

연 2%대 고정금리 전환 주택담보대출 나온다

기존 대출한도 유지... ‘대환용 정책모기지’ 다음달 출시
금융위, 서민·실수요자 저가주택 보유자 중심으로 공급

기존 대출한도를 유지한 채 연 2% 초반의 장기·고정금리로 갈아탈 수 있는 주택담보대출이 다음 달 말 나온다. 금융위원회와 금융감독원은 지난 23일 손병두 금융위 부위원장 주재로 주택금융개선 태스크포스(TF) 첫 회의를 열어 저리의 ‘대환용 정책모기지’를 공급하기로 했다. 이는 최근 시장금리 하락으로 변동금리보다 고정금리의 대출금리가 더 낮아지면서 고정금리 대한 수요가 늘어난 데 따른 것이다. 하지만 대환은 연장과 달리 ‘신규대출’인 만큼, 담보인정비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI) 등 대출 규제가 강화된 수준으로 적용된다. 결국 기존 LTV·DTI에 변동금리로 빌린 대출자는 대출금 일부를 갚지 않으면 고정금리로 갈아타기 어려운 상황이다.

금융위는 이런 문제를 해결하고자 기존 대출한도를 유지하면서 장기·저리·고정금리로 갈아탈 수 있는 정책 모기지를 마련, 서민·실수요자의 저가주택 보유자를 중심으로 주택금융공사를 통해 공급하기로 했다. 이 상품은 현행 주금공 정책 모기지처럼 규제 강화 전 수준의 LTV(70%)와 DTI(60%)가 적용된다. 일정 기간 고정금리가 적용되다가 변동금리로 바뀌거나, 5년마다 금리가 변동하는 형태의 ‘준고정금리’ 상품도 대한 대상이다. 다만 기존 변동금리 대출을 갚는 데 따른 중도상환수수료(최대 1.2%)는 내야 한다. 정책 모기지 한도도 이 수수료료 고려해 1.2%까지 증액할 수 있다.

3억원에 20년 만기 대출자를 기준으로 현재의 변동금리(3.5%)에서 저리의 고정금리(2.4%)로 갈아타면 원리금 상환액이 월 173만9000원에서 157만5000원으로 줄어든다는 것이다. 대환용 정책 모기지의 구체적 요건, 공급 규모, 지원 요건 등은 TF가 확정해 다음 달 말 출시할 계획이다. 손 부위원장은 “시장금리 추이를 보면서 기존 이용자의 이자 상환 부담을 줄이고 대출구조를 개선할 다른 대안도 살펴보겠다”고 말했다. 또 전세보증금 보호 강화를 위한 상품을

연내 출시하는 등 서민·실수요자의 부담경감을 위한 주택금융지원방향을 발표했다. 주택금융공사가 전세금을 우선 지급하고 임대인에게서 채권을 회수하는 프로그램이 올해 안에 도입된다. 최근 갭투자자 임대인이 세입자에게 전세금을 돌려주지 못하거나 거부하는 사례가 속출하는 데 따른 것이다. 한국은행 등에 따르면 전세보증금 규모는 2015년 450조원에서 지난해 3월 기준 687조원 수준으로 늘어난 것으로 추정된다. 특히 이런 사례는 빌라와 다가구주택 등에 많은데, 정착 이들 주택은 전세금반환보증 가입이 어려운 실정이 지적되고 있다. 금융위는 주금공 대출 이용자의 반환보증로 부담을 줄이고, 다가구와 빌라 거주

세입자도 가입할 수 있도록 할 방침이다. 또 전세대출을 받을 때 반환보증 가입 여부를 의무적으로 확인토록 하는 방안도 검토한다. 반환보증에 가입하려면 등기부등본이나 전입세대열람원을 봐야 하고, 이 과정에서 선순위 대출이나 전세금이 많은 ‘고위험 대출’을 알아챌 수 있기 때문이다. 손 부위원장은 “변동금리 주택담보대출을 보유했다면 더 낮은 금리의 고정금리 대출로 전환할 경우 원리금 상환부담과 금리변동 위험을 상당부분 경감할 수 있을 것”이라며 “자산관리공사에 주택을 매각하고 살던 집에서 장기 거주할 수 있는 ‘세일 앤드 리스백’ 프로그램의 세부 내용도 TF에서 조속한 시일 내 확정하겠다”고 말했다. /백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr



전남대, 통화정책 경시대회 ‘최우수상’ 한국은행 광주전남본부는 지난 24일 ‘2019 한국은행 통화정책 경시대회 지역예선대회’를 열고 7개 참가팀 가운데 결선에 나갈 최우수상 수상자로 전남대 ‘밸류’팀(김병수 외 3명)을 선정하고 상금 250만원을 수여했다. <한은 광주전남본부 제공>

