# 청약제도·분양권 전매 제한 강화할 듯

내일 발표 '주택시장 안정대책' 어떤 내용 나올까

## 경기침체 우려 투기과열 지정 등 고강도 정책 부담

## 주택담보인정비율·총부채 상환비율 등 손 볼 수도

이번엔 제대로 된 대책이 나올까. 정부가 수도권을 중심으로 한 부동산 시장 과열과 관련 대책발표를 3일로 예고한 가운데 정부가 내놓을 '주택시장의 안정적 관리방안'에 국민적 관심이 모아지고 있다.

대다수 부동산 전문가들은 최근 국내 경제 상황을 고려할 때 정부가 투기과열지구 지정 등 강도 높은 대책 보다는 청약제도나 분양권 전매 등을 강화하는 방안이 유력하다고 입을 모은다.

**◇정부 미온적 대처…비(非)강남권 풍선효과**=지난 30일 정부에 따르면 유일호 부총리와 관계 장관들은 오는 3일 경제관계장관회의에서 부동산 시장 관련 대책을 확정하기로 했다.

강호인 국토부 장관은 지난 14일 국토교통위원회 국정감사에서 "강남 등 재건축 단지 중심의 단기 급등, 아파트 청약시장의 이상과열 등 국지적 과열이 나타나고 있는 것은 사실"이라며 "투기수요에 의한 과열현상이 이어지면 단계적·선별적 시장 안정책을 강구하겠다"고 공언했다.

그동안 서울 강남권 재건축 시장과 일부 분양 시장의 과열현상에도 "시장동향을 면밀히 모니터링해 필요할 경우 단계적·선별적 시장 안정책을 강구하겠다"는 말만 되풀이 해온 정부다.

정부의 부동산 규제 완화 정책에서 비롯된 부동산 과열현상은 8·25가계부채 대책으로 방점을 찍었다. 시장에선 주택공급 축소로 읽히면서 서울 강남권 재건축단지를 중심으로 투자자들의 추격 매수와 묻지마 투자가 급증했다.

이에 정부는 분양권 전매제한 기간 연장, 청약 재당첨 금지, 청약 1순위 자격요건 강화 등의 추가 규제 검토 방안을 시장에 흘리면서 과열된 분위기가 사그라지길 기다렸다.

그 결과 시장이 관망세로 돌아서며 강남권 재건축 아파트값 상승 곡선이 꺾였다. 부동산114에 따르면 10월 마지막 주 서울 재건축 아파트값은 0.00%의 변동률을 보이며 32주 만에 상승세가 멈췄다.

하지만 투기 수요가 들어갔다고 보기엔 섣부른 판단이다. 강남권이 주춤하는 사이 강북권으로 과열 현상이 옮겨가는 풍선효과가 나타나고 있기 때문이다.

**◇전문가들 "고강도 대책 없을 것…경기 침체 우려 때문"**=현재로선 투기과열지구 지정, 분양권 전매제한 강화, 청약 재당첨 금지, 금융규제 등 나올 수 있는 규제책에 대한 추측만 무성한 상태다.

다만 건설투자가 위축될 경우 올 2분기 국내 경제성장률이 1%대로 추락할 것이라는 우려 때문에 정부가 강도 높은 규제책을 꺼내지 못할 가능성이 높다고 전문가들은 전망한다.

김은선 부동산114 리서치센터 책임연구원은 "일각에서는 부동산 대책 발표로 건설경기마저 침체된다면 경제성장률이 더욱 하락할 우려가 있고, 내년 대선을 앞둔 시점에서 부동산 시장이 위축되는 것이 정부 입장에선 부담으로 작용해 큰 변수는 없을 것이라는 예측도 나온다"고 전했다.

고종완 한국자산관리연구원장은 "최근 국내 경제가 안 좋은 상황에서 정부가 고강도 대책을 내놓진 않을 것"이라며 "전매 제한기간 및 청약 조건 강화 등 저강도 대책을 우선 시행한 다음 상황에 따라 강도를 높여가는 것이 바람직하다"고 말했다.

조명래 단국대 부동산학과 교수는 "그동안 정부가 재건축 규제 등 부동산 정책을 완화하면서 투기성 가수요가 발생할 수밖에 없는 구조를 만들었다"며 "부동산 시장이 장기적으로 건전해질 수 있도록 청약제도, 주택담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI), 분양가 상한제, 선분양제 등을 손봐야 한다"고 주장했다.

최승섭 경제정의실천시민연합 부동산 국책사업감시팀 부장 역시 "전면적인 투기 방지를 위해 공공분야 아파트 전매제한 기간 5년 연장 및 청약제도 강화를 시행해야 한다"며 "수도권은 1년, 지방은 6개월마다 1순위 청약자격 획득이 가능한 현재의 기준을 강화해 묻지 마 청약을 제한해야 한다"고 촉구했다.

