

전셋집의 시대가 저물어간다



이수준 역
부동산수첩

월세 비중이 증가함에 따라 주택 임대 시장의 패러다임이 변화하고 있다. 국토교통부 실거래가 시스템에 따르면 2024년 전국에서 확정일자를 받은 주택 임대계약 247만6870건 중 월세 계약은 142만8950건으로 전체의 57.7%를 차지하여 역대 최고 수준을 기록했다.

이러한 변화는 임대료 인상을 제한하는 임대차법 변경으로 인한 신규 전셋값 상승, 1~2인 가구 증가, 금융당국의 대출 규제, 전세사기 여파 등 다양한 요인에 기인한다. 전세금이 원체 비싸서 월세 전환하기가 쉽지 않고 장기적인 전망에 따라 여전히 갭투자가 유효하다고 보는 서울의 아파트도 2024년 4분기 월세 비중이 44%로 아직은 전세보다 적지만, 이 또한 직전 분기 대비 3.3%포인트 증가한 수치다.

전세제도는 한국 주택 임대차 시장의 독특한 형태로, 1970년대부터 본격적으로 자리 잡았다. 1980년대 고성장 시기에는 집주인들이 연 15~20%의 고금리 환경에

서 보증금을 받아서 은행에 예치하거나 투자의 기회비용이 있었기 때문에 당시 전세비율은 극에 달했다. 집값도 전셋값도 꾸준히 오르던 시기에는 전세를 낀 채로 주택을 매입하고, 보증금을 올려가며 다시 전세 낀 집을 늘리는 레버리지 효과를 활용했다. 이는 다주택자가 증가하는 주요 원인이 되었으며, 1980~90년대의 한국 부동산 시장의 급성장을 견인하는 역할을 했다.

2000년대 들어서 금리가 5% 미만, 2010년대부터는 2% 이하로 하락하면서, 집주인으로서의 전세를 유지할 유인이 줄어들었다. 특히 코로나 이후 역전세로 인한 보증금 반환 부담 문제가 부각되면서, 임대인들은 전세에서 월세로의 전환을 적극적으로 추진하게 되었다.

이제 월세가 대세가 되는 흐름은 거의 확실하다고 볼 수 있다. 전세계약이 줄어들면 실거주 수요가 핵심이 되고, 입지가 좋은 지역(서울, 강남, 주요 학군 지역)과 그렇지 않은 지역의 격차가 더욱 커지는 것을 의미한다.

전세보증금은 집주인의 채무이자 세입자의 채권이라는 점에서 중요한 재정적 의미를 갖는다. 한국의 공식적인 가계부채

규모(2024년 기준 1862조원)에는, 전세보증금(약 800조~900조원 규모로 추정) 규모가 포함되지 않은 숫자다. 미국이나 유럽에도 주택 임대 시 보증금이 존재하지만, 그 규모가 훨씬 작고 보통 1~3개월치 임대료를 넘지 않는다.

전세비율이 한창일 때 생겨난 또 다른 문제는 전세담보대출이다. 이는 무주택자가 목돈을 끌어서 전세금을 내고 그 채권을 담보로 다시 대출을 받아 소비하는 중복 대출의 문제이다. 전세제도가 악화되면 가계 대출구조도 단순해지고 채무불감증을 예방할 수 있다. 금융권의 입장에서 전세 대출의 총량이 줄지만, 리스크 또한 줄어들고 전반적인 재무 건전성을 개선할 수 있다.

이러한 측면에서 최근의 변화는 굳이 정부가 의도하지 않아도, 이 같은 전세제도의 축소가 일어나면서 시장이 자정 작용을 하는 셈이다. 돈이 없어서 월세를 산다는 뿌리 깊은 시선까지 바뀌려면 시간이 더 걸리겠지만, 경제라는 것은 굳이 공공이 과도하게 개입하지 않아도 스스로 제자리를 찾아가는 생물이란 원론적인 의미를 다시 한번 되새기게 된다.

/로이에아시아컨설팅 대표

홈플러스 사태, 달과 손가락은?



허정윤 역
(자본시장부)

“달을 가리켰더니 손가락을 본다.” 본질은 저기 빛나고 있는데, 그저 눈앞의 손가락만 쳐다보며 왈가왈부하는 꼴을 이르는 말이다. 최근 NH투자증권이 MBK파트너스의 차입매수(LBO)를 지원한 것을 두고 ‘농축산업계 피해’와 연결 짓는 주장들이 나오고 있다. 하지만 이는 금융기관의 역할과 자본시장 구조에 대한 이해 부족에서 비롯된 논리다. 본질은 따로 있는데, 잘못된 손가락에 눈을 고정하고 있는 셈이다.

