

17. 住宅金融 發展을 위한 심포지움

주택금융 발전을 위한 심포지움이 지난 7월 7일 대한상공회의소 회의실에서 주택은행 주최로 열렸다. 이날 심포지움의 주제발표 내용을 한국경제신문에서 발췌게재한다. <편집자 주>

7차 5개년계획과 방향

金 京 煥 (서강대학교수)

제도권의 주택금융은 수요에 훨씬 못미치는것이 현실이다. 서울의 경우 비제도권 전세보증금총액은 제도권 주택자금대출잔액의 6배에 달하는 것으로 추정되고있다.

제도권주택금융이 부진한 것은 자금의 초과수요, 주택은행과 국민주택기금에 대한 지나친 의존, 주택금융기관의 조달기반취약 때문이다.

7차5개년계획상 국민주택기금과 주택은행 민영자금 지원계획은 6차5개년계획상 국민주택기금과 주택은행 민영자금 지원계획은 6차5개년계획때의 실적보다 각각 1백50%와 1백%까지 늘어난 수준이다. 그러나 7차계획기간중에 자금공급 목표를 달성할지는 의문이다. 특히 국민주택기금은 현재의 조달체제가 유지되더라도 95년에는 소유액을 조달하기 어려울 것으로 보인다.

자금배분측면에서는 민영주택과 국민주택구입자금의 대출조건이 비슷해 민간과 공공자금

의 구별이 모호하다. 민간부문은 지나치게 소형위주이다. 중소주택에 대한 금융도 미흡하다. 신규공급확대에 따른 거래량의 증가를 원활하게 소화하지 못할 우려가 있는 것이다.

앞으로 금융자율화가 본격화되고 제반여건이 충족되면 공공주택금융과 민간주택금융의 역할을 분담토록 주택금융기관의 위상을 재정립해야한다.

주택은행은 정책자금을 취급하는 특수은행으로부터 시중은행과 경합하면서 상업기반에 입각한 주택금융에 치중하되 보다 넓은 업무영역을 지닌 민간금융기관으로 전환을 모색해야한다.

이를 위해 자산부채관리기법의 도입을 통한 금리위험의 체계적산정, 포트폴리오관리에 의한 수익극대화, 변동금리에금 및 대출상품의 개발 관리, 대출심사인력의 강화, 채무불이행위험최소화, 해외자금조달에 필요한 외환업무능력의 강화등 종합적인 경영혁신이 필요하다.

국민주택기금은 재정자금을 주요재원으로 하는 저소득층의 주거안정을 지원하는 명실상부한 공공주택금융기관으로 개편하는 것이 바람직하다.

이를위해 주택구입자금 대출금의 국민연·기금등 연금 기금을 통한 지원 소형주택을 건설하는 민간 및 공공부문 주택사업자에 대한 단기운전자금 대출과 택지매입자금대출을 담당하는 회전기금(revol ving fund) 기능을 전담토록 해야한다.

여기에는 정부의 여러가지 정책적 지원이 필수적이다. 7차계획기간중에 주택및 금융환경 변화에 따라 유동화제도의 도입을 위한 제도정비를 해야한다.

민간주택금융기관들에대해 자본금기준과 자산운용에 필요한 감독업무 이외의 간섭도 지양해야한다.

비제도권 주택금융인 전세제도는 공식부문의 임대시장과 제도권 주택금으로 흡수해야한다.

조기분양제도는 일정기간내에 주택을 건설할 것을 전제로 주택사업자에게 택지구입과 건설자금을 융자해주고 완공후 분양토록 하는 것이 바람직하다.

주택금융은 주택정책의 한 수단일 뿐이므로 다른 정책수단과 연계되지않으면 기대효과를 달성하기 어렵다. 선진국의 주택금융기관들이 주택구입자금의 80~90%까지 대출해줄 수 있는 것은 주택가격이 연소득의 3배정도이기 때문이다.

