

이자만 내는 거치식 담보대출 금리 오른다

가계부채 대책 이번 주 발표 1년 이내 원금 상환 시작하는 분할상환 대출 금리는 인하

이자만 내다가 나중에 원금을 갚아 나가는 장기·거치식 주택담보 대출 상품의 금리가 오르게 된다. 반면에 대출 후 1년 이내에 원금 상환을 시작하는 분할상환 주택대출 금리는 내려간다.

정부는 이런 내용을 담은 가계대출 관리 강화 방안을 이번 주 중 발표할 것으로 알려졌다.

금융당국 관계자는 “이번 대책의 초점은 1100조원 규모로 불어난 가계대출을 조금씩 나눠 갚는 구조로 바뀌어가는 데 맞춰질 것”이라면서 “대출 직후부터 원리금을 갚도록 하는 유인책을 마련했다”고 말했다.

정부는 주택금융신용보증기금(주신보) 출연료를 개선해 시중은행의 분할상환 주택대출 금리를 낮추고 만기 일시상환 상품의 금리를 올리는 방안을 유력 검토하고 있다. 주신보 출연료는 주택금융시장 안정을 위해 주택대출 때 금융사가 출연하는 일종의 부담금이다. 출연료는 주택대출 상품의 원가 중 일부를 구성하므로 특정 상품에 출연료를 낮추면 금리인하 요인으로, 높이면 금리인상 요인이 작용한다.

정부는 이번 맥락에서 대출 1년 이내에 분할상환하기 시작하면 장기(5년 이상) 고정금리 대출의 주신보 출연요율을 최저 요율인 0.05%로 설정할 방침이다.

일시상환·변동금리 대출에 대한 상환인 0.30%를 물리기로 했다. 분할상환·고정금리 대출이라도 1년 이상 원금을 그대로 두고 이자만 갚는 거치식 대출은 0.30% 요율을 부과할 예정이다.

이는 분할상환과 일시상환, 거치식과 비거치식, 고정금리와 변동금리 여부에 따라 0.05%, 0.10%, 0.30%로 3분화된 주신보 출연요율을 단순



이자만 내다가 나중에 원금을 갚아 나가는 장기·거치식 주택담보 대출 상품의 금리가 오르게 된다. 반면, 대출 후 1년 이내에 원금 상환을 시작하는 분할상환 주택대출 금리는 내려갈 예정이다. 시중은행 창구 모습. <광주일보 자료사진>

화해 장기·고정금리·분할상환 대출에 인센티브를, 변동금리·만기일시상환·거치식 대출에는 패널티를 주겠다는 취지다.

특히 1년 이내 원금 상환이 시작되지 않는 만기 10년 이상 거치식 대출의 출연요율은 0.10%에서 0.30%로 오르게 된다. 이자만 상환하며 장기간버티다 만기에 원금을 상환하는 대출 상품을 소비자가 외면하도록 만들기 위해서다.

이런 조치는 궁극적으로 시중은행의 분할상환·고정금리·비거치식 주택대출 상품의 금리를 낮추고 일시상환·변동금리·거치식 대출의 금리를 높이는 효과를 낸다.

정부는 이와 함께 일시상환·변동금리·거치식 대출을 분할상환·고정금리·비거치식 대출 구조로 개선한 실적이 좋은 은행에 출연료를 추가 우대혜택을 줘 더 많은 금리인하 요인을 제공할 예

정이다.

정부는 이와 함께 금융사가 돈을 빌리는 사람의 상환능력을 좀 더 꼼꼼하게 따질 수 있도록 심사 관행을 개선할 계획이다. 상호금융권의 과도한 외형 확장을 막고 토지·상가 담보대출 같은 비주택 대출 상품에 대한 관리도 강화하기로 했다.