NH투자증권은 MBK파트너스의 고려아연 공개매수를 주관하면서 자금을 지원했다. 이걸 투자은행(IB) 업계에서 흔히

있는 일이다. 기업 인수합병(M&A) 과정에서 필요한 자금을 단기적으로 제공하는 브릿지론 형태로, 금융기관은 자금을 대고 이자 수익과 수수료를 버는 구조다. 문제는 홈플러스 법정관리 사태다. 홈플러스가 법정관리에 들어가면서 불통이 NH투자증권으로 된 것이다.

하지만 홈플러스의 법정관리와 농축산업계 피해는 ‘홈플러스 경영 부실’에서 비롯된 것이지, NH투자증권이 MBK에 돈을 빌려준 것과는 전혀 별개의 사안이다. 자본시장은 경제 생태계의 필수적인 자금 조달 창구고, 금융기관은 다양한 기업에 자금을 공급해 경제 순환을 돕는다. 그런데 특정 기업의 실패를 이유로 금융기관을 비난하는 건 자본시장 본연의 기능을 약화시키는 일이다.

NH투자증권은 ‘MBK 지원은 업계 표준 관행’이라는 입장이다. 증권업계에선 공개

매수 시 브릿지론 제공이 일반적이다.

그럼에도 홈플러스 사태와 고려아연 경영권 분쟁이 시기적으로 맞물리면서 홈플러스의 법정관리에 NH투자증권을 연결시키려는 묘연의 시도가 보인다. 하지만 농민 돈으로 사모펀드를 돕는다는 식의 비판은 지나치게 단순화된 논리이며 이를 연계 지어 문제를 확대하는 건 금융 구조를 왜곡하는 주장이다.

결국 이 논란의 본질은 자본시장에 대한 이해 부족에서 비롯됐다. 자본시장 논리를 흐리면서까지 소모적인 경쟁을 벌이는 건 이미 힘든 사람들에게 더 큰 부담을 줄 뿐이다. 지금 필요한 건 자본시장 구조에 대한 올바른 이해와 홈플러스 사태의 본질을 직시하는 일이다. 논쟁을 위한 논쟁을 멈추고, 자본시장과 투자자들에게 실질적으로 도움이 되는 논의에 집중해야 한다.

/zelkova@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 4월 4일 (금 3월 7일) <http://www.saju4000.com>

- 취** 36년생 강을 건넜어도 배는 소중히 보관. 48년생 서리가 내리니 얼음이 얼 것을 대비. 60년생 이득을 보고자 함에 내 뜻만 관철할 수는 없다. 72년생 김칫국부터 마시다가 낭패 보기 십상. 84년생 무순 일یدن 다시 찾아 도전.
- 소** 37년생 손해가 났어도 다시 분석하여 깨닫자. 49년생 조금 기다리면 좋은 결과가 온다. 61년생 형제의 방문으로 근심이 쌓인다. 73년생 승진 노력에 상심 말고 외국어 공부에 도전. 85년생 고부갈등으로 서로 미워하게 된다.
- 호랑이** 38년생 마음은 청춘이나 몸이 따라주지 않는다. 50년생 겸손하면 주변이 알게 된다. 62년생 판단력이 떨어지는 날이니 이혼 도장은 다음으로 미루라. 74년생 실력 없이 잘난 척 마라. 86년생 언행이 이랬다저랬다 한다고 뒷말.
- 토끼** 39년생 원숭이떠와 의견대립을 조심. 51년생 싸워서 이길 상대가 아니니 빨리 포기 하자. 63년생 내가 웃으니 거울도 따라 웃는다. 75년생 실력 발휘가 되니 조직에서 영업 이득이 발생한다. 87년생 초저녁에 꿈을 꾸니 잠을 설친다.
- 염** 40년생 한발 물러서 보면 시간도 많고 세상도 넓고 누구 말대로 할 일도 많다. 52년생 바람이 불어와도 움직이지 마라. 64년생 말하지 않아도 알아주는 이가 있다. 76년생 기쁨 근심은 양면. 88년생 세상이 계속 지속되는 것은 없다.
- 뱀** 41년생 약속을 잊을 수 있으니 메모. 53년생 명심보감에 남의 허물을 말하지 않는다고 했는데. 65년생 뜻밖의 초대로 기분은 좋으나 손해수도 있다. 77년생 일찍 귀가하자. 89년생 새로 집 짓는 일에 나서다가 일을 그르치지 조심.
- 말** 42년생 자식이 돈 따라 해서 내주면 초가삼간 태우는 격이 될 것이다. 54년생 공상의 거품은 사라지고 아쉬움만 남는다. 66년생 내가 모르는 분야를 모른다고 인정해야. 78년생 능력을 과신하다가 실수. 90년생 슬픈 날의 나쁜 패턴은 근절.
- 양** 43년생 호의가 계속되면 상대는 당연한 권리로 착각. 55년생 자식 자랑에 침이 마르는 꼴볼건. 67년생 물을 두려워하면 수영 선수가 되기 어렵다. 79년생 실질적인 힘을 써라. 91년생 일의 순서에 억지로 주장을 펼치지 말도록 해야된다.
- 원숭이** 44년생 재물은 들어오니 위위가 된다. 56년생 재배우자가 될 인연이 이어진다. 68년생 살고 다 내뱉으면 누가 내 곁에 남아 있겠는가. 80년생 신의가 없으니 주변에 사람이 없다. 92년생 누구나가 자기만의 십자가를 짊어지는 게 인생.
- 닭** 45년생 되로 주고 말로 받는 날이니 즐거움이. 57년생 죽은 나무에 물을 주는 것은 의미가 없다. 69년생 개천에서 용이 나는 꿈을 꾸어 행운이다. 81년생 동업자와 뜻이 맞아 영업에 이득이다. 93년생 목표를 다 얻을 수가 없으니 실천부터.
- 개** 46년생 돈이 없으니 자신의 주장을 펼치기가. 58년생 남이 막연히 던져주는 희망에 기대지 마라. 70년생 이별에 미련 버려라. 82년생 발전하기 위해서 믿음과 신뢰는 상관관계이다. 94년생 매일 뜨는 태양도 누군가는 다시 보길 간절히 원한다.
- 돼지** 47년생 삼재이니 말로 인해 일을 그르치지 않도록. 59년생 최소한 한 가지 일에 능동하면 된다. 71년생 지난 일은 잊고 내일 일을 챙겨라. 83년생 투자보다는 부모님이 물려준 집이라도 지켜라. 95년생 실력이 없으면 미래를 미리 예단하지 말 것.

