

주택 수요 - 금융 규제, 금리 인상, 고령화가 향배 결정

손정락 | 하나금융경영연구소 연구위원

주택 수요와 금융시장

주택시장을 전망할 때 가장 큰 난관은 주택 수요를 추정하기 쉽지 않다는 점이다. 주택 인허가와 착공, 아파트 분양 등으로 근사치 추정이 가능한 주택 공급과 달리, 주택 수요는 '잠재적 수요' 정도만 추정이 가능하다. 인구 통계와 주거 선택 모형에 기초해 중장기 수요를 추정하는 통계 모형으로는 지역별 단기 수요를 자가, 전세, 월세의 점유 형태별로 추정하기 어렵다. 주기적으로 여러 연구기관에서 발표하는 시장 전망 수치가 실제 시장의 변화를 온전히 그려내지 못했던 것은 망원경으로 세포 변화를 관찰해야 하는 수요 추정의 한계 때문이기도 하다.

금융위기 이후 주택 수요의 추정이 어려운 또 하나의 이유는 자금조달 구조가 달라지면서 주택 수요

가 금융시장의 영향을 크게 받게 되었기 때문이다. 집계 기준이 다르기는 하나, 2006년 가계자산 조사와 2015년의 가계금융·복지 조사 자료를 보면 자가주택 소유자의 주택 가액 대비 금융기관 대출 비중이 18.0%에서 25.0%로 증가하였다. 구입 자금의 상당 부분을 금융시장에 의존하면서 주택 구매력을 감안한 유효 주택 수요는 금융 정책에 민감하게 반응하게 되었다. 일례로 2013년 26.3조원이었던 민간 및 공공 금융기관의 주택담보대출 순증액이 LTV와 DTI 규제 완화 이후 2014년 44.3조원, 2015년 1~10월 누적 57.3조원으로 급증하면서 주택 거래가 크게 증가한 바 있다.

주택 수요의 변화 방향

주택 금융 여건의 변화는 2016년 이후 주택시장의

1) 2014년 기준 주택담보대출의 LTV는 잔액 기준 49.4%(전세 보증금 포함시 58.7%)이다. 2014년 8월 LTV 상한이 70%로 완화되었음을 감안하면 최근 신규 주택 구입 자금의 절반 이상이 금융권 대출일 것으로 보인다.

향배를 결정하는 주요 요인이다. 당장은 충청권과 경기도를 중심으로 공급 과잉에 의한 미분양 증가세가 시장의 불안 심리를 확대시키겠지만, 점차 가계 부채 대책에 포함된 대출 규제와 금리 인상 쪽으로 무게중심이 옮겨 갈 가능성이 높다. 공급보다는 수요가 단기적인 시장의 변동성을 결정하거나와 정책을 통해 시장의 방향성에 영향을 미칠 수 있는 영역이기 때문이다. 일례로 사상 초유의 공급 물량이 쏟아진 2015년 주택 거래와 가격이 강세를 보였던 것은 전세 수요자의 매매 전환과 함께 정책 지원에 힘입어 주택담보대출이 증가하면서 늘어난 공급을 소화할 만큼의 주택 수요가 형성되었기 때문이다.

향후 주택 수요에 영향을 미칠 수 있는 요인은 대출 규제와 금리이다. 우선, 2015년에 확정된 가계부채 대책 일정에 따라 수도권은 2월, 지방은 5월부터 강화된 대출 규제가 적용된다. 대출시 소득 심사과 상환 능력 검증을 강화하고 거치 기간을 1년 이내로 줄여 분할 상환을 유도하는 것이 골자이다. 특히, 원리금 분할 상환 적용 시기를 앞당겨 상환 부담이 커지면서 대출을 활용한 주택 매입 수요가 줄어들 것 인지가 이슈이다.

