

# 2030 주식 팔아 집 사고, 40대는 집 팔아 상급지 갈아탔다

## 집값 상승에 주식·부동산 처분 매수

20·30대, 증여·상속 자금으로 매입 40대, 기존 부동산 처분해 상급지 이동

올해 들어 집값이 들쭉이면서 주식을 처분해 집을 산 사람이 늘어난 것으로 나타났다. 새 집을 사기 위해 기존 부동산을 처분하는 '갈아타기'의 비중이 가장 높았지만 이전과 비교하면 주식을 팔아 자금을 마련하는 비중이 크게 확대됐다. 특히 20~30대가 주식에서 번 돈을 부동산에 썼다.

14일 이연희 더불어민주당 의원이 국토교통부로부터 제출받은 '2022년 이후 연도별, 연령대별 자금조달계획서상 자금조달 방법' 자료에 따르면 올해 들어 지난 8월까지(계약일 기준) 주택 매수자는 '부동산 처분대금'으로 자금을 조달하겠다고 신고한 비중이 57.8%에 달



서울 남산에서 바라본 서울 시내 아파트 단지. /뉴스시스

했다. 지난 2022년 27%에서 2023년 55.5%로 작년보다 비중이 크게 높아졌다. 투자목적보다는 집값 상승에 '갈아타기'에 따른 매매가 증가했던 것으로

해석할 수 있다. 자금조달계획서는 주택 매수자가 주택을 취득할 때 사용할 자금의 출처와 조달 방법을 신고하는 서류다. 투기와

열지구인 서울 강남·서초·송파·용산에서 집을 살 때는 물론 주택 가격이 6억원 이상이면 자금조달계획서를 내야 한다. 올해 서울의 경우 매매 평균 가격을 감안하면 아파트 매수자 대부분은 자금조달계획서 제출 대상이다.

연령대별로 보면 올해 40대 매수자의 65.44%가 부동산 처분대금으로 자금을 마련해 '갈아타기'에 적극 나선 것으로 나타났다. 30대와 50대 이상도 50% 이상이 주택 매매를 위해 기존 부동산을 처분하는 것을 택했다.

주식·채권을 팔아 집 사는데 쓰겠다고 하는 비율은 올해 1~8월 13.2%로 2022년 4% 대비 3배 넘게 급증했다.

특히 연령대별로는 20대와 30대에서 비중이 각각 16.4%, 17%로 가장 높았다. 2022년에는 각각 3.7%, 6.6%에 불과했다. 40~50대 역시 주식 처분 계획을 밝힌 비율이 2022년 3.4%에서 올해

12.9%로 늘었다.

아직 자금 여력이 충분치 못한 20~30대의 경우 이전에도 '증여·상속'으로 자금을 마련하는 사례가 많았지만 올해 들어 더 늘어난 것으로 나타났다.

올해 들어 20대 41.8%, 30대 21.7%가 증여·상속 자금을 주택 구입에 썼다. 지난 2022년에는 각각 29.3%, 14.7%였다.

반면 임대인을 들여 주택 구입 자금을 충당하는 일명 '갭투자'는 감소했다.

자금조달계획서에 임대보증금으로 매매 자금을 마련하겠다고 신고한 비율은 2022년 44.6%에서 올해 36.8%로 줄었다.

한편 올해 들어 8월 말까지 제출된 자금조달계획서 8만969건 가운데 40대와 30대가 각각 2만7173건, 2만4623건으로 절반 이상을 차지했다.

/안상미 기자 smahn1@metroseoul.co.kr

## 이창용 “가계대출 급증 예측 못해… 정책혼선, 일정 책임 느껴”

〈한국은행 총재〉

0.25%p 인하, 부동산·가계부채 우려 내달 인하, 금융안정 상황 보고 결정

이창용 한국은행 총재가 기준금리 인하시기와 관련해 “7월부터 고민하고 있었다”며 “다만 수도권 집값 상승과 가계부채 증가속도가 빨라 (금리를 인하할 경우) 시장에 다른 시그널을 줄 수 있어 쉬었다 인하하게 됐다”고 말했다.

