

주택담보대출정책 평가

안태훈



주택담보대출정책 평가

사업평가 16-06(통권 356호)

주택담보대출정책 평가

총 괄 | 고기석 사업평가국장

기획·조정 | 최미희 산업사업평가과장

작 성 | 안태훈 산업사업평가과 사업평가관

지 원 | 이정아 산업사업평가과 행정실무원

박상준 산업사업평가과 자료분석지원요원

「사업평가 보고서」는 국가 주요사업에 대한 종합적이고 체계적인 평가를 통하여 주요 정책 및 사업에 대한 문제점을 진단하고 개선방안을 모색함으로써, 국회의 예산 및 법안 심사와 의제 설정을 실효성 있게 지원하기 위한 것입니다.

문 의 : 사업평가국 산업사업평가과 | 02) 788-3781 | peb2@assembly.go.kr

이 책은 국회예산정책처 홈페이지(www.nabo.go.kr)를 통하여 보실 수 있습니다.

주택담보대출정책 평가

2016. 6

이 보고서는 「국회법」 제22조의2 및 「국회예산정책처법」 제3조에 따라 국회의원의 의정활동을 지원하기 위하여, 국회예산정책처 「보고서발간심의위원회」의 심의(2016. 5. 26.)를 거쳐 발간되었습니다.

발간사

최근 주택가격 하락을 걱정하여 주택 과잉공급을 억제해야 한다는 주장이 제기되고 있습니다. 또한 주택공급 과잉 논란이 발생하면서, 주택 과잉공급에 의해 유발되는 주택담보대출 증가가 가계부채 부실을 유발할 수 있는 요인으로 지적되고 있습니다. 주택가격 하락과 가계부채 증가는 우리 경제에 큰 부담이 될 수 있습니다. 이에 금융당국은 가계부채 부실의 잠재위험을 관리하기 위해 주택구입대출에 대해 ‘비거치 분할상환’을 원칙으로 하는 정책을 추진하고 있습니다.

그러나 주택구입대출에 적용되는 ‘비거치 분할상환’ 방식이 주택매매시장을 침체시킨다는 지적도 검토할 필요가 있습니다. 주택매매가 감소함에 따라 전·월세 가격이 상승하였고, 이에 따라 정부가 주택시장 정상화 정책을 추진하였으며 재정을 투입하여 임대주택공급을 확대하고 있기 때문입니다. 따라서 본 보고서에서는 주택 과잉공급 가능성 및 가계부채 실태 등을 살펴보고, 주택구입대출에 대한 일률적인 ‘비거치 분할상환’ 적용이 주택구입에 미치는 영향을 분석하였습니다.

평가 결과에 따르면, 현재 집단대출을 포함한 주택구입을 위한 대출이 가계부채 부실을 유발할 가능성은 크지 않았습니다. 가계부채 연체 및 부실채권은 규모만 달라질 뿐 상시 발생합니다. 따라서 금융당국은 잠재위험 해소를 위해 주택구입대출에 대해 비거치식 원금상환이라는 ‘확실적 원칙’을 적용하기보다 금융시장에서 다양한 조건의 합리적인 주택담보대출이 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있습니다. 또한 주택공급 과잉 가능성이 높다고 보기 어려우므로, 정부는 불필요한 논쟁을 줄일 수 있도록 주택시장 상황을 정확히 파악할 수 있는 정보를 제공할 필요가 있습니다.

주택가격 변동은 항시 발생하며, ‘사회 전체’의 후생 변화와 무관할 수 있습니다. 따라서 정부는 주택가격 안정과 국민 주거수준 향상을 위한 정책 조화를 도모할 필요가 있습니다. 본 보고서가 주택정책에 관심을 가지고 계신 의원님의 의정활동에 기여하고 주택담보대출정책에 대한 보다 심층적인 평가의 계기가 되기를 바랍니다.

2016년 6월

국회예산정책처장 김 준 기

요 약

□ 평가 목적

- 최근 주택 과잉공급 논란과 주택가격 하락에 따른 가계부채 부실에 대한 우려가 확산됨에 따라, 금융당국은 가계부채 부실을 유발할 수 있는 잠재위험을 관리하기 위해 주택담보대출과 관련된 규제를 강화함.
- 주택담보대출에 대한 규제가 주택매매시장을 침체시킬 수도 있으므로, 주택시장 정상화 및 국민 주거수준 향상 측면에서 주택담보대출정책에 대한 종합적인 평가가 필요함.

□ 주요 쟁점 및 평가 결과

- 금융당국은 주택구입을 위한 대출에 대해 ‘비거치 분할상환’을 원칙으로 하는 정책을 추진하고 있으나, 이는 가계부채 부실 억제보다 주택매매 시장 침체를 유발할 가능성이 있음.
 - 서울 및 수도권 주택가격이 소득대비 높은 수준이므로, 원금을 상환하는 조건하에서의 주택 구입은 중산층에게 부담스러울 것으로 분석됨.
- 국내 주택공급의 가격탄력성은 낮고, OECD 국가들과 비교하여 국내 주거용 건설투자 규모도 작은 수준임.
 - 주택은 공급을 위한 장시간의 건설기간을 필요로 하며 내구연한이 30년 이상인 내구소비재이므로, 주택공급 과잉 여부는 주택 수요 변화를 고려하면서 중장기적 관점에서 분석되어야 함.

□ 개선방향

- 가계부채 연체 및 부실채권은 상시 발생하므로, 금융당국은 잠재위험 해소를 위해 비거치 분할상환이라는 원칙을 도입하기보다 금융시장에서 다양한 조건의 합리적인 주택담보대출이 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있음.
- 국내 주택가격은 연소득대비 5배 이상으로 높은 수준이므로, 정부는 서민들이 주택을 구입할 수 있는 주택담보대출 조건을 마련할 필요가 있음.
- 주택가격 변동은 항시 발생하며 ‘사회 전체’의 후생 변화와 무관할 수 있으므로, 정부는 주택 가격 안정과 국민 주거수준 향상을 위한 정책 조화를 도모할 필요가 있음.

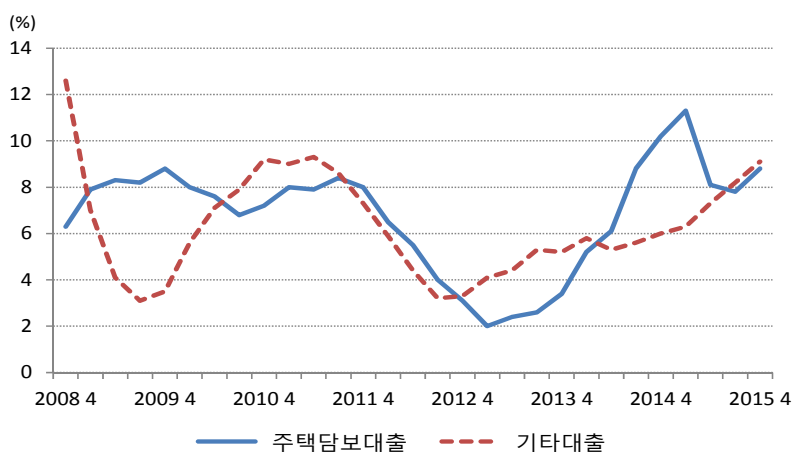
□ 평가 배경 및 목적

- 최근 주택공급 과잉 논란이 발생하면서 주택가격 하락에 따른 가계부채 부실에 대한 우려가 확산됨에 따라, 금융당국은 가계부채 부실을 유발할 수 있는 잠재위험을 관리하기 위해 주택담보대출에 대한 규제를 강화함.
 - － 향후 예상되는 금리 인상 및 입주 물량 증가는 주택가격을 하락시킬 수 있으므로, 주택담보대출에 의한 가계부채는 부실에 노출될 위험이 있음.
 - － 주택가격 하락은 가계부채 부실을 유발하여 가계와 금융기관 부실을 초래할 수 있으므로, 금융기관은 집담대출 심사를 강화하고 있음.
- 주택가격 하락과 가계부채 증가는 우리 경제에 큰 부담이 될 수 있으므로, 주택시장 정상화 및 국민 주거 수준 향상 측면에서 주택담보대출정책에 대한 종합적인 평가가 필요함.

□ 주택담보대출 관련 주요 쟁점 검토

- 주택담보대출 증가율 적정성 검토
 - － 주택담보대출은 2009년부터 2011년까지 전년동기대비 8% 수준으로 증가하다가 2013년 1사분기에 증가율 2% 대로 낮아졌으며, 2015년 1사분기에 11%를 넘어섰으나 이후 8%대로 회복하고 있음.

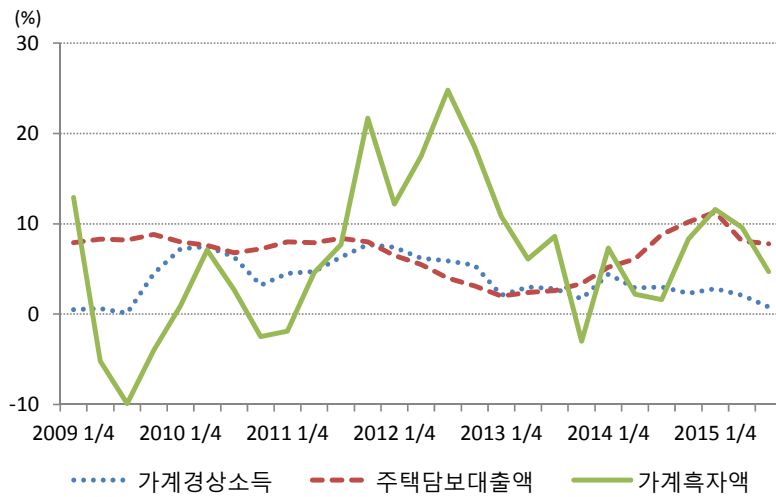
〈분기별 가계대출액의 전년동기대비 증감률〉



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

- 가계부채 위험성은 소득보다 부채 증가율이 높기 때문에 지적되고 있는데, 부채는 가계흑자액으로 상환되므로 가계부채 위험성은 가계흑자액 증가율과 비교하여 살펴볼 수 있음.
- 가계흑자액 증가율은 2011년부터 크게 상승하였으며, 주택담보대출 증가율보다 높으므로, 가계흑자액 증가율을 기준으로 볼 때 가계부채 증가율이 가계부채 부실을 야기할 정도로 심각하다고 보기는 어려울 것임.

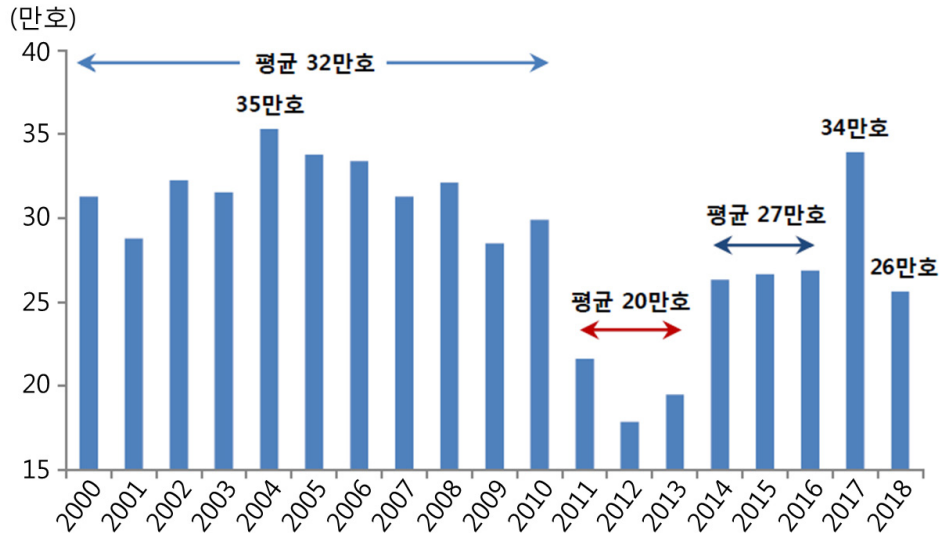
〈가계경상소득, 주택담보대출액 및 가계흑자액 증감률〉



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

- 주택공급 과잉 가능성 검토
 - 주택공급에는 장시간이 소요되며, 주택은 내구연한이 30년 이상인 내구 소비재이므로, 주택공급 과잉 여부는 유량(flow)보다는 저장(stock)을 기준으로 논의되어야 함.
 - 2010년대 초반에 주택공급량이 감소하였으므로, 2015년도에 증가된 주택 공급물량만을 기준으로 주택공급 과잉을 논하기는 어려움.
 - 우리나라 주택공급의 가격탄력성은 낮고 OECD 국가들과 비교하여 국내 주거용 건설투자 규모도 작은 편이므로, 일본보다 낮은 인구 천명당 주택수 및 1인당 주거면적을 고려할 때 주택공급 과잉 가능성은 낮다고 볼 수 있음.

〈연도별 아파트 입주 물량〉

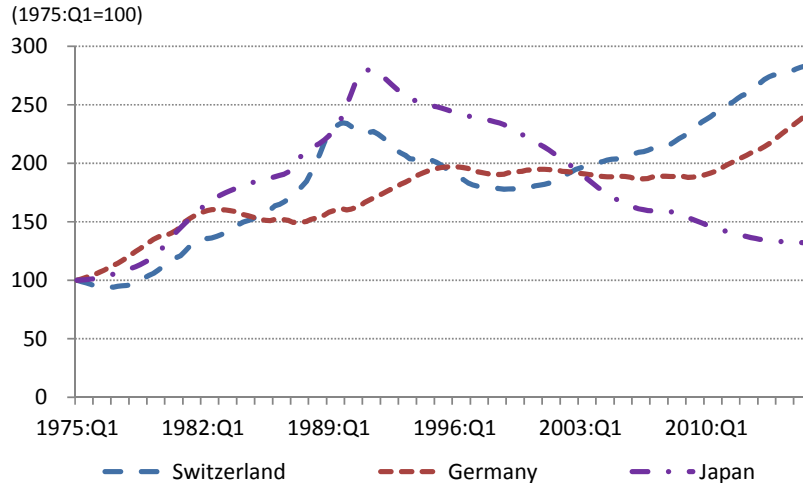


자료: 노희순, “주택 공급과잉 허와 실”, 「주택산업연구원 세미나」, 2016.(출처: 부동산 114 REPS)

- 국내 주택담보대출과 미국 서브프라임 비교
 - 미국 서브프라임 사태 발생의 원인 중 하나는 이자 지불능력도 확인하지 않고 이루어진 대출에 있으며, 미국은 일부 주에서 주택담보대출에 대한 소구권¹⁾을 불허하고 있어 주택가격 하락 시 대출금 회수가 어려움.
 - 국내 주택담보대출은 대출자의 소득, 신용도 등에 따라 대출가능금액, 대출금리조건 등을 달리하는 방식이므로, 국내 주택담보대출은 상환 능력에 따라 차별화된다고 볼 수 있음.
- 일본의 주택 가격하락과 주택공급 현황 분석
 - 일본 부동산 가격 급락은 주택가격이 아닌 토지가격에서 발생하였으며, 일본의 주택가격은 토지가격과 비교하여 완만히 감소하고 있음.
 - 일본은 주택가격이 하락하여도 주택공급을 중단하지 않았으며, 일본의 주택수는 2013년 5,210만호로 1993년 4,173만호와 비교하여 24.9%인 1,037만호가 증가하였음.

1) ‘소구권 불허’는 대출자가 주택담보대출을 받아 집을 샀는데 집값이 떨어져 원리금과 이자를 상환할 능력이 상실될 경우 주택 소유를 포기하면 채무가 면제됨을 의미

〈스위스, 독일 및 일본의 주택명목가격지수〉



자료: 델러스 연방준비은행, 2016. <<http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>>

- 스위스와 독일의 주택가격 추세는 일본의 부동산 버블이 붕괴한 시점인 1992년부터 2000년대 초반까지 일본과 유사하므로, 일본의 잃어버린 20년의 원인이 주택가격 하락에 있다면 스위스나 독일도 경제 침체상태에 있어야 할 것임.
- 일본의 경제침체 원인을 주택가격하락보다 일본 경제의 생산성 상승률 하락에서 찾는 것이 바람직할 수 있음.
- 주택가격하락에 따른 집단대출의 잠재적 위험 검토
 - 집단대출은 주택도시보증공사에서 보증하고 있으나, 과거 집단대출 연체율 증가 사례²⁾를 근거로 향후 주택가격 하락에 따른 집단대출 부실 가능성이 제기되고 있음.
 - 그러나 과거 집단대출 연체율 급등은 주로 아파트 시세가 분양가 이하로 떨어진 아파트를 분양받은 계약자들이 시행사 등을 상대로 분양계약 취소·해제를 요구하면서 중도금대출 상환을 거부함에 따라 발생함.

2) 집단대출 연체 문제가 발생된 2013년 4월말 당시 집단대출 연체율은 1.88%로 집단대출 이외 주택 담보대출 연체율 0.43%보다 크게 높은 수준이었음.

- 과거 부동산경기 장기침체로 아파트 중도금이나 잔금 납부를 거부하면서 은행을 상대로 채무부존재 확인소송을 냈던 아파트 계약자들이 잇따라 패소했으므로, 향후 분양아파트 가격하락에 따른 집단대출 소송이 발생할 가능성은 낮음.

□ 중산층의 주택구매 가능성 분석

- 주택구매력지수(HAI, Housing Affordability Index) 분석
 - 주택구매력지수란 우리나라에서 중간 정도 소득을 가진 가구가 금융기관으로부터 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 나타냄.
 - HAI가 100보다 클수록 중간 소득을 가진 가구가 중간 가격 주택을 큰 무리 없이 구입할 수 있음을 나타내며, HAI가 상승하면 주택구매력의 증가를 의미함.
 - 주택구매력지수 산정을 위해서는 다양한 가정이 요구되며, 주택구매력지수 산정시 중요한 입력변수는 주택가격대비 대출비율(LTV, Loan to Value Ratio), 소득대비 대출원리금상환액 비율(DTI, Debt to Income Ratio) 및 상환기간인데, 입력변수와 관련된 가정조건에 따라 주택구매력지수는 달라질 수 있음.
 - 국민은행은 지역별 주택구매력지수를 산출하고 있으며, 국민은행이 발표하는 지역별 주택구매력지수는 서울을 제외한 지역에서 100을 초과하므로 중산층이 원리금을 상환하면서 아파트 및 연립주택을 구매하는데 큰 무리는 없음.
 - 그러나 국민은행은 미국과 비교하여 높은 DTI 및 낮은 LTV를 기준으로 HAI 값을 산정하는데, DTI를 높이고 LTV를 낮출 경우 HAI는 높게 산출됨.

〈주택구매력지수(HAI) 산정 기준〉

(단위: %, 년)

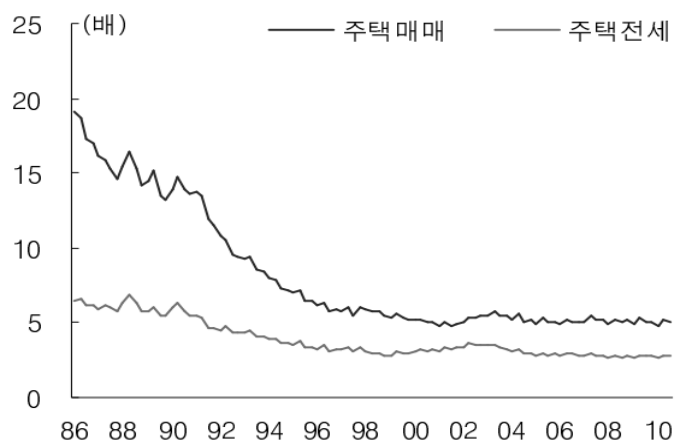
	한국(국민은행 기준)	미국
DTI	33	25
LTV	70	80
상환기간	20	30

자료: 1. 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향」, 2월호, 2016

2. 지규현·김정인·김진유, “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 「주택도시」 제89호, 37~53쪽.

- 미국 수준의 LTV와 DTI로 국내 HAI를 산정할 경우, 전국 기준 HAI는 83.0이며, 경기도 기준 HAI는 78.4이므로, 중산층은 원리금을 상환하면서 아파트 혹은 단독주택 구매가 어려운 것으로 나타남.
- 가계소득 대비 주택가격 비율(PIR, Price to Income Ratio) 분석
 - 100보다 작은 HAI는 주택담보대출의 원리금 상환액 대비 소득이 작음을 의미하므로, 미국 기준에 따른 국내 HAI가 낮은 이유를 주택가격과 가계소득 관계를 통해 살펴볼 필요가 있음.
 - PIR이 3~5이면 주택시장이 안정적이라고 볼 수 있으며, 5 이상을 초과하면 주택시장이 정상적으로 작동하지 않을 수 있음을 의미함.

〈국내 PIR 장기 추이〉



주: 전국주택평균가격과 근로자연도시소득을 사용하여 추정

자료: 김진성, 「이슈포커스: 가계부채와 주거비용」, KB금융지주 경영연구소, 2011, 9쪽.

- 우리나라 PIR은 1980년대에 20 수준인데, 이후 지속적으로 낮아져 2000년 이후 5 수준에 머물고 있음.
- 2000년에 들어와 금리가 낮아졌음에도 불구하고 국내 PIR이 일정 수준을 유지하고 있으므로, 우리나라 주택가격이 2000년 이후 금리보다 소득에 의해 영향을 받고 있다고 추정할 수 있음.
- 이와 같은 현상은 국내 PIR이 정상적인 주택시장에서의 상한치에 도달하여 가계소득 증가 없이 주택가격 상승을 기대하기 어려울 수 있다는 의미로 해석될 수 있음.
- 국민은행은 실제 아파트 구입자들의 PIR을 조사하여 발표하고 있는데, 실제 아파트 구입자의 PIR은 서울의 경우 2008년 이후 8 이하로 내려오지 않고 있으며, 인천과 경기도는 7을 기준으로 등락을 보이고 있음.
- 아파트 구입자들과 관련한 PIR이 5를 초과하므로, 중위소득자는 수도권에서 대출 원금을 상환하면서 아파트를 구입하는 것이 부담스러울 수 있음.

□ 개선방향 및 시사점

- 주택시장의 정상 여부에 대한 기준 마련 필요
 - 주택공급 과잉 여부를 판단할 수 있는 기준도 명확하지 않고, 주택구입에 따른 가계부채 부실을 걱정해야 하는 조건도 모호한 상황임.
 - 정부는 국민들이 주택시장 상황을 정확히 파악할 수 있는 기준과 자료를 구축할 필요가 있음.
- 서민 주택 구입 지원을 위한 금융시스템 선진화 필요
 - 분석 결과에 따르면, 중산층이 원리금을 상환하면서 아파트 혹은 단독주택 구매가 어려우므로, 정부는 다양한 소득 분위 및 가계 자산 규모 등을 반영하여 수요자를 위한 한국형 주택담보대출을 발전시킬 필요가 있음.
 - 덴마크는 가구 소득대비 부채비율이 세계 1위이지만, 덴마크 국립 은행이 발표한 연구 결과는 큰 부채가 주택담보대출 신용 부문의 안정성에 심각한 위험을 미치지 않으며, 발달된 금융시스템에 의한 원금상환 연장 및 적정한 이자율로 인하여 덴마크의 주택담보대출에 문제가 없다는 입장임.

- 가계부채 연체 및 부실채권은 상시 발생하므로, 금융당국은 잠재적 위험 해소를 위해 비거치 분할상환이라는 원칙을 도입하기보다 금융기관들이 좀 더 자율적으로 대출 리스크를 판단·심사할 수 있는 여건을 조성하고, 금융시장에서 다양한 조건의 합리적인 주택담보대출이 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있음.
- 합리적인 LTV, DTI 및 원금상환 기간 설정 필요
 - 정부는 가계대출 부실을 방지하기 위해 비거치 방식의 주택구입대출 시행을 금융기관에 요구하고 있으나, 원금상환을 하는 조건에서 중산층의 주택 담보대출 가능 여부를 충분히 검토하지 않았음.
 - 국내 주택가격은 연소득대비 5배 이상으로 높은 수준이므로, 정부는 서민들이 가계지출에 크게 제한을 받지 않으면서도 주택을 구입할 수 있는 주택담보대출 조건을 마련할 필요가 있음.
 - 주택은 내구연한이 없는 토지와 내구연한을 가지고 있는 건축물로 구성되어 있으므로, 금융당국은 주택담보대출의 원금 상환 대상을 건축물 가격으로 한정하고, 대출기간은 내구연한을 고려하여 조정하는 방안을 검토할 필요가 있음.
- 주택정책 목적 재정립 필요
 - 정부는 「주거기본법」 시행에 따라 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 해야 하며, 이를 위해서는 수요에 부합한 주택이 충분히 공급되어야 함.
 - 주택담보대출 확대는 신규주택공급을 늘려 주택가격을 하락시킬 수 있으므로, 정부가 주택매매시장에 대한 공급량을 줄이기 위해 주택담보대출의 규제를 강화한 측면도 있을 것임.
 - 그러나 주택가격 변동은 항시 발생하며 ‘사회 전체’의 후생 변화와 무관할 수 있으므로, 정부는 주택 가격 안정과 국민 주거수준 향상을 위한 정책 조화를 도모할 필요가 있음.