우리나라는 주택시장및 토지이용에 관련된 과도한 규제로 주택공급이 매우 비탄력적이다. 따라서 주택수요가 증가하면 가격이 크게 상승한다. 주택금융의 확충과 함께 주택시장

및 관련 요소시장의 정상화를 위한 종합적인 대책이 요구되는 것도 이 때문이다. 정부는 장기적으로 주택시장 및 관련 요소시장이 원활히 작동하도록 유도하고 소수의 저소득층의 주거문제 해결에 전념해야 한다.

금융 자율화와 운용전략

申 英 燮 (주택은행수석연구원)

최근의 주택난은 부동산 가격의 상승을 통해 물가상승과 자금흐름의 왜곡이라는 심각한 부작용을 낳고있다. 주택수요에 비해 주택공급이 부족하면 주택을 주거대상으로 보지않고 소유대상으로 보게된다.

따라서 주택정책의 당면과제는 집을 값싸게 충분히 공급하는데 있으며 적히 공급하는데 있으며 적어도 90년대는 이런 정책방향이 계속 될것으로 보인다.

주택금융은 주택난을 해소키위한 중요정책수단이다. 그러나 자금조성의 불안정, 대출금리의 일률적 규제에따른 수익성악화, 단기성예금으로 중장기 대출을 함에따라 생기는 대출재원의 부족등으로 그 역할이 매우 제한돼있다.

현재 주택금융에서 가장 큰문제는 자금수요에 비해 공급재원이 크게 부족하다는데있다. 금리자유화가 완전히 이뤄지면 저당채권유동화제도(Mortgage)의 도입이 가능해져 재원을 획기적으로 늘릴 수 있을 것으로 보인다. 이때 대출 금리도 대출금액은 시장원리에 따라 결정될 것이다. 또 저소득층지원은 국민주택기금을 중심으로한 공공주택금융에 맡겨질것이다.

그러나 금리자유화가 완전히 정착되기 전인 97년 또는 90년대말까지 주택금융운용이 문제가 된다.

이때까지는 주택금융수요계층을 중대형주택을 소유하려는 대차수요계층, 소형주택을 소유코자하는 신규수요계층, 소형주택을 소유할 능력도 없는 도시영세민등 3계층으로 나누는 것이 바람직하다.

중대형주택을 소유하려는 계층은 민간상업금융이 담당하면 된다. 소형주택을 원하는 계

층의 지원은 주택은행에서 전담하되 주택규모별로 대출금리를 차등화함으로써 일종의 보조금을 지급할 수 있다.

저소득계층을 위한 전세자금대출과 임대주택건설등 각종 주거지원은 국민주택기금에서 전담해야된다.

금리자유화가 정착돼 주택금융재원이 획기적으로 확충될때까지는 차선책으로 주택금융의 효율적인 배분이 중요하다.

이를위해 대출경로, 대출 시기, 대출금리, 대출기간, 대출금액등의 조정을 고려해야한다.

주택경기가 호황일때는 채무불이행의 위험이 상대적으로 작으며 은행경영호전과 주택공급확대에 도움이 되는 공급자금유을 늘려야 한다. 불황일때는 채무불이행의 위험이 상대적으로 커지므로 수요자금유을 늘려 집수요를 늘리는 것이 합리적이다. 이때 금융지원의 시기와 대상을 맞추는 것이 필요한 것은 물론이다. 한예로 「주택2백만호」로 대표되는 대량 공급정책이 효력을 발휘하려면 중고주택의 매매를 통한 대차거래가 활발하게 이뤄져야한다 그러나 중고주택에 대한 주택금융은 전세자금대출밖에는 안된다. 따라서 이를 지원할 단기대출을 늘릴 필요가 있다. 단기대출은 일반금융기관에서 지원하도록 해야할 것이다.