<김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr>

■ 주간 증시 포커스 2분기 실적 발표 시즌 보수적 시각으로 접근을

지난 주 증시는 전체적으로는 그동안의 불확실성이 해소되고 긍정적인 소식이 이어졌다. 먼저 최근 국내뿐 아니라 전세계적으로 불확실성을 야기했던 그리스 사태가 일단락 되는 모양새다. 지난 13일 그리스의 채권단이 협상안을 수용하며, 3차 구제금융을 위한 합의에 도달했다. 이후 그리스 의회통과여부에 따른 작은 진통이 있었으나 16일 그리스 의회는 전체의원 300명중 229명이 협상안에 찬성, 경제 개혁안의 입법에 성공하면서 채권단의 구제금융 지원을 위한 전제조건을 충족하며 일단락이 되는 모습이었다. 그리스는 향후 경제개혁안에 따라 부가가치세 감소화, 연금제도의 장기 지속 가능성 개선, 통계청의 법적 독립성 보장, 재정지출 삭감 등을 통해 재정건전성과 투명성 확대를 위한 개혁을 진행할 예정이다.

또 주요관심사 중 하나였던 이란 핵협상이 타결됐다. 지난 14일 오스트리아에서 타결된 이란 핵협상은 이란이 농축 우라늄을 축적하지 않는 조건과 IAEA가 이란의 모든 군사시설에 접근할 수 있는 조건 등으로 일단락 됐다.

이와함께 예상치를 상회하는 실적을 발표한 중국의 2분기 GDP성장률 소식이 잇따라 발표되며 증시에 긍정적 영향을 미쳤다. 중국은 시장 컨센서스 6.9%를 상회하는 7.0%상승의 2분기 GDP성장률을 발표하며 증시의 상승에 탄력을 더하는 모습을 보이고 있다.

하지만 주 후반 대우조선해양의 2조 손실 은폐 소식이 전해지며 시작된 조선업종들의 하락과 연이어 발표된 삼성중공업의 1조원대 손실 소식이 큰 폭의 조선관련주들의 추가 조정을 야기했다. 또 이에 따른 여파가 조선업종뿐 아니라 은행 업종 등 주변업종에 미치면서 하락세가 확대, KOSPI는 전주 금요일대비 약 3% 가량 상승하며 2076으로 마감하는데 그쳤다.

이번 주는 본격적인 2분기 여분 시즌에 진입, IT와 자동차, 건설, 은행등 다수기업의 2분기 실적발표가 예정되어 있다. 현재 2분기 KOSPI 순이익전망치는 24.4조원으로 메르스 발생이전 25.3조원대비 1조원가량 하향조정된 상황이다. 최근 이익수정비율은 -5.7%로 실적치의 하향조정이 지속적으로 진행 중이며 업종별로는 전월대비 에너지, 화학, 보험, 증권 등의 2분기 순이익 컨센서스가 상향 조정되고 있다. 디스플레이, 운송·건설, 기계, 자동차 등은 하향 조정 중이다.

또한 미국의 주택관련지표 발표가 예정돼 관심이 필요할 것으로 판단된다. 미국의 신규주택가격은 30만달라에 근접하며 금융위기 이전고점인 35.5만달라를 이미 상회 하는 수준이다. 기존 주택판매가격도 금융위기 이전 수준에 근접하고 있다는 점에서 자산버블을 방어하고 안정적인 경제성장을 목표로 하고 있는 FRB의 하반기 금리인상 가능성에 당위성을 부여할 것으로 전망된다.

시장의 관심은 그 동안의 그리스 및 중국에서 미국 경기 및 2분기 실적발표로 옮겨갈 것으로 예상되며 메르스 영향 등에 따른 일시적 실적 둔화가능성이 존

재하는 만큼 보수적 시각으로 접근이 필요하다고 판단된다.



윤자중 <NH투자증권 광주WMC센터장>

자동차보험 온라인 가입이 43% '대세'

가입 채널 설계사·전속대리점 → 온라인·독립대리점 이동

자동차보험의 주된 가입 채널이 전통적인 설계사·전속대리점에서 온라인과 독립(비전속)대리점으로 이동하고 있는 것으로 나타났다.

