

# 신혼부부 생애 첫 주택 취득세 50% 감면 청년우대 청약통장 가입 29 → 34세 확대



### 새해 달라지는 부동산 정책

내년도 광주·전남 부동산 시장은 어떤 변화가 나타날까. 정부의 강력한 대출 규제 정책에 청약제도 개편으로 지역 부동산 시장이 위축된 상황이지만 가격 상승세는 느그러들 조짐을 찾기 힘들다. 서민들의 내 집 마련에 대한 기대감도 낮아질 수밖에 없다.

부동산 114의 도움을 받아 내년 기해년에 이뤄질 부동산 시장에 대한 변화를 살펴봤다.

◇달라지는 청약제도=정부가 지난해 개정한 '주택공급에 관한 규칙 개정안'이 시행되면서 분양권·입주권 소유자는 무주택자에서 제외되고 민영주택 공급 시 추정제로 입주자를 선정하는 경우 무주택자에게 우선 공급하게 된다.

특히 개정안은 투기과열지구와 청약과열지역, 수도권 뿐 아니라 광주를 포함한 광역시에서도 민영주택 청약 시 85㎡ 초과 아파트 추정제 물량의 75% 이상을 무주택자에게 우선 공급토록 했다.

나머지 25%도 당첨에서 떨어진 무주택자와 기존 주택을 처분키로 한 1주택 실수요자를 대상으로 우선 공급한다. 이후 남은 주택이 있으면 1순위(유주택자)에게 공급한다. 주택 보유자 입장에서 당첨 가능성이 희박해진 셈이다. 이 때문에 새집 또는 넓은 집으로 옮길 계획으로 청약 통장을 갖고 있던 1주택자 입장에서 고민이 깊어질 수밖에 없다.

또 신혼 기간에 주택소유 자격이 있는 신혼부부는 특별공급 대상에서 제외된다. 다만, 부적격자의 청약 자격 제한은 다소 완화됐다. 수도

### 투기과열지구·광역시 민영주택 청약 물량의 75% 무주택자 우선 총체적 상환능력 비율 전 금융권 도입...실거래가 신고 60→30일

권, 투기과열지구 또는 청약과열지역은 1년간 청약 자격 제한이 지금과 같이 유지되지만 위촉지역은 3개월, 기타 비수도권은 6개월로 청약 자격 제한기간이 완화됐다.

◇실거래가 신고기간, 60일에서 30일로=기존 60일이던 주택 실거래가 신고 기간은 30일로 축소된다.

정부는 지난해 9월 내놓은 '주택시장 안정화 대책'에 따라 실거래 신고기간을 60일에서 30일로 축소했다. 60일로 정해진 데 따라 실거래 정보가 시장 상황을 적시에 반영하기 어렵다는 한계 때문이다.

또 거래계약이 없음에도 허위로 신고하는 자 전거래를 막기 위해 거래 계약의 무효, 취소, 해제될 때도 신고하도록 의무화했다. 기존에는 자 전거래에 대한 신고 의무가 없어 부동산 시장을 교란시킨다는 지적이 잇따랐다.

정부는 제도를 시행하면서 위반할 경우 부동산 거래신고법 상 최고 수준인 3000만원 이하의 과태료를 부과한다. 관련 제도는 9.13 대책 이후 개정안이 발의 중이고 최근에는 15일 내로 단속하는 방안도 검토되고 있다.

◇청년우대형 청약통장 가입 연령 확대=청년우대형 청약통장의 가입 대상 연령이만 19~29세에서 만 19~34세로 확대된다.

남성의 경우 병역 기간을 별도로 인정한다. 청년우대형 청약통장이란 청년층을 대상으로 기존 주택청약종합저축의 청약 기능과 소득공

제 혜택을 유지하면서 10년 동안 연 최대 3.3%의 금리와 이자소득 비과세 혜택을 제공하는 청약통장을 말한다.

총급여 3000만원(종합소득 2000만원 이하) 이하 무주택 세대주 청년들만 가입할 수 있다. 당 상품은 2021년 12월 31일까지만 가입되는 일몰제로 운영한다.

◇총체적상환능력비율(DSR) 모든 금융권에 도입 = 상환능력 중심으로 심사하는 DSR 관리 지표가 지난 10월 은행권에 도입된 데 이어 내년 2월에는 상호금융업, 4월은 보험업, 5월은 저축은행과 여신전문금융회사에 순차적으로 확대된다.

