실무자도 헷갈리는 대책… 대출 여부 '케바케' 될 수도

〈케이스 바이 케이스 : 원칙이 없이 그때 그때 다르다〉

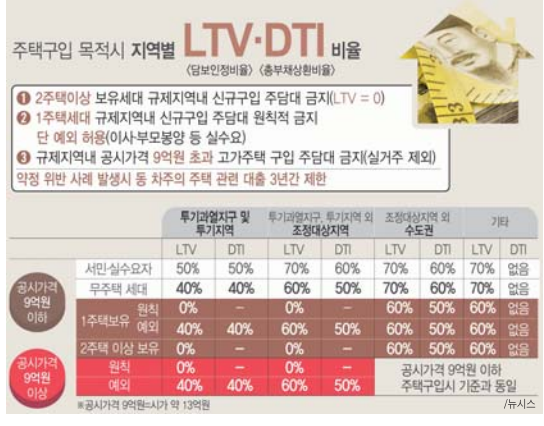
지역·목적·가격·주택수·약정 등 따라 규제 다르게 적용… 실무자 상황 점검 대출실행 책임 일부 금융사에도 부담

부동산 대책이 세부 대출규제까지 포함하면 벌써 열 번이 넘게 나오면서 대출 수요자는 물론 금융기관 실무자마저 헷갈릴 지경이 됐다.

특히 이번 '9·13 부동산 대책'은 그간의 규제망을 빠져나갔던 투기수요는 근절하되 실수요자는 보호하려고 하다 보니 지역이나 대출목적은 물론 주택가격과 보유 주택수, 처분 약정 등에 따라 대출규제가 다르게 적용된다. 이번 부동산 대책에 따른 대출 가능여부는 시쳇말로 상황이나 사람에 따라 다름을 뜻하는 '케바케(case by case)'와 '사바사(사람 by 사람)'인 셈이다.

16일 금융권에 따르면 금융당국은 지난 13일 주택시장 안정대책이 발표된 직후 후속조치 이행을 위한 금융권 간담회를 열고, 행정지도 시행 내용을 공지했다.

이어 14일에는 협회와 시중은행 여신담당 등 전



금융권 실무자 간담회를 열어 일선창구의 준비상황과 향후 계획 등을 점검했다.

이번엔 대출목적에 따라 적용지역도 다르다.

주택구입 목적의 주택담보대출비율(LTV) 기준 등 강화는 투기지역, 투기과열지구, 청약조정대상지역만 해당된다. 반면 생활안정자금 목적의 대출은 지역 구분없이 전국에 적용된다.

기존 주담대의 만기를 연장하는 것이라면 주택구입 목적이든 생활안정자금의 목적이든 LTV 기준이 추가로 강화되지 않는다.

2주택 이상 보유했다고 해도 신규 주택을 구입하기 위해서라면 주담대가 금지되지만 생활안정자금 목적이라면 주담대가 허용된다.

전세보증 규제강화와 관련해 이미 전세보증을 받은 2주택 이상 세대는 한 번에 한해 기존 1주택 초과분을 '2년 이내에 처분'하는 조건으로 만기를 연장할 수 있다. 이 경우 소득요건은 적용하지 않는다.

주택임대사업자의 대출규제 강화도 지역과 사례에 따라 다르다.

먼저 새로 주택을 건축해 임대주택을 공급하는 경우에는 이번에 강화된 대출규제가 적용되지 않는다. 이미 '건축되어 있는 주택'을 담보로 임대업 대출을 받는 경우에만 규제가 강화된다. 또 임대업 대출과 관련한 LTV 규제강화, 고가주택 구입제한은 투기지역과 투기과열지구에만 해당된다.

기존에 임대업 대출을 받은 임대사업자라면 임대업을 계속 하는 한 기존 대출에 대해 LTV 기준 40%를 적용하지 않고 만기를 연장할 수 있다.

금융위 관계자는 "이번 대책이 일선창구에서 혼란 없이 시행될 때까지 당국은 물론 업권별 협회와 금융회사 간 상시점검체계를 구축해 운영할 것"이라며 "창구 특이동향이나 주요 민원사례 등을 집중점검해 필요할 경우 공유하겠다"고 설명했다.

은행 등 금융기관도 부담이 커졌다.

