

# 대출 규제에 따른 향후 부동산 시장 전망

DTI 규제 총부채상환비율(DTI) 적용 여신 심사 기준이 시행되면서 주택 담보 대출은 더욱 위축될 전망이다. 대출 규제 내용과 이에 따라 달라질 수 있는 향후 부동산 시장을 전망해보자.

글 | 안명숙 우리은행 PB사업단 부동산 팀장



**주**택 담보 대출 시 소득 수준을 감안하는 총부채상환비율(이하 DTI) 규제를 전국 모든 지역, 모든 주택에 대해 적용하는 방안이 빠르면 오는 7월부터 검토된다. 최근 시중 은행들은 오는 3월부터 6억 원 이하의 투기 지역과 수도권 투기과열지구 아파트의 담보 대출 때 대출 한도를 결정 짓는 핵심 지표인 DTI를 40~50%로 적용키로 했다.

우선 투기 지역과 수도권 투기과열지구의 아파트 담보 대출 때 대출액이 1억 원을 초과하면 DTI 40%를 적용하되, 5000만 원 초과 1억 원 이하면 50%를 적용하는 방안을 추진키로 했다.

대신 시중 은행들은 △고객의 신용 등급이 좋을 때 △거치 기간 없는 장기 원리금 균등 분할 상환 △고정 금리 △국민 주택 규모 이하(전용 면적 25.7평 이하) 시가 3억 원 이하인 아파트 등에 대해서는 최대 60%까지 DTI 비율을 늘려주기로 했다. 대출금이 5000만 원 이하일 경우에는 DTI를 적용받지 않는다. 허나, 공식 소득 증빙 서류가 없거나 신용 등급이 낮은 경우 등 채무 상환 능력이 떨어지는 계층에 대해선 페널티를 부여할 계획이며, 이 경우 DTI 비율이 35% 안팎까지 낮아질 수 있다. 시중 은행들은 이 같은 잠정안에 대해 최종 조율 과정을 거쳐 다음 달부터 적용할 것으로 보인다.

## 대출 규제 내용 및 배경

지난 1월 31일, 금융감독원이 발표한 주택 담보 대출 여신 심사 체계 선진화 방안은 현행과 같이 투기 지역 및 투기과열지구의 6억 원 초과 주택의 경우 DTI를 40%로 적용하고 향후 금융 기관 주택 담보 대출 여신 심사 체계의 자율 개선을 도모하는 데 목적을 두고 있다.

그동안 논란이 되었던 자영업자의 경우에는 DTI나 LTV(주택담보대출세율, 이하 LTV)를 적용하지 않고 세무서 발급 소득 증명원 등 객관적 자료에 의해 증빙되는 소득에 준해 대출 금액을 확정할 계획이다. 소득 입증은 대출 심사자의 논리적·전문적 판단에 의한 방법이나 국세청 등 공공 기관의 관련 통계, 은행 자체 등 소득 예측 모형에 의한 방법으로 활용하게 된다.

또한 영세 창업자나 비정규직 근로자 또는 긴급 생활 안정 자금 대출의 경우에는 소득 입증·검증 절차는 자영업자와 같고, 차주의 상환 의지를 담은 확약서 징구 등 자금 용도 및 자금 소요 규모 심사를 철저하게 할 계획이다. 소득 변동 가능성이 큰 사회 초년자 및 고령자 등의 차주는 원칙적으로 일반적인 심사·승인 기준에 따라 취급하게 된다. 국민 주택 규모로 시가 3억 원 이하 주택을 담보로 대출을 신청하거나 대출 신청 금액이 1억 원 이하인 경우에는 DTI 비율을 20% 상향 조정한 60%까지 인정할 방침이다. 금감원은 3월 2일부터 본 규정을 적용, 시행할 계획이다.

## 향후 부동산 시장 전망

1·11 및 1·31 대책 이후 대출 규제에 따른 수요 위축은 강남권을 비롯한 수도권 주택 시장의 가격 하락으로 이어지고 있다. 특히 투자 수요가 많은 재건축 아파트의 경우 1월 들어 강남, 서초, 송파 등의 강남권은 일제히 하락세로 돌아섰다. 그동안 급등한 강남권 초기 재건축 단지의 경우 1억 원 이상의 하락세를 보이는 곳도 있다.

