

‘집값’ 쉬어가고 ‘전세’ 더 뾰다



■ 2015년 부동산 전망

수도권, 2% 상승... 지방, 주택공급 확대로 안정세 전세, 저금리 기조·입주물량 감소로 물건 품귀 지속 내년 3월 청약제도 간소화... 수익형 부동산 인기 여전

내년에도 주택 매매시장의 상승세는 이어지겠지만 상승폭은 그리 크지 않을 것으로 전망된다.

전문가들은 올해와 마찬가지로 내년에도 기존 매매시장보다는 분양시장의 강세가 두드러질 것으로 내다봤다. 전세는 월세 전환 가속화에 따른 물량 부족과 재건축 이주 수요 등으로 강세를 보일 가능성이 크다.

◇**매매시장 상승 기조... 올름폭은 크지 않을 것** = 부동산 정보업체와 연구소 등에 따르면 내년 주택 매매시장은 수도권 중심으로 소폭 확대될 것으로 전망된다. 올해 잇따른 부동산 규제 완화로 집값 하락에 대한 우려가 크지 않은 상황이고 저금리 기조와 정부의 저리 대출 지원 등으로 실수요자들이 매수세로 유입될 가능성이 있기 때문이다. 그러나 이미 오른 가격에 대한 부담으로 매매시장은 소폭 상승하는 선에서 머물 것이라는 예상이 우세하다.

2008년 글로벌 경제 위기 이후 꾸준한 상승세를 이어온 지방 매매시장은 주택

공급이 확충되며 전반적으로 안정세를 유지할 전망이다. 그러나 지역별로 인기·비인기 지역 사이에 차별화 현상은 나타날 전망이다. 건설산업연구원은 올해 1.1% 올랐던 수도권 주택(아파트·단독주택 등 포함) 매매가는 내년에는 2.0%로 상승폭을 키우고, 지방의 주택매매가는 올해 2.6%에서 내년 1.0%로 상승폭이 둔화할 것이라는 분석을 내놨다.

◇**전셋값 상승세 지속... 물량 부족에 재건축·재개발 이주까지** = 내년에도 전셋값 상승세가 계속될 것이라는 데 이견을 제시하는 기관이나 전문가는 없었다. 우선 내년은 올해보다도 입주물량이 감소할 것으로 예상되기 때문이다.

부동산114 조사에 따르면 내년 입주물량은 24만6923가구로 올해보다 4% 정도 줄어든 전망이다. 수도권 입주물량은 올해보다 38% 늘어날 것으로 예상되지만 서울은 45%, 인천은 12%가 감소할 전망이다. 여기에 저금리 기조가 계속될 것으로 예상되면서 전세 보증금의 이자 수익을 기대하기 어려운 집주인들이 전세를 월세로 돌리며 전세 물량이 귀해져 전셋값이 오르는 악순환이 되풀이될 것으로 전망했다.

건설산업연구원은 내년도 전국의 주택 전셋값 상승률을 올해와 같은 3.5%로 예상했다.

허윤경 건설산업연구원 연구위원은 “상대적으로 지방의 전세시장은 안정세

를 보일 것으로 예상되지만 수도권과 서울 전세시장은 불안 요인이 많은 것으로 보인다”고 분석했다.

◇**청약시장 열기, 수익형 부동산 인기 계속될 듯** = 신규 분양시장은 내년에도 열기가 뜨거울 전망이다. 규제 완화와 금리 인하 등 호재로 분양시장이 달아오르며 건설사들이 내년에도 미뤄졌던 사업장에서 신규 분양 물량을 쏟아낼 전망이다. 정부가 신도시 공급 중단 방침을 밝힌 가운데 내년 3월에는 청약제도 간소화 정책이 시행될 예정이어서 인기 지역을 중심으로 청약 시장이 과열될 것이라는 분석도 제기됐다.

