

신DTI·다주택자 양도세 최대 60%...세금 늘고 대출 준다

(총부채상환비율)

‘재건축 초과이익환수제’ 투기 과열 식힐지 주목

오피스텔 전매 제한, 신혼부부·청년 주택 확대

세 정부들이 7차례의 부동산 대책이 쏟아져 나올만큼 주택시장 안정화에 대한 문재인 정부의 의지가 강력하다. 정부는 여세를 몰아 단기 투자 수요와 다주택자를 겨냥한 정책을 올해 본격 시행할 예정이다.

당장 1월부터 다주택자들에게 압박으로 작용할 신 DTI(총부채상환비율)가 예고돼 있다. 새해 달라지는 부동산 정책에는 어떤 것이 있는지 알아보자.

◇4월 다주택자 양도세 증가, 3주택 이상 최고 세율 60%=부동산정보업체 ‘부동산인포’와 부동산업계에 따르면 1월에는 재건축 초과이익환수제가 시행된다. 이는 재건축추진위원회 설립 승인일부터 준공까지 발생한 이익금(준공 시점 집값에서 사업 개시 시점 집값·시세 상승분·개발 비용의 합계를 뺀 금액)을 부과에 따라 환수하는 제도다. 2006년 참여정부 시절 ‘재건축 개발이익 환수 및 투기 방지’를 위해 시행됐던 이 제도는 두 차례의 유예

기간이 종료돼 올해부터 다시 시행된다. 3일 이후로 관리처분계획 인가를 신청하는 재건축 사업장은 모두 적용 대상이 됐다. 이에 따라 내년부터 전국의 재건축 사업장의 사업 속도가 느려지고 재건축 과열 양상이 다소 진정될 것으로 전망된다.

또 올해부터 청약조정대상지역에서 거래되는 분양권의 경우 보유 기간에 상관없이 양도세율이 50% 일괄 적용돼 세금 부담이 커진다. 지난해까지는 보유 기간이 1년 미만이면 50%, 1~2년은 40%, 2년 이상은 6~40%로 단계별로 적용됐다.

올해 부동산 시장에서 가장 큰 변곡점이 될 규제 정책은 4월에 시행되는 다주택자 양도세 증가다. 2주택자는 조정대상지역 내 주택을 4월 1일 이후 양도할 경우 10%, 3주택 이상자는 20%의 세율이 가산된다. 양도세 기본세율이 6%에서 최고 40%임을 고려하면 3주택 이상자의 경우 최고 60%의 높은 세율이 적용된다. 양도세 부

올해 달라지는 부동산 관련 제도 시행 시기 및 내용

재건축 초과이익환수제	1월1일	재건축 개발이익금을 부과 기준에 의거 환수
분양권 전매 양도세 강화	“	청약조정대상지역 내 거래시 보유 기간 관계 없이 50% 세율
신DTI 도입	1월 중	소득·부채 산정방식 개선, 주택담보대출 시 모든 원리금과 기타 대출이자 합산
부동산 임대업 여신심사 강화	3월 중	부동산 임대사업자 대출 시 임대수익 이자상환 비율 산출해 대출 심사
양도세 증가, 장기보유 특별공제 배제	4월1일	2주택 이상 다주택자 조정대상지역 내 주택 양도 시 양도세율 증가
오피스텔 전매 제한 강화	연내	투기과열지구·조정대상지역 내 전매 금지, 해당 지역 내 거주자 우선 분양 20%
다주택자 임대주택 등록 유도	“	세제·기금·사회보험 등 인센티브 강화

담이 커짐에 따라 다주택자들은 집을 팔아야 할지 버티기를 할지, 임대등록을 할지 고민이 커질 것으로 보인다.

총부채상환비율(DTI)의 소득·부채 산정 방식도 바뀐다. 기존 DTI보다 돈을 빌린 사람의 가계 부채를 포괄적으로 반영해 대출 한도가 축소될 것으로 보여 부동산 시장에 큰 영향을 줄 것으로 예상된다.

또 다주택자는 두 번째 주택담보대출 때 만기를 15년으로 제한해 DTI 비율을 산정하기 때문에 원금과 이자 상환 부담이 늘어날 전망이다. 주택담보대출을 이용해 투기 목적으로 집을 다시 구매하던 ‘갭 투자’는 신DTI 도입 이후로는 쉽지 않을 것으로 예상된다.

부동산 임대업자 여신 심사도 강화된다.

