서울 vs 지방, 집값 양극화 '심화'

3분기 서울 주택매매가격 월평균 0.48%↑
서울 비롯한 수도권 집값 상승폭 더 확대
지방 집값은 하락세 계속…호남권은 올라

부동산 시장 열기 속 '집값 양극화'가 심화되고 있는 모습이다. 3분기 서울 집값 오름폭은 확대된 반면 지방 집값은 하향세가 계속됐다.

한국은행이 지난달 30일 발표한 '9월 지역경제보고서'에 따르면 3분기(7~8월중) 전국 주택매매가격은 전분기와 마찬가지로 '보합'이었으나 지역별 편차는 큰 것으로 나타났다. 수도권과 호남권의 오름폭은 2분기보다 더 커졌고 동남권과 강원권을 비롯한 나머지 지방 집값은 하락세가 지속됐다.

수도권 주택매매가격은 2분기말 대비 월평균 0.17% 올라 전분기(0.12%)보다 오름폭이 확대됐다. 이는 수도권 중에서도 서울 집값이 크게 오른 영향이다. 서울 주택매매가격은 같은기간 월평균 0.48% 상승했다.

특히 서울 강남 지역의 월평균 상승률은 0.44%로 전분기(0.19%)보다 오름폭이 확대됐고 강북도 0.32%에서 0.51%로 더 커졌다. 수도권에서는 광명(1.30%), 구리(0.56%), 하남(0.37%), 용인(0.24%) 지역 등을 중심으로 집값이 크게 올랐다.

대부분의 지방 집값은 하락세가 이어졌다. 부산·울산·경남 등 동남권 주택매매가격은 2분기말 대비 0.4% 하락했다. 주력산업 업황 부진으로 인구가 빠져나가고 정부의 부동산 시장 대책 등으로 주택 수요가 크게 위축된 탓이다. 부산 지역의 경우 0.2% 하락했고 울산은 0.8%, 경남은 0.6%씩 떨어졌다. 모두 전분기보다 하락폭이 커졌다.

개발 호재 약발이 떨어진 강원권도 주택매매가격이 0.23% 내려갔다. 신규 입주물량 확대된 가운데 미분양 물량이 해소되지 않고 있기 때문으로 분석됐다. 충청권도 0.1%의 하락률을 보였다. 대전과 세종은 개발 기대감으로 상승세를 나타냈으나 미분양 주택수가 증가한 충남과 충북에서는 주택매매가격이 떨어졌다. 대구·경북 등 대경권(-0.04%)에서도 하락세였다. 제주권은 보합 수준을 나타냈다.

다만 지방에서 호남권 집값은 나홀로 상승세를 나타냈다. 3분기 광주와 전남·북 등 호남권 주택매매가격은 월평균 0.13% 상승했다. 재생사업 지역인 광주 구도심과 나주 혁신도시 인접 지역, 전남 동부권 택지지구 등을 중심으로 높은 상승률을 보였다. 광주 지역 집값 상승률은 2분기말 기준 0.18%에서 0.28%로 확대됐다. 여수(0.32%), 나주(0.33%), 익산(0.24%) 등 지역에서의 상승률이 높게 나타났다. 호남권에서 전북 집값은 0.05% 하락했다.

10월, 대출 문턱 더 높인다…DSR · RTI 규제 수준 관심

고DSR 비율-비중 연계 방안 유력 · RTI, 비율 강화는 신중…예외 인정폭 좁힐 듯

금융당국이 다음달 총부채원리금상환비율(DSR)과 임대업이자상환비율(RTI) 강화를 통한 추가 대출규제를 내놓기로 해 규제 수준에 관심이 모아지고 있다.

지난달 30일 금융당국에 따르면 정부의 지난 9·13 주택시장 안정대책에서 빠진 DSR과 RTI 규제 방안이 오는 10월 중 발표될 예정이다.

DSR이란 대출한도를 측정할 때 주택담보대출과 신용대출, 마이너스통장, 카드론, 할부금 등 모든 대출의 원리금 상환액을 연 소득으로 나눈 비율이다. 지난 3월부터 은행권에 시범도입됐으며 10월부터는 가계부채 관리지표로 본격 활용된다.

RTI는 대출을 받으려는 부동산의 연간 임대소득을 이자비용으로 나눈 값이다. 은행의 부동산임대업자들에 대한 여신심사에서 대출의 적정성 여부를 심사하는 기준으로 쓰인다.

