

잔금대출 막힌 실수요자… 공급망 복원·금융지원 ‘촉구’

대출규제에 입주 예정자 잔금 난항
청년·신혼 맞춤형 금융지원 요구
인허가·착공·입주 있는 공급망 복원
세제강화·거래 활성화에 의견 갈려

23일 이재명 대통령 주재로 열린 ‘부동산 국민 대토론회’에 업계와 전문가를 비롯해 국민들의 제안이 쏟아졌다. 부동산 시장을 정상화해야 한다는 목표는 대부분 동의했지만 공급과 금융, 세제 등 분야별 해법에서는 의견이 크게 엇갈렸다.

이 대통령은 이날 서울 여의도 KBS 별관에서 열린 토론회에서 “억지로 (부동산) 가격을 낮추자는 것이 아니다”라며 “다만 비정상적인 수요 공급에 의해 가격이 잘못 형성되는 것을 막고 정상화하는 것이 정책 목표”라고 답했다.

양지영 신한프리미어패스파인더 전문위원은 “집값 하락과 시장 안정, 다주택자 규제 등 정책 목표에 따라 적용해야 할 정책도 달라진다”며 “정부 부동산 정책의 목표가 무엇인지부터 먼저 설정돼야 한다”고 제언했다.

이번 토론회에서 가장 의견이 갈린 분야는 세제다.

정세은 충남대 경제학과 교수는 “세제 개편안은 강력해야지 구멍이 뚫리거나 누스 갈이어서는 시장을 잡기 어렵다”며 “거주 중심이라고 거주자에게 더 많은 세제 혜택을 주거나, ‘뚝뚝한 한 채’를 너무 높게 설정해서 다른 구멍이 생기거나, 보유세를 강화한다고 해서 양도세를 낮춰 준 다거나 하는 이런 방식이어서는 안 된다”고 지적했다.

이광수 광수네복덕방 대표는 “양도세 감면을 해주는데 1가구 1주택자에 대해 생애 1회로 제한해야 한다”며 “누구나 이사를 다니면서 비과세를 엄청 받고 있다”고 말했다.

반면 양 위원은 “시장 안정이 목적이려면 다주택자의 매물이 시장에 나와줄 필요가 있다”며 “1주택자 같이타기, 고통자의 ‘다운사이징’, 지방 이전 등에 대한 인센티브도 주어져야 한다”고 밝혔다.



23일 서울의 한 부동산 공인중개사무소에서 공인중개사가 이재명 대통령이 주재하는 ‘부동산 정책 국민 대토론회’ 생중계를 시청하고 있다. /뉴스시스

앞서 온라인을 통한 사전 의견수렴에서는 초고가 1주택자 보유세와 관련해 ‘뚝뚝한 한 채’ 선호를 완화하기 위해 강화해야 한다는 의견과 미실현 이익에 대한 과세가 세입자에게 전가될 수 있어 신중해야

한다는 의견이 맞섰다

부동산 금융의 경우 규제 완화 목소리가 컸다.

토론회에 참석한 경기 수원 아파트 입주 예정자는 “2년 전 실거주 목적으로 분

양을 받았는데 최근 가계대출 총량 규제에 따른 은행별 대출 한도 축소로 잔금대출을 아예 받지 못하는 상황”이라며 “올해 입주를 앞둔 많은 실수요자들이 어려움을 겪고 있다”고 토론했다.

결혼 2년차인 한 직장인 역시 “직장생활 5년차인데 돈이 없다. 미래를 담보로 주택에 들어가고 싶은데 6·4·2억원 정액 대출 한도 때문에 한계가 있다”며 “신혼부부와 청년을 배려하는 지원이 필요하다”고 말했다.

온라인을 통한 사전 의견수렴에서도 대출총량 관리와 전세대출 공급 확대 의견이 다수 제시됐다.

공급 확대를 위한 다양한 의견도 제시됐다. 앞서 국토교통부가 주최한 공급 토론회에서는 도심 유휴부지 활용과 민간 재개발·재건축 규제 완화, 비아파트 공급 확대 등의 의견이 나온 바 있다.

진미운 명지대 부동산대학원 교수는 “가장 우려되는 것은 일시적인 주택 공급 감소가 아니라 주택 공급의 연결고리가 끊어지고 있다는 것”이라며 “인허가가 착

공으로, 착공이 준공과 입주로 이어지도록 주택 공급 파이프라인을 복원해야 한다”고 제언했다.

채상욱 커넥티드그라운드 대표는 “정부 출범 이후 나온 부동산 대책에는 공공분양과 공공임대, 민간분양은 있지만 민간 임대를 몇 가구, 어떤 유형으로 공급할 것인지에 대한 내용은 아예 존재하지 않는다”며 “민간 장기임대주택을 건설·운영하는 사업자를 집단으로 육성하고 분양사업과 다른 별도의 공급자 금융체계를 구축해야 한다”고 말했다.

