



## 새로운 할부금융제도와 주택 수요

김선덕 / 현대경제사회연구원, 건설정책

그동안 주택 금융 취급 기관이 미흡했고 금융 상품도 부족했으나, 올 6월에 정부의 주택 할부 금융 회사 설립 허용으로 주택 금융 공급의 확대가 기대되고 있다. 그러나 신규 할부금융제도의 내용을 보면 용자 대상 주택이 건설 업체들의 완공 주택으로 한정되어 있고 주택 저당 시장의 불備로 적용 금리나 기간도 제한적일 수밖에 없어서 현재의 주택 금융을 보완하는 수준에 그치고 미분양을 부분적으로 해소하는 효과밖에 기대할 수 없다. 주택할부금융제도의 도입이 잠재적인 주택 수요를 顯在化시키려면 97년 이후 할부 금융 시장이 개방되고 저당 시장 발달로 할부 금융 시장의 주변 여건이 성숙되어 장기 저리의 본격적인 할부 금융 시대가 도래해야 가능할 것으로 보인다.

### ■ 주택 금융의 역할 부족으로 주택 문제 심화

우리나라 주택 상황은 200만 호 건설 정책 추진에도 불구하고 주택 보급률이 95년 현재 84%, 주택 소유율은 65% 정도에 머무르고 있다. 80년대 중반 이후 정부 주도로 단기간에 주택이 대량으로 공급되기는 하였지만, 주택 보급률이 100%를 훨씬 넘어선 선진국에 비추어 보면 주택에 관한 한, 우리나라는 아직 '선진국 수준'에는 요원한 것처럼 보인다.

주택의 절대수 부족으로 인해 소득 대비 주택 가격은 선진국에 비하여 2~3 배 높은 수준을 유지하고 있다. 현재 국민 주택의 경우를 상정하면 주택의 시중 가격이 국민 소득의 6.7 배에 달하는 잠재적 주택 초과 수요 상황 하에서

주택 구입을 원활히 해줄 수 있는 주택 금융은 턱없이 부족한 형편이다.

주택 금융은 자가 주택의 공급 확대, 저축 유도 및 주택 자금 조성, 주택 수급의 시간적 괴리의 축소를 통한 주택 거래의 활성화 등 다양한 기능을 한다.

우리나라의 경우 주택 금융은 저소득층의 지원이나 주택 건설 촉진을 위한 특수 금융의 한 분야로 인식되는 가운데 일부 국책 은행이 저리 자금을 재원으로 하는 보조금적 금융 지원의 성격이 강했다. <표 1>에서 보면 전체 주택 자금 대출 잔고 중에서 한국주택은행의 잔고가 86%를 차지하고 있다는 사실도 이를 뒷받침한다. 반면 실세 금리에 의한 일반 은행의 상업적인 주택 금융은 미미함을 볼 수 있다.

<표 1> 주택 자금 대출 잔고

(단위: 억 원, %)

구 분	93년 12월말		94년 12월말	
	잔액	구성비	잔액	구성비
주택은행	259,613	85.5	302,081	86.0
농협	8,164	2.7	9,691	2.8
국민은행	14,388	4.7	16,883	4.8
생보사	10,986	3.2	10,583	3.0
기타 은행	10,605	3.5	12,169	3.5
합계	303,756	100.0	351,407	100

자료: 한국주택은행, 「주택 금융」, 1995. 2.

그동안 소비자 금융과 관련해서 우리나라의 주택 금융의 문제점으로 주택 가격이 너무 비싼 데 비하여 융자 비율이 낮고, 원리금 상환 부담이 커 주택 금융의 혜택을 받는 계층이 편중되었다는 점이 지적되었다.<sup>1)</sup>

주택 가격과 소득의 격차가 크고 주택 소비자 금융의 부족으로 주택 유효 수요가 주택 잠재 수요를 뒤따르지 못해 주택 미분양이 증가하고, 주택의 자가 소유를 어렵게 해서 주택난을 더욱 가중시키고 있다고 볼 수 있다.

### ■ 주택 할부 금융의 도입과 내용

정부는 올 6월에 들어서 주택 금융의 개선책으로 주택 할부 금융업을 허용한다고 발표했다. 할부 금융이란 소비자가 일시불로 사기 어려운 고가의 내구성 소비재를 구입하려고 할 때 필요한 돈을 빌려주고 이를 나누어 갚도록 하는 것이다. 주택 할부 금융이 허용되면 주택을 구입하려는 사람은 할부 금융 회사를 이용하면 집값을 한꺼번에 내지 않고 장기간에 걸

쳐 낼 수 있다. 주택 할부 금융은 소비자에게 자금을 빌려준다는 측면에서는 소비자 금융이지만 주택 대금이 일시에 주택 공급 업체에게 돌아가므로 공급자에게는 공급자 금융의 성격을 지닌다.