당초 9·13 대책에 DSR과 RTI 규제를 강화하는 방안이 포함될 것이란 관측이 많았지만 실제 발표된 대책에서는 빠졌다. 은행권의 DSR과 RTI 운영실태를 점검한 금융당국은 시장에 미칠 영향을 따져 규제 강화 수준을 검토 중인 것으로 전해졌다.

DSR과 RTI를 강화한다는 것은 소득에 비해 빚이 많은 차주나 이자비용에 비해 임대료 수입이 적은 임대사업자들은 대출을 받기 어려워진다는 것을 의미한다.

금융당국은 DSR을 관리지표로 본격 도입하면서 위험대출로 분류되는 고(高)DSR의 기준과 신규 가계

대출 취급액 중 고DSR 대출이 차지하는 비중을 어떻게 정할지 고민하고 있다.

일단 금융당국은 현재 시중은행들이 100%로 시범적용하고 있는 고DSR 기준이 지나치게 느슨하다고 보고 있다. 고DSR 기준을 넘는 대출은 위험대출로 분류된다. 은행들은 신규 가계대출에서 고DSR 대출이 차지하는 비중을 일정 수준 이내로 관리해야 한다.

고DSR 기준이 100%라는 것은 한 해 동안 갚아야 할 대출금이 연간 소득과 같거나 더 많아야 위험대출로 분류된다는 의미다.

이와 관련해 일각에서는 고DSR 기준을 80%로 낮출 것이란 관측이 나왔지만 금융당국은 일률적으로 비율을 정해 규제하지는 않을 방침인 것으로 전해졌다. 대신 고DSR 비율과 신규대출에서 차지하는 고DSR 대출 비중을 연계한 기준을 금융사가 선택할 수 있게 하는 방안을 검토 중이다.

예컨대 은행이 고DSR 기준을 80%로 빡빡하게 잡으면 고DSR 대출 비중은 10%로 넓혀주고 고DSR 기준을 100%로 느슨하게 잡으면 고DSR 대출 비중은 5%로 조이는 식이다.

금융당국 관계자는 "고DSR 비율과 신규대출 비중은 연결돼 있다. 비율을 높이면 비중을 낮추면 되고 비율을 내리면 비중을 넓혀주면 되는 것"이라며 "확정된 방향은 아니기 때문에 한 가지 기준으로 할 것인지 아니면 두 가지 기준으로 할 것인지 등을 생각해 볼 것"이라고 말했다.

RTI의 경우 현재 아파트 등 주택은 1.25배, 상가 등의 비주택은 1.5배라는 정부 가이드라인이 제시돼 있다. 임대사업자의 연간 이자비용이 1000만원이라면 연 임대소득이 주택의 경우 1250만원, 비주택의 경우 1500만원 이상이어야 대출이 나온다는 얘기다.

금융당국은 RTI 비율 자체를 강화하는 것은 다소 신중한 입장이다. RTI 비율을 강화하면 임대사업자의 늘어난 부담이 세입자의 임대료 증가로 전가될 수 있어서다.

이에 따라 금융당국이 RTI 비율은 현행대로 유지하되 예외 인정의 폭을 좁힐 것이란 관측이 나온다.

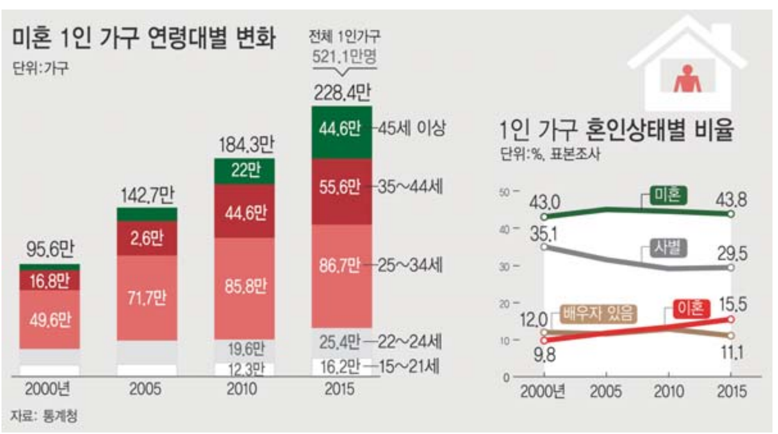
현재 RTI 기준에 미치지 못한다 해도 상환능력 등에 대한 심사를 거치면 금융사가 사전에 설정한 한도 내에서 대출을 해주도록 허용하고 있다.

