

'영끌' 하다 빚더미...개인·기업 빚 절반이 부동산 대출

한은 '부동산 신용집중 원인' 콘퍼런스...부동산 부채 1933조원 달해 부동산 쏠림 금융 안정·경쟁력 훼손...주담대 대출 유도 억제·보완해야

우리나라 개인과 기업의 빚 가운데 절반이 부동산 관련 대출에 쏠려 있어 경제 성장을 제한하고 금융 안정성과 경쟁력도 떨어뜨린다는 주장이 제기됐다. 한국은행이 3일 금융연구원 공동 콘퍼런스에서 발표한 '부동산 신용집중 구조적 원인' 보고서에 따르면 우리나라 부동산 신용(빚) 규모는 작년 말 1932조 5000억원으로, 전체 민간(개인+기업) 신용의 49.7%에 이른다.

이 보고서에서 부동산 신용은 금융기관이 공급한 가계 부동산대출(주택관련대출+비주택부동산담보대출)과 부동산·건설업 기업대출(프로젝트 파이낸싱 대출 포함)의 합계로 정의됐다.

2014년 이후 부동산 신용은 연평균 100조 이상 급증해 2024년 말 현재 2013년 말의 2.3 배로 늘었다.

이처럼 부동산 부문에 대출이 집중되는 원인은 가계·기업의 부동산 투자, 금융기관의 이자 수익 중심 영업, 부동산 대출 관련 자본 부담이 적은 규제 등이 꼽혔다.

가계는 주택이 다른 자산보다 높은 장기 수익률을 보이자 레버리지(차입)를 동반한 주택투자를 계속 늘리고 있다. 그 결과 2023년 기준 우리나라 가계의 부동산 자산 비중(64%)은 경제협력개발기구(OECD) 평균(52.9%)을 크게 웃돈다.

기업 측면에서는 부동산 협회가 장기간 호조를 보이면서 관련 기업 수가 늘어난 데다가, 부동산·건설업 특성상 초기 투자를 외부 자금에 크게 의존하

면서 대출 수요도 급증했다.

은행은 이자 이익 의존도가 높은 수익 구조에 맞춰서 안정적 부동산 담보 중심으로 대출을 확대하는 데 영업 전략의 초점을 맞추고 있다. 특히 주택 관련 대출은 기업대출과 비교해 상대적으로 리스크(위험)가 적어 안정적 수익 확보에 유리하다.

정책 대출도 부동산 신용 쏠림의 한 요인으로 거론됐다. 은행 주택담보대출보다 낮은 금리 수준과 총부채원리금상환비율(DSR) 적용 배제 등의 규제 이점이 정책 대출 수요를 늘렸다는 게 한은의 설명이다.

한은은 이처럼 계속 대출이 부동산 부문에만 집중되면 자본 생산성 저하, 소비 위축 등을 통해 경제 성장을 제한할 수 있다고 경고했다.

민간신용과 성장 관계를 실증 분석한 결과, 부동산 중심의 민간신용 확대가 지속될 경우 실제로 민간신용의 성장 기여도가 떨어졌다. 자본 생산성이 다른 업종보다 낮은 부동산에 신용이 집중될수록 전체 자본 부가가치 창출 효과가 약해지기 때문이다.

대내외 충격에 부동산 가격이 급락하면 담보가치 축소와 채권 회수를 하려 등으로 금융기관의 건전성이 나빠져 신용 공급이 줄고 그 결과 민간 소비와 투자가 제약될 가능성도 있다.

아울러 금융기관들이 부동산 신용 확대에만 안주해 혁신에 소홀하면 국내 금융산업의 경쟁력에도 문제가 생길 수 있다는 게 한은의 지적이다.



3일 서울 은행회관에서 개최된 '한국은행-한국금융연구원 공동 정책 콘퍼런스'에서 이항용 한국금융연구원장이 개회사를 하고 있다. /연합뉴스

윤유자 한은 금융시장연구팀장은 "금융기관 신용의 부동산 쏠림을 완화하고 생산적 부문으로 자금 공급을 유도하려면 단기적으로 부동산 신용 증가세를 적정 수준 이내로 관리하고 금융기관의 부동산 대출 취급 인원이 억제될 수 있도록 자본 규제를 보완하고 생산적 기업대출 취급에 대한 인센티브를 강화할 필요가 있다"고 조언했다.

현재 국제결제은행(BIS) 기준 자본 규제에서는

부동산 담보 대출의 자본 확충 부담이 다른 대출보다 작기 때문에 주택담보대출이나 부동산대출을 늘리는 게 은행 입장에서 유리하다. 부동산 담보 대출의 위험 가치가 일반 기업대출의 약 5분의 3 수준이기 때문이다.

