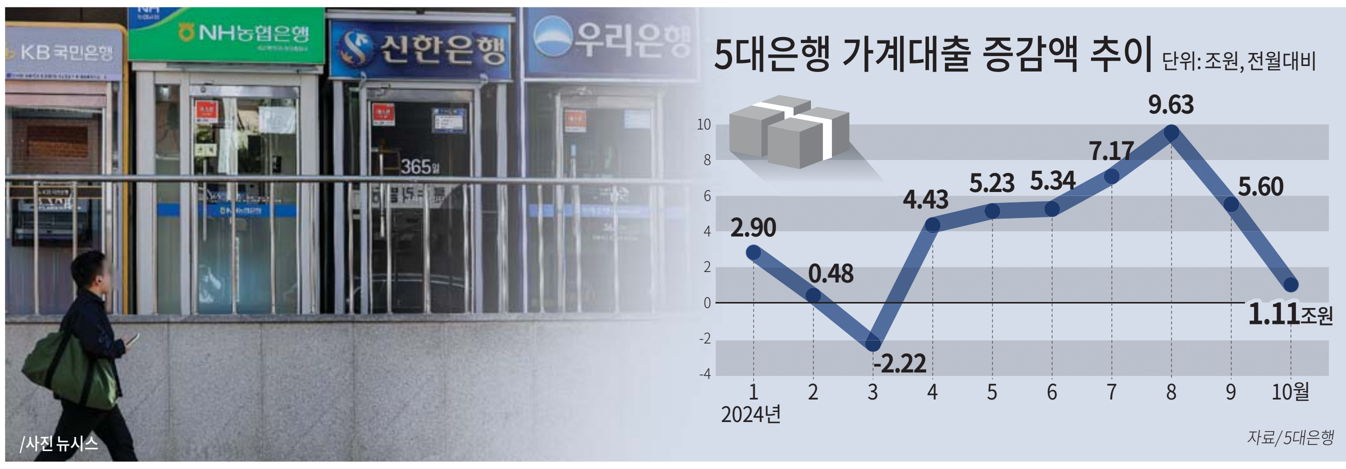
주담대 만기 40년서 30년으로 축소… 내 집 마련 '빨간불'

은행권, 만기 줄이고 한도 낮아져
대출 상품 만기 단축·상환 등 유도
가계부채 줄이기 위한 고강도 조치
보금자리론 등 정책 대출 필요성 부각



금융당국의 가계대출 관리 압박에 은행들이 주택담보대출 만기를 최대 40년에서 30년으로 줄이고 있다. 총부채원리금상환비율(DSR) 규제에 따라 주택담보대출 만기가 줄어들면 한도가 낮아진다. 대출 의존도가 높은 서민들의 내 집 마련이 더 어려워질 수 있다는 분석이 나온다.

12일 금융권에 따르면 NH농협은행은 주택담보대출 만기를 40년에서 30년으로 축소한다. KB국민은행과 신한·우리은행은 지난 9월 40년에서 30년으로 줄인 주택담보대출 만기기간을 유지한다. 이외 새마을금고는 다음주부터 최대 4년의 주택담보대출 거치기간을 폐지하고 대출만기를 40년에서 30년으로 줄이기로 했다.

은행권 관계자는 "가계대출 규제가 강화되면서 34세 이하인 경우 40년으로 늘렸던 주택담보대출 만기를 30년으로 줄였다"며 "연말 전에 가계대출 비중을 줄여야 하기 때문에 일부 대출상품을 제한하고 중도상환수수료를 낮춰 상환 비중을 늘리고 있다"고 말했다.

은행들이 주택담보대출 만기를 축소하는 이유는 연간 가계대출 총량 관리 때문이다.

앞서 은행권 가계대출은 지난 8월 주택담보대출을 중심으로 크게 증가했다. 은행권 가계대출 증가액은 1월 한달간 3조3000억원 증가하던 것에서 8월 9조3000억원까지 늘었다.

연초 금융당국에 보고한 연간 증가율 목표나 이후 수정된 목표(명목 국내총생산 성장률 이내)를 넘어선 은행이 많다는 분석이다.

10월말 기준 5대 은행의 작년말 대비 가계대출 증가율은 ▲KB국민은행 5.57% ▲신한은행 8.06% ▲하나은행 4.55% ▲우리은행 6.83% ▲NH농협은행 3.64% 수준이다.

이로 인해 대출 의존도가 높은 서민들의 내 집 마련은 더 어려워질 전망이다.

현재 은행들은 대출시 DSR의 40%가 넘지 않는 한도 내에서 대출을 내주고 있다. DSR은 한 사람이 받은 대출의 연 상환액이 연 소득을 넘어서지 않도록 제한하는 규제다. 대출만기가 줄면 연 상환액이 증가해 대출한도가 줄어들 수 있다는 분석이다.

