

하우스푸어 규모 추정 및 정책 방향에 대한 고찰

The Scale of Households in Negative Housing Equity and Policy Direction

최은희¹ · 이종권² · 문효곤³ · 김경미⁴

Eun-Hee Choi¹, Jong-Kwon Lee², Hyo-Gon Moon³ and Kyeong-Mi Kim⁴

(Received September 29, 2014 / Revised October 16, 2014 / Accepted October 16, 2014)

요 약

글로벌 금융위기를 겪고 난 이후, 주요 선진국에서는 가계부채/GDP 비율이 하락하는 경향을 보이고 있으나, 우리나라는 여전히 상승추세에 있으며, 가계부채 중 제일 큰 비중을 차지하는 주택담보대출은 최근 주택가격 하락으로 하우스푸어를 양산한 결과를 초래하였다. 본 연구는 최근 사회적 문제로 대두되고 있는 하우스푸어의 규모를 분석하는 한편, 하우스푸어의 형성배경에 주목하였다. 이는 하우스푸어의 문제가 일차적으로 개인과 금융기관 간의 금융거래에 기인하는 문제임에도 불구하고, 다양한 사회경제적 요인이 내재하고 있음을 간과할 수 없기 때문이다. 또한 이들 하우스푸어 문제를 해결하기 위해 사회적으로 어떠한 정책 방향을 설정해야 하는지 공적 개입 측면에서 현황과 향후 방향을 제안해보고자 한다. 우선 재무적관점에서 하우스푸어 규모를 추정하기 위한 판단지표로 DSR, LTA를 활용하였다. 재무적 위험을 판단하기 위한 임계치로 DSR은 40%, LTA는 100%로 가정하였다. 한편 LTA 산정과정에서 부동산자산의 평가액은 조사가가격의 60%와 100%의 두가지 경우를 가정하였다. 다음으로 하우스푸어의 형성배경으로 사회·경제적 여건변화에 따른 가계의 차입의존도 증가, 금융기관의 과잉 대출경쟁, 부동산 시장의 장기침체, 주택담보대출 관련 제도적 문제 등이 원인인 것으로 파악되었다. 이처럼 하우스푸어의 발생에 대한 책임소재는 개인적인 문제 뿐 아니라 구조적 요인과 정책실패요인도 존재하고 있으며, 주택시장과 국민경제에 미치는 영향을 간과할 수 없다는 점에서 공적 개입의 필요성이 존재한다. 공적개입의 기본 방향은 공적 자금 부담을 최소화하고 시장기능을 활성화하는 차원에서 이루어져야 할 것이다. 또한 현재 하우스푸어 관련 정책으로 수행되고 있는 희망임대주택 리츠사업의 경우, 장기적으로는 대출거래 당사자인 대출기관도 책임을 부담하는 방식으로서의 개선이 필요하다.

주제어 : 하우스푸어, 부채 상환능력, DSR, LTA, 부동산 담보대출

ABSTRACT

After global financial crisis, the ratio of household debt to GDP was decreasing in other advanced countries such as the U.S., and the U.K. and so on. But, in Korea, household debt (of which residential mortgage loan account for a large part) ratio is still increasing. This paper focuses on the scale and characteristics of households in negative housing equity (those are called House-poors in Korea), and also the socio-economic backgrounds of the formation process. In financial perspective, the problem of negative housing equity depends on financial debt repayment capability. We used DSR (Debt Service Ratio) and LTA (Loan to Asset ratio) as financial indicators to evaluate the debt repayment capability. The critical value of DSR is assumed as 40%, and LTA 100%. The socio-economic backgrounds of the House-poors are as follows : increasing households debt dependency, over lending competition of financial institutions and unreasonable loan in household economy, instability of real estate market, week regulation on mortgage loan. Finally, this paper suggests some implications about the range and the target of public intervention.

