

주택담보대출과 주택시장, 주택정책

김 경 환 (서강대학교 경제학부 교수)

허석균 박사의 ‘금융안정성 측면에서 바라본 주택담보대출’ 발제는 상세하고 유익한 내용을 담고 있다. 반면에 발제의 초점이 주택담보대출이 금융안정성에 미치는 효과에 맞춰져 있으므로 주택담보대출과 주택시장의 관계에 관한 언급은 다소 미흡하다. 따라서 여기서는 주택담보대출이 주택시장에 미치는 효과에 대해 주로 토론하고자 한다.

1. 주택대출 통계

주택담보대출과 주택시장간의 관계를 논하기에 앞서 주택담보대출 및 관련 통계에 대해 살펴볼 필요가 있다. 우리나라에는 일관된 기준의 주택대출통계의 장기시계열이 존재하지 않는다. 1997년에 주택은행이 민영화되기 전에는 국민주택기금과 주택은행 민영자금이 잔액 기준으로 주택대출의 80~90%를 차지하였고 나머지는 국민은행, 농협, 외국은행 국내지점, 그리고 몇 년 동안 여신전문금융회사가 공급했다. 2001년까지는 주택대출 통계를 한국주택은행이 취합하여 발표하였다. 그러나 주택은행이 국민은행과 통합된 이후에는 과거 기준에 입각한 주택대출 통계 시계열은 중단되었다.

현재 주택관련 대출 통계는 한국은행과 한국주택금융공사에 의해 발표된다. 한국은행이 발표하는 예금은행의 가계대출의 한 항목으로 주택대출이 들어 있고 그 안에 주택담보대출이 포함되어 있다. 주택담보대출은 주택관련 대출 및 주택관련 집단대출 중 주택담보분을 합한 것이며 주택대출은 주택담보대출에 주택관련 집단대출 중 주택담보이외의 대출을 합한 수치로 정의된다. 한편 한국주택금융공사는 주택금융신용보증기금 출연 기준으로 개인과 주택사업자에 대한 주택자금대출금 규모를 집계한다.¹⁾

현행 주택관련 대출 통계는 시계열이 짧다는 사실 말고도 몇 가지 문제점을 지니고 있다. 첫째, 포괄범위의 문제이다. 한국은행이 발표하는 가계대출 중 상호저축은행, 신용협동기구(신협, 새마을금고, 상호금융), 신탁회사, 우체국 등 비은행금융기관의 주택대출 및 주택담보대출 잔액 통계는 2007년 Q4부터만 존재하며 보험회사, 여신전문회사 등 기타금융기관의 가계대출 중 주택대출 및 주택담보대출 잔액 통계는 별도로 제공되지 않는다. 한국주택금융공사의 주택대출 통계에는 국민주택기금과 시중은행, 지방은행, 특수은행, 외국은행 국내지점이 포함되지만 생명보험회사 등 비은행금융기관은 배제된다.

둘째, 신규대출과 상환에 관한 통계가 없고 잔액 통계만 제공된다. 우리나라에서 신규대출을 별도로 파악하지 않는 것은 금융감독당국에서도 금융기관의 대차대조표 변동에만 관심이 있기 때문인 것으로 생각된다. 신규대출 및 상환 규모가 크지 않고 대출상품의 구성이 급격히 변하지 않는다면 잔액 순증 자료를 통해 주택대출 시장 동향을 파악할 수 있지만 대출상품 구성이 대폭 바뀔 경우 금융시장의 안정성에 미치는 영향을 분석하려면 신규대출 통계가 필요하다. 또한 대부분의 모기지 대출에 관한 이론 모형과 실증분석은 신규대출(loan origination)과 상환, 특히 조기상환에 대해 구분되어 있다.

셋째, 주택담보대출의 용도에 관한 자료가 없다. 한국은행통계의 주택담보대출 중 주택구입을 위한 순수한 주택대출과 주택을 담보로 다른 용도의 자금을 조달하려는 대출(home equity loan)이 각각 얼마인지 알 수가 없다. 따라서 이 자료를 이용하여 주택가격 변동과 주택담보대출 잔액 증가의 상관관계나 인과관계를 분석할 경우 해석에 문제가 생길 수 있다. 한국주택금융공사의 주택금융신용보증기금 출자 기준 주택대출 중 개인대출은 자금용도가 구입, 중도금, 전세, 기타로 구분되어 있으나 통계가 잔액기준이다.

