

주택대출 규제 놓고 팽팽… “부실 방지” vs “실수요 지원”

금융위, 부동산 금융정책 토론회
청년 대출 규제 완화 여부 쟁점
고가·과다대출 부담금 도입 제한
실수요자 기준 재정립 필요성 제기

주택금융으로의 대출 풀림을 억제하기 위한 '고강도 규제'가 지속되는 가운데 주택가격 상승이 과도한 부실로 이어지지 않도록 고강도 규제를 지속해야 한다는 의견과 청년 등 실수요자 지원을 위해 규제를 일부 완화해야 한다는 의견이 맞섰다.

이억원 금융위원장은 15일 서울 명동 은행회관에서 열린 '부동산 금융정책 국민 의견 경청토론회'에 참석해 “부동산과 금융은 국민의 삶에 가장 가까이 맞닿아 있는 문제다. 주택은 누군가에게는 삶의 터전이고, 누군가에게는 평생의 가장 큰 자산이며, 누군가에게는 이루고 싶은 미래다”라며 “토론회는 어느 주장의 옳음을 확인하는 자리가 아니라 서로 다른 생각이 왜 나오는지 이해하고, 더 많은 국민이 납득할 해결책을 찾는 자리다”라고 말했다.

이날 토론회에는 이 위원장을 비롯해 학계 전문가 및 금융업계·건설업계 관계



이억원 금융위원장이 서울 중구 은행회관에서 열린 '부동산 정책 국민 대토론회'에서 개회사를 하고 있다. /금융위원회

자, 일반 국민 등이 참여했다.

모두발제를 맡은 김영도 한국금융연구원 선임연구위원은 본 토론회에 앞서 ▲청년 등 실수요자 지원 확대 ▲정책모기지 확대 시 주택가격 상승 가능성 ▲전세대출 관리 방향 ▲이주비 대출 규제 완화 여부 등 최근 주택금융 시장의 주요 쟁점을 소개했다. 이어 비탄력적인 주택 수요에 대응하기 위한 '거시건전성 관리부담금'의 도입 필요성도 제시했다.

김 선임연구위원은 “주택 구매의 기대 수익률이 대출 이자 비용보다 크다면 주택 수요는 무한히 증가할 수밖에 없다.

비탄력적인 수요를 탄력적으로 만드려면 금리인상 등 통화정책이 효과적이지만, 주택시장만 보고 통화정책을 결정할 수는 없다”면서 “고가주택담보대출이나 과다대출에 부과하는 '거시건전성 관리부담금'을 도입해 수요를 억제할 필요가 있다”라고 주장했다.

이날 가장 활발한 토론이 진행된 분야는 '실수요자 지원 확대'였다. 토론회에 참여한 패널들은 '규제를 완화해야 한다는 의견'과 '현행 규제를 유지해야 한다'로 의견이 갈렸다. 특히 청년층을 두고 현행 규제 하에서는 청년 간 자산 격차가 커질

수 있다는 의견과 규제 완화 시 청년들을 과도한 위험에 노출 시킬 수 있다는 견해가 대립했다.

이대열 한국주택건설협회 정책본부장은 “청년층은 축적된 자산은 부족하나 향후 소득 증가 가능성이 큰 만큼 현재 소득과 자산 규모만으로 대출을 결정하면 주택 구매가 어렵다”며 “정부 지원 없이는 개인의 능력보다는 부모의 재산 유무만 갖고 주택 구매가 결정되며, 이는 청년층의 자산 격차 확대로 이어질 수 있다”고 주장했다.

박선영 동국대 경제학과 교수는 “정부의 부동산 규제는 부동산대출 풀림을 해소해 일본의 부동산 버블 붕괴나 미국의 서브프라임모기지 사태와 같은 상황을 미연에 예방하고자 함이다”라며 “최근 한국은행의 자료에 따르면 부실 위험이 높은 고위험 가구 셋 중 한 곳이 2030세대 가구인데, 기준 금리가 오르는 국면에서 청년의 대출 한도를 늘리는 것은 취약성을 키울 수 있다”라고 지적했다.

부동산 정책의 성공을 위해선 '실수요자'의 정의를 재정립해야 한다는 의견도 나왔다.

서영수 SK증권 상무는 “현행 제도에서는 실수요자와 투가수요자를 분류할 때 주택 보유 여부만 따지고 있다. 과거 2020년 부동산 규제 당시에는 청년과 무주택자에 한해 규제를 완화했는데, 이는 오히려 청년층의 '갭투자' 수요를 급증시킨 바 있다”라며 “고가 주택을 구매하는 2030세대의 자금조달 계획 70%가 부모나 조부모의 자산으로 이뤄지는 현 국면에서, 차별화 없는 일률적인 지원은 또다른 집값 상승을 불러올 수밖에 없다”고 지적했다.

과수요로 인한 주택가격 상승과 규제 필요성은 인정하는 한편, 가격 및 거래 외곽을 막기 위해 한시적으로만 유지해야 한다는 의견도 제시됐다.

