자 물가가 1% 상승하는 동안 주택가격은 1.39%가 올라 실질적인 회복기에 진입했다고 진단했다.

채 원장은 “전·월세 상승의 진원지로 볼 수 있는 서울·수도권에서의 주택 매매거래량이 큰 폭으로 증가한 것도 시장 회복 움직임을 보여주는 지표”라고 덧붙였다.

전세가격도 예년에 비해 안정적이라는 입장이다. 올해 10월까지 전셋값 상승률은 2.82%로 지난 5년간 연평균 상승률(5.55%)에 크게 못미치고, 월별로도 예년에 비해 상승폭이 둔화되는 추세라는 것이다.

채 원장은 “저금리 여파로 올해 10월

까지 월세 계약이 지난해 동기대비 12.35% 증가했지만 같은 기간 전세 계약도 3.32% 정도 함께 증가했다”며 “월세 전환이 많다고 하지만 전·월세 거래량 비율도 2월 이후 6대 4의 비율로 안정적인 흐름을 보이고 있어 (전세 공급 부족에 대해) 크게 우려할 수준은 아니다”라고 말했다.

한편, 한국감정원 광주지사 조사통계부(부장 노정희)는 광주의 주택보급률이 103.3%로 전국 평균 103%보다 높은 편이며 미분양률 역시 2012년 3348가구에서 매년 줄어 올 10월엔 186가구로 대폭 감소했다고 밝혔다. 전세가을(매매가격 대비 전세가격)은 전국평균인 62.8%보다 높은 73%로 여전히 전국 최고 수준이다. 전세가의 월세 전환률은 5.9%로 전국 평균 정도를 유지하고 있다고 설명했다. /임동률기자exian@kwangju.co.kr

# 전국 공인중개사 10명중 7명 “정부 9.1 부동산 대책 약발 끝났다”

전국 공인중개사 10명 가운데 7명은 정부의 9.1 부동산 대책이 부동산 시장에서의 효과가 이미 끝났다고 느끼는 것으로 나타났다.

26일 부동산잡스에 따르면 이달 20~25일 전국의 회원 공인중개사 634명을 대상으로 설문조사를 한 결과 9.1 부동산 대책 효과가 끝났다고 보느냐는 질문에 응답자의 73.5%가 ‘그렇다(더 기대하기 어렵다)’라고 답했다. ‘아니다(아직 더 기다려볼 만하다)’라는 답은 26.5%에 그쳤다.

부동산 대책 발표 직후 1개월과 최근 1개월의 매수세 변화를 묻자 가장 많은 65.9%가 ‘매수세가 줄었다’고 답했고 ‘큰 차이 없다’는 답이 25.6%로 뒤를 이었다. ‘매수세가 늘었다’는 응답은 8.5%에 불과했다.

9.1 부동산 대책 발표 이후 회복 기미를 보였던 매매 시장이 최근 약세를 보이는 원인으로는 주택가격 상승 기대 심리 하락(41.3%)을 꼽은 응답자가 가장 많았다.

정부의 부동산 추가대책에 대해서는 76.7%가 필요하다고 답했다. /임동률기자exian@kwangju.co.kr



부동산 중개보수 인하 철회하라 한국공인중개사협회 회원들이 지난 26일 오후 정부세종청사 국도교 통부 앞에서 열린 부동산 중개보수 개악반대 켈기대회에서 부동산 중개보수 인하를 규탄하며 구호를 외치고 있다. /연합뉴스

■ 광주지역 주요 아파트 평균시세 (11월 21일 기준)

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	77	130	150	0	110	120	0
서구	광천	e-편한세상	85	280	290	0	230	240	0
		대주파크빌1차	60	148	158	0	122	132	0
	치평	현대	85	175	210	0	140	165	0
		현대/심환	100	215	235	0	180	195	0
남구	노대	휴먼시아5단지	76	218	233	0	172	192	0
		포스코the#	85	238	255	0	192	202	0
	봉선	한국아델리움1단지	60	215	235	0	160	180	0
		한국아델리움2차	85	230	240	0	240	265	0
북구	각화	금호타운	72	105	120	0	80	90	0
		삼익	60	95	105	0	75	85	0
	문흥	금호타운	85	170	185	0	140	150	0
		쌍용예가	115	265	285	0	210	225	125
광진구	송정	라인2차	60	90	105	0	75	85	0
		코오롱하늘채	104	270	370	0	220	250	0
	월계	동부	92	150	175	0	125	145	0
		동부	127	195	235	0	165	195	0