부동자금 1000조 수익처 찾아 ‘꿈틀’

1~2번 추가 금리 인하 예상...채권 유망·증시는 부정적

한국은행의 기준금리 인하로 1000조원에 달하는 부동자금이 꿈틀거리기 시작했다. 올해 들어 미중 무역갈등으로 국내외 경제 상황이 불안해지고 정부 규제 여파로 부동산 시장도 얼어붙자 대기성 자금은 계속 쌓여갔다. 하지만 한은의 기준금리 인하로 수신금리도 조만간 내려가 ‘한줌’ 이자마저 쟁길 수 없게 돼 탈출구를 찾아야 할 시기가 됐다. 전문가들은 채권, 증시, 부동산, 금, 달러 등 여러 대안 중에서 채권이 유망하다고 조언했다. 한국은행과 금융투자협회에 따르면 현

금통화, 요구불예금, 수시입출식 저축성예금, 머니마켓펀드(MMF), 종합자산관리계좌(CMA) 등 부동자금의 규모가 5월 말 기준으로 965조원에 달했다. 시중 부동자금은 3월 말 982조1000억원에 비하면 다소 줄었지만 지난해 11월 말 932조4000억원까지 빠졌을 때와 비교하면 여전히 많은 수준이다. 정기에금 등에 머물며 약간의 이자를 받고 투자처를 물색하던 이런 부동자금은 한은의 기준금리 인하 조치로 인해 본격적인 투자처를 찾아 나설 것으로 전망된다. 송재원 신한PWM서초센터 PB팀장은 “다음 주에 기준금리 인하가 반영되면 1년

정기에금의 금리가 1.5~1.6%대가 되고 여기에 세금을 떼면 금리를 받는다는 의미가 더욱 없어지게 된다”고 말했다. 당장의 대안은 채권이다. 금리가 내리면 채권 가격은 오른다. 한은이 이번 ‘깜짝’ 인하에 이어 하반기에 추가로 기준금리를 내릴 것이라 기대가 시장에서 형성되고 있다. 금리 하락세가 이어진다는 의미다. 이미선 하나금융투자 연구원은 “잠재성 장물을 크게 밀도는 올해 성장 추이와 중국 등 글로벌 성장률 둔화, 일본의 수출제한 장기화 가능성 등을 고려할 때 향후 1~2번의 추가 금리 인하가 이어질 것”이라며 그 시기를 10월이나 11월로 예상했다. 사실 채권은 올해 들어 투자자들의 관심을 끌고 있는 대표적인 금융상품이다. 채

권형 펀드의 설정액이 올해 들어서만 18조 8천억원 증가했다. 주식형 펀드가 5조원 감소한 것과 대비된다. 박성해 우리은행 TC프리미엄자산센터 PB팀장은 “언제든지 현금화할 수 있으면서 금리 인하로 가장 수혜를 보는 종목이 채권이다 보니 채권형 펀드가 좋다”며 “3개월 전에 채권형 펀드에 가입했던 분들이 최근에 3%대의 단순수익률을 챙기기도 했다”고 말했다. 증시는 부정적인 전망이 주류다. 한은의 기준금리 인하 배경에 우리 경제에 대한 우려가 반영된 탓이다. 정성진 KB국민은행 WM스타자문단 양재PB센터 팀장은 “정기에금에 대한 수요가 많이 둔화해 대안이 있어야 하는데 국내 주식형 펀드로는 자금이 안 가려고 한다”며 “국내 증시에 대한 비전을 그렇게 좋게 보지 않는 상황”이라고 말했다. /연합뉴스

20% 이상 고금리 대출 대신 ‘햇살론 17’

연 17.9%로 저신용자 대상
광주은행 등 9월2일 출시

연 20% 이상 고금리 대출 이용자가 갈아탈 수 있는 연 17.9% 정책금융상품 ‘햇살론 17’이 오는 9월2일 광주은행 등 13개 은행 지점에서 출시된다. 그동안 정책금융상품에서조차 소외된 최저 신용자를 대상으로 하는 상품으로, 기본한도를 700만원에서 1400만원으로 증액할 수 있다. 금융위원회는 25일 이같은 내용의 고금리 대출 대안상품 ‘햇살론 17’ 출시 계획을 발표했다. 햇살론 17은 정책금융상품도 제대로 포용하지 못하던 신용등급 7등급 이하 대부업 등 고금리 대출자 약 500만명을 위한 대환대출 상품이다. 기존에 연체 등 부작용이 컸던 햇살론 대출, 바퀴드림론, 안전망 대출 등 상품은 햇살론 17과 기존 햇살론 상품으로 흡수·통합해 운영하기로 했다.

