

발표 준비 완료 발표

13학번 OB 박찬수

2025-11-08

- 찰스 (CharleSE) | 박찬수, OB, 13학번
- 하라는 게임개발은 안 하고 M?L(a.k.a 미신)하는 사람
 - 이젠 뭐 하는지도 모르겠어요
- 12년째 UPnL에 와서 뭔가를 하는 늑은이
- 다들 딱지겜 합시다





- NDC 세션 공유
- 돈 쓴 것들 포스트모템
- 내 작고 귀여운 gemini gem
- 등등 뭔가 깨작깨작 했는데

- ~~NDC 세션 공유~~
- 돈 쓴 것들 포스트모템
 - 훗카이드 유랑 완료
 - 집
- ~~내 작고 기여운 gemini gem~~
- ~~등등 뭔가 깨작깨작 했는데~~

집을 살 때 겪는 일들

13학번 OB 박찬수

2025-11-08

- 청약 / 재당첨 제한
- 옵션장사 / 중도금 / 잔금 / 취득세
- 가구박람회 / 가전
- 대출 용어 / 중도상환 (의 부조리함)
- 하자, 더 많은 하자 (속기 x, 넌 게재 o)
- 조합 (속기 x, 넌 게재 o)
- 집 사진
- Disclaimer
 - 정보 반, 개인 경험 반입니다
 - 여러분의 케이스는 이보다 덜/더 고통스러울 수 있습니다
 - 전/월세가 아닌 거주공간을 가지고 싶으신 모든 분들을 응원합니다

청약

대한민국의 주택 청약 제도를 간단하게 알아보자

- 부동산 가격 폭등을 막기 위한 분양가 상한제 도입 후, 수요 >> 공급인 상황에서 아파트 분양 방법을 정하기 위해 만들어진 정책
- 가점제: 무주택 기간, 분양 가족 수, 청약통장 가입 기간의 가중치 합 정렬
- 추첨제: 같은 집단 안에서 확률이 동일한 방식
 - 특별공급: 신혼부부, 다자녀가구, **생애최초**, ...
- 재당첨 제한: 분양가상한제 적용 혹은 투기과열지구 당첨 시 이후 n년 **제한**
(서울은 거의 전부 10년 / 당첨된 걸 **포기**해도 제한에 걸림)



- 주택을 취득한 적 없는 사람이 생애최초 공급에 도전하려면
소득세를 5개년 이상 내야 함
 - 발표자는 2017년부터 소득이 있어서 ~~(대학원생)~~ 2021-22년부터 가능
- 2022년 10월, 한창 부동산 가격(분양가)이 폭등했을 때 서울에서
개발이 안 되고 먼 곳인 중랑구에 당첨
 - 입지가 나빠서 던질까 진지하게 고민했으나 재당첨기간 때문에 물림



옵션장사 / 중도금 / 잔금 / 취득세

공고에 올라온 가격이 전부가 아니다

청약 공고문의 가격을 보면...



공급금액, 2순위 청약금 및 입주예정월

공급금액(단위:만원)		
주택형	공급금액(최고가 기준)	2순위 청약금
059.9400A	208,800	청약통장으로 청약(청약금 없음)
059.9800B	213,100	
059.8500C	200,600	
059.9100D	206,700	
084.9100A	268,400	
084.9600B	274,900	
084.9600C	270,700	

* 입주예정월 : 2026.08

* 층별(동호수별) 세부 공급금액은 사업주체의 입주자모집 공고문을 참고하시기 바랍니다.

공동명의자 :	
전용면적 :	
대지지분 :	
건축금액 :	39

▶ 납입현황

구분	차수	약정일자	요
분양	계약	2022-12-08	
	1차	2023-04-10	
	2차	2023-08-10	
	3차	2023-12-11	
	4차	2024-04-11	
	5차	2024-09-11	
	6차	2025-02-11	
	잔금	2025-06-27	
합계			
PLUS 옵션	계약	2022-12-08	
	계약2	2023-02-26	
	잔금	2025-06-27	
합계			
발코니 확장	계약	2022-12-08	
	잔금	2025-06-27	
합계			

