

대출 옥죄자 전셋값 고공행진... 강남권 호가 최대 3억 꺾춤

수도권 전세값 전주대비 0.24% ↑ 가을 이사철 겹치며 오름세 지속 “갑작스런 규제에 실수요자 타격”

서울 강남권 아파트 전세물건 실종과 함께 주요 시중은행들이 전세대출을 제한하면서 ‘대출절벽’이 현실화하고 있다. 가을 이사철과 겹치면서 전셋값은 여전히 강세를 보이는 상황이다.

13일 한국부동산원에 따르면 10월 첫째 주 수도권 전셋값은 0.24% 올라 전주(0.21%)보다 상승 폭이 커졌다. 부동산114에 따르면 하반기 서울의 입주 물량 또한 1만3141가구로, 상반기보다 25.9% 줄어드는 것으로 나타났다. 새 아파트를 원하는 수요가 여전한 상황이어서 전셋값 강세가 당분간 이어질 전망이다.

강남권 아파트의 전세물건을 살펴보면 평균 7억~8억원 선에서 계약되던 대치동 은마아파트 전용 76㎡는 현재 호가 10억원에 매물이 나와 있다. 현재 은마아파트의 전세물건은 3건에 불과하다. 압구정 현대5차아파트는 전용 82㎡



전세가격이 상승세를 나타내고 있는 서울 강남구 대치동 은마아파트.

/정연우기자

가 지난 7월 계약된 가격보다 1억원가량 오른 11억원에 물건이 있다.

최근 새단장을 마친 디에이치자이개포는 전용 63㎡가 호가 13억원에 물건이 나왔다. 개포래미안포레스트는 전세물건이 아예 없다.

최근 전셋값 상승세는 물건이 부족한 데다 정부의 대출을 조이기 시작했기 때문으로 분석된다.

실제로 NH농협은행은 지난 8월부터 전세대출을 포함한 모든 대출 상품 취급을 제한하거나 중단했다. 인터넷전문

은행인 카카오뱅크도 지난 8일부터 전·월세보증금 신규 대출을 연말까지 중단했다.

KB국민은행은 지난달 29일부터 전세대출 한도를 임차보증금(전셋값) 증액 범위 내로 제한했으며 하나은행도 오는 15일부터 같은 조치를 시행한다. 우리은행은 지역별로 전세대출 한도를

다르게 부여해 대응 중이며 신한은행은 대출 모집인을 통한 전세대출 한도를 5000억원으로 줄이고 대출규제를 감안해 일시적인 대출 중단 검토가 예상된다.

한편 국회 국토교통위원회 소속 국민의힘 김상훈 의원이 한국부동산원으로부터 제출받은 자료에 따르면 올해 상반기(6월) 서울 아파트 평균 매매시세와 전세시세 차이는 4억4748만원으로 집계됐다. 전세에서 매매로 갈아타기 위해서는 평균 4억4000여만원이 더 필요한 셈이다.

문재인정부 출범 직후인 2017년 6월에는 매매와 전세 시세차이가 1억6691만원에 불과했지만 2018년 6월 2억 4567만원, 2019년 6월 3억1946만원으로 증가한 뒤 지난해 6월에는 4억1717만원으로 해마다 증가했다. 전세가 상승에 비해 매매가 상승폭이 컸다는 의미다. 전세보다 내집마련 수요가 많았

다는 방증이기도 하다.

일부에선 주택담보대출과 전세자금대출을 동시에 줄이는 정책 대신 핀셋 정책이 필요하다고 지적한다. 실수요자의 내집마련과 전세대출을 꼼꼼히 따져 대출이 이뤄지도록 해야 한다는 것이다. 반대로 자금 여유가 있는데도 주담대와 전세대출을 일으켜 증시 등 자본시장으로 흘러가는 흐름을 차단하는 시스템이 필요하다는 목소리도 있다.

김인만 김인만부동산경제연구소장은 “전세자금대출 급증으로 인해 높아진 전세가격이 매매가격을 밀어 올리는 부작용이 발생하고 있지만 부동산시장이 안정을 찾고 나서 해도 되는 전세자금대출을 가계부채관리라는 명목으로 갑작스레 규제를 하는 것은 집값 급등을 이유로 어쩔 수 없이 전세를 선택하는 실수요자 입장에서 바람직하지 않다”고 전했다.

