

입주민은 '집값 올리기' vs 중개업소는 '수수료 먼저'

부동산시장 담합실태

〈中〉 집주인과 중개업자

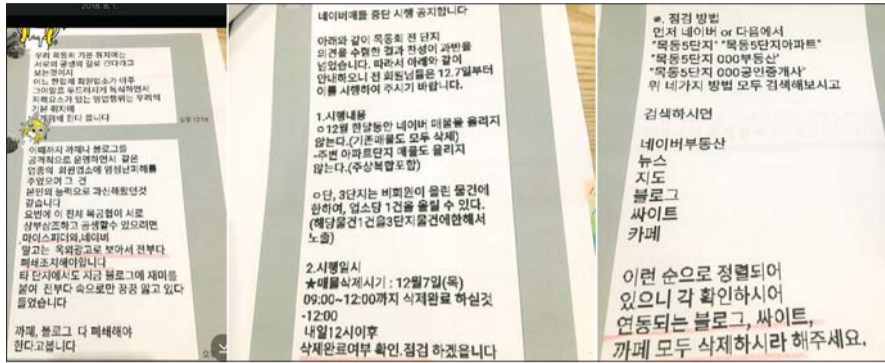
물밑 집값 담합, 색출하는데 난항
부동산 카르텔 조성에 호가 맞추거나
입주민들이 집값 올리려 담합하기도

'몰 들어올 때 노 젓는다'.

한 부동산 중개업자가 최근 수도권 일부 지역의 집값 담합 행태에 대해 이같이 표현했다. 집값 급등세를 기회 삼아 담합을 통해 시세차익 등 개인의 이익을 노리는 분위기다. 일부 지역에선 단체 행동과 제보 등이 잇따르며 갈등을 빚는 모양새다.

◆'9억 이하로는 팔지 말자'

1일 부동산 매물 검증기구인 한국인터넷자율정책기구(KISO)에 따르면 '9·13 부동산 대책' 발표 직후 1주일간(14~20일) 접수된 부동산 허위 매물 신고 건수는 3017건으로 집계됐다. 직전 일주일(7~13일)에 비하면 44.3%(2401건) 줄어든 수준이다. 정부가 부동산 담합에 대한 처벌 강화 방침을 밝히자 가격을 조정하던 일부 세력들이 일단 꼬리를 내린 것



서울 양천구 목동의 부동산 연합회가 회원사들에게 돌린 문자 내용. /제보

으로 풀이된다.

그러나 시장에선 집값 담합을 제어하기 어려운 것으로 보고 있다. 대부분 인터넷 커뮤니티나 카카오톡 등 SNS(소셜네트워크서비스)를 이용해 물밑에서 이뤄지는 만큼 색출이 어렵기 때문이다.

일부 지역에선 입주민이 여전히 호가 조장을 시도하고 있다. 이들은 카카오톡 비밀채팅방 등을 통해 호가를 올리고, 원하는 가격으로 매물을 내놓지 않는 부동산 중개업소를 허위 매물로 신고하는 등의 압박을 가하는 것으로 나타났다.

서울 강남구 수서동의 A아파트 소유자들은 700여명의 단독방을 만들어 '부동산중개업소가 호가가 부담스러운지

15억원 이상(30평대) 물건들은 추천을 안하고 있다'며 "계속해서 압박이 필요하다"는 등의 이야기를 주고받았다. 일부 입주민은 "이방에 계신 분들 허위매물 신고 협조 부탁드립니다"며 분위기를 조성하기도 했다.

국도교통부 실거래가 공시를 보면 A아파트 84㎡형은 지난달 13억6000만원(4층)에 거래됐다. 2~3주만에 1억원 이상 호가를 올리려는 시도다. 이 아파트의 분양가는 4억원선으로 분양가에 비하면 이미 세 배 가량 집값이 된 상태다.

동탄2신도시에서도 동탄역 인근 아파트 입주민들이 호가를 올리기 위해 담합하고 있다는 의혹이 제기됐다. 국토부 실거래가를 보면 인근 아파트들이 대부분 5



억원 안팎에서 계약이 체결됐으나 입주민들은 6억~8억원 선의 호가를 요구하고 있다는 것.

이에 대해 한 부동산 카페에서는 "동탄이 투기자들이 많아서 거품이 심하다"며 "입주민 등이 단독방을 만들어서 호가를 올린 영향이 있다"는 평이 나왔다.

◆부동산끼리 카르텔... '내멋대로 호가?'

부동산중개업소의 담합도 적폐 중 하나다. 부동산 중개업소들은 계약 체결 등을 위해 '카르텔(기업연합)'을 조성, 가격을 조정하는 방식을 이용한다. 매도자가 원하는 가격보다 집값을 낮게 불러 매수자를 유인해 계약을 체결하고 수수료를

받기 위해서다. 한 제보자에 따르면 서울 양천구 목동에서는 여러 단지 간 연합회가 결성돼 공동의 지침을 내려 이를 어길 경우 공동중개에서 제외하는 등의 패널티를 주고 있다고 전해졌다.

