주가	환율	금리
+10.68	+1.70	+0.03
1,407.37 (코스피지수)	937.10원 (원/달러)	4.73% (3년만기 국고채)

코스닥지수	608.09	(+3.19)
다우(13일)	12,131.88	(+23.45)
나스닥(13일)	2,406.38	(+16.66)
닛케이	16,289.55	(+267.06)
엔-달러 환율(도쿄 17:00기준)	117.65엔	(-0.38)
유로 달러 환율	1.2825달러	(-0.18)
3년만기 회사채	5.05%	(+0.03)
콜금리	4.46%	(-0.01)

부동산發 '광풍' 한국경제 '흔들'

외국인 脫코리아…소비심리 위축

한국 경제가 북한의 핵 실험으로 충격을 받더니 다시 부동산 광풍에 휩쓸리고 있다. 14일 경제 전문가들에 따르면 이번 부동산가격 급등 사태는 ▲소비 위축을 초래해 이미 하강중인 경기를 더욱 짓누를 뿐아니라 ▲경기 급강하를 막기위한 정책 카드들을 무력화시키고 ▲버블붕괴에 따른 최악의 상황으로 이어질 가능성도 배제할 수 없다.

열심히 일하자는 마음을 다져야할 국민들은 부동산 수혜층과 투기 열풍에 편승하지 못한 편으로 갈려 심한 분열상을 빚고 있고, 하루가 다르게 뛰는 아파트값, 땅값을 지켜봐야 하는 서민들은 생활 의욕이 훼손될 정도로 상처받고 있다.

혼란은 부동산 시장에 그치지 않고 있다. 지난 13일 증권선물거래소시장에서 외국인들은 12일 연속 순매도에 나서는 등 '탈(脫) 코리아'를 보이고 있다. 같은 날 서울 외환시장에서 원·달러 환율은 달러당 장중 930원선이 붕괴되는 등 외환시장도 불안한 상태여서 가장 강력한 성장엔진인 수출이 안정적으로 지속될지도 불확실하다.

하지만 국가 경제에 결정적인 영향을 줄 수 있는 성장 동력 확충을 위한 주요 사안들은 부동산에 밀려 논의가 실종됐다.

당장 가계의 소비 위축 가능성이 있다고 전문가들은 진단했다. 대출에 따른 이자부담이 늘어나고 주택 장만을 위한 저축이 확대되면서 가처분 소득이 줄어들기 때문이라고 전문가들은 설명했다. 이미 경기가 둔화되고 있는 상태여서 이번 부동산 악재는 경제 전반에 깊고 넓은 파장을 만들어낼 것으로 보인다.

문제는 이번 부동산사태를 해결하는데 지혜를 모으기 보다는 여와 야로 나뉘어 비방과 비난에 열을 올리는 경우가 많다는데 있다.

권순우 삼성경제연구소 수석연구위원은 "불확실성은 기업·가계 등 경제 주체들의 투자를 위축시킬 수 밖에 없다"면서 "이는 우리나라의 성장동력을 장기적으로 떨어뜨린다는 점에서 더욱 문제"라고 지적했다. /연합뉴스

주택담보대출 규제강화 부동산시장 대혼란

폭등하는 수도권 집값을 잡기 위해 마련한 정부의 새 부동산대책 중 주택대출 규제 강화 부분이 부동산시장은 물론 금융권, 실수요자 등 경제 전 분야에 상당한 파장을 낳을 것으로 예상된다.

특히 주택에 대한 주택담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 적용 대상을 기존 투기지역내 6억원 초과 주택에서 비투기지역의 3억원 초과 주택으로 확대할 경우 침체를 겪고있는 지역 부동산시장은 물론 지방 실 수요자까지 피해를 입을 것으로 우려된다. 정부의 주택대출 규제 강화가 가져올 파장을 분야별로 점검한다.

▲**주택담보인정비율**(LTV·Loan To Value ratio)=은행들이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치(주택가격) 대비 대출가능 한도를 말한다. 예를 들어 LTV가 60%라면 시가 2억원짜리 아파트의 경우 최대 1억2천만원까지만 대출해주는 식이다.

▲**총부채상환비율**(DTI·Debt To Income ratio)=총소득 대비 연간 대출원리금상환비율. 근로소득자의 연간 총소득에서 연간 대출원리금 상환액이 차지하는 비중을 의미한다. 가령 연간 금융부채 원리금 상환액이 4천만원이고 연간 소득이 1억원이라면 DTI는 40%가 된다.

■실수요자들

서민·자영업자 집살돈 마련 '타격'

광주 봉선지구 등 3억이상 아파트, 규제전 대출 문의 빗발

정부가 주택담보대출 규제대상을 기존 6억원에서 3억원 초과주택으로 확대할 경우 적용대상이 되는 주택이 수도권 전역으로 급격하게 확산될 것으로 보인다.

투기수요의 진앙으로 지목한 강남권 주택들은 이미 총부채상환비율(DTI) 규제를 적용받고 있는 만큼 규제가 강화된다고 해서 달라질 것이 없지만 비강남권과 수도권의 경우 실수요자의 피해가 예상된다.

광주·전남지역은 대다수의 주택들이 시가 3억원을 넘지 않기 때문에 정부 규제에 따른 별다른 피해는 없을 것으로 예상된다. 하지만 광주 봉선동과 상무·금호지구, 수완지구 일부 고급 아파트를 분양받은 사람들은 주택담보대출에 제한을 받을 것으로 보인다.

