

전세대출 규제 후폭풍

# 이사하거나 증액해도 신규대출 간주... 봄 이사철 비상

이달 보증기관 내규 개정 이후 새로 대출받는 차주부터 적용

“규제로 전세 거래 줄어들 것”

전세 자금 대출을 받은 뒤 시가 9억원 초과 주택을 사거나 2주택자가 되면 즉각 대출금이 회수되는 규제가 도입됐다.

전세 대출이 막힌 만큼 이사를 앞둔 이들에게는 자금을 마련해야 하는 부담이 생길 것으로 보인다. 이사 수요에 대한 규제로 점차 전세 거래가 줄어들 것이라는 분석도 나온다.

20일 부동산 업계에 따르면 시가 9억원 이상 주택 보유자는 서울보증보험을 통한 전세대출의 민간보증이 제한된다. 즉 전세금을 빌려 전셋집에 살면서, 자기 돈으로는 갭투자(전세를 끼고 집을 사는 것)에 나서서 걸 막겠다는 의미다.

또 전세대출을 받은 뒤 9억원 넘는 주택을 사거나 다주택자가 되면 곧바로



전세 자금 대출을 받은 뒤 시가 9억원 초과 주택을 사거나 다주택자가 되면 대출금을 회수하는 규제가 20일부터 시행됐다. 서울 강남구 대치동 은마아파트 전경. /정연우 기자

대출 회수 대상이 되는데 이때 2주 안에 갚지 못하면 금융권에 연체 정보가 공유돼 대출과 카드 발급이 막히는 등 불이익을 받게 된다.

이후 3개월이 지난 때까지도 대출금을 상환 못하면 채무불이행자, 즉 신용 불량자가 되며 일단 대출 회수 조치가 이뤄지면 대출금을 제때 갚더라도 향후 3년 동안 어떤 주택 관련 대출도 받을 수 없다.

다만 오늘 이전에 전세계약대출을 받았거나 계약을 체결한 경우는 이번 대책의 적용을 받지 않는다. 전세 대출금 규제는 이달 보증기관 내규 개정 이후 새로 대출받는 차주부터 적용된다.

이미 전세 대출을 받은 사람의 계약서에는 대출금 회수 관련 조항이 담겨 있지 않기 때문에 새로 9억원 넘는 집을 산다고 대출금이 회수되진 않는다. 다만, 대출 만기 시에 2주택자 이상일

경우에는 만기 연장은 받을 수 없다.

또 고가주택을 상속받거나 주택 상속으로 다주택자가 된 경우도 예외로 설정해 대출을 회수하지 않지만, 만기 연장은 되지 않는다.

전셋집을 이사하거나 전세대출을 증액해야 하는 경우 신규대출로 간주돼 전세 대출이 막히는 만큼 이사를 앞두고 있는 이들의 자금마련 우려가 생길 수 있다는 분석도 나온다.

특히 전셋값 상승 흐름에 따라 재계약시 전셋값 상승이 불가피한 만큼 9억원 이상 아파트를 전세대출로 매입한 이들은 결국 전셋값 상승분을 스스로 마련해야 한다.

시가 15억원 이하 주택을 보유한 차주가 전셋집 이사도 대출액 증액 없이 대출을 재이용할 경우 4월 20일까지 1회에 한해 SGI서울보증에서 전세보증을 이용할 수 있도록 하는 예외 규정도 있다.

다만 이 역시 전셋값 상승 상황을 반

영하면 주택 수준을 낮추거나 자비로 전셋값 상승분을 마련해야 한다. 따라서 전세 만기가 몰려있는 올봄에 이사 수요가 발생할 수 있다는 전망이다.

한편 서울 지역 최근 전세가는 전반적으로 전세 매물이 부족한 가운데 신학기 수요가 이어지면서 올랐다. 지역별로는 ▲금천(0.30%) ▲송파(0.21%) ▲양천(0.19%) ▲강남(0.18%) ▲동대문(0.18%) ▲강북(0.17%) ▲서초(0.12%) 등이 올랐다.

송파와 양천, 강남은 신학기 수요로 전셋값이 올랐다. 송파는 신천동 잠실파크리오와 잠실동 잠실엘스가 1000만원~5000만원 상승했다. 양천은 신정동 대림아크로빌과 삼성세르빌1, 목동 목동현대하이페리온II 등이 2500만원~5000만원 올랐다.