차 례

I. 평가 개요 / 1

1. 평가 배경 및 목적	1
2. 평가 내용 및 방법	4
3. 주요 쟁점	6
가. 주택담보대출에 따른 가계부채의 쟁점	6
나. 적정 주거비 부담 수준	8
다. 가계소득 대비 주택가격 비율	11
라. 주택담보대출 조건 완화에 따른 공급 과잉 가능성	12
마. 집단대출 부실화 가능성	12

II. 정책 개요 및 현황 / 15

1. 주택의 수요·공급과 관련된 주요 개념	15
2. 가계부채 관리를 위한 주택담보대출정책 개요	16
3. 「가계부채 대응방향」 시행 이후 동향	17
4. 주택담보대출 현황 및 규모	18

III. 쟁점별 실태 분석 및 평가 / 21

1. 주택담보대출 관련 주요 쟁점 검토	21
가. 주택담보대출 증가율의 적정성 검토	21
나. 주택공급 과잉 가능성 검토	24
다. 국내 주택담보대출과 미국 서브프라임 비교	31
라. 일본의 주택가격 하락과 주택공급 현황 검토	33
마. 주택가격 하락에 따른 집단대출의 잠재적 위험 검토	36
2. 중산층의 주택구매 가능성 분석	39
가. 주택구매력지수 분석	39
나. 가계소득 대비 주택가격 비율 분석	43

IV. 개선방향 / 51

1. 주택시장의 정상 여부에 대한 판단 기준 마련 필요51
2. 서민의 주택구입 지원을 위한 금융시스템 선진화 필요52
3. 합리적인 LTV 및 DTI 설정 필요54
4. 원리금 상환 기간 연장 필요56

V. 결론 및 정책적 시사점 / 61

부록. 주택구매력지수(HAI, Housing Affordability Index) 산출을 위한 자료 / 63

참고문헌 / 67

표 차례

[표 1] 은행권 주택담보대출 자금용도별 현황	7
[표 2] 주택대출 규제 합리화 방안	8
[표 3] DTI 및 LTV 규제 연혁	9
[표 4] 주택스톡과 주택서비스의 거래당사자	15
[표 5] 은행권 주택담보대출 및 금리 현황	21
[표 6] 주요국의 1인당 주거면적	27
[표 7] 1인당 주거면적	27
[표 8] 신축주택 공급의 가격탄력성의 국가비교	28
[표 9] 소득수준 변화에 따른 주거용 건설투자액	30
[표 10] 미국 주택모기지의 연체율과 주택압류율 추이	32
[표 11] 일본의 주택·토지통계조사 실시연도별, 건축시기별 주택수와 비율	35
[표 12] 가계 집단대출 연체율 추이	37
[표 13] 가계 집단대출 부실채권 비율 추이	37
[표 14] 주택구매력지수(HAI)	39
[표 15] HAI 산정 기준	40
[표 16] 주택구매력지수 재산정(DTI = 25% 적용)	41
[표 17] 주택구매력지수 재산정(LTV = 80% 적용)	42
[표 18] 주택구매력지수 재산정(DTI = 25%, LTV = 80% 적용)	42
[표 19] 국가 및 주요 대도시권역별 PIR(2010년 기준)	44
[표 20] 국내 PIR (가구 연소득 및 평균주택가구: 3분위 기준)	47
[표 21] 분위별 PIR 현황(2015년 12월 기준)	48
[표 22] KB아파트 PIR	50
[표 23] 은행권 주택담보대출의 주택구입 비중	53
[표 24] 국가별 LTV와 DTI 규제 내용	55
[표 25] 대출조건에 따른 DTI (LTV=70%)	58
[표 26] 대출조건에 따른 DTI (LTV=80%)	58
[표 27] 주택구매력지수 재산정(DTI = 25%, LTV = 80%, 대출기간= 30년 적용)	59

그림 차례

[그림 1] 분기별 가계대출 현황	19
[그림 2] 예금은행의 가계대출 금리별 여신 비중	20
[그림 3] 분기별 가계대출액의 전년동기대비 증감률	22
[그림 4] 가계경상소득, 주택담보대출액 및 가계흑자액 증감률	23
[그림 5] 아파트 분양물량 추이	24
[그림 6] 연도별 아파트 입주 물량	25
[그림 7] 인구 천 명당 주택수	26
[그림 8] OECD 국가들의 소득수준별 주거용 건설투자 현황(1970~2012년)	29
[그림 9] 일본의 자가변동률	33
[그림 10] 스위스, 독일 및 일본의 주택명목가격지수	34
[그림 11] 일본의 연령대별 자가율	36
[그림 12] 신용위험지수	38
[그림 13] 주요 외국의 PIR	43
[그림 14] 국내 PIR 장기 추이	45
[그림 15] PIR 지수(1980년 1사분기=100)	46
[그림 16] PIR 지수(2000년 1사분기=100)	47
[그림 17] 거처종류별 거처수	49
[그림 18] 주택시장 현황 비교	51
[그림 19] OECD 국가들의 가계 대출 현황	53
[그림 20] DTI 규제와 주택가격	56
[그림 21] 스웨덴의 주택구입대출 관련 원금 상환 조건	57

I. 평가 개요

1. 평가 배경 및 목적

주택은 인간 생활의 기본요소인 의식주 중의 하나이므로, 적절한 주택공급에 의한 주거안정은 어떤 정책보다 우선시 되어야 한다. 그러나 최근 주택가격 하락을 걱정하여 주택공급을 억제해야 한다는 주장이 제기되고 있다. 현재 주택공급이 과잉상태에 있다는 것이다. 주택 과잉공급에 따른 주택가격 하락에 대한 우려도 확산되고 있다.¹⁾ 우리는 2013년에 주택시장 침체를 우려하였다. 그러나 2년이 지난 2015년에는 주택시장 활황에 따른 주택공급 과잉이 사회 문제로 대두되었다. 주택공급 과잉 논란이 발생하면서,²⁾ 주택공급에 의해 유발되는 주택담보대출 증가는 가계부채 부실의 잠재요인으로 떠올랐다.

향후 예상되는 금리 인상 및 입주 물량 증가는 주택가격을 하락시킬 수 있으므로, 주택담보대출에 의한 가계부채는 부실에 노출될 위험이 있다는 것이다. 이와 같은 우려에 따라 한국판 서브프라임 사태 발생 가능성³⁾ 및 부동산 폭락 이후에 발생한 일본의 “잃어버린 20년”을 우리도 답습할 수도 있다는 주장⁴⁾까지 제기되고 있다. 주택가격 하락은 가계부채의 부실을 유발하여, 가계와 금융기관의 부실화를 초래할 수 있다는 것이다. 이에 따라 정부는 거치식 주택담보대출을 억제하고⁵⁾ 금융기관은 분양 아파트에 대한 집단대출 심사를 강화하였다.

1) 주택보급률이 100%를 넘었으므로, 추가적인 주택공급은 주택가격을 하락시킬 것이라고 우려하고 있다.

2) 주택공급 과잉 논란은 2015년도 아파트 분양물량이 급격히 증가함에 따라 발생하였다.

3) 장원석, “한국판 서브프라임 사태 일어나나? - 대출구조 꼭 닮아 vs 파생상품 닮지 않아 ‘월세 내느니 집 사라’ 분위기 비슷... 변동금리·단가·일시상환 대출 많아 한국이 더 위험할 수도”, 이코노미스트, 2015년 4월 13일자 38면.

4) 이근홍, “노무라, 한국 '日 잃어버린 20년' 피하려면 가계부채 대책 강화해야”, Newsis, 2015년 12월 11일자.

5) 정부는 2015년 12월에 거치식 주택담보대출 억제를 위한 주택담보대출 선진화 가이드 라인을 발표하였다. 가이드 라인의 주요 내용은 그동안 담보능력 심사 위주였던 기존 은행권 대출심사를 소득에 연계한 상환능력심사로 바꾸고, 주택담보대출을 처음부터 나눠 갚는(비거치 분할상환) 것이다. 정부는 빚을 ‘상환능력 범위 내에서’, ‘처음부터 나누어 갚는다’는 일관된 원칙하에 가계부채의 잠재위험을 최소화하는 방향으로 대응하겠다는 입장이다.

원금상환이 곤란한 대출자에게 주택담보대출을 지양함으로써 가계부채의 부실 위험을 줄이겠다는 정책 방향은 바람직하다고 볼 수 있다. 그러나 가계부채의 연체와 부실채권은 규모만 달라질 뿐 상시 발생하고 있는 것이므로, 금융당국은 향후 발생할 것으로 예상되는 연체와 부실채권의 규모를 파악하고 가장 효과적으로 대처할 수 있는 방안을 모색하는 것이 필요하다. 가계부채의 부실 위험을 관리하기 위해 주택담보대출에 대한 ‘비거치 분할상환’을 전면 도입하는 것보다 가계부채의 부실 위험은 리스크(Risk) 관리⁶⁾ 측면에서 접근하는 것이 바람직할 수 있다. 주택담보대출에 대한 ‘비거치 분할상환’의 전면 도입이 최적의 방안이라면, 금융당국은 이에 대한 근거를 제시해야 한다.⁷⁾ 이를 위해 금융당국은 주택담보대출에 대한 ‘비거치 분할상환’을 도입함에 따른 비용과 편익의 교환을 공식화하는 과정을 거쳐야 했다.⁸⁾ 그러나 이와 같은 과정은 이루어지지 않았다.

또한 주택이라는 자산 취득을 위한 대출의 원금을 꼭 상환해야 하는가에 대한 고민이 필요하다. 주택가격이 하락하더라도 주택보유자가 먼저 주택가격 하락에 따른 손실을 부담하므로, 금융기관은 선순위채권 보유에 따라 낮은 위험을 부담한다. 특히 우리나라의 주택담보대출은 소구(訴求)대출⁹⁾이므로, 금융기관은 주택가격이 하락하더라도 대출자의 소득 및 다른 자산의 압류를 통해 대출금을 회수할 수 있다.

주택가격이 하락하지 않는다면, 대출이자는 금융기관에 지불하는 월세와 같은 개념에서 접근할 수 있다.¹⁰⁾ 외국사례를 찾아보면, 스웨덴의 원금 미상환 주택구입

6) 리스크 관리(Risk Management): 위험감소를 위한 비용-편익 교환을 공식화하는 과정과 어떤 행동을 취할지를 결정하는 일.(아무런 행동을 취하지 않는 것도 포함)(이상철, 「금융리스크 쉽게 이해하기」, 한국금융연수원, 2014, 23쪽)

리스크는 미래의 불확실성(uncertainty) 때문에 불리한 결과 또는 손실이 발생할 가능성으로 정의한다.(김재인, 「제4판 금융 리스크 관리-이론과 실제」, 다산출판사, 2014, 16쪽.)

7) 금융당국은 ‘비거치식 분할상환’이 가계부채의 부실 위험을 어느 정도 감소시킬 수 있는가에 대한 정량적 분석 결과를 제시할 필요가 있다.

8) 비거치식 분할상환은 주택담보대출에 대한 월 상환금액을 증가시킨다. 예를 들어 대출금리 3%, 대출기간 20년일 경우, 거치식 분할상환의 월 상환금액은 대출금액의 0.25%, 비거치식 분할상환은 0.554%이다. 따라서 비거치식 분할상환은 대출조건에 따라 월 상환금액을 2배 이상 증가시킨다. 이와 같이 월 상환금액이 증가하면, 실수요의 주택구입자가 주택담보대출을 받지 못해 주택을 구입하지 못할 수 있다. 따라서 금융당국은 월 상환금액 증가의 장·단점을 정량화하여 비거치식 분할상환 제도 도입에 따른 긍정적 효과를 제시할 필요가 있다.

9) 정부는 2015년에 비소구 주택담보대출을 시범적으로 도입하였다.

10) 금융기관은 주택을 담보로 대출하므로, 이자를 지불하지 못할 경우 담보물인 주택을 매각할 수 있다. LTV가 70%일 경우, 금융기관은 주택가격의 30%를 월세 보증금으로 받고 있을 것과 같다고 볼 수 있다.

2 • 1. 평가 개요

대출 비율은 전체 대출의 40%를 넘고 원금상환시에도 연간 원금상환액을 대부분 대출금의 1~2% 수준으로 유지하고 있다. 세계에서 소득대비 가계대출 비율이 가장 높은 덴마크의 중앙은행은 자산취득을 위한 부채 증가는 문제가 되지 않는다는 입장을 취하고 있다.

주택구입자금의 원금을 상환할 능력이 없다면, 임대주택에 거주하면 된다고 볼 수도 있다. 그러나 무주택자가 임대주택에 거주하기 위해서는 임대주택 공급자가 존재해야 한다. 임대주택 공급자는 임대주택 공급에 따른 자본이익을 얻어야 하기 때문에 임대세입자는 실질적으로 주택소유의 경우보다 주거비를 많이 부담해야 한다.¹¹⁾ 정부가 저렴한 임대주택을 공급할 수 있으나, 이에 따른 재정부담이 증가한다.¹²⁾

정부가 가계부채 위험을 줄이기 위해 거치식 주택담보대출을 억제한다면, 무주택자의 자가구입 기회를 축소시키는 결과를 초래할 수 있다. 가계부채를 안정적으로 관리하는 것이 중요하겠지만, 서민의 주택마련의 희망을 지켜주는 것도 필요할 수 있다. 또한 자가구입자는 자신에게 주택을 임대하는 임대주택공급자가 되므로,¹³⁾ 자가구입정책은 광의에서 정부가 추진하고 있는 임대주택확충정책에도 부합한다고 볼 수 있다.

주택담보대출이 가계부채 부실의 잠재요인으로 떠올랐으므로, 금융당국은 합리적인 리스크분석을 통해 국민들이 납득할 수 있는 최적의 방안을 제시하는 것이 필요하다. 또한 주택이라는 자산취득을 위한 대출의 원금 상환 필요성에 대한 질문에 대해 ‘원칙’이라는 주장보다 설득력 있는 답변을 준비해야 할 것이다. 따라서 본 평가는 향후 주택담보대출정책과 관련하여 금융당국에서 고려해야 할 사항을 검토하고, 주택구입과 관련한 주택담보대출정책의 방향을 제시하는데 목적이 있다.

11) 주택임대사업자는 주택가격 변동과 임대료가 주택가격의 금융비용을 충당할 수 있는 수준에서 임대료를 책정할 것이다. 주택임대사업자는 주택가격 변동에 대한 리스크를 임대료에 반영하게 된다.

12) 정부는 공공임대주택 및 기업형 임대주택 공급을 위해 지원을 하고 있다.

13) 자가구입자는 다른 임차인에 대한 임대인이 될 수도 있지만 자가 거주를 통해 자신에 대한 임대인이 될 수 있다. 임대인은 금리가 상승하면 임대료를 높이게 된다. 따라서 자가구입자는 금리 상승만큼 자신에게 임대료를 징수하여, 금융기관에 상승된 금리만큼 이자를 납부한다고 볼 수 있다. 추가적인 내용은 본 보고서의 제2장 제1절 참조.

2. 평가 내용 및 방법

본 평가에서는 주택담보대출에 대한 정부 정책의 타당성 여부를 ‘정책 도입 필요성’과 ‘서민의 주택구입 가능성’ 측면에서 살펴보고, 이에 따른 개선방안을 모색하고자 한다.

먼저 ‘정책 도입 필요성’ 측면에서는 주택담보대출과 관련된 주요 쟁점을 검토함으로써 정책 도입의 타당성을 살펴보고자 한다. 현재 사회적으로 논의되고 있는 주요 쟁점은 ‘주택담보대출의 급격한 증가’, ‘신규 주택의 과잉공급’, ‘한국판 서브프라임 사태 발생 가능성’ 및 ‘일본의 잃어버린 20년 재연 우려’ 등 이다.

‘주택담보대출의 급격한 증가’는 가계의 소득보다 대출 증가율이 높기 때문에 쟁점으로 부각되고 있다. 따라서 이에 대해서는 주택담보대출과 가계흑자의 전년동기대비 증감률을 비교하여, 주택담보대출 증가율의 적정 여부를 살펴보고자 한다.

주택공급 과잉은 기본적으로 적정 주택공급량보다 많은 주택이 공급되고 있다는 것을 의미한다. 적정 주택공급에 대한 기준에 대해서는 다양한 의견이 제시될 수 있는데, 우리나라에서는 기본적으로 적정 주택공급 기준으로 주택보급률을 사용한다. 우리나라의 주택보급률이 100%에 도달하였으므로, 추가적인 주택공급은 주택의 과잉을 초래할 수 있다고 유추할 수 있다.

그러나 주택보급률이란 1가구가 1주택에 거주하는 것을 기준으로 산정한 것이므로, 이를 주택공급의 기준으로 보는 것은 바람직하지 않다. 주택보급률 100%가 의미하는 것은 1주택을 쪼개어 다가가가 거주할 필요가 없다는 것을 의미하는 것이다. 주택보급률이 낮은 시기에도 대부분 가구들은 주택에서 거주하였다. 1개 주택에 여러 가구가 거주하였으며, 좁은 주거면적에서 거주하였다. 주택재고의 절대부족문제가 해결된 선진국에서는 주택보급률을 지속적인 정책지표로 사용하지 않고 분석 목적 및 대상에 따라 국지적, 부분적, 간헐적인 주택보급률을 계산하여 활용하고 있다.¹⁴⁾ 따라서 본 평가에서는 ‘신규 주택의 과잉공급’과 관련하여 ‘분양 및 입주 아파트 공급량에 대한 시계열 자료’, ‘인구 천명당 주택수’, ‘주택공급의 가격 탄력성’, ‘OECD 국가들의 주거용 건설투자비’ 및 ‘1인당 주거면적’에 대한 자료 검토를 통해 신규 주택 공급의 과잉 가능성을 살펴보고자 한다.

14) 국가지표체계, 2016. <<http://www.index.go.kr>>

‘한국판 서브 프라임 사태 발생 가능성’은 서브 프라임과 국내 주택담보대출의 차이를 살펴봄으로써 한국판 서브 프라임 사태 발생 가능성을 검토한다. ‘일본의 잃어버린 20년 재연 우려’와 관련하여, 일본 부동산 가격의 시계열 자료를 토지와 주택으로 구분하여 살펴보고 일본의 연령대별 자가율 증가 현황을 검토하고자 한다. 또한 주택가격 상승이 적은 스위스, 독일, 일본의 주택가격지수의 시계열자료를 검토하여, 주택가격의 상승과 경제 활성화의 상관성을 고찰하고자 한다.

둘째, ‘서민의 주택구입 가능성’과 관련하여, 현재의 주택담보대출 조건에서 주택구입 가능성을 분석하고자 한다. 주택구입 가능성은 주택취득비용의 지불 가능성을 의미한다.¹⁵⁾ 본 평가에서는 대출상환능력을 주택취득비용 지불능력지수(HAI, Housing Affordability Index)를 중심으로 살펴보고자 한다. HAI는 중위주택가격, 주택가격대비 대출비율(LTV, Loan to Value Ratio), 소득대비 대출원리금상환액 비율(DTI, Debt to Income Ratio) 및 대출금리에 의해 산정되는 값이므로, 각 입력값을 어떻게 설정하였는가에 따라 HAI는 달라질 수 있다. 국내 HAI는 국민은행에서 산정하여 발표하고 있는데, 본 평가에서는 외국의 HAI 산정 기준과 비교하여 국민은행에서 제시한 HAI를 재산정한다. 주택구입능력은 연소득대비 주택가격비(PIR, Price to Income Ratio)을 중심으로 살펴보고자 한다. PIR에 대한 국·내외 자료를 조사하여, 국내 PIR이 외국과 비교하여 어떤 수준인가에 대해 살펴본다.

15) 주택취득비용의 지불 가능성은 개념적으로 주택구입능력(Ability-to-Buy Home)과 대출상환능력(Ability-to-Repay Loan)으로 구분하여 살펴볼 수 있다. 주택구입능력은 구체적으로 주택가격수준, 주택구입밀천(down payment) 및 주택자금대출액의 세 가지에 의해 결정된다. 여기서 주택구입밀천은 주택구입시의 자기자금으로서 전세금과 저축인출액으로 구성된다. 주택구입능력을 나타내는 대표적인 지표로는 가계소득 대비 주택가격비(PIR, Price to Income Ratio)와 주택가격대비 대출비율(LTV, Loan to Value Ratio)이 있다. 대출상환능력은 소득수준, 지출수준 및 상환금액의 세 가지로 결정되는데, 상환금액은 거치기간, 상환기간 및 주택구입자금차입금리로 결정된다. 대출상환능력 지표로는 연소득대비 대출액비율(LIR, Loan to Income Ratio), 소득대비 대출원리금상환액 비율(DTI, Debt to Income Ratio) 및 주택취득비용 지불능력지수(HAI, Housing Affordability Index)이 있다.(지규현·김정인·김진유, “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 『주택도시』 제89호, 37~53쪽.)

3. 주요 쟁점

가. 주택담보대출에 따른 가계부채의 쟁점

주택시장 활성화 대책의 일환으로 LTV, DTI 등 가계부채 관련 규제가 속속 완화됨에 따라 2015년에 가계부채가 급증한 바 있다. 또한 미국의 정책금리 인상으로 인한 국내 금리 상승 및 주택 분양시장의 초과공급 등에 따른 부동산 가격하락 등은 가계부채에 대한 충격요인으로 작용할 수 있다. 가계부채가 빠르게 증가함에 따라 가계부채 문제가 금융시장으로 전이되고, 이로 인해 경제위기 발생 가능성에 대한 우려가 이전에 비해 크게 증가하였다. 가계부채의 지속적 증가는 2000년대 이후 우리나라 경제에서 지속적으로 제기되는 주요 리스크 중의 하나이다.¹⁶⁾

은행권 주택담보대출의 신규 취급액 중 주택관련 용도 비중은 [표 1]과 같이 2013년 55.0%, 2014년 58.2%에 이어 2015년에 60.3%로 늘었다. 이는 2015년 주택거래량이 119만 가구를 기록하여 관련 통계가 집계된 2006년 이후 최대치에 이를 정도로 주택 시장이 활황이었던 영향으로 풀이된다. 반면 기존 차입금 상환용 대출은 2013년 21.2%, 2014년 18.8%, 지난해 16.4%로 꾸준히 줄었으며, 생계자금용 대출은 2013년 11.6%에서 2014년 12.4%로 늘었다가 지난해 11.9%로 축소됐다. 사업이나 투자 등 용도의 대출 역시 2013년 3.8%, 2014년 3.1%, 지난해 2.9%로 줄어들었다.

이와 같이 가계부채 증가의 주요 원인으로 주택시장 규제완화로 인한 주택거래 수요의 확대와 아파트 분양시장의 호조 등이 지목되고 있다. 한국 정부가 미국의 정책금리 결정에 관여할 수 없으므로, 정부가 가계부채 리스크를 해소하기 위해 가용할 수 있는 수단은 주택가격 하락을 막기 위해 주택 분양을 억제하는 것이다. 국토교통부는 2013년 ‘4.1 주택시장 정상화 종합대책’ 및 ‘7.24 전월세시장 안정대책’의 후속조치로 동년 9월 30일 보금자리주택지구 내 공공 분양주택 공급비율을 25%이상에서 15% 이하로 축소하는 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별법 시행령」 개정안을 마련한 바 있다.¹⁷⁾

16) 유경원·김기호, 「가계부채의 리스크 요인분석: 경기도 지역을 중심으로」, 연구자료 2016-1, 한국은행 경기본부, 2016.

17) 공공분양주택의 공급은 정부 정책으로 억제할 수 있으나, 민간 분양주택 공급 억제는 대출 억제를 통해서만 가능하다.

[표 1] 은행권 주택담보대출 자금용도별 현황

(단위: 조원, %)

		2012.7~12월	2013	2014	2015
주택 담보 대출	주택관련	35.7 (50.1)	68.1 (55.0)	85.6 (58.2)	120.5 (60.3)
	주택구입	32.3 (45.5)	60.3 (48.7)	73.5 (50.0)	105.3 (52.7)
	전세자금반환용	0.5 (0.7)	1.2 (0.9)	2.2 (1.5)	3.2 (1.6)
	주택임차(전월세)	2.7 (3.7)	5.9 (4.8)	9.5 (6.5)	11.7 (5.9)
	주택신축 및 개량	0.2 (0.3)	0.8 (0.6)	0.4 (0.3)	0.3 (0.2)
	기차입금 상환자금	17.5 (24.6)	26.3 (21.2)	27.7 (18.8)	32.7 (16.4)
	사업·투자·내구재 등	2.5 (3.5)	4.7 (3.8)	4.5 (3.1)	5.8 (2.9)
	내구소비재 구입자금	0.5 (0.7)	1.2 (1.0)	1.1 (0.7)	1.3 (0.7)
	학자금	0.0 (0.1)	0.1 (0.1)	0.1 (0.1)	0.1 (0.1)
	사업자금	1.6 (2.3)	2.6 (2.1)	2.1 (1.4)	2.3 (1.2)
	투자자금	0.4 (0.5)	0.8 (0.7)	1.3 (0.9)	2.1 (1.0)
	생계자금	7.3 (10.3)	14.4 (11.6)	18.3 (12.4)	23.8 (11.9)
	생계자금	7.3 (10.2)	13.6 (11.0)	18.2 (12.4)	23.7 (11.9)
	공과금 및 세금납부	0.0 (0.0)	0.8 (0.6)	0.1 (0.0)	0.1 (0.0)
	기타	8.1 (11.5)	10.4 (8.4)	11.0 (7.5)	17.0 (8.5)
	합 계	71.1 (100)	123.8 (100)	147.0 (100)	199.8 (100)

주: 기간중 신규취급액 기준(2015.3~5월중 안심전환대출은 제외)

자료: 금융감독원 제출자료, 2016.