Key words: Negative Housing Equity, Financial Debt Repayment Capability, DSR(Debt Service Ratio), LTA(Loan to Asset), Mortgage Loan

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원(주저자: aquarius@lh.or.kr)
 2) 한국토지주택공사 토지주택연구원 선임연구위원(교신저자: jhcs@lh.or.kr)
 3) 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원
 4) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구원

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

과거 주택가격 상승기에 주택을 담보로 무리한 대출을 하였던 가구들이 글로벌 금융위기 이후 주택가격의 하락에 따른 담보가치의 하락과 대출 원리금 상환부담 등 부실 위험에 처하게 된 소위 ‘하우스푸어(House Poor)’가 사회적 문제로 대두되었다.

기획재정부 홈페이지 시사경제용어에서는 하우스푸어를 ‘변듯한 집이 있지만 무리한 대출과 세금부담으로 인해 실질적 소득이 줄어 빈곤하게 사는 사람들’을 지칭하는 개념으로 정의하고 있다¹⁾.

하우스푸어라는 용어는 주로 우리나라에서 많이 사용되는 있으며, 막상 영미권에서는 사용되는 예를 찾아보기 힘들다. 영미권에서는 이와 유사한 용어로 ‘negative housing equity’, 또는 ‘underwater’라는 용어를 사용하는데, 주택대출의 담보가 되고 있는 주택의 시장가치가 주택대출잔액을 하회하는 상태를 말한다. 즉 소유자 입장에서 본 주택 순자산, 즉 대출담보분을 제외한 주택에 대한 지분(housing equity)이 부(negative)의 상태가 되었음을 의미한다.

미국, 영국 등에서는 2000년대의 주택가격 상승기에 가계가 주택을 구입하기 위한 목적 외에도 기존 주택을 담보로 추가대출을 통하여 소비를 증가시키는 소위 ‘Mortgage Equity Withdrawal(또는 Home Equity Withdrawal)’이 광범위하게 진행된 바 있다.

우리나라에서는 과거 2003~2007년 주택가격 상승기에 다소 무리하게라도 대출을 받아 자가를 마련하고자 한 1주택 가구도 있었지만, 투기적 목적으로 과도한 대출을 받아 다주택을 구입한 경우도 있었는데, 투기적 목적의 주택대출은 대출 금액이 크고 단기간 내에 주택매각을 전제로 무리하게 진행된 경우가 많아 부실화될 가능성이 상대적으로 높다.

주택대출의 목적이 어떠한지 간에, 주택대출의 부실로 인한 피해는 개인적 차원에 그치지 않고 대출기관의 건전성을 훼손시켜 금융시스템의 불안요인으로 작용할 수도 있다.

비록 하우스푸어 문제는 일차적으로는 개인과 금융기관간의 금융거래에 기인하는 문제이므로 당사자 간 해결이 기본 원칙일 것이나, 하우스푸어가 형성된 배경으로 부동산시장의 불안정성, 주택담보대출 건전성관리측면에서의 허술함 등 사회경제적 요인도 간과할 수 없다.

이에 따라 정부는 지난 2013년 4월 1일 발표한 ‘서민주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책’을 통해 다양한 하우스푸어 지원대책을 제시한 바 있다.

이 중에서 한국토지주택공사(LH)가 하우스푸어의 주택을

매입하여 재임대하는 방식의 ‘희망임대주택 리츠’사업이 대표적이다.

본 연구는 적절한 공적 지원의 방향 및 범위를 재점검하기 위한 선행 작업으로서 하우스푸어의 가구 규모가 어느 정도 인지를 추정하고, 또한 소득·거주지 등의 측면에서 어떠한 분포 특성을 갖고 있는지 살펴볼 것이다.

또한 하우스푸어의 형성배경을 사회경제적 여건, 부동산시장, 금융 및 주택 정책, 금융기관의 행태, 개별 주택 수요자의 행태 등의 관점에서 짚어보고자 한다.

