

1) '영끌' 부추긴 조중동과 경제지들의 황당한 태세전환

[언론비평]문 정부 때 2030 공포 심리 자극해 매수 유도...금리 상승에 부담
커지자 "패가망신"

22.12.15 11:41 | 최종 업데이트 22.12.15 11:41 |

신상호(Ikveritas)



일대 아파트 단지 모습.
2022.11.23

© 연합뉴스 [관련사진보기](#)

'영끌족(영혼까지 끌어모아 아파트 구매한 사람들)'의 비명이 계속되고 있다. 집값 급등 시기에 무리하게 집을 샀던 이들은 금리 인상과 집값 하락에 신음하고 있다. 올해 초까지도 '집값 상승'을 외치며 아파트 매수를 부추겼던 조중동으로 대표되는 보수신문과 경제지들이 오히려 이들에게 책임을 돌리는 모습을 보이고 있다.

수입에 비해 과도한 대출을 받아 아파트를 산 영끌족들은 주로 기본 자산이 부족한 2030 세대들로 이뤄져 있다. 집값 급등 시기였던 2020~2021 년,

2030 세대의 아파트 매입 비중은 꾸준히 늘었다. 한국부동산원의 전국아파트 매입 통계를 보면 2020 년 2030 세대의 매입비중은 29.2%였고, 2021년에는 31%까지 늘었다.

특히 서울의 경우 2021 년 2030 세대의 아파트 매입 비중은 41.7%에 달했다. 서울 아파트값이 평균 10 억을 호가하는 가운데, 이른바 '상투를 잡았던(가장 고가일 때 구매)' 셈이다. 그러면서 2030 세대 중 취약차주(다중채무자이면서 저소득상태 이거나 저신용 등급인 사람들을 뜻함) 비율도 커졌다.

한국금융연구원의 '금리 상승기의 취약차주 부실 관리 정책체계에 관한 소고' 보고서를 보면 소득 대비 원리금 상환액(DSR) 비율이 40% 이상인 취약차주는 전체의 18%였다. 이중 주택담보대출이 있는 20 대 취약차주 비중은 27%였고, 30 대는 23%로 평균보다 높았다.

최근 한국은행이 기준금리를 3%대까지 끌어올리고, 시중 은행들의 주택담보대출 금리가 7%대를 넘어서면서 이들 영끌족의 부담도 급격히 늘어났다. 아파트를 영끌해서 매수한 뒤, 금리 상승으로 이자 부담이 늘면서 "라면만 먹고 산다"던 30 대 가장의 라디오 인터뷰(11 월 4 일 방송된 '김현정의 뉴스쇼')는 이런 상황을 단적으로 보여준다.

한국금융연구원은 대출 금리가 1%포인트(올해 6 월 기준) 오를 경우, 주택담보대출이 있는 20 대 중 취약차주 비중은 27%에서 33.1%로, 30 대 중 취약차주 비중은 23.2%에서 29.8%로 확대될 것으로 전망하기도 했다.

누구 탓일까

2030 세대가 영끌을 하게 된 것은 집값이 더 오를 것이라는 공포 심리가 자리 잡았던 탓이 크다. 여기에는 보수·경제신문들의 여론몰이도 한몫 했다.

영끌족이 아파트 매수에 나섰던 2020 년과 2021 년, <조선>과 <중앙>, <동아> 등 보수신문과 <한국경제>와 <머니투데이>, <매일경제> 등 경제지들은 모두 '집값 상승' 전망 기사를 쏟아냈다. 이들 언론들이 낸 집값 상승 기사는 열거하기 힘들 정도로 많지만, 정작 '영끌' 위험성을 경고하는 기사는 거의 없었다.

