



또 오르는 집값·전세값

주택산업연구원 “지방, 내년 매매 1.5%·전세 2% 상승...민간임대 등 정책개발 필요”

내년엔 국내 주택의 매매가격 및 전세가격이 올해보다 더 오를 것이라는 전망이 나왔다.

3일 주택산업연구원이 내놓은 '2015년 주택시장 전망' 보고서에 따르면 2015년 전국 주택 매매가는 2.0%, 전세가는 3.5% 상승할 것으로 예상했다. 올해 전국의 주택 매매가가 1.7%, 전세가가 3.2% 각각 오른 것과 비교하면 가격 상승폭이 올해보다 더 클 것이라는 분석이다.

주산연은 그동안 주택가격 상승을 견인했던 지방의 상승폭은 둔화하고 올해 하반기부터 미미한 상승세로 전환한 서울·수도권의 집값과 전세값이 올해보다 더 상승할 것으로 예상했다.

올해 1.5% 상승한 수도권 집값의 경우 내년에는 2.0%, 올해 4.5% 오른 전세값은 내년에는 5.0% 오를 것

으로 예상했다. 지방의 집값 상승률은 올해 1.8%에서 내년 1.5%로, 전세값은 올해 2.1%에서 내년 2.0%로 모두 올해보다 상승폭이 줄어든 전망이다. 주산연은 자체 조사 결과 내년 주택거래량 BSI가 수도권 128.4, 지방 109.1로 올해 주택거래량 BSI(수도권 141.1, 지방 113.6)보다는 낮게 조사됐다고 밝혔다.

주산연 관계자는 “수도권은 올해보다 주택 매매 거래가 증가하면서 시장이 개선될 것으로 보이지만 그동안 활황세를 보였던 지방은 가격조정기로 들어서면서 올해 수준의 거래량을 유지할 것으로 보인다”고 말했다.

주산연은 올해 하반기 이후 금융 규제 완화, 재건축 규제 완화, 서민의 주거비 부담 완화 정책 등의 효과로 주택시장이 회복될 수 있는 계기가 마련됐다고 평가했

다. 그러면서 내년에도 이런 회복기조를 유지하려면 매매시장 정상화를 위한 정책과 임차인의 주거비 부담을 완화할 수 있는 정책조합이 필요하다고 조언했다.

특히 정부가 전세 정책을 펼 때 일반·서민층의 전세 주택과 주택 보유층의 고가 전세를 구분할 필요가 있다고 강조했다.

주산연은 이 밖에도 재개발·재건축 등 도시정비사업 정상화, 민간임대시장의 운영소득 보전을 위한 기반 구축, 준공공임대주택의 지원범위 확대, 청년층·고령층의 주거 불안정 및 주거비 부담 완화 대책, 소득 1~2분위의 주거 안정망 구축을 위한 정책개발 등이 필요하다고 주장했다.

아울러 미국의 양적완화 종료로 말미암은 금리 인상 영향 등이 주택시장에 위협요인으로 작용하지 않도록 금융당국과 유기적인 공조체계를 구축해야 한다고 덧붙였다.

임동률기자xian@kwangju.co.kr

■광주지역 주요 아파트 평균시세 (11월 28일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매			임대		
				하한	상한	등락폭	하한	상한	등락폭
기안	계림	금호타운 1차	60	150	165	0	120	140	0
		두산위브	85	235	250	0	195	205	0
	산수	두암타운금호/대주	135	220	245	0	165	200	0
서구	소태	모아미래도	72	155	175	0	125	145	0
		호반베르디움5차	85	260	280	13	210	225	110
	동천	호반베르디움5차	120	300	340	110	240	270	0
북구	쌍촌	시영	51	83	90	0	68	75	0
		시영	60	93	105	0	75	83	0
	봉암	동부센트레빌	85	220	240	0	175	190	0
남구	화정	라인동산	60	105	115	0	88	98	0
		라인동산	85	150	165	0	122	132	0
	방림	모아2단지 2·3차	60	105	125	0	89	105	0
북구	봉선	금호타운 1차	85	170	200	0	145	170	0
		금호타운 1차	126	245	275	0	195	220	0
	송하	삼익	60	90	100	0	72	80	0
북구	양림	휴먼시아 1단지	76	210	235	0	170	185	0
		휴먼시아 1단지	85	235	255	0	185	195	0
	주월	현대2차	60	90	95	0	70	80	0
북구	진월	풍림	60	110	125	0	93	105	0
		풍림	85	170	185	0	140	155	0
	동림	주공 3단지	50	90	95	0	70	80	0
북구	두암	주공1단지	60	110	125	15	85	95	0
		주공1단지	42	60	70	0	50	59	0
	본촌	현진에버빌	85	210	230	0	175	195	0
북구	삼각	그린타운	60	105	115	0	85	95	0
		그린타운	85	135	145	0	110	120	0
	신용	웅두주공	50	85	90	0	65	72	0
북구	양산	호반리젠시빌 II	60	100	115	0	84	94	0
		호반리젠시빌 II	38	65	73	0	45	50	0
	연제	현대	85	120	130	0	100	110	0
북구	운남	삼성	60	105	125	0	85	95	0
		삼성	85	125	145	0	105	120	0
	월곡	금호타운	74	115	125	0	95	105	0
북구	장덕	금호타운	85	118	140	0	100	117	1.2
		현진에버빌 2단지	80	215	240	0	170	185	0