주택자금의 대출금리도 현행 11~11.5%에서 13~15% 수준으로 올리고 대출기간도 최고 25년에서 15년으로 줄이는 것이 바람직하다. 우리 실정에서는 금리수준이나 대출기간보다 돈을 빌릴 수 있느냐와 충분한 돈을 얻을 수 있느냐가 더 중요하기 때문에 큰 무리는 없을 것이다.

상환방식도 현재의 균등 상환방식대신 원리금이 처음 몇년동안은 차츰 늘어나다가 특정시점후에는 일정한 금액을 갚아나가는 체증상환방식도입을 고려해야한다.

이 경우 초기에 자금회수가 잘안돼 은행경영에 어려움을 줄수도 있다. 그러나 대출기간이 짧아져 은행의 자금회전에 도움이 될 것이다.

주택경기 변동과 대응책

崔 範 樹 (KDI 연구위원)

주택부문도 일반경제활동과 마찬가지로 호황과 침체의 주기적인 순환변동을 하고있다.

주택부문의 경기변동에는 특히 주택금융의 공급량이 상당한 영향을 끼치고있다. 이외에도 거시경제상황 금융정책 주택정책 주택시장의 성격등이 영향을 미치고있다.

주택건설의 안정적 경기변동은 거시경제의 안정기조유지를 위해 중요하다는 것은 두말할 필요도없다.

주택건설의 안정적 경기변동은 주택의 안정적 공급에 의해 이루어진다. 이를위해 토지 자금등 주택생산요소의 공급안정화가 선행돼야 한다.

주택부문은 장기적으론 일반경제활동의 경기변동에 대한 자동안정장치로서 능동적 역할을 수행한다. 반면 단기적으론 일반경제활동의 경기변동에 영향을 받는 수동적행태를 보이고 있다.

선진국의 경우 주택부문은 장기적으로 일반경제활동이 불황일 때 주택건설투자를 확대해 경기회복을 선도하는 역할을 한다. 호황일 때는 투자를 축소해 경기안정을 유도하는 자동안정장치의 역할을 수행하고 있다.

이와같은 역할을 하는데는 주택관련금융의 금리변동등 금융시장의 기능이 중요한 작용을 함은 물론이다. 우리나라의 경우 주택건설활동으로 파악한 주택경기변동은 대체로 7년 주기의 중기순환변동을 하고있다. 70년이후 가장 호황이었던 기간은 71~72년, 77~78년, 83~84년, 90~91년으로 나타나고있다.

주택의 가격은 주택「스톡」에 대한 수요와 공급의 상호작용에 의해 결정되고 이렇게 결정된 주택의 가격변동이 주택건설의 경기변동을 유발한다.

주택「스톡」의 공급은 건설업자가 주택가격과 건축비용의 비교를 통해 이윤·위험부담 의사결정(profit-risk decision)을 내림으로써 이뤄진다. 이 과정에서 주택금융의 원활한 공급여부가 중요한 의사를 결정변수로 등장한다.

주택「스톡」에 대한 수요는 항상 소득 및 인구학적 요인과 함께 수요자의 실질사용자비용에 의해 결정된다.

따라서 주택건설경기변동을 유발하는 주요변수는 주택가격 주택금융의 공급량 기업의 설비투자활동 소득수준등이 된다.

80년이후 분기별 자료를 이용해 회귀분석한 결과 우리나라의 주택건설에 대한 투자활동은 주택은행의 민영주택자금 및 국민주택기금의 대출금, 주택가격의 변동, 항상 소득의 대용변수인 민간소비지출등에 영향을 받는 것으로 나타났다. 이는 주택건설의 경기변동을 안정시키기 위한 정책대응방향을 모색함에 있어 주택금융의 반경기적운용(counter-cyclical

policy)이 중요하다는 것을 시사한다.

따라서 주택금융의 경기안정적 역할, 즉 금리의 변동에 의한 주택경기 조절기능이 강화되어야 한다.