특히 시가 3억원이 넘는 아파트만 1천세대가 넘는 봉선동의 경우 최근 입주한 A아파트 입주자들을 중심으로 담보인정비율(LTV)이 60%에서 40%로 축소되기 전에 주택담보대출을 받기 위해 은행창구에 문의하는 사례도 늘고 있다.

모 은행 봉선동지점 관계자는 "이 아파트 입주자들의 평균 대출 규모는 1~2억원 수준으로 주택담보대출 금리가 오르면 곧바로 금융부담이 증가하고 신규 대출희망자들은 LTV와 DTI가 적용되면 대출규모가 줄어들어 직격탄을 맞을 수 있다"고 말했다.

또 주택대출 규제가 강화되면 일정 소득이 있는 근로소득자와 달리 '아줌마 부대'와 자영업자들의 타격이 더 클 것으로 전망된다. DTI가 적용되게 되면 소득증빙 서류를 함께 제출해야 하기 때문이다.

자영업자들의 경우 주택담보대출을 실제 주택구입자금에 사용하기 보다 사업자금 조달 등에 쓰는 경우가 많아 부동산시장 안정효과 보다는 오히려 자영업자들의 자금 사정을 악화시키는 결과를 가져올 수 있다는 지적도 있다.

■금융권

은행들 돈 쌓아놓고 영업마비 우려

할부금융사·저축銀 대출수익 크게 위축 될 듯

주택대출 규제가 강화됨에 따라 금융권도 단기적으로 상당한 타격을 입을 것으로 보인다. 전체 대출의 1/3 가량을 차지하는 주택대출 한도가 줄어들면서 영업에 상당한 어려움이 예상되기 때문이다.

14일 금융계에 따르면 10월 기준 은행권의 주택담보대출 잔액은 210조원으로 은행권의 총대출금인 670조원의 1/3을 차지한다. 주택담보대출을 포함한 가계대출은 335조원, 중소기업대출은 283조원이다. 은행의 대출 포트폴리오에서도 단일 항목 중 가장 많은 비중을 차지하는 것이 주택담보대출이다.

시중은행 관계자는 "대출 한도가 줄어들기는 하지만 대출이 아예 안되는 것은 아니기 때문에 아주 큰 영향이 있는 것은 아니지만 대규모 아파트 단지가 새로 들어서는 신도시 등 에서는 3억원 규제가 부담스러울 수밖에 없다"고 말했다.

저축은행이나 할부금융사의 타격이 상대적으로 클 것으로 보인다. 이들 비은행권은 그동안 주택담보대출 금리가 은행에 비해 높은 대신 LTV가 은행보다 높아 대출수요가 있었는데 LTV가 은행 수준으로 강화되면 사실상 영업이 이뤄지지 못할 것이란 지적도 있다.

그러나 대출규제가 엄격히 적용되면 주택대출이 장기화되고 은행 역시 주택대출로 편중된 대출 포트폴리오를 신용대출이나 중소기업대출 등 여타 영역으로 확장하는 등 중장기적으로 긍정적인 효과가 나올 수 있다는 분석도 많다.

금융연구원 이명활 박사는 "부정적인 영향도 있지만 긍정적인 영향이 더 크다"며 "한도가 줄어들면 단기 변동금리 위주의 주택대출이 장기 고정금리로 전환되면서 주택금융 시장이 좀 더 안정화 될 것"이라고 내다봤다.

■부동산업계

'중도금 제약' 분양시장 찬바람

대출 힘들어 구매심리 꺾여…지방 업체 비상

부동산 업계에서는 이번 조치가 당장 주택 수요를 크게 반감시킴에 따라 급등하고 있는 집값 안정에는 도움이 될 것으로 전망하고 있다.

하지만 지방과 수도권 외곽지역의 새 아파트 분양시장을 중심으로 타격이 심해 지방 주택분양 시장이 더욱 위축될 것이란 우려의 목소리도 높다.

부동산 업계는 서울의 경우 재건축 대상을 제외하더라도 강남권 일반아파트 20평형대 이상, 강북권의 30평형대 이상의 상당수가 3억원을 넘는 것으로 추산한다.

한 부동산업자는 "최근 주택 구입자는 대부분 실수요자이며 전액 자기 돈으로 집을 사는 사람은 거의 없다"며 "시중은행은 물론 제2금융권의 대출까지 묶이면 돈 빌리기가 어려워져 주택 구매심리가 크게 꺾일 것"이라고 말했다.

그러나 서민용 아파트인 20~30평형대조차 자기 돈이 없으면 집을 사지 못하게 하는 건 지나치게 가혹한 처사라는 비난도 쏟아지고 있다. 시중은행 관계자는 "당장 집값 안정에는 도움이 될 지 몰라도 결국 돈 있는 부자들의 투자만 원활하게 해 '부익부 빈익빈'의 부작용을 가속화할 수 있다"고 우려했다. 새 아파트 분양 시장에도 비상이 걸렸다. 중도금 대출에 제약을 받게 돼 건설업체들은 분양률을 장담할 수 없는 처지다.

특히 비투기지역까지 담보대출인정비율과 총부채상환비율 등을 적용할 경우 수도권 외곽과 지방 시장은 참패를 면치 못할 것으로 우려하고 있다.

지역 주택건설의 한 관계자는 "최근 지방의 경우 미분양이 조금씩 팔려나가는 등 분위기가 살아나고 있었는데 이번 조치로 찬물을 끼얹게 됐다"며 "담보대출도 막혀있는데 분양 중도금까지 제약을 받을 경우 주택구입이 더욱 힘들어질 것"이라고 말했다.

/장필수기자 bungy@kwangju.co.kr