〈한국감정원 광주지사〉

‘분양가 상한제’ 폐지 수면 위로 “건설사 수익 감소로 공급 감소·가격 상승 악순환”

정비사업 법·제도개선 토론회

부동산 시장 과열기에 도입된 분양가 상한제가 주택시장이 장기 침체에 빠진 현 상황에서는 맞지 않아 폐지해야 한다는 주장이 제기됐다.

이명훈 한양대 도시대학원 교수는 최근 서울 건설학회관에서 열린 ‘분양가 상한제 폐지 등 정비사업 법·제도 개선 토론회’에서 이 같은 내용의 논문을 발표했다. 이 교수는 “분양가 상한제 시행으로 건설사들의 수익이

감소해 주택공급 위축과 주택가격 상승 등 악순환이 발생한다”며 “분양가 상한제가 결과적으로 주거안정에 큰 도움이 되지 못하고 있다”고 지적했다.

이 교수는 “낮은 분양가에 맞춰 주택을 공급하다 보니 부실시공, 추가 수리와 보수에 따른 사회적 비용이 발생하게 된다”면서 “신기술 적용을 주저하고 주택품질이 하락 평준화하는 등 악영향이 우려된다”고 말했다.

이 교수는 “1~2인 가구의 증가, 고령화 가속화 등으로 주택 수요 패턴이 다양해져 분양가 책정을 시장기능

에 맞기는 정책적 고려가 필요하다”며 “이 같은 방법으로 정책 불확실성이 제거된다면 주택시장 회복을 위한 모멘텀이 될 수도 있을 것”이라고 전망했다.

이러한 토론회에서 두성규 한국건설산업연구원 연구위원은 “그동안 분양가 상한제 폐지나 수정 내용을 담은 개정 법률안이 2009년 이후 수차례 국회에 상정됐지만 여야의 이견으로 아직도 계류 중”이라며 “분양가 상한제는 도입 취지가 퇴색된 채 주택시장 회복에 치명적인 걸림돌이 되고 있다”고 주장했다.

연합뉴스



광주·전남 관심 물건



◇신안군 중도면 방축리 논
-소재지: 중도면 방축리 83-1, 83-2
-관리번호: 2014-05351-003
-면적: 담 3,498㎡ (83-1번지), 담 2,258㎡ (83-2번지)
-감정가격: 금 35,688,000원
-최저입찰가격: 금 35,688,000원
-입찰기간: 2014.12.08 ~ 12.10
-내용: 주변은 자연마을과 농경지 등이 소재한 마을주변 경지정리지대다. 남서측 및 북동측으로 아스팔트 포장도로에 접해 제반 교통 상황은 보통이다.



◇영암군 학산면 용산리 소재 밭
-소재지: 학산면 용산리 431-3
-관리번호: 2014-10744-001
-면적: 전 2,021㎡
-감정가격: 금 34,560,000원
-최저입찰가격: 금 34,560,000원
-입찰기간: 2014.12.22 ~ 12.24
-내용: 영암군 학산면 용산마을 내에 있다. 주위는 자연마을 및 농경지가 혼재하는 순수농촌지대다. 대부분 전으로 이뤄졌으며 일부 단독주택건부지로 이용 중이다. 일반적인 교통상황은 보통이다.

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

부동산 메모 <11월 네째주>

매매, 봉선동·노대동 거래 주춤...전세, 남구일대 품귀현상 지속

◇매매
광주는 남구 일대가 보합세를 보였다. 구도심인 봉선동과 신도심인 노대동 등에서 비교적 새 아파트 중심으로 10월 이후 상승세를 보이며 거래가 이뤄졌으나 11월 들어선 매물이 귀해지며 거래가 어렵다. 매수자들은 급매물 정도만 찾고 있어 매도·매수자간 가격 차이로 거래가 주춤한 상태. 매매가는 남구 노대동 휴먼시아6단지 136㎡가 3억 2500만~3억8000만원이고 봉선동 금호타운2차 105㎡가 2억200만~2억2500만원이다.