보험개발원은 지난해 개인용 자동차보험의 가입형태별 특성을 분석한 결과, 가입자 기준으로 온라인과 독립대리점의 비중이 각각 42.7%, 23.7%로 가장 높았다고 밝혔다.

온라인 채널을 통한 가입 대수는 2013년 532만대에서 지난해 592만2000대로 11.3% 증가했다. 이에 따라 온라인 가입 비중도 2013년 40.2%에서

1년 새 2.5%포인트 늘어났다.

독립대리점도 가입대수가 2013년 304만5000대에서 지난해 328만9000대로 8% 늘어났다. 비중은 23.0%에서 23.7%로 커졌다.

반면에 전통적인 가입 채널인 설계사와 전속대리점은 1년 사이에 가입대수 증가율이 각각 4.9%, 4.2%로 낮아졌다.

설계사를 통한 가입 비중은 2013년 19.6%에서 2014년 17.9%로 줄었고, 전속대리점 비중도 2013년 17.2%에서 지난해 15.7%로 감소했다.

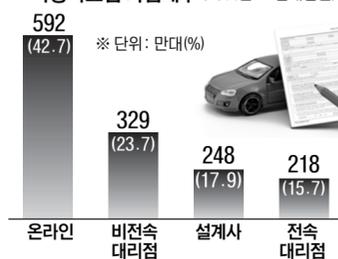
가입자의 특성을 살펴보면 온라인채널은 남성(76.5%)과 30~40대(61.1%)의 가입 비중이 컸다. 비전속대리점은 여성(27.2%)과 40~50대(57.5%)가 많이 이용하는 것으로 나타났다.

보험개발원은 또 온라인채널은 수도권의 4~6년식 차량의 가입비율이 높았으며, 평균차량가격이 낮은 편이었다고 분석했다.

그러나 비전속대리점에서는 신차와 외산차 가입비율이 높고 평균차량가격이 높아 채널별로 성향이 다르게 나타났다.

보험개발원은 “자동차보험 가입경로가 점차

■ 자동차보험 가입대수 (2014년·보험개발원)



온라인 및 비전속대리점으로 이전하는 것은 판매경쟁이 더욱 치열해진 결과”라면서 “보험사가 계층별 가입성향을 반영한 판매채널을 운영하는 전략을 세울 필요가 있다”고 밝혔다.

<김대성기자 bigkim@kwangju.co.kr>

7층 상가건물 매매 <북구 우산동/사우나>

안보회관 앞 (구호전 사거리)

- 유동인구 많음
- 인테리어 시공완료

사우나 직접운영시 (월수익 1,800만!!)

월수익 (950만) 매매가 (14억) (보 2억 용 6억)

- ① 북구 신안동 전대정문 2분 코너 (통20개) 1층상가2개, 통18개 월수익 700만 매매가 7억8천
- ② 용봉동 용봉지구 코너 (엘리베이터있음) 통20개(1층상가2개, 통18개, 주택1개) 매매가 1억

010-7384-7800 010-6670-9800

2층 상가건물 매매 <나주시 삼영동>

나주혁신도시 10분! 나주역, 나주시청 7분!

영산중, 고교 영강초교 정문앞 (토205평, 건135평)

1층6칸(올임대), 2층(주택가능)

월수익 200만 매매가 2억9천만

- ① 북구 우산동 안보회관 상가건물 7층사우나건물 월수익 950만 매매가 14억
- ② 수원동 수원지구 4층상가 85평 월수익 180만 매매가 4억원
- ③ 상무지구 수림오피 6층(3평) 월수익 32만 매매가 5천만
- ④ 서구 쌍촌동 대운파크 2층(11평) 월수익 32만 매매가 3천800만
- ⑤ 상무지구 정면오피 3층(30평) 월수익 70만 매매가 1억2천500만
- ⑥ 동구 수기동제일오피(45평) 월수익 60만 매매가 1억1천만
- ⑦ 광양 상아이비트 15평 (상가입장지역) 매매가 4천만
- ⑧ 상무지구 중흥APT(33평) 매매가 2억5천500만