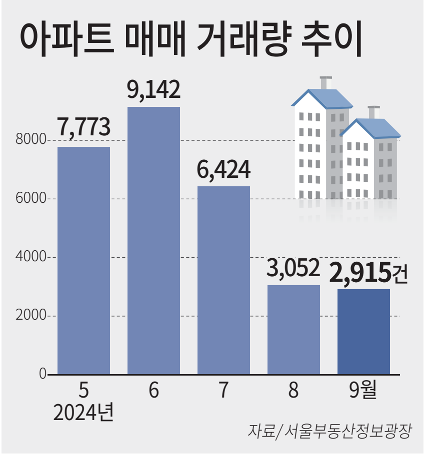
예컨대 연 5000만원을 받는 직장인 A씨가 40년 만기, 연 4%의 금리로 3억5000만원의 주택담보대출을 신청했다면 연 원리금 상환액은 1755만3416억원으로 연 소득 5000만원의 35.11%에 해당돼 받을 수 있다. 같은 조건에서 대출 만기만 30년으로 줄일 경우 연 원리금은 2005만1442원으로 늘어 연소득의 40.1% 해당돼 받을 수 없다.

금융권 관계자는 "연말을 앞두고 은행들이 주택담보대출 심사를 강화하고 한도를 제한하고 있다"며 "은행들이 금리까지 올려 보금자리론 금리와 비슷해진 만큼 조건이 맞다면 보금자리론과 같은 정책상품을 이용하는 것이 유리하다"고 말했다.

/나유리 기자 yul115@metroseoul.co.kr

서울·경기 아파트 거래량 급감 대출 규제에 매수 심리 '꽁꽁'

2단계 DSR 규제 이어 디딤돌 축소
완만한 조정 예상되나 매수심리 위축
부동산 시장 장기 조정 가능성 높아



대출 조이기에 서울을 비롯한 수도권 부동산 시장에도 찬바람이 불고 있다. 지난 9월 실거래가 잠정 지수가 하락세로 돌아선 가운데 서울의 아파트 거래량이 급감하면서 이미 조정이 시작됐다는 의견도 나온다.

12일 서울부동산정보광장에 따르면 서울의 아파트 매매 거래량은 지난달 2915건으로 올해 정점이었던 7월 9142건 대비 3분의 1 수준으로 크게 줄었다. 8월 6424건으로 하락세로 돌아선 가운데 2단계 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 규제가 시작된 9월 3052건으로 거래량이 크게 꺾였다.

경기도 역시 한 두달 늦지만 서울을 따라가는 분위기다. 경기도 아파트 거래량은 7월과 8월 각각 1만5100건, 1만2948건에서 9월 7707건으로 반토막이 났다.

이에 앞서 서울 아파트의 실거래가 잠정 지수도 9월 하락세로 돌아섰다.

한국부동산원에 따르면 지난 9월 서울 아파트 실거래가격 잠정지수는 -0.47%다. 오는 15일 공개될 확정치에서도 하락일 경우 서울 아파트 실거래가 지수는 작년 12월(-1.13%) 이후 9개월 만에 하락 전환이다. 인천과 경기도 각각 -0.08%, -0.04%로 약세를 나타냈다.

금리인하보다는 대출규제라는 악재의 영향력이 더 컸다. 지난 9월 2단계 스트레스 DSR이 시행됐고, 은행별로 대출금리 인상과 함께 한도와 만기 축소 등 고강도 대출 규제가 이어졌다. 다음달 2일부터는 수도권 아파트에 대해 정책대출인 디딤돌 대출마저 조인다.

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 "이미 서울과 수도권 주택 시장이 조정국면에 들어섰다고 봐야 한다"며 "거래량이 감소했다는 것은 매수자들이 선뜻 나서지 않고 있다는 방증으로 한국은행의 10월 기준금리 인하에도 불구하고 정부의 대출 규제로 매수심리가 둔화했다"고 설명했다.

함영진 우리은행 부동산리서치랩장은 "서울 강남권 등 선호 지역들은 올해 집값이 빠르게 회복되거나 전고점을 넘어서면서 가격 부담과 심리적 저항감 등이 분명히 있다고 보여지며, 경기·인천 지역도 계절적 비수기와 함께 디딤돌 대출 규제로 길게는 내년 상반기까지 주택 시장이 주춤할 수 있다"고 분석했다.

/안상미 기자 smahn1@

SPC·CJ푸드빌, 美·동남아서 실적 상승 기대

>> 1면 '식품업계 생존전략'서 계속

회사는 지난 4월 충남 아산에 스낵 공장을 완공하고 중국과 동남아 시장 수출에 주력하겠다고 밝혔다.

SPC그룹이 운영하는 파리바게뜨와 CJ푸드빌이 운영하는 뚜레쥬르도 글로벌 몸집 키우기에 한창이다.

파리바게뜨는 2004년 중국 진출을 시작으로 미국·캐나다·영국·프랑스·중국·베트남 등 11개국에서 590여개의 매장을 운영하고 있다. 여기에 최근 태국·브루나이·라오스 등 동남아 3개국에 추가로 진출 계약을 체결했다.

