주말경제

Economy

주택대출금리 연 8%대 헉헉거리지 말고

급여이체·카드발급 '이자줄이기' 나서라

'자고나면 오르는 주택담보대출 금리를 줄이는 방법은 없을까'

주택담보대출 금리가 연 8%대를 넘어서면서 대출금리 할인제도에 관심이 쏠리고 있다. 이달들어 은행들의 주택담보대출 금리는 최고금리 기준으로 광주은행이 8.11%로 이미 8%대를 넘어섰으며 국민은행과 신한은행도 7.74%로 8%대에 육박하고 있다.

◇1억 대출자 연간 140만원까지 이자 감면 가능=하지만 은행들의 대출금리 제도를 꼼꼼히 확인해 보면 최대 연 1.4%포인트까지 금리를 낮출수 있다. 1억원을 대출받은 사람이라면 대출금리 할인혜택을 통해 연간 140만원의 이자를 덜 내게 되는 셈이다. 이 때문에 각 은행들이 적용하는 우대금리를 잘 활용하면 그만큼 이자부담을 덜수 있다.

주택담보대출 금리 우대 폭이 가장 큰 곳은 국민은행으로 최대 1.4%포인트에 달한다. 국민은행은 ▲만 20세 미만 3자녀 0.3%P ▲신용카드 발급 0.2%P ▲모바일뱅킹 0.2%P ▲인터넷뱅킹 0.1%P ▲급여이체 0.1%P ▲공과금이체 0.1%P 등 해당 항목에 따라 이자 할인을 해주고 있다.

광주은행은 총 11개의 금리우대 항목을 마련, 일반 대출자의 경우 최대 0.7%P, 금리가산 대상자는 최대 0.9%P까지 이자를 깍아준다.

우선 근저당권 설정비용을 대출자가 부담하면 0.2%P를 할인해준다. 나머지 ▲급여이체자 ▲신용카드 신규 발급자 및 일정 금액이상 사용자 ▲자동이체 3건 이상 ▲인터넷·모바일뱅킹 등 전자금융 가입고객 ▲10년이상 거래 고객 등 각 항목별로 0.1%P씩 적용해 최대 0.5%(금리가산 대상자는 0.7%)의 금리인하 혜택을 주고 있다.

■은행별 주택담보대출 금리 우대 혜택 비교

(단위:%포인트)

은행	신용카드 할인	급여 이체	자동이체	기타
광주	0.1	0.1	3건 이상 0.1	3자녀·부모공양 1년 이상, 10년이상 거래고객 0.1
국민	0.1~0.2	0.1	공과금 0.1	만 20세 미만 3자녀 0.3
신한	0.1	0.2	아파트 0.1 공과금 0.1	신규 신청 고객 0.2
우리	0.1~0.2	0.2	공과금 및 아파트관리비 0.2	만 20세 미만 3자녀 0.5
외환	0.2	0.4	2건 이상 0.2	대출액 건당 1억원 이상 0.2
하나	주거래 고객(신용카드 사용, 자동이체, 적립식 상품 50만원 잔액 유지 등 세 가지 조건 중 두가지 충족시) 0.2			

우리은행(1.3%P), 신한은행(1.1%P), 외환은행(0.8%P), 하나은행(0.7%P) 등도 자동이체나 주거래 고객, 일정액 이상의 대출액 등의 조건을 충족하면 대출자에게 이자 감면을 해주고 있다.

◇신용카드 및 급여이체만 해도 이자 깍아줘=대출자들이 가장 손쉽게 이자 부담을 덜수 있는 방법은 대출 은행의 신용카드를 사용하거나 이 은행으로 급여이체를 하는 것이다.

신용카드 할인 항목의 경우 국민은행이 가장 까다롭다. 국민은행은 카드발급후 3개월 동안은 실적에 관계없이 0.2%P를 할인해주지만 3개월이 지나면 3개월 사용금액을 정확히 체크해 100만원 이상이면 0.1%P, 200만원 이상이면 0.2%P를 할인해준다. 그러나 3개월동안 카드를 100만원 미만으로 긁었다면 금리 할인혜택이 사라진다.

