2014년도 제 1 호

부동산 경매입문하기 뉴스레터

"부동산에 관심있는 수강생들에게 꼭 필요한 소식과 추천물건 정보제공"

TONGWON
UNIVERSITY LIFELONG EDUCATION
동원대학교 평생교육원
당신만의 특별한 교육! 동원대학교 평생교육원이 이루어드립니다

■ 부동산경매 이번주 칼럼

어느덧 책 읽기 좋은 계절, 마음에 살이 찌는 소리가 저절로 들리는 계절, 가을이 다가왔습니다. 아직은 못내 아쉬워서인지 낮에는 여름처럼 더운 기온을 나타내기도 하지만, 아침저녁으로는 산들거리는 가을의 따사로운 햇빛이 완연한 가을이 왔음을 느끼게 합니다. 이번 칼럼에는 아무래도 지난 9월 1일에 정부가 발표한 부동산대책과 9월 3일에 발표한 제2차 도시 및 건축분야 규제완화가 가장 큰 이슈라고 하겠습니다.

그중 몇 가지를 간추려보면, 우선 재건축연한을 40년에서 30년으로 단축했다는 것입니다. 게다가 안전진단 항목에서 주거환경의 평가비중을 15%에서 40%로 높여 생활에 불편한 경우에도 재건축이 가능토록 했고, 수도권과 밀권역 재건축사업은 연면적기준(50%)을 폐지하고, 85m^{2}이하 가구수를 60%로 조정했으며, 임대주택 의무건설 20% 비율도 수도권 15%와 비수도권 12%로 각각 5%씩 인하했습니다.

그다음은 택지개발촉진법 폐지하여 그동안 수도권 주택가격을 폭락시켰던 보금자리 주택공급이나 대규모 도시개발과 수도권 신도시의 주택공급 과잉을 중단시키고, 공공택지지구에서 전매제한과 의무거주를 완화함으로써 주택거래의 숨통을 틔웠다고 할 수 있으며,

세번째는 청약통장 4가지를 청약종합저축으로 일원화하고, 청약자격도 세대주가 아니어도 청약할 수 있도록 하고, 청약 1순위 자격요건을 2년에서 1년으로 단축하여 내년부터는 통장가입자 중 3분의 2가 1순위가 됨으로써 주택청약 경쟁이 활발하도록 하였습니다.

네번째는 단독주택지 등에서 구성되는 주택조합의 조합원 자격을 기존 무주택자에서 85m^{2}이하 주택소유자도 허용케 하여, 조합원모집이 수월하도록 하였고, LTV 70%, DTI 60% 탄력적으로 시중은행 수준에 따라 완화하도록 하였습니다.

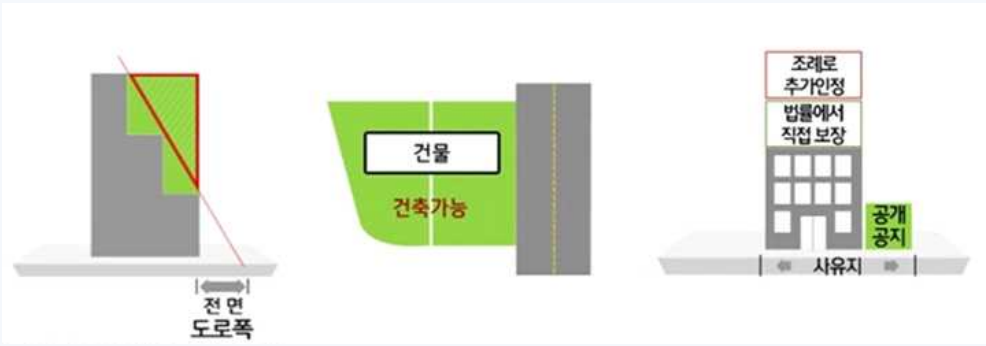
이와같은 정부의 연이은 부동산대책은 최근 부동산시장을 살리겠다는 확실한 의지를 보여줬다는 점에서 주택구매심리 회복에 도움이 될 것입니다. 특히 서울·수도권의 대규모 공급물량이 조절되고, 청약제도 개편으로 통장수요가 늘고 분양시장이 활기를 띠면서 부동산 경기 회복에 긍정적 영향을 미칠 것으로 예상됩니다.

다만, 임대주택 의무건설 비율축소와 공공택지 공급을 중단시킴과 동시에 일반택지보다 시세차익이 높아 투기우려로 전매를 제한하던 공공주택의 전매제한을 완화시킴으로서 강남권 분양대기 수요자들이 위례·동탄2 등 올해 공급물량이 남은 신도시에 몰려들어 벌써부터 프리미엄이나 떳다방이 등장할 가능성이 우려된다는 것입니다.

