

# 생계형 대출 급증... 서민들은 괴롭다

### 금리 썩 주택담보 대출 받아

### 부족한 생활비·창업 비용 써

### 가계대출 연내 1000조 돌파

회사원 박모(48)씨는 대출금 때문에 잠잠을 못 이룬다. 6년 전 아파트를 구입하면서 이미 주택담보대출을 받은 상황이지만, 창업자금 마련을 위해 추가로 담보대출을 신청하다 보니 대출금은 어느새 2억원이 넘어섰다. 박씨는 “창업을 위해 아파트를 옮길 예정이었지만, 살 때보다 가격이 내려간 데다 사겠다는 사람도 없어 이리저리 저러지도 못하고 있다”며 “이젠 부족한 생활비와 이자를 카드론으로 막아야 할 판”이라고 씁쓸해했다.

박씨와 같은 생계형 대출 문제가 한국 가계부채 문제의 뇌관으로 떠오르고 있다.

5일 한국은행과 금융권에 따르면 올해 2분기 가계대출 잔액은 982조5000억원으로, 지금 증가 추세대로라면 가계대출 잔액이 올해 안에 1000조원을 넘어설 전망이다.

한국은행은 최근 국회에 제출한 통화신용정책 보고서에서 “은행 가계대출은 2014년 2분기 들어 주택거래 증가, 은행의 고금리 주택담보대출 확대 노력 등으로 증가 규모가 크게 늘었다”고 분석했다. 은행권 주택담보대출 증가를 가계부채 증가의 주 요인으로 꼽은 것이다. 문제는 주택담보대출의 실상을 자세히 들여다 보면 김씨와 같이 주택구입 이외 용도로 사용하는 대출자 비중이 더 크다는 점이다.

국민·신한·우리·하나·기업 등 5개 주요 은행의 주택담보대출 사용 목적을 살펴보면 올해 1~7월 신규취급액 51조8000억원 중 27조9000억원(53.8%)의 사용목적이 주택구입 이외의 용도였다. 한 은행 관계자는 “대출자가 주택구입 이외 목적으로 사용하면서도 사용 목적을 주택

구매라고 적을 가능성이 더 크다는 점을 고려하면, 담보대출금을 생활비나 사업자금으로 쓰는 비중은 더 높을 수 있다”고 말했다.

주택담보대출은 크게 늘고 있는데 주택 이외 자금으로 쓰이는 경우가 더 많다는 것은 자가주택을 보유한 중산층이나 서민이 생활자금, 학자금, 사교육비, 사업자금 등에 사용하기 위해 빚을 내고 있다는 뜻이다. 이는 부동산시장 활성화를 위한 정부의 LTV(담보인정비율)·DTI(총부채상환비율) 규제 완화와 따른 대출 증가분이 부동산 신규 구매보다 생활자금 등에 쓰이고 있다는 뜻이기도 하다.

이렇게 된 근본적인 원인은 실질임금 정제로 어려워진 가계 살림살이에 있다. 회사원 김모(43)씨는 “불가가 안 오른다고 하는데 2년마다 수천만원씩 올려줘야 하는 전셋값에다 5000원 짜리는 아예 찾아보기 힘들 정도로 오른 전셋값은 도대체 뭐냐”며 “월급은 안 오르는데 쓸 돈은 늘어나니 빚을 내서 이를 돌려막는 것 아니

냐”며 목소리를 높였다.

벼랑 끝에 몰린 베이비부머 자영업자 문제도 심각하다. 지난해 감소한 자영업자 6만7000명 가운데 82%(5만5000명)가 도소매 및 음식숙박업을 하다 폐업했다. 베이비부머가 손쉽게 창업하는 음식점 등이 문을 닫는 경우가 속출하고 있다는 뜻이다. 또 2011년에 새로 창업한 99만4000명 중 85%(84만5000명)가 지난해까지 폐업 수순을 밟았다는 통계도 있다.

이준협 현대경제연구원 경제동향분석실장은 “주택을 보유한 사람이려면 부족한 생활비를 메우거나 창업 등에 나설 때도 신용대출보다 금리가 싼 주택담보대출에 더 끌리게 된다”고 지적했다. 이 실장은 “문제는 실제 주택 구입보다 생활자금, 사업자금 등을 위해 대출을 받는 사람이 더 많은 것”이라며 “이는 경기악화로 서민은 물론 중산층의 살림살이마저 팍팍해졌다는 사실을 방증하는 것”이라고 말했다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr·연합뉴스

## 주간 증시 포커스

### 실적부진·대내외 악재 속

### 큰 폭 하락 없을 듯

### 저점 매수 기회 찾아야

코스피지수가 6거래일 연속으로 하락을 거듭하면서 1970대 중반까지 밀렸다. 6년여 만에 달러당 110엔대에 달하는 초엔저가 실현되면서 기업 수익성 악화에 대한 염려가 커진데다 기업실적부진에 염려가 겹치면서 외국인은 10월 들어서 이를 동안 5600억원이 넘는 순매도를 보이며 하락폭을 확대시켰다. 미국 달러화 가치가 오르면서 주요 상품 가격들은 하락하고 아시아 신용국기들에서는 자금이 빠져나가고 있는 상황 속에서 국내금융시장도 예외가 되지는 못했다.

