

외국인, 전액 대출 ‘투기쇼핑’… 내국인, 자금 마련 ‘발 동동’

부동산 규제 ‘역차별’ 논란

내국인, 부동산 규제 직접적 영향
외국인, 국외 금융기관 통해 회피
정치권, 상호주의 원칙 확대 움직임

정부가 수도권 주택담보대출 한도를 6억원으로 조이는 초강력 대출규제를 내놓은 가운데, 정치권에서는 부동산 시장 규제가 내국인에게는 ‘역차별적’이라며 외국인들에 대한 부동산 투자를 규제하겠다는 움직임을 보이고 있다.

내국인 부동산 규제 역차별 논란은 정부의 6·27 대책 같은 부동산 시장 규제에 내국인은 직접 영향을 받는 것과 달리, 외국인은 해외 금융사 대출 등 자금만 마련하면 투기성 부동산 구입을 해도 별다른 제재를 받지 않아 관심이 커지고 있다.

외국인에게 토지 시장을 개방한 1998년 이후 외국인 부동산 취득은 허가제에서 신고제로 전환됐으며, 토지에 국한된 상호주의 원칙에 따라 아파트 등 주택을 포함한 일반 부동산에 대한



송연석 국민의힘 비상대책위원장 겸 원내대표가 지난 14일 서울 여의도 국회에서 열린 부동산 시장 안정화 대응 TF 1차 회의에서 발언하고 있다. /뉴시스

규제는 미비한 상황이다.

또한 외국인이 국외 금융기관에서 자금을 마련할 경우 우리나라의 대출 규제에 적용을 받지 않는다. 이에 더해 외국인은 내국인과 달리 양도세·보유세 중과 적용을 받지 않는다. 실제로, 1988년생 중국인이 지난 2021년 해외 금융사에서 전액 대출을 받아 도곡동 타워팰리스 한 채를 89억원에 매입해 논란이 된 바 있다.

통계를 보면 올해 상반기 전국에서

확정일자 받은 외국인 임대인은 1만 500명으로 전년 같은 기간 대비 21%가 증가했다. 지역별로, 서울이 5024명으로 47.8%를 차지했고 이 중에서도 강남구가 594명으로 제일 많았다. 그 뒤를 송파구 486명, 서초구 420명, 마포구 339명, 용산구 301명 순으로 이었다.

외국인들이 이른바 강남3구, 마·용·성(마포·용산·성동) 등 서울의 집값이 나가는 곳을 선호하고 투자하고 있다고 풀이된다.

지나해 말 기준 외국인이 보유 중인 주택 가구 수도 10만216가구이고 이 가운데 중국인이 전체의 56.2%를 차지하고 있으며, 외국인 보유 주택 4채 중 1채는 서울에 보유 중인 것으로 나타났다. 2주택 이상 소유 외국인도 1년 새 10.2%가 증가했다.

이에 여야를 가리지 않고 상호주의 원칙 적용 대상을 토지에서 아파트를 포함한 모든 부동산으로 확대하고 외국인의 부동산 취득을 신고제에서 허가제로 전환하는 등의 부동산 거래신고 등에 관한 일부개정법률안 등이 발의되고 있다.

외국인의 군사시설 인근 토지 취득을 금지하는 유용원 국민의힘 의원안부터, 수도권 전 지역에 대해 ‘중국 등 외국인 토지거래허가제’를 도입하자고 동진 국민의힘 의원안, 부동산 취득 시 상호주의 원칙을 규율하는 김민전 국민의힘 의원안, 외국인이 국내 부동산 취득시 최소 1년 이상의 국내 체류 요건을 충족하게 하는 주진우 국민의힘 의원안, 외국인 부동산 허가제 전환 및 부동산 취득시 최소 3년 이상 국내 체류 요건을 규정한 이연주 민주당 의원안까지

다양한 안이 발의됐다.

정부의 강력한 대출 규제를 두고 실 수요자를 중심으로 불만이 나오는 가운데, 제1야당의 부동산 시장 안정화태스크포스(TF)를 이끄는 권영진 국민의힘 의원은 7월 중 내국인 부동산 시장 규제 역차별을 주제로 토론회를 개최할 예정이다.

