

# 신개념 주거공간 아파트·타운하우스 노려라

저금리에 전세가격이 사상 최대치를 보이면서 내 집 마련에 관심을 가지는 수요층이 늘고 있다. 때마침 청약통장도 아끼면서 내 집을 마련할 수 있는 상품들이 생기면서 실수요자들의 눈길을 끌고 있다.

23일 부동산센터(이사장 정경철)에 따르면 대표적인 4가지 상품은 ▲미분양 아파트 ▲지역주택조합 아파트 ▲주거용 오피스텔(아파트) ▲중소형 타운하우스 등이다.

이들은 청약통장이 필요 없는데다 시세보다 분양가가 저렴하면서 원하는 동·호수를 선택할 수 있다는 점에서 선호도가 높아지고 있다. 여기에 분양업체의 다양한 평면과 특화 설계가 도입돼 아파트 못지 않은 주거 환경을 보이는 상품도 속속 등장하고 있다. 다만, 지역주택조합 아파트의 경우 상대적으로 저렴한 분양가를 강요하지만 토지확보와 조합설립, 사업진행 지연에 따른 추가 부담금 등 어려움도 있다. 또 아파트라고 불리는 주거용 오피스텔은 엄연히 오피스텔임을 명심해야 한다.

◇미분양 아파트=신규 아파트에 대한 경쟁이 치열해지고 분양가가 상승하면서 미분양 아파트가 인기다. 우선 분양 당시 가격으로 살 수 있기 때문에 비교적 싸다는 점을 들 수 있다. 또 신규계약시 2~3년을 기다려야 입주할 수 있는 것에 비해 입주가 임박한 미분양아파트를 구입할 경우 입주 때까지 오래 기다리는 불편을 덜 수 있다. 추첨을 통해 층, 호수를 결정하는 신규계약과 달리 물량만 있다면 자신이 원하는 집을 고를 수 있는 것도 장점이다. 미분양주택의 장점은 무엇보다도 그동안 분양대금을 납부한 수 분양자에 비해 금융비용이 그만큼 절감된 셈이고, 경우에 따라 분양가 할인이나 중도금 납부 유예 등의 혜택을 받을 수 있다는 것이다.

◇지역주택조합 아파트=지역조합아파트는 조합을 직접 결성해 땅을 사고 시

**청약통장 없이도 내집 마련 하는 방법**  
**시세보다 저렴하면서 동·호수 선택까지**  
**미분양아파트·주택조합아파트에 관심**



광주시 상무지구에 분양을 앞둔 유탄건설의 상무 유탄 유티레스 트윈시티 투시도.

공사를 선정해 집을 짓는 것으로 일종의 '아파트 공동구매'다. 일정 자적 요건만 갖추면 청약통장이 필요 없고 일반 분양 아파트보다 분양가의 평균 20% 정도 저렴할 수 있다.

조합원 자격은 6개월 이상 일정 지역에 거주한 무주택자나 전용면적 85㎡ 이하의 소형 주택 1채를 소유한 이들은 누

구나 가능하다. 이들은 20인 이상이 모여 주택건설 예정지의 80% 이상 토지사용 승낙서를 확보하면 관할 시·군·구청으로부터 조합설립 인가를 받아 사업을 진행할 수 있다.

◇주거용 오피스텔(아파트)=전세 가격이 고공행진을 하면서 아파트 같은 오피스텔 일명 '아파트'에 대체 수익형 부

동산 상품으로 주목받으며 몸값이 오르고 있다. 특히 신혼부부를 중심으로 젊은 층이 아파트처럼 살 수 있는 오피스텔로 눈길을 돌리며 새로운 수익형 부동산으로 자리 잡고 있다. 최근 젊은 층은 집보다 차를 먼저 구입하는 세대가기 때문에 편리한 주차가 주거 선택의 중요 조건 중 하나다. 젊은 층이 빌라보다 주차가 편리한 아파트를 선호하는 이유다. 아파트가 주목을 받더라도 무작정 투자하는 것은 위험하다.

아파트와 아파트와 실내 구조가 비슷하고, 아파트로 불린다 해도 엄연히 오피스텔임을 명심해야 한다. 우선 아파트는 건축법 적용을 받는 오피스텔이라 아파트보다 계약 면적 대비 전용면적 비율(전용률)이 낮은 편이다.

