

국토이슈리포트

제 34호

2021년 2월 3일

| 발행처 | 국토연구원 www.krihs.re.kr | 발행인 | 강현수 | 주 소 | 세종특별자치시 대책연구원로 5

글로벌 주택가격 상승기의 금리정책과 주택금융시장 체질개선 방향

요약

■ 글로벌 주택가격 상승과 위험(Risk) 확대

- (글로벌 주택가격 상승) 글로벌 금융위기 이후 세계 주요국의 주택가격은 2011~2013년부터 상승했으며 최근 코로나19 이후 상승폭이 더욱 확대
- (글로벌 주택시장 위험 확대) UBS(Union Bank of Switzerland)의 글로벌 부동산 버블지수(Global Real Estate Bubble Index)를 보면 유럽과 캐나다 등 전 세계 주요 지역에서 가파른 주택가격 상승으로 인한 버블위험 존재
- (우리나라 지역별 버블위험 존재) 우리나라 시도별 버블위험을 측정한 결과, 서울을 포함한 수도권과 세종 지역에서 위험 존재
- (선제적 대응방안 검토 필요) 우리나라는 글로벌 주택가격 상승 추세에 비해 변동폭이 크진 않으나 위험 가능성이 존재하므로, 중요 위험 영향 요인 파악 후 대응방안을 검토할 필요

■ 글로벌 주택가격 상승 주요 원인과 통화정책

- 글로벌 주택가격 상승 원인은 저금리 기조, 유동성 증가, 주택공급 부족, 해외자본 유입 등 국가마다 다양하지만 낮은 금리와 유동성 증가는 공통적인 주요 요인으로 작용
- 세계 주요국에서는 2008년 이후 금리가 하락, 코로나19 이후 초저금리 시대에 진입했지만 유동성은 최근 급상승하는 등 상승 기조 유지
- 포스트코로나 시대에 경기 회복에 따른 물가 안정과 주택시장 안정을 위해 기준금리 인상 가능성이 존재하므로 주택금융 소비자 위험 경감을 위해 선제적 대응방안 검토 필요

■ 주택금융의 정책 방향

- ① (단계적 금리 인상) 금리 인상에 따른 금융 소비자의 부담이 집중되지 않도록 장기간에 걸쳐 단계적으로 기준금리를 인상하여 위험 부담을 분산
- ② (다양한 주택금융 상품 개발) 실수요자의 원금 및 이자 상환 부담을 경감할 수 있는 다양한 주택금융 상품을 개발하여 수요자가 상품을 선택할 수 있도록 제공
- ③ (유한책임 금융 확대) 유한책임 방식의 대출 이용 요건을 점진적으로 완화하고, 공적 금융과 더불어 민간금융으로 확대할 필요

이태리 부연구위원
이수욱 부동산시장연구센터 소장
박천규 연구위원
김지혜 부연구위원
권건우 연구원

1

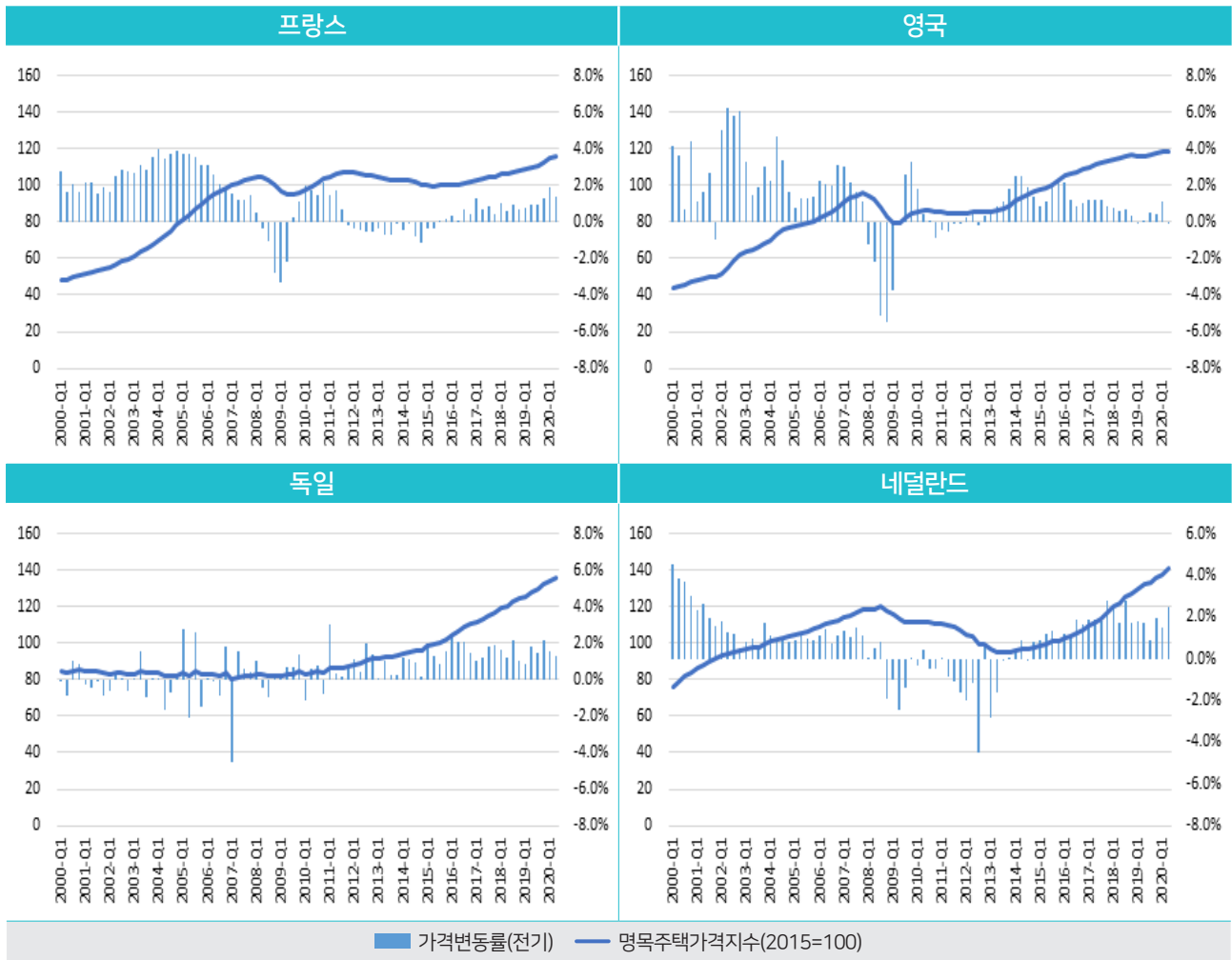
글로벌 주택가격 상승과 위험(Risk) 확대

글로벌 금융위기 이후 세계 주요국가의 주택가격은 2011~2013년부터 상승 본격화

📍 유럽(프랑스·영국·독일·네덜란드) 지역에서 프랑스의 경우 2000년대 초반 주택가격 상승폭이 컸으나, 글로벌 금융위기 이후에는 유럽의 재정위기 여파로 완만한 상승폭을 보이다가 최근 다시 상승폭이 확대

