

# 월세가구 증가... 2분기 주거비 지출 역대 최고치

실제주거비 지출 월 7만3900원... 전년 동기보다 22% ↑

소득 3분위 월세 전환 두드러져 소비 위축 요인으로 작용

## 통계청 '가계동향'

전세에서 월세로 전환하는 가구가 늘어난 영향으로 올해 2분기에 가계의 주거비 지출이 사상 최고치를 기록했다.

23일 통계청의 '가계동향'에 따르면 지난 4~6월 가계의 실제주거비(월세) 지출은 월평균 7만3900원으로 2003년 관련 통계가 나오기 시작한 이후 가장 높은 수준이었다.

물론 월세가가 매월 지출하는 주거비는 이보다 훨씬 많다. 전세가구, 자가보유 가구의 주거비가 통계에 '0원'로 잡혀 이들이 포함된 전국 8700개 표본가구의 평균 주거비를 실제 월세 지출보다 낮추는 효과를 내기 때문이다. 평균 주거비가 높았다는 것은 월세로 전환한 가구가 그만큼 많았다는 뜻이다.

월금이 보전되는 전세는 가계의 '지출'이 아니라 '자산'으로 잡힌다. 특히, 올해 2분기 주거비는 작년 같은 기간보다 21.8% 올라 증가율이 가장 높았다.

주거비는 지난해 1분기 월 6만2100원에서 2분기 6만6000원으로 떨어졌으나 지난해 3분기 6만1100원, 4분기 6만3400원, 올해 1분기 7만1500원으로 꾸준히 오르고 있다.

2005년 2분기에 가계는 주거비로 월 3만9천200원을 지출했다. 지출 규모가 10년 만에 89% 증가한 것이다. 같은 기간 소비자물가상승률 27.6%를 고려해도 증가 폭이 크다. 특히, 중산

층인 소득 3분위의 월세 전환이 두드러졌다.

소득 3분위의 주거비 지출(도시에 거주하는 2인 이상 가구 기준)은 지난 2분기 8만8300원으로 1년 새 23.7% 증가했다. 소득 하위 20%인 1분위의 주거비 증가율은 18.3%, 상위 20%인 5분위는 18.6%였다. 2분위(소득 하위 20~40%)와 4분위(소득 상위 20~40%)는 각각 9.9%, 17.9%였다.

불확실한 경제 상황과 노후 대비 등으로 가계 소비성향(소득 대비 소비의 비율)이 갈수록 낮아지는 가운데 월세 확산은 가계의 지갑을 더욱 굳게 닫게 하는 요소가 되고 있다.

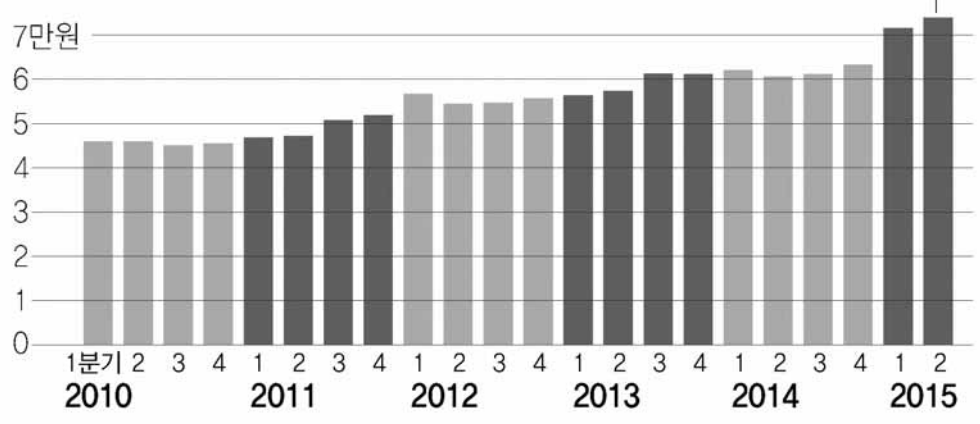
최근 한국은행에선 월세가 1% 오르면 전체 가계의 소비가 0.02% 줄어든다는 연구 결과를 내놓았다. 월세가 오르면 임대인의 소비는 늘지만, 임차인 소비는 위축될 수밖에 없다.

소득구간별로는 월세 1%가 오르면 저소득층 소비가 0.09% 줄어 타격이 가장 컸다. 연령대별로는 같은 조건에서 39세 이하 가구의 소비가 0.08% 감소하는 것으로 나타났다.

김정성 한국은행 과장은 "월세 상승에 따른 부정적 영향을 최소화하려면 임대주택 공급을 확대하고, 저소득층의 소득 기반을 확충하기 위한 정책을 펼쳐야 한다"고 밝혔다.