◇중소형 타운하우스=한때 주택시장에서 '천덕꾸러기' 취급을 받았던 중소형 타운하우스의 인기가 요즘 상승가를 치고 있다.

답답한 고층 아파트에서 벗어나 전원주택같은 주거생활을 누리면서도 방범·관리가 쉬운 단층형 저층 주택에 중장년층을 중심으로 한 수요자들의 관심이 부쩍 높아진 데 따른 것이다. 여기에 과거와 달리 중대형 위주도 분양값이 비쌌던 데 반해 최근 분양시장에서 돌풍을 일으킨 주인공들은 '중소형'이면서 '착한 가격'을 내세우고 있다.

연령층도 젊어지고 있다. 최근 사회 전반적으로 삶의 가치와 질을 따지는 이들이 늘어나면서 답답한 아파트를 떠나 전원생활을 즐기는 30~40대층이 급증하고 있다는 게 업계의 이야기다.

장경철 부동산센터 이사는 "최근 청약통장과 무관하게 내집을 마련할 수 있는 상품들이 속속 선을 보이고 있다"며 "당장 혜택을 준다고 해서 덩치 계약하지 말고 주변아파트와 시세를 잘 비교하고, 교통여건이나 편의시설 등을 꼼꼼히 살펴보는 지혜가 필요하다"고 말했다.

임동훈기자 exian@kwangju.co.kr

광주지역 주요 아파트 평균시세 (7월 17일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매		등락폭	임대		등락폭
				하한	상한		하한	상한	
동구	운림	라인 3차	60	125	135	0	100	110	0
		무등파크맨션1차	85	145	165	12	115	130	0
	학동	금호베스트빌	127	255	280	0	190	210	0
		삼익세라믹	146	295	320	0	225	250	0
서구	광천	e-편한세상	85	310	335	0	260	300	0
		금호	114	365	410	0	320	340	0
	치평	대주파크빌1차	60	155	165	0	120	130	0
		현대	85	185	200	0	150	165	0
남구	종암	현대/심환	85	205	225	0	160	175	0
		노대	135	275	315	0	210	230	0
	노대	휴먼시아5단지	100	240	265	0	200	220	0
		포스코the#	135	260	310	0	225	250	0
북구	봉선	한국아델리움1단지	76	230	260	0	180	205	0
		포스코the#	85	240	270	0	185	210	0
	주월	한국아델리움	60	250	280	120	190	215	15
		호반베르디움2차	85	355	385	15	280	320	110
광산구	진월	한국아델리움	130	480	530	0	405	450	0
		현대1차	156	530	600	0	450	500	0
	각화	금호타운	85	280	320	0	230	250	0
		상익	120	345	375	0	265	280	0
광진구	문흥	금호타운	94	308	355	0	250	285	0
		상익	137	410	450	0	300	350	0
	용봉	금호타운	85	145	155	0	120	130	0
		상익	109	170	185	0	150	160	0
광안구	문흥	금호타운	72	117	135	0	95	105	0
		상익	84	135	150	0	110	125	0
	용봉	금호타운	60	100	110	0	80	90	0
		상익	85	135	160	0	110	130	0
광안구	문흥	금호타운	85	185	210	0	150	170	0
		상익	116	225	260	0	190	200	0
	용봉	상익	115	315	345	0	250	270	0
		상익	126	345	375	0	275	290	0
광안구	문흥	금호타운	77	230	245	0	180	190	0
		상익	123	295	325	0	235	260	0
	용봉	상익	100	220	250	0	165	185	0
		상익	135	245	275	0	180	195	0
광안구	문흥	금호타운	85	210	230	0	165	185	0
		상익	123	265	300	0	200	240	0
	용봉	금호타운	60	105	115	0	80	90	0
		상익	85	145	160	0	120	130	0
광안구	문흥	금호타운	104	355	385	0	280	300	0
		상익	124	380	405	0	290	320	0
	용봉	금호타운	92	200	225	15	160	185	0
		상익	127	250	280	110	210	240	110

(한국감정원 광주지사)