대출 규제의 영향은 작지 않을 것으로 보인다. 올해 초의 한 조사 결과²⁾를 보면 주택 또는 수익형 부동산 구입시 매입 가격의 40% 이상을 대출받으려는 수요자가 80%에 이르는 것으로 나타났다. 특히, 주택 구입 성향이 높은 30대와 40대 초반 시장 진입 세대는 축적한 금융 자산이 부족해 주택 구입시 대출 비중을 높일 수밖에 없다. 평균 주택가격이 3억 원을 넘는 수도권에서 2억원 가량을 대출받아 20년간 분할 상환한다면 매월 원리금 상환액이 100만원

을 넘는다. 강화된 대출 규제가 수도권에 적용되는 2월 전후 주택 매입 수요 및 금융권 대출 취급 추이 등에 주목해야 하는 이유이다.

하반기에는 금리가 주요 이슈로 부각될 수 있다. 2015년 말 미국 연방준비위원회가 기준금리를 0.25%p 올리면서 7년 여 간 동결해 왔던 금리를 인상하기 시작했다. 올해에도 적으면 2차례, 많으면 4차례 금리를 인상할 것으로 보여 국내도 금리를 올려야 한다는 압력이 점차 거세질 것이다. 현재 3% 초반대에 머무르고 있는 주택담보대출도 오를 수 있다. 다만, 국내 경제의 부진, 가계부채와 기업 구조조정 등의 현안을 감안할 때 국내 기준금리를 큰 폭으로 올리기는 쉽지 않다. 금리는 연초보다는 연말로 갈수록 향후 인상 폭에 관심이 집중되며 시장에 영향을 미칠 가능성이 높다.

중장기 주택 수요 전망도 밝지 않다. 현 정부의 남은 임기 동안 금리 상승과 함께 가계부채 관리 기조가 이어질 가능성이 높거나, 고령화라는 2차 파고도 기다리고 있기 때문이다. 주택시장이 유지되려면 매도자와 매수자의 규모가 일정 수준 이내에서 균형을 이루어야 한다. 고령화가 진전되면 주택을 팔아 생활 자금을 마련하는 노령층이 늘고 새로 주택을 매입하는 시장 진입 세대(한국은 통상 35~44세)가 감소하면서 매수-매도 균형이 깨질 수 있다. 특히, 한국의 경우 60대 이상 가구 자산의 80% 이상이 부동산이고, 공적 연금의 소득 대체율이 40%로 낮은 상황에서, 노령층의 주택 유동화 제도인 역모기지 가입율도 1% 미만이어서 주택 매도 규모가 점차 늘어날 가능성이 있다. 반면, 청년 실업, 비정규직 증가, 월세 확산 등으로 시장 진입 세대의 자가 주택

2) "내달 대출 규제 시작인데... 10명 중 9명 대출 있어야 집 산다", 머니투데이, 2016. 1. 8일 기사 참조.

주택수요 영향 요인별 전망

영향 요인	향후 전망	영향 시기
금리 인상	<ul style="list-style-type: none"> - 미국 Fed 금리 인상에 따른 국내 시장 금리 상승으로 주택 대출 상환 부담이 가중 - 美 금리 인상 속도 조절, 거시경제 부진에 따른 국내 금리 상승 제한 등으로 2016년 상반기 중에는 실제 영향이 크지 않을 것으로 예상 - 하반기로 갈수록 금리 상승에 대한 불안감이 확대되며 주택 수요를 위축시키는 요인이 될 것으로 전망 	2016년 하반기 이후
가계부채 대책	<ul style="list-style-type: none"> - 대출심사 강화, 분할상환 규제 강화 등이 포함된 여신심사 선진화 방안 도입(수도권 2월, 지방 5월) - 소득 수준이 낮은 시장 진입 세대와 고정 소득이 불분명한 자영업자 중심으로 대출을 활용한 주택매입 수요가 위축될 가능성 - 선진화 방안이 수도권에 적용되는 2월 이후 주택 수요의 변화를 주의 깊게 살펴볼 필요 	2016년 2월 이후
고령화	<ul style="list-style-type: none"> - 고령화의 진전으로 20~45세 가구 대비 60세 이상 가구 비율이 2015년 0.8배에서 2030년 2.0배로 확대 - 특히 자가 가구에서는 해당 비율이 4배 이상으로 확대될 수 있어 주택을 매입하는 젊은층과 매각 유인이 큰 노령층 사이 불균형 심화 - 공적연금을 통한 노령층의 생활 자금 확보가 쉽지 않고 주택연금(역모기지) 등 유통화 제도 가입도 미진 	2020년 전후