그러나 주택공급만 줄인다고 가계부채 증가가 억제되지는 않을 것이다. 주택 관련 외 주택담보대출액은 전체 주택담보대출액 대비 비중만 감소하였을 뿐, 규모는 모두 증가하였기 때문이다. 한국은행 보도자료(2015.12.8.)에 따르면, 2015년 10월 주택거래 호조에 따른 주택담보대출의 증가세도 컸으나 비주택담보대출, 신용대출 등이 포함되는 기타대출의 증가폭도 사상 최대치를 기록하였다.

주택담보대출에 따른 가계부채 문제를 논하기 전에 우리는 가계부채 문제의 본질이 무엇인가에 대해 구체적으로 살펴볼 필요가 있다.¹⁸⁾ 그러나 본 평가는 주택구입을 위한 주택담보대출에 한정하고자 한다.

18) 참여연대 경제금융센터, “가계부채 이슈리포트 ① : ‘가계부채, 관리가능하다’ 발표”, 보도자료, 2016.

나. 적정 주거비 부담 수준

적정 주거비 부담 수준을 평가하기 위해서는 중산층이 소득의 몇 %를 주택구입의 원리금 상환에 지출할 수 있는가를 검토하는 것이 필요하다. 또한 주택구입을 위해 주택가격의 몇 %를 대출받는 것이 적정한가에 대한 고민도 필요하다. 이와 같은 사항을 나타내는 지표는 LTV와 DTI이므로, 주거 수준의 향상 측면에서 서민이 감당할 수 있는 적정 LTV와 DTI를 결정하는 것이 중요하다.

[표 2] 주택대출 규제 합리화 방안

				(단위: %)
【기 준】				【개 선】
LTV		은행, 보험	기타 비은행권	초금융권
	수도권	50~70	60~85*	⇒ 70
	기타	60~70	70~85*	
DTI		은행·보험	기타 비은행권	수도권·초금융권
	서울	50	50~55**	⇒ 60
	경기·인천	60	60~65**	

주: *상호금융 자체 추가한도(15%p) 포함, ** 아파트가격 3억원 이하

자료: 금융위원회, “LTV·DTI 규제 합리화 방안 시행 일정”, 보도 참고자료, 2014.

정부는 2014년에 “새 경제팀의 경제정책방향”에 따라 주택대출 규제를 합리화 한다는 정책기조를 설정하고, [표 2]와 같이 LTV와 DTI 규제 개선 방안을 발표하였다. 그러나 평가기준으로서 LTV와 DTI를 결정하는 것은 쉬운 작업이 아니다. LTV와 DTI는 [표 3]과 같이 상황에 따라 달라질 수 있기 때문이다. LTV와 DTI 관련 자료들을 살펴보면, 정부는 2002년 9월에 LTV, 2005년 8월에 DTI를 최초로 도입하였으며, 2016년 3월 현재 LTV와 DTI는 각각 70%, 60%이다.¹⁹⁾ 정부는 2016년 현재 원리금 상환액이 월소득의 60%까지는 가능한 수준으로 보고 있는 것이다.

19) DTI 산정시 소득인정범위는 대출만기 범위내 60세까지이다. 은퇴자 순자산 소득환산 상한은 폐지되었다. DTI는 대출기간과도 밀접한 관계가 있는데, 국내 주택담보대출의 대출기간은 20년이다.

[표 3] DTI 및 LTV 규제 연혁

	DTI	LTV
2002.9.	—	LTV 최초도입(투기과열지구 LTV 60%)
2002.10.	—	LTV 전 지역 확대(60% 이내)
2005.6.	—	LTV 전금융권 확대 (은행/보험) 60%→40% (저축은행) 70%→60%
2005.8.	은행권 DTI 최초 도입 투기지역 6억 초과아파트 40% (30세 미만 미혼차주, 배우자 주택 담보대출 있는 차주에 한정 적용)	—
2006.3.	투기지역 6억 초과아파트 40%	—
2007.1.	투기지역 및 투기과열지구 3억 초과 또는 85㎡ 초과 아파트 적용 확대	—
2007.2.	투기지역 및 투기과열지구 6억 이하 아파트 40%→60% 적용	—
2008.11.	강남3구 외 투기지역 해제 (DTI 40%→50%)	강남3구 외 투기지역 해제 (LTV 40%→50%, 그 외 지역 40%→60%)
2008.7.~9.	수도권 비투기지역 DTI 60% 적용	수도권 LTV 60%→50%
2010.8.~ 2011.3.	한시적 DTI 자율화 (강남3구 제외, 1가구 1주택자 및 무주택자 대상)	—
2014. 8.	전 금융권에 대해 DTI 60%	전 금융권에 대해 LTV 70%

자료: 1. 채은동·태정립, 「취득세율 인하가 주택거래 및 지방재정에 미치는 영향」, 경제현안분석 제87호, 국회예산정책처, 2015, 41~42쪽.
2. 김정주, 「LTV·DTI 규제 일원화 조치 이후 국내 가계부채구조의 변화와 정책적 시사점」, 지표로 보는 이슈 제28호, 국회입법조사처, 2015.

현대경제연구원(2016)은 금융부채가 금융자산보다 많고 DTI가 40%를 초과하는 가구를 한계가구로 정의하고 있다.²⁰⁾ 또한 국민은행은 중산층의 경우 LTV 70%, DTI 33%로 설정하여 HAI를 산정하고 있다. 미국의 경우는 중위소득에 대해 고정금리를 기준으로 LTV 80%, 대출기간 30년, DTI 25%를 적정한 주택담보대출 조건으로 설정하고 있다. 호주의 경우 LTV 80%, 대출기간 25년, DTI 30%를 적정한 조건으로 가정하고 있다.²¹⁾

DTI를 낮추는 것은 채무불이행위험을 줄이는 효과가 있다. 선진국의 주택금융기관은 채무불이행위험의 예방을 위해 차입자의 소득수준과 주거비용을 감안하여 대출금액을 결정하고 있다. 예로서 미국에서는 주거비용이 소득의 28~29%를 초과하지 않도록 하고 장기부채가 있을 경우에는 주거비용과 장기부채의 합계가 소득의 36~41%를 초과하지 못하도록 하고 있다. 영국에서는 대출액이 연소득의 1.25~2.75배를 초과하지 않도록 하고 있다.²²⁾

또한 적정 LTV 수준을 고려할 때, 우리나라에만 존재하는 전세보증금을 포함할 필요가 있다. 주택소유자의 후순위 부채인 전세보증금을 고려할 경우, 우리나라의 LTV는 높아진다. 예를 들어 영국은 사실상 LTV 상한에 대한 규제가 거의 없음에도 불구하고 평균 LTV가 61%에 불과한데 비하여, 우리나라의 경우 평균 LTV에 전세보증금을 포함하면 LTV가 59%로 영국과 비슷한 수준이 된다는 것이다.²³⁾

이와 같은 상황에서 본 평가를 위해 특정 LTV 및 DTI를 결정하는 것은 다양한 논란을 야기할 수 있다. 따라서 본 평가에서는 다양한 LTV 및 DTI 값들에 대해 HAI를 산출하고, 함의를 도출하고자 한다.

20) 현대경제연구원(2016)은 금융부채가 금융자산보다 많고 처분가능소득 대비 원리금상환액 비율(DSR, Debt Service Ratio)이 40%를 초과하는 가구를 한계가구로 정의하고 있다. 여기서 DSR은 대출자의 소득 대비 모든 부채 원리금 상환 부담정도를 나타내는 지표이다. DTI에서 한걸음 더 나간 것으로 기존 DTI가 주택담보대출 원리금 상환액과 기타 대출 '이자' 상환만 고려했다면 DSR에는 주택담보대출 외에 기타 금융권 대출의 '원금' 상환부담까지 다 계산에 집어넣게 된다. 은행에서 차주신용위험 관리를 위해 참고로 산정하는 것으로 주택담보대출 한도사정과는 관계가 없다. 다만 DSR이 높다는 것은 채무불이행위험이 크다는 것이므로 은행이 위험관리 차원에서 다른 대출을 일으킬 때 제한을 줄 수는 있다.(현대경제연구원, “가계부채 한계가구의 특징과 시사점”, 「새로운 경제시스템 창출을 위한 경제주평」 16-11(통권 684호), 2016.)

21) 지규현·김정인·김진유, “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 「주택도시」 제89호, 37~53쪽.

22) 이중희, 「주택경제론」, 박영사, 1997, 319쪽.

23) 송인호, “토론문 2. LTV, DTI 완화 토론문”, 부동산 금융규제 완화 무엇이 문제인가?: 가계부채와 금융시스템에 미치는 영향: LTV, DTI 토론회, 국회의원 김기준, 경실련 주최 세미나자료, 경제정의실천시민연합, 2014.

다. 가계소득 대비 주택가격 비율

주택 매매 및 전세 실질가격이 상승하더라도, 소득이 같이 증가하면 국민의 주거비 부담은 증가하지 않는다. 따라서 주거비 부담 증가는 주거비 상승의 절대치보다 소득 증가와의 상대적 상승폭으로 파악될 필요가 있다. 이에 대한 지표로는 PIR이 있다. PIR이 3~5이면 주택시장이 안정적이라고 볼 수 있으며, 5 이상을 초과하면 주택시장이 정상적으로 작동하지 않을 수 있음을 의미한다.²⁴⁾

PIR은 큰 틀에서 살펴보면 금융조건을 고려하여 주택구입의 용이도를 측정하는 HAI, 소득대비 임대료 비율(RIR, Rent Income Ratio)과 함께 특정 주택시장의 주거부담능력(Housing Affordability)을 파악하고자 하는 목적으로 개발된 다양한 지표들 중에 대표적인 지표로 이용되고 있다. 특히 1990년을 전후하여 세계은행을 중심으로 각국의 주택시장 여건을 비교분석하기 위한 기초적인 틀을 구축하는 과정에서 주택시장의 주거부담능력을 비교분석하기 위한 지표로 선정되어 다양한 분석이 이루어졌다. 우리나라에서도 PIR은 국내 주택가격이 외국에 비하여 어느 정도 수준이고, 서민 및 중산층 가구의 주택구입이 외국에 비하여 어느 정도 용이한가를 비교하기 위해 학계 및 언론에서 빈번하게 논의되는 지표이다.²⁵⁾

국민은행은 2008년부터 국내 PIR을 주택가격 및 연소득에 대한 분위별로 발표하고 있다. 그러나 PIR은 주요 연구단체에 의해 각기 다른 방법론과 자료를 이용하여 산정된다.²⁶⁾ 산정방식에 따라 PIR은 2배에 가까운 차이가 날 수 있으므로,²⁷⁾ PIR 값만으로 국내 주택가격의 수준을 평가하는 것은 바람직하지 않을 수 있다.

또한 PIR은 산정방식 및 각 국가들의 특성에 따라 달라질 수 있으므로, PIR을 단순히 비교하여 유의미한 결과를 도출하는 것은 바람직하다고 보기 어렵다. 따라서 본 평가에서는 PIR의 시계열 추세를 통해 서민의 주거부담능력을 고찰하고자 한다.

24) 지규현·김정인·김진유, “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 「주택도시」 제89호, 37~53쪽.

25) 이창무·김현아·조만, “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 「주택연구」 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012, 5~25쪽.

26) 산은경제연구소, 「국내 주택가격 적정성 분석」, 2010
신상영, 「서울시 주택부담능력의 측정과 모니터링」, 서울시정개발연구원, 2007.

27) 이창무·김현아·조만, “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 「주택연구」 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012, 5~25쪽.

라. 주택담보대출 조건 완화에 따른 공급 과잉 가능성

가계대출의 증가는 금리가 낮아짐에 따른 자연스러운 현상이라고 볼 수 있다. 금리는 돈의 가격이며, 가격이 하락하면 수요가 증가한다. 특히 주택구입을 위한 주택담보대출 증가는 금리 하락에 따른 주택의 내재가치²⁸⁾ 상승에 의해 발생하는 합리적인 결과로 볼 수 있다. 주택가격이 상승하면 신규 주택 공급이 늘어나, 주택가격이 안정되어야 한다. 금리가 하락하면 주택가격이 상승하고, 주택가격이 상승하면 신규 주택공급이 증가하는 것은 자연스러운 현상일 수 있다.

향후 금리가 상승하면, 주택가격은 하락하게 되고 금리 하락기에 공급된 신규 주택은 주택가격 하락을 가속화시킬 수 있다. 송인호(2016)는 향후 금리인상에 따라 주택수요가 위축될 것이며, 이자의 증가에 따라 가계의 채무건전성을 위축시킬 것이라고 밝히고 있다.²⁹⁾ 또한 최근 가계부채의 증가 요인이 주택담보대출에 주로 기인한 것에 주목할 필요성이 있다고 주장하고, 최근 주택담보대출의 증가의 주요 원인으로 분양물량의 급증과 느슨한 집단대출 제도가 지목되고 있다고 설명하고 있다. 이와 같은 주장은 가계부채를 줄이기 위한 주택담보대출 규제가 실제로는 신규 주택공급을 억제하는 목적을 갖고 있는 것이 아닌가 하는 추측을 하게 한다. 실제로 가이드 라인 발표 이후 대두된 문제는 신규 주택 공급과 관련된 집단대출의 억제에 있다.

따라서 본 평가에서는 주택담보대출 조건과 무관한 주택의 적정 공급 측면에서 주택공급의 ‘과잉 여부’가 아닌 ‘과잉 가능성’에 한정하여 살펴보고자 한다. 주택 공급 과잉 여부에 대한 평가를 위해서는 적정 주택량에 대한 분석이 선행되어야 하기 때문이다.

마. 집단대출 부실화 가능성

집단대출이란 소비자가 분양 아파트나 재건축 아파트 입주 시 개별 심사 없이 집단으로 대출해주는 것을 뜻한다. 집단대출은 입주 2~3년 전 분양 시점에 내는 중도금

28) 주택의 내재가치(Intrinsic Value)는 간단히 임대료를 할인율로 나누어 산출될 수 있다. 여기서 할인율은 이자율과 밀접히 연관된 변수이므로, 이자율이 오르면 주택 가치가 떨어지고, 이자율이 내리면 주택 가치가 올라간다. 따라서 주택공급이 늘어나지 않아 임대료가 고정된 상태라면, 이자율을 하락하면 주택의 내재가치는 상승한다. 주택의 가격은 내재가치에 영향을 받게 된다. 따라서 주택의 내재가치가 상승하면, 주택 가격도 상승하게 된다.

29) 송인호, “대출기간 장기화 등 주택담보대출 구조 개선 시급”, 「국회보」 통권591호, 2016, 14~15쪽.

과 입주할 때 내는 잔금대출로 나뉜다. 은행들은 ‘찾아오는 고객’을 일일이 상대해야 하는 일반 주택담보대출과 달리 집단대출을 통해 분양 현장에서 곧바로 대규모 고객을 확보할 수 있다. 은행 내부적으로는 집단대출이 주택담보대출보다 높은 평가를 받을 수 있는데, 일반 주택담보대출과 달리 집단대출의 중도금 대출 부분은 담보가 없는 ‘신용대출’ 형태라 금리가 일반 주택담보대출보다 높게 책정되기 때문이다.

문제는 추후에 분양시장 과열 열기가 가라앉고 집값이 떨어지더라도 하면 현재 대출을 받은 이들의 부담이 가중된다는 점이다. 과거에도 분양 때보다 아파트 시세가 떨어지면서 중도금 대출 연체가 발생해 은행들의 건전성을 위협했다.

하나금융그룹(2015)은 중도금대출의 상환재원은 준공 이후 담보대출로의 차환에 의존³⁰⁾하고 있기 때문에 주택가격이 하락하거나, 대출규제가 강화되는 등 차입자의 담보대출 차입요건이 충족되지 못하는 경우 미상환 위험이 증대한다고 설명하고 있다.³¹⁾ KDI는 2015년 12월 9일 발표한 『2015년 하반기 경제전망』에서 “집단대출이 궁극적으로는 수분양자(受分讓者) 개인의 대출로 이어진다는 점에서 가계대출 문제를 악화시키는 요인으로 작용할 가능성을 배제하기 어렵다”고 지적하였다.³²⁾

그러나 금융위원회는 은행이 집단대출에 대한 리스크를 충분히 관리하고 있다고 밝힌 후, 아파트 집단대출에는 새로운 규제를 적용하지 않을 것이라고 2015년 12월 3일 발표한 바 있다.³³⁾ 따라서 본 평가에서는 상반된 의견으로 논란이 되고 있는 집단대출의 부실 가능성에 대해 살펴보고자 한다.

30) 현행 제도하에서 집단대출인 중도금대출은 준공 이후에도 LTV 범위 내에서 잔금대출과 함께 집단대출로 유지된다. 따라서 수분양자(受分讓者)는 중도금대출을 주택담보대출로 전환하여 상환하지 않아도 된다.

31) 이회정, “최근 집단대출 취급현황 및 잠재 위험요인”, 「주간 하나금융포커스」 제5권 45호, 하나금융그룹, 2015. 4~7쪽.

32) 송인호, “최근 아파트 분양물량 급증의 함의”, 「KDI 경제전망 2015 하반기」, 한국개발연구원, 2015, 73~82쪽.

33) 김일규·박동휘, “임종룡, 집단대출 규제 안해…대출절벽 없을 것”, 한국경제, 2015년 12월4일자 A16면.

II. 정책 개요 및 현황

1. 주택의 수요·공급과 관련된 주요 개념

주택담보대출정책에 대해 살펴보기 전에 주택의 수요·공급과 관련된 주요 개념에 대해 살펴볼 필요가 있다. 거의 모든 경제문제를 수요와 공급이라는 두 가지 기본 개념에 의해 분석할 수 있듯이 대부분의 주택문제도 주택수요와 주택공급이라는 두 가지 경제학 개념을 이용하여 분석할 수 있기 때문이다.³⁴⁾

[표 4] 주택스톡과 주택서비스의 거래당사자

주택스톡의 거래		주택서비스의 거래	
공급자	수요자	공급자	수요자
건설업자(builder)	자가거주자(ower-occupiers)		
주택소유자(owner)	임대자(landlords)	임차자(tenants)	

자료: 이중희, 「주택경제론」, 박영사, 1997, 11쪽.

주택은 다른 상품과 상당히 다른 특성을 갖고 있기 때문에 주택수요나 주택공급이라는 개념도 일반상품에 대해 쓰이고 있는 수요나 공급과 구별되는 점이 많다. 주택 수요·공급 및 주택가격 등 각종 주택문제를 분석하는데 있어 가장 혼동하기 쉬운 개념 중의 하나는 주택스톡과 주택서비스의 개념이다. 주택스톡은 주택매매와 관련되며, 주택서비스는 임대차와 관련된다. [표 4]에서와 같이 주택스톡의 거래에서는 건설업자 및 주택소유자가 공급자가 되고 자가거주자나 임대자가 수요자가 된다. 주택서비스의 거래가 명시적으로 이루어지는 임대시장에서는 임대자가 공급자가 되고 임차자가 수요자가 된다.

주택점유 형태의 가장 큰 비중을 차지하는 자가(自家)시장에서는 자가거주자가 일단 주택을 구입하면 자동적으로 주택서비스의 공급자가 되는 동시에 주택서비스

34) 이중희, 「주택경제론」, 박영사, 1997, 10쪽.

의 수요자가 된다. 따라서 이러한 점을 명확히 구분하기 위해 주택수요를 주택스톡 수요와 주택서비스수요로 구분하고, 주택공급도 주택스톡공급과 주택서비스공급으로 구분할 필요가 있다.

주택정책도 주택스톡정책과 주택서비스정책으로 구분해서 살펴볼 필요가 있다. 주택스톡정책은 주택매매와 관련된 정책이고, 주택서비스정책은 임대주택과 관련된 정책이지만 자가거주를 위한 자가구입도 포함한다.

신규 주택구입과 관련한 주택담보대출정책은 기본적으로 주택 스톡 및 서비스와 모두 연관된다. 주택담보대출 확대가 신규 주택공급량을 증가시킨다면, 주택서비스의 공급도 증가하기 때문이다. 특히, 주택담보대출 중 집단대출은 신규 아파트 공급과 관련되므로, 주택서비스정책 측면에서도 검토되어야 할 것이다.

2. 가계부채 관리를 위한 주택담보대출정책 개요

정부는 2015년 7월 22일 관계부처 합동으로 「가계부채 종합 관리방안」을 발표하였다. 「가계부채 종합 관리방안」의 주요 내용은 가계부채 상환능력 제고를 위한 「가계소득 증대」, 「서민·취약계층 지원 강화」와 함께 「가계부채 관리방안」을 종합적으로 추진하는 것이다. 정부는 동 방안에서 2014년 하반기 이후 은행권 주택담보대출을 중심으로 증가폭이 커지고 있으나,³⁵⁾ 경기회복이 더디게 진행되면서 부채 증가속도가 소득 증가속도를 지속적으로 상회하고 있다고 설명하고 있다.³⁶⁾ 따라서 정부는 “빚을 처음부터 나누어 갚아나가는” 구조를 정착하고, 상환능력에 맞는 대출이 이루어지도록 금융회사 상환능력심사 방식을 선진화하겠다고 밝혔다.

후속조치로 정부는 2015년 12월 「가계부채 대응방향」을 제시하면서 주택담보대출에 대한 여신 심사 가이드라인을 발표하였다. 주요내용은 ❶ 갚을 수 있는 범위 내에서 대출을 취급하기 위해 객관적인 소득증빙 자료를 통해 차주의 상환능력 평가, ❷ 주택구입자금, 고부담대출 등 비교적 큰 돈을 빌리는 경우 빚을 ‘처음부터 나눠갚을 수 있도록’ 비거치식 분할상환 취급, ❸ 미국 금리인상 등에 대비하여 변

35) 가계대출 증가(조원, 금감원) : ('13.8~'14.6월)35.7 → ('14.8~'15.6월)79.8

은행 주택담보대출 증가(조원, 금감원) : ('13.8~'14.6월)16.6 → ('14.8~'15.6월)59.5

36) 가계부채(전년대비, %, 자금순환) : (12년)4.9 (13년)5.6 (14년)6.2

순처분가능소득(전년대비, %, 자금순환) : (12년)3.8 (13년)5.0 (14년)3.7

동금리 주택담보대출 취급시 향후 금리가 올라가더라도 감당할 수 있는 적절한 대출규모 산정, ④ 장기적으로 기타부채의 원리금상환액까지 고려한 총체적인 상환부담을 평가하는 시스템을 구축하고 사후관리에 활용이다. 금융위원회는 2016년 1월 25일에 ‘관계기관 합동대응팀’³⁷⁾ 회의를 통해, 여신심사 가이드라인 시행 준비상황을 점검하고, 차질 없는 시행과 협조를 당부하였다.

정부는 이미 2011년 6월에 ‘가계부채 연착륙 종합대책’을 마련하여 증가속도 관리 및 구조개선을 병행하는 ‘부채’ 관리방안의 기본 틀을 설계하고, 고위험 주택담보대출 건전성 강화, 분할상환·고정금리 구조개선 목표 설정, 고정금리 전환시 중도상환수수료 면제 등을 시행한 바 있다.³⁸⁾

3. 「가계부채 대응방향」 시행 이후 동향

금융위원회·국토교통부·금융감독원은 2016년 3월에 주택건설업계 및 협회, 주요 은행 및 은행연합회 등과 함께 ‘최근 주택금융 동향 관련 현장 간담회’를 개최하였다.³⁹⁾ 동 간담회에서는 주택건설업계에서 제기하고 있는 집단대출에 대한 현장 애로사례 등을 청취하고 은행권과 함께 의견을 교환하였다. 이유는 대출규제가 주택시장을 냉각시켰는지를 두고 논란이 가열되었기 때문이다.⁴⁰⁾

건설업계는 이 자리에서 작년 하반기 이후 시중은행이 집단대출을 거절한 신규 분양 사업장 사례를 제시하면서 “금융당국 요청에 따라 소극적 태도를 보이고 있는 집단대출의 공급을 확대해 달라”고 요구했다. 여신심사 가이드 라인에 대해서는 “중전처럼 주택담보대출 취급을 거치식 분할상환으로 하되 소비자가 비거치식을 선택할 경우에 우대금리를 적용하는 방식으로 적용해 달라”고 요청했다. 이에 대해 은행권은 “일부 사업장의 집단대출 거절은 여신 규제에 따른 것이 아니며 입지선정이나 분양률 등 사업타당성을 토대로 결정했던 것”이라고 설명했다.

37) 여신심사 가이드라인의 연착륙을 위해, 금융위·금감원, 은행연합회, 16개 시중은행(지방은행 포함) 담당 부서장급으로 구성(15.12.16, Kick-off 회의)

38) 관계기관합동, “가계부채 대응방향”, 금융위원회 보도자료 붙임자료, 2015, 2쪽.

39) 금융위원회, “최근 주택금융 동향 관련 정부·업계 현장 간담회 결과”, 보도참고자료, 2016.3.10.

40) 이지현, “‘확 꺾임’ 신규 주택대출…정상화 VS 경착륙 우려”, 연합뉴스, 2016년 3월 14일자.

