

다양한 원룸주택

완벽한 입주요령



역세권 중심, 부대시설 살핀후 선택

독립하고자 하는 사람들이 늘어나고 있는 추세에 맞춰 혼자만의 공간으로 원룸주택의 인기가 날로 더해가고 있다. 원룸주택의 수요층으로는 독신전문직장인, 학생, 신혼부부가 대부분을 차지하고 있어 그 유형도 여성전용 원룸, 신혼부부전용 원룸, 학생전용 원룸 등으로 다양해 지고 있다. 또한 비즈니스 업무를 수행할 수 있는 시설을 갖춘 비즈니스형 원룸도 등장하여 원룸의 활성화에 한 몫을 하고 있다.

이러한 원룸주택은 개인이 건축하여 임대하는 경우와 체인의 형태로 임대되는 경우로 나누어 볼 수 있다. 체인형 원룸의 경우는 계약에서 사후관리까지 본사에서 책임지고 있으며 부대시설들이 갖추어져 있어 편리하다. 또한 평수를 늘리기 원하는 사람이나 직장을 옮기는 사람의 경우는 체인점을 통해 다른 곳으로 쉽게 이동할 수 있는 장점이 있다. 개인이 건축하여 임대하는 일반형의 경우도 부대시설들을 갖추는 곳이 점차 늘어나고 있다.

건물등기부등본 확인 · 전입 신고 반드시 해야

원룸에 입주할 때 위탁하는 임대보증금은 적은 돈이 아니므로 퇴실할 때 제대로 반환 받기 위해서는 계약전에 편의성, 경제성 등을 포함하여 법적인 절차도 반드시 알아두어야 한다.

원룸주택을 계약하기 전에 가장 먼저 해야 할 일은 건물등기부등본의 확인이다. 등기부등본을 보면 표지부, 갑구, 을구로 나뉘어져 있다. 먼저 표지부에서는 등기부등본상의 주소와 입주할 집의 주소가 일치하는지를 확인해야 한다. 갑구에서는 건물의 소유자와 계약서상의 계약

자가 동일인인지 확인하고 을구에서는 저당권 설정이 되어 있는지를 확인하면 된다. '부동산임대차보호법'에 의하면 저당권 설정보다 우선하여 입주한 입주자가 보호받을 수 있기 때문에 입주할 당시에 선순위 저당권 설정이 없는 경우에는 안전한 부동산으로 볼 수 있다.

또한 세입자들이 임대보증금을 지킬 수 있게 한 '주택임대차보호법' 상의 법적제도인 확정일자(인)를 받아 두면 유리하다. 이것은 집주인의

동의없이 임차인 혼자 받을 수 있으며 전세권설
정등기와 효력면에서 유사한 제도이다. 그러므로
본인이 그 집에 살고 있다는 확인인 주민등록
전입신고를 반드시 해야 한다.

이때 필요한 서류로는 임대차계약서와 주민등
록증을지참하면 된다.

지주와 건설업체가 공동으로 건설한 경우에는
건물주와 계약을 체결해야 하며 새로 지은 원룸
주택에 입주할 경우에는 공신력 있는 건설회사
인가, 준공검사를 받은 것인가의 여부를 확인하
면 보다 안전한 입주를 할 수 있다.

역세권 중심으로 원룸들 몰려

교통시설(특히 지하철)의 경우는 원룸주택의
선택시 우선적으로 고려해야 할 사항이다. 이것
은 원룸건축업체들이 자체적으로 시장조사를 할
때 고려하는 1순위에 해당하기 때문에 대부분의
원룸들은 역세권에 들어서 있는
실정이다. 그러나 역에서 5분이상
걸리는 위치는 입지 조건면에서
다소 뒤진다고 볼 수 있다. 요즘
은 신혼부부들이 맛벌이를 하는
경우가 많으므로 지하철이 교차하
는 곳에 입주하면 유리하다.

