

# 집값 7억시대에도 캡투자 여전… 서민들 “멀어진 내 집”

〈서울 평균 매매가〉

## 비정상 한국경제 ‘아노말리’ 증후군

### ⑥ 부동산 캡투자

‘불쾌신화’ 캡투자에 다주택자 증가 실수요·무주택자 등 서민만 피해 文 정부, 이르면 이번주 대책 발표

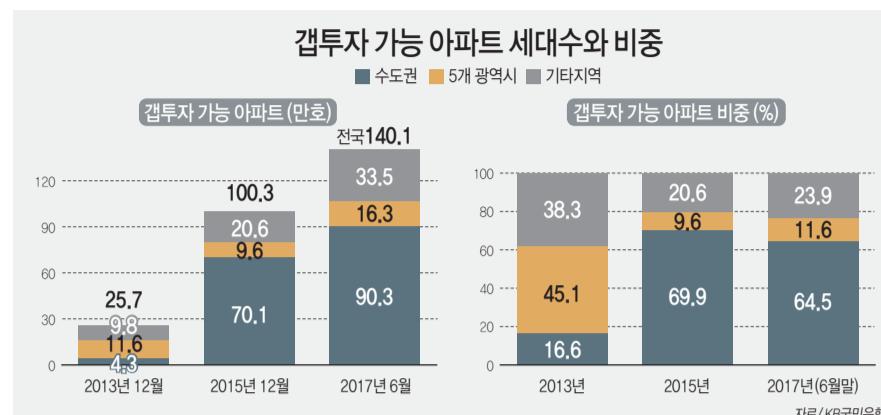
#. 이 모씨(32)는 결혼을 앞두고 집을 사기 위해 2억원을 모았다. 그러나 아파트 가격이 너무 올라 무리해서 대출을 받아야했다. 고민하던 이 씨에게 부동산 중개업자는 ‘갭(gap)투자’를 권유하며, 시세차익으로 돈 번 사례를 들려줬다. 너도 나도 돈을 벌었다고 하니 이 씨도 결국 전세를 끼고 아파트 두 채를 사기로 했다.

치솟는 집값에 캡투자가 성행하고 있다. 캡투자는 매매가에서 전세액을 뺀 차액(갭·gap)만 준비하면 되기 때문에 적은 돈으로 집을 살 수 있는 방법이다. 그러나 투기 심리가 과열되자 캡투자로 인한 다주택자가 늘어나고, 결국 무주택자 등 애꿎은 서민만 피해를 보게 됐다.

#### ◆ ‘너만 돈 벌어?’…캡투자 성행

9일 부동산 업계에 따르면 정부의 잇따른 규제에도 캡투자가 늘고 있다. 부동산 ‘불쾌신화’와 집값 상승 기대감 때문이다.

부동산 시장 광풍은 영국의 경제학자



존 메이너드 케인스(John Maynard Keynes)의 ‘더 큰 바보 이론(the greater fool theory)’을 연상케 한다. 오를 대로 오른 상품을 사는 것은 다른 누군가 더 비싼 값에 그 상품을 사줄 것이란 기대감 때문이라는 투기시장의 심리를 설명한 이론이다.

이는 현재 부동산 시장에서 나타나는 심리다. 서울아파트 평균매매가가 7억원을 넘어서는 등 집값이 고점을 찍었으나 상승 기대감이 줄어지 않으며 더 비싼 가격이 제시되고 있다. 이에 따라 각종 대출을 이용해 캡투자를 시도하는 사람이 늘고 있다.

KB국민·신한·우리·KEB하나·NH농협은행 등 5대 시중은행의 지난달 말 기준 주택담보대출 잔액은 392조2794억원으로 집계됐다. 이는 전월 대비 2조8770억원 늘어난 수준으로, 2016년 11월(3조1565억원)

이후 약 2년 만에 가장 많았다. 최근 2년 내 집값이 가파르게 오르자 조급해진 매수자들이 따라붙은 것으로 풀이된다. KB부동산의 월간 주택시장동향에 따르면 지난달 서울 아파트 가격은 전월보다 1.17%, 전년 동월보다 7.37% 상승했다.

전세자금 대출도 증가했다. 전세자금 대출은 주택담보대출비율(LTV) 규제 대상이 아닌데다 공기업의 보증도 받을 수

있어 주택매매 시 자금 조달 방법으로 쓰인다. 5대 시중은행의 지난달 말 기준 전세자금 대출 잔액은 58조원으로, 전월 대비 2조원 늘었다.

#### ◆ 부동산 버블에 무주택자만 ‘빈손’

이런 상황에 정부는 추가 대책을 마련하고 있다. 김현미 국토교통부 장관은 지난달 31일 기자간담회에서 “최근 캡투자 비율이 높아지고 있다”고 지적한 바 있다. 문재인정부는 빠르면 이번 주에 통산 8번째 부동산 대책을 발표할 계획이다.

대책에는 과열지역에서 새로 취득한 주택은 임대주택 등록 혜택을 줄이고, 수도권 개발제한구역(그린벨트)을 해제해 대규모 공공주택을 공급하는 방안이 담길 전망이다.

특히 1주택자 규제 방안도 검토 중이다. 그동안 다주택자 위주로 규제를 하다 보니 ‘똘똘한 한 채’로 투기적 수요가 몰렸기 때문이다.

이해찬 더불어민주당 대표가 다주택자와 초고가주택에 대한 종부세를 강화하

라고 주문한 만큼, 1주택자에 대한 양도 세 장기보유특별공제 혜택(3~10년 보유 시 보유 기간별로 24~80% 감면)을 줄이는 방안이 추진될 전망이다.

