‘1000조 시한폭탄’ 가계대출 뇌관 제거할까

안심전환대출 20조 추가 결정 의미

고정금리·원리금 분할 상환 등
집단 채무 불이행 막을 ‘단초’
2금융권 배제 서민층 제외 한계

정부가 29일 안심전환대출을 20조원 추가 판매키로 결정하면서 안심전환대출이 가계부채라는 한국경제의 뇌관을 제거할지에 관심이 모아지고 있다.

안심전환대출은 기본적으로 이자만 내는 대출을 원리금 균등분할 상환으로 바꾼다는 점에서 집단적인 채무 불이행 등 최악의 상황을 막을 수 있는 단초를 제공해줄 수 있다. 미국 금리 인상 등이 임박한 상황에서 초유의 저금리를 고정금리로 못박아 대출을 전환하는 것도 긍정적인 부분이다. 다만, 안심전환대출이 결국 저소득층보다 중류층 이상을 목표로 설정하고 있고 2금융권이 배제되는 만큼 서민층을 껴안으려는 시도가 더 필요하다는 지적이 나온다.

◇**원리금 상환 시작…가계부채 뇌관 제거**=정부당국 관계자들은 안심전환대출의 핵심을 낮은 금리라는 ‘당근’을 주는 대신 분할 상환이라는 효과를 얻는 것으로 정의한다. 당국이 바로 보는 관점에서 안심대출의 가장 중요한 부분은 원리금 균등분할 상환이다. 기존 대출의 상당수가 이자만 갚는 고위험 대출이었다면 장기간으로 늘리더라도 원리금을 상환받는 대출로 바꿔주는 것이다.

당국이 가장 우려하는 부분은 현재 부채 비중이 큰 40~50대가 은퇴하는 10~20년 후에 가계부채 문제가 더욱 심각해질 수 있다는 것이다.

KDI의 ‘가계부채의 연령별 구성변화’ 보고서를 보면 한국의 가계부채는 전체의 35%를 50대가, 32%를 40대 가구가 갖고 있다.

가계 부채의 대부분이 상대적으로 소득 및 자산이 많은 중장년층 가구가 보유하고 있다는 사실은 가계부채의 상환 능력이 비교적 양호함을 나타내는 지표가 될 수도 있지만 장기적으로 보면 이들이 은퇴하는 시점에 문제가 될 수 있다.

정부가 29일 안심전환대출을 20조원 추가 판매키로 결정했다. 시중은행을 찾은 고객이 안심전환대출 가능 여부를 상담하고 있다. 〈광주일보 자료사진〉

이자만 내며 버티던 이들이 은퇴하면서 소득을 잃어버리면 대출 지급 불능상태에 빠지고 이는 결국 자산 디플레이션으로 연결될 소지가 다분하다.

이런 측면에서 안심대출은 금리를 낮추고 상환기간을 늘리는 당근을 제시하되 바로 다음달부터 원리금 상환을 시작하게 함으로써 가계의 빚 부담을 줄이는 첫 단추를 끼우게 되는 셈이다.

지난해말 기준 주택담보대출 가운데 고정금리대출 비중은 23.6%, 거치기간 없이 대출원금을 갚아나가는 비거치식 분할상환대출 비중은 26.5%를 기록 중이다.

정부는 최근 4일간 소화된 안심전환대출 20조원으로 고정금리 대출과 비거치식분할상환대출 비중이 5%포인트 안팎씩 올라갔을 것으로 보고 있다.

◇**2금융권 등 서민 포용 한계 극복이 관건**=안심대출의 이런 순기능에도 불구하고 학계와 전문가들 사이에서는 비판 여론이 존재한다. 우선 관심사는 서민들이 배제됐다는 것이다.

소득 하위계층의 부채는 주택 등 자산에 투자되기보다 부족한 생계비 등으로 소비돼 버렸을 가능성이 크고 이들은 대출기간을 장기로 늘리더라도 원리금을 함께 상환할 여력이 없다는 논리다.

상대적으로 고금리 주택담보대출 상품을 판매한 2금융권에서는 안심대출을 판매하는 것이 어렵다는 점도 문제다. 금융당국은 보험사나 저축은행은 협상 상대방이 워낙 많을 뿐 아니라 현재 안심대출과 같은 금리 수준을 수용할 수 없을 것으로 보고 사실상 불가 결론을 내린 상태다.

