

전방위 돈줄 죄기·금리 인상 '빚 내서 집 사는 시대' 끝났다

투기지역 LTV·DTI 40%...1가구 1건 대출 제한

한은 내년 초 금리 인상 예고...경기 회복 지연 우려도

가계부채종합대책 발표

정부가 강도 높은 부동산 대책에 이어 '돈줄 죄기'를 뼈대로 하는 가계부채종합대책을 내놓으면서 '빚 내서 집을 사는' 시대가 막을 내리는 모습이다. 여기에 미국 등 선진국에 이어 한국은행마저 기준금리 인상을 예고, 유동성 흡수에 나설 예정이다.

가계와 기업 등 경제주체들이 받을 충격은 불가피하다. 미약하나마 이어지고 있는 경기 회복세에도 악영향을 미칠 수 있다는 우려가 커지고 있다.

24일 정부가 발표한 가계부채 종합대책은 한마디로 '전방위적 돈줄 죄기'로 요약된다.

내년부터 신(新)총부채상환비율(DTI)을 도입해 다주택자의 추가대출을 막고, 총채적상환능력비율(DSR) 도입함으로써 자영업자 및 2금융권 대출, 집단대출을 억제해 가계부채 증가를 한 자리수인 8% 이내에서 관리하는 것이 골자다.

앞서 문재인 정부 출범 이후 두 차례에 걸쳐 발표된 부동산 대책을 고려하면 정부가 다주택자와 투기세력의 돈을 말리기 위한 전방위 공세에 나서려는 모습이다. 정부는 새 정부 출범 한 달여 만에 6·19 부동산 대책을 발표했고, 이어 다시 한 달 반 만에 보유세 강화를 제외한 거의 모든 정책수단을 총동원한 8·2 부동산 대책을 내놨다.

이에 따라 이미 투기과열지구·투기지역의 담보인정비율(LTV)·총부채상환비율(DTI)은 40%까지 낮아졌고, 투기지역 내 주택담보대출

은 기존 차주당 1건에서 가구당 1건으로 제한되고 있다.

여기에 글로벌 긴축 움직임에 맞춰 한국은행도 금리 상승을 예고하고 있다.

한은은 지난 19일 열린 금융통화위원회에서 올해 성장률 전망을 기존 2.8%에서 3.0%로 상향 조정하면서 기준금리 인상을 시사했다.

이에 따라 다음 달 또는 내년 초에 한은이 기준금리를 올릴 것이라 전망이 점차 힘을 얻고 있다.

부동산 대책과 가계부채 종합대책에 이어 한은의 금리 인상이 더해지면 그동안의 '저금리·유동성 시대'가 종말을 고하고 본격적인 '긴축의 시대'로 접어들게 된다.

앞으로 돈을 빌리는 것이 어려워지는 것은 물론 기존 빚 상환의 부담도 커지게 된다. 한은이 기준금리를 아직 올리지 않았어도 시중금리 상승의 영향으로 금융권의 주택담보대출 등 대출금리는 꾸준히 올라 5%를 돌파한 사례가 나왔다.

당장 국내 금융시장과 실물경제 현장에 일대 변동이 불가피할 것으로 예측된다.

가계와 기업이 느끼는 고통의 강도는 더 클 수 있다. 서민의 생활자금 마련이나 실수요자의 내 집 마련이 더 어려워지고, 한계가거나 한계기업이 금리 상승을 버티지 못해 파산·도산할 수 있다. 좀처럼 회복세가 확대되지 않는 경기에도 부정적 영향이 우려된다.

당장 소비 등 내수회복이 늦어질 수 있고, 그동안 경기 회복에 큰 역할을 했던 건설투자 등도 위축될 수 있다는 분석도 나온다.