넷째, 대출금 원리금 상환 행태(loan performance)에 대한 상세한 자료가 없다. 금융감독원이 발표하는 가계대출 및 주택담보대출의 연체율은 국내은행과 외국은행 국내지점 대출분만을 대상으로 한다. 앞에서 지적한 이유들 때문에 주택시장 변동과 주택담보대출 연체율 변동 사이의 관련성을 규정하기 어렵다. 예외적으로 보금자리 대출에 대해서는 신규대출과 잔액, 자금용도(주택구입, 보전, 상환용) 등 비교적 상세한 자료들이 제공되지만 보금자리 대출의 시장점유율은 5% 미만이다.

<표 1>은 2010년 6월말 현재 우리나라 주택대출 관련 통계를 정리한 것이다. 이들 통계중에서 주택시장과 직결된 진정한 의미의 주택대출에 가장 가까운 개념은 주택금융신용보증기금 출자 기

1) 주택금융신용보증기금에 출자하는 금융기관은 7개 시중은행, 6개 지방은행, 4개 특수은행, 9개 외국은행 국내지점이다. 주택대출의 포괄범위는 한국주택금융공사법 시행규칙 제3조에 규정되어 있다. 여기에는 주택수요자가 주택을 건축·구입·임차(전세 포함) 또는 개량하기 위한 대출금, 주택사업자가 분양 또는 임대 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 대출금, 사업주가 영 제2조 제1항에 따른 근로자에게 분양 또는 임대(무상대여를 포함한다)의 목적으로 주택을 건설 또는 구입하기 위한 대출금, 주택을 분양(임대를 포함한다)하기 위한 계약을 체결하고 그 계약서에 기재된 금액을 납부하기 위한 대출금 등이 포함된다.

준의 주택대출 중 개인 구입 및 중도금 대출일 것이다. 여기에 보험, 여신전문회사 등 기타 금융기관의 주택구입대출 통계를 더하면 보다 정확한 통계가 될 것이다. 반면 현재 가장 널리 사용되고 있는 주택담보대출 통계는 순수한 주택구입을 위한 대출 통계가 아니며 국민주택기금의 구입자금 대출도 포함되어 있지 않다는 점에서 한계가 있다. 물론 주택가격 급등과 급락에 따른 주택담보대출의 위험은 주택 구입과의 직접적 연계여부와 무관할 수 있지만 주택시장과의 연계성을 분석하는데는 현행 주택대출 자료가 불충분하여 보완이 필요하다는 것이다. 또한 금융안정성에 미치는 효과를 파악하는데 있어서 거시 시계열자료보다 보다 상세한 금융안정성 분석에 필수적인 미시자료의 축적도 중요하다.

〈표 1〉 2010년 6월말 현재 주택대출 잔액 통계

(단위: 10억원)

한국은행	합계	예금취급기관	예금은행	비은행금융기관	기타금융기관
가계대출	711,614.0	568,135.2	418,888.9	149,246.3	143,478.8
주택대출	NA	349,089.1	280,550.8	68,538.3	NA
주택담보대출	NA	341,570.9	273,168.8	68,402.1	NA
	합계	국민주택기금	시중은행	지방, 특수, 외은	
주택자금대출	233,674.0	70,959.4	120,882.7	41,831.9	
		개인대출 소계	구입 및 중도금	전세 및 기타	사업자대출
	233,674.0	164,460.9	146,196.7	18,264.2	69,213.0

자료: 한국은행, 경제통계시스템, 한국주택금융공사, 주택금융월보.

2. 주택담보대출 규제의 평가

1) 규제의 성격

2002년과 2005년에 각각 처음 도입된 담보인정비율(LTV) 및 총부채상환비율(DTI) 규제의 목적은 주택담보대출이 급격히 증가한 후 집값이 하락할 경우 대출채권의 부실화가 발생할 위험을 방지하는데 있다. 그러나 금융기관의 건전성을 확보하기 위해서는 위험관리가 필수적이며 위험관리의 본질은 각 차입자의 신용도에 따라 대출 여부와 금액, 조건을 결정하는 데 있다. 따라서 특정 지역에서 일정한 금액 이상의 주택을 담보로 대출받는 모든 사람들에게 동일한 기준을 적용하는 현행 방식은 순수한 금융안정성 규제로 보기 어렵다.

또한 LTV-DTI규제가 주택가격 상승기에 도입되거나 강화되었으며 2008년 글로벌 금융위기의 여파로 주택시장의 침체가 우려되던 시기에 완화되었다는 점, 그리고 규제를 완화할 때도 강남 3구는 제외되었다는 점 등은 이들 규제의 중요한 목적이 주택수요 억제를 통한 주택가격 안정에 있음을 시사한다. 이번 8.29대책을 통해 DTI규제는 주택시장대책의 수단으로 자리잡았고 2011년 3월말에 이번 규제완화 조치의 연장 여부를 검토할 때에도 결국 주택가격의 동향이 중요한 판단

근거가 될 가능성이 높다.