그동안 전세계 금융시장은 펀더멘털(매크로 환경, 기업이익 등의 개선 없이 유동성에 과도하게 의존한 성장을 해왔음을 부인할 수 없다. 이러한 상황에서 미국이 양적완화를 종료(10월 확실히)한다는 것은 저평가된 달러 유동성을 이용한 투자관행에 제동을 걸 수 있다는 것을 의미한다. 출구전략을 모색하고 있는 미국과는 달리 유럽은 미국식 양적완화를 시작할 가능성이 있고, 일본은 소비세 추가인상 계획(8%→10%)과 함께 올해 말 종료 예정에 있는 양적완화를 연장하거나 확대하려는 움직임이 있다.

미국 고유의 달러화 강세요인이라 할 수 있는 미국 경기의 상대적 안정, 양적완화 종료, 금리인상 논란과 함께 ECB와 일본 등 선진국의 완화적 통화정책은 유로화, 엔화 약세 현상을 강화시킴으로써 글로벌 달러 강세 환경을 더욱 고착화할 수 있다. 국제 외환 시장에서 나타나고 있는 환율 움직임은 앞으로 달러화 자산에 대한 수요가 더욱 증가하면서 신용시장 등 위험자산에 투자했던 자금의 이탈을 더욱 부추길 수 있음을 시사하고 있다.

한국 통화당국이 환율 안정을 위한 수단의 하나로 15일 열리는 금통위에서 금리인하를 고려하고 있는 것으로 시장에서는 예측하고 있다. 하지만 기준금리 인하에 따라 일시적으로 엔화 대비 원화 강세를 억제할 수는 있겠지만 일본이 추가 양적완화에 나선다면 그 효과는 단기에 그칠 것으로 보인다. 연내 달러화 대비 원화의 환율 방향성은 현재와 크게 달라질 요인이 없어 현재의 흐름이 좀 더 이어질 것으로 보인다. 연말까지 원·달러 환율은 1100원, 원·100엔 환율은 900원 선까지 하락할 가능성을 염두에 둘 필요가 있다.

이번주 코스피지수는 달러강세와 지정학적 리스크 그리고 기업실적부진이라는 악재속에서도 추가적인 급격한 하락보다는 2000포인트 회복을 위한 저점을 찾아가는 모습을 보일 것으로 예상된다. 앞의 악재들이 상당기간 지수에 영향을 주었고 외국인의 매도도 완화될 것으로 보이기 때문이다. 이번주는 지수의 변동성을 활용한 저점 매수의 기회를 찾는 것이 좋아 보인다.



정계두

〈유진투자증권  
광주투자점장〉



코스피 3개월만에 최저치 달러화 강세 영향으로 외국인 투자자들의 자금이 대규모로 빠져나가면서 코스피가 지난 2일 1980선도 무너졌다. 이날 코스피는 전날보다 15.38포인트(0.77%) 내린 1,976.16으로 장을 마감했다. 이는 지난 6월 23일 이후 3개월여만에 최저치다. 사진은 이날 오후 서울 중구 외환은행 본점 딜링룸의 모습. /연합뉴스

## 신협·농협·수협·산림조합 현대전화 본인인증 도입

### 내년부터... 인터넷뱅킹·정기예금 등 신규거래시

내년 1월부터 신협, 농협, 수협, 산림조합 등 상호금융에서 인터넷뱅킹이나 정기예금 가입 등 신규거래를 할 때 현대전화 본인인증 절차를 거쳐야 한다.

금융감독원은 “4개 상호금융중앙회와 함께 금융사고 예방을 위해 현대전화 본인인증제 도입을 통한 내부통제 강화방안을 마련하고 전산 시스템 구축, 내규정비 등 준비과정을 거쳐 내년년부터 시행한다”고 5일 밝혔다.

이는 최근 잇따르는 상호금융조합 임직원의

금융사고를 차단하려는 보완책이다.

내부통제 강화방안에 따르면 앞으로 4개 상호금융은 정기예금 및 정기적금 가입, 1000만원 이상 대출, 인터넷뱅킹 거래 등 4가지 주요 신규 거래 때 현대전화 본인인증제를 도입키로 했다.

