

규제 완화...주택시장 '봄날' 오나

세 경제팀이 지난달 말 주택담보대출비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 규제 완화, 재건축 안전진단 완화, 청약제도 개선 등 주택시장 정상화 방안이 담긴 경제정책 방향을 발표하면서 주택시장의 기대감이 커지고 있다.

부동산 전문가들은 새 경제팀이 내놓은 정책들이 주택시장에서 수요를 늘리고 규제로 얼었던 심리가 살아나는 계기가 될 것으로 전망했다. 전문가들은 청약제도 단순화, 디딤돌대출 공급 확대, 부동산 투자이민제 대상 확대 등의 정책이 주택시장의 수요 기반을 확대하는 효과를 가져올 것으로 예상했다.

국민은행 박원갑 부동산 수석전문위원은 "기존 정책이 무주택자의 내 집 마련과 전월세 지원 등에 초점을 맞추고 주택보유자·다주택자는 투기 수요로 간주해 불이익을 주는 구조였다면 이제는 정부가 시장 활성화를 위해 이런 불이익과 차별을 거두고 주택보유자·다주택자를 시장으로 끌어들이기 위해 정책 방향을 전환한 것"이라고 평가했다.

특히 청약가점제에서 유주택자에게 과도한 불이익을 주고 있는 '주택수에 따른 감점제'를 폐지하기로 함에 따라 다주택자의 청약기회가 종전보다 넓어질 전망이다.

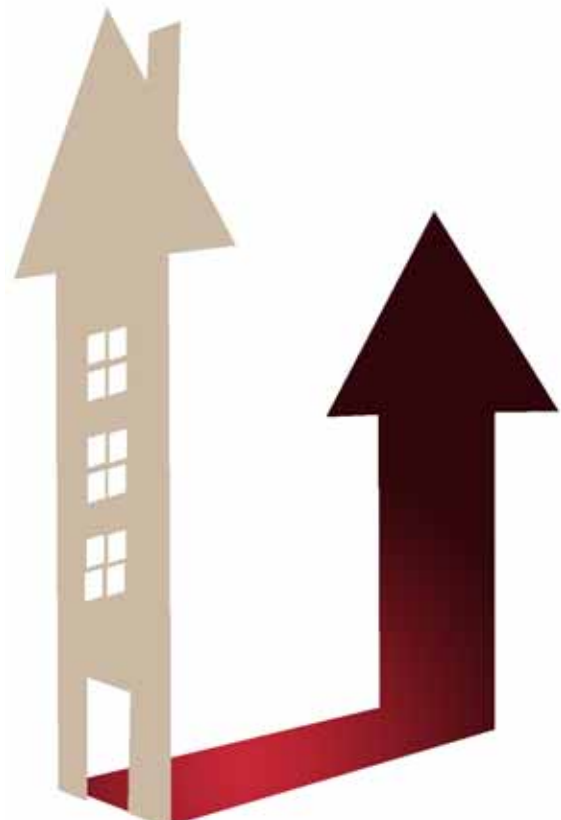
현재 민영주택 청약 시 청약가점제에서 주택을 소유한 사람은 무주택기간에서 '0'점을 받는 것은 물론 주택수에 따른 감점제로 2주택자의 경우 10점, 3주택자는 15점이 추가로 깎여 다주택자들은 인기지역 아파트의 당첨 확률이 낮았다.

DTI와 LTV 비율을 각각 60%와 70%로 확대·단일화하는 것은 즉시 시행되는 정책인 만큼 효과가 즉각 나타날 것이라는 전망도 나왔다.

LTV·DTI 규제 완화에 대해 박원갑 전문위원은 "잡자고 있는 유효수요를 끌어내기 위한 '쇼크요법'으로 볼 수 있다"고 평가했고, 함영진 센터장은 "강남권이나 고급주택을 사려는 사람들에게 효과가 집중될 수도 있을 것"이라고 분석했다.

재건축 주택 건설사 안전진단기준을 완화하는 조치 역시 시장에 긍정적으로 작용할 것으로 보인다.

