

부동산 전문가 6인의 시장 분석

하반기에도 집값 오른다... “하락요인 찾는게 더 힘들어”

3기 신도시 부동산 수요 쏠림 전망
20대 대선 이슈, 집값 상승 부채질
“수도권 청약시장 눈 여겨 봐야”

부동산 전문가들은 올 하반기에도 집값 상승이 이어질 것이라고 전망했다. 전셋값도 강세가 이어질 전망이다. 투자유망 부동산은 입지와 차별성을 갖춘 새 아파트가 유망할 것이라고 지목했다. 하반기 부동산 시장의 주요 변수는 기준금리 인상 여부와 임대차3법(계약갱신청구권·전월세상한제·전월세신고제), 오는 2022년 3월 대통령 선거를 앞두고 제시될 후보들의 부동산 공약을 꼽았다.

◆하반기 집값 상승 전망 지배적

11일 메트로신문이 부동산 전문가 6명의 하반기 집값 전망에 대해 설문조사를 실시한 결과 집값 상승이 이어질 것이라는 전망이 지배적이었다.

이은형 대한건설정책연구원 책임연구원은 “지난해와 마찬가지로 주택공급량이 크게 늘지 못했기 때문에 현재로서는 집값 하락요인을 찾기가 더 힘든 실정”이라며 “정비사업 규제를 완화하고 공급을 지속적으로 확대하지 않는 이상 집값 안정을 이루기는 어려울 것”이라고 전했다.

다가오는 대통령 선거도 집값을 결정짓는 요소 중 하나로 거론된다. 선거를 앞두고 부동산 정책 규제 완화에 대한 기대감이 커지고 각종 개발 공약이 쏟아지면 하반기 집값 상승을 더 부채질



박원감
KB국민은행 부동산수석전문위원

Q.하반기 집값 전망은?
A.오를 것이다. 기준금리 인상으로 거래 둔화가 될 것으로 보인다.

Q.유망 부동산 상품은?
A. 법원경매·공매·신규 분양으로 눈을 돌려야 한다.



이은형
대한건설정책연구원 책임연구원

Q.하반기 집값 전망은?
A. 지난해와 비교해 주택공급수에서 큰 차이가 있지 않았다. 매매는 물론 전세도 오를 것이다.

Q.향후 과제는?
A. 정비사업 규제완화, 주택공급확대를 위한 지속적인 노력이 필요하다.



김인만
김인만부동산경제연구소장

Q.하반기 집값 전망은?
A. 양도세 중과로 매물 동결, 임대차 3법으로 전세난이 심화될 것이다.

Q.집값 안정시기는?
A. 3기 신도시 입주가 시작되는 2025년부터 집값 안정세가 예상된다.



함영진
직방 빅데이터랩장

Q.하반기 집값 전망은?
A. 상반기 만큼 오르는 것은 어렵다. 기준금리 인상과 대통령 선거 공약이 변수가 될 것이다.

Q.하반기 유망 상품은?
A. 중저가 아파트 밀집지역이나 교통망 확충지, 3기신도시 등을 주목하라.



장재현
리얼투데이 본부장

Q.하반기 집값 전망은?
A. 상승세가 이어질 것이다. 대통령 선거 후보자의 공약이 변수가 될 전망이다.

Q.유망 부동산 상품은?
A. 3기 신도시 내 집 마련 기회가 될 것이다.



여경희
부동산114 수석연구원

Q.하반기 집값 전망은?
A. 상반기와 마찬가지로 상승세가 이어질 것이다.

Q.유망한 부동산 상품은?
A. 3기신도시 포함 인구밀집도 높은 수도권 대규모 청약시장 물량을 눈 여겨 봐야 한다.

할 것이라 전망이다.

각 정당별 또는 후보자별 부동산공약의 선명성 대결이 세제와 대출, 공급정책의 변화를 가지고 올 수 있다는 분석이다.

◆전세가격도 상승예고, 사전청약 주목

임대차3법 시행 등에 따른 전세 매물 부족과 전세가격 상승세도 예상된다. 전세 물건이 소진되자 부동산 수요자들은 전세에서 매매로 눈을 돌리고 있다. 지난 1일부터 무주택 실수요자에 한해 대출규제가 완화되면서 6억원 이하 중저가 아파트의 가격 상승도 가시화되고 있다.

김인만 김인만부동산경제연구소장

“정부의 부동산정책 신뢰는 이미 바닥을 드러냈다”며 “입주물량은 오는 2025년 이후 증가하겠지만 양도세 중과로 매물 동결현상은 여전히 지속될 것이며 임대차3법 부작용이 본격화되면 전세난은 더욱 심화될 것”이라고 전망했다.