동탄2·광교 신도시 등 인기지역에 분양하는 새 아파트에 수요자들이 몰리면 서 청약 경쟁률이 올라가고, 전매 제한이 풀리는 인기지역 아파트의 분양권에 웃돈이 붙어 거래되면서 전세 주택시장이 회복세를 타는 듯한 ‘착시현상’도 나타날 수 있을 것으로 전문가들은 보고 있다.

국민은행 명동스타PB센터 박합수 부동산 팀장은 “정부의 주택정책 방향이 대규모 신도시 공급에서 도시재생으로 바뀐 만큼 내년 재건축·재개발에 대한 관심도 커질 것으로 보인다”고 말했다. 저금리 기조가 이어지면서 상가와 상가주택 등 수익형 부동산의 인기는 내년에도 계속될 것으로 전망했다. /연합뉴스

■ 광주지역 주요 아파트 평균시세 (12월 19일 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	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	145	165	0
		현대/삼환	100	215	235	0	180	195	0
북구	노대	휴먼시아5단지	76	218	233	0	172	192	0
		포스코the#	85	235	255	0	192	202	0
	봉선	한국아델리움1단지	130	460	510	0	350	400	0
		호반베르디움2차	85	250	280	0	210	230	0
광산구	진월	한국아델리움	94	270	290	0	220	240	0
		현대1차	85	140	155	0	115	130	0
	각화	금호타운	72	105	120	0	80	90	0
		삼익	80	95	105	0	75	85	0
광산구	문흥	금호타운	85	170	185	0	140	150	0
		쌍용에가	115	265	285	0	210	225	0
	운암	롯데낙천대	77	195	215	0	150	170	0
		동아1차	100	200	215	0	160	180	0
광산구	송정	라인2차	60	90	100	0	75	81	0
		코오롱하늘채	104	270	305	0	220	250	0
	월계	동부	92	150	175	0	125	145	0
		동부	127	195	235	0	165	195	0

〈한국감정원 광주지사〉



민간택지 분양가 상한제 7년만에 폐지

투기 등 우려되는 곳은 제외

여야가 분양가 상한제를 탄력 적용하기로 합의하면서 앞으로 집값 급등이나 투기 우려가 없는 민간택지는 이 제도를 적용 받지 않게 됐다.

지난 23일 국토교통부에 따르면 분양가 상한제는 부동산 가격이 폭등하던 노무현 정부 시절(2005년) 도입됐다. 주택 가격의 앙등을 막을 장치의 하나로 분양가 규제를 꺼내는 것이다. 서울 강남 등을 중심으로 기록을 경신하는 고분양가 아파트가 등장하고 이게 주변의 집값 상승을 부채질하는 악순환이 되풀이되자 내놓은 처방이었다.

분양가 상한제는 분양가를 ‘택지비+건축비’ 이하의 가격으로 제한하는 제도다. 택지비의 경우 공공택지는 공공가격이 택지비이고 민간택지는 감정평가액이나 개별공시지가에 가산비를 더한 금액을 택지비로 친다. 건축비는 기본형 건축비에 건축물 구조, 주택 성능등급, 초고층건축

물 여부 등에 따라붙는 가산비를 더한 액수로 산출된다.

사실 분양가 상한제는 1977년부터 시행됐다. 행정지도를 통해 이뤄지던 분양가 규제는 노무현 정부 때 법적 제도가 됐다.

이때는 공사 대상 분양가 항목이 택지비, 공사비, 설계감리비, 부대비, 가산비 등 5개였다. 이듬해인 2006년에는 공공택지 내 모든 주택으로 규제가 확대됐다. 또 분양가 공사 항목도 7로 늘었다. 직접공사비와 간접공사비, 설계비와 감리비가 각각 별도 항목으로 쪼개진 탓이다.

2007년 9월에는 민간택지 내 모든 공공 주택까지 분양가 규제가 확대됐다. 이때는 공사 항목도 대폭 세분화돼 공공택지는 항목이 6개로 늘었다. 다만 민간택지는 7개 항목으로 공시됐다.