- "옵션" / "발코니 확장"
- 특히 서울의 집들은 발코니 확장
없이는 거실에서의 정상적인 생활
X
 - 확장만 해도 2천만원 추가
- 빌트인 에어컨, 조명, 환기 시설
등등 모두 추가금
 - 이 아파트는 다른

- 서울의 아파트들은 이제 거의 모조리 재건축이기에 조합이 낀
 - 조합 청산 전에 입주하는데, 그러면 집이 자기 것이다 란 증명 (= 등기)이 대출 전에 나오지 않음 (기본 주택담보대출에는 등기 필요)
 - 이 때문에 "집단대출" 이라는 걸 하게 되고, 현재 대출금리는 4% 가까이.
- 1주택재 기준 취득세 비율 함수:
 - (1% (<6억), $1 + \frac{2}{3}(x - 6) \%$ (6-9억), 3%) => 깡으로 내면 거의 2천만원

가구박람회 / 가전

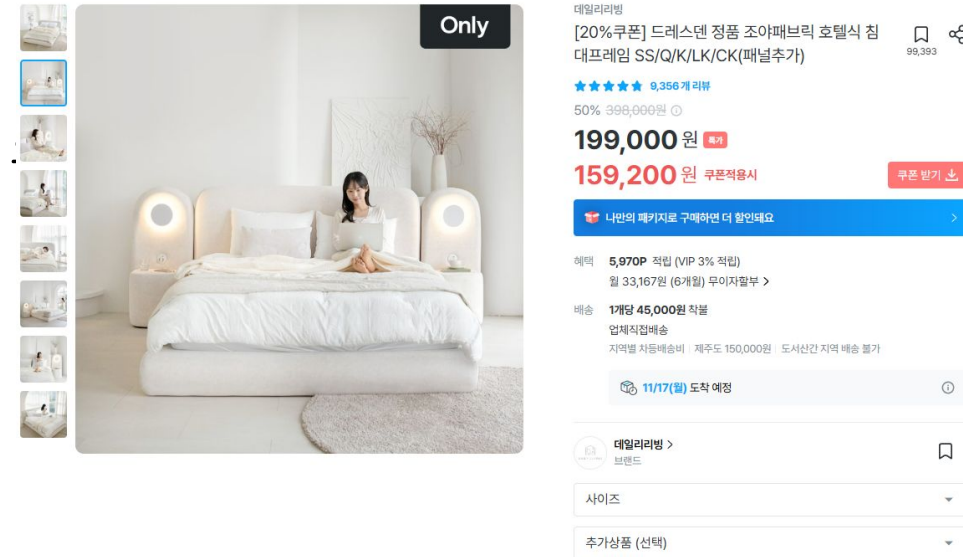
박람회 가구들의 가격은 여러분의 상상과는 다릅니다

- 온라인에서 침대 프레임 / 소파 / 식탁 20만

짜리 찾기 어렵지 않다

- 오프라인에서는?

- 포세린 식탁 + 의자 95만원 (이마저도 통짜는 아니고 상판이 흡착기에 얹힌 모델)
- 주문제작 침대 (풀 원목은 아님) 150만원
- 리클라이닝 체어 150+ / 소파 400+



- 직접 보고 만지고 누워본 다음 살 수 있다
- 못해도 10년 써야 하지 않을까?
- 집 가격이 워낙 세서 저 가구들의 가격이 상대적으로 낮아보이는
어느 정도의 허용심

- 하위모델 vs 상위모델

- 인터넷 최저가 기준으로 사면 하위모델로 맞출 수 있다
- 그런데 오프라인에서 이것저것 (현금 캐시백, 제휴카드, 백화점 상품권, 인터넷 계약)을 빌미로 더 비싼 상위모델끼리의 조합을 요구한다
- 하위모델 조합하려고 하면 위의 혜택 (이라 쓰고 혜택도 아님)을 싹 날려버린다
 - 선택의 자유가 없음

