

# 가계금융 부실 억제 필요성과 방안\*

姜 鍾 萬 (先任研究委員, 3705-6351)

최근 정부의 주택시장 안정화 정책에도 불구하고 서울 및 수도권 등 일부 지역의 주택가격 급상승과 금융회사의 주택담보대출 급증으로 가계대출 부실로 인한 금융위기 발생 가능성이 제기되고 있다. 가계의 대출상환능력 저하와 향후 국내경기의 둔화 가능성은 금융위기에 대한 우려를 증대시키고 있다. 과거에 부동산시장 버블을 경험한 선진국들의 부동산시장 버블형성 과정은 최근 국내 시장상황과 매우 유사하다. 외국사례에서 금리상승과 경기하락으로 인한 부동산시장의 버블붕괴가 금융위기로 이어진 점을 고려할 때, 향후 주택시장 안정과 가계금융 부실 억제를 위해서는 점진적인 금리인상 및 금융시장의 과잉유동성 축소, 금융회사의 과당경쟁 억제, 차주의 신용도에 따른 주택대출한도 설정 및 금리의 차등화, 주택금융의 장기화 및 고정금리 비중 확대 등을 적극적으로 모색할 필요가 있다.

정부의 주택가격 안정화 노력에도 불구하고 저금리 기조, 시중 과잉유동성 등으로 인하여 최근 서울 및 수도권 일부 지역의 주택가격이 급상승하여 주택시장 버블 및 버블붕괴에 대한 우려가 제기되고 있다. 주택담보대출이 급증한 상태에서 주택시장의 버블붕괴는 가계금융 부실과 이로 인한 금융기관 부실을 촉진하여 금융위기 또는 경제위기를 유발할 가능성이 있다. 따라서 본

주택담보대출이 급증한 상태에서 주택시장의 버블붕괴는 금융위기를 유발할 가능성이 있다.

\*본고의 내용은 집필자의 개인의견으로서 한국금융연구원의 공식견해와는 무관함을 밝혀둡니다.



고에서는 국내 주택금융시장의 현황 및 문제점과 해외 주요국들의 부동산시장 버블붕괴로 인한 금융위기 사례를 살펴본 후, 향후 가계금융 부실을 억제하기 위한 방안에 대하여 논의하고자 한다.

### 최근 국내 주택금융시장 현황 및 문제점

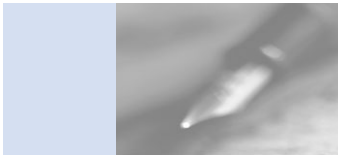
서울 및 수도권 주택가격은 2001년 10% 이상, 2002년 20% 이상 상승하였고, 금년에도 10%가 넘는 이상급등 현상이 나타나고 있다.

지난 20년간 전국 주택가격의 연평균 상승률은 4% 미만이지만 2000년 이후 서울 및 수도권의 주택가격은 연평균 8% 이상 상승하였다. 특히, 이들 지역의 주택가격은 2001년 10% 이상, 2002년 20% 이상 상승하였고, 금년에도 이상급등 현상이 나타나고 있다. 2000년 이후 주택가격 상승추세는 외환위기 이후 통화량 증가로 인한 시중 부동산자금 증가, 저금리 기조, 은행권의 가계대출 확대 전략, 주택가격 급등에 따른 소비자 불안심리 확대와 함께 일부지역의 주택수급 불균형에 기인하고 있다.

은행의 주택담보대출은 주택가격 상승에 따라 확대되어 금융시장에 미치는 영향이 크게 증대되었다. 은행의 가계대출과 주택담보대출은 2001년말 각각 161조원과 83조원에서 2006년 11월말 341조원과 214조원으로 증가하였다. 이에 따라 주택담보대출이 가계대출에서 차지하는 비중은 41.7%에서 62.8%로 확대되었다. 또한 주택담보대출이 은행의 전체 대출에서 차지하는 비중은 23.7%에서 32.6%로 8.9%p 상승하고, 명목GDP 대비 비중은 2001년말 14.3%에서 2006년 6월말 24.1%로 9.8%p 급상승하였다.

가계의 부채상환능력이 하락하고 금리상승 등에 의해 주택가격이 하락하는 경우 가계금융 부실화가 진행될 것으로 우려되고 있다.

이와 같이 금융시장에서 주택담보대출의 중요성이 증대됨에 따라 가계의 부채상환능력이 하락하고 금리상승 등에 의해 주택가격이 급락하는 경우 급속한 가계금융 부실화가 진행될 것이라는 우려가 제기되고 있다. 가계의 부채상환능력을 표시하는 개인가처분소득 대비 금융부채 비율은 2001년 이전의 1배 미만에서 2006년 6월말 1.41배로 급상승하였다. 또한 가계의 금융자산 대비 금융부채 비율은 2006년 6월말 44.3%로 2001년말 40.9%에 비해 3.4%p 상승하였으며, 미국 32%, 일본 26% 등에 비해서도 상당히 높은 수준을 보이고 있다.