주택 할부 금융이 도입되면 주택 금융 기관이 다변화되고, 다양한 자금 수요에 부응하는 금융 서비스가 제공될 것으로 보이고, 주택 업계가 보다 안정적으로 자금을 확보할 수 있어서 주택 공급 확대를 촉진할 것이다. 이러한 주택 할부 금융업의 허용은 지금까지 분양가 규제, 분양제도 측면에서의 정부의 과도한 분양 규제로 비정상적으로 운용되어 왔던 주택 시장의 정상화에 기여할 것이라는 기대를 모으고 있다.

정부의 할부 금융 허용 내용을 간략히 살펴보면 다음과 같다.<sup>2)</sup> 주택 할부 금융 전담 회사인가 기준의 경우에 자본금 요건은 납입 자본금 200억 원 이상이어야 하고, 설립 주체별 요건은 ① 주택 업체중 최근 3년간 주택 건설 실적이 1만 호 이상인 업체, ② 주택 할부 금융을 위하여 주택 공제 조합이 출자하여 설립한 업체이다. 다만, 건설 실적이 1만 호 이하인 주택 업체라 하더라도 몇 개 업체가 모여서 컨소시엄을 만들어 1만 호 이상이 되면 주택 할부 금융 회사를 설립하는 것이 가능하다.

주택 할부 금융 제공 대상 주택은 주택 건설 업체가 공급하는 주택으로, 신규로 건설해 완공된 주택에 한해 할부 금융 제공이 가능하다. 이 기준에 따르면 재고 주택이나 완공되지 않

1) 한국주택은행, 「건설 산업 발전과 주택 산업의 발전 방향」, 1994. 11. 67~68 쪽.

2) 건설교통부, 「주택 할부 금융 도입 방안」, 1995. 6.

은 주택 즉, 공사가 진행 중인 주택은 할부 금융 대상이 되지 못한다. 현행의 아파트 先분양 제도 하에서 보면 아파트를 분양받아서 소비자가 지불해야 하는 계약금과 중도금까지는 할부 금융의 대상이 아니고, 입주시의 잔금만이 할부 금융의 용자 대상이 된다.

대상 주택의 규모(면적)는 전용 면적 135 m<sup>2</sup> (40.8 평) 이하로 제한하고 있고 대상 소비자는 세대주만 가능하고, 무주택 또는 1 가구 1 주택에 한한다. 현재 한국주택은행에서 장기 용자로 지원하는 국민 주택 규모가 25.7 평인 것에 비하면 대상 범위가 넓혀진 것이라 볼 수 있다. 그리고 용자 조건인 용자 금액, 기간, 금리 등에 대하여 별도의 제한을 두지 않았다.

### 새로운 주택할부금융제도 평가

정부가 발표한 주택 할부 금융 내용은 대상 주택이나 대상 소비자의 한정성과 주택 저당 채권을 유통화할 저당 시장의 미발달 등으로 인해서 미국 등 선진국의 할부금융제도와는 아직은 상당한 거리가 있다. 우선 대상 주택의 범위에서 차이가 나는데, 미국과 같은 경쟁적 주택 금융 시장에서는 처음 집을 사는 사람이건 좋은 집으로 옮기려는 사람이건 거의 모두가 할부 금융으로 주택을 장만한다.

그러나 신규 제도 하에서 할부 금융을 이용할 수 있는 대상자는 무주택자 또는 1 가구 1 주택의 세대주에 한하고 있어서 대상자들의 범위가 좁다. 즉, 무주택자들이 최초의 자가 주택을 마련하는 경우나 기존의 1 주택 소유자들이 새로운 신규 완성 주택을 사려고 하는 경우에

만 주택 할부 금융을 이용할 수 있는 것으로 볼 수 있다.