## 광주·전남 관심 물건



### ◇영암군 소재 아파트

-소재지: 영암군 삼호읍 용암리 405-4 영암삼호안양파크빌1차 102동 1201호  
-관리번호: 2014-12568-001  
-면적: 대 52.89㎡ 지분, 건물 84.92㎡  
-감정가격: 100,000,000원  
-최저입찰가격: 100,000,000원  
-입찰기간: 2015.08.17~08.19  
-내용: 삼호중학교 남서측 인근에 있다. 주변은 아파트단지 및 나지 등이 혼재한 주택지대다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321)



### ◇장흥군 소재 답

-소재지: 장흥군 부산면 기동리 490-1  
-관리번호: 2015-05830-001  
-면적: 대 48,885㎡ 지분(총면적 37,738.5㎡), 건물 84.95㎡  
-감정가격: 53,435,600원  
-최저입찰가격: 53,436,000원  
-입찰기간: 2015.08.17~08.19  
-내용: 구정마을 남동측 인근에 있다. 주위 농가주택, 농경지 등이 있으며 소형차량 접근이 가능하다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321)

부동산 공시가격이 실거래가와 같아지면 부동산 보유와 관련한 세금이 8조 6000억원가량 더 걷히는 것으로 나타났다.

최근 국토연구원의 '부동산 공시가격 현실화에 따른 지방재정 파급 효과 분석' 보고서에 따르면 부동산 공시가격의 실거래가 반영률을 100%로 했을 때 전국 주택과 토지에 부과되는 재산세와 종합부동산세 등이 8조6379억원 늘어났다.

이번 보고서는 2012년 기준 각 시·군·구별 재산세입 현황과 지역별 실거래가 반영률 등을 바탕으로 했다. 2012년 당시 주택과 토지별 재산세와 종합부세 8조 5041억원이었다는 점에 비춰보면 부

## 부동산 공시가격, 실거래가와 같아지면 세금 8조6000억 더 걷힌다

국토연구원, 공시가격 현실화 효과 분석 보고서

산 소유자로서는 내야 할 세금이 배로 많아지는 셈이다.

세목별로는 실거래가 반영률이 100%가 됐을 때 재산세는 4조5658억원(64%), 종합부세는 2조3834억원(174%)을 늘린다. 지방교육세 등 재산세 관련 세금이 1조 2120억원, 농어촌특별세 등 중부세 관련

부가세가 4767억원 증가한다. 지역별로는 서울시가 1조5467억원의 재산세를 더 걷게 되는 것으로 나타났다. 증가율은 울산시(95%·1117억원), 강원도(94%·1257억원), 경북도(80%·1623억원) 등이 높았다. 이것들은 2011년 현재 공시가격과 실

거래가의 차이가 크기 때문이다.

이 같은 추산은 다만 공시가격의 실거래가 반영률을 높이는 것 외에는 다른 조건은 완전히 같다는 가정에서 나왔다.

주택과 토지에 부과되는 재산세와 중부세는 공시가격에 공정시장가액비율(60~80%)을 곱한 값을 과세표준으로 삼는다. 공시가격이 오르면 내야 할 세금도 자연히 많아지는 구조다.

공시가격과 실거래가를 비교한 '실거래가 반영률'은 2011년 기준으로 공동주택이 72.7%, 단독주택이 58.8%, 토지가 58.5% 수준이다. 공정시장가액비율을 고려하면 과세표준의 실거래가 반영률은 30~50% 정도다.

임동훈기자 exian@kwangju.co.kr

**7층 상가건물 매매**  
(북구 우산동, 사우나)

**안보회관 앞 (구호전 사거리)**

- 유동인구 많음
- 인테리어 시공완료

사우나 직접운영시 (월수익 1,800만!!)

**월수익 950만 매매가 14억**

① 북구 신안동 전대정문 2분 코너 (룸20개) 1층상가12개,룸18개 월수익 700만 매매가 7억8천  
② 용봉동 용봉지구 코너 (엘리베이터있음) 룸20개(1층상가2개,룸18개,주택1개) 매매가1억

010-6834-4800  
010-6832-9700

**2층 상가건물 매매**  
(나주시 삼영동)

**나주혁신도시 10분! 나주역 7분!**

영강고교, 영강초교 정문앞 (토205평, 건135평)