東亞日報

2020년 11월 16일 월요일 B01면 경제 금융

‘대출 막차’ 우려에 속타는 무주택자들

30일 시행전 신용대출 급증 예상 은행들 한도축소 등 미리 나설수도

연소득 8200만 원인 11년 차 회사원 양모 씨(35)는 16일 오전 반차를 내고 은행을 방문할 계획이다. 금융위원회가 13일 고소득자의 고액 신용대출을 제한하는 가계대출 관리대책을 내놓자 규제 시행 전에 '영끌'(영혼까지 끌어 대출)을 해서라도 아파트를 전세 끼고 사뉘야 할 것 같아서다.

양 씨는 “그동안 주택담보대출비율(LTV)을 제한한다고 했을 때도, 신용대출 한도를 줄인다고 했을 때도 내 일이라고 생각 안 했다. 그런데 이번에는 정말 ‘대출 막차’라는 생각에 마음이 조급해진다”고 했다.

30일부터 1억 원을 넘게 신용대출을 받은 뒤 1년 이내에 규제 지역 주택을 샀을 경우 대출금을 회수한다는 신규 규제에 인해 당장 16일부터

3040 무주택자들의 막바지 대출 수요가 크게 늘 것이라는 관측이 나오고 있다. 연봉 8000만 원 이상 소득자가 1억 원 이상 신용대출을 받을 경우 개인 단위로 총부채원리금상환비율(DSR)까지 적용한다고 하자 30일 전까지 일단 신용대출을 최대한 받아두고 보자는 심리다.

문제는 은행들이 폭증하는 신용대출 수요에 맞춰 넉넉하게 한도를 챙겨줄지 여부다. 한 시중은행 관계자는 “30일부터 규제가 적용되긴 하지만 은행들이 그 전이라도 DSR 40% 기준으로 관리할 수 있다”며 “은행들이 자발적으로 선제 관리에 나서면 유예기간 중에도 당초 예상했던 한도보다 대출액이 줄거나, 경우에 따라선 대출을 받지 못할 수도 있다”고 했다. 금융위는 규제 선수가 발생하지 않도록 제도 시행 전이라도 금융회사들이 자율적으로 차주(借主·돈을 빌린 사람) 단위로 DSR를 적용·운영할 수 있도록 협조를 구하겠다는 방침이다. 신나리 기자 journari@donga.com

오히려 문재인 정부가 지난 2020년 11월 영끌족을 막기 위해 내놓은
가계부채관리대책도 '내집마련 꿈을 앗아간다'며 한 목소리로 비판했다. 당시
<조선일보>는 '영끌 신용규제에 분통'이라는 제목의 기사(2020년 11월
16일자 지면)에서 다음과 같이 썼다.

"흙수저로 태어나 열심히 노력해서 좋은 직업 얻었고, 내 신용으로 대출 보태
집 한 채 사겠다는데, 이제 그것도 불법이 됐군요."

그리곤 이렇게 적었다.

"부동산 실수요자를 중심으로 반발 여론이 들끓고 있다. 대책 발표 이후
포털사이트 부동산 카페 등에는 흙수저들은 더는 집을 살 수 없게 됐다는
절망감이 넘쳐났다. 한 누리꾼은 '그간의 노력을 나라가 짓밟는 기분'이라고
한탄했다."

<중앙일보>도 2020년 11월 14일자 기사(1억 넘게 빌려 1년 내 집사면
신용대출 회수)에서 신용대출에 대해 용도관리를 강화하는 정부 정책을
"용도를 과하게 제약하는 것이라는 지적"이라고 했다. 11월 16일자
기사(부인 1억 넘는 신용대출, 남편 명의로 집사면 회수 안해)에서도 "전례
없는 규제"라고 비판했다.

<동아일보>의 2020년 11월 16일자 기사(대출막차 우려에 속타는
무주택자들)을 보면 '연소득 8200만 원인 회사원이 반차를 내고 은행을
방문해 대출을 받겠다'는 사례를 소개하면서 영끌을 독려하기도 했다.

