

# '주담대 한도 6억' 초강수 꺼내든 정부... 집값 잡힐까

“집값 급등·가계 대출 위험 수위”... 정부 ‘돈줄 죄기’로 진화  
“초강수에 일단 지켜보자”... 매수·매도자 관망세 돌입 전망  
근본적인 주택 공급 부족으로 대출 규제 효과 제한적일 듯

이재명 정부가 서울 집값 급등과 증가하는 가계부채를 줄이기 위해 '6억원 초과 주택담보대출 제한'이라는 초강수 수요 억제 대책을 내놓으면서 서울 집값 과열 양상이 주춤할 것으로 전망된다.

다만 일시적으로 주택 거래가 줄어드는 등의 '반짝 효과'가 아니라 상당 기간 집값을 안정시키는 효과는 제한적이라는 분석이 우세하다. 근본적인 주택 공급 확대 정책이 부족한 만큼 장기적으로 공급 부족에 따른 집값 상승세를 피하기 어려워 보인다.

금융위원회는 27일 관계기관 합동으로 '긴급 가계부채 점검회의'를 열고 가계부채 관리 강화 방안을 내놨다. 금융 당국은 수도권·규제지역 주택 구입 목적 주담대의 최대 한도를 6억원으로 제한하는 '초강수'를 규제 대책을 발표했다.

또 수도권 주택을 구입 시 주담대를 받으면 6개월 이내 전입 의무를 부과해 투기 수요를 차단했다. 서울 아파트 평균값이 13억원 수준임을 감안하면 7억원 이상의 현금이 없으면 갈아타기가 사실상 불가능하다. 1주택자가 대출을 받아 주택을 구매하려면 기존 주택을 6개월 내 처분해야 하고, 2주택 이상을 보유한 다주택자는 주담대가 전면 금지된다.

금융위는 “고가주택 구입에 과도한 대출을 활용하는 것을 제한하기 위한 조치”고 말했다.

소득이나 주택가격과 상관없이 주담대

총액에 한도를 제한한 건 전례가 없는 것으로, 초강수 규제 대책이라는 평가가 나온다. 특히 시장을 실수요자 위주로 재편하고, 갭투자는 등 투기 수요를 차단하기 위한 조치로 읽힌다.

서울 아파트값이 21주 연속 상승하며 6년 9개월 만에 최고 수준의 상승폭을 기록하는 등 집값 상승세가 심상치 않자 강력한 '돈줄 죄기'로 주택 매수심리를 꺾어 집값 상승세를 안정시키겠다는 의도로 풀이된다.

실제 다주택자들은 예상을 뛰어넘는 고강도 조치에 당혹스러워하는 기류가 감지된다. 반대로 주택 실수요자들은 이번 대책에 대해 집값 하락 안정화에 대한 기대감을 내비치고 있다.

전문가들은 이번 대책으로 과열된 서울 주택시장이 당분간 냉각되고, 집값 상승세도 주춤할 것이라는 데 대체로 동의하고 있다.

함영진 우리은행 부동산리서재장은 “수도권 6억원 이상 대출 못 받게 하는 것은 전례 없는 내용으로서 일시적으로 숨을 고르게 만드는 계기는 된다”며 “특히 집값 안 보고 계약금을 보내고, 마포·성동 등 한강벨트 라인의 집값 변동률이 1%에 육박하는 등의 과열을 진정시키는 효과는 있을 것”이라고 강조했다.

다만 중장기 효과에 대해서는 제한적이라는 게 공통된 설명이다. 무엇보다 규제에 오르는 것을 봤던 시장의 학습효과 때

### 수도권·규제지역 주택 가계부채 관리 강화 방안

6월 28일부터 시행

**가계대출 총량관리 강화**

- 금융권 7월 부터 당초 계획 대비 50% 감축 (정책대출 제외)
- 정책대출\* 연간 공급계획 대비 25% 감축 (\*다주택대출, 바림목, 보금자리론)

**주담대 최대한도 6억원 제한**

- 주담대 총액한도 없음 → 6억원 (실제 대출금액은 6억원 한도 내에서 LTV, DTI, DSR 비율 등에 따라 상이)

