

리모델링 주택담보대출 규제의 효과적 운영방안

Methods for Government Housing Regulation of Residential Mortgage Loan related to Remodeling

이 지 형* 이 민 주** 조 규 수***
Lee, Ji-Hyung Lee, Min-Joo Cho, Kyu-Soo

Abstract

The amount of multi-aged housing more than 15 years since the completion has increased, and the real estate market caused by apartment remodeling has also increased. The domestic mortgage loan regulation on relocation expense caused by remodeling apply to same limit as that for mortgage loan newly-built apartment. The excessive government housing regulation could be an obstacle for the occupants residential stability of remodeling apartment. To suggest methods for government housing regulation of residential mortgage loan related to remodeling, examples for mortgage loan regulation and mortgage products were studied and compared. It is pointed out that regulation on occupants relocation expense caused by remodeling has to be relaxed and mortgage product development are needed to boost remodeling project.

키 워 드 : 주택담보대출, 담보인정비율(LTV), 리모델링, 이주비
Keywords : mortgage loan, loan to value ratio, remodeling, relocation expense

1. 서 론

2000년 이후 총 주택공급 물량 중 대부분이 아파트로, 15년 이상 경과된 주택은 전체의 약 60%를 차지하고 있다¹⁾. 리모델링 시장규모는 증가하는 추세를 보이고 있으며, 최근 재건축 위주의 노후아파트 대책에 대한 한계를 대체할 만한 수단으로 여겨지기도 한다. 리모델링 이주와 관련된 금융제도 관련 이슈는 주택담보대출, 중도금대출, 다주택자 및 기담보대출 세대 등에 대한 대출의 제한으로 요약할 수 있다. 이 중 주택담보대출의 경우, 리모델링으로 인한 이주비 대출에도 신규분양주택과 담보인정비율(LTV)을 동일하게 적용하고 있어 거주자 주거안정에 저해요인으로 작용하고 있다. 본 연구에서는 주택금융정책의 국내외 현황에 대해 조사하고, 이를 근거로 리모델링 활성화를 위해 필요한 주택담보대출 규제 운영방안에 대해 제안하고자 한다.

2. 주택담보대출 규제의 국내·외 현황

2.1 리모델링 관련 국내 주택담보대출 규정

금융제도 관련 규정은 금융위원회 은행과의 은행법 및 그 하위법령을 모범으로, 금융정책과의 은행업감독규정 ‘주택담보대출에 대한 리스 트관리기준’ 과 은행감독국의 은행업감독업무 시행세칙 ‘주택담보대출에 대한 리스크관리 세부기준’ 을 따른다. 주택담보대출에 대한 리스 크관리기준은 도시정비사업과 리모델링을 동일하게 취급하고 있으며, 이에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출을 ‘주택 구입 목적 주택담보대출’ 로 규정하여, 신규주택구입에 준하여 적용하고 있다. 그 결과, 조정대상지역 내 리모델링 사업의 경우, 40%까지 LTV 의 제약을 받고 있다.

2.2 해외 주택담보대출 운영 현황

미국, 일본, 그리고 유럽에서 가장 큰 모기지대출시장을 가지고 있는 영국의 주택담보대출 정책 및 상품에 대해 표 1에서 정리하였다²⁾. 정부 의 공적개입은 간접적인 수단이 대부분이며 주택담보대출시장 리스 크 관리, 주택시장 안정화라는 기초 아래, 민간에서는 수요자 요구에 부

* 한국시설안전공단 생활시설본부 과장, 공학박사
** 한국시설안전공단 생활시설본부 과장, 공학박사
*** 한국시설안전공단 생활시설본부 실장, 교신저자(kscho@kistec.or.kr)

합하는 다양한 상품이 개발·운용되고 있다. 거시적 측면에서는 금융위기 이후 해외 주택담보대출 규제는 차입자 소득 등에 기반한 상환능력 기준의 규제 강화가 주로 이루어 졌다. 대부분 국가에서 주택담보대출 규제는 상환능력에 따른 차입자 자격제한으로 이루어져 있으며, 대출 형태에 대한 규제는 적다³⁾.