함영진 부동산114 센터장은 "안전에 심각한 문제 아



DTI·LTV 각각 60%·70%로 확대 유주택자 불리한 청약가점제 폐지 등 정부, 유효수요 끌어들이기 정책전환

파트는 물론 시설 노후화로 주거환경이 열악하고 더 넓은 전용면적을 원하는 요구가 있는 단지까지 재건축이 확대되는 효과가 나타날 것"이라고 말했다.

전문가들은 정부의 정책 의지 못지않게 국회에서 제동이 걸려 있는 부동산 관련 법안의 통과가 시급하다고 말한다.

은행권 LTV·DTI 규제비율 변경 내용

LTV 규제비율		현행	변경
수도권 (서울, 인천, 경기)	아파트	10년 이하	50%
		6억원 이하	60%
	주택	3년 이하	50%
		6억원 초과	50%
기타 지역		60%	70%
10년이상 분할상환*		60%	70%

* 1년 이내에 주택금융공사에 매각하거나 자체 유통화계획이 있는 고정금리부 대출(거차기간 1년 이내 및 총부채상환비율 40% 이하)에 한함

DTI 규제비율		현행	변경
서울	50%	고정금리(+5%p) 거차식 분할상환(+5%p) 비거차식 분할상환(+10%p) 신용등급(±5%p)	고정금리(+5%p) 분할상환(+5%p) 거차기간 1년 이내
		60%	60%
인천, 경기	60%	60%	60%

자료/금융감독원 연방뉴스

Q ▲총부채상환비율(DTI·debt to income ratio) = 주택을 담보로 빌려 매년 갚아야 할 대출금과 이자의 합이 연간 소득에서 차지하는 비율을 말한다. 연소득이 5천만원이고 갚아야 할 원리금이 2천500만원이라면 DTI는 50%가 된다.

▲주택담보대출인정비율(LTV·loan to value ratio) = 집을 담보로 대출받을 때 은행들이 집값의 얼마까지를 담보로 인정해주는지 나타내는 비율이다. LTV 한도가 60%이고 집값이 1억원이라면 6천만원까지 대출받을 수 있다.

한국주택협회 김동수 진흥실장은 "법령정비가 필요한 개선대책은 빠른시일내 국회에서 조속히 입법이 완료돼야 시너지 효과를 발휘할 것"이라며 "발표로만 끝난다면 일부 금융규제 완화도 일시적 미봉책으로 전략할 우려가 있다"고 말했다. /연방뉴스

■광주지역 주요 아파트 실거래가 (7월25일 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
		두산위브	114	270	295	0	195	205	0
	신수	두암타운금호/대주	95	182	192	0	150	160	0
		스태	85	188	200	0	150	170	0
	서구	동천	호반베르디움5차	85	257	277	0	215	235
쌍촌			51	83	93	0	68	76	0
용암		동부센트레빌	85	220	240	0	175	190	0
		화정	115	265	290	0	210	230	0
남구		방림	모아2단지 2·3차	60	105	115	0	88	98
	봉선		84	130	140	0	109	119	0
	송하	삼익	60	90	100	0	72	80	0
		양림	85	130	147	0	105	115	0
	광산구	주월	현대2차	60	90	100	0	70	80
진월			85	130	140	0	105	115	0
동림		주공 3단지	60	110	125	0	93	105	0
		두암	85	160	185	0	140	155	0
북구		본촌	현진에비빌	50	85	95	0	70	80
	삼각		60	115	125	0	95	105	0
	신용	우동주공	42	60	70	0	50	59	0
		양산	50	80	90	0	55	65	0
	광안구	연제	현대	85	210	230	0	175	195
운남			112	260	280	0	220	235	0
월곡		금호타운	60	105	115	0	85	95	0
		장덕	85	135	160	0	110	135	0
창곡		신용	50	85	90	0	65	72	0
	연제	60	105	120	0	84	94	0	
광안구	창곡	호반리젠시빌 II	38	65	73	0	45	50	0
		연제	85	155	165	0	100	120	0
광안구	창곡	연제	85	120	130	0	100	110	0
		운남	130	155	175	0	120	145	0
광안구	창곡	운남	60	105	115	0	85	95	0
		월곡	85	125	140	0	105	120	0
광안구	창곡	월곡	74	115	125	0	95	105	0
		장덕	85	118	135	0	100	115	0
광안구	창곡	창곡	80	215	235	0	170	185	0
		창곡	85	245	275	0	195	210	0

