



‘자포자宅’

전세가구 26% 내집마련 포기...월세·반전세 전략 한국재정학회 분석...‘초이노믹스’ 이후 3년 새

2012년 전세 형태로 거주하던 가구 중 4분의 1 가구는 3년 사이 내 집을 마련했지만 다른 4분의 1은 월세로 전락한 것으로 조사됐다. 2014년 ‘초이노믹스’의 터널을 지나면서 전세를 포기한 가구의 선택은 양극단으로 나뉘었다.

지난 11일 한국재정학회에 따르면 노영훈 한국조세재정연구원 선임연구원은 ‘전세제도와 전세가구의 주거유형 변화’ 논문에서 전세의 월세화 추세에 전세가가구 어떻게 대응하는지를 분석했다.

노 선임연구원은 2014년 전·월세 거래량 146만7000여건 중 월세의 비중이 41.0%로, 2012년 34.0%, 2013년 39.4% 등 꾸준히 늘고 있다고 지적했다.

노 선임연구원은 2012년 이후 패널조사를 시작한 통계청의 가계금융복지조사 표본가구의 데이터를 이용, 2013~2015년 사이 주거유형변화를 추적 조사했다.

그는 2012년 당시 전세 형태로 거주하던 2203가구를 2015년까지 추적 조사해 이들이 전세금 증가와 월세화에 어떻게 대응하는지를 들여다봤다.

그 결과 48.9%인 1077가구(1그룹)는 3년 동안 변동 없이 전세 형태를 유지한 것으로 나타났다.

전세를 포기한 나머지 가구의 주거 형태는 갈렸다. 24.8%(547가구, 3그룹)는 집을 사 자가거주로 전환했지만, 26.3%(579가구, 2그룹)는 3년 동안 반전세나 월세를 경험했다.

최경환 전 경제부총리는 취임한 2014년 7월 이후 부동산 경기

를 띄워 내수를 살리고 소비를 활성화한다는 취지로 이른바 ‘초이노믹스’ 정책을 펼쳤다.

LTV(담보대출인정비율)·DTI(총부채상환비율) 완화하고 한국은행은 금리를 내렸다.

하지만 취지와는 달리 전세는 월세로 전환되고 전셋값은 폭등하면서 서민 주거비가 늘어 경기활성화를 제약했다는 비판을 받았다.

사실상 ‘빛내서 집을 사라’는 정책이었지만 2015년 기준으로 75%는 그대로 전세를 유지하거나 월세로 전락했다.

노 선임연구원은 조사대상의 경상소득, 자산총액, 금융자산, 실물자산, 부채총액, 순 자산, 가구주 나이, 성별, 교육수준, 결혼여부와 각 그룹 간의 상관관계도 분석했다.

그 결과 경상소득이 높고 순자산이 많을수록, 교육수준이 낮을수록, 배우자가 있을수록 자가점유로 전환할 확률이 높았다.

반면 월세를 경험할 확률은 순자산이 적고 경상소득이 높을수록 높아지는 경향이 나타났다.

노 선임연구원은 “전세가구의 주거 형태 변화를 장기간 추적한 최초의 연구”로 “전세가구의 미시적 주거유형 선택형태를 실증 분석했다”고 자평했다.

그는 “전세 보증금 제도의 과세 여부를 둘러싸고 우리 사회는 2011~2014년 큰 혼란이 있었다”며 “이번 연구는 이를 해결하려는 주택임대소득과세제도 마련의 정검다리로서 추가 연구가 이어질 것”이라고 설명했다. /연남뉴스

광주·전남 아파트 전월세전환율 ‘전국 최고’

2월 광주 6.9%·전남 7.5%

월세 부담 ↑...가계 재정 악화

광주·전남 지역 주택 종합 전월세전환율은 꾸준히 감소하고 있으나, 지난 2월 광주·전남 지역 아파트 전월세 전환율은 7대 특·광역시와 전국에서 가장 높은 것으로 나타났다.

한국감정원이 최근 내놓은 ‘2017년 2월 주택종합 전월세전환율’에 따르면 광주 지역 주택 종합 전월세전환율은 6.9%로 전월대비 0.1% 하락했다.

전월세전환율은 전세금을 월세로 전환할 때 적용되는 비율로서, 이 비율이 높으면 상대적으로 전세에 비해 월세 부담이 높다는 의미이며 낮으면 반대이다. 전환율 6.9%를 적용해 보증금 1억원을 월세로 계산하면 월 57만5000원(연 690만원)이다. 전환율이 높아지면 같은 금액의 보증금에 대해 그만큼 월세가 늘어나게 된다.

광주 주택 종합 전월세전환율은 지난해 7월 7.7%를 기록한 후 7개월째 연속 0.1%씩 하락했다.

유형별로 아파트 전월세전환율은 5.3%로 전월과 같았으나, 7대 특·광역시 가운데 가장 높았다. 연립다세대주택은 7.1%로 전월대비 0.2% 하락했고, 단독주택은 10.4%로 전월과 같았다.



광주지역 아파트 전월세 전환율이 전국 최고 수치를 기록하면서 서민들의 월세 부담이 증가하고 있다. <광주일보 자료사진>

전남 지역 주택 종합 전월세전환율은 7.5%로 전월보다 0.3% 하락했으며, 지난해 10월 8.2% 이후 4개월째 하락했다.

유형별로 아파트 전월세전환율은 6.9%로 전월대비 0.4% 하락했으나, 전국에서 가장 높았다. 연립다세대주택은 10.9%로 전월에 비해 0.1% 상승했고, 단독주택은 11.3%로 전월에 비해 0.3% 상승했다.

