

文정부 첫 부동산 대책 발표...LTV·DTI 강화

# 대출 억제 초점...서민·실수요자는 제외

### 대출 제한·분양권 투자기간 증가로 수요 감소 유도 전문가 “자영업자·한계가구 관리 대책 병행돼야”

문재인 정부가 첫 부동산대책인 6·19 대책에서 서울과 경기·부산 일부 지역, 세종 등 청약조정지역 40곳에 한해 부동산대출을 조이기로 한 것은 일부 지역의 주택가격 급등에 따른 가계대출의 건전성 악화 가능성에 대비한 것으로 풀이된다.

◇단타 가수요 대출 제한...40개 과외 지역 선별, LTV·DTI 강화=기획재정부와 금융위원회, 국토교통부가 19일 발표한 부동산대책의 골자는 오는 7월 3일부터 서울과 경기·부산 일부 지역, 세종 등 청약조정지역에 한해 LTV는 현행 70%에서 60%로 DTI는 현행 60%에서 50%로 강화하는 것이다.

또 현행 70% 수준인 집단대출(이주비·중도금·잔금대출)에 대한 LTV를 60%로 하향조정하고 잔금 대출에 대해서도 50%의 DTI를 적용하기로 했다.

다만 서민과 실수요자에 대해서는 강화된 규제비율을 적용하지 않기로 했다. 이전과 같이 LTV 70%, DTI 60%가 적용된다.

최근 주택시장 과열 조정이 서울 등 일부 지역에 집중적으로 나타나고 있다는 점에서 이번 대책은 집값 상승세와 가계대출 억제에 어느 정도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 보인다.

금융위는 시뮬레이션 결과, 전체 주택담보대출 잔액 중 청약조정지역 40곳 내 잔액은 30% 가량 된다고 밝혔다.

금융위는 청약조정지역 내 주택담보대출자 중 실수요자가 아니어서 규제강화의 영향을 받는 비중이 45%로 나타났고, LTV 60% 이상·DTI 50% 이상 고

위험 대출자는 전체 주택담보대출자 중 54%에 해당하기 때문에 전체 청약조정지역 내 대출자 중 24.3%가 영향을 받을 것으로 나타났다.

이에 따라 신규 주택담보대출 액수 중 0.7~7.3%가 영향을 받을 수 있다고 추산했다. 이같이 LTV·DTI 규제를 강화한 것은 일부 지역의 주택가격 급등에 따른 가계대출 건전성 악화 가능성에 대비한 것이다.

◇가계부채 둔화 효과...“가계부채 리스크 완화 대책 함께 마련돼야”=문재인 정부의 첫 번째 부동산 대책의 핵심이 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)을 강화하고 집단 대출에도 DTI를 적용하기로 하는 등 부동산 관련 가계대출 줄이기에 맞춰진 만큼 이번 정책으로 가계부채 증가세는 다소 둔화할 것으로 전문가들은 보고 있다.

다만 가계부채 문제를 제대로 다루려면 상대적으로 안전한 부동산 담보 대출보다는 부실 가능성이 더 큰 자영업자나 한계가구의 대출을 관리하는 방안이 더 시급하다는 지적도 나온다.

이번 부동산 대책이 시행되면 일단 전체 가계부채 증가세는 어느 정도 둔화할 것으로 보인다. 가계부채에서 가장 큰 비중을 차지하는 부동산 담보 대출 수요가 그만큼 줄어들 것으로 예상되기 때문이다.

LTV·DTI를 강화하면 당장 집을 사면서 빌릴 수 있는 돈의 규모가 줄어든다. 분양권 전매제한 강화는 대출을 받아 분양권에 투자하는 사람의 투자 기간이 길어지면서 투자 비용을 늘려가게 한

**부동산 대책 주요 내용**

맞춤형 LTV·DTI 강화 - 조정 대상지역에 대하여 LTV·DTI 규제비율을 10%p씩 강화

항목	→ 조정	비고
LTV (주택담보대출비율)	70% → 60%	서민·실수요자(다주택대출 요건)
집단대출	60%	(1) 무주택실수요자 6천만원 (생애최초구입시 7천만원), (2) 주택가격 5억원이하
DTI (총부채상환비율)	60% → 50%	(서민·실수요자 60%)
집단대출	-	-

전국대출 DTI 신규 적용  
- 서민층 우우주 세대는 실수요자 보호차원에서 배제

조정 대상지역 추가 선정  
- 경기 광영, 부산 기장 및 부산진구 추가 선정  
11.3대책 37개 지역 + 6.19대책 3개 = 총 40개 (맞춤형 청약제도, 투자수요 관리방안 적용)

전매제한기간 강화  
- 강남 4지구 외 21개구 민간택지 전매제한기간을 소유권이전등기 시까지로 강화

재건축 규제 강화  
- 새건축조합원 주택공급수 제한 (최대 3주택 → 2주택)

주택시장 질서 확립  
- 관계기관 합동 불법행위 점검 주기 단축 실시  
- 실거래가 허위신고에 대한 신고제도 활성화, 적극 홍보  
- 시스템을 활용한 불법행위 모니터링 강화

다. 비용 증가로 그만큼 대출받아 투자하려는 수요가 줄어들어 신규 대출이 줄어들 전망이다.

