

“집값 올려놓고 실거주자에 ‘투기꾼’ 딱지”… 서민들 분통

가계대출규제 재고 청원 잇따라 은행권 대출 줄줄이 막혀 ‘발동동’ “사금융 손 벌려야 할 판” 아우성 “투기꾼 안잡고 애먼 서민만” 비판

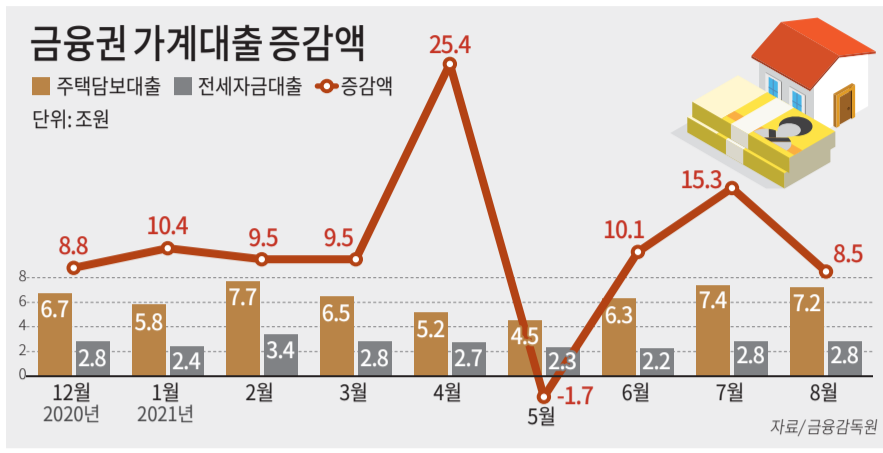
“주택가격을 서민이 올렸다. 실거주 자임이 분명함에도 ‘부동산 투기꾼’ 이라며 대출규제를 한다고 하니 어떻게 받아들여야 할지 모르겠다.”

청와대 청원게시판에 대출규제를 재고해 달라는 목소리가 커지기 시작했다. 가계대출이 늘어나자 은행들이 올해 말까지 대출 문턱을 높인 탓이다. 실수요자들은 가계대출의 주 원인인 부동산 가격을 낮추는 방안보다 일시적으로 가계 대출을 줄이는 방안만 찾고 있다며 이럴 경우 실수요자 피해만 늘어날 수 있다고 지적한다

◆가계부채대책…전세대출·카드론 DSR 적용 가능성 ↑

11일 금융권에 따르면 금융당국은 이르면 이번주 가계부채 보완대책을 발표할 예정이다. 앞서 고승범 금융위원장은 지난주 국회 국정감사에서 “현재 가계부채 관리는 강화할 수밖에 없는 상황”이라며 “앞으로도 관리강화 추세는 이어가려고 한다”고 말했다.

특히 이번 보완대책에는 전세대출 카



드론 등 실수요자를 대상으로 한 규제가 담길 수 있다는 전망이 나온다.

금융감독원이 발표한 가계대출 동향을 보면 금융권 가계대출 잔액은 지난 8월 8조5000억원으로 전년 같은 기간과 비교해 9.5% 증가했다. 그 중 주택담보대출은 7조2000억원 증가해 가계대출 증가액의 85%를 차지했다. 한 달 새 주택담보대출에 포함된 전세대출과 집단대출이 각각 2조8000억원, 1조9000억원씩 증가하면서 가계대출이 지속적으로 증가하자 이를 잡기 위한 방안을 내놓을 수 있다는 분석이다.

가장 유력한 방안은 전세대출과 카드론에 총부채원리금상환비율(DSR)을 적용하는 것이다. DSR은 개인이 보유한 모든 가계대출의 1년치 원금 상환액

을 연소득으로 나눈 값을 말한다.