대출 중도상환

은행 안티패턴의 끝판왕

- **DSR:** 연 소득 대비 1년간 지불하는 원금 + 이자의 예상 총량 비율
- **LTV:** 집값 대비 받을 수 있는 대출의 비율. **NOTE:** 분양가 기반으로 정해지지 않음.
- **금융채:** 은행, 종합금융회사, 여신금융전문회사 등 금융기관이 자체적으로 자금조달을 위하여 발행하는 채권을 말한다.
 - 주택 담보 대출 시, 1금융권에서는 5년금융채 (만기 5년 채권)의 이자율을 사용
 - 대출 실행 당시 연 3.89%

- 주택 금액에 의한 빚은 매우 크다 (잔금만으로도 2.5억 초과)
- 긴 호흡으로 (신변에 무슨 일이 생겨도 이자는 내도록) 갚으라고 30-50년 대출 가능
 - 발표자의 경우 40년 선택
- 자금 (현금흐름)에 여유가 있을 경우 중도 상환 가능
 - 요즘은 첫 3년 동안 원금의 일부 금액까지 수수료 없이 중도 상환 가능
 - 이를 통해 10년 내 상환을 목표로 하고 있음

- Q: 내가 10년동안 갚을 거면 10년치 이자만 내면 되는 거죠?
- A: 은행 UX가 그걸 전력으로 방해한다
- 480회차가 앱에 등록되어 있고, 유저는 금액 상환 / 회차 상환 중 하나를 선택한다
 - 금액 상환 시, 480회 중 남은 횟수로 상환 후 남은 원금을 나눠서 다시 배치한다
 - 10년 상환 시 남은 이자는 어찌되는지 모르겠음.
 - 회차 상환 시, 원금 상환 / 원금+이자 상환이 가능한데

- 이상적인 중도 상환:
 - 40년 대출이지만 마치 10년 대출에서 발생할 이자 양만 냄
- 은행 UX:
 - 10년동안 당신이 40년 동안 냈어야 할 이자를 다 내세요 ^^
- 그리고 연체 발생하면 바로 알림 보내야 하는 거 아닌가?
 - 중도상환으로 3회차까지 내놔는데도 11/8 기준 3일 정도 이자 연체 발생함

하자, 더 많은 하자

시공사의 해결했다 ~== 해결하지 않고 해결했다고 등록하기
(속기 x, 널 게재 o)

- 업체 끼고 한 거라 해도 120개 가까이 나옴

- 입주 2달 전인데?

