

다주택자, 서둘러 집 팔아라

정부, 세제·대출·청약 규제 망라 '12·16 부동산대책' 발표 중부세율 인상·대출 제한·분양가상한 확대 등 고강도 규제

정부가 전격 발표한 12·16부동산대책은 핵심은 "집을 빨리 팔아라"는 것이다. 고가 주택에 대한 종합부동산세를 강화하고, 조정대상지역 다주택자가 내년 상반기까지 집을 팔면 양도소득세 부담을 줄여주는 식으로 주택 처분을 유도하고 있다. 여기에 주택담보대출 제한, 분양가상한제 적용 지역 확대까지 담았다.

정부는 16일 이 같은 내용의 종합부동산 대책인 '12·16 대책'을 전격 발표했다. 세제, 대출, 청약 등 모든 대책이 망라됐다. 앞선 9·13 대책과 비슷한 강도를 가졌지만 누구도 예상치 못한 가운데 기습적으로 발표돼 시장에 큰 파장을 몰고 올 것으로 전망된다.

우선 공시가격 9억원 이상의 주택에 부과되는 중부세율 1주택자에 대해서도 강화된다.

1주택자나 조정대상지역 외 2주택 보유자에 대한 중부세 세율이 기존에 비해 0.1~0.3%포인트 인상되고, 3주택 이상 다주택자나 조정대상지역 2주택 보유자에 대한 세율은 0.2~0.8%포인트 올라간다.

과세표준 6억~12억원 주택의 경우 1주택자는 현재 세율이 1.0%인데 앞으로 1.2%로 0.2%포인트 올라가고, 다주택자나 조정대상지역 2주택 소유자에 대해서는 1.3%에서 1.6%로 0.3%포인트 상승한다. 조정대상지역 2주택자 중부세 세율도 200%에서 300%로 올라간다.

부동산 공시가격 현실화도 차질 없이 추진한다. 정부는 내년도 부동산 공시는 시세가 오른 만큼 전부 공시가격에 반영하고, 고가 주택 등을 중심으로 현실화율을 제고할 방침이다. 특히 공동주택 현실화율을 시세 9억~15억원은 70%, 15~30억원은 75%, 30억원 이상은 80% 수준까지 올린다는 목표를 제시했다.

그러나 정부는 조정대상지역 내 다주택자가 내년 상반기까지 주택을 팔 경우 양도세 부담을 완화해 주기로 했다.

내년 6월 말까지 다주택자가 조정대상지역 내 10년 이상 보유한 주택을 파는 경우 양도세 중과를 배제하고 장기보유특별공제를 적용해준다. 보유세는 올리고 양도세는

일시적으로 낮춰줄 테니 다주택자는 내년 상반기까지 서둘러 집을 팔라는 강력한 메시지다.

실수요자가 아닌 경우 양도세는 더욱 강화된다. 9억원 초과 주택을 거래한 1세대 1주택자의 장기보유특별공제에 거주기간 요건이 추가된다. 현재 10년 이상 보유하면 80%의 최대 공제율을 적용받는데, 2021년 이후 집을 팔면 10년 이상 보유하고 거주도 해야 80%의 공제율을 온전히 다 받을 수 있게 된다.

1년 미만 보유한 주택에 대한 양도세율이 40%에서 50%로, 2년 미만은 기본세율(6~42%)에서 40%로 높아진다.

투기지역과 투기과열지구에선 주택대 관리가 강화된다. 이 지역에서 시가 15억원을 초과하는 아파트에 대한 주택구입용 주택담보대출이 원천 금지된다. 시가 9억원이 넘는 주택은 9억원 초과분에 대한 주택담보대출비율(LTV)이 40%에서 20%로 낮아진다. 일례로 14억원짜리 주택에 대한 주택담보는 9억원까지는 40%, 나머지 5억원에는 20%가 적용돼 총 4억6000만원이 대출된다.

9억원 초과 주택에 대한 총부채원리금상환비율(DSR) 규제도 금융사별이 아닌 차주 단위로 적용된다. 주택대 규제 중 고가주택 기준이 공시가 9억원에서 시가 9억원으로 낮춰지고, 주택담입대 개인사업자에 대한 이자상환비율(RTI)은 1.25배에서 1.5배로 높아진다.

전세대출을 이용한 '갭투자'를 막기 위해 전세대출을 받은 뒤 시가 9억원 초과 주택을 매입하거나 2주택 이상 보유할 경우 전세대출을 회수한다.

민간택지 분양가 상한제 적용 지역이 대폭 확대된다. 서울 주요 지역과 경기 과천·하남·광명시 13개 동이 민간택지 분양가 상한제 적용지역으로 추가 지정됐다.