- 브렉시트의 영향으로 안정세를 보이던 영국의 주택가격도 최근 상승폭 확대
- 독일의 주택가격은 2000년대 초반까지 안정세를 보였으나, 2011년부터 지속적으로 상승하는 추세
- 네덜란드의 주택가격은 2008~2013년까지 하락세였으나, 2013년부터 지속적으로 상승

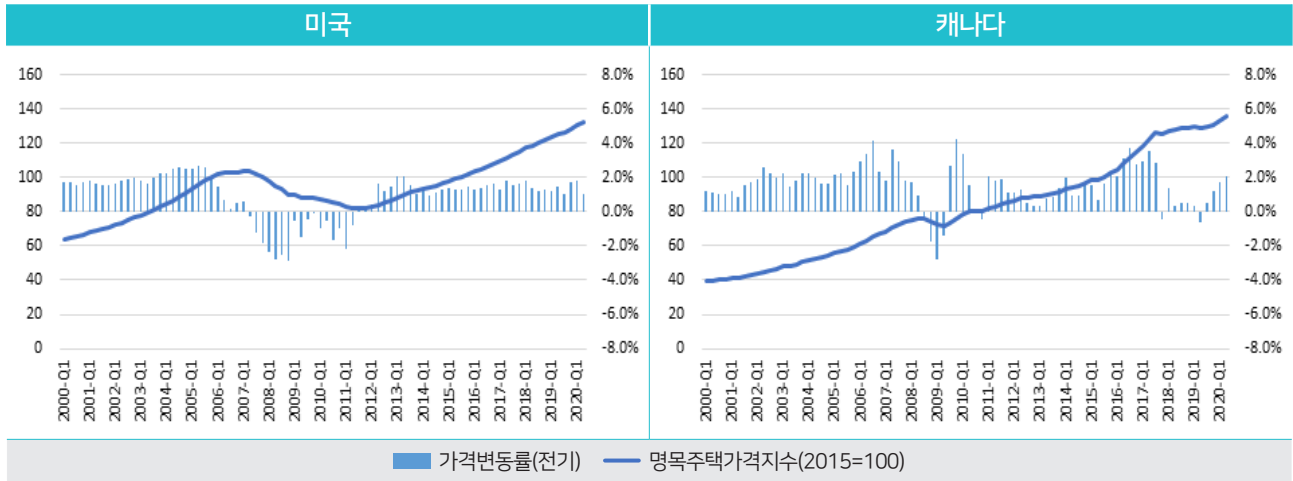
〈그림 1〉 유럽(프랑스·영국·독일·네덜란드)의 주택가격 추이



출처: OECD (www.oecd.org, 2021년 1월 5일 검색)의 자료를 바탕으로 저자 재작성.

- 북미(미국·캐나다) 지역에서 미국의 경우 2000년대 초반까지 지속적으로 상승하던 주택가격은 글로벌 금융위기 이후 하락했으나, 2012년부터 상승폭이 크게 확대
 - 캐나다의 주택가격은 글로벌 금융위기에도 불구하고 지속적으로 상승하다가 2018년에 상승폭이 감소, 최근 다시 확대되는 추세

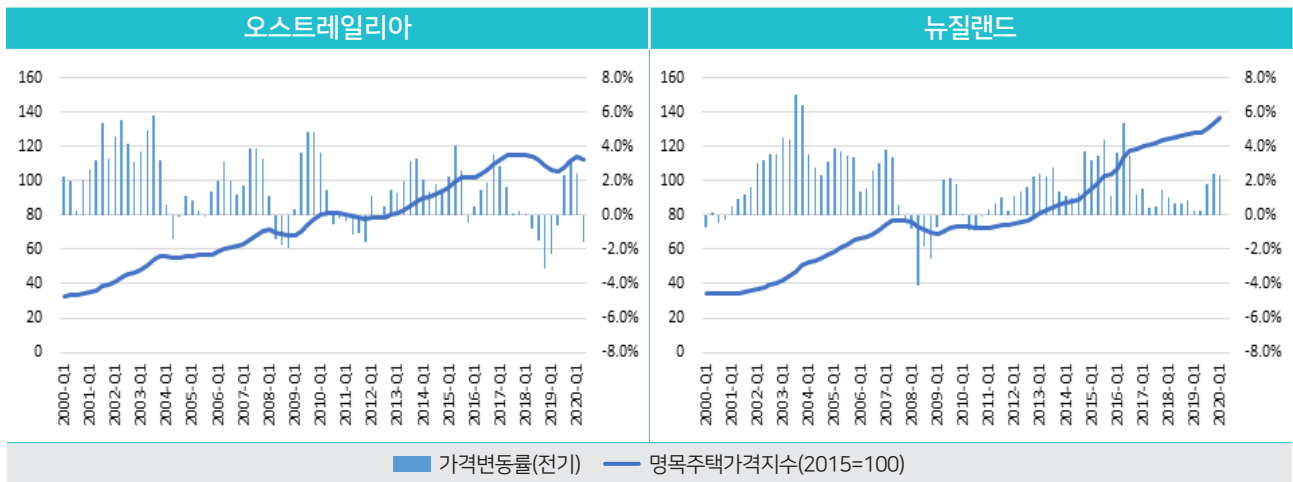
〈그림 2〉 북미(미국·캐나다)의 주택가격 추이



출처: OECD (www.oecd.org, 2021년 1월 5일 검색)의 자료를 바탕으로 저자 재작성.

