갭 투자 '정밀 타격' 6·17 대책 실수요자 살릴 '규제신약' 될까

김현미 국토교통부 장관이 지난 17일 서울 종로구 정부서울청사에서 주택시장 과열 요인 관리방안(6·17대책)을 발표하고 있다.

투기과열지구·조정대상지역 수도권 전역 풍선효과 묶어놔 규제지역 예외 열거로 대전환

"전국의 주택의 자가보유율 61.2%고 이 중 실제 주거하는 가구가 58%입니다. 나머지 3.2% 속에 집값과 전셋값 '틈새'를 이용한 갭투자가 있습니다. 전세대출보증 제한은 3.2%에 숨어 집값상승을 부추겨온 갭투자자를 실수요자로부터 솎아내는 역할을 하게 될 겁니다."(이명섭 국토교통부 주택정책과장)

◇6·17 부동산 대책…"갭투자가 막은 내 집마련 실수요자에게 되돌린다"

정부가 17일 발표한 주택시장 안정을 위한 관리방안(6·17 부동산 대책)이 12·16 대책의 규제수위를 뛰어넘은 데다 집값상승을 부추겨 온 갭투자의 '정밀타격'으로 실효성을 거둘지 관심이다.

18일 국토교통부에 따르면 6·17 부동산 대책의 주요 타깃은 수도권 집값상승을 부추긴 갭투자자와 수도권 풍선효과, 법인, 재건축시장으로 압축된다. 실수요자를 최대한 보호하는 차원에선 대책의 내용은 광범위하고 과감하다.

내부거래 등을 통해 개인의 주택거래 규제를 피했던 법인은 주택담보대출이 전면 금지되고 양도세도 최대 30%까지 추가한다. 투기과열지구와 조정대상지역을 경기, 인천 등 수도권 전역으로 확대해 열거되지 않은 지역으로 투기성 유동자금이 몰리던 기존의 패턴을 과감히 철폐했다.

기존대책이 투기수요에 대한 경고였다면 '실력행사'를 위해 아껴둔 카드로 수도권 전역을 묶은 셈이다. 서울집값 과열의 '불쏘시개' 역할을 했던 재건축시장도 국토부가 2차 안전진단 강화를 명시하면서 사업 전망이 불투명하게 됐다. 1차 안전진단을 통과한 목동단지는 2차 안전진단 점검이 강화될뿐만 아니라 기존 진단의 결과도 재검증받을 수 있다.

여기에 투기지구나 투기과열지구의 3억원 초과 주택을 사면 전세대출 보증을 제한하기로 했다. 전세대출 보증 제한 기준을 종전 9억원에서 3억원으로 대폭 낮춰 전세보증금을 끼고 틈새시장을 노려온 갭투자자의 투기를 대부분 틀어막은 셈이다.

한문도 연세대 정경대학원 겸임교수는 "예전에는 핀셋이라고 해서 지역을 일일이 지정하는 형식이었다면 이번엔 제외지역이 열거되는 수준"이라며 "조정대상지역이 되면 극단적인 경우 분양권, 양도세가 중과돼 50%, 지방세 포함 55%, 2주택자인 경우 65%, 3주택자면 75%의 세금이 부과돼 현금을 집중해 투자할 수 있는 길을 막아놨다"고 분석했다.

◇열거주의 규제에서 규제예외 열거로 규제 '패러다임'도 대전환

임병철 부동산114 수석연구원도 "이번에 규제지역으로 추가 지정된 수도권과 지방 일부 지역의 국지적 과열현상이 일부 진정되고 단기적으로 거래시장이 소강상태를 보일 것"이라며 "규제지역 확대로 인해 대출과 세금, 전매제한 등의 요건들이 까다로워진 점이 영향력을 크게 발휘할 것"이라고 설명했다.

