

원리금 분할 상환 감당할 수 있으면 안심하고 갈아 타세요

24일 출시 안심전환대출 어떻게 받아

24일 정책상품인 안심전환대출의 출시를 앞두고 주택대출자들의 관심이 뜨겁다. 2%대 중반의 파격적인 대출금리로 이자 부담을 크게 덜 수 있는 데다 중도상환수수료 면제 혜택까지 받을 수 있기 때문이다. 다만 원금 상환 없이 이자만 내고 있던 대출자의 경우 당장 매월 납부해야 하는 원리금 상환액이 기존의 두 배 가까이 늘어날 수 있다는 점에 유의해야 한다.



24일 출시를 앞둔 안심전환대출은 2%대 중반의 파격적인 대출금리로 이자 부담을 크게 덜 수 있지만 원금 상환 없이 이자만 내고 있던 대출자의 경우 당장 매월 납부해야 하는 원리금 상환액이 두 배 가까이 늘어날 수 있어 유의해야 한다. 은행 대출 창구. <광주일보 자료사진>

◇대출 1년 이상 보유해야=22일 금융권에 따르면 정부가 가계대출 구조개선 프로그램으로 내놓은 안심전환대출 상품으로는 24일 16개 시중은행에서 출시된다.

안심전환대출은 현재 변동금리를 적용받거나 또는 원금을 상환하지 않고 있는 주택담보대출을 고정금리의 원리금 균등분할상환 대출로 바꾸는 정책상품이다.

우선 신규 주택대출자는 안심전환대출을 이용할 수 없다. 정책 취지가 기존 주택담보대출을 정부가 의도하는 형태의 대출로 전환(갈아타기)시키는 데 있기 때문이다. 따라서 기본 자격이 되려면 대출 실행일로부터 1년이 지난 주택담보대출을 보유해야 한다. 기존 주택담보대출자라도 ▲변동금리 대출 ▲원금 상환 없이 이자만 상환 중인 대출 ▲원금 또는 원리금 상환일이 도래하지 않은 거치식 대출 등 세 가지 가운데 한 가지 요건을 충족해야 한다.

최근 여섯달간 30일(연속) 이상 연체기록도 없어야 한다. 보금자리론이나 적격대출, 국민주택기금대출 이용자는 대상에 해당하지 않는다.

◇적격대출보다 금리 싸=시중 대출금리보

금리 2.6% 상환수수료 없어 주택대출 1년 이상 보유해야 기준금리 인하땐 손해볼 수도

다 낮은 금리 수준과 수수료 면제 혜택을 고려할 때에 자격요건이 된다면 안심전환대출로 갈아타는 것이 일반적으로 유리하다고 대출 담당자들은 조언한다.

안심전환대출의 만기는 10, 15, 20, 30년으로, 5년마다 금리가 조정되는 금리조정형의 대출금리는 연 2.63%, 만기일까지 동일한 금리가 적용되는 기본형은 2.65% 수준이다. 이는 4월말까지 공급되는 1차분에 적용되는 기준이다. 이러한 금리 수준은 주택금융공사의 다른 정책금융상품인 적격대출보다도 훨씬 낮다.

적격대출도 안심전환대출과 마찬가지로 장기 고정금리형 대출상품이지만, 금리는 5년마다 금리가 조정되는 조정형의 경우 3.2%대(비거치식 기준) 수준이다. 안심전환대출이 0.6%포인트나

싼 셈이다. 2억원을 대출한 사람의 경우 월 이자 상환 부담을 10만원 가량, 연간으로 따지면 100만원 넘게 줄일 수 있는 금리 차이다.

기존 대출을 상환하면서 발생하는 중도상환수수료가 면제되는 점도 파격적이다. 시중은행들은 대출 실행 후 3년 안에 대출을 상환할 경우 경과 기간에 따라 최대 1.5%(2억원 거치식 대출 시 300만원)의 중도상환수수료를 부과하는데, 안심전환대출로 갈아타 때에는 이를 부과하지 않는다.

◇“원금상환 부담 고려해야”=하지만 유의해야 할 점도 있다. 대출 담당자들은 금리가 싸다며 상환 능력을 고려하지 않고 무턱대고 갈아타다가는 대출금을 못 갚을 우려가 있다고 경고한다. 전환 다음 달부터 바로 원리금 상환이 시작되기 때문이다.

