

IBKS Spot Comment

건설/부동산

조정현

02) 6915-5660

controlh@ibks.com

[건설/부동산]

수도권 가계부채 관리 강화 방안(6/27): 벅커버스터

레버리지 축소 의지 표명

금융위원회는 6월 27일, 최근 수도권 주택시장 과열 조짐에 대응해 고강도의 가계부채 관리 방안을 발표했다. 이번 대책의 핵심은 1. 주택 보유자의 추가 주택 구매 차단 2. 대출 한도 축소, 3. 갭투자 사실상 금지 등 세 가지로 판단한다.

첫 번째, 수도권 및 규제지역을 중심으로 주택을 1채 이상 보유한 경우, 추가 주택 매입을 위한 주담대(주택 담보대출)가 사실상 봉쇄된다. 2주택 이상 보유자는 추가 매입 **목적의 주택담보대출이 전면 금지되며(LTV 0%)**, 1주택자도 기존 주택을 6개월 이내 처분한다는 조건이 있어야만 대출이 가능하다. 처분 조건을 충족하는 경우에만(무주택자 포함) 비규제지역은 LTV 70%, 규제지역은 50%가 적용된다.

둘째로, 대출 한도가 전방위적으로 축소된다. **수도권 및 규제지역 내 주택 구입 목적 주담대의 최대 한도는 6억원으로 제한**되며, 생활자금 목적 주담대 역시 1주택자는 1억원 한도, 다주택자는 전면 금지된다. 신용대출 역시 연소득 이내로 제한되며, 생애최초 및 신혼부부 등 정책대출 한도도 전반적으로 낮아졌다. 예컨대 생애최초 구입자의 디딤돌 대출은 기존 3억원에서 2.4억원으로 축소된다.

마지막으로, 갭투자 차단을 위한 조치도 강화되었다. 전세보증금을 매입자금으로 활용하는 이른바 '소유권 이전 조건부 전세대출'은 수도권과 규제지역에서 전면 금지되며, 주담대를 받을 경우 6개월 이내 전입 의무가 부과함에 따라 임대차 시장을 통한 우회 매입 수요까지 원천 차단하겠다는 방침이다.

서울 강세장의 원인은 금리 인하 배팅과 착공 저조라 판단

서울 강세장의 원인은 금리 인하에 대한 기대 심리와 신규 주택 착공 저조에 따른 공급 부족 우려로 판단한다. 6월 셋째 주 기준 서울 아파트 매매가격은 전주 대비 0.43% 상승했으며, 마포구는 1%에 육박하는 상승률을 기록해 단기 급등세가 뚜렷하다. 이는 과거 2017~2020년 사이를 뛰어넘는 속도로, 투자 수요가 빠르게 유입되고 있음을 보여준다.

또한, 그간 생애최초 대출이 후순위로도 허용되는 구조 속에서 자기자금에 전세보증금, 후순위 담보대출을 결합한 복합 레버리지 투자가 활발히 이뤄졌고, 이러한 구조가 상승장을 더욱 가속시켰다. 주택담보대출 수요는 수도권을 중심으로 급증했고, 전체 가계대출은 매달 5조~6조원씩 증가하며 금융시스템에 부담을 키워왔다고 판단한다.

이에 따라 금융당국은 실수요 외 수요를 차단하고 과열 조짐을 선제적으로 차단하기 위해 고강도의 대출 억제책을 발표한 것으로 판단한다. 주택 실거래가 증가의 핵심은 레버리지 확대라고 판단하지만, 시장 불안의 원인은 공급 부족도 존재한다. 최근 몇 년간 서울을 중심으로 주택 착공이 지속적으로 감소하고 있다는 점에서, 실효성 있는 공급 대책이 반드시 제시되어야 한다고 판단한다. 실수요를 위한 물량 확보와 예측 가능한 공급 시그널이 동반되지 않는다면, 시장은 다시 불안정한 기대 심리에 휘둘릴 수 가능성이 있기 때문이다.

그림 1. 주택담보대출 LTV 규제

		현행		개선 방안
		규제	자율관리 (은행별 상이)	
2주택자 이상 / 1주택자	비규제지역	LTV 60%	수도권0%	수도권 LTV 0%
	규제지역	LTV 30%	규제지역0%	규제지역 LTV 0%
처분 조건부 1주택자 (무주택자 포함)	비규제지역	LTV 70%(1)	—	LTV 70%(2)
	규제지역	LTV 50%(1)	—	LTV 50%(2)

주1: 처분조건부 1주택자의 경우 2년 이내 기존주택 처분 약정 등 필요

주2: 처분조건부 1주택자의 경우 6개월 이내 기존주택 처분 약정 필요

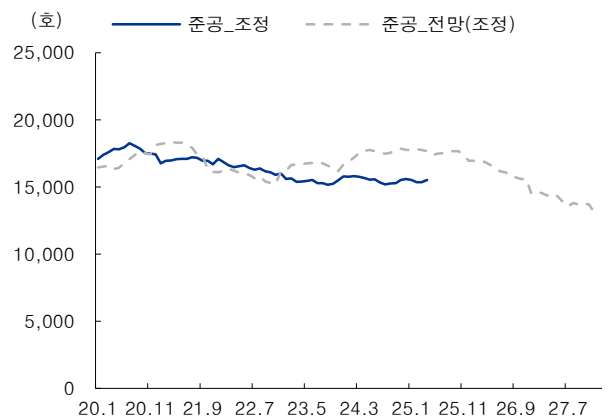
자료: 금융위원회, IBK투자증권

그림 2. 주택담보대출 실질 DSR, 갭투자, 한도 규제

		현행		개선 방안
		규제	자율관리 (은행별 상이)	
대출만기제한		—	30년~40년 이내	수도권/규제지역 30년 이내
전세대출 제한			소유권 이전 조건부 전세대출 취급 금지	수도권, 규제지역 소유권 이전 조건부 전세대출 금지
주담대 최대한도		총액한도 없음		수도권, 규제지역 6억원

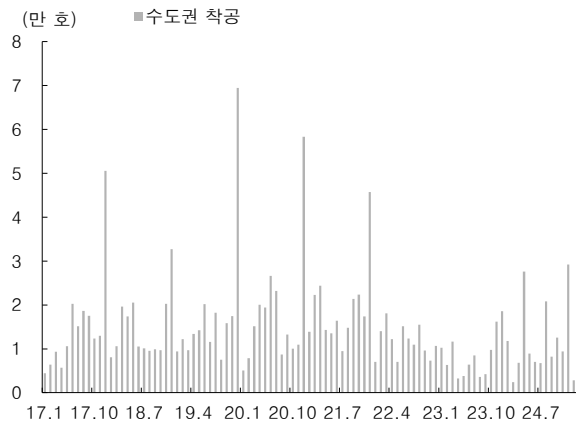
자료: 금융위원회, IBK투자증권

그림 3. 수도권 아파트 준공 전망



자료: 통계청, IBK투자증권 추정

그림 4. 수도권 아파트 착공 추이



자료: 통계청, IBK투자증권