청약제도도 개편된다. 평형과 관련 없이 분양가 상한제 대상 주택이나 투기과열지구 내 주택에 당첨되면 10년간, 조정대상지역에서 당첨되면 7년간 재당첨이 제한된다. 공급질서 교란행위를 하거나 불법전매가 적발되면 주

12·16 부동산 종합 대책 주요 내용 (1) 적용 시점

투기지역·투기과열지구 주택담보대출 관리 강화

- 시가 9억원 초과 주택 담보대출 강화 9억 초과분 LTV 40% → 20% (12월 23일)
- 시세 15억원 초과 고가 아파트 주택담보대출 금지 (17일)
- DSR 관리 강화 시가 9억원 초과 주택, 금융사별 → 차주별 (23일)
- 주택담보대출 실수요 요건 강화 일시적 2주택자 1년내 전입, 기주택 처분 (23일)
- 주택구입용 주택담보대출 관리 강화 (23일)
- 투기지역 내 주택담입대 외 일용 주택구입용 주택담보대출 금지
- 주택담입대 개인사업자에 대한 이자상환비율(RTI) 강화 1.25배 → 1.5배 (23일)

전세대출 이용한 갭투자 방지 (1월 1일)

- 사적보증의 전세대출보증 규제 강화
- 전세자금대출 후 신규주택 매입 제한 대출 후 9억 초과 주택 구입시 대출 회수

주택 보유 부담 강화·양도소득세 제도 보완

공정과세 원칙에 부합하는 주택 보유 부담 강화 (20. 상반기)

- 종합부동산세 인상 일반 0.1~0.3%, 다주택자 0.2~0.8%
- 공시가격 현실화 및 형평성 제고 공동주택 현실화율 최대 80%까지 인상

실수요자 중심의 양도소득세 제도 보완 (20. 상반기)

- 1세대 1주택자 장기공제 거주기간 요건 추가
- 일시적 2주택 양도세 비과세 요건에 전입 요건 강화
- 1년 이내 해당 주택 전입하고 1년내 기존 주택 처분
- 임대주택에 대한 양도세 비과세 요건에 거주요건 추가
- 조정대상지역 특종 임대주택 거주요건 2년 중증
- 분양권도 주택수에 포함
- 단기보유 양도세 차등 적용
- 1년 미만 세율 40% → 50%, 2년 미만 세율 기본세율 40%

투명하고 공정한 거래 질서 확립

- 민간택지 분양가상한제 적용지역 확대 (12월 17일)
- 서울 13개구 전역, 5개구 37개동, 과천·하남·광명 등 322개동으로 확대

임대등록제도 보완

- 임대등록 시 세제혜택 축소 (20. 상반기)
- 취득세, 재산세 혜택, 수도권 공시가격 6억 이하 주택으로 제한

한 눈에 보는 경제지표

- ↓ 코스피 2168.15 (-2.10)
- ↓ 금리(국고채 3년) 1.37 (-0.03)
- ↑ 코스닥 644.44 (+0.99)
- ↑ 환율(USD) 1172.30 (+0.60)



효성중공업이 인수한 미국 테네시주 미쓰비시의 초고압변압기 공장 전경.

효성중공업, 미 초고압변압기 공장 인수

전력시장 공략 첫 걸음

효성중공업이 세계 최대 규모인 미국 전력시장을 공략하기 위해 첫 현지 생산 기지를 확보했다.

효성중공업은 미국 테네시주에 있는 미쓰비시의 초고압변압기 공장을 4650만 달러(약 546억원)에 인수하기로 했다고 16일 밝혔다.

테네시 공장은 내년 상반기부터 내철형 초고압변압기를 생산할 예정이다. 산업 전반에 사용되는 내철형 초고압변압기는 북미를 포함한 글로벌 변압기 시장 수요의 95%를 차지한다.

미국 초고압변압기 시장은 약 2조원 규모로, 효성중공업은 2001년 미국 시장에 진출한 이후 주요 전력회사들

과 장기적인 파트너 관계를 유지하고 있다.

이번에 인수한 공장이 본격적으로 가동되면 국내 주택 사업장인 창원공장은 글로벌 기술개발센터로서 역할을 강화하고 유럽과 중동, 아시아 시장 제품 생산에 주력할 예정이다.

효성중공업은 미국의 전력소비가 계속 늘고 전력 인프라의 노후화로 전력 기기 교체 수요가 증가하고 있어 이번 투자를 결정했다고 설명했다. 또, 미국이 국내 주요 초고압변압기 업체들에게 40~60%의 반덤핑 관세를 부과하는 등 보호무역주의 기조를 강화함에 따라 현지 생산기지를 갖춰 경쟁력을 확보하기 위한 것이라고 덧붙였다.

/박정욱 기자 jwpark@kwangju.co.kr

전남농협 연합사업단 올 매출 3300억원

농협중앙회 연합사업 대상

올해 출범 10주년을 맞은 농협 전남지역본부 연합사업단 총 매출이 3300억원을 넘을 것으로 보인다.