수요는 앞으로 감소할 수 있다.

주택 수요 지원을 위한 정책의 방향

가계부채 문제가 국내 경제의 취약점으로 계속 거론되는 데다가 향후 몇 년 간 금리 상승기에 접어들 것으로 예상돼 당장 주택 금융 정책을 완화 기조로 전환하기는 쉽지 않다. 규제 강화 추세가 이어질 가능성이 높다. 금융권 여건도 녹록지 않다. 국내 주택 담보대출의 2/3 가량을 차지하는 은행권의 경우 2019년까지 자본 규제가 단계적으로 강화되면서, 수익성 낮은 자산을 축소하라는 압력에 직면할 수 있다. 주택담보대출을 포함한 가계대출을 앞으로 크게 늘리기는 쉽지 않다.

2020년 전후로 본격화될 고령화의 영향에 대응하

기 위해서는 시장 진입 세대를 대상으로 주택 금융을 선별적으로 확대할 필요가 있다. 영국에서는 일정 연소득 이하의 생애최초주택 구입자 등에 대해 집값의 5%를 제외한 나머지를 주택 금융으로 보조³⁾ 하는 'Help to Buy' 정책을 2013년 4월 도입하면서 2013년 생애최초주택 구입자가 전년 대비 22%나 늘어난 바 있다. 국내에서도 무주택자를 대상으로 정책 금융을 운영⁴⁾ 하고 있으나, 생애최초주택 구입자에 대한 데이터베이스를 구축함과 동시에 이들이 보다 적은 돈으로 우량 주택을 매입해 자산을 축적할 수 있도록 지원할 필요가 있다.

주택 수요는 부동산, 금융을 넘어 포괄적 정책 대응이 필요한 문제이다. 고용 불안이 확대되면 미래 소득의 불확실성이 커지면서 대규모 장기 투자가 필요한 자가보다는 임차를 선호할 가능성이 높다. 가계부채 관리에는 자영업자 등 취약 계층의 건전성과 구조 전환 문제가 맞물려 있다. 공적 연금이 부족한 국내에서는 노령층의 주택 유통화가 복지 정책의 큰 부분을 차지하고 있기도 하다.

단기적인 주택 수요는 부동산과 금융 정책으로 일정 부분 대응할 수 있지만, 장기 수요는 임기응변보다 우직한 체력 강화가 해법이다. 청년이 금융 지원을 통해 자가, 전세, 월세를 선택할 수 있고, 부채가 안정적으로 관리되고, 주택에 투자한 자산을 생활·투자 자금으로 전환할 수 있도록, 즉 생애 전 기간에 걸쳐 가계가 주택과 관련해 다양한 선택 기회를 갖고 실행할 수 있도록 종합적인 정책 설계가 필요하다. CERIK

3) 주택가격의 70%는 금융기관의 모기지(Mortgage)로, 25%는 공공기관의 자본 대출(Home Equity Loan)로 충당하며, 자본 대출은 5년 간 이자를 내지 않는다.

4) 국토교통부는 2014년부터 생애최초주택 구입자금, 근로자서민 주택구입자금, 우대형 보금자리론을 통합한 디딤돌대출을 취급하고 있으며, 2015년에 약 8,5만 건을 대출했다. 부부합산 소득 수준 6,000만원 이하 가구에 대해 LTV 70% 한도로 최대 2억원까지 대출한다.