권영진 위원장은 “우리나라는 외국인에게만 규제가 비껴가는 규제 사각지대이자 역차별의 온상이 되고 있는 상황”이라며 “외국인이 이렇게 우리나라 부동산 매입에 열을 올리는 이유는 첫째로, 외국인은 내국인과 달리 자국의 금융기관을 통해 마음대로 부동산을 매입할 수 있고, 다주택 여부 파악도 어려워서 중과세 등 세금도 회피할 수 있는 등 각종 혜택이 있기 때문”이라고 지적했다.

이어 “미국 등 주요 국가는 외국인 부동산 매입을 안보 위협으로 보고 규제를 강화하고 있다”며 “우리나라 국민이 더 이상 역차별로 분노와 시위 속에서 고통받지 않도록 입법적, 정책적 대응이 절실하다고 생각한다”고 덧붙였다.

/박태홍 기자 pth7285@metroseoul.co.kr

3분기 은행권 대출문턱 높아진다

6억 이상 주담대 제한 등 영향
가계 중심 대출태도 강화 전망

오는 3분기(7~9월) 가계 부문을 중심으로 은행과 비은행 금융기관의 대출 문턱이 높아진다. 특히 정부가 수도권 지역에 6억원 이상의 주택담보대출을 제한하고 있는 만큼 주택 관련 대출 심사는 더 간간해질 전망이다.

한국은행이 15일 발표한 대출 행태 서베이 결과에 따르면 3분기 국내은행의 대출태도는 가계 부문을 중심으로 강화될 것으로 예상됐다.

대출 행태 서베이는 총 203개 금융회사(국내은행 18개, 상호저축은행 26개, 신용카드 회사 7개, 상호금융 조합 142개 및 생명보험 회사 10개)의 여신업무 총괄담당 책임자를 대상으로 신용위험과 대출수요에 대한 지난 3개월간 동향과 향후 3개월간 전망을 조사한 결과다.

조사 결과 국내은행은 가계 부문을 중심으로 대출을 강화할 전망이다. 차주별 대출 태도 지수를 보면 대기업은 6으로 전 분기보다 12포인트(p) 상승하고, 중소기업은 -6으로 같은 기간 8p 상승했다.

반면 가계의 신용대출을 포함하는 가계 일반은 -22로 전 분기와 비교해 11p 감소하고, 주택담보대출을 포함하는 가계 주택은 -31로 같은 기간 20p 떨어졌다.

가계대출의 경우 스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 3단계가 7월부터 시행되고, 수도권 지역에 6억원 이상의 주택담보대출을 제한하는 가계부채 관리 강화 방안이 추가 시행되면서 주택담보대출과 신용대출 모두 강화할 수 있다는 분석이다.

은행들은 기업의 경우 경제 불확실성



5일 서울 시내의 한 시중은행 내 대출상담 창구 모습. /뉴시스

이 지속되고, 수익성이 저하되면서 중소기업을 중심으로 신용위험이 증가할 것으로 내다봤다.

중소기업이 1개월 이상 원리금을 연체한 경우는 지난 3월 0.76%로 기록됐다. 지난해 말 0.62%보다 0.14%p 높은 수준이다.

업종별로 보면 건설업은 지난해 말 1.05%→1.28%로, 도·소매업은 0.86%→0.99%로 상승했다. 제조업도 같은 기간 0.70%→0.83%로 올랐다.

가계는 취약 차주의 부채 상환 능력이 저하되면서 신용위험이 커질 수 있다는 분석이다.

국내은행의 신용대출 연체율은 지난 3월 0.69%로 전년 말 0.64%와 비교해 0.05%p 상승했다. 주택담보대출 연체율은 같은 기간 0.26%에서 0.29%로 0.03%p 올랐다.

은행들은 대내외 경기 상황의 불확실성과 업황 부진 등에 따라 운전자금과 유동성 확보를 위해 중소기업의 대출 수요가 증가할 것으로 내다봤다.

은행들이 예상한 대출 수요 지수는 대기업의 경우 올 3분기 6으로 전 분기(8)보다 낮아질 것으로 예상했다. 반면 중소기업은 25로 전 분기(11)보다 14p

높아질 것으로 전망했다.

가계대출 수요는 규제 강화 영향으로 주택 관련 대출 수요가 감소할 것으로 분석했다. 가계 주택 대출 수요 지수는 -6으로 전분기와 비교해 23p 내렸다. 반면 생활비를 목적으로 한 신용대출(가계 일반)은 2p 올랐다.