- 오세아니아(오스트레일리아·뉴질랜드) 지역에서 오스트레일리아의 경우, 주택가격이 지속적으로 상승 추세였으나 2018년 하락 후 다시 이전 수준으로 재상승
 - 뉴질랜드의 주택가격은 2000년대 초반에 지속적으로 상승했으나 2008년 이후 2012년까지 일정 수준을 유지한 후 조금씩 상승, 최근 상승폭이 더욱 확대

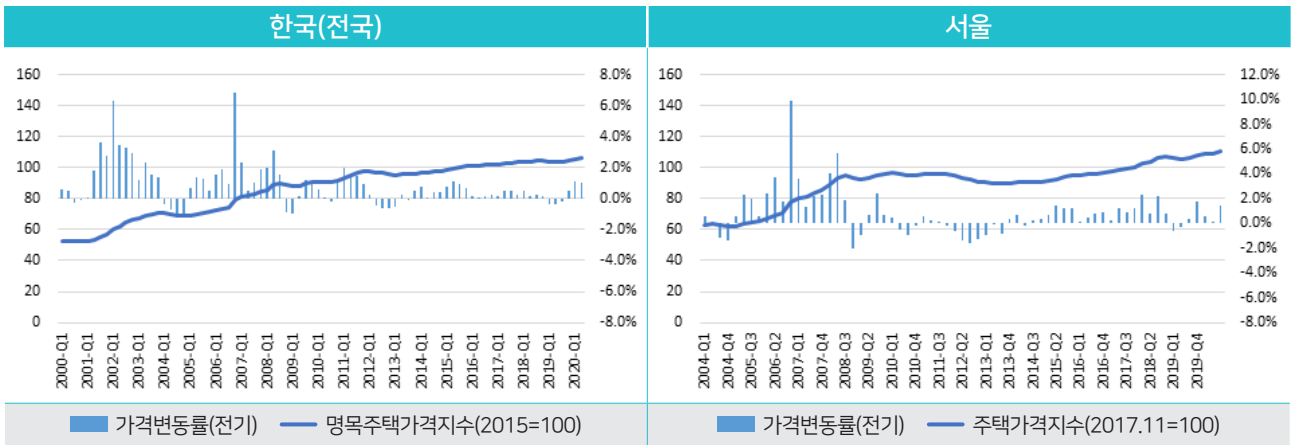
〈그림 3〉 오세아니아(오스트레일리아·뉴질랜드)의 주택가격 추이



출처: OECD (www.oecd.org, 2021년 1월 5일 검색)의 자료를 바탕으로 저자 재작성.

- 우리나라는 2000년대부터 일정 기간을 제외하고 주택가격이 완만하게 상승하는 추세이며, 가격변동률도 최근 타 국가에 비해서는 비교적 크지 않은 것으로 나타남
 - 2006년 가장 큰 변동성을 보이며 2008년까지 상승했던 서울은 2008년부터 약한 하락세를 이어나간 후, 2013년부터는 완만하게 상승하는 추세

〈그림 4〉 한국과 서울의 주택가격 추이

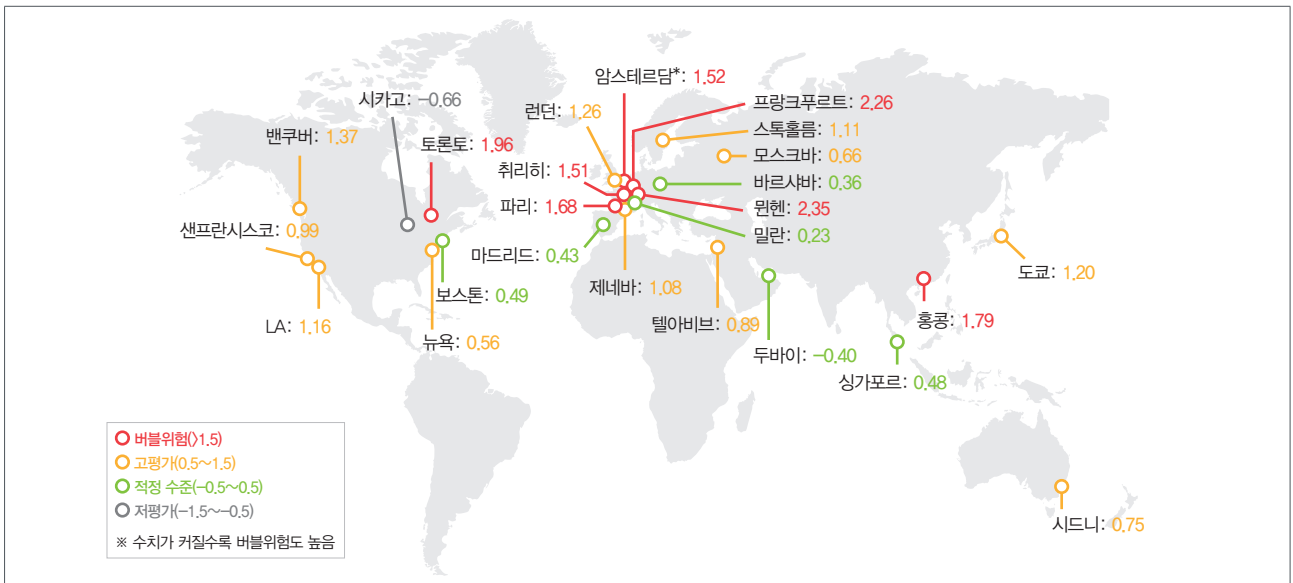


주: 서울의 경우, 한국부동산원 주택가격동향조사의 3·6·9·12월 주택매매지수를 각각 1~4분기 자료로 활용.
출처: OECD (www.oecd.org); 한국부동산원 (www.r-one.co.kr) (2021년 1월 5일 검색)의 자료를 바탕으로 저자 재작성.

(글로벌 주택시장 위험 확대) 글로벌 주요 도시의 주택시장에 버블위험 존재

- 2020년 UBS 글로벌 부동산 버블지수(Global Real Estate Bubble Index)에서 유럽과 캐나다 등의 주택시장에 버블위험이 존재했으며, 글로벌 주요 도시의 주택가격이 고평가되어 있음
 - 독일의 뮌헨·프랑크푸르트, 캐나다 토론토, 홍콩, 프랑스 파리 등에서 버블위험이 존재
 - 미국의 샌프란시스코·LA·뉴욕 등 대도시와 캐나다의 밴쿠버, 영국의 런던, 러시아의 모스크바, 일본의 도쿄, 오스트레일리아의 시드니 등에서 주택시장이 고평가로 나타남
 - 서브프라임 모기지 사태가 촉발됐던 미국은 글로벌 금융위기 이후 주택가격 상승은 매우 빠른 편이며, 최근 코로나19 상황에서 높은 상승폭이 유지됨

〈그림 5〉 UBS의 글로벌 부동산 버블지수(2020년)



주: UBS 글로벌 부동산 버블지수는 주택시장을 대표하는 5가지 변수(가구소득 대비 주택가격(Price-to-income), 임대료 대비 주택가격(Price-to-rent), GDP 대비 모기지 비중 변화(change in mortgage-to-GDP ratio), GDP 대비 건설 비중 변화(change in construction-to-GDP ratio), 지방 대비 도시 주택 상대가격 지표(relative price-city-to country indicator)를 가중평균해서 산출하며, 이때 가중치는 OECD에서 권장하는 요인분석을 사용하여 결정함.
출처: UBS (https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/chief-investment-office/life-goals/real-estate/2020/global-real-estate-bubble-index.html, 2021년 1월 5일 검색).