특히 정부가 부동산 관련 규제를 강화하겠다는 신호를 보낸 만큼 향후 투자자들의 수요가 줄어들면 자연스럽게 부동산 관련 대출 증가세는 꺾일 것으로 보인다.

그러나 이번 대책은 부동산 대출 수요를 억제하는 정책이어서 가계부채의 질을 개선하고 리스크를 줄이는 근본적인 대책은 아니라는 것이 전문가들의 지적이다.

1360조에 달하는 전체 가계부채에서 부동산 대출이 차지하는 비중은 높지만 대부분이 신용대출보다 상대적으로 안전한 담보 대출로 이뤄져 있다.

이 보다는 자영업자의 가계대출이나 저소득 한계가구의 대출이 더 큰 위험이라는 분석이다.

특히 금리가 올라가는 상황에서는 이들 취약계층의 대출 부실화 가능성이 빠르게 올라간다. 이 때문에 가계부채 리스크를 낮추려면 이들 대출의 질을 관리하는 정책이 함께 나와야 한다는 것이 전문가들의 분석이다.

김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

## 한 눈에 보는 경제지표

- ↑ 코스피 2370.90 (+9.07)
- ↓ 금리 (국고채 3년) 1.68% (-0.0)
- ↑ 코스닥 675.44 (+4.74)
- ↓ 환율 (USD) 1132.70원 (-1.40)



광주은행 송중욱 부행장(왼쪽), 한국에너지공단 광주전남지역본부 김주완 본부장. (광주은행 제공)

## 광주은행 에너지 저감 업체 용자 지원

### 에너지공단과 ‘E-Green 프로젝트’ 협약

광주은행(은행장 김한)과 한국에너지공단은 19일 에너지이용합리화자금 지원을 위한 ‘E-Green 프로젝트 추진 업무협약’을 체결했다.

이번 협약에 따라 광주은행은 에너지관리공단과 긴밀한 협조체계를 구축하고, 광주·전남 지역 내 에너지절약시설 투자를 위한 신규 수요자를 발굴하여, 지역 기업들에게 저금리 정책자금 지원을 통한 실질적인 금융비용 절감 혜택을 제공할 예정이다.

‘E-Green 프로젝트’는 광주은행과 한국에너지공단이 빅데이터 분석을 통해 한국에너지공단이 용자지원 하는 정책자금인 에너지이용합리화자금의 잠재 고객군을 선별하고, 맞춤형 정보 및 차별화된 서

비스를 제공하는 사업이다. 에너지이용합리화자금은 에너지이용을 합리화하고 온실가스 감축 노력을 촉진하기 위해 에너지절약 시설 설치 및 온실가스 감축에 관한 사업에 저리의 융자금을 지원하는 정책자금이다.

광주은행 송중욱 영업전략본부 부행장은 “빛가람 에너지밸리 등 지역 내 대규모 에너지산업단지 조성이 활발하게 진행되고 있어 지역 기업들의 에너지이용합리화 자금 수요가 증가 될 것으로 예상된다”며 “이번 협약으로 한국에너지공단과 협력 체계를 공고히해 지역 내 많은 중소기업이 정책자금 혜택을 받을 수 있도록 적극적으로 지원하겠다”고 말했다.

최재호기자 lion@kwangju.co.kr

## 중소기업 동남아 개척 도와드립니다

### 중기진흥공단 광주본부 시장개척단 참가기업 모집

중소기업진흥공단 광주지역본부(본부장 황창범)는 광주시와 공동으로 지역 중소기업의 판로 개척 지원을 위해 2017 광주광역시 동남아 시장개척단 참가기업 모집을 오는 30일까지 모집한다.

시장개척단은 전년도 수출 실적 2000만 달러 이하의 광주시 소재 수출 중소기업만 달린 이하의 광주시 소재 수출 중소기업만 참여할 수 있으며, 기업별 품목 제한은 없다.

개척단 참여 기업 선별은 해외 현지 민간네트워크의 사전 시장성 검토와 광주시, 중진공의 평가를 거쳐 최종 선정한다.

선정 기업에는 바이어 발굴, 단체 수출상담 지원, 통역원 배치, 왕복항공료(50~70%)가 지원되며, 여행자 보험과 현지 체

재비는 참가기업이 개별 부담해야 한다. 중진공과 광주시는 선정기업에 9월16일부터 23일까지 인도네시아 자카르타, 말레이시아 쿠알라룸푸르, 베트남 호치민 등 동남아시아 3개 지역에 파견할 계획이다.