이를 토대로 재무적 관점에서 사회통념 상 지칭되는 하우스푸어와 구분하여, 정책적 지원이 필요한 하우스푸어를 어떻게 선별할 것인지에 대한 시사점을 덧붙이고자 한다.

1.2 선행연구 검토

최근 선행연구들에서는 주로 하우스푸어 규모 및 특성 분석에 집중하고 있는 바, 최근 선행연구의 주요 내용을 하우스푸어 정의, 분석방법(대출상환능력 판단지표, 1주택 포함 여부 등), 하우스푸어 규모 등을 기준으로 요약하여 비교해보았다(표 1 참조).

하우스푸어의 개념 정의에서는 대부분의 선행연구에서 ‘무리한 주택담보대출로 인한 대출상환의 어려움을 겪고 있는 가구’로 정의하고 있다.

하우스푸어에 대한 접근관점(경제이론, 또는 주택정책이론적 관점)에서 선행연구들의 명백한 어떤 차이를 드러내고 있지는 않다.

규모 추정을 위한 방법론은 대부분이 재무적 지표에 의거하고 있는데, 유동성 상태를 보여주는 유량(flow) 지표로서 대출원리금과 소득을 비교하는 한편, 가계의 건전성을 보여주는 저량(stock) 지표로서 자산과 부채를 비교하는 방식을 취하고 있다. 다만, 하우스푸어 대상이 되는 가구로 1주택 가구만으로 국한할 것인지, 다주택 가구도 포함할 것인지에 대해서는 견해 차이를 보이고 있다

따라서 선행연구들은 기본적인 분석체계에서는 큰 차이가 없으며, 어떻게 통계지표를 활용하며 지표를 어떻게 구체화할 것인가, 재무지표의 임계치를 어떻게 가정할 것인가 등 세부적인 추정방식에서의 차이가 존재한다고 하겠다.

결국 선행연구에서의 추정결과의 차이는 근본적인 분석틀의 차이에 기인하기 보다는 세부 추정방식에서의 차이, 기초통계자료의 통계년도의 차이 및 통계생성방식상의 차이 등에 주로 기인한다고 하겠다.

본 연구에서도 규모추정을 위한 기본적인 분석틀은 선행연구들과 크게 다르지 않다. 다만 세부 방식에서는 차별성을 갖는다. 이에 대해서는 후술하였다.

1) <http://www.mosf.go.kr> [2013.12.6]

표 1. 주요 선행연구 비교

구분	현대경제연구원 (2011)	KB 경영연구소 (2012)	이창무·임미화 (2013)	한국금융연구원 (2013)	김준형 (2013)
기초 통계자료	가계금융조사 (2010)	가계금융조사 (2011)	가계금융조사 (2011)	가계금융·복지조사 (2012)	가계금융·복지조사 (2012)
정의	무리한 대출로 집을 마련했으나, 원리금 상황으로 가치분 소득이 줄어 빈곤하게 사는 가구	현재 소득으로 부채상황이 어렵고 거주주택(또는 전월세 보증금)도 처분해야 모든 부채를 상환할 수 있는 가구	지나친 주택담보대출로 주택을 구입하여 부채(임대보증금 포함) 상황에 어려움을 겪는 가구	주택을 소유하고 있으나 과중한 원리금상환액으로 인해 필수소비지출의 부담을 갖고 있는 가구	거주 목적으로 대출을 통해 주택을 구입했으나, 소득 대비 대출 원리금 상환액이 적정수준을 초과하여 정상적 생계에 어려움을 겪는 가구
주택수	1주택 가구	다주택 보유가구 포함	1주택 가구	다주택 보유가구 포함	1주택 가구
대출 목적	거주주택 구입	-	-	-	거주주택 구입
상환 능력 판단 지표	소득 원리금/가치분소득 ≥10%	소득1) < (최저생계비 +원리금상환액)	DSR 40%, LTI 250%	DSR3) > 60%	DTI4) > 60%
자산	-	금융자산 < 금융부채	LTV 80%	①금융대출 > 부동산평가액 60%+금융자산 ②금융대출 > 부동산평가액 +금융자산 ③순자산 < 0	-
하우스 푸어 규모	108.4만 가구	7.1만가구	· DSR40%, LTI250% 83만 · LTV 80%: 24만 · DSR40%, LTI250%, LTV80% 기준: 8.3만 -소득1-3분위, 1주택2) : 1.8만	· 잠재적위험가구: 47.6만 · 고위험가구 1유형: 9.8만 · 고위험가구 2유형: 3.0만 · 고위험가구 3유형: 3.0만	· 상환위험가구 : 7만 2천 가구 (전체 가구의 0.4% 및 자가가구의 0.7%)

