

# “변동보다는 고정금리 상품이 안정적”

## 주택자금대출 어떻게 유리할까

시중은행들이 혼합형(고정+변동) 대출의 특별판매에 돌입하면서 주택자금 대출 신청자들의 마음이 한결 가벼워졌다.

연 3.2%대 혼합형 상품(이하 비거치식 5년 고정금리 기준)까지 나오면서 대출금리가 연초 대비 낮게는 1%포인트 이상 내렸기 때문이다.

1억원 대출자 기준으로 이자 비용을 월 10만원 내외로 낼 수 있는 수준이다. 전문가들은 은행 대출상품들의 낮은 금리 수준이 적어도 연말까지는 지속할 것으로 전망한다.

다만, 금리가 낮아졌다고 자신의 소득수준과 현금흐름을 넘어서 무리한 대출을 받는 것은 ‘하우스 푸어’로 전락하는 지름길이라고 경고한다.

◇고정금리 대출하락·변동·고정 역전도=연말 전세 만료가 돌아오는 직장인 김선주(38·가명)씨는 대출 금리가 낮아졌다는 소식에 아파트 구입을 고려하고 있다. 원래는 1억원가량을 전세 자금으로 대출받아 인근의 새 아파트 전세로 옮길 생각이었지만, 1억원을 더 보태면 조금 낮은 인근 30평대 아파트를 살 수 있는 자금이 되기 때문이다. 김씨는 “고정금리로 3.5%까지 대출받을 수 있다는 얘기를 듣고 내 집 마련을 위해 무리해서라도 2억원을 대출받을까 고민 중”이라고 말했다.

실제로 올해 들어 시중은행의 혼합형 주택자금 대출금리가 많게는 연초 대비 2%포인트 가까이 떨어진 대출상품까지 나오고 있다.

농협은행은 혼합형 대출의 특별판매에 돌입, 최근 해당 상품의 금리를 연 3.22~4.67%로 낮춰 1월 초 대비 최저금리가 1.91%포인트나 떨어졌다.

국민은행과 외환은행도 비슷한 대출 상품의 금리를 연초 대비 1%포인트 이상 내린 상태다.

농협, 외환, 우리, 기업은행 등에서는 혼합형 상품이 변동금리형(신규 코픽스 기준) 상품보다 금리가 낮은 금리 역전이 발생하기도 했다.

위험 활용이 더해진 고정금리 대출 상품보다 높은 통상적인 현상이 뒤집힌 것이다.

◇“변동보다 고정금리 대출 유리”= 전문가들은 현 시점에서 주택자금 대출을 고민 중인 금융소비자라면 변동금리 상품보다 고정금리(혼합형 포함) 상품이 유리하다고 조언한다.

금융당국이 가계부채 대책으로 고정금리 대출 규모를 2017년까지 40%로 늘리도록 하면서 은행들이 울며 겨자먹기로 고정금리 상품에 우대 혜택을 주며 출혈경쟁을 하고 있기 때문이다. ‘반대로 신규 코픽스 기준 주택자금대출 변동금리는 연초보다 오른 은행이 적지 않다.’

한 시중은행 개인어신담당 팀장은 “금융당국이 설정한 목표 달성을 위해 은행으로서의 순이자마진(NIM) 감소를 감수하면서도 고정금리를 낮출 수밖에 없는 상황”이라며 “대출고액 입장에서 엄청난 조건이 좋아진 셈”이라고 말했다.

특히 중장기적으로 기준금리 인상이 예상되는 상황이기에 때문에 단기 상환 대출을 제외한다면

## 금융당국 2017년까지 고정 대출 40%로 확대

## 금리 낮다고 무리한 대출 ‘하우스 푸어’ 지름길



은행 대출상품들의 낮은 금리 수준이 적어도 연말까지는 지속할 것으로 전망되고 있는 가운데 전문가들은 대출시 고정, 변동 등 금리 선택에 신중을 기해야 한다고 강조한다. 사진은 은행의 한 창구에서 대출을 상담하는 모습. <광주은행 제공>

변동금리 상품보다는 고정금리 상품이 안정적이라는 것이 전문가들의 설명이다.

