

국토정책 Brief

KRIHS ISSUE PAPER

KRIHS POLICY BRIEF • No. 510

발행처 | 국토연구원 • 발행인 | 김정환 • www.krihs.re.kr

주택금융시장의 안정성과 포용성 제고

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장, 이태리 국토연구원 책임연구원, 김태환 국토연구원 연구원

요 약

- ① 주택금융시장의 스트레스는 주택가격과 GDP가 하락하고, 금리와 물가가 상승할수록 커지는 것으로 나타나 주택금융시장의 안정을 위해 주택시장 정상화와 지속적인 경제성장이 중요
- ② 가구의 주택담보대출 연체확률은 금융부채와 신용대출비율이 증가할수록 커지는 반면, 담보대출비율과 거주주택마련 목적 담보대출의 비율이 증가할수록 작아져 담보대출의 용도에 대한 지속적 모니터링이 중요
- ③ 통계적으로 대출금의 안정적 회수 한도인 적정 LTV는 분석기간에 따라 전국 기준 72.6~74.8%, 76.8~77.7%로 나타나 최근 LTV 조정(60%→70%)은 적정 LTV 내에서 이루어진 것으로 판단
- ④ 차입제약 중 자산제약 가구의 비중이 소득제약 가구에 비해 높고, 연령이 낮을수록 자산제약 비중이 높아 젊은 계층에 대한 자산제약 완화는 주택금융의 포용성 확대에 기여할 가능성
- ⑤ 7.24 조치를 통한 주택금융규제 완화는 자산제약 가구 비중, 소득제약 가구 비중, 전체 차입제약 가구 비중을 각각 -7.3%p, -1.2%p, -6.9%p 감소시키는 효과를 발생

정 책 과 제

- ① 주택금융시장의 안정을 위해 주택시장과 거시경제 여건을 감안한 종합적 접근이 필요
- ② 주택담보대출의 성격과 용도에 대해 면밀히 모니터링하고, 특히 저소득층의 경우 상환능력과 함께 대출용도 등 다양한 심사기준을 마련
- ③ 거주목적, 임대목적 등 자금의 성격을 감안한 다양한 주택담보대출 상품을 개발하고, 가구의 자산축적 기능이 가미된 선임차-후구입형 주택담보대출 도입 검토
- ④ Lease buyback scheme 등 주택자산 유동화 방식을 다양화하고 주택연금을 활성화
- ⑤ 자산제약 완화를 위해 모기지보증을 활성화하고 주택금융소비자 보호 방안 마련

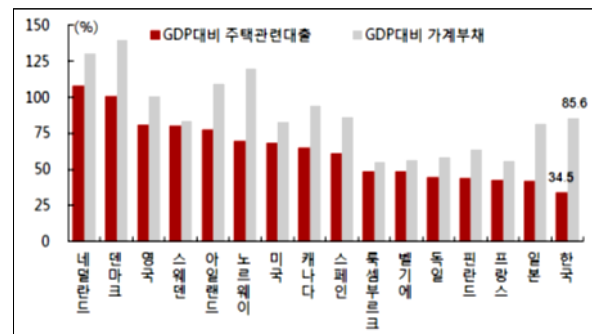
1. 주택금융시장의 안정성과 포용성의 의의

● 주택금융시장의 안정성: 주택금융시장의 미시적·거시적 건전성 유지

- 글로벌 금융위기 이후 주택금융이 거시경제 및 전체 금융시장에 미치는 영향과 경로에 대한 관심이 증가

- 주택금융 규제 완화는 이러한 논의를 더욱 부각시키고 있으며, 가계부채 증가에 따라 주택금융시장을 안정적으로 관리하고 건전하게 육성할 수 있는 방안에 대한 논의가 활발하게 진행

그림 1 GDP 대비 가계부채 및 주택대출 비중 (%)



주: 2012년 말 기준, 한국은 2013년 말 기준

자료: OECD, EMF, 한국은행

● 주택금융시장의 포용성: 주택금융시장에 대한 접근성과 효율성 제고

- 주택금융 주거안정과 효율 증대 효과에 대해서도 관심이 증가

- 주택금융 수요의 특성에 맞는 주택금융지원체계를 구축하고, 주택금융 소비자의 진입장벽을 해소하여 금융 포용(inclusion)을 확대하는 방안에 대한 관심이 증대