**은행권 자율관리조치, 전 금융권 확대 시행**

- 실거주 목적이 아닌 추가 주택구입 수요 차단
  - 2주택자 이상/1주택자 규제지역 LTV 50% → 0%
  - 비규제지역 LTV 70% → 0%
  - 처분 조건부 1주택자\* 규제지역 LTV 50% → 동일
  - 비규제지역 LTV 70% → 동일 (\*6개월 이내 처분) ※투기 투기과열지역, 조정대상지역 현재 강남구, 서초구, 송파구, 용산구
- 생활안정자금 목적 주담대 한도 제한
  - 1주택자 1~2억 (은행별 자율관리) → 최대 1억원
  - 다주택자 금지 → 금지 (동일)
- 주담대 대출만기 30년 이내로 제한
  - 30~40년 (은행별 자율관리) → 30년 이내
- 소유권 이전 조건부 전세대출 금지\*
  - 소유권 이전 조건부 전세대출 취급 금지 (은행별 상이) → 소유권 이전 조건부 전세대출 금지 \*전세대출 심사 시 임대차계약서 상 임대인과 임차주택 소유자가 다른 경우 취급 금지 등
- 신용대출 한도를 연소득 이내로 제한
  - 연소득 1~2배 내 제한 → 연소득 이내 제한

자료: 금융위원회

25.06.27 전전주 기자 618tue@newsis.com

**LTV 등 규제 강화**

- 생애최초 주택구입 주담대 LTV 조정+전입 필수
- LTV 수도권 규제지역 80% → 70%
- 지방 규제지역 외 80% → 동일
- 전담신고 전입의무 없음 → 6개월 이내 전입 (다주택은 1개월내 전입)
- 정책대출(다주택, 보금자리론) 동일 적용

**정책대출 최대한도 및 주택자금 조정**

	다주택(유입)	단독	바림목(전세)	비담보(전세)
일반	2.5억 → 2억	수도권 1.2억 → 1.2억	8천만 → 8천만	현행 유지
생초(다주택) 청년(바림목)	3억 → 2.4억	전국 2억 → 1.5억		
신혼 등	4억 → 3.2억	수도권 3억 → 2.5억	지방 2억 → 1.6억	
신생아	5억 → 4억	전국 3억 → 2.4억		

**전세대출 보증비율을 현행 보다 강화**

- 전세대출 보증비율 90% → 80% (주공금·HUG·SGI 7월 21일부터 시행)

문이다. 대출 규제를 강화하거나 투기지역으로 묶으니 오히려 오를 지역이라며 매수자들이 몰려드는 현상이 발생한 탓이다. 특히 근본적인 주택 공급 확대 정책이 구체화 되지 않은 상태에서 장기적으로 주택 공급 부족에 따른 집값 상승과 비인기 지역에서 '갭 매우기 현상' 나타날 것이란 게 중론이다. 부동산R114에 따르면 내년 서울 아파트 입주 물량은 약 2만4400가구로, 올해(4만6710가구)의 절반 수준에 그칠 것으로 예상된다.

박원갑 KB국민은행 수석부동산전문위원은 “강남권과 ‘마용성’(마포·용산·성동구)을 타깃으로 한 대책이다. 대출을 많이 받아 사야 하는 주택일수록 영향을 많이 받을 것이고, 그런 지역들 중심으로 숨고르기 장세가 나타날 것”이라며 “급등하는 집값 자체를 잡을 수는 없고 상승 폭이 둔화하는 정도일 것”이라고 짚었다.

이어 “하반기에는 비규제 지역에 대한 갭투자가 늘거나 비인기 지역이 상승하는 ‘갭매우기’ 장세가 나타날 것”이라고 전망했다.

/뉴스



## 전남도, 중국 청도 식품기업 대상 투자 유치 나서 한국산 원재료·기술 수요 높고 접근성 뛰어나 협력 유리

전라남도는 지난 26일까지 4일간 중국 산둥성 청도시를 방문해 현지 식품기업을 대상으로 투자유치 활동을 펼쳤다.

청도 지역 식품기업 7개사와 투자 유관기관을 대상으로 한 1대 1 면담과 간담회 형식으로 진행됐다. 전남의 우수한 산업단지, 물류 인프라, 투자 인센티브 등을 소개하고, 수출형 가공공장 설립 모델을 제시했다.

