

단독주택용지·단지내 상가 분양 돈 몰린다

저금리에 투자수요 여전 ... 경쟁률·낙찰가율 고공행진

남구 효천지구 7400여명 청약 ... 경쟁률 최고 500대 1

금리인하와 경기불황으로 마땅한 투자처를 찾지 못한 여유자금이 공공택지 내 단독주택용지와 단지 내 상가 분양에 몰리고 있다.

25일 한국토지주택공사(LH)와 부동산 업계에 따르면 올해 LH가 분양한 단독주택용지와 단지 내 상가가 여전히 인기리에 청약되고 있다.

단독주택용지는 저층에 상가를 지을 수 있는 점포겸용 용지와 주택만 지을 수 있는 주거전용 용지로 나뉜다.

LH에 따르면 지난달 분양한 양산 물금2지구의 점포겸용 단독주택용지 29필지의 경우 평균 경쟁률이 271대 1에 달했다. 특정 필지의 최고 경쟁률은 1427대 1로 1000대 1을 넘었다.

역시 지난달 분양한 주거전용 단독주택용지도 과열 양상을 보였다. 김해 옹화2지

구 37개 필지의 경우 평균 경쟁률이 309대 1, 최고 경쟁률이 1333대 1에 달했고, 동해 월소지구 21개 필지도 평균 경쟁률 233대 1, 최고 경쟁률이 1206대 1에 이르며 인기 물이들었다.

광주·전남 지역도 예외가 아니어서 지난 3월 LH가 공급한 광주시 남구 효천지구 주거단독용지(단독주택용지 1필지와 점포겸용 단독주택용지 15필지)에 총 7492명이 청약했다. 주거전용 단독주택용지의 경쟁률이 250대 1, 점포겸용 단독주택용지의 경쟁률이 508대 1에 달했다.

국토교통부와 LH가 지난 18일 이후 공급하는 주거전용 단독주택용지에 대해서도 점포겸용처럼 해당 지역에 거주하는 세대주로 청약자격을 제한하기로 하면서 자격 강화, 이전 마지막 분양물량을 잡기 위해 청약자들이 대거 몰린 것이다.

그러나 단독주택용지의 전매제한은 특별히 강화되지 않아 앞으로 투자 열기는 여전히 것이라는 전망이 많다. 현행 택지개발촉진법령상 단독주택용지는 원칙적으로 소유권 이전登記 전까지 전매가 금지되고,登記 전에 매각할 때는 사업시행자로부터 공급받은 가격 이하로만 가능하지만 실제로는 다운계약서를 작성하는 방식으로 상당수 거래가 이뤄지고 있어서다.

LH가 분양하는 아파트 단지 내 상가도 없어서 못 팔 정도다.

LH 조사 결과 지난해 공급한 단지 내 상가 421개 점포의 평균 낙찰가율(감정가 대비 낙찰가 비율)은 공급 예정자의 179.3%에 달했다.

올해도 2월에 분양한 16개 점포와 3월의 16개 점포, 4월의 22개 점포가 전부 낙찰돼 주인을 찾았고 평균 낙찰가율도 170~182.7%에 달했다. 2월에 공급한 구리 갈매지구의 경우 평균 경쟁률이 44대 1, 평균 낙찰가율은 229%이었고 이달에 분양한 하남 미사 단지 내 상가는 경쟁률이 평

군 33대 1, 낙찰가율이 236%로 과열 양상을 보였다.

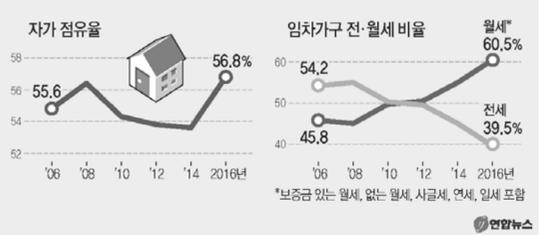
전문가들은 당분간 이들 상품의 인기가 이어질 것으로 내다봤다. 단독주택용지 청약자격 강화로 경쟁률은 종전보다 다소 낮아질 수 있지만 저금리로 인해 안정적인 임대수입을 원하는 베이비붐 세대 등은 여전히 투자에 나설 가능성이 크다는 것이다.

한편 LH는 광주·전남 지역에 ▲4월 광주용산(단독주택 31필지 이주자 한정)과 목포용해1(공동주택 1필지), 목포용해2(공동주택 1필지) ▲5월 광주진월(상업업무 1필지)와 광주효천2(상업업무 2필지), 여천동산(상업업무 1필지), 고흥남계(공동주택 1필지, 상업업무 8필지) ▲6월 광주효천1(상업업무 14필지) ▲7월 광주용산(상업업무 13필지) ▲9월 고흥남계(단독주택 12필지, 상업업무 19필지)와 광주선운(상업업무 1필지) 등을 공급할 계획이다.