- 1) 준조세를 감안하여 경상소득의 90%를 적용
- 2) 소득5분위 기준이며, 1주택 보유에는 순수 자가, 부분임대, 차가 거주 포함
- 3) DSR(Debt Service Ratio: 소득대비 부채원리금 상환액 비율) 산정시, 원리금에서 만기일시상환은 제외, 소득은 경상소득 기준
- 4) DTI(Debt to Income: 소득 대비 주택담보대출원리금 상환액 비율)가 60% 이상인 상환위험가구를 하우스푸어로 규정

2. 하우스푸어 규모와 특성

2.1 규모 추정방법

규모추정과 관련하여 본 연구의 방법론을 선행연구들과 비교하여 정리해 보면, 다음과 같다.

먼저 기초 통계자료는 선행연구와 마찬가지로 가계금융복지조사²⁾ 원자료를 활용하되, 본 연구는 2012년 통계를 사용하였다.

하우스푸어의 추상적 개념에 대해서는 선행연구들과 비교하여 차별성을 갖지 않는다. 본 연구에서는 하우스푸어의 추상적 개념을 ‘내집을 갖고 있지만, 주택담보대출 원리금 상환에 어려움을 겪고 있고, 주택을 매각하려해도 거래가 원활하

지 않은 상황에 처한 가구’를 총칭하는 개념으로 정의한다.

다만 본 연구에서는 하우스푸어의 규모를 추정하는 과정에서는 재무적 기준(재무적으로 위험한 상태에 있는 하우스푸어 가구의 기준)과 정책적 기준(정책적 지원의 대상이 되는 하우스푸어 가구의 기준)을 좀 더 명확히 구분하고자 하였다.

즉 기존 선행연구들에서는 먼저 1주택 여부와 대출목적(거주주택 구입용 여부) 등 가치개념이 하우스푸어를 정의하는 주요 기준으로 선행적으로 제시되는 경향이 있고 이를 만족하는 가구들을 대상으로 재무적 부채상환능력에 대한 분석을 진행하는 경향이 있다. 그러나 본 연구에서는 부동산담보대출을 보유한 전체가구를 대상으로 재무적 관점에서의 부채상환능력에 대한 분석을 우선적으로 진행하였으며, 이후에 정책적 가치개념(1주택 여부, 주택면적기준, 대출목적 등)은 단계적으로 개입시키는 방식을 취하였다. 그림 1은 이러한 분석 흐름을 도시한 것이다.

분석대상 가구를 ‘부동산담보대출 보유 가구’보다는 좀 더 엄밀하게 좁혀서 ‘주택담보대출 보유 가구’로 하는 것이 바람직하겠으나, 기초통계인 가계금융복지조사에서는 주택담

2) 가계금융조사는 가계의 자산, 부채, 소득 등의 규모, 구성 및 분포 등을 파악할 수 있는 통계자료로 통계청이 금융감독원 및 한국은행과 공동으로 2010년부터 매년 실시하여왔다. 2012년에는 복지부분이 추가되면서 가계금융·복지조사로 변경되었다. 2012년 조사의 항목별 조사 기준일은 자산, 부채, 가구구성 등의 경우 2012.3.31일 현재이며, 소득·지출, 원리금상환액 등은 2011.1.1에서 2011.12.31까지의 1년간이다.

