

LTV·DTI 완화... 고가 주택시장 기지개

규제 완화에 기반한 우려반

구매심리 회복엔 도움

일부선 효과 제한적 전망도

정부가 담보대출인정비율(LTV)뿐만 아니라 총부채상환비율(DTI)도 함께 완화하기로 하면서 주택시장의 기대감이 커지고 있다.

부동산 전문가들은 이번 규제 완화가 주택 구매 심리를 자극하는 모멘텀이 될 것으로 기대하고 있다.

국민은행 박원갑 수석부동산전문위원은 “DTI를 완화하면 소득이 다소 적은 사람도 돈을 더 빌려 주택을 살 수 있는 여력이 생긴다”며 “8·9월에 시작되는 가을 이사 수요와 맞물리면서 연말까지 거래량이 일시적으로 늘어날 수 있다”고 말했다.

전문가들은 이번 LTV·DTI 완화로 강남권 고가주택이나 재건축 아파트 등을 구입하려는 사람들이 혜택을 볼 것으로 예상했다.

소형 아파트는 LTV나 DTI 한도까지 돈을 빌리는 경우가 별로 없지만 고가 주택은 이 비율에 걸려 대출이 제한된 경우가 적지 않았기 때문이다.

부동산114 합병진 리서치 센터장은 “대출규제 완화로 가계 부채 총량은 늘어났지만 집값 급등기가 아니어서 거시경제 안정성을 훼손할 정도는 아니라고 본다”며 “실수요자들이 주택을 좀 더 손쉽게 구입할 수 있는데 도움이 될 것”이라고 말했다.

그러나 완화 효과가 제한적이라는 전망도 많다.

국민은행 박원갑 수석부동산전문위원은 “수도권의 경우 LTV가 종전 50%에서 70%로 늘어날 것으로 보이지

1 주택담보대출인정비율 (LTV·loan to value ratio)

집을 담보로 대출받을 때 은행들이 집값의 얼마까지를 담보로 인정해주는지 나타내는 비율. LTV 한도가 60%이고 집값이 1억원이라면 6000만원까지 대출받을 수 있다.

2 총부채상환비율 (DTI·debt to income ratio)

주택을 담보로 매년 갚아야 할 대출원금과 이자가 연간 소득에서 차지하는 비율을 말한다. 연 소득이 5000만원이고 갚아야 할 월리금이 2500만원이라면 DTI는 50%가 된다.

만 실제 대출은 대부분 집값의 30~40%에 그쳐 혜택을 보는 대상은 제한적일 수밖에 없다”며 “DTI 역시 인건·경기는 그 비율을 60%로 두고 서울만 50%에서 60%로 늘리는 정도에 그쳐 수도권 외의 주택 구매 수요를 늘리는데 한계가 있다”고 말했다.

무엇보다 2·26 임대소득 과세 방침이 거래시장을 살리는데 걸림돌이 될 것이라는 지적이 많다.

이남수 팀장은 “임대소득 과세 방침 이후 보유하고 있는 집을 팔고 상가 등으로 갈아타겠다는 사람들이 많다”며 “임대소득 과세에 대한 정부 방침을 재검토할 필요가 있다”고 말했다.

박원갑 전문위원도 “LTV와 DTI 완화로 ‘군불’을 땀지만 임대소득 과세 법안이 원안대로 시장을 통과하면 회복 조짐을 보이던 시장에 찬물을 끼얹을 가능성이 크다”며 “이 경우 금융규제 완화 효과도 2~3달에 그칠 수 있다”고 말했다. /연합뉴스



올 인허가 50만가구... 주택 공급과잉 논란

정부 목표 대비 10만가구 초과 예상

경기부양책 등 감안하면 더 늘 듯

연초부터 새 아파트 공급이 붓물 터진 듯 쏟아지고 있는 가운데 사업계획승인 등 인허가 물량도 급증하면서 주택 공급과잉 논란이 확산되고 있다. 주택경기 침체가 여전한 상황에서 올해 주택 인허가 물량이 정부의 목표인 주택종합계획에 비해 10만가구 이상 많을 것으로 예상되는데다 실제 작곡용 청약시장에 나온 분양물량도 예년에 비해 많기 때문이다.

