

주택담보대출 규제가 시장에 미치는 영향

실수요자들의 주택 구매 의욕 감소시킨다

금융감독원이 발표한 '주택담보대출 리스크 관리 강화'를 위한 추가 조치가 주택시장에 미치는 영향이 크다. 양도세, 재산세 등 각종 세금 정책과 함께 대출한도 규제마저 실시되고 있어서 실수요자들이 내 집 마련을 하기 힘들게 됐다. '주택담보대출 리스크 관리 강화'를 위한 추가 조치가 주택시장에 미치는 영향에 대해 살펴보았다. 글 박합수 국민은행 PB부동산 팀장

요즘 은행의 대출 창구는 한산하기만 하다. 6월 중순 금융감독원이 주택담보대출의 한도에 '창구지도'라는 명목으로 규제를 가하자, 심리적으로 크게 위축된 수요자들이 움직이지 않고 있기 때문이다. 그렇지 않아도 불안하기만 한 주택시장에 실수요자마저 발길을 돌리는 상황이 여전히 계속되고 있다. 지난 7월은 주택 수급 상황을 봤을 때 비수기에 속했다. 지난 5월 정부가 버블 세븐을 거론한 이후 투자자들은 가격 하락을 기대하면서 관망세를 보이고 있다. 이는 1가구 2주택자의 매물 증가로 집값이 추가 하락할 것이라는 예상과 일맥상통한다. 그렇다 하더라도 대출 수요자가 평소의 50% 수준에 머무르는 것은 대출 관련 규제 정책에 그 원인이 있다.

사실 정부가 3·30 부동산 대책을 발표하자 금융감독위원회와 금융감독원은 '주택담보대출 리스크 관리 강화'를 위한 추가 조치' 방안을 발표했다. 재미있는 것은 어디까지나 이것은 부동산 대책이 아니고 은행의 리스크 관리를 위한 방안이라는 것이다. 현실적으로 이러한 조치가 부동산 대책이 아니라고 생각하는 국민은 아무도 없다.

작년 8·31대책을 발표했을 때처럼 정부와 금융감독원은 이번에 동시에 대책 발표를 했는데, 총부채상환비율(DTI)의 전면적인 도입을 골자로 하고 있다. 이는 투기지역에 소재한 시가 6억 원을 초과하는 아파트·분양권·재건축·재개발 지분 대출 시 담보대출을 DTI 40% 이내로 제한한다는 내용이다. 적용 대상은 소유권 이전 등기일(접수일)로부터 3개월이 경과하지 않은 경우다. 또한 DTI는 대출기간이 장기일수록 유리하므로 최장 20년으로 제한했다. 종전에는 배우자가 이미 주택담보대출을 받았거나 30세 미만 미혼 대출자에게만 적용하던 내용이었다.

이미 투기지역에서는 담보인정비율(LTV)이 40%로 제한돼 있어서 예전처럼 대출을 받아 투기 자금의 원천으로 삼으려는 수요가 상당부

분 사라졌다고 할 수 있다. DTI 제도를 도입해 시장 흐름을 위축시키고 있는 상황에서 위급한 때 필요한 '주택담보대출 한도규제' 까지 적용하는 것은 과도한 정책이라 여겨진다.



주택담보대출 규제, 분양·건설 시장 악화

이런 일련의 여러 가지 대출 규제책이 기존의 주택시장과 분양시장에 미치는 영향에 대해 살펴보기로 하자. 우선 기존 주택시장에 대해 알아보면 첫째, 실수요자의 매수 의욕 감소가 발생할 수 있다. 그렇지 않아도 대출금리가 계속 상승해서 압박을 주고 있는 상황에서 자금 조달마저 어려운 상황이 전개되다보니 내 집 마련을 미루거나 포기하는 경우가 생긴다. 어떤 시장이건 경제적인 측면에서 볼 때, 수요와 공급이 조화롭게 균형을 이뤄야 한다. 하지만 주택대출 규제가 실수요자마저 위축시켜 시장을 왜곡시킨다면, 집을 팔고 싶어도 못 파는 악순환이 생길 수 있다.

