

부동산 3중 규제...3명 중 1명 '대출 문턱' 실감

6·19→8·2대책→신DTI 누적 효과
분석 대상 6만명 중 34% 대출 감소
다주택자 겨냥...나머지는 영향 미미

문재인 정부가 3차례에 걸쳐 내놓은 주택 관련 규제로 대출자의 34%가 돈줄이 조여질 것으로 추산됐다.

금융감독원은 올해 상반기 국민은행의 주택담보대출 신규 대출자 6만6000명을 표본으로 규제 영향을 분석한 결과 이같이 나타났다고 지난 25일 밝혔다.

정부는 '6·19 부동산 대책'에서 조정대상지역 주택을 담보로 한 대출에 적용되는 담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)을 각각 70%와 60%에서 10%포인트씩 낮췄다.

올해 7월 3일부터 시행된 대책에 따라 6만6000명의 11.4%(7500명)는 대출액이 1인당 평균 1억8790만원에서 1억5428만원으로 3362만원(17.9%) 감소했다.

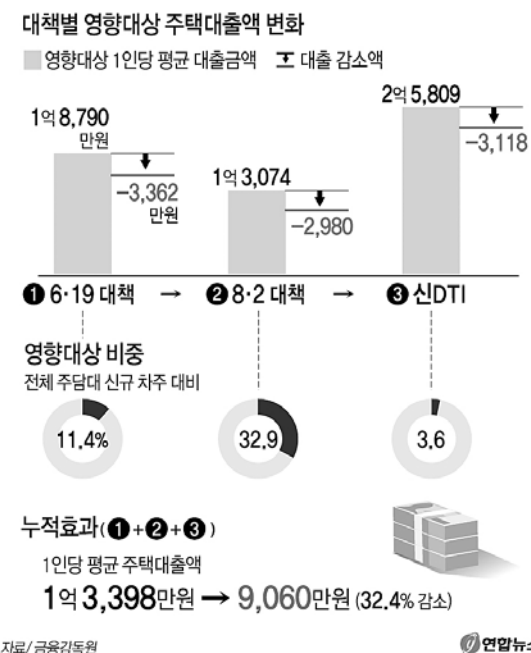
정부는 이어 '8·2 부동산 대책'을 꺼냈다. 투기지역과 투기과열지구를 부활하고, 이 지역의 LTV와 DTI는 모두 40%로 낮췄다. 다주택자는 LTV·DTI를 30%로 더 낮췄다.

영향은 가장 광범위했다. 8월 23일부터 시행된 이 대책으로 전체의 32.9%(2만1700명)가 영향을 받았으며, 이들의 대출액은 1인당 1억3074만원에서 1억94만원으로 2980만원(22.8%) 감소했다.

정부는 다시 2개월 여 뒤인 24일 '가계부채 종합대책'을 발표했다. DTI를 개량한 신(신) DTI를 내년부터 적용하는 게 대책의 핵심이다.

6·19대책+8·2대책+신DTI 누적효과는?

올해 상반기 KB국민은행에서 주택담보대출을 새로 받은 차주 약 6만6천명을 표본으로 누적효과 추산



주택담보대출 보유자(주택자 또는 다주택자)가 추가 대출을 받을 때 기존 대출의 원금까지 DTI 계산에 넣어 대출 가능성이 줄어든다. 미래 소득 인정액이 커진 경우는 대출이 늘어난다.

이에 따라 6만6000명 가운데 3.6%(2400명)가 영향을 받는 것으로 나타났다. 신 DTI로 3.4%는 대출이 줄고, 0.2%는 대출이 늘었다. 1인당 평균 2억5809만원에서 2억

2691만원으로 3118만원(12.1%) 대출액이 감소했다.

금융감독원은 "신 DTI 영향을 받는 대출자는 전국을 대상으로 했을 때 3.6%, DTI 적용 지역만을 대상으로 했을 때 8.3%"라고 덧붙였다. 한때 DTI 전국 확대가 검토됐지만, 결국 현행대로 수도권과 일부 지방 도시에만 적용하는 것으로 결론이 내려졌다.

6·19 대책과 8·2 대책에 이어 10·24 대책까지 나오면서 누적된 효과는 전체 대출자 3명 중 1명꼴로 나타날 것으로 예상됐다.

