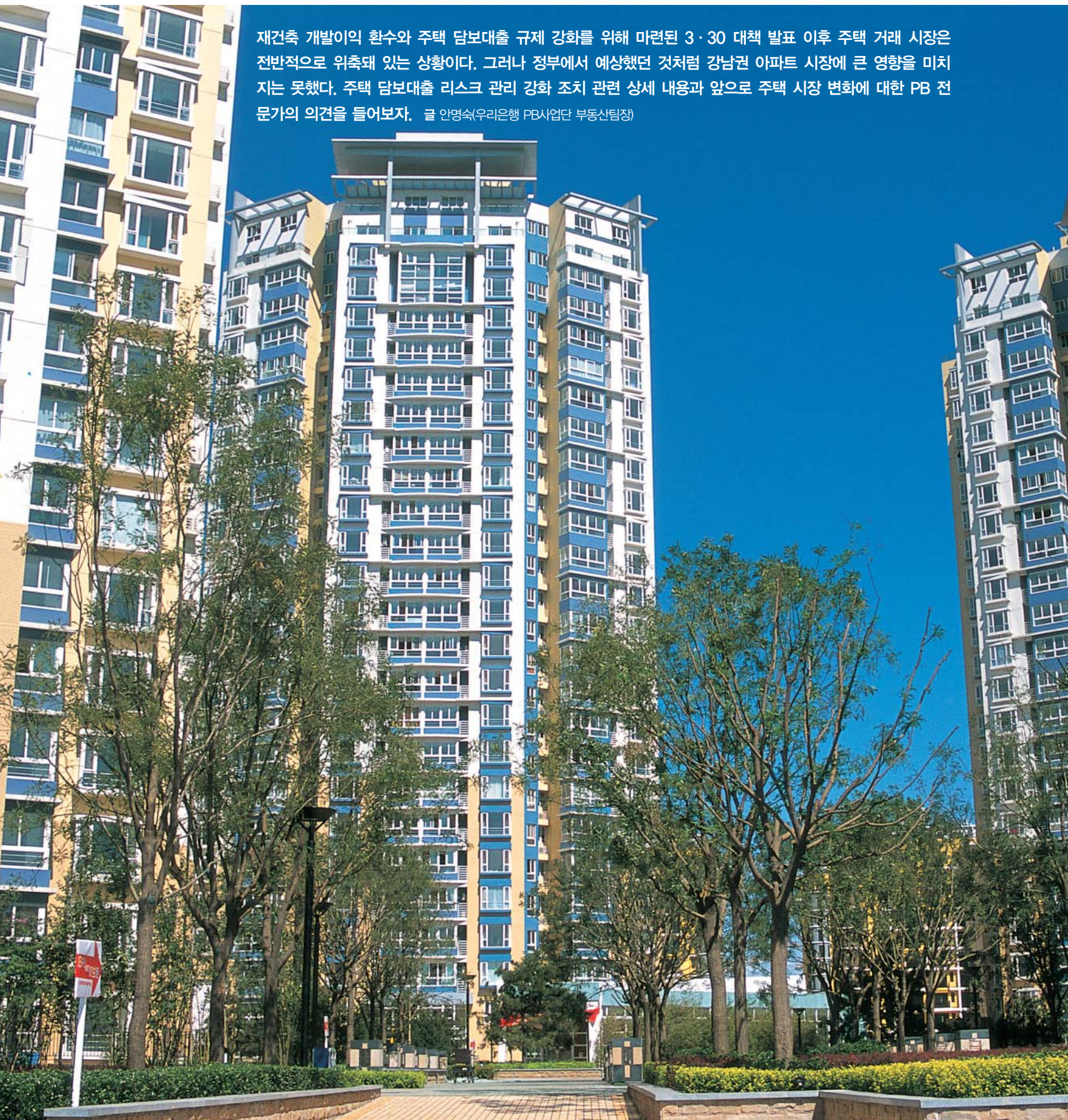


재건축 개발이익 환수와 주택 담보대출 규제 강화를 위해 마련된 3·30 대책 발표 이후 주택 거래 시장은 전반적으로 위축돼 있는 상황이다. 그러나 정부에서 예상했던 것처럼 강남권 아파트 시장에 큰 영향을 미치지 못했다. 주택 담보대출 리스크 관리 강화 조치 관련 상세 내용과 앞으로 주택 시장 변화에 대한 PB 전문가의 의견을 들어보자. 글 안명숙(우리은행 PB사업단 부동산팀장)