- 2018~2020년 사이 UBS의 글로벌 부동산 버블지수 추이를 보면, 유럽과 캐나다 등의 주택시장에 버블위험과 고평가 지역이 꾸준히 존재하는 것으로 확인됨
 - 유럽의 뮌헨, 프랑크푸르트, 파리, 취리히는 버블위험이 지속적으로 상승하고 있으며, 캐나다의 토론토·밴쿠버는 지수가 하락하고는 있으나 여전히 버블위험이 존재함

〈그림 6〉 UBS의 글로벌 부동산 버블지수(GREBI score, 2018~2020년)

GREBI score above 1.5 버블위험				GREBI score 0.5~1.5 고평가				GREBI score -0.5~0.5 적정 수준			
	2018	2019	2020		2018	2019	2020		2018	2019	2020
뮌헨	1.99	2.01	2.35	런던	1.99	1.31	1.26	보스톤	0.45	0.36	0.49
프랑크푸르트	1.43	1.71	2.26	도쿄	1.09	1.11	1.20	싱가포르	0.44	0.45	0.48
토론토	1.95	1.86	1.96	LA	1.15	0.99	1.16	마드리드	0.36	0.61	0.43
홍콩	2.03	1.84	1.79	스톡홀름	1.45	1.10	1.11	바르샤바	-0.40	-0.07	0.36
암스테르담	1.44	1.54	1.68	제네바	0.92	0.90	1.08	밀라노	0.03	0.20	0.23
취리히	1.65	1.84	1.52	샌프란시스코	1.44	1.15	0.99	두바이	-0.04	-0.26	-0.40
프랑크푸르트	1.36	1.40	1.51	텔아비브	1.26	0.78	0.89				
				시드니	1.29	0.88	0.75				
GREBI score 0.5~1.5 고평가				GREBI score -1.5~-0.5 저평가							
	2018	2019	2020		2018	2019	2020				
밴쿠버	1.92	1.61	1.37	모스크바	0.07	0.50	0.66	시카고	-0.62	-0.77	-0.66
				뉴욕	0.68	0.50	0.56				

주: UBS의 글로벌 부동산 버블지수는 버블위험(>1.5), 고평가(0.5~1.5), 적정수준(-0.5~0.5), 저평가(-1.5~-0.5) 네 등급으로 나눔. 수치가 커질수록 버블위험도가 높음을 의미.
출처: UBS (www.ubs.com, 2021년 1월 5일 검색).

(우리나라 지역별 버블위험 존재) 가격급등지역에서 버블위험 존재

- 국토연구원의 부동산시장연구센터는 UBS 버블지수를 응용하여 우리나라 시도별 버블위험을 추정(2020년) 한 결과, 가격급등 지역에서 버블위험이 존재함을 확인
 - 2020년 3분기 말 기준 서울·세종에 버블위험이 존재하고, 부산·대구·인천·광주·대전·경기·전남은 고평가된 것으로 추정
 - 2018년 말 기준 전국적으로 버블위험이 존재하지 않았으나, 2019년 말 기준 서울이 버블위험 수준으로 위험이 커졌으며 수도권 지역은 고평가 지역으로 전환
 - 2018~2020년 전체 기간 동안 주택가격 상승에 따른 버블위험은 증가하고 있는 추세

〈그림 7〉 우리나라 지역별 버블위험 추정

버블위험	2018	2019	2020(1Q~3Q)	적정 수준	2018	2019	2020(1Q~3Q)
서울	1.33	1.60	1.54	울산	-0.30	-0.38	-0.38
세종	0.86	1.05	1.54	강원	0.64	-0.11	-0.45
고평가	2018	2019	2020(1Q~3Q)	제주	1.19	0.68	0.30
부산	0.75	0.32	0.67	저평가	2018	2019	2020(1Q~3Q)
대구	0.19	0.38	0.65	충북	-0.89	-0.95	-0.71
인천	-0.13	0.26	1.05	충남	-1.32	-0.46	-0.55
광주	0.53	0.98	0.87	전북	-0.69	-1.08	-1.25
대전	-1.10	-0.46	0.77	경북	-0.61	-0.50	-1.06
경기	0.17	0.79	1.49	경남	-0.80	-0.77	-0.95
전남	0.98	1.33	0.73				

주1: 우리나라 지역별 버블위험 지표는 UBS의 글로벌 부동산 버블지수를 산출하는 과정을 준용하여 추정하였으며 버블위험(>1.5), 고평가(0.5~1.5), 적정수준(-0.5~0.5), 저평가(-1.5~-0.5) 네 등급으로 나눔.

주2: 2019년 이후 가계동향조사가 통합조사 형태로 변경됨에 따라 2020년 1~3분기 소득자료의 경우 추정값을 사용함.

출처: 국토연구원 부동산시장연구센터 작성.

(선제적 대응방안 검토) 중요 위험 영향 요인 파악 후 선제적 대응방안 검토

- Ⓢ 전 세계적으로 살펴봤을 때 글로벌 주택가격은 상승하고 있을 뿐만 아니라 가격변동률이 큰 폭으로 나타남으로써 위험이 확대되고 있는 추세임
- Ⓢ 글로벌 주택가격 상승 추세에 비해 우리나라는 아직까지 변동폭이 크진 않으나 추세를 보건대 위험 확대 가능성은 존재하므로 중요 위험 영향 요인을 파악하고 선제적 대응방안을 검토할 필요

