

가계부채와의 전쟁 2題

# 오늘부터 대출한도 수도권 최대 13%, 비수도권 8% ↓

## 스트레스 DSR 2단계 시작

스트레스DSR 금리 0.75%p로 수도권은 1.2%p로 상향 조정  
소득 높아도 축소 비중은 동일  
가계대출 폭증세 진정 미지수

오는 2일부터 은행권 주담대에 총 부채원리금상환비율(DSR) 스트레스(가산) 금리 2단계가 적용되면서 대출 한도가 줄어든다. 금융당국이 수도권을 중심으로 급증하는 가계대출을 억제하기 위해 강력한 대출 규제 카드를 꺼내 든 것이다.

1일 금융권에 따르면 스트레스 DSR 2단계가 오는 2일부터 시행되면서 차주의 대출한도가 줄어든다.

스트레스 DSR은 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출이용 기간 중 금리인상으로 인해 원리금 상환 부담이 늘어날 것을 감안해 DSR 산정 시 일정 수준의 스트레스 금리를 추가로

〈소득 5000만원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시, 대출이자 4.5% 가정)〉

\*담보물건지 주소 기준

구분	스트레스 DSR 도입 전	'24.2.26~8.31.	'24.9.1~'25.6.30.(잠정)	
			수도권*	비수도권*
[변동금리 한도]		3.15억원 (△1.4만원, 약△4%)	2.87억원 (△4.2천만원, 약△13%)	3.02억원 (△2.7천만원, 약△8%)
[혼합형(5년)한도]	3.29억원	3.20억원 (△0.9천만원, 약△3%)	3.03억원 (△2.6천만원, 약△8%)	3.12억원 (△1.7천만원, 약△5%)
[주기형(5년)한도]		3.25억원 (△0.4천만원, 약△1%)	3.15억원 (△1.4천만원, 약△4%)	3.20억원 (△0.9천만원, 약△3%)

적용하는 제도다.

미래금리 변동성 리스크를 반영한 스트레스금리가 붙으면 대출 한도가 줄어드는 효과가 있어 가계대출 감소세를 기대할 수 있다.

스트레스 DSR 2단계가 시행되면 올해 12월 31일까지 스트레스 DSR 적용금리가 0.75%포인트(p)로 상향된다, 수도권의 경우에는 0.75%p 아닌 1.2%p로 스트레스금리를 상향 조정했다. 금리인상으로 대출 한도는 최대 13% 정도 줄어들 것으로 보인다.

연 소득이 5000만원인 차주 A가 4.5%, 30년 만기 변동금리로 주담대를 받을 경우 현재는 어느 지역에서나 3억2900만원을 받을 수 있었지만 내일부터는 2억8700만원으로 한도가 13% (4200만원) 줄어들고, 비수도권은 8% (2700만원)가 줄어든다.

소득이 높더라도 대출 한도 축소 비중은 동일하게 적용된다.

연 소득이 1억원인 B씨가 수도권에 변동금리로 주담대를 신청할 때 스트레스 DSR 적용 전 6억5800만원 대출

이 가능했지만 내일부터는 5억7400만원으로 한도가 13% 줄어든다.

스트레스 DSR 2단계 시행으로 실제 가계대출 폭증세가 진정될지는 미지수다.

고정금리 주담대의 경우 스트레스금리의 일부만 반영되고, 하반기 기준금리 인하 가능성이 높아 주택 매수 심리가 지속될 가능성이 있다.

실제 5대(KB국민·신한·하나·우리·NH농협)시중은행의 가계대출 잔액은 지난 22일 기준 722조5285억원으

로 지난달말(715조7383억원)대비 6조 7902억원 급증했다.

이중 주담대 잔액은 565조8956억원으로 지난달 말(559조7501억원)대비 6조1455억원 늘었다.

지난달에는 7조5975억원 증가하면서 은행들이 월별 대출 잔액을 집계하기 시작한 2014년 이래 사상 최대치를 기록했다.

시중은행 관계자는 "8월 가계대출 증가폭도 클 것으로 예상하고 있지만 통상적으로 가계대출 증가세는 주택 거래 후 1~2개월 시차를 두고 반영되기 때문에 10월까지 증가세는 지속될 것"이라며 "증가세가 지속될 시 은행 자체적으로 한도를 더 줄여 줄 가능성도 있다"고 말했다.

