대출심사 강화 다음달 전국 확대…암울한 주택시장

대출시 이자+원금 상환 원칙 적용…실수요자 구매 심리 위축
광주 올 아파트 입주 전년비 82% 증가·전세가율 80%대 육박
집값 하락시 깡통전세 우려…LTV·DTI 완화 7월 종료도 악재

부동산 대출의 소득심사가 까다로워지고 신규대출은 분할상환 원칙이 적용되는 등 부동산 대출심사 강화 지침이 다음달(2일)부터 지방으로 확대될 예정이어서 광주·전남 지역 주택시장이 위축될 우려에 처했다.

25일 부동산 전문가들은 다음달 여신심사 가이드라인 시행 지방 확대와 관련 "지방은 그동안 정부의 활성화 대책의 최대 수혜지역이었고 최근 몇년간 규제라곤 없었는데 처음으로 대출 규제가 이뤄지는 것"이라며 "새로운 규제에 대한 저항감으로 시장이 더 위축될 수밖에 없다"고 내다봤다.

부동산114 함영진 리서치센터장은 "지방의 경우 수도권보다 가구당 대출 금액이 크지 않기 때문에 실제 여신심사 강화로 대출을 못받아 집을 못사는 등 직접적인 영향은 크지 않을 수 있다"면서도 "다만 부동산은 심리적이 요인이 크게 좌우되기 때문에 지방의 첫 금융규제가 실수요자들의 구매 심리를 꺾을 수 있다"고 말했다.

특히 지방은 입주물량 증가, 단기 급등에 대한 부담감으로 최근 광주가 7년만에 꺾인 것을 비롯해 하락세를 나타낸 가운데 설상가상으로 대출 규제까지 가해지면서 집값 하락이 본격화할 것이라는 우려가 많다.

부동산114 조사에 따르면 올해 광주지역 아파트 입주물량은 서구 화정동 유니버시아드힐스테이트3단지 2185가구(전용면적 59~101㎡) 등 총 1만473가구로 지난해 5752가구에 비해 82% 증가한 4721가구가 늘어난다. 전남의 입주 물량은 1만948가구로 올해 1만2062가구보다 9.7% 감소했다.

이 때문에 일각에서는 '지방발(發)' 거품 붕괴에 따른 후폭풍을 우려하는 목소리가 적지 않다. 특히 역전세난이 문제다. 현재 광주 지역의 전세가율(매매가 대비 전세가 비율)이 전국 최고치인 80%대에 육박했고 전남(3월 말 기준 73.0%) 마저 높은 수준이어서 집값이 하락하면 매매 시세가 전세가 수준이나 그 이하로 하락해 집을 팔아도 전세 보증금을 내줄 수 없는 '깡통전세'가 발생할 수 있다는 우려까지 나온다.

건설산업연구원 허윤경 연구위원은 "지방은 대출 규제가 아니더라도 이미 거래가 감소하고 가격이 하락하는 등 시장의 시그널이 좋지 않은 상황"이라며 "집값이 더 떨어지면 하반기 이후 집주인이 전세금을 빼주지 못하는 역전세난이 나타날 수도 있다"고 말했다.

여기에 조선·철강 등 지역 주력산업의 경영악화에 따른 구조조정과 장기불황도 지방 부동산 시장에 더욱 큰 악재로 작용할 전망이다.

지역 부동산업계 한 관계자는 "관련 기업들의 대규모 구조조정이 시작되면 최악의 경우는 집이 있던 사람도 팔아야 할 상황"이라며 "여기에 대출 규제까지 가해지면서 매수심리도 확 꺾일 것"이라고 우려했다.

이와 관련 전문가들은 지역 아파트 시장이 경착륙하지 않도록 정부차원의 대책 마련이 필요하다고 주문한다. 당장 7월로 종료되는 주택담보대출비율(LTV)·총부채상환비율(DTI) 완화 조치의 재연장 여부도 시장에 적지 않은 영향을 줄 전망이다. 정부·여당은 지난 2014년 8월 당시 각각 50%와 60%였던 DTI·LTV 비율을 각각 1년 동안 60%와 70%로 완화했으며 올해 7월말 완화조치가 일몰된다.

건설업계는 "대출 건전성도 중요하지만 서민 경제를 떠받치고 있는 부동산 시장이 무너지면 경제 전반에 걸쳐 악영향이 우려된다"며 "예컨대 주택도시기금에서 지원하는 처분 담보부 대출은 기존주택 처분 시한이 3개월로 너무 짧아 실효성이 떨어지는데 현실에 맞는 제도 손질이 뒤따라야 한다"고 강조했다.

/김대성기자bigkim@kwangju.co.kr

광주본부세관은 22일 광주지방합동청사에서 광주·전라·제주·대전·충남지역 세관에 근무하는 YES FTA 차이나센터 직원들이 참석한 가운데 지역 수출기업의 한-중 FTA 100% 활용 지원을 위한 간담회를 가졌다. 〈광부본부세관 제공〉

광주세관, 수출기업 한-중 FTA 활용 지원 간담회

광주본부세관(세관장 서정일)은 22일 광주지방합동청사에서 광주·전라·제주·대전·충남지역 세관에 근무하는 YES FTA 차이나센터 직원 17명이 참석한 가운데 지역 수출기업의 한-중 FTA 100% 활용 지원을 위한 간담회를 개최했다.

이번 간담회는 우리지역 최대 교역국인 중국과의 FTA 발효 이후 증가하는 원산지증명서 발급, 원산지인증수출자 지정 신청 등에 효율적으로 대비할 수 있도록 내부체제를 정비하고, 아직도 FTA를 활용하지 않고 있는 지역 수출기업을 대상으로 효율적인 지원방안을 위해 마련됐다.

