

# 버블과 함께 뱅! 터질라, 갭투자자-강통전세

## 저금리 파티는 끝났다

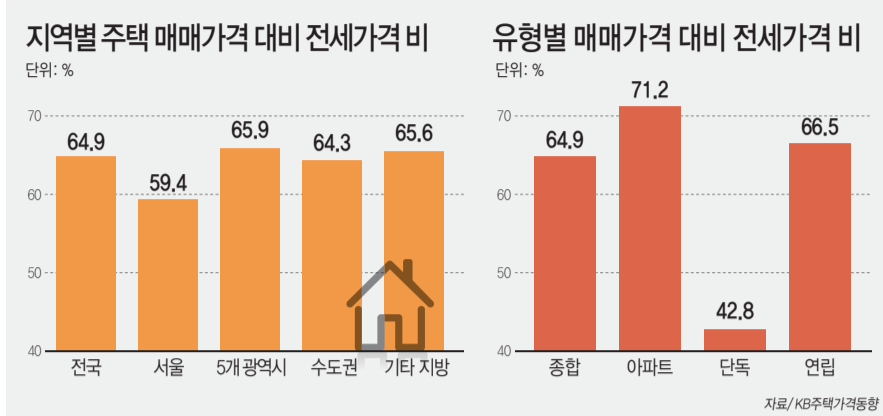
(3) 가계 하우스푸어는 '부담 더'

기준금리 1.75%까지 치솟아  
내년 주택값 0.4%p 하락 전망  
3억 대출, 금리 0.25% 상승때  
연 이자 75만원 가량 늘어나

“빚내서 집 사라.”

지난 2014년 박근혜 정부 당시 최경환 경제부총리는 부동산 규제 완화를 통한 경제 활성화 정책(초이노믹스)을 폈다. 여기에 기준금리까지 사상 최저치(1.25%)로 떨어지자 대출받아 집을 사는 이가 급속도로 늘었다. 그로부터 4년여 후, 기준금리가 1.75%까지 오르고 전세가격이 60% 밀로 떨어지는 등 하우스푸어의 부담이 점점 커지는 모양새다.

4일 부동산 업계에 따르면 이번 기준금리 인상으로 인해 대출받아 집을 마련한 하우스푸어 또는 매수 대기자들의 근심이 깊어지고 있다.



한국은행 금융통화위원회는 지난달 30일 기준금리를 연 1.50%에서 1.75%로 0.25%포인트 올렸다. 지난해 11월 인상(1.25%→1.50%) 이후 1년 만의 기준금리 상승이다.

이번 조치로 부동산 시장이 빠르게 얼어붙는 분위기다. 정부의 잇따른 부동산 대책으로 대출 문턱이 높아질 대로 높아진 상황에서, 기준금리 인상 여파가 더해져 부동산 시장의 위축이 불가피해졌다.

서울부동산광장의 집계를 보면 11월 서울 부동산 거래량은 3451건, 하루 평균

119건으로 지난 2013년 8월 이후 5년 3개월 만에 최저치를 기록했다. '거래 절벽'이 이어지자 집값도 조금씩 내리는 분위기다. 일각에선 정부의 부동산 규제와 기준금리 인상 조치가 맞물리며 부동산 거품이 차츰 꺼질 것이라 기대감도 나온다.

주택산업연구원은 '2019년 주택시장 전망' 보고서를 통해 내년도 전국 주택 매매가격이 0.4% 하락할 것으로 내다봤다. 한국건설산업연구원도 내년 전국 주택 매매가격(지수 변동률 기준)은 1.1%, 전세가격은 1.5% 하락할 것으로 예상했다.

양지영 R&C연구소장은 "주택시장 조정기에 여러 약재가 있는 상황에 금리 인상으로 시장이 진정되는 효과가 있을 것"이라며 "다만 급진적인 집값 하락보다는 점진적인 효과를 주게 될 것"이라고 말했다. 그러나 집값 조정기에도 실수요자의 '내 집 마련'은 쉽지 않을 전망이다. 기준금리 인상으로 인한 비용 부담이 가중되기 때문이다.

