

주담대 금리 최고 4% 중반 '돌파'...이자 부담 얼마나

직장인 A씨는 작년 8월 3.9% 금리로 3억원의 주택담보대출을 개시해 360개월에 걸쳐 빚을 갚아나가고 있었다. A씨의 월평균 이자액은 58만1671원으로 원금까지 매달 141만5005원을 상환해왔다. 그러다 이달 18일부터 주담대 금리는 4.67%로 올랐고, 오른 금리를 반영했을 때 A씨의 월평균 상환금액은 155만509원으로 늘어났다. A씨는 작년 8월과 비교해 매달 13만5000원 가량을 더 내게 됐다. 1년으로 환산하면 갚아야 할 돈은 162만원 가량 늘어난 셈이다.

갚아야 할 돈 年162만원 가량 늘어나 대출금 많은 서민들 빚 부담 '눈덩이'

주택담보대출 금리가 무섭게 오르면서 연 4%를 돌파했다. 갚아야 할 대출금이 많은 서민들의 빚 부담이 눈덩이처럼 불어나고 있다.

18일 금융권에 따르면 KB국민·우리·NH농협은행이 이날부터 적용하는 주담대 변동금리(신규 코픽스 연동)는 연 2.95~4.67%를 기록했다. 은행권 주담대 변동금리의 기준이 되는 코픽스(COPIX·자금조달비용지수)가 지난달 큰 폭(0.14% 포인트)으로 뛰어 이자 부담이 커지게 된 것이다. 작년 8월 주담대 변동금리는 최저 연 2.04%, 최고 3.90% 수준이었다.

주담대 금리가 큰 폭으로 오른 이유는 금융당국의 가계대출 억제 방침 때문이라는 분석이 나온다. 은행들은 당국의 방침에 대응하기 위해 가산금리는 높이고, 우대금리는 축소하는 방식을 활용해왔다. 가산금리가 올라가고, 우대금리가 내려가면 그만큼 최종 대출금리가 올라간다. 한 시중은행 관계자는 "당국의 가계대출 억제 방침 수위가 계속해서 강해져 금리 조정 등의 대책을 쓸 수밖에 없다"며



"은행권에만 모든 책임을 지우는 형국"이라고 말했다. 여기에 다음달 한국은행이 기준금리를 인상하면 주담대 금리는 지금보다 더 오를 것으로 전망된다. 시장에서는 11월에 있을 금융통화위원회에서 기준금리가 오를 것으로 관측하고 있다. 이주열 한국은행 총재는 지난 15일 "경제에 큰 위

험이 없는 한 11월 기준금리 인상을 충분히 고려할 수 있다"며 금리 인상을 시사했다. 한은은 향후 기준금리가 현재의 0.75%에서 0.25%포인트 추가 인상될 경우 전체 가계 이자가 5조8000억원 증가하는 것으로 분석하고 있다. 또 차주 1인당 이자 부담은 연간 30만원 늘어나는 것으로 추산된다.

전세대출 이렇게 바뀐다... '잔금일 이후에는 불가' 등

전세대출 한도, 전셋값 증액분만큼 제한 은행권 "비실수요자 효과적으로 거를 수 있어"

이달 말부터 모든 은행이 전세대출 한도를 전셋값 증액분만큼 제한한다. 또 임대차계약서상 잔금 지급일 이전까지만 전세대출이 가능해진다. 금융당국이 실수요자를 보호하기 위해 4분기 가계대출 총량관리에서 전세대출을 제외하면서, 실수요자를 구분하기 위한 방안을 더 강화하고 있다.

실효성에 대한 의견은 아직 분분하다. 우선 전세대출을 전셋값 증가분만큼으로 제한하는 방안은 비실수요자를 효과적으로 거를 것으로 기대하고 있다. 다만 이미 전세보증금 잔금을 치른 사람의 대출을 제한하는 방안은 실수요 구분 효과가 크지 않을 것이라는 의견이 나온다.

18일 금융권에 따르면 KB국민·신한·하나·우리·NH농협 5대 은행 여신 담당



관계자들과 금융당국은 지난 15일 은행연합회에서 간담회를 열고 전세대출 후속 대책을 논의했다. 시중은행 관계자는 뉴시스와 통화에서 "전세대출 후속 대책을 위한 다양한 아이디어를 논의했다"고 밝혔다.

이날 은행권은 KB국민은행과 하나은행이 진행 중인 전세대출 한도를 임차보증금(전셋값) 증액 범위 내로 제한하는 방안을 모든 은행권으로 확대하기로 했다.

그간 전세대출이 많은 사람은 전셋값이 올라도 그 증가분 만큼만 대출이 가능하다. 예를 들어 4억원 전셋값 대출한도(80%)인 3억2000만원을 대출받은 사람은 기존 대출을 상환하고, 6억원의 대출한도(80%)인 4억8000만원을 새로 대출 받는다. 차액으로 보면 1억6000만원을 추가 대출을 받는 것이다. 전셋값 증가분(4억원→6억원)인 2억원에 못미치는 금액이다.

반면에 여유자금이 있는 사람일수록 전세대출 갹신을 통해 추가 자금을 확보할 수 있다. 가령, 대출 없이 자신의 돈으로 4억원 전세를 살던 사람은 전셋값이 6억원으로 올라도, 갹신 과정에서 6억원의 대출 한도(80%)인 4억8000만원을 모두 대출을 받을 수 있다. 대출받은 4억8000만원 중 2억원을 증가한 전세보증금에 보태고 나면, 나중에 2억8000만원의 여유돈이 생기게 된다.