2) 주택금융 위험관리 수단으로서의 주택담보대출 규제²⁾

주택구입대출(mortgage) 관련 위험관리 수단은 대출심사기준, 모기지보험, 위험가중자본금 요건 등 크게 세 가지로 구분할 수 있다. LTV와 DTI는 대출심사기준의 일부에 해당한다.

먼저 대출심사기준에서 LTV와 DTI는 각각 차입자의 부채상환의사(willingness to pay)와 부채상환능력(ability to pay)을 나타내는 지표이다. 즉 LTV가 100%를 넘으면 차입자가 부채를 상환하지 않을 유인이 발생하고 DTI는 명확한 기준이 없지만 그 수치가 높아지면 차입자의 상환능력이 훼손될 우려가 있다. 여러 나라에서 LTV 상한은 모기지보험이 있는 경우와 없는 경우로 구분하여 책정된다. 모기지보험이 없는 경우의 LTV 상한은 대개 60~80% 범위이고 모기지보험이 있는 경우의 상한은 100%에 근접한다. DTI 상한은 유럽의 경우 대체로 30~45%이고 홍콩의 경우 50%에 달한다. 미국의 경우 과거에는 33%였으나 현재는 40% 정도이며 서브프라임 모기지 사태를 계기로 DTI의 중요성이 강조되고 있다.

미국의 모기지 대출기관들은 LTV와 DTI 이외에도 모기지 스코어(mortgage score)를 대출심사에 적용한다. 모기지 스코어는 차입자의 속성뿐 아니라 대출상품의 속성 및 담보물건의 특성도 고려하여 대출신청의 신용도를 평가하는 기법이다.

둘째로, 모기지보험(mortgage insurance)은 제3자에 의한 신용보강으로서 차입제약이 있는 가구들에게 모기지를 제공하기 위해 사용되는 수단이다. 모기지보험에 가입할 경우 융자비율이 더 높아지며 대출상품의 종류 (변동금리/고정금리, 만기)와 융자비율에 따라 차등 금리가 적용된다. 홍콩의 경우 공공과 민간 합작형태의 모기지보험이 도입되면서 LTV 상한이 70%에서 95%로 높아졌다.

셋째로, 위험가중 자본금 요건은 금융기관이 보유한 주택대출 채권에 대해 향후 주택가격 변동에 관한 시나리오를 설정하고 각 시나리오하의 예상 손실 위험을 계산하여 위험에 상응하는 자본금을 배분하는 것이다. 서브프라임 모기지 사태를 계기로 주택경기변동에 따라 자본금 요건을 차등화하는 방안이 제안되고 있다.

이상에서 살펴본 것처럼 현행 주택담보대출에 관한 규제는 주택대출 위험관리 수단의 하나이지만 모기지 스코어, 모기지보험, 집값 상승률을 반영한 자본금 요건 등 보다 정교한 다른 수단들의 도입과 함께 개선될 필요가 있다.

3) 주택시장 안정정책 수단으로서의 주택담보대출 규제

주택담보대출 규제가 주택가격 안정정책 수단으로 효과가 있으려면 주택담보대출 증가율이 높

2) 이 소절의 논의는 Cho and Kim(2009)를 요약한 것임.

을수록 주택구입수요가 더 큰 폭으로 증가하여 주택가격 상승률이 높아진다는 인과관계가 존재해야 할 것이다. 그러나 이론적으로 주택가격과 주택대출 사이의 인과관계는 어느 한쪽, 혹은 양방향으로 작용할 수 있으며 국내외 실증적 분석결과도 이러한 가능성을 시사한다.³⁾

우리나라 자료를 이용하여 주택시장과 주택자금대출⁴⁾ 사이의 그랜저 인과관계를 검정한 김경환·이한식(2008)에 의하면 “주택가격이 주택자금대출에 대해 인과관계를 갖지 않는다”는 가설은 1% 유의수준에서 기각되는 반면 “주택자금대출이 주택가격에 대해 인과관계를 갖지 않는다”는 가설은 기각되지 않는 것으로 나타났다. 즉 주택가격 → 주택자금대출 방향으로 인과관계가 존재하지만 그 반대 방향의 인과관계는 입증되지 않았다.

