

우리나라 주택 담보 대출의 현황 및 과제

장기 고정 금리 대출 확대하자

5개월간 급등하던 주택 담보 대출 금리가 2주간 하락세를 보였지만, 국제 금융 시장 불안으로 최근 다시 상승세로 돌아섰다. 이에 따라 대출자의 이자 부담이 가중돼 대출 부실에 대한 우려가 커지고 있다. 우리나라 주택 담보 대출의 현황과 개선 방향에 대해 알아보자. 글 남영우(KB 국민은행연구소 연구위원) 사진 (NOBLE ASSET)



외환 위기 이후 우리나라의 주택 담보 대출은 주택 가격 상승과 거래 활성화로 급격하게 성장하면서 가계 대출의 증가를 주도했다. 이런 유동성 증가에 따른 가격 상승 현상은 미국에서도 나타났다.

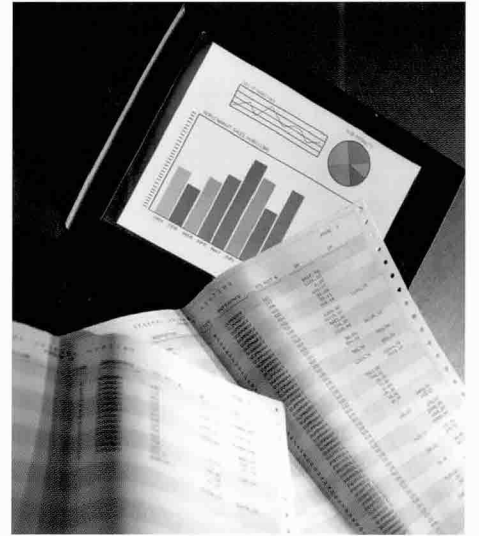
최근 주택 가격 하락에 따른 서브프라임 모기지의 부실로 미국의 금융 위기가 나타나면서, 우리나라에서도 주택 시장의 버블이 붕괴되고 금융 위기로 이어질 수 있다는 우려의 목소리가 높아지고 있다. 특히 우리나라의 주택 담보 대출은 변동 금리의 비중이 높아 2007년 이후 주택 담보 대출 금리가 지속적으로 상승하면서 가계 부담이 증가하고 있는 현상도 이러한 주장을 뒷받침하고 있다.

주택 담보 대출 계속 증가 중

이에 반해, 우리나라의 주택 담보 대출의 특성이 미국과 다르고 최근 부동산 경기 회복을 위한 규제 완화 정책들이 발표되고 있는 점을 들어 우리나라 주택 금융 시장이 미국처럼 심각한 위기 상황으로 전개 되진 않을 거라는 주장도 제기되고 있다.

정도의 차이는 있겠지만 미국발 금융 위기는 우리나라의 경제 전반에 영향을 미칠 것이 분명하다. 특히 주택 금융 시장에 미치는 영향은 더욱 클 것으로 예상된다.

외환 위기 이전 우리나라의 주택 담보 대출은 국민주택기금 등 공공 금융이 대부분이었다. 그러나 외환 위기 이후 금융 시장이 자율화되고 금융 기관의 가계 대출에 대한 선호가 높아지면서 민간 부문의 주택 담보 대출 규모가 크게 확대됐다. 주택 담보 대출이 활성화되면서 주택 시장에 자금의 유동성이 확대돼 주택 거래가 늘어나고 주택 가격 상승에도 기여하게 됐다. 주택 담보 대출은 2000년 이후 2006년까지 매년 큰 폭으로 증가했으나, 2007년에 들어서면서 참여정부의