금번 도입한 할부금융제도는 용자 금액과 금리 등에 있어서 규제를 하고 있지는 않지만, 주택 저당 시장의 미발달 등 금융 시장의 현실적인 제약을 고려한다면 본격적인 주택 할부 금융업과는 거리가 있다. 즉, 주택 할부 금융 회사가 할부 금융 대상 주택을 담보로 저당 채권을 발행해서 이를 유통시킬 2차 저당 시장이 발달되어 있지 않기 때문에, 재고 주택을 비롯한 다양한 주택을 대상으로 하는 장기 저리의 자금 공급이 어렵다고 볼 수 있다.

따라서 주택 할부 금융 전담 회사는 시장의 실세 금리로 주택 자금을 공급해야 할 것으로 보인다. 즉, 주택 할부 금융 회사의 자금은 회사채 발행을 통해서 조달할 수밖에 없을 것이다. 그리고 우리나라의 경우엔 대출한 자금의 회수도 할부 금융 시장이 정착된 선진국처럼 주택 저당 채권을 증권화한 후 2차 저당 시장에 매각해서 자금을 빨리 회수하는 것이 아니라 대출자들로부터 매월 할부금을 받는 방법밖에 없다.

주택 할부 금융 회사는 회사채를 통해서 자금을 운용하기 때문에 자금의 조달과 운용에 있어서 시장의 실세 금리가 적용된다. 기간도 초기에는 비교적 단기일 것으로 보이고, 회사채 발행 비용이 높은 만큼 대출 금리도 높을 것이다.

금리나 기간에 대해서는 정부의 규제가 없어서 기본적으로는 해당 할부 금융 회사가 자율적으로 정하는 것으로 되어 있지만, 저당 시장이 발달하여 담보 채권을 증권화하기 전에는

할부 금융 회사에서 적용할 수 있는 금리와 기간이 상당히 제약될 것으로 보인다.

시행 초기에는 재원 조달을 위해 주로 은행에서 차입하거나 3년짜리 금융채를 발행할 것으로 보이기 때문에, 주택 할부 금융 금리는 회사채 발행 수수료 등 각종 경비를 합하면 현재 회사채 금리(연 13~14%)보다 최소한 2~3% 포인트 높은 연 15~17%가 될 것으로 예상되고 있다. 기간은 계약하기 나름이겠지만 회사채 만기가 보통 3년이므로 이에 맞춰 3년이 될 것으로 보인다. 다만 앞으로 시장 금리가 낮아지고 재원 조달 방법이 다양해질 경우 최소한 10~15년까지 분할 납부가 이루어질 수도 있을 것으로 보인다.

금리가 15~17% 수준을 유지한다면 실수요자가 주택 할부 금융을 이용해 집을 살 경우 원리금 상환 부담이 크게 된다. 그리고 현재의 일반 상업 은행들의 주택 금융 상품과 금리나 기간면에서 차별성을 찾기 힘들다. 따라서 주택 금융 기관을 확대하는 것 외에 주택 할부 금융 회사에서 장기 저리의 할부 금융 상품을 기대하기는 힘들 것 같다.

따라서 향후 도입될 주택할부금융제도는 용자 대상 주택 그리고 금리 수준이나 기간 등에 있어서 선진국형 주택 소비자 금융 수준에 상당히 못미친다. 그리고 완성된 신규 주택을 할부 금융 대상으로 규정한 것으로 미루어 볼 때, 현재 주택 시장의 침체로 계속 늘어나고 있는 미분양 주택 해소에 초점이 맞추어졌을지도 모른다.

그러나 현재 15만 가구가 넘는 미분양 아파트 가운데 완공 후에도 미분양으로 남은 주택

은 1만 가구 선이고 사실상 1만 호 이상 건설하는 건설 업체의 완공후 미분양 아파트가 거의 없는 편이어서, 단기적으로는 할부금융제도가 미분양 건설 업체들에게 제공할 지원의 실효성도 적을 것으로 보인다.

따라서 주택할부금융제도 도입의 효과는 현재의 주택 기금, 주택 부금 등 주택 금융 체계에 추가로 또 하나의 단기적인 금융공급제도를 설치하는 정도의 효과가 있을 것으로 보인다.

향후에 주택할부금융제도가 제대로 정착되기 위해서는 할부 금융 대상 주택의 범위가 채고 주택을 포함하는 방향으로 확대되어야 하고, 자금 조달 측면에서도 주택 금융을 담당하는 회사에 장기 금융 채권 등 장기 자금 조달 수단이 허용되어야 금리 및 기간이 실질적으로 자율화될 수 있을 것이다.