금융위원회는 간담회에서 앞으로도 집단대출은 직접 규제하지 않고, 은행이 스스로 입지·분양가능성 등 사업타당성을 평가하여 리스크를 관리하겠다고 밝혔다.⁴¹⁾ 다만, 전망이 밝은 사업장까지 대출기준을 경직적으로 적용하여 집단대출이 거절되는 경우가 없도록 합리적 심사를 당부하였다. 또한 최근 집단대출 금리 움직임 등에 대해서는 은행이 건설사, 차주 등에게 충분히 설명해주길 요청하였으며, 주택건설업계에 대해서도 업계 스스로 소위 ‘밀어내기식’ 분양 자제 등 리스크 관리가 필요하다는 점을 강조하였다.

4. 주택담보대출 현황 및 규모

주택담보대출금리는 신규 대출 기준으로 2015년 4월에 연리 2.81%를 기록하는 등 2010년 1월 5.88%와 비교하여 약 3%p가 하락하며 대출 제약이 완화되었다. 아울러 침체된 주택시장 활성화를 위해 2014년 8월에 시행한 LTV 및 DTI 규제 완화 등이 주택가격 상승 기대와 맞물리며 주택담보대출 증가를 견인해 왔다. 주택담보대출 증가세를 보면 금리가 연리 4%대를 하향 돌파한 2013년 상반기에 증가 폭이 두드러졌으며, 규제 완화가 시행된 2014년 8월에 다시 확대된 것으로 나타났다.⁴²⁾

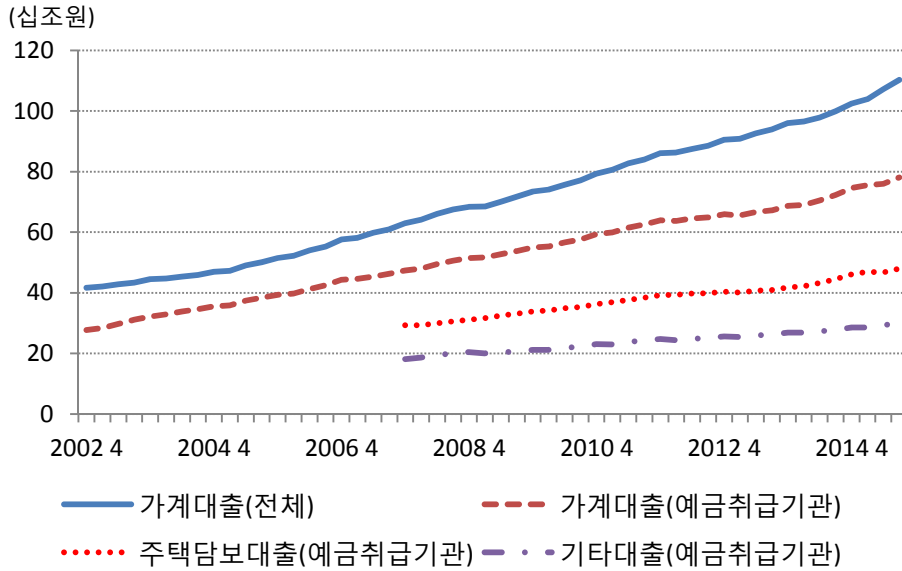
분기별 가계대출 현황을 구체적으로 살펴보면, [그림 1] (a)와 같이 2013년 이후 가계대출이 급격히 증가하지는 않고 있다. 가계대출액 중 주택담보대출의 전년 동기대비 분기별 증감률은 [그림 1] (b)에서와 같이 2009년부터 2011년까지 거의 같은 수준을 유지하고 있었으며, 2011년까지 8%대를 유지하다가 2012년에 감소하고 2014년까지 증가하였다. 2015년에는 다시 감소하고 있다. 분기별 증감률은 2012년 이전에는 8%대였으나, 2012년 이후에는 6%대를 기준으로 증감하고 있다.

41) 금융위원회, “최근 주택금융 동향 관련 정부·업계 현장 간담회 결과”, 보도자료, 2016.3.10.

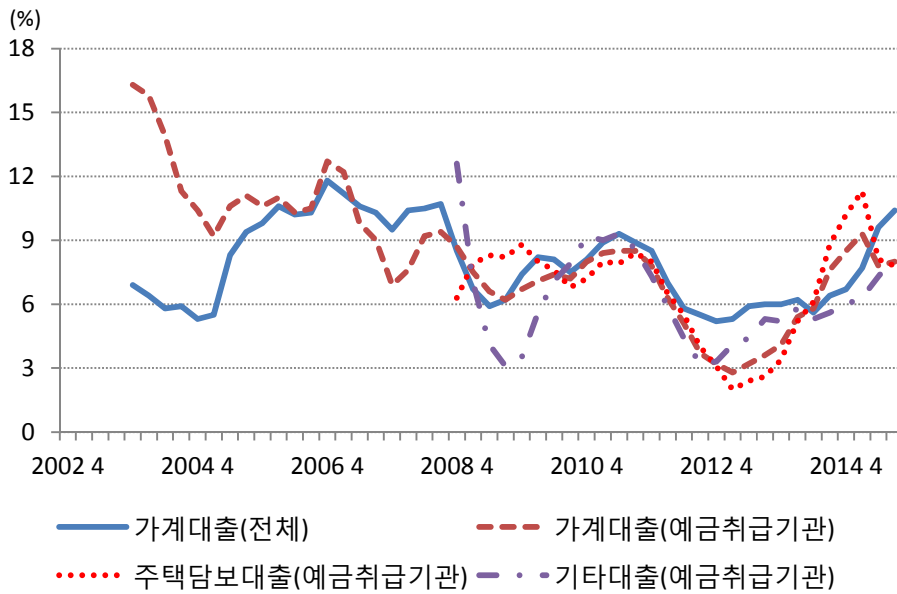
42) 김현식, “거시경제 지표 변화와 주택가격 관계에 대한 실증연구”, 「부동산시장 분석보고서 (2015년 상반기 동향 및 하반기 전망)」 통권2호, 한국감정원 부동산연구원, 2015, 72~91쪽.

[그림 1] 분기별 가계대출 현황

(a) 분기별 가계대출 규모

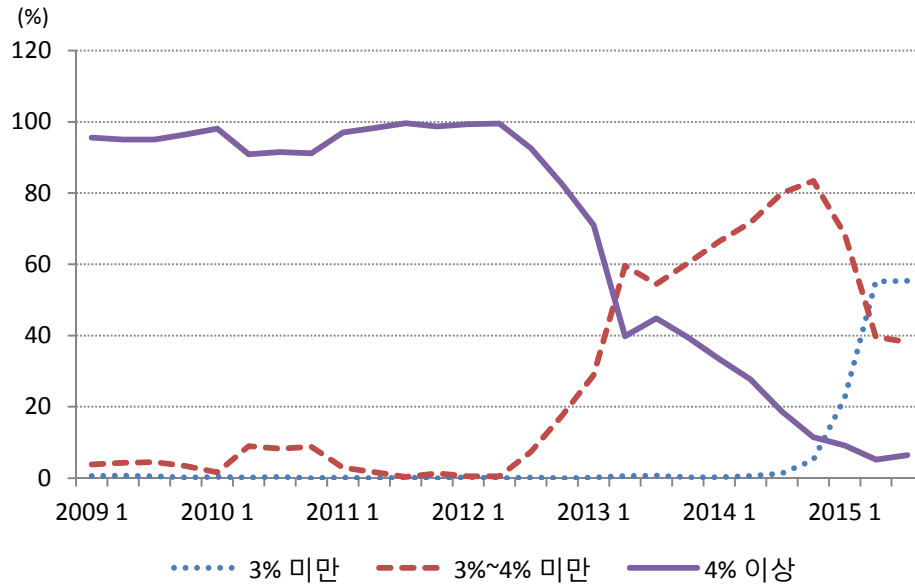


(b) 분기별 가계대출액의 전년동기대비 증감률



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

[그림 2] 예금은행의 가계대출 금리별 여신 비중



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

예금은행의 가계대출 금리별 여신 비중은 [그림 2]와 같이 금리 4% 이상의 여신 비중이 대폭 감소하였다. 2012년부터 3~4% 금리의 대출 비중이 증가하고, 2015년부터 금리 3% 이하의 대출 비중이 급격히 증가하여 50%를 넘게 되었다.

III. 쟁점별 실태 분석 및 평가

1. 주택담보대출 관련 주요 쟁점 검토

가. 주택담보대출 증가율의 적정성 검토

세계적인 경제침체를 회복시키기 위해 각국은 기준금리⁴³⁾를 지속적으로 인하하고 있으며, 한국은행도 기준금리를 낮추고 있다. 한국은행의 기준금리 인하는 은행들이 한국은행에서 더 싸게 돈을 빌릴 수 있게 되었다는 것을 의미한다. 이전보다 낮은 금리로 돈을 빌려올 수 있게 된 은행들은 예금금리를 그만큼 내리는 동시에 대출금리도 낮춤으로써 기업이나 가계는 더 싸게 돈을 빌릴 수 있게 된다.

이에 따라 기업이나 가계는 이자가 낮아진 예금을 줄이거나 낮은 금리로 돈을 빌려 투자나 소비를 더 많이 하고자 할 유인을 갖게 될 것이다. 또한 싼 자금을 이용하여 부동산이나 주식 등에 투자하는 사람들이 늘어남에 따라 부동산의 가격이나 주가가 상승할 가능성도 커지게 된다.⁴⁴⁾ 이와 같이 금리인하의 목적은 기존 대출의 이자부담을 줄여 소비를 늘리기 보다는 대출을 늘려 소비가 확대되는 것에 있다. 은행권 주택담보대출은 [표 5]와 같이 금리가 낮아짐에 따라 증가하고 있다.

[표 5] 은행권 주택담보대출 및 금리 현황

	(단위: 조원, %)		
	2013	2014	2015
주택담보대출	123.8	147.0	199.8
금리	3.86	3.55	3.02

주: 1. 기간중 신규취급액 기준('15.3~5월중 안심전환대출은 제외)

2. 금리는 예금은행가중평균대출금리(주택담보대출)

자료: 1. 금융감독원 제출자료, 2016.

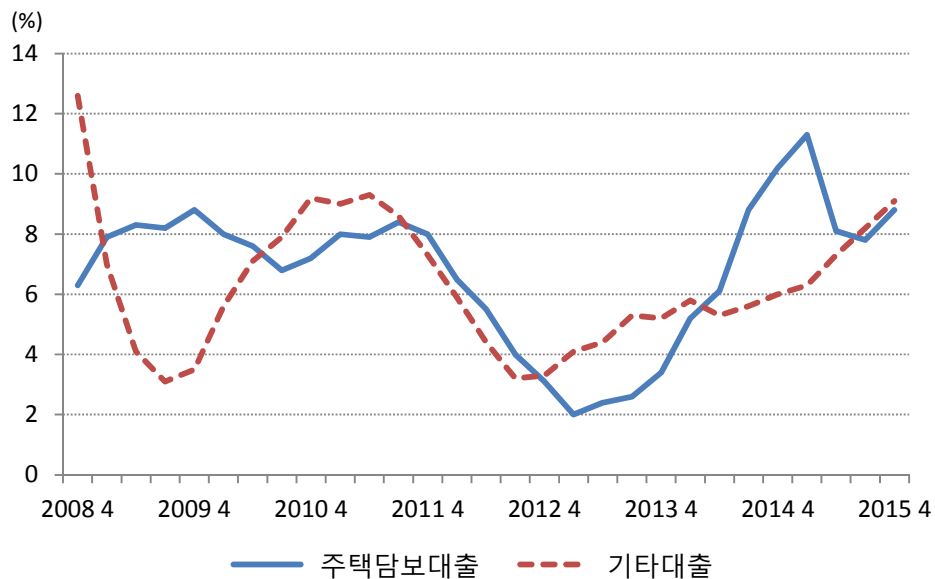
2. 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향」, 2월호, 2016.

43) 기준금리는 중앙은행인 한국은행이 은행 등 금융회사와 예금이나 대출과 같은 자금거래를 할 때 기준이 되는 금리를 일컫는다.

44) 장민, 「경제를 위한 양날의 검, 기준금리」, 월간 “Click” 경제교육, KDI 경제정보센터, 2014. 9.

금리인하는 대출 증가 외에도 주택의 내재가치를 상승시킨다. 주택의 내재가치가 주택가격보다 높아진다면, 주택매매수요가 증가하게 된다. 금리인하에 따라 주택가격이 상승하며, 주택가격 상승에 따른 주택공급량 증가⁴⁵⁾는 자연스러운 현상으로 볼 수 있다.

[그림 3] 분기별 가계대출액의 전년동기대비 증감률



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

주택공급량 증가에 따라 주택담보대출을 위주로 한 가계대출 증가율이 높아졌지만, 위험한 수준이라고 판단할 만한 근거는 명확하지 않다. [그림 3]과 같이 주택담보대출은 2009년부터 2011년까지 전년동기대비 8% 수준으로 증가하였다. 2013년 1사분기에 증가율 2% 대로 낮아졌으며, 2015년 1사분기에 11%를 넘어섰으나 이후 8%대로 회복하고 있다.

금융위원회는 가계대출이 다소 빠르게 증가하고 있으나 다음과 같은 이유로 우리나라 가계부채를 전반적으로 관리 가능한 수준으로 평가하고 있다.⁴⁶⁾ 첫째, 상환능력이 상대적으로 양호한 소득 4~5분위의 고소득 차주가 전체 가계부채의 약

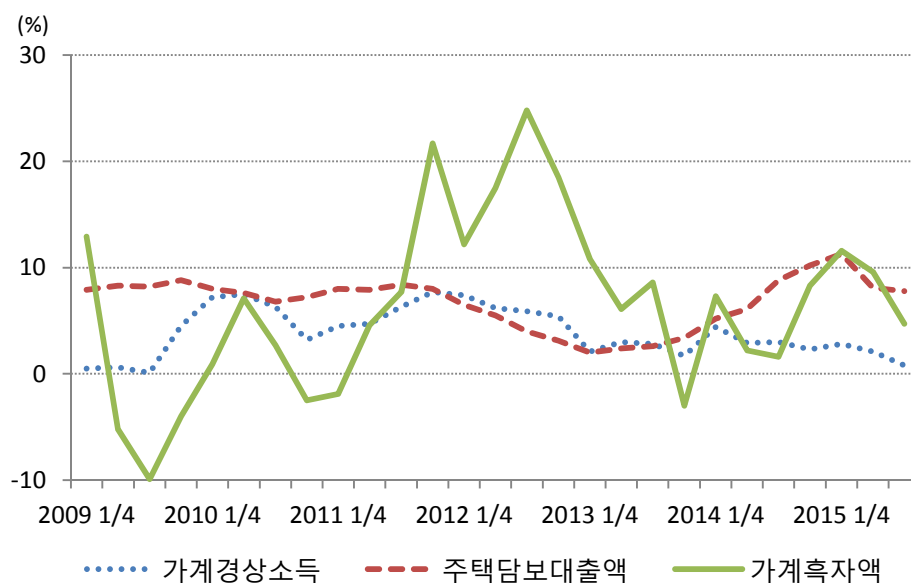
45) 주택공급을 위해서는 수년이 소요되므로, 여기서의 주택공급량 증가는 분양 증가로 간주될 수 있다.

46) 금융위원회, “가계부채 평가 및 대응 방향”, 보도자료, 2015.

70%를 보유하여 전반적 상환능력이 양호하다. 둘째, 금융자산이 금융부채 대비 두 배 이상 크고, 실물(부동산 등)까지 포함한 총자산은 총부채 대비 5배 이상으로 부채의 담보력도 양호하다는 것이다. 셋째, 은행권의 주택담보대출 연체율이 0.41%이고, 평균 LTV가 52.4%, BIS비율이 13.89% 등 연체율과 LTV가 상대적으로 낮은 수준에서 안정적이고, 금융기관은 높은 자본건전성을 보유하고 있으므로, 손실흡수 능력도 충분하다는 것이다. 결론적으로 주택담보대출 증가율에 문제가 있다고 볼 수 있는 근거는 미흡하다고 볼 수 있다.

가계부채의 위험성은 소득보다 부채 증가율이 높기 때문에 지적되고 있다. 채권자(금융기관) 입장에서 가계부채는 관리가능한 수준이지만, 채무자(가계)는 소득보다 부채가 더 빨리 증가하므로 채무상환이 어렵게 된다는 것이다. 그러나 소득 기준으로 부채 상환 능력을 판단하는 것이 항상 바람직하다고는 볼 수 없다. 소득이 늘어도 지출이 같이 증가하면, 부채를 상환할 능력은 낮아지기 때문이다.

[그림 4] 가계경상소득, 주택담보대출액 및 가계흑자액 증감률



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

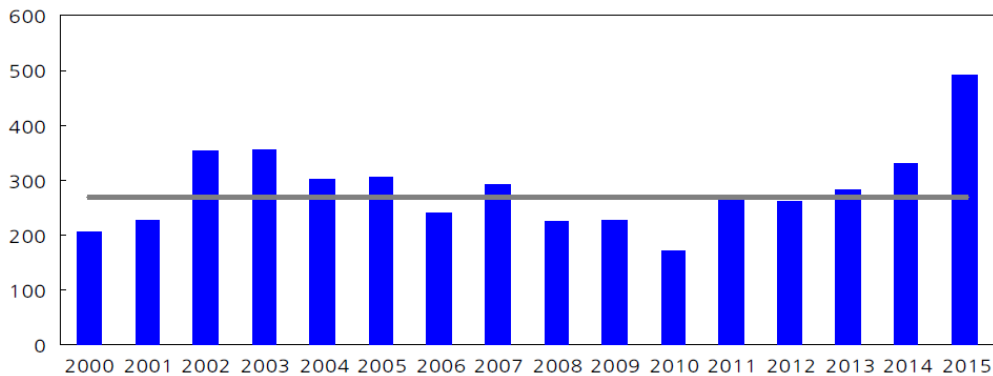
부채는 가계흑자액으로 상환되므로, 부채 상환 능력은 가계흑자액을 기준으로도 살펴볼 수 있을 것이다. 가계흑자액 증가율은 [그림 4]와 같이 2011년부터 크게 상승하였으며, 주택담보대출 증가율보다 높다. 가계흑자액 증가율을 기준으로 볼 때 가계 부채 증가율이 가계부채의 부실을 가져올 정도로 심각하다고 보기는 어려울 것이다.

나. 주택공급 과잉 가능성 검토

(1) 분양 및 입주 아파트 공급량에 대한 시계열 자료 검토

주택공급은 장시간을 필요로 한다. 또한 주택의 내구연한은 30년 이상이므로, 주택 공급 과잉 여부는 유량(流量)보다는 저장(貯量)을 기준으로 논의되어야 한다.

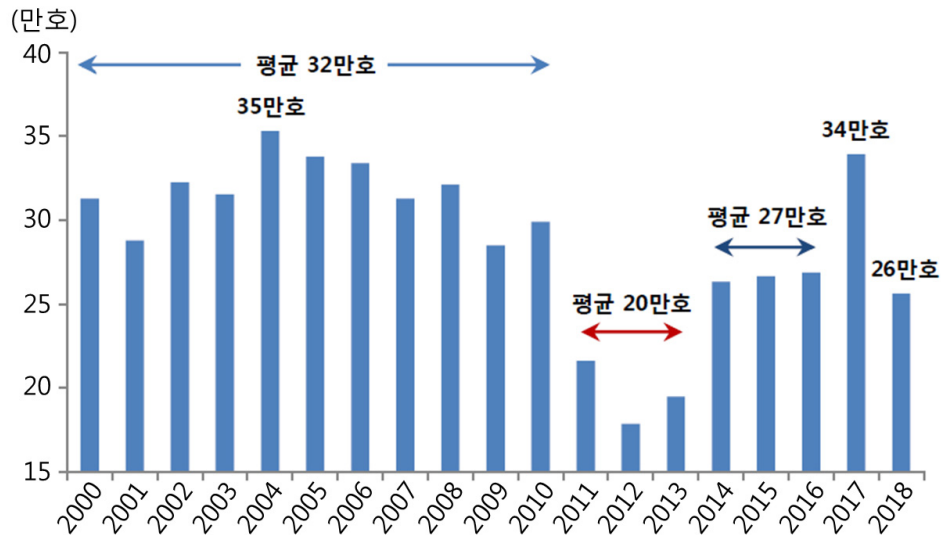
[그림 5] 아파트 분양물량 추이



주: 실선은 2000~2014년까지의 연평균 분양물량(약 27만호)를 의미하며, 2015년은 예정치임.
 자료: 송인호, “최근 아파트 분양물량 급증의 함의”, 「KDI 경제전망 2015 하반기」, 한국개발연구원, 2015, 73~82쪽.(출처: 부동산 114 REPS)

2015년도 아파트 분양물량은 2013년에 298,851호에서 75.8% 증가한 525,467호이다. 2015년도 전체 주택 분양도 70만호로 2013년 428,981호보다 63.2% 증가하였다. [그림 5]와 같이 2015년도 아파트 분양물량은 2000년 이후 최대치임을 알 수 있다. 그러나 2015년 주택공급량을 기준으로 주택이 과잉 공급되었다고 판단하는 것은 바람직하지 않다. 2008년부터 2010년까지 아파트 분양 물량이 평균에 미달하고 있으므로, 2015년도의 아파트 분양 물량이 주택의 과잉공급을 유발할 정도로 과다하다고 유추하는 것은 바람직하다고 보기 어렵기 때문이다.

[그림 6] 연도별 아파트 입주 물량



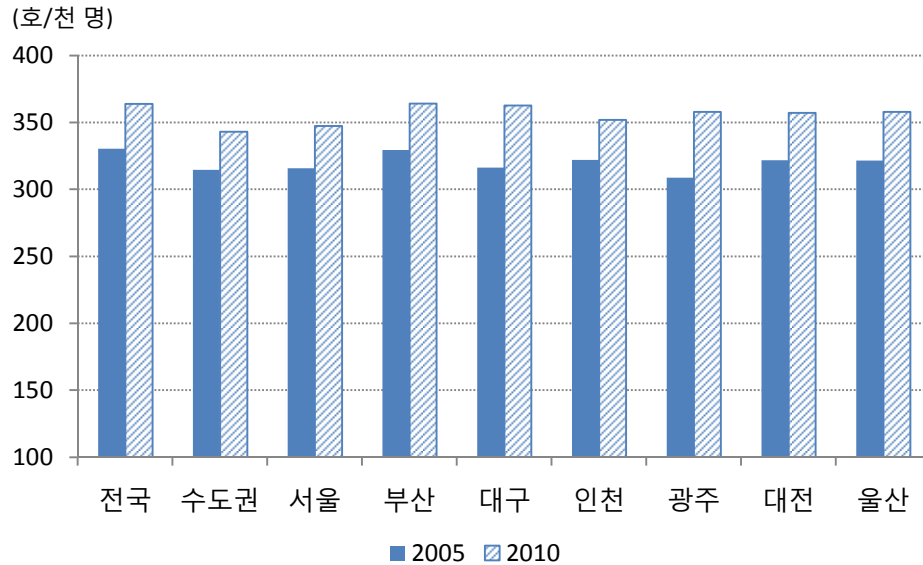
자료: 노희순, “주택 공급과잉 허와 실”, 「주택산업연구원 세미나」, 2016.(출처: 부동산 114 REPS)

주택공급 과잉 여부에 직접적으로 영향을 미치는 것은 아파트 분양 물량보다 입주물량이다. 아파트 입주물량은 [그림 6]과 같이 2011년부터 2013년까지 평균 20만호였다. 2015년에 분양하는 아파트의 입주시기인 2017년과 2018년 입주물량은 2004년도 입주물량보다 적다. 2011년 이후의 2018년까지 연간 아파트 입주 물량은 26만호이며, 2000년부터 2010년까지 연간 35만호의 입주물량과 비교하면 75% 수준이다. 2015년 아파트 분양물량이 2000년 이후 최대이지만, 2017년 이후 입주물량은 과거와 비교하여 염려할 수준이라고 보기 어렵다.

(2) 인구 천명당 주택수 및 1인당 주거면적 검토

적정 주택수는 인구 천명당 주택수를 기준으로 검토될 수 있다. 인구 천명당 주택수는 주택보급률과 같이 주택보급의 양적지표이나, 가구가 아닌 인별로 주택보급량을 측정한다. 가구수보다는 인구수 측정이 용이하므로 인구 천명당 주택수는 주택보급률에 비해 주택의 양적수급 여건 변화를 보다 정확하게 측정할 수 있게 한다. 또한 소득 수준이 향상되면 전원주택이나 별장 등을 추가로 구입할 수 있으므로 1가구 다주택 소유도 가능하다. 따라서 주택보급률보다는 인구 천명당 주택수가 주택의 과잉 공급을 판단하는 기준으로 사용되기에 보다 적합할 수 있다.

[그림 7] 인구 천 명당 주택수



	전국	수도권	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산
2005	330.4	314.7	315.9	329.5	316.4	322.1	308.8	321.9	321.7
2010	363.8	342.9	347.1	364	362.6	351.7	357.8	356.9	357.6

주: 1. 인구천명당 주택수는 5년 주기로 작성되며, 2015년 자료는 2016년 8월에 발표될 예정임.

2. 수도권 : 「서울, 인천, 경기」를 말함.

