

# 2030세대 내 집 마련 나설까... ‘DSR·고금리’ 해소 관건

〈총부채원리금상환비율〉

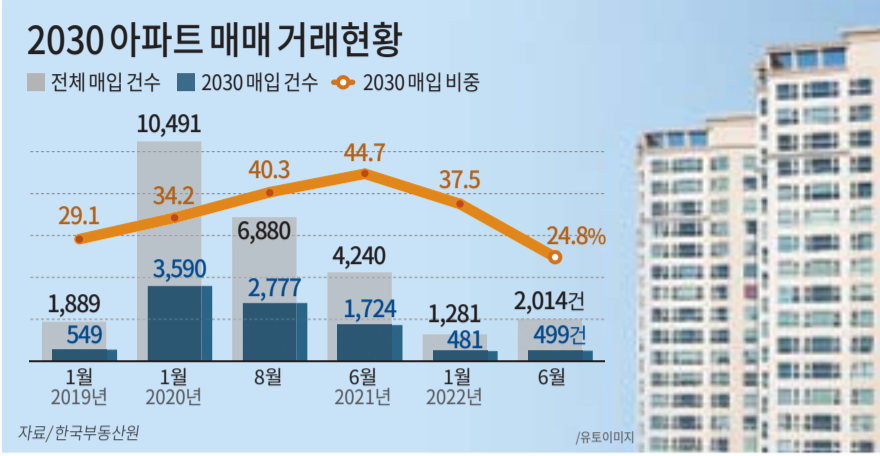
## 생애 첫 주택 구입 LTV 80% 적용

지역·가격 상관없이 6억까지 대출 금리 인상 등 높은 불확실성 변수 “효용성 위해 DSR규제 완화 필요”

지난해 ‘영끌’(영혼까지 끌어 모은 대출)을 통해 주택 매매시장에서 큰 비중을 차지했던 2030세대의 주택 매수가 크게 떨어진 것으로 나타났다. 집값 하락세와 금리 상승 때문으로 풀이된다. 이에 따라 이달부터 생애 최초로 주택을 구입하면 집값의 80%까지 주택담보인정비율(LTV)이 확대됐지만 2030세대의 내집마련 참여는 주춤할 것이라 분석이다.

### ◆2030 매수세 주춤·비중 감소

2일 한국부동산원의 ‘매입자 연령대별 아파트 매매 거래현황’에 따르면 지난 6월 서울 아파트 매매 거래 건수는 2014년이다. 이 가운데 2030세대(20대 이하 포함)의 매입 건수는 499건(24.8%)으로 집계됐다. 2019년 1월(29.1%) 통계 작성 이후 가장 낮은 수치



다. 지난해 같은 기간 서울 아파트 거래량은 4240건으로 2030세대의 매입 비중은 40.7%(1724건)를 기록했다.

2030세대의 매입 비중은 지난 2020년 8월(40.3%) 처음으로 40%대를 넘었다. 집값 상승에 불안감을 느낀 2030세대의 ‘패닉바이(공황구매)’으로 지난해 1월에서 5월까지 2030세대의 서울 아파트 매입 비중은 41.5%(1만455건)를 기록했다. 작년 하반기에는 41.7%(1만275건)를 차지했다.

전문가들은 집값 하락, 금리 인상에

따른 대출이자 부담 등으로 2030세대의 매수세가 약해진 것으로 보고 있다.

한국부동산원에 따르면 서울 아파트 주간 매매가격(7월 25일 기준)은 전주 대비 0.07% 떨어졌다. 지난 5월 마지막 주 하락 전환(-0.01%) 한 뒤 9주째 내림세다.

최근 미국 중앙은행(Fed)은 두 차례 ‘자이언트스텝’(한 번에 기준금리 0.75%포인트 인상)을 단행하면서 우리나라의 금리 역전 현상이 발생했다. 연말까지 한국은행의 추가적인 기준 금리

인상이 예상되면서 대출이자 부담도 커질 전망이다. 현재 2.25%인 기준금리가 연말에 3%까지 오르면 주택담보대출 금리는 최고 연 7%까지 상승할 것으로 예측된다.

권대중 명지대 부동산학과 교수는 “대출 규제 강화, 기준금리 추가 인상 등 집값 하방 요인들이 맞물리면서 주택 매수세가 위축됐다”면서 “금리가 높아지면 주택 구매력이 떨어질 수밖에 없고 추가 금리 인상에 대한 불확실성이 높아지면서 관망세가 당분간 지속될 것”이라고 말했다.

### ◆LTV 완화에도 매수세 ‘글썸’

8월부터 시행된 LTV 완화 정책이 관망세로 돌아선 2030세대의 주택 매수로 이어질 지 주목된다.

