

내집 마련 대출 집값의 3분의 1 이내로

기준금리 1%시대 ... 부동산 투자 전략

기준금리 1%대의 초저금리 시대를 맞아 부동산 투자는 어떻게 해야 할까. 은행 이자가 물가 상승을 아래로 떨어질 가능성이 커지면서 그야말로 은행 예금에 돈을 예치하면 손해 보는 시대가 됐다. 은행 이자로 생계를 꾸려가고, 불안한 노후를 보장받기 어려운 상황이 온 것이다. 이에 따라 앞으로 부동산 투자에 대한 관심은 더욱 높아질 것이라는 게 전문가들의 분석이다.

◇무리한 대출은 절대 금물...주택임대사업 고려할 만=전문가들은 실수요자들의 경우 자금이라도 당장 내집 마련을 하는 게 좋다고 말한다. 국민은행 박합수 부동산팀장은 "대출 이자를 50만원 낸다면 1억6000만~1억7000만원가량을 대출받을 수 있다"며 "50만원의 월세를 내느니 전세자금용 합해 집을 사는 게 심리적으로도 안정될 것"이라고 추천했다.

그러나 무리하게 대출을 받아 집을 사는 것은 금물이다.

국민은행 박원갑 수석 부동산전문위원은 "앞으로 2~3년 뒤엔 주택 공급과잉을 우려해야 할 수도 있다"며 "대출 비중을 집값의 30% 이하로 낮춰야 한다"고 말했다.

안정적인 고정수입을 올리기 위해 주

택 임대사업을 하는 것도 방법이다. 서초구 잠원동 양지공인 이덕원 대표는 "아파트는 고액의 월세 수입을 얻기 힘들기 때문에 최근 다가구 주택 등을 매입해 9~10가구씩 임대료를 놓는 경우도 적지 않다"며 "연 5~6%의 수익은 올릴 수 있어 은행 이자보다 훨씬 이득"이라고 말했다.

박합수 팀장은 준공공임대사업을 추천했다. 박 팀장은 "오는 2017년까지 아파트를 매입해 10년간 임대를 하면 양도소득세가 감면되고 임대사업에 각종 세제혜택이 주어진다"며 "주택 임대사업을 고려중이라면 준공공임대 제도를 활용해볼 만하다"고 말했다.

◇상가 등 수익형 부동산 수익률 연 5% 이상돼야=오피스텔은 공급과잉 우려=저금리 시대에 상가 등 수익형 부동산은 가장 인기 있는 투자처다. 주택보다 월세 단위가 커 안정적으로 임대를 놓을 수 있으면 노후 보장도 가능해서다.

전문가들은 여유자금이 1억~2억원 정도면 오피스텔, 3억~5억원이면 소형 아파트나 단지 내 상가, 10억~15억원 이상이면 유망지역의 근린상가를 추천한다. 우리은행 안명숙 부동산팀장은 "상가는 입지와 임대수요가 투자의 핵심"이라며 "발품을 팔아 상권 분석을 철

안정적인 고정 수입 위에선 주택 임대사업 고려 할 만 수익형부동산 수익률 5%돼야 오피스텔·상가 공급넘쳐 유의



저히 해야 한다"고 말했다. 그러나 수익형 부동산은 초보들이 접근하기 어렵고 변동이 크다는 점을 염두에 두어야 한다. 안명숙 팀장은 "상가는 임대를 놓고 임차인을 관리한다는 게 보통 힘든 일이 아니어서 노하우가 없는 초보들은 고생할 수도 있다"며 "자신이 없으면 아예 임대관리가 상대적으로 편한 주택이 나을 수 있다"고 말했다.

저금리 장기화로 수익형 부동산의 가격이 크게 뛰면서 수익을 낼 만한 상품이 많지 않다는 점도 부담이다. 박합수 팀장은 "임대사업자가 되면 국민연금·건강보험이 모두 오르기 때문에 웬만한 수익률로는 투자의 의미가 없다"며 "갠가상가 등을 고려해서도 최소 연 5%의 수익은 내야 손해를 보지 않는다"고 말했다.

■ 광주지역 주요 아파트 평균시세 (3월 13일 기준) (단위: m², 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매		등락폭	임대		등락폭
				하한	상한		하한	상한	
동구	운림	라인 3차	60	120	130	0	95	105	0
		무등파크맨션1차	85	145	155	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	290	310	0	235	255	0
		대주파크빌1차	60	148	158	0	122	132	0
	치평	현대	85	205	225	0	175	190	115
		현대/심환	135	265	300	0	220	250	115
남구	노대	휴먼시아5단지	76	215	235	0	160	175	0
		포스코the#	85	220	250	0	170	185	0
	봉선	한국아델리움1단지	130	460	510	0	350	400	0
		주월	156	500	530	0	390	410	0
북구	각화	호반베르디움2차	85	250	280	0	210	230	0
		한국아델리움	94	270	290	0	220	240	0
	동림	현대1차	85	140	155	0	115	130	0
		현대1차	109	160	175	0	120	140	0
광산구	송정	라인2차	60	90	100	0	75	81	0
		수완	104	290	310	0	230	250	0
	월계	코오롱하늘채	124	345	390	0	285	300	0
		동부	92	155	180	0	125	145	0

<한국감정원 광주지사>

울 광주·전남 공공임대주택 2018가구 공급

올해 역대 최대 수준인 12만 가구의 공공임대주택이 전국에 공급된다. 광주·전남지역에는 공공임대주택 2018가구와 매입·전세임대 2090가구가 들어설 전망이다.