그동안 6억 원 이상 아파트에 한해 소득 자료를 묻는 DTI가 적용됨에 따라 지난해 하반기 주택 시장은 최근 몇 년간의 흐름과는 달리 6억 원 이하의 소형 또는 변두리 지역의 아파트가 상대적으로 급 상승했다. 또한 이 같은 규제에서 벗어나 있는 재개발 지역 내 소규모 단독 또는 빌라·다세대 주택의 경우 사실상 지난해 집값 상승폭이 컸던 대상이었음에도 불구하고 대출 규제 대상에서 제외돼 있어 올해에도 상대적 투자 수요가 많을 것으로 예상되고 있다.

단계적 조치에 의해 7월부터 전국 모든 주택에 대해 DTI가 적용될 경우 재개발 지역 내 주택도 수요 위축에 따른 가격 상승폭이 둔화될 전망이다. 다만, 재개발 구역 내 주택의 경우 대출 금액이 1억 원 이하가 상대적으로 많을 것으로 보여 DTI가 50% 이상 적용됨에 따라 대출 규제가 상대적으로 완화된 전망이다. 따라서 재개발 지역은 재건축보다 상대적 가격 하락폭은 크지 않을 전망이다.

자금 여력이 부족한 수요자들은 앞으로 은행 대출이 더욱 힘들어질 전망이다. 앞으로는 6억 원이하 신규 아파트 분양에도 대출 규제가 적용될 것으로 예상되기 때문이다. 6억 원 이하 아파트 중도급 집단 대출에 DTI 60%를 적용하기로 한 것. 향후 가점제 적용과 맞물려 무주택 기간이 길거나 상대적으로 소득이 낮은 수요자들은 9월 이후 분양 아파트 청약으로 내 집 마련 전략을 세워야겠지만 소득을 입증하지 못하면 대출을 받기가 어려워져 서민들의 내 집 마련은 더욱 어려워질 전망이다.

전반적으로 거래 위축에 따른 가격 하락 국면은 상반기 내 쉽게 회복되기 어려운 상황이지만, 자금이 준비된 수요자들의 경우에는 입지가 좋고, 가격이 조정된 단지를 직접 사거나 9월 이전 분양을 노리는 경우가 늘어날 것으로 보여 가을 이사철을 앞두고 주택 시장은 오히려 일부 지역을 중심으로 반등할 가능성도 있다. 담보 대출 규제는 유동성 흡수 및 리스크 관리 외에는 궁극적으로 시장의 가격을 조정하는 수단으로는 한계가 있을 것으로 보인다. ㉞

**주택 담보 대출 여신 심사 체계 개선 방안 요약**

구 분	현 행	개 선 후	
		최초 도입 시	도입 완료 후
<b>■ DTI 규제 대상 대출</b> • 적용 대상 • 채무상환 능력 평가 지표 • 대출 한도 및 효과	(감독 당국의 직접 규제) - 투기 지역 및 수도권 투기과열지구 6억 원 초과 아파트 신규 구입 자금 - 배우자가 주택 담보 대출이 있는 기혼차주 또는 만 30세 미만 미혼차주의 투기 지역 아파트 담보 대출 - 총부채상환비율(DTI) - DTI 40% 초과 금지	(현행과 같음)	
<b>■ 기타 일반 주택 담보 대출</b> • 적용 대상 • 채무 상환 능력 평가 지표 • 대출 한도 및 효과 • 심사 결과 활용	- 별도의 채무 상환 능력 지표를 이용하고 있지 않음 - 개인신용평가등급(CSS)을 산정, 대출 여부에 활용 (외부 CB 등급 자료 부분적 활용)	(주택 담보 대출 여신 심사 및 리스크 관리에 관한 은행 자율 기준) - 투기 지역 및 수도권 투기과열지구 아파트 담보 신규 대출 (단, 일정 규모 이하 담보 대출 및 일정 금액 이하 대출은 완화 가능) - 지역, 주택 가격 등과 무관하게 모든 주택 담보 대출에 채무 상환 능력 평가 적용 - 총부채상환비율(DTI) - 소득 대비 부채 비율 - 자체 개인신용평가등급(CSS) - 외부 CB 평가 자료 - 금융 자산 등 기타 상환 자원 - 절대적 단일 기준이 아닌 다양한 채무 상환 능력 지표를 종합적으로 감안해 자율 운용 - 대출 한도 산정, 대출 금리 차등화 등 대출 조건 결정 - 은행 자체 리스크 관리에 활용	