금융위원회는 전날 생애 최초 주택 구매자에 대한 LTV 상한을 주택 소재 지역이나 주택가격에 상관없이 80%까지 적용하는 내용의 은행법 등 감독 규정 개정안을 의결했다. 종전까지 생애 최초 주택구매자들은 투기·투기과열지구 9억원 이하 주택에 대한 LTV

50~60%, 조정대상지역 8억원 이하 주택에 대한 LTV 60~70%만 적용됐다. 이번 정책 시행으로 대출한도는 6억원으로 늘어났다.

전문가들은 생애최초 구매자 대출규제 완화 정책이 보다 효용성을 발휘하기 위해 생애최초 구매자의 총부채원리금상환비율(DSR)의 규제 완화가 필요하다고 지적한다.

지난달부터 적용 대상이 총대출액 1억원 초과 차주로 확대된 DSR 규제에 따르면 대출액이 1억원을 넘는 경우 연간 원리금 상환액이 연소득의 40%를 넘으면 추가대출을 받을 수 없다.

최대한도인 6억원을 주택담보대출로 대출받을 경우 대출금리 4.04%(30년 만기, 원리금 균등상환 기준)로 가정하면 DSR 40%를 넘기지 않기 위해 연소득이 최소 9000만원 수준에 달해야 한다.

여경희 부동산R114 수석연구원은 “DSR 규제가 적용되고, 금리 인상에 따른 대출원리금상환 부담도 커지고 있어 거래 활성화 효과는 제한적일 것”이라고 전망했다. /김대환 기자 kdh@metroseoul.co.kr



김주현 금융위원회 위원장이 2일 오전 서울 종로구 정부서울청사에서 열린 정책금융기관장 간담회에서 참석자들과 기념촬영을 하고 있다. (왼쪽부터) 최준우 주택금융공사 사장, 김태현 예금보험공사 사장, 윤희성 수출입은행 행장, 윤종원 기업은행장, 김주현 금융위원장, 강석훈 산업은행 회장, 윤대희 신용보증기금 이사장, 권남주 자산관리공사 사장, 이재연 서민금융진흥원 원장. /손진영기자 son@

## 김주현 금융위원장-8개 정책금융기관장 간담회

# “125兆 금융분야 민생대책 차질없이 이행”

### 제도집행 준비·정책홍보 강화 강조 공공기관 혁신 적극적인 참여 당부

김주현 금융위원장은 8개 정책금융기관장과 만나 “어려운 차주를 위한 125조원 규모의 금융분야 민생대책을 차질 없이 이행해야 한다”고 밝혔다.

김 위원장은 2일 서울 종로구 정부서울청사에서 정책금융기관장과 간담회를 진행했다.

이날 간담회에는 강석훈 산업은행 회장, 윤종원 기업은행 행장, 윤희성 수출입은행 행장, 윤대희 신용보증기금 이사장, 김태현 예금보험공사 사장, 권남주 자산관리공사 사장, 최준우 주택금융공사 사장, 이재연 서민금융진흥원 원장 등이 참여했다.

김 위원장은 간담회에서 “최근 경제의 어려움이 가중되고 있는 만큼, 이를 극복하기 위한 정책금융기관 역할이 더욱 중요해지고 있다”며 “고금리·고물가 등 경제여건 악화로 취약차주의 어려움이 가중되지 않도록 125조원 규모의 금

융부문 민생안정 과제를 차질 없이 이행해 달라”고 말했다.

지난달 14일 금융위는 ‘125조원+α’ 규모의 금융부문 민생안정을 발표하며 있다. 소상공인을 위한 80조원 규모의 저금리 대출, 45조원 규모의 채무조정 등 맞춤형 지원과 개인 대출자를 위해 변동금리를 고정금리로 바꿔주는 주택담보대출 안심전환 대출 등을 추진하기로 했다.

금융위원장은 정책금융기관장들에게 해당 제도의 집행을 차질 없이 준비하고 정책홍보를 강화할 것을 거듭 강조했다.

김 위원장은 “물가, 금리 상승 과정에서 취약계층을 비롯해 전반적으로 어려움을 겪고 있다”며 “취약계층에 대해 지원을 해야 하는 게 첫 번째 단계”라며 “수요자 편의성을 높이고, 몰라서 이용하지 못하는 경우가 없도록 홍보를 강화해 달라”고 요청했다.

특히 코로나19 피해 차주에 대한 만기연장·상환유예 조치 종료에 대비해

정책금융기관이 선도적으로 연착륙 방안을 강구해 줄 것을 요청했다.

이에 정책금융기관장들은 취약차주를 위한 제도 발표·집행을 차질 없이 준비하고, 제도 내용에 대한 이해가 없도록 상세하게 설명하겠다고 답했다.

또 정책금융기관은 차주의 상환능력별로 점진적인 정상화가 가능하도록 다양한 연착륙 수단을 강구하고, 회사채 시장 검색 징후가 나타날 경우 회사채·기업어음(CP) 매입확대 프로그램을 적극 가동할 방침이다. 또한, 중소기업 전 반에 대한 자금으로 지원방안도 검토할 계획이다.