시장개척단 참가기업은 중진공의 다양한 수출지원 사업과 정책자금, 인력지원 사업 등과 연계된 종합적인 지원을 받게 된다.

시장개척단 참가를 희망하는 기업은 중진공 홈페이지에서 신청서를 내려 받아 이메일(170513P@sbcc.or.kr)로 신청하면 된다. 문의 중진공 광주지역본부(062-369-3051) 광주시 기업육성과(062-613-3881). 김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

## DTI 강화, 2개월 후부터 부동산 안정 효과

### 한국은행 보고서...LTV는 영향 없어

대출규제 수단인 총부채상환비율(DTI)을 강화하면 2개월 후부터 부동산 시장 안정 효과가 나타났지만, 담보인정비율(LTV) 강화는 별다른 영향이 없는 것으로 분석됐다.

한국은행 경제연구원 정호성 연구위원과 이지은 부연구위원은 19일 ‘주택실거래 자료를 이용한 주택부담 거시건정성 정책 효과 분석 보고서’에서 DTI

규제를 강화하면 2개월 후부터 주택가격 상승세가 잡혔다고 말했다.

이는 2006년 3월부터 2015년 6월까지 서울, 경기, 6대 광역시 98개구 실거래 주택가격지수를 분석한 결과다. 이 기간 LTV 규제 강화는 28차례, DTI는 200차례 있었다. 규제 완화는 LTV 135차례, DTI 156차례였다. 해당 시군구 규제 완화도가 5%포인트 이상 변동한 경우다.

분석 결과 DTI 규제를 강화하면 주택 초과수익률이 2개월 후 하락했다가 6개월 후부터 본격적으로 내려갔다.

초과수익률은 규제 시작 시점을 기준으로 산출한 것으로, 실제수익률에서 규제 변경이 없었을 경우 기대되는 수익률을 뺀 것이다.

누적초과수익률은 DTI 규제를 강화하고 2개월 후부터 하락했다. DTI 규제 강화시 서울, 수도권, 5대 광역시 모든 곳에서 기대한 효과가 나타났다. 5대 광

역시는 규제 완화시에는 오히려 가격이 하락했다.

반면 LTV 규제 강화시에는 정책 효과가 나타나지 않았다.

주택가격 상승으로 주택담보 가치가 상승해서 LTV를 강화하더라도 대출가능 금액이 커지기 때문인 것으로 보인다. 다만, 규제 완화시에는 DTI와 LTV 모두 정책의도 대로 효과가 나타났다.

정 위원은 “DTI 규제완도가 10%포인트 증가하면(완화되면) 주택가격을 3.80%포인트 상승시키는 효과가 있는 것으로 나타났는데, 이는 탄력성 개념이다”라고 말했다. 연철뉴스

**명당찾아 삼천리**

한국에서 가장 좋은 집터(양택)와 가장 좋은 묘터(음택)을 찾아줍니다!

(정호) 안성준 010-3342-6338

---

**특허방수**  
2중압박 단열방수, 냉난방비 절감, 탁월한 내구성과 내열성, 6년 무상 A/S

대한건축사협회 우수건축지재 추진제품

**트라이슈머® 단열복합시트방수**

태양열차단 냉기차단  
여름철 실내온도: 3~5°C, 겨울철 실내온도: 3~5°C  
전기로 30~40%, 난방비 15~20% 절감

냉·난방문제! 방수와 함께 해결할 수 있습니다.  
본사 명예홍보이사 탤런트 이영후

**프리미엄 외벽 디자인방수**  
이파엘지 아트패션시트 외벽방수 리모델링 시스템

아트패션시트 외벽방수 리모델링의 특징  
1/ 방수성능은 기본, 단열 및 보온효과까지 있어 냉난방비 절감, 에너지 절약  
2/ 건축 내외장재 패턴디자인이나 잔 멘디나와의 콜라보 디자인!  
3/ 외벽에 옷 입히듯 시공함으로써 건물을 헛지 않고도 새 건물처럼!  
4/ 물에 강하고 불에는 더 강한 안전한 난연형 외벽 시트!

4천여 가지 이상의 다양한 디자인 홈페이지 확인! 한국에서 만나다!

한국방수시방연구원 24시간 24시간 24시간 방수성능시험 합격 제품!

5년 이상 불로 가열해도 불이 시뮬을 타고 번져 들어가지 않는 실험 동영상 시청

광주전남대리점 10621 511-0444 H.P 010-6603-0405  
목포 T.(061) 284-0485 / 여수 T.(061) 683-0485 / 순천 T.(061) 726-0482 / 광양 T.(061) 795-0485 www.ipalg.co.kr

검색창에 이파엘지 를 쳐보세요. [주]이파엘지종합특수방수