관건은 6·17 대책을 통한 실수요자의 실익이다. 특히 국토부는 투기지역과 투기과열지구 내 3억원 초과 아파트 구입 시 전세자금대출 보증을 제한할 경우 실수요자의 내집 마련을 막는다는 지적에 대해 정면으로 반박하며 이번 대책이 실수요자를 살리기 위한 방안임을 명확히 했다.

이명섭 국토부 주택정책과장은 "전국 자가보유율(2019년 61.2%)과 자가점유율(58.0%) 간의 차이는 3.2%에 불과하다"며 "보증제한 규제는 전체 실수요자가 아닌 보유와 주거가 일치하지 않는 3.2% 속 갭투자자"라고 밝혔다.

이어 "올해 들어 5월까지 주요 서민거주지인 노원,도봉, 강북, 금천, 구로, 관악구 24개 단지의 주택거래 보증금 승계비율이 무주택자 43%, 1주택자 42.5%, 다주택자 64.2%에 달하는 등 갭투자가 집값 상승의 주요 원인이 되고 있다"고 지적했다. 이런 갭투자 증가세가 되레 실수요자와 서민들의 주거비 부담으로 돌아오는 만큼 이번 규제는 갭투자자를 떨어내 실수요자의 내 집 마련 기회를 확대하는 효과를 가져온다는 분석이다.

박원갑 KB국민은행 부동산수석전문위원은 "규제지역이 수도권에 이어 대전, 충청권까지 직접적으로 규제해 파장이 적지 않다"며 "당분간 과열지역은 거래가 위축되며 속 숨고르기 장세가 나타나고 특히 주택거래가 실수요 위주로 정착되면서 주거가치가 높은 아파트에 관심이 쏠릴 것"이라고 전했다.

국세청, 유튜버·SNS마켓 사업자 납세 지원센터 신설

국세청은 18일 신종업종 세정지원센터를 설치, 점차 증가하는 1인 미디어 창작자, SNS마켓 사업자 등 신종업종 종사자의 성실한 납세를 적극 돕는다고 밝혔다. 이날 김현준 국세청장 등이 현판 제막을 하고 있다.

한국, 경기선행지수 美·日 추월

33개월만에 100선 회복

경제협력개발기구(OECD)가 발표한 우리나라의 5월 경기선행지수가 33개월 만에 기준점인 100선을 회복하며 경제대국 미국, 일본을 추월했다.

신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)에 대한 성공적인 방역에 힘입어 주요국 중 올해 예상 경제성장률 1위를 기록한 가운데 경기선행지표도 상승추세를 그리면서 하반기 경기반등에 대한 기대감이 커지고 있다.

18일 OECD에 따르면 5월 기준 우리나라의 경기선행지수(CLI·Composite Leading Indicator)는 100으로 전달 99.8보다 0.2포인트(p) 상승했다.

우리나라 경기선행지수가 100을 기록한 것은 2018년 7월 100을 찍은 이후 33개월 만이다.

이는 미국, 일본과 비교하면 높은 수준이다. 미국은 5월 경기선행지수가 94.8에 그쳤으며 일본도 97.6으로 우리보다 낮은 수준을 기록했다.

특히 우리나라 경기선행지수는 지난해 9월 이후 상승세를 보이고 있는 것으로 나타났다.

우리나라 경기선행지수는 2018년 100을 기록한 이후 지난해 8월 99.2까지 하락했다. 하지만 이후 9월 반등에 성공한 뒤 9개월 연속 상승세를 이어왔다.

OECD 선행지수는 향후 6~9개월 후 경기전환점을 가늠할 수 있는 지표로 100을 기준으로 우리 경제가 상승 중에 있는지, 하락 흐름인지 추세를 파악할 수 있다.

최근 코로나 팬데믹(대유행)으로 주요국의 경기선행지수가 하락추세에 있는 것과 비교하면 우리나라의 지수흐름은 이례적이란 분석이다.

