

“집값 안정세 자평할 때 아냐” 전문가들 ‘질레질레’

홍남기·노형욱 ‘안정세 전환 중’ 자화자찬 전문가들 추세전환으로 보기 어렵다는 견해 내년 선거 이슈·대출 막차 수요 등 지목 “과도기적 현상...아파트값 하락하지 않을듯”

향후 집값이 어디로 향할지를 두고 전망이 엇갈리고 있다. 정부는 집값이 안정 초기 국면에 들어섰다고 판단하고 있으나 시장 전문가들은 집값이 쉽게 떨어지지 않을 것이라는 전망을 내놓고 있다.

노형욱 국토교통부 장관은 지난 10월 28일 정부세종청사에서 열린 기자간담회에서 “최근 주택시장은 정부의 다각적 공급확대와 강도 높은 가계부채 관리 등이 이어지면서 과열국면에서 벗어나는 흐름이 강해지는 양상”이라며 “주택시장이 안정 국면으로 진입하는 초기가 아닌 가 판단하고 있다”고 밝혔다.

홍남기 경제부총리 겸 기획재정부 장관도 지난 10월 27일 부동산시장 점검 관계장관회의에서 “그간의 상승 추세가 주춤하고 시장심리 변화 조짐이 점차 뚜렷해지고 있다”고 진단했다.

이들은 수도권과 서울의 주간 주택가격 상승률이 추석 연휴를 기점으로 둔화되고 있고 실제 시장에서 전고점 대비 가격이 하락하는 거래 비율도 9월부터 높아지는 있다는 점을 근거로 들고 있다.

가격흐름에 선행하는 매수심리 지표가 정부·민간 통계 모두 하락하고

있다는 점도 긍정적 신호라고 보고 있다.

실제로 한국부동산원 서울 아파트 매매가격 상승률은 이번 주 0.16%를 기록해 지난 8월 넷째주(0.22%)를 기점으로 9주째 보합 내지는 하락세를 보이고 있다.

부동산원의 서울 매매수급지수도 9월 첫째주 107.2를 기록한 뒤 7주 연속 하락해 100.9까지 떨어졌다.

하지만 여전히 집값이 올해 5월 마지막주 이후 74주째 오르고 있는 데다 상승폭 자체도 작년 10월(0.01%)에 비해 매우 높은 수준이라 집값 안정을 낙관하기 이르다는 지적이 잇따르고 있다.

KB부동산 통계에 따르면 10월 서울 아파트 평균 매매가격은 12억 1639만원으로 처음으로 12억원을 넘어섰다. 작년 10월 10억971만원에 비해 2억원 넘게 오른 것이다.

‘집값 안정 국면 초기 단계’라는 정부의 평가에 실수자들이 체감하지 못하는 이유다.

정부는 집값이 하락할 때까지 고삐를 죄는 입장을 거듭 밝히고 있지만 시장 전문가들의 반응은 대체로 부정적이다.

매매가격을 떠받치는 전세값도 여전히 하락할 기미가 보이지 않는 데



제 등에 따른 일시적인 현상인데다 전세시장 혼란 등 불안 요인들이 적지 않기 때문이다.

또한 내년 3월 대통령 선거와 6월 지방 선거를 앞두고 있어 언제든 다시 매매수요를 자극할 수 있는 여건이 갖춰져 있다고 전문가들은 지적한다.

이재국 한국금융연수원 겸임교수는 “적어도 올해 12월까지 흐름이 이어져야 안정화 초입 단계라 말할 수 있는데 가격이 엄청나게 올랐다가 약간 주춤하는 것을 가지고 안정되고 있다고 정부가 얘기하는 것은 어불성설”이라며 “대출 규제 등으로 인한 과도기적 현상일 뿐 여전히 수요가 존재하고 매물이 부족하기 때문에 집값이 하락세를 돌아서기는 쉽지 않아 보인다”고 말했다.