/김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

순천 신대지구 '중흥S-클래스' 방문객 북적 중흥건설이 순천 신대지구에서 선보인 '순천 신대지구 B2-1블록 중흥S-클래스 에듀힐스' 견본주택에 지난달 28일부터 30일까지 주말 3일동안 1만2000여 명의 방문객이 몰리며 실수요자는 물론 투자자들의 관심이 집중되고 있다. 〈중흥건설 제공〉

# 분양아파트 잔금대출의 30%

# 5년이상 장기 거치식 분할상환

## 올 상반기 1조3000억 차지

## 아파트 시세 차익 투자 목적

올해 상반기 분양아파트에 입주하면서 받는 잔금대출의 절반 이상이 거치식 분할 상환이었으며, 약 30%는 거치 기간이 5년을 넘는 장기 거치식 분할 상환 대출인 것으로 나타났다. 잔금대출에서 장기 거치식 대출 비중이 높다는 것은 최근의 분양아파트 열풍이 실거주보다는 시세 차익을 노린 투자 목적이 많았다는 것으로 해석된다.

지난달 30일 국회 정무위원회 소속 더불어민주당 민병두 의원이 금융감독원에서 제출받은 자료에 따르면 올해 상반기 집단대출에서 신규 잔금대출은 총 4조7000억원이었다. 이 중 절반이 넘는 2조5000억원은 거치식 대출이었으며, 거치기간이 5년이 넘는 장기 거치형 대출이 전체의 약 30%인 1조3000억원이었다.

거치식 분할 상환 대출은 일정 기간 원금은 갚지 않고 이자만 갚다가 거치기간이 지나면 원금과 이자를 갚기 시작하는 대출 방식이다. 처음부터 이자와 원금을 함께 갚는 비거치식 분할 상환과 비교하면 금리도 상대적으로 높고, 금리가 같더라도 내야 하는 이자 총액이 더 많다.

그러나 일정 기간은 이자만 내면서 버틸 수 있어서 거치 기간 안에 시세 차익을 보고 나오려는 투자자들이 선호하는 대출 방식이다.

이 같은 거치식 대출은 거치 기간이 끝나면 내야하는 원리금이 급증하는 단점이 있다. 만약 정씨의 계획과 달리 10년 안에 집값이 오르지 않고 떨어지면 10년 후에는 원리금 상환액이 약 3.5배로 급증한다. 비거치식 대출보다 위험한 대출 방식인 것이다.

이 때문에 정부는 지난 2월부터 여신심사 가이드라인을 시행하면서 신규 주택담보대출에는 사실상 거치 기간을 설정하지 못하게 하고 있다.

그러나 집단대출에는 여신심사 가이드라인이 적용되지 않아 여전히 거치형 대출 비중이 높다.

전문가들 사이에서는 집단대출의 거치형 대출이 분양권 전매 허용 등과 함께 최근 거품 논란인 분양시장의 가수요를 만드는 요인이 되고 있다는 비판도 나오고 있다. /연합뉴스

## 온비드 공매 광주·전남 관심 물건

◆ 광주 광산구 선동 소재 임야
- 소재지 : 광주광역시 광산구 선동 산36
- 관리번호 : 2016-08581-001
- 면적 : 임야 14,182㎡
- 감정가격 : 금 86,510,200원
- 최저입찰가격 : 금 86,511,000원
- 입찰기간 : 2016.11.14. ~ 2016.11.16.
- 내용 : 본건은 광주 광산구 선동 소재 "상혹석마을" 서측 인근에 소재하며, 본건까지 차량출입 가능하고, 대중교통수단 이용은 보통시됨.

◆ 전남 신안군 지도읍 소재 답
- 소재지 : 전라남도 신안군 지도읍 광정리 881-3, 867-1
- 관리번호 : 2016-03933-006
- 면적 : 답 165㎡, 답 1,716㎡
- 감정가격 : 금 15,612,300원
- 최저입찰가격 : 금 15,613,000원
- 입찰기간 : 2016.11.14. ~ 2016.11.16.
- 내용 : 본건은 전남 신안군 지도읍 광정리 소재 "장동저수지" 동측 인근에 위치하며, 인근은 주택, 농경지, 야산 등이 소재하는 농촌지대임.

※ 인터넷 입찰은 온비드 홈페이지 (http : //www.onbid.co.kr)에서 가능 (현장 입찰은 없음) 온비드 콜센터 : 1588-5321

# 청년·신혼부부 임대용 아파트 매입 신청 이달부터 접수

## 2000가구 임대 리츠 활용

청년과 신혼부부에게 시세보다 낮은 임대료에 공급되는 임대주택인 '청년·신혼부부 매입임대리츠'로 활용될 아파트 2000가구의 매입신청을 1일부터 받고 있다고 국토교통부가 밝혔다.

수도권 또는 지방광역시나 인구가 10만명이 넘는 시·군에 있는 아파트면서 규모가 150가구 이상인 단지에 속하고 사용승인을 받은 지 10년 이하로 전용면적과 감정평가가격이 각각 60㎡와 3억원 이하면 매입대상이다.