일본은 2018년 10월 이후 20개월 연속 지수가 하락추세이며, 미국도 1월부터 지수하락이 시작된 뒤 코로나19 확산세가 심해진 4월 경기선행지수가 93.9까지 떨어졌다.

각종 주요기관에서 발표한 경제전망에서 올해 우리나라 경제성장률이 1위로 예상된 가운데 이번에 경기선행지수마저 100을 다시 넘어서면서 하반기 경기회복에 대한 기대감이 커질 전망이다.

국제통화기금(IMF)은 올해 우리나라 경제성장률을 -1.2%로 예상했다. 이는 OECD 회원국 가운데 가장 높은 수준으로 미국 -5.9%, 일본 -5.2%보다 4%p 이상 높은 수준이다.

OECD도 지난 10일 발표한 경제전망에서 올해 우리나라 경제성장률을 -1.2%로 전망했다. 코로나19가 재확산될 경우 -2.5%까지 성장률이 떨어질 것으로 예상했으나 이마저도 주요국 가운데 가장 높은 수준이다.

'증시버블 우려'…공매도 금지 '단계적' 해제하나

2008년 금융위기 당시에도 금융·비금융주로 나눠 단계적 해제

정부가 공매도 금지 조치를 단계적으로 완화하는 방안을 검토 중이다. '동학개미'로 불리는 민간 투자금이 증시 버블을 형성하고 있는 상황에서 버블이 한꺼번에 터지지 않도록 연착륙을 유도하려는 것으로 풀이된다.

18일 금융위원회와 기획재정부 등에 따르면 정부는 공매도 금지 조치를 단계적으로 완화하는 방안을 내부적으로 검토 중인 것으로 확인됐다.

실제로 은성수 금융위원장은 16일 서울 여의도 일정 중 공매도 금지 해제와 관련해 기자들에게 "(어떤) 결정을 내리더라도 갑작스럽게 서프라이즈하게 발표하지는 않을 것"이라고 말하는 등 공매도 금지 해제의 충격을 완충하는 방안을 고심하는 모습을 보였다. 때문에 8월 예정된 공매도 관련 공청회에서는 단계적 허용 등 여러가지 방안이 논의될 것으로 보인다.

특히 정부는 이미 2008년 글로벌 금융위기 당시 공매도 금지 조치를 한꺼번에 해제하기보다 금융·비금융주로 나눠 단계적으로 해제하는방법을 사용한 바 있다.

금융위는 당시 2008년 10월1일부터 시행해 온 공매도 제한조치를 비금융주에 대해 6월1일부터 해지하는 한편 금융주에 한해 공매도 제한조치를 당분간 유지했다.

이후 금융주에 대한 공매도는 이후 2013년이 돼서야 해제됐다. 금융주란 유가 증권시장과 코스닥시장에 상장된 금융업종(은행·증권·보험 등) 해당 주식을 의미한다.

정부는 이번 공매도 금지 조치의 해제와 관련해서도 2008년 금융위기 당시의 조치를 참고하는 등 단계적 해제 방안을 내부 검토 중인 것으로 알려졌다.

정부가 이처럼 공매도 금지를 단계적으로 완화하려는 이유는 공매도의 순기능 때문이다.

공매도 제도는 주가가 실제 기업 가치보다 부풀려진 부분을 투자자들이 빨리 알아채 주식 가격에 반영되도록 유도하는 기능을 한다. 때문에 공매도는 일시적으로는 주식 가격을 하락시키는 것처럼 보이지만, 장기적으로는 버블이 지나치게 커지는 것을 막는다. 버블이 커지면 버블이 터질 때의 충격은 더 커진다.

또 정부는 공매도 해제를 통해 동학개미로 불리는 개인투자자를 보호하기 위한 명분도 살릴 수 있다. 현재 문제는 공매도 금지에 '동학개미운동'이 맞물려 몇 달간 이미 증시 버블이 커질 만큼 커졌다는 것이다. 수출, 고용 등 실물지표들은 코로나19 이후 역대급 하락세를 계속하고 있는데, 이런 실제 경제상황과 무관하게 증시는 계속 뛰고 있다. 역대급 저점 매수 기회를 노린 개미 투자자들, 그때그때 거품을 꺼트릴 공매도 투자가 없는 상황 등이 만들어낸 현상이다.