◇전세
광주는 남구 일대가 전세물건이 귀해 거래가 어렵다. 단지별로 전세물건이 한 두건 정도밖에 없어 물건이 나오면 바로바로 계약이 이뤄진다. 전세가는 남구 노대동 휴먼시아6단지 136㎡가 2억 7000만~2억8000만원이고 봉선동 금호타운2차 105㎡가 1억8500만~1억9500만원이다.

〈부동산써브 제공〉

신축원룸 매매

전대정문 2분!
전대후문 2분!
신축 4층

룸12개
1층점포1개
2-3층 룸 10개
4층주택 1개
옥탑

월수익500만
매가6억7천
(보4천,용자1억5천)

원룸전문취급
원룸물건 다양임
(금액 4억~12억)

010-6670-9800

상가건물매매 7층 사우나건물

1. 북구 우산동 안보회관 사거리 옆 7층 건물사우나
대지 96평/건평 570평
월수익 980만
주인 직접 운영 시
2,000만 수익 발생(1년2억 4천)
매가 13억(보 1억5천, 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
(우미아파트 밑)
월 수익 900만, 매가 17억

(주)대신 010-6670-9800, 062-382-5500

나주2층상가 건물매매

나주 삼영동 영강초교 앞 2층 영신중·영산중교교 대덕아파트 앞 건물 135평, 1.2층 80평 1층-6칸 2층-2칸 (80평 개인사용가) (분할가능, 주택가능) 월 200만, 용 1억
매가 3억2천
할인 → 2억8천

목포 전원주택 매매

목포시 용해동 전원주택 바닷가 5분, 용해동교회 이리시장 1분 금호타운 아파트 바로 앞 노후주택 적합 대지 310평, 주택2채 50평 현 무허가와 식재 됨, 과수원
매가 3억 2천
할인 → 2억8천

010-6832-9700

상가임대(5층) 학원 운영 하실분

울리모델 시설완비

지하주차장 8대 가능

임대료저렴함 (보3천 150만)

상무지구 상가 5층 임대100평

010-6670-9800
062)382-5500

경매교육 대한경매학원

운암동 문화예술회관 육교앞 현대빌딩 8층 매월 초 개강(금,토)

기본반 · 고급반
최고실전반 · 평생반

이제 경매가 대중화 시대 교육화 실천가능

010-6832-9700
062)526-8253

경매교육 한국경매학원

상무지구 12월8일 개강 매월 초 월요 개강

평생 최고의 실전반 모집중 (입찰부터 매매까지)

010-6670-9800
062)382-5500

(주)대신경매 추천물건

근린시설 · 근린주택

- 서구 화정동 (토 171㎡, 건 501㎡) 감정이 2억7천 최저가 1억9천
- 서구 화정동 (토 372㎡, 건 1255㎡) 감정이 10억 최저가 5억7천
- 동구 동명동 (토 838㎡, 건 2190㎡) 감정이 17억 최저가 11억
- 서구 치평동 (토 1599㎡, 건 17380㎡) 감정이 223억 최저가 156억
- 장성군 삼계면 (토 1068㎡, 건 631㎡) 감정이 2억5천 최저가 1억4천
- 동구 대인동 (토 105㎡, 건 106㎡) 감정이 1억4천 최저가 1억4천
- 남구 백운동 (토 315㎡, 건 635㎡) 감정이 5억 최저가 3억5천
- 북구 문흥동 (토 216㎡, 건 353㎡) 감정이 2억6천 최저가 1억8천
- 북구 문흥동 (토 193㎡, 건 338㎡) 감정이 2억3천 최저가 1억6천
- 동구 계림동 (토 445㎡, 건 1558㎡) 감정이 10억 최저가 7억5천

토지

- 광주 광산구 쌍암동 (토 3974㎡) 감정이 45억 최저가 25억 (상업지역, 최고위치, 오피스텔, 도시형 주택적합)
- 서구 쌍촌동 쌍촌역 2분 대로면 41억

특수물건(공사중 건물 동구 용산동)

- 동구 용산동 (토 1316㎡) 감정이 16억2천 최저가 11억3천
현재 건물 공사중 중단됨(투자적합)

경매학원 배우실 분 연락요망
공인중개사 자격증 있으신 분(직원채용)

010-6670-9800, 062)382-5500