김미루 한국개발연구원(KDI) 연구원은 “수도권 주택 가격의 근본 원인은 양질의 일자리, 양질의 의료서비스, 양질의 교육 기관이 수도권에 집중됐기 때문이다. 모든 수요를 억제할 수 없기 때문에, 현행 규제는 대출 없이는 집을 살 수 없는 분들의 수요를 억제하는 데 집중한다”고 분석했다.

/안송진 기자

asj1231@metroseoul.co.kr



metro

국민성장펀드 200조+a로 확대… 우주항공 추가 지원

금융위, 하반기 업무보고서 발표
초격차 기술에 5년간 최대 10조
신용평가 미래 성장성 중심 개편
장기연체 정리·재기 지원 강화

금융당국이 국민성장펀드 규모를 기존 150조원에서 200조원+a로 확대하고, 지원 대상에 우주항공을 추가한다. 신용평가 체계는 미래 성장성을 중심으로 개편하고, 장기 연체채권 정리를 통해 취약계층의 재기 기반도 마련할 계획이다. 금융위원회는 15일 청와대 영빈관에서 열린 하반기 대통령 업무보고를 통해 이같이 밝혔다.

◆ 국민성장펀드 200조원으로 확대

생산적금융을 위해 금융위는 국민성장펀드의 규모를 150조원(민간 75조원 재정 75조원)에서 200조원+a로 확대한다. 지원 대상 산업도 인공지능(AI), 반도체, 핵심광물, 이차전지, 컨테츠, 디스플레이, 바이오, 미래차, 로봇, 방산, 수소, 백신에



이억원 금융위원장이 15일 청와대 영빈관에서 열린 '삶으로 체감하는 대체불가 대한민국-국민과 함께하는 두 번째 업무보고'에서 이재명 대통령의 질의에 답하고 있다. /뉴시스

우주 항공을 더한다.

고위험·초격차 기술 투자를 전담할 자산운용사인 '한국전략기술파트너스(KSTP)'를 신설한다. 화수기간이 길어 민간 자본이 꺼리는 첨단기술 분야에 10억원 이상 초장기로 대규모 자금을 투입한다. 내년부터 연 1조~2조원씩 5년간 최대 10

조원 공급을 목표로 하고 있다.

투자 대상은 양자수초컴퓨팅과 바이오 디지털트윈 등 미래 선도 원천기술과 초대형 해상풍력 터빈, 희토류 자석 및 정련 기술 등 해외 의존도가 높은 핵심기술이다.

지역 우대 금융 활성화 방안도 마련했다. 5극(수도권, 충청권(중부권), 광주·전남권(호남권), 부산·울산·경남(동남권), 대구·경북권) 3특(강원, 전북, 제주)과 연계한 공급규모를 지난해 100조원에서 2028년 164조원까지 늘린다. 1조원을 들여 지역 전략산업 우대보증을 신설하고, 신용보증기금과 기업은행은 스타트업 빌드업 대출을 신설한다.

자본시장 혁신도 추진한다. 코스닥 시장 구조를 개편하고 시장 교란행위는 엄정 대응한다. 결제주기는 T+2일에서 T+1일로 단축하는 방향을 모색하고 저주가순 자산비율(PBR) 기업 공표와 배당 확대를 유도, 중복상장은 원칙적으로 금지해 주

주 가치 제고에 나설 계획이다.

◆ 포용금융… 재기 사다리 넓힌다

포용금융은 사람을 살리는 금융으로 혁신할 계획이다. 과거이력으로 평가하던 신용평가는 미래 성장성으로 평가하고, 소액저리 장기대출 등 정책금융을 안정적으로 공급할 예정이다. 장기연체 양산 구조도 근본적으로 개혁한다. 채무조정을 활성화하고 연체채권 매각 규율을 강화하는 한편, 소멸시효 연장 관행을 제한해 장기 연체의 악순환을 끊을 계획이다.

이날 이재명 대통령은 “금융기관들은 원래 빌려줄 때 일정 수가 빚을 못 갚을 것을 각오하고 그 비용을 다 책정해서 이자로 받고 있고 대손상각도 미리 해놓는다”며 “선진국에서는 파산하고 면책하고 다시 출발하게 해주는 것이 아주 일상적인 일이다. 우리나라도 이 같은 구조가 필요하다”고 말했다.

금융위는 청년과 서민의 자산 형성과

금융 접근성도 강화한다. 자본시장을 활용한 초기 자산형성 지원 프로그램을 도입하고 청년미래적금 가입을 확대하는 한편, 국민성장펀드의 서민 배정 비중을 기존 20%에서 50%로 늘릴 계획이다.

청년 창업 전용 정책금융을 신설하고 첨단산업 창업기업에 대한 금융 지원도 확대한다. 아울러 1대1 맞춤형 재무상담과 군장병 금융교육을 강화하고, 대안신용평가를 활용한 신용카드 발급과 청년미레이금대출, 햇살론 유스 지원을 확대해 금융 접근성을 높일 방침이다.