3. 주택수 : 빈집 포함

자료: 국가지표체계, 2015. <<http://www.index.go.kr>>

인구 천명당 주택수는 [그림 7]과 같이 2005년에는 330.4호 수준이었으며 2010년에는 363.8호로 증가하였다. 2010년도 총인구수는 4,858만명으로 2005년(4,728만명)에 비해 130만명(2.7%p) 증가하였으며, 총주택수는 1,767만호로 2005년(1,562만호)에 비해 205만호(13.1%p) 증가하였다. 한편, 수도권의 경우 2010년 인구 1천명당 주택수(342.9호)가 전국 평균(363.8호)보다 상대적으로 낮아 수도권에 주택공급을 확대할 필요가 있음을 시사하고 있다.⁴⁷⁾

외국과 비교하면, 우리나라의 인구 천명당 주택수는 주요 선진국에 비해 여전히 낮은 수준이다.⁴⁸⁾ 정부는 장기 주택종합계획('03~'12년)에 따라 연평균 50만호의

47) 국가지표체계, 2016. <<http://www.index.go.kr>>

48) 일본 450.1호('05년), 영국 438.7호('09년), 미국 409.8호('10년) (국가지표체계 <<http://www.index.go.kr>>)

주택이 지속 공급될 경우 2015년에는 인구 천명당 주택수가 선진국 수준으로 증가할 것으로 전망하고 있다.⁴⁹⁾ 그러나 [그림 7]과 같이 우리나라의 인구 천명당 주택수가 5년간 33.4호 증가한다고 보았을 때, 영국 수준인 438.7호(2009년)에 도달하려면 2020년에나 가능할 것이다.

[표 6] 주요국의 1인당 주거면적

(단위: m²/인)

	영국(03년)	프랑스(02년)	일본(03년)	미국(03년)
1인당 주거면적	36	37	36	68

자료: (구)국토해양부, 「2007년도 주택업무편람」, 2007.

2015년에는 우리나라의 인구 천명당 주택수가 미국 수준에 도달할 수 있겠지만, 미국은 영국, 일본 및 프랑스와 비교하여 1인당 주거면적이 넓다. 주요국의 1인당 주거면적은 [표 6]과 같다. 따라서 주거면적을 고려하지 않고 우리나라와 미국의 인구 천명당 주택수를 비교하는 것은 바람직하다고 보기 어렵다.

[표 7] 1인당 주거면적

(단위: m²/인)

	2006(A)	2008	2010	2012	2014(B)	(B-A)/A
1인당 주거면적	26.2	27.8	28.5	31.7	33.1	26.3

자료: 국토교통부, 「1인당 주거면적 33.1m², 주택보유 의식 감소세」, 보도자료(2015.1.23.), 2015.

우리나라의 주택수는 2006년 1,597.8만호에서 2014년 1,942.9만호로 21.6% 증가하였다.⁵⁰⁾ 이에 따라 국내 1인당 주거면적은 2006년 26.2m²/인에서 2014년 33.1m²/인으로 26.3% 증가하였다. 그러나 우리나라 1인당 주거면적은 2003년 일본의 36m²/인 수준에 도달하지 못하고 있다.⁵¹⁾

49) 국가지표체계, 2016. <<http://www.index.go.kr>>

50) 국가통계포털, (신)주택보급률상의 주택수(다가구주택의 구분 거처수를 주택수에 포함)

51) 소득이 증가하면, 주거 수준도 향상되어야 한다. 주거 수준은 1인당 주거면적으로 파악될 있다.

국내 주택수는 2014년 기준 1,599.9만호이다. 우리나라가 2003년 일본 수준의 주거면적을 확보하기 위해서는 2014년도 주택수보다 약 150만호의 추가 주택공급이 필요할 것이다. 2014년 12월부터 2015년 11월까지 준공 및 착공된 주택수는 각각 42만호, 75만호이므로, 우리나라의 1인당 주거면적은 2018년 이후에야 일본 수준에 도달할 수 있을 것으로 추정된다.

(3) 주택공급의 가격탄력성 검토

주택가격이 상승하면, 주택공급량이 증가하게 된다. 이와 같이 가격이 변할 때 공급량이 얼마나 변하는지를 나타내는 지표는 공급의 가격탄력성이다. 주택공급을 위해서는 장시간이 소요되므로, 주택공급의 가격탄력성은 장·단기로 구분하여 살펴보아야 한다. 단기 주택 공급곡선은 비탄력적이므로, 단기적으로 금리 인하 등으로 인해 주택수요가 증가하면 주택공급량이 고정된 상태에서 주택가격은 상승하게 된다. 그러나 장기 주택 공급곡선은 탄력적이므로, 주택가격 상승에 따라 장기적으로 공급량이 증가하여 가격이 하락하게 된다.

[표 8] 신축주택 공급의 가격탄력성의 국가비교

		탄력성	시기
영국		0.5	1976~1999
독일		2.1	1976~1999
프랑스		1.1	1981~1998
네덜란드		0.3	1976~1998
덴마크		0.7	1980~1999
미국		1.4	1970~1999
한국	수도권	0.3	-
	지방 대도시	3.6	

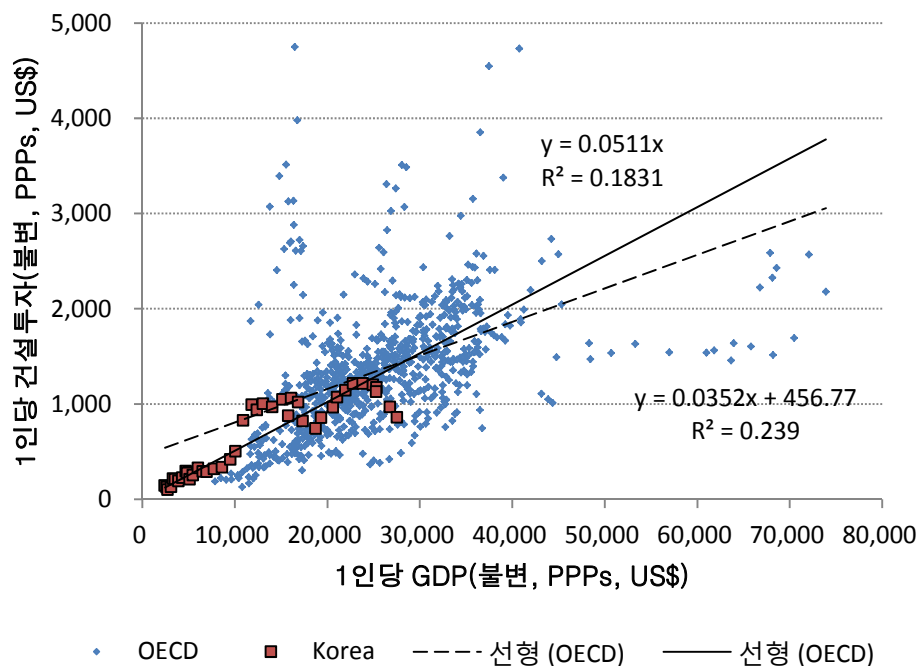
자료: 1. 김경환·손재영, 「부동산 경제학」, 건국대학교 출판부, 2010, 107쪽.

2. 배영균, “주택공급의 가격탄력성과 주택가격 변동성”, 「대한부동산학회지」 제30권 제1호 통권 제34호, 대한부동산학회, 2012, 67~84쪽.

우리나라 주택공급의 가격탄력성에 관한 기존 연구들을 살펴보면, 배영균(2012)은 [표 8]과 같이 수도권 지역의 가격탄력성을 0.3으로 산정한 바 있다. 주택공급의 가격탄력성은 산정방식에 따라 달라질 수 있으나, 외국의 신축 주택 공급의 가격탄력성 자료와 비교해 보면 수도권의 주택공급의 가격탄력성은 낮다고 해석할 수 있을 것이다.

주택 가격이 상승하여도 주택공급은 최소한 2~3년의 시차를 두고 이루어진다. 따라서 주택 가격 변동에 따른 주택공급 변동의 특성을 살펴보기 위해 주택공급량 증가율 외에 주택건설투자 증감률을 사용하는 것도 의미가 있을 것이다.

[그림 8] OECD 국가들의 소득수준별 주거용 건설투자 현황(1970~2012년)



자료: OECD Statistics의 자료(<<http://stats.oecd.org/>>)를 바탕으로 국회예산정책처에서 작성.

[표 9] 소득수준 변화에 따른 주거용 건설투자액

(단위: 불변, PPPs, US\$)

		1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
한국	1인당GDP	12,406	13,058	14,061	15,163	16,099	16,868	15,790	17,360	18,730	19,331
	1인당건설투자(A)	935	1,002	967	1,044	1,060	1,019	875	821	741	853
	OECD평균(B)	893	916	952	991	1,023	1,051	1,013	1,068	1,116	1,137
	A - B	41	86	15	54	37	-32	-137	-247	-375	-284
		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
한국	1인당GDP	20,598	21,070	21,961	22,783	23,847	24,948	25,339	25,299	26,774	27,554
	1인당건설투자(A)	962	1,068	1,141	1,214	1,213	1,199	1,173	1,128	967	858
	OECD평균(B)	1,182	1,198	1,230	1,259	1,296	1,335	1,349	1,347	1,399	1,427
	A - B	-220	-130	-89	-44	-83	-136	-175	-219	-432	-568

자료: OECD Statistics의 자료(2016, <<http://stats.oecd.org/>>)를 바탕으로 국회예산정책처에서 작성.

김경환(2010)은 OECD 주요 국가들의 실질 주택가격 변동률과 주택투자의 관계에 플러스(+) 상관관계가 존재한다고 밝히면서, 우리나라는 마이너스(-) 관계에 있다고 제시하고 있다.⁵²⁾ [그림 8] 및 [표 9]에서도 이를 확인할 수 있다. 우리나라의 실질주택가격은 2000년 이후 약간의 상승 추세에 있으나,⁵³⁾ 1인당 건설투자는 [그림 8] 및 [표 9]와 같이 주기적으로 증가와 감소를 반복하고 있다.

OECD 국가들은 [그림 8]과 [표 9]에서 보여지는 것처럼 소득수준이 높아질수록 주거용 건설투자를 늘리고 있다. 그러나 우리나라의 소득수준별 주거용 건설투자액 규모는 2000년 이후 OECD 평균을 하회하고 있다. 주거용 건설투자액 규모는 2005년부터 2007년까지 OECD 평균에 접근하였으나, 2008년부터 다시 감소하였다. 우리나라는 외국과 비교하여 주택공급의 가격탄력성이 낮고 1인당 GDP 대비 주거용 건설투자액도 작다. 따라서 주택의 과잉 공급 가능성은 낮다고 볼 수 있을 것이다.

52) 김경환·손재영, 「부동산 경제학」, 건국대학교 출판부, 2010, 363쪽.

53) 송인호, “주택시장의 추세적 요인 분석: 일본과의 비교를 중심으로”, 「우리 경제의 역동성: 일본과의 비교를 중심으로」, KDI, 2014, 91~139쪽.

다. 국내 주택담보대출과 미국 서브프라임 비교

미국의 경우 신용정보회사로부터 제공되는 대출자의 신용 점수에 따라 이용 가능한 금융기관이 명확히 구분된다. ‘우수(Excellent)’ 또는 ‘적정(Fair)’ 등급의 우량한 대출자들은 ‘프라임 모기지(Prime Mortgage)’⁵⁴⁾ 회사를 이용할 수 있다. 하지만 그 이하인 ‘보통(Moderate)’ 또는 ‘불량(Bad)’ 등급의 대출자들은 ‘서브프라임 모기지(Sub-Prime Mortgage)’⁵⁵⁾ 회사를 이용할 수밖에 없다.⁵⁶⁾

미국의 서브프라임 모기지는 프라임이나 알트-에이 모기지 등 다른 모기지와는 달리 빈민을 위한 모기지로 선납의 의무가 없고, 그 대신 시장금리에 3% 내외의 추가 금리를 적용한 변동금리 조건이 부여된다. 모기지 시장에서는 자산가격이 늘어났을 때 늘어난 자산의 지분만큼을 부채로 두고 돈을 빌릴 수 있는 리파이낸싱을 할 수 있다. 이 리파이낸싱 비율은 프라임 모기지의 경우 20% 정도였지만, 서브프라임 모기지의 경우는 60% 정도나 되었다. 이로 인해 서브프라임 모기지 대출자들 중 대부분이 부채에 대한 지불능력을 상실한 경우에도 리파이낸싱을 활용함으로써 지급불능 위험이 아주 높은 상태에 놓이게 되었다.⁵⁷⁾

이와 같이 미국 서브프라임 사태 발생의 원인 중 하나는 이자 지불능력도 확인하지 않고 이루어진 대출방식이다. 또한 미국의 일부 주들은 소구권을 불허한다. 따라서 대출자가 주택담보대출을 받아 집을 샀는데 집값이 떨어져 원리금과 이자를 상환할 능력이 상실될 경우 주택 소유를 포기하면 채무가 면제된다.

우리나라의 주택담보대출 시장은 미국의 프라임 혹은 서브프라임으로 구분되지 않는 시장이라는 주장이 있다.⁵⁸⁾ 우리나라의 경우 채무불이행자 등 일부를 제외하고는 담보로 제공할 주택만 있다면 대부분의 대출자들이 시중은행에서 주택담보대출을 받을 수 있으며, 단지 담보주택의 가치 또는 대출자의 소득, 신용도 등에 따라 대출가능금액, 대출금리조건 등이 달라진다는 것이다.

54) 높은 신용도의 대출자가 이용하는 저금리의 모기지

55) 낮은 신용도의 대출자가 이용하는 고금리의 모기지

56) 조영무, “한국의 주택담보대출, 프라임도 안심할 수 없다”, 「LG주간경제」 929호, LG경제연구원, 2007.

57) 정상진, “미국발 세계금융위기의 원인 분석: 서브프라임 주택담보 대출을 중심으로”, 「전문경영인연구」 제12권 제1호 통권22호, 2009, 91~106쪽.

58) 조영무, “한국의 주택담보대출, 프라임도 안심할 수 없다”, 「LG주간경제」 929호, LG경제연구원, 2007.

그러나 대출자의 소득, 신용도 등에 따라 대출가능금액, 대출금리조건 등이 달라진다는 것은 상환능력에 따라 주택담보대출이 이루어진다는 것으로 보는 것이 타당할 것이다. 또한 우리나라는 미국과 달리 소구권이 인정된다. 우리나라는 주택담보대출자가 원리금 상환 능력을 상실하면 나머지 재산 및 소득까지 동원해서 주택담보대출을 상환해야 한다.

정리하면, 주택담보대출의 위험성을 거론하기 위해서는 국내 주택담보대출과 서브프라임에 같은 수준에서 볼 수 있는가에 대한 면밀한 검토가 필요하다. 특히 실거주 목적의 주택구입을 위한 주택담보대출은 시세차익을 추구하여 발생한 서브프라임 사태와 구분될 필요가 있을 것이다.

[표 10] 미국 주택모기지지의 연체율과 주택압류율 추이

(단위: %)

		2004	2005	2006	2007		
					1/4	2/4	3/4
연체율	서브프라임	10.3	11.6	13.3	13.8	14.8	16.3
	프라임	2.2	2.5	2.6	2.6	2.7	3.1
	프라임(ARM)	2.1	2.5	3.4	3.7	4.2	5.1
주택압류율	서브프라임	3.8	3.3	4.5	5.1	5.5	6.9
	프라임	0.5	0.4	0.5	0.5	0.6	0.8

자료: 모기기는행업협회(Mortgage Bankers Association)(한국은행, 「미국 서브프라임 모기지 사태의 진행상황 및 전망」, 2008, 5쪽.)

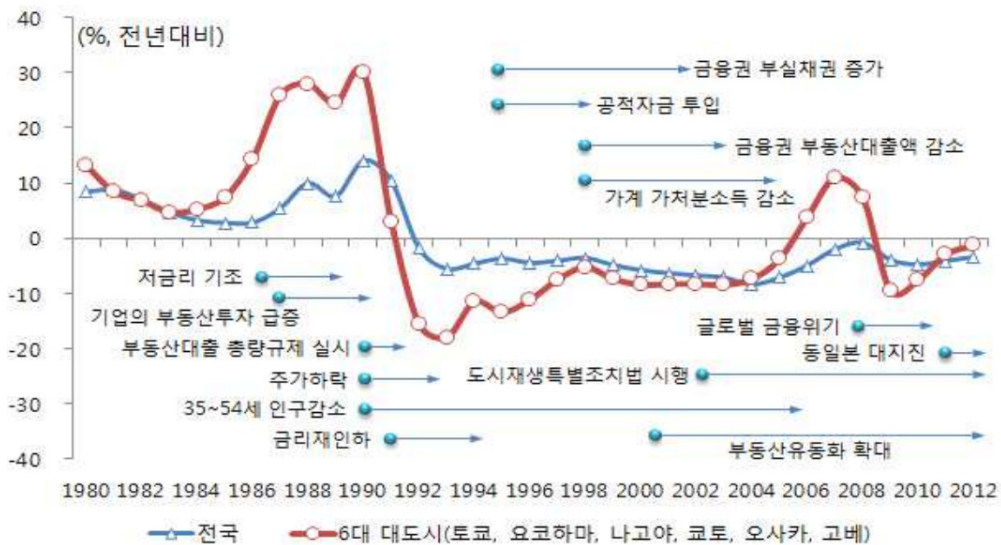
부채는 소득보다 지출이 많을 때 발생한다. 따라서 가계부채의 문제는 가계소득 향상으로 해결하는 것이 바람직할 것이다. 미국의 서브프라임 사태에서도 소득 양극화가 주요 원인이었다.⁵⁹⁾ 미국의 하위계층들은 소득이 줄어들면서 생계형 차입을 늘리고, 부채를 통해 생활을 영위해야 했다. 결국 소득 양극화의 심화로 주택담보대출로 인한 가계부채가 증가하면서 하위계층의 경제적 취약성은 크게 증가하였다. 이러한 취약성이 원인이 되어 결국 서브프라임 사태까지 발생한 것으로 볼 수 있을 것이다.

59) 정상진, “미국발 세계금융위기의 원인 분석: 서브프라임 주택담보 대출을 중심으로”, 「전문경인인연구」 제12권 제1호 통권22호, 2009, 91~106쪽.

라. 일본의 주택가격 하락과 주택공급 현황 검토

주택가격 하락에 대한 우려는 일본 사례를 예로 들어 제기되고 있다. 1992년 시작된 버블붕괴 이후 일본 부동산시장은 침체가 지속되고 있다. 그러나 일본 부동산 가격 급락은 [그림 9]와 같이 주택가격이 아닌 토지가격에서 발생하였다.⁶⁰⁾

[그림 9] 일본의 지가변동률

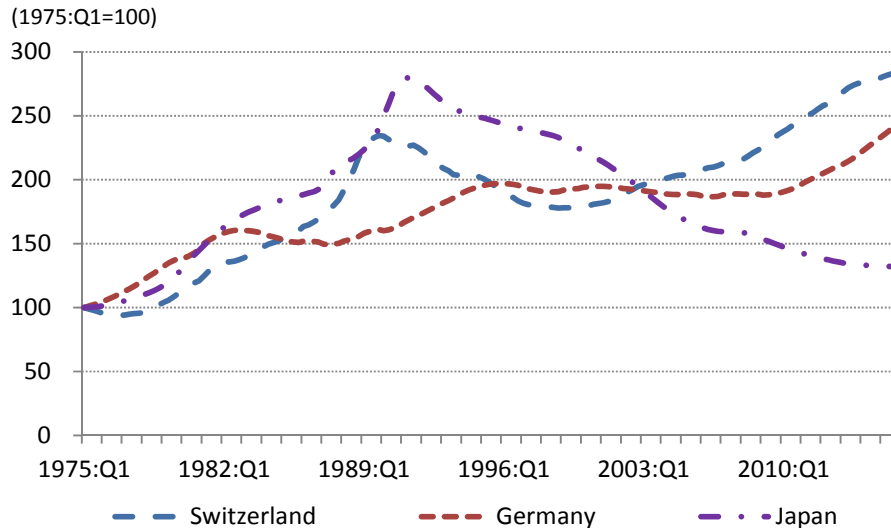


자료: 경기개발연구원, 「버블붕괴 이후 일본의 부동산정책 변화와 시사점」, GRI 현안분석, 2013, 2 쪽.(출처: 일본 총무성; 하나금융경영연구소(2012))

일본의 주택가격은 [그림 10]과 같이 토지가격과 달리 완만히 하락하고 있다. 스위스와 독일의 주택가격 추세는 일본과 유사한데, 스위스, 독일 및 일본은 최근 40년 동안 주택가격이 3배 이상 상승하지 않은 국가들이다. 특히 스위스의 주택가격은 일본과 유사하게 1990년대 초반까지 상승하고 하락하였으나, 2000년대에 상승하였다. 그러나 일본은 2000년대 이후에도 지속적으로 하락하고 있다. 일본의 잃어버린 20년의 원인이 주택가격 하락에 있다면, 스위스나 독일도 경제 침체 상태에 있어야 할 것이다.

60) 일본 지가는 1986~1991년간 급등한 후 1992년부터 급격히 하락하였으며, 버블경제의 부작용을 우려한 일본 정부의 급격한 수요억제 정책을 배경으로 버블붕괴가 시작되었고, 2005년까지 지가 하락세가 지속되었다. 건축규제 완화, 부동산 유통화 확대로 2005년 이후 대도시 상업지 중심으로 미니버블이 형성되었으나, 버블재연을 우려한 정부의 대출규제 강화, 글로벌 금융위기의 여파로 인해 다시 지가가 하락하였다.

[그림 10] 스위스, 독일 및 일본의 주택명목가격지수



자료: 델러스 연방준비은행, 2016.

일본의 주택가격은 1990년대 이후 지속적으로 하락하였다. 그러나 일본은 [표 11]과 같이 1991년부터 2000년까지 2003년 기준 전체 주택수의 27.2%의 주택을 공급하였다. 주택가격 하락 기간인 1991년부터 2010년까지 20년간 2013년 기준으로 전체 주택의 42.2%를 건축하였다. 일본은 동 기간 동안 매년 전체 주택의 2% 이상을 공급한 것이다. 주택공급이 주택가격을 하락시킬 수 있으나, 일본은 주택가격이 하락하여도 주택공급을 중단하지 않았다. 일본의 주택수는 2013년 5,210만호로 1993년 4,173만호와 비교하여 24.9%인 1,037만호가 증가하였다.

국내 주택가격의 하락이 예상되면, 우리는 일본의 “잃어버린 20년”을 돌이켜 보게 된다. 그러나 일본의 경제침체 원인은 주택가격하락보다 일본 경제의 생산성 상승률의 하락에서 찾는 것이 바람직할 수 있다.⁶¹⁾ 일본은 버블경제 붕괴에 따른 부실 채권문제로 인한 금융시스템의 손상 문제를 2000년대 초까지 해결하였기 때문이다. 고령화가 일본 경제침체의 원인이라는 지적도 있으나,⁶²⁾ 일본형 경제시스템의 기능 부전 또는 제도 피로도 장기 불황의 원인 중 하나로 지적되고 있다.⁶³⁾

61) 권혁욱, “잃어버린 20년 일본경제에서 배워야 할 교훈”, 『경제논집』 제53권 제1호, 서울대학교 경제연구소, 2014, 71~75쪽.

62) 조동철, “발표 1. 우리경제의 역동성: 일본과의 비교를 중심으로”, KDI 정책세미나 우리 경제, 일본의 잃어버린 20년 답습할 것인가?, KDI, 2015, 5~21쪽.

[표 11] 일본의 주택·토지통계조사 실시연도별, 건축시기별 주택수와 비율

(단위: 천호, %)

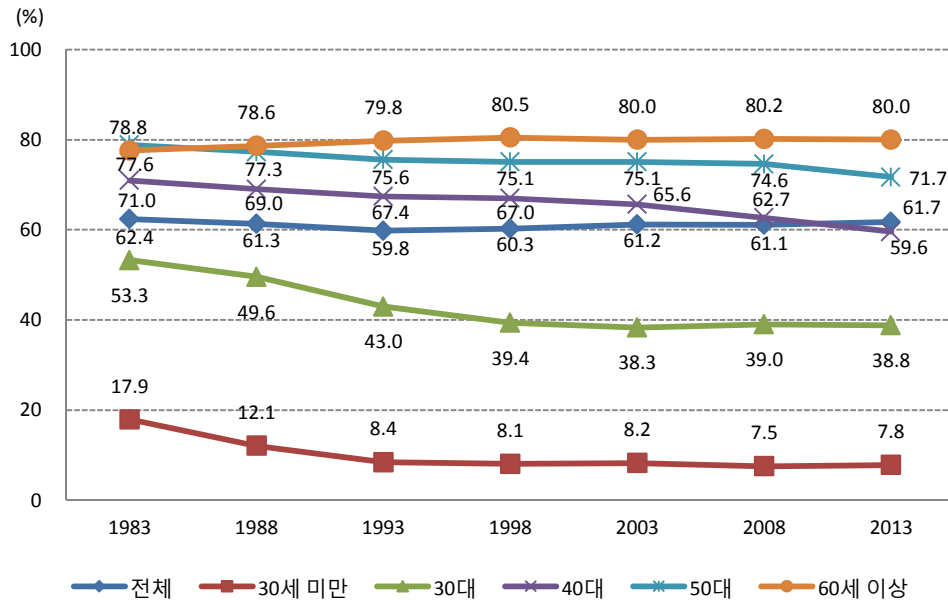
		1993	2003	2013
미상~2013	주택수	41,729	46,863	52,104
	비율	100.0	100.0	100.0
1991~2000	주택수	3,080	12,763	11,036
	비율	7.4	27.2	21.2
2001~2010	주택수		2,786	10,935
	비율		5.9	21.0
2010~2013	주택수			512
	비율			1.0

자료: 장경석, 「도시 내 공동주택 노후화에 따른 정책적 과제」, 입법·정책 수요예측 시리즈, 2014-2호, 현안보고서 Vol.248, 국회입법조사처, 2014, 54쪽.