전셋값 고공행진이 이어지고 있어 앞으로도 가계의 주거비 부담은 계속 확대될 것으로 보인다. 서울지역의 아파트 매매가격 대비 전세가격(전세가율)은 지난 7월 처음으로 70%를 넘어섰다. 광주 아파트 전세가율은 79.3%로 6대 광역시

## 가계 주거비 지출 추이



자료/통계청

연말뉴스



올 2분기 가계의 주거비 지출이 전세에서 월세로 전환하는 가구가 늘어난 영향으로 사상 최고치를 기록했다. <광주일보 자료사진>

중 가장 높고 전남(78.9%)과 전북(77.6%)은 전국 평균을 훨씬 뛰어 넘는 상태다. 이 과정에서 전체 가구에서 월세 가구가 차지하는 비율은 2012년 18.6%에서 지난해 21.8%로

상승했다. 올해 상반기 전국 전·월세 거래 가운데 월세가 차지하는 비중은 43.4%를 기록, 2012년(33.9%)보다 9.5%포인트 증가했다. /김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr·연말뉴스

## 농·신협서 토지·상가 담보 돈 빌리기 어려워진다

11월부터 LTV 기본한도 낮춰

농협과 새마을금고 등 상호금융사의 토지·상가에 대한 담보대출비율(LTV) 규제가 올 11월부터 대폭 강화된다.

금융감독원은 전국 3672개 상호금융사에 이력 내용을 담은 행정지도 공문을 보냈다고 23일 밝혔다. 이 행정지도는 두 달여간의 준비기간을 거쳐 11월1일부터 실행 단계로 920개, 농협 1천154개, 수협 90개, 산협조합 136개, 새마을금고 1천372개에 적용된다.

금감원은 우선 최근 1~3년간 해당지역·담보종류별 경락률에 금융사 재량으로 일정 수준을 초과하던 LTV 기본한도 산정 시스템에서 +를 빼기로 했다. 기본한도를 산정할 때 평균 경락률에서 뺄 수는 있어도 더하지는 못하게 하는 것이다.

이 조치는 결과적으로 LTV 기본한도를 낮추는 효과를 낸다. 기본한도에 차주별로 산정하는 가산비율은 15~20%포인트에서 10%포인트로 낮추기로 했다.

이에 따라 기본 LTV 한도 50%를 적용받는 사

담보대출비율(Loan to Value ratio) 담보 가치 대비 대출 비율을 말한다. LTV 한도가 60%이면 시가 2억원짜리 주택이나 상가를 담보로 제공할 경우 최대 1억2000만원까지 돈을 빌릴 수 있다.

람의 경우 개인별 가산비율이 적용돼 담보인정 가치의 65~70%까지 돈을 빌릴 수 있었지만 앞으로는 60% 한도에서만 대출이 가능해진다.

LTV 최저한도는 60%를 50%로 하향조정하기로 했다. 기본한도와 가산비율을 더한 수치가 40%가 나와도 60%까지 대출이 가능했지만 앞으로는 50%에서 제한되는 것이다.

금융당국은 현재 80%로 설정된 최고한도(기본+가산한도)는 점진적으로 70% 수준으로 낮출 예정이다. 상호금융사의 부동산 담보대출 취급 과정에서 담보평가의 객관성도 높이기로 했다.

대출과 감정평가 업무 담당자를 분리하고 외부 감정을 의뢰할 때는 무작위로 평가법인을 선정하도록 했다. /연말뉴스

## 미래에 받을 국민연금 실수령액 알려준다

이달부터... 소득·물가 상승 계산

국민연금 가입자는 이달부터 자신이 노후 연금을 받을 시점에 실제 받게 될 연금수령액을 알 수 있게 된다. 국민연금공단은 이런 방향으로 국민연금 가입내역안내서를 전면 개편해 8월부터 발송한다고 23일 밝혔다.

이에 따르면 가입자는 앞으로 연금받을 시점의 미래가치로 환산한 예상연금월액이 적힌 안내서를 받는다.

미래가치 예상연금월액은 현재의 보험료를 만 60세까지 중단없이 계속 내는 것을 전제로 해마다 가입자의 소득과 물가가 상승(최근 5년간 평균치 적용)할 것을 가정해 계산된다.

국민연금공단은 종전에는 소득과 물가가 변동하지 않는 것으로 가정해 현재시점을 기준으로 산정한 예상연금월액만 안내했다. 이를테면 27세부터 국민연금이 가입한 37

세 A씨가 2005년 8월부터 2039년 7월(만 60세)까지 34년간 보험료(현재 납부보험료 32만6880원 기준)를 낼 때 예상연금월액은 기존에는 현재가치로 따져 월 103만2000원을 받을 수 있다고 알려졌다.

하지만, 앞으로는 최근 5년간 소득 및 물가 상승률 평균치를 적용해 월 254만7천원을 받게 된다고 알려준다.

국민연금 가입내역안내서는 국민연금법에 따라 매년 가입자의 생일이 속하는 달에 개인 주소로 우편 발송된다. 여기에는 연금보험료 납부내역과 예상연금월액, 국민연금제도 변경사항 등 주요 내용이 들어 있다.

가입내역안내서를 우편물이 아닌 간편한 이메일(삼매일)로 받기를 원하면 전국 국민연금공단 지사 또는 콜센터(국번없이 1355)에 전화하거나 국민연금 홈페이지(www.nps.or.kr)에서 직접 신청하면 된다. /연말뉴스

## 주간 증시 포커스

대북리스크·해외 악재 여전

무너진 1900선 회복 관건

화학·금융 선별 매수 필요

지난 주 국내 증시는 글로벌 매크로 영향으로 하락을 지속했다. 특히, 유가 하락으로 인한 글로벌 경기 둔화 우려와 중국의 위안화 평가절하로 끝없는 추락을 계속했다.