정부도 증시 버블에 대해 우려를 나타냈다. 김용범 기재부 1차관은 16일 거시경제금융회의에서 "'동학개미'라 불리는 개인들의 투자 열풍이 증시 변동성 확대 요인으로 작용할 가능성이 있다"고 우려했다. 손병두 금융위 부위원장도 이날 비상경제중앙대책본부 금융리스크 대응반 회의를 통해 "금융시장과 실물지표의 괴리가 나타나고 있다"며 처음으로 증시 버블 문제를 지적했다.

다만 이제와서 공매도를 재도입할 경우 이미 커져버린 거품이 한꺼번에 터져버릴 수 있다는 우려가 있다. 그 때문에 연착륙을 위해 단계적 공매도 도입이 검토될 수밖에 없다.

황세운 자본실장연구원 연구위원은 "공매도가 금지됐을 때 나타날 수 있는 가장 큰 부작용은 주식에 버블이 끼는 것이고 지금 실제로 주가 과열 우려가 커지고 있다"며 "다만 공매도를 한꺼번에 허용할 때는 시장에 충격이 나타날 수도 있으니 공매도 금지 해제는 단계적 방식이 낫다"고 설명했다.

한은 "30~50대 고용둔화로 성장잠재력 약화"

"핵심노동인구 경제활동 참가율 제고 없으면 고용개선 어려워"

한국은행은 30~50대 핵심노동인구의 고용둔화로 우리 경제의 성장잠재력이 약화할 수 있어 사회안전망을 확충해 경제활동률을 높여야한다고 지적했다.

한은은 18일 'BOK 이슈노트 : 핵심노동인구 고용둔화 요인'에서 "30~50대로 이뤄진 우리나라 핵심노동인구 중에서도 30~40대, 남성, 제조업 중·저숙련 직업군을 중심으로 고용이 둔화되고 있다"며 "생산 및 소비의 주요 주체인 핵심노동인구의 고용둔화는 우리 경제의 성장잠재력을 약화시키고 경제적 부담을 증대시킬 가능성이 크다"며 이같이 밝혔다.

한은은 "일자리 양극화 등 산업·직업의 구조 변화에 대응하기 위해 실직의 충격을 완화하는 사회안전망을 확충하고 직무중심의 직업훈련을 통해 노동자의 직업 유연성을 강화해야 한다"고 했다. 이어 "유휴인력 비중이 높은 50대 및 여성 인력의 경제활동참여를 높이기 위한 정책적 노력도 필요하다"고 했다.

한은 관계자는 "남성 경제활동 부진의 영향으로 2018년부터 경제활동참가율이 하락세로 전환했는데, 이는 경제활동을 하지 않고 있는 남성들이 노동시장에 진입하는 경우가 줄어든 영향"이라고 봤다. 특히 핵심노동인구 중 남성은 전 연령대에서 하락세인 것으로 분석됐다.

이들이 경제활동을하지 않는 원인으로는 △2010년대 이후 핵심노동 연령층의 구직확률 저하 △자동화 등으로 기능직 등 중·저숙련 직업군에 많이 분포돼 있던 남성 핵심노동인구의 실직 증가 △학력-일자리, 기술-일자리 간 부조화로 구직활동 단념 비율 상승 등을 꼽았다. 한은은 "핵심노동인구의 경제활동 참가율 제고 없이는 당분간 고용개선이 어려울 것"이라고 예상했다.

한은은 신종 코로나바이러스 감염증(코로나19)으로 핵심노동인구의 고용 및 경제활동이 더 위축될 수 있다는 점도 우려했다.