010-6832-9700 010-7384-7800

법원경매 (주)대신경매

수익성 상가 (근린 상가)

- 1. 북구 본촌동 (토 177평, 건 219평) 감평가 13억8천~최저가 7억7천(식당)
- 2. 광산구 월계동(토42㎡, 건135㎡) 감평가 2억~최저가 1억4천(천(단상가))
- 3. 서구 차평동 (토44.7㎡, 건257.71㎡) 감평가 6억1천~최저가 4억3천
- 4. 광산구 쌍암동(토99평, 건233평) 감평가 2억5천~최저가 1억4천
- 5. 동구 금동 (토19평, 건149평) 감평가 5억1천~최저가 1억4천6백(9층수영장)
- 6. 동구 금동 (토19평, 건134평) 감평가 4억7천6백~최저가 1억7천(9층상가)

수익성상가 (근린주택)

- 1. 서구 화정동(토150평, 건276평) 감평가 12억~최저가 8억4천
- 2. 남구 주월동(토71㎡, 건1180평) 감평가 4억5천~최저가 4억5천
- 3. 서구 쌍촌동(토63평, 건148평) 감평가 4억9천~최저가 4억9천

수익성 상가 (근린 시설, 통건물)

- 1. 북구 운암동(토66평, 건193평) 감평가 7억2천~최저가 7억2천
- 2. 동구 대인동(토80.2㎡, 건1992.57㎡) 감평가 24억7천~최저가 14억
- 3. 북구 오차동(토114평, 건190평) 감평가 4억2천~최저가 4억2천
- 4. 광주 소촌동(토31평, 건556평) 감평가 1억6천~최저가 1억6천
- 5. 광산구 남산동(토258평, 건150평) 감평가 4억8천~최저가 4억8천
- 6. 서구 쌍촌동(토170평, 건379평) 감평가 4억~최저가 3억2천
- 7. 북구 중흥동(토207평, 530평) 감평가 13억7천~최저가 7억7천

공정/모텔/주유소

- 1. 광산구 정덕동(공정) 토474평, 건478평 감평가 7억1천5백~최저가 7억1천5백
- 2. 전남 장성 북이문(토 2825평, 건1614평) 감평가 41억~최저가 15억
- 3. 광산구 쌍암동(주유시설) 토154평, 건419평 감평가 15억~최저가 15억

010-7384-7800 010-6670-9800

추천 특수물건

- 1. 동구 수기동(근린시설) (토130평, 건319평) (1층, 청고, 숙박, 2층~3층, 소매점, 4~5층, 사무실) 감평가 10억7천~최저가 7억5천
- 2. 북구 운암동 (근린시설) (토160평, 건283평) 개발기회추천, 투자적합 (1층상가, 음식점, 사무실2~3층사우나) 감평가 8억5천~최저가 5억9천7백
- 3. 광산구 남산동(근린시설) (토285평, 건140평) (1층, 제조업, 냉동창고, 2층사무실, 연구실) 감평가 4억8천~최저가 4억8천
- 4. 서구 화정동 (나이트) (토800평, 건2567평) 광천터미널앞 최고위차, 투자적합 감평가 97억 → 최저가 9억7천
- 5. 북구 운암동(근린시설) (토66평, 건194평) (토66평, 건194평) (광업) 북측5층건물 감평가 7억2천~최저가 7억2천

경매교육

경매! 이제는 대중화시대!

바로 실전 교육듣고 수익창출가능

매주 목요일, 토요일 <오전반, 오후반>

경매기초 교육부터 실전까지

입찰, 매매, 임대 개발기획까지

원스톱강의

062-382-5500 010-6832-9700