/정연우 기자 ywj964@metroseoul.co.kr

자금줄 묶인 저신용자 고금리 대안자금 발길

상호금융 우회로 부상... 이용 급증 일각선 서민금융상품 부실 우려

대출규제 강화로 어려움을 겪는 저신용자들이 햇살론15 등 고금리 대안자금을 몰리고 있다. 고신용자의 장기카드대출(카드론) 및 저축은행·상호금융 이용이 늘면서 전반적인 대출문턱이 높아진 탓이다.

저신용자의 급진 창구로 불리던 카드론 평균금리는 연 12.54~15.55%(표준등급 기준)로 7월 평균 대비 1.59%포인트 상승했다. 카드론 총량은 올 상반기 기준 28조9000억원으로 전년 동기(25조4000억원) 대비 13.8%, 3조5000억원 불었다.

상호금융의 경우 대출규제 속 우회로로 부상하며 이용이 급증했다. 민형배 더불어민주당 의원이 상호금융중앙회에서 받은 자료에 따르면 올 상반기 농협·수협·신협·산림조합 등 상호금융의 가계대출 신규 취급액(37조7165억원) 중 46.53%(17조5499억원)가 신용등급 1~2등급 차주에게 제공된 것으로 집계됐다. 고신용자 비율은 지난해 26.75% 대비 두 배 가까이 늘었다.

저축은행은 일찌감치 신규 대출 조기에 들어갔다. 올해 가계대출총량규제 한도를 초과한 업체가 속출하면서다.

대출절벽에 내몰린 저신용자들은 정책서민금융상품을 주목하고 있다. 지난 7월 법정 최고금리 인하의 후속조치로 등장한 햇살론15는 기존 햇살론17대비 금리를 2%포인트 인하했다. 성실상환 시엔 1년마다 금리 인하 혜택을 볼 수 있다. 3년 선택시 3.0%포인트, 5년 선택시 1.5%포인트씩 금리를 낮출 수 있

다. 기존 700만원이었던 대출한도는 연말까지 최대 1400만원으로 확대 공급한다. 소득조건은 연 3500만원 이하 또는 신용평점 하위 20% 이하이면서 연소득 4500만원 이하다.

시중 저축은행은 온라인을 통해 햇살론을 공급하는 등 접근성을 높이고 있다. SBI저축은행은 지난 8월 기존 햇살론보다 1.3%포인트 낮은 금리로 온라인 햇살론을 공급하겠다고 밝혔다.

신용카드 발급이 어려운 저신용자를 위한 ‘햇살론 카드’도 이달 말 출시될 예정이다. 신용평점 하위 10% 중 연 600만원 이상 가처분소득을 증명한 경우를 대상으로 최대 200만원 한도 내에서 지원된다.

한편 저신용자들의 금리 부담을 덜어주는 대환대출 상품으로 안전망대출II가 꼽힌다. 연 20%초과 고금리 대출을 정상상환 중인 경우, 연 17~19%보다 낮은 금리로 대환해주는 상품이다. 대출한도는 최대 2000만원이다.

코로나19로 인한 경기악화가 지속되면서 서민금융상품의 총량은 증가세를 보이고 있다.

다만 일각에서는 급격히 확대된 서민금융상품에 부실 우려를 제기하고 있다. 지난 7월 윤창현 국민의힘 의원실이 서금원에서 받은 자료에 따르면 올해 6월 기준 햇살론17 대위변제율이 10.2%로 채무자 10중 1명이 빚을 갚지 못한 것으로 나타났다. 이는 전년 동기 대비 8.9%포인트 증가한 수치다.

한 금융권 관계자는 “저신용자의 부실 리스크를 정부가 대신 매꿔주는 것이 궁극적인 신용회복에 도움이 될 지 의문”이라고 말했다. /권소환 기자 think@

다양한 삶의 모양만큼
각자가 원하는 행복은 다르니까

무엇을 원하든 당신에게 딱 맞는 보장으로
더 두근거리는 매일을 마주할 수 있게
한화손해보험이 함께하겠습니다

**당신의 매일이
빈틈없이 행복하게**

LIFE PLUS 한화손해보험