

1주택자·전세까지 돈줄 죄기...이젠, 집값 잡을 수 있을까

9·13부동산 대책 내용과 전망

정부가 13일 내놓은 '주택시장 안정대책'은 집 없는 실수요자 중심의 대출이 주요 내용이다. 금융을 투기로 이용하는 것을 막고, 무주택자도 대출로 고가주택 투자를 금지하는 것이 골자다. 임대업과 전세대출까지 돈을 온통 조였다. 하지만, 부동산 시장에 풀어진 자금이 많은 만큼 대출규제와 세율 인상으로는 집값을 잡지 못할 것이라는 회의론도 나오고 있다.

◇집 있는 사람 대출 규제 대폭 강화=정부는 '집 없는 사람'과 '집 있는 사람'을 갈랐다.

서민 실수요자와 무주택 세대는 이번 규제 예외다. 무주택 세대는 기존대로 투기지역·투기과열지구 LTV 40%, 총부채상환비율(DTI·Debt To Income Ratio) 40%를 적용한다. 조정대상지역은 LTV 60%, DTI 50%다. 서민 실수요자는 일반 무주택자보다 10%포인트 높다.

집 있는 사람은 대출규제가 대폭 강화됐다. 당장 오는 14일 계약 체결부터다. 특히 2주택 이상을 보유한 경우 규제지역에서 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출이 전면 금지된다.

집이 한 채만 있어도 규제지역에서 주택 신규 구입을 위한 주택담보대출이 금지된다. 다만 단순 이사인 경우 2년 안에 기존 주택을 처분하는 조건으로 허용한다. 2년 안에 1주택자 상태로 되돌아가는 것이다. 취학, 근무, 1년 이상 치료·요양, 학교 폭력으로 인한 전학 등 부득이한 사유 역시 처분 조건부로 허용된다.

집이 없어도 공시가격 9억원 초과와 고가주택을 살 때 역시 주택담보대출이 제한된다. 무주택이면 2년 안에 전입해 실거주해야 한다. 1주택자도 기존 주택을 2년 안에 처분해야 한다. 예외 적용 요건을 어길 경우 주택 관련 대출이 3년간 금지된다.

요약하면 2주택자 이상은 돈을 더 빌려 집을 살 생각을 하지 말라는 것이고, 1주택자는 실수요인 경우에만 돈을 빌려주겠다는 것이다.

◇임대사업자·전세자금대출도 규제=주택담보대출의 LTV 강화 외에 이번 대책에는 자영업자대출 중 임대사업자대출과 전세자금대출에 대한 규제가 포함됐다. 이들 두 가지는 다주택자와 겹쳐져 부부까지 집값이 급증하게 된 '규제 우회 수단'으로 지적돼왔다.

우선 전세대출의 경우 2주택 이상 보유자에게는 공적보증(주택도시보증공사, 주택금융공사)이 제공되지 않는다. 공적보증이 없으면 은행들은 전세대출을 취급하지 않는다. 지금까지는 주택보유 수와 무관하게 전세대출 보증이 제공됐지만, 앞으로는 금지되는 것이다.

1주택자도 부부합산 연소득이 1억원을

1주택자 실수요만 대출 가능

무주택자도 고가주택 대출 제한

중부세율 참여정부 보다 높아

3억~6억 구간 19만명 대상

넘지 않아야 보증이 제공된다. 무주택자는 소득과 무관하게 보증을 받을 수 있다.

임대사업자는 자금조달·주택대출로 분류되지 않는 임대사업자대출을 받았다. LTV가 적용되지 않아 60~80%를 빌릴 수 있었다. 앞으로는 주택담보대출과 마찬가지로 투기지역·투기과열지구의 주택을 담보로 한 경우 LTV 40%가 적용된다. 대출금액이 반 토막 나는 것이다.

또 주택담보대출이 이미 있는 임대사업자가 투기지역에서 주택 취득을 목적으로 새로 주택담보대출을 받는 것은 금지된다. 임대주택 개·보수 등 운전자금 대출만 허용된다. 금융위는 전세대출의 경우 실거주가 아닌 것으로 확인될 경우, 임대사업자대출은 용도의 유용이 드러날 경우 대출금을 회수할 방침이다.

◇최고 중부세율 참여정부보다 높게=이번 안은 정부가 7월 발표한 정부의 중부세율 개편안보다 다주택자 세 부담을 크게 늘리고 세율 인상 대상도 대폭 확대한 것이 특징이다.

과세표준 3억원 이상 구간에서 중부세율이 현행보다 0.2%포인트~0.7%포인트 인상된다.

기존 정부안에선 과표 6억원 이하 구간은 세율인상 대상에서 제외했지만 이번에는 3억~6억원 구간을 신설해서 이 구간 세율을 올리기로 했다. 과표 6억원 이하 중부세 납부자는 24만8000명으로 전체 납부자의 91%에 달한다. 이번 정부안에 따라 과표 3억~6억원 구간 세율이 인상되면 약 19만명의 중부세 납부자가 세율 인상 영향을 받을 것으로 예상된다.

3주택 이상 보유자 세율도 현행보다 최고 1.2%포인트 인상됐다.

기존 정부안(최고 인상폭 0.8%포인트)보다 대폭 강화됐다.

이에 따라 과표 94억원 초과 구간 세율은 3.2%가 돼 참여정부 당시 최고세율인 3.0%를 넘어서게 됐다.

조정대상지역의 2주택자는 다른 지역 3주택 이상 보유자와 같은 세율이 적용된다.

◇주택 구입 자금조달 계획도 꼼꼼히 확인=이번 부동산 대책에는 과열지역에서 집을 살 때 제출하는 '자금조달계획서' 내용을 더 간결하게 만들어 이른바 '금수저'가 편입으로 고가 주택을 사는 것을 막는 방안이 포함돼 있다.