교육문제로 특정 단지 이전 수요가 많아 전세가가 올랐다는 게 전문가 분석이다.

/정연우 기자 yw964@metroseoul.co.kr

## “리보금리 중단 대비... 無위험지표금리 선정”

금융위 지표금리개선추진단 회의 기존 산출방법 개선·규율체제 도입

오는 2022년부터 리보(Libor)금리가 사라질 예정이어서 앞으로 금융회사는 리보금리를 활용한 신규 계약 시 금리산출이 중단될 때를 대비해 대체조항을 계약서에 반영해야 한다. 만기일자가 2022년을 넘는 기존계약 건은 일괄 변경하거나 법률검토를 거쳐 개별적으로 전환한다.

정부는 오는 6월, 무담보 익일물 콜금리와 환매조건부매매(RP)금리 중 하나를 선택해 대체 지표금리로 선정한다.

금융위원회는 20일 지표금리개선추진단 회의를 열고 이 같은 내용을 논의했다고 밝혔다. 손병두 금융위 부위원장은 “우리나라도 2022년 이후 리보금리가 중단될 가능성에 대비해야 한다”며 “금융권은 적극적으로 리보금리 산출중단에 대응하고, 금융당국은 국제적 흐름에 맞는 리보금리를 대체할 수 있는 무위험지표금리를 선정해야 한다”고 말했다.

리보는 영국대형은행들이 제시한 금리를 기초로 산정된 평균금리로, 기업대출이나 주택담보대출, 신용카드 등의 기준금리를 정하는데 참고된다. 다만 지난 2012년 일부 대형은행들이 허위자료를 제출해 금리를 조작한 사실이 발각되면서 주요 20개국(G20) 요청으로 금융안정위원회(FSB)가 주요금융지표 개선방안을 제시했다.

기존 지표 산출 방법 개선과 산출과정의 규율체제를 도입하고, 신용위험을 제거해 기준금리 변동만을 반영한 무위험 지표금리를 선정하는 방안 등이다.

금융위는 우선 리보 금리 산출 중단에 대비한다. 금융회사는 리보금리를 활용한 신규 계약 시 금리산출이 중단

될 때를 대비해 대체조항을 계약서에 반영해야 한다. 대체조항은 무위험금리로 전환되는 조건(trigger) 및 대체금리 명시 등이다.

기존계약은 계약 상대방과 개별적으로 계약해야 한다. 다만 대부분의 파생상품은 국제스왑파생상품협회(ISDA)를 통해 일괄전환 된다. 다만 대출 등 다양한 상품구조(만기, 발행조건 등)로 일괄대응이 어려운 금융계약은 회사별로 내부 법률 검토를 거쳐 계약을 변경해야 한다.

예컨대 외화차입거래 시 변동금리는 리보금리와 스프레드를 반영한다. 이 경우 만기가 2024년이라면 2022년 뒤부터 리보금리가 산출되지 않기 때문에 금리를 적용할 수 없다. 2022년 전환시점에 맞춰 새로운 지표금리가 반영된다는 조항을 계약서에 반영해야 한다는 설명이다.

금융위는 무위험 지표금리도 개발한다. 유력하게 거론되는 후보금리는 국내 콜·환매조건부채권(RP)금리 등이다.

김정훈 한국은행 자금시장팀장은 “국내 콜금리와 RP금리, 그리고 이들을 세분화해 업권별 담보별로 세분화하는 방안 등이 검토되고 있다”며 “콜금리·RP금리에 대한 평가와 시장참가자의 의견을 수렴해 무위험 지표금리를 선정할 계획”이라고 말했다.

금융위는 오는 11월 27일부터 금융거래지표 관리에 관한 법률이 시행됨에 따라 중요지표 관리위원회를 구성해 시행령안을 마련한다.

이세훈 금융위 금융정책국장은 “중요지표를 산출하는 거래소, 자금중개사 등의 기관이 보다 철저 등을 공정하고 투명하게 관리해야 한다”며 “금융회사에 공지해 2022년 리보금리 중단에 대비할 수 있도록 하겠다”고 말했다.

/나유리 기자 yul115@

## 스타트업·벤처기업인들 창당 선언

# “말로만 규제개혁... 직접 기술 민주화 실현”

이금룡, 고영하, 고경곤 등 주축당 이름 가칭 ‘규제개혁 비례당’

말로만 규제개혁을 외치는 정부와 정치권에 뿌리 난 스타트업·벤처기업인들이 오는 4월 국회의원 선거에 대비해 창당을 하겠다고 나섰다.