이런 낮은 수준의 주택대출 금리는 하반기에도 지속될 것이라는 견해가 적지 않다.

◇금리 낮다고 대출 늘리면 ‘하우스 푸어’ 지름길=대출금리가 낮아졌다고 해서 무리하게 대출금을 늘리는 것은 절대 금물이다.

대출조건보다 더 중요한 것이 소득·자산과 현금흐름 등 자신의 재무상태에 맞는 상환 스케줄이기 때문이다.

씨티은행 여의도지점의 심재성 씨티포드(PB) 팀장은 “주택자금 대출시 가장 우선시해야 하는 점은 ‘어떻게 갚을 수 있느냐’에 대한 고민, 즉 상환 스케줄이다”라고 말했다.

금리 혜택이 어떤지, 중도상환 수수료가 얼마

인지 등과 같은 대출 조건은 그 이후 단계에서 고민해야 하는 문제라는 설명이다.

심 팀장은 “상환 스케줄도 없이 금리가 싸다고 덜컥 과분한 대출을 받는 것은 ‘하우스 푸어’로 갈 수 있는 지름길”이라고 말했다.

자신의 능력에 맞는 대출 규모와 상환 방식을 정했던 기간을 갖고 여러 금융기관을 둘러봐야 가장 좋은 조건을 주는 곳을 찾을 수 있다.

국민은행 대치프라임뱅크(PB)센터의 신동일 부센터장은 대출금이 필요한 시점보다 두 달 먼저 대출 상품을 알아봐야 한다고 조언한다.

충분한 시간을 갖고 여러 금융기관을 둘러봐야 가장 좋은 조건을 주는 곳을 찾을 수 있다. 시점에 따라 특별판매 상품이 나오거나 지원 재량에 따른 금리 우대혜택이 있을 수 있으므로 금리 추이를 지켜볼 필요도 있다. /연합뉴스

## 주간 증시 포커스

## 글로벌 증시 안정적 흐름... 경기민감주 주목

2주연속 외국인투자자들이 한 주를 마감하는 금요일에 선물에 매도하며 코스피지수가 흔들리고 있다. 글로벌증시의 상승세에도 2,000 선을 중심으로 합계액 박스권 등락을 거듭하던 KOSPI지수는 결국 1968포인트까지 하락하며 마감했다.

지난 13일에는 이라크 내전사태가 빌미가 되었고, 지난주 금요일에는 대외적으로는 이라크 투자심리를 자극했다. 국내적으로도 2분기 어닝시즌 진입을 앞두고 삼성전자를 비롯한 국내 대기업들의 실적 모멘텀이 둔화되고 있다는 것이 외국인들의 투자심리를 위축시키며 부담으로 작용했다. 선물시장에서 외국인투자자들이 23일 매도한 규모는 1조 5650억원(1만 2148계약)으로 13일 1조 6422억원(1만2631계약)에 비해 감소했다. 외국인이 대규모 선물매도를 했다는 것은 프로그램매도를 통해 2408억원의 주식을 함께 손에 넣었지만 20일에는 370억으로 현물매도가 크게 동반되지 않은 것이다.

이번 증시의 하락이 의외로 받아들여지는 것은 최근 미국 증시가 사상 최고치를 경신하고 있고 유럽, 일본 등 주요국 증시 또한 안정적인 흐름을 보여 주고 있었기 때문이다. 하지만 최근 이슈인 이라크사태나 아르헨티나 문제 그리고 유럽 위함국들의 국제금리 상승 등에 국내증시가 둔감했던 것도 사실이다. 이라크 사태도 미국의 군사적 개입 가능성이 낮아지며 관심

이 떨어졌지만 여전히 진행 중이며, 미국 연방대법원이 채무조정 요청을 기각하며 발생한 아르헨티나 디폴트 가능성 또한 진행 중이다.