(자료제공:한국감정원 광주전남지사)

광주·전남 관심 물건



◇전라남도 목포시 옥암동 소재 아파트
- 소재지:전라남도 목포시 옥암동 961 하당금호아파트 203동 105호
- 관리번호:2013-03289-001
- 면적:대(지분) 54.943㎡, 건물 84.99㎡
- 감정가격 : 금 120,000,000원
- 최저입찰가격 : 금 120,000,000원
- 입찰기간 : 2014.8.18 ~ 2014.8.20
- 내용:목포시 옥암동 청호초교 남서측 인근에 위치한다. 제반 차량출입 가능하며 인근에 버스승강장이 소재하여 대중교통 이용 사정은 편리한 편이다.

◇고흥군 고흥읍 발
-소재지 : 고흥군 고흥읍 성촌리 111-8
-관리번호 : 2014-03613-001
-면적 : 전 6,497㎡
-감정가격 : 금 136,437,000원
-최저입찰가격 : 금 136,437,000원
-입찰기간 : 2014.8.4~8.6
-내용 : 고흥읍 성촌리 성촌마을 동측 인근에 있다. 차량출입 가능하며 주변은 자연마을 및 농경지, 임야 등이 소재한 농경지이다. 지적도상 맹지이나 북서측으로 폭 2~3m의 시멘트포장도로가 있다.

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

쪽방 사는 저소득층에 전세임대주택 공급 확대

국토부, 고시원·비닐하우스·여인숙 거주인에 우선 공급

쪽방이나 고시원, 비닐하우스 등 열악한 주거지에 사는 주민들에게 앞으로 매입·전세임대주택이 더 많이 돌아갈 전망이다.

국토교통부는 최근 '주거취약계층 주거지원업무 처리지침'을 개정해 한국토지주택공사(LH)가 쪽방, 비닐하우스, 고시원, 여인숙, 노숙인시설 등 비주택에서 사는 사람들에게 직접 매입·전세임대주택을 우선 공급하도록 하겠다고 밝혔다.

지금도 매입·전세임대의 15%는 쪽방 같은 비주택에서 사는 사람들에게 우선 공급하고 있다. 하지만 지금까지는 시장·군수·구청장이 입주 대상자를 선정했는데 앞으로 LH도 대상을 정해 공급하도록 한다는 게 개정의 요지다.

국토부가 지침을 개정하기로 한 것은 개편된 주거급여(주택바우처) 제도의 시범사업을 앞두고 LH를 통해 시범사업 대상인 23개 시·군·구에서 임차 수급자의 주거 실태를 조사한 결과 열악한 주거 환경에서 사는 사람이 예상보다 많았기 때문이다.

시범사업 지역 내 기존 임차 수급자는 6만3000가구인데 이 중 3만9000가구가 제도 개편에 따라 급여를 추가로 지급받을 것으로 국토부는 당초 예측했다. 그러나 실제 조사 결과 급여를 더 받게 되는 가구는 2만6000가구에 그쳤다.

개편된 주거급여 제도는 저소득층이 실제 부담하는 임차료만큼 주거급여를 지급해 결과적으로 지원액을 확대하는 내용인데 이들이 현재 내고 있는 임차료가 최

저주거기준 수준인 '기준임대료'보다 적은 경우가 많았던 것이다.