이날 콘퍼런스에서 이규복 금융연구원 선임연구위원도 부동산 신용이 지나치게 늘어나지 않도록 관련 위험 관리를 강화할 필요가 있다고 주장했다.

가능한 수단으로는 부동산 대출 위험가중치 상향, 신용공여 한도 규제, 가계 DSR·임대업자 RTI(임대이자보상비율) 강화, 전세대출 보증비율 축소 등이 거론됐다.

이 연구위원은 "금융기관들도 부동산 중심 금융에서 벗어나 기업 성장을 지원하는 사업성 중심 금융을 활성화해야 한다"고 덧붙였다.

/장윤영 기자 zzang@kwangju.co.kr

'끝없는 추락' 광주 아파트 값...올해 0.52% 하락

부동산원 3월 4주 동향 발표 전남, 전주 대비 0.02% 하락

광주·전남지역 아파트 매매가가 하락세를 벗어나지 못하고 있다.

3일 한국부동산원이 발표한 2025년 3월 4주 전국 주택 가격 동향 조사에 따르면 광주지역 아파트 매매가는 전주 대비 0.06% 떨어졌다. 남구(-0.10%)는 입주 물량의 영향이 있는 주월·진월동 위주로, 광산구(-0.07%)는 산정·월곡동 등 구축 위주로, 동구(-0.07%)는 계림·산수동 준신축 중심으로 하락세를 이어갔다.

특히 광주는 부동산원이 주마다 발표하는 아파트 매매가의 올해 누계가 -0.52%로 하락세가 지속되고 있다.

전남은 0.02% 감소했지만 전주(0.03%)보다는 하락 폭이 줄었다. 하지만 올해 전남 역시 올해 아파트 매매가 누계가 -0.44%를 돌파해 안심할 수 없는 분위기다.

수도권 역시 재건축 등 일부 선호 단지를 중심으로 상승 거래가 이뤄지고 있었지만 전주 대비 상승

폭이 축소된 것으로 확인됐다. 부동산원은 국지적인 금세 수요와 관광 심리가 확대된 원인으로 분석했다.

전국 아파트 매매가격은 전주(0.02%) 대비 하락 전환돼 0.01% 줄었다. 수도권과 서울의 상승 폭이 줄어들고 비수도권도 하락세를 지속하는 양상이다.

특히 광역시 중 대구는 전주 -0.09%에서 -0.13%로 하락 폭이 확대됐다. 제주 역시 전주 -0.05%에서 -0.06%로 하락 폭이 커졌다. 서귀포시(-0.09%)와 제주시(-0.05%)는 미분양 물량 적체와 신규 공급 부담으로 가격이 떨어진 것으로 조사됐다.

아파트 전세 가격은 동일하거나 약간 오른 곳이 많았다.

광주는 전주 대비 0.00%로 같았고, 전남은 0.02% 상승했다.

전국적으로 전세가는 0.02% 상승하며 전주(0.01%) 대비 소폭 상승했다. 서울(0.07%→0.06%)은 상승 폭이 줄었지만 비수도권(-0.02%→-0.01%)은 하락 폭이 축소됐다.

비수도권에서는 울산이 0.06%에서 0.07%로 상승 폭이 확대됐다. 대구의 경우 -0.09%에서 -0.06%로 하락 폭은 축소됐지만 여전히 하락세를 보였다. 동구(-0.13%), 북구(-0.11%), 중구(-0.08%) 등이 하락을 이끌었다. 제주 역시 -0.05%에서 -0.06%로 하락 폭이 커졌다.

주간 아파트 가격 동향에 대한 세부 자료는 한국부동산원 부동산통계정보시스템 R-ONE(www.reb.or.kr/r-one) 또는 한국부동산원 부동산 정보 앱을 통해 확인할 수 있다. 아파트·주택 청약 신청, 시세, 분양 정보 등 자세한 정보도 한국부동산원에서 확인 가능하다.

/김해나 기자 khn@kwangju.co.kr

73 광주일보 73년 - 유튜브 2천만뷰 돌파

은행권·보험사, 유주택자 주담대 규제 조인다

하나은행, 다자녀 우대금리 절반 축소 현대해상·삼성화재 등 대출 제한

은행권과 보험사들이 유주택자 주택담보대출 규제를 압박하고 있다.

3일 금융권에 따르면 하나은행은 오는 10일부터 주택담보대출과 전세대출의 다자녀가구 고객 우대금리를 2자녀 0.1%포인트(p)·3자녀 이상 0.2%p로 조정한다.

