주택 금융 규제 - 전가의 보도인가, 임시변통 처방인가

- 주택 매수용 담보 대출 규모 '불분명', 주택 · 금융시장 자료 정비 서둘러야 -

정부가 지난 7월에 LTV(주택담보대출인정비율) 규제 강화 조치를 실시했음에도 불구하고 이후에도 높은 주택담보대출 증가세가 유지되어 결국 지난 9월 4일 수도권 전역에 DTI(총부채상환비율) 규제 강화 결정을 내렸다. 이제부터는 주택담보대출 시 서울은 DTI 50%, 경기와 인천은 60%를 적용받게 된다. 수도권에서 집을 사기 위해서는 일정한 수준의 목돈과 소득이 있어야만 은행 대출이 가능하게 되었다.[1]

미분양 등을 고려하여 신규 주택시장과 관련된 집단대출은 제외했다는 점에서 기존 주택시장을 겨냥한 정책이라고 할 수 있다. 현시점에서 가계부실이 경제전체로 번져나갈 개연성을 가지고 있기 때문에 선제적 대응에 대한 필요성도 분명 타당하다. 하지만, 차입자금의 실제 사용처는 불분명하고 비은행권의 규모는 여전히 베일에 싸여 있다. 주택담보대출 증가의 원인과 정책결정 시스템 상의 문제점은 없었는지 면밀히 살펴볼 필요가 있다.

주택 가격, 국지적 · 제한적 상승세

올 2/4분기 말 현재 가계 신용 잔액은 698.3조원으로 주택담보대출 증가세가 가장 큰 동력으로 작용하고 있으며 잠정치가 발표된 8월까지 지속적으로 이어가고 있다.[2] 주택구입 등 주택과 관련한 대출로 볼 수 있는 주택담보대출은 254조원으로, 전체 가계신용에서 차지하는 비중이 지속적으로 상승하고 있다. 더욱이 순증으로 보면 8월까지 20.9조원이 증가하여 2006년 연간 증가액(26.8조원)의 78%에 이르고 있다. 따라서 최근 상황을 주택 가격 급등과 거래량 증가가 동시에 목격되었던 2006년에 비유하는 경우가 많다. 그러나 현재의 주택가격 상승세는 수도권 내에서도 강남4구 및 과천 등 일부 지역과 재건축 아파트의 제한적 현상이며 수도권 전역에서 높은 가격 상승이 이루어졌던 2006년 상황과는 다르다.

예금은행 주택 관련 대출 추이

(단위: 십억원)

구 분	2006년 12월 말	2007년 12월 말	2008년 6월 말	2008년 9월 말	2008년 12월 말	2009년 3월 말	2009년 6월 말
주택대출[1]	240,951.4	245,763.5	248,748.4	251,989.9	254,735.7	260,443.8	266,485.2
주택담보대출	217,116.3	221,640.0	229,477.1	234,555.9	239,688.3	247,307.6	254,408.0
주택관련집단대출[2]	86,346.6	91,380.7	92,141.5	94,532.4	95,543.2	95,752.9	96,690.0

주: 1) 주택담보대출(주택관련대출및주택관련집단대출중주택담보분도포함) + 주택관련집단대출중주택담보 이외의대출.
2) 재건축및신규분양과관련된이주비 · 중도금 · 잔금용도의대출.
자료: 한국은행.

2009년 1 8월까지 수도권 아파트 매매 가격상승률은 3.26%에 불과하며 여기에 재건축아파트를 제외하면 2.17% 수준에 그친다. 가계신용이 확대된 것은 사실이나, 주택 가격상승세를 수도권 전체 상황으로 보기는 어렵다는 것이다. 그럼에도 당국에서 DIT 규제 강화 카드를 사용한 것은 수도권 전체로 집값 상승세가 번져나가는 것을 차단하고 가계 리스크를 관리하겠다는 의도가 크다. 더욱이 강남3구는 주택투기지역으로 9월 4일 규제 이전에도 DTI 40% 적용을 받고 있었다. 결국, 최근 가격상승의 진원지인 강남3구는 금융규제와 무관한 주택수요가 다수 존재한다는 사실을 시사한다.

주택 매수용 담보 대출 적을 수도

이번 금융 규제 강화와 관련하여 도입 시기와 효과 성 논란을 차치하더라도 정책결정 과정상의 체계적인 분석과 자료는 미약하지 않았나 하는 아쉬움이 든다. 먼저, 비은행권의 대출 규모에 대한 공식적인 자료가 없다는 것이다. DTI 규제가 발표된 당일 금융감독원은 8월 주택 대출 증가 규모를 4.2조원으로 발표하였다. 이 수치는 예금은행과 함께 저축은행, 보험사, 상호금융사 등을 합산한 수치였다. 이렇게 비은행권을 포함한 대출 규모를 발표한 것은 규제도입 직전의 예외적인 경우에 속하는 것으로 일반적으로는 예금은행에 한해서만 한국은행에서 발표하고 있다. 규제 이후 한국은행의 예금은행 주택담보대출 순증액은 2.8조원으로 확인되었다. 8월만 보면 비은행권 규모는 1.4조원으로 무려 전체 시장의 30%에 달하고 있다. 그러나, 비은행권을 포함한 주택담보대출 규모에 관한 체계적인 시계열 자료는 구축되어 있지 않은 상황으로 시계열적 변화에 대한

1) 신규주택과 관련된 집단대출(이주비, 중도금, 잔금대출)과 5,000만원 이하의 소액대출은 제외.
2) 분기자료 가확정치이나, 시계열적 추이를 파악할 수 있도록 월간으로 잠정치를 공표함(순증액 기준 4월 1.2조원→5월 2.4조원→6월 3.5조원→7월 3.4조원→8월 2.8조원).