국토부 관계자는 "여건상 시·군·구가 수급자들의 주거 실태를 파악하기 힘들다 보니 쪽방, 고시원 등에 살면서 매입·전세임대주택을 우선 공급받을 수 있는 대상인대로 혜택을 못 받는 사람들이 많았다"고 말했다. 이번 조사에서 LH가 대상자를 파악한 만큼 LH도 직접 매입·전세임대를 공급할 수 있도록 지침을 고치기로 한 것이다.

국토부는 앞으로도 최저주거기준에 미치지 못하는 주거지에 사는 저소득층 현황을 파악해 매입·전세임대주택을 우선 공급하거나 좀 더 질 좋은 주택으로 이사하도록 알선하는 등 주거 상황을 지원할 방침이다.

/임동률기자 exian@kwangju.co.kr

상가건물매매

북구 우산동 구호전 앞
무등 정례식장이 7층 건물 사무나 건물
대지 96평 / 건평 570평

월수익 800만
주인직접 운영시 1,100만
현재성업중!
매가 11억 (보2억 용4억5)

나주 영강초교 앞 2층 상가

대지 205평 주택 1층 100평(전용 70평)
주택 2층 80평(전용 60평)
매가 1억9천
월 보증금 2천 월 150만원

참신한 010-6670-9800 062)952-5584

신축원룸매매 용봉지구

전대 상대 5분 르까프 매장 뒷
용봉지구 미래도 APT코너

룸21개 전망좋은
1층상가 2칸, 4층 주택 옥탑 1개
엘레베이터 완비, 정남향, 전면 대리석 벽돌시공

매가 11억8천 (보2억 용3억)
월수익 900만 (1년수익 1억1천)

010-6832-9700 062)512-8080

신축원룸매매 전대2분

신축 4층, 전대 정문 2분 전대후문 2분

룸12개 1층 점포2개, 4층 주택
월수익 500만
매가 6억7천(보4천 용1억2천)

- ▶신축 4층 원룸 매매 룸12개(1층상가, 립 18개) 월수 800 매가 8억
- ▶신축 4층 원룸 매매 룸18개(4층 고급주택) 월수 800 매가 12억
- ▶전대 예술대 립 10개 매가 4억 2천
- ▶원룸(3억~20억)더량 있습니다.

참신한 010-6670-9800 062)952-5584

상가매매 수익성상가

- ①수원지구 상가매매3층 한솔빌딩(4층중 3층) 85평(신한은행 뒤,모아엘기A 상가)매가 3억5천(보3천 용2억5) (월수익 200만, 1년 2400만)
- ②수원지구 상가 매매 3층(엠스타빌딩)(4층중 3층) 62평(롯데마트 옆 시 하남 공단 쪽)매가 2억5천(보2천 월 150 용9천)
- ③첨단지구 상가매매2층(대상오션스파) (6층중 2층) 62평(부영APT)매가 1억7천(보1천 월70 용9천)
- ④나주시 상영동 2층 학원건물매매 매가 1억9천 토지 205평 건 135평 용 1억2천
- ⑤북구 신안동 2층 상가주택매매 매가 4억2천 신안사거리 무등경기장 쪽

- ①쌍촌동원룸형 오피스텔매매(2층)운전역 1분 출구 2분(올수리 전체제품 신규교체 임대료로,주인거주가능)
①11평 매가3천4백(보200 월27 용1천)
②12평 매가3천5백(보200 월30 용1천)
- ②상무지구 오피스텔매매(3층 정면)한국은행 앞 상무지구 현대 APT) 30평 매가 1억8천 할인가 → 1억5천(용 6천가)
- ③수기동 제일오피스텔 6층 매매48평(사무실인테리어 무료제공) 매가 1억5천 할인가 → 1억2천 (즉시입주가능 시비없음)
- ④상무지구 오피스텔 매매(6층)
①15평(수립)6층롯데마트 동쪽인근 위치매매가격 8천
②10평(수립6층) 임대보증금 5백~38만원 매매가 5천만원

목포시 용해동 전원주택

목포시 용해동APT 단지옆 전원주택
대지 310평 주택 2채 50평
무화과 나무 식재
월 보증금 2천 월 110만원

주)수아 010-6832-9700 062)512-8080