이들이 전공과는 거리가 먼 정치까지 하겠다고 팔을 걷어붙이고 나선 것은 현행 입법 체계를 포지티브(Positive) 시스템에서 네거티브(Negative) 시스템으로 바꾸는 대대적인 운동을 펼치기 위해서다.

최근의 ‘타다’ 사태가 이런 결심을 하게 된 직접적 동기가 됐지만 꼭 타다 때문은 아니다. 정권이 바뀔 때마다 규제를 없애겠다고 했지만 바뀐 것은 전혀 없기 때문이다.

이를 위해 이번 총선에서 비례대표 한 명이라도 국회로 보내 사사건건 신사업의 발목을 잡는 기득권을 변화시키고, 각종 규제를 혁파해나가겠다는 게 이들의 목표다. 당 이름도 가칭 ‘규제개혁 비례당’으로 정했다.

여기엔 이금룡 도전과나눔 이사장, 고영하 한국엔젤투자협회장, 고경곤 한국



이금룡 이사장. /도전과나눔

인터넷전문가협회장 등이 주축이 됐다.

이 가운데 20일 이금룡 이사장에게 창당까지 결심한 이유를 들어봤다.

77년 당시 삼성 공채 17기로 삼성그룹에 입사한 이 이사장은 삼성물산 인터넷사업부장(이사)를 거친 뒤 옥션 대표이사, 이니스시 대표이사, 한국인터넷기업협회 초대 회장, 벤처기업협회 부회장 등을 역임한 이후 현재 코글로닷컴 회장을 맡고 있다.

“갈수록 불법도 아니고, 합법도 아닌 ‘그레이에어리어(회색지대)’만 늘어나고 있다. 이런 상황에서 스타트업들은 쓸데없이 사회혁신가가 될 수밖에 없

다. 이런 모습을 보고 우리같은 선배들이 (스타트업에게) 기업가정신만 갖고 열심히 하라고 해선 안될 일이라고 생각해 뜻이 맞는 분들과 행동에 나서게 됐다.” 왜 창당까지 생각하게 됐느냐는 기자의 질문에 돌아온 이 이사장의 답변이다. 그러면서 그는 ‘기술 민주화’와 ‘사회적 실패’란 말을 언급했다.

“첨단 기술을 통해 모든 사람들이 혜택을 받는 것이 기술 민주화다. 정치 민주화가 되면서 모든 이들에게 한 표씩을 행사하도록 한 것과 같은 맥락이다. 누구나 사용하고 있는 기술이고, 합법적인 기술인데 기득권 때문에 국내에서 허용하지 않는 것은 기술 민주화를 막는 것과 다르지 않다. ‘사회적 실패’도 마찬가지다. 내가 잘못해서가 아니라 사회적으로 그것을 막아버리기 때문에 사회적 실패가 생긴다. 더 이상 사회적 실패를 후손들에게 남겨줘선 안된다고 생각한다.”

IT 분야의 벤처기업인들이 주축이 됐기 때문에 창당이나 선거운동 등은 모두 모바일로 할 예정이다. 3월 중순께 까지 당원 5000명도 모집을 끝내고 정당 등록까지 마칠 계획이다.

/김승호 기자 bada@

## 국내서 中 ‘우한 폐렴’ 확산... 일본, 감염병위기경보 상향조정

중국 국적 여성 인천공항서 격리

국내에서 중국 ‘우한 폐렴’ 확진자가 발생했다. 보건당국은 감염병 위기경보 수준을 관심에서 주의로 한단계 격상했다.

질병관리본부는 19일 중국 우한에서

인천공항으로 입국한 중국 국적의 여성(35)이 우한 폐렴으로 불리는 신종 코로나바이러스에 감염됐다고 20일 밝혔다.

이 환자는 인천공항 입국장에서 고열 등 관련 증상을 보여 격리돼 검사를 받았으며, 현재 국가 지정 격리병상(인천

의료원)에서 치료를 받고 있다.

일본은 국내에서 확진환자가 나오에 따라 감염병 위기경보 수준을 ‘관심’에서 ‘주의’ 단계로 상향 조정하고 중앙방역대책본부와 지자체 대책반을 가동해 지역사회 감시와 대응 강화에 나섰다.

/이세경 기자 seilee@