표 1. 해외 주택담보대출 운영 현황

국가명	정책 방향	금융상품 특성
미국	·담보대출 활성화를 위해 정부가 간접지원 형식으로 참여 ·경기부양 및 차입자 보호를 위해 리스크를 공격 지원기관이 분담	·차입자 니즈(needs)에 부합하는 수요자 맞춤형 상품 ·모기지 대출기관 전문성이 높으며, 모기지 보험을 활발히 운영
일본	·주택시장 안정화를 위해 정부가 주택금융 지원 ·공적대출 / 민간주택대출 / FLAT35 & FLAT50(증권화 대출)	·주택개조·보수비용 함께 대출할 수 있는 FLAT 상품 개발 (FLAT 35 리폼 일체형, 리노베)
영국	·PRA(prudential regulation authority)가 감독 및 규제 ·2014년부터 대출자 상환능력 심사 강화	·모기지금융 활성화를 통해 주택의 자가보유 촉진(help to buy) ·다주택자 등 임대인에 대한 모기지대출은 별도 상품(buy-to-let)

2.3 리모델링 관련 주택담보대출 상품 사례

일본의 FLAT 35는 주택금융지원기구와 민간금융기관이 제휴하여 만든 주택담보대출 상품으로, 주택을 신규 취득하거나 주택대출의 기존 대출을 변제 후 재대출 받는 경우에도 이용 가능하다. 이 중 ‘FLAT 35 리폼 일체형’ 상품은 노후주택을 개보수할 비용에 대해 FLAT 35 대출 절차를 통해 함께 대출이 가능하다. ‘FLAT 35 리노베’ 상품은 주택의 성능을 향상시키는 개조에 대한 자금을 함께 대출받을 수 있고, 차입 당초 5년 또는 10년간의 금리를 0.6% 인하해 준다. 이러한 상품은 주택 유지관리에 대한 수요 및 정책적 지원을 단편적으로 보여준다.

3. 주택담보대출 규제의 효과적 운영방안

3.1 자가가주 주택구입의 지원과 자가가주 주택구입 외 주택담보대출에 대한 관리 강화

현행 관련 규정은 ‘주택구입 목적 주택담보대출’과 ‘생활안정자금 목적 주택담보대출’의 두 종류로 분류하고 있으며, ‘서민·실수요자’에 해당하는 경우 조정대상지역에서 LTV를 10% 가산하여 인정하고 있다. 그러나 서민·실수요자 해당요건이 엄격하여 자가가주 주택구입 목적 대상과는 괴리가 있다. 사회초년생, 신혼부부 등의 주거생활안정을 위한 요건은 직주거리, 육아·교육을 위한 거주환경 등 다양한 요소가 있으므로, 주택구입에 대한 규제 완화 대상을 포괄적으로 바리볼 필요가 있다. 또한 리모델링으로 인한 이주비 대출의 경우 ‘주택구입 목적 주택담보대출’로 분류되어 있는데, 이는 적합하지 않다. 이주비 대출은 조합원 뿐 아니라 세입자 거주안정 측면에서도 고려되어야 하며, 도시정비사업과 같이 별도 법에 관리받지 아니하고 상대적으로 사업 전후 주택가격 상승폭이 크지 않다는 점에 주목할 필요가 있다.

3.2 수요자 요구에 부합하는 다양한 상품의 개발

자가가주 주택구입 외 주택담보대출은 ‘생활안정자금 목적 주택담보대출’에 대응하여 고려될 수 있는데, 자가가주 주택구입 목적 대출에 비해 리스크 관리가 필요한 부분이므로 대출목적에 따라 규제를 차별화한 상품을 운영하고, 심사기준을 다양화할 필요가 있다. 특히 일본 FLAT 35 상품과 같이 리모델링 사업을 활성화할 수 있는 민간주도형 인센티브 성격의 상품개발을 촉진할 필요가 있다. 이를 위해서는 정부정책과 규제가 일관성을 가지고 선행적으로 지원되어야 할 것이다.

4. 결 론

아파트 노후화에 따른 리모델링 수요는 계속 증가하고 있으며, 안전과 주거생활개선을 위한 사업적 특성을 가지고 있다는 점에서 금융제도 지원을 통한 리모델링 활성화가 필요하다. 특히 이주비 대출에 대한 주택담보대출 규정 완화는 거주자 주거생활안정과 직결되어 우선적으로 이루어져야할 과제이다. 이에 주택담보대출 운영 현황을 참고, 분석하여 논거를 제시하였다.

Acknowledgement

본 연구는 국토교통부 주거환경연구개발사업의 연구비지원(19RERP-B099826-05)에 의해 수행되었습니다.

참 고 문 헌

1. 윤영선 외, 건축물 리모델링 시장의 부문별 성장 추이와 전망, 건설이슈포커스, 2011
2. 이태리 외, 부동산시장 정책기반 강화 연구(II) : 주택담보대출 규제의 효과적 운영 방안 연구, 국토연구원, 2017
3. Lea, International Comparison of Mortgage Product Offerings, Research Institute for Housing America, 2010