

집값 상승, 과거 상승기 유사... 빛 부담에 소비회복 지연

서초·성동구 집값, 전고점 상회
부동산 회복 기대감에 거래 증가
가계부채 늘고, 집값 상승 반복
민간소비 제약 구조적 요인 작용



ChatGPT에 의해 생성된 주택가격 상승과 가계부채 비율 상승 이미지.

최근 수도권 중심 집값이 상승하는 상황이 과거 주택가격이 상승했던 2001년, 2005년, 2015년, 2021년과 닮았다는 분석이 나왔다. GDP 대비 가계부채 비율도 높은 수준으로 상승하고 있어 소비를 제약할 수 있다는 우려가 나온다.

한국은행이 12일 발표한 '통화신용정책보고서'에 따르면 올해 서울 명목 주택가격은 2021년 상승기 가격의 90%를 회복했다. 세부적으로 살펴보면 전국의 아파트 가격은 전고점 대비 88%를 회복했고, 서울은 92% 회복했다. 서울 중 서초구와 성동구는 각각 101%, 100%로 전고점을 상회하는 수준이다. 박종우 한은 부총재보는 "주택가격이 오르면서 소득, 사용가치와의 괴리폭이 확대되고 있다"며 "이로 인해 국내 총생산(GDP) 대비 가계부채 비율도 높은 수준을 이어갈 가능성이 커졌다"고 말했다.

실제로 주택시장 위험지수를 살펴보

면 서울은 올해 1분기 0.62에서 2분기 0.93으로 올랐다. 7월 기준 위험지수는 1.11이다.

주택시장 위험지수는 주택가격과 소득, 사용가치의 괴리폭을 확인할 수 있는 지표로 ▲-0.5에서 0.5미만 중립 ▲0.5~1.5미만 고평가 ▲1.5~2.5미만 과열위험을 의미한다. 사실상 2019년 3분기(0.49) 이후부터 서울지역의 집값은 고평가돼 있었지만 최근들어 심화되고 있다는 설명이다.

◆ 집값 상승, 기존 상승기 사이클 유사

이날 한은은 주택거래에 따른 가계부

채 비중이 당분간 높은 수준을 이어갈 수 있다고 내다봤다.

지난 1분기 GDP 대비 가계부채 비율은 92.1%로 OECD 31개국 중 4번째로 높다. 다만 가계대출은 2분기부터 본격적으로 증가했다. 가계대출은 ▲4월 5조원 ▲5월 6조원 ▲6월 5조9000억원 ▲7월 5조4000억원 ▲8월 9조3000억원 늘었다. GDP 대비 가계부채 비율이 더 확대될 수 있다는 의미다.

한은은 또 이 같은 상황이 ▲2001~2003년 ▲2005~2008년 ▲2015~2018년 ▲2020~2021년 주택가격 상승시기와 비슷하다고 분석했다. 부동산 회복 기

대감에 주택거래량이 증가하면서 가계부채가 늘고, 이로 인해 집값이 상승하는 상황이 반복되고 있다는 설명이다.

박 부총재보는 "기존에도 주택건설이 감소하는 등 공급부족 우려가 제기되고, 대출금리가 낮아지면서 주택가격이 상승하기 시작했다"며 "서울 등의 신축아파트 공급부족 우려가 커지고 금리인하 기대감에 대출금리가 하락하는 최근상황이 기존과 유사하다"고 말했다.

◆ 빛 갚느라 지갑 닫는 가계 5.1%→12.2%

다만 늘어난 가계부채는 상환부담으로 이어져 소비를 제약할 가능성이 크다. 현재 소비를 제약하는 총부채원리금상환비율(DSR)의 임계치는 47% 수준이다. 우리나라에서 임계치보다 높은 가계의 비중은 2013년 5.1%에서 2023년 12.2%로 늘었다.

박 부총재보는 "가계부채비율이 80%를 상회한 2010년 이후에는 소비가 급격히 감소했다"며 "높은 가계부채비율은 소비를 제약하는 구조적 요인으로 작용할 수 있다"고 말했다.

금리인하 시기는 집값보다 '가계대출' 둔화세에 따라 달라질 것으로 보인다.