마지막으로 김 위원장은 공공기관 혁신 추진과 관련해 정책금융기관들의 적극적인 참여도 당부했다. 김 위원장은 “공공기관 혁신 추진과 관련해 각 기관이 혁신을 복지축소 등 수동적 의무 이행으로 이해하기보다는 업무프로세스 혁신의 기회로 삼아 주도적으로 계획을 수립해 줄 것”을 요청했다.

/구남영 기자 koogija\_tea@

## “韓배출권거래제 기준, EU 수준 개편해야”

### KIAF 산업발전포럼 “고강도 규제로 기술혁신 저해 우려”

지난 21015년 정부가 도입한 탄소배출권 거래제의 규제 강도가 세계에서 가장 높다는 지적이 나왔다.

국내 배출권거래제는 탄소배출권과 부족 할당 업체가 잉여나 부족한 탄소배출권을 시장에서 거래할 수 있도록 한 제도다. 하지만 고질적 문제인 수급 불균형은 거래 부진의 원인으로 해결 방안 마련이 시급하다는 목소리가 높아지고 있다. 배출권거래제 기준을 최소한 유럽연합(EU)과 동등한 수준으로 개편해야 한다는 게 업계의 중론이다.

한국산업연합포럼(KIAF)은 2일 서울초구자동차회관에서 ‘배출권거래제 어떻게 해야하나’를 주제로 제27회 산업발전포럼을 개최했다. 이날 포럼에서 정만기 KIAF 회장은 기초 발제를 통해 “전 세계 37개 지역·국가 단위에서 탄소세를, 한국을 포함한 34개 지역·국가 단위에서 배출권거래제를 도입 중”이라며 “한국은 세계에서 가장 규제강도가 높은 배출권거래제를 운영하고 있다”고 말했다.

정 회장은 “한국은 거의 유일하게 전기사용 등 간접배출을 포함시킴으로써 배출총량 중 거래대상이 73.5%로 EU 39% 중국 40% 대비 30%포인트정도 높다”며 “대상산업을 EU는 발전, 산업, 항공부만, 중국은 발전부만 포함하는 반면 한국은 전 부문을 포함하고 있다”고 지적했다. 현재 EU는 CO2 N20 PFCs 등 3개, 중국은 CO2에만 적용하고 있다.

그는 배출권거래제의 가장 큰 문제점으로 “배출권거래제가 현상과파괴적 기술혁신을 저해할 우려가 있다”며 “우리의 2050년 탄소중립 시나리오는 모두 수소 환원제철 등 파괴적 기술혁신을 전제로 설정되었고, 실제로도 기존 기술개발의

로는 목표달성 이 어려워 파괴적 기술혁신이 필요하지만 정책은 역으로 가고 있다”고 강조했다.

또 정 회장은 “기업부담 측면에서 한국의 배출권거래제를 최소한 EU와 동등한 수준으로 개편해야 한다”며 ▲전 세계 어느 국가도 시행하고 있지 않은 간접배출 규제 제외를 통한 해외배출권 거래제와의 정합성 제고 ▲경기회복 등 불가피한 생산량 증가에 대한 추가할당 기준 완화 ▲관장부처→환경부→심의위원회 3중 심사구조의 외부사업 절차 간소화 및 상해배출권 사향한다도 상향 ▲가격 안정성 확보 및 업계의 장기전략과 기술혁신 유도를 위한 이월제한 완화 ▲배출권 관련 데이터 및 정보의 관계부처·연구기관 활용 활성화를 위한 정보 공개와 협력체계 구축과 같은 제도 개편이 이루어져야 한다고 주장했다.

한편 이날 토론자로 나선 남정민 한국철강협회 실장은 “유상할당 수익을 다배출업종의 탄소중립 추진 기금으로 활용하고, 국가 온실가스 감축 목표(NDC)에 포함된 혁신기술 감축 잠재량을 배출권 할당에서 제외하는 방법 등이 제도적 개선방안이 될 수 있다”고 제안했다.

김기영 한국석유화학협회 본부장은 “미국, EU 등은 배출권거래제에서 직접배출만 규제하고 있으나 한국은 간접배출까지 규제해 산업계 부담이 크므로 간접배출을 규제대상에서 제외하고, 유상할당 등으로 조성되는 자금은 신재생에너지나 감축기술 개발, 해외 감축사업 등의 자금으로 활용해 국가목표 달성 및 기업 감축부담 완화가 필요하다”고 주장했다.

이재윤 산업연구원 연구원은 “배출권거래제도와 관련해 기업의 저탄소 투자 촉진을 위한 기재 확보, 다양한 탄소저감 수준의 발굴과 정착을 위한 탄소저감 실적의 공정하고 유연한 적용이 필요하다”고 강조했다. /양성운 기자 ysw@