DSR(Debt Service Ratio)은 대출심사과정에서 기존 주택담보대출뿐 아니라 신용·한도대출 등 모든 대출의 연간 원리금 상환액을 합산, 연 소득과 비교해 대출한도를 정하는 방식이다.

주택담보대출 원리금만 고려하고 신용대출을 포함하지 않던 기존 방식보다 대출한도가 줄어들어 어려워진다. 금융당국은 여기에 은행들이 자율적으로 활용하던 총부채원리금상환비율(DSR) 규제를 관리지표화하기로 했고 고(高) DSR의 기준을 DSR 70% 초과대출로 결정한 바 있다. 고 DSR에 해당하면 은행이 차주의 신용도를 간간하게 심사해 대출 여부를 결정하게 되면서 기존 대출이 많은 이들은 추가 대출이 어려워질 수 있다.

◇청약가점 자동화인 추진= 내년 하반기부터

는 인터넷 청약사이트인 '아파트투유'에서 자동으로 청약가점을 확인할 수 있다.

현행은 무주택기간, 부양가족 수 등을 신청자가 직접 입력해야 해서 부적격자가 빈번히 나온다는 문제점이 있었다.

하지만 청약시스템 개편으로 청약접수 착오는 물론, 당첨자에 대한 서류 검토 기간도 크게 줄어들 것으로 예상된다.

◇공정시장가액비율5% 인상=공정시장가액은 2009년 정부가 공시가격 대신 종합부동산세 산정을 위해 도입한 과세표준 기준으로 부동산 가격 변동, 지방재정 여건 등에 따라 탄력적으로 조정한다.

보통 공시가격의 80% 수준에서 정해져 납세자의 세 부담을 덜어주는 역할을 하는 공정시장가액이 2019년부터 5%포인트 인상돼 85%로 상향조정 된다.

공정시장가액 비율은 100%(2022년)가 될 때까지 매년 5%포인트씩 상향될 예정이다.

◇신혼부부 생애최초 주택 취득세 감면=내년 1월 1일부터 12월 31일까지 생애 최초로 주택을 사는 신혼부부에게 취득세를 50% 감면해준다. 취득세 감면은 기존주택과 신규 분양주택에 모두 해당하고, 현재 분양을 받아 중도금을 내는 경우도 2019년까지 입주(소유권 이전)하게 되면 혜택을 받을 수 있다.

신혼의 기준은 혼인신고 후 5년 이내며(재혼 포함), 소득은 외벌이 연 5000만원 이하, 맞벌이는 연 7000만원 이하여야 한다. 해당하는 주택의 기준은 3억원(수도권 4억원) 이하로 전용 면적 60㎡ 이하인 경우다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

### 광주·여수 행복주택 864가구 공급 LH, 입주자 신청 내달 4~10일 접수

광주와 여수에 행복주택 3개 단지 864가구 공급된다.

27일 한국토지주택공사(LH) 광주전남지역본부에 따르면 광주 첨단과 광주 효천1, 여수 관문 등 3개 지구 행복주택 864가구에 대한 입주자 신청을 다음달 4일부터 10일까지 받는다. 이번 공급부터 만 6세 이하 자녀를 둔 한부모가족도 신혼부부계층으로 신청이 가능하다.

광주첨단 행복주택의 경우 창업지원주택으로 공급되는 점이 눈길을 끈다. 전체 400가구가 공급되는 가운데 100호가구는 창업지원 주택으로 공급할 예정이다. 특히 월 임대료가 주변 시세보다 저렴하고 최장 10년까지 거주할 수 있어 청년 창업인에게 안정적인 주거공간을 제공하고 일자리 창출 및 지역경제 활성화에 기여할 것으로 기대한다.

264가구를 공급하는 광주효천1지구 행복주택은 지구 내 편의시설과 상업시설, 효천역 등 우수한 교통망을 이용할 수 있는 장점이 있다.

여수관문 행복주택의 경우 200가구를 공급할 예정으로 KTX여수엑스포역, 여수경찰서 등 공공시설 접근성이 뛰어나다.

월 임대료는 지구별, 공급형태에 따라 월 6만~21만원 수준으로 전환가능 보증금 한도액 내에서 자유롭게 선택할 수 있다.

최대 거주가능 기간은 대학성과 청년은 6년, 신혼부부·한부모가족 계층 6~10년, 고령자·주거급여수급자 20년 등이다.