청도는 산둥성 식품산업의 중심지로, 수산물 가공, 냉동식품, 조미료 산업이 집적해 있다. 한국산 원재료와 기술 수요가 높은 지역이다. 항만과 공항 등 물류 접근성이 뛰어나고, 한국과의 직항 노선이 잘 발달돼 전남과의 산업 협력에 매우 유리한 입지를 갖추고 있다.

전남도 방문단은 식품 가공 분야에 특화된 현지 기업과 심도 있는 논의를 진행하며, 가공공장 설립 및 기술 협력 가능성을 구체적으로 검토했다.

일부 기업은 전남의 투자 환경에 높은 관심을 보이며 향후 후속 논의에 참여할 의향을 밝히기도 했다. 청도 공익단체, 코트라 청도무역관의 네트워크 행사도 열려 두 지역 간 산업 협력 기반을 한층 강화했다.

서은수 전남도 일자리투자유치국장은 “이번 투자유치 활동으로, 단순한 설명을 넘어 전남이 수출형 식품 가공공장의 허브로 도약할 수 있다는 가능성을 현지에 분명히 각인시켰다”며 “기업들과의 협력 구도를 구체화해 실질적 투자 유치로 이어지도록 철저히 준비하겠다”고 말했다.

전남도는 앞으로 투자 의향이 있는 기업을 대상으로 초청 팸투어를 추진하고, 지속적인 사후 관리를 통해 외국인직접투자(FDI) 확대와 지역경제 활성화를 도모할 방침이다.

전라남도는 지난 26일까지 4일간 중국 산둥성 청도시를 방문해 현지 식품기업을 대상으로 투자유치 활동을 펼쳤다.

청도 지역 식품기업 7개사와 투자 유관기관을 대상으로 한 1대 1 면담과 간담회 형식으로 진행됐다. 전남의 우수한 산업단지, 물류 인프라, 투자 인센티브 등을 소개하고, 수출형 가공공장 설립 모델을 제시했다.

청도는 산둥성 식품산업의 중심지로, 수산물 가공, 냉동식품, 조미료 산업이 집적해 있다. 한국산 원재료와 기술 수요가 높은 지역이다. 항만과 공항 등 물류 접근성이 뛰어나고, 한국과의 직항 노선이 잘 발달돼 전남과의 산업 협력에 매우 유리한 입지를 갖추고 있다.

전남도 방문단은 식품 가공 분야에 특화된 현지 기업과 심도 있는 논의를 진행하며, 가공공장 설립 및 기술 협력 가능성을 구체적으로 검토했다.

일부 기업은 전남의 투자 환경에 높은 관심을 보이며 향후 후속 논의에 참여할 의향을 밝히기도 했다. 청도 공익단체, 코트라 청도무역관의 네트워크 행사도 열려 두 지역 간 산업 협력 기반을 한층 강화했다.

서은수 전남도 일자리투자유치국장은 “이번 투자유치 활동으로, 단순한 설명을 넘어 전남이 수출형 식품 가공공장의 허브로 도약할 수 있다는 가능성을 현지에 분명히 각인시켰다”며 “기업들과의 협력 구도를 구체화해 실질적 투자 유치로 이어지도록 철저히 준비하겠다”고 말했다.

전남도는 앞으로 투자 의향이 있는 기업을 대상으로 초청 팸투어를 추진하고, 지속적인 사후 관리를 통해 외국인직접투자(FDI) 확대와 지역경제 활성화를 도모할 방침이다.

/신영길 기자

## 전남보환연, 도민 생활 밀접 위생용품 안전관리 강화 소비량 많은 품목 등 대상 기준·규격 자체 검사 확대

전남도보건환경연구원(원장 안양준)이 도민 생활과 밀접한 위생용품 안전관리를 한층 강화한다.

전남도보건환경연구원은 매년 전남에서 제조·유통되는 위생용품의 안전성 검사를 하고 있다. 위생용품 중 부적합 이력이 있거나 최근 수거 이력이 없는 제품, 소비량이 많은 품목을 대상으로 기준·규격 검사를 추진한다. 검사는 상·하반기 두 차례 진행되며, 일회용 손가락·빨대 등 검사 품목도 확대된다.

지난 14일부터는 구강관리용품(칫솔·치실 등)과 문신용 염료가 신규 위생용품 관리 대상에 포함되면서, 이들 제품에 대한 안전관리도 강화할 방침이다.