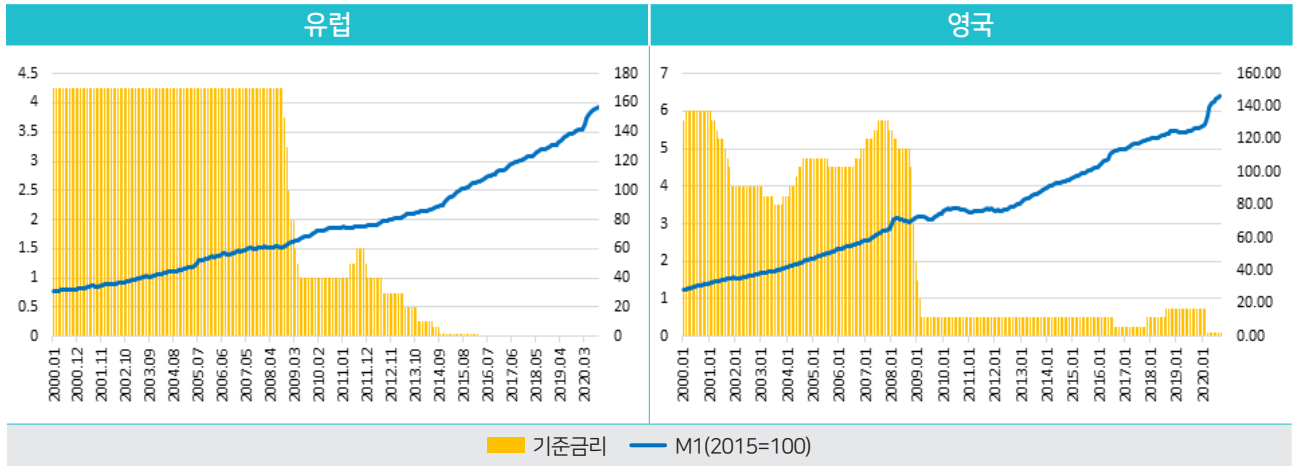
2 글로벌 주택가격 상승 주요 원인과 통화정책

낮은 금리와 유동성 증가로 인한 글로벌 주택가격 상승

- Ⓢ 글로벌 주택가격 상승 원인은 저금리 기조, 유동성 증가, 주택공급 부족, 수급 불일치, 해외자본의 유입 등 국가마다 처한 상황에 따라 다양하게 존재함
 - 여러 원인 중 낮은 금리와 시장의 풍부한 유동성은 글로벌 주택가격 상승의 공통적인 주요 요인으로 작용하는 것으로 파악됨

📍 유럽의 EU 국가들과 영국은 2008년까지 높은 금리를 유지하다가 급격히 하락하여 저금리 기조를 유지하는 반면, 유동성은 지속적으로 증가하는 추세

〈그림 8〉 유럽(유럽중앙은행·영국)의 기준금리와 유동성 동향



주1: 기준금리의 경우 매월 첫날을 기준으로 한 월별 기준금리를 사용.

주2: M1자료는 OECD data에서 국가별 M1(협의통화, Narrow money)을 2015=100 기준으로 지수화한 수치¹⁾임.

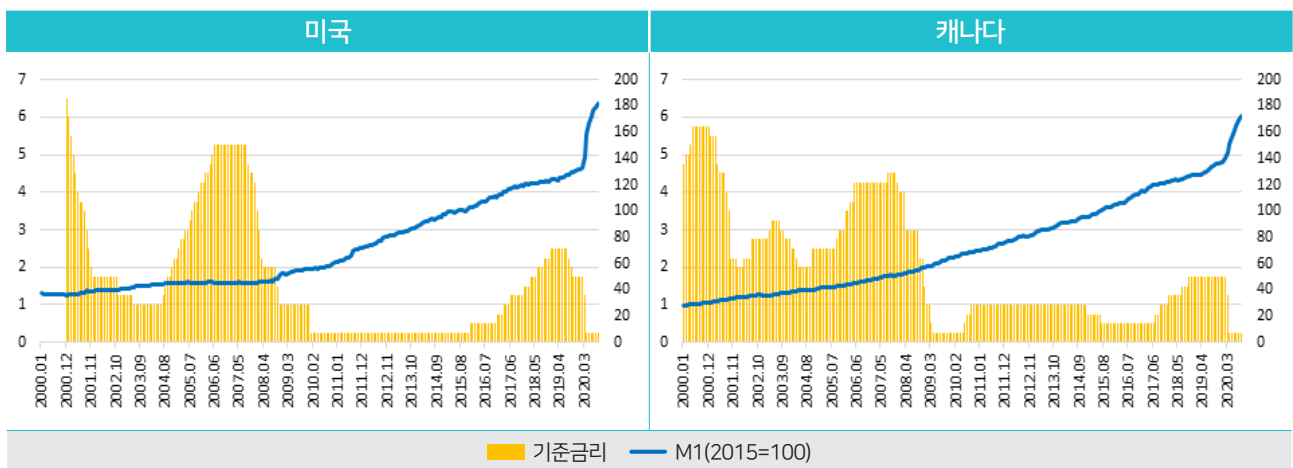
주3: 유럽의 기준금리는 ECB 자료이며, M1은 OECD 국가 중 유로존소속국가(EA19: Euro Area19) 자료를 활용함.

출처: ECB (www.ecb.europa.eu); BOE (www.bankofengland.co.uk); OECD (www.oecd.org) (2021년 1월 5일 검색)의 자료를 이용하여 저자 재작성.

📍 북미(미국·캐나다) 지역에서 미국은 2000년을 전후한 닷컴버블 붕괴 이후 급속하게 금리 인하를 단행한 뒤 경제 정상화 과정에서 상승했으나, 2008년을 전후로 서브프라임 사태로 금리 인하

- 한동안 저금리 상태 지속 후 경제회복에 따라 기준금리가 점차적으로 상승했으나 코로나19 이후 급락, 유동성은 꾸준히 증가 추세이며 코로나19 이후 재정 확대에 의해 최근 급상승
- 캐나다의 기준금리와 유동성의 역사적 추이는 미국의 흐름과 유사하게 나타남

〈그림 9〉 북미(미국·캐나다)의 기준금리와 유동성 동향



주1: 기준금리의 경우 매월 첫날을 기준으로 한 월별 기준금리를 사용.

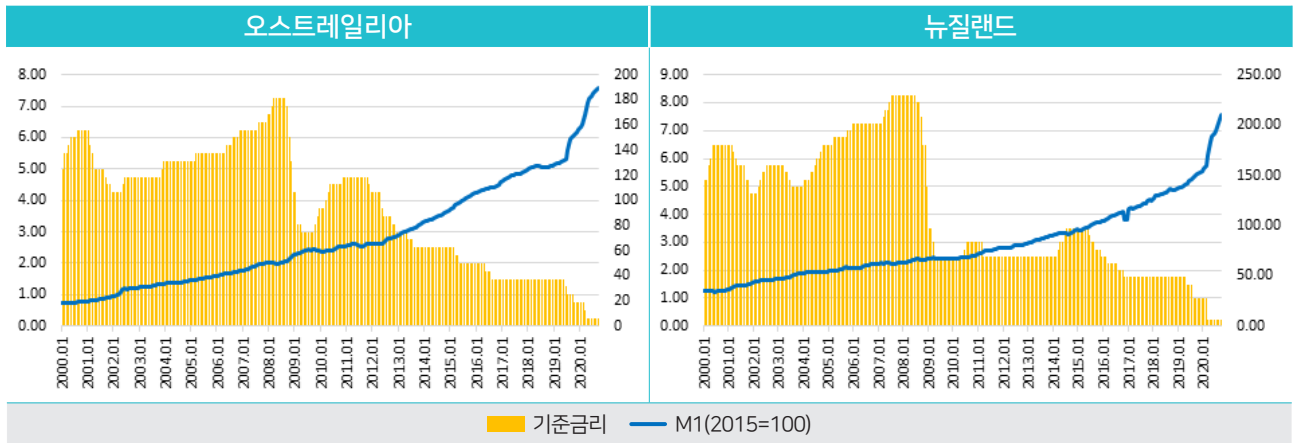
주2: M1 자료는 OECD data에서 국가별 M1(협의통화, Narrow money)을 2015=100 기준으로 지수화한 수치임.