한편 서울을 비롯한 수도권 집값은 상승세가 이어지고 있다. 한국부동산원에 따르면 7월 셋째주 서울 아파트 매매가격 지수는 지난 20일 기준 0.30% 상승했다. 작년 2월 첫째주 이후 76주 연속 상승세며, 전주 대비 상승폭도 확대됐다. 연초 이후 누적으로는 서울 집값이 6.03%나 뛰었으며, 수도권 상승률도 3.85%로 집계됐다.

/안상미 기자

smahn1@metroseoul.co.kr



metro

“주택가격 정해놓고 수요공급 조정하는 건 사회주의 국가”

» 1면 ‘뚝뚝한 한 채…’서 계속

다만 정비사업 규제를 완화해 사업 속도를 높여야 한다는 주장과 달리, 무분별한 규제 완화가 강남 등 고가주택 공급에 집중될 수 있는 만큼 재건축 물량을 총량으로 관리해야 한다는 의견도 있었다.

이 자리에서 이 대통령은 “정부의 정책 목표가 무엇이나”는 질문에 “가격이 잘못 형성되는 것을 막자는 것”이라고 밝혔다.

이 대통령은 “주택 가격 목표를 정해놓고 거기에 맞춰 수요·공급을 억제하거나 조정하겠다고 하면 그게 사회주의

국가에 가깝지 않은가, 또 가능하지도 않다”고 했다. 적절한 수요·공급에 의해 만들어진 시장 가격은 존중해야 한다는 의미다. 다만 “특정 지역이 그 인근 지역보다 골목 한 개 차이로 가격이 2배 차이가 나고 그런 경우 많은데 그게 비정상이라고 보이지 않는다”면서도 집값에 따른 사회적 부담은 필요하다고 강조했다.

특히 ‘뚝뚝한 한 채’에 대해 “효율적으로 투기할 기회를 만든 측면이 있다”며 이를 손질할 것을 예고했다.

이 대통령은 “당시 정책 당국자의 의도는 1가구 1주택을 존중하고 보호하자는 것이었다. 그러다 보니 (1주택이라

면) 비싸든 싸든 똑같이 취급하게 되고, 효율적으로 한 채를 사서 투자 이익을 누리는 현상이 나온 것”이라며 “그러나 거주용이나, 아니면 투자·투기용이나를 구분하지 않으니 그 작은 구멍에서 엄청난 일이 벌어진 것”이라고 짚었다.

부동산 세제 개편 방안에 대해서도 언급했다. 이 대통령은 보유세에 대해선 “우리나라 보유세를 통상적인 선진국 수준으로 맞추려면 3배는 올려야 한다”면서 “지금 당장 3배를 올리면 아마 거의 폭동 비슷한 상황이 벌어지지 않겠나”라고 했다. 그럼에도 보유세 인상은 필요하다고 언급했다. 비정상적인 상황이라 할 경우 일본의 ‘잃어버린 30년’을 맞을

수 있다는 우려에서다.

이에 이 대통령은 “통상적인 1주택을 기준으로 적정한 보유 부담을 설정하고, 실거주 용도나 서민·중산층용 주택, 지역에는 감면 혜택을 고려하고, 반대로 호화·초고가 주택, 다주택, 명백한 투기 목적에는 가중 요소를 더해 단계적으로 차등을 두는 방안을 고민하고 있다”고 했다.

이 대통령은 “권한을 행사하면 권한에 따르는 만큼 책임을 지는 것”이라며 “일정한 정도의 갈등과 저항도 감수해야 한다. 비난도 감수해야 하는 경우도 있다”고 했다. 이어 “이 문제는 대한민국의 최대 과제 중 하나”라며 “해법에 대한 사회적 합의를 끌어내는 것이 중요하다”고 재차 강조했다.

/서예진 기자

CCTV 새 인증에… 中企 공공시장 퇴출 우려

2028년 보안기능 확인서 의무화
자금·기술 부족한 中企 대응 한계
카메라 1대 인증비 최대 1000만원
기기 호환 안돼 장비 교체 불가피

국정원 CCTV 보안인증 체계 개편이 대기업과 중소기업의 양극화를 심화시킬 수 있다는 지적이 제기된다. 기술력과 자금력을 갖춘 대기업은 인증 절차에 맞춰 발빠르게 대응이 가능한데 반해, 투자 여력이 부족한 중소기업들은 도태될 수 있다는 우려다. 중소 CCTV 업체들이 시장에서 밀려나는 경우 공공부문에서 대기업의 독과점도 우려되는 상황이다.

23일 보안업계에 따르면 기존에 공공 조달 시장에서 준용되던 TTA 보안 성능 품질 인증이 점진적으로 만료된다. 지난 2024년 4월부터 새로운 인증체계가 시행되면서다.

