

■ 서민·중산층 주거안정 방안 주요내용

# 생애 첫 구입자 주택기금 2억까지 지원

정부가 29일 발표한 '실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원 방안'은 현재의 집값 안정 기조를 확고하게 유지하면서 무주택자나 1가구 1주택자 등 실수요자의 주택거래를 활성화하려는 보완적이고 한시적인 대책이라는 게 부동산정책 주무 부처인 국토해양부의 설명이다.



정창수 국토해양부 제1차관이 29일 정부 과천청사 브리핑실에서 열린 '실수요 주택거래 정상화와 서민·중산층 주거안정 지원방안' 발표에서 기자들의 질문에 답하고 있다. /연합뉴스

### ■ 8·29 부동산대책 추진 일정

추진과제	조치사항	추진일정	소관기관
▶ 서민·중산층의 실수요 주택거래 지원	기금운용계획 변경	2010.9	국토부
▶ 생애최초 주택구입자금 지원	기금운용계획 변경	2010.9	국토부
▶ 주택 실수요자 거래 애로 해소를 위한 금융 지원	감독규정, 금융회사 내규개정 등	2010.9~10	금융위, 금융원
▶ 다주택자 양도세 종가배제 시한 연장	소득세법 개정	2010. 하	재정부
▶ 수도권 매입대상사업자 세제지원 확대	관련세법 시행령 개정	2010.10	재정부
▶ 취득등록세 감면 시한 연장	지방세법 개정	2010. 하	행안부
▶ 주거비 경감 등 서민 주거지원 확대	기금운용계획 변경	2010.9	국토부
▶ 주신보 전세자금 대출보증 지원 확대	주택금융공사 내규 등 개정	2010.9~10	금융위, 금융원
▶ 전세금 반환자금 대출보증 지원	주택금융공사 내규 개정 등	2010.10	금융위
▶ 보금자리주택 공급계획 일부 조정			
▶ P-CBO 등을 통한 건설사 유동성 지원	금융위지침 통보	2010.9~	금융위
▶ P-CBO 발행 지원	금융위지침 통보	2010.9~	금융위
▶ 환매조건부 매입대상 및 업체별 매입한도 확대(4.23 보완)	대한주택보증 내규 개정	2010.9~	국토부
▶ 미분양 리츠·펀드 매입대상 확대(4.23 보완)		2010.9~	국토부

(자료: 국토해양부)

◇ 서민·중산층의 실수요 주택거래 지원 = 신규 주택을 분양받은 자가 소유한 기존주택을 사는 경우 주택기금(총 1조원) 지원 요건이 완화된다.

주책담보인정비율(LTV)은 현행대로 유지된다.

저소득층이 쉽게 주택담보대출을 받을 수 있게 지금까지는 대출금액 5000만원까지만 소득증빙을 면제했으나 앞으로 1억원까지로 확대된다.

다주택자에게는 원칙적으로 2주택의 경우 50%, 3주택은 60%의 양도세가 매겨지지만 일반 세율(6~35%)을 적용하는 시한이 애초 올해 말까지에서 2년 연장된다.

## 서민 대출자금 1억까지도 소득증빙 면제

## 전세자금 상환 연장 가산금리 50% 인하

## 중견건설사 자금해소 3조규모 증권 발행

자의 연소득 한도도 4000만원 이하에서 5000만원 이하로 바뀐다. 시행 기간은 당초 올해 말까지에서 내년 3월 말까지로 연장됐다.

비사업용 부동산에 대한 종과 완화 제도의 일몰 시한도 2년 늘어난다. 서울을 제외한 수도권의 매입대상 사업자에 대한 양도세 종과 완화 및 종부세 비과세, 법인세 추가과세 면제 요건도 임대 가구수는 5가구에서 3가구, 임대 기간은 10년 이상에서 7년 이상, 취득 시 공시가격은 3억원 이하에서 6억원 이하로 각각 완화된다.

생애 처음으로 주택을 구입하는 무주택 가구에 대해 주택기금에서 자금을 내년 3월 말까지 한시적으로 연 5.2% 금리를 적용해 2억원까지 지원하는 방안도 새로 도입됐다.

취득세와 등록세를 각각 2%에서 1%로 50% 감면하는 것도 올해 말 종료될 예정이었으나 1년 연장된다.

지원 대상은 가구원 전원이 주택을 소유한 적이 없는 무주택 가구로 부부 합산 연소득이 4000만원 이하이며, 6억원 이하 주택을 살 때 적용된다.