한은은 지난 11일 기준금리를 3.5%에서 3.25%로 0.25%포인트(p) 인하했다.

이 총재는 14일 서울 중구 한국은행 본관에서 열린 국회 기획재정부 국정감사에서 “금리인하시기가 늦었는지, 빨랐는지”를 묻는 김영진 더불어민주당 의원의 질문에 이 같이 답했다.

앞서 이 총재는 2022년 7월 소비자물가상승률이 6.3%까지 뛰자 금리를 인상하며 소비자물가상승률이 2%(목표치)가 돼야 한다고 언급했다. 지난 3월



이창용 한국은행 총재가 14일 서울 중구 한국은행 본부에서 열린 국회 기획재정부 국정감사에 출석해 의원의 질문에 답변하고 있다. /뉴스시스

3.1%였던 소비자물가상승률이 ▲5월 2.7% ▲6월 2.4% ▲7월 2.6% 2%대로 안정세를 유지하자 금리인하를 고려했

다는 설명이다.

◆가계대출 정책 혼선에 “저도 일정 책임”

이날 이 총재는 7~8월 부동산 관련 가계대출이 급증할 것을 예측하지 못했다고 강조했다.

그는 “5~6월 가계부채가 증가하는 속도가 데이터상으로 크게 나타나지 않았고, 그때는 부동산 프로젝트파이낸싱(PF) 연착륙이 가장 중요한 문제였다”며 “7~8월 집값 상승과 가계부채 증가 폭이 커졌던 부분은 예측에서 벗어난 것이 사실이다”라고 말했다.

이 총재는 이로 인해 가계대출을 둘러싼 정책에 혼선이 발생한 것과 관련해 “F4 회의에서 같이 논의했기 때문에 저도 일정 책임이 있다고 생각한다”고 했다. F4는 이 총재와 경제부총리, 금융위원장, 금융감독원장 등 경제·금융분야 최고 수장들 간의 정책 협의체다.

앞서 금융위는 7월 도입하기로 했던

스트레스 총부채원리금상환비율(DSR) 2단계를 9월로 미뤘다. 주택담보대출과 신용대출을 조여 부동산 시장으로 흘러가는 자금을 막으면 부동산 시장 위축이 더욱 심화될 수 있다는 판단에서다.

그러나 예상과 달리 스트레스 DSR 2단계가 미뤄지며 가계대출 증가세는 더 가팔라졌다. 가계대출 증가세는 4월 5조원을 시작으로 5월 6조원 6월 5조 9000억원 7월 5조 4000억원, 8월 9조 2000억원을 기록했다. 부동산 가격이나 가계부채가 올라가는 시점을 예측하지 못한 부분에 대한 책임이 있다는 설명이다.

◆10월 스몰컷 “부동산 기대심리 조정 목적”

이날 이 총재는 “미국처럼 빅컷(기준금리 0.5%p 인하)을 하지 못하는 이유가 무엇이나”는 박수민 국민의힘 의원

의 질문에 대해 “스몰컷(0.25%p 인하)으로 기준금리를 낮춘 뒤 부동산 가격이나 가계부채 증가세가 어떻게 영향을 받는지 보고 움직일 것”이라고 답했다.

이 총재는 “0.5%p를 낮출 경우 이미 금리가 인하할 것이라고 기대를 하는 부동산 수요층이 부동산을 살 시기가 됐다고 생각할 수 있다”며 “수도권 부동산 가격이 아직까지 관망은 수준인데 가격이 한 번 올라가면 다시 내려오는 것이 어려워, 잘 조정해야겠다는 판단 하에 결정했다”고 말했다.

11월 금리인하와 관련해선 가계부채와 부동산 가격 등 금융안정 상황을 보고 결정할 것이라고 답했다. 앞서 금통위 6명중 5명은 10월 통화정책방향 결정회의에서 앞으로 3개월간 금리를 묻는 질문에 3.25%를 유지할 것으로 내다봤다.

/나유리 기자 yul15@

## 신보, 구상채권회수율 4.4% 불과… 보증사고 급증

올해 9월까지 구상채권 1627억 회수

신용보증기금(신보)이 대위변제 후 발생한 구상채권에 대해서 올해 9월까지 회수한 금액이 1627억원, 회수율 4.4%에 그치는 것으로 확인됐다.