출처: FED (www.federalreserve.gov); BOC (www.bankofcanada.ca); OECD (www.oecd.org) (2021년 1월 5일 검색)의 자료를 이용하여 저자 재작성.

1) M1(협의통화)은 현금통화와 요구불예금 수시입출식예금의 합계이며, M2(광의통화)는 M1과 만기 2년 미만 금융상품의 합계임.

- 오세아니아(오스트레일리아·뉴질랜드) 지역에서 오스트레일리아의 기준금리는 상승하는 추세였으나 2008년 이후 급락했으며, 2013년 원자재시장 불황으로 금리 인하 단행 후 저금리 기조 유지
 - 오스트레일리아의 유동성은 꾸준히 상승 추세에 있으며 최근 급상승하는 모습이 나타남
 - 뉴질랜드의 기준 금리와 유동성의 역사적 추이는 오스트레일리아의 흐름과 유사하게 나타남

〈그림 10〉 오세아니아(오스트레일리아·뉴질랜드)의 기준금리와 유동성 동향



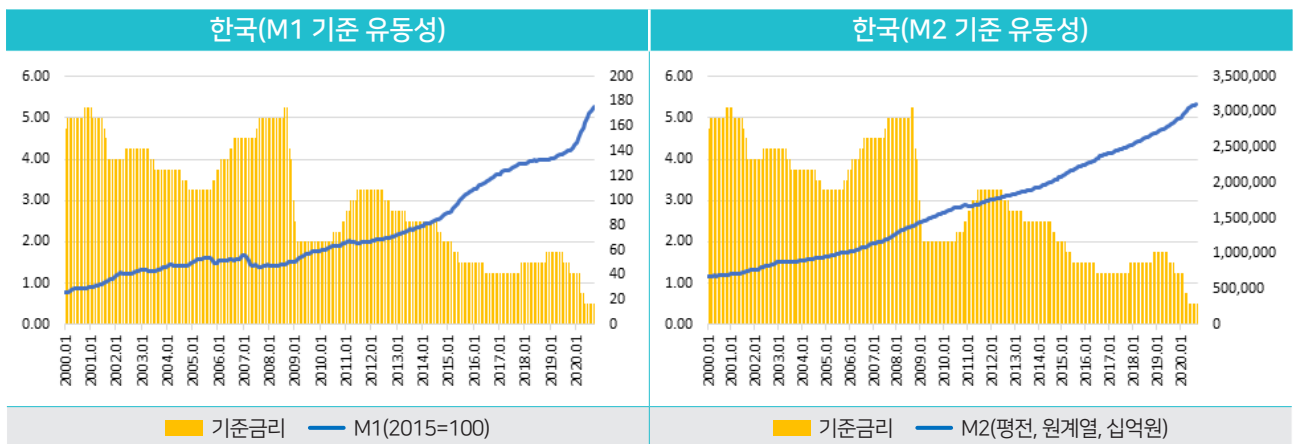
주1: 기준금리의 경우 매월 첫날을 기준으로 한 월별 기준금리를 사용.

주2: M1 자료는 OECD data에서 국가별 M1(협의통화, Narrow money)을 2015=100 기준으로 지수화한 수치임.

출처: RBA (www.rba.gov.au); RBNZ (www.rbnz.govt.nz); OECD (www.oecd.org) (2021년 1월 5일 검색)의 자료를 이용하여 저자 재작성.

- 우리나라의 기준금리는 2006년 경기회복과 부동산가격 오름세에 기인하여 2년간 상승했으나, 기간 내에 전반적으로 하락하는 추세를 보이고 있음
 - 2019년 7월 국내경제 성장세 둔화와 주택가격 하락 등의 원인으로 기준금리 인하 단행 이후, 2020년 코로나19 확산으로 경제가 위축됨에 따라 급격한 인하를 추가적으로 단행함, 현 기준금리는 2020년 5월 이후 0.5% 유지
 - 우리나라 유동성은 지속적으로 증가하는 추세이며, 최근 재정지출 증가에 기인하여 급격하게 상승²⁾

〈그림 11〉 우리나라의 기준금리와 유동성 동향



주1: M1 자료는 OECD data에서 국가별 M1(협의통화, Narrow money)을 2015=100 기준으로 지수화한 수치임.

출처: 한국은행경제통계시스템 (ecos.bok.or.kr); OECD www.oecd.org(2021년 1월 5일 검색)의 자료를 이용하여 저자 재작성.

2) 우리나라 통화정책은 M1 기준 통화량 중간목표관리제였으나 1996년 M2와 MCT(=M2+CD+금전신탁)를 중간목표로 하는 복수 통화목표제로 변경했으며, 1996년 이후 물가안정목표제로 전환함. 이 리포트에서는 글로벌 주택시장 고찰이라는 관점에서 OECD에서 발표하는 M1을 기준으로 비교·서술했으며, <그림 11>에 제시하는 바와 같이 우리나라 M1과 M2는 유사하게 증가하는 추세를 보이고 있고, 차이는 존재하나 최근 급상승하는 모습이 동일하게 나타남을 확인함.