● 주택금융시장의 안정성과 포용성을 고려한 종합적 접근 필요

- 주택금융시장의 안정성과 포용성은 서로 연계되어 있으며, 서로 상충되는 요소를 가지고 있음

- 주택금융시장을 안정적으로 관리하되, 주택금융에 대한 소외계층이 발생하지 않도록 주택금융시장의 안정성과 포용성을 종합적으로 고려한 접근이 요구

- 주택금융시장의 안정성과 포용성에 대한 종합적인 분석 및 정책과제 도출이 필요

표 1 주택금융시장의 안정성과 포용성을 고려한 접근 방향

구분	접근 방향
주택금융시장의 안정성 (미시적·거시적 건전성 유지)	○ 주택금융시장의 안정성 분석 - 주택금융시장의 스트레스테스트, 가구의 연체확률 분석 등 ➡ 주택금융시장의 안정성 확보를 위한 과제 도출
주택금융시장의 포용성 (주택금융시장의 접근성과 효율성 제고)	○ 주택금융 수요특성 분석과 관련 정책의 평가 - 생애주기별, 지역별, 소득계층별, 특성가구별 주택금융 수요특성 분석 등 ➡ 가구의 주택금융 수요 특성에 맞는 주택금융지원 과제 도출

2. 주택금융시장의 안정성 분석

● 주택금융시장 스트레스테스트 분석¹⁾

- 주택금융시장 스트레스테스트 요인으로 주택가격, 금리, GDP, 물가가 식별됨
 - 주택금융시장의 안정을 위해서는 주택시장 정상화와 더불어 금리, 물가 등 거시경제변수의 안정적 관리와 지속적인 경제성장 기반 구축이 필요함을 시사
- 외환위기 상황을 감안하여 주택금융시장 스트레스테스트를 수행한 결과 주택가격 > 금리 > GDP > 물가 순으로 안정범위(certainty range)와의 갭이 커지는 것으로 나타남
 - 물가는 안정되고 저금리 기조가 유지되고 있는 상황에서 이로 인한 스트레스 증가 가능성은 크지 않은 것으로 판단되나, 향후 금리 인상 가능성에 대한 영향을 면밀하게 분석할 필요
 - 최근 주택시장이 회복되는 양상을 보이는 것은 주택금융시장의 안정적 관리 측면에서 긍정적으로 판단
 - 반면 잠재성장률이 지속 하락하고 가구의 고용여건이 취약한 점은 주택금융시장의 스트레스 요인으로 작용할 가능성이 있으므로 이에 대한 각별한 대책과 관심이 요구됨

표 2 주택금융시장 시나리오별 스트레스테스트 결과 종합(%)

구분	baseline	주택가격지수	CD 수익률	소비자물가지수	GDP(연)
시나리오		15% 하락	5%p 상승	7% 상승	6% 하락
평균	0.65	2.95	1.85	0.96	1.11
중간값	0.57	2.68	1.61	0.82	0.97
Certainty range와의 차이 (중간값 기준)	※기준: 0.81	+1.87	+0.80	+0.01	+0.16

● 가구의 연체결정요인 분석²⁾

- 가구의 연체결정요인을 분석한 결과 금융부채의 증가와 신용대출 비율 증가는 연체확률을 증가시키나, 담보대출비율과 거주주택마련 목적 담보대출의 비율 증가는 연체확률을 감소시키는 요인으로 작용
 - 주택금융시장의 안정성 유지와 가계부채의 질적 구조 개선을 위해 가계대출의 성격과 용도에 대한 모니터링이 필요

1) CreditPortfolioView에 기반하여 주택담보대출의 연체율에 대한 주택금융시장 스트레스테스트를 수행함. 연체율은 한국주택금융공사, 금융감독원 금융통계월보를 통해 구득이 가능함.

2) 2013년 가계금융복지조사를 이용하여 연체 여부를 종속변수로 하는 로짓 모형을 구성하여 가구의 연체 여부 결정요인을 분석함. 종속변수는 연체 여부로 조사항목 중 지난 1년간 지난 1년간 원금상환이나 이자 연체 경험이 있고 연체사유가 '이자 또는 원금 상환 부담 상승', '자금유통 차질', '소득감소', '가계지출 증가'라고 응답한 경우이며 '납부기일 착오' 등으로 인한 경우는 제외함.