매매가격을 떠받치는 전세값도 여전히 하락할 기미가 보이지 않는 데

다 공급 감소 여파도 이어지고 있어 상승압력이 작지 않다는 판단도 나온다. 실제로 부동산원의 이번 주 서울 전세수급지수는 102.4로 7주 만에 반등했다.

또한 올해 들어 10월까지 서울에서 분양한 민간아파트는 5400여 가구로 연초 예상했던 4만4722가구의 12% 수준에 불과하다.

김성환 한국건설산업연구원 부연구위원은 “작년과 올해 집값이 너무 오른 데다 정부의 대출 규제 영향으로 쉬어가는 타이밍 정도로 받아들여진다”며 “내년 대선과 지방선거를 앞두고 개발 공약들이 나올 수 있어 기대심리가 올라가는 부분이 생길 수 있다”고 말했다.

이어 “전세시장도 여전히 불안한 흐름인데 내년 하반기에는 계약갱신청구권 첫 물량이 풀리게 돼 전세 가격이 낮아지긴 어렵다”고 전망했

다.

정부가 올해 연말까지 한시적으로 전세대출을 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 대상에서 제외할 것이 대출 막차 수요로 이어지며 중저가 아파트의 매수세를 자극할 수 있다는 전망도 나온다.

윤지해 부동산114 수석연구원은 “내년 1월 DSR 본격 시행을 앞두고 대출 막차를 타기위한 수요 풀림이 생길 수 있다”며 “이에 따라 실수요자가 접근 가능한 중저가 아파트를 중심으로 연말까지 일시적인 수요가 나타날 수 있다”고 말했다.

이어 “아파트 입주물량 감소로 전세 가격의 상승세도 이어질 것으로 예상된다”며 “이런 시장 상황을 고려한다면 단시일 내 매매가격 하락 반전까지 기대하기는 어려워 보인다”고 말했다.

서선욱기자

국민지원금으로 살린 ‘소비 불씨’ 연말까지 이어질수 있을까

국민지원금으로 11조원을 뿌린 정부의 내수 진작책에 힘입어 지난달 내수가 소폭 살아난 것으로 나타났다. 정부는 재정 투입으로 살린 소비 회복의 불씨를 꺼트리지 않기 위해 연말까지 정책 기조를 이어갈 것으로 예상된다.

10월 30일 통계청의 ‘9월 산업활동동향’ 자료를 보면 지난달 소매 판매 지수는 121.4(계절조정 기준, 2015=100)로 전월 대비 2.5% 증가했다. 이 수치는 지난 7월과 8월 각각 0.5%, 0.8% 감소한 바 있다. 코로나19 4차 확산 이후에 얼어붙었던 소비가 3개월 만에 회복세로 돌아선 것이다.

특히, 지난달 준내구재와 비내구재 소매판매가 각각 5.1%, 3.8% 늘어난 점은 주목할 만하다.

준내구재는 의복, 신발·가방, 오락·취미·경비용품 등의 품목에서 강세를 보였고, 비내구재 품목은 화장품, 음식료품, 의약품, 서적·문구, 차량연료 등의 증가세가 두드러졌다.

업태별로는 백화점(4.6%), 면세점(18.6%), 슈퍼마켓·잡화점(8.1%), 편의점(4.7%), 전문소매점(5.9%) 등에서 판매가 늘었다. 전문소매점은 의복, 통신기기, 가전제품, 의약품 등 특정 상품을 전문적으로 판매하는 소매점을 뜻한다.

소매판매액은 44조8470억원으로 지난해 같은 기간과 비교해 6.7% 증가했다.

구체적으로 전문소매점(11조6006억원), 무점포소매(9조5277억원), 승용차·연료소매점(8조8850억원), 슈퍼마켓·잡화점(4조3770억원), 대형마트(3조1745억원), 백화점(2조9596억원), 편의점(2조5568억원), 면세점(1조7658억원) 순으로 판매액이 많았다.

