美 집값 10개월째 하락… '공급부족' 서울, 가격조정 제한적

글로벌 고금리와 주택시장

10년 만기 美국채 금리 5% 넘어
호가 1.3% 하락, 매물 3.6% 증가

서울시, 토허신청 감소 등 관망세
금리 인상, 대출규제 등 복합작용

글로벌 국채금리가 가파르게 오르며 국내 주택시장 부담도 커질 전망이다. 미국발 시장금리 상승이 주택담보대출 금리를 밀어 올리면 집을 사려는 수요자의 자금 마련이 어려워질 수 있어서다. 미국에서는 고금리 영향으로 주택 매물 호가가 10개월 연속 전년 대비 하락했다. 국내에서도 늘어나는 금융비용이 가격 조정으로 이어질지 주목된다.

최근 노원·도봉·강북구 등이 포함된 서울 동북부 지역의 아파트 전셋값이 강세다. 서울 강북구의 한 아파트 단지 모습. /뉴시스

◆ 미국 호가 10개월째 하락…고금리에 매물 증가

16일 금융권에 따르면 미국 10년 만기 국채 금리가 5%를 넘어섰다. 국제유가 상승에 따른 인플레이션 우려와 채권 수급 불균형이 복합적으로 작용했다.

미국 국채금리는 주택담보대출인 모기지 금리를 끌어올려 주택시장에도 영향을 미친다. 미국의 모기지 금리는 지난 2월 평균 6.05%에서 8월 6.67%로 6개월 연속 올라 주택 매수자의 이자 부담을 더하고 있다.

높은 금리와 집값에 구매력이 약해지면서 매도자들은 이미 가격을 조정하는 모습이다. 미국 부동산 정보업체 리얼터닷컴에 따르면 8월 전국 주택 매물 호가 중위값은 전년보다 1.3% 하락했다. 10개월 연속 하락세다. 주택 크기를 고려한 스퀘어피트당 호가도 1.8% 낮아졌다.

8월 매물은 약 114만건으로 전년보다 3.6% 늘고, 가격을 낮춘 매물의 비중도 20.4%로 전월보다 0.4%포인트 높아졌다. 매수자가 부담할 금융비용은 커지고 선택할 매물은 늘면서 매도자의 가격 조정 압력이 높아진 셈이다.

◆ 서울 거래 주춤해도 가격은 상승… 매수세 얼마나 버틸까

국내에서도 시장금리가 올라 주택 매수자와 차주의 이자 부담이 커지고 있다.

한국은행은 7월과 8월 기준금리를 각각 0.25%포인트씩 올려 연 3.00%로 높였다. 지난 10일 발표한 통화신용정책보고서에서는 금리 인상이 대출 수요를 억제하고 주택가격 상승 기대를 완화하는 데 도움이 될 것으로 평가했다.

서울에서는 거래 감소 신호부터 나타났다. 서울시에 따르면 8월 아파트 토지거래허가 신청은 감소했다. 서울시는 두 차례의 기준금리 인상과 대출 규제 등이 복합적으로 작용했다고 설명했다. 세제개편안의 입법 절차가 남아 있는 점도 관망세를 키운 요인으로 꼽았다.

허가 신청가격은 전월보다 0.17% 올랐다. 강북권 10개 구는 0.61%, 한강벨트 7개 구는 0.52% 상승했다. 강남 3구와 용산구는 0.34%, 서남권 4개 구는 0.99% 하락했다.

고가주택이 밀집한 강남권은 가격이 조정되는 가운데 상대적으로 가격 부담이 덜한 외곽으로 매수세가 옮겨가는 모습이다. 15일 한국부동산원이 발표한 '8월 전국주택가격동향조사'에 따르면 서울 아파트 매매가격은 전월보다 1.05% 올라 7월(1.27%)보다 상승폭이 작아졌다. 강남구(-0.18%)와 서초구(-0.01%)가 하락한 반면 성북구(1.83%)와 노원구(1.77%)는 상승폭을 키웠다.

금리 상승에 따른 집값 하락은 제한적이라는 분석도 나온다. 수도권 공급 부족 우려와 전·월세가격 상승이 매수 수요를 뒷받침하고 있어서다. 반도체 기업의 실적 개선에 따른 일부 가계의 소득 개선도 이자 부담을 상쇄할 변수다.

함영진 우리은행 부동산리서치랩장은 "대출잔액 5억원에 적용되는 금리가 0.25%포인트 오르면 원금이 일정하다는 단순 계산상 연간 이자가 125만원, 월평균 약 10만4000원 늘어난다"며 "금리 상승이 누적될수록 주택 매수자의 구매력이 제한될 수 있다"고 설명했다.

함 랩장은 또한 "수도권 중심의 주택공급 부족과 전·월세가격 상승이 가격 하방 경직성에 영향을 주고 있어 금리 인상이 당장 가격하락으로 이어지기는 제한적"이라고 덧붙였다.

