



국제통화기금(IMF) 외환위기와 금융위기를 거친 우리에게 가장 깊이 박힌 인식은 '부동산 불패'였다. 팔리는 이보다 사려는 이가 많아지면서 부동산 가격은 천정부지(天井不知)로 치솟았고, '부동산 불패'라는 인식은 빚을 내서라도 구매해야 한다는 욕구를 불러일으켰다.

25일 한국은행 경제통계시스템(ECOS)에 따르면 가계부채의 절반 이상은 주택담보(주택구매·전세자금)대출인 것으로 나타났다. 예금은행과 비예금은행을 포함한 가계대출잔액은 2월 기준 1233조9356억원으로 주택담보대출 잔액은 778조원으로 집계됐다. 전체 가계대출의 64% 수준이다. 신용대출을 포함한 기타대출 잔액은 2021년 이후 감소했지만 주택담보대출 잔액은 꾸준히 증가했다.

ECOS, 가계 빚 절반 주택담보대출 신용대출 등 줄었지만 주담대 여전 주택가격 높고 수요자 꾸준히 발생

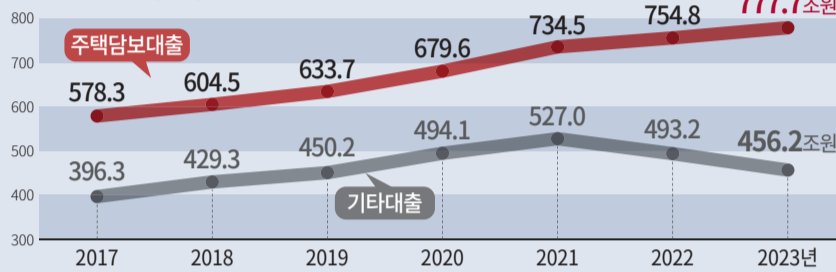
◆ 떨어지지 않는 '집값'

주택자금대출이 늘어난 이유는 여전히 주택가격이 높고, 주택을 사려는 이들도 꾸준히 발생하고 있기 때문이다.

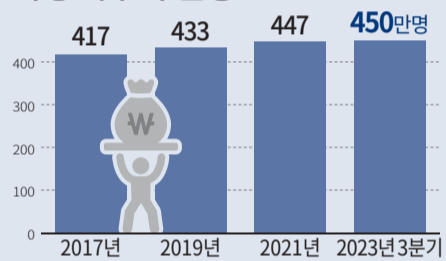
한국부동산원의 아파트 평균 매매가격을 살펴보면 올해 3월 서울기준 아파트는 평균 10억 5133만원에 거래됐다. 아파트 가격이 급격히 오르기 전인 2021년 6월(9억 1712억원)과 비교하면 1억원 이상 비싸다. 통상 아파트 평균매매가격이 단계별로 2000만~3000만원씩 오른 것과 비교하면 여전히 높은 수준이다.

이전과 비교해 아파트를 구매하는 이

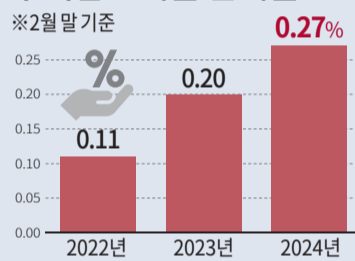
가계대출 추이



다중채무자 현황



주택담보대출 연체율



들은 감소했지만, 수요는 꾸준한 상황이다. 3월 기준 서울의 아파트 매매는 3만 6439건으로 지난해(1만 5384건)와 비교해 2배 이상 증가했다. 10년전인 2014년부터 거래 평균건수(8만 1000건)와 비교하면 여전히 낮은 수준이지만 매매거래는 이뤄지고 있다는 분석이다.

◆ 고금리 장기화 예고

문제는 고금리가 장기화할 경우다. 미국 연방준비제도(Fed·연준)의 기준금리 인하 시기가 밀려나면서 은행채 금리가 상승하고 있다. 전날 기준 은행채(무보증·AAA) 5년물 금리는 3.936%로 1월 초(3.820%)와 비교해 0.1%포인트(p) 올랐다.

예금은행의 고정형 주담대 금리는 지난해 말 기준 3.65%로 금리를 인하하기 전인 2021년 4분기(2.93%)보다 0.72%p 올랐다. 변동형 주담대 금리는 같은 기간 2.68%→4.79%로 2.11%p 상승했다. 현 수준의 금리가 장기간 유지될 수

있다는 설명이다.

아울러 기준금리가 큰 폭으로 한 번에 인하될 가능성도 작다.

제롬 파월 연준 의장은 "앞으로 인플레이션은 율동불통한 여정이 될 것"이라며 "과거 통화정책 사례는 금리를 섰 불리 내렸다가 다시 올리지 않으려면 신중한 접근이 필요함을 가르쳐 준다"고 말했다. 이는 금리인하 속도가 빠르지 않을 것이라는 의미로 코로나19 팬데믹(세계적 대유행) 이전 수준의 금리를 기대하기 어려울 수 있다는 설명이다.