한편 2004년 10월부터 2010년 2월까지 서울과 6개 광역시 등 7개 도시의 가계대출 증감률과 주택가격 상승률 사이의 관계를 분석한 Kim and Kim(2010)에 따르면 이 두 변수 사이의 상관관계수의 부호와 크기가 도시에 따라 다른 것으로 나타났다. 울산과 대구가 강한 양(+)의 상관관계를 보인 반면 부산은 음(-)의 상관관계수를 보였고 인천과 대전은 상관관계가 통계적으로 유의하지 않았다. 인과관계는 서울, 부산, 대구, 울산의 경우 주택가격에서 가계대출 방향이었고 이는 주택가격 상승이 향후 가격 상승에 대한 기대를 자극하여 주택구입 수요를 증가시키거나 주택가격 상승으로 가계의 주택 순자산(housing equity)가 증가하여 이를 담보로 한 주택자금대출이 증가한 것으로 해석할 수 있다. 그러나 인천은 인과관계가 반대방향으로 나타났다. 한국노동패널 자료를 분석한 결과 주택구입 목적으로 가계대출을 받은 응답자의 비율이 인천에서 가장 높아 인천의 경우 가계대출 증가가 주택수요의 증가와 주택가격 상승으로 이어졌을 가능성을 시사한다.

물론 이상의 분석은 짧은 시계열과 주택담보대출 통계의 포괄범위 등 앞에서 지적한 문제로 인해 해석에 어려움이 있다. 그러나 주택가격 안정을 위한 주택대출 규제 효과성에 대해서는 보다 철저한 검증이 필요할 것이다.

3. 주택담보대출 관련 정책의 개선을 위한 제언

기본적으로 주택구입에는 금융이 필수적이며 장기 주택대출 시장의 규모는 한 나라 금융시장의 성숙도와 직결되어 있다. 또한 주택대출채권 유동화는 채권시장의 발전에도 기여한다. 우리나라에서는 ‘빚을 얻어 집을 사는 행위’에 대해 부정적 시각이 존재하지만 주택을 구입하려는 소비자들이 상환 능력의 범위 내에서 대출을 받도록 유도하고 금융기관의 위험관리를 강화함으로써 금융안정성을 확보하면서 주택금융의 순기능을 극대화하는 것이 바람직하다.

이를 위해서는 장기고정금리 주택대출의 비중을 지속적으로 높여가는 것이 중요하다. 장기고정금리 대출은 차입자의 월상환액의 급격한 증가 우려를 방지할 수 있고 IMF(2004)의 연구에 따르

3) 자세한 설명과 관련 문헌은 Kim and Kim (2010) 참조.

4) 이 자료는 한국은행이 발표하는 예금은행 자금별 여신통계에 포함되며 주택담보대출의 일부에 불과하지만 시계열이 길다는 장점이 있다.

면 주택대출 중 장기고정금리 주택대출의 비중이 높을수록 주택가격의 변동성이 낮다. 우리나라는 선진국 중에서 고정금리 대출의 비중이 가장 낮은 나라 중의 하나로서 (Lea 2010) 대출상품중 장기고정금리 대출의 비중은 10% 미만이고 90% 이상이 단기변동금리로 되어 있다. 또한 변동금리 상품의 금리 조정 상한 (cap)이 없고 조기상환 수수료가 부과되어 리스크가 차입자들에게 집중되어 있다. 장기고정금리 상품의 비중을 단기간에 높이는 어렵지만 변동금리 상품에 내재된 위험을 소비자들에게 보다 적극적으로 홍보할 필요가 있다. 대출상품의 속성과 위험에 대한 정보 제공과 변동금리 조정 상한 도입, 조기상환 수수료 폐지 등은 소비자보호 차원에서 중요한 과제이다.

위험관리 및 금융안정성 확보 목적과 주택가격 안정 목표가 혼재되어 특정지역, 일정 금액 이상의 주택구입에 대해 일괄적으로 적용되는 현행 LTV, DTI 규제는 개선의 여지가 있다. 가능한 대출기관들이 자율적으로 대출심사와 위험관리를 강화하도록 유도하고 금융당국이 대출기관의 자산건전성을 감독하는 방식으로 전환할 필요가 있다.

■ 참고문헌

- 김경환 · 이한식, 주택경기예측모형에 관한 연구 V, 주택산업연구원, 2008.12.
- 김준형, “주택담보대출의 규제목표와 운용방식간 연계성 고찰,” 『주택시장리뷰』, 2009 가을호, KB국민은행연구소, 2009.9, 89-96.
- Cho, Man and Kyung-Hwan Kim, “Three Pillars of Mortgage Credit Risk Management: A Conceptual Framework and the Case of Korea,” *Housing Finance International*, December 2009, 17-23.
- Cho, Man and Kyung-Hwan Kim, “Housing Sector Reform: Contrasting Real vs Financial Reform,” paper prepared for KDI-OECD Study of Making Reform Work, mimeo, October 2010.
- IMF, World Economic Outlook, September 2004.
- Kim, Junhyung and Kyung-Hwan Kim, “Relationships between housing prices and household loans in Korea: Do they vary across cities?” paper presented at the AsRES Annual Conference, Caoshiung, Taiwan, July 2010.
- Lea, Michael, “International Comparison of Mortgage Product Offerings,” Research Institute for Housing America, September 2010.