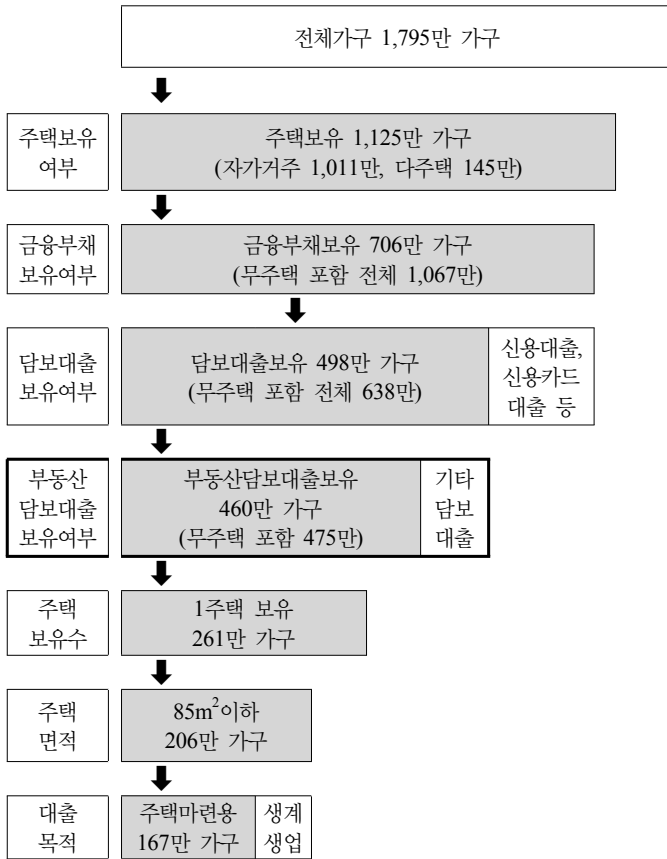


그림 1. 하우스푸어 분석대상

보대출 가구통계가 별도로 파악되지 않는다는 한계가 있다.

2012년 가계금융·복지조사의 표본가구 수는 9,892가구이다. 따라서 실질적인 가구 수 규모를 추정하기 위해서는 원자료에 제시된 ‘금융 가치치’를 곱하여 전수조사규모(2012년도의 총가구는 17,883,659가구)로 환원하는 방식을 취한 결과, 주택을 보유하고 있으면서 부동산담보대출이 있는 가구는 460만 가구로 추정되었다.

부채상환능력을 판단하는 지표로는 선행연구들을 참조하여 가계의 유동성 상태와 건전성 상태를 동시에 살펴보았다.

가계의 유동성을 판단하기 위한 유량 지표로는 DSR(Debt Service Ratio), 건전성을 판단하기 위한 저량지표로서는 LTA(Loan To Asset)을 활용하였다.

DSR은 재무지표로서 기업의 재무분석에서도 유동성위험을 판단하기 위한 지표로서 통상적 활용되고 있는 개념이다.

DSR의 산정과정에서 본 연구는 소득개념은 ‘가처분소득’으로, 임계치는 40%로 가정하였다. 한국은행(2012a)은 DSR을 가처분소득 기준으로 40%, 한국금융연구원(2013a)은 경상소득 기준으로 60%를 가정한 바 있다. DeVaney(1994)는 가처분소득기준으로 DSR 30%가 미국가구의 채무건전성을 판단하는 중요한 수준임을 보고하고 있으며, 캐나다의 경우 경상소득기준 DSR 40%를 추가적인 대출심사의 기준으로 활

