

‘금리 재산정’ 주택매입 차주, 원리금 급상승 물가 상승, 씹씹이 둔화… 내수 위축 ‘도미노’

고물가·고금리의 귀환

③ 물가·이자부담 상승

폭염으로 장바구니 물가도 뛰고, 대출 이자 부담까지 더 커졌다. 물가 상승세가 좀처럼 꺾이지 않자 한국은행이 기준금리를 다시 올리면서 가계는 생활비와 이자를 동시에 감당해야 하는 처지가 됐다. 특히 주택담보대출과 신용대출 등 빚을 안고 있는 가구를 중심으로 가처분소득이 줄고 소비 여력도 위축될 수 있다는 우려가 나온다.

2일 금융권에 따르면 KB국민·신한·하나·우리·NH농협은행 등 5대 은행의 5년 고정형 주택담보대출 금리는 지난달 28일 기준 연 4.68~7.15%로 집계됐다. 금리 상단이 이미 7%를 넘어선 가운데 기준금리 인상에 따른 시장금리 상승세가 이어질 경우 대출금리가 추가로 오를 가능성도 제기된다.

◆ 주담대 금리 7% 돌파…이자 부담 ‘경중’

고정형 주담대 금리의 기준이 되는 은행채 5년물(AAA) 금리도 꾸준히 오르고 있다. 금융투자협회에 따르면 은행채 5년물 금리는 6월 말 4.241%에서 7월 말 4.343%, 8월 말 4.382%로 상승했다. 은행채 금리가 오르면 은행의 자금조달 비용이 높아져 고정형 주담대 금리에도 상승 압력으로 작용한다.

변동형 주담대 차주들의 부담도 커질 가능성이 높다. 은행권 변동형 주담대의 기준이 되는 코픽스(COFIX·자금조달비용지수)는 지난 4월 이후 6달 연속 상승했다. 은행연합회가 지난달 18일 공시한 7월 신규취급액 기준 코픽스는 3.18%로, 2024년 12월 이후 1년 7개월 만에 가장 높은 수준을 기록했다.

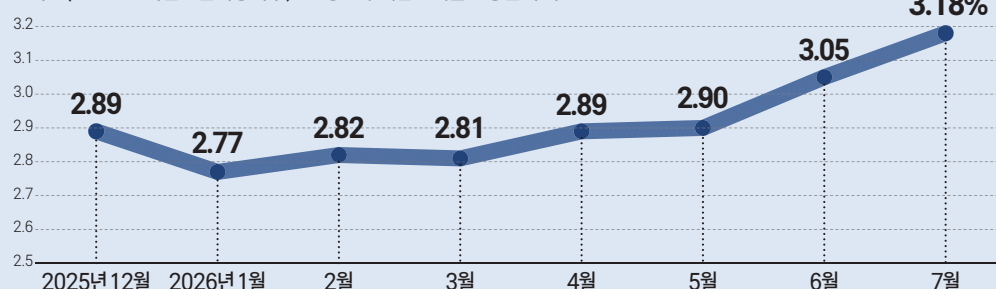
금리 상승의 직격탄은 저금리 시기에 주택을 매입한 차주들에게 돌아갈 수 있다. 당시 연 2~3%대 금리로 5년 고정 혼합형 주담대를 받은 차주들이 잇따라 금리 재산정 시기를 맞고 있어서다. 재산정 이후 적용 금리가 크게 오를 경우 월 원리금 상환액도 수십만원씩 늘어날 수 있다.

예컨대 4억원을 30년 만기 원리금균등상환 방식으로 빌렸을 경우 금리 연 3%에서는 월 상환액이 약 168만원이다. 금리가 연 5%로 오르면 월 상환액은 약 215만원으로 늘어나 매달 46만원가량, 연간으로는 550만원 안팎을 추가로 부담하게 된다.