◇ 주거비 경감 등 서민 주거지원 확대 = 전세자금 상환 부담을 덜어주려 85㎡ 이하, 연소득 3000만원 이하의 근로자·서민이 전세자금 대출기간을 연장하면 대출금 6000만원 한도에서 가산금리를 0.5%에서 0.25%포인트 인하한다.

무주택자나 1가구 1주택자 등 실수요자가 비부기지역의 9억원 이하 주택을 매입할 때 총부채상환비율(DTI)은 내년 3월말까지 한시적으로 금융회사가 자율 심사해 결정할

연소득 5000만원 이하 가구에 대한 주택금융신용보증기금의 보증 한도가 지금은 전세금의 70%와 연간

인정소득의 1~2.5배 중 적은 금액을 기준으로 했으나 앞으로 전세금의 80%와 연간인정소득의 1.5~3배 중 적은 금액을 적용한다.

보증 시 소득 입증에 어려운 서민층의 소득 입증 방법도 다양화된다.

◇ 건설사 유동성 지원 = 중소·중견 건설사들이 자금을 쉽게 조달할 수 있게 총 3조원 규모의 P-CBO(프라이머리 채권담보부증권)나 CLO(대출담보부증권)를 발행하기로 했다.

모를 발행한 뒤 수요를 봐가며 추가 발행 여부를 결정한다.

지방 미분양주택을 풀이기 위해 대한주택보증의 환매조건부 매입 대상을 늘려 공정률이 50%가 아닌 30%만 넘어도 사들일 수 있게 하고 1500억원이던 업체당 매입 한도도 2000억원으로 늘렸다.

이밖에 준공 후 미분양 주택에 한 정했던 리츠·펀드의 매입 대상에 올해 말까지 준공 예정인 미분양 주택도 포함하기로 했다. /연합뉴스

# 연소득 3000만원 가구 집값 절반 대출

## ■ 대출한도 얼마나 늘까

정부가 실수요자에 대한 총부채상환비율(DTI) 적용치를 금융회사별로 자율화하기로 결정함에 따라 앞으로 주택구입시 받을 수 있는 대출액도 늘어나게 된다.

29일 금융위원회에 따르면 앞으로 실수요자로 인정받을 경우 DTI 비율이 적용되지 않고, 주택담보인정비율(LTV) 한도까지 대출이 허용될 수 있다.

LTV는 주택가격 대비 대출이 가능한 금액을 나타낸 수치로써, 현재 LTV 한도는 50%다.

무주택자 및 1주택자가 실수요자로 확인될 경우엔 지역별로 40~60% 적용되는 DTI 한도와 관계없이 주택

가격의 절반 내에서 대출을 받을 수 있게 된다는 설명이다.

이에 따라 연소득 3000만원인 가구가 서울 비부기지역에서 5억원짜리 아파트를 매입할 경우 지금까지 20년 만기 6% 금리 조건으로 최대 1억 7000만원을 빌릴 수 있었지만 앞으로 2억5000만원으로 대출액수가 8000만원 증가한다.

연소득 5000만원인 가구가 7억원짜리 아파트를 매입할 경우에도 과거 연 2억9000만원까지 대출을 받을 수 있었지만 바뀐 조건 아래선 3억5000만원까지 대출이 가능해진다.

연소득 7000만원인 가구가 DTI 자율화조치를 받을 수 있는 최고한도인 9억원짜리 아파트를 매입할 경우엔 대출액수가 4억1000만원에서 4억5000

만원으로 늘어난다.

다만 연소득이 1억원 이상인 고소득층이 9억원 이하의 아파트를 매입할 경우엔 이번 조치로 인한 대출한도 확대효과를 볼 수 없다는 것이 금융위의 설명이다.

DTI 제도는 소득수준이 높을수록 많은 돈을 빌릴 수 있도록 돼 있기 때문에 지금도 1억원 이상의 고소득자는 LTV 한도내에서 담보대출을 받을 수 있다는 것.

금융위 관계자는 "이번 조치로 인해 고소득층보다는 저소득층의 대출한도가 확대된다"며 "특히 고가의 아파트와 강남3구는 적용이 배제되기 때문에 규제완화의 혜택도 주로 서민과 중산층에 돌아갈 것으로 기대한다"고 말했다. /연합뉴스

# 취등록세 감면 1년 연장 등 '시장 살리기'

## ■ 세제부문 지원 대책

정부가 29일 부동산시장 대책에 담긴 세제 지원방안은 다주택자 양도소득세 종과 완화 조치의 2년 연장, 취득·등록세 감면 혜택의 1년 연장, 수도권 매입대상사업자에 대한 세제 혜택 등 세 가지다.