◇올해 인허가 50만가구 육박...정부 목표 훨씬 웃돌 듯 -17일 국토교통부와 건설업계에 따르면 올해 상반기(1~6월) 주택 인허가 물량은 22만여 가구로 지난해 같은 기간(18만가구)에 비해 22%

가 늘었다. 공공 주택이 9200여가구에 불과한 반면 민간 인허가 물량이 21만가구가 넘는다.

전문가들은 상반기 인허가 추이 등을 고려할 때 올 한해 총 주택 인허가 물량이 45만가구를 넘어 50만가구에 육박할 것으로 보고 있다. 실제 한국건설산업연구원은 최근 발표한 하반기 주택시장 동향 전망에서 올 한해 인허가 물량이 48만가구에 이를 것으로 추산했다. 이는 지난해 인허가 물량 44만가구에 비해 4만가구 많은 것이고, 올해 정부가 수립한 주택종합계획상의 인허가 목표 물량인 37만4000가구에 비해 10만가구 이상 늘어나는 것이다.

건설연 허윤경 연구위원은 “올해 건설사들이 즉시 사업이 가능한 공공택지지구 내 공동주택을 지를 대거 구입하면서 가용 택지가 늘었고 한국도 지주택공사(LH) 등 공공아파트 인허가가 연달아

한꺼번에 물리는 것을 감안할 수지”라며 “2기 경제팀의 각종 규제 완화와 경기 부양책으로 하반기 주택시장이 살아나면 실제 인허가 물량은 이보다 더 늘어날 수 있다”고 말했다.

인허가 물량뿐만 아니라 실제 분양승인을 받고 청약에 들어간 분양물량도 지난해 보다 크게 늘었다. 올해 상반기 분양(승인) 물량은 지난해보다 16.3% 늘어난 14만7000가구로, 건설연은 올해 전체 분양 물량이 지난해(29만8851가구)보다 3만여 가구 많은 33만가구에 이를 것으로 내다봤다.

이러한 분위기는 박근혜 정부 들어 정부의 주택 정책 패러다임이 ‘공급 확대’에서 ‘공급 축소’로 전환한 것과 배치되는 것이라고 전문가들은 말한다. 국토부와 국토연구원은 지난해 수립한 2013~2022년 장기주택종합계획에서 향후 10년간 주택 수요를 연간 39만가구로 예측했다. /연합뉴스

■ 광주지역 주요 아파트 실거래가 (7월11일 기준)

(단위:㎡, 백만원)

구	지역	아파트명	전용면적	매매		등락폭	임대		등락폭
				하한	상한		하한	상한	
동구	계림	금호타운 1차	60	145	165	0	120	140	0
		85	180	198	0	150	165	0	
	두산위브	85	230	245	0	195	205	0	
	114	270	295	0	215	235	0		
산수	두암타운금호/대주	95	182	192	0	150	160	0	
	135	220	245	0	165	180	0		
소태	모아미래도	72	155	175	0	125	145	0	
	85	188	200	0	150	170	0		
동천	호반베르디움5차	85	257	277	0	215	235	0	
	120	290	330	0	240	270	0		
쌍촌	시영	51	83	93	0	68	76	0	
	60	93	103	0	75	83	0		
동양	동부센트레빌	85	220	240	0	175	190	0	
	115	265	290	0	210	230	0		
화정	라인동산	60	105	115	0	88	98	0	
	85	145	165	0	122	132	0		
방림	모아2단지 2·3차	60	105	125	0	89	105	0	
	84	130	140	0	109	119	0		
봉선	금호타운 1차	85	165	200	0	130	160	0	
	126	245	275	0	195	220	0		
송하	삼익	60	90	100	0	72	80	0	
	85	130	147	0	105	115	0		
양림	휴먼시아 1단지	76	210	235	0	170	185	0	
	85	235	260	0	185	200	0		
주월	현대2차	60	90	100	0	70	80	0	
	85	129	140	0	105	115	0		
진월	풍림	60	110	125	0	93	105	0	
	85	160	185	0	140	155	0		
동림	주공 3단지	50	85	95	0	70	80	0	
	60	115	125	0	95	105	0		
두암	주공1단지	42	60	70	0	50	59	0	
	50	80	90	0	55	65	0		
본촌	현진에버빌	85	210	230	0	175	195	0	
	112	260	280	0	220	235	0		
삼각	그린타운	60	105	115	0	85	95	0	
	85	135	160	0	110	135	0		
신용	웅두주공	50	85	90	0	65	72	0	
	60	105	120	0	84	94	0		
양산	호반리젠시빌 II	38	65	73	0	45	50	0	
	85	155	165	0	100	120	0		
연제	현대	85	120	130	0	100	110	0	
	130	155	175	0	120	145	0		
운남	삼성	60	105	115	0	85	95	0	
	85	125	140	15	105	120	0		
광산구	월곡	74	115	125	0	95	105	0	
	85	118	135	13	100	115	0		
정덕	현진에버빌 2단지	80	215	235	0	170	185	0	
	85	245	275	111	195	210	0		

