주택담보대출 규제 - 정책 기조 전환 신호탄인가

- LTV 강화전격발표, 일부지역회복조짐거래심리에 찬물 '우려-

지난해 하반기 말부터 시작된 글로벌 금융위기는그앞날과규모를가늠할수없을정도로 크고 충격적이어서 사실상 전 세계 경제를 공포와 공황 상태로 몰고 간 바 있다. 그럼에도불구하고과감한조기재정투자를 통하여 경기 회복에 전력을 기울이고 있는 우리나라는 IMF나 OECD에서 조기 회복 가능성을거듭언급할정도로기대이상의성과를보이고있다. 2009년6월기준으로벌써4개월째무역수지흑자를기록하고, 상반기경상수지흑자규모도200억 달러를 상회할것이라고하니놀랍지않을수 없다. 글로벌경제위기타개를위하여각국은 힘겨운 노력을 경주하고 있지만, 중국과 미국을 제외하고는 이렇다 할 가시적인 성과를 내고있는국가가눈에띄지않는다는 점에서 더욱 그러하다. 불과 6개월 전만해도장기침체의우려가적지않았던것을생각하면, 국내경기의회복 가능성을이렇게 거론할수있다는것자체가어려운여건에 처한국민들에게새로운자신감과기대감을 갖게 하고 경제의 선순환을 이끌어내는 데 도큰힘이될것이다.

유동성 과잉과 부동산 시장

이러한 결과는 정부가 경기 침체가 장기화되는 것을 막기 위하여 선제적이고도 과감한재정투자에 역점을두어온것이 어느 정도 성과를 보인 탓이라고 할 수 있다. 지난해말끝없이추락할것만같았던경제지표들이올해1/4분기를지나면서수직낙하를멈추고완만한 회복의조짐을보이기시작하자 최근에는 그 의미와 해석을 둘러싸고논란이분분하다. 특히, 정부는지금까지의재정투자가분명한성과가있었지만이제는 오히려 시중 유동성 과잉을 불러오고 나아가 실물경제 부문이 아닌 단기적 투기 대상으로 자금이 쏠리는 부작용에 상당히 신경을쓰는눈치다.

그래서인지 이미 서울 강남3구 등 일부 지역에서부동산가격과거래량이금융위기 이전수준의회복을넘어서고있는점에주목하면서, 부동산시장의과열여부에 촉각을곤두세우고있다.

한국은행은 올해 하반기의 GDP 성장률을지난4월에 -2.4%로전망하였다가최근 -1.6%로0.8%p 상향조정하여발표하였다. 이러한 전망의 변화는 국내 경기가 바닥을 확인하고 회복으로 돌아서고 있는 것을 시사하기도한다. 하지만눈을돌려우리경제의 속내를 들여다보면, 지금까지의 기대감이무색할정도로 여전히불황의긴터널을 벗어나지못하고있는체감경기의현주소를 마주하게된다. 지금까지 언급한 경제 지표상의 긍정적인 신호들도 지난해 말부터 올해 상반기까지 선집행된 재정 투자로 말미암아 나타난 기저 효과에 불과할 가능성이 크다.

하반기에는 수출 여건이나 내수 경기의 회복세가상반기보다주춤할것으로전망되고있는점까지감안할경우경기회복의전반적 추세에 접어들었다는 전망은 아직 시기상조라고하지않을수없다. 현재진행중인국내 기업들의구조조정결과와주요 수출대상국들의경기회복여부, 유가의향방이나환율등우리경제회복과상관이있는 외부 요소들이 여전히 불확실성의 그늘을 벗어나지 못하고 있고, 대부분의 기업들이 신규 투자에 보다 신중한 태도를 유지하고 있다는점도이러한판단을뒷받침해준다.

LTV 강화…출구 카드 신호탄인가

이런가운데시중의과잉유동성억제조치의 필요성을 조금씩 흘리던 금융 당국은 7월 7일자로 신규 대출에 대한 LTV(Loan to Value : 주택담보인정비율) 강화를전격적으로발표하였다. 지금까지의주택담보대출완화기조에서본격적인규제강화로방향을 선회한 것이라는 점에서 시사하는 바가적지않다. 비록정부가부인하고는있지만 주택담보대출 강화 조치가 우리 경제의

거품 재연을 사전에 방지하기 위한 이른바 '출구 전략'카드 투입의 신호탄이 될수도 있기때문이다.

LTV 규제는지난참여정부시절투기수요의억제장치로 2003년 10·29 대책에서 등장하여 2006년 11·15 대책에 집중 관리 항목으로부각되었던정책수단이었다. MB 정부에 들어와서는 부동산 시장의 회복을 위한 수단의 일환으로 2008년 6월에는 비수도권, 동년11월에는 투기지역 해제를 통하여완화하는방향에줄곧서있었는데, 이 제완전히역주행하게된셈이다. 그내용을 들여다보면, 수도권(서울, 인천, 경기) 전지역을대상으로 기존에 60%로 되어있던것을50% 이내로강화한다는것이 주요골자이다.