지금까지는 주거 관련 대출의 대상 목적물 주택 면적이 85㎡ 이하만 19세 미만 미성년자 자녀 수가 2명의 경우 0.2%p, 미성년자 자녀 수 3명 이상(목적물 주택 면적 무관)의 경우 0.4%p 금리를 깎아줬는데 10일부터는 금리 감면 폭을 절반으로 줄이는 셈이다.

하나은행 관계자는 "다자녀 가구 감면율을 확대해 운영하던 것을 다시 되돌린 것"이라며 "기존 다자녀가구 감면 제도는 계속 유지해나갈 것"이라고 밝혔다.

SC제일은행은 이날 신규접수건부터 1주택자의 서울지역 주택구입 목적 주담대를 중단한다. 다만 무주택자가 주택구입자금 대출을 받거나, 유주택

자가 대출 실행일까지 기존 주택 처분조건부로 대출을 받는 것은 가능하다.

SC제일은행은 지난달부터 2주택 이상 보유 자주는 주택구입, 생활안정자금 목적 주담대를 아예 막은 상태다.

보험업계도 대출 규제 대열에 동참하고 있다. 현대해상은 오는 7일부터 유주택자의 서울 강남·서초·송파·용산구 소재 주택 추가 구입 자금 대출을 제한한다.

앞서 삼성화재는 지난 1일부터 유주택자의 주택 구입 매매 대출 취급을 제한했고, KB손해보험은 지난달 중순부터 유주택자의 주택 구입 목적 대출을 하지 않고 있다.

삼성생명, 교보생명 NH농협손해보험 등도 작년년부터 다주택자의 주택 구입 목적 대출을 제한하고 있다. 보험사들의 이 같은 움직임은 주택담보대출 수요가 은행권에서 보험사 등 2금융권으로 옮겨오는 '풍선효과'를 차단하기 위한 것으로 분석된다.

앞서 토지거래허가제 확대·재지정 이후 금융당국과 은행권은 다주택자·갭투자자와 관련 가계대출을 다시 조이고 있다.

/장윤영 기자 zzang@kwangju.co.kr

함께하는 100년 동행

서광주농협

농업인·고객·지역사회와 함께 농업의 새로운 가치를 창조하고, 더불어 사는 밝은 미래를 만들고자 최선의 노력을 다하겠습니다.

NH **크** **뱅크**
언제 어디서나 간편하게 꼭!

조희, 송금, 결제, 대출 그리고 금융서비스까지!
전국 3,000여 개 하나로마트에서 꼭 바로 바로 확인까지 꼭!

zgm
zgm.the pay 카드
•비대면 발급전용 상품
•국내·해외 전 가맹점 10% 할인
•N-페이 온라인 결제 1.7% 할인
•10대 페이 온라인 결제 1.2% 할인
•전월 실적 제한없음

(우) All NEW 리치하우스 가정종합보험 (무배당)
누구에게나 일어날 수 있는 화재 피할 수 없어도 대비해야 합니다
임시거주비(숙박비+식비) 하루 20만원(일 이상 90일 한도) 한도 실손보장(해당 특약 가입 시 월 5만원으로 만기 시 89% 환급 (매월 변동 가능, 공시미출 2023년 6월 기준)

서광주농협에서 더 편한 환전·해외송금을 말하다
환전부터 해외송금까지 수수료 우대 적용

햇살론
열심히 사는 사람들을 위한 따뜻한 금융
저신용자, 저소득자 서민(사업자 및 근로자)을 위한 대출, 개인신용등급에 따라 대출한도 차등 적용

본점 | 광주광역시 서구 죽봉대로 107(광천동) TEL. (062) 362-8400~6 FAX. (062) 362-8407

용 산 지 점 062)526-0222~3	유 동 지 점 062)512-1984~5	유 덕 지 점 062)373-3235~6	운암백산지점 062)529-5335~6	동림하나로지점 062)531-7745~6
치 평 지 점 062)381-8212~3	동 립 지 점 062)513-8521~3	동 운 지 점 062)528-2640~2	빛 고을로지점 062)531-1213~5	로컬푸드(시점) 062)364-8400
쌍 촌 지 점 062)381-6551~2	운 암 지 점 062)527-3295~6	배 들 지 점 062)381-1971~2	양동센트럴지점 062)361-4472~4	유덕하나로마트 062)373-3235
화 정 지 점 062)372-0421~3	운 천 지 점 062)371-2772~3	상 무 동 지 점 062)372-3741~2	기아자동차지점 062)385-4977~8	애니로마트등림점 062)511-2901~3

지역대표 금융기관 **서광주농협**