김병환 금융위원장은 "은행권 자율적으로 상향 능력, 즉 DSR에 기반한 가계부채 관리 체계를 갖춰주길 바란다"고 강조했다.

/이승용 기자 lisy2665@metroseoul.co.kr

## 은행 예금금리 내리고 대출금리 인상... 예대마진 커진다

### 시장금리 하락에 예금금리 하락 당국 압박에 대출금리는 상승세

기준금리 인하 기대감에 은행의 예금금리는 하락하고 있지만 정부의 가계대출 압박이 거세지면서 대출금리는 상승하고 있다. 가계부채가 하락하기 전까지 은행들이 대출금리를 현수준으로 유지할 것으로 보여 당분간 예금금리와 대출금리 차익(예대마진)은 더욱 확대될 수 있다는 전망이 나온다.

1일 은행연합회에 따르면 7월 기준 KB국민·신한·하나·우리·NH농협 등 5대 시중은행의 가계 정기예금금리(1년)는 평균 연 3.41%로 한달 전과 비

교해 0.1%포인트(p) 하락했다.

#### ◆예금금리 한달새 0.14p ↓

예금금리가 가장 많이 떨어진 곳은 우리은행으로 6월 3.48%에서 3.34%로 0.14%포인트(p) 감소했다. 신한은행도 같은 기간 3.54%에서 3.42%로 0.12%p 떨어졌다. KB국민은행도 0.1%p 내렸다.

은행의 예금금리가 하락하는 이유는 미국의 기준금리 인하 기대감에 시장금리가 떨어지고 있기 때문이다.

실제로 지난 2월 말 3.713%까지 올랐던 은행채 1년물(무보증·AAA) 금리는 7월말 기준 3.303%까지 떨어졌다. 은행권 관계자는 "시장금리 변동을

반영해 예·적금 기본금리가 하락하고 있다"며 "시장금리 하락추세가 명확해지고 있어 예금금리는 더욱 낮아질 것"이라고 말했다.

#### ◆8월말 계약건까지 종전규정 적용... 1~2개월 가계대출 증가 전망

반면 은행의 대출금리는 상승하는 추세다.

앞서 금융당국은 가계부채 증가세가 확대되자 은행의 가계대출 점검을 강화하는 등 압박의 수위를 높였다. 대출금리는 시장금리인 은행채(고정)·신규국공채(변동)에 가산금리를 더해 결정한다. 시장금리가 떨어지는 만큼 가산금리를 추가인상하는 방식으로 대

출금리를 높여 가계대출 증가세를 조절하고 있다는 설명이다.

은행연합회에 따르면 5대 시중은행의 가계대출금리는 7월 기준 3.87%로 전달과 비교해 0.18%p 내렸다. 다만 아직 통계에 반영되지 않은 8월 5대 시중은행의 가계대출금리를 보면 주담대(고정)의 경우 3.85~5.73%를 기록했다.

금융권 관계자는 "은행들이 7월 중순부터 본격적으로 금리를 올리기 시작해 금리인상 효과는 7월 통계에는 나타나지 않았다"며 "8월부터 대출금리 인상효과가 통계에도 반영될 것으로 보인다"고 말했다.

한편 이렇게 되면 예금금리와 대출

금리 차익인 예대금리차는 당분간 더욱 확대될 수 있다는 전망이 나온다.

현재 금융당국은 가계부채 증가세를 제한하기 위해 이달부터 2단계 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR)을 도입하기로 했지만 8월 31일까지 입주자 모집공고가 시행된 집담대출과 부동산 매매계약이 체결된 주담대에 대해서는 종전규정을 적용하기로 했다. 부동산 매매계약 후 주담대 실행까지는 1~2개월 시차를 두고 나타나는 만큼 가계부채가 늘어날 수 있다는 지적이다.

