



# 국내 주택금융시장 안정성 제고방안

姜 鍾 萬 (先任研究委員, 3705-6351)

최근 주택가격 급등과 주택담보대출 급증으로 조성된 금융위기 가능성을 최소화하기 위해 점진적인 금리 인상, 선제적 통화량 축소, 금융회사간 과당경쟁 억제, 주택금융의 장기화 및 고정금리 전환 등이 필요함.

- 최근에 수도권 등 일부지역 주택가격의 급등과 은행 등 금융회사의 주택담보대출 급증으로 가계대출 부실로 인한 금융위기 가능성이 제기되고 있음.
  - 서울 및 수도권의 주택가격은 정부의 부동산정책에도 불구하고 2000년 이후 연평균 8.6% 및 8.3% 상승하고, 특히 2001년과 2006년에는 10% 이상, 2002년에는 20% 이상 상승함.
  - 은행의 가계대출은 2001년 161조원에서 금년 10월 335조원으로 1.1배, 주택담보대출은 83조원에서 210조원으로 1.5배 증가하고, 금융자산 대비 금융부채 비율은 2001년 40.9%에서 금년 6월 44.3%로 3.4%p 상승하여 가계의 채무상환능력이 급격히 저하됨.

〈표 1〉 주택가격 연간상승률 추이

(단위 : %)

지역/년도	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006.10	평균
서울	3.1	12.9	22.5	6.9	-1.4	6.3	10.2	8.6
수도권	2.3	13.9	21.8	7.4	-2.9	5.1	10.6	8.3
전국	0.4	9.9	16.4	5.7	-2.1	4.0	6.3	5.8

자료 : 국민은행

- 2000년 이후 주택가격 급등은 통화량 증가 등으로 인한 시중 부동산자금 급증, 저금리 기초, 은행 등 금융회사의 과도한 가계대출 확대 전략, 소비자 심리 불안 등에 기인하고 있음.
  - 은행의 전체 대출에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 2001년말 23.7%에서 금년 10월말 32.5%로 8.8%p 상승하였고, 대부분의 가계대출이 변동금리부로 이루어지고 있음.

〈그림 1〉 은행의 주택담보대출금과 대출금리\*

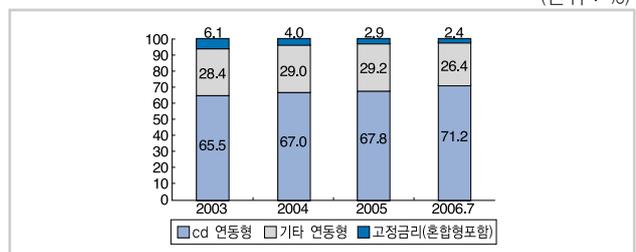
(단위 : 조원, %)



\* 대출금리는 신규취급액 기준

〈그림 2〉 대출금리 형태별 주택담보대출비중\*

(단위 : %)



\* 7개 시중은행 및 2개 특수은행 기준



- 1980년대 미국, 1990년대 일본 및 북구 3국(스웨덴, 노르웨이, 핀란드)에서는 부동산 버블이 생성된 후 금리상승 및 부동산가격 급락으로 인한 주택금융 부실로 금융위기가 유발되었고 이후 대규모 재정자금이 투입되거나 장기 경기침체가 초래되었음.
  - 이들 국가에서는 경기부양을 위한 저금리정책과 금융회사의 부동산관련 대출 부분의 과도한 경쟁으로 부동산시장에서 버블이 형성되었음.
  - 하지만, 금리기조가 상승세로 전환됨에 따라 부동산가격이 급격히 하락하고 부동산대출 부실로 수많은 금융회사가 파산하고 부동산가격이 급락하면서 금융위기가 초래됨.

〈표 2〉 일본, 북구 3국, 미국의 부동산 관련 금융 부실 원인 및 결과

	일본(1990년대)	북구 3국(1990년대)	미국(1980년대)
버블 형성 원인	- 1985년 플라자합의 이후 엔고 영향을 막기 위한 저금리정책 - 금융기관 부동산관련 대출 급증	- 1980년대 금융규제 완화에 따른 금융기관들의 경쟁적인 부동산 관련 대출 확대	- 1980년대 금융규제 완화에 따른 금융기관들의 금리경쟁 및 부동산 대출 확대
버블 붕괴 요인	- 부동산가격 상승 억제 정책 - 1990년 부동산관련 대출총량규제 - 1989~1990년 금리인상(2.5%~6.0%) - 부동산가격 하락 → 주택금융회사 부실 → 은행부실채권 증가	- 1980년대말 금융긴축과 금리인상 - 금융기관들의 대출 및 위험 관리 미숙과 부동산경기 침체에 의한 부동산 담보가치 하락으로 금융기관들의 부실채권 급증	- 경기하락 및 유가하락으로 부동산가격 급락 - 단기 조달자금으로 장기 주택금융을 취급한 저축대부조합(S&L)이 단기금리 상승으로 부실화
결과	- 주가 및 부동산 가격 폭락으로 경제가 장기 침체	- 부동산 버블 붕괴가 금융위기로 발전, 주가급락, 실물경기 침체	- 대규모 재정자금 투입, S&L의 합병과 청산

- 미국 등 해외사례에서 금리인상과 경기하락으로 인한 부동산 버블붕괴가 경제 및 금융시장에 위기를 초래한 점을 고려할 때, 향후 국내 금리상승과 경기하락 가능성은 주택가격의 폭락을 유발하여 경제 및 금융시장에 악영향을 미칠 것으로 우려되고 있음.
  - 최근의 세계적인 금리상승 추세는 국내 금리인상을 압박하고 현재 주택담보대출의 대부분이 변동금리 조건이므로 금리상승은 차입자의 금리부담을 급격히 증가시킬 것임.
  - 향후 경기를 예고하는 선행지수 전년동월비가 2006년 1월 7.5%에서 9월 4.1%로 하락하여 경기둔화가 예상되고 있음.
- 향후 국내 금리상승 등으로 인한 주택금융 부실을 최소화하기 위해서는 신중하고 점진적인 금리인상, 선제적인 통화량 축소, 금융회사간 과당경쟁 억제, 주택금융의 장기화 및 고정금리 전환 등이 필요한 것으로 판단됨.
  - 금융회사는 주택담보대출시 차입자의 대출금상환능력에 대한 심사를 보다 강화하고 미끼금리 등에 의한 변동금리부 주택담보대출 확대정책을 지양할 필요가 있음.
  - 2004년 한국주택금융공사가 설립된 이후 은행 등 금융회사의 주택담보대출 만기가 보다 장기화되었으나 아직도 단기대출과 일시상환 비중이 선진국에 비해 매우 높은 수준으로 개선이 필요함.
  - 금리상승 및 경기하락시 채무상환능력이 급격히 저하되는 저소득층의 원리금 상환능력 보장을 위한 대출만기 장기화, 고정금리조건 전환 등을 촉진하는 정책적 지원이 필요함.