- 하자 등록 앱 UX도 끔찍

- 사진 2개만 첨부 가능, 웹이 있음에도 앱만 지원하여

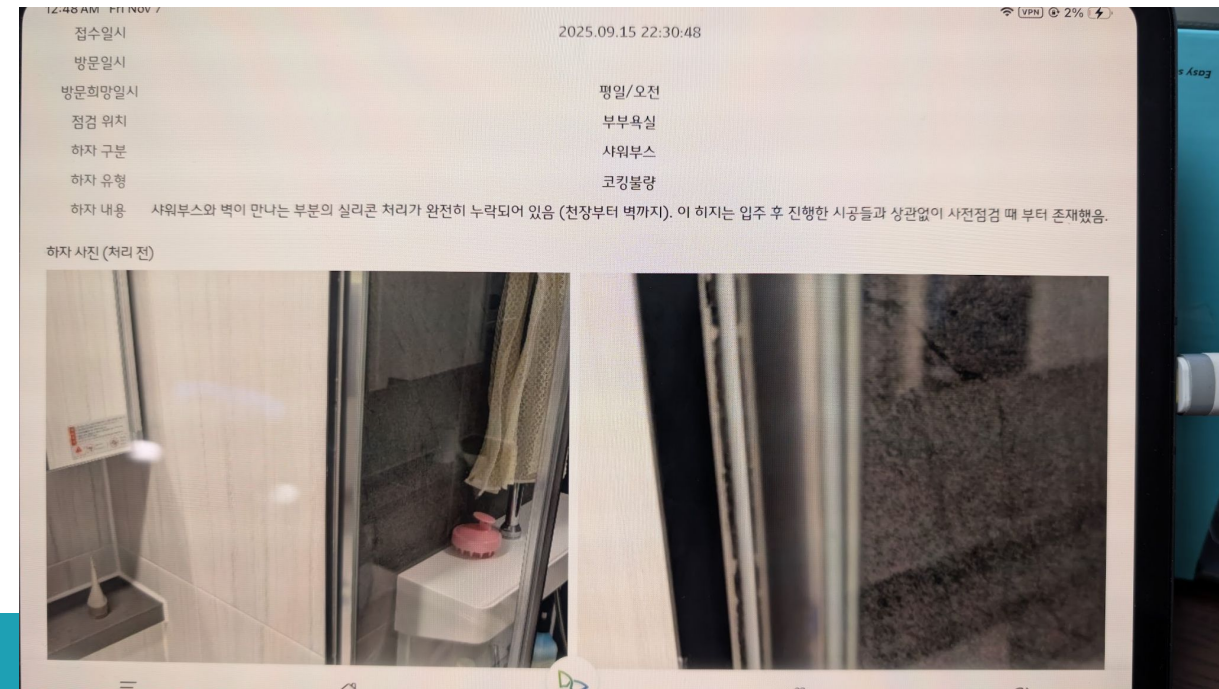
타이핑 끔찍함, 하자 구분 및 하자 유형 목록의 단어들이

건축업자들을 위한 단어고 등록하는 사람들을 위한

단어들이 아님(코킹, 젠다이, 배수육가 등등), 하자 처리 후 사진 안 올려줌

	실명	하자구분	하자유형명	점검내용	
	772	사워부스	고정불량	사워부스 수도꼭지 물샘	2
113	안방(침실1)	목문짝	미시공	경첩 부분 손끼임방지책 미시공 (위치 명백하여 근거리/원거리 구분없음)	202
14	침실2	목문짝	미시공	경첩 부분 손끼임방지책 미시공 (위치 명백하여 근거리/원거리 구분없음)	2025
15	침실3	목문짝	미시공	경첩 부분 손끼임방지책 미시공 (위치 명백하여 근거리/원거리 구분없음)	2025-
116	부부욕실	양변기	배수불량	안방 변기 수압이 필요 이하로 약하여 수정 요망. (위치 명백하여 근원거리 구분 없음)	2025-0
117	공용욕실1	양변기	배수불량	공용욕실 변기 수압 필요 이하로 약해서 수정 요망 (위치 명백하여 근원거리 구분 없음)	2025-04
118	주방	주방상부장	흡집	주방상부장 중 수전 장이 마무리가 불량하여 날카로운 부분이 노출되어 있어 손 부상 위험 농후함. 수정 요망.	2025-04-

- 입주 1달 전 (8월) 수 차례 다시 방문함
 - 그 과정에서 하자 30여개 다시 등록함
 - 앞에 있었던 리스트의 하자가 그대로 남아있는 것도 많음
 - 너네 "처리완료" 했다면?
 - 오른쪽 사진은 사전점검 때 등록한 하자임에도 처리 안 하고 처리 완료처리함, 지금까지 처리 안 됨



- 먼저 입주한 사람 것 처리하느라 늦어진다
- 수리 업체의 일정에 너네의 일정을 맞춰라
- 우리가 봤을 땐 이거 하자 아니다
- 등등등
- 자기들의 편의만 보고 일한다
- (대충 여러 세계관에서 쓰이는 심한 욕설 혼합체)

조합

이 모든 부조리의 시발점
(속기 x, 널 게재 o)

- 재건축 지역에 지분(거주 공간)을 가지고 있던 사람들의 집합체
- 일반 분양자들보다 낮은 가격 지불 + 기존 지분 반환을 통한 변제
 - 를 하고도, 더 좋은 층과 평형을 먼저 자기들이 나눠먹고 나머지를 일반분양에 줌
- 완공 후 입주자 대표 회의가 생겨 아파트를 대표하기 전까지, 일반 분양자 모임은 법적 효력 없는 단체
 - 시공사가 조합 말만 듣고 조합에 일방적으로 유리하게 집단 대출 등을 해도