표 2. 하우스푸어의 재무적 위험과 판단지표

재무적 위험	판단지표
① 유동성위험 (Flow 측면)	DSR(Debt Service Ratio: 소득 대비 원리금 상환 비율) · 소득: 월평균 가처분소득 · 원리금 상환액: 월평균 지급이자 및 원금분할상환액 ¹⁾
② 파산위험 (Stock 측면)	LTA(Loan To Asset: 자산 대비 부채비율) · 자산: 부동산평가액+순금융자산(부동산담보대출 제외) ²⁾ · 부채: 부동산담보대출액

1) 가계금융복지조사에서 연간 지급이자 및 상환액에는 부동산담보대출액 외에 다른 형태의 대출금액도 포함³⁾

2) 금융순자산 = 금융자산 - 부동산 담보대출 외의 금융부채(신용대출, 신용카드 대출 등) - 임대보증금

용하기도 한다(Farوقي, 2008). 이창무와 임미화(2013: 163)는 가처분소득기준 DSR 40%를 경상소득 기준으로 환산하면 약 30%가 된다고 분석한 바 있다.

한편 본 연구에서는 가계의 건전성을 판단하기 위한 저량 개념으로서 LTA개념을 활용하되, 세부적인 산정방식으로서 ‘부동산담보대출액 / (부동산평가액+순금융자산(부동산담보대출 제외))’으로 설정해보았다. LTA가 100%를 초과하면 가계가 부동산 처분액과 금융순자산액을 모두 합해도 부동산 담보대출을 상환할 수 없는 상태, 즉 가계의 건전성은 파산상태에 놓여있음을 보여준다.

한편, LTA 산정과정에서 사용되는 부동산평가액은 조사가격(가계금융·복지조사를 통해 조사된 부동산의 가격)의 60~100% 범위에서 가정하였다. 부동산평가액의 범위를 두게 된 것은 재무적 파산상태 여부 외에 주거상실 여부도 판단하기 위함이다.

부동산평가액을 조사가격의 60%로 본다는 것은 실제 처분과정에서 조사가격보다 낮은 수준에서 매각되거나, 경매처분될 경우를 가정하는 보수적 가정이다. 또한 부동산이 조사가격 수준에서 처분될 수 있다 하더라도, 부동산 처분대금의 일부는 전세임차 등의 형태로 거처를 확보하는데 사용하는 것을 고려한 것이다.

부동산 평가액을 조사가격의 100%로 보는 것은 부동산을 조사가격 수준에서 제대로 처분하더라도 그 100%를 전액 부채상환에 사용한다는 가정이다. 즉 해당 가구의 최소한의 거처 마련을 위한 금전조차 고려하지 않고, 모든 자산을 부채상환에 사용한다는 강한 가정이다.

3) 이창무와 임미화(2013: 158)는 원리금 상환액의 경우 분할상환 이외 대출방식에서 발생하는 원금상환도 지속적인 원금상환부담으로 분류해야 하는가에 대해 의문을 제시한다. 실제로 2012년 가계금융복지조사에서는 1년간 상환한 원금과 이자를 ‘원리금 및 이자상환액’으로 정의하는데, 이는 매월 실제 발생하는 지급이자와 분할상환원금 외에 일시상환 원금도 포함되어 있음을 의미한다.

표 3. 하우스푸어 규모 추정 결과 (단위: 가구, ()안은 %)

재무 지표	부동산 담보대출 보유	[주택수] 1주택	[주택면적] 85㎡이하	[대출목적] 주택마련용
DSR ≥ 40%	1,375,586 (7.69)	736,551 (4.12)	537,840 (3.01)	446,930 (2.50)
LTA > 100% (부동산평가액 60%)	515,135 (2.88)	180,168 (1.01)	123,609 (0.69)	93,977 (0.53)
LTA > 100% (부동산평가액 100%)	203,154 (1.14)	28,311 (0.16)	21,510 (0.12)	13,233 (0.07)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 60%)	295,172 (1.65)	98,121 (0.55)	62,038 (0.35)	52,128 (0.29)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 100%)	119,100 (0.67)	16,022 (0.09)	10,911 (0.06)	8,403 (0.05)

* 비중: 가계금융복지조사의 '금융가중치'를 곱하여 전수조사 규모로 환원한 전체 17,883,659가구에서 차지하는 비율

2.2 규모 추정결과

이상과 같은 판단지표와 기준에 입각하여 그림 1의 분석흐름에 따라 추정한 결과를 요약하면 표 3과 같다.