은행권 관계자는 "가계부채가 증가할 가능성이 존재하기 때문에 당분간 가산금리를 중심으로 대출금리가 높아질 것"이라며 "부동산과 대출시장 안정화에 따라 예금과 대출금리차가 좁혀질 것"이라고 말했다. /서유리 기자 yul115@

## 쿼드러플 역세권에 학세권·병세권까지... 3박자 다 갖춰

### 부동산 현장 르포

#### 성동구 라체르보 푸르지오 씨밋

내년 7월 입주... 80% 가까이 진행  
총 958가구 중 138가구 일반분양  
93세대가 45㎡ 타입 소형평수 구성

서울 성동구 행당 7구역을 재개발해 들어서는 '라체르보 푸르지오 씨밋'의 가장 큰 장점은 입지다. 왕십리역 9번 출구로 나와서 5분 안팎으로 걸으면 건설 현장이 나왔다. 입주가 내년 7월로 1년도 남지 않은만큼 지난 30일 찾은 현장은 80% 가까이 공정이 진행되어 단지 모습을 어느 정도 갖춘 상태였다.

'라체르보 푸르지오 씨밋'은 지상 35층, 7개동으로 총 958세대 규모다. 이중 일반분양 물량은 138세대다.

인근 지역에서 신축으로는 바로 옆에 위치한 '서울숲리버뷰자이'가 지난 2018년 입주한 이후 처음이며, 향후에도 몇 년간 입주물량이 없는 귀한 신축이다. 성동구 전체로 놓고 봐도 '라체르보 푸르지오 씨밋'과 성수동 '서울숲아 이파크리버포레2차'가 내년 입주한 이후 2026년에는 공급이 아예 없으며, 2027년에도 용담동에 1개 단지만 입주가 예정되어 있다.

왕십리역은 서울 지하철 2호선·5호선, 수도권 전철 수인분당선·경의중앙선 등이 지난다. '라체르보 푸르지오 씨밋'은 쿼드러플 역세권일 뿐만 아니라 차량으로도 내부순환로와 동부간선도로, 강변북로 등 진입로가 인접해 서울 주요 지역과 외곽으로의 이동이 편리하다.

입주민이 배정 받는 행당초등학교가 단지 바로 앞에 자리해 있고, 무학중과



서울 성동구 행당1동 라체르보 푸르지오 씨밋 공사 현장. /안상미 기자

무학여고 등이 가깝다.

생활인프라도 잘 갖추어져 있다. 한양대학교 병원을 도보로 이용할 수 있는 거리며, 왕십리역 중심으로 성동구

청과 대형마트, 소일아트홀 등 다양한 생활편의시설이 밀집해있다.

단점은 입주물량 가운데 조합원 비중이 워낙 높다보니 분양세대 자체가 많지 않은데다 그마저도 소형 평형에 집중됐다는 점이다. 138세대 가운데 전용 면적별로 45㎡ 타입이 93세대로 대부분을 차지했고, 59㎡와 65㎡ 타입이 각각 8세대, 37세대다. 59㎡ 타입은 1세대를 제외하고는 모두 4층 이하 저층만 나왔다.

지난달 30일 오픈한 견본주택에도 45㎡ 타입만 내부를 볼 수 있는 유닛이 마련됐다. 2면 개방 2룸 맞통풍 구조를 배치해 면적활용도를 극대화시켰지만 신혼부부 정도까지만 편하게 거주할 수 있을 것으로 보인다. 59㎡는 3베이, 65㎡는 4베이 구조다.

분양가는 3.3㎡당 평균 5232 만원으로 주변 시세와 비슷하다. 비규제지역이

라 분양가 상한제가 적용되지 않았다.

주택형별 최고가를 기준으로 45㎡가 9억3600만원이며, 59㎡와 65㎡가 각각 14억5400만원, 16억4680만원이다.

여기에 공정률 60% 이상인 후분양이라 전세대 발코니 확장이 의무적으로 적용된다. 발코니 확장 비용으로 나와 있지만 시스템에어컨에 김치냉장고와 의류관리기 등 사실상 풀옵션항목이 포함되어 있어 최대 4000만원에 달하는 비용이 추가된다. 실질적인 분양가는 59㎡가 14억9192만원, 65㎡가 16억8643만원이다.

인근 서울숲리버뷰자이는 지난달 59㎡가 15억원선에서 거래된 바 있다.

대우건설 관계자는 "라체르보 푸르지오 씨밋은 교통, 교육, 생활인프라 등이 모두 갖추어진 뛰어난 주거환경을 갖추고 있어 실수요층의 높은 관심을 받고 있다"고 전했다.

청약은 오는 1일 특별공급을 시작으로 3일 1순위, 4일 2순위가 진행된다.

/안상미 기자 smahn1@