

관망세·거래절벽 장기화... 매수·매도자 '동상이몽'

부동산 시장 영향

금리인상 폭 작아 여파 미미할 듯 매수자, 집값 추가 하락 기대감 매도자, 상승 기대 '관망' 가능성

'집값 떨어질까? 오를까?'. 한국은행이 지난 주말 1년 만에 기준금리를 0.25%포인트 올렸다. 9·13 대책 등으로 조정기에 접어든 부동산 시장이 한층 더 위축될 전망이다.

매수자는 금리 인상에 따라 집값 추가 하락을 기대하는 반면, 매도자는 상승 국면을 기다리며 관망할 가능성이 높아 '거래 절벽'이 이어질 것으로 보인다.

2일 부동산 업계 전문가들은 이번 한국은행의 기준금리 인상 조치(1.50%→1.75%)에 대해 "시장에 미치는 영향은 미미할 것"이라고 입을 모았다.

진미윤 LH 토지주택연구원 연구위원은 "금리 인상 폭이 작기 때문에 부동산 시장에 큰 영향없이 관망세를 이어갈 것"이라며 "금리 상승세에 부담을 느끼고 매물을 내놓는 매도자가 일부 있을 수 있으나 매도자·매수자 모두 실제 타격은 미미할 수준으로 보인다"고 평가했다.

심교인 건국대학교부동산학과 교수도 "금리 인상이 시장에 마이너스 압력을 주긴 하지만 이 자체로 충격을 줬다고 보기는 이전의 상승세와 거시경제 불안 등으로 조절을 받는 것이지 직격탄은 아니다"라고 판단했다.

다만 금리 인상에 따른 대출 이자 부담 등으로 거래가 위축될 것이라고 내다



9·13대책의 효과가 본격적으로 나타나고 기준금리 인상 가능성이 커지면서 서울 아파트가격 하락 폭이 전주의 2.5배로 확대됐다. 한국감정원에 따르면 11월 넷째 주 서울 아파트값은 전주보다 0.05% 떨어졌다. 3주 연속 하락세이자 지난주 보다 2.5배 확대된 수치다. 서울 전셋값은 계절적 비수기, 풍부한 공급량 등의 이유로 전주와 같이 -0.06% 떨어졌다. /연합뉴스

봤다. 윤지혜 부동산114 수석연구원은 "기준금리 인상에 대한 시그널은 1~2개월 전부터 있었고, 시장금리엔 이미 반영됐다"며 "3주 연속 매매가가 떨어지고 있고 12월부터 내년 2월 초까지는 분양 비수기에 해당해 추세적으로 하락세를 유지하게 될 것"이라고 예상했다.

양지영 R&C연구소장도 "이번 금리 인상 조치는 폭탄의 느낌보다는 진정의 효과가 있을 것"이라며 "급격한 집값 하락보다는 점진적인 효과를 보일 것"이라고 전망했다.

이어 그는 "다만 부동산은 심리적인 영향을 많이 받기 때문에 기대치보다 불확실성이 크면 접근을 하지 않게 될 것"이라

락 기대감이 있어 실질적인 거래 성사가 어려워질 것"이라고 봤다.

더 이상 대출을 끼고 집을 사는 '갭투자' 등 공격적인 투자도 어려워질 것이란 분석도 나왔다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 "단기적으로 기준금리 인상이 주택담보대출 금리 상승으로 이어지며 차주의 이자 상환 부담을 높이는 요인이 될 것"이라며 "문재인 정부 들어 대출규제가 까다로워진 가운데 이자 부담까지 커지면 부동산 시장에 고인 과잉 유동자금이 다소 줄고, 주택 시장의 거래량과 가격 움직임이 한동안 둔화될 확률이 높아졌다"고 말했다.

함랩장은 "최근 서울 지역의 매수 관망에 따른 가격 조정이 현실화된 상태에서 늘어난 이자부담은 대출을 통해 레버리지(leverage) 효과를 노리기 점차 어려워지는 구조"라며 "상환능력을 고려하지 않고 대출을 끼고 집을 구입하는 공격적인 투자 패턴이 점차 숨을 고를 전망"이라고 내다봤다.

전문가들은 이번 기준금리 인상 조치보다는 향후 추가 요인에 의해 시장이 출렁일 것이라고 전망했다.

진미윤 연구위원은 "기준금리 인상 폭과 상관없이 올렸다는 액션이 중요하다"며 "다른 부담을 감수하고서라도 정부가 금리를 더 올릴 수 있다는 태도를 보인 것인데, 이번 조치보다는 향후 금리 추가 인상 등의 시그널이 더 중요하다"고 말했다.