/김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

지난해 자가점유율 56.8% 사상 최고치

주거실태조사 주요 내용



국토부 '2016 주거실태조사'

주택 임차 부담은 커지는데 공급량은 많아져 중산층 위주로 주택 구입에 나서 작년 자기 집에 사는 비율인 '자가점유율'이 사상 최고치인 56.8%를 기록했다.

전세가 월세로 꾸준히 전환돼 작년 임차가구 중 월세 비율이 60%대를 돌파했다.

국토교통부는 국토연구원과 한국리서치에 의뢰해 작년 7~9월 전국 2만 가구를 대상으로 개별 면접해 조사한 '2016년 주거실태조사'를 25일 발표했다. 주거실태조사는 격년으로 이뤄진다.

자가점유율은 2014년 53.6%에서 작년 56.8%로 상승했다. 이는 2006년 조사가 시작된 이후 최대치다.

국토부 관계자는 "전세가는 오르는데 주택 공급은 늘어나고 저금리로 주택 구입 여건도 좋아져 임차가구 중 자가 소유하게 된 경우가 늘어난 것으로 분석된다"고 말했다.

중공 기준으로 주택공급량은 2014년 43만호, 2015년 46만호, 작년 51만호 등으로 계속 늘고 있다.

지난달 전국 아파트 매매가격 대비 전셋값 비율(전세가율)은 75.7%를 기록했다. 그러나 자가점유율은 소득계층별로 양극화 현상이 발생하고 있다.

저소득층(가구소득 10분위 중 1~4분위)은 자가점유율이 2012년 50.4%에서 2014년 47.5%에 이어 작년 46.2%로 하락 추세다.

/연합뉴스



호남대 부동산 실무전문가 양성교육 호남대는 지난 20일 평생교육원에서 '부동산 자산 전문가 과정' 개강식을 열고 부동산 실무전문가 양성교육을 시작했다. 호남대 사회융합대학원과 평생교육원이 공동주관하는 부동산 자산 전문인력 과정은 부동산 입지 개발 주택사업을 이해하고 체계적인 부동산 정책 및 시장분석과 금융·감정 등에 관한 종합적 실전분석으로 효율적 부동산 자산관리를 위한 실무전문가를 양성하는 교육이다. 오는 7월까지 3개월 과정으로 진행된다. <호남대 제공>

"건물도 상속인이 신청하면 보유현황 정보 공개해야"

국토부, 건축법 개정 내년부터 시행 계획

땅에 이어 건물도 상속인이 신청하면 보유 현황 정보 등을 확인할 수 있는 방법이 생긴다.

국토교통부는 건축물의 소유자 본인이나 상속인이 신청하면 건축물 보유 정보를 공개하는 내용이 담기도록 건축법을 개정할 계획이라고 25일 밝혔다.

현재 상황에서 개인정보 보호를 위해 건축물의 주소를 조회해야만 소유자 정보를

공개하고 있다.

이 때문에 건물을 여러 채 보유하고 있는 사람이 상속인들에게 어떤 건물을 갖고 있는지 구체적으로 알려주지 않고 사망한다면 상속인들은 유산을 찾을 방법이 마땅치 않다.

조세당국을 통해 고인의 세금 부과 내역을 확인하는 것도 간단치 않은 일이라고 국토부 관계자는 전했다.

건축법을 개정하면 건축물 유산 상속과 관련한 국민 불편과 그와 관련한 상속인 간 분쟁도 줄어들 것으로 국토부는 기대하고 있다.

토지의 경우 2012년부터 시행된 '조상 땅 찾기' 기능으로 고인의 이름만으로 찾을 수 있었다. 건축물 정보 제공은 이런 기능을 확대하는 차원이다.

국토부 관계자는 "토지는 소유관계가 간단해 대국민 서비스를 했지만, 건축물은 지어졌다가 없어질 수도 있어 권리관계

가 복잡해 정보 서비스가 제대로 되지 않았다"고 설명했다.

이번 건축법 개정안에서는 건축물 허가 권자가 건축물 소유자의 주소 등 건축물대장의 기재 내용을 지속적으로 정비하도록 의무화하는 조항을 넣는 방안도 추진한다.

건축물 소유자가 등기소에 주소 변경을 신청하지 않아 건축물대장 상 주소와 실제 주소의 일치율은 40%에 불과했다.