이 가운데 대형마트와 슈퍼마켓·잡화점을 제외하면 모두 1년 전보다 판매액이 늘었다.

지난달 6일부터 코로나 상생 국민지원금 지급이 시작되면서 소비에도 긍정적인 영향을 미친 것으로 파악된다. 이는 소득 하위 80%+α(알파) 가구에 1인당 25만원씩 지원금을 주는 사업이다.

여기에 예년에 비해 출시 않았던 날씨와 백신 접종 확대, 추석 연휴 등으로 외부 활동이 늘었다는 분석도 나온다. 단계적 일상 회복(위드 코로나)에 대한 기대감이 커지면서 소비심리 지수도 상승하는 추세다.

한국은행에 따르면 10월 소비자심리지수는 106.8로 지난달보다 3%포인트(p) 뛰었다. 이 지수는 지난 7월(103.2) 꺾인 이후 8월(102.5)까지 2개월 연속 하락했고, 지난 9월(103.8)부터 다시 반등세를 보이는 중이다.

정부는 이런 흐름을 긍정적으로 보고 있다. 재정을 풀어 내수를 뒷받침하는 정부의 정책 효과는 당분간 이어질 것으로 예상된다.

현재 정부는 신용·체크카드를 2분기 월평균 사용액보다 3% 더 쓰면 해당 증가분의 10%를 1인당 월 10만원까지 현금성 충전금으로 돌려주는 ‘상생소비지원금’(카드 캐시백) 사업을 진행하고 있다.

다음 달 15일에 첫 지급이 시작되는데 현재 확보해둔 예산은 7000억원이다. 기재부에 따르면 지난 22일 기준 이미 1465억원어치의 캐시백이 발생했다. 재원 소진 시에는 사업이 조기 종료될 수도 있다.

최근 국제유가 등 원자재 가격 상승으로 인한 물가 급등세를 진정시키기 위한 유류세 인하도 추진된다.

앞서 정부는 휘발유·경유·LPG부탄에 대한 유류세를 내년 4월까지 약 6개월 동안 20% 인하하기로 했다. 이를 적용하면 휘발유는 0(리터)당 164원, 경유는 116원, LPG부탄은 40원을 싸게 구입할 수 있다.

이는 당장 나랏돈을 들이는 사업은 아니지만 세수가 약 2조5000억원 줄어 들 것으로 추정된다는 점은 염두에 두어야 한다.

이슬비기자

헬스장 3만원·여행 40% 할인...2300억 소비쿠폰 풀린다

정부, ‘위드 코로나’ 맞춰 소비쿠폰 재개

집행률	예산잔액	주요내용	신청방법
농수산 73.0%	739억	농수산물 구매시 20%(최대1만원) 할인 제공	온·오프라인 매장 연계
외식 82.0	180억	외식업소 48(호텔업 22인 이상) 이용시 1만원 환급	개별 카드사 지역화폐
공연 12.6	139억	1인당 8천원 할인 제공	티켓링크 등 예매처
숙박 20.2	565억	온라인 예약시 2~3천원 숙박할인 제공	인티파크 등 50여 여행사
체육 22.5	330억	실내체육시설 월 누적 이용금액 8만원 이상시 3천원 환급	‘티타임’ 홈페이지 신청
영화 55.8	123억	1인당 6천원 할인 제공	멀티플렉스 홈페이지 등
여행 7.2	90억	공모 선정된 국내여행 조기에 여행상품 선결제시 40% 할인	투어버스 홈페이지
전시 4.4	86억	미술관 1~5천원 할인 / 박물관 40% 할인(최대 3천원)	문화재단 등
프로스포츠 0	30억	축구 야구 농구 배구 경기 관람시 50% 할인 제공(최대 7천원)	인티파크 등 온라인 예매처

자료: 기획재정부 21.10.26 전전주 그래픽 기자 618blue@news3.com

정부는 방역상황으로 중단됐던 숙박, 체육, 영화, 외식 등 9개 쿠폰 모두 오프라인 사용을 재개하기로 했다.