<머니투데이>도 '마지막 기회 영끌 금지령에 은행 달려간
고소득자들'(2020년 11월 15일) 기사에서 서둘러 대출을 받으려는 일부
고소득자들의 사례를 전하면서 "당국의 대책을 '영끌 금지령'으로 받아들이고
적용이 본격화하기 전에 최대한 '영끌'에 나서는 모순이 발생했다"고
비판했다.

<한국경제> 역시 '젊은부부 영끌로 각자 1억~2억 신용대출받아 집구입 막혔다'라는 제목의 기사에서 무주택자의 내집마련이 어려워졌다는 점을 부각시켰다. <한경>은 "무주택자들에게까지 대출을 이용해 주택을 구입할 길을 막아버린 것은 너무하다는 이야기가 나온다"는 은행 관계자의 말을 비중 있게 다뤘다.

2022년 1월 1일 <조선일보> "올해도 수도권 집값은 상승세"

무리한 대출을 막아, 가계부채 건전성을 확보하겠다는 정부 정책에 반발해 오히려 '영끌을 막지 말라'고 했던 게 이들 언론들이었다. **올해 초까지도 '집값 상승'을 내다보면서 집을 사라 독려한 이들 언론들은 자신만만했다.** <조선일보>의 2022년 1월 1일자 특별기획기사(7인의 전문가 한목소리로 "올해도 수도권 집값은 상승세")를 통해 수도권 집값 상승을 전망했다.

한국경제

2022년 1월 1일 토요일 B05면 특별기획

7인의 전문가 한목소리로 “올해도 수도권 집값은 상승세”

전문가 7인의 2022년 주택 시장 전망 (가나다 순)	고종환 한국자산관리 연구원장	고준석 동국대 경제학부 교수	심교언 건국대 교수	우병탁 신한은행 부동산 팀장	이상우 인베이트 투자자문 대표	이은형 대한건설 경제연구원 책임연구원	함영진 직방 베네딕트 대표
집값 변동률	서울 1~3% / 수도권 1% 미만 / 지방 보합	2~5% / 3~6% / 0~1%	모두 3~4%	3~5% / 1~3% / 0~1%	10% / 3% 이상 / 3% 이상	10% 이상 / 10% 이상 / 7%	0~3% / 0~3% / 0~2%
전셋값 변동률	서울 3~5% / 수도권 1~3% / 지방 1%	5~8% / 5~7% / 3~5%	5% / 7% / 1~3%	5% 이상 / 3~5% / 0~1%	10% / 3% 이상 / 3% 이상	10% 이상 / 10% 이상 / 5%	7~10% / 5~8% / 5%
핵심 변수	대선, 전셋값, 금리	양도세, 종부세	대선	대선 전후 부동산 정책 변화	1기 신도시 재건축	주택 공급 및 교통 정책	금리, 전셋값, 대선
주택 매수 시점	향후 3~4년 사이	올해 하반기	내년	수도권은 가능한 한 빨리	가능한 한 빨리	청약 어렵다면 가능한 한 빨리	올해 하반기
시장 안정 방법	공급 확대, 금리 인상	양도세 완화	양도세 완화, 기업형 임대사업자 육성	양도세 완화	재건축·재개발 활성화	양도세 완화, 1주택자 실거주 의무 폐지	공급 확대, 과잉 유통성 정상화
유망 투자처	도심 코미UNITY, 충청권 토지	서울 재개발, 재건축	리츠 등 간접투자상품	신축·소형 아파트, 코미UNITY	강남·서초 아파트, 도심 중대형 오피스텔	청약, 서울·분당·송도 개발 예정지	3기 신도시 등 청약

2022 부동산 전망

정부의 대출 규제와 금리 인상 여파로 작년 연말부터 집값 상승세가 눈에 띄게 줄었다. 지방은 물론 수도권에서도 집값이 내리는 지역이 생기고 있다. 하지만 부동산 전문가들의 새해 집값 전망은 “그레드 오를 것”이란 의견이 우세했다. 작년 4분기 평균 묶였던 대출 규제가 신년부터 정상화되면서 주택 수요가 회복될 가능성이 크지만, 주택 공급은 단기간에 늘어나기 어려워 집값을 다시 자극할 수 있다는 분석이다.