특히 ▲한-중 FTA 미활용 수출기업 발굴 및 현장방문 컨설팅 ▲기 FTA 활용 기업들이 관세추징 등 불이익을 당하지 않도록 검증대응지원 ▲YES FTA 차이나센터 직원 역량 강화를 위한 교육프로그램 개발 등이 논의되었다.

광주본부세관은 향후 우리 수출기업이 FTA를 활용해 대외경쟁력을 확보할 수 있도록 교육·컨설팅 지원 뿐만 아니라 해외 현지에서 발생하는 통관애로를 해소하는 데 역량을 집중해 나갈 계획이다. 문의 광주본부세관 YES FTA 차이나센터(062-975-8052, fta071@customs.go.kr)

/최재호기자 lion@kwangju.co.kr

아시아나항공, 부다페스트 직항편 운항

7월 1일~8월 26일

아시아나항공이 헝가리 수도 부다페스트로 직항편을 띄운다. 국적 항공사가 부다페스트로 직항편을 운영하는 것은 처음이다.

아시아나항공은 7월 1일부터 8월 26일까지 인천국제공항과 부다페스트공항을 오가는 직항편(전세기)을 운영한다고 25일 밝혔다.

부다페스트로 가는 비행기는 매주 금요일 오후 5시30분 인천공항을 출발해 현지시간 오후 11시30분 부다페스트공항에 도착한다. 인천으로 돌아오는 비행기는 부다페스트 현지 시간으로 토요일 오전 11시에 출발해 인천공항에 같은 날 오후 6시30분에 내린다. 비행기는 262석 규모의 B777-200이 투입된다. 앞서 부다페스트타임스 등 헝가리 언론은 페테르 시야르토 외무장관의 기자회견을 인용해 아시아나항공의 부다페스트 직항편 운항 사실을 전했다.

/김대성기자 bigkim@

한 눈에 보는 경제지표

- ⬇ 코스피 2014.55 (-0.94)
- ⬇ 금리 (국고채 3년) 1.46% (-0.02)
- ⬆ 코스닥 703.70 (+0.65)
- ⬆ 환율 (USD) 1147.80원 (+4.70)

경제전문가 70% "한국 장기 저성장 돌입"

경제체력 근본적 약화·신산업 개발 부진 지속
"세계 경제 회복돼도 예년 성장세 회복 어렵다"

경제전문가 10명 중 7명은 우리 경제가 이미 장기 저성장에 돌입했다고 판단하고 있으며, 10명 중 8명은 저성장의 원인으로 경제 체력의 근본적인 약화를 지목했다.

전국경제인연합회는 경제전문가 61명을 대상으로 지난 7~15일 '우리 경제 현주소 평가 및 대책'에 대해 설문 조사한 결과를 25일 공개했다.

주요 민관 연구기관이 올해 성장률을 2%대 중반으로 내려 잡은 가운데 우리 경제가 장기 저성장에 돌입했다고 답변한 경제전문가들은 70%에 달했다. '조만간 빠져들 가능성'까지 포함하면 장기 저성장을 진단한 전문가가 96.7%에 이르렀다.

2011년부터 지속돼 온 2~3% 저성장의 원인으로는 80%가 '경제 체력의 근본적 약화'를 꼽았으며 '경제성숙에 따른 자연스런 현상'(16.4%)과 '세계경기 부진에 따른 일시적 현상'(4.9%) 때문이라는 의견은 일부에 그쳤다.

전문가들이 우리 경제가 직면한 최대 위기(중복응답)로 가장 많이 고른 답변은 '경제 시스템 개혁 지연'(44.3%)이었다. 규제 철폐, 노동개혁 등이 미뤄지면서 경제 전반의 효율성이 낮아지고 경제 활력이 떨어졌다는 의미로 전경련은 해석했다.

다음은 '한·중기업 경쟁력 격차 축소'(23.0%)가 뒤를 이었고 '소득불균형'(9.8%), '민간소비 부진'(9.8%), '금융시장 불확실성'(2.4%)이란 답변은 상대적으로 낮았다.

기업의 위기 요인으로는 중국 기업의 추격이 거센 상황과 연관되는 '신산업 개발 부진'(40.2%)과 '핵심 기술 역량 미비'(38.5%)를 꼽은 답변이 많았다.

세계 경기가 회복되면 우리 경제가 예년의 성장세를 회복할 수 있을지 묻는 질문에 경제전문가의 90.2%는 '복귀가 어렵다'고 답변했다. 복귀 가능하다는 의견은 9.8%에 그쳤다.

2013년부터 매년 이어진 정부의 추경, 내수활성화 정책의 성격을 묻자 경제전문가의 90%가 '임시방편적' 또는 '단편적'이라고 답했다. '시의적절'(4.9%) 또는 '혁신적'(1.7%)이라는 응답은 극히 일부였다.

/연합뉴스

光銀 '가정의 달' 카드 이벤트

JB금융그룹 광주은행(은행장 김한)은 사랑 가득한 가정의 달을 맞아, 25일부터 5월 말까지 약 한달 동안 KJ광주카드 회원들에게 이벤트를 실시한다. <사진>

25일부터 5월 31일까지 전가맹점에서 2개월에서 5개월 무이자할부 서비스를 실시하며, 기간 중 이벤트에 등록한 개인회원 대상 매주 금·토·일 이용 금액 합산 100만원 이상 이용 고객에게는 1만원 캐시백 행사도 실시한다. 또한 광주·전남 소재 정관장 홍삼매장(백화점 및 대형마트 입점매장 제외)에서는 오는 29일부터 5월 21일까지 신용카드 개인회원을 대상으로 이용금액의 7% 캐시백(기간 내 최대 5만원) 행사도 실시한다.

/최재호기자 lion@