

주택보급률 '역행'

전세살다 내 집 마련 10명중 2명
자가전환 10년새 54%→23%로

전세를 살다가 자가로 옮겨가는 비율이 점차 줄어들고 있는 것으로 나타났다.

국토연구원이 지난 17일 내놓은 '주거실태 조사' 결과에 따르면 전세에서 자가로 전환하는 비율은 지난 2005년 53.0%였으나 2008년 38.7%, 2010년 26.1%, 2012년 23.2%로 점차 감소하고 있는 것으로 조사됐다. 이는 과거 전세가 자가를 마련하기 위해 거치는 일종의 과도기적 주거 형태였으나 최근엔 전세로 살거나 월세로 옮겨가는 경우가 늘고 있음을 보여주고 있다.

전현숙 국토연구원 주택·토지연구본부장은 "수년 전부터 자기 집에 사는 비율인 자가율이 60%대에서 정체해 있다"며 "자가로 옮겨가야 할 사람들이 전세로 눌러살면서 매매시장 침체의 요인이 되고 있다"고 말했다.

전 본부장은 "특히 중·고소득층의 전세에서 자가로의 전환이 더 빠른 속도로 이뤄지고 있다"고 덧붙였다.

자가 거주 비중도 2005년 55.6%에서 2010년 54.2%로 1.2%포인트 뒷걸음질치고 있다. 주택 보급률은 해마다 올라가고 있지만 '내 집'에서 사는 사람들은 반대로 줄고 있는 것이다.

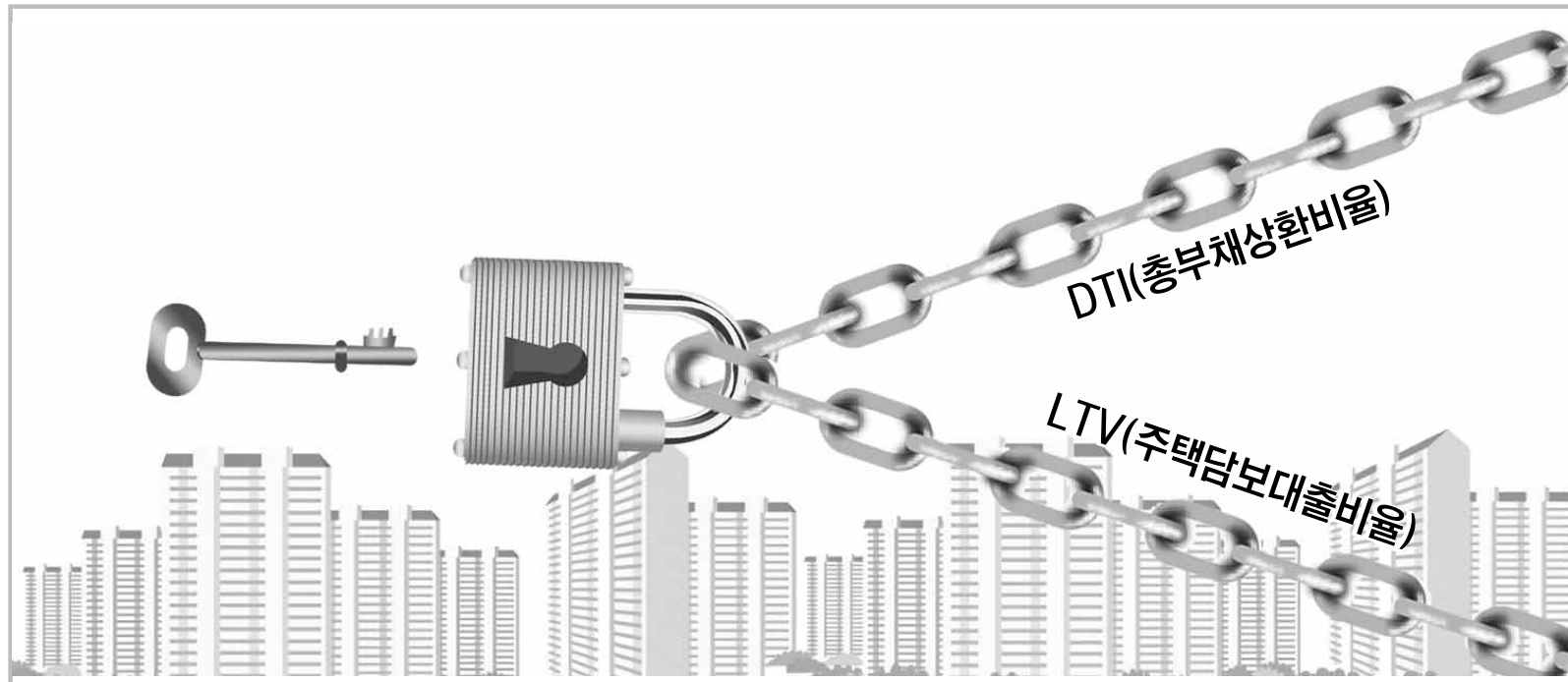
전 본부장은 이에 따라 주택을 살 능력이 있는 사람들이 주택 구매에 나설 수 있도록 하는 정책적 지원이 이뤄져야 한다고 지적했다.