현재 주택담보대출 규모는 2008년 10월의 235조 5,906억원에서 2009년 5월 250조 8,879억원으로 7개월 넘게 계속 상승하고있다. 이와 같은 주택담보대출의증가를 정부는 서울 강남3구 등 일부 지역에서 주택가격이단기간내 급등하고있는현상과 무관하지않다고 보고있는것이다. 그렇기에부동산시장의가격안정을위한수단으로대출조건의강화를선택하였을것이다.

이번 조치의 한계점은, 무엇보다 정부가 단순히 주택담보대출의 규모 증가와 일부 지역에서의단기간내가파른주택가격상승이라는 현상에만 초점을 두고 있다는 것이다. 가격상승을초래한근본원인이무엇인지, 그원인에대한대책으로금융제재의 수단이 필요한지 혹은 구체적인 수단은 무엇이적절할지등과 같은정작중요한핵심사항은 이번 조치 어디에서도 읽어내기 어렵다.

거래 심리 회복에 '찬물'

주택담보대출의 억제 조치는 자칫하면 부동산시장에과장되거나잘못된시그널을 주어 도리어 가수요나 시장 불안을 야기할 우려도적지않다.

이미 참여정부 시절에서부터 누누이 경험한 바 있지만, 대출 규제나 세제 강화 등의 단편적 규제만으로 부동산 시장의 지속적인 가격 안정을 기대할 수도 없다. 시중 유동성 억제는커녕 서민이나 실수요자들의 자금조달에따른비용부담만증가시켜내 집마련의꿈을앗아가고, 부동산시장의불신과 혼란만 가중시키는 등의 부작용을 초래할가능성이더욱크다. 국내경기회복에 큰걸림돌이되고있는16만가구이상의미분양적체물량의해소도더욱요원해질수 있다. 중도금 대출 등과 연계된 부동산 PF 사업의추진도어렵게되기때문에신규분양마저크게위축시키게된다.

이런와중에금융당국은집값이계속오를경우 LTV를추가로하향조정하는방안과DTI(Debt to Income : 총부채상환비율)를제한하는방안까지검토중인것으로알려지면서 부동산 시장 전반에 긴장감이 한층고조되고있다. 겨우회생한거래심리에 찬물을 끼얹는 꼴이 될 수도 있는 것이다.

정부의 부동산 시장 개입은 치명적 영향을 줄수있고, 그결과에대한책임또한고스란히정책당국의몫으로부메랑이되어돌아오기때문에신중을기하지않으면안된다. 또한 이러한 정책 판단의 바탕이 되고 있는 국내 경기 회복의 가시화가 하반기에 이어지지 못할 경우 자칫 더블 딥(double dip : 이중침체현상)에빠트린원인제공자라는오명을덮어쓸수도있다.

그나마 이번 주택담보대출 규제 대상에서 집단 대출(이주비, 중도금, 잔금대출)과 미분양 주택담보대출을 제외하는 등 신규 분양시장에미치는영향을최소화하고있는 점은불행중다행이다.

오히려 시장 불안 야기할 수도

규제는 시장의 거래 심리를 냉각시키는 효과를가진다. 거래심리가다시위축된다는것은부동산시장뿐만아니라 지역경제나아가국가 경제전반의회생노력에상당한부담으로작용할가능성이크다.

또한 정책 기조의 유턴은 그만큼의 명분과 당위성이 확보되지 않으면 새로운 불안요인이 되어 도리어 시장을 왜곡시키기 쉽다. 이제금융당국의조치는부동산시장에 대한 기대감을 불안감과 경계심으로 바꾸고, MB정부의 부동산 정책 전반에 대한기조전환으로이어질지를의구심으로바라보게될것이다.

향후에도 주택담보대출의 제한 및 후속 조치들이 과잉 유동성의 조정을 넘어 마치 출구전략을 쓰는것으로오해받아국내전반의 투자 심리 위축으로 이어지지 않도록 정책당국은심사숙고할필요가있다. 갈림길에서선택의기회는두번오지않는법이다.

LTV 강화의 주요 내용

만 기		아파트(주상복합아파트포함)		주 택	
		변경전	변경후	변경전	변경후
3년이하		60% 이내	50% 이내	60% 이내	50% 이내
3년초과 10년이하		60% 이내	50% 이내	60% 이내	좌동
10년 초과	담보가액6억원초과	60% 이내	50% 이내	60% 이내	좌동
	담보가액6억원이내	60% 이내	좌동	60% 이내	좌동
10년이상분할상환*		70% 이내	좌동	70% 이내	좌동

주: *는1년이내에한국주택금융공사에매각하거나자체유동화계획이있는고정금리부대출(거치기간1년이내, 총부채상환비율40% 이하)을말함.

두성규
한국건설산업연구원연구위원
skdoo@cerik.re.kr