금융시장 안정과 금융권 혁신도 함께 추진한다. 부동산과 금융 간 연결고리를 줄이기 위해 주택담보대출 관련 자본규제를 강화하고 총부채원리금상환비율(DSR) 소득심사를 고도화하는 한편, 고금리·고물가·고환율 등 금융 리스크에 적극 대응할 방침이다. /서유리 기자 yul115@



metro

가상자산 현물 ETF 도입, 법 개정이 첫 관문

거래소 연구용역 보고서 공개
가상자산 기초자산 인정 입법 필요
김치프리미엄 해소·선물시장 구축

국내 가상자산 현물 상장지수펀드(ETF)를 도입하기 위해서는 가상자산의 법적 기초자산 인정과 김치프리미엄 해소, 선물시장 구축 등이 우선적으로 이뤄져야 한다는 연구 결과가 나왔다.

15일 더불어민주당 안도걸의원이 한국거래소(KRX)로부터 제출받은 '가상자산 장내상품 도입을 위한 연구 용역' 보고서에 따르면 국내 가상자산 현물 ETF 도입을 위한 구체적인 방안이 포함됐다.

한국거래소는 지난해 9월 자본시장연구원에 연구를 의뢰했으며, 연구원은 미

국·영국·독일·캐나다·호주·홍콩 등 해외 주요 국가의 사례를 분석한 뒤 올해 4월 최종 보고서를 제출했다.

자본원은 가장 먼저 자본시장과 금융투자업에 관한 법률(자본시장법)상 ETF 기초자산 범위에 가상자산을 포함하는 입법이 필요하다고 제언했다. 현재 자본시장법은 ETF의 기초자산을 금융투자상품, 통화, 일반상품 등으로 한정하고 있어 가상자산 현물 ETF를 출시하기 위해서는 법 개정이 선행돼야 한다는 설명이다.

국내외 가격 차이로 발생하는 '김치프리미엄' 해소도 주요 과제로 꼽혔다. 현행 자본시장법은 ETF 기초자산 가격이 합리적이고 적정한 방식으로 산출돼야 한다고

규정하고 있는데, 국내외 가격 격차가 크면 이를 충족하기 어렵다는 이유에서다.

자본원은 ETF 운용사가 해외 거래 플랫폼에서 현물을 조달할 수 있도록 허용하는 방안을 대안으로 제시했다. 지정참가회사(AP)가 해외에서 상대적으로 저렴한 가격에 가상자산을 매입해 국내로 들여오는 차익거래가 가능하지만 김치프리미엄 완화에도 도움이 될 수 있다는 분석이다.

현물 ETF 운용 과정에서 발생할 수 있는 가격 변동 위험을 줄이기 위해 선물시장 조성도 필요하다고 봤다. AP가 현물 ETF 설정과 환매 과정에서 대규모 현물을 거래할 경우 가격 급변 위험에 노출될 수 있는 만큼 이를 헤지할 수 있는 선물시장이 갖춰져야 한다는 것이다.

/신하은 기자 godhe@



metro

“경기회복 진단 상향·민생부담 지속”

재경부, 최근 경제동향 발표

정부는 경기 회복 흐름이 공고해지는 추세라고 평가했다. 하지만 물가 상승·고용 둔화에 따른 민생 부담도 지속되고 있다며 우려를 드러냈다.

재정경제부는 15일 발표한 '최근 경제동향 7월호'에서 “최근 우리 경제는 1분기 성장세가 크게 확대된 데 이어 수출이 큰 폭의 증가세를 지속하고 있다”고 밝혔다. 특히 “중동전쟁 영향 등으로 주춤했던 소비 등 내수가 개선세를 보이는 등 경기 회복 흐름이 공고해지는 모습”이라고 전했다.

지난 6월호에서 수출 호조와 소비·기업 설비 개선 등에 힘입어 “경기 회복 흐름이 이어지고 있다”고 진단한 데 이어, 이달에

는 ‘공고해지는 모습’이라며 낙관론을 한층 가미한 문구를 썼다. 반면 민생 부분에서는 “부담이 지속되고 있다”고 평가했다. 중동발 소비재물가 상승, 일자리 증가 폭 둔화의 영향으로 풀린다.

보고서에 따르면 수출이 경기 회복세를 이끌었다. 지난달 수출은 반도체컴퓨터선박 수출 확대 등에 힘입어 전년동월 대비 70.9% 증가한 1022억 5000만 달러를 기록했다. 월간 수출액이 1000억 달러를 넘어선 것은 처음이다. 조업일수를 고려한 일평균 수출액도 45억 4000만 달러로 전년보다 59.5% 증가했다. 수입은 661억 달러로 30.1% 늘었고 무역수지는 361억 5000만 달러 흑자를 나타냈다. /서동원 기자 yd115@



metro