함영진 직방 빅데이터랩장은 하반기 전셋값은 “임대사업자 규제, 아파트 입주물량 감소 등의 원인과 월세화 현상, 보유세 등 세부담 전가 요인 등으로 전세가격의 오름세는 하반기에도 지속될 전망”이라고 했다.

그는 이어 “하반기 수요자들의 관심이 3기신도시 등 분양시장으로 이전할 확률이 높다”라며 “중저가지역의 실수

요자 유입위주의 시장트렌드가 당분간 이어질 것으로 보이며 3기신도시 위주의 거래흐름이 지속될 것으로 판단된다”고 전했다.

3기 신도시를 포함해 인구 밀집도가 높은 수도권 분양시장은 현재 부동산 수요자들에게 유력한 내집 마련 기회로 다가 오고 있다.

3기 신도시 사전청약은 오는 16일부터 인천 계양지구를 시작으로 진행된다. 남양주왕송, 하남교산, 고양창릉 등 3기 신도시와 인천검단, 파주운정 등 2기 신도시 지역도 있으며 분청약은 2년 후 실시한다. 정부는 오는 2022년까지 약 6만2000가구의 청약을 준비하고 있다.

장재현 리얼투데이 본부장은 “3기 신도시 사전청약이 하반기 유망한 투자 상품으로 떠오를 것”이며 “재보전 선거 당시 재건축 관련 공약 발표 후 해당 지역들이 서울 집값을 주도하고 있는 것처럼 대통령 선거 역시 후보자에 따라 지역개발 호재가 언급이 되면 가격이 오를 것”이라고 전망했다.

여경희 부동산114 수석연구원은 “인구 밀집이 높은 수도권 청약 시장이 하반기 가장 유망한 내집 마련 수단이 될 것으로 보인다”며 “수도권 대규모 택지 지구에서 분양하는 물량 혹은 대도시 주거 환경 개선지역에서 나오는 물량을 눈여겨 보는 게 좋을 것 같다”고 전망했다. /정연우기자 yw964@metroseoul.co.kr

“돈 빌릴 사람은 많은데 빌려주는 곳 없을 것”

▶법정최고금리 빛과 그림자

(下)대출난민 대책 세워야

대부업체, 수익성 악화에 신규대출 ↓
햇살론 금리인하에 더 큰 파장 우려

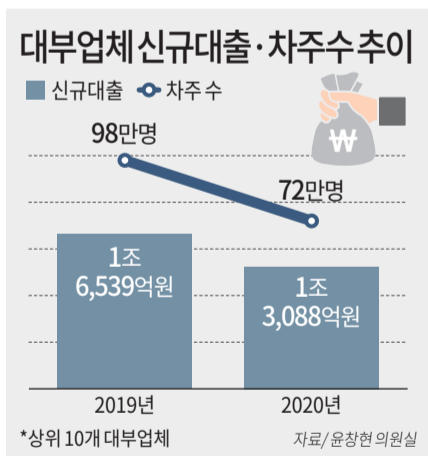
“돈 빌릴 사람은 많은데 빌려주는 곳이 없을 것이다.”

법정최고금리 인하를 두고 전문가들이 내놓은 관측이다. 대부업체마저 차주를 가려 받거나 담보물을 요구하면서 일부 저신용자들이 불법 사금융에 내몰릴 수 있다는 우려가 나온다.

◆대부업체서도 ‘담보’ 요구

일선 저축은행들은 최고금리를 초과한 대출을 정리하는 과정에서 적지 않은 타격을 받을 전망이다. 금융감독원이 발표한 자료에 따르면 주요 저축은행의 가계신용대출 대비 고금리대출 비중은 여전히 높은 것으로 나타났다.

지난해 12월 기준 OK저축은행의 전체 가계신용대출 중 고금리 대출이 차지하는 비중은 41.4%로 저축은행 가운데 가장 높았다. 웰컴저축은행은 42.5%, SBI저축은행 31.9%로 3개사의 고금리 대출 잔액은 총 3조7023억원 규모인 것으로 집계됐다.



대부업체의 상황도 다르지 않다. 윤창현 국민의힘 의원실이 금감원으로부터 제출받은 ‘대형 대부업체 실태조사’에 따르면 지난해 말 기준 상위 10개 대부업체의 차주 수는 72만명, 신규대출은 1조3088억원인 것으로 나타났다. 지난 2018년 말과 비교했을 때 절반 가까이 줄어든 수치다.

반면 담보대출비중은 2018년 말 32.2%에서 지난해 말 49.3%로 17.1%포인트 늘어난 것으로 집계됐다. 업계 수익성이 악화하면서 신규 대출공급은 줄고 담보물 요구는 늘어난 것으로 해석된다.

