

금융사 배만 불린 부동산 헛다리 대책... 실적 노났네

‘대출수요’ 금융권, 사상최대 실적 상반기 은행 이자이익 9.4% 증가
2금융권 가계대출 연체율 4.8% 주담대 연체율은 0.3%p나 올라

〈금융권 이자이익 추이〉

구분	2017년	2018년 상반기	비고
은행	37조3000억원 (8.5% ↑)	19조7000억원 (9.4% ↑)	상반기 사상 최대
저축은행	3조7463억원 (19.8% ↑)	2조401억원 (14.6% ↑)	상반기 사상 최대
여전사	4조6783억원 (8.6% ↑)	-	

자료=금융감독원

값을 잡겠다던 부동산 정책이 빗나가면서 금융사의 배만 불려났다.

집값이 정부의 부동산 대책에 아랑곳하지 않고 급등하면서 규제를 이리저리 피해 옮겨다니던 대출수요로 금융권은 업권별로 사상 최대 실적을 경신 중이다.

업권을 불문하고 대출규모가 큰 쪽으로 늘면서 추가 대책을 내놔야 할 정부 역시 진퇴양난의 입장이 됐다. 강력한 대책으로 집값을 잡는다고 해도 연착륙에 성공하지 못하면 금융사 역시 동반 부실이 불가피하다. 이미 제2금융권의 가계대출 연체율이 상승세로 돌아서며 경고등이 켜졌다.

10일 금융감독원에 따르면 올해 상반기

국내 은행의 이자이익은 19조7000억원으로 지난해 같은 기간보다 9.4% 증가했다. 반기 이자이익만 20조원에 육박하면서 2011년 상반기 기록한 사상 최대치 19조4000억원을 넘어섰다.

은행들의 이자수익자산은 평잔기준으로 지난해 상반기 1985조9000억원에서 올해 상반기 2014조3000억원으로 무려 118조4000억원이나 늘었다.

은행의 이자이익은 2011년을 정점으로 줄었다가 부동산 시장이 들쭉이던 2016년부터 다시 상승세를 탔다.

은행 뿐만이 아니다. 저축은행과 여신

전문금융회사, 상호금융조합도 모두 이자이익이 급증했다. 하루가 다르게 치솟는 집값에 대출규제가 본격화했지만 업권에 따라 단계적으로 시행되면서 풍선 효과를 오히려 부추기고 말았다.

저축은행의 올해 상반기 이자이익은 2조401억원으로 전년 동기 대비 14.6% 늘었다. 역시 반기 기준으로 최대 실적이다. 저축은행의 이자이익은 지난해에도 20% 가까이 급증했다.

신협, 농협, 수협, 산림조합 등 상호금융의 상반기 이자이익도 여신규모가 늘면서 지난해 같은 기간보다 11.2% 증가

했다.

신용카드사를 제외한 여전사 역시 지난해 대출이 크게 늘면서 이자수익이 전년 대비 8.6% 증가한 4조6783억원을 기록했다.

업권을 불문하고 전방위적으로 대출이 늘면서 부실 위험도 그만큼 커졌다.

아직 금리상승이 본격 시작되지 않았지만 제2금융권부터 연체율이 슬금슬금 오르기 시작했다. 경고등은 이미 켜진 셈이다.

저축은행의 지난 6월 말 기준 총여신 연체율은 4.5%로 지난해 말 대비 0.1%포인트 하락했다. 그러나 프로젝트파이낸싱(PF) 연체율이 크게 하락하면서 기업대출 연체율이 낮아졌을 뿐 가계대출 연체율은 뛰었다.

저축은행의 가계대출 연체율은 4.8%로 지난해 말 대비 0.4%포인트 상승했다. 상대적으로 금리가 높은 가계신용대출 연체율이 0.7%포인트나 뛰었고, 주택

담보대출 역시 연체율이 0.3%포인트 상승했다.

상호금융의 연체율 역시 6월 말 기준 1.47%로 전년 동기 말 대비 0.08%포인트 상승했다. 고정아이하선비율도 전년 동기 말 대비 0.17%포인트 오른 1.64%로 집계됐다.

신용대출 증가세를 이끌었던 인터넷전문은행의 연체율도 높아졌다.

케이뱅크의 지난 2분기 연체율은 0.44%로 1분기의 0.17%에 대비 0.27%포인트 높아졌다. 지난해 4월 영업을 시작하면서 1년이 지나 신용대출 만기가 도래한 탓이다.