또 대선과 지방선거라는 ‘빅 이벤트’를 거치면서 정치권에서 개발 호재성 공약이 쏟아지거나 부동산 정책 기조가 급격히 바뀌면서 시장이 요동칠 수 있다는 전망도 나왔다. 다만 “지금 집을 사야 하나”는 질문에 대해서는 “서두르라”는 의견과 “조급하면 안 된다”는 신중론이 엇갈렸다.

“2022년 주택 시장 전망” 설문에 참여한 부동산 전문가 7명은 주택 시장 안정

“지금 집 살까요” 물었더니 “신중해라” “서둘러라” 엇갈려

“대통령 당선 누가 되더라도 부동산 정책 기조에 큰 변화 집값 안정 위해 공급 확대해야”

을 위한 해법으로 한목소리로 ‘공급 확대’와 ‘부동산 세금 규제 완화’를 꼽았다. 지난 5년간 규제를 통한 수요 억제로 집값을 안정시키지 못한 만큼, 거래 가능한 주택을 늘려 “지금 당장 집을 사지 않아도 된다”는 심리를 확산시키면 수요는 자연스럽게 찾아온다는 분석이었다. ◇“빨리 집 사라” vs “저렴 매수 기회 없다”

전문가 7인 모두 수도권 집값 상승세가 올해도 이어질 것으로 내다봤다. 민생적인 공급 부족, 전세 시장 불안 등 지난해 집값 상승을 일으켰던 시장 환경이 올

해도 크게 달라지지 않는다는 것이다. 하지만 올해 집값이 얼마나 오를지에 대한 예측은 천차만별이었다. 서울 상승률이 3% 이내로 그칠 것이란 전망이 있는가 하면, 10% 이상 급등을 예측한 사람도 있었다. 수도권 집값 상승률 역시 1% 미만이라는 응답과 10% 이상이란 응답이 섞여 있었다. 지방 집값에 대해서는 3% 이내로 오르거나 내릴 것이라는 응답이 많았다.

집을 사는 시장에 대한 의견도 사뭇마 달랐다. 이상우 인베이트투자자문 대표와 이은형 대한건설경제연구원 책임연구원은 “가능한 한 빨리”라고 답했지만, 고종환 한국자산관리연구원장은 “향후 3~4년 사이”를 매수 시점으로 추천했다. 매수를 서두르라고 한 전문가들은 “은행들의 대출 한도가 초기화되면서 대출 규제로 위축됐던 매수 수요가 회복될 수 있다”고 전망한 반면, 고 원장은 “집값이 워낙 오랜 기간 올라 연착순 시장 반격점이 올 수 있다. 서두르기보단 조정 후 저점 매수 기회를 기다리는 것이

합리적”이라고 말했다.

올해 전셋값에 대해서도 전문가 모두 서울 기준으로 적게는 3~5%, 많게는 10%까지 오를 것으로 내다봤다. 우병탁 신한은행 부동산팀장은 “2년 전 임대차법 개정으로 계약을 경신했던 세입자들이 올해 8월부터 본격적으로 시장에 나오면서 임대료를 보수해 부담 때문에 전세보다 월세를 선호해 매물 부족이 심화할 것”이라며 “신규 아파트 입주도 예년보다 적어 올해도 전셋값은 오를 가능성이 크다”고 말했다.