박 부총재보는 "지난달 금리 결정 당시, 주택거래와 가격이 급등하고, 가계부채가 8조원 이상으로 오를 것을 예상하고 있었기 때문에 금리를 동결할 수밖에 없었다"며 "이후 정부가 가계부채를 잡기 위해 여러 정책을 하고 있기 때문에 수요를 제한한다는 측면에서 (집값상승)이 장기간 이어지지 않을 것으로 보고 있다"고 말했다.

한은은 이날 보고서를 통해 금리인하 시기와 속도를 결정하는데 경제성장 흐름과 금융안정 측면을 동시에 고려해야 한다고 했다.

한은은 경제성장 흐름의 주요 문제로 거론되는 내수(소비·투자)는 기업실적이 개선되며 하반기 회복이 빨라질 것으로 전망했다. 집값의 경우 가계부채 증가세가 잡히면 서서히 둔화될 수 있기 때문에 가계부채 둔화세에 따라 금리인하 시기가 결정될 수 있다는 설명이다.

한은 관계자는 "통화정책과 재정정책 그리고 거시건전성 규제와의 적절한 정책조합(policy mix)이 어느 때보다 긴요한 시점"이라며 "정책 변수들 간의 상충관계를 면밀히 점검하면서 기준금리 인하 시기 등을 검토해 나가겠다"고 말했다. /나유리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

'새출발기금' 신청액 작년 동기비 80% 쯤춤

고금리·경기불황에 부실 급증
전체 사업자 대상 확대 주요

정부의 소상공인 채무 조정 프로그램인 '새출발기금'의 신청액이 빠르게 늘고 있다. 당초 코로나19 피해 소상공인을 지원하기 위해 출범했던 새출발기금의 지원대상이 전체 사업자로 확대되면서, 소상공인의 조정 신청이 늘고 있기 때문이다.

12일 캠프에 따르면 지난 8월 말 기준 새출발기금 채무 조정 신청액이 13조3600억원을 기록해 지난 1월 말 대비 5조4000억원 증가한 것으로 나타났다. 이는 지난해 같은 기간 동안 기록한 3조1000억원 대비 80%가량 늘어난 규모다.

'새출발기금'은 경영 어려움으로 부실 및 폐업이 발생한 사업자에게 원금 조정 또는 이자 감면을 제공하는 정부의 소상공인·자영업자 대상 채무 조정 프로그램이다.

새출발기금은 출범 당시에는 코로나19 장기화로 부실이 발생한 소상공인에 한해 채무 조정을 제공했지만, 고금리

기조와 불황 장기화에 자영업자의 연체 및 폐업이 빠르게 늘면서 지난 2월부터는 지원 요건에서 코로나19 피해 여부를 제외했다. 이에 따라 경영환경이 악화한 자영업자들의 신청이 몰리고 있다.

캠코 관계자는 "지난 2월부터 신청 자격 기준 완화에 따라 새출발기금 신청 대상자가 확대됐고, 신규 조정 신청이 늘고 있다"라며 "고금리 및 불황 장기화로 어려움을 겪는 자영업자가 많은 만큼, 신청 요건에서 코로나19 피해요건을 제외한 것이 신청자 증가에 주요했던 것 같다"고 설명했다.

실제 안도걸 의원실이 국회청에서 제출받은 자료에 따르면 지난해 자영업자 폐업률은 10.8%로, 전년 대비 0.9%포인트(p) 증가했다. 자영업자 연체율도 지난 5월 말 기준 0.61%를 기록해, 9년 6개월 만에 최고치를 기록했다.

금융당국은 소상공인 지원을 위해 새출발기금의 지원 대상을 한 차례 더 확대한다.

지난 10일 금융위원회는 9월 말 시행 예정이었던 '새출발기금 확대 방안'을

12일부터 조기 시행한다고 발표했다.

새출발기금의 지원대상을 '2023년 11월까지 사업을 영위한 사업자'에서 '2024년 6월까지 사업을 영위한 사업자'로 확대하고, 조정 신청 기간도 오는 2026년 말까지 연장하는 방안이다. 이에 따라 기금 규모도 기존의 30조원에서 10조원 이상 증액할 예정이다.

아울러 지원 사각지대를 해소하기 위한 제도 개선에도 나선다.

기존채무 상환 과정에서 발생한 대환대출이 신규대출로 포함되지 않도록 대출 평가 기준을 개선하며, 총대출 규모의 30% 이하인 소액 신규대출에 대해서는 채무 조정을 받을 수 있도록 한다. 아울러 앞서 지원대상에서 제외됐던 일부 정책금융상품도 채무 조정 대상으로 포함한다.