집값 급등, 투기 등이 우려되는 민간택지는 여전히 국토부 장관이 지정해 상한제를 적용할 수 있다.

/연합뉴스

부동산 메모 <12월 셋째주>

매매, 수완동 우미린 1차 1000만원 상승... 전세, 화정동 일대 수요 급증

◇매매

광산구 일대가 매물 부족으로 상승했다. 중소형 아파트를 찾는 수요자들 문의는 꾸준히 이어지고 있어 호가 위주로 매매가가 올랐다. 비교적 새 아파트가 많은 수완동의 경우

인근 산업단지 근로자 등 수요가 많지만 매물이 없어 매매 거래를 하려는 대기수요도 있다. 매매가는 광산구 수완동 우미린 1차 114㎡가 1000만원 오른 2억7500만~3억1500만원이고 111㎡가 1000만원 오른 2억

7500만~3억1500만원이다.

◇전세

광주는 서구 일대 전세가가 올랐다. 서구 화정동 일대 우성2차와 염주주공 등 재건축 단지가 이주를 앞두면서 미리 전세를 알아보려는 세

입자들이 전세가가 상승한 것. 수요자들이 늘고 있지만 물건이 부족해 전세가 강세를 보이고 있다. 서구 풍암동 주은모아 76㎡가 1000만원 오른 1억1500만~1억3500만원이다.

〈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
대역아파트 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
이루시장 1분
금호타운 아파트 바로 앞
노후주택 적합
대지 310평, 주택2채 50평
현 무화과 식재 됨, 과수원
매가 3억 2천
할인 -> 2억8천

010-6832-9700

상무지구 사무실 상가임대(5층)

학원 운영
하실분
올리모델
시설완비

지하주차장완비
주변주차가능

임대료저렴함
(보3천 130만)

상무지구 상가
5층 임대100평

010-6670-9800
062)382-5500

경매교육

상무점·운암점

운암동 문화예술회관 육교앞
현대빌딩 8층
매월 초 개강(금,토)
○오전10시~오후 7시
●오전10시~오후 2시

기본반·고급반
실전반·평생실전반

이제 경매가 대중화 시대
교육화 실천가능

경매교육 한국경매학원

상무지구 12월8일 개강

매주 월요일 개강
○오전10시~오후 7시

평생 최고의
스터디반 모집중
(입찰부터 매매까지)

010-6670-9800
상무점 062)382-5500
서구 치평동 1233-12번

운암점 062)513-4900
북구 운암동 434-29번

(주)대신경매 추천물건

근린시설·근린주택

1. 광산구 우산동 (토 23,82㎡, 건54㎡) 감평가 1억3천2백 최저가 4천7백
2. 서구 화정동 (토 372㎡, 건 1255㎡) 감평가 10억 최저가 5억7천
3. 동구 동명동 (토 838㎡, 건 2190㎡) 감평가 17억 최저가 11억
4. 서구 치평동 (토 1599㎡, 건 17380㎡) 감평가 223억 최저가 156억
5. 장성군 삼계면 (토 1068㎡, 건 631㎡) 감평가 2억5천 최저가 1억4천
6. 동구 대인동 (토 105㎡, 건 106㎡) 감평가 1억4천 최저가 1억4천
7. 광산구 신항동 (토 92.6㎡, 건 185㎡) 감평가 3억5천 최저가 2억4천
8. 서구 화정동 (토 17㎡, 건 53㎡) 감평가 1억8천 최저가 2천6백
9. 광산구 수완동 (토 46㎡, 건 148㎡) 감평가 2억8천 최저가 1억9천9백
10. 동구 계림동 (토 445㎡, 건 1558㎡) 감평가 10억 최저가 7억5천

토지

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

특수물건(공사중 건물 동구 용산동)

1. 동구 용산동 (토 1316㎡) 감평가 16억2천 최저가 11억3천
현재 건물 공사중 중단됨(투자적합)

경매학원 배우실 분 연락요망
공인중개사 자격증 있으신 분(직원채용)

010-6670-9800, 062)382-5500