통상 감정평가가격은 시세와 비슷하다.

관심 있는 집주인은 한국토지주택공사(LH) 홈페이지(www.lh.or.kr)에서 신청서를 내려받아 작성해 오는 18까지 전국 LH 지역본부를 직접 방문해 제출하거나 우편으로 보내면 된다.

매입임대리츠는 주택도시기금이 출·융자해 설립한 리츠가 기존 아파트를 사들여 공급하는 임대주택이다.

소득이 도시근로자 월 평균소득 이하인 무주택자에게 공급되며 공급물량의 70%는 해당 조건에 부합하는 40세 미만 청년과 결혼하고 5년 이내인 신혼부부에게 우선해 공급된다.

입주민은 리츠가 아파트를 사들인 가격의 50%를 보증금, 리츠가 기금에 지급하는 이자·배당과 임대관리비용 등을 월세로 내게 된다. 주택가격이 2억원이면 보증금 1억, 월세 20만원 수준이 될 것으로 보인다. 기금은 리츠에서 받는 이자·배당을 늘리지 않을 계획이어서 물가상승에 따른 임대관리비용 증가 등을 제외하면 최장 10년인 임대기간에 월세가 오르지 않는다는 것이 장점이다.

LH는 이달 중 현장조사를 거쳐 사들일 아파트를 선정한 다음 집주인과 협상을 거쳐 감정평가가격 이하의 가격으로 매입가격을 정해 오는 12월부터 실제 매입에 나설 계획이다. 입주자모집은 연말 이후 이뤄질 예정이다. /연합뉴스


CGV광주용봉점 2층 상가매매

체육관련업종(에어로빅, 체육관, 당구장)
병원, 학원, 미용실, 골프 아카데미등

● 전용 289㎡ (락볼링장 옆, 점포 2칸)
● 매 7억5천만원 (근저당 5억원), 실투자 2억5천만원

락볼링장 매매

CGV광주점 2층 최신시설 락볼링장
현성업중 직영하실분

● 볼링장 16레인, 시설비품 일체포함
● 매 26억5천만원 (근저당 20억), 실투자 6억5천만원

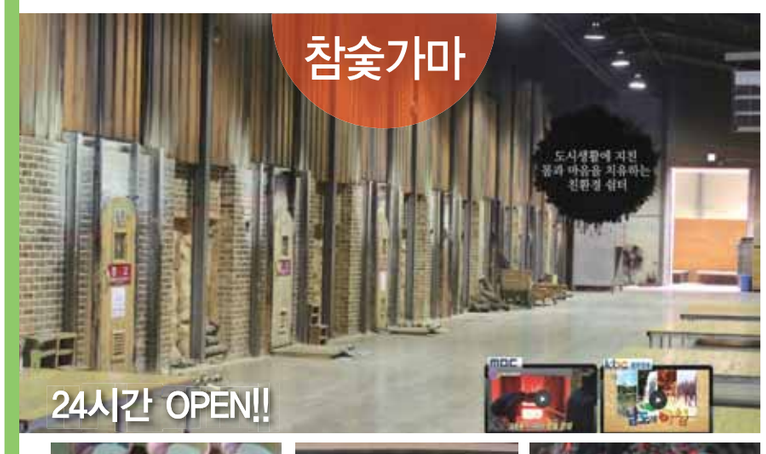
화순 도곡 무인텔 매매

최근 올 리모델링 객실28개
최상의 입지 및 현 성업중

● 매23억 (근저당 14억5천만원), 실투자 8억5천만원

문의 010-3647-4747
(상기 물건은 전속중개 물건으로서 급매조정이 가능합니다)

www.솔향기맑은터.com
솔향기맑은터
NAVER 솔향기맑은터 검색
전남 나주시 남평읍 풍림리 171(풍림죽림길 86)
대표전화 (061)336-0770
솔향기정식(예약에 한함)
참숯구이 돼지갈비 전문점
www.솔향기맑은터.com
061)336-3939



▶ 다량의 원적외선을 방출하는 불빼는날 화, 목, 토, 일
▶ 불빼는 날이 아니어도 화로방에서 원적외선 샤워
▶ 사전예약시 컨퍼런스룸, 족구장, 10인승, 20인승 무료이용
▶ 멸균작용으로 AI 및 바이러스 퇴치에 도움을 주는 목초액 염가공급 1톤 30만원 (양돈, 양계, 한우, 하우스농가대상)
▶ 참숯가마 고객님이 식당 이용시 10% 할인

● 단체모임을 위한 8인실, 16인실, 32인실, 56인실 구비
● 솔향기정식(예약에 한함), 돼지갈비 전문점
▶ 돼지갈비를 드시면 참숯가마 찜질방 20%할인
▶ 주말 및 단체모임은 사전예약을 해주시면 정성껏 모시겠습니다.

각종모임(상견례, 가족모임, 기업체모임)/컨퍼런스룸/참숯가마 찜질방/노래방 & 동전노래방