상반기에는 자기품질검사와 수거검사를 포함해 총 119건의 위생용품을 대상으로 품질과 유해성분을 검사한 결과 모두 안전한 것으로 확인됐다. 지난해 일회용 기저귀, 세척제, 행주 등 13개 품목, 총 261건의 위생용품을 검사, 이 중 3건의 물수건에서 세균수와 형광증백제 항목이 부적합한 것으로 판정됐다. 결과는 관련 부서에 신속히 통보해 행정처분 등 안전관리가 이뤄지도록 조치했다.

양호철 전남도보건환경연구원 약품화학과장은 “앞으로도 생활과 밀접한 위생용품에 대해 도민이 신뢰하며 사용하도록 지속적이고 철저한 검사를 이어가겠다”고 말했다.

/임채일 기자

## 산불로 사과 재배면적 감소... 저온·가격하락에 감자도 줄어

올해 경북 산불 대형산불로 농가 피해가 입으면서 사과 재배면적이 1년 전보다 감소했다. 가격이 하락하고, 봄철 저온피해를 입은 감자 재배면적도 줄었다. 반면 가격이 오른 맥류는 재배면적이 늘었다.

통계청이 27일 발표한 '2025년 재배면적조사(잠정)'에 따르면, 올해 맥류 재배면적은 전년보다 증가한 반면, 봄감자·사과·배 재배면적은 감소한 것으로 나타났다.

지난 경북 산불 피해로 재배지가 일부 불타면서 사과 재배면적은 전년보다 67ha(0.2%) 감소한 3만3246ha로 집계됐다.

일부 과수는 윗부분이 불에 타면서 성과수(열매를 수확해 시장에 출하할 수 있는 수목)가 미과수(열매를 맺지 않은 식재 초기 단계의 수목)로 전환됐다. 또 지난해

## 통계청, 2025년 주요 작물 재배면적 잠정 집계 사과·배, 작년 높은 가격에 신규 식재는 증가해

사과값이 높았던 영향으로 신규 식재가 늘기도 했다. 사과수는 4~5년이 지나야 과일을 수확할 수 있다.

성과수 면적은 2만3254ha로 812ha(3.4%) 감소한 반면, 미과수는 9992ha로 745ha(8.1%) 증가했다. 주요 재배 지역은 경북(1만9083ha), 경남(3768ha), 충북(3646ha) 순이었다.

배 재배면적은 9361ha로, 전년보다 60ha(0.6%) 줄었다.

배 역시 지난해 가격이 높았던 영향으로 성과수는 8364ha로 165ha(1.9%) 감소

했지만, 사과수는 997ha로 104ha(11.7%) 증가했다. 주요 재배지는 전남(2735ha), 충남(2041ha), 경기(1366ha) 순이다.

사과와 배의 재배면적은 모두 3년 연속 감소세다. 봄감자는 지난해 가을 잦은 비가 왔고 파종시기인 올해 3~4월 저온 피해를 입으면서 재배면적이 줄었다. 감자 가격이 감소한 영향도 있다.

봄감자 재배면적은 1만4927ha로, 전년보다 594ha(3.8%) 감소했다. 경북(2731ha), 충남(2520ha), 전남(1909ha), 강원(1750ha), 경남(1400ha) 순으로 재배면

적이 넓었고, 특히 전남(-14.0%)과 충북(-14.1%)에서 감소폭이 컸다.

올해 맥류 재배면적은 3만4314ha로, 전년 대비 1480ha(4.5%) 증가했다. 파종기인 지난해 11~12월 가격이 상승하면서 타작물에서 맥류로의 전환이 늘었다.

특히 쌀보리는 1만3369ha로, 전년보다 16.9%(1937ha) 늘었다. 겉보리는 6436ha로 소폭(0.6%) 증가했으며, 맥주보리는 5430ha로 전년 대비 0.7% 감소, 밀은 9079ha로 4.8% 줄어들었다.

시도별로는 전북(1만3987ha), 전남(1만3382ha), 경남(2160ha)이 상위권을 차지했으며, 충남은 30.7% 증가해 눈에 띄는 상승세를 보였다. 이번 조사는 지난해 9월부터 30일까지 전국 2만1743개 표본 조사구를 대상으로 실시됐다. 최종 확정치는 수확기 이후 생산량 조사와 함께 공표될 예정이다.

/뉴스



자연속의 가족미를 곡성에서