부동산 임대 사업자가 대출을 받을 때는 임대 수익의 이자상환비율(RTI)을 산출, 대출을 심사하게 된다. 임대소득으로 이자 비용을 충분히 감당할 수 있는지 따지게 되는 것이다.

◇오피스텔 분양권 규제 강화-전매 금지 청약조정지로 확대=오피스텔 관련 규제도 강화된다. 종전에 투기과열지구에만 적용하던 오피스텔 분양권 전매(거래) 금지 조항이 이르면 1월 중 또는 연내에 청약 조정대상지역으로 확대된다. 소유권 이전 등기 때까지 거래가 금지된다. 또 규모 300㎡ 이상 오피스텔은 인터넷 청약이 의무화된다. 이에 따라 ‘출세기’를 통한 경쟁 심리 유발, 청약 열기 과대 포장 등도 줄어들 것으로 보인다. 아울러 청약조정대상지역 내 오피스텔 분양의 경우 물량의 20%를 해당 지역 내 거주자에게 우선 분양하도록 해 외부 수요로 인한 청약 과열이 줄어들 것으로 보인다.

하반기 시행 예정인 규제 중 시장의 이목을 집중시키는 것은 역시 총체적 상환능력(DSR) 제도다.

오는 4분기에 시행 예정인 DSR가 도입

되면 무리한 대출은 더욱 힘들어진다. 신 DTI가 주택담보대출만 보는 것과 달리, DSR은 신용대출 등 모든 금융권 대출 각각의 원금과 이자 합산금, 상환 방식, 만기에 따라 대출 가능 여부를 종합적으로 따지기 때문이다. DSR은 금융회사 대출의 연간 원리금 상환액을 연 소득으로 나눠서 계산한다. 연 소득 계산식은 신DTI와 같다.

다만 행정 규제인 신DTI와 달리 DSR은 일단 금융회사들이 대출 심사 과정에서 활용할 수 있도록 해 과도한 대출을 막는 관리지표로만 도입된다.

아울러 주거복지 로드맵에 담긴 신혼부부 특별공급 확대 등 특별공급제도 개선, 청년 공적임대주택 공급, 저소득·취약계층 공적임대주택 공급 등도 구체화해 시행된다.

부동산전문업체 한 관계자는 “올해 분양 시장은 물론 주택과 재건축 시장 전반에 새로운 제도가 시행되는 만큼 바뀐 제도를 자세히 따져보고 대응할 필요가 있다”고 말했다.

김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

LH, 공사 현장조사에 드론 날린다

하천 관리에 이어 토지·주택 관련 업무에도 드론이 본격적으로 투입된다. 이로 인해 창출되는 신규 드론시장은 연간 250억 원에 달할 전망이다.

국토교통부와 한국토지주택공사(LH)는 최근 전국의 LH 사업지구 215곳(389㎡·238조원 규모)의 조사, 설계, 공사관리 등 업무에 드론을 활용하고 앞으로 사용범위를 확대하기로 했다고 밝혔다.

LH는 택지지구, 국가산단 등 개발을 위한 계획, 설계, 시공, 자산·유지관리, 홍보 등 5개 분야 12개 업무에 드론을 우선 사용한다.

계획 단계에서는 사업지구 결정을 위한

자료 축적과 토지 수용·보상을 위한 현장 조사에 드론을 투입한다.

기존에는 토지보상을 할 때 사업 초기 단계에 항공사진을 한번 촬영하고 직접 현장 방문해 조사했지만, 드론을 활용하면 수시로 현장 사진을 확보할 수 있다.

작년 2~8월 시범 운영 결과 드론은 특히 험지 조사에 강점을 나타냈고, 주민 공람 과정에서 신뢰성을 높였다고 국토부는 소개했다.

설계 단계에서는 드론으로 촬영한 데이터로 3차원 지형모델을 만들어 활용할 수 있다. 이를 통해 보다 정밀한 단면도 작성과 작업 물량 산출이 가능하다. /연합뉴스

업무협약 체결식



김동언(왼쪽 두번째) 캠프 광주전남지역본부장과 임우진(왼쪽 세번째) 광주 서구청장 등 관계자들이 ‘일자리 창출을 위한 업무협약(MOU)’을 체결한 뒤 기념 촬영을 하고 있다. <캠프 광주전남지역본부 제공>

자산관리공사, 광주 서구 주민들 취업지원

캠코(한국자산관리공사) 광주전남지역본부(본부장 김동언)와 광주 서구(구청장 임우진)는 4일 서구청에서 ‘일자리 창출을 위한 업무협약(MOU)’을 체결했다.