최근 당국과 은행권이 추진 중인 전셋값 증가분만큼으로 대출을 제한하는 방안은 이러한 비실수요자를 거르기 위해 마련됐다. 6억원 대출한도(80%)인 4억

8000만원을 모두 대출받을 수 없고, 전셋값 증가분(4억원→6억원)인 2억원만 대출받게 되는 것이다.

은행권 관계자는 "대출 없이 전세를 살거나 대출이 매우 적은 사람이 문제였다"며 "이런 사람들이 전세대출 갹신을 통해 여유자금을 마련하고 주식투자 등 다른 용도로 활용해왔다. 이번 대책으로 이러한 비실수요자의 하점을 보완하게 됐다"고 말했다.

전세자금 대출 신청 가능한 시점도 바뀔 전망이다. 현재는 임주일과 주민등록 전입일 중 빠른 날부터 3개월 이내면 대출 신청을 할 수 있다. 하지만 이달 27일부터는 전세계약서상 잔금 지급일 이전까지만 대출 신청이 가능하다. 즉 잔금을 치르기 전에 반드시 전세대출을 받아야 한다.

해당 방안의 실효성에 대해서는 의견이 엇갈리고 있다.

은행권 관계자는 "일정 부분 실효성이 있을 것 같다"며 "자기 돈으로 전세보증금 잔금을 치른 고객이라면 어떻게든 자금을 마련할 수 있었던 사람 아니겠느냐. 아무래도 또 전세대출을 받는다는 것은 실수요가 아닌 다른 목적일 수 있다"고 설명했다.

또 다른 관계자는 "약간 효과는 있겠지만 비실수요 전세대출을 확 잡아낸다거나 하는 등의 엄청난 효과는 없을 것 같다"며 "자력으로 잔금 치른 고객이 전세대출을 또 받는 사례가 그렇게 엄청 많았을 것 같지 않다"고 밝혔다.

비대면 전세대출 보다 대면 위주로 대출을 실행하자는 의견도 거론되고 있다. 비대면보다 비대면은 심사가 간소화된 측면이 있어 대출 승인이 비교적 쉽게 날 수 있다는 점에서도. 금융당국은 다음 주에 발표할 가계부채 보완대책으로 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 시기를 앞당기는 방안도 유력하게 검토 중이다. 앞서 당국은 차주별 DSR 규제를 2023년 7월까지 단계적으로 진행하기로 했다.

금융당국 관계자는 "은행권과 협의해야 할 것이 남아 있어 이번 주에 가계부채 대책을 발표하기 어렵다"며 "전세대출 관련 규제는 은행권이 자율적으로 진행할 사항"이라고 말했다.

뉴시스

호남신문 www.i-honam.com		대표전화 (062) 229-6000
		광주서우문천로 213스카이랜드 309호
회장·발행인·편집인 김 평 호 편집국장 직무대리 서 선 옥		
동부취재본부	전남 순천시 충효로 63 가동 2호	(061) 905-2011
서울취재본부	서울시 노원구 공릉로 62가길 16-1	(02) 2238-0003
기사제보 (062) 222-2580	광고적독 (062) 228-2580	팩스 (062) 222-5547
등록번호: 광주가 00021 (연간) / 1946년 4월 창간 / 구독료 월 10,000원 1부 500원 인 쇄 (주) 남도프린테크		
본지는 신문 윤리강령 및 그 실천 요강을 준수합니다.		

호남신문 후원 및 회원제 시행합니다

결코 쉽지 않은 길이지만 저희가 개척하겠습니다.
지금보다 건전해질 수만 있다면 어렵지만 마다하지 않겠습니다.
외부로부터의 어떠한 압력이나 간섭에서도 자유롭게 위해서라면 당장의 손익에 급급해 하지 않겠습니다.

호남신문의 후원 및 회원제를 시행합니다.
액수의 많고 적음을 떠나 회원 여러분의 피와 땀이 배인 후원금을 소중히 접수하겠습니다.
후원금으로 광고의 일부를 대체해 광고주의 유행형 압력 등 편집권 침해로부터 탈피해 자유로운 제작이 이뤄질 수 있도록 할 것 입니다.
호남신문은 후원 및 회원제의 시행으로 왜곡되지 않은 정론을 펼치는데 지역언론의 선봉장 역할을 자임합니다.

전국 일간지 최초로 복지면을 할애해 사회적 약자와 취약계층의 권익향상에 힘쓰고 있는 호남신문은 후원회원제를 통해 보다 더 굳건하게 뿌리를 내릴 수 있도록 노력하겠습니다.
당장 눈에 띄는 획기적인 성과를 기대하겠습니까마는 한 걸음 한 걸음 내딛다보면 작은 내가 모여서 강을 이루듯 우리가 지향하는 목표점에 다다를 수 있지 않을까 합니다.
호남신문은 후원 회원들의 자발적 후원으로 운영되는 시스템을 차차 정착시켜 나갈 것입니다.
호남신문의 자치된 큰 변화의 몸부림에 시도민 여러분의 적극적인 동참을 기대합니다.