우리 경제의 분기 성장률(전분기 대비)은 1분

신(新)DTI·DSR 도입 주요 내용

- 신DTI
시주 보유 부채를 최대한 포괄적으로 반영

- 1 주택담보대출 2건 이상 보유 시주의 경우 DTI 산정시 기존 주택담보대출 상환부담 전액을 반영
- 원형 신규 주택담보대출 + 기존 주택담보대출
- 개선 주택담보 2건 원리금 모두 반영

- DSR
차주 상환능력 대비 원리금상환부담을 정확히 반영해 산정

- 부채: 대출 종류(주택·신용·신용대출·원도대출) 상환방식(연상·일시상환) 등에 따라 차주의 실제 상환부담 반영
- 소득: 신DTI 기준 적용

- 비교

	신DTI (Debt to Income) 총부채상환비율	DSR (Debt Service Ratio) 총채적상환능력 비율
산정 방식	(모든 주택담보대출 원리금상환액 + 기타대출 이자상환액) / 연간소득	(모든 대출 원리금상환액) / 연간소득
대출 방식	대출상환시 규제비용도 적용	금융회사 여신관리 과정에서 다양한 활용방안 마련 예정

자료: 기획재정부 발표

기 1.1%에서 2분기 0.6%로 축소된 뒤 3분기에도 0%대 중반을 기록한 것으로 추정된다.

윤창현 서울시립대 경영학과 교수는 "금리 인상이 예정돼 있는 데다 반도체를 제외하고는 경제가 안 좋다"면서 "거시경제가 민감한 상황에서 이번 가계부채 종합대책이 어떤 면에서는 경기억제책 또는 내수억제책이 될 수 있다"고 우려했다.

과 연계됨에 따라 다주택자들은 물론, 실수요자들조차 소득이 적은 경우에는 집 장만이 쉽지 않을 것으로 보고 있다.

특히 그동안 주택 등 부동산 투자가 왕성했던 40~50대 이상 중장년층의 돈줄이 막히면서 임대사업 등을 목적으로 한 투자수요가 감소할 전망이다.

부동산 투자 심리가 위축되면서 거래도 침체 국면에 접어들 것으로 우려한다. 국민은행 WM 스타자문단 박원갑 수석전문위원은 "내달 주거복지로드맵 발표가 예정돼 있고, 금리 인상, 수도권 입주물량 증가 등 악재가 출몰이 대기중"이라며 "내년 4월 시행되는 양도세 증가를 피하기 위한 절세 매물도 쏟아질 예정이어서 당분간 당장 주택시장은 숨고르기에 들어갈 공산이 크다"고 말했다.

부동산 시장 타격 불가피

수요 줄고 거래 절벽 가능성...임대업 투자 수요 감소 전망

정부가 24일 발표한 가계부채대책을 통해 주택담보대출을 더욱 강화하면서 부동산 시장에 적신호가 켜졌다. 이미 6·19 부동산 대책과 8·2 대책을 통해 청약조정지역과 투기과열지구의 주택담보대출비율(LTV)·총부채상환비율(DTI) 등 대출 규제가 크게 강화된 가운데 이번 신(新) DTI와 총채적상환능력비율(DSR) 도입으로 내년 이후 은행에서 빚 내 부동산을 구입하기가 더욱 어려워질 전망이다.

특히 이미 시중은행의 주택담보대출 금리가 최고 5%대까지 오른 상태에서 한국은행이 추가

금리 인상을 검토중이고, 내년 4월부터는 양도소득세 증가 등 추가 규제도 시행될 예정이어서 적잖은 부담으로 작용할 전망이다.

한국자산관리연구원 고종완 원장은 "과거 부동산 정책에서도 대출 규제와 세금, 금리 인상 등 돈을 죄는 정책의 효과가 가장 컸다"며 "현 정부의 규제 일변도 정책에도 금리 상승, 신DTI·DSR 도입이 한꺼번에 시행되면 주택시장은 수요 급감, 거래 절벽, 가격 하락 등으로 이어지는 불황기에 접어들 공산이 크다"고 말했다.

전문가들은 앞으로 모든 대출이 자신의 소득

한 눈에 보는 경제지표

- ↑ 코스피 2490.49 (+0.44)
- ↑ 금리 (국고채 3년) 2.06% (+0.03)
- ↑ 코스닥 687.21 (+11.35)
- ↓ 환율 (USD) 1127.40원 (-2.80)



교육·교통·쇼핑의 중심 '광주 그랜드센트럴'

계림8구역 재개발...호반·중흥 컨소시엄 1739가구 공급

호반건설과 중흥건설은 계림동에 짓는 광주 최대 규모의 아파트 '광주 그랜드센트럴' 견본주택을 오는 26일 개관하고 분양에 나선다고 24일 밝혔다.