14일 강민국 국회의원이 신보로부터 제출받은 ‘연도별 구상채권 회수금액 및 회수율’에 따르면 신용보증기금의 보증으로 은행 대출을 받은 중소기업·소상공인 등이 갚지 못한 금액을 신용보증기금이 대위변제한 후 발생한 구상채권에 대해 올해 9월까지 회수한 금액은 1627억원 밖에 되지 않았다.

연도별로 살펴보면 지난 2021년 3462억원, 2022년 2864억원, 2023년 2413억원, 2024년 1627억원으로 매년 감소하고 있다.

구상채권 회수율 역시 2021년 8.7%,



신용보증기금 본사 전경. /신용보증기금

2022년 7.8%, 2023년 5.9%로 계속 낮아지고 있으며, 올해 9월까지 회수율은 4.4%로 2021년에 대비 절반 수준으로 저조한 상황이다.

우려스러운 점은 최근 고물가·고금리로 경제 상황이 악화된 중소기업·소상공인들이 은행 빚을 갚지 못하면서 보증사고 또한 매년 증가하고 있다는 것이다.

2021년 1.1조원, 2022년 1.2조원, 2023년 2.0조원으로 지난 2023년부터 급격하게 증가했으며, 올해 9월까지 1.6조원에 달해 채권회수를 통한 신용보증기금 건전성 확보 노력이 필요할 전망이다.

강민국 의원은 “신용보증기금은 채권추심의 실적이 없으면 경는 부실채권을 상각해 특수채권으로 분류하고 매년 한국자산관리공사에 이를 매각하고 있는데 매각되는 채권은 매년 그 규모가 커지지만, 한국자산관리공사는 이를 100분의 1수준 금액으로 인수하고 있어 매각보다는 구상채권에 대한 회수율 관리에 만전을 기해야 한다”며 “보증사고금액의 증가와 낮은 채권회수율을 볼 때 신보의 노력이 더욱 필요한 시점이며 이에 대한 개선책 마련이 필요하다”고 당부했다. /이승용 기자 tsy2665@

## ‘딤페이크’ 성착취물 피해학생 누적 814명

교육부, ‘딤페이크 성범죄 피해 조사’

지난 1월부터 딤페이크 성 착취물로 피해를 본 학생이 누적 814명을 기록했다.

교육부는 지난 5일부터 11일까지 전국 17개 시도교육청을 통해 집계한 ‘학교 딤페이크 성범죄 피해 조사’ 결과 7건의 피해 신고가 더 접수됐다고 14일 밝혔다. 이에 따라 지난 1월부터 지난 11일까지 딤페이크 피해 학생은 누적 814명이다. 직전 조사 때인 4일 기준(804명)보다 10명 증가했다. 교원 33명, 직원 등도 3명 피해를 입었다. 피해자는 다 합해 850명이다.

이번 조사에서는 중학교 4건, 고등학교 2건, 초등학교 1건이 추가됐으며 피해자는 모두 학생이었다.

관할 교육청 등은 지난 1주 동안 총 10건에 대해 경찰 수사를 의뢰했다. 수사 의뢰는 이번에 신고된 사안 뿐 아니라 앞서 접수된 사안도 일부 포함됐다.

올해 1월부터 신고된 학교 딤페이크 피해는 누적 516건이다. 이 중 고등학교가 55%에 해당하는 284건을 차지했으며, 중학교 215건(41.7%), 초등학교 17건(3.3%) 순이다. 지금까지 전체 피해 누적 건(516건) 중 83.7%인 누적 432건이 경찰에 수사 의뢰됐다.

아울러 성착취물 피해 사례 230건(44.6%)에 대해 한국여성인권진흥원 디지털성범죄피해지원센터(디성센터), 방송통신심의위원회 등에 삭제를 의뢰했다. 단, 학교나 시도교육청을 통하지 않고 개인적으로 성착취물 삭제를 신청한 사례도 추가로 있을 수 있다는 게 교육부 설명이다. /이현진 기자 ihj@