광주은행은 새로 신용카드를 발급받거나, 최근 3개월 월평균 30만원이상 또는 연간 300만원이상 이용고객에게 0.1%P 할인혜택을 준다. 하나은행은 신용카드 발급후 3개월간 1회이상 사용해야 이자를 깍아주고, 신한은행과 외환은행은 카드 신규 발급시 각각 0.1%P와 0.2%P씩 그 자리에서 금리를 삭감해준다.

급여이체로 인한 금리우대 폭이 가장 큰 곳은 외환은행이다. 외환은행은 월급통장만 개설해도 0.4%P나 금리를 깍아준다.

우리은행과 하나은행도 급여이체 거래를 맺는 즉시 0.2%P를 할인해주고, 신한은행은 대출 취급일 직전 3개월동안 50만원이상 급여이체 실적이 있어야 금리를 0.2%P 깍아준다. 광주은행은 배우자를 포함해 대출자가 급여이체를 신청하면 0.1%P를 할인해준다.

◇효도하면 이자 부담 덜어=정부의 저출산대책에 맞춰 '노부모 부양'이나 '다자녀 가구'에게 금리우대를 해주는 곳도 있다.

광주은행은 대출후에라도 만 20세미만 자녀가 3명 이상이 되거나 부모를 1년이상 모신 경우에 각각 0.1%P의 금리인하 혜택을 준다. 국민은행은 1년이상 부모를 공양하면 0.1%P, 3자녀 이상이면 0.3%P를 할인해준다. 우리은행은 3자녀 이상 대출자에게 0.5%P의 파격적인 할인조건을 내세웠다.

/장필수기자 bungy@kwangju.co.kr

이자 낮추기 5계명

요즘같은 금리상승기에는 똑같이 대출을 받더라도 어떻게 관리하느냐에 따라 대출이자가 천차만별로 달라진다. 대출이자를 낮출수 있는 5가지 비법을 소개한다.

▲월급쟁이라면 반드시 소득공제 제도를 활용하자=국민주택 규모(전용면적 85㎡이하) 주택이면서 기준시가 3억원이하 주택의 경우 이자 상환액에 대해 연 1천만원까지 소득공제가 된다.

▲근저당권 설정비를 본인이 부담하는 것이 유리하다=광주은행의 경우 근저당권 설정비를 대출자가 부담하면 금리를 0.2%P 깍아준다.

▲여윳돈이 생기면 바로 빚을 갚아라=여윳돈으로 펀드나 주식 등에 투자해 대출이자 이상의 수익을 거두기는 쉽지않다.

▲연체는 피하는 게 상책=연체가 없고 신용도를 꾸준히 유지하면 대출연장시 금리를 깍아달라고 요구할 수 있다.

▲은행과 친해져라=주거래 은행을 선정해 집중적으로 거래해야 대출금리 할인 혜택 등을 받을 수 있다.

금리상승기 '고정금리' 유리

금리상승기엔 고정금리 상품이 유리하다.

주택담보대출 관련 고정금리 상품은 크게 주택금융공사의 '보금자리론'과 'e모기론', 삼성생명이 이달 시판에 나선 최장 30년만기의 장기고정금리형 아파트담보대출, 하나은행의 금리상한 대출상품인 '이자안전지대론'이 있다.

주택금융공사 보금자리론의 금리는 6.3~6.5%이며, e모기지론의 금리는 6.1~6.3%로 은행권 변동금리 대출금리와 비슷하거나 오히려 낮다. 지난달 27일부터는 무주택 서민을 대상으로 최대 1%포인트의 금리인하 혜택을 주는 '금리우대 보금자리론'이 판매되고 있다.