지금까지 전세대출은 보증기관의 보증으로 2년만기 전셋값(임차보증금)의 80%까지 대출받을 수 있었다. 이 경우 DSR이 과도하게 책정될 수 있는 만큼 만기기간을 2년에서 10~20년으로 확대해 대출을 공급하겠다는 설명이다. 현재 신용대출의 경우 만기가 1년정도로 짧아 획일적으로 7년 만기를 적용하고 있다.

차주의 상환능력 만큼 대출받을 수 있도록 이자와 원금을 함께 상환하는 ‘부분 분할 상환방식’도 거론된다. 현재 전세대출은 이자만 갚다가 만기때 원금 전액을 상환하는 구조다. 월마다 이자와 일정비율의 원금을 분할 상환할 수 있도록 해 전세대출을 악용하려는 차주

를 줄이고, 대출잔액도 줄여 나가겠다는 복안이다.

아울러 카드론의 차주별 DSR 적용시기를 앞당길 수도 있다. 상반기 카드론 이용액을 보면 28조9000원으로 지난해 같은 기간(25조4000억원)과 비교해 13.8%(3조5000억원) 늘었다. 지난해 카드론 증가율이 전년 동기 대비 8.6% 증가한 것과 비교하면 급증한 셈이다. 내년 7월부터 적용될 DSR규제를 카드사 시스템 준비기간에 맞춰 앞당겨 시행할 수 있다는 설명이다.

◆실수요자 ‘주택가격 서민이 올렸나’…분통

하지만 대출 실수요 서민들의 우려는 커진 상황이다. 한달 새 청와대 청원게시판에는 약 20여개가량의 대출규제를 재고해 달라는 게시글이 올랐다.

“전세대출 규제 제발 생각해주세요”라는 제목을 단 청원인은 “은행에서 전세대출이 가능하다는 가심사를 받고 입주 한 달 전 안심하고 계약했다”며 “갑자기 생긴 대출규제에 계약금을 날릴 수도 없어, 2금융, 3금융에 손을 벌려야 할 상황이 됐다”고 말했다.

대출규제 하나로 사지로 내몰리고 있다는 목소리도 나왔다. “실수요자를 위한 대출을 규제하지 말아주세요”라는 제목을 단 청원인은 “전세대출, 중도금

대출, 주택담보대출 등 가뜩이나 올라 버린 집값에 빌려야 하는 금액은 늘어났는데 갑자기 대출을 막아버리면 어떻게 하나”며 “큰맘 먹고 계약해 담보대출을 준비하는 분들 모두 대출규제하나라 사지로 내몰리고 있다”고 말했다.

주택가격을 서민이 올렸냐는 비난섞인 지적도 제기됐다. ‘금융위원회 대출규제 철폐요청’이란 제목을 단 청원인은 “있는 사람들이 자기부동산을 늘리고 투자를 하기 위해 대출을 받아 늘어난 것을 두고 대출한도가 다 됐다고 한다”며 “심지어 실거주 무기기간이 있어 전매도, 전세도 줄 수 없는 아파트에 입주하는 것을 두고 서민이 고스란히 피해를 받아야 하나”고 말했다.

한편 한국부동산원의 주간아파트 가격 동향에 따르면 지난 4일 기준 전국 아파트 매매가격은 0.28%, 전세가격은 0.20% 상승해 전주 대비 0.04%포인트씩 각각 확대됐다. 특히 전국 주간아파트 전세가격은 지난주 대비 상승폭이 커졌다. 서울(0.14%→0.14%)은 지난주 상승폭을 유지했으나 수도권(0.21%→0.24%), 지방(0.11%→0.16%), 5대광역시(0.11%→0.15%), 8개도(0.12%→0.17%), 세종(0.03%→0.07%) 등으로 상승폭이 확대됐다.

