

주택 시장이 지난해부터 활황세를 유지하고 있다. 주택의 수요와 공급이 크게 늘고 가격이 꾸준히 오르는 등 지난해부터 빠른 회복세를 보인 주택 시장이 최근에는 오히려 과열과 투기를 우려할 정도로 확장 국면을 이어가고 있다. IMF 직후 31만호 규모로 줄었던 주택 건설은 작년에 53만호로 늘어 주택건설산업은 물론 전체 경제의 성장과 고용 창출에 크게 기여하였다. 집값은 10년 만에 가장 높은 9.9%가 올랐고, 전세값은 훨씬 더 높은 16.4%가 올랐다. 주택 시장의 이러한 활황은 주택 금융 활성화에 기인하는 바가 크다. 금융 회사들이 경쟁적으로 주택 관련 대출을 확대하고 대출 금리를 인하함으로써 이자 부담이 줄어 가계의 주택 수요와 기업의 주택 공급이 촉진되었기 때문이다.

30

작년 1년 동안 신규로 대출된 주택 자금은 약 30조원에 달했다. 이는 2000년에 비해 약 9조원, 40%가 늘어난 규모로 주택 경기의 활황을 단적으로 보여주는 것이다.

한편 작년 말 현재 주택 자금 대출 잔액은 73조원으로 2000년에 비해 약 5조원, 7.8%가 늘어났다. 연중 30조원이 신규 대출되었는데도 연말 대출 잔액이 5조원 증가에 그쳤다는 것은 25조원이 상환되었다는 것을 의미한다. 바로 조기 상환 때문이다. 조기 상환의 유형은 여유 자금으로 대출의 전부나 일부를 완전 상환하는 경우와 저리 대출을 받아 고리 대출을 상환하는 경우로 구분할 수 있다. 전자는 대출이 소멸 또는 감소하지만, 후자는 대출이 그대로

로 유지된다는 차이가 있다. 흔히 재대출, 대환 등으로 불리는 후자가 최근 조기 상환 급증의 원인이다.

그런데 재대출에 의한 조기 상환이 주택 금융에 관한 총량 통계의 해석을 왜곡하고 있음을 주목할 필요가 있다. 최근 대다수 은행들은 주택 자금 대출의 조기 상환을 위한 재대출을 일반 자금 대출로 처리하기 때문이다. 그 결과 재대출이 일어나면 은행의 금융 자산(가계의 금융 부채)은 변하지 않는데도 통계상으로는 주택 자금 대출이 줄고 일반 자금 대출이 늘는 것으로 나타난다. 이러한 통계상 왜곡을 방지하기 위해서는 최근의 조기 상환 유형 및 은행들의 통계 처리 실태에 관한 조사 분석이 있어야 할 것으로 보인다.

아래 표에서 보는 통계는 민간 금융회사와 국민주택기금이 주택의 구입, 건축, 임차 등

주거 수준 향상과 관련된 용도로 가계와 기업에 공급한 자금으로서 우리나라 주택 금융 시장 규모에 관한 통계로 널리 활용되고 있다. 그러나, 이 통계는 최근 현실 반영도가 떨어지고 있다. 대부분 은행들이 주택금융신용보증기금에 대한 출연 부담 및 자금 용도 확인에 따른 불편 때문에 신규 주택 자금 대출을 일반 자금 대출로 처리하는가 하면 앞에서 살펴본 바와 같이 기존 주택 자금 대출을 재대출할 때에도 일반 자금 대출로 처리하고 있어 주택 자금 대출을 과소 평가할 가능성을 안고 있기 때문이다.

한편, 한국은행은 가계 신용 통계에서 가계에 대한 대출을 일반 자금 대출과 주택 자금 대출로 구분·발표하고 있다. 그런데 일반 자금 대출에는 사실상의 주택 자금 대출이 상당수 포함되어 있다. 따라서 이 부분을 추정할 수만 있다면 주택 자금 대출과 합산하여 가계에 대한 광의의 주택 자금 대출로 볼 수 있다. 이를 위해서는 일반 자금 대출을 주택 담보 대출과

		1997	1998	1999	2000	2001
가 ()		596	306	405	443	530
가 (%)		2.0	-12.4	3.4	0.4	9.9
가 (%)		0.8	-18.4	16.8	11.1	16.4
(A)		13.4	12.1	17.1	21.4	29.9 ¹⁾
(B)		53.0	55.5	61.3	67.6	72.9
(C)		9.1	2.6	5.8	6.3	5.3
(A-C)		4.3	9.5	11.3	15.1	24.6
가 (%)		36.7	-9.7	41.3	25.1	39.7
		20.7	4.7	10.5	10.3	7.8
		7.5	110.9	18.9	33.6	62.9

1)

2000 (4,984) 가

30 4,000

비주택 담보 대출(즉, 기타 담보 대출+보증 대출+신용 대출)로 구분하고, 주택 담보 대출을 다시 주택 자금용(즉, 주택 구입·건축·임차용·주택자금 대환용)과 기타용(즉, 소비·사업·부업용 등)으로 구분하여 '주택 자금용 주택 담보 대출'을 추정해야 한다. 그러나 유감스럽게도 현재는 이러한 추정에 필요한 자료가 없고 믿을만한 추정 결과도 없다. 이에 관한 금융·주택 당국의 통계 조사 실시와 전문가의 연구가 요망된다.