◆ 취약차주 중심 고금리 여파 시작

고금리 여파는 상대적으로 상환여력이 부족한 취약차주를 중심으로 시작되고 있다.

지난해 3분기말 기준 가계대출 다중채무자는 450만명으로 한국은행이 데이터베이스(DB)를 집계하기 시작한 이후 가장 높은 수준이다. 가계대출을 받은 차주 중 다중채무자도 1983만명으로 23%에

달했다. 다중채무자는 3개 이상 금융회사에서 대출을 받은 차주를 말한다.

강성진 고려대 경제학과 교수는 "부동산 관련 대출을 중심으로 전체 가계대출이 증가하면서 다중채무자도 늘어난 것으로 보인다"며 "고물가와 고금리가 장기화하면서 생활자금이 부족해 추가로 대출을 받는 생계형 다중채무자도 늘어났을 것"이라고 말했다.

연체율도 증가하는 추세다. 국내은행에서 1개월 이상 원리금이 연체된 가계대출 비중은 0.42%로 금리인상시기인 2021년 2월(0.19%)과 비교해 0.23%p 상승했다. 주택담보대출 연체율도 같은 기간 0.11%에서 0.27%로 증가했다.

작년 3곳 이상 다중채무자 450만명 생활자금 부족, 생계형 대출 늘어나 주담대 연체율 2021년비 0.23%p ↑

또 고금리 이자부담에 부동산을 팔려는 이는 늘고 있지만, 사려는 이가 줄면서 부동산가격은 하락하고 있다. 부동산가격이 하락하면, 이를 담보로 대출해준 금융기관의 시스템 부실로 이어질 가능성이 크다.

한국은행도 지난달 통화신용정책보고서에서 주택가격이 더 떨어질 경우 채무상환 부담이 늘어날 수 있다고 분석했다.

한국은행 관계자는 "가계의 자금 조달이 주로 부동산 담보를 통해 이뤄지고 있는 점을 고려하면 주택가격의 급격한 하락은 상환 능력이 약한 주담대 차주를 중심으로 신용위험을 확대시킬 가능성이 있다"고 했다.

/나유리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

고금리에 소비·투자 위축... '내수부진' 우려

» 1면 '떨어진 美 금리인하'서 계속

금융기관·시스템 부실 가능성 커

◆ 가계빚·부동산쏠림... 금리 등 충격에 '취약'

다만 그때와 지금은 다르다. 우선 달러 가치가 오르면서 고환율이 지속되고 있는 점은 주변국 통화도 약세를 보이고 있기 때문에 자본유출 우려가 낫다. 달러·엔 환율은 34년 만에 가장 높은 154엔 중반까지 올랐고,

달러·위안 환율도 7.1위안으로 지난해 평균(7.08위안)보다 상승했다. 달러·엔·위안 환율 상승은 달러 대비 엔·위안화 가치의 하락을 의미한다. 금융위기 당시 엔화 가치는 오르는 가운데 원화 가치만 급락(환율은 급등)한 것과는 대조적이다.

우리나라의 외화자금시장도 부채보다 자산이 많은 선진국형 구조로 바뀌었다. 해외 투자자산이 적고 대외부채가 많은 상태에서는 환율이 오를 때 대외부채 상환 부담이 커져 신용 위험이

커진다. 반면 해외 투자자산이 더 많을 경우 환율이 오르면 대외순자산이 늘어나는 효과가 있어 오히려 외화자금 시장이 안정적으로 유지될 수 있다.

지난해 우리나라 순대외금융자산은 7799억달러로 역대 최대치를 기록했다. 국제통화기금에 따르면 지난 2022년말 기준 한국의 순대외금융자산 규모는 전세계 9위다.

그럼에도 여전히 가계부채와 자산부동산 쏠림(금융불균형) 현상은 우리 경제의 취약점으로 부각되고 있다.

고금리가 지속되면 차주의 상환부담이 커지면서 소비·투자 위축 등으로 내수부진이 이어질 수 있다. 또 이자부담으로 집을 살 수 없거나 팔 수밖에 없는 사람이 늘면서 주택가격은 하락하고, 연체율은 높아져 금융기관·금융시스템 부실로 이어질 가능성도 커진다.

한국은행이 "경제규모에 비해 과도한 수준의 가계부채가 장기간 지속될 경우 가계의 채무상환부담을 증가시켜 소비를 위축시키고 성장을 저해하는 한편, 중장기적으로 금융시스템의 취약성도 증대시킬 우려가 있다"는 보고서를 내놓은 것도 같은 맥락이다.

/나유리 기자