그는 "부동산들이 담합해 매매가 된 물건에 대해 거래 완료 처리하지 않고 바로 삭제해 최근 거래가를 알 수 없게 한다"며 해당 연합회 회원사들에 전달한 문자 메시지를 공개했다. 이 메시지에는 '포털사이트에서 매물을 거둬들여라', '삭제 여부를 확인·점검하겠다' 등의 지시 및 경고가 담겨 있었다.

인천 서구 청라 B아파트에서도 이 같은 의혹이 나왔다.

부동산 카페에 글을 올린 한 입주민은 "B아파트의 경우 일부 단지가 3년간 가격 변화가 없다"며 "부동산 연합들이 호가 1000만원도 비싸면 안 나간다고 올려줄 수 없다고 한다"고 토로했다. 경기도 용인시 수지구 신봉동 C아파트에서는 주민들이 허위 매물 신고에 나섰다. 한 입주민은 "현재 네이버에 등록된 60~70개 매물도 주민들 허위 매물 신고로 절반 가까이 줄어든 것"이라며 허위 매물 신고 방법을 공유하기도 했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr

全 금융권 DSR 도입... 대출억제·건전성·금리인상 '삼중고'

(총부채원리금상환비율)

은행·상호금융, 가계대출 어려워
주담대 급격한 신용 위축 우려도

은행과 상호금융(농·수·축협 등), 보험사에 이어 저축은행과 여신전문회사도 이달 중 총부채원리금상환비율(DSR)을 도입해 시험 운영한다.

DSR이 전 금융권으로 확대되는 동시에 은행권은 이를 관리지표로 활용해 가장 간간하다는 대출규제의 효력을 본격 발휘하게 된다.

강력한 대출규제에 금융기관에 대한 자본규제, 여기에 금리인상까지 겹쳐 이제 돈을 빌려 집을 사기는 힘든 시기가 될 전망이다.

1일 금융권에 따르면 제2금융권은 상호금융이 지난 7월, 생명·손해보험사가 지난달 30일부터 DSR을 도입했고, 저축은행과 여신사도 이달 중 DSR을 도입해 시행할 예정이다.

주택담보대출비율(LTV)이 대출자

금융회사 여신심사 선진화 방안	
신DTI 도입	
2017.12월	감독규정·시행세칙 개정안 변경 예고
2018. 1월	개정 감독규정·시행세칙 시행
DSR 도입	
2018.1분기	은행권 DSR 시험 운영
2018.3분기	2금융권 DSR 시험 운영
2018.4분기	은행권 관리지표로 활용
2019.2분기	2금융권 관리지표로 활용

자료/금융위원회

의 소득과 상관없이 집값에 비례해 돈을 빌려주는 기준이었다면 총부채상환비율(DTI)은 소득 등 상환능력을 따진다.

DSR은 한 발 더 나가 기존 대출의 원리금 상환액까지 반영한 지표다. 대출자가 실제로 감당할 수 있을 만큼만 빌려주겠다는 의도다. DSR이 50%라면 한 해 소득의 절반을 대출 원리금을 갚는데 써야 한다는 얘기가.

지난 3월 26일부터 6개월간 DSR을 시험운영한 은행은 이달 중 DSR을 관리 지표로 활용해야 한다. 주택담보대출 뿐 아니라 신용대출 중 모든 가계 대출을 취급할 때 DSR을 고려해 대출을 거절하거나 일부만 승인한다.

이제 관심사는 금융당국이 내놓을 DSR 규제방안이다. '위험대출'인 고(高) DSR의 기준, 고 DSR 대출이 전체 대출에서 차지할 수 있는 비중 등이 정해진다.

당초 고 DSR의 기준으로는 80% 안팎이 거론됐다. 소득의 대부분인 80%를 빚을 갚는데 써야하는 만큼 느슨하다는 지적이 나왔지만 무작정 낮추기도 힘든 상황이다.

한 은행 관계자는 "DSR의 가계부채 억제효과가 강력한 만큼 고 DSR의 기준을 너무 낮추면 대출이 일시에 줄어 실수요자는 물론 서민경제에 미치는 영향이 적지 않을 것"이라며 "금융회사 입장에서 같은 대출이라면 담보가 확실

한 주담대를 신용대출보다 우선시해 급격한 신용위축 우려도 있다"고 지적했다.

금융기관 역시 자본규제로 가계대출에 적극 나서기 어려운 상황이다.