가

한국은행의 가계 신용 통계는 자료의 미비로 광의의 주택 자금 대출 규모를 추정할 수 없을 뿐 아니라 포괄 범위가 달라 국민은행의 주택 금융 통계와도 차이가 있다. 그럼에도 불구하고 가계 신용 통계는 일반 자금 대출과 주택 자금 대출의 규모와 비중의 변화 추이에 관한 유용한 정보를 알 수 있다.

작년 말 현재 가계 대출 잔액은 283조원으로 전년에 비해 25%의 높은 증가세를 보였다. 그 구성을 보면 일반 자금 대출의 규모와 비중(229조원, 81%)이 주택 자금 대출(55조원, 19%)에 비해 훨씬 클 뿐만 아니라, 증가율도 일반 자금 대출(30%)이 주택 자금 대출(6%)보다 현저히 높게 나타났다.

주택 자금 대출이 상당수 포함된 일반 자금
가

		1997	1998	1999	2000	2001.9
1) ()	가	185.0 (100)	165.8 (100)	190.9 (100)	241.0 (100)	283.3 (100)
		142.1 (76.8)	121.6 (73.3)	144.4 (75.6)	187.0 (77.6)	228.5 (80.7)
		42.9 (23.2)	44.2 (26.7)	46.5 (24.4)	42.9 (24.4)	54.8 (19.3)
가 2) (%)	가	22.5	-10.3	15.7	25.6	24.7
		24.2	-14.4	18.8	29.5	30.2
		17.0	3.2	5.1	16.4	6.2

: 1) , 2) 2001 가 , 2001-12-10 DB.



30

대출과 주택 자금 대출로 구성된 가계 대출이 급증한 주요 원인은 다음과 같다.

첫째, 수익성과 안전성이 양호하기 때문이다. 즉, 주택 자금 대출을 비롯한 가계 대출이 기업 대출에 비해 대출 금리가 높아 예대 마진이 훨씬 크다. 또한 기업 대출에 비해 신용 위험이 훨씬 낮고 BIS 자기 자본 비율 관리 측면에서도 유리하다. 둘째, 금리 하락으로 소비 확대, 대출 상환, 사업·부업 자금 마련 등을 위한 일반 자금 대출 수요가 크게 증가하였을 뿐만 아니라 주택 건설 급증, 주택가격 및 전세 가격 상승에 따른 주택 자금 대출 수요도 증가하였기 때문이다. 셋째, 경기 침체로 인해 기업의 자금 수요가 부진하였고 신용 위험이 여전히 해소되지 않아 대부분의 은행들이 소매 금융을 전략 부문으로 설정하고 가계 대출 확대에 주력하였기 때문이다.

주택 자금 대출은 다른 가계 대출보다 건당 금액이 크고 기간이 길어 대출 기관과 차입자

의 수지에 장기간 큰 영향을 미친다. 따라서 시장 구조의 안정성이 매우 중요하다. 그러나 최근의 구조 변화 중 일부는 유의를 요한다.

첫째, 금융 회사간 경쟁 심화는 소비자의 편익을 증대시키는 긍정적 효과가 있지만 그로 인해 대출 기관의 수익성은 계속 저하되고 있다. 최근 일부 금융사는 타사 기존 대출의 무더기 대환을 통해 점유율을 늘리는 등 과당 경쟁을 벌이고 있다. 이는 안정적 시장 발전에 장애가 되므로 자제가 요망된다. 둘째, 금리가 수시로 바뀌는 시장 금리 연동 대출이 증가하고 있다. 시장 금리 연동 대출은 최근처럼 금리가 하락하면 이자 부담이 줄지만 반대로 금리가 상승하면 증가한다.

특히, 금리 상한(cap)이 없는 상황에서 금리가 급등할 경우 연체가 급증할 수 있으므로 상환 능력에 맞게 대출이 이루어져야 할 것이다. 셋째, 만기 3년 이내의 일시 상환 대출이 증가하고 있다. 만기에 이르러 재대출이 이루어지면 문제가 없으나 신용 경색, 신용 불량 등의 이유로 재대출이 안 될 경우에는 큰 혼란이 생길 수 있다. 따라서 가급적 장기 분할 상환 대출이 확대될 수 있도록 소득 공제 등의 정책적 유인이 확대되어야 할 것이다. 



KoMoCo 1