/성채리 기자 cr56 @metroseoul.co.kr

연 19% 금리 효과 '청년미래적금' 2차 모집

금융위, 내달 7일부터 가입 접수
연봉 7500만원·34세 이하 대상
가입심사 후 11월 16일부터 개설

금융위원회와 서민금융진흥원이 청년들의 자산형성 지원을 위해 다음 달 7일부터 청년미래적금 2차 가입 신청을 받는다.

청년미래적금은 가입자가 3년간 매월 1000원부터 최대 50만원까지 자유롭게 납입하면 정부가 납입액의 일정 비율을 기여금으로 지원하고, 이자소득에 비과세 혜택을 제공하는 상품이다.

◆10월 7일부터 2차 모집

16일 금융위원회에 따르면 청년미래적금 가입 대상은 만 19~34세 청년이다. 이번 모집에서는 1991년 11월 17일생부터 2007년 11월 27일생까지 가입할 수 있다. 병역 이행자는 최대 6년까지 병역 기간을 연령 계산에서 제외한다.

소득요건은 1차 모집과 동일하다. 총급여 7500만원 이하 소득자 또는 연매출 3억원 이하 소상공인이면서 가구 중위소득 200% 이하인 청년이 가입할 수 있다. 소득심사는 지난해 국세청 확정소득을 기준으로 진행한다.

정부기여금은 소득요건 등에 따라 달라진다. 총급여 6000만원 이하 일반소득자와 연매출 3억원 이하 소상공인은 납입액의 6%를 지원받는다.

일정 요건을 충족한 중소기업 신규 재직자와 소상공인은 우대형으로 가입할 수 있으며 정부기여금 매칭비율은 12%다. 다만 총급여가 6000만원을 초과해 7500만원 이하인 경우에는 정부기여금 없이 비과세 혜택만 받을 수 있다.

2차 가입 신청은 다음 달 7일부터 16일까지 진행된다. 7일에는 출생연도 끝자리가 홀수인 청년, 8일에는 짝수인 청년이 신청할 수 있다. 12일부터 16일까지는 출생연도와 관계없이 신청 가능하다.

〈청년미래적금과 청년도약계좌 비교〉 /자료=금융위원회

구분	청년미래적금		청년도약계좌
	일반형	우대형	
최대 월 납입액	50만원		70만원
가입기간	3년		5년
최대 총 납입원금	1,800만원		4,200만원
최고 금리	연 7~8%(취급기관별 최대)		연 6%고정/4.0(지방은행)~4.5변동*
정부기여금 지급률	납입액의 6%	납입액의 12%	소득구간별 3~6%
최대 연 수익률(단리)**	약 14.4%	약 19.4%	약 9.2%

* 3년 고정금리 + 2년 변동금리 : (고정) 기본 3.8~4.5% + 우대 최대 1.5~2.2%, (변동) 기본 2.3~3.0% + 우대 최대 1.5~1.7%
** 정부기여금 및 이자소득 비과세 효과 등을 일반적인 과세 적금의 금리로 환산한 수익률

가입심사는 10월 19일부터 11월 13일까지 진행되며 심사 결과는 신청자에게 개별 안내된다. 심사를 통과한 청년은 11월 16일부터 27일까지 기업·농협·신한·우리·하나·국민·iM·부산·경남·광주·전북·수협·카카오뱅크와 우정사업본부 등 취급기관에서 계좌를 개설할 수 있다.

◆ 청년도약계좌 갈아타기 허용

이번 모집에서는 기존 청년도약계좌 가입자가 청년미래적금으로 갈아탈 수 있는 기회도 추가로 제공한다.

청년미래적금과 청년도약계좌는 중복 가입할 수 없지만, 청년도약계좌 가입자가 청년미래적금 가입을 위해 특별중도해지할 경우 기존 납입금에 대한 정부기여금과 이자소득 비과세 혜택을 유지할 수 있도록 했다.

갈아타기를 원하는 가입자는 먼저 청년미래적금 가입 신청과 심사를 거쳐 가입 가능 안내를 받은 뒤 청년미래적금 계좌를 개설해야 한다. 이후 청년미래적금 가입을 목적으로 청년도약계좌 특별중도해지를 신청하면 된다.

금융당국이 지난 8월 청년도약계좌 가입자 1245명을 대상으로 실시한 설문조사에서는 응답자의 54%인 667명이 청년미래적금으로 갈아탈 의사가 있다고 답했다.

정부는 청년미래적금 지원 확대도 추진하고 있다. 현재 국회에 제출된 2027년도 정부 예산안에는 가입 대상을 모든 청년으로 확대하고 우대형 정부기여금 매칭비율을 현행 12%에서 15%로 높이는 방안이 담겼다. 지방 중소기업 근무자의 경우 매칭비율을 25%까지 높이는 내용도 포함됐다.