이번 업무협약은 캠코 광주전남본부 사육의 광주 서구 농성동 이천을 앞두고 서구의 청년·여성·신중년 등 취업취약계층에 대한 취업지원서비스를 위해 양 기관이 유기적으로 협력하고자 마련했다.

협약에 따라 캠코 광주전남본부 신사육별관 1층을 취·창업 지원 업무공간으로 광주 서구에 제공하고 취업취약계층·중

소기업을 위한 다양한 협력사업 모델 개발을 추진한다.

또 서구일자리센터와 캠코의 ‘취업잡(Job)이 행복잡이(Job)이 프로그램’ 상호협력 등 취업지원서비스 제공을 위해 양 기관이 협업을 나가기로 했다.

김동언 캠프 광주전남지역본부장은 “일자리 창출을 위한 이번 업무협약을 통해 광주 서구와 협력체계를 마련하고 양질의 취업지원서비스를 통해 서구 주민들에게 큰 도움을 줄 것”이라고 밝혔다.

김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆광주시 광산구 소재 아파트
- 소재지: 광주광역시 광산구 산월동 883-1 첨단3-5차호반리젠 시빌 제325동 제12층 제1202호
- 관리번호:2017-13801-001
- 면적:대 52.8866㎡, 건물 83.7154㎡
- 감정가격:금 276,000,000원
- 최저입찰가격:금 276,000,000원
- 입찰기간:2018.1.15 ~ 2018.1.17
- 내용:본 건물은 광주광역시 광산구 산월동 소재 월봉초등학교 북측 인근에 위치하는 첨단3-5차호반리젠시빌 제325동 제12층 제1202호이며, 공히 주위는 각종 아파트단지 및 규모의 상업시설 등의 주택지대임.



◆전남 영암군 소재 전
- 소재지:전라남도 영암군 학산면 천리 726-4,727
- 관리번호:2017-10378-003
- 면적:전 1,149㎡, 전 231㎡
- 감정가격:금 23,691,000원
- 최저입찰가격:금 23,691,000원
- 입찰기간:2018.1.15 ~ 2018.1.17
- 내용:본 건물은 전라남도 영암군 학산면 천리 소재 광산마을 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 농경지가 소재하는 마을주변 농경지임.

* 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 입찰 가능(콜센터:1588-5321)

정부, 아파트 주차대수 기준 9월 변경 검토

정부가 22년 만에 아파트 등 주택단지의 적정 주차대수 산정 기준을 바꾸는 방안을 검토 중이다.

국토교통부 관계자는 최근 “차량이 급속히 늘어나는 현실을 반영하기 위해 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 제시된 주차장 설치 기준을 개정하는 방안을 검토 중”이라고 밝혔다.

서울 등 복잡한 대도시의 경우 적정 주차대수가 늘어날 공산이 크다. 국토부는 외부 연구용역을 통해 지역

별, 주택유형별 주택단지의 주차장 설치 및 이용현황을 조사해 9월께 기준 변경 여부를 검토한다는 방침이다.

현재는 주차대수 산정 기준이 전용면적 85㎡와 특별시, 광역시, 일반시 등 행정구역별 기준으로 하고 있으나 지역별, 주택유형별, 면적별로 기준을 더욱 세분화하는 방안도 검토 중이다. 국토부 관계자는 “외부 연구용역을 이미 발주했으며, 이 결과가 나오는 9월 이후 구체적인 내용이 정해질 것”이라고 말했다. /연합뉴스

‘건강’과 ‘아름다움’을 모두 갖춘 |

맞춤형 기능성 속옷의 명가

아로마라이프

아로마라이프 기능성 속옷은 한국, 미국, 일본, 중국 특허를 받은 유니크한 디자인과 일본 도레이社 LYCRA (별단면속각형)사용 및 특수 물질가공(원적외선, 음이온효과)으로 편안한 착용감과 생리적인 불편함을 해결해 주고 건강을 생각한 속옷입니다.

아모리이온

브라+슈트+거들
4개국 특허 3단 일체형 슈트

아모리이온 롱바디

브라+슈트+거들+레깅스
4개국 특허 4단 일체형 슈트

아실리 바디슈트

블랙은사 바디슈트의
은사 레이스 품평회 1등

비비드 아모르

러닝+팬츠
2단 일체형 남성용 슈트

대표전화 1588-2219