또한, 재건축 연한이 40년에서 10년이 단축됨으로써 재건축대상 가구수가 강남, 목동, 노원과 일산・분당・평촌 등 1기 신도시까지 24만8000가구에 이르고, 강남3구 재건축 대상아파트도 3만7000가구로 늘어나게 된다는 점이 과거 재건축시장의 부작용이 재현되지 않을까 우려되기도 합니다.

한편, 지난 9월 3일에 발표한 제2차 도시 및 건축분야 규제완화 대책으로는 우선, 철도역과 복합환승센터, 터미널 등 인프라부지의 개발을 촉진하기 위해 지역기반시설을 거점으로 복합개발을 유도하여, 시장, 학교, 청사, 문화·체육시설, 도서관, 사회복지시설 등 기반시설에 영화관과 상점, 병원, 음식점, 어린이집, 전시관, 문화센터 등이 건축이 가능하도록 하겠다는 것이고,

두번째는 10년이상 묶인 장기미집행 도시계획시설용지 등 기반시설 예정부지는 서울면적의 약 1.5배나 되는데, 이에 대해 해제기준을 만들어 개발을 촉진하고, 해제되는 부지는 주택·상업용 건축물이나 공작물 등이 설치가 가능하도록 하겠다는 것이며, 특히 토지소유자가 도시계획시설용지로 지정된 후 10년 이상 조성되지 않으면 지정해제를 신청할 수 있는 '해제신청권'을 부여하기로 했습니다.



[도로사선제한 폐지] [단독주택 합동재건축] [공개공지 제공시 용적율인센티브]

세번째는 개발제한구역(그린벨트) 입지규제도 대폭 완화해서 캠핑장이나 야구장· 테니스장 등의 생활체육시설 설치를 허용하고, 녹지·관리지역 지정 이전에 운영하던 기존 공장부지의 건폐율을 40%까지 완화해서 증설을 허용하겠다는 것과

그 외에는 건축허가시 심의제도 30일로 단축하고, 건축허가 도면 및 서류를 간소화하여 건축허가시에는 기본설계도서만 제출하고, 실시설계 도서는 착공신고시 제출가능하고, 도로사선제한 규제를 폐지하여 기형화된 건축물을 양산하지 않겠다는 것이며, 단독주택들의 합동재건축을 활성화하여 맞벽건축이나 주차장 공동설치, 맹지의 도로연결 등을 개선하겠다는 것입니다.

하지만, 정부가 장기미집행 도시계획시설용지 등의 해제를 추진하게 되면, 도심지내 무분별한 난개발이 크게 우려됩니다. 그동안 재산권 행사에 제약을 받아온 토지주들의 불편은 해소될 것이지만, 도시계획의 근간을 흔들 수 있다는 것이며, 도시의 허파기능을 맡고 있는 녹지·공원 용지 등에 주택이나 상업용 건물이 들어서면 난개발과 과밀개발이 가속화될 것으로 전망되기 때문입니다.

게다가 현재까지 그린벨트는 구역 내 주민의 생활을 위한 주택과 축사, 농업용 창고 등 극히 제한적인 시설만 설치할 수 있게 허용해 왔는데, 앞으로는 정부가 현재 법령에서 허용하지 않는 시설과 관련해 사안에 따라

심사를 거쳐 설치를 허용하기로 함에 따라 정부의 잇따른 그린벨트 규제 완화에 대해 환경단체는 반대 목소리를 높이고 있어 개정 과정에서 논란이 예상됩니다.

그렇다고 하더라도, 결론적으로 금번 최경환부총리를 필두로 한 정부의 확실한 부동산대책 의지가 부동산시장이 좋아지기 위한 필요조건은 된 것 같기는 하지만, 국회에 여전히 계류 중인 분양가상한제나 전·월세 과세방안 등이 여전히 국회문턱에 잠겨있고, 종부세 완화나 다주택자 양도세 장기보유특별공제 완화 등은 미완이기 때문에 금번대책도 어느 정도 한계는 지니고 있어 충분조건이 되지 못한다고 하더라도, 부동산시장에 긍정적인 영향을 미치는 것은 분명하다고 할 것입니다.

부동산경매입문과정 지도교수 이 진 행

■ 이번주 경매 추천물건

1. 물건내역 : 2012타경 32587(1) [주유소]

2. 추천사유 : 양주시 장흥면에 위치한 주유소입니다. 39번국도에 접하여 있는 물건으로 인근에 장흥 송추간 우회도로가 예정되어 있어 향후 교통량의 증가에 따른 기대효과를 볼 수 있는 물건입니다. 수익형 부동산으로 접근이 가능하며 토지의 지가상승을 기대해 볼수 있는 물건으로 추천해 드립니다.