한편 지난 2월 주택종합 기준 전월세전환율은 전월과 동일한 6.4%를 기록했다. 유형별로 아파트가 지난 1월 4.7%에서 2월 4.6%로 떨어졌다. 반면 연립·다세대는 6.5%에서 6.6%로, 단독주택 8.2%에서 8.3%로 각각 올랐다. 입주 단지와 월세 물량이 늘어나면서 아파트 전환율이 떨어진 것으로 풀이된다. /김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

LH, 보유토지 5필지 공급

광주 진월지구·여수 돌산지구 등

한국토지주택공사(LH) 광주전남본부는 광주 진월지구 내 의료업무 시설용지 등 광주·전남지역 총 5필지 1만3000㎡를 경쟁입찰 방식으로 공급한다고 11일 밝혔다.

공급 대상 토지는 의료업무 시설용지 1필지(6832㎡), 효천2지구 일반업무 시설용지 2필지(5235㎡), 문흥지구 주차장용지 1필지(757㎡), 여천 돌산지구 준주거용지 1필지(213㎡)다.

진월지구와 효천2지구는 광주 남부권의 새로운 주거지역으로 인근에 광주대학교, 빛고을노인건강타운, 송암산업단지 등이 위치해 있다.

또 제2순환도로, 국도 1호선, 지방도 817호선을 통해 광주시청과 빛가람혁신도시 등으로 접근이 용이하다.

문흥지구 주차장용지는 광주 북구의 중심지역에 위치하고 있어 입지적으로 우수하며 주차전용 건축물 건축이 가능해 다양한 실수요자 계층에서 관심을 나타내고 있다.

여천 돌산지구는 돌산대교, 거북선대교를 통한 시내 접근성이 양호하고 남서측에 위치한 경도 개발 호재가 있다.

자세한 사항은 LH홈페이지를 확인하거나 광주 전남본부 토지판매부서 문의하면 된다. 062-360-3175~6.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



▲광주 북구 용봉동 소재 아파트
- 소재지: 광주광역시 북구 용봉동 405 유창하이리 방맨션 101동 2층 212호
- 관리번호: 2016-14013-001
- 면적: 대 19.58㎡ 건물 49.725㎡
- 감정가격: 금 81,000,000원
- 최저입찰가격: 금 81,000,000원
- 입찰기간: 2017.04.17 ~ 2017.04.19
- 내용: 본 건물은 광주광역시 북구 용봉동 소재 전남대학교 서측에 접하여 위치한 유창하이리방1차 101동 2층 212호로서, 주위는 대단지 아파트단지 및 학교, 단독주택 등으로 근린생활시설 등 주위 환경은 무난함.



▲전남 무안군 삼향읍 소재 소매점
-소재지: 무안군 삼향읍 남악리 2139 영산주차프라자 1층 123호, 124호, 125호
- 관리번호: 2016-06066-001
- 면적: 주차장(지분) 22.2㎡ 건물 50.4㎡ 주차장(지분) 22.2㎡ 건물 50.4㎡ 주차장(지분) 48.36㎡ 건물 109.65㎡
- 감정가격: 금 1,677,000,000원
- 최저입찰가격: 금 1,677,000,000원
- 입찰기간: 2017.04.17 ~ 2017.04.19
- 내용: 본 건물은 전남도청 남측 인근에 위치한 구본 건물 영산주차프라자내 위치하며, 근린생활시설 등이 소재하는 중심상가지대로서 환경은 보통임.

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

건축물에 예술을 입히다!
프리미엄 외벽 디자인방수
이파엘지 아트패션시트 외벽방수 리모델링 시스템

Step 1. 박상정리
Step 2. 단열방수시트
Step 3. 외벽아트패션시트

4천여 가지 이상의 다양한 디자인 옵션이 제공되며, 온라인에서 만나보실 수 있습니다.

5분 이상 불로 가열해도 불이 시도를 타고 먼저 떨어지지 않는 실험 동영상 보기

*실제시공현장: 충북 옥천문화원

아트패션시트 외벽방수 리모델링 특장점

- 방수성능은 기본, 단열 및 보온효과까지 있어 냉난방비 절감, 에너지 절약
- 건축 내외장재 패던디자인러 잔 멘디나외의 클라보 디자인!
- 외벽에 옷 입히듯 시공함으로써 건물을 헐지 않고도 새 건물처럼!
- 물에 강하고 불에는 더 강한 안전한 난연형 외벽 시트!

방수가 2-3년만 가만 된다고요?
20년은 가는데...!

특허방수공법 이파엘지 옥상방수
대한건축사협회 우수건축자재추천제품
트라이슈머 단열복합시트 방수시스템

2중안벽 단열방수, 냉난방비 절감, 탁월한 내구성과 내열성, 6년 무상 A/S

총로문화센터 옥상시공

(주)이파엘지종합특수방수 검색창에 **이파엘지** 를 쳐주세요.

광주전남 대리점 (062) **511-0444** 010-6603-0405

목포대리점 (061) 284-0485
여수대리점 (061) 683-0485
순천대리점 (061) 726-0482
광양대리점 (061) 795-0485

급매 봉선동 아파트 매매

- 봉선동 포스코 아파트
- 17층 111㎡(33평)
- 교육환경 최상 / 불로초바로옆
- 시세 4억 3000만
- 급매 4억 1500만원

문의 010-9203-6161