단순 계산 시 대출 금리가 0.25%포인트 오르면 3억원을 빌린 사람은 이자가 1년에 75만원 가량 늘어난다. 정부의 각종 대출규제로 대출 자체가 어려워진 상황에서, 금리 부담까지 늘어나는 셈이다.

저금리 시대에 무리하게 대출을 받아 집을 산 하우스푸어는 금리 부담에 집을 되팔 위기에 처하기도 했다. 특히 '갭투자'를 시도한 투자자의 불안감이 커지는 모양새다.

서울 마포구 한 부동산 중개업자는 "한동안 매물이 없었다가 기준금리 인상 전후로 매도자들의 문의가 들어오고 있다"며 "특히 갭투자를 심하게 한 분들이 이자 부담을 느끼는 것 같다"고 말했다.

갭투자는 시세차익을 목적으로 전세를

끼고 집을 사는 투자 방식의 하나다. 문재인 정부 들어 서울을 중심으로 집값이 고공행진 하자, 시세차익을 노린 갭투자 열풍이 불었다. 실제로 KB주택가격동향에 따르면 서울 강남(11개구) 아파트는 전년 말과 비교해 2015년 6%, 2016년 4.69%, 2017년 5.65% 오르다가 2018년에는 14.26%나 상승했다.

합영진 직방 빅데이터랩장은 "최근 서울지역의 매수 관망에 따른 가격 조정이 현실화된 상태에서 늘어난 이자부담은 대출을 통해 레버리지(leverage) 효과를 노리기 점차 어려워지는 구조다"라며 "상환능력을 고려하지 않고 대출을 끼고 집을 구입하는(갭투자) 공격적인 투자 패턴이 점차 숨을 고를 전망"이라고 말했다.

업계 관계자는 "자금이 부족하거나 대출을 무리해서 받은 하우스푸어가 갭투자인 경우가 제일 문제"라며 "기준금리 인상에 전세가격도 빠르게 하락하고 있어 차주(투자자)가 세입자에게 전세금을 제때 돌려주지 못하는 등의 피해가 우려된다"고 말했다.

/채신화 기자 csh9101@metroseoul.co.kr



이낙연 국무총리(오른쪽 두번째)가 4일 서울 세종로 정부서울청사에서 열린 국무회의에서 발언하고 있다. /연합뉴스

## 외식업 경기지수 또 하락... 침체 길어질 듯

aT, 외식업체 경영주 3000명 설문  
2분기 연속 ↓... 4분기도 하락 전망

올해 외식산업 경기전망지수가 2분기에 이어 3분기에도 하락하는 등 경기 침체가 장기화할 조짐이 나타나고 있다.

4일 한국농수산식품유통공사(aT)에 따르면 올해 3분기 외식산업 경기전망지수는 67.41로 2분기 68.98보다 1.57p 하락했다. 이는 지난 1분기 69.45 이후 2개 분기 연속으로 하락한 것이다.

외식산업 경기전망지수란 전년 같은 기간 대비 최근 3개월간(현재)의 체감 경기와 앞으로 3개월간(미래)의 경기 전망을 조사해 지수화한 것이다. 외식업체 경영주 3000명을 대상으로 설문 조사해 도출한다.

이 지수는 지난해 2분기부터 지난 2분기까지 1년간 68~69에서 보합세를 보였지만 지난해 1분기(65.14) 이후 6분기 만에 처음으로 68 미만으로 떨어졌다.

특히, 오는 4분기를 전망한 미래경기전망지수는 71.68로 나타나 경기침체 우려를 더욱 키우고 있는 상황이다.

aT 관계자는 "전반적인 지수 추이가 단계적 하락세를 보이고 있다"며 "미래경기전망지수가 현재 3분기보다 높은 수준이었지만, 평소 미래경기전망지수가 현재 지수보다 5p 상당 높은 것을 고려하면 경기침체 현상이 계속될 것으로 보인다"고 분석했다.