일본의 주택가격은 지속적으로 하락하고 있으나, 자가율은 [그림 11]과 같이 1983년 이후 60% 대를 지속적으로 유지하고 있다. 또한 연령이 50대 이상인 일본인의 자가율은 30년 동안 일정한 수준을 유지하고 있다. 젊은 세대는 주로 임대주택에 거주하고, 은퇴할 연령이 되면 주택을 구입하게 되는 것이다. 소득이 감소하게 되는 은퇴 이후에는 임대료 지분이 부담스럽기 때문일 것으로 추측된다.

63) 정진성, “발표 2. 구조개혁과 일본형 경제시스템의 변화”, KDI 정책세미나 우리 경제, 일본의 잃어버린 20년 답습할 것인가?, KDI, 2015, 23~40쪽.

[그림 11] 일본의 연령대별 자가율



자료: 2013년 주택 토지 통계 조사 결과 (일본 총무성 통계국)

마. 주택가격 하락에 따른 집단대출의 잠재적 위험 검토

집단대출은 주택도시보증공사에서 보증하고 있으나, 과거 집단대출 연체율 증가 사례에 근거하여 향후 주택가격 하락에 따른 집단대출 부실 가능성이 제기되고 있다. 은행의 건전성은 연체에 의해 위협 받게 되는데, 2013년 4월말 당시 집단대출의 연체율은 [표 12]와 같이 1.88%로 집단대출 이외의 주택담보대출 연체율 0.43%보다 크게 높은 수준이었다. 그러나 연체율이 급등한 이유는 2011년 6월말 이후 수분양자와 시행사간 분쟁에 의한 것이다.⁶⁴⁾ 수분양자와 시행사간 분쟁은 주로 시세가 분양가 이하로 떨어진 아파트에서 발생했으며, 분쟁 발생시 수분양자들이 시행사 등을 상대로 분양계약 취소·해제를 주장하면서 은행 중도금대출 상환을 거부함에 따라 연체율이 상승한 것이다.⁶⁵⁾ 특히, 2012년 하반기 인천 국제업무지구 등 분양가 대비 시세 하락이 큰 수도권 지역을 중심으로 분쟁이 확대되었다.

64) ('11년말)1.18%→('12년말)1.51%→('13.1월)1.98%→(2월)1.99%→(3월)1.92%→(4월)1.88%

65) 금융감독원, “국내은행 가계 집단대출 취급 현황 및 향후 감독방향”, 보도자료, 2013.

[표 12] 가계 집단대출 연체율 추이

(단위: %)

	2011년				2012년				2013년			
	3월	6월	9월	12월	3월	6월	9월	12월	1월	2월	3월	4월
가계대출	0.63	0.72	0.71	0.67	0.84	0.83	0.92	0.81	0.99	1.04	0.96	0.99
주택담보대출	0.51	0.67	0.63	0.61	0.76	0.74	0.86	0.74	0.94	0.96	0.91	0.91
집단대출	0.91	1.41	1.25	1.18	1.48	1.63	1.80	1.51	1.98	1.99	1.92	1.88
집단대출이외	0.30	0.29	0.32	0.32	0.39	0.29	0.40	0.37	0.43	0.46	0.41	0.43

주: 은행계정 원화대출금 및 신탁계정 신탁대출금 기준, 1일 이상 원금 연체기준

자료: 금융감독원, “국내은행 가계 집단대출 취급 현황 및 향후 감독방향”, 보도자료, 2013.

2013년 당시 부동산 가격급락에 따른 분쟁 및 수분양자의 중도금 상환거부 등이 연체율 상승으로 나타났으나, 금융감독원은 향후 은행 부실화로 전이될 가능성은 높지 않은 것으로 판단하였다.⁶⁶⁾ 다만, 경기둔화 및 부동산 경기침체 지속 등으로 시행·시공사의 자금사정이 악화되거나 집단대출 소송이 장기화될 경우, 은행의 건전성 악화 및 연체이자 증가 등에 의한 소비자 피해를 우려하였다.

[표 13] 가계 집단대출 부실채권 비율 추이

(단위: %)

	2011년				2012년				2013년		
	3월	6월	9월	12월	3월 (A)	6월	9월	12월 (B)	3월 (C)	C-B	C-A
기업대출	2.71	2.33	2.14	1.73	1.90	1.84	1.93	1.66	1.79	+0.13	△0.11
가계대출	0.59	0.56	0.67	0.60	0.71	0.76	0.80	0.69	0.78	+0.09	+0.07
주택담보대출	0.52	0.48	0.60	0.54	0.64	0.67	0.76	0.65	0.72	+0.07	+0.08
(집단대출)	0.91	0.85	1.20	1.03	1.21	1.37	1.51	1.28	1.39	+0.11	+0.18

주: (고정이하여신)/(총여신), 기업대출은 공공·기타부문 포함.

자료: 금융감독원, “국내은행 가계 집단대출 취급 현황 및 향후 감독방향”, 보도자료, 2013.

금융감독원은 수분양자들의 중도금 대출에 대한 금융지식 부족⁶⁷⁾ 등이 집단대출 관련 분쟁의 주요한 요인이 되고 있다고 판단하였다. 부동산경기 장기침체로 아

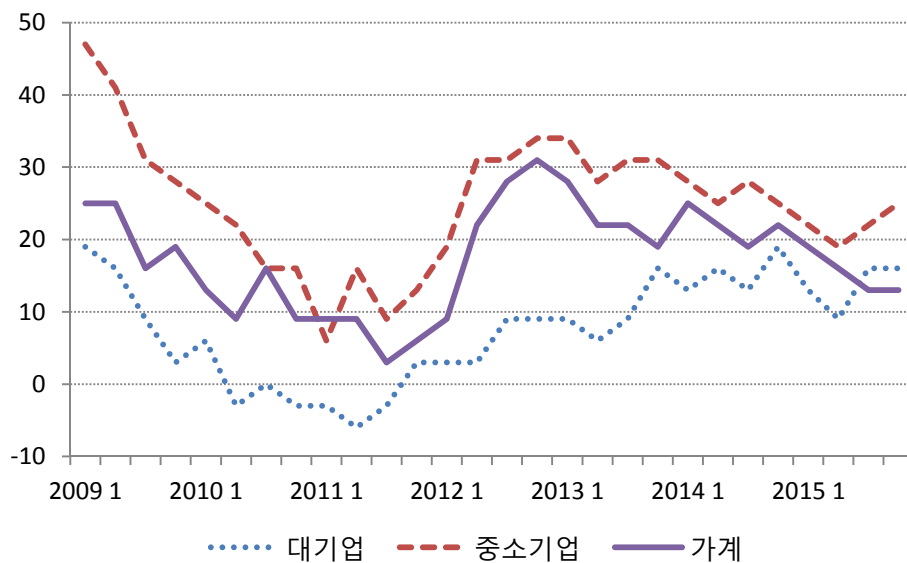
66) 금융감독원, “국내은행 가계 집단대출 취급 현황 및 향후 감독방향”, 보도자료, 2013.

67) ① 중도금대출 이자 후불제를 약속한 건설회사가 부도 등으로 중도금대출의 이자를 대납하지 못하더라도 은행이 수분양자에게 이자를 청구할 수 없다고 오인하거나, ② 분양계약 소송진행 중에는 은행이 수분양자에게 연체이자 부과 및 채권추심을 할 수 없다고 오인하는 사례 등

파트 중도금이나 잔금 납부를 거부하면서 은행을 상대로 채무부존재 확인소송을 냈던 아파트 계약자들이 잇따라 패소했다.⁶⁸⁾ 따라서 향후 분양아파트 가격하락에 따른 집단대출 소송은 발생하지 않을 것으로 추정된다.

추가적으로 집단대출의 건전성 악화가 건설업의 신용위험으로 전이될 가능성을 고려할 수 있다. 집단대출이 시공사 보증 형태로 이루어지는 경우가 많기 때문이다. 그러나 2013년 3월말 당시 집단대출의 부실채권비율은 [표 13]과 같이 1.39%로 전분기말 1.28% 대비 0.11%p 상승하였고, 전년 동월 1.21% 대비로는 0.18%p 상승하였다. 가계대출 0.78% 및 주택담보대출 부실채권비율 0.72%보다는 높으나, 기업대출 1.79%보다는 낮은 수준이었다. 2015년에는 가계의 신용위험지수가 [그림 12]와 같이 대기업보다 낮은 상태이다. 따라서 가계대출 부실로 인한 집단대출 부실이 기업에 미치는 영향이 크다고 판단하는 것은 바람직하지 않을 수 있다.

[그림 12] 신용위험지수



자료: 한국은행 경제통계시스템, 2016.

68) 권혁찬, “심층 취재 [277호] 아파트 계약자 은행 상대 분양계약 무효소송 신중해야”, 전국아파트신문, 2012년 9월 10일자.

2. 중산층의 주택구매 가능성 분석

가. 주택구매력지수 분석

주택구매력지수(HAI, Housing Affordability Index)란 우리나라에서 중간 정도의 소득을 가진 가구가 금융기관의 대출을 받아 중간가격 정도의 주택을 구입한다고 가정할 때, 현재의 소득으로 대출원리금상환에 필요한 금액을 부담할 수 있는 능력을 나타낸다. HAI는 다음과 같이 계산된다.

$$HAI = (\text{중위가구소득} \div \text{대출상환가능소득}) \times 100$$

여기서, 대출상환가능소득은 원리금상환액을 DTI로 나눈 값이다. HAI가 100보다 클수록 중간 정도의 소득을 가진 가구가 중간가격 정도의 주택을 큰 무리 없이 구입할 수 있다는 것을 나타내며, HAI가 상승하면 주택구매력이 증가한다는 것을 의미한다.

[표 14] 주택구매력지수(HAI)

(2015년 12월 기준)

	총 합	아파트	단 독	연 립
전 국	125.2	117.7	117.8	217.5
서 울	72.4	63.2	55.8	142.8
강 북 (14개구)	90.1	84.9	64.5	151.0
강 남 (11개구)	60.7	52.0	46.1	135.0
6개 광역시	171.3	153.7	171.1	369.3
수 도 권	97.1	90.9	69.6	194.0
경 기	118.3	114.1	87.4	255.6
기타지방	222.8	214.7	226.1	413.2

주: 1. 수도권은 서울, 인천, 경기지역을 나타내며, 기타지방은 수도권과 광역시를 제외한 나머지 지역을 나타냄.

2. 금리 3.12% 적용(2015년 12월 가중평균 금리)

3. 세부적인 산출근거는 부록에 수록됨.

자료: 국민은행, 「월간KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016. 128쪽.

지역별 주택구매력지수는 국민은행에서 산출되고 있으며, 국민은행이 발표하는 지역별 주택구매력지수는 [표 14]와 같다. 서울을 제외한 지역에서는 HAI가 100을 초과하므로 아파트 및 연립주택을 구매하는데 큰 무리는 없는 것으로 나타난다. 따라서 정부가 추진하고 있는 비거치식 주택담보대출 정착은 합리적으로 보일 수 있다.

[표 15] HAI 산정 기준

(단위: %, 년)

	한국(국민은행 기준)	미국
DTI	33	25
LTV	70	80
상환기간	20	30

자료: 1. 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016.

2. 지규현·김정인·김진유, “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 「주택도시」 제89호, 37~53쪽.

그러나 주택구매력지수 산정을 위해서는 다양한 가정이 요구된다. 가정조건에 따라 주택구매력지수는 달라질 수 있다. 주택구매력지수 산정에 중요한 입력변수는 LTV, DTI 및 상환기간인데, 입력변수들이 HAI에 미치는 영향에 대해 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 국민은행은 상환가능 필요연소득을 $DTI=33\%$ 를 적용하여 산출하고 있다. 여기서 필요연소득은 연간 주택담보대출 원리금상환액을 DTI로 나누어 구해지는데, DTI가 클수록 필요연소득은 감소하게 된다. 필요연소득이 작아지면, HAI는 크게 산정된다. 그러나 DTI가 높다는 것은 주택담보대출의 원리금 상환을 위한 주거비 부담이 커진다는 것이다. 외국의 과도한 주거비 부담 기준은 뉴질랜드 30%, 호주 25~30%, 미국 30%이다.⁶⁹⁾ 미국은 [표 15]와 같이 HAI 산정시 DTI를 25% 적용하고 있다. 미국 기준을 적용할 경우, 국내 HAI 산정을 위한 대출상환가능소득은 32%⁷⁰⁾ 증가하며, HAI가 24.2%⁷¹⁾ 감소한다.

69) 김진성, 「이슈포커스: 가계부채와 주거비용」, KB금융지주 경영연구소, 2011, 3쪽.

70) $32\% = \frac{33\%}{25\%} - 1$

71) $24.2\% = 1 - \frac{1}{1.32}$

[표 16] 주택구매력지수 재산정(DTI = 25% 적용)

	종 합	아파트	단 독	연 립
전 국	94.8	89.1	89.3	164.8
서 울	54.9	47.8	42.3	108.2
강 북 (14개구)	68.3	64.3	48.9	114.4
강 남 (11개구)	46.0	39.4	34.9	102.3
6개 광역시	129.8	116.4	129.7	279.8
수 도 권	73.6	68.9	52.8	147.0
경 기	89.6	86.4	66.2	193.7
기타지방	168.7	162.6	171.3	313.1

주: 금리 3.12% 적용(2015년 12월 가중평균 금리)

자료: 국회예산정책처 작성, 2016.

HAI 산정에 사용되는 중위가구소득이 세전 소득임을 고려할 때, 주택구입을 위한 대출에 의해 실수령액의 1/3 이상을 원리금 상환을 위해 지출하는 것은 중위 소득가구에 부담스러울 수 있다. 국민은행에서 제시한 HAI 값에서 DTI만 25%로 변경하였을 경우, [표 16]과 같이 중산층은 경기도에서 아파트를 구입하기 어려운 것으로 나타난다.

둘째, 국민은행은 LTV 70%를 적용하여 대출금액을 주택가격의 70%로 가정하고 있다. 대출금액이 작아지면, 대출상환액이 감소하여 주택구매력이 상승하게 된다. 그러나 대출금액이 작아지면 주택구입을 위한 자기자본을 늘려야 하므로, 실질적인 주택구매력은 낮아질 수 있다. 미국과 호주가 LTV를 80%로 설정하고 있으므로, 우리나라의 HAI는 낮은 LTV를 적용함에 따라 미국과 호주보다 높게 산정될 수 있다. 국민은행에서 제시한 HAI 값에서 LTV만 80%로 변경하였을 경우, [표 17]과 같이 전국 및 수도권 기준으로 HAI는 100에 근접한다.

미국 수준으로 LTV와 DTI를 수정할 경우, 전국 기준의 HAI는 [표 18]과 같이 83.0이며, 경기도 78.4이다. 따라서 중산층은 원리금을 상환하면서 아파트 혹은 단독주택을 구매하는 것이 어려울 수 있다.

[표 17] 주택구매력지수 재산정(LTV = 80% 적용)

	총 합	아파트	단 독	연 립
전 국	109.5	103.0	103.1	190.3
서 울	63.4	55.3	48.9	124.9
강 북 (14개구)	78.9	74.3	56.5	132.2
강 남 (11개구)	53.1	45.5	40.3	118.2
6개 광역시	149.9	134.5	149.8	323.1
수 도 권	85.0	79.6	60.9	169.7
경 기	103.5	99.8	76.5	223.7
기타지방	194.9	187.9	197.8	361.6

주: 금리 3.12% 적용(2015년 12월 가중평균 금리)
 자료: 국회예산정책처 작성, 2016.

[표 18] 주택구매력지수 재산정(DTI = 25%, LTV = 80% 적용)

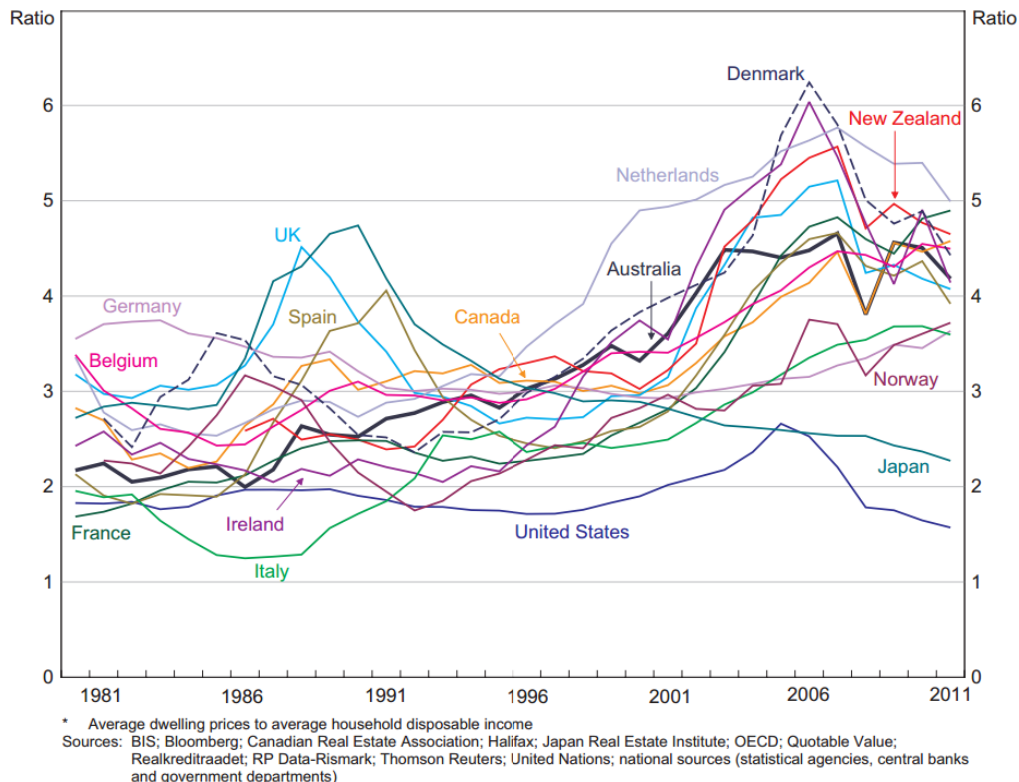
	총 합	아파트	단 독	연 립
전 국	83.0	78.0	78.1	144.2
서 울	48.0	41.9	37.0	94.6
강 북 (14개구)	59.7	56.3	42.8	100.1
강 남 (11개구)	40.2	34.5	30.5	89.5
6개 광역시	113.6	101.9	113.5	244.8
수 도 권	64.4	60.3	46.2	128.6
경 기	78.4	75.6	57.9	169.5
기타지방	147.7	142.3	149.9	273.9

자료: 국회예산정책처 작성, 2016.

나. 가계소득 대비 주택가격 비율 분석

HAI가 낮다는 것은 주택담보대출에 대한 원리금 상환액 대비 소득이 적다는 것을 의미한다. 원리금 상환액은 주택가격에 의해 직접적으로 영향을 받으므로, 우리나라의 HAI가 낮은 이유를 주택가격과 가계소득의 관계를 통해 살펴볼 수 있다.

[그림 13] 주요 외국의 PIR



자료: Ryan Fox and Richard Finlay, *Dwelling Prices and Household Income*, Reserve Bank of Australia, 2012. <<http://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2012/dec/2.html>>, 접속: 2016. 4. 7.>

주택가격과 가계소득의 관계는 PIR로 파악될 수 있다. PIR은 산정방식에 따라 달라지지만,⁷²⁾ 호주준비은행(Reserve Bank of Australia)은 해외 주요 국가들의 PIR을 2011년 기준으로 [그림 13]과 같이 5 이하로 제시하고 있다. 글로벌 금융위기 이전에 영국, 덴마크, 네덜란드 및 뉴질랜드의 PIR이 5를 넘었지만, 금융위기 이후 5

72) 이창무·김현아·조만, “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 『주택연구』 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012, 5~25쪽.

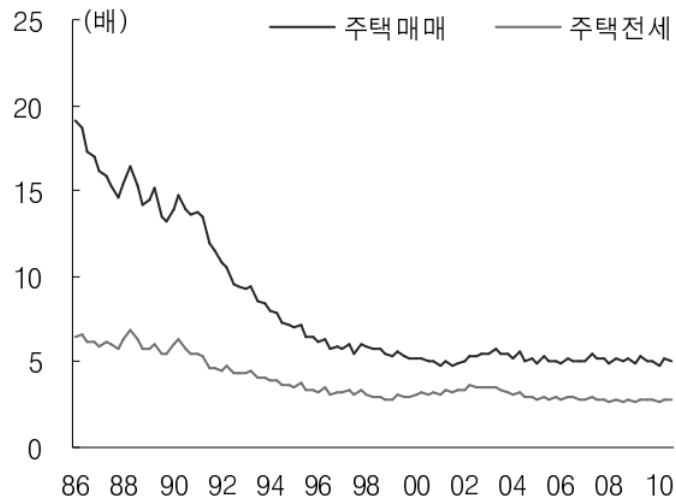
이하로 내려왔다. 일본의 PIR은 1980년대에 4를 넘었으나, 2000년대에는 3 이하이다. 미국은 서브프라임사태를 겪었지만, 미국의 PIR은 3을 넘지 않았다. PIR은 산정방식에 따라 달라질 수 있으나, [그림 13]과 [표 19]에서 제시된 기존 국내 연구 결과를 비교 시 큰 차이는 없다고 볼 수 있다.

[표 19] 국가 및 주요 대도시권역별 PIR(2010년 기준)

			PIR
한국			4.4
	수도권		5.9
		서울시	7.7
미국(NAR, U.S.BOC)			3.5
	북동부(Northeast Region)		4.5
		뉴욕 MSA	6.1
		샌프란시스코 MSA	7.2
		로스앤젤레스 MSA	5.9
호주			6.1
	시드니 MA		9.6
	멜버른 MA		9.0
캐나다			3.4
	벤쿠버 MA		9.5
	토론토 MA		5.1
영국			5.2
	Greater 런던		7.2
	버밍햄 & 웨스트미드랜드		5.2
홍콩			11.4

자료: 이창무·김현아·조만, “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 「주택연구」 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012, 5~25쪽.

[그림 14] 국내 PIR 장기 추이



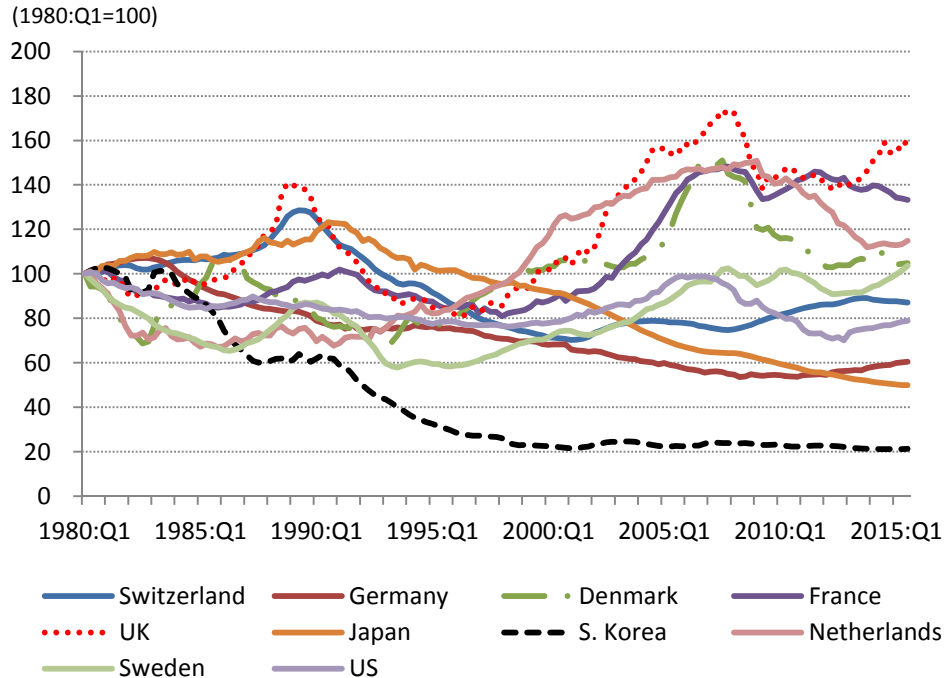
주: 전국주택평균가격과 근로자연도시소득을 사용하여 추정

자료: 김진성, 「이슈포커스: 가계부채와 주거비용」, KB금융지주 경영연구소, 2011, 9쪽.

세계 각국 PIR은 앞에서 살펴본 바와 같이 2000년대에 들어와 상승하여 5를 한계로 접근하였다. 그러나 우리나라의 PIR은 [그림 14]와 같이 1986년에 19 정도에서 지속적으로 낮아졌으며, 2000년 이후 5 수준에 머물고 있다. 외국의 경우 2000년에 들어와 금리하락에 따라 PIR이 상승하였으나, 국내 PIR은 일정한 수준을 유지하고 있다.

우리나라의 PIR 감소 현상은 [그림 15]와 같이 달러스 연방준비은행에서 발표한 자료에서도 찾아볼 수 있다. 주요 국가들과 비교하면, 국내 PIR은 [그림 15]와 같이 1975년과 비교하여 가장 많이 낮아졌다.