한편, 비은행금융기관은 모든 업권에서 강화 기조를 유지할 것으로 전망했다. 차주의 채무상환 능력이 저하되며 연체율이 상승세를 보여 자산 건전성 관리 차원에서 심사가 간간해질 것 이란 분석이다.

지난 3월 기준 상호저축은행의 연체율은 8.99%로 지난해 말(8.52%)보다 0.47%p 올랐다. 같은 기간 상호금융 조합 5.13%→6.45%, 신용카드 회사 2.07%→2.34%, 생명보험회사 0.37%→0.39%로 상승했다.

3분기 중 비은행 금융기관의 신용위험은 상호저축은행과 상호금융 조합을 중심으로 높은 수준을 이어갈 전망이다.

상호저축은행의 신용위험 지수는 25, 상호금융조합은 34로 전 분기보다 각각 2p, 6p 줄었지만, 높은 수준을 유지했다. /나유리 기자 yul115@

“은퇴 이후에도 일할수 있는 업 마련해야”

» 1면 ‘부모보다 못사는 세대’서 계속

적정 생활비는 늘어난 반면, 자녀를 비롯한 가족의 부양 기대는 후퇴했다. 생활비 충당 방법에서 자녀를 비롯한 가족의 소득이 차지하는 비중은 전년보다 감소(25.4%→24.3%)했고, 기존에 본인이 저축한 금융자산으로 충당하는 비중은 상승(4.8%→5.4%)했다. 자녀가 지원하는 생활비는 줄어 들고, 직접 소득이나 은퇴 이전에 축적한 재산으로 생활하는 비중은 커졌다.

자녀의 부양분이 차지하는 비중은 앞으로도 감소할 전망이다. 자식 세대가 가난해지고 있어서다. 통계청 소비자물가조사에 따르면 지난 2021년부터 2024년까지의 연간 물가 상승률 평균은 3.95%로, 연간 임금상승률 평균인 3.

7%를 앞질렀다. 생산가능인구도 줄어든다. 지난 2023년 3657만명이었던 생산가능인구는 오는 2044년에는 2717만 명까지 감소할 전망이다.

전문가들은 비용을 이유로 정부의 지원에도 한계가 있는 만큼, 고령자가 스스로 금융소득을 확충하고 근로소득도 확보해야한다고 강조했다.

김영익 내일희망경제연구원소장(서강대 경제대학원 교수)은 “경제주체의 부채가 너무 많아 정책적 대응에는 한계가 있을 것이고, 자식세대가 부모세대보다 가난해졌다”라면서 “(고령자 스스로가) 건강과 근로소득을 유지해야하고, 직(職)은 영원하지 않은 만큼 은퇴 이후에도 일할 수 있는 업(業)을 마련해야 한다”고 강조했다.

/안승진 기자 asj1231@

“법령 요건 심의… 통상이슈 제기된 적 없어”

» 1면 ‘공정위, 구글에 조건부’서 계속

공정위가 구글에 시정명령을 내리는 대신 동의의결 제도를 활용한 배경에는 트럼프 행정부의 통상압박 우려가 작용한 것으로 보인다.

여한구 산업통상자원부 통상교섭본부장도 최근 방미 결과 브리핑을 통해 “미국 측은 자국 기업에 대한 차별 문제를 비판세 장벽으로 해석할 수 있다고 보고 있으며, 디지털·플랫폼 규제 이슈도 통상 테이블로 연결될 가능성이 있다”고 언급했다.

이에따라 업계에서는 공정위가 대미 통상 마찰을 피하면서도 국내 소비자와 콘텐츠 산업의 실익을 확보하려는 정부

적 판단을 내린 것이란 의견도 나온다.

김문식 시장감시국장은 이날 브리핑에서 “동의의결이 최종 확정되면 구글은 의결서 송달일로부터 90일 이내에 상품을 출시할 예정”이라며 “이후 후속 절차가 차질 없이 진행될 경우에는 연내에 출시될 수 있을 것으로 전망된다”고 밝혔다.

구글 제재에 따른 통상마찰 우려에 따른 판단이란 지적과 관련해서는 “사건을 조사하는 과정이나 동의의결 절차를 진행하는 과정에서 통상 이슈가 제기된 적은 없다”며 “국내 기업과 해외 기업을 차별 없이 법과 원칙에 따라서 법령 요건이 충족돼 있는지 여부를 심의해 결정했다”고 말했다. /세종=한용수 기자 hys@