/나유리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

서울 집값 숨고르기 속 강북·구로 ‘강세’

대출규제 앞두고 가격 상승폭 둔화 중저가 밀집지역은 여전히 오름세 강북선 한 달도 안돼 호가 2억 켤푼 가을 이사철 등에 전세 거래 활발

정부의 가계대출 규제 기조에 시중은행들이 전세대출을 조이기 시작하면서 서울 아파트 가격 상승폭이 줄어든 것으로 나타났다.

하지만 강북, 구로 등 중저가 아파트 밀집지역의 경우 오름세가 여전하다. 실수요자가 전세와 매매계약 등을 서두르는 경향도 일부 나타나고 있어 과거보다 한 주 단위의 매매, 전세가격 변동성도 커질 것으로 예상된다.

11일 부동산 정보제공업체 부동산R114에 따르면 지난주 서울 아파트값은 0.10% 올라 직전 주(0.12%)보다 상승폭이 둔화했으며 재건축과 일반아파트가 각각 0.13%, 0.10% 올랐다. 전세시장은 물건 부족에도 불구하고 가을 이사철 수요가 꾸준히 유입되면서 서울이 0.09% 올랐지만 매매시장과 마찬가지로 직전 주(0.10%)보다 상승폭이 둔화됐다.

매매가격의 경우 서울은 일부 구에서 거래가 줄면서 상승폭이 축소되는 움직임이 감지되지만 중저가 아파트가 밀집한 곳의 오름세는 여전했다.

자치구별로는 ▲강북(0.25%) ▲구로(0.25%) ▲강서(0.20%) ▲노원(0.18%) ▲강남(0.15%) ▲관악(0.15%) ▲도봉(0.15%) ▲동대문(0.15%) ▲강동(0.13%) ▲마포(0.13%) 순으로 상승하며 타 지역에 비해 상대적으로 저평가 지역으로 분류되



시중은행들이 전세대출 규제를 강화하기 시작하면서 서울 아파트 가격 상승폭이 둔화한 것으로 나타났다. 서울 아파트 전경. /뉴시스

는 강북과 구로의 아파트 가격이 각각 1, 2위를 달렸다.

아파트별로 살펴보면 강북구 SK북한산시티는 전용면적 84㎡가 9억2000만원에 매물이 나왔다.

이 면적형은 지난 8월 8억3000만원에 팔린 바 있다. 전용 59㎡의 경우 7억4000만원에 매물이 나왔다. 래미안트리배라1차 전용 84㎡는 지난 8월에 거래된 가격보다 6000만원 가량 오른 11억원에 매물이 나왔다.

구로는 주공1차 아파트 전용 73㎡가 11억원에 매물이 나왔다. 이 면적형은 올해 1월 8억3000만원에 매매계약이 체결됐다. 지난 9월 12억4800만원에 팔린 신도림대립 1, 2차 아파트 전용 84㎡는 호가 14억원에 매물이 나왔다.

전세는 가을 이사철 수요 유입으로 전세 매물이 꾸준히 거래되는 분위기다. 지역별로는 ▲강북(0.21%) ▲관악(0.21%) ▲구로(0.20%) ▲강남(0.17%) ▲강서(0.17%) ▲도봉

(0.17%) ▲동대문(0.16%) 등의 순으로 올랐다.

전세의 경우 강북 SK북한산시티 전용 84㎡가 이달 3억3500만원에 계약된 가격보다 호가 2억원 넘게 오른 5억7000만원에 물건이 나왔다. 강남은 대치동 은마아파트 전용 76㎡가 평소보다 호가 1억~2억원 오른 9억5000만원~10억원 선에 물건이 나왔다.

윤지해 부동산R114 수석연구원은 “9월 말까지 매매, 전세 모두에서 10% 가량의 누적 상승폭을 기록할 만큼 과열된 국면이어서 금리 인상과 가계대출 규제에 따라 주택가격 상승세가 숨고르기에 들어갈 가능성도 높아졌다”며 “억눌린 수요가 원활한 주택 공급을 통해 해소되지 않을 경우 중저가 아파트 밀집지역을 중심으로 대규모 개발 이슈나, 교통 호재, 대선 정책 공약 등에 따라 수요 풀림과 높은 가격 변동이 반복될 전망”이라고 전했다.