- 저소득층의 경우 중·고소득층에 비해 소득과 자산 변화에 따라 연체확률이 민감하게 반응하고, 금융부채 대비 거주주택마련 목적 담보대출비율만이 연체확률 감소에 유의한 영향을 미침³⁾
 - 주택금융시장의 안정성과 가계의 재무 건전성 확보를 위해 특히 저소득층의 경우 상환능력과 더불어 대출의 이용용도 등 다양한 대출 심사기준 도입을 검토할 필요
- 50대 이전의 은퇴 이전 계층의 경우 담보대출 비율, 거주주택마련 목적 담보대출의 비율 증가의 연체확률 감소효과가 50대 이상의 은퇴 계층에 비해 크게 나타남
 - 상환능력이 충분한 은퇴 이전 계층에 대해서는 주택금융의 포용성 확대 여지가 높다고 여겨짐
 - 은퇴 계층의 경우 거주목적 이외 부동산마련 목적 담보대출액만이 연체확률 감소에 유의한 영향을 미친 점은 은퇴 이후 투자목적의 부동산투자로 인한 소득확보가 연체여부에 중요한 요소가 된다는 것을 시사

● 적정 LTV(Loan to value ratio) 분석⁴⁾

- 대출금의 안정적 회수 한도인 적정 LTV는 과거 20년간의 가격자료를 이용하여 산출한 결과 전국 기준 72.6%~74.8%, 최근 5년간의 자료를 이용하여 산출한 결과 전국 기준 76.8~77.7%로 나타남
 - 전자인 과거 20년 기간은 외환위기 당시의 가격 급락, 2000년대 초반의 가격 급등 현상이 포함되어 있어 후자인 5년 기간의 가격자료를 이용한 결과에 비해 적정 LTV가 낮게 나타남
 - 정부의 2014년 7.24 조치에 따른 LTV 한도 조정(60%→70%)는 적정 LTV 한도 내에서 조정되었다고 판단
- 다만 한국은행(2014)에 따르면 우리나라 전체 평균 LTV(표면 LTV)는 49.4%로 다른 국가에 비해 낮은 편이나 전세보증금을 포함한 실질 LTV는 58.7%로 높아지며, 자가가 아닌 전세주택만의 경우 75.7%로 크게 높아지는 것으로 나타남
 - 전세주택의 높은 실질 LTV로 인한 리스크는 적정 LTV에 근접하는 과정에서 반전세화, 전세의 매매전환, 보증금보증보험 등을 통해 조정될 가능성이 높으나,
 - 주택금융시장의 안정성을 위해서는 LTV를 지속 모니터링하고 임차인에게 적정 LTV 한도를 가이드라인으로 제시하여 임차주택 선택 시 참고토록 권유하는 것이 필요

3) 모든 소득계층, 연령대에서 금융부채의 증가와 신용대출비율 증가는 가구의 연체확률을 증가시키는 요인으로 작용함. 여기에서는 연체확률을 감소시키는 요인에 대해 중점적으로 논의함.

4) 신뢰수준 95% 및 99%에 대해 각각 3년 VaR(Value at Risk)를 추계한 다음 최종적인 LTV 한도를 도출함. 이때 하한선은 채무불이행으로 인한 경매처분과 실제 대출한도 산정 시 고려하는 소액임차보증금을 감안해 80%를 적용함.

3. 주택금융시장의 포용성 분석

● 주택구입자금 차입제약 가구 분석⁵⁾

- 차입제약을 받는 가구의 비중은 18.6%이고, 제약조건별로 자산제약⁶⁾ 가구의 비중이 소득제약⁷⁾ 가구에 비해 높게 나타났으며 가구주연령이 낮을수록 자산제약 가구 비중이 높아짐
 - 자산제약 완화를 통한 주택금융 포용성 확대 효과가 더 크며, 특히 젊을수록 자산제약의 완화를 통한 주택금융의 포용성 확대 효과가 더 크게 나타날 것으로 판단
- 소득계층별로는 소득이 낮을수록 차입제약의 비중이 높아지며, 특성가구별로는 생애최초주택구입가구, 다자녀가구, 신혼부부 순으로 차입제약이 높은 것으로 분석됨
 - 정책금융 지원은 저소득층과 생애최초주택구입가구 등 특성가구에 대한 차입제약 완화에 도움을 주었을 것으로 판단됨