금융위 관계자는 "새출발기금 신청 시 채무 조정 약정 체결 전이라도 추심이 중단되는 만큼 (새출발기금 신규 신청 채무자가) 추심 걱정 없는 편안한 한 가위를 보낼 수 있을 것으로 기대한다"고 말했다. /안승진 기자 asj1231@



저축은행중앙회, 명절 앞두고 사회공헌 행보
저축은행중앙회는 지난 9일 소상공인연합회와 MOU를 체결했다고 12일 밝혔다. 중앙회 임직원 30여명이 신길동 셋강누리상인회를 방문해 쓰레기를 주웠다. 이어 서울, 대구·경북 등 각 저축은행 지부에서는 후원금을 각각 1000만원씩 전달했다. 중앙회는 앞으로도 사회공헌활동을 통해 서민 친화 금융기관으로서의 역할을 다 하겠다는 방침이다. /저축은행중앙회

서울 집값 지속 상승... 매수심리도 소폭 ↑

둘째 주 아파트 매매가격 0.23% ↑
성동구 센트라스 한달새 1.5억 올라

서울아파트 매매가격이 25주 연속 올랐다. 매매수급지수도 소폭 상승했다. 12일 한국부동산원의 '주간아파트동향'에 따르면 9월 둘째 주(9일 기준) 서울아파트 매매가격은 전주 대비 0.23% 상승했다. 지난해 11월 27일 17주 만에 상승 전환한 이후 25주 연속 올랐다.

권역별로는 강북권에서 성동구(0.43%→0.41%)가 금호·하왕십리동 선호단지, 광진구(0.32%→0.34%)는 광장·자양동 주요단지, 마포구(0.30%→0.29%)는 아현·염리동, 동대문구(0.18%→0.22%)는 용두·이문동 위주로 상승했다.

강남권에서 송파구(0.31%→0.35%)는 신천·잠실동 대단지, 서초구(0.41%→0.44%)가 반포·서초동 준신

축, 강남구(0.30%→0.31%)는 개포·대치동 주요단지, 영등포구(0.20%→0.25%)는 신길·당산동 중소형 규모 위주로 상승세가 지속됐다.

국토교통부 실거래가공개시스템에 따르면 성동구 하왕십리동에 위치한 '센트라스'는 8월 전용면적 84㎡가 18억5000만원에 거래됐다. 지난 7월 매매가격(17억원) 대비 1억5000만원 상승했다.

송파구 신천동에 위치한 '파크리오'의 경우 지난달 전용면적 59㎡가 20억3000만원에 거래되면서, 2개월 만에 2억5000만원 올랐다.

서울 지역의 아파트 매매수급지수는 상승했다. 9월 둘째 주(9일 기준) 서울아파트 매매수급지수는 103.5로 전주(103.2)보다 0.3포인트 올랐다. 3주 연속 하락세였으나 이번주부터 다시 소폭 상승세를 보였다. /전지원 기자 jiw13@

삼성생명, 올해 배타적 사용권 5건 획득... 상품 차별성 인정

삼성생명은 올해 보험업계에서 가장 많은 5건의 배타적 사용권을 획득하면서 '보험을 넘어서는 보험'을 위한 상품 혁신에 이목이 집중되고 있다고 12일 밝혔다.

삼성생명은 ▲삼성 치매보험 ▲삼다(多)모은 건강보험 필요한 보장만 쏙 쏙 S3 ▲삼성 합계가는 요양보험 등이

생명보험협회 신상품심의위원회로부터 각각 6개월의 배타적 사용권을 획득했다고 12일 밝혔다. 이번 심의 결과로 삼성생명은 업계 최초 4개월 연속 배타적 사용권 획득에 성공했다. 지난 5월부터 8월까지 출시한 총 5개의 보험상품이 연이어 배타적 사용권을 획득하면서 기존 보험상품과의 차별성을 인정받았다.

이달 배타적 사용권을 부여받은 3개 상품도 새롭게 선보인 담보들이 독창성과 유용성 면에서 높은 평가를 받았다. 삼성 치매보험은 경도인지장애와 최경증치매 발생시 치매 예방관리를 위한 '돌봄로봇'을 제공하는 헌물특약이 배타적 사용권 획득의 바탕이 됐다.

/김주희 기자 gh471@