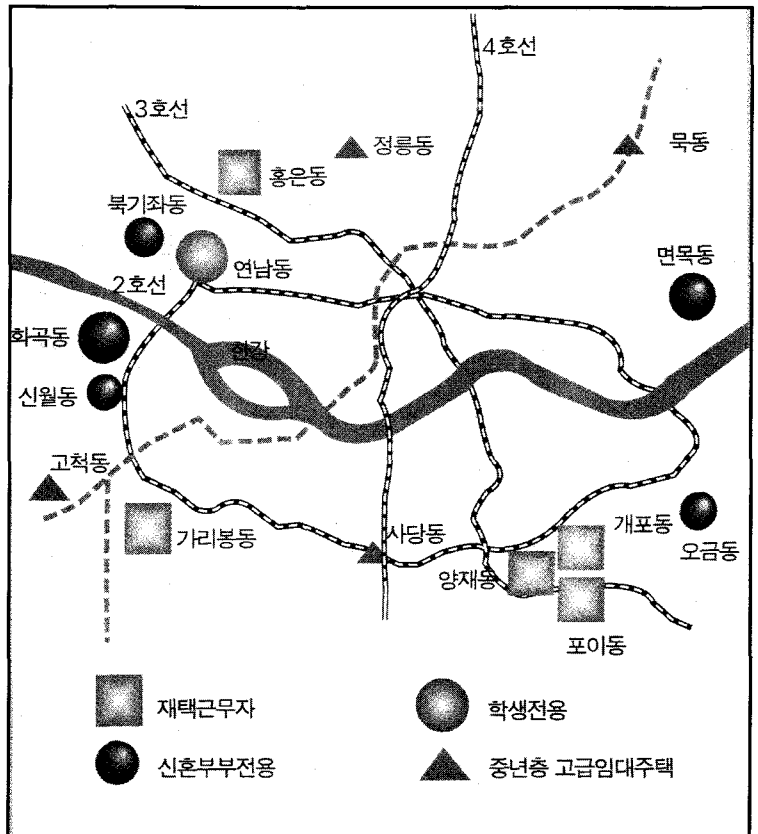
최근에는 자동차를 소유하고 있
는 사람이 많아져 주차공간의 확
보여부도 주목해야 한다. 예전에
지어진 원룸의 경우는 주차공간이
미흡한 상태이다. 그렇기 때문에
골목길 주차공간을 선점하려는 전
쟁이 날마다 되풀이 되고 있으며
소방도로에도 이중주차가 이루어
져 화재 발생시 매우 위험한 상태
에 놓여 있다. 그러나 작년부터
주차방법이 강화되어 원룸주택의
경우 1가구당 0.6대를 갖추어야 하
기 때문에 체인형 원룸업체를 중
심으로 주차공간의 확보에 초점을
둔 원룸들이 공급되고 있다. 최근

에는 지하공간을 아예 주차장으로 만들어 주차
공간의 확대에 신경을 쓴 원룸들도 등장하였다.

입주자들의 성향 맞춘 상품 다양화

원룸밀집지역이 생기기 시작하면서 공동체 의
식의 결핍으로 인한 쓰레기의 무단투척, 직업의
특수성으로 인한 생활패턴의 차이, 취객들의 고
성방가 등의 여러 문제점들이 노출되어 있는
상태이다. 그렇기 때문에 입주자들의 성향이 자
신과 비슷한가를 확인해 보는 지혜도 필요하다.
강남권과 종로쪽에는 직장인들이 많고 15평내외
의 평수가 인기를 끌고 있으며, 홍대나 신촌에는
7평 정도의 원룸에 학생들이 많이 입주해 있기
때문에 주택내 입주자들의 성향이 거의 비슷하
다고 볼 수 있다.

이러한 점을 고려하여 업체에서는 아예 입주
자들의 자격조건을 제한한 원룸주택을 선 보이



평수 지역	7~8	8~12	12~15	15~20
마 포	30~35	35~40	45~60	-
서대문	26~35	35~45	45~57	50~60
강 남	32~38	38~43	52~70	45~70

고 있다. 가령 여성전용 원룸을 만들어 일반 원룸과는 다른 인테리어를 가미해 여성취향에 맞춘 상품을 내놓는다면 신혼부부전용 원룸도 이미 등장하였다. 편리한 생활을 위해서는 주변에 쇼핑센터, 헬스장, 금융기관 등의 근린생활시설이 잘 갖춰져 있는가가 체크 포인트이다. 대부분의 입주자가 젊은층이므로 문화생활을 즐길 수 있는 시설의 근접 여부도 매우 중요한 요소로 지목된다. 또한 혼자 생활을 하기 때문에 만일의 경우를 대비해 의료기관의 위치가 가까운지도 확인해야 한다.