둘째, 전세시장의 불안이다. 실수요자가 매수를 꺼리고 현실에 안주할 경우 전세 이전 수요에도 문제가 발생할 수 있다. 더군다나 짝수 해에는 전세 만기가 돌아오는 경우가 많아 주택 공급상의 어려움이 있는데 매매 물건이 거래되지 않을 경우에는 전세가 상승과 매물 품귀 현상이 예상된다.

셋째, 평수 늘리기 등 주택 확대 욕구에 제한을 가하는 것이다. 최근 아파트 가격은 강남지역의 경우 평당 2500만 원을 넘는다. 그렇다면

33평의 경우에도 이미 6억 원을 훨씬 넘는다. 중산층이 거주하는 30평형대도 대출 규제와 DTI의 대상에 해당돼 20평형대에서 30평대로 갈아타려는 수요도 어려움을 겪는다. 가격이 너무 올라서 보유한 자금으로는 자금조달의 한계를 느끼는 것은 어떻게 보면 당연하다. 투기가 아닌 큰 평수로 이전하려는 이런 의지마저 꺾는다면 안타까운 일이 아닐 수 없다.

분양시장의 경우에는 더욱 심각한 문제가 발생한다. 첫째, 분양 계약률이 감소한다는 것이다. 아파트 분양시장은 미분양 물량이 전국적으로 5만 호를 넘는 상황에서 대출 규제가 계속될 경우 더욱 어려워질 것으로 예상된다. 지방의 경우 이미 초기 계약률이 20~30%에 머무르고 있어 분양사업을 하기도 힘들다.

둘째, 분양 계약률의 감소에 따라 주택사업 전반에 대한 위축을 들 수 있다. 최근 대출 규제의 여파가 프로젝트 파이낸싱(PF) 규모까지 축소시키는 상황으로 전개되고 있다고 한다. 미분양 증가에 사업의욕까지 꺾는 이런 일련의 상황은 주택사업 전체에 어려움을 더욱 가중시킨다고 할 수 있다.

셋째, 중도금 대출시장의 악화이다. 위에 언급한 내용과 맥락을 같이 하고 있지만 종전의 아파트 분양시장에서 중도금 60% 대출은 관행처럼 이뤄지던 사항이다. 그러나 이제는 DTI가 40%로 규제되고, 대출한도 관리가 되는 상황에서는 틀이 깨질 수밖에 없다. 이미 서울 중심부의 분양가가 평당 2000만 원 수준으로, 33평형 아파트라도 6억 원을 넘고, 8월 분양하는 판교의 38평형도 6억 8000만 원을 넘어섰다. 이제 분양시장에서도 자기자금이 충분한 부유층이 아니라면, 자금조달에 큰 어려움을 겪게 될 것으로 보인다.

넷째, 분양시장의 악화로 인한 경제 전반의 악영향이다. 건설 경기는 우리나라 경기에 미치는 영향이 큰 업종이다. 가뜰이나 어려운 최근의 건설 경기가 더욱 위축될 것으로 예상된다. 일시에 많은 부동산 관련 규제책을 쏟아부은 데다 부동산 정책에 있어 마지막 카드라 할 수 있는 금리인상과 대출 규제까지 진행함에 따라 주택시장 전반에 어려움이 커지고 있다. 대출 규제 정책은 시장의 자정 기능이 작동하고 있는 요즘 지나친 '시장 옥죄기'라는 원성을 피할 수 없다. 난관에 봉착한 분양시장의 불씨마저 끄게 하는 조치이므로 이는 필히 제고돼야 한다. ⊕

총부채상환비율(DTI: Debit To Income)이란?

주택담보대출의 연간 원리금 상환액과 기타 부채의 연간 이자 상환액의 합을 연 소득으로 나눈 비율이다. 대출한도를 DTI 40% 이내로 제한한다는 것은 매년 갚는 원리금 상환액이 연소득의 40% 이내여야 한다는 것이다. 연 소득은 차주 본인으로 계산하되 배우자가 담보대출이 없는 경우, 부부 합산 기준으로 할 수 있다.