- 특히 조합장은 법 뒤에 숨어서 온갖 이권을 긁어먹는 비리의 온상
 - 중도금 대출 이자가 금융채 **2.54%** + 가산이자 **4%** 였다면 믿으시겠습니까?
 - 아파트 펜스를 치지 못하게 방해 + 막지 말아야 할 통로를 막음 + 도로명수정 훼방 + 이러한 이슈들에 모르쇠로 일관 등등...
- 그래놓고 일반분양자들이 모인 입주자예정협의회가 얻어낸 더 낮은 대출금리, 입주박람회, 집단등기 등에 무임 승차함 (조합 전체가)



- 어떻게든 일반분양자들은 같이 살 사람들이니까 라고 참고 넘어가려고 하지만 이 단지는 보기 드문 수준으로 횡포가 심함
 - 내가 내 집에 사는데 저런 사람들 때문에 스트레스를 강제로 섭취해야 하나
- 조합원들 (조합장과 가깝지 않은)은 이제 와서 시공사가 준 옵션 가구가 나쁘다, 대출 이자가 높았다 등등의 불멘소리를 내고 있음
 - 법적 효력 있는 단체면서 눈 감고 있을 때는 언제고..

집 사진

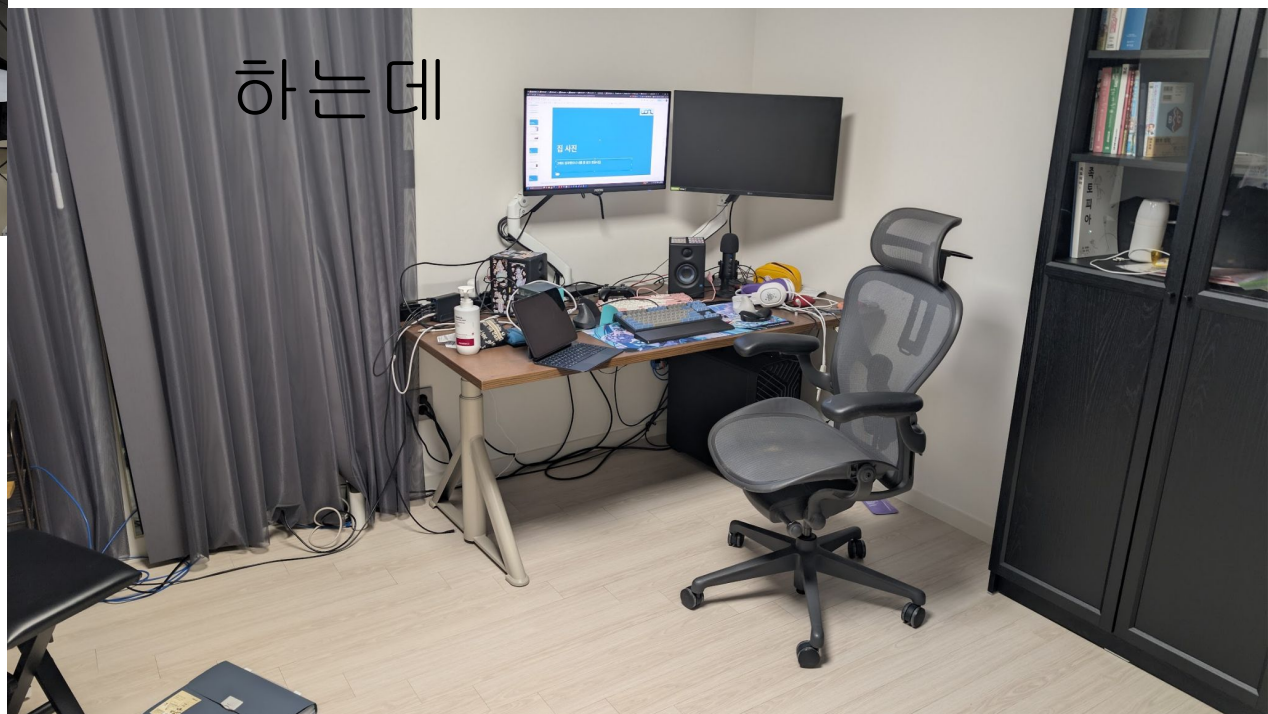
그래도 입주했으니 나름 잘 살고 있습니다





- TV는 넷플 유튜브 등의 대화면 디스플레이임

- 케이블 정리 도구 사야



Q&A / EOD