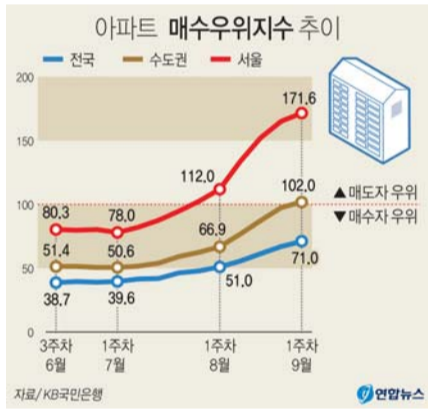
서영수 키움증권 연구원은 “신용(한도)대출과 개인사업자 대출을 중심으로 한 가계 대출 순증 추세가 지속되면서 그간 연체율 상승이 억제됐다”며 “신용대출 연체가 상승할 경우 이어서 여타 가계대출로 빠르게 전이될 수 있을 것”이라고 분석했다. /안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

부동산 망국 걱정하면서 “내 집값, 어떻게 올릴까?”

비정상 한국경제 ‘아노말리’ 증후군

부동산 광풍과 내로남불

일부 아파트, 온라인서 답답 행위 양도세 완화에 ‘역차별 정책’ 반발



가장 강도 높은 대책으로 꼽히는 ‘8·2 대책’도 소용없었다. ‘부자 동네’로 인식되는 강남 지역뿐만 아니라 강북 지역도 집값이 올랐다.

대책 발표 직전인 7월 강북지역의 아파트 평균 매매가는 4억3003만원이었으나 지난달에는 5억357만원까지 17.1% (7354만원) 상승했다. 특히 박원순 시장의 ‘용산·여의도 통합개발 계획’에 따른 영향으로 일부 지역은 강남 만큼 뛰었다. 지난달 말 기준 용산구의 아파트 평균 매매가는 11억5741만원으로, 지난해 7월 (8억3321만원)에 비해 39% (3억2420만원)나 뛰었다. 같은 기간 강남 지역은 7억302만원에서 8억5328만원으로 21.4% (1억5026만원) 올랐다.

정부의 잇따른 규제에도 집값이 치솟자 곳곳에서 불만이 터져 나왔다.

〈이르면 이번주 발표하는 ‘부동산 대책’ 예상 내용〉

구분	내용	비고
종합부동산세 강화	지난달 확정된 세법 개정안*보다 강화 *과세표준 6억원 초과 주택의 중부세율을 현행 0.75~2.0%에서 0.85~2.5%로 올리고, 3주택자에 대해서는 0.3%포인트를 추가 과세	서울 25개구 등 전국 43곳이 대상지역으로 적용될 전망
양도세 요건 강화	일시적 1가구 2주택자 양도세 면세 기간 ‘최대 3년’→‘최대2년’	
비과세 요건 강화	고가주택 지닌 1가구 1주택자의 비과세 요건인 실거주 기간 ‘2년 이상’→‘3년 이상’	
세제감면 혜택 축소	임대주택 등록 시 양도세, 종합부동산세 감면 혜택 대폭 축소	
공급 확대	신규 공공택지 확대 일부 그린벨트 해제, 유류철도부지 활용하는 소규모 재건축 규제 완화 등	경기도 안산, 과천, 광명 등 8곳 물망

주택 보유자들이 가격 상승 기대 심리에 매물을 회수하자 ‘품귀 현상’이 빚어지며 호가는 더 뛰었다. 무주택자들은 강북 지역까지도 문턱이 높아지니 서울을 비롯해 수도권 진입 자체가 어려워졌다.

한편에선 ‘서울 집값이 오르는 만큼 우리 아파트 가격도 올리자’며 답답 행위도 생겼다. 실제로 일부 아파트에선 온라인 커뮤니티를 중심으로 ‘다 오르면 우리 지역만 오르지 않으니 호가를 올리자’, ‘00억원 이하로는 매물을 올리지 말아라’ 등 글이 올라왔다. 이런 움직임에 한국인터넷자율정책기구(KISO)에 접수된 허위 매물 신고 건수는 지난달 2만 1824건으로 전년 동월(3773건)의 약 6배

로 늘었다.

◆세금 인상?...‘절대 안돼’

부동산 시장이 비정상적으로 과열되자, 정부는 또다시 규제를 예고했다.

업계에 따르면 정부는 지난달 ‘8·27 부동산 대책’ 후속으로 종합부동산세를 지난달 확정된 세법 개정안보다 강화하는 방안을 검토하고 있다.

세법 개정안은 과세표준 6억원 초과 주택의 중부세율을 현행 0.75~2.0%에서 0.85~2.5%로 올리고, 3주택자에 대해서는 0.3%포인트를 추가 과세하는 내용을 담고 있다.

양도세 요건 강화도 예상된다. 일시적 1가구 2주택자의 양도세 면세 기간을 ‘최

대 3년’에서 ‘최대 2년’으로 줄이는 방안이다.

이러나 ‘똥똥한 한 채’로 불리는 고가주택을 지닌 1가구 1주택자의 비과세 요건인 실거주 기간도 ‘현행 2년 이상’에서 ‘3년 이상’으로 늦출 방침이다.