한편, 2011년 이뤄진 주거실태 조사에서 '최근 3년간 전세로 살다가 보증부월세로 전환한 경우'를 파악한 결과 전체적인 전환 비율은 8.1%였지만 저소득층의 전환 비율은 이보다 높은 11.9%였다.

전세보다 월세의 주거비 부담이 크다는 점에서 이는 저소득층의 주거비 부담이 더 가파르게 증가하고 있다는 뜻으로 풀이된다.

전 본부장은 "저소득층을 위해서는 임대주택 공급을 확대하면서 주거급여 제도를 탄탄히 해 주거비 부담을 줄여주는 방향으로 정책을 계속 집행해야 한다"고 말했다.

임동률기자 exian@kwangju.co.kr



부동산 '돈 줄' 빚장 풀리나

40세 미만 직장인·은퇴자 DTI 규제 완화 추가 연장 LTV 차별 풀어 실수요 탄력 적용...중부세 손질도

최경환 경제부총리 후보자가 새 경제팀을 맡게 되면 올해 하반기 부동산 정책에 적지 않은 변화가 생길 것으로 보인다.

그동안 주택시장 활성화를 위한 다양한 정부 대책에도 시장의 반응은 미지근했다.

그러나 이번 새 경제팀 후보자들은 부동산 정책의 근간인 주택담보대출비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 완화 가능성까지 내비치고 있다.

가계 대출 금율을 막아온 LTV와 DTI 자체를 무너트리는 것은 아니지만 젊은 층 등 실수요자와 은퇴자 등을 배려한 탄력적인 조정에 나설 것으로 보인다. 부동산세제를 비롯한 다른 제도들에 대해서도 재검토가 진행될 가능성이 있다.

◇빚 감당 되는 계층인 주택대출 충분히 푼다 =금융권과 관계 부처에 따르면 정부가 추진하는 LTV와 DTI에 대한 합리적인 규제 완화의 핵심은 빚을 감당할 수 있는 계층에는 주택담보

대출을 충분히 풀어 원하는 집을 살 수 있도록 해주는 것이다. 이는 건전하게 가계부채를 관리할 수 있다는 판단에 따른 것이다. 조건 없는 DTI와 LTV 완화는 가계 부채의 부실을 가속할 수도 있다는 점에서 정부가 선택하기 어렵다.

금융위원회와 금융감독원은 기존에 한시적으로 시행해온 젊은 직장인과 은퇴자에 대한 DTI 적용 완화를 내년에도 계속 적용할 방침이다. 오는 9월19일 종료되는 DTI 규제 보완 방안

에 대한 행정 지도를 1년간 추가 연장한다는 것이다. 이에 따라 소득에 맞춰 주택담보대출 금액을 규제하는 DTI를 적용할 때 40세 미만 무주택 직장인은 '10년간 예상 소득'을 계속 반영할 수 있다.

DTI는 연간 대출원리금 상환액을 소득으로 나눠 구한다. 예상 소득을 반영해 소득 인정액이 늘어나면 대출을 더 받을 수 있다. 당장 소득은 낮지만 향후 승진 등으로 소득이 늘어날 확

률까지 고려한 것이다.

매년 발표되는 국제통계연보의 '연령대별 근로자 급여증가율'을 토대로 계산하면 20~30대 직장인의 주택담보대출 한도가 15~25% 늘어난다는 것이다.

◇다주택자 차별 철폐...임대소득 분리과세·중부세 손질 가능성 =주택 정책도 종전 '무주택자 우대'에서 '다주택자 차별 철폐'로 바뀐다.

과거 주택 부족기에는 무주택자가 우선으로 내 집 마련을 할 수 있도록 각종 혜택을 줬으나 주택 공급이 포화 상태에 이르고 수요가 감소한 현재 상황에서는 다주택자와의 차별을 둘 필요가 없어졌기 때문이다.