정책금융도 금리 상승 영향에서 완전히 자유롭지 않다. 한국주택금융공사(HF)는 지난 7월 보증자리론 금리를 0.30%포인트(p) 인상한 뒤 금리를 유지하고 있다. 9월 ‘아낌e-보증자리론’ 금리는 연 4.90~5.20%가 적용된다.

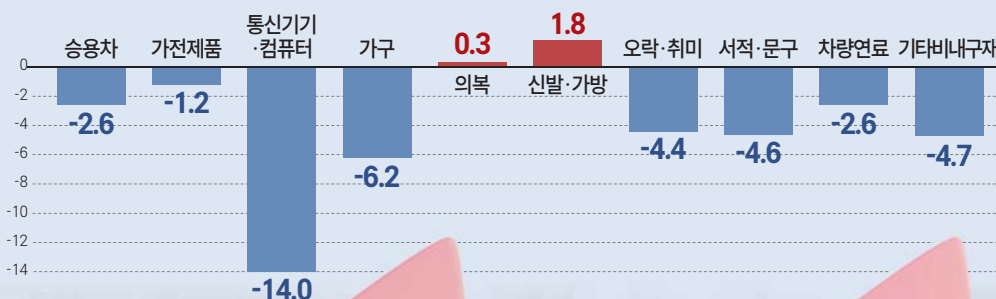
신규 취급액 기준 코픽스(COFIX) 추이

코픽스(COFIX·자금조달비용지수) : 은행권 주택담보대출 변동금리 기준



소매판매액지수 증감률

단위: %, 전년동월대비



자료/은행연합회, 국가데이터처
사진/뉴시스

5대 은행, 주담대 금리 상단 7% 넘어서
기준금리 ↑ 대출금리 추가인상 가능성

4억 30년만기 원리금균등상환 대출시
금리 3% 월 상환 168만→5% 215만원

필수생활비·원리금 상환액 동시에 상승시
외식·여행·의류 등 선택적 소비부터 줄여

◆ 생활비에 이자까지…소비 여력 ‘뚝’

문제는 고금리의 충격이 결국 가계의 소비 감소로 이어질 수 있다는 점이다. 생활물가가 오른 상황에서 대출 상환 부담까지 늘면 가계가 실제 소비에 사용할 수 있는 여력은 그만큼 줄어들기 때문이다.

특히 식비와 주거비 처럼 줄이기 어려운 필수지출 비중이 높은 가구일수록 부담은 더 크다. 소득은 크게 늘지 않는 상황에서 필수생활비와 원리금 상환액이 동시에 증가하면 외식이나 여행, 의류·가전 구매 등 선택적 소비부터 줄일 가능성이 높다. 이는 가계의 부담을 넘어 내수 회복을 제약하는 요인으로 작용할 수 있다.

가계부채가 여전히 높은 수준을 유지하고 있다는 점도 부담이다. 지난 8월 말 기준 5대 은행의 가계

대출 잔액은 782조1192억원으로 전달대비 3조1401조원 증가했다. 주택담보대출을 중심으로 가계대출이 계속 불어나는 상황에서 금리까지 오르면 가계가 부담해야 할 이자 비용도 커질 수밖에 없다.

실제 소비 지표에서도 가계의 씹씹이 둔화하는 모습이 나타나고 있다. 국가데이터처에 따르면 7월 소매판매액지수(계절조정)는 103.4로 전년 동월 대비 0.7% 하락했다. 특히 통신기기·컴퓨터 판매는 14.0%, 가구는 6.2% 감소했다. 선택적 소비 성격이 강한 품목을 중심으로 판매가 줄면서 고물가와 고금리가 소비 회복에 부담으로 작용할 가능성이 커지고 있다는 분석이다.

금융권 관계자는 “생활물가가 오른 상황에서 대출금리까지 상승하면 가계가 체감하는 부담은 더 커질 수밖에 없다”며 “특히 원리금 상환 비중이 높은 차주들은 선택적 소비를 줄이는 방식으로 대응할 가능성이 커 내수 회복에도 부담으로 작용할 수 있다”고 말했다.

내유리 기자 yult15@metroseoul.co.kr



metro