금융소비자들은 형평성의 문제를 제기하며 안심대출의 대상과 금액을 늘려야 한다는 입장이다.

정부 관계자는 “안심대출을 둘러싸고 시장에 일부 혼선이 있다는 사실은 당국도 파악하고 있다”면서 “다만 당국 입장에서는 자칫 채무불이행으로 이어질 가능성이 큰 대출을 원리금 균등분할 상태로 바꾸고, 금리 인상을 앞두고 고정금리로 전환하는 예방주사를 가계에 맞히는 것이 시급한 만큼 일정 부분 대가를 치를 수밖에 없다는 입장”이라고 말했다. /연합뉴스

자격요건 확인후 소득 증명·등기부 등본 등 서류 챙기세요

안심전환대출 받으려면

안심전환대출을 받으려는 사람은 자격 요건을 갖췄는지 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)나 콜센터(1688-8114) 등에서 미리 확인해야 한다.

기존 대출을 상환할 때 발생하는 중도상환수수료는 전액 면제되므로 걱정할 필요가 없다. 다만, 안심전환대출이 10~30년 동안 원리금을 나눠 갚는 대출이므로 자신이 장기 상환능력을 갖췄는지를 면밀히 따져봐야 한다.

해당 요건으로는 대출을 받은 지 1년 이상 지난 변동금리 또는 일시상환 주택담보대출, 주택가격 9억원 이하, 대출액 5억원 이하의 아파트, 빌라, 단독주택 등 최근 6개월간 30일 이상 계속된 연체기록이 없는 대출 등이다. 보금자리론, 적격대출, 내집마련 디딤돌대출 등은 제외된다.

필요 서류는 크게 나눠 ‘본인 확인’, ‘소득 증명’, ‘담보 관련’ 등 3가지로 나눌 수 있다. 우선 대출자 본인임을 확인하는 서류를 제출해야 한다. 신분증과 함께 주소 변경 내역이 포함된 주민등록등본이 필요하다.

안심전환대출은 총부채상환비율(DTI) 60% 이내, 주택담보대출비율(LTV) 70% 한도 내에서 받을 수 있으므로 소득 증명서류도 제출해야 한다. DTI는 총소득에서 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율, LTV는 담보로 인정되는 주택가격 대비 대출액의 비율을 말한다.

근로소득자는 다니는 직장에서 재직증명서와 근로소득원천징수영수증을 발급받아야 한다. 자영업자는 관할 세무서에서 소득금액증명원을 떼와야 한다. 담보 관련 서류로는 등기부등본을 챙겨야 한다. 아파트가 아닌 단독·연립주택 거주자는 시세 파악과 토지용도 확인 등을 위해 건축물관리대장, 토지이용계획확인원, 지적도등본, 토지대장 등도 필요하다.

기존 주택담보대출이 ‘특정근저당’이거나, 기존 2~3건의 주택대출을 1건의 안심전환대출로 합치려고 할 때에는 근저당 설정 서류도 갖춰야 한다. 특정근저당은 해당 대출 외에는 근저당 설정이 불가능한 것을 말한다. 등기권리증, 인감증명서, 인감도장, 전입세대 열람내역 등이 필요하다.

대출 승인 여부는 신청 후 2~3일이 지나야 알 수 있을 것으로 보인다. LTV 70%, DTI 60% 한도 등의 대출 요건이 충족됐는지는 물론 올해 공급물량인 20조원 내에 해당 대출이 포함됐는지를 확인해야 하므로 시간이 걸리기 때문이다. 대출 요건을 모두 갖췄더라도 공급물량이 조기 소진되면 대출이 어려울 수 있다.

/김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr

4월 증시 전망

IT·화장품·건자재 업종 실적 상향 지속

김태현 상무
삼성증권 호남권역장

4월 초 삼성전자 잠정실적 발표를 기점으로 1분기 어닝시즌이 도래한다. 매 실적발표 시즌에는 개별 기업들의 실적 예상치와 실제 발표치에 따라 주가 급등락이 심하기에 투자자들의 세심한 주의가 필요하다.

1분기 어닝시즌에 주목할 업종은 IT, 화장품, 건자재, 유틸리티 업종이다. 삼성전자의 갤럭시S6를 필두로 신제품 모멘텀이 부각되는 IT 업종은 1분기 이익 추정치가 연초 이후 지속적으로 상향하고 있다.