국제결제은행(BIS) 기준 자기자본비율을 산정할 때 고 LTV 주담대는 위험가중치를 늘리고, 예대율(대출금/예수금)도 가계대출 가중치가 올라간다.

수요자 입장에서 보면 대출규제와 함께 가파르게 오르는 금리도 부담이다.

한국은행 기준금리는 지난해 11월 이후 연 1.5%로 동결됐다. 그러나 시장금리가 반영되는 시중은행의 주담대 금리는 상단 기준 연 4% 중반까지 상승하며 연내 5% 돌파를 앞두고 있다.

시장에선 한은 금융통화위원회가 오는 11월 금리인상을 단행할 가능성이 높은 것으로 분석하고 있다.

/안상미 기자 smahn1@



8월까지 보이스피싱 피해금액 2633억원 지난해 규모 넘었다

주춤하던 보이스피싱이 다시 기승을 부리고 있다. 올 들어 지난 8월까지 피해액이 이미 작년 한 해 규모를 넘어섰다.

1일 금융감독원에 따르면 올 들어 8월까지 보이스피싱 피해액은 2633억원으로 2017년 연간 피해규모인 2431억원을 웃돌았다.

피해자 역시 3만명으로 작년 한 해 3만1000명과 비슷한 수준이다.

하루 평균으로 따지면 116명이 10억원 가량의 보이스피싱 피해를 당하고 있는 셈이다.

이에 따라 금융권과 금융원은 10월 한 달간을 보이스피싱 제로(Zero) 캠페인 기간으로 설정하고, 전국 2만여 개 금융사 점포에서 피해예방 캠페인을 집중 실시기로 했다.

금감원은 이날 윤석현 금감원장 주재로 서울 여의도 본원에서 각 금융협회장과 은행장 등이 모인 가운데 보이스피싱 제로 캠페인 발족식을 열었다.

윤 원장은 "보이스피싱은 강도, 폭행 등 다른 범죄와는 달리 사기임을 인식하는 경우 피해를 예방할 수 있다"며 "금융감독당국과 금융원은 피해예방 교육과 홍보를 더욱 강화하고, 이를 통해 금융사기에 대한 국민들의 인식을 높여 나갈 필요가 있다"고 밝혔다.

/안상미 기자

“지방아파트 입주 안해”... 중도금 보증사고 1000억 돌파

HUG, 시장 양극화로 악성 미분양
서울 집값 잡기 급급... 지방 소외

주택도시보증공사(HUG)의 중도금 대출 보증 사고액이 올해 1000억원을 넘어섰다. 주택시장 양극화로 지방의 '악성 미분양'이 쌓인 영향으로 풀이된다.

1일 국토교통부와 주택도시보증공사가 자유한국당 김상훈 의원(대구 서구)에게 제출한 'HUG 주택구입자금(중도금 대출보증) 사고현황'에 따르면 최근 3년간 사고액이 꾸준히 증가하고 있다.

중도금 대출보증 사고액은 2016년 415억원에서 2017년 724억원으로 증가하다가 2018년 들어 8개월 만에 1133억원에 이르렀다. 같은 기간 사고 건수 또한 231건에서 714건으로 역대 최대 규모의 사고율을 기록했다.

보증사고의 폭발적 증가는 지방에서 비롯됐다.

2016년에서 2018년 8월간 서울 지역 사고액은 132억원에서 22억원으로 100억 원 가량 감소한 반면, 지방 14개 시도의 사고액은 176억원에서 843억원으로 4.8배나 늘었다.

2016년 수도권의 사고액수(240여억원)가 지방(176여억원)보다 많았으나, 2018년 지방의 사고액수는 수도권의 3배에 이를 정도로 커졌다.

업계에선 급격한 중도금 보증 사고 증가 원인으로 서울과 지방 간 집값 양극화를 꼽는다.

서울은 청약 과열 현상이 발생할 정도로 완전분양이 이어지고 있지만 지방은 집값이 오히려 분양가보다 더 떨어질 수 있다는 우려가 확산되고 있다.

이에 계약자들이 분양을 받고도 입주를 재고하고, 잔금납부를 주저하게 돼

금 또는 이자 연체가 발생한 것이다. 사고 규모가 큰 경남, 경북, 충남, 전북, 충북의 경우 공통적으로 주택시장 침체로 악성 미분양이 몇 달째 해결되지 않고 있는 지역이다.

김상훈 의원은 "현 정부가 서울 집값 잡기에만 집중하면서, 지방 주택시장은 완전히 소외시켰다"며 "1000억원대 보증사고는 내집 마련에 대한 지방 사람의 불안감이 집약된 지표"라고 지적했다.

그는 "그럼에도 관계부처는 이에 대한 분석이나 관심이 완전히 부재했다"며 "향후 국정감사에서 관련 사안을 철저히 따지고 대안을 모색하겠다"고 말했다.

/채신화 기자