김상회의四季

나 하나라도



살아가는 일 자체가 전쟁 아닌 것이 없다. 말로는 선의의 경쟁이라 하지만 끊임없는 경쟁의 연속이니 총칼 없는 전쟁이라고 보기도 한다. 개인의 삶도 그러하지만 각 사회와 정당, 종교와 국가들 역시 그러하다. 우리나라도 6.25 동란 이후 사실 휴전상태이지 정전이 아니다. 최근까지 이어지고 있는 북한의 오물 풍선 투하도 명백한 도발인데, 세계상 유례없는 분단상황인 우리나라로서는 이 역시 그림자 전쟁을 치르고 있다고 봐도 과언이 아니다.

중동지역 역시 세계 제3차 대전이 일어날 가능성이 있는 요주의 지역이고 동남아의 미얀마 역시 종족 간의 분쟁으로 골치 아프며, 아프리카 역시 종족 간, 나라 간 싸움이 끊일 날이 없다. 그렇게 사이가 좋던 미국과 캐나다도 무역분쟁으로 유례없는 냉담한 관계가 되었다. 이렇게 되면 올림픽경기도 열릴 수 있을지 의문이다. 세계의 우방을 자처하던 미국이 자국 위주의 이익 우선 정책을 펴면서 세계평화의 파수꾼 역할을 던져 버렸다는 우려가 현실이 되어가고 있기 때문이다. 전쟁과 전쟁 사이의 시기가 평화라 하지만 애초에 평화는 없었던 것이며 요원했다. 사실 인류의 역사를 되짚어봐도 전쟁이 없었던 때가 없었다. 어느 대륙이고 나라며 뺏고 뺏기는 일의 연속이었다.

이제는 여기에 더하여 기후와 인간의 싸움이다. 아니, 인간들이 자연과 기후환경으로부터 채찍질을 당하고 있다. 우리나라만 하더라도 경칩을 얘기하며 봄날에 대한 기대로 설레던 것도 잠시, 때아닌 3월의 폭설과 전 세계 여기저기서 일어나는 산불, 홍수, 지진과 같은 천재지변은 그동안 인간들의 오만한 개발과 환경파괴에 대한 대가인 것이다. 누굴 탓하랴마는 “늦었다고 생각할 때가 가장 빠르다.”라는 말은 희망을 준다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 **스도쿠365**

3X3 �도쿠 X는 가로세로 3X3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9곳에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

6	9					7	2
						6	
5				7			4
		7			4		
4		3		8			9
	5			9			
2			5				6
		6					
8	3					9	5

문제출제: 손호성

새로운 크리노의 알도그램을 즐기세요
<http://www.argo9.com>

할인도서

9	6	2	4	7	1	8	5
7	4	3	8	2	1	9	6
9	1	8	6	5	2	7	4
8	9	1	6	2	7	9	2
6	9	2	8	1	6	2	9
8	2	4	7	9	2	6	8
4	8	6	2	9	7	1	9
1	9	9	7	6	8	2	2
2	2	9	1	8	8	7	6

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘중
인쇄인		중앙일보(주)	

광고문의 / 독자센터 02)721-9851, 9826 / 02)721-9861

일간 메트로 서울 가00206 2002년5월28일 제5645호

일간 메트로경제 서울 가50111 2017년3월09일 제1749호

본지는 신문윤리규정 및 그 실천요강을 준수합니다.