금리우대 보금자리론은 연소득(부부 합산) 2천만원 이하의 무주택자를 대상으로 시가 3억원이하 전용면적 85㎡이하 주택 구입시 최대 1억원까지 대출해 준다. 보금자리론은 1주택 소유자나 무주택 서민만이 이용할 수 있다면 삼성생명의 장기대출은 대출자격 및 조건에 제한을 두지 않았다는 점에서 차별화된다. 이 상품은 만기가 20년과 30년으로 금리는 6.5~7.45%다.

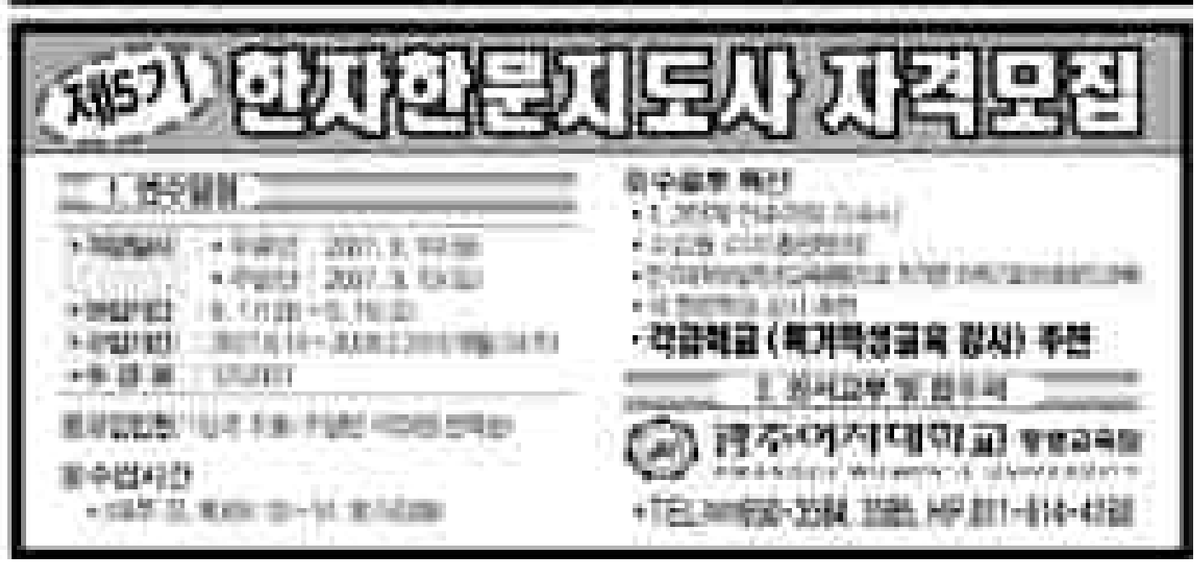
주택금융공사 '보금자리론' 등

금리 6.5~7.45% 20~30년 상품

금리상한 둔 '이자안전지대론'도

특히 주택매매 뿐만아니라 일반 가계자금으로 사용할 수 있도록 대출용도를 제한하지 않은 것이 장점이다. 현재 보금자리론은 주택을 새로 구입하거나 소유주택의 구입자금 부족분을 충당하기 위한 용도로만 사용이 가능하다. 또 보금자리론의 상환수수료는 1년이내 상환할 경우 대출금의 2%, 3년이내는 2%, 5년이내는 1%를 내야한다. 반면 삼성생명의 상품은 매년 원금의 10%까지는 상환수수료를 내지 않아도 된다.

금리상한선을 둔 시중은행의 대출상품도 눈여겨 볼만하다. 하나은행의 '이자안전지대론'이 대표적인 상품으로 대출 계약체결시점에 금리를 고정하면 CD금리가 상승하더라도 대출금리는 올라가지 않는 장점이 있다. 반면 CD금리가 하락할 경우 하락 폭에 관계없이 대출금리가 동반 하락하게 설계돼 있다.

전문가들은 고정금리 상품의 경우 대부분 장기인 만큼 금리인하 가능성도 염두에 두고 변동금리 상품과 비교해 보아야 한다는 지적이다.

/장필수기자 bungy@kwangju.co.kr