자금조달계획서는 투기과열지구에서 3억원 이상 주택을 살 때 제출해야 하는 서



문재인 대통령이 13일 오전 서울 서초구 대법원 중앙홀에서 열린 사법부 70주년 기념식에서 축사를 하고 있다.

/연합뉴스



류로서 어떤 돈으로 집을 구매하는지, 언제 어떻게 입주할 것인지 계획을 밝히는 것이다.

집을 구입하기 위해 마련한 돈은 '자기자금'과 '차입금'으로 나눠 신고해야 한다. 자기자금 항목은 ▲예금 ▲부동산매도액 ▲주식채권 ▲보증금 승계 ▲현금 등 기타로 나뉘는데, 국토부는 여기에서 '부

동산매도액'을 '부동산 처분 등(기존주택 보유현황)'으로 바꾸고 '증여·상속'을 추가했다. 다주택자에 대해서는 더욱 꼼꼼히 자금 조성 과정을 살펴보고 불합중여나 상속을 추적하겠다는 뜻이다. 차입금도 ▲대출액 ▲사채 ▲기타로 돼 있으나 '사채'를 '회사지원금 및 사채'로 바꾸고 '임대보증금'을 추가했다. /연합뉴스

“사법농단·재판거래 의혹 반드시 규명돼야”

문대통령 사법부 70주년 기념사...“스스로 바로 잡아야”

문재인 대통령은 13일 서울 서초구 대법원 중앙홀에서 열린 사법부 70주년 기념식에 참석, 기념사를 통해 “지난 정부 시절 사법농단·재판거래 의혹이 사법부에 대한 국민 신뢰를 뿌리째 흔들고 있다”며 “의혹은 반드시 규명돼야 하며 잘못이 있었다면 사법부 스스로 바로잡아야 한다”고 말했다.

문 대통령은 “지금 사법부는 국민 신뢰를 되찾아야 하는 매우 중요한 과제를 안고 있다”며 “이는 국민이 사법부에 준 개혁의 기회이기도 하다”고 강조했다.

문 대통령은 “지금 국민은 나라다운 나라를 원하며 정의로운 대한민국을 만들어가고 있고, 1천700만 개의 촛불이 헌법정신을 회복시켰고 그렇게 회복된 헌법을 통해 국민주권을 지켜내고 있다”며 “행정부뿐 아니라 입법부, 사법부, 그리고 저를 포함한 공직자 모두는 국민이 다시 세운 법치주의의 토대 위에서 있다”고 말했다.

문 대통령은 “국민에게 사법부는 국민 주권을 실현하는 핵심적인 수단이며, 삼권분립에 의한 사법부 독립과 법관의 독

립은 독재와 국가권력의 남용을 막고 국민 권리와 이익을 지켜주는 최후의 보루”라며 “군사정권 시절 유신헌법과 긴급조치 상황에서 사법부 독립과 법관 독립이 훼손된 때도 있었지만 민주주의에 대한 국민 열의와 함께 사법공의 독립을 향한 법관들의 열망 역시 결코 식은 적이 없다”고 했다.

문 대통령은 “저는 사법부가 국민 희망에 응할 역량이 있다고 믿으며 지난날 법원 내부의 용기가 사법부 독립을 지켜왔듯이 이번에도 사법부 스스로 위기를 극복하고 나아가 사법부 민주화라는 대개혁을 이뤄낼 것”이라고 말했다. 또 “대법원이 사법발전위원회와 함께 국민 뜻을 담아 사법제도 개혁을 이룰 것으로 믿고, 국회 사법개혁특별위원회도 사법개혁이 흔들림 없이 추진되기를 바라는 국민 뜻에 따라 입법으로 사법개혁 비뚤음을 세워주실 것을 기대한다”고 덧붙였다.

문 대통령은 “사법 주권 회복 70주년을 맞는 오늘 사법개혁의 새 역사가 시작되길 기대한다”고 밝혔다. /임동욱 기자 tuim@kwangju.co.kr

두 눈에 청춘을, 신세계안과 노안수술

- 카탈리스 레이저 노안수술 2,000례 달성 (3D OCT와 레이저를 통한 수술의 정확도와 안정성, 성공률을 보장하는 신개념 최첨단 수술 시스템)
- 다초점 렌즈 삽입술로 노안 해결
- 다양한 다초점 렌즈 보유하여 눈에 가장 적합한 렌즈 삽입 (팬옵티스, 리사트리, 심포니, 테크니스, 파인비전 등)
- 각막 후면 난시 제거 수술이 가능한 '카시니' 장비 도입 (GPS방식으로 측정·분석)
- 수술결과를 향상시키는 안구 네비게이션 '베리온' 도입
- 1 DAY 노안수술 가능
- 백내장 진단 시 실손보험 적용 가능

신세계안과 옛. 밝은광주안과 1566-9988

농촌의 새로운 희망

농림축산식품부 에너지관리공단 농협

농촌 태양광 농업진흥구역 규제완화

대통령령 제28838호, 5년거치 10년상환, 년 1.75% 가능

90% 용자 지원 사업 선착순 접수

연금 발전소 태양광이 효자!!

- ▶ 정부에서 보장하는 안정적 투자
- ▶ 200KW설치시 연금처럼 월 500만원 교박교박 (25년동안 년평균 6,000만원)

연락주시면 방문하여 친절하게 상담해 드리겠습니다

100년 기업 믿음·신뢰 (주)해가온개발

상담 전국대표 1588-1543 이길영 010-3645-1479

광주광역시 북구 중흥로 166 해가온빌딩 1층