분석 대상 6만6000명의 34.1%(2만2500명)가 영향을 받는 것으로 나타났다. 이 가운데 33.9%는 대출이 줄고, 0.2%는 대출이 늘었다. 평균 대출액은 1억3398만원에서 9060만원으로 4338만원(32.4%) 감소한다.

국민은행의 상반기 신규 주택담보대출 시장점유율은 10~15%다. 이를 토대로 역산하면 전체 은행권 대출자 약 15만~20만 명이 누적된 영향을 받는 셈이다.

금융원은 3차례의 대책으로 은행권 주택담보대출 증가율이 2.05%포인트 하락할 것으로 전망했다.

대책의 영향력만 따지면 8·2 대책이 가장 크고, 그다음 6·19 대책이다. 10·24 대책은 예상만큼 영향이 크지 않다는 지적이 나온다.

금융원 관계자는 "신 DTI는 6·19 대책이나 8·2 대책의 연장선에서 투기수요 억제에 다주택자를 겨냥한 규제"라며 "무주택자나 DTI 적용 제외 지역에는 전혀 영향이 없지만, 실제 영향을 받는 이들은 심한 경우 대출 가능액이 반토막 나는 등 타격이 클 것"이라고 말했다.

그는 "다주택자는 사실상 추가 대출이 어려워지는 것이니 투자목적으로 주택구매유인이 크게 꺾일 것"이라고 내다봤다.

경매 초보, 입찰보증금 연 700억 날린다

경매에 참여했다가 실수로 입찰보증금을 날리는 규모가 매년 평균 700억원에 이르는 것으로 나타났다.

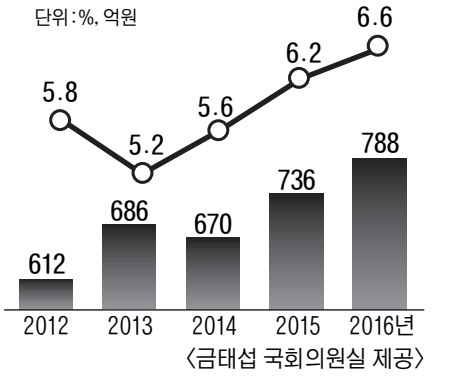
낙찰자가 잔금을 내지 못해 미리 낸 보증금을 몰수당하는 것이다. 경매 100건 중 6건에서 이 같은 사고가 발생했다.

국회 법제사법위원회 금대섭 더불어민주당 의원이 지난 25일 대법원에서 받은 자료에 따르면 2012년부터 지난해까지 발생한 '경매보증금(몰수된 입찰보증금)' 건수는 1만7938건으로 전체 경매의 5.8%를 기록했다. 몰수된 보증금은 3492억원에 달했다.

법원 경매에 참여하는 입찰자는 낙찰될 경우를 대비해 일정액의 입찰보증금을 미리 내는데, 낙찰된 후 경매계약을 포기하거나 잔금을 내지 않는 경우 법원은 입찰보증금을 몰수한다.

주로 낙찰자가 경매물건의 가치를 잘못 평가하거나 최종 배당기일까지 관련 대금을 다 내지 못할 경우에 발생한다. 경매 참가자가 입찰가격을 쓰면서 실수로 '0'을 하나 더 붙이는 등 경매 초보자의 실수도 종종 일어난다.

■전경매보증금 발생 비율 및 금액



금 의원은 "경매 입찰 서류도 은행 입찰금표처럼 한글과 숫자를 함께 쓰게 하거나 명백한 실수에 대해서는 보정절차를 통해 경매사고를 최소화하는 방안을 검토할 필요가 있다"고 말했다.

한편 법원에서 실시하는 경매의 매각률은 2012년 28.8%에서 지난해 35.7%로 꾸준히 증가한 것으로 나타났다. 올 상반기에는 36.2%를 기록해 연간 매각률이 2012년 이후 최고치에 이를 것으로 전망된다.

온비드 공매 광주·전남 관심 물건



◆광주시 북구 매곡동 소재 아파트
-소재지:광주광역시 북구 매곡동 280-1 매곡동부림아파트 제101동 제14층 제1408호
-관리번호:2016-05739-001
-면적:대 22.571㎡, 건물 59.79㎡
-감정가격:금 119,000,000원
-최저입찰가격:금 119,000,000원
-입찰기간:2017.11.06 ~ 2017.11.08
-내용:본 건물은 광주광역시 북구 매곡동 소재 '하백초등학교' 북동측 인근 아파트이며, 주변은 학교·공공기관·아파트단지·점포 등이 혼재한 아파트지대.