주택시장 안정과 통화정책

- 📍 2007년 서브프라임 사태 이후 금융시스템의 불안정성 증가에 대한 관심이 높아지면서 각국 중앙은행은 기준금리 의결 시 거시경제 전반과 함께 금융시장 및 자산시장의 흐름 또한 중요하게 고려
 - 최근 뉴질랜드의 재무장관인 그랜트 로버트슨(Grant Robertson)은 주택가격이 급등함에 따라 뉴질랜드연방은행(RBNZ)에 통화정책 수립 시 주택가격 안정을 고려해 달라고 제안(Reuters 2020)
 - 한국은행 금융통화위원회에서도 국내경제, 물가, 금융시장 등을 고려하여 기준금리를 결정하며, 부동산시장 상황, 주택가격 흐름을 예의 주시함
- 📍 중앙은행이 기준금리 변경을 통한 통화정책을 운영하면 다양한 경로를 통해 통화정책의 효과가 파급되어 실물경제 전반에 영향을 미치게 됨
 - 한국은행은 통화정책의 목표를 물가안정(「한국은행법」 제1조 제1항)과 금융안정(「한국은행법」 제1조 제2항)으로 명시
 - Mishkin(1996)은 통화정책의 파급경로로 금리경로, 자산가격경로, 환율경로, 신용경로, 기대경로 5가지를 언급했으며, 한국은행도 통화정책 효과의 파급경로를 이와 동일하게 설명

〈표 1〉 통화정책의 파급경로

	파급경로		금융·외환 시장	실물경제
통화정책 (기준금리, 통화량)	금리경로		단기금리 → 장기금리, 은행여수신금리	소비, 투자
	자산가격경로	q 이론	주가 → q	투자
		부(富)의 효과	주가, 부동산가격 → 개인의 부(富)	소비
	환율경로		금리 → 환율	수출, 수입
	신용경로		은행예금, 대출, 대차대조표 → 리스크 프리미엄	소비, 투자
				총수요 생산 물가 경상수지

출처: 정운찬·김영식 2003.

- 📍 부동산 가격을 통한 통화정책 파급경로는 토빈 q와 부(富)의 효과를 통해서 이루어짐³⁾
 - 중앙은행의 확장적 통화정책(금리 인하)으로 부동산 가격이 상승하면 부동산에 대한 토빈 q가 상승하게 되고 투자와 생산이 증가하며, 자산가격의 부의 효과는 소비 증가로 이어짐
 - 자산가격경로는 금리가 상승하면 부동산과 같은 자산을 통해 얻을 수 있는 미래 수익의 현재가치가 낮아지고, 자산가격 하락은 가계자산 감소를 초래하여 가계소비 감소 요인으로 작용한다고 설명
 - 금리경로는 금리상승이 차입억제, 저축증가, 예금이자 수입과 대출이자 지급 증가를 유도해 가계소비 감소를 유발, 신용경로는 금리 상승 시 대출을 더 신중하게 만들어 가계소비 위축을 유발한다고 설명
- 📍 한국은행은 통화정책 운영 시 주택가격의 추이를 고려하고는 있으나 물가·경기·고용 등 경제 상황에 보다 더 초점을 두고 통화정책 완화 기조를 당분간 유지할 것으로 보임

한국은행의 최근 통화정책 관련 주요 언론 동향

- “집값 상승에 통화정책 대응 시 실물경제 악영향” (아시아경제 2018)
- “통화정책, 주택가격 조정 수단으로 효과 크지 않아” (연합뉴스 2018)
- “주택가격 오름세 우려의 시각으로 보고 있어” (노컷뉴스 2020)
- “통화정책 완화 기조 유지... 필요 땀 안정화 조치” (서울경제 2020)

3) 토빈 q란 기업의 시장가치(Market value of firms, 주식시장에서 평가하는 기업의 부채 및 자본의 가치)를 자본대체비용(Replacement cost of capita, 현재의 기업과 동일한 기업을 설립하려 할 때 드는 총비용)으로 나눈 값으로 투자 및 자산가치평가에 대한 지표로 사용됨(Tobin 1969). q 비율이 1보다 크면 투자를 늘리고, 1보다 작으면 투자를 멈춤.

- ② 코로나19 사태가 안정세로 돌아서 정상적인 소비활동이 재개되고 경기가 회복되면 물가 상승 요인으로 작용할 수 있으며 금리 조정 압박 가능성이 존재함
 - 세계은행은 2021년 1월 전망에서 적극적인 경기부양대책과 소비회복으로 2021년 세계경제성장률을 4.0%, 한국을 포함한 선진국은 3.3%로 전망(World Bank 2021)
 - 국제통화기금은 2021년 1월 코로나19 백신 치료제 보급확대로 인한 경기회복 모멘텀 강화로 2021년 세계경제 성장률을 5.5%, 한국은 3.1%로 전망(IMF 2021)
 - 한국개발연구원은 불확실성은 존재하나 2021년 우리나라 경제성장을 3.1%로 전망(한국개발연구원 2020)

3

통화정책에 대한 주요 시사점과 주택금융정책 방향

금리 인상 가능성을 고려하여 위험 확대에 따른 주택금융 소비자 보호 필요성 증대

- ② 코로나19 극복 과정에서 경기 회복에 따른 물가 안정과 주택시장 안정을 위한 금리 인상 가능
 - 금융권에서는 기준금리 동결이 장기화됨에 따라 올해 안에 반등하기는 어려우나, 2022년부터는 서서히 올려 1.25%까지 이를 것이라고 전망(데일리안 2021)
 - 가까운 시일 내에 기준금리를 인상하기에는 어려움이 있으나, 물가·고용 등 경제 상황과 자산시장 상황을 고려하여 점차적인 기준금리 인상 가능성이 존재함
- ② 주택담보대출 등 가계대출 증가로 가계부채가 가파르게 상승하고, 금융권 불확실성이 증가하는 현 상황에서 금리 인상은 금융 소비자의 위험 확대를 초래할 수 있으므로 사전 관리와 보호 필요
 - 한국은행의 '2020년 하반기 금융안정 보고서'에 의하면 2020년 3분기 가계부채는 1,682조 1천억 원으로 전년 동기(1,572조 5천억 원) 대비 6.9% 증가
 - 한국은행의 '2020년 12월 중 금융시장 동향'에서, 2020년 12월 말 기준 은행 가계대출 중 주택담보대출 잔액은 721조 9천억 원으로 2020년 연간 증가액이 68조 3천억 원임
- ② 단계적 금리 인상, 다양한 금융상품 개발, 비소구금융 확대 등으로 주택금융 소비자의 위험을 최소화하는 정책방향을 설정하여 주택시장 변동성에도 선제적으로 대응

단계적 금리 인상을 통한 체감 위험 분산

- ② 한국은행은 2020년 5월 기준금리를 0.5%로 인하한 후 오랜 기간 유지하고 있지만, 시중은행 대출금리는 2020년 8월 이후 계속 오르고 있어 금융 소비자들의 이자 부담은 늘어나고 있음
 - 주택담보대출 금리는 시장금리를 반영하는 기본금리에 가산금리를 더한 후 우대금리를 뺀 값으로 결정되는데, 최근 시중은행 대출금리 상승은 가산금리 인상에 기인
 - 한국은행 경제통계시스템에 따르면 2020년 11월 기준 은행 가계대출 가운데 변동금리 비중은 68.9%로 금리 상승 위험에 노출되어 있음
- ② 금융 소비자의 부담을 늘리는 가산금리 인상은 제한하고 장기적이고 단계적인 기준금리 인상으로 급격한 위험 부담을 분산할 필요가 있음