고객이 필수항목의 수신거부를 한 경우라도 청구안내 등 별도의 절차를 거쳐 행정·사기 개연성이 높은 예·적금 해지, 1천만원 이상 신규대출, 통장 재발급 등 8개 항목에 한해서는 변동사항 발생시 고객에게 문자메시지를 보낼 예정이다.

금융원은 향후 도입 성과와 고객의 반응을 봐서 예금통장 신규개설 등 다른 금융거래에 대해서도 현대전화 본인인증제를 확대하는 방안을 추진키로 했다.

이분종 금융감독원 상호금융감독과장은 “은행과 달리 금융당국의 검사·감독에서 떨어져 있는 상호금융에서 고객이 알려준 번호를 조합 임직원이나 창구 직원이 조작하는 방식으로 돈을 횡령하는 사고가 발생해 현대전화 본인인증제를 금융기관에서는 처음 상호금융에 도입하게 됐다”고 밝혔다.

금융원은 고객에게 현대전화 문자메시지로

통지된 내용이 본인이 실행한 거래가 아닐 경우 즉시 거래 조항에 확인해달라고 요청했다.

상호금융조합은 지금도 예·적금 등 주요 금융거래 내역을 고객의 수신 동의에 따라 휴대전화로 알려주는 대고객 문자알림서비스(SMS)를 제공하고 있다. 그러나 상호금융조합 임직원이 고객 휴대전화번호를 변경, 수신거부 등록 등 조치를 취하면 돈을 횡령하는 사고가 자주 발생했다.

2013년부터 올해 6월까지 상호금융에서 발생한 63건의 금전사고액(274억원) 가운데 35%(15천·96억원)가 이런 수법으로 일어났다.

실제 A조합 직원은 고객 28명의 정기예금과 계좌 91개를 대상으로 SMS통보용 고객 휴대전화 번호를 자기 명의의 번호로 바꾼 뒤 인터넷 거래로 예금주의 예적금 담보대출 66건을 몰래 취급해 18억원을 횡령한 바 있다. /연합뉴스

### 상가건물매매

7층 사우나 건물

- 북구 우산동 안보회관 사거리 옆 7층 건물 사우나 건물 대지 96평 / 건평 570평  
월수익 900만 원  
매가 13억 (보2억 용5억)
- 나주 삼영동 영강초교 앞2층 상가건물 영신중고교, 대덕 APT앞  
건물 135평 1.2층 80평(2칸 분할가능, 주택가능)  
(월 보증금3천 원 200만원 용1억) 매가 2억8천
- 목포시 용해동 전원주택, 바닷가 5분 (월 보증금 2천 원 110만원, 용1억8천)  
대지 310평 주택 2채 50평 무화과 나무 식재됨  
매가 3억1
- 북구 우산동 4층 상가주택 건물 대지 120평, 건 500평 월수익 900만  
매가 10억
- 북구 옹동동 8층 건물 1층 상가 58개 삼성전자 앞 (보증금 2억, 용15억)  
오피스텔 (월세 3000만 원) 매가 35억

(주)대신 010-6670-9800

### (주)대신경매

경매의 모든것을 가족처럼 편안하게 컨설팅 합니다.  
건축분야·신축·설계·리모델링 무료 컨설팅 해드립니다.

근/리/시/실
<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 북구 양산동 (토지774㎡, 건1031㎡) 감평가 19억1천 / 최자가 11억3천 (신건투자적합)</li> <li>광주 동구 대인동 (토지780.2㎡, 건1982.57㎡) 감평가 24억7 / 최자가 13억8천 (유할1회)투자적합</li> <li>광주 북구 오치동 (토지378.9㎡, 건658.25㎡) 감평가 5억 / 최자가 3억5천 (유할3회)투자적합</li> <li>광주 서구 화정동 (토지1094㎡, 건1448.1㎡) 감평가 41억 / 최자가 18억 (유할7회)투자적합</li> </ul>
근/리/주/택
<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 서구 금곡동 (토지197㎡, 건362㎡) 감평가 3억8천 / 최자가 3억8천 (유할1회)투자적합</li> <li>광주 북구 임동 (토지126㎡, 건178.61㎡) 감평가 1억6천 / 최자가 9천2백 (유할1회)투자적합</li> <li>광주 북구 유동 (토지229.7㎡, 건606.69㎡) 감평가13억8천 / 최자가 2억1천 (유할2회)투자적합</li> <li>광주 북구 유림동 (토지89㎡, 건72.74㎡) 감평가 7천2백 / 최자가 4천 (유할3회)투자적합</li> </ul>
숙/박/시/실
<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 서구 광현동 (토지235㎡, 건980.38㎡) 감평가 7억8천 / 최자가 4억3천 (유할1회)투자적합</li> <li>광주 서구 양동 (토지176.9㎡, 건481.16㎡) 감평가 2억7천 / 최자가 1억5천 (유할1회)투자적합</li> <li>광주 광산구 쌍암동 (토지1182.4㎡, 건2289.6㎡) 감평가 32억 / 최자가 18억 (유할2회)투자적합</li> <li>여주시 돌산동 (토지67.3㎡, 건985㎡) 감평가 52억 / 최자가 24억 (무인텔)투자적합</li> </ul>
오/피/스/텔
<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 북구 신안동 (토지6.6㎡, 건24㎡) 감평가 2천4 / 최자가 2천4 (유할1회)투자적합</li> <li>광주 서구 치평동 (토지42,826㎡, 건190,68㎡) 감평가 3억5천 / 최자가 1억 (유할5회)투자적합</li> </ul>
공 장
<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 광산구 하남동 (토지1734㎡, 건2635㎡) 감평가 14억 / 최자가 8억(유할1회)투자적합</li> </ul>
대 지
<ul style="list-style-type: none"> <li>광주 광산구 쌍암동 (토지3974㎡) 감평가 44억 / 최자가 44억 투자적합</li> <li>광주 북구 용봉동 (토지787㎡) 감평가 1억3천 / 최자가 7천3백 (유할1회)투자적합</li> </ul>
경매 직원구함, 공동 사무실 쓰실분
<p>경매가족처럼 가족처럼 같이하실분/사무실 공동사용/공동투자가능합니다. (경매, 부동산 컨설팅, 건설, 시공, 설계, 부동산관련 전체를 취급합니다)</p> <p>부동산 직원구함 남·녀 실장(여성 자격증 소지자 급여제 가능), 경리구함</p>