국토부는 이르면 올 하반기 중 이같은 건축법 개정 작업을 마무리한 후 호시시스템 등을 갖추고 내년부터 시행한다는 계획이다. /김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆광주광역시 동구 불로동 관광호텔
- 소재지 : 광주광역시 동구 불로동 160-1, 145-1, 161, 162-1, 162-2, 163-1, 163-5, 198-21 토지 및 유택상 건물, B동 건물
- 관리번호 : 2016-14049-001
- 면적 : 대 277.6㎡ 대 66.1㎡ 대 191.7㎡ 대 19.8㎡ 대 809.9㎡ 대 386.8㎡ 대 277.7㎡ 대 18.7㎡ 건물 1600.59㎡ 건물 5340.18㎡ 제시외 64.3㎡
- 감정가격 : 금 8,426,432,050원
- 최저입찰가격 : 금 8,426,432,050원
- 입찰기간 : 2017.05.01 ~ 2017.05.03
- 내용 : 본 건물은 서남대학교병원 동측 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설, 점포 등이 혼재하는 후면 상가지대임.

◆광주광역시 동구 산수동 아파트
- 소재지 : 광주광역시 동구 산수동 568-1 두암타운 110동 1502호
- 관리번호 : 2016-18022-001
- 면적 : 대 50.057㎡ 건물 94.58㎡
- 감정가격 : 금 211,000,000원
- 최저입찰가격 : 금 211,000,000원
- 입찰기간 : 2017.05.01 ~ 2017.05.03
- 내용 : 본 건물은 광주광역시 동구 산수동 소재 '울곡초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 상가, 학교 등이 소재하는 아파트지대임.

* 인터넷 입찰은 온비드 홈페이지 (<http://www.onbid.co.kr>)에서 가능 (현장 입찰은 없음) 온비드 콜센터: 1588-5321

상가 건물 매매 경매 / 투자 전문 | 010-7384-7800 010-2699-5300

동구 수기동 상가매매

20층 중 6층(45평)
 □ 전변로 전망 최고 리모델링 완비/주차 완비
 □ 보 1천만~월 70만

▶ 시세 1억6천 매가 1억1천(용5천)

영광 전원주택 매매

□ 토지 151평 건물 42평 (준공2년)
 가장조용하고 아늑한 동네 내부갈끔 / 주차 완비

▶ 매가 1억 (용 2천)

062-511-7800

전남 보성 신축아파트(분양)

보성 역 1분!! 보성군청 5분!!
 총 187세대
 25평, 29평, 34평
 보증금 3,000만 월 40만

▶ 실 투자금액 300만!! ◀

경기도 여주시 아파트(분양)

버스 정류장 5분! 가남초등학교 7분!!
 2017년 12월 성남정호원간 고속도로 예정
 24평 - 평가가 640만!!

▶ 실 투자금액 300만!! ◀

010-6670-9800

법률 경매 (주)대신경매

□ 광산구 쌍암동 (무인텔) 토 415평, 건 577평 청단지구 생활공원 1분, 총 28개 (월수익 3,000만 이상) 보 2억 월 1천만 (임대가능) ▶ 감정가 45억 → 최저가 25억

□ 부안군 진서면 (속박시설) 토 302평, 건 286평 월수익 1,000만 ▶ 감정가 8억1천 → 최저가 3억9천8백

□ 동구 금남로3가 (4층상가건물) 토 118평, 건 304평 금남로 471억 1분 총질로 중심 상업권 ▶ 감정가 10억 → 최저가 7억4천

□ 북구 용봉동 (12층 중 6층 상가) 토 62평, 건 99평 용봉동 ogv, 국모빌 타운 주차완비 / 월세 100만 ▶ 감정가 6억4천 → 최저가 2억3천

기타 상가(소액) 물건 추천

- 북구 신안동 (10층 중 3층 상가) 토 13평, 건 34평 (실평수) 광주역 1분 (월수익 100만) ▶ 감정가 1억4,600만 → 최저가 5천2백
- 광산구 쌍암동 (10층 중 6층 오피스텔) 토 1평, 건 8평 (실평수) ▶ 300만 월 30만 ▶ 감정가 6천 → 최저가 2천7백
- 삼우지구 오피스텔 (13층 중 11층) 토 2평, 건 14평 상우역 1분, 삼우지구 중심가 보 500만 월 40만 ▶ 감정가 8천6백 → 최저가 6천만
- 남구 주월동 (토지) 도시지역, 일반상업지역 (123평) 남구청 1분, 4m 도로 접 ▶ 감정가 3억5천 → 최저가 3억5천
- 서구관천동 (주택) 토 51평, 건 53평 관천동 재개발 지역 ▶ 감정가 1억7천 → 최저가 1억7천

경매 무료교육

□ 매주 월요일 10시
 기초교육 / 입찰 방법 교육

▶ 경매 실전 전문반 ◀

실전 교육듣고 바로 수익창출 가능

입찰부터 매매임대, 개발까지 원스톱강의

직원모집

경매 부동산 같이 할실분 서구 치평동 케이원오피스텔 (한국은행, 현대아파트 사이)

010-7384-7800 010-2699-5300