### 해외 부동산시장 버블 사례

미국, 일본, 그리고 북구 3국(스웨덴, 노르웨이, 핀란드)들은 역사적으로 부동산 관련 대출의 부실화로 인한 금융위기를 겪은 바 있다. 따라서 이들의 과거 사례를 현재 우리나라 주택금융시장 현황과 비교 분석하면 향후 주택금융 정책 방향에 관한 시사점을 도출할 수 있을 것이다.

1929년 경제대공황 이전의 미국의 주택금융은 현재 우리나라의 주택담보대출과 유사한 점이 매우 많다. 민간 금융회사가 공급하는 주택담보대출의 주요 대출조건은 만기 5년 이하의 단기, 변동금리제, 만기 일시상환 등이었다. 또한 LTV는 50% 수준으로 주택담보대출이 주로 중산층 이상을 대상으로 이루어져 현재 우리나라 주택금융시장의 상황과 거의 같았다.

그런데 경제대공황 이후 실업률이 상승하고 가계소득이 감소하여 가계의 부채상환능력이 급격히 하락하면서 금융회사 주택담보대출 부실이 급속도로 증가하였다. 주택담보대출의 대량 부실로 인한 주택매물 증가는 경기침체로 인한 주택가격 하락을 더욱 촉진하면서 경제위기를 증폭시킨 것으로 평가되고 있다.

경제대공황 이후 미국 가계의 부채상환능력이 급격히 하락하면서 금융회사 주택담보대출 부실이 급증하여 경제 위기가 증폭되었다.

미국 정부는 1930년대에 주택금융시장에 적극 개입하여 금융안정을 회복하였다. 우선 1932년에 연방주택대출은행(FHLLB)을 설립하여 주택금융 전문기관인 저축대부조합(S&L) 등에 유동성을 공급하고, 1934년에 연방주택청(FHA)을 설립하여 중·저소득층 대상 주택금융에 대한 정부보증을 제공함으로써 이들 계층에 대한 주택금융을 촉진하였다. 또한 1938년에 연방주택금융공사(Fannie Mae)를 설립하여 정부 보증부 주택금융의 유통시장 발달을 위한 기반을 구축하였다.

미국은 1980년대에도 주택금융 부실로 인한 금융위기를 경험하고 정부가 금융시장 안정을 위해 적극 개입하였다. 저축대부조합은 1970년대 하반기에 저금리 기조가 유지되는 상황에서 단기자금을 조달하여 장기 고정금리부 주택금융을 공급함으로써 장단기 금리차이를 활용하여 수익성을 확보하였다.

그런데 1980년대 초반에 이자제한 관련 규제가 완화되면서 단기금리가 급상승하고 주택가격이 급락하여 주택금융 부문에서 막대한 손실이 발생하였



다. 주택금융 부실로 수많은 저축대부조합이 파산하고 금융시장 위기가 초래되었다. 이에 따라 미국 정부는 정리신탁공사(Resolution Trust Corporation)를 설립하고 대규모 재정자금을 투입하여 부실 저축대부조합을 정리함으로써 금융시장을 안정시켰다.

일본은 1990년대 초반의 부동산시장 버블붕괴로 인한 경제침체를 경험하였다. 일본정부는 1985년 9월 플라자합의 이후 엔고로 경제침체가 우려되자 내수부양을 위해 저금리 정책을 시행하였다. 즉, 1986년 1월부터 1987년 2월까지 정책금리는 5회에 걸쳐 5.0%에서 2.5%로 인하되었다. 또한 지속적인 무역흑자로 풍부한 시중자금이 조성되었으나 적절한 투자수단이 확보되지 않아 막대한 자금이 부동산에 투자되었으며, 저금리 정책으로 금융기관의 부동산관련 대출이 증가하면서 부동산시장에 버블이 형성되었다.

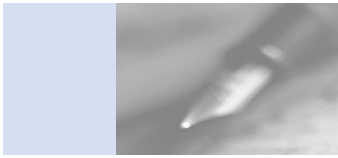
일본 정부는 부동산가격 급등문제를 해소하기 위해 1989년 5월부터 1990년 8월 사이에 정책금리를 2.5%에서 6.0%로 인상하고 1990년 3월 부동산관련 대출총량제 규제를 시행하였다. 이러한 정책변화에 따라 부동산가격이 폭락하여, 부동산 관련 대출 비중이 높은 주택금융전문회사들이 부실화되었다. 또한 주택금융전문회사에 자금을 공급한 은행들이 큰 손실을 입게 되었으며, 부동산시장 버블붕괴가 금융위기로 발전하면서 이후 일본경제는 장기불황을 겪게 되었다.