임대주택 등록 시 양도세와 종합부동산세에서 감면 혜택을 주는 것도 대폭 축소할 전망이다. 적용 대상지역은 서울 25개구 등 전국 43곳으로 예상된다.

신규 공공택지도 확대한다. 앞서 공개된 경기도 안산과 과천, 광명 등 8곳도 신규 공공택지 물망에 올라 있다. 서울의 그린벨트 일부를 해제하거나 유류철도부지를 활용하는 소규모 재건축 규제 완화 등 공급 확대 방안도 전망된다.

이 같은 정부의 추가 규제가 예상되자 주택 소유주 사이에서 날선 비판이 나왔다.

서울 주택 보유자 A씨는 “집값은 수요와 공급에 의해 나타난 시장 가격인데 정부가 지나친 개입을 하고 있다”며 “대책의 효과로 집값이 떨어지면 그 피해는 고스란히 주택 소유자들의 몫”이라고 우려했다.

경기도 투기과열지구 주택 보유자 B씨도 “서민 중에서도 본인 힘으로 열심히 돈 모아서 집을 사는 경우도 있다”며 “이쯤 되니 역차별을 당하는 것 같다”고 토로했다. /채신화 기자 csh9101@

금융·제약 등 전문분야 ‘바이 코리아’

》1면 ‘집싸는 글로벌 기업’서 계속

바이엘코리아 관계자는 “독일 공장에서 생산한 제품을 들여와 판매할 계획”이라고 말했다.

한국안센도 타이레놀 등 알약을 생산하는 경기도 화성시 향남공장을 2021년 말까지만 가동기로 최근 결정했다.

제약 업계에선 글로벌 제약사의 한국 생산공장 철수가 동남아시아 시장을 염두에 포커스인 전망도 나온다. 수입 의약품 규제 완화도 한 원인으로 꼽힌다. 이

들이 철수하면 국내에 공장을 둔 글로벌 제약사는 한국 존슨앤드존슨·한국안센(백신)·한국오츠카제약 등 단 세 곳만 남는다.

중국기업은 자의, 타의로 증시에서 떠나고 있다. 제지와 원료용지 재생 사업이 주력인 중국 기업 ‘차이나하오란’은 지난 5일 코스닥시장위원회의 상장적격성 실질심사 결과 상장폐지 처분을 받았다. 지난 5월에는 중국 타일업체인 완리가 코스닥에서 퇴출당했다.

미국 레스토랑 체인 브랜드인 ‘하드 록

카페’는 K팝에 밀려 한국시장을 떠났다. 하드 록 카페는 로큰롤 라이브 공연을 선보이는 중저가 레스토랑으로 국내에서는 말레이시아의 버자야그룹이 라이선스를 보유하고 서울과 부산에 각 1개씩 총 2개 매장을 운영해 왔다.

버거 프랜차이즈 맥도날드는 국내 주요 상권에서 잇달아 철수했다. 예년보다 높은 임대료 인상 폭 등이 점포 유지에 부담으로 작용했다는 분석이 나온다.

신세계는 최근 이탈리아 패션 브랜드 ‘페이(Fay)’와 ‘볼리올리’의 계약이 끝나면서 국내 매장을 정리했다.

◆급격한 자본 유출 맨 총격 불가피
외국계 자본의 ‘바이 코리아(BYE KO

REA)’에 대한 우려도 고개를 든다.

한국거래소와 대신증권에 따르면 최근 3년 동안 코스피 거래대금 중 절반은 개인투자자(49.9%)에게서 나왔다. 외국인의 비중은 28.7%였다.

하지만 코스피의 방향성은 외국인이 결정했다. 외국인이 순매수에 나서면서 코스피가 상승 추세를 형성하면 개인투자자가 힘을 실어주는 구도다.

우려는 최근 이들의 움직임이 달라졌다는 점이다. 그동안 외국인은 순매수할 때 거래대금을 늘리고, 순매도로 전환하면 거래대금을 줄였다. 외국인은 1월 30일부터 7월 9일까지 코스피에서 6조7000억원을 순매도했다. 그 과정에서 거래대

금까지 늘었다. 대신증권 조승빈 연구원은 “과거와는 상반된 모습이 최근에도 이어지고 있다. 코스피가 반등하는 동안 외국인 순매수를 기록중이지만 거래대금은 늘어나지 않고 있다”면서 “이 같은 패턴이 시장에 부정적 영향을 주고 있다고 지적했다.

국제금융센터 최성락 연구원은 “우리나라는 경상수지, 단기외채, 외환보유액 등을 고려한 대외지급능력은 좋지만 외국인 포트폴리오 투자 규모가 커 급격한 자본 유출로 금융시장의 변동성이 커질 수 있다”면서 “가계부채, 성장잠재력 저하 등에 적극 대응할 필요가 있다”고 조언했다. /김민호 기자 kmh@