◇“누가 대통령 돼도 부동산 정책 기조 바뀔 것” 올해 주택 시장에 가장 큰 영향을 미칠 변수로 많은 전문가가 3월 대통령 선거를 꼽았다. 심교언 건국대 교수는 “대선 이후 새 정부가 들어서면 바다에 떨어진 부동산 민심을 회복하기 위해서라도 대출과 세제, 재건축·재개발 등 정책 전반을 손볼 가능성이 크다”며 “아아 후보의 공약이 현 정부 정책과 판이하게 달라져 나오는 시장에 큰 변화가 생길 것”이라

고 했다. 고종환 원장은 “이번 대선은 현 정부의 부동산 정책 실행에 대한 실망감이 큰 상황에서 치르는 만큼, 어떤 결과 나오든 부동산 시장에 큰 영향을 미칠 것”이라고 말했다.

전셋값을 주요 변수로 꼽은 사람도 있었다. 함영진 직방 베네딕트대표장은 “주택임대차법 개정 여파로 전셋값이 이미 급등한 상황에서 혹시나 전셋값이 더 오르면 전세 대출에 규제 가해되면 전세 수요가 매대 수요로 전환되면서 집값을 자극할 수 있다”고 말했다. 이상우 대표는 1기 신도시 재건축에 주목해야 한다는 의견을 냈다. 1기 신도시 입주 30년에 접어들며 노후화가 심각해진 만큼, 대선이나 지방선거를 기점으로 어떤 공약이 나오느냐에 따라 재건축 기대감이 커질 수 있다는 것이다. 이 대표는 “선거에서 재건축 활성화 공약이 나오면 매대 가격을 자극할 수 있고, 실제 재건축이 추진되면서 이후 수요가 생기면 전셋값 급등을 피하기 어렵다”며 “올해는 물론, 2024년 총선에서도 1

기 신도시 재건축은 핫이슈가 될 것”이라고 말했다.

◇“양도세 완화로 시장 매물 쏟아져나올 것” 집값 안정을 위한 해법으로는 전문가 7명 모두 주택 공급 확대 또는 다주택자 양도세 완화를 언급했다. 특히 시간이 오래 걸리는 신규 주택 공급보다는 양도세 완화로 시장 매물을 늘려야 한다는 의견이 많았다. 고준석 동국대 경제학부 교수는 “다주택자들이 집을 팔도록 하면 당장 거래 가능한 매물이 늘어나기 때문에 일주일까지 최소 3~4년이 걸리는 신규 주택보다 즉각적인 효과가 있을 것”이라고 말했다. 이은형 연구원은 “연세 어디서 공급될지도 불투명한 막연한 대책보다 양도세 완화로 거래부터 활성화하는 것이 급선무”라고 말했다.

함영진 대표는 “주택 수요가 많은 지역에서는 꾸준한 공급 확대 신호를 주는 정책이 필요하지만, 과잉 유통성을 정상화하기 위해 금리 인상 등 가계 부채 건전성 확보 노력도 지속해야 한다”고 말했다. 정순우 기자

▲ 조선일보의 2022 년

1 월 1 일자 기사

© 조선일보 PD 관련사진보기
F

이 기사에는 심교언 건국대 교수, 고종완 한국자산관리연구원장, 고준석 동국대 겸임교수, 이은형 대한건설정책연구원 연구원, 함영진 직방 빅데이터랩장 등이 소위 부동산 전문가들이 등장한다. 지금 같은 사태를 예견하거나 우려한 전문가는 없었다. <조선>은 "부동산전문가들의 새해 집값 전망은 그래도 오를 것이란 의견이 우세했다"면서 집을 빨리 살 것을 독려하는 부동산 전문가들의 권고를 강조했다.

<머니투데이>는 지난 1 월 2 일자 부동산 전문가 설문조사 기사(90% "올해도 집값 오른다"..정부와 판소리, 왜?)를 통해 집값 상승을 다음과 같이 전망했다.

"부동산 시장 전문가 열명 중 아홉명은 올해도 집값이 상승할 것으로 전망했다. '추세적 하락 국면'에 진입했다는 정부 판단과는 반대다. 정부가 하락 추세 전환의 근거로 보고 있는 '최근의 집값 하락 통계'에 대해선 '일시적 현상'으로 해석했다."