스웨덴, 노르웨이, 핀란드 등 북구 3국은 1980년대 중반 이후 금리자유화, 대출한도 폐지 등 금융자유화를 추진하였다. 특히, 해외차입이 자유화되면서 해외차입자금을 이용한 금융기관 여신이 급격히 증가하였다. 스웨덴은 1986년에 금융기관 대출한도를 폐지하였고, 1989년에 해외차입을 자유화하였다. 노르웨이는 1984년에 은행 대출한도 제한을 폐지하고 1985년에 금융자유화를 시행하였다. 핀란드는 1986년에 대출금리 규제를 폐지하고, 1987년에 기업의 해외장기차입을 자유화하였다.

해외차입 증가로 금융시장의 유동성이 증대되고 금융규제 완화로 금융기관 간 경쟁이 격화되면서 금융기관의 부동산 관련 대출이 크게 확대되고 부동산가격이 급상승하였다. 그런데 1980년대말 세계적인 금융긴축 및 금리인상, 경기침체 등과 함께 국내 인플레이션과 부동산경기 과열을 진정시키기 위한

일본은 1980년대 중반 이후 경기부양을 위한 저금리 정책과 풍부한 시중자금으로 인하여 부동산대출이 증가하였다.

북구 3국은 1980년대말 세계개편과 금리인상으로 인한 부동산가격 폭락으로 금융회사 대출 부실이 증가하면서 금융위기가 발생하였다.



대출이자비용에 대한 세제혜택 폐지와 금리인상으로 북구 3국의 부동산가격이 폭락하게 되었다. 이에 따라 부동산의 담보가치 하락으로 부동산대출 금융기관들의 부실이 급증하고 금융위기가 유발되었다.

### 가계금융 부실 억제방안

앞에서 살펴본 것처럼 외국 부동산시장 버블의 생성 및 붕괴는 금리 및 주택금융 규모와 직접 관련이 있다. 또한 금리인상과 경기침체로 인한 부동산시장의 버블붕괴가 금융위기를 유발한 점을 고려할 때, 향후 국내 금리인상과 경기하락은 주택금융시장에 상당한 영향을 미칠 것으로 우려된다.

그런데 국내경기는 향후 하락할 가능성이 있는 것으로 전망된다. 향후 경기를 예고하는 경기선행지수 전년동월비는 2006년 1월 7.5%에서 3월 6.6%, 6월 4.8%, 9월 4.1%로 하락하여 향후 경기둔화가 예상되고 있다. 또한 우리나라 주택금융시장의 현재 상황은 외국 부동산시장의 버블형성기와 유사한 점이 많다. 2006년 7월말 현재 국내 주요 은행들의 주택담보대출 중 변동금리대출 비중은 97% 이상이고, 대다수 변동금리대출의 만기가 단기이며 금리변경주기가 3개월 이하이다. 또한 대부분의 대출이 만기 일시상환조건으로 대출만기시에 차입자의 상환부담이 매우 크다.

따라서 향후 주택가격 하락으로 인한 가계금융의 부실을 방지하기 위해서는 점진적인 금리인상 및 시중유동성 축소, 금융회사의 과당경쟁 억제, 주택담보대출의 장기화 및 고정금리 비중 확대, 주택금융의 선진화 등이 필요하다. 급격한 금리인상은 부동산시장 버블붕괴를 유발하므로 금리는 주택시장에 주는 충격을 최소화하기 위해 점진적으로 조정할 필요가 있다. 금융회사는 주택담보대출 부문에서 과당경쟁을 억제하고 경기하강시 가계의 채무상환능력이 급격히 저하되는 점을 감안하여 주택담보대출의 장기화 및 고정금리 비중 확대를 통해 부실 가능성을 축소시켜야 할 것이다. 또한 주택담보대출 취급시 차입자의 대출금상환능력 심사를 강화하고 차주의 신용도에 따라 대출한도 및 금리를 차등화하는 주택금융의 선진화를 추진하여 주택담보대출의 위험도를 낮출 필요가 있다. **KIF**

외국 부동산시장 버블의 생성 및 붕괴가 금리 및 주택금융 규모와 직접 관련이 있으므로 향후 국내 금리인상과 경기하락은 주택금융시장에 큰 영향을 미칠 것이다.

향후 주택가격 하락으로 인한 가계금융부실을 방지하기 위해서는 점진적인 금리인상 및 시중유동성 축소, 금융회사의 과당경쟁 억제, 주택담보대출의 장기화 및 고정금리 비중 확대, 주택금융의 선진화 등이 필요하다.