/정연우 기자 yw964@

상호금융도 차단… ‘대출난민’ 대부업으로

중신용자까지 대부업으로 밀려나

1·2금융권의 잇따른 대출봉쇄에 대부업계로 향하는 발길이 증가하고 있다.

11일 금융권에 따르면 저축은행 총량 규제로 대출이 여의치 않은 상황에서 농·수협 등 상호금융 대출마저 중단되면서 대부업으로 발길을 돌린 ‘대출난민’이 늘어난 것으로 나타났다.

국회 정부위원회 소속 전제수 더불어민주당 의원이 금융감독원으로부터 받은 자료에 따르면 지난 6월 말 기준 상위 대부업체 20곳의 개인신용대출 잔액 규모는 4조4148억원, 차주 수는 88만 3407명으로 집계됐다.

이 가운데 연 20% 이하의 금리로 대출 받은 차주가 6만3000명으로 전체의 7.1%를 차지했다. 1·2금융권에서 대출이 가능했던 수요자들이 대부업체까지 밀려난 것으로 풀이된다.

당초 금융당국은 시중은행 5~6%, 저축은행 21.1%, 상호금융권 4.1% 등 각 업권별 올해 가계대출 증가율 목표치를 설정했지만 상반기가 지나면서 이를 초과한 업체가 속출했다. 저축은행 업계의 경우 상반기 기준 18곳이 금융당국의 총량 한도를 뛰어넘었다. 한도 초과를 눈앞에 둔 업체가 지속적으로 증가하면서 대출만기 연장을 거절하고 신규 대출을 조이는 추세다.

상호금융권의 사정도 마찬가지다. 가장 먼저 대출이 끊긴 곳은 지역 농·축협으로 지난 8월부터 비조합원과 준조합원의 전세자금대출, 주택담보대출을 중단했다.

수협중앙회는 이달 1일부터 신규 가계대출을 전면 중단한 상태로 비·준조

합원을 비롯해 조합원도 신규 주택담보대출과 전세자금대출, 중도금 집단대출을 받을 수 없다. 산림조합은 이번주부터 준조합원과 비조합원을 대상으로 하는 가계대출을 전면 중단할 방침이다.

금융권 관계자는 “상호금융의 총부채원리금상환비율(DSR) 비율이 150%로 타 업권에 비해 높아 대출 수요가 급증한 것”이라며 “상호금융마저 대출문을 걸어 잠그자 DSR 규제가 없는 대부업계로 고신용 차주까지 몰리고 있다”고 우려했다.

고신용자는 물론 저축은행과 상호금융을 주로 이용하던 중신용자까지 대부업으로 이탈하고 있다는 분석이 나온다. 실제 지난해 한국대부금융협회가 발표한 자료에 따르면 대부업을 이용하는 7~10등급 저신용 차주 비율이 2017년 60.6%에서 2019년 26.6%까지 감소한 반면 중신용자 이용비율은 증가추세인 것으로 집계됐다.

업계 관계자들은 차주들의 불법 사금융 이용을 경계하고 있다. 대부업체가 법정 최고금리(연 20%) 인하에 따른 수익성 악화로 신규 대출을 줄이면서 제도권 금융의 ‘마지노선’이 무너질 수 있다는 우려다.

윤창현 국민의힘 의원실이 금융감독원으로부터 제출받은 ‘대형 대부업체 실태조사’에 따르면 지난해 말 기준 상위 10개 대부업체의 차주 수는 72만명, 신규대출은 1조3088억원으로 2018년 말(134만명, 2조6119억원) 대비 절반으로 줄었다.

한 금융권 관계자는 “제도권 금융을 벗어나는 순간 전문화적인 규모의 부채가 발생할 수 있다”고 지적했다.

/권소완 기자 think@