이에 따라 다주택자에게 강화된 기준을 적용하는 종합부동산세 체계도 검토 대상에 오를 것으로 보인다. 종합부동산세는 현재 1주택 보유자는 공시가격 9억원 이상, 2주택 이상 보유자는 6억원 이상에 과세하고 있으나 이를 차별 없이 통일하는 것이다.

이 경우 다주택자의 기준을 1주택자와 마찬가지로 9억원으로 상향 조정하는 방안 등이 검토될 것으로 보인다.

연합뉴스

"DTI 완화는 서민, LTV는 중산·고소득층 유리"

정경진 건국대 부동산연구원 논문

최경환 경제부총리 겸 기획재정부 장관 후보자가 LTV(주택담보대출비율)와 DTI(총부채상환비율) 등 부동산 규제 완화를 시성한 후 정부의 정책 개선 움직임이 빨라지는 가운데 DTI 규제를 완화하면 서민이, LTV 완화는 고소득층이 주택을 구입할 능력이 높아진다는 연구결과가 나왔다.

건국대 부동산도시연구원 정경진 연구원은 18일 발표한 '서민주택금융제도를 통한 주택지불능력에 관한 연구' 논문에서 이 같은 결과를 얻었다고 소개했다.

2005년 도입된 DTI는 대출자의 소득 대비 대출액을 제한해 과도한 차입을 예방하는 사전적 부실예방 수단이고, 2002년 도입된 LTV는 집값 대비 대출액에 제한을 뒀 금융회사의 채권회수 가능성을 확보하는 사후적 부실예방 수단

이다.

논문은 2012년 정부의 가계금융복지조사 자료를 바탕으로 조사 대상(1만9700가구)을 소득에 따라 1~10분위로 나누고 이 가운데 수도권에 거주하는 무주택 가구 3674가구를 표본으로 삼았다. 그리고 LTV·DTI 규제를 완화한 정도에 따라 소득 분위별로 주택구입능력에 어떤 영향을 미치는지 수식을 만들어 조사했다.

연합뉴스

광주·전남 관심 물건



◇해남군 송지면 송호리 답

- 소재지: 해남군 송지면 송호리 1094-2
- 관리번호: 2014-02614-001
- 면적: 답 1,030㎡
- 감정가격: 금 33,990,000원
- 최저입찰가격: 금 33,990,000원
- 입찰기간: 2014. 6.23 ~ 25
- 내용: 해남군 송지면 송호리 소재 갈두마을 북쪽 측 근거리에 위치하며 부근은 양어장, 전, 답, 임야 등이 소재하는 해안 농경지대다. 부정형 환경사지로서 앞으로 이용 중이며 제반 입지조건은 보통이다. 북쪽으로 왕복 2차선 아스팔트포장도로에 접해 차량 통행이 가능하며 제반 교통 상황은 보통이다.



◇고흥군 점암면 연봉리 답

- 소재지: 고흥군 점암면 연봉리 657-11
- 관리번호: 2014-02108-001
- 면적: 답 1,626㎡
- 감정가격: 금 14,634,000원
- 최저입찰가격: 금 14,634,000원
- 입찰기간: 2014.7.7 ~ 7.9
- 내용: 고흥군 점암면 연봉리 소재 봉남마을 북서측 인근의 경지정리지대에 위치하며 세로 장방형 평탄지 논이다. 폭 5m의 콘크리트 농로에 접해 있으며 제반 교통사정은 무난하다.

인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능하고 현장입찰은 없다. 문의(1588-5321) <한국자산관리공사 광주전남본부 제공>

NAVER 광주 소리큐 **NEW soriQ** (음성증폭기) 제품 모델명 S20, S22, ST33

국내개발 | 국내생산

TV시청할때, 핸드폰 통화할때, 강의들을때, 대화·상담할때

찾아오시는 길: 전남대병원 맞은편 본죽2층

소리큐 보청기광주 호남총판 062) 227-1700

OPEN 30년 전통돈까스 SALAD & PASTA COOK

Since 1983 **음성각** 유스퀘어점

유생촌 무한리필 돈까스

성인	10,900
초등학생	7,000
소인(미취학)	4,000
음료	무한리필 (콜라, 사이다, 한타, 주스)

특별이벤트: 드림이벤트 최상품 샐러드, 풍부한 육즙, 부드러운 식감, 신선한 맛, 송이버섯과 치즈를 곁들여, 유생촌의 맛과 신선함을 자랑합니다.

유스퀘어점 062) 671-1199