표 3 주택구입자금 이용 차입제약 가구 비율(%)

구분	자산제약	소득제약	차입제약
이용 제약가구 비율	15.6	6.5	18.6

● 7.24 주택금융규제 완화가 가구의 차입제약에 미치는 영향

- 7.24 조치를 통한 주택금융규제 완화는 자산제약 가구 비중, 소득제약 가구 비중, 전체 차입제약 가구 비중을 각각 -7.3%p, -1.2%p, -6.9%p 감소시키는 효과가 있는 것으로 분석
 - 가구주 연령이 낮은 가구의 차입제약 완화 효과가 크며, 소득계층별로는 중소득층의 차입제약 완화 효과(-8.3%p)가 가장 큰 것으로 나타남. 한편 저소득층의 자산제약 완화 효과는 중소득층(-8.6%p)과 유사한 -8.0%p로 나타남

표 4 주요 가구특성별 주택금융규제 완화의 차입제약 감소 효과(%p)

구분	자산제약	소득제약	차입제약
30~39세	-12.6	-1.4	-11.3
생애최초주택구입가구	-12.0	-2.5	-11.3
저소득층	-8.0	-0.9	-5.2
중소득층	-8.6	-1.5	-8.3

5) 2년 내 자가로 이주를 희망하는 가구 중 주택구입자금 이용에 제약을 받는 가구를 주택가격, 자산, 소득 등을 감안하여 분석함.

6) 자산제약은 순자산을 기준으로 주택구입을 위한 차입가능액이 LTV 한도 내에서 부족함을 의미함.

7) 소득제약은 가구소득을 기준으로 주택구입을 위한 차입한 자금에 대한 원리금 부담 능력이 DTI 한도를 초과함을 의미함.

4. 정책과제

■ 주택금융시장의 모니터링 강화 및 리스크 관리

- 주택시장의 정상화와 더불어 거시경제변수를 안정적으로 관리하고 지속적인 경제성장 기반 구축 필요
- 가계대출의 성격과 용도에 대해 면밀히 모니터링하고 특히 저소득층의 경우 상환능력과 함께 대출의 이용용도 등 다양한 대출 심사기준 마련 검토
- LTV를 지속 모니터링하고 임차인에게 적정 LTV 한도를 가이드라인으로 제시하여 임차주택 선택 시 참고토록 권유
- 주택금융(주택담보대출, 전세자금대출 등)의 공급주체, 용도, 신규취급 및 상환금액별로 관련 통계를 구체화하고, 집계기준, 연체율 등 관련 통계를 정비

■ 주택담보대출 상품과 주택자산 유동화 방식의 다양화

- 거주목적, 임대목적 등 자금의 성격을 감안한 다양한 주택담보대출 상품을 개발하고, 가구의 자산축적 기능이 가미된 선임차 - 후구입형 주택담보대출 도입 검토
- 싱가포르의 Lease buyback scheme 등 주택자산 유동화 방식을 다양화하고, 주택연금의 경우 초기 보증료 부담이 적은 프로그램, 주택구입 연계형 프로그램, 복지서비스 연계 프로그램 등의 도입을 검토

■ 모기지보증의 활성화와 주택금융소비자 보호

- 자산계약으로 주택금융 이용에 제약이 있는 가구를 위해 모기지보증을 가구형성단계 가구에 대한 모기지 보증, 임차가구의 매매전환 모기지 보증 등을 통해 단계적으로 활성화하되, 가계대출 구조 개선과 관련 상품의 시장유동화를 고려하여 고정금리 · 비거치식 분할상환 대출로 유도
- 주택금융소비자 보호를 위해 현재의 금리 비교와 더불어 미래 금리 변화에 따른 소비자부담 정보를 다각도로 제공하고, 독일의 Cooling off와 같이 주택금융상품에 대한 계약해제 권리 부여

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장 (cgpark@krihs.re.kr, 031-380-0274)

이태리 국토연구원 주택·토지연구본부 책임연구원(italy@krihs.re.kr, 031-380-0639)

김태환 국토연구원 주택·토지연구본부 연구원(taehkim@krihs.re.kr, 031-380-0227)