그러나 이 같은 대책으로 투기 심리까지 꺾기는 힘들어 보인다. 정부가 규제를 할수록 집값이 뛰는데다 반복되는 대책에 ‘학습효과’까지 생겨 상승 기대감이 존재하기 때문이다. 규제가 풀릴 때까지 일단 매물을 회수하는 집주인도 많다. 결국 무주택자, 실수요자만 ‘내집 마련’ 기회가 멀어지는 모양새다.

전문가들도 집값 상승세는 당분간 지속될 것이라고 보고 있다.

백광제 교보증권 연구원은 “도심 절대 수급 부족에 대한 고민이 부족하고, 뚫돌한 한 채의 희소성을 더욱 높여주는 방향으로 진행 중”이라며 “아울러 시중 유동성 증가 및 규제 효과에 따른 주택 금융이 안정성은 더욱 강화됐기 때문에 주택 가격 상승이 지속될 것”이라고 전망했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

## 메르스 비상… 의료비 보험처리 어떻게

### 실손·질병보험으로 보상 가능

#### ‘질병’ 분류… 면책사항 해당 안돼

3년여 만에 국내에서 중동호흡기증후군(메르스)이 발생하면서 2015년 ‘메르스 사태’ 악몽이 되풀이될까 우려하는 목소리가 커지고 있다. 또 의료비 등 보험금 보상에 대한 궁금증도 높아지고 있다.

9일 보험업계에 따르면 메르스는 ‘질병’으로 분류돼 실손의료보험이나 질병보험, 사망보험, CI보험 등 정액보험가입자라면 보상받을 수 있다. 메르스는 호흡기 질환기이 때문에 면책사항에 해당되지 않는다.

앞서 지난 8일 메르스 확진 환자가 발생했다. 2015년 ‘메르스 사태’ 이후 3년여 만이다. 이 환자는 업무차 쿠웨이트를 다녀온 뒤 7일 오후 귀국해 다음날 오후 메르스로 확진됐다. 질병관리본부는 환자의 입국 후 이동 경로를 파악해 접촉자를 파악하고 있다.

현재 메르스는 치료제나 백신이 없다. 지난 2015년 첫 환자가 나온 뒤 메르스 사태로 186명이 감염되고 이 중 38명이 사망했다. 격리 해제자는 1만6752명에 달했다.

기존 항생제를 투약하는 방식으로 치료가 진행되다 보니 감염 시 치료 기간과 비용 수준을 가늠하기 어려운 실정이다.

실손의료보험 등 가입자는 메르스 감염을 진단받은 후 가입한 상품별로 자기부담금을 제외한 입·통원 치료비, 수술비, 검사비 및 처방 조제비 등 의료비를 보상받을 수 있다. 보험 가입 당시 입원비(입원일당)와 치료비 한도 설정을 어떻게 하느냐에 따라서 보상 규모는 달라진다.

실손의료보험은 병·의원, 약국에서 실제로 지출한 의료비를 최대 90%까지 보



중동호흡기증후군(메르스) 환자가 3년여 만에 발생한 8일 밤 환자 A씨가 격리 치료 중인 서울 종로구 서울대병원 감염격리병동에 적막감이 흐르고 있다.

/연합뉴스

상하는 민영의료보험이다.

다만 실손의료보험은 가입 후 초회 보험료(첫 보험료)를 납부한 날부터 보험보장이 시작되지만 메르스에 감염된 뒤 실손보험을 가입해 보장받는 것은 불가능하다. 또 단순히 본인 의심으로 메르스 감염 여부를 확인하는 검사만 진행했다면 보험금을 받을 수 없다.

질병보험, 사망보험 등 가입자도 메르스와 관련된 입원비, 사망보험금 등을 받을 수 있다. 메르스로 사망할 경우 사망보험금 청구가 가능하다.

한 보험설계사는 “메르스 발병 소식에 주말임에도 불구하고 관련 문의 연락을 몇 차례 받았다”며 “질병 확진 시 실손의료보험이 있으면 보상된다. 다만 가입한 상품에 따라 보장 한도는 다를 수 있다”고 말했다.

한편 질병관리본부는 사우디 등 중동 지역을 찾는 방문객들 주의를 당부했다. 여행 후 14일 이내에 발열과 기침 등 호흡기 증상이 있을 때는 의료기관을 바로 방문하지 말고 질병관리본부 콜센터 또는 관할 보건소로 신고해야 한다.

/김희주 기자 h39@

**LINC+ 4차산업혁명 혁신선도대학 선정 / 벤처 매출 160억, 창업강좌 이수 1위 / 국내 최초 인공지능 캠퍸스 구축 / SW 중심대학사업단 2017 '최우수' 선정**

# FUNIVERSITY

**단국대가 즐거워집니다.**

배움은 즐거워야한다는 생각,  
미래를 향한 도전이 즐거운 단국대가 함께합니다.

**2019학년도 수시 모집**

- ▶ 접수기간 2018. 9. 12(수) 10:00 ~ 14(금) 17:00
- ▶ 원서접수 입학안내 <http://ipsi.dankook.ac.kr> 진학사 jinhakapply.com
- ▶ 입학상담 죽전캠퍼스 입학팀 (031)8005-2550-3
- ▶ 천안캠퍼스 입학팀 (041)550-1234-8 천안캠퍼스 학생부종합전형 (041)550-1126-9

**DANKOOK UNIVERSITY**