

DTI 규제, 주택 시장에 되서리

# 6월 이전에 아파트 청약 나서야 이득

시중 은행의 DTI 규제로 실수요자들의 내 집 마련에 비상이 걸렸다. 3월부터 시행된 DTI 규제책으로 인해 주택 담보 대출 규모가 줄어들면서 수요자들의 자금 부담이 커질 듯하다. 이에 따라 주택 경기가 더욱 위축될 것으로 예상되는 가운데, DTI 규제 방안과 내 집 마련 전략에 대해 알아본다.

에디터 | 김소진 · 사진 | <노블에셋>

**부** 동산 경기가 얼어붙은 가운데 지난 3월 2일 시행된 DTI(총부채 상환 비율) 규제로 주택 담보 대출 시장이 술렁이고 있다. 봄 이사철인 3~5월 대출 수요가 몰리는 게 통상적이지만, 주택 담보 대출 시장이 좀처럼 살아날 기미를 보이지 않고 있다. 지난 3월 초 국민·신한·우리·하나·SC제일·외환·농협 등 7개 시중 은행의 발표에 따르면, 은행의 주택 담보 대출 잔액이 전달보다 1522억 원 정도 줄어들었다. 올 들어 주택 대출액의 증가세가 크게 둔화되기는 했지만 대출 잔액이 감소한 것은 이례적이라고 은행 업계 관계자는 전한다. 다른 은행에 비해 별다른 규제를 하지 않았던 농협도 지난 달까지 집단대출 관련 중도금이 실행되면서 대출 잔액이 2453억 원 늘었으나 3월부터 신규 대출승인이 보류되면서 377억 원 감소세로 돌아섰다.

## DTI 적용률 최저 30, 최고 60%

지난 3월 2일부터 주택 투기 지역 및 수도권 투기 과열 지구 소재 아파트(주상복합 포함)의 담보 대출을 받을 경우 DTI 규제 대상에 해당된다. 개인 사업자의 가계 대출은 물론 신탁 대출을 받을 때도 DTI 규제 대상에 포함된다. 단, 대출금이 5000만 원 이하면 DTI 규제를 적용받지 않는다. 반면 자영업자가 사업 자금으로 사용하기 위해 주택 담보 대출을 받을 때는 기업 대출로 인정돼 DTI 규제 대상이 아니다. 국민 주택 기금 대출 및 공사 모기지론도 대상에서 제외된다.

신규 대출뿐만 아니라 기존 다른 은행의 대출을 갚는 대출, 동일한 종류의 대출을 받아 기존 대출금을 상환하는 재대출도 DTI 적용을 받는다. 다만, 기존 주택 담보 대출의 단순 기한 연장인 경우는 규제 대상에서 제외된다. 대출 한도의 산정 방법은 LTV(담보 인정 비율)를 적용한 대출 가능 금액과 DTI를 바탕으로 산정한 금액 중 적은 금액이 대출받을 수 있는 한도가 된다.

이번 조치로 대출액이 1억 원을 초과하면 DTI가 40% 적용되고, 5000만 원~1억 원 이하면 50%가 적용된다. 예컨대, 연소득 4000만 원인 대출자가 투기 지역의 5억 원짜리 아파트를 구입할 때 전에는 LTV만 적용받아 집값의 60%인 3억 원까지 은행에서 빌릴 수 있었다. 하지만 이제는 DTI 40% 규제가 적용돼 대출 가능 금액(16년 만기, 원리금 균등 분할 상환, 금리 연 6.2% 기준)이 1억 5600만 원으로 절반 가까이 줄어든다.





시중 은행들은 기본적으로 DTI 비율을 40~50%로 설정하고 있지만, 가산 및 차감 항목을 두고 DTI 적용률을 최저 30% ~ 최고 60% 사이에서 조절하고 있다. 예를 들어, 거치 기간이 없는 장기 원리금 분할 상환이나 고정 금리 대출을 선택할 경우에는 DTI 비율이 5%씩 올라간다. 배우자가 주택 담보 대출이 없는 경우 배우자의 소득(신고 소득 포함)도 합산 가능하다. 물론 이 경우 배우자의 채무도 기타 부채 계산 시 합산한다.

DTI 적용을 받는 대출자 소득 확인 증빙 자료로는 근로자의 경우 근로 소득 원천 징수 영수증, 자영업자는 세무서가 발급한 소득 금액 증명원이 필요하다. 다만, 실질 소득 입증에 어려운 자영업자나 고령자는 증빙 소득 외에 다양한 자기 소득 신고 방법을 택할 수 있다. 예컨대, 세무사의 확인을 받은 부가세 과세 표준 증명원상 매출액이나 재무제표상의 매출액(추정), 연말 정산용 신용 카드 사용 내역, 은행 잔액 증명서, 임대 계약서와 임대료 입금 통장 등을 제시하면 대출액을 늘릴 수 있다.



### 7월 이후 중도금 대출 한도도 줄어들어 자금 부담 커진다

DTI 규제로 인해 앞으로 실수요자들은 내 집 마련을 위해 어떠한 전략을 세워야 할까? 수도권에서 20~30평형대 아파트 청약에 준비해왔던 실수요자들은 6월 말까지 청약 통장을 사용해 내 집 마련에 나서서 하는 것이 좋다. 무엇보다 7월부터 6억 원 이하 분양 아파트의 중도금 대출 한도가 줄어 그만큼 자금 부담이 커지기 때문이다. 또 소득 증빙이 어려운 무주택자들의 경우 DTI 규제가 본격적으로 시행되는 하반기 이후에는 충분히 현금을 준비한 뒤 청약해야 한다. 유망 지역 아파트라고 무조건 청약해 당첨됐다가 소득 증빙이 안 될 경우에는 청약 통장만 날리게 되기 때문이다.

큰 평형으로 '갈아타기' 를 염두에 두고 있는 수요자라면 기존 주택을 담보로 돈을 빌린 후 분양받은 아파트의 중도금을 납부하는 방법을 선택할 수 있다. 소득이 낮은 무주택자의 경우 전세를 끼고 기존 주택을 매입하는 것도 DTI 규제를 피해갈 수 있는 전략이다.

전문가들은 DTI 규제가 본격화된 이후에는 무리하게 고가 주택을 매입하는 것보다 자금 사정에 맞춰 실수요 목적의 주택 매입에 나서야 한다고 조언한다. 자금이 부족할 경우 주택 담보 대출 외에 신용 대출을 받거나 상호 저축 은행과 보험사 등 제2금융권을 이용할 수도 있지만, 은행보다 금리가 높은 만큼 신중하게 결정해야 한다. ㉞