급여생활자가 자녀 교육비 부담으로 상환금을 늘릴 여력이 없는 경우 당장의 원리금 상환 부담을 견뎌내기 어려울 수 있다. 은퇴 시기가 멀지 않은 급여생활자도 비슷한 상황에 놓일 수 있다.

다시 거치식 대출상품으로 갈아타려 한다면

이 때는 중도상환수수료로 최대 1.2%를 내야 하는 점도 부담이다. 안심전환대출을 받은 후 3년이 지나기 전 다시 갈아타면 중도상환수수료가 부과되며, 수수료는 대출을 받은 후 경과한 날짜에 비례해 줄어든다.

은행권에서는 안심전환대출로 갈아타면 대출자들이 부담해야 할 월 평균 상환액이 1.4~1.8배 수준으로 늘어날 것으로 추산하고 있다.

한 시중은행 담당자는 “그동안 주택담보대출을 받은 사람들을 보면 거치기간을 두고 이자만 내다가 집을 팔 때 원금을 갚겠다는 생각을 가진 분들이 많다”며 “안심전환대출의 금리만 보면 매력적일 수 있지만 원금 상환 부담이 곧바로 시작되기 때문에 전환을 쉽게 결정해서는 안 된다”고 지적했다.

장기 고정금리 상품이다 보니 기준금리가 추가로 내려갈 경우 상대적으로 손해를 볼 수 있다는 점도 염두에 뒀다. 현 시점에서 기준금리 인하 가능성은 누구도 예측하기 어렵지만, 금리가 더 낮아질 것으로 예상한다면 지금 당장 안심전환대출로 갈아타 필요는 없다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

주간 증시 포커스

풍부한 글로벌 유동성 외국인 매수 행렬 지속 실적개선 종목 투자 바람직

지난주 주식시장은 미국의 조기 금리인상 우려가 완화되면서 코스피지수는 2012년 이후 장기 박스권의 상단인 2050선에 근접하기도 했으나 주 후반 단기 상승에 따른 경제감으로 인하여 잠시 쉬어가는 장세를 연출하면서 2035.2포인트로 마감했다. 반면 코스닥지수는 2008년 6월 5일 이후 최고치를 기록하면서 640선을 돌파했다.

최근 주식시장의 변화를 주도하는 세력은 바로 외국인이다. 외국인이 1개월간 순매수한 규모는 3조 2506억원에 이른다. 이처럼 외국인이 국내주식시장에 적극적인 이유는 3월 들어서 ECB(유럽중앙은행)의 양적완화로 글로벌 유동성이 증가하면서 그동안 상대적으로 오르지 못했던 국내 증시의 가격 메리트가 부각되었다고 볼 수 있다.

또한 글로벌 주요국가의 통화정책 변화이다. 18일 미국 연방공개시장위원회(FOMC)회의 성명서에서 제니퍼 윌슨 의장은 초저금리를 유지하는 가운데 향후 발표되는 경제지표에 따라 노동시장 개선 및 인플레이션(물가상승률) 2% 목표치에 근접하는 등 확신이 존재하여 금리인상에 나설 것으로 언급하면서 조기 금리인상에 대한 우려감을 해소했다.

그리고 일본은행(BOJ) 통화정책회의에서 일본 소비자 물가지수는 0% 수준을 기록하면서 유가하락 및 엔화 약세 지속 전망에 따라 향후 추가 양적완화 가능성을 시사했고 중국은 양회(중국인민정치협상회의, 전국인민대표대회)폐막 이후 리커창 총리는 7% 경제성장을 목표치에 도달하기 힘들다면서 추가 경기부양책을 언급하는 등 주변국의 통화정책이 외국인의 추가 매수에 긍정적으로 작용할 것으로 보인다.

하지만 투신을 비롯한 기관매물이 지속 되면서 지수 상승에 발목을 잡고 있다. 그동안 기관의 매물폭탄은 주로 금융투자(증권사)에서 나왔지만 최근에는 투신권이 지수상승의 발목을 잡는 주범으로 지목된다. 기관투자자의 1개월간 순매수 규모는 금융투자(증권사) 2조280억원, 투신 1조3934억원에 이른다. 이처럼 투신을 중심으로 한 기관의 매물은 이익실현 및 펀드환매 물량에서 비롯됐다.

결국 외국인의 적극적인 매수강도와 국내 기관투자자의 본격적인 순매수 전환이 국내주식시장의 3년간의 박스권 탈피의 분수령이 될 것으로 보인다.