16일 전남본부에 따르면 전남농협 연합사업단 매출은 연말 기준 3300억원으로 예상됐다. 연합사업단 판매 실적은 2014년 1000억원을 돌파한 뒤 2016년 2878억원, 2017년 2955억원, 지난해 3360억원으로 꾸준히 증가하고 있다.

전남지역에서 운영되는 연합사업단은 원예·조공·광역·광역연합을 포함한 18개 조직이 운영되고 있다.

강진·곡성·광양·담양·보성·영광·영암·장성·장흥·진도·해남·화순 등 12개 지역연합사업단과 나주·목포·신안·무안·순천·함평지역이 참여한 원예·조공·광역 5개와 광역연합인 '전남농협 원예유통사

연합'이 있다. 전남본부는 기초조직 공선출하회와 공동출하회를 육성하고 마케팅 교육과 소비자 마케팅을 진행하고 있다.

이같은 노력으로 전남본부는 지난 13일 농협중앙회에서 열린 '산지유통종합평가회'에서 연합사업분야 대상을 받았다. 나주시조합공동사업법인인 최우수 상을, 화순군연합사업단과 화순군은 지자체협력에서 우수상 수상자에 이름을 올렸다.

김석기 본부장은 "전남농협은 전남도와 지속적인 협력을 통해 고품질의 농산물 생산과 효율적 유통환경을 조성해 나가겠다"며 "생산된 농산물을 연합마케팅을 통해 높은 가격으로 판매, 농가소득 5000만원을 조기에 달성하도록 최선을 다하겠다"고 말했다.

/백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr

생산액 21조9천억원 감소...휘청이는 여수산단

국가산단 산업동향 조사 수출액도 9조6천억 줄어

전국 국가산단단지 가운데 여수산단의 생산액·수출액 감소폭이 가장 큰 것으로 나타났다.

한국경제연구원(16일) 한국산단단지공단의 '국가산업단지 산업동향 조사' 자료를 분석한 결과 올해 1~9월 여수 국가산단단지 생산액은 지난해 같은 기간에 비해 21조 9000억원이나 줄어든 것으로 나타났다.

이는 전국 국가산단 가운데 최대 감소폭으로, 평균 감소액 1조6000억원을 크게 웃돌았다. 경기 시화(-11조3000억), 경남 창원(-10조5000억), 경기 반월(-7조8000억), 구미(-2조6000억) 등이 뒤를 이었다.

여수산단은 수출액 부문에서도 지난해에 비해 82억4000

달러(9조6100억원) 줄며 전국 최고 감소폭을 기록했다. 전국 평균 감소액(8억8000달러)의 10배 수준이다.

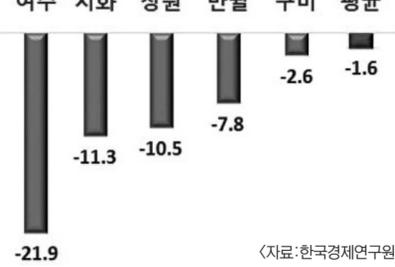
전남지역은 생산액·수출액 부문에서도 감소율이 가장 높았다.

전남지역 올 1~9월 생산액 감소율은 24.9%로, 전국 8개 권역 가운데 가장 높았다. 전북(-17.2%), 수도권(-16.9%) 감소폭을 크게 웃돌았고, 전국 평균 감소율(-12.0%)의 2배 수준이었다. 수출액 감소율도 전남이 -26.9%로 평균(-16.8%)보다 월등히 높았다. 지난해에 비해 수출액이 증가한 지역은 충남(23.6% ↑), 충북(8.8% ↑)이 나타났다.

한국경제연구원은 지난 2017년 1월부터 올해 9월까지 생산액 실적이 공개된 32개 국가산단단지의 생산·수출·가동률을 분석했다. 올해 전국 생산액은 363조6000억원으로 지난해(413조원)보다 12% 줄었고, 수출액도 지난해

생산액 감소 상위 5개 국가산단

(1~9월 전년비, 단위:조원)



1382억 달러에서 올해 1150억 달러로 16.8% 감소했다.

김유하 책임연구원은 "석유화학 업체가 몰려있는 여수산단이 최근 불거진 마중 무역갈등과 세계 경기 침체의 영향을 받았다"며 "미국 셰일가스 생산량이 늘다보니 여수산단 석유화학 제품 생산 감소폭이 커진 것으로 보인다"고 말했다.

/백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr

손해보험협회

보행자는 또 다른 정지신호입니다

교통사고의 약 40%가 보행자 교통사고로 위에선 보행자가 최우선입니다. 자동차든 사람이든 보고, 서고, 움직이는 습관이 도로 위 생명을 지킵니다