〈한국감정원 광주지사〉



## 광주·전남 관심 물건



◇해남군 문내면 총평리 소재 임야  
-소재지 : 해남군 문내면 총평리 655  
-관리번호 : 2014-07183-001  
-면적 : 임야 8,294㎡  
-감정가격 : 38,153,000원  
-최저입찰가격 : 38,153,000원  
-입찰기간 : 2014.12.08 ~ 12.10  
-내용 : 해남군 문내면 무고리 무고마을 인근에 있다. 주위는 농경지 및 임야가 혼재한 마을주변 농경지대 및 산림지대. 국도변 인근에 있어 교통상황은 보통이다.

◇광양시 광양읍 구산리 소재 아파트  
-소재지 : 광양시 광양읍 구산리 137-2  
-관리번호 : 2014-09153-001  
-면적 : 대(지분) 33.29㎡ 건물 84.96㎡  
-감정가격 : 87,000,000원  
-최저입찰가격 : 87,000,000원  
-입찰기간 : 2014.12.08 ~ 12.10  
-내용 : 광양읍 구산리 광양보건소 인근. 주위는 아파트, 점포, 주택 등의 혼용 지대다. 인근에 시내버스 정류장이 있다.

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

## 부동산 메모 <11월 셋째주>

### 매매, 북구 일대 상승세 ... 전세, 북구 1000만원 정도 올라

#### ◇매매

광주는 북구 일대 매매가가 상승했다. 첨단2지구 1차의 신용동 일대는 지난 8월 신규 단지 입주에 따라 무리되면서 매매가가 올랐고 지금도 소폭이지만 상승세를 이어가고 있는 모습이다. 북구 내 다른 지역들도 매물이 부족한 상태여서 전반적으로 매매가가 오르고 있다. 매매가는 북구 신용동 첨단2

이1차 110㎡가 1000만 원 오른 2억3000만~2억6000만원이고 호반베르디움(A4블럭) 112㎡가 500만원 오른 2억3500만~2억6000만원이다.

#### ◇전세

광주는 북구 일대 전세가가 강세다. 지난달과 마찬가지로 전세물건 부족현상이 계속되고 있다. 재계약 등으로 움직이는 세입자들도 많지 않지만 전

세물건 자체가 나오지 않고 있어 계약이 어렵다. 월세의 경우 한 두건 물건이 남아 있지만 찾는 수요가 없다.

전세가는 북구 신용동 첨단2지구1차 115㎡가 1500만 원 오른 2억~2억1000만원이고 호반베르디움(A4블럭) 112㎡가 1000만원 오른 1억9700만~2억7000만원이다. <부동산잡지 제공>

# 월산동 지하, 지상4층 “상가주택” 매매

■ 광주광역시 남구 월산동 973-11, 19번지  
(월산동 운진각 4거리 운진각 모텔 뒷편)

■ 대지 128평 건물 208평  
반지하 -51평, 상가 및 사무실  
1층 - 41평 상가 및 사무실  
2층 - 46평, 상가 및 사무실  
3층 - 35평, 주택(방3 화장2 거1)  
4층 - 35평, 주택(방3 화장2 거1)

■ 시세 및 감정가 - 7억2천만원

■ 일시불 매매가 - 6억2천만원  
(용 4억 가, 보 1억에 월 340만 가)

■ 엘리베이터, 주차장, 텃밭, 도시가스, 전체 올 수리

■ 주인 직매 H. 010-3605-5000



## “경매투자”

- ▶ 배우면서 투자가능
- ▶ 특수물건만 취급
- ▶ 1대1 개인지도
- ▶ 경매사 자격증 발급
- ▶ 교육비 등 1200만원 단, 상담후 분사 결정

(주) 오천경매  
H.010-3605-5000