[그림 15] PIR 지수(1980년 1사분기=100)



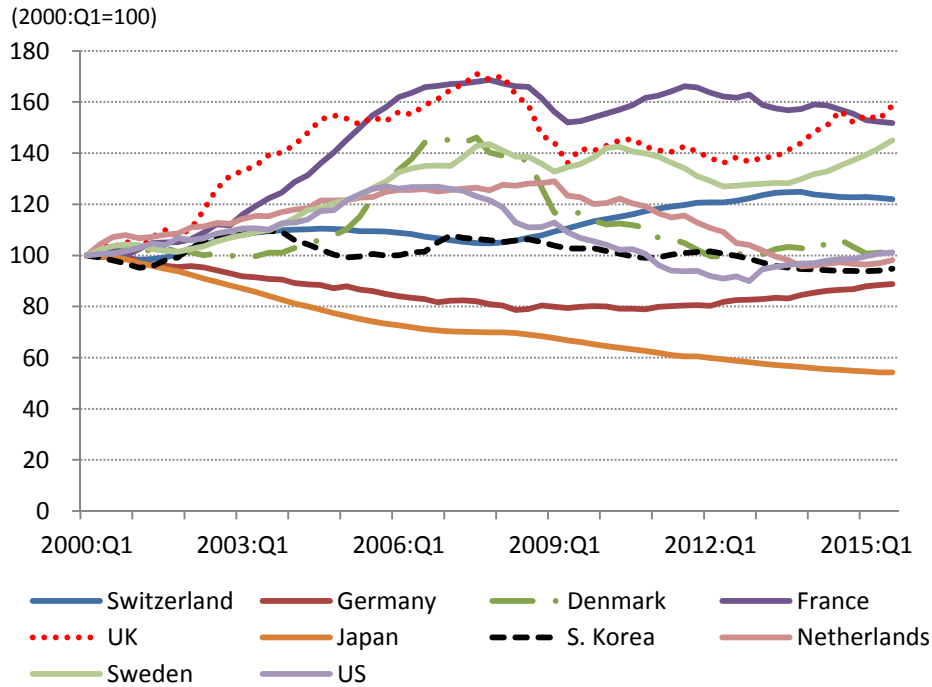
주: 델러스 연방준비은행은 가계소득과 주택가격에 대한 지수를 제공하며, PIR 지수는 각 지수를 나누어 산정됨.

자료: 델러스 연방준비은행의 자료(2016.<<http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>>)를 바탕으로 국회예산정책처에서 작성.

2000년 이후 우리나라의 PIR은 [그림 16]과 같이 일정 수준을 유지하고 있다. 2000년에 들어와 금리가 낮아졌음에도 불구하고 국내 PIR이 일정 수준을 유지하고 있는 것을 고려할 때, 우리나라의 주택가격이 2000년 이후 금리보다 소득에 의해 영향을 받고 있는 것으로 추정할 수 있다. 이와 같은 현상은 국내 PIR은 상한치에 도달하고 있으므로, 가계소득의 증가 없이 주택가격의 상승은 기대하기 어려울 수 있다는 의미로 해석될 수 있을 것이다.

국민은행 자료에 따르면, 우리나라의 PIR은 2015년 12월 기준으로 5.3이다. 연도별 소득 3분위 및 주택가격 3분위에 대한 PIR은 [표 20]과 같다. 전국 기준으로 PIR은 5를 유지하고 있으며, 서울 기준으로는 2008년 11.9에서 2015년 9.3으로 낮아졌다.

[그림 16] PIR 지수(2000년 1사분기=100)



주: 댈러스 연방준비은행은 가계소득과 주택가격에 대한 지수를 제공하며, PIR 지수는 각 지수를 나누어 산정됨.

자료: 댈러스 연방준비은행의 자료(2016.<<http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>>)를 바탕으로 국회예산정책처에서 작성.

[표 20] 국내 PIR (가구 연소득 및 평균주택가구: 3분위 기준)

	전국	서울
2008.12	5.2	11.9
2009.12	5.0	11.7
2010.12	4.9	11.0
2011.12	5.2	10.5
2012.12	4.9	9.5
2013.12	4.9	9.0
2014.12	5.0	9.2
2015.12	5.3	9.6

자료: 국민은행, 「월간KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016.

[표 21] 분위별 PIR 현황(2015년 12월 기준)

		전국 All cities					서울 Seoul				
		가구 연소득 Household Income					가구 연소득 Household Income				
		1 분위	2 분위	3 분위	4 분위	5 분위	1 분위	2 분위	3 분위	4 분위	5 분위
평균 주택 가격 Mean Housing Price	1분위	6.6	3.3	2.4	1.9	1.2	13.5	6.8	4.9	3.8	2.4
	2분위	10.8	5.4	3.9	3.0	1.9	20.6	10.4	7.5	5.8	3.6
	3분위	14.5	7.3	5.3	4.1	2.6	26.2	13.3	9.6	7.4	4.6
	4분위	19.7	9.9	7.2	5.5	3.5	34.7	17.6	12.7	9.8	6.2
	5분위	32.6	16.4	11.9	9.1	5.8	59.8	30.3	21.9	16.9	10.6

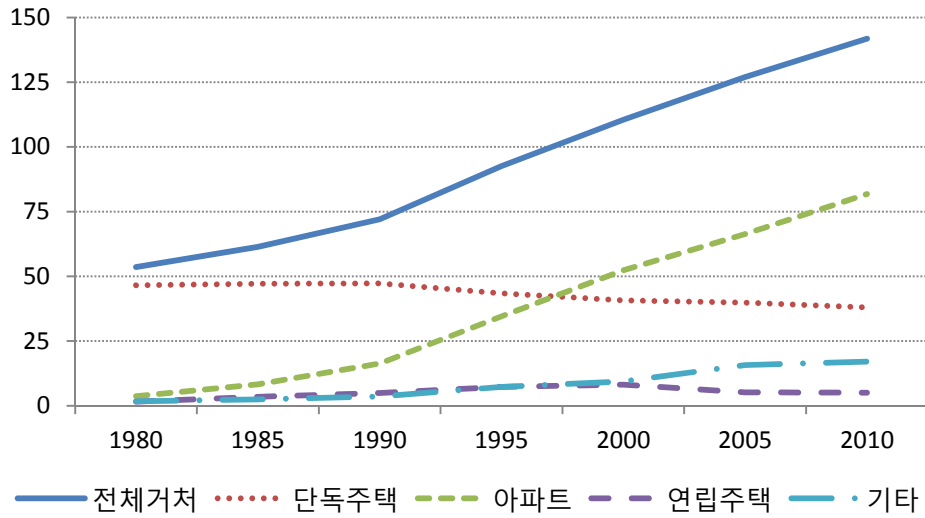
자료: 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016.

[표 21]에서 보이는 바와 같이 주택구입가능 기준을 PIR이 5인 수준으로 설정할 경우, 주택구입자는 전국 기준으로 자신의 소득분위보다 1단계 이상 낮은 주택만 구입할 수 있다. 서울을 대상으로 살펴보면, 소득 5분위만 1~3분위의 주택을 구입할 수 있으며, 소득 3~4분위는 1분위의 주택만 구입할 수 있다.

[그림 17] 주거종류별 거주수

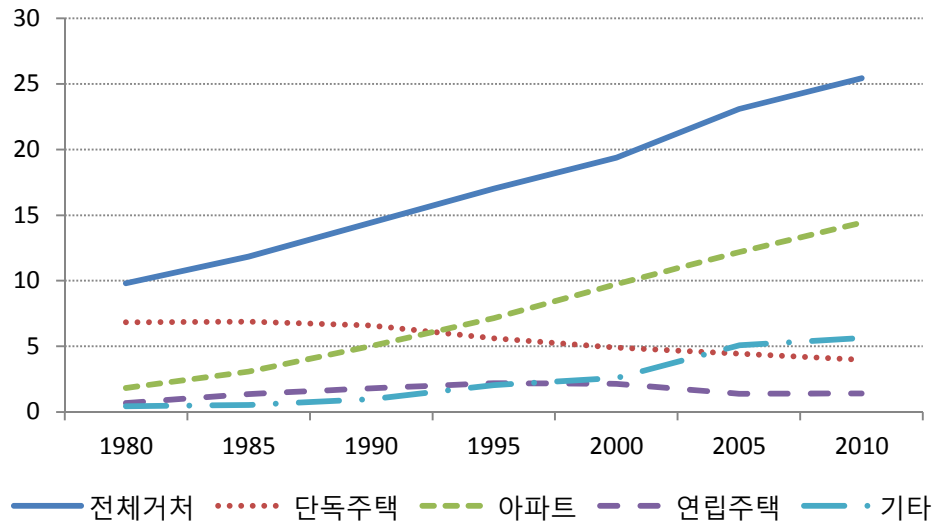
(a) 전국

(십만호)



(b) 서울

(십만호)



자료: 국가통계포털, 2016.

국내 주택이 [그림 17]과 같이 아파트 위주로 공급되고, 국내 거처의 50% 이상이 아파트인 점을 고려할 때 아파트의 PIR을 살펴보는 것도 의미가 있을 것이다.

[표 22] KB아파트 PIR

	서울			경기			인천		
	가구 소득	주택 가격	KB 아파트 PIR	가구 소득	주택 가격	KB 아파트 PIR	가구 소득	주택 가격	KB 아파트 PIR
2008	5,052	42,000	8.3	3,571	24,800	6.9	2,950	20,500	6.9
2009	4,645	39,500	8.5	3,437	23,750	6.9	2,999	20,000	6.7
2010	4,531	39,500	8.7	3,227	22,550	7.0	2,810	19,750	7.0
2011	4,720	39,000	8.3	3,469	23,500	6.8	3,302	21,100	6.4
2012	4,648	38,000	8.2	3,534	24,400	6.9	3,330	22,000	6.6
2013	4,280	36,300	8.5	3,600	23,250	6.5	3,360	20,500	6.1
2014	4,710	38,000	8.1	3,914	25,500	6.5	3,811	23,750	6.2
2015	5,159	44,000	8.5	4,150	29,500	7.1	3,753	27,000	7.2

주: 1. 가구소득은 분기단위 해당 지역 내 KB국민은행 부동산담보대출(아파트) 대출자의 연소득 중 위값임

2. 주택가격은 분기단위 해당 지역 내 KB국민은행 부동산담보대출(아파트) 실행시 조사된 담보 평가 가격의 중위값임

3. KB아파트 PIR은 실제 KB국민은행의 대출거래자 정보로 작성된 지수로 기존 국민은행에서 발표중인 PIR과는 차이가 있음.

자료: 국민은행, 「시계열자료 '86.1월~'16.2월」, 2016.

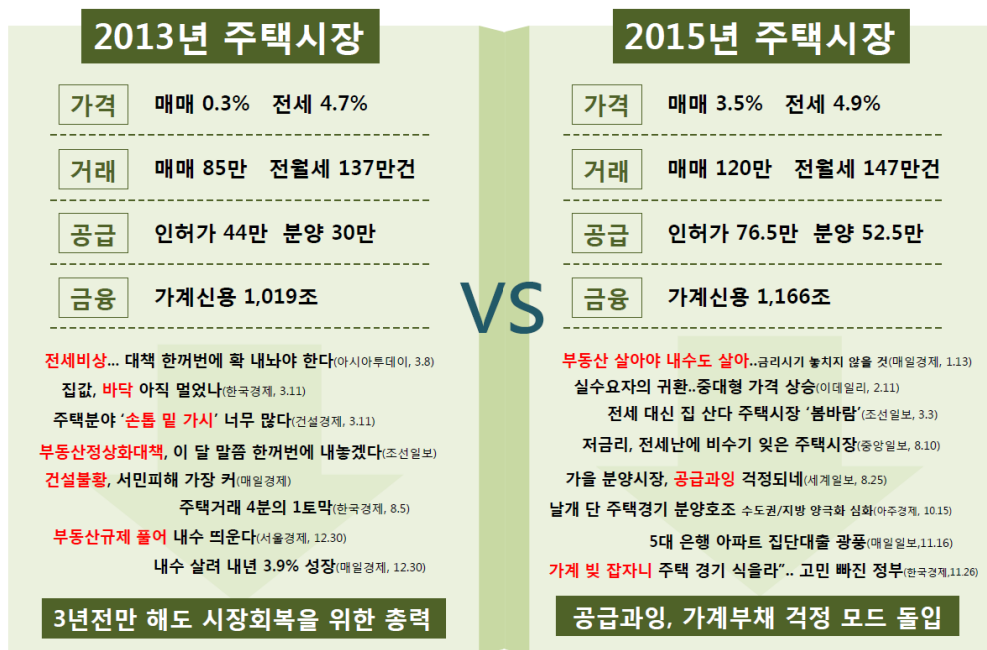
실제 아파트 구입자들에 대한 PIR은 [표 22]와 같이 국민은행에서 조사하여 발표하고 있다. 서울의 경우 2008년 이후 PIR이 8 이하로 내려오지 않고 있으며, 인천과 경기도는 7을 기준으로 등락을 보이고 있다. PIR이 5를 넘으므로, 중위소득자가 수도권에서 아파트를 구입하는 것은 부담스러운 것이라고 판단할 수 있다.

IV. 개선방향

1. 주택시장의 정상 여부에 대한 판단 기준 마련 필요

주택가격의 등락은 국가 전체로 보았을 때 사회적 편익 증대와 연계되지 않는다. 주택가격의 상승은 주택소유자에게는 이익을 주지만 주택구입자에게 부담을 주는 것이며, 주택가격의 하락은 그 반대이기 때문이다. 주택가격 하락이 주택담보대출의 부실을 가져올 수 있다는 견해도 있지만, 주택담보대출의 부실은 대출자의 상환능력에 관련된 것이지 주택가격 하락과 직접적으로 연계되지 않는다.

[그림 18] 주택시장 현황 비교



자료: 김덕례, 「주택시장 현안진단과 정책방향」, 주택시장 긴급진단 세미나, 주택산업연구원, 2016.

우리 사회는 3년 전인 2013년에 주택시장 회복을 위해 총력을 기울였으나, 2015년 말에 들어 공급과잉, 가계부채 부실의 잠재적 위험 관리 정책이 필요하다는 입장으로 선화하였다. 2016년에 들어 언론에서는 ‘전세난·전세값, 공급과잉, 대출심사, 집단대출, 주택담보대출 금리, 부동산 정책’에 대한 우려를 나타냈으며, 2015년 11월까지 양호한 흐름을 보이던 주택사업환경이 12월 이후 기준선을 하회하면서 급격히 악화되었다.⁷³⁾ 앞의 [그림 18]과 같이 2년 만에 국내 주택시장은 침체기에서 과열 상태로 넘어간 것으로 인식되고 있다.

그러나 단순히 소득대비 가계부채 상승률이 높고, 향후 금리가 상승할 예정이며, 전년도보다 주택공급이 늘어났다는 사실에 근거하여 ‘주택공급 과잉’과 ‘주택구입에 따른 가계대출 부실’에 대해 우려하는 것은 재고의 여지가 있다. 따라서 정부는 국민들이 주택시장 상황을 정확히 판단할 수 있는 기준과 자료를 제공할 필요가 있다. 또한 가계부채의 연체 및 부실채권은 상시 발생하는 것이므로, 금융당국은 잠재적 위험 해소를 위해 비거치 분할상환이라는 원칙을 도입하기보다 금융기관들이 좀 더 자율적으로 대출 리스크를 판단·심사할 수 있는 여건을 조성하고, 금융시장에서 다양한 조건의 합리적인 주택담보대출이 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있다.

2. 서민의 주택구입 지원을 위한 금융시스템 선진화 필요

주택담보대출은 주택구입 외에 전세자금반환, 기차입금 상환, 사업자금, 생계자금 등의 목적으로 이루어진다. 신규 취급액 기준으로 주택구입을 위한 주택담보대출은 [표 23]과 같이 주택시장 침체기인 2013년에 비해 2015년에 45조원이 증가하고, 비중도 4%p 상승하였다. 주택구입을 위한 대출 규모가 2013년 60.3조원에서 2015년 105.3조원으로 74.6%가 증가한 것이다. 이와 같은 현상은 분양과 입주 물량이 2013년에 628,981호에서 2015년 97만호로 54.2% 증가함에 따라 발생한 것이다.

73) 김덕례, 「주택시장 현안진단과 정책방향」, 주택시장 긴급진단 세미나, 주택산업연구원, 2016.

[표 23] 은행권 주택담보대출의 주택구입 비중

(단위: 조원, %)

	2013		2014		2015	
주택담보대출	123.8	(100)	147.0	(100)	199.8	(100)
주택구입	60.3	(48.7)	73.5	(50.0)	105.3	(52.7)

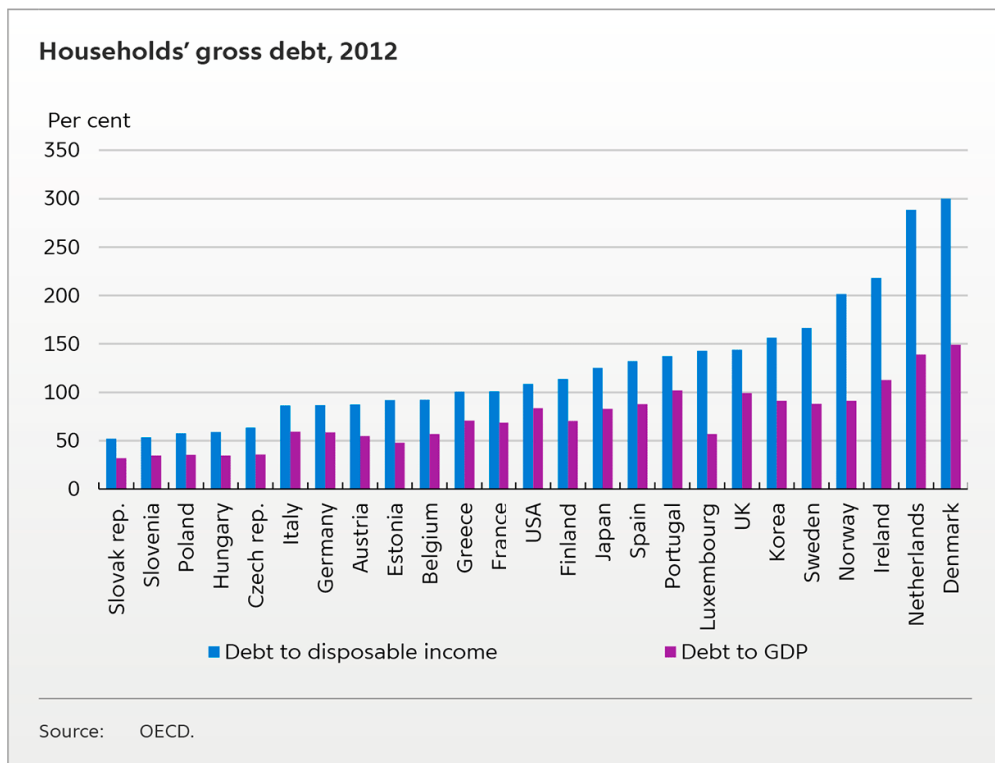
주: 1. 기간중 신규취급액 기준(15.3~5월중 안심전환대출은 제외)

2. ()는 비중

자료: 금융감독원 제출자료, 2016.

생계자금 마련 등과 같은 경상지출을 위해 주택담보대출을 받는 경우에는 상환가능성이 낮을 수 있다. 그러나 주택을 구입하기 위한 주택담보대출의 상환 가능성을 염려하는 것은 재고될 필요가 있다. 주택담보대출자금은 주택이라는 자산을 구입하는데 사용되었으므로, 부채 증가만큼 자산도 증가하였기 때문이다.

[그림 19] OECD 국가들의 가계 대출 현황



자료: Danmarks Nationalbank, *Household Wealth and Debt*, 2015. <<http://www.nationalbanken.dk/en/publications/themes/Pages/Household-wealth-and-debt.aspx>>, 접속: 2016. 4. 3.>

유럽의 특성을 고려해야겠지만 덴마크는 [그림 19]와 같이 가구의 소득에 대한 부채비율이 세계 1위이다. 그러나 덴마크 국립 은행의 연구 결과는 높은 부채비율이 주택담보대출 신용 부문의 안정성에 심각한 위협을 미치지 않는다고 밝히고 있다.⁷⁴⁾ 덴마크 국립 은행은 가계가 빚을 지게 된 주된 이유가 주택 및 자동차 등과 같은 자산을 구입한 것이므로, 가계부채를 가계 자산에서 분리하여 볼 수 없으며, 잘 발달된 금융시스템에 의한 원금상환 연장 및 적절한 이자율로 덴마크의 주택담보대출에 문제가 없다는 입장이다.

앞의 분석 결과에 따르면, 중산층이 원리금을 상환하면서 아파트 혹은 단독주택 구매가 어려운 것으로 나타났다. 따라서 정부는 다양한 소득 분위 및 가계 자산의 규모 등을 반영한 수요자 중심의 한국형 주택담보대출을 발전시킬 필요가 있다. 주택구입을 위한 대출의 부실이 걱정된다면, 정부는 주택담보대출을 억제하기 보다는 국내 금융시스템을 덴마크와 같이 선진화시키는 것이 중요할 수 있을 것이다.

3. 합리적인 LTV 및 DTI 설정 필요

정부는 집값이 30%까지 하락하더라도 금융기관의 손실이 없도록 LTV를 70%로 설정하고 있다. 주택구입자는 주택가격의 30% 하락을 먼저 감수해야 하는 것이다. 이와 같은 상황에서도 정부는 가계대출 부실을 방지하기 위해 거치기간 없이 주택담보대출에 대한 원금상환을 하도록 요구하고 있다. 그러나 중산층이 원금상환을 하는 조건에서 주택담보대출이 받을 수 있는가에 대해서는 충분히 검토하지 않았다.

74) Danmarks Nationalbank, *Household Wealth and Deb*, 2015.<<http://www.nationalbanken.dk/en/publications/themes/Pages/Household-wealth-and-debt.aspx>, 접속: 2016. 4. 3.>

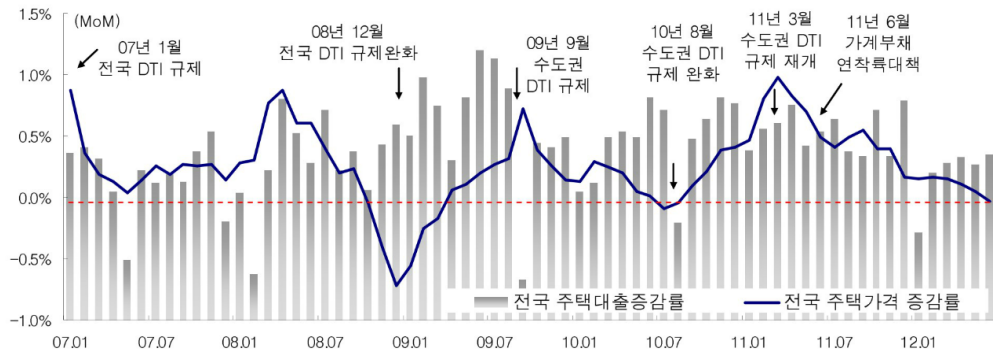
[표 24] 국가별 LTV와 DTI 규제 내용

	규 제 내 용
미국	DTI 최대한도 43% 이내 조건을 만족하는 경우 QM(Qualified Mortgage)으로 분류하고 모기지 대출을 제공(연방 소비자금융보호국(CFPB)에 의해 2014.1.10. 시행) Wells Fargo는 DTI 비율이 36% 이내일 것을 권장
캐나다	LTV 한도 80%
핀란드	LTV 한도 90%, 최대 상환기간 25년 권고
헝가리	모든 주택담보대출에 대해 LTV 한도 75% 도입 LTV 비율이 70% 이하인 대출에 대해서만 커버드 본드 발행을 통한 자금조달 가능
인도	주택담보대출에 대해 LTV 한도 80% 도입
네덜란드	LTV 한도 104%, LTV 한도를 점차적으로 감소시켜 2018년까지 100% 감소 목표
노르웨이	LTV 최대한도 85%
싱가포르	2000년대 초반부터 시행된 LTV 규제 강화 LTV 최대한도 80%, 대출기간 30년 초과 시 60%로 제한
스웨덴	LTV 최대한도 85% 도입

자료: 김영도, “LTV, DTI 규제의 경제적 효과에 대한 고찰”, 『부동산 포커스』 제76호, 2014, 14쪽.
(출처: IMF, Hong Kong Monetary Authority)

현재의 주택담보대출조건은 원금상환의 거치 상황에서 설정된 것이다. 또한 차입자가 주택구입자금의 30% 정도를 보유하고 있다는 가정하에 마련된 것이다. 따라서 거치식 주택담보대출을 전격적으로 도입한다면, 정부는 이에 부합하는 주택담보대출조건을 마련할 필요가 있다. 국내 주택가격은 아직 소득으로 구매할 수 없을 정도로 높은 수준이기 때문이다. 외국 사례를 살펴보면, [표 24]와 같이 대부분 LTV를 80% 이상으로 규정하고 있고 DTI는 대략 40% 이하 수준이다.