/김지을 기자 dok2000@kwangju.co.kr

## 개업·성업 안내

광주일보 구독신청 및 배달사고 문의 독자서비스국 062.220-0551



<b>초대 화랑</b> 동구 중앙로 196번길 15-16 (공동 54-2) 동양화·서양화 전문판매점 대표 임해택 ☎062)222-2516, 010-2681-3113	<b>씨브웨이 광주충장로점</b> 동구 중앙로 160번길 31-18 (황금동) 직원모집 합니다. 08:00~23:00 ☎062)236-1121	<b>루팡 닭강정</b> 북구 용두동 우방아이유셀상가 매운 맛, 달달한 맛 개인·단체 환영 대표 한경수 ☎010-3844-7145	<b>동양철학원</b> 동구 불로동 11-2 (평화시장 옆길) 사주, 작명, 개명, 신수, 궁합 택일, 개인지도 함. ☎062)224-7687, 010-2611-7687		
<b>금강버티컬</b> 버티컬, 커튼, 블라인드, 홀딩도어 콤비롤스크린, 전동롤스크린, 우드블라인드, 실사롤스크린, 허니콤블라인드의 제작 및 시공 ☎062)514-6118, 010-5627-6119	<b>그집고기</b> 북구 첨단 연신로 107번길 5-20 (첨단 2지구 문화신협 뒤) 편, 돼지고기 전문, 닭발 대표 양병학 ☎010-6648-8842	<b>고전방</b> 동구 공동 34-4 (중앙초등학교 후문) 도자기, 서양화, 고서화 전문판매점 대표 김화중 ☎062)224-4869	<b>하얀나라 운동화세탁</b> 북구 우산동 614-10(구,북광주등기소 옆) 운동화·가방·이불 "2컬러부터 수거배달" ☎062)269-4450, 010-4607-5773	<b>고흥나루터</b> 동구 지산동 705-9 (법원뒷길) 하모(참장어), 샤브샤브 전문점 바다정어구이, 장어탕 대표 모복자 ☎062)222-3092	<b>기담철학원</b> 북구 우산동 무등도서관 옆 (우산그린공원 옆) 사주(음력)·양력 쉽게 가르쳐드립니다. 개인·단체 환영 ☎062)432-1324
<b>교원빨간펜남광주센터</b> 최고의 교육전문가로 성장할수 있는 선생님을 모집합니다. 통합독서지도사 kbs미디어 온라인 평생교육원 자격증 취득가능 ☎010-3613-3145	<b>청학철학원</b> 북구우치로 39-1 (중흥신협옆2층) 작명, 사주, 운세, 궁합, 택일 시험, 승진, 사업, 재물, 직업 부부교습 및 전문 연구원 청학 서광호 ☎010-9866-2332	<b>으뜸공인중개사</b> 북구 두암동 동시민교회앞 골목 아파트, 빌딩, 원룸, 주택, 상가 토지 전월세 및 매매임대 분양권 상담알선 책임중개 전문 ☎062)263-5383, 010-6338-5383	<b>신신예술의집</b> 동구 공동 예술의 거리 기념품 전문 판매점 대표 서태석 ☎062)222-1936	<b>서울표구점</b> 북구 중흥동269-14 (중흥3동주민센터 입구 맞은편) 병풍, 액자, 족자, 표구 일체 ☎010-3633-2790	<b>메타루이펜션</b> 담양군 담양읍 학동리 377-1번지 (담양프로방스옆) 편백과 황토로 지은 자연건강 숙소 가족탕 겸함, 예약받습니다. ☎061)383-2698, 010-3603-2698
<b>양지공인중개사</b> 북구 두암동 부영아파트 정문앞 아파트, 빌딩, 원룸, 투룸, 상가, 임야, 토지, 경매, 권리분석 대표 정민각 ☎062)263-2223	<b>박당화랑</b> 동구 공동 51-18번지 예술의 거리 한국화, 서양화 매매 및 감정 대표 박환승 ☎062)222-6866	<b>석당화랑</b> 동구 공동 예술의 거리 병풍, 액자, 족자, 표구일체 고서화 위탁판매 대표 이석재 ☎062)222-3118	<b>토산철학원</b> 북구 두암동 에덴산부인과 정문옆 작명, 개명, 사주, 신수 궁합, 택일, 상호명 개인지도함. 대표 이태연 ☎010-4106-5055	<b>국수나무용봉점</b> 북구 용봉동 109-4번지(국민은행 건물내) 모든 메뉴 포장가능 도시락 단체 주문 받습니다 ☎062)526-5475, 010-8621-5959	<b>해피니스요양병원</b> 북구 삼정로 142 (두암동, 청야맨션 건너편) ☎062)251-8400