대출을 해주는 대신 향후 집을 팔거나 안 사겠다는 약정을 맺으면 금융회사가 주기적으로 확인해야 한다. 이와 함께 예상치 못한 실수요자의 피해를 막기 위해 금융회사 여신심사위원회의 승인을 받으면 실수요를 인정해주기로 했다. 대출실행에 대한 책임을 금융회사에 일부 지운 셈이다.

최종구 금융위원장은 "이번 대책이 시장에서 혼선 없이 원활하게 시행되기 위해서는 차주의 주택보유수 변동, 대출자금 용도 점검 등 금융권의 주기적인 사후관리가 매우 중요하다"며 "일선 창구에서 관리 업무를 소홀히 하는 행위가 발생하지 않도록 자체 점검을 반드시 실시하고, 미진한 부분이 있다면 적극 시정해 달라"고 당부한 바 있다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

급등세 진정 됐지만… 시장 시큰둥, 상승 기대감 여전

르포

강남 개포동 일대 부동산 중개업소

매도자 다시 눈치보기장… 중개업소 발길 뚝
"대책 후 매수 문의자 없고 호가만 뛰고 있어"

"집값이 수천만~수 억원씩 오르는데 세금 좀 더 낸다고 잡히겠어요?. 원래 정부 대책이 시장 집값 못 따라가는 법이에요."(서울시 강남구 개포동 A부동산 중개업소 관계자)

고강도 부동산 규제인 '9·13 대책' 발표에도 시장 반응은 시큰둥하다. 일단 시장 분위기는 관망세다. 집값 급등세가 잠시 진정세를 보이는 이유다. 문재인정부가 벌써 여덟 번째 부동산 대책을 내놓자 "일단 지켜보자"는 심리가 강하다. 하지만 집값 상승 기대감은 여전하다. 매도자는 다시 눈치 보기 장에 들어가고, 매수자의 매수 의지는 꺾일 기세가 안보인다.

9·13 대책 발표 다음 날인 지난 14일 오후. 서울 강남구 개포동 일대 부동산 중개업소엔 발길이 뚝 끊겼다. 대부분의 중개업소가 문을 활짝 열고 손님을 기다렸으나 전화벨 소리만 간간히 울릴 뿐이었다. 손님이 없자 분위기는 싸늘했다. 몇몇 중개업소에선 기자 신분을 밝히자마자 "지금 그런 얘기할 때 아니니까 돌아가라"며 취재를 거부했다.

B부동산 중개업소 관계자는 "어제 대책 나오고 오늘 문의전화가 한 통도 없었다"며 "대책 발표 이전에도 매물 없이 매수 문의만 있었다"고 말했다.

9·13 대책은 고가 주택 보유자와 다주택자를 겨냥했다. 정부가 잇따른 규제에도 서울 강남 아파트들이 역대 최고가를 경신하고 강북 지역마저도 가격이 크게 뛰자 최후의 카드를 내민 셈이다.

이에 따라 세제·금융 규제를 한층 더 강화했다. 다주택자의 경우 세율이 최고 1.2%포인트 인상되고, 2주택자 이상 보유 세대 및 공시가격 9억원 초과 주택 보유자는 규제지역 내 주택 매입 시 대출이 막힌다. 주택임대사업자도 투기지역, 투기과열지구에선 임대사업자대출의 LTV(주택담보인정비율)가 40%까지 강화된다.

당장 급매물이 나오거나 호가가 떨어지긴 어려울 것이라는 게 부동산 관계자들의 공통된 답변이었다.

C부동산 중개업소 관계자는 "대책 나오기 직전에도 매수 문의하는 사람은 하루에 2~3명씩 꾸준히 있었지만 매도를 안 해서 호가만 뛰고 있다"며 "이런 상황에서 수십억짜리 아파트를 가진 사람이 세금 조금 오른다고 매물을 내놓을 것 같진 않다"고 전망했다.

실제로 국토교통부 실거래가정보에 따르면 개포주공 5단지의 경우 이달 53.98㎡타입이 15억원(3층)

서울시 강남구 개포동 개포5단지 아파트 전경. /채신화 기자

에 거래됐다. 불과 두 달 전인 7월만 해도 같은 평수가 12억5000만원(12층), 13억3000만원(4층)에 거래됐다. 현재 호가는 더 뛴 상태다.

개포주공 6단지 83.21㎡도 지난 7월 16억1000만원(4층), 16억8000만원(2층)에 거래됐으나, 이달엔 19억4500만원(14층)에 매매가 성사됐다.

/채신화 기자 csh9101@