상환부담을 경감할 수 있는 다양한 주택금융 상품 개발

- ② 공적대출인 적격대출에서는 원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환 등 수요자의 자금구조에 따라 선택할 수 있는 폭을 확대
- ② 금융위원회는 금리상승 시 이자부담 경감을 위해 2019년 3월 출시한 ‘월상환액 고정형 주택담보대출’*과 ‘금리상한형 주택담보대출’**에 대해 이들 상품의 출연료를 고정금리대출과 같이 낮게 적용하기로 함
 - * 월상환액 고정형 주택담보대출은 대출금리 상승으로 이자상환액이 증가할 경우 원금상환액을 줄여 월상환액을 유지하고 잔여원금은 만기에 정산하는 대출
 - ** 금리상한형 주택담보대출은 향후 5년간 금리 상승폭을 2%p 이내로, 연간 1%p 이내로 제한해 차주의 상환부담 급증을 방지한 대출
- ② 실수요자의 원금 및 이자 상환 부담을 경감할 수 있는 다양한 주택금융 상품을 개발하여 수요자가 본인의 상황에 적합한 상품을 선택할 수 있도록 제공

유한책임 주택담보대출(비소구대출)을 통한 주택가격 하락의 위험 공동부담

- ② 유한책임대출은 대출 시 담보가 된 주택가격이 하락하여 대출금보다 작아지더라도 대출자는 주택가격만큼 부담하고 나머지는 금융회사가 부담하여 집주인과 금융기관이 주택가격 하락 위험을 공동부담
 - 우리나라에서 유한책임대출은 2018년 5월 정책모기지인 보금자리론에 도입된 후 적격대출로 확대
 - 유한책임대출은 금리 상승에 의해 주택가격이 하락하더라도 채무자는 최소한의 안전을 확보할 수 있기 때문에 무주택자 등 실수요자의 주택 구매 시 위험 부담을 경감시켜 줄 수 있음
 - 금융위원회는 정책모기지에 도입되어 있는 유한책임대출을 민간으로 확산시키기 위해 은행들이 매년 목표를 초과달성한 정도에 따라 주택금융신용보증기금 출연료율을 최대 0.03%p 감면
- ② 향후 유한책임 방식의 주택담보대출의 신청자격을 실수요자의 주택구입 용도로 한정하여 대출 후 사후관리가 필요
 - 유한책임 방식의 대출 이용 요건을 점진적으로 완화하고, 공적금융과 함께 민간금융으로 확대

참고문헌

- 노컷뉴스. 2020. 이주열 “주택가격 오름세 우려의 시각으로 보고 있어”. 6월 25일, <https://www.nocutnews.co.kr/news/5367468> (2021년 1월 19일 검색).
- 데일리안. 2021. 새해 기준금리 동결 모드...자산버블 해법 ‘미궁’. 1월 15일, <https://www.dailian.co.kr/news/view/955949/?sc=Naver> (2021년 1월 19일 검색).
- 서울경제. 2020. 이주열 “통화정책 완화 기조 유지...필요 땀 안정화 조치”. 12월 31일, <https://www.sedaily.com/NewsView/1ZBWBL5RW8> (2021년 1월 19일 검색).
- 아시아경제. 2018. 이주열 “집값 상승에 통화정책 대응 시 실물경제 악영향”. 3월 17일, <http://view.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2018031712251320987> (2021년 1월 19일 검색).
- 연합뉴스. 2018. 이주열 “통화정책, 주택가격 조정 수단으로 효과 크지 않아”. 10월 18일, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20181018090100002?input=1195m> (2021년 1월 19일 검색).
- 정운찬·김영식. 2003. 거시경제론. 제6판. 서울: 율곡출판사.

- 한국개발연구원. 2020. KDI 경제전망, 2020 하반기. 세종: 한국개발연구원.
- 한국부동산원 부동산통계정보. www.r-one.co.kr (2021년 1월 5일 검색).
- 한국은행 경제통계시스템. ecos.bok.or.kr (2021년 1월 5일 검색).
- 한국은행. 2021. 2020년 12월 중 금융시장 동향. 1월 14일, 보도자료.
 _____ 2020. 금융안정보고서. 12월 26일, 보도자료.
 _____ www.bok.or.kr (2021년 1월 5일 검색).
- BOC. www.bankofcanada.ca (2021년 1월 5일 검색).
- BOE. www.bankofengland.co.uk (2021년 1월 5일 검색).
- ECB. www.ecb.europa.eu (2021년 1월 5일 검색).
- FED. www.federalreserve.gov (2021년 1월 5일 검색).
- IMF. 2021. World Economic Outlook Update. <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2021/01/26/2021-world-economic-outlook-update> (2021년 1월 5일 검색).
- Mishkin, F. S. 1996. The Channels of Monetary Transmission: Lessons for Monetary Policy. NBER working paper No.5464.
- OECD. www.oecd.org (2021년 1월 5일 검색).
- RBA. www.rba.gov.au (2021년 1월 5일 검색).
- RBNZ. www.rbnz.govt.nz (2021년 1월 5일 검색).
- Reuters. 2020. New Zealand government writes to its central bank about stabilizing rising property prices, November 23. <https://www.reuters.com/article/newzealand-economy-housing/nz-government-writes-to-central-bank-about-soaring-house-prices-idUSL4N2I93A3?edition-redirect=in> (2021년 1월 5일 검색).
- Tobin, J. 1969. A General Equilibrium Approach to Monetary Theory. Journal of Money, Credit and Banking Vol. 1, No. 1: 15-29.
- UBS. www.ubs.com (2021년 1월 5일 검색).
 _____. UBS Global Real Estate Bubble Index 2020. <https://www.ubs.com/global/en/wealth-management/chief-investment-office/life-goals/real-estate/2020/global-real-estate-bubble-index.html> (2021년 1월 5일 검색).
- World Bank. 2021. Global Economy to Expand by 4% in 2021; Vaccine Deployment and Investment Key to Sustaining the Recovery. <https://www.worldbank.org/en/news/press-release/2021/01/05/global-economy-to-expand-by-4-percent-in-2021-vaccine-deployment-and-investment-key-to-sustaining-the-recovery> (2021년 1월 5일 검색).

이태리 부동산시장연구센터 부연구위원(italy@krihs.re.kr, 044-960-0639)

이수욱 부동산시장연구센터 소장(swlee@krihs.re.kr, 044-960-0369)

박천규 부동산시장연구센터 연구위원(cgpark@krihs.re.kr, 044-960-0274)

김지혜 부동산시장연구센터 부연구위원(kjh@krihs.re.kr, 044-960-0331)

권건우 부동산시장연구센터 연구원(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)