체인형원룸주택들은 불박이옷장, 침대, 책상, 탁자, 신발장, 냉장고, TV 등의 간단한 내부시설 외에도 에어컨, 주방기구, 가스레인지와 같은 시설들을 갖추고 있다. 외부시설로는 엘리베이터, 공동라운지(복사기, 팩스, 등), 연회장 등을 만들어 세입자들의 편의를 도모하고 있다. 또한 정보화시대에 맞춰 CATV, 위성방송시스템 등을 갖춘 원룸들이 등장하고 있다. 여기에 각 업체마다 색다른 옵션들을 추가해 선 보이고 있어 세입자들에게 다양한 선택의 폭을 제공하고 있다. 그러나 내부시설 등을 갖춘 원룸주택의 경우 일반형의 원룸주택보다 오백만원에서 많게는 천만원까지 비싸다는 점을 고려해야 한다.

이외에도 혼자사는 점을 고려해, 특히 남성보다 여성의 수요가 많기 때문에 보안성에도 초점이 맞춰져 있다. 모든 세입자에게 카드키를 사용하도록 하고 있으며 지층과 1층, 2층에는 방범창이 설치되어 있다. 도난사고 발생시 전적으로 임차인 책임이므로 개인적으로 보조키를 달아두는 것이 안전하다. 보안전문회사에 보안을 의뢰하는 것은 안전하지만 개인적인 비용이 추가부담되므로 세입자들의 경제적인 여건을 고려

해 결정해야 한다.

평당 임대료 · 월 지출비용 꼼꼼히 따져야

편리성에만 치우쳐 경제성을 따져보지 않으면 입주 후에 의외의 부담이 생길 수도 있다. 그러므로 가격에 대해서 정확하게 계산을 해보는 것이 중요하다.

가격은 각 지역에 따라 야간씩 차이가 난다. 강남권의 경우 평당 450만원부터 5백만원 선에서 가격이 형성되고 있으며 홍대주변을 중심으로 한 마포지역의 원룸은 4백만원에서 520만원까지 형성되고 있다. 업체들이 제공하고 있는 원룸들을 중심으로 보다 자세히 살펴보면, 백년주택에서는 마포지역 7~8평형이 3천만원에서 3천5백만원이며 11~15평형은 4천5백만원에서 6천만원에 제공되고 있다. 도곡동은 8~10평형을 3천2백만원에서 3천8백만원, 압구정은 12~15평형을 5천2백만원에서 7천만원에 선 보이고 있다. 한국예건은 역삼동 12평형을 5천5백만원에서 5천만원, 논현동 15평형을 4천5백만원, 방배동 15평형을 5천5백만원, 도곡동 15평형은 3천만원에서 5천만원에 제공되고 있다. 우솔 컨설팅에 의하면 서빙고동 17평형이 5천만원, 21평형이 6천만원, 서교동 13평형이 4천8백만원, 15평형이 5천만원이면 임대가 가능하다고 한다. 또한 층수에 따라서도 가격이 다르므로 주의해야 한다. 4층 건물의 경우 입주자들이 가장 선호하는 2, 3층은 지층에 비해 5백만원에서 천만원 정도 비싼 편이다.

월 관리비는 4만~6만원정도이고 전기 등의 각종공과금은 별도로 본인이 부담한다. 계약기간은 보통 2년이지만 1년으로 조정이 가능하다. 체인형 원룸주택의 경우 보통 입주할 때 한 번 퇴실할 때 한 번 점검을 한다. 이 때 기존의 구비시설을 고의로 파손했다고 판정되는 부분에 대해서는 실비를 따로 계산하므로 주의해야 한다.