계림8구역 493번지 일원을 재개발해 들어설 광주 그랜드 센트럴은 호반·중흥건설 컨소시엄으로 형태로 추진되며 지하 2층~지상 34층 19개 동, 총 2336가구(조합원 포함)의 대단지다. <투시도> 일반에는 전용면적 59~119㎡의 1739가구가 공급된다.

광주 그랜드센트럴은 풍부한 교통, 교육, 쇼핑 등 다양한 인프라를 꼽을 수 있다. 광주역을 비롯해 지하철 1호선 금남로 4·5가역이 가깝고 제2순환도로와 호남고속도로도 이용이 편리하다.

단지 규모에 걸맞게 중앙 테마광장, 조정 공간 등 쾌적한 아파트로도 조성된다. 입주민 전용 피트니스 센터와 골프연습장, 북카페, 독서실, 입주민 회의실 등의 커뮤니티 시설이 마련돼 입주민들에게 최적의 주거여건을 제공할 예정이다.

분양가도 대폭 낮췄다. 현재 분양승인 전으로 분양가는 3.3㎡당 평균 900만원 초반대가 예상되고 중도금 무이자 용자 혜택을 제공한다. 청약일정은 오는 31일 특별공급을 시작으로 11월 1일 1순위 청약, 2일 2순위 청약 접수를 받는다. 입주예정은 2020년 9월이다. 문의 062-372-2336.

/김대성기자bigkim@kwangju.co.kr



파리바게뜨 31주년 기념 이벤트 풍성

SPC그룹 계열사 파리크라상의 베이커리 브랜드 파리바게뜨가 창립 31주년을 맞아 다양한 고객 감사 행사를 진행한다. '고객과 함께한 31년, 행복한 빵으로 보답하겠습니다'를 슬로건으로 내걸고 인기 제품 31종에 대해 최대 20%의 혜택을 제공한다.

이벤트 행사는 25일과 26일 광주와 전라를 비롯해 경성, 충청, 대전, 대구, 울산, 부산지역 점포 등에서 진행될 계획이다.

대표 제품으로는 명품명파세트와 디저트 케이크 '까망메르 1769', '천연호미 순수(秀) 치즈토스트' 등 탁월한 품질과 차별화된 기술로 품격을 더했다.

이벤트 기간 혜택도 다양하다. ▲해피엠티 고객을 대상으로 스테디셀러 제품 5종 500원 혜택 쿠폰 ▲카카오플러스친구 대상 신제품 1+1 쿠폰 제공 ▲해피엠티, 카가오, G9를 통해 모바일 상품권 구매 시 선착순으로 인기 케이크와 선물류를 합리적인 가격대에 구입할 수 있는 혜택이다.

1986년 창립해 당시 생소했던 프랑스 정통빵과 고급스러운 매장 분위기로 유럽풍 빵 문화를 소개, 발전시켜온 (주)파리크라상은 1997년 파리바게뜨로 국내 베이커리 업계 1위 자리에 오르며 국민 베이커리 브랜드로 성장했다. /김대성기자 bigkim@

방치된 묘지 70%(추정)

아직도 묘지를 선호하십니까?

사람은 자연에서 태어나서 자연으로 돌아갑니다

자연장의 장점

- 매장이나 봉안에 비해 비용이 매우 저렴합니다.
- 관리가 편하며 반영구적입니다.
- 생활공간과 가깝습니다.
- 국토를 효율적 활용 자연을 보존할 수 있습니다.

우리 금수강산이 묘지강산으로 변할 수도 있습니다.

잊혀지지 마세요.
잊지마세요.
자연에서 기억하세요.
사람은 원래 자연입니다.

본 자연장은 아름기도회에서 운영하는 회원들을 위한 종교시설입니다.

자연장 자연과 인간이 함께하는 새로운 장례문화입니다

화장한 후 잔디나 화초, 나무 밑에 유골을 묻어 고인을 자연으로 되돌아가게 하는 아름다운 장례문화입니다.

아름수목장 자연장·수목장

광주광역시 북구 중흥동 646-8(2층)

☎ (062) 433-9191