윤지혜 수석연구원은 "이번 기준금리 인상에 따른 주담대 금리 부담 등은 감내 가능한 수준"이라며 "다만 기준금리가 얼마나 더 빨리 오를 것이냐에 대한 이슈가 더 크다"고 했다.

이런 상황에 함영진 랩장은 "부진한 내수, 고용시장의 한파 등 국내 경기둔화와 서울 집값의 약세, 정부의 수요억제 등에 따라 금리인상기 주택시장의 매입 의사 결정은 부채 상환능력을 고려해 보다 보수적인 시각에서 접근할 필요가 있다"고 조언했다. /채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

저축은행·대부업 '연체도미노' 우려

고위험 대출자 위주 연체 증가 가능성 이자 부담 가중... 보호대책 마련해야

한국은행이 예상대로 기준금리를 인상하면서 저축은행과 대부업계의 부실우려가 높아지고 있다. 국내 가계와 기업들의 대출 연체율이 상승하면 고위험 대출자를 중심으로 본격적인 연체행진이 이어질 수 있어서다.

2일 저축은행중앙회에 따르면 SBI, OK, 웰컴, 애큐온, JT친애 등 주요 5대 저축은행의 소액신용 대출액은 올해 9월 5268억원으로 지난해 말(6225억원)보다 957억원 감소했다. 또한 소액신용대출 연체액도 지난해 12월 416억7700만원에서 올해 3월 437억3800만원, 6월 439억1000만원으로 오름세를 이어가다 9월 404억원으로 감소한 것으로 나타났다.

반면 소액신용대출 연체액 비중은 대체로 증가했다. 올해 9월 말 기준 공시자료에 따르면 JT친애저축은행 15.55%, 애큐온저축은행 12.0%, OK저축은행 10.51%를 기록해 5대 저축은행중 3곳이 10%가 넘는 연체율을 기록했다. 급전이 필요해 소액신용대출을 이용한 저신용자를 중심으로 부실위험이 증가하고 있는 셈이다.

이에 따라 1년 만에 이뤄진 금리 인상은 저신용자의 이자부담을 더욱 가중시킬 것으로 보인다. 현대경제연구원 등에 따르면 금리가 1% 포인트 오르면 금융부채 보유 가구의 연간 평균 이자비용이 308만 원에서 364만 원으로 56만 원 늘어나고 한계가구는 803만 원에서 913만 원으로 110

만원 증가할 것으로 전망했다. 문제는 금리인상이 저금리 시대에 대출을 받았던 대출자나 취약차주의 이자부담이 차상위 가구층으로 전이될 수 있다는 것. 한국은행에 따르면 대출금리가 1%포인트 오르면 한계가구는 2만 5000가구 증가하고, 대출금리가 1.5%포인트 오르면 한계가구는 6만가구 증가한다. 한계가구는 순금융자산이 마이너스 이면서 처분가능소득 대비 원리금상환액 비율이 40%를 초과하는 가구를 뜻한다. 돈을 벌어도 이 중 40% 이상을 빚 갚는데 써야 한다는 설명이다.

특히 저축은행과 대부업계에서도 추가대출에 소극적으로 나설 수밖에 없어 가계부실이 가속화할 것으로 보인다. 저축은행 관계자는 "금리인상기에는 늘 연체율과 부실률이 올라갔기 때문에 더욱 꼼꼼하게 관리할 수밖에 없다"며 "금리인상기에 대출금리 상한선이 낮아지면 결국 신용등급이 더 우량하고 안전한 고객들에게 대출을 내줄 수밖에 없다"고 말했다.

전문가들은 취약차주에 대한 우선적인 정책 필요하다고 지적한다. 취약차주를 중심으로 가계부실이 우려되는 만큼 상대적으로 약자인 금융소비자들에 대한 보호대책이 우선적으로 필요하다는 지적이다. 조영무 LG경제연구원 연구위원은 "금리 상승기에는 취약계층이 연체 등의 어려움에 더 노출되고 빚 부담이 늘면 가처분소득도 줄어 내수에도 악영향을 줄 수 있다"며 "금융소비자들에 대한 보호대책이 마련돼야 한다"고 말했다.

/나유리 기자 yul115@

며 "특히 대출 부담감이 커지고 내년엔 중부세 인상이 가시화되면 더 커져 매물이 더 많아질 수 있는데, 매수자들은 가격 하

Fighting!

생명보험이 100세 시대를 뛰는 당신의 삶을 응원합니다.

위기가 왔을 때 가장 빛을 발하는 금융, 생명보험으로 준비하세요!

100세 시대를 맞이하여 종신까지 든든한 생명보험이 삶의 여유를 드립니다. 혜택도 보장도 평생 든든한 생명보험이 함께 합니다.

생명보험협회
Korea Life Insurance Association