최근의주택대출증가분에는단기성생활자금, 신규주택구입, 실거주목적의장기모기지증가가상당부분영향을미친것으로추정된다.

추이를알수없다. 또한, 이번규제이후비은행권으로의 주택 관련 대출이 쏠리면서 풍선효과가 나타날 것으로 예상되고 있으나, 정기적인자료를통해서는이를확인할수없는상황이다.

다음으로, 대출자금사용처에대한분석이명확하지않다는점이다. 금융위기이후가계에서는 악화된 현금 흐름을 개선하기 위하여주택대출을통해 생활자금이나사업 자금으로 활용하는 사례가 빈번한 것으로 알려지고 있다. 또한, 서울을 중심으로 한전세가격상승은전세자금대출로이어질 가능성도 있다. 2/4분기신규 대출 중 5년미만구성비가급등하고10년이상의장기 대출 비중은 급격히 하락하였다는 사실을 금리 인상에 대한 부담감만으로는 해석하기 어렵다. 아무리 금리가 상승하여도, 5년미만의단기성자금을 주택구입자금으로판단하기쉽지않다. 그러나현재의한국은행 통계는 자금 용도별 규모를 제공하지 않고 신규주택시장과관련된집단대출규모만을 제공하고 있다. 다만, 한국주택금융공사의자료[3]를통해자금용도별규모를추정할 수 있다. 한국은행에 따르면 2/4분기 동안 재건축 및 신규 분양과 관련된 이주비 · 중도금 · 잔금 용도의 주택 관련 집단대출이1조원정도증가한것으로나타나고 있다. 한국주택금융공사의 주택 자금 대출 관련통계에서도2/4분기중도금용도의대출이 개인 대출 순증액(5.6조원)의 20%(1.1조원)를차지하고있다. 또한, 국민주택기금 등의 대출이 2/4분기 동안 2.1조원이 증가했다는 점에서는 실수요 목적의 주택 구입이 상당히 늘어났다고 볼 수 있다. 기관별 자료를 종합하면 최근 주택 대출 증가분에는단기성생활자금, 신규주택구입, 실거주목적의장기모기지증가가상당부분영향을미친것으로추정할수있다. 그렇다면 정책목표대상인기존주택구입에따른주택담보대출 규모는 예상보다 작을 수 있다는것이다.

금융 자료 정비 서둘러야

금융규제정책은건전성을강화할수있는시스템적인측면에서접근해야지임기응변식으로 주택 가격 안정을 목표로 움직여서는곤란하다. 정부정책이국지적주택가격에 단기적으로 영향을 미칠 수 있었지만 장기적으로는 오히려 더 많은 문제를 일으킬 수 있다는 점을 잊어서는 안 된다. 이번 주택 대출 규제가 일시적으로 효과를 발휘할수있을지라도이는임시처방에불과하다. 또한, 가계부실을선제적으로관리하겠다는측면에서 보더라도, 지역별차이를고려하지 않고 수도권 전체에 일률적인 비율을 적용한다고 금융 건전성이 이루어지는 것은아니다. 가계신용의부실여부는개인의신용정보에가장큰영향을받을수밖에 없고 이는 대출 과정을 통해 금융기관만이 알 수 있는 정보이다. 개별 은행 차원에서 개인의 상환 능력을 판정하기 위한 과학적인시스템을마련하고대출심사기준을활용한 위험 관리를 해나가는 것이야말로 건전성을확보하는방안이될것이다.

그리고 정부에서도 주택 및 금융과 관련된 자료를 수집하고 축적하기 위한 노력을 기울여야할 것이다. 본고에서도기관별자료를 수집하여 자금 사용처에 대한 분석을 시도하였으나, 이는 어디까지나 추정에 불과하며 정책적 판단을 위해서는 보다 명확한분석이필요하다. 그러나 현시점에서 이러한자료는많지않고시계열도짧다.

정보의 수집과 축적은 단기간에 이루어지는일은아니다. 지속적인 비용과 노력을 필요로한다. 하지만시장상황에대한객관적인 판단을 가능하게 하고 불필요하고 소모적인논란을잠재울수있는 유일한방안이다. 향후를위해서도주택 금융시장에 대한자료수집과개선은가장시급한문제중 하나이다.

허윤경
한국건설산업연구원연구위원
ykhur@cerik.re.kr

3) 한국주택금융공사의통계는주택금융신용보증기금에출연한금융기관자료를취합하여한국은행보다샘플수가적으나 시중은행을대부분포함하고있어자금용도별추이를파악할수있음.