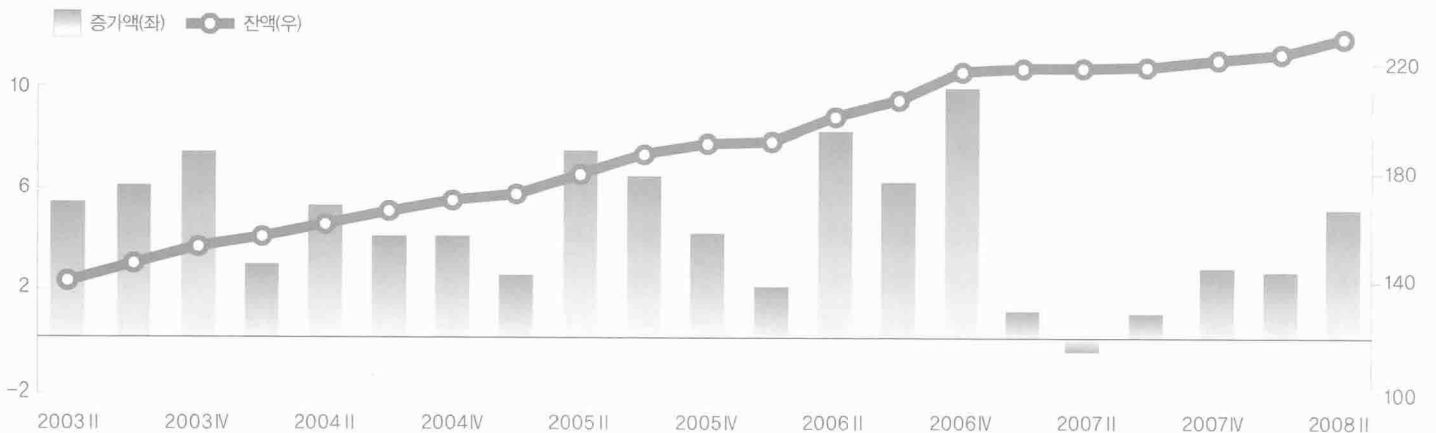
주택 시장과 금융에 대한 강력한 규제로 증가 폭이 감소했다. 그러나 2008년에는 서울 강북 지역 등 국지적으로 강세를 보이는 시장에서 주택 가격이 상승하고 거래가 활성화되면서 다시 증가 폭이 커지고 있다.

은행의 채권 회수, 어려움 없다

최근 강남을 중심으로 주택 가격이 하락하고 주택 담보 대출 금리가 상승하는 등 주택 금융 시장의 여건이 악화되고 있다. 이에 따라 우리나라도 미국처럼 주택 시장으로부터 시작된 금융 위기의 가능성이 일각에서 제기되고 있다.

그러나 우리나라의 주택 담보 대출은 금융 규제의 강도가 높고 유동

표 1. 은행의 주택 담보 대출 잔액 및 증가액



자료 : 한국은행 매월 금융시장 동향

표 2. 금리 변화와 연체율 등¹⁾

	2006			2007				2008	
	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q
금리									
은행 가계 대출 ²⁾	5.66	5.96	5.88	6.26	6.34	6.52	6.82	7.02	6.96
주택 담보	5.44	5.81	5.75	6.16	6.14	6.38	6.66	6.83	6.79
일반 신용	6.98	6.97	6.82	7.24	7.42	7.42	7.75	7.91	8.19
CD 금리	4.39	4.65	4.64	4.94	5.01	5.20	5.50	5.45	5.37
주택금융공사 모기지론 ³⁾	6.50~6.73	6.30~6.55	6.20~6.45	6.15~6.40	6.15~6.40	6.50~6.75	6.50~6.75	6.75~7.00	7.00~7.25
은행 주택 담보 대출 연체율	0.9	0.8	0.6	0.6	0.5	0.5	0.4	0.6	0.4

단위 : % | 자료 : 한국은행 경제통계시스템(ECOS), 주택금융공사 주택금융

주 1_ 금리는 분기 평균이고, 은행 주택 담보 대출 연체율은 분기말 기준

주 2_ 은행의 대출 금리는 신규 취급액 기준의 가중 평균 대출 금리

주 3_ 주택금융공사 모기지론은 고정 금리로 대출 기간에 따라 금리가 다르며, 조건에 따라 0.2% 할인이 가능하며 모기지론 금리는 제외

표 3. 금리 조건별 은행권 주택 담보 대출 현황

구분	2006년 9월 말	2006년 말	2007년 6월 말	2007년 말
변동형	201.5(97.4)	205.8(94.8)	203.4(93.4)	203.2(91.7)
혼합·고정형	5.5(2.6)	11.3(5.2)	14.4(6.6)	18.4(8.3)
혼합형	3.2(1.5)	8.7(4.0)	11.1(5.1)	13.5(6.1)
고정형	2.3(1.1)	2.6(1.2)	3.3(1.5)	4.9(2.2)
합계	206.9(100.0)	217.0(100.0)	217.8(100.0)	221.6(100.0)

단위 : 조원, % | 자료 : 금융감독원, 2008

표 4. 주택저당증권(MBS) 발행 실적

구분	2004년	2005년	2006년	2007년
한국주택금융공사	30,161	38,611	17,531	21,884
은행 및 기타 ¹⁾	20,305	7,695	20,135	22,425
합계	50,466	46,306	37,666	44,309