올해 연말에 일몰될 경우 그나마 남아 있는 거래가 끊길 수 있는 동결 효과를 감안해 미리 시장에 예측 가능성을 제공하고 부동산시장의 왜곡을 막으려는 것으로 평가된다.

양도세 종과 완화제도는 지난해 3월 16일부터 올해 연말까지를 시한으

로 도입된 것으로, 다주택자와 비사업용 부동산을 대상으로 한다.

기존 종과 제도는 2주택자에게 50%, 3주택 이상을 보유한 경우에는 60%의 세금을 매기지만 작년 3월부터 한시적으로 소득세 일반세율인 6~35%를 적용해 완화한 것이다.

지난해 초 정부가 내놓은 원안은 종과제도의 항구적 폐지에 있었지만 국회 입법과정에서 이른바 '부자감세' 논란에 휩싸이면서 '일몰' 피리표가 붙은 바 있다.

이 때문에 정부가 지난 6월 하반기 경제정책방향을 발표하면서 "금년 말까지 한시적으로 완화한 다주택 및

비사업용 토지 양도세 종과제도는 제도성과, 시장동향 등을 고려해 개선 방안을 검토할 것"이라고 밝히면서 항구 폐지 가능성도 제기된 바 있다.

정부는 "세부적인 취등록세 감면 대상 주택 등에 대해선 9월중 행정안전부가 별도 방안을 마련할 예정"이라고 말했다.

이번에 추가된 것은 서울을 제외한 수도권 매입대상사업자를 대상으로 한 세제지원 요건 완화다. 매입대상주택에 대해 종합부동산세를 매기지 않고 양도소득세 종과를 배제하며 장기보유 특별공제도 적용하는 제도의 수도권 적용 요건을 완화한 것이다. /연합뉴스

## ■ 용어해설

▶ DTI(총부채상환비율, Debt To Income) = 연간 총소득에서 부채(빚)의 원리금 상환액이 차지하는 비율을 뜻한다.

금융부채 상환능력을 소득으로 따져 대출한도를 정하는 방식으로, 은행 등 금융기관이 대출금액을 정할 때 대출자의 상환능력을 검증하기 위해 활용하는 '개인신용평가시스템'과 비슷한 개념이다.

DTI가 40%라는 의미는 대출원리금 상환액과 기존의 부채이자 정했던 리츠·펀드의 매입 대상에 올해 말까지 준공 예정인 미분양 주택도 포함하기로 했다. /연합뉴스

규제하는 것이다. 연간소득은 대출자 본인으로 계산되며 담보대출이 없는 경우 부부합산 기준으로 계산할 수 있다.

▶ LTV(주택담보대출비율, Loan To Value ratio) = 집을 담보로 은행에서 돈을 빌릴 때 집의 자산가치를 얼마나 보는가의 비율이다. 보통 기준시가가 아닌 시가의 일정 비율로 정한다. 금융기관은 대출채권에서 부도가 발생하면 담보자산을 처분해 대출채권 상환에 충당하며, 이 때 대출채권 상환에 부족분이 발생하지 않게 일정 담보인정비율 이내에서 대출해준다.

▶ P-CBO = CBO(Collateralized Bond Obligations)는 채권을 기초자산으로 해 발행되는 자산담보부증권(ABS)이다. 시중에 유통되는 기존 채권을 기초로 발행되는 CBO를 S-CBO(Secondary CBO, 유통시장 CBO), 신규 발행 채권을 기초자산으로 발행하는 CBO를 P-CBO(Primary CBO, 발행시장 CBO)라고 한다. P-CBO는 신용도가 낮아 채권시장에서 회사를 직접 발행하기 어려운 기업을 지원하기 위해 2000년 도입됐다. CLO(Collateralized Loan Obligations)는 대출담보부증권이다.

**제발 멈추기만 해도 땡큐죠**

마이특실

당신의 머리카락은 당신의 자존감입니다. 마이특실은 당신의 머리카락에 최고의 케어를 제공합니다. 마이특실은 당신의 머리카락에 최고의 케어를 제공합니다. 마이특실은 당신의 머리카락에 최고의 케어를 제공합니다.

마이특실

당신의 머리카락은 당신의 자존감입니다. 마이특실은 당신의 머리카락에 최고의 케어를 제공합니다. 마이특실은 당신의 머리카락에 최고의 케어를 제공합니다. 마이특실은 당신의 머리카락에 최고의 케어를 제공합니다.