3분기 지수를 업종별로 살펴보면 치킨 전문점이 65.85로, 2분기 77.26에서 무려 11.41p 급락했다.

올해 조부터 시작된 평창동계올림픽과

월드컵, 아시안게임 등 특수로 인한 경기 회복세가 이어지지 못하고 평소 수준으로 회귀한 결과로 aT는 풀이했다.

한식 음식점업은 65.39로 2분기 67.68보다 2.29p 하락하는 등 전반적으로 단계적 하락세가 이어졌다.

반면 피자, 햄버거, 샌드위치 등 유사 음식점업은 79.84로 2분기 74.34보다 5.5p 상승하는 등 꾸준히 높아지는 추세였다.

분식 및 김밥 전문점은 2분기 66.91에서 3분기 69.52로 2.61p 높아지는 등 완만한 회복세를 보였다.

3분기 지수를 17개 광역자치단체별로 살펴보면 광주시가 72.93으로 가장 높았고, 이어 전라북도가 71.29, 인천시가 69.81 순으로 나타났다.

/세종=최신용 기자 grandtrust@

## 붕어빵 장사도 고물 수집상도

# 산재 대상, 자영업 4개업종 추가

(産災)

1인 자영업자 65만명 내년부터 적용

내년부터 산재보험 가입 대상 1인 자영업에 음식·도소매 등이 추가된다. 이에 따라 혼자 붕어빵 등을 판매하는 자영업자와 구두수선 자영업자 등도 일을 하다 다 치면 산재보험 혜택을 받을 수 있게 된다.

고용노동부는 이와 같은 내용을 포함한 산업재해보상보험법 시행령 일부 개정안이 국무회의를 통과했다고 4일 밝혔다. 개정안은 산재보험에 가입할 수 있는 1인 자영업자 업종으로 음식점업, 소매업, 도매 및 상품중개업, 기타 개인 서비스업 등 4개를 추가했다.

혼자 식당을 운영하는 사람뿐 아니라 길거리 붕어빵 판매업자, 고물 수집상, 이발소 주인, 웨딩 플래너, 산후 조리원, 구두닦이 등 다양한 직종이 이에 해당한다.

기존 시행령은 여객운송업, 화물운송업, 건설기계업, 퀵서비스업 등 재해 위험이 큰 8개 업종만 자영업자의 산재보험 가입을 허용하고 있다.

시행령 개정으로 1인 자영업자 65만여 명이 산재보험 가입 자격을 얻을 것으로 노동부는 보고 있다. 산재보험 가입 대상 확대는 내년 1월 1일부터 시행된다.

노동자는 산재보험 가입이 당연 적용이고 보험료는 사업주 부담이지만, 자영업자의 경우 임의 가입이고 보험료는 자기 부담이다.

개정안은 근로계약을 체결하지 않아 '근로자성'이 인정되지 않는 특수고용직(특고) 노동자에 속하는 굴삭기, 덤프트럭, 지게차 등 건설기계 1인 사업주도 산재보험 당연 적용 대상에 포함했다.

기존 시행령은 건설기계 27개 직종 가운데 사업장 전속성이 강한 콘크리트 믹서트럭(레미콘) 1개 직종만 산재보험 당연 적용 대상으로 하고 나머지는 임의 가입 대상으로 하고 있다.

시행령 개정으로 산재보험 혜택이 약 11만명의 건설기계 특고 노동자에게 확대될 것으로 노동부는 보고 있다.

개정안은 이밖에 직업성 암의 원인인 벤젠 노출 기준을 1ppm에서 0.5ppm으로 낮추고 석면의 경우 폐암, 후두암, 난소암 등 질환별로 노출 기준을 세분화하는 등 직업성 암의 산재 인정 범위가 넓혔다.

앞서 직업성 암 산재 인정 기준을 지속적으로 개선한 결과 직업성 암 산재 신청은 2015년 188건에서 지난해 303건으로 증가했고 산재 승인 비율도 같은 기간 48.9%에서 61.4%로 높아졌다.