고가주택시장, 신규수요 위축 불가피

SPECIAL REPORT

집값 상승세가 확산되고 있는 재건축 아파트의 개발이익을 대폭 환수하고 주택 담보대출 리스크 관리 강화를 위한 3·30 대책 발표 이후 주택 시장은 신규 수요 감소에 따라 거래가 위축되고 있다. 그러나 아직까지 강남권 아파트 시장은 급격한 하락세는 보이지 않는 가운데 3·30 대책의 직격탄을 입은 초기 재건축 단지의 하락세만 보일 뿐, 신규 아파트의 경우에는 오히려 가격이 강세를 보이고 있어 향후 집값에 귀추가 주목되고 있다.

주택 담보대출 리스크 관리 강화 조치

금융감독위원회는 투기 지역의 6억 원 초과 고가 아파트를 구입할 경우 현재까지는 LTV 40%(은행·보험) 및 60%(저축은행) 한도 내에서 금융권 대출이 가능하였다. 그러나 오는 4월 5일 이후부터는 종전의 LTV 한도와 함께 총부채상환비율(DTI: Debt-to-Income=(주택 담보대출 원리금 상환액+기타 부채 이자 상환액)/총소득) 40% 이내에서만 대출 받을 수 있도록 지도할 계획이라 향후 소득이 없거나 부족한 배우자 및 자녀가 차주로 담보대출을 신청하는 경우 사실상 대출이 어려워졌다.

다만 • 대출 취급일 현재 소유권이전 등기일(접수일 기준) 이후 3개월이 경과한 아파트를 담보로 한 대출 • 소유권이전 등기일로부터 3개월이 경과하지 않은 아파트를 담보로 한 대출 중 5000만 원 이내(전 금융기관 합산)의 소액 대출 및 상속, 채권 보존을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 • 이미 보유(취득 후 3개월 경과)하고 있는 주택의 재건축(재개발)이 추진됨에 따라 받게 되는 이주비 및 추가분담금 대출 등은 DTI 적용을 배제하기로 했다.

이번 조치에 따른 투기 지역 아파트 담보대출 취급 조건

구분	시가 6억 원 이하	시가 6억 원 초과
소유권 취득 후 3개월 이내인 아파트* * 건물 멸실 후 취득하는 재건축(재개발) 지분 포함 ²⁾	LTV (40% 또는 60%)	LTV (40% 또는 60%) 실수요 조건 ¹⁾ 충족시 DTI 40% 이내
소유권 취득 후 3개월 이상 경과 아파트* * 건물 멸실 후 취득하는 재건축(재개발) 지분 포함 ²⁾	LTV (40% 또는 60%)	LTV (40% 또는 60%) 실수요 조건 ¹⁾ 충족시
신규 취득 아파트분양권 ³⁾	LTV (40%)	LTV (40%) DTI 40% 이내

- 1) 만기 10년 초과, 거치 기간 1년 이내, 원리금 균등분할상환 방식, 중도상환 수수료 부과 조건
- 2) 보유 중인 주택이 재건축(재개발)됨에 따라 이주비·추가분담금 대출은 제외
- 3) 시행일 이전 이미 분양권을 보유하고 있는 경우는 적용 배제

부담부 증여 위축, 전세 끼고 주택 매입 증가 전망

3·30 후속대책 발표로 초기 재건축 아파트를 중심으로 거래가 위축되면서 주택 시장은 당분간 상승세가 주춤해질 전망이다. 특히 최근 상승세를 주도했던 재건축 단지는 재건축 개발이익환수제의 영향을 받지 않는 관리처분인가 단지를 중심으로 강세를 보이는 반면, 사업 초기의 재건축 단지는 약세를 보이는 재건축 아파트 단지 내 판도 변화가 예상된다.

부동산114에서 발표한 4월 셋째주의 아파트 가격 동향 자료에 따르면 3·30대책 발표 이후 재건축 시장의 상승세가 둔화되면서 강남구 재건축 아파트 가격은 -0.06% 하락한 것으로 나타났다. 특히 사업 초기의 재건축 단지 아파트 가격 하락세가 두드러졌고 초기 투자 금액이 적은 10평대보다는 20평대 지분의 하락폭이 컸다.