이라크나 아르헨티나 문제 외에 우크라이나 지정 불안 문제 및 유럽 위함국들의 국제금리가 재상승하고 있는 부분도 간과할 수 없는 부분이다. 이렇듯 단기간에 증권시장에 변동성을 줄 요인들이 아직 남아있다.

코스피지수는 외국인의 선물포지션 변화에 따라서는 이번 주 변동성이 커지고 추가하락 부담도 존재한다. 하지만 지난주 코스피지수가 1.968포인트까지 하락해 코스피지수의 중장기 지지선인 PBR1배 수준까지 하락해 있고, 위탁운용사 선정을 마친 연기금이 상반기 마감으로 앞두고 자금집행에 나서며 수급적 안정성에 힘을 실어 줄 것으로 기대되는 부분도 긍정적이다. 따라서 코스피지수의 추가조정폭은 크지 않을 것으로 예상되므로 추가조정시 코스피지수의 박스권 움직임에 따른 코덱스레버리지와 원화강세와 원자재 가격 하락에 따른 비용감소 효과가 기대되는 철강업종에 매수관점으로 대응하는 바람직해 보인다.



**정계두**  
〈유진투자증권  
광주북지점장〉

## 금감원 분석, 상장폐지 위험 기업

## 자금조달 사모방식 늘고 대표 자주 바뀌면 ‘조심’

주식시장에서 투자한 기업이 상장 폐지되면 투자자는 투자자금을 대부분 날릴 가능성이 크기 때문에 주의해야 한다.

금융감독원은 지난 16일 지난 3월 말 현재 상장폐지사유 발생기업(23개사)과 관리종목 신규 지정기업(16개사) 등 총 39개사를 대상으로 분석해 상장폐지 징후를 보이는 기업의 특징을 소개했다.

이에 따르면 우선 상장폐지 징후를 보이는 기업은 자금조달과 관련해 공모실적이 좋고 사모 방식이나 소액공모 실적이 급격히 늘어나는 특징을 보인다.

분석대상 39개사는 최근 3개년(2011.1.1~2014.3.31) 증권신고서를 제출한 공모실적이 전년대비 3배의 1 수준으로 줄었다.

반면 신고서를 내지 않는 소액공모나 사모 조달금액은 전년의 2~2.5배 이상으로 늘었다. 이는 주식시장에서 일반 투자자들을 대상으로 자금을 조달하는 공모자금 조달이 여의치 않아 주로 사모 방식으로 전환했음을 의미하며, 사모로 유상증자 등을 추진할 때 일정을 빈번하게 변경하는 특징도 나타났다.

이들은 또 최대주주나 대표이사가 자주 바뀌는 등 경영권이 안정되지 않는 특징도 보였다. 조사대상 기업 중 3년간 최대주주가 바뀐 회사는 23개사, 대표이사가 바뀐 회사는 21개사로 각각 절반을 넘었다. 이들 중 최대주주의 횡령이나 배임혐의가 발생한 회사도 7개사였는데 이 중 3개사는 최대주주, 3개사는 대표이사가 변경돼 경영권이 바뀌는 회사가 내부통제도 취약한 것으로 나타났다.

회사의 영업과 관련해서는 조사대상 중 타법인 출자 등을 통해 사업목적에 추가하거나 변경한 경우 22개사에 달했고 이중 절반(11개사)이 기존 사업과 관련없는 업종을 새 사업목적으로 추가했다.