이재갑 노동부 장관은 "이번 법령 개정은 자영업자, 특고 노동자 등 취약계층에 대한 안전망 강화를 위한 것"이라며 "현장, 민생을 중심으로 실질적 도움이 되고 체감이 되는 개선 사항을 계속 찾아내 속도감 있게 추진해나갈 것"이라고 강조했다.

/세종=최신용 기자

## 한경연 "조부모→손주 상속 할증과세 완화해야"

"세대생략 할증과세 韓·美·日만 존재  
유지면 부당 상속사례 문제 발생"

고령화시대를 맞아 조부모가 손주에게 직접 재산을 물려줄 때 30% 할증을 적용하는 세대생략할증과세가 완화돼야 한다는 주장이 나왔다.

전국경제인연합회 산하 한국경제연구원은 4일 '세대생략할증과세의 국제적 비교 및 시사점' 보고서를 내고 세대생략할증과세가 전 세계적으로 한국, 미국, 일본에서만 존재하고 있다고 지적했다. 특히 미국, 일본의 경우 공제, 특례 등의 배려를 하고 있는 점을 감안하면 한국의 현행 제도를 완화할 필요가 있다고 밝혔다.

한경연에 따르면 미국은 세대생략이전 금액에서 유산세(상속세)와 통합해 적용되는 공제 한도가 1120만달러(약 125억원)여서 실제 과세되는 경우가 많지 않다.

일본은 소자녀·고령화의 급속화에 따라 세대 간 부의 원활한 이전이 가능하도

록 상속 시 정산과세제도, 주택취득·교육·결혼육아 자급에 대한 증여세 비과세 특례 등을 도입했다.

임동원 한경연 부연구위원은 "인구 고령화로 한 세대를 뛰어넘은 부의 이전이 많아질 수 있는 상황"이라며 "세대생략할증과세가 현행대로 유지된다면 상속 관련 납세순응비용(세제의 운영비용)이 높아질 뿐 아니라 부당한 상속 사례로 인한 사회적 문제가 발생할 것"이라고 주장했다.

임 위원은 또 "외국보다 불리한 조세정책으로 인해 자국 자본까지도 국외로 유출되는 결과를 가지고 올 수 있다"며 "이런 면에서 세대생략할증과세를 점진적으로 완화할 필요가 있다"고 덧붙였다.

한경연은 세대생략할증과세와 단기제 상속공제의 형평성 문제도 제기했다.

예를 들어 상속재산이 50억원이라고 가정할 때 ▲조부모가 손주에게 상속하고 부모가 3년 이내 사망한 경우(세대생략할증과세) ▲조부모가 부모에게 상속하고 3년 이내에 부모가 사망해 손주가

다시 상속받은 경우(단기제상속공제)에 각각 내야 하는 세액을 비교하면 세대생략할증과세 적용 시 5억3200만원의 더 많은 상속세를 부담해야 한다는 것이다.

임 위원은 "형평성 문제를 해결하려면 세대생략상속의 경우 상속 개시 후 10년 이내에 생략된 중간세대가 사망하면 이미 부과된 할증 과세 금액을 단기제상속 공제분처럼 환급해줘야 한다"고 말했다.

반면 한경연의 주장과 달리 세대생략할증과세를 유지해야 한다거나 오히려 강화해야 한다는 반대 입장도 있다. 고액 자산가들이 두 번에 걸쳐 이뤄지는 증여세 과세를 한 번으로 줄일 수 있는 일종의 '세테크'라는 이유에서다.

김용원 참여연대 복지조세팀 간사는 "세대생략 상속은 고액 자산가 중에서도 최상위층의 극소수가 절세하려는 의도로 활용하는 제도인데 할증 과세가 적용된다고 해서 경제활동 의욕을 떨어뜨린다거나 자산활용을 제대로 못 한다는 것은 논리적으로 맞지 않다"고 지적했다.

/연합뉴스