

가계빚 뇌관 터질라...주택대출 규제

가계부채 관리대책 수도권 내년 2월·비수도권 5월 시행 담보 능력→상환 능력 위주 심사...증빙소득 제출 원칙

은행들이 주택담보대출을 내줄 때 소득 심사를 한층 강화하는 내용의 가계부채 관리 대책이 수도권에선 내년 2월, 비수도권에선 내년 5월부터 시행된다. 이 대책이 본격적으로 적용되면 은행권에서 주택을 담보로 돈 빌리기가 한층 까다로워져 부동산 시장에 적지 않은 영향을 줄 전망이다.

전국은행연합회는 대출구조를 처음부터 나눠 갖는 방식으로 전환하도록 하는 내용의 '여신심사 선진화 가이드라인'을 마련해 수도권은 내년 2월 1일, 비수도권은 내년 5월 2일부터 적용한다고 14일 밝혔다.

이날 내놓은 가이드라인은 정부의 가계부채 대책을 구체화한 후속조치로, 실제 은행권이 현장에서 참고하는 업무 지침서 성격의 문다. 가이드라인은 담보능력 심사 위주였던 기존 은행권 대출심사를 소득에 연계한 상환능력 심사에 중점을 두는 쪽으로 바뀌는 내용을 핵심으로 담았다.

가이드라인 주요 내용을 보면 은행은 우선 채무상환능력을 정확히 평가하기 위해 모든 주택대출 신청자를 상대로 소득을 면밀히 파악한다. 소득증빙은 원천징수영수증(근로소득), 소득금액

증명원(사업소득) 등 객관성이 있는 증빙소득을 제출하는 것이 원칙으로 하기로 했다. 다만 증빙소득으로 확인이 어려운 경우 국민연금, 건강보험료를 바탕으로 추정한 소득(인정소득)이나 신용카드 사용액, 매출액 등으로 추정된 소득(신고소득)을 활용하도록 했다.

총부채상환비율(DTI) 규제가 적용되지 않는 비수도권은 최저생계비를 소득자료로 활용하는 경우도 많았으나, 최저생계비는 집단대출, 소액대출(3000만원 이하)에 한해 영업점장 관리 하에 제한적으로 허용하기로 했다.

주택구입자금을 위한 대출은 원칙적으로 처음부터 원리금을 나눠갚는 방식(비거치식 분할상환)만 가능해진다. 원칙적으로 비거치식 분할상환이 적용되는 대상은 ▲신규 주택구입용 대출 ▲주택담보대출비율(LTV) 또는 DTI가 60%를 넘는 대출(DTI가 30% 이하인 경우는 제외) ▲주택담보대출 담보물건이 신규대출 포함 3건 이상인 경우 ▲신고소득을 적용한 대출 등이다.

이런 조건에 해당하지 않는 대출은 예전과 마찬가지로 만기 일시상환 대출이나 거치식 대출을 여전히 할 수 있다. 또 대출자의 부담을 덜기 위해 다양

한 예외 규정도 마련했다. 우선 재건축 아파트 등의 중도금 집단대출이나 불가피한 채무 인수, 일시적 2주택 처분 등 명확한 상환계획이 있는 경우는 예외로 인정된다. 아울러 의료비·학자금 등 불가피한 생활자금으로 분부 승인을 받은 경우는 비거치식 분할상환 원칙에서 배제된다.

신규로 변동금리부 주택담보대출을 취급할 때는 '상승가능금리(stress rate)'를 추가로 적용해 대출한도 산정에 활용하기로 했다.

상승가능금리는 한국은행이 발표하는 신규취급 가계대출 가중평균금리의 최근 5년 내 최고치에서 매년 11월 공시된 가중평균금리를 차감한 수치로, 은행연합회가 은행권과 협의해 제시하기로 했다. 이달을 기준으로 한 상승가능금리는 2.7%다.

은행권은 상승가능금리를 토대로 산정한 DTI가 80%를 초과하는 대출은 고정금리 대출로 유도하거나 80%를 초과하지 않는 선에서 대출 규모를 안내하도록 할 방침이다. 한편 금융당국은 이번 대책에 따른 풍선효과로 보험권이 대출수요가 이동할 수 있다고 보고 보험협회 중심의 태스크포스를 구성, 내년 하반기 시행을 목표로 '보험권 여신심사 선진화방안'을 만드는 작업에 착수했다.