이번 주 투자전략으로는 지수상승에 따른 매물 부담과 국제유가하락 등으로 단기적인 변동성 확대는 불가피하겠지만 방향성을 훼손시킬 정도는 아닐 것으로 전망되므로 실적개선이 기대되는 종목에 대해서 저점 매수 전략으로 대응하는 게 바람직하겠다.



김경신 <NH투자증권 수원지점 부장>

고소득 국민연금 가입자 보험료 1만1700원 오른다

월소득 408만원 이상 고소득 국민연금 가입자의 보험료가 최대 1만1700원 오른다. 국민연금 보험료를 매기는 기준소득이 오르기 때문이다.

보건복지부는 국민연금 기준소득월액 상한액과 하한액을 일부 조정하는 내용의 개정안을 행정예고하고 7월 1일부터 시행한다고 밝혔다.

개정안에 따르면 보험료 산정기준이 되는 기준소득월액의 상한액은 현행 월 408만원에서 421만원으로, 하한액은 현행 월 26만원에서 27만원으로 상향 조정된다. 국민연금 전체 가입자의 평균소득이 오를 현실을 반영해서다. 이 기준은 2015년 7월 1일부터 2016년 6월 30일

까지 1년간 적용된다. 이에 따라 월소득 408만원 이상 버는 고소득자는 8월분 보험료부터 최소 월 900원에서 최대 월 1만1700원의 보험료를 더 내야 한다. 보험료를 더 내는 만큼 이들은 나중에 연금 급여액을 더 많이 받는다. 이에 해당하는 고소득 국민연금 가입자는 231만여명이다.

월소득 408만원 미만 가입자의 보험료는 오르지 않는다. 복지부와 국민연금공단은 해마다 7월에 기준소득월액의 최고금액과 최저금액을 조정하고 있다. 물가상승으로 연금의 실질가치가 떨어지는 것을 막고 적정 수준의 연금급여를 보장하기 위해서다. /연합뉴스

6월부터 휴면카드 해지시 연회비 부담 확 줄어든다

1년이상 사용실적이 없는 휴면카드 고객의 연회비 부담이 6월부터 줄어든다 금융위원회는 휴면카드 해지 때 소비자의 연회비 부담 축소와 뱅킹 등에 대한 규율 방안을 담은 여신전문금융업법 시행령과 감독규정 개정안을 지난 18일 입법예고했다.

개정안은 휴면카드 이용 정지 기간에 대해 연회비를 부과하지 않도록 했다. 통상 카드사들은 휴면카드 전환후 1개월내 소비자에 계약해지 여부를 문의하고 한달간 응답이 없으면 3개월간 이용을 정지한 뒤 해지한다. 대부분 카드는 이처럼 5개월의 이용정지 기간을 거쳐 ‘해지된 날’을 기점으로 연회비를 환급해 왔다. 이용정지 3개월지

에도 연회비가 부과된 것이다.

앞으로는 휴면카드 전환후 2개월분만 일할 계산해 연회비를 납부하면 된다. 연회비가 1만2000원이라면 종전에는 환급금이 7000원이었지만 6월부터는 1만원을 돌려받을 수 있다는 뜻이다.

작년말 기준 휴면카드는 941만장으로 전체 신용카드의 약 10%를 차지한다.

개정안은 또 여전법 개정으로 부가통신사업자(VAN사)의 감독 업무가 금융위에 규정됨에 따라 그 하위규정을 담았다. 뱅키는 신용카드 결제를 승인·중계하고 전표매입 및 거래정산 업무 등을 수행하는 업체다. /연합뉴스

영국의 현책방 마을, '헤이온와이'를 가다

900년 전 옛 성을 중심으로 39 선연하고 나선 위로 종주국의 개의 한 책방이 자리 잡고 있 온 많은 사람들이 찾는 장소가 되었다. 헤이온와이는 마을 주도로 세계 최초의 책마을을

책으로 못다한 이야기,
신문으로 채웁니다!

아이도 가보지도 않은 영국의 현책방 마을, 헤이온와이를 얘기합니다
몇 년 후에 가보겠다고 계획을 세웁니다. 매일매일 신문이 아이의 꿈을 키우고 있습니다
신문으로 아이의 세상이 넓어집니다

한국신문협회
Korean Association of Newspapers
한국언론진흥재단
Korea Press Foundation