<매일경제>도 지난 1 월 2 일 기사(거래 한파에도 "서울 집값 안 떨어진다"...부동산전문가들이 꼽은 유망지역은)에서 "수년간 숨 가쁘게 올랐던 서울 집값이 2022 년에 더 오를 것으로 전망됐다"고 진단했다. <매경>은 그러면서 "서울 강남 4 구(강남·서초·송파·강동) 집값 상승률이 가장 높을 것"이라며 적극적인 매수를 독려했다.

하지만 집값이 하락하고, 금리가 오르자 이들 언론들은 오히려 '영끌족'들에게 책임을 전가하고 있다.

<중앙일보>의 지난 11월 23일자 칼럼이 대표적이다. <중앙>은 이 칼럼에서 "상식을 거슬렀다가는 낭패를 보기 십상이다. 최근 금리가 수직 상승한 탓에 무리한 대출을 받아 부동산이나 주식을 구매한 이들이 곤란해 처한 게 대표적"이라며 "리스크 분산에 소홀했던 수업료를 온몸으로 지불하고 있는 셈"이라고 비판했다.

東亞日報

2022년 12월 12일 월요일 A34면 오피니언

빚 무서운 줄 모르다가는 패가망신하는 시대가 왔다

● 광화문에서



유재동
경제부 차장

이달 초 KB금융이 출간한 보고서에는 '역시 부자는 아무나 되는 게 아니다'라는 깨달음을 절로 들게 하는 부분이 나온다. 금융자산만 10억 원이 넘는 자산가들의 특징을 분석해 봤더니 이들은 코로나 사태 때 새로운 자산에 적극 투자하기보다는 빚을 먼저 줄이는 전략을 썼다고 한다. 흔히들 빚을 지렛대 삼아 자산을 불러 나가는 것을 '투자의 정석'으로 여기는 사람들이 많은데

그와 반대로 부자들은 60% 이상이 '부채는 자산이 아니다'라면서 빚내는 것에 거리를 뒀다. 심층면접에 응한 자산가들은 "꼭 필요하면 대출을 받더라도 현금이 생기면 빚을 우선적으로 갚는 데 주력했다"고 입을 모았다.

▲ 12월 12일자

동아일보 칼럼

© 동아일보 PD [관련사진보기](#)
F

<동아일보>도 지난 12일자 칼럼(빛 무서운 줄 모르다가는 패가망신하는 시대가 왔다)을 통해 "지금 영끌족의 고통은 경제 흐름을 읽지 못하고 분에 넘치는 위험을 짊어진 대가라는 지적도 무리가 아니다"라고 영끌족을 비판했다.

<중앙일보>와 <매일경제>, <머니투데이> 등도 금리 인상의 직격탄을 맞는 '영끌족' 사례를 소개하는 분석 기사를 쏟아내고 있다. 그런데 기사에 소개된 영끌족들의 아파트 구매 시기를 보면 이들 언론들이 집값이 오른다는 기사를 쏟아내던 2020~2021 년이다. 그동안 영끌족 양산에 기여한 이들 언론들은 이제 '영끌족'들의 판단 미숙을 탓하고 있는 것이다.

김성달 경제정의실천시민연합 국장은 이같은 언론들의 '태세전환'에 대해 "집값 상승으로 인해 무리하게 집을 산 영끌족 양산의 1 차적인 책임은 정부에 있지만, 집값이 한없이 오를 것이라면서 공포 심리를 조성해 영끌을 장려했던 보수, 경제지들도 책임에서 자유로울 수 없다"고 비판했다.

김 국장은 "이들 언론들이 지속적으로 집값 상승을 부추기는 것은 시장 거품을 유도하면서 부동산, 아파트 분양 광고를 유치해 이익을 얻기 위한 목적이 다분하다"라며 "영끌족들은 무능한 정부와 이익에 눈 먼 언론들이 만들어낸 희생자들"이라고 꼬집었다.