◆광주시 서구 농성동 소재 주택 및 점포
-소재지:광주광역시 서구 농성동 631-15
-관리번호:2017-08447-003
-면적:대 230.1㎡, 건물 598.97㎡
-감정가격:금 627,175,800원
-최저입찰가격:금 627,176,000원
-입찰기간:2017.11.13 ~ 2017.11.15
-내용:본 건물은 광주광역시 서구 농성동 소재 '광주은행 농성지점' 서측 인근에 위치하며, 주변은 상가·주택·서구청·교육시설 등이 소재하는 후면상가지대.

* 인터넷 입찰은 온비드 홈페이지(www.onbid.co.kr)에서 가능 (현장 입찰은 없음) 온비드 콜센터 : 1588-5321

지역주택조합 '분양가 상한제' 재개발과 같은 수준 적용

적용단계 '사업계획승인 신청' 완화

민간택지 분양가 상한제가 적용되는 지역주택조합의 사업 단계가 '입주자모집 신청'에서 '사업계획승인 신청'으로 앞당겨진다.

현재 추진되는 지역주택조합 사업자들은 내달 초 시행되는 분양가 상한제 적용을 피하기 위해 속도를 높이고 있는데, 역으로 따지면 이들 조합은 적어도 6개월 가량은 별개 되는 셈이다.

26일 주택업계 등에 따르면 국토교통부는 민간택지 분양가 상한제 적용 요건을 완화하는 내용 등을 골자로 9월 입법예고한 주택법 시행령 개정안의 일부 내용을 수정할 방침이다.

국토부는 지역주택조합 사업의 분양가 상한제 적용을 받는 사업 단계를 '입주자모집 승인 신청' 분에서 '사업계획승인 신청' 분으로 앞당길 계획이다.

지역주택조합 사업은 조합원이 토지를 공동 매입해 주택을 짓는 사업이다.

무주택 또는 전용면적 85㎡ 이하 주택 1채를 소유한 세대주가 청약 경쟁 없이 내집을 마련하는 수단으로 최근 조합 수가 늘면서 인기를 끌고 있다.

지역주택조합 사업은 재건축이나 재개발과 비슷하지만 주택법 시행령 개정안은 일반 분양 주택과 같이 입주자모집 승인 신청 분부터 분양가 상한제 적용을 받도록 해 조합원들의 반발이 컸다.



민간택지 분양가 상한제가 적용되는 지역주택조합의 사업 단계가 '입주자모집 신청'에서 '사업계획승인 신청'으로 앞당겨질 것으로 보여 분양가 상한제를 피하는 지역주택조합이 늘어날 것으로 예상된다. 광주 지역 견본주택 행사장 모습. <광주일보 자료사진>

재건축·재개발 사업장은 관리처분계획 인가를 신청하는 단계부터 분양가 상한제가 적용되는 것과 비교됐다.

이에 국토부는 의견 수렴 과정에서 지역주택조합 사업장에 대해서도 법 적용 단계를 재건축·재개발 사업의 관리처분계획과 비슷하게 조합원들의 권리관계가 정해지는 단계인 사업계획승인 신청 분으로 앞당기기로 한 것이다.

주택업계 관계자는 "지역주택조합 사업의 경우 사업계획 승인 이후 입주자모집 신청까지 최소 6개월가량 걸린다

는 점에서 그만큼 조합들이 시간을 벌게 됐다"고 말했다.

이와 함께 국토부는 분양가 상한제 적용 요건 중 '물가 상승률'의 물가 소비자물가지수, 생산자물가지수 개념이 명확치 않다는 지적이 제기됨에 따라 개정안에 물가를 소비자물가로 명시하기로 했다.

시행령은 그동안 유명무실했던 민간택지 분양가 상한제의 적용 요건을 완화해 주택시장에 큰 파문을 몰고 올 것으로 전망된다.

농촌 · 어촌 · 산촌 三村에서 만나는 착한 농부

이연복

강레오

매주 금요일 밤 8시 20분

유쾌한 삼촌

착한 농부를 찾아서

CHANNEL A