나눔 Lotto 제 826회차 당첨결과 (2018년 9월 29일 추첨)

13 16 24 25 33 36 + 42

순위	당첨게임수	1인당 당첨금액	당첨기준
1등	9	2,075,192,084원	당첨번호 6개 숫자 일치
2등	47	66,229,535원	당첨번호 5개 숫자 일치+보너스 숫자일치
3등	2,232	1,394,619원	당첨번호 5개 숫자 일치
4등	108,626	50,000원	당첨번호 4개 숫자 일치
5등	1,755,153	5,000원	당첨번호 3개 숫자 일치

당첨금 지급기한 : 지급개시일로부터 1년(휴일인 경우 익영업일)



10명 중 7명 "혼자사는 삶 만족 은퇴자금으로 2억8천만원 필요"

[1인가구 보고서]

국내 1인가구 10명 중 7명이 '혼자 사는 삶'에 만족하고 있으며 여성이 남성보다 만족도가 높은 모습을 보였다. 또 1인 가구주의 은퇴자금은 2억8000만원 가량 필요하다는 인식을 했다.

KB금융그룹은 30일 이같은 내용을 담은 '2018 한국 1인 가구 보고서'를 공개했다. 이번 보고서는 지난 5월 서울 및 수도권과 광역시에 거주하는 만 25세~59세 1인 가구 고객 2,100명을 대상으로 설문조사형태로 진행됐다.

보고서에 따르면 우선 국내 1인가구 10명 중 7명이 '혼자 사는 삶'에 만족하고 있으며 여성이 남성보다 만족도가 높은 모습을 보였다. 남성은 50대에 만족도가 크게 하락하나 여성은 연령대 상승에 따른 만족도 하락폭이 크지 않은 편이며 4~5년째 1인생활 중인 그룹의 만족도가 높게 나타났다.

1인 생활의 장점으로는 70% 이상이 '자유로운 생활 및 의사결정' '혼자만의 여가시간 활용'을 장점으로 거론하였고 40대에 가까울수록 '자유로운 생활'을, 젊은 세대일수록 '여가활용'을 장점으로 생각하고 있는 것으로 나타났다.

1인가구가 1인생활을 시작한 동기는 '혼자 사는 것이 편해서'가 가장 많았다. 이러한 1인가구의 비중은 40대까지 점차적으로 증가하는 모습을 보이고 있다. 20대의 경우 '학교·직장 때문'이 60.9%로 높게 나타났고 40대는 '배우자를 못 만나서', 50대는 이혼이나 사별,자녀 분가 등의 사유도 높은 편으로 나타났다.

1인가구의 35.5%는 '언젠가는' 결혼을 하겠다고 생각하고 있으나 절반 가량은 결혼에 유보적인 입장을 보였다. 특히 19%는 결혼·재혼 의향이 없는 것으로 나타났다.

소비 부문에서는 1인가구 월지출액 절반 가량이 식음료비와 월세·관리비에 쓰고 있으며 1년내 가장 하고 싶은 행동은 '혼자 해외·국내여행 가기'로 나타났다. 또 '구매 전에 여러 곳을 충분히 비교하고' '쇼핑 전 목록을 작성하며' 'PB상품'을 자주 구매하는 등 합리적 판단에 기반한 '가성비' 위주의 소비패턴을 보여주고 있는 것으로 나타났다.

자산부문에서는 1인가구의 56.1%가 미래 대비 자산이 충분치 않다고 응답했다. 보유자산이 낮거나 1인생활에 만족하지 못할수록 불안감이 더 크게 나타나는 모습을 보였다.

이와 함께 1인 가구는 은퇴를 위해 2억8000여만원이 필요하다고 생각하고 있었다. 80% 이상이 은퇴자금 준비를 하고 있으나 준비 수준은 23.2%에 불과한 것으로 나타났다. 이중 40대는 은퇴자금으로 3억 이상이 필요하다고 생각하고 있었다. 은퇴자금을 준비하고 있는 가구의 비중 및 준비 정도 모두 연령대에 따라 상승하나 50대조차 여전히 충분하다고 하기는 부족한 상태인 것으로 나타났다. 특히 20대는 35.6%가 은퇴자금을 전혀 준비하고 있지 않으며 준비 수준도 예상 은퇴자금의 11.3%에 불과한 것으로 조사됐다.

KB금융그룹 관계자는 "이번 연구조사를 통해 1인 가구의 니즈와 특징을 더욱 세밀하게 파악하고 데이터를 지속적으로 고도화해 1인가구 고객의 금융·생활 니즈와 직결되는 맞춤형 상품 개발을 위해 노력할 것"이라며 "향후 1인 가구의 전반적인 금융생활 및 라이프스타일을 커버할 수 있는 '1인 가구 시장의 선두주자'로 자리매김할 계획이다"고 말했다.

뉴시스