(주)대신 010-6670-9800

### 신축원룸매매

전대2분  
후분 2분  
신축 4층  
룸12개

1층 점포2개  
4층 주택

월수익 500만  
매가 6억7천  
(보4천 용1억2천)

010-6670-9800

### 신축원룸매매

- 전대상대 교통상대 5분  
룸14개(주인세대1개)  
매가 6억4천
- 전대 상대 1분  
룸12개  
매가 6억 (보반APT앞)
- 전대 정문 1분  
룸18개 (상가층 2칸 만실)  
월수익 700  
매가 8억 (보4천 용1억2천)
- 전대정문 1분  
룸19개  
4층 주택 1개  
엘레베이터 완비  
월수익 800  
매가 12억

062)527-7600

### 상가 임대

- 2층 상가임대 25평 전대정문 2분  
모아APT앞, 차차선 대로변 내부시설 완비  
즉시 입주, 관리비 없음 (보300, 월38만) 시설약간있음
- 커피숍 중심사 1층임대 80평  
계곡접함, 중심사등산길 가능(시설약간있음) (보3천, 월300만)
- 노래방 임대 상무지구 지하 80평 룸7개 (시설3천만) (보5천, 월150만)
- 중화요리 임대 상무지구 1층 80평 월수익 2천만  
거래처 인계함 (보5천, 월200만)
- 상가임대 물건다량있음

010-6832-9700

### 오피스텔 매매(수익상가)

- 동구 수기동(제일오피스텔)6층(48평) 천변쪽 방향 전망좋은 내부시설 올리모델링완비 즉시입주(임대가능, 보 1천 월70만, 용5천) 48평 매가 1억3천 ▶ 1억1천만
- 서구 상무지구(삼미오피스텔)6층(15평) 내부시설 완비, 임대완료 (보 300만, 월33만, 용1천3백만) 매가 5천만
- 서구 치평동 상무지구 (수림오피스텔) 6층19평 내부시설 완비, 즉시입주가능 (보 500만, 월45만, 용2천2백만) 매가 8천만
- 서구 쌍촌동 (대운파크빌)2층(11평) 원룸형 온천역 2분 내부시설완비,즉시입주가능 전세가격으로 원룸을 매입 월세로 노후 보장가능 (보 200만, 월27만, 용1천만) 매가 3천5백만
- 서구 치평동 상무지구(정연오피스텔)3층(30평) 내부시설 완비, 임대완료, 한국은행 앞 현대 APT맞은편 (보 1천만, 월70만, 용8천만) 매가 1억1천만
- 수원지구 1층(19평) 대방 5차 APT 후분 (보 3천만, 월130만, 용2억5천만) 매가 3억5천만
- 수원지구 3층(85평) 한솔빌딩 신한은행 뒷 모이엘가 A37앞 (보 3천만, 월200만, 용2억5천만) 매가 3억5천만
- 수원지구 3층(62평) 엠스타 롯데대 옆 (보 2천만, 월150만, 용9천만) 매가 2억5천만
- 수원지구 2층(62평)대방오션스파 부영 APT 앞 (보 1천만, 월70만, 용9천만) 매가 1억7천만

신한 010-6832-9700