[그림 20] DTI 규제와 주택가격



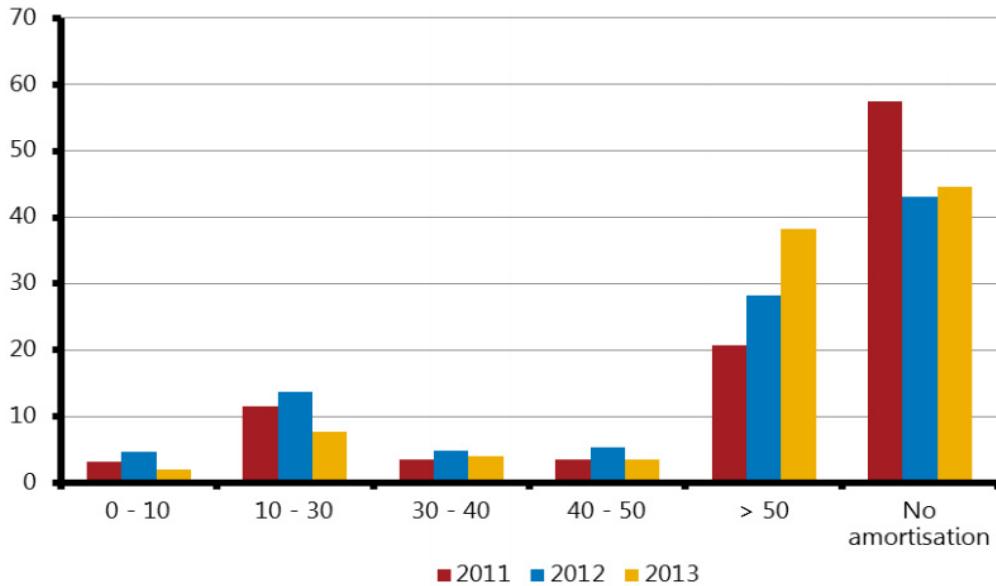
자료: KB금융지주 경영연구소, 「DTI 규제 완화의 시사점」, KB daily 지식 비타민 (12-117), 2012.

정부는 [그림 20]과 같이 주택가격 상승시에는 DTI 규제를 강화하고, 하락시에는 규제를 완화하면서 DTI를 주택가격 조정을 위해 사용하고 있다. 그러나 DTI는 가계의 대출상환능력 관점에서만 관리되어야 할 것이다. 이를 위해서는 소득분위에 따라 DTI를 차등 적용해야 한다. 고소득층은 높은 DTI에 대해서도 충분한 처분가능소득을 확보할 수 있기 때문이다. 저소득층의 DTI는 고소득층보다 낮아야 하며, 이에 따른 정부 지원이 이루어질 필요가 있을 것이다.

4. 원리금 상환 기간 연장 필요

LTV를 높이고 DTI를 낮출 경우, 구입 가능한 주택가격은 낮아지게 된다. 그러나 소득분위와 주택가격의 분위를 맞춰주는 것이 바람직할 것이다. 이를 위해서는 상환기간을 연장하는 방안을 검토할 필요가 있다. 주택담보대출의 상환기간은 주택의 내구연한으로 설정하는 것이 적절할 것이다. 주택의 가치가 상실될 때, 주택담보대출 상환이 완료되는 것이 합리적이기 때문이다.

[그림 21] 스웨덴의 주택구입대출 관련 원금 상환 조건



자료: Jakob Winstrand, *Household debt in Sweden*, Sveriges Riksbank, 2015.

<http://www.norgs-ban.no/paes/102946/Winstrand_Sveriges_Riksbank_Household_debt_in_Sweden_24_03_2015.pdf, 접속: 2016. 3. 21.>

외국 사례를 살펴보면, 스웨덴 금융감독기관인 Finansinspektionen(FSA)은 LTV가 70%를 초과한 주택담보대출에 대해서는 연간 2%의 원금상환, LTV 50~70%에 대해서는 연간 1%의 원금상환을 제안하고 있다. 스웨덴의 신규 주택구입대출은 [그림 21]과 같이 원금 미상환이 일반적이다.⁷⁵⁾

주택은 내구연한이 없는 토지와 내구연한을 가지고 있는 건축물로 구성되어 있다. 따라서 주택담보대출에 대한 원금상환은 건축물에 대해 한정하고, 대출기간은 내구연한을 고려하여 조정하는 것을 검토할 수 있을 것이다. 우리나라의 재건축은 기본적으로 건축 후 30년이 경과하였을 때 이루어진다. 따라서 대출원금상환은 주택의 건축물 가격 내에서 30년에 걸쳐 이루어지는 것이 바람직할 수 있다.

75) Jakob Winstrand, *Household debt in Sweden*, Sveriges Riksbank, 2015.

[표 25] 대출조건에 따른 DTI (LTV=70%)

(단위: %/년, 년, %)

대출금리	대출기간	대출상환계수	DTI		
			PIR=3	PIR=5	PIR=7
3	20	0.005546	14.0	23.3	32.6
	25	0.004742	12.0	19.9	27.9
	30	0.004216	10.6	17.7	24.8
	35	0.003849	9.7	16.2	22.6
5	20	0.0066	16.6	27.7	38.8
	25	0.005846	14.7	24.6	34.4
	30	0.005368	13.5	22.5	31.6
	35	0.005047	12.7	21.2	29.7

자료: 국회예산정책처 작성, 2016.

[표 26] 대출조건에 따른 DTI (LTV=80%)

(단위: %/년, 년, %)

대출금리	대출기간	대출상환계수	DTI		
			PIR=3	PIR=5	PIR=7
3	20	0.005546	16.0	26.6	37.3
	25	0.004742	13.7	22.8	31.9
	30	0.004216	12.1	20.2	28.3
	35	0.003849	11.1	18.5	25.9
5	20	0.006600	19.0	31.7	44.3
	25	0.005846	16.8	28.1	39.3
	30	0.005368	15.5	25.8	36.1
	35	0.005047	14.5	24.2	33.9

자료: 국회예산정책처 작성, 2016.

원리금 상환 기간 연장의 필요성을 살펴보면 다음과 같다. 앞에서 살펴보았듯이 경기도의 아파트 PIR이 7 수준임을 고려할 때, 대출금리 3% 및 대출기간 20년 조건에서의 DTI는 [표 25]와 같이 32.6%에 이른다. 그러나 대출기간을 30년으로 연장하면, DTI는 24.8% 수준으로 감소한다. LTV를 80%로 상향한 조건에서는 [표 26]과 대출기간을 35년 이상으로 조정해야 DTI를 25% 수준으로 유지할 수 있다.

[표 27] 주택구매력지수 재산정(DTI = 25%, LTV = 80%, 대출기간= 30년 적용)

	종 합	아파트	단 독	연 립
전 국	108.6	102.1	102.3	188.8
서 울	62.9	54.8	48.5	123.9
강 북 (14개구)	78.2	73.7	56.0	131.1
강 남 (11개구)	52.7	45.1	40.0	117.2
6개 광역시	148.7	133.4	148.6	320.6
수 도 권	84.3	78.9	60.5	168.4
경 기	102.7	99.0	75.9	221.9
기타지방	193.4	186.4	196.2	358.7

자료: 국회예산정책처 작성, 2016.

DTI가 25%이고, LTV가 80%이며, 대출기간이 30년인 조건에서는 HAI가 [표 27]과 같이 전국 기준으로 약 100 수준에 도달한다.

금융시스템 선진화 및 합리적 리스크 관리방안이 마련된다면, 유동성에 대한 수요가 높은 경우에 대출이 증가할 수 있다. 이것은 기업이 투자 목적에 필요한 대출을 얻을 수 있다는 것을 의미한다. 동일하게 가계도 저소득 기간에 소비가 소득을 초과할 수 있으므로, 가계는 장기간의 소비 계획을 수립할 수 있다. 이는 주택이나 자동차 등의 구입에 적용될 수 있을 것이다. 발생한 부채는 소득이 늘어나는 시기에 상환할 수 있는 것이다.⁷⁶⁾

76) Danmarks Nationalbank, *READ MORE ON 'WHAT IS MONEY?',* 2016.

<http://www.nationalbanken.dk/en/publications/themes/Pages/what_is_money.aspx, 접속: 2016. 3. 15.>

V. 결론 및 정책적 시사점

정부는 가계부채를 관리하기 위해 주택담보대출에 대한 규제를 강화하였다. 그러나 주택담보대출에 대한 규제가 신규 주택 공급을 억제하고, 주택거래를 위축시킨다는 주장이 제기되고 있다. 따라서 본 평가에서는 주택담보대출에 대한 정부 정책의 타당성 여부를 ‘정책 도입 필요성’과 ‘서민의 주택구입 가능성’ 측면에서 살펴보고, 이에 따른 개선방안을 모색하였다.

본 평가에 따르면 현재 집단대출을 포함한 주택구입을 위한 대출이 가계부채 부실을 유발할 가능성은 크지 않았다. 금리가 인하되면 주택가격이 상승하고, 주택공급량이 증가하여 주택가격이 안정된다. 우리나라의 경우 주택공급량은 대략 10년 주기로 증감하고 있으며, 2012년 저점을 지난 이후 2013년부터 상승하는 추세를 보이고 있다. 가계부채 증가율은 소득증가 증가율보다 크지만, 가계흑자액 증가율이 가계부채 증가율보다 크기 때문에 현재 가계부채 부실을 지나치게 우려할 상황이라고 보기는 어렵다. IMF도 2016년 4월에 한국의 가계부채가 주택가격 상승과 함께 증가하고 있으나 가계의 재정 상태는 안정적이라고 평가하고 있다.⁷⁷⁾ 금리가 하락하면, 일정 수준으로 대출이 증가하는 것은 자연스러운 현상이다. 집단대출을 포함한 주택담보대출이 가계부채 부실을 유발할 것이라는 주장도 엄밀한 분석에 근거하지는 아니한 것으로 검토되었다.

또한 서울 및 수도권 지역의 주택가격은 소득대비 높은 수준으로, 중산층이 원금을 상환하면서 주택을 구입하는 것은 현실적으로 어려운 것으로 분석되었다. 주택구입 목적의 대출은 자산 취득을 위한 것이므로, 대출금을 반드시 상환할 필요는 없을 것이다. 그러나 원칙적으로 대출금을 상환하는 것은 타당할 수 있으므로, 금융당국은 잠재위험 해소를 위해 비거치 분할상환이라는 정책을 추진하기보다 금융기관들이 좀 더 자율적으로 대출 리스크를 판단·심사할 수 있는 여건을 조성하고, 금융시장에서 다양한 조건의 합리적인 주택담보대출이 이루어질 수 있도록 지원할 필요가 있다.

77) 금융위원회, “IMF의 한국 가계부채 상황에 대한 평가”, 보도자료, 2016.5.

국회는 2015년 6월에 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 하는 「주거기본법」⁷⁸⁾을 제정하였다. 동법에서 보장하는 국민의 주거권은 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 의미한다. 따라서 정부는 「주거기본법」 시행에 따라 소득수준·생애주기 등에 따른 주택공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 해야 한다.⁷⁹⁾ 이를 위해서는 수요에 부합한 주택이 충분히 공급되어야 한다. 충분한 주택공급이란 시장에서 자율적으로 주택이 공급되는 것을 의미할 수 있다.

주택공급 증가는 기존 주택의 가격을 하락시킬 가능성이 높다. 지금과 같이 주택가격하락이 예상되는 시기에는 주택공급 증가가 기존 주택의 가격 하락을 가속시킬 가능성도 있다. 주택담보대출 확대는 신규주택공급을 늘려 주택가격을 하락시킬 수 있으므로, 정부가 주택매매시장에 대한 공급량을 줄이기 위해 주택담보대출의 규제를 강화한 측면도 있을 것이다. 최근 주택담보대출과 관련된 주요 쟁점이 분양 아파트에 대한 집단대출 축소라는 점은 위와 같은 추측을 가능하게 한다.

충분한 주택공급에 따른 주택가격 하락은 가계부채의 부실을 유발할 수 있으나, 주택가격의 상승과 하락은 항시 발생하며 ‘사회 전체’의 후생 변화와 무관할 수 있다. 반면, 주택가격 하락을 우려하여 주택을 충분히 공급하지 못하면, 국민의 주거수준이 낮아질 수 있다. 따라서 정부는 주택 가격 안정과 국민 주거수준 향상을 위한 정책 조화를 도모할 필요가 있다.

78) 「주거기본법」 제1조(목적) 이 법은 주거복지 등 주거정책의 수립·추진 등에 관한 사항을 정하고 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지하는 것을 목적으로 한다. 제2조(주거권) 국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 갖는다.

79) 「주거기본법」 제3조(주거정책의 기본원칙) 국가 및 지방자치단체는 제2조의 주거권을 보장하기 위하여 다음 각 호의 기본원칙에 따라 주거정책을 수립·시행하여야 한다.

1. 소득수준·생애주기 등에 따른 주택공급 및 주거비 지원을 통하여 국민의 주거비가 부담 가능한 수준으로 유지되도록 할 것

부록. 주택구매력지수(HAI, Housing Affordability Index) 산출을 위한 자료

[부표 1] 지역별 중위주택가격(2015년 12월 기준)

(단위: 만원)

	종 합	아파트	단 독	연 립
전 국	26,464	28,150	28,115	15,227
서 울	45,744	52,444	59,308	23,201
강 북 (14개구)	36,749	39,006	51,325	21,931
강 남 (11개구)	54,589	63,721	71,904	24,527
6개 광역시	19,334	21,554	19,353	8,969
수 도 권	34,097	36,423	47,560	17,075
경 기	27,997	29,041	37,902	12,957
기타지방	14,870	15,428	14,652	8,015

자료: 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016, 128쪽.

[부표 2] 대출금액(2015년 12월 기준)

(단위: 만원)

	종 합	아파트	단 독	연 립
전 국	18,525	19,705	19,681	10,659
서 울	32,021	36,711	41,516	16,241
강 북 (14개구)	25,724	27,304	35,928	15,352
강 남 (11개구)	38,213	44,604	50,333	17,169
6개 광역시	13,534	15,088	13,547	6,278
수 도 권	23,868	25,496	33,292	11,953
경 기	19,598	20,329	26,531	9,070
기타지방	10,409	10,800	10,256	5,611

주: 중위주택가격 × LTV(70%)

자료: 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016, 128쪽.

[부표 3] 월 상환액(2015년 12월 기준)

(단위: 만원)

	종 합	아파트	단 독	연 립
전 국	103.9	110.5	110.3	59.8
서 울	179.5	205.8	232.7	91.0
강 북 (14개구)	144.2	153.1	201.4	86.1
강 남 (11개구)	214.2	250.1	282.2	96.3
6개 광역시	75.9	84.6	75.9	35.2
수 도 권	133.8	142.9	186.6	67.0
경 기	109.9	114.0	148.7	50.8
기타지방	58.4	60.5	57.5	31.5

주: 1. 월상환액 = 대출금액 × 대출상환계수

2. 대출금리는 한국은행 「예금은행 가중평균 주택담보대출 금리」, 대출기간 20년 기준임

3. 대출상환계수 = $\frac{(\text{대출금리}/12) \times [(1 + \text{대출금리}/12)]^{\text{대출기간} \times 12}}{[1 + (\text{대출금리}/12)]^{\text{대출기간} \times 12} - 1}$

자료: 국민은행, 「월간KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016, 128쪽.

[부표 4] 상환가능 필요연소득(2015년 12월 기준)

(단위: 만원)

	종 합	아파트	단 독	연 립
전 국	3,777	4,017	4,012	2,173
서 울	6,528	7,484	8,463	3,311
강 북 (14개구)	5,244	5,566	7,324	3,130
강 남 (11개구)	7,790	9,093	10,261	3,500
6개 광역시	2,759	3,076	2,762	1,280
수 도 권	4,866	5,198	6,787	2,437
경 기	3,995	4,144	5,409	1,849
기타지방	2,122	2,202	2,091	1,144

주: 상환가능 필요연소득 = 월 상환액 × 12개월 ÷ DTI

DTI = 33% 적용

자료: 국민은행, 「월간KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016, 128쪽.

[부표 5] 가구 연소득(2015년 12월 기준)

(단위: 만원)

	총 합	아파트	단 독	연 립
전 국	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
서 울	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
강 북 (14개구)	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
강 남 (11개구)	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
6개 광역시	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
수 도 권	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
경 기	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7
기타지방	4,726.7	4,726.7	4,726.7	4,726.7

주: 통계청 가계동향조사 5분위 가구소득 3분위값을 적용(전국 전가구 기준)

자료: 국민은행, 「[월간]KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016, 128쪽.

참고문헌

- 관계기관합동, “가계부채 대응방향”, 금융위원회 보도자료 붙임자료, 2015.
- 경기개발연구원, 「버블붕괴 이후 일본의 부동산정책 변화와 시사점」, GRI 현안분석, 2013.
- 국민은행, 「시계열자료 '86.1월~'16.2월」, 2016.
- _____, 「[월간]KB주택가격동향 2016.2.15. 기준」, 2016.
- 국토교통부, “1인당 주거면적 33.1㎡, 주택보유 의식 감소세”, 보도자료(2015.1.23.), 2015.
- 권혁욱, “잃어버린 20년 일본경제에서 배워야 할 교훈”, 「경제논집」 제53권 제1호, 서울대학교 경제연구소, 2014, 71~75쪽.
- 금융감독원, “국내은행 가계 집단대출 취급 현황 및 향후 감독방향”, 보도자료, 2013.
- 금융위원회, “LTV·DTI 규제 합리화 방안 시행 일정”, 보도 참고자료, 2014.
- _____, “가계부채 평가 및 대응 방향”, 보도자료, 2015.
- _____, “최근 주택금융 동향 관련 정부·업계 현장 간담회 결과”, 보도참고자료, 2016.
- _____, “IMF의 한국 가계부채 상황에 대한 평가”, 보도자료, 2016.
- 김덕례, 「주택시장 현안진단과 정책방향」, 주택시장 긴급진단 세미나, 주택산업연구원, 2016.
- 김경환·손재영, 「부동산 경제학」, 건국대학교 출판부, 2010.
- 김영도, “LTV, DTI 규제의 경제적 효과에 대한 고찰”, 「부동산 포커스」 제76호, 2014, 12~20쪽.
- 김정주, “LTV·DTI 규제 일원화 조치 이후 국내 가계부채구조의 변화와 정책적 시사점», 「지표로 보는 이슈」 제28호, 국회입법조사처, 2015.
- 김진성, 「가계부채와 주거비용」, 이슈포커스, KB금융지주 경영연구소, 2011, 3쪽.
- 김현식, “거시경제 지표 변화와 주택가격 관계에 대한 실증연구”, 「부동산시장 분석보고서 (2015년 상반기 동향 및 하반기 전망)」 통권2호, 한국감정원 부동산연구원, 2015, 72~91쪽.
- (구)국토해양부, 「2007년도 주택업무편람」, 2007.
- 노희순, 「주택 공급과잉 허와 실」, 주택시장 긴급진단 세미나, 주택산업연구원, 2016.
- 배영균, “주택공급의 가격탄력성과 주택가격 변동성», 「대한부동산학회지」 제30권 제1호 통권 제34호, 대한부동산학회, 2012, 67~84쪽.

- 산은경제연구소, 「국내 주택가격 적정성 분석」, 2010.
- 송인호, “대출기간 장기화 등 주택담보대출 구조 개선 시급”, 「국회보」 통권591호, 2016, 14~15쪽.
- _____, “최근 아파트 분양물량 급증의 함의”, 「KDI 경제전망 2015 하반기」, 한국개발연구원, 2015, 73~82쪽.
- _____, “주택시장의 추세적 요인 분석: 일본과의 비교를 중심으로”, 「우리 경제의 역동성: 일본과의 비교를 중심으로」, KDI, 2014, 91~139쪽.
- _____, “토론문 2. LTV, DTI 완화 토론문”, 「부동산 금융규제 완화 무엇이 문제인가?: 가계부채와 금융시스템에 미치는 영향」, 국회의원 김기준·경실련 주최 세미나자료, 경제정의실천시민연합, 2014, 9~24쪽.
- 신상영, 「서울시 주택부담능력의 측정과 모니터링」, 서울시정개발연구원, 2007.
- 유경원·김기호, 「가계부채의 리스크 요인분석: 경기도 지역을 중심으로」, 연구자료 2016-1, 한국은행 경기본부, 2016.
- 이중희, 「주택경제론」, 박영사, 1997.
- 이창무·김현아·조만, “소득대비 주택가격 비율(PIR)의 산정방식 및 그 수준에 대한 국제비교”, 「주택연구」 제20권 제4호, 한국주택학회, 2012, 5~25쪽.
- 이휘정, “최근 집단대출 취급현황 및 잠재 위험요인”, 「주간 하나금융포커스」 제5권 45호, 하나금융그룹, 2015. 4~7쪽.
- 장경석, 「도시 내 공동주택 노후화에 따른 정책적 과제」, 입법·정책 수요예측 시리즈 2014-2호, 「현안보고서」 Vol.248, 국회입법조사처, 2014.
- 장민, 「경제를 위한 양날의 검, 기준금리」, 월간 “Click” 경제교육, KDI 경제정보센터, 2014. 9.
- 정상진, “미국발 세계금융위기의 원인 분석: 서브프라임 주택담보 대출을 중심으로”, 「전문경인인연구」 제12권 제1호 통권22호, 2009, 91~106쪽.
- 정진성, “발표 2. 구조개혁과 일본형 경제시스템의 변화”, KDI 정책세미나 우리 경제, 일본의 잃어버린 20년 답습할 것인가?, KDI, 2015, 23~40쪽.
- 조동철, “발표 1. 우리경제의 역동성: 일본과의 비교를 중심으로”, KDI 정책세미나 우리 경제, 일본의 잃어버린 20년 답습할 것인가?, KDI, 2015, 5~21쪽.
- 조영무, “한국의 주택담보대출, 프라임도 안심할 수 없다”, 「LG주간경제」 929호, LG경제연구원, 2007, 26~30쪽.
- 지규현·김정인·김진유, “주택취득비용 지불능력 지수 개발에 관한 연구”, 「주택도시」 제89호, 37~53쪽.

참여연대 경제금융센터, “가계부채 이슈리포트 ① : ‘가계부채, 관리가능하다?’ 발표”, 보도자료, 2016.

채은동·태정립, 「취득세율 인하가 주택거래 및 지방재정에 미치는 영향」, 경제현안분석 제87호, 국회예산정책처, 2015.

한국은행, 「미국 서브프라임 모기지 사태의 진행상황 및 전망」, 2008.

현대경제연구원, “가계부채 한계가구의 특징과 시사점”, 「새로운 경제시스템 창출을 위한 경제주평」 16-11(통권 684호), 2016, 1~12쪽.

KB금융지주 경영연구소, 「DTI 규제 완화의 시사점」, KB daily 지식 비타민 (12-117), 2012.

Danmarks Nationalbank, *Household Wealth and Deb*, 2015.<<http://www.nationalbanken.dk/en/publications/themes/Pages/Household-wealth-and-debt.aspx>, 접속: 2016. 4. 3.>

Danmarks Nationalbank, *READ MORE ON 'WHAT IS MONEY?*, 2016.
<http://www.nationalbanken.dk/en/publications/themes/Pages/what_is_money.aspx, 접속: 2016. 3. 15.>

Jakob Winstrand, *Household debt in Sweden*, Sveriges Riksbank, 2015.
<http://www.norgs-ban.no/paes/102946/Winstrand_Sveriges_Riksbank_Household_debt_in_Sweden_24_03_2015.pdf, 접속: 2016. 3. 21.>

Ryan Fox and Richard Finlay, *Dwelling Prices and Household Income*, Reserve Bank of Australia, 2012.<<http://www.rba.gov.au/publications/bulletin/2012/dec/2.html>, 접속: 2016. 4. 7.>

국가지표체계 <<http://www.index.go.kr>>

국가통계포털 <<http://www.kosis.kr>>

한국은행 경제통계시스템 <<http://ecos.bok.or.kr>>

델러스 연방준비은행 <<http://www.dallasfed.org/institute/houseprice/index.cfm>>

OECD Statistics <<http://stats.oecd.org/>>

2013년 주택 토지 통계 조사 결과 (일본 총무성 통계국)

<<http://www.stat.go.jp/jyutaku/index.htm>>

김일규·박동휘, “임종룡, 집단대출 규제 안해…대출절벽 없을 것”, 한국경제, 2015년 12월 4일자 A16면.

이근홍, “노무라, 한국 '日 잃어버린 20년' 피하려면 가계부채 대책 강화해야”, Newsis, 2015년 12월 11일자.

장원석, “한국판 서브프라임 사태 일어나나? - 대출구조 꼭 닮아 vs 파생상품 닮지 않아 ‘월세 내느니 집 사라’ 분위기 비슷... 변동금리·단가 일시상환 대출 많아 한국이 더 위험할 수도”, 이코노미스트, 2015년 4월 13일자 38면.

권혁찬, “심층 취재 [277회] 아파트 계약자 은행 상대 분양계약 무효소송 신중해야”, 전국아파트신문, 2012년 9월 10일자.

이지현, “‘확 꺾인’ 신규 주택대출…정상화 VS 경착륙 우려”, 연합뉴스, 2016년 3월 14일자.

사업평가 16-06
주택담보대출정책 평가

발간일 2016년 6월 1일
발행인 김준기 국회예산정책처장
편 집 사업평가국 산업사업평가과
발행처 **국회예산정책처**
서울특별시 영등포구 의사당대로 1
(tel 02·2070·3114)
인쇄처 유월애 (tel 02·859·2278)

1. 이 책의 무단 복제 및 전제는 삼가주시기 바랍니다.
 2. 내용에 관한 문의는 국회예산정책처 사업평가국 산업사업평가과로 연락해주시기 바랍니다. (tel 02·788·3781)
-

ISBN 978-89-6073-893-5 93350

© 국회예산정책처, 2016

나라살림 지킴이
나라정책 길잡이