기본구조는 연 17.9% 단일금리, 700만원 한도다. 기존 서민금융상품과 달리 신용도 등에 따라 금리나 한도를 차등화하지 않고 최소한의 요건을 충족하면 모든 이에게 동일 금리로 동일 한도까지 대출해준다. 연 소득 3500만원 이하이거나 신용등급 6등급 이하이면서 연 소득 4500만원 이하인 사람이 대상이다. 과도한 대출을 방지하고자 소득 대비 부채 상환 부담을 의미하는 총부채원리금상환비율(DSR)을 살펴지만, 연체 이력이나 2금융권 부채 보유현황 등 과거의 금융거래 이력이나 신용등급에 대해서는 기준을 완화해준다. 대출 기간은 3년 또는 5년이며 원리

금 균등분할로 상환해야 한다. 5년 분할상환으로 700만원을 대출받을 경우 첫째 원리금 상환액은 월 17만7373원이다. 정부는 성실 상환자에 대한 금리 감면 혜택을 주기로 했다. 첫째 금리인 17.9%를 시작으로 3년 분할상환 상품은 연 2.5%포인트씩, 5년 상품은 연 1%포인트씩 금리가 낮아진다. 이로써 실제 금리부담은 중금리 대출 수준인 연 16% 수준이 된다. 여유자금이 생기면 연체는 대출을 상환할 수 있도록 중도상환수수료도 면제해준다. 정부는 내년까지 총 7000억원 상당의 햇살론 17 상품을 공급하면 7만~10만명이 혜택을 볼 수 있을 것으로 전망했다. 이 경우 약 900억원의 금리 부담이 경감될 것으로 정부는 추정했다. 정부는 기존 700만원 한도에 700만원을 추가해 총 1400만원까지 가능하도록 특례도 뒀다. 병원비 등으로 부득이하게 기본한도(700만원) 이상의 자금이 필요한 사람들이 대상이다. 다만 700만원 추가 특례를 받으려면 서민금융통합지원센터(이하 센터)를 방문해 대면 상담을 받아야 한다. 급여현금수령자, 개인택시운전자, 농·축산·임·어업 종사자 등 객관적인 소득 증빙이 안 돼 은행의 표준화된 심사를 통과하기 어려운 사람들도 센터를 방문하면 대출을 받을 수 있다. 대출 희망자는 서민금융진흥원 ‘맞춤대출서비스’ 코너에서 대출 가능 여부를 실시간으로 확인할 수 있다. 광주·전남지역 서민금융통합지원센터는 광주시 동구·북구 2곳과 목포, 순천에 있다. /백희준 기자 bhj@kwangju.co.kr

주택금융공사, 보금자리론 금리 0.1%p 인하

8월 최대 0.8%p 할인

한국주택금융공사는 장기 고정금리·분할상환 주택담보대출인 ‘보금자리론’의 8월 금리를 0.10%포인트 내린다고 25일 밝혔다. 이에 따라 공사 홈페이지(hf.go.kr)를 통해 신청하는 ‘u-보금자리론’과 은행 창구에서 신청하는 ‘t-보금자리론’은 대출 만기에 따라 연 2.30%(만기 10년)~2.55%(30년)로 이용할 수 있다. 또 전자약정 등 온라인으로 신청해 비용이 절감되는 ‘아낌e-보금자리론’은 0.10%포인트 낮은 연 2.20%(10년)~2.45%(30년)로

출시 후 최저 금리가 적용된다. 제2금융권에서 받은 변동금리 또는 일시상환 대출을 더 나은 보금자리론으로 갈아탈 경우 u-보금자리론이나 t-보금자리론 금리와 같으며, 전자약정을 할 경우 아낌e-보금자리론 금리가 적용된다. 사회적배려층(한부모·장애인·다문화·3자녀 이상)은 각 항목별 0.4%포인트, 신혼부부는 0.2%포인트의 금리우대를 추가로 받을 수 있다. 우대 금리는 최대 0.80%포인트 한도로 중복 적용할 수 있고 안심주머니 앱 쿠폰이 있으면 0.02%포인트 추가 할인 받는다. /백희준 기자 bhj@

풍암동, 동부 센트레빌, 근린상가, 매매/임대

- 서구 풍암동 664-6번지, 아파트정문 앞 상가1층 101, 102, 109, 110호
- 분양평수 50평, 실평수 36평
- 현재, 대형 할인마트 입점중 (보 8천만원에 월300만원)
- 임대기간 만료후 월세 100만원 인상가능
- 매매 - 9억원
- 임대 - 보5천만원에 월세 400만원
- 문의. 010-6834-7400