19일 국토교통부에 따르면 올해 전국에 공공건설 임대주택 7만가구, 매입·전세 임대주택 5만가구가 공급되며 공공

건설임대 가운데 공공건설은 5만9000가구, 민간건설 공공임대 물량은 1만1000가구를 차지한다.

총 12만가구에 달하는 공공임대주택 공급량은 역대 최대 규모다. 지난해 공급량(8만8000가구)과 비교하면 36%나 증가한 규모다. 광주·전남은 광주선운(LH, 1022가구)과 담양백동2(LH, 460

가구), 순천선평3(LH, 536가구) 등 2018가구가 예정됐다. 5월 광주선운 3블럭(60~85m², 10년 공공임대)을 시작으로 9월 담양백동2 1블럭(60m² 이하, 국민임대), 12월 순천 선평3 1블럭(60m² 이하 국민임대)가 공급된다.

매입·전세임대 2090가구도 집주인을 맞게 된다. 광주에서는 매입임대 410가구(다가구 405가구, 원룸 5가구)와 전세임대 1190가구(기존 780가구, 신혼부부 240가구, 소년소녀 35가구, 대학생

135가구) 등 총 1600가구이며 전남에서는 매입임대 25가구(다가구 20가구, 원룸 5가구)·전세임대 465가구(기존 330가구, 신혼부부 75가구·소년소녀 20가구·대학생 40가구) 등 총 490가구다.

임주자격, 신청방법 등 자세한 정보는 임대주택포털(www.rentalhousing.or.kr)에서 확인할 수 있다. 입주신청은 금융결제원 청약 서비스(www.ap2you.com)에서 하면 된다.

/임동률기자 exian@kwangju.co.kr



광주·전남 관심 물건



◇진도군 군내면 소재는
-소재지: 진도군 군내면 나리 593-2
-관리번호: 2014-15432-002
-면적: 답 2,972.7m²
-감정가격: 37,456,020원
-최저입찰가격: 37,457,000원
-입찰기간: 2015.04.13~04.15
-내용: 진도군 군내면 나리 가는목마을 동측 인근에 있다. 차량접근 가능하고, 인근에 군내버스 정류장이 있다.

◇함평군 해보면 소재는
-소재지: 함평군 해보면 해보리 72-4
-관리번호: 2014-14904-001
-면적: 답 1,920m²
-감정가격: 32,640,000원
-최저입찰가격: 32,640,000원
-입찰기간: 2015.04.13~04.15
-내용: 함평군 해보면 해보리 해보초등학교 남서측 근거리에 있다. 부근은 순수농촌지대이며 교통사정은 보통이다.

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

부동산 메모 <3월 둘째주>

북구 중소형 중심 매매가 소폭 상승 ... 학군 좋아 전세가격도 올라

◇매매=광주는 북구 일대 매매가가 올랐다. 인근 남구 봉선동 일대 분양 단지를 분양가가 오르면서 상대적으로 저평가돼 있던 북구 일대 기존 아파트 매매가는 소폭 상승했다. 특히 전세 물건 부족으로 중소형 아파트를 중심으로 매수세가 증가하며 매매가가 오름세를 보였다. 매매가는 북

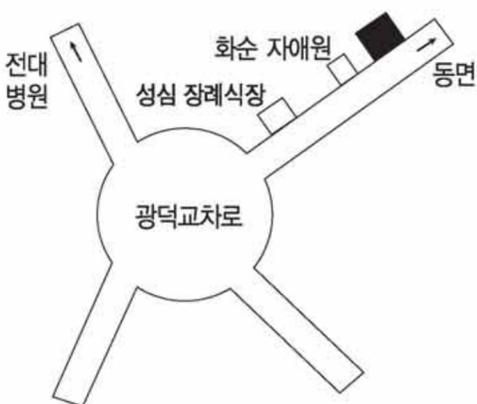
구 운암동 대주 109m²가 1억3700만~1억6000만원이고 삼호 102m²가 1억1000만~1억4000만원이다.

◇전세=광주는 북구 일대 전세가격이 상승했다. 금호고, 중앙여고, 경신여고 등 학군여건이 좋아 전세수요가 꾸준한 곳으로 물건이 부족해 계약이

어렵다. 또 입주한 지 오래된 단지가 많아 인근 새 아파트보다 전세가가 저렴해 외부에서 유입되는 수요로 전세 대기자들이 많다. 전세가는 북구 운암동 대주 82m²가 9000만~9700만원이고 주공 3단지 82m²가 1억1000만~1억2500만원이다.

<부동산써브 제공>

화순 "전원주택지" 매매



- 화순군(읍) 다지리 산 12-7번지
- 임야 328평
- 33필지중 1필지
- 광덕교차로에서 5분거리
- 기반시설 조성중(화순군청) 2015년 5월 완공 예정
- 투자가치 좋음
- 매매가 - 1억 6400만원 (일시불 조정가)

주인직매 H. 010-3605-5000

- 광주 월산동 110-18번지
- 정남향, 2013년 신축
- 내부 깨끗, 첫 입주, 즉시 입주가능
- 신우 APT 105동 옆
- 매매 - 1억 7400만원(대출 1억 1천만원 포함)
- 5층 중 2층 34평
- 방 3, 화장실 2, 거실
- 감정/시세 - 2억원 정도

월산동 "광전파크" 빌라



주인직매 H. 010-3605-5000