업계에서는 새로운 인증 체계 대응을 위해 공동 대책 마련에 나섰지만 대기업과 중소기업의 사정은 다르다. 관련 협회

에서도 대기업 측을 대변하는 목소리가 상대적으로 높아 중소기업의 존립기반이 흔들릴 수 있다는 우려다.

TTA가 발급하는 공공기관용 CCTV 보안 성능품질 인증은 2028년 4월 만료된다. 이후에는 ‘보안기능 확인서’ 취득 제품만이 공공 시장에 진입이 가능하다. IP 카메라 해킹과 디도스 공격에 대한 대응 차원에서 보안 인증을 강화하겠다는 취지다.

새로운 인증을 통과하기 위해서는 IP 카메라와 이를 실시간 모니터링 제어하는 저장용 전용 하드웨어·CCTV 통합 관리 소프트웨어(VMS)가 각각 인증을 통과해야 한다. 하지만 모든 IP 카메라와 VMS가 호환되지 않아 규제에 맞추려면 기한내 하드웨어와 소프트웨어를 모두 교체해야 한다.

인증 호환성 문제는 업계가 지적하는 정책적 맹점 중 하나다. 먼저 국정원 인증을 받은 IP 카메라와 동일한 인증을 받지 못한 네트워크 영상 저장장치(NVR), 통합 영상관제 소프트웨어(VMS)를 연결하면 화면에 영상이 출력되지 않는 등 장애

가 발생한다.

특히 호환성을 위해 글로벌 시장에서 정한 표준 통신 규격 온비프(OnVIF)를 보안 취약점이 될 수 있다는 이유로 강제로 차단한게 문제 됐다는게 업계 설명이다. 검증 기기 내 펌웨어에 온비프 통신 규격을 적용하는데 신규 인증 도입과 함께 이를 활용할 수 없게 되자 호환 문제가 생긴 것이다.

자금력과 기술력이 확보된 대기업의 경우 큰 문제가 없지만, 중소기업의 경우 이를 모두 맞추기는 현실적으로 역부직이라는 하소연이 나온다. IP 카메라 대당 1000만원에 달하는 인증 비용도 큰 부담이다.

알레로 공공 CCTV 시장 1위 사업자인 한화비전은 지난달 대표 IP 카메라 모델 4종에 대한 보안기능 확인서를 모두 취득했다. 대기업임에도 데이터 보호, 소프트웨어 보안, 접근 제어 기준 등 3대 핵심 보안 요구 사항 통과가 인증제도 시행 2년 3개월만에 가능했다. /조민선 기자 msjo@



metro

포스코, 임단협 결렬… 창사 첫 파업 갈림길

기본급·격려금 놓고 노사 이견
중노위 조정 불발 땀 쟁의권 확보

포스코 노사의 올해 임금 및 단체협약 교섭이 최종 결렬됐다. 중앙노동위원회 조정 절차에서도 합의에 이르지 못할 경우 1968년 창사 이후 첫 파업으로 이어질 가능성이 제기된다.

포스코 대표교섭조인 한국노총 금속노련 포스코노동조합(포스코노조)과 포스코는 올해 단체교섭이 결렬됐다고 23일 밝혔다.

노사는 지난달 16일부터 이날까지 총 6차례 교섭을 진행했지만 합의점을 찾지 못했다.

노사는 기본급 인상과 격려금 등 보상을 놓고 이견을 좁히지 못했다. 노조는 기본급 7.1% 인상과 격려금 600%, 우리사주 50주, 명절상여금 200% 지급 등을 요구했다.

반면 사측은 중국산 저가 철강재 유입과 미국·유럽연합(EU)의 통상 규제, 고유가·고환율·고금리 등 경영환경 악

화를 이유로 수용이 어렵다는 입장을 유지했다.

사측은 올해 목표 영업이익의 달성을 전제로 기본급 1.2% 인상과 격려금 200만원 지급을 제시했다. 개인 포상 확대와 특별 승진 활성화, 주택 대부 기준 개선, 설·추석 주유상품권 각 10만원 지급 등도 제안했다.

교섭 결렬에 따라 노사는 중앙노동위원회 조정 절차에 들어간다. 조정이 성립되지 않으면 노조는 합법적인 쟁의권을 확보하게 된다.

포스코노조는 지난 8·9일 실시한 쟁의 행위 찬반투표에서 92.2%의 찬성률로 쟁의행위를 가결했다.

노조는 이날 입장문을 통해 “철강산업 위기 극복과 조기 타결을 위해 집중교섭을 지속적으로 제안하며 마지막까지 대화의 문을 열어뒀지만 회사는 구체적인 수치와 실행계획, 실질적인 대안을 제시하지 않았다”고 주장했다.

/유혜은 기자 dhalehdhale@



metro