예산안이 국회 심의를 거쳐 확정되면 기존 청년미래적금 가입자에게도 상향된 우대형 기여금을 소급 지급할 예정이다. 가입 대상 확대는 국회 승인 이후 2027년 모집부터 적용된다.

금융위와 서민금융진흥원은 1차 모집 과정에서 발생한 불편을 줄이기 위해 가입심사 시스템도 개선한다. 중소기업 재직 여부를 신청자가 직접 선택하도록 하고 한국평가데이터(KoDATA) 등의 정보를 활용해 심사 결과와 대조하는 방식으로 검증을 강화한다.

최종 심사 전에는 가심사 결과를 신청자에게 안내하고 본인이 선택한 가입유형과 심사 결과가 다를 경우 소명할 수 있는 기회도 제공할 예정이다.

또 가입 절차별 알림톡과 문자 안내를 강화하고 접속자 증가에 대비해 청년미래적금 웹페이지 서버와 서민금융진흥원 콜센터 상담 인력도 확대할 계획이다.

/나유리 기자 yul115@

청두·하얼빈·다롄 등 中 항공편 늘린다

국토부, 국제항공 운수권 배분
중유럽 '체코' 운수권 배분 예정

중국과 체코를 오가는 항공편이 늘어날 전망이다. 지방공항의 중국 직항노선이 확대되고 인천발 주요 중국 노선에 새로운 항공사가 진입할 수 있게 됐다.

국토교통부는 항공교통심의위원회 심의를 거쳐 25개 국제항공 노선의 운수권을 10개 국적 항공사에 배분했다고 16일 밝혔다. 운수권은 국가 간 합의에 따라 항공사가 특정 국제노선을 운항할 수 있는 권리다.

이번 배분은 한-중 항공 수요 증가에 따라 중국 노선을 늘리는 데 중점을 뒀다.

먼저 지방공항은 부산·청주·대구에서 청두·하얼빈·다롄·샤먼 등 중국 대도시를 오가는 노선이 배분됐다. 올해 말 약 4년 만에 국제선 재개가 예상되는 양양공항에는 상하이와 항저우 노선이 추가됐다. 무안공항에도 베이징·상하이와 중국 지방 옌지·장자제 운수권이 배분됐다.

인천공항은 대한항공 등 대형 항공사 중심에서 저비용항공사(LCC) 등 신규 항공사로 배분을 확대했다. 이에 따라 인천~베이징 노선 운수권은 주 38회에서 52회로, 상하이는 주 56회에서 63회로 증편된다. 광저우와 다롄도 각각 주 21회에서 28회로 늘어난다.

올해 새로 확보한 체코 운수권도 배분해 중유럽 운항 선택 폭이 넓어질 전망이다. 중국 주요 화물공항을 연결하는 운수권도 배정됐다.

정채교 국토부 항공정책실장은 "최근 중동전쟁에 따른 고유가로 항공업계의 노선 운항 부담이 증가한 것은 사실"이라며 "국민들이 넓어진 하늘길을 체감할 수 있도록 운수권을 배분받은 항공사들의 원활한 취항을 지원하겠다"고 말했다.

/성채리 기자

KB국민銀-경찰청 '국민 지키미상' 시상식

보이스피싱 예방·검거 기여 10명 선정

KB국민은행은 지난 15일 경찰청과 서울 여의도 KB국민은행 신관에서 '제4회 KB국민 지키미상' 시상식을 개최했다고 16일 밝혔다.

'KB국민 지키미상'은 전화금융사기 예방 및 범인 검거에 기여한 국민을 포상하는 시상식이다. KB국민은행과 경찰청은 2022년 '전화금융사기 피해 예방 및 범죄근절 업무협약'을 맺은 이후 매년 시상식을 열고 일상 속 금융범죄 예방 사례를 널리 알리고 있다.

이번 시상식에서는 전화금융사기 예방 및 범인 검거에 기여한 국민 10명이 선정됐다. 수상자들은 각자의 일터와 생활 현장에서 보이스피싱이 의심되는 상황을 세심하게 살피고 신속하게 대처해 피해를 예방했다. 간호사와 통신사 대리점장 등 다양한 직업군의 국민들이 기지를 발휘해 경찰 수사에 협조하고 피해금 회수에 도움을 준 사례 등이 포함됐다.

수상자에게는 경찰청장 명의의 감사장과 함께 KB국민은행이 마련한 100만원의 감사 포상금이 전달됐다.

박선현 KB국민은행 소비자보호그룹 부행장은 "보이스피싱 수법이 갈수록 지능화되는 만큼 금융소비자의 피해를 사전에 차단하기 위한 금융회사의 역할도 더욱 중요해지고 있다"며 "KB국민은행은 이상거래 탐지와 모니터링 체계를 지속 고도화하는 등 고객 자산 보호를 위한 선제적 대응을 강화하고, 보다 안전한 금융환경을 조성하기 위해 다양한 노력을 이어가겠다"고 말했다.

/안상미 기자 smahn1@