코스피지수는 107.39포인트(5.41%) 하락했다. 코스피지수 PBR(주가순자산비율)이 2008년 금융위기 수준에 근접했다. 코스닥 역시 610선을 나타내며 증가기준으로 14% 하락폭을 보여줬다. 미국 금리 인상에 대한 우려는 어느 정도 줄었으나 중국 증시의 급락으로 인해 국내 시장에 대한 투자 심리도 함께 약해졌다. 앞선 데 덮친 격으로 20일에는 북한의 서부전선 포격 도발로 자금 이탈이 가속화됐다.

그나마 환율 급상승세로 인해 삼성전자, 현대차, 기아차 등 수출주는 회복세를 이어갔지만, 이외 내수주 및 그동안 상승세를 보여왔던 바이오 헬스케어 제약 화장품 종목들의 낙폭이 두드러졌다.

이번 주 역시 불확실성 확대와 모멘텀 부재, 단기적으로 이어질 것으로 보여지는 대북 리스크의 진행 정도에 따라 지수의 향방이 영향을 끼칠 것으로 보인다.

이번 주에는 미국의 2분기 GDP 수정치가 발표되며, 전세계 중앙은행의 학술회의인 잭슨홀 회의가 예정됐다. GDP가 예상치에 부합할 경우 미국의 9월 금리 인상 가능성에 힘이 실리며 지수 상승을 제한하는 요인이 될 전망이다. 하지만 27일 예정된 잭슨홀 미팅에 열린 연준총장이 불참할 것으로 알려지면서 금리인상 가능성에 힌트를 얻지 못함에 따라 금리인상 시기에 대한 불확실성이 이어질 전망이다. 다만, 미국 주택가격이 금융위기 이전 수준을 웃돌고 있고, 미국 주기도 기업이익 대비 고평가가 지속되고 있다는 점에서 금리인상은 제한적인 폭이나 9월에 단행될 가능성이 높다는 점은 위안을 준다.

중국 관련 악재가 국내 증시에 미칠 영향은 최근 2주동안과 비교해서는 약할 것으로 보이나, 불안 요소는 잔존할 전망이다.

단기적인 코스피 지지선은 1850선 안팎이 될 것으로 보인다. 현재 주식시장이 지나치게 떨어진 상태지만, 해외 악재가 여전히 남아있다. 무너진 1900선을 회복하느냐도 관건이 될 것이다. 단기적으로 이어질 것으로 보이는 대북 리스크의 진행 정도에 따라 지수가 영향을 받을 것으로 보인다.

2분기 실적에 양호했던 필수 소비재와 3분기 전망치가 상향 조정된 화학·금융 업종을 중심으로 선별 매수할 필요가 있겠다.



윤자중 <NH투자증권 광주WMC센터장>

**수완지구 상가 매매**  
<4층중3층 / 즉시입주가능>

**85평**

모아 A.P.T 앞 (6천세대)  
상권 밀집지역  
월수익 180만  
매가 3억 8천만

보 3천 용 2억5천만

**상가매매**

①상무지구 정연오피 상가 (상무지구 한국은행앞)  
→ 매가 1억3천만 (보 1천, 용 4천5백만)

②광산구 월계동 1층 40평(1층 가격 최고 저렴)  
→ 매가 1억 5천만(보 800만, 용 8천만)

010-6834-4800  
010-6832-9700

**2층상가건물매매**  
<나주 삼영동 >

나주 혁신도시 10분!  
나주역 2분!  
영강고교  
영강초교 정문앞

1층6칸 올림대, 2층 주택가능

월수익 200만 매매가 2억9천만

① 북구 우산동 안보회관 상업지건물 7층상가건물 월수익 950만 매매가 4억5천

② 상무지구 수림오피 6층 (23평) 월수익 45만 매매가 9천만

③ 상무지구 수림오피 6층(13평) 월수익 33만 매매가 5천만

④ 서구 쌍촌동 대운파크 2층(11평) 월수익 32만 매매가 3천800만

⑤ 상무지구 정연오피 3층(30평) 월수익 70만 매매가 1억2천500만

⑥ 동구 수기동제일오피(45평) 월수익 60만 매매가 1억1천만

⑦ 광양 상아아파트15평 (상가밀집지역) 매매가 4천만

⑧ 상무지구 중흥A.P.T.(33평) 매매가 2억7천만

010-6834-4800  
010-6832-9700

**상가건물매매** <북구 우산동 구호전 사거리>

월수익 950만(1년 1억2천만)  
사우나 직접 운영시 **직접 운영시 1800만**

7층 건물

✓ 1층 커피숍 입점완료  
✓ 2~5층 사우나, 주택  
✓ 6~7층 설계사, 건설사

**건물 올 리모델링!**

매매가 14억 5천 (보 2억, 용 6억)

010-7384-7800 / 010-6670-9800