화장품 업종 또한 마찬가지다. 중국인 관광객 증가로 면세 채널의 매출 확대 모멘텀이 부각되고 있다. 건자재 섹터의 경우 원자재 가격 하락으로 인한 원가율 하락과 국내 신규주택분양 물량 확대로 이익이 견조하게 증가하고 있다. 2015년 예상되는 신규 주택 분양건수는 2008년 최고치를 경신하고 있고 최근 금리 인하 및 정부의 부동산 활성화 정책의 영향으로 업황 회복세가 가파르게 나타나고 있다. 유틸리티 업종의 경우 유가 하락으로 인한 원가율 개선이 반영되며 이익이 개선되고 있다.

자동차 업체들의 1분기 실적은 여전히 부진할 전망이다. 주요 원인은 1분기 재고조정과 환율 영향이다. 이러한 상황은 2분기 이후 개선될 전망이다. 주력모델의 신차 출시와 재고조정 일단락에 따른 생산량 정상화, 신흥시장 판매비중 조절 등으로 1분기를 저점으로 2분기 이후 실적 개선이 가능할 전망이다.

유통업종은 사업 확장을 통한 턴어라운드가 예상된다. 신규 출점 제한으로 인한 외형 성장 한계, 업체간 경쟁강도 증가, 전세가 상승으로 인한 소비자의 구매력 저하가 맞물리면서 유통업 전반에 대한 투자심리가 위축되었다. 하지만 신사업을 통한 채널 다변화로 적극적인 성장전략을 펼치고 있는 기업들은 1분기를 저점으로 실적 개선이 본격화되면서 주가 차별화가 진행될 것이다.

음식료 업종의 주요 원재료인 소맥, 옥수수, 대두, 원당 등 주요 곡물의 재고량은 안정적인 수준에서 유지되고 있으며 이에 따라 가격 역시 현재 수준에서 크게 움직이지 않을 것이다. 지난해부터 이어진 곡물 가격 하락 안정으로 인해 음식료 기업들의 수익성 개선이 이어질 것이다.

4월 중국 본토증시는 속도조절이 나타날 수 있다. 전국인민대회 이후 10%에 달하는 단기급등에 따른 차익실현 물량출회와 더불어 1분기 중국 지표 및 기업실적이 다소 부진할 것으로 예상된다.

중국 본토시장의 조정이 현실화 될 경우 폭으로는 -5% ~ -10% 내외(3,400p ~ 3,500p)가 될 것이다. 만약 주가조정이 나타난다면 매수의 기회로 봐야 한다. 중국 증시의 리레이팅(Re-rating) 스토리가 펀더멘탈 개선과 정부의 자본시장 육성이라는 구조적인 동력을 확보하고 있고, 밸류에이션 매력과 풍부한 시중 유동성이 견조하게 뒷받침하고 있기 때문이다. 중국 본토증시의 중기적 관점의 리레이팅 스토리는 여전히 견고하다.

올해 2분기를 기점으로 중국 인프라 투자사이클이 재개될 것으로 본다. 지금까지 회복기조였다면, 이제는 점차 인프라 투자 붐으로 연결될 가능성도 배제하지 않는다. 이는 일대일로(One belt one road) 프로젝트 잠재력과 정부의 적극적인 인프라 투자계획, 부동산경기 바닥통과, 선진국 경기회복이 현실화될 것으로 보기 때문이다.

일대일로 프로젝트는 중국의 4차 인프라투자 사이클을 의미한다. 1차 특구개발boom(1980년~1985년), 2차 동해벨트투자 붐(1989년~1993년), 3차 서부대개발 붐(2002년~2009년)에 이어 초대형 프로젝트인 新실크로드가 공식화되는 것이다. 향후 3년간 중국 인프라투자 증가율은 20% 대로 상승하게 될 것이다. 일대일로 프로젝트의 본격화는 중국 금융시장의 긍정적인 재료다. 올해 중국 新실크로드 프로젝트 추진의 원년(元年)을 맞아 중국 정부의 적극적인 Action plan이 진행될 것이며 이는 인프라 투자확대와 경기부양으로 연결되어 중국 증시의 Re-rating을 뒷받침하게 될 것이다.

심천증시는 하반기 선강통 시행을 앞두고 당분간 강세장이 이어질 가능성이 높다. 현재 심천시장 직접투자는 열리지 않았기에 간접투자의 일환으로 심천시장 투자 비중이 높은 중국펀드를 매수하여 선점하는 전략을 추천한다.

삼성증권