/오광록기자 kroh@연합뉴스

주택담보대출 Q&A

- 원천징수영수증 등 증빙소득이 없으면 대출을 못 받나.
- ▲원칙적으로 객관성이 있는 소득금액 증명원, 원천징수영수증과 같은 증빙소득을 먼저 확인한다. 다만 증빙소득 자료가 없는 경우라도 국민연금이나 건강보험료 등을 바탕으로 한 추정소득인 인정소득이나 신용카드 등으로 추정된 신고소득을 통해서 대출받을 수 있다.
- 가이드라인에 따라 추가로 제출해야 하는 서류가 있는가.
- ▲소득을 객관적으로 입증할 수 있는 원천징수영수증 등 증빙소득 자료를 우선적으로 준비하는 게 유리하다. 신용카드 사용액 등으로 소득을 추정하는 신고소득 활용 대출은 비거치식 분할상환대출로 취급하게 되는 등 일부 제약을 받을 수 있다.
- 주택을 매입하는 경우 거치식이나 일시상환 대출을 받을 수 있나.
- ▲앞으로 주택을 구입하면서 대출받는 경우 원칙적으로 비거치식 분할상환(거치기간 1년 이내)으로 대출받아야 한다. 다만 비거치식 분할상환 취급의 다양한 예외가 있다.
- 어떤 예외가 있는가.
- ▲집단대출, 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 채무인수, 자금 수요 목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우(예컨대 예·적금 만기가 도래하거나 일시적 2주택 처분 등 상환 계획이 있는 경우)도. 또 불가피한 생활자금으로 분부승인을 받은 경우, 은행이 자율적으로 대출신청자가 충분한 상환능력을 갖고 있거나 불가피한 사정이 있다고 판단할 경우 예외에 해당된다.
- 대출한도가 줄어들게 되나.
- ▲그런 경우는 거의 없다. 다만, 스트레스 DTI가 80% 이내가 되도록 대출 규모를 일부 조정받을 수 있다. 증빙소득 또는 인정소득 대신 최저생계비를 활용하는 경우 대출 규모는 3000만원 이하로 제한된다.
- 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 점은.
- ▲가이드라인으로 인해 대출상환 방식이나 금리유형에 영향을 받을 수 있고, 예외를 적용받더라도 다소 시간이 소요될 수 있으므로 주택구입 계약을 완료하고 차후에 대출을 신청하기보다는 본인 소득과 소득증빙 종류 등을 고려한 대출규모, 상환방식 및 금리유형을 미리 상담받고 계약을 체결할 필요가 있다. 애초 예상과 다른 비거치식 분할상환대출 취급이나 시간지연으로 자금 마련의 어려움이 발생하는 피해가 없도록 유의해야 한다.

소득자료 없으면 국민연금 등 추정 불가피한 채무 인수는 분할상환 예외

가나 스트레스 DTI가 80% 이내가 되도록 대출 규모를 일부 조정받을 수 있다. 증빙소득 또는 인정소득 대신 최저생계비를 활용하는 경우 대출 규모는 3000만원 이하로 제한된다.

- 앞으로 대출 신청자들이 유의해야 할 점은.

▲가이드라인으로 인해 대출상환 방식이나 금리유형에 영향을 받을 수 있고, 예외를 적용받더라도 다소 시간이 소요될 수 있으므로 주택구입 계약을 완료하고 차후에 대출을 신청하기보다는 본인 소득과 소득증빙 종류 등을 고려한 대출규모, 상환방식 및 금리유형을 미리 상담받고 계약을 체결할 필요가 있다. 애초 예상과 다른 비거치식 분할상환대출 취급이나 시간지연으로 자금 마련의 어려움이 발생하는 피해가 없도록 유의해야 한다.

/연합뉴스

고금리 채무자 위한 '광주은행 스마트퀵론'

年 6~14%대...신용등급만으로 한도 산출

광주은행이 제2금융권에서 고금리에 시달리던 채무자들을 위한 중금리대출 상품을 출시하고 본격적인 중금리대출 시장 선점에 나섰다.

JB금융그룹 광주은행(은행장 김한)은 14일 최대 50만원 규모의 중금리대출 시장을 선점하고 고금리에 시달리는 채무자들을 위해 중금리대출 상품 '스마트퀵론'을 출시했다고 밝혔다.

'스마트퀵론'은 복잡한 서류 없이 필요자금을 빠르고 간편하게 지원하는 상품으로, 특히 저축은행, 캐피탈 등 제2금융권 25% 내외의 고금리 대출에 내몰렸던 서민 고객들의 이자부담을 크게 덜어줄 것으로 기대된다.

이 상품은 신용등급별로 6%~14%대의 금리를 적용하며 기본형과 채무통합형 두 가지로 나뉘어져 있다. 기본형은 신용등급에 따른 기본한도와 기타조건에 따른 추가한도로 구성되어 최대 1000만원까지 대출이 가능하다.