정부가 1일 ‘단계적 일상회복’(위드 코로나)에 맞춰 외식, 숙박, 공연 등 9개 분야에서 가격을 할인해주는 소비쿠폰 사용을 전면 재개하기로 했다.

코로나19 방역 악화로 중단됐던 소비쿠폰을 다시 시행해 올해 4분기 소비 촉진이 내서는 셈이다.

10월 31일 기획재정부 등에 따르면 정부는 위드 코로나 개시 시점에 맞춰 농수산·외식·공연·숙박·체육·영화·여행·전시·프로스포츠 등 9개 소비쿠폰의 온·오프라인 사용을 전면 허용하기로 했다.

정부는 지난해 3차 추가경정예산(추경), 올해 본예산, 올해 2차 추경으로 약 5500억원의 소비쿠폰 예산을 편성한 바 있다. 하지만 코로나19 유행에 따른 방역악화로 농수산, 외식(배달 앱)과 공연(온라인 유료 공연) 쿠폰은 비대면 방식도 병행한다. 여행 쿠폰은 상품 공모 접수·심사 등의 과정이 필요해 11월 중순에 시작할 수 있을 전망이다.

소비쿠폰 재개에 따라 온·오프라인 매장에서 농수산물 구매 시 20%(최대 1만원) 할인되고, 2만원 이상 4차례 외식 업체를 이용하면 1만원이 환급된다.

공연은 인터파크, 예스24 등 8개 온라인 예매처를 통해 예매하면 1인당 8000원 할인권을 제공한다. 대면 공연과 온라인 공연을 통합해 1인당 2주마다 최대 3만2000원(1인 4매)을 할인받을 수 있다.

영화는 203만 명을 대상으로 1인당 6000원을 할인해준다. 1주에 1인 2매 할인을 받을 수 있으며 복합상영관뿐 아니라 독립·예술영화관, 작은 영화

관, 개별 단관 극장 등을 포함한 전국 521개의 영화상영관에서 사용할 수 있다.

헬스장 등 실내체육시설 할인은 ‘1타3만’ 체육 쿠폰 사이트에서 신청할 수 있다. 민간 실내 체육시설 월 누적 이용금액이 8만원 이상인 선착순 100만 명을 대상으로 3만원을 환급해준다. 아울러 축구·야구·농구·배구 등 프로스포츠 경기를 관람할 때 50%(최대 7000원)를 깎아준다.

숙박은 온라인 예약 시 7만원 이하의 2만원, 7만원 초과는 3만원을 할인해준다. 지역관광 활성화를 위해 부산 등 일부 지자체와 협업, 7만원 초과 숙박 시 5만원을 할인해주는 할인권 7만장도 배포할 예정이다. 숙박 할인권은 국내 50여 개 온라인여행사 홈페이지에서 신청할 수 있다.

여행의 경우 접수·공모를 통해 선정된 국내 여행상품에 대해 조기 예약 및 선결제 시 상품가의 40%를 할인해준다. 그동안 코로나19로 여행이 쉽지 않았던 장애인과 국가유공자는 무료로 여행을 즐길 수 있다.

박물관과 미술전시 관람도 할인받을 수 있다.

박물관은 ‘문화예(N) 티켓 사이트’를 통해 신청할 수 있으며 관람권 가격의 40%(최대 3000원·1인당 10매)를 지원한다. 미술 전시는 최대 5000원의 할인 혜택을 제공한다.

정부는 안전한 소비쿠폰 활용 여건을 갖추기 위해 시설별 방역 점검과 방역수칙 준수를 위한 홍보를 강화한다. 실내체육시설 5000여 곳에 방역물품을 지원하고, 호텔·콘도업계 등 숙박시설 2301곳에는 방역비를 지원한다.