(자료제공: 한국감정원 광주전남지사)

광주·전남 관심 물건



◇광주시 북구 용봉동 소재 점포상가
- 소재지 : 광주시 북구 용봉동 1150-1
의 1필지 용봉동대화아파트 상가동 1층 101호
- 관리번호 : 2013-21849-001
- 면적 : 대지(지분) 20㎡, 건물 36㎡
- 감정가격 : 금 48,000,000원
- 최저입찰가격 : 금 48,000,000원
- 입찰기간 : 2014.7.21~23
- 내용 : 용봉동 용주초등학교 북동측 인근에 있다. 아파트단지와 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 주변에 자리. 차량 접근이 가능하며 주거용으로 이용중이다.



◇광주시 서구 매월동 광주산업용재유통센터
- 소재지 : 광주시 서구 매월동 948 광
주산업용재유통센터 4동 1층 122호
- 관리번호 : 2010-11279-017
- 면적 : 대지(지분) 67.84㎡, 건물36.8㎡
- 감정가격 : 금 59,000,000원
- 최저입찰가격 : 금 59,000,000원
- 입찰기간 : 2014.7.21~23
- 내용 : 매월동 광주산업용재유통센터 내에 있다. 아파트단지와 단독주택, 각종 근린생활시설 등이 주변에 자리. 화물터미널, 중고차매매상가 및 각종 공구상가 등이 주변에 조성돼 있다.

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

(주)대신경매 경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다. 건축분야·신축·설계·리모델링 무료 컨설팅 해드립니다.

근린시설 ▶ 수익성 물건

- 서구 화정동 근린시설(대 1094㎡ 건14489㎡) 감정가 41억6, 최저28억화정동 금호월드 옆
- 동구 수기동 근린시설(대330㎡ 건1283㎡) 감정가11억7, 최저5억2 동구 수기동 시내중심지
- 동구 대인동 근린시설(대780㎡ 건11992㎡) 감정가24억7 최저24억, 8차선 도로점 분사사옥
- 북구 매곡동 근린시설(대1735㎡ 건23.3㎡) 감정가30억 최저21억, 대형마트 도시형 주택
- 북구 신안동 근린시설(대951㎡ 건2652㎡) 감정가26억, 최저11억 주택적합 분사사옥
- 무안군 해제 근린시설(대578㎡ 건308㎡) 감정가11억3, 최저3억2, 투자적합
- 순천시 장천동 근린시설(대423㎡ 건1738㎡) 감정가12억, 최저6억8, 순천터미널 옆
- 화순군 능주 근린시설(대879㎡ 건1447㎡) 감정가10억, 최저4억6, 투자적합
- 영광군 법성 근린시설(대3658㎡ 건4309㎡) 감정가34억, 최저9억1, 대형시우나
- 광양시 봉정 근린시설(대3197㎡ 건792㎡) 감정가40억, 최저18억, 전원지 글포장
- 목포시 용당동 근린시설(대221㎡ 건866㎡) 감정가6억6, 최저2억3, 상가적합지
- 장성 성계 근린시설(대1068㎡ 건631㎡) 감정가2억5, 최저1억7, 전원 상가지

근린주택 ▶ 수익성 물건

- 북구 신안동 근린주택(대138㎡, 건202㎡) 감정 2억4 최저 2억2
- 북구 중흥동 근린주택(대156㎡, 건97㎡) 감정 1억2 최저 8억2 코너 주택 상가
- 북구 유동 근린주택(대229㎡, 건608㎡) 감정 3억8 최저 2억6
- 서구 농성동 근린주택(대398㎡, 건328㎡) 감정 7억2 최저 5억
- 동구 산수동 근린주택(대179㎡, 건118㎡) 감정 1억3 최저 9천
- 북구 오치동 근린주택(대127㎡, 건148㎡) 감정 1억 최저 7억4