외부감사인의 감사의견은 ‘계속기업으로서의 불확실성’이 언급되거나 ‘비적정’ 의견을 받은 경우가 많았다. 조사대상 39개사 중 2013년 재무제표에 대한 감사의견에서 19개사는 비적정 의견, 15개사는 계속기업 불확실성이 기재됐던 것으로 파악됐다. 이들은 전년도에 비적정 의견이나 계속기업 불확실성이 언급됐던 경우가 19개사에 달했다. /연합뉴스

### 신축원룸매매(전대2분)

4층 (용봉지구 미래A역코너)  
르까프 매장 뒷, 근산아구점 앞

룸21개(1층상가 2칸, 4층 고층주택1개 옥탑)  
(엘리베이터안됨, 정남향, 등기완료)  
월수익 880만(1년 수익 1억5000만 발생)  
매가12억(보2억) 용3억 실투자 6억

---

### 신축원룸매매4층 전대정문1분 전대후문1분

룸12개(1층 정교, 4층 고층주택, 옥탑)  
월수익 500만(1년 6000만 수익발생)  
매가 6억5천(보4천) 용1억2천

▶신축원룸 매매 4층(전대정문1분) 등기완료  
룸18개(4층 주택) 매가12억(보5천) 용2억6(월800)

▶원룸매매 4층(전대정문1분코너) 등기완료, 임대료로  
룸18개(1층 상가2칸) 매가18억(보4천) 용1억(월700)

▶용봉동 원룸 룸11개 매가4억(보2천) 용8천(월400)

▶나주 이창동 원룸(택지주 내)  
룸18개 매가3억4(보3천) 용1억2(월550)

### 상가매매(수익성)

북구 우산동 7층 상가건물매매  
(우산동 구조전사거리 목욕탕)  
토지96평 건물 565평  
월수800만(주인직영경시 1000만발생)  
매가10억5(보2억) 용4억5

▶수원지구 상가매매3층 한솔빌딩(4/3층)  
85평(신원은행 두시,모이엘가) 상가임  
매가3억5천(보3천) 용2억5  
(월수익 200만, 1년 2400만)

▶수원지구 상가 매매 3층(엘스타빌딩)  
62평(롯데마트 앞 서 하남공단 쪽)  
매가 2억5천(보2천) 월 120(용9)

▶참단지 상가매매2층(대성오션스파)  
62평(부영아파트)  
매가1억7천(보1천) 월70(용9)

▶나주시 삼영동 2층 학원건물매매  
매가1억9천(토지205평 건135평)

▶북구 신안동 2층 상가주택매매  
매가 4억2천(신안사거리 무동정리 쪽)

### 오피스텔매매(수익성)

▶쌍촌동원룸형 오피스텔매매(2층)  
(운천역 1번 출구 2분, 올수리함)  
11평 매가3천4백(보200) 월27(용1천)  
12평 매가3천5백(보200) 월30(용1천)

▶상무지구 오피스텔매매(3층 정연)  
(한국은행 앞 상무지구 현대 APT임)  
30평 매가 1억9천  
할인가 - 1억5천

▶수기동 제일오피스텔 6층 매매  
48평 사무실인테리어 무료제공  
매가 1억5천  
할인가 - 1억2천  
(즉시입주가능 시비없음)

---

### 교환하실 분교환전문

상호교환 하실 분  
(5천~50억)  
APT, 상가, 토지, 근생

### 신축원룸임대 (용봉지구 미래APT 옆)

버스정거장 3분에 있음  
신축 4층, 룸 21개  
엘리베이터 완비, 정남향

풀옵션 무료

32인치TV, 세,냉,에  
인터넷, 유선, 불박이  
신발장, 수도 무료제공

첫입주자에게  
사은선물증정

원룸 보200 월30만  
투룸 보300 월40만

건축인테리어전문(신안)

건축 설계부터  
시공, 분양, 임대  
리모델링  
무료상담해 드립니다.