채무통합형은 제2금융권의 고금리 대출 상환 목적의 상품으로 정상 거래중인 제2금융권 대출 잔액의 110%를 기본한도로 설정하고, 재직(소득)확인서류에 의한 추가한도 2백만원을 포함해 최대 2000만원

까지 지원한다. 또한 타은행에 신용대출을 보유중인 고객들도 해당금액이 2000만원 미만인 경우라면 대출신청이 가능하다.

상품관련 자세한 상담은 광주은행 전 지점에서 가능하며, 기본형 상품은 광주은행 인터넷뱅킹 서비스에 등록된 고객의 경우 인터넷으로도 간편하게 신청이 가능

하다.

광주은행 상품개발실 박기원 실장은 "광주은행은 이번 스마트퀵론 출시로 기존의 직장인퀵론, 주부퀵론과 함께 다양한 중금리대출 상품 라인업을 갖추게 됐다"면서 "고객분들께서 제2금융권으로 가시기 전에 광주은행과 상담하신다면 적지 않은 금융비용을 아낄 수 있을 것이다"고 밝혔다.

/최재호기자 lion@



한전, 요르단과 5억불 풍력발전 계약

한국전력(사장 조환익)은 현지시간으로 13일 요르단 수도 암만에서 요르단전력공사(NEPCO)와 총 89.1MW 규모의 푸제이즈(Fujeij) 풍력발전소 건설 및 운영을 통한 미화 5억 1000만달러 수의 규모의 전력판매계약을 체결했다.

이번 사업은 한전이 해외에서 단독 지분 100%로 참여하여 수주한 풍력발전 사업이자, 국내 최초로 중동지역에서 풍력발전 전력판매계약을 체결한 사업으로, 사업의 진행방식은 자금조달부터 발전소의 건설, 운영까지 한전에서 일괄 진행하는 BOO(Build, Own and Operate) 방식으로 진행될 예정이다.

한전은 요르단 수도 암만 남쪽으로 약 150km 떨어진 푸제이즈 지역에서 사업비 약 1억 8000만달러를 투자해 2016년 하반기에 풍력발전 단지건설 착공에 들어가 2018년 하반기부터 발전소를 가동할 예정이며, 이후 20년간 발전소를 운영하며 요르단전력공사에 전력을 판매하고 매년 약 26백만달러(약 300억원)의 수익을 창출할 전망이다.

조환익 한전 사장은 "요르단에서 연달아 사업을 수주한 것은 한전이 발전분야에서의 사업개발, 건설 및 운영역량을 세계 시장에서 인정받아 이루어낸 쾌거"라며, "이



사진 왼쪽부터 한전 해외사업개발처장 임창원, MEMR(요르단 에너지광물자원부) 장관 이브라힘 핫산 사이프, NEPCO(요르단전력공사) 사장 알말-파트 알리-파타 알 다라드카.

<한전재공>

번 사업은 유럽계 업체들이 선점하고 있는 단 외에도 중남미, 아시아 등 전 세계에서 풍력IPP시장에서 한전이 단독으로 100% 한전의 해외사업을 적극 확대해 나갈 것"이라고 밝혔다.

/최재호기자 lion@

한 눈에 보는 경제지표

- ↓ 코스피 1927.82 (-20.80)
- ↓ 금리 (국고채 3년) 1.73% (-0.02)
- ↓ 코스닥 630.37 (-23.11)
- ↑ 환율 (USD) 1184.80원 (+5.30)

광주·전남 기능장1호 大山 프리모 남가발

시술전 시술후 시술전 시술후

국무총리상 표창·보건복지부장관 표창
광주광역시시장 표창·광주남구 구청장 표창

특수가발 별매(원터치)
완전 탈부착형 테이프 X, 핀 X
원장 직접시술 1만여명 내공!

M.H.타사 신제품
130만원 브랜드 동급제품 59만원~

이용기능장 원장 직접시술
매주 화요일, 휴무일요일 정상영업)
본점 : 광주광역시 남구 주월동 라인가든 신가2층
대표전화 : 062)673-5858, 672-4622
원장 이수채 010-3600-9955

NAVER 주소:대산프리모

당신의 광장/즐거움의 광장! U-square

수비드(sous-vide) 맥갈비,삼겹살 & 돈까스 아이엘리시아

중학생이상	취학아린이(초등학생)	미취학아린이
떡갈비 12,500원	8,500원	5,000원
떡갈비 14,500원	9,000원	5,500원

수비드 삼겹살, 떡갈비, 돈까스 등 50여가지 다양한 메뉴 무한리필
(평일 16시이전 입장고객 1,000원 할인)

최상의 식재료에 최고의 셰프의 감성을 담은 음식을 합리적인 가격에 제공합니다.
예약문의 062)671-1199 광주 서구 무진대로 904(광천동) 유·스퀘어, 광주종합버스터미널 2F