파리바게뜨는 특히 미국 가맹사업을 더욱 체계화·고도화해 글로벌 가맹사업 시스템을 마련하고, 이를 확산시켜 글로벌 사업에 박차를 가하겠다는 포부다.

뚜레쥬르는 2004년 처음 미국에 진출해 2018년 처음으로 흑자 전환에 성공했으며 꾸준히 흑자 폭을 키워가고 있다. 지난해 뚜레쥬르 미국 법인 두 곳의 매출 합은 약 1055억원으로 해외 법인 매출의 62%를 차지할 정도로 성장했다. 뚜레쥬르는 현재 7개국에서 약 430개 매장을 운영중이다.

미국에서 대규모 공장도 건립 중이다. 뚜레쥬르가 미국 조지아주 홀카운티 게인스빌에 약 500억원 이상을 투자한 공장은 내년 중에 완공될 예정이며 완공시 연간 1억개 이상의 냉동생지, 케이크 등을 생산할 수 있다.

업계 관계자는 "식품 기업들이 경기침체 장기화와 내수 부진 여파로 인한 국내 사업의 아쉬운 성적을 해외 실적으로 만회하고 있다"며 "성장 가능성이 큰 동남아 시장이나 소비구매력이 큰 북미 시장 개척에 나서는 이유"라고 말했다. 이어 "다만, 트럼프 2기 행정부가 들어서면서 미국 사업에 변화가 생길 수 있어 예의주시하는 분위기"라고도 덧붙였다.

/신원선 기자 tree6834@

日 JSR, 반도체 공정 핵심소재 韓 생산 본격화

산업부, 메탈포토레지스트 기공식
한국서 'EUV 핵심 소재' 생산 착수

글로벌 반도체 소재 기업인 일본의 JSR(Japan Synthetic Rubber)사가 반도체 극자외선(EUV) 공정 핵심 소재 생산거점을 국내에 구축한다.

산업통상자원부는 김대자 무역투자실장이 12일 충북 청주에서 열린 JSR사의 메탈포토레지스트(Metal Oxide resist, MOR) 생산공장 기공식에 참석했다고 밝혔다.

JSR은 1957년 설립 이래 현재 반도체 포토레지스트 분야 시장 점유율 세계 1위 기업이다. 국내에는 지난 2003년 충북 오창 공장을 설립해 디스플레이 소재 분야에 첫 진출한 이후 꾸준히 투자를 확대해 왔다.

이날 기공식을 통해 JSR은 기존에 국내에 운영 중인 디스플레이 사업에 이어, 전 세계 기업 중 최초로 반도체 극자외선 공정용 메탈포토레지스트 생산거점을 한국에 구축하게 됐다.

특히, 이번 투자 대상인 EUV 메탈포토레지스트는 기존 반도체 공정에서 사용되는 저사양 화학증폭형 포토레지스트를 대체하는 첨단제품으로, 주요 반도체 생산기업들이 역량을 집중하고 있는 반도체 초미세 공정의 경쟁력을 좌우하는 핵심 소재다.

JSR은 2026년까지 생산기반 구축을 완료하고 메탈포토레지스트를 양산할 계획이며, 이를 통해 국내기업 수요에 적기 대응해 국내 반도체 산업 경쟁력 강화에 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

/세종=한용수 기자 hys@

KDI "수출, 유일한 성장 견인"

>> 1면 '내수 회복 지연'서 계속

KDI의 2%대 초반 예측은 이달 11일 발표된 금융연구원의 수정 전망치(2.2%)와 같다.

향후 정부를 비롯해 이들 국내외 기관들의 성장률 하향조정도 잇따를 가능성이 크다. 앞선 수치들은 8~10월 사이 제시돼, 0.1%에 그친 3분기 성장률이 아직 반영되지 않았다.

KDI는 올해 민간소비와 설비투자가 지난해에 비해 각각 1.3%, 1.6% 늘어나는 데 머물 것으로 봤다. 건설투자의 경우, 역성장(-1.8%)을 점쳤다. 반면 수출은 8.8% 늘어날 것으로 전망했다.

내년 GDP 성장률에 대해선 2.0%를 제시했다. 이 역시 기존(8월 전망 2.1%)에 비해 내려 잡은 것이다. 정 실장은 "트럼프 대통령 당선이 반영되면서 (내년) 수출이 저희가 생각했던 것보다는 조금 더 안 좋아질 가능성이 높다"고 말했다.

KDI는 내년도 수출 증가 폭이 올해(+8.8%) 대비 크게 둔화(+1.8%)할 것이란 전망을 내놨다. 앞서 OECD는 2025년 한국 경제 성장률을 2.4%로 내다봤다. IMF와 ADB는 2.2%, 한은은 2.1%를 제시했다.

/세종=김연세 기자 kys@