반면 재건축 사업 추진 속도가 빠른 단지가 많이 포진된 서초구의 경우 삼호가든1·2·3차, 잠원동 한신5차 등의 재건축 사업 추진이 가속화되면서 오히려 가격이 일주일 사이 3000만~5000만 원 정도 상승했다. 또한 잠실 시영, 잠실주공1단지, 잠실주공2단지 등 잠실 일대의 재건축 단지화반포2·3단지, 삼성동 AID, 도곡동 현대I-Park, 강동 암사롯데, 가락 삼성래미안 등 관리처분인가를 받은 단지는 여전히 강세를 보이고 있다.

이번 대책 중 시장의 신규 수요 억제에 실질적으로 영향을 미치고 있는 것은 주택 담보대출 강화이다. 투기 지역에서 6억 원을 초과하는 담보대출의 경우 이전에 LTV에 준해 담보금액이 산정됐으나 4월 5일 이후 대출 신청분부터는 DTI 조건에 따라 대출 가능 금액이 조정될 전망이다. 실제 담보대출 금액이 크게 감소된다.

실례로 연소득이 5000만 원일 경우 6억 원 기준 아파트를 담보로 단기 대출을 받는다면 장기 대출일 경우 2억 원, 단기일 경우 5000만 원으로 대출 금액이 제한된다. 연소득이 1억 원일 경우 장기 분할 상환시에는 4억 1000만 원, 단기 일시 상환이라면 1억 원으로 대출이 규제된다.

담보대출이 규제되는 고가 주택 시장은 신규 수요 위축이 불가피할 전





망이다. 부동산114가 3월 말부터 4월 24일까지 서울 시내 아파트의 평형대별 가격 상승률을 조사한 결과 최근 시장을 주도했던 대형 평형 상승세가 3·30 대책 이후 다소 둔화된 것으로 나타났다. 3·30대책 이후 41~50평형 아파트는 1.68% 올라, 대책 발표 이전 상승률 2.9%에 비교하면 1.22% 포인트 상승률이 낮아졌다.

소득에 따른 주택 담보대출 한도 규제는 10억 원을 초과하는 고가 대형 주택보다는 급여 생활자로 강남권 이외 지역에서 30~40평형대 주택으로 늘려가는 수요층이 두터운 6억~10억 원의 주택이 사실상 대출 규제에 따른 수요 감소가 더 클 것으로 보인다. 실제로 강남권의 40평형대 이상 주택을 매입하는 경우 가구당 담보대출금액이 4억~5억 원 정도에 지나지 않아 대출금액이 담보금액의 25% 수준 이하에 그치고 있으나 6억~10억 원 주택의 경우에는 대출금액이 40~60%를 육박, 대출금에 의존하여 주택을 매입하는 빈도가 높기 때문이다.

대출금액 규제로 전세 시장은 매물이 늘어날 전망이다. 매매가 대비 전세가 비율이 상대적으로 높은 지역에서 6억 원 초과 주택을 매입할 경우 본인의 DTI 기준으로 대출이 어려울 경우 전세를 두고(전세를 안고, 전세를 끼고) 대출 받아 2년 후 다시 담보대출로 전환할 경우에는 LTV에 준해 대출이 가능해지므로 전세를 안고 주택을 매입하는 사례가 늘 것으로 보이기 때문이다.

또한 기존 주택 시장보다는 신규 분양 시장의 경우 대형 평형의 분양에 치명적 타격을 받게 될 것으로 보인다. 분양받을 경우 분양가의 40%까지 이자후불제, 또는 무이자대출 등으로 분양에 효과를 거두던 건설업체들은 이번 정부 규제로 울상을 짓고 있다. 분양대기 수요자의 경우 기존 주택 매입 희망자에 비해 목돈이 부족한 경우가 많기 때문에 이번 대출 규제로 대형 아파트 분양을 받는 수요자들의 대출 활용 가능 금액이 크게 감소, 대형 평형 대기 수요자들이 감소할 것으로 전망된다.

더욱이 담보가액 규제 및 최근 상승 추세인 금리의 영향으로 부동산 시장은 당분간 신규 수요가 억제되고 시중 부동산금이 부동산에서 주식 등 대체 투자 상품이나 해외 투자 등으로 이탈할 가능성이 높아 3·30 대책으로 부동산 시장은 다시 한번 변화가 예상되고 있다. 🏠