이를위해 주택금융의 대출재원을 확보하여 주택가격대비 용자비율을 상향조정함으로써 주택금융의 금리변동이 주택수요의 조절능력을 가질 수 있도록 여건을 조성해야한다. 공공주택금융과 민간주택금융의 역할분담을 명확히해 서민들에 대해서는 금리지원을 지속하되 중산층에 대해서는 시장금리를 적용하는 것도 필요하다.

주택 공급제와 금융구조

李 重 熙 (주택은행수석연구원)

주택금융의 구조는 주택금융기관의 행동에 영향을 미쳐 주택금융의 성과를 결정짓는다. 주택금융구조의 결정요인은 금융시장요인, 주택시장요인, 주택공급제도로 대별할 수 있다. 우리나라는 금융시장 및 주택시장내부의 시장적 요인보다는 주택공급제도와 같은 제도적 요인에 의해 더 큰 영향을 받아왔다. 주택공급제도에는 자금조달구조와 관련된 주택청약관련저축제도 및 국민주택채권제도, 자금운용구조와 관련된 소득계층별 주택공급제도가 있다. 국민주택기금과 주택은행은 그동안 주택공급제도에 크게 영향을 받아왔다. 따라서 자금조달구조상의 문제점을 노출시켜온 것이 사실이다.

자금운용의 공공성이 강한데도 불구하고 자금조달중 정부재정의 지원비중이 매우 미약하다는 것이 첫번째 문제이다.

둘째는 민간부문에서 조달하는 재원도 주택시장 및 주택정책의 변화에 따라 자금조달이 급격하게 변함으로써 재원조성의 안정성이 부족하다는 점이다.

셋째는 재원조성에 기여한 개별 경제주체에 대한 개별적인 보상관계가 수반되는 재원의 비중이 높아 재원확대와 비례해 주택정책적 주택금융적 부담이 가중되고 있다는 점이다.

넷째로는 단기성자금을 일반은행과 같은 금리로 조달해 장기 저리로 운용함으로써 생기는 재원의 재생산기능이 발휘되지 못하는 점을 들 수 있다.

조달구조뿐 아니라 자금운용 구조상의 문제점도 나타나고 있다. 첫째, 소형 주택위주의 주택공급정책은 장기적인 관점에서 문제가 있다는 점이다. 둘째는, 자금이 소득수준이나 재산상태에 관계없이 대출됨으로써 수직적 형평성이 저해되고 있다. 셋째로는, 대출금액 대출기간 재원조성기여도에 따라 대출금리가 차등화되지 못함으로써 자금운용의 효율성과 형평성을 저해하고 있다는 점을 들 수 있다. 넷째는, 자금운용상의 각종 규제로 인해 주택은행의 자금운용에는 한계가 있다는 점이다.

주택자금의 조성과 주택실수요자의 선별을 목적으로 하는 주택청약관련저축제도도 개선되어야 한다. 주택청약을 위해서 뿐만 아니라 주택자금 마련을 위한 저축기능역할을 할 수 있는 매력적인 상품으로 발전시키는 것도 한 방법이다.

실수요자 선별을 위해선 무주택기간 부양가족수 등을 고려한 종합점수제를 채택하는 것도 바람직하다. 일정 연령이상인 자에게는 세대형성에 관계없이 주택청약관련저축을 들수 있도록 자격을 확대해야 할것이다.

주택금융발전을 위해 주택금융구조의 개선도 고려해야한다.

재원조성의 안정성을 확보키 위해 주택공급제도 의존적인 자금조달구조를 탈피해야한다. 이를위해 국민주택기금은 정부재정과 여타 공공기금으로부터의 재원조달을 적극 모색해야 한다. 단기 고리자금을 장기 저리로 운용하는데서 발생하는 기간불일치 및 수지불균형을 완화하기위해 국내자본시장과 국제금융시장을 통해 장기 저리의 재원을 확충하고 기조성자금을 바탕으로 재원을 확대재생산하는 기능을 제고하는 것도 필요하다.

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