단위 : 억 원 | 자료 : 금융감독원, 한국의 부동산 금융, 2008, 재인용

주 1_ 은행은 SC제일은행의 발행 실적, 기타는 GE 캐피탈 코리아로 2007년 1523억 원 발행

화 비율이 낮아 미국 같은 금융 위기로까지 이어지기는 어렵다. 우리나라는 2005년 8·31 대책 등을 통해 주택 담보 인정 비율(LTV)과 총부채 상환 비율(DTI) 등 건전성 규제를 강화했다. 그 결과 은행권의 주택 담보 대출에 대한 주택 담보 인정 비율은 2008년 1월 현재 49.1%로 80~90% 수준인 미국과는 큰 차이가 있다. 이는 비록 주택 시장이 침체되고 가격이 하락하더라도, 은행이 채권을 회수하는 데 큰 어려움이 없다는 것이다.

또한 총부채 상환 비율을 40% 이내로 규제함으로써 차입자의 소득 대비 원리금 상환 금액이 과다해 은행이 원리금을 회수하지 못할 가능성도 낮아졌다. <표 2>에서 나타난 바와 같이 주택 담보 대출 금리가 지속적으로 상승하고 있는 상황에서 연체율이 1% 이하로 낮게 유지되고 있는 것도 정부의 금융 규제로 주택 담보 대출의 건전성이 높아졌기 때문이다.

변동 금리 위주 대출, 가계 부담 커

비록 미국과 같은 금융 위기로까지 확산될 가능성은 낮지만, 우리나라의 주택 담보 대출도 몇 가지 개선할 필요성이 제기되고 있다. 가장 대표적인 개선 사항은 단기 변동 금리 위주의 대출을 안정성이 높은 장기 고정 금리 대출로 전환해나가야 하는 점이다. 만기 구조의 경우 금융 정책 당국의 지속적인 노력으로 3년 미만의 단기 대출 비중이 2005년 말 43.9%에서 2007년 말 24.6%로 낮아지는 등 가시적인 성과를 보이고 있으나, 변동 금리가 아직도 90% 이상의 비중을 차지하고 있다.

최근 금리가 상승하면서 이로 인해 가계에 미치는 부담이 커질 것으로 예상된다. 금리 상승으로 인해 원리금 상환액 부담이 증가한다고 해서 당장 주택 담보 대출이 부실화되는 것은 아니지만, 가계의 가처분 소득을 감소시켜 경기 회복을 어렵게 하고, 주택 구매 의욕을 감소



시커 건설 경기에도 악영향을 미칠 수 있다. KB 국민은행에서 최근 3년 이내 주택 담보 대출을 통해 주택을 구입한 485가구를 분석한 결과, 이자율이 2% 상승하면 소득이 2.5% 감소하는 것으로 나타났다. 또한 소득 수준이 낮은 서민 계층일수록 소득 감소 효과가 크다는 결과가 드러났다. 따라서 서민층의 주거 안정을 위해서는 고정 금리 대출을 확대하는 방향으로 정책을 추진해야 할 것이다.

주택 담보 대출 유동화로 변동성 완화 필요

고정 금리 대출 확대와 함께 고려해봐야 할 또 다른 개선 사항은 우리나라 주택 담보 대출의 유동화 비율을 높이는 것이다. 변동 금리가 대부분인 우리나라 주택 담보 대출의 특성상 금리 변동성을 완화시키는 것은 서민의 주거 안정을 위해서 필수적이다. 현재 우리나라의 주택 담보 대출은 양도성 예금 증서(CD) 금리를 기준으로 변동되는 것이

일반적이며, CD 금리는 은행의 자금 조달 상황에 따라 결정된다. 즉, 주식 시장의 활황 등으로 은행의 저원가성 자금 조달 수단인 예금과 적금으로 인한 수신이 감소하면 은행은 고금리 특판 예금이나 은행채, CD 발행 등을 통해서 자금을 조달해야 하므로 주택 담보 대출 금리가 상승할 수밖에 없다. 그러므로 은행에서 주택 담보 대출 채권을 유동화해 자금 조달 수단을 확대하면 일시적 자금 압박으로 인한 고원가성 자금 조달을 축소할 수 있으므로 변동 금리의 변동성을 완화할 수 있다.

현재 우리나라의 주택 담보 대출을 기초 자산으로 한 MBS 발행 실적은 약 17조 9000억 원에 불과하다. 이 중 약 10조 8000억 원은 주택금융공사에서 발행했다. 약 230조에 달하는 우리나라 은행의 주택 담보 대출 규모를 감안할 때, 주택 담보 대출을 통한 자산 유동화의 활성화는 앞으로 반드시 추진되어야 할 중요한 과제다. ㉞