오피스텔 및 특수물건

- 서구 치평동 상무지구 골든오피스텔(대428㎡, 건1907㎡) 감정 3억5천 최저 1억6
- 동구 수기동 제일오피스텔(대205㎡, 건75㎡) 감정 1억 최저 4천5백
- 동구 수기동 제일오피스텔(대32.8㎡, 건119.3㎡) 감정 1억4천3 최저 6천4
- 북구 신안제일오피스텔 (대5.81㎡, 건21.7㎡) 감정 3천9백 최저2천7백9십

건축시공 설계부터, 임대 매매 리모델링까지 책임지고 무료상담해드립니다.

경매 함께 가족처럼 같이 공동하실 분

상가, 대지, 근린시설 주택, APT, 전문취급함

010-6832-9700 062)512-8080

신축원룸(용봉지구) 신축원룸(전대2분)

매가1억8천 (보2억 용3억)

신축 4층 전대 정문 2분 전대후문 2분

룸12개 1층 점포2개 4층 주택

월수익 500만 매가 6억7천 (보4천 용1억2천)

전대 상대 5분 르까프 매장 뒷

용봉지구 미래도 APT코너

룸21개 1층상가 2칸 4층 주택 옥탑 1개

월수익 900만 (1년 수익 1억1천)

▶신축 4층 원룸 매매 룸21개(1층상가, 룸 18개) 월수 800 매가 8억

▶신축 4층 원룸 매매 룸18개(4층 고급주택) 월수 800 매가 12억

▶전대 예술대 룸 10개 매가 4억 2천

▶원룸(3억~20억) 다양 있습니다.

참신한 010-6670-9800 062)952-5584

상가매매(7층사우나) 상가매매(수익성상가) 목포시 용해동 전원주택

북구 우산동 구호전 앞 무등 정맥상가 사이 7층 건물 사우나 건물

대지 96평 간평 570평

월수익 800만

주인직접 운영시 1,100만 현재성업중 매가 11억 (보2억 용4억5)

첨단상가건물 8층

북구 오봉동 삼성전자 앞 1층상가 200평 2~8층 룸58개

월수익 2500만 매가 35억

최고급 오피스텔 룸번비

①수원지구 상가매매(3층 한솔빌딩(4층중 3층) 85평 (신한은행 두시,모아알가사 상가) 매가3억5천(보3천 용2억5) (월수익 200만, 1년 2400만)

②수원지구 상가 매매 3층 (영스타빌딩(4층중 3층) 62평 (롯데마트 옆, 서 해남공단 쪽) 매가 2억5천(보2천 월 120 용9천)

③첨단지구 상가매매(2층(대상오션스파) (8층중 2층) 62평 부영(APT)인) 매가1억7천(보1천 월70 용9천)

④나주시 상영동 2층 학원건물매매 매가1억9천 (토지205평 건135평 용1억2천)

⑤북구 신안동 2층 상가주택매매 매가 4억2천 (신안사거리 무등경기장 쪽)

⑥병천동원룸형 오피스텔매매(2층) 운천역 1번 출구 2번(울수리 전체제품 신규개체 임대료로, 주인가주거) ⑦11평 매가3천4백(보200 월27 용1천) ⑧12평 매가3천5백(보200 월30 용1천)

⑨상무지구 오피스텔매매(3층 정연) (한국은행 앞 상무지구 현대 APT)인) 30평 매가 1억5천(월 6천가능) → 1억5천(용 6천가능)

⑩수기동 제일오피스텔 6층 매매48평 (사무실(테라리) 무료제공) 매가 1억5천(월인가) → 1억2천(즉시입주가능 시비없음)

⑪상무지구 오피스텔 매매(6층) ⑫15평(수원(5층) 롯데마트 동쪽)인 위치 매매가 8천 ⑬10평(수원(5층) 임대보증금 5백~38만원 매가 5천만원

목포시 용해동 APT 단지 옆 전원주택

대지 310평 주택 2채 50평 무화과 나무 사재됨 매가 3억1천 월 보증금 2천 월 110만원

나주 삼영동(2층 건물)

나주 영강초교 앞 2층상가 대지 130평 주택 2층 200평 매가 1억9천 월 보증금 2천 월 150만원

여수 아파트매매

35평형(여수 남산동) 매매가 1억3천

주)수아 010-6832-9700 062)512-8080