**1층6칸(올임대), 2층(주택가능)**

**월수익 200만 매매가 2억9천만**

① 북구 우산동 안보회관 상임22동 7층사우나건물 월수익 950만 매매가 5억  
② 수원동 수원지구 4층중 3층 88평 월수익 180만 매매가 3억7천만  
③ 상무지구 수림오피 6층(13평) 월수익 33만 매매가 5천만  
④ 서구 영촌동 대운파크 2층(11평) 월수익 32만 매매가 3천800만  
⑤ 상무지구 정연오피 3층(30평) 월수익 70만 매매가 1억2천500만  
⑥ 동구 수기동제일오피(45평) 월수익 60만 매매가 1억1천만  
⑦ 광양 상아아파트 15평 (상기밀문지역) 매매가 4천만  
⑧ 상무지구 중흥APT(33평) 매매가 2억2천500만

010-6834-4800  
010-6832-9700

**법원경매**

**수익성 상가 (근린 상가)**

1. 서구 치평동 (토44.77㎡, 건257.71㎡)감정가 6억1천→최저가 3억4천  
2. 광안구 쌍암동(토99㎡, 건239㎡)감정가 2억5천→최저가 1억1천  
3. 동구 금동 (토19㎡, 건149㎡)감정가 5억1천→최저가 1억2천  
4. 동구 금동 (토18㎡, 건34㎡)감정가 4억7천6백→최저가 1억4천  
5. 서구 치평동 4층중3층 4.2㎡, 건18.6㎡)감정가 2억9천→최저가 1억1천7백

**수익성상가 (근린주택)**

1. 남구 주월동(토71㎡, 건180㎡)감정가 4억5천→최저가 4억5천  
2. 북구 두암동 (토42㎡, 건56㎡)감정가 1억5천→최저가 1억5천

**수익성 상가 (근린 시설, 통건물)**

1. 북구 운암동 (토66㎡, 건193㎡)감정가 7억2천→최저가 5억  
2. 광안구 중동(토232㎡, 건91㎡)감정가 26억7천→최저가 18억7천  
3. 북구 오차동(토114㎡, 건199㎡)감정가 4억2천→최저가 4억2천  
4. 광안구 남산동(토258㎡, 건150㎡)감정가 4억8천→최저가 3억5천  
5. 서구 쌍촌동(170㎡, 건97㎡)감정가 4억→최저가 2억8천  
6. 북구 중흥동 (120㎡, 530㎡)감정가 13억7천→최저가 7억7천  
7. 동구 수기동(토130㎡, 건320㎡)감정가 1억7천→최저가 7억5천

**공장/모텔/주유소**

1. 광안구 남산동(토414㎡, 건223㎡)감정가 8억6천→최저가 6억  
2. 전남 장성 북이면 (토 2825㎡, 건164㎡)감정가 41억→최저가 11억9천  
3. 광안구 쌍암동(숙박시설) (토154㎡, 건415㎡)감정가 15억→최저가 10억5천  
4. 북구 일곡동(공정)토246㎡, 건275㎡)감정가 271억→최저가 150억  
5. 광안구 월계동 (숙박시설)토460㎡, 건504㎡)감정가 34억5천→24억2천  
6. 북구 중흥동 (숙박시설)토300㎡, 건373㎡)감정가 11억→4억9천

010-7384-7800

**(주)대신경매**

**추천 특수물건**

1. 동구 수기동(근린시설)토130㎡, 건319㎡ (1층,청고,숙박,2층~3층,소매점,4~5층,사무실) 감정가 10억7천→최저가 7억5천  
2. 북구 오차동 (근린시설)1층~4층(사무실) (토114㎡, 건200㎡)도로점 감정가 4억2천→최저가3억2천  
3. 전남 광양시중동 (근린시설) (토232㎡, 건91㎡) (도로점 개발추진 투자적합) 감정가 26억7천→최저가 15억  
4. 남구 주월동 (근린시설) (토71㎡, 건179㎡) (학교부근, 코너지리, 개발추진) 감정가 4억5천→최저가 4억5천  
5. 전남 화순군 화순읍 삼천리(근린시설) (토2233㎡, 건4762㎡)롯데마트) 감정가 77억→최저가35억

010-6670-9800

**경매교육**

경매! 이제는 대중화시대!

**바로 실전 교육듣고 수익창출가능**

매주 목요일 (오전반, 오후반)

경매기본 교육부터 실전까지

입찰, 매매, 임대 개발기획까지

**원스톱강의**

062-382-5500  
010-6832-9700