이와 더불어 선진 외국과 같이 아파트 先분양제도가 없어질 경우 금융액의 규모가 커져 이 제도의 실효성이 증대할 것으로 전망되고 있다. 나아가 향후 금융 시장의 조건이 개선되어 저당 채권의 유동화가 가능하고, 건설 부문의 규제가 점차 완화되면 장기적으로는 10~20년의 장기 분할 할부 금융도 가능해질 것으로 보인다.

#### 주택 소비자 금융 확대와 주택 수요 변화

지금까지 살펴본 것처럼 내년부터 시행될 주택할부금융제도는 대상 주택이나 금리, 기간에 있어서 한정적이기는 하지만 주택 금융 기관을 확대시키고 소비자 주택 금융의 공급을 증대시킬 것은 분명하다.

주택 금융이 확대될 경우 다른 조건이 같다고 가정한다면 주택 수요가 늘어날 것이다. 주택 가격과 소득의 격차로 인해서 한정적인 주택 금융 확대로는 급격한 수요 증가를 기대할 수는 없지만, 부분적으로 주택 수요는 확대될 것이다. 다만 증가하는 주택 수요의 정도는 주택 시장 상황에 따라서, 그리고 금융 시장의 개방과 자율화 등 전체 금융 시장의 여건에 따라서 변화할 것으로 보인다.

주택 시장에서는 일반적으로 가격이 안정되고 주택 시장이 공급자 시장에서 수요자 시장으로 바뀌면 수요자들은 집값이 더 떨어지기를 기다리며 집사는 것을 서두르지 않게 된다. 이에 반하여 주택 가격이 폭등하는 경우에는 가격 상승의 차익을 노리고 주택 수요가 더욱 늘어나는 특성을 가지고 있다.

과거 우리나라의 주택 시장의 경우도 가격이 오르면 주택에 대한 수요가 더 늘어나고 가격이 내리면 주택에 대한 수요가 줄어드는 현상을 반복적으로 보여왔다.

이는 가격이 오르면 주택 공급이 한정되어 있기 때문에 더 오를 것이라는 기대가 작용하고, 또한 가격이 상승하는 동안에는 무주택자들의 경우에 미래의 예상 소득으로도 구입하기 힘들 정도로 상승한 가격에 주택을 구입해야 하는 부담을 줄이고자 하는 데 기인한다. 특히, 주택 가격이 주기적으로 상승하는 상황에서 주택은 '주거의 개념'에서 '자산의 개념'으로 변화하여 주택의 수요가 가격 상승시에는 실수요에다가 가수요까지 겹쳐서 주택 수요가 급증했다.

향후 주택 시장은 정부의 투기 억제 정책과

주택의 지속적인 공급 확대 등에 힘입어 가격 변동폭이 크지 않을 것으로 전망된다.

정부는 매년 55~60만 호 정도의 주택 공급을 계획하고 있고 주택 행정 전산망의 가동, 명의 신탁을 금지한 부동산 실명제, 다주택 소유에 대한 세금 중과 등의 조치를 시행함으로써 실수요자들 중심으로 주택 시장이 움직일 것으로 보인다.

이에 따라서 과거와 같은 자본 이득을 노린 가수요가 줄어들어 주택 시장의 가격 변동폭이 축소될 것으로 보인다. 여기에 주택할부금융제도의 도입으로 주택 금융 취급 기관이 늘어나고 금리, 기간, 용자 금액 규모 등 소비자 금융이 개선되어 계획적인 주택 구입이 늘어날 것으로 보인다.

다만, 현재의 할부금융제도는 주택 소비자 금융이라는 측면보다도 15만 가구에 이르는 미분양 해소에 초점을 둔 주택 건설 업체의 지원의 성격이 짙기 때문에 단기적으로는 주택 가격 안정에 따라 줄어드는 주택 수요를 크게 신장시킬 수는 없을 것으로 보인다.

97년 이후에 할부 금융 시장이 개방되어 국내 업체들과 경쟁을 하게 되면 주택 할부 금융 기관들은 보다 다양한 방법으로 재원을 조달하게 되고, 장기적으로는 국내에서도 주택을 담보로 하는 저당 채권을 유통화시킬 수 있는 저당 시장이 발전해서 15~20년 이상의 장기 저리의 할부 금융이 가능하게 될 것으로 보인다. 향후에는 주택의 개념이 현재와 같은 자산의 개념에서 다시 주거의 개념으로 바뀌고 주택 수요는 실수요자 위주로 꾸준히 증가할 것이다.♣