1. 물건내역 : 2014타경 509 [주택]

2. 추천사유 : 강동구 천호동에 위치한 주택 물건입니다. 지하철 5호선 8호선 천호역에서 도보 7분이내에 거리에 소재하고 있으며 목적물 바로 맞은편에 천호뉴타운 통합7구역이 개발중인 물건입니다. 향후 통합7구역 개발에 따른 인구유입으로 부동산 가치상승을 기대해 볼수 있는 물건으로 추천해 드립니다.

1. 물건내역 : 2014타경 2710 [오피스텔]

2. 추천사유 : 광진구 자양동에 위치한 오피스텔 물건입니다. 지하철 2호선 건대입구역 구의역 사이에 위치하고 있는 물건으로 건국대학교 인근에 소재하고 있는 물건입니다. 현재 2회 유찰되어 임대를 하였을 때 수익률을 보기에 적합한 물건으로 추천해 드립니다.

1. 물건내역 : 2013타경 4214 [주택]

2. 추천사유 : 곤지암읍 신대리에 위치한 주택 물건입니다. 복선전철 곤지암예정역 인근에 소재하고 있는 물건으로 현재는 맹지이나 본건 양방향으로 8~10m 이상의 국지도로가 개발될 예정인 부지로써 토지일부 수용을 감안하였을 때 나머지 토지로 건축이 가능한 물건으로 추천해 드립니다.

1. 물건내역 : 2014타경 8427 [근린상가]

2. 추천사유 : 의정부시 신곡동에 위치한 근린상가 물건입니다. 의정부 경전철 북부청사역 바로 인근에 소재하고 있는 물건으로 301호로 표시되어 있으나 22개호의 고시원으로 개발되어 운영하던 물건입니다. 해당지역 고시원의 수요와 월세 현황을 파악하여 접근한다면 높은 수익률을 볼수 있는 물건으로 추천해 드립니다.

이현석 자문위원 추천

■ 이번주 부동산 뉴스

1. 재건축사업 소형주택 의무공급비율 폐지

최근 소형주택 선호가 늘어나고, 가격 상승률도 높아짐에 따라 재건축시장에서도 60㎡ 이하 소형주택의 공급이 증가하고 있어 소형주택 의무공급비율을 유지할 실효성이 적다는 점을 반영했다는 게 국토부의 설명이다 현행 전체 세대수의 60% 이상은 85㎡ 이하 주택을 건설하도록 규정돼 있다. 단, 과밀억제권역은,,,

2. 국토부, 재건축 연한 40년→30년으로 풀었지만...

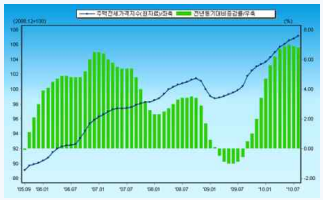
재건축 연한 단축을 핵심 내용으로 한 '9·1 부동산 대책'이 서울 시내 재건축 사업에 당장은 실효성이 크지 않을 것이란 지적이 잇따라 나오고 있다. 재개발·재건축 사업의 실질적인 인허가 기관은 시·도와 같은 지방자치단체이기 때문이다. 재건축 연한이 최대 40년에서 30년으로 줄어 혜택을 보게 된 서울 목동·상계동,,,

3. 그린벨트 해제 공공주택 전매제한 2년 완화

그린벨트 해제구역 내 주택 전매기간과 의무 거주기간 규제는 2009년 9월 이후 이어져왔다. 지금까지 그린벨트를 50% 이상 해제해 개발한 공공주택은 최초 분양가와 인근시세 비율(70% 미만, 70~85% 이하, 85% 초과)에 따라 8~2년간 전매를 제한하고 공공주택에 한해 5~1년간 의무적으로 거주해야 했다,,,

4. 재건축 활성화 9.1부동산대책, 리모델링엔 독?

40년에서 30년으로 재건축 연한 단축을 골자로 한 정부의 '9.1부동산대책' 발표에 분당 등 수도권 1기 신도시에서 일었던 '리모델링 붐'이 주춤하는 모양새다. 지은 지 20년 이상된 1기 신도시 아파트들이 리모델링 사업 추진을 접고 재건축으로 갈아타려는 움직임이 일고 있기 때문이다,,,



5. 정부 부동산통계, 현실성-신뢰성 높인다

국토교통부는 부동산 통계의 체계적 관리·운영과 LH, 국토연구원, 한국감정원 등 기관별로 작성·관리되는 통계를 조정하는 방안을 마련하기 위해 '부동산 정책지원 통계 발굴 및 인프라 강화 방안 연구'에 착수했다. 이 연구는 상반기 발족한 '부동산통계협의회'가 지적한 정부 부동산통계 문제점을 해결하기 위한 조치로,,,

문의전화 : 031-760-0203 행정실

홈페이지 : http://life.tongwon.ac.kr/

카페 : 네이버밴드나 그룹카톡 개설

동원대학교 평생교육원