또 관계부처별 소비 쿠폰 재개에 앞서 시스템을 점검하고, 주간 단위 사용실적·예산 잔액 등 점검 체계를 마련할 방침이다.

최이슬기자

주담대 ‘변동금리’ 5% 돌파 초읽기

은행에서 주택담보대출을 받으려는 고객(차주)들이 대다수 선택하는 변동금리가 5%대 진입을 눈앞에 두고 있다. 최근 1년 새 1%포인트 가까이 오르면서 차주들의 이자 부담이 커졌는데, 금리 상승기에 접어든 데다 가계대출 총량 관리 일환으로 가산금리를 높게 책정해서다. 같은 기간 고정금리는 변동금리보다 더 가파르게 상승한 것으로 나타났다.

10월 31일 은행권에 따르면 KB국민·신한·하나·우리·NH농협은행의 지난 29일 주담대 변동금리(신규 코픽스 6개월 기준)는 연 3.41~4.794%로 집계됐다. 지난해 말 2.52~4.054% 수준이었던 것과 비교하면 금리 하단이 0.89%포인트 뛰었다.

은행들이 금융당국 주문에 따라 가계대출 총량 관리에 매진하면서 금리 인상을 꺼내든 탓이다. 대출금리는 기준금리에 가산금리를 더한 금리다. 은행별로 자금조달금리에 각종 원가요소와 마진 등을 반영해 자율적으로 산정한다. 특히 가산금리 조정은 업무원가, 법적비용, 위험프리미엄, 목표이익률 등으로 복잡하게 구성돼 일반 소비자들이 파악하기 쉽지 않은 영역이다.

은행권 관계자는 “단순히 한국은행이 기준금리를 인상한 것뿐 아니라 최근 금리가 많이 오르기 했다”며 “대출시장을 조이나가 이참에 금리를 올리지 않을 이유도 없었던 것”이라고 말했다.

금융채 5년물물 기준으로 삼는 고정금리 상승폭은 더 컸다. 지난 29일 이들 은행의 혼합형(고정)금리는 연 3.88~5.246%로 지난해 말 2.69~4.20%와 비교했을 때 하단이 1.19%포인트 수직 상승했다.

은행들은 고객이 혼합형금리를 선택할 때 처음 5년은 고정해두고, 그다음부터 1년마다 변동금리를 적용한다. 신한은행의 경우 이조차도 변동성이 크다고 보고 5년 단위로 고정하는 방식이다.

오유나기자



다만 금리 분포를 봐도 알 수 있듯 현재 고정금리가 변동금리보다 높아서 대출을 받는 고객 상당수가 변동금리를 선택하고 있다. 우대금리까지 적용된 최종 금리는 대략 3%대인 것으로 알려졌다.

한 은행 관계자는 “고정금리 상승은 금리 상승 기조로 인해 국고채금리를 비롯한 국제금리가 추가 상승했기 때문”이라며 “인플레이션 우려, 중국 부동산산업체恒大그룹 디폴트 위기, 공급망 차질 등 영향을 받았다”고 설명했다.

이런 상황에서 개인 소득에 따라 대출한도를 제한하는 차주별 총부채원리금상환비율(DSR) 규제 확대 시기가 6개월 앞당겨지면서 차주들의 부담은 더 커질 전망이다. 총대출금액 2억원을 넘으면 DSR 40%가 적용되는 ‘DSR 2단계’는 내년 1월부터 시행된다. 연 소득이 적은 사회초년생이 기존 빚까지 있다면 대출한도는 이전보다 훨씬 쪼그라든다.

예를 들어 연봉 6000만원인 A씨가 신용대출 4000만원을 4% 금리로 사용하던 도중에 조정대상지역 소재 6개월 아파트를 구입한다고 가정했을 때 기존에는 4억원까지 가능했던 부담금액이 2억7500만원까지 줄어든다.

무주택자가 은행 도움을 받아 내 집을 마련하기가 갈수록 더 어려워진다는 의미다.

오유나기자