미래도빌 062)512-8080

### 상가임대 (수원지구, 북구)

▶수원지구 3층 25평 임대 (한솔빌딩)  
(신원은행 뒷, 모A 상가임)  
보1천500만(시비없음)

▶수원지구 3층 62평(엘스타)  
(롯데마트 옆, 하남공단 4번 쪽)  
보2천 월120(분할가능)

▶수원지구 1층 18평 (한도빌딩)  
(대방 5차 APT후문임)  
보2천 월120만(시비없음)

▶북구 우산동 1층 80평  
(구호전사거리 무동정리쪽)  
보3천 월150만

▶나주 삼영동 학원1층(70평)  
2층(60평)-상담후결정

062)521-1060

### (주)대신경매

- 이제 경매로 시작해서 부자되세요
- 처음부터 끝까지 가족처럼 컨설팅 해 드립니다
- 건축설계, 건축시공, 리모델링(무료상담)

■ 근린시설/근린상가/근린주택 ▶ 수익성 물건

- 동구 산수동 근린시설(대275㎡ 건246㎡) 감정4억6, 최저3억2, 투자적합
- 광산구 신창동 근린시설(대2000㎡ 건909㎡) 감정18억5, 최저10억4, 대로변 6차선 (신원은행 뒷, 모A 상가임)
- 동구 소태동 근린상가(대100㎡ 건272㎡) 감정2억2, 최저1억, 주거상가
- 동구 수기동 근린시설(대330㎡ 건1283㎡) 감정11억8, 최저5억3, 투자적합
- 서구 양동 근린시설(대809㎡ 건1108㎡) 감정17억, 최저9억5천
- 북구 각화동 근린시설(대1123㎡ 건605㎡) 감정8억6, 최저4억8천, 각화시정부근
- 동구 충장로 근린시설(대713㎡ 건500㎡) 감정가11억, 최저4억9천7, 충장로5가
- 서구 회정동 근린시설(대1094㎡ 건4489㎡) 감정가41억, 최저28억8, 금호월드면

■ 오피스텔 및 특수물건

- 서구 치평동 상무지구 골든오피스텔 (대428㎡, 건1907㎡) 감정 3억5천 최저 1억6
- 동구 수기동 제일오피스텔 (대205㎡, 건75㎡) 감정 1억 최저 4천5백
- 동구 수기동 제일오피스텔 (대32.8㎡, 건119.3㎡) 감정 1억4천3 최저 6천4
- 북구 신안제일오피스텔 (대5.81㎡, 건1.7㎡) 감정 3천9백 최저2천7백9십
- 서구 치평 수림 오피스텔 (대7.6㎡, 건44.1㎡) 감정 6천1백 최저4천9백

■ 주요소

- 광산서동동 주유소(대1821㎡ 285㎡) 감정가11억4, 최저8억2천, 영광도로
- 영암군 삼호읍 주유소(대918㎡ 건1292㎡) 감정가 26억4 최저18억4

■ APT/주택

- 광산구 신창동 APT(대지62㎡ 건125㎡) 감정가2억5, 최저1억7천, 주거문화
- 남구 봉선동 APT(대지32.58㎡ 건59.4㎡) 감정가 8천8백, 최저3천9백2 주거문화
- 북구 중흥동 주택(대지254㎡ 건235㎡) 감정가 2억, 최저1억5천, 전담대 부근
- 상무지구 정연오피스텔 임대 3층 30㎡ (보증금 2천, 월120만) 매매가능 내부 인테리어 시설 무료제공

■ 대지/토지

- 동구 계림동 대지(대지511㎡) 감정가6억9, 최저4억9천, 광주고 바로 앞
- 동구 충장로 대지(대지298㎡) 감정가5억, 최저2억2천, 충장로 유동인구 많음
- 광산구 소촌동 대지(대지1956㎡) 감정가20억, 최저20억, 광순간도로 송정역
- 광산구 송정동 대지(대지72.9㎡) 감정가1억2천8, 최저9천, 코너토지
- 동구 수기동 제일오피스텔 임대 6층 48평(보증금 1천, 월80만) 매매가능

■ 경매 함께 가족처럼 같이 공동하실 분  
상가, 대지, 근린시설  
주택, APT, 전문취급함

010-6832-9700 / 062)512-8080