금융당국은 이번 조치로 약 31만명이 대출 만기가 도래하는 3~4년에 걸쳐 민간 금융회사를 이용하지 못 할 가능성

이 있으며 이중 약 3만9000명은 불법사금융을 이용할 가능성이 있다고 전망했다.

하지만 ‘대출난민’은 정부 추산치인 4만여명을 훌쩍 넘길 것이라는 게 업계 관계자들의 중론이다.

대부금융협회 관계자는 “신규 대출에 어려움을 겪는 저신용자가 4만명을 훌쩍 넘길 것으로 예상된다”며 “이를 증명이라도 하듯 불법 사금융 광고가 눈에 띄게 증가했다”고 우려했다. 금융감독원에 따르면 지난해 신고된 불법 대부광고는 총 29만 8937건으로 2019년 대비 24.4% 증가한 것으로 나타났다.

특히 지난해 코로나19 어려움을 겪는 채무자가 늘면서 불법 사금융 이용이 급증한 것으로 보인다. 대부금융협회에 따르면 지난해 파악된 불법 사채 거래는 총 5160건으로 2019년 1048건과 비교했을 때 급격히 증가했다. 2019년 145%였던 평균이자율도 지난해 401%로 세 배 가까이 뛰었다.

◆저신용자 대상 정책금융상품 실효성 높여야

정부는 저신용자의 대출 공급축소를 감안해 고금리 대출 대환을 위한 ‘안정망 대출Ⅱ’와 ‘햇살론17’에서 금리를 2%포인트 내린 ‘햇살론15’를 출시한

다. 이와 함께 13개 은행과 협업해 새로운 정책서민금융상품 ‘햇살론뱅크’를 내놓고 하반기까지 3000억원의 규모의 자금을 공급할 예정이다.

“공급자에 메리트 없이 희생만 강요 업체 도산 늘어 서민 대출창구 감소”

일각에서는 정부 대출상품의 금리인하가 더 큰 파장을 몰고 올 수 있다는 우려가 나온다. 시중 2금융권, 대부업체보다 낮은 금리로 인해 수요가 한 곳에 쏠리면서 공급에 더 차질이 빚어질 수 있다는 것이다. 기존햇살론의 대위변제율이 상승추세라는 점도 문제로 꼽힌다.

심지홍 단국대 경제학부 교수는 “햇살론 공급확대의 취지에 공감하면서도 수요공급의 원리에 따라 금리를 지속 인하하는 것은 우려된다”고 밝혔다.

심 교수는 “최고금리를 인하시키려면 공급자에게도 메리트를 줘야 하는데 버티지 못한 업체들이 도산하면서 서민 대출창구가 줄어들어 초과수요의 문제가 발생할 수 있다”면서 “저신용자 대상 대출상품의 회수율이 낮은 것도 문제다”라고 지적했다.

/권소원 수습기자 think@

>> 1면 ‘경제계 혼란 가중...’서 계속

“예방보다 처벌에 집중”

대한상공회의소 박재근 산업조사본부장은 “중대재해처벌법 자체가 재해의 근원적 예방보다 처벌에 중점을 두고 있어 시행령으로 이를 보완하는데는 애초 한계가 있다고 본다”면서 “기업의 책임과 의무를 명확히 해야 할 시행령에서 적절한 인력·예산 등 모호한 기준은 기업의 예측가능성을 저해하고 혼란을 발생시킬 우려가 있다”고 꼬집었다.

한국경영자총협회 역시 “정부의 시행령 제정안에 깊은 우려를 표명한다”며 조만간 산업계 의견을 종합적으로 수렴한 경제계 공동의견서를 정부부처에 제출한다는 계획이다.

노동계도 즉각 반발했다.

전국민주노동조합총연맹은 성명서에서 “시행령 입법예고안은 반쪽짜리 법안을 후퇴한 것으로 경영책임자에 면죄부를 줬다”고 혹평했다. 그러면서 ▲2인1조 과로사 방지를 위한 적정인력 보장 명시 ▲하청, 특수고용노동자 예방대책 직접 책임 명시 ▲뇌심질환, 직업성 암 등 직업병 전체 적용 등을 시행령에 포함시켜야 한다고 주장했다.

한국노동조합총연맹도 “해당 항목에 따라 동일한 유해 요인으로 직업성 질병이 발생하는 사업장은 전무할 것”이라며 “정부는 시행령으로 직업성 질병으로 인한 중대산업재해에 면죄부를 준 것과 다름없다”고 비판했다.

/김승호 기자 bada@