DSR이 40%를 초과하여 소득만으로 원리금상환이 여의치 않더라도 LTA가 100% 이하라면 자산을 처분하여 대출을 상환할 수 있는 상태이므로 부실화가능성은 높지 않다.

역으로 LTA가 100% 이하로서 가계 건전성이 심각한 상황에 봉착해 있더라도, DSR이 40% 이하라면 당장은 원리금상환이 가능하기 때문에 파산은 면할 수 있다.

따라서 재무적 관점에서의 부실위험이 높은 가구 규모를 판단하기 위한 기준은 DSR, LTA 두 지표를 동시에 감안하여 엄격하게 적용하였다.

이렇게 할 때, 부동산담보대출 가구 중 재무적 관점에서 DSR ≥ 40% 이면서 LTA > 100%인 가구, 즉 유동성 및 건전성이 모든 측면에서 부실위험이 높은 가구의 규모는 부동산평가액 60%, 100%에 대하여 각각 29.5만 가구(총 가구의

1.65%), 11.9만 가구(총 가구의 0.67%)로 추정되었다.

다음으로 재무적 기준(DSR 및 LTA) 외에 정책적 가치개념을 단계적으로 개입시켰을 때의 하우스푸어 규모를 추정해 보았다.

먼저 부동산평가액을 60%로 볼 것이냐, 100%로 볼 것이냐이다. 앞서보았듯이 부동산평가액을 조사가격의 60%로 보는 것은 부동산 처분대금 중 일부는 거치마련 자금으로 남겨놓는 것을 고려한 것이며, 100%로 보는 것은 부동산을 조사가격 수준에서 제대로 처분하더라도 처분대금의 전액을 부채상환에 사용함으로써 최소한의 거치마련 자금조차 남기지 못하는 경우이다.

다음으로 부동산담보대출 가구 중 '1주택' 보유 가구만을 대상으로 하면, 부동산평가액에 따라 9.8~1.6만 가구이다.

'1주택' 보유 가구 중에서도 주택면적이 '국민주택규모(85㎡ 이하)'인 경우로 제한할 경우 하우스푸어는 부동산평가액에 따라 6.2~1.1만 가구이다.

마지막으로 대출목적을 '주택마련용'인 경우로 한정하면 하우스푸어는 5.2만 가구~0.8만 가구로 더 좁혀진다.

이러한 분석결과를 놓고, 본 연구에서는 어디까지를 정책적 지원이 필요한 하우스푸어로 보느냐에 대해서는 하우스푸어 형성배경까지 살펴보고 난 후, 뒤에서 후술할 것이다.

2.3 하우스푸어 특성 분석

하우스푸어 가구의 특성을 소득분위, 자산분위, 거주지역, 연령, 성별, 주택유형 등의 제 특성에 따라 세부적으로 살펴본 연구로는 김준형(2013.6), 이종권외(2014.2) 등이 있으나 여기서는 본 연구의 목적 및 범위를 감안하여 경제적 특성과 거주 특성을 중심으로 하우스푸어 분포상태를 살펴보는 것으로 국한하였다.

1) 경제적 특성: 소득분위 및 자산분위 분포

하우스푸어는 일단 자가를 보유한 가구이다. 따라서 일정

표 4. 하우스푸어 가구의 소득분위별 분포

(단위: 가구, ()안은 비중(%))

구분	소득1분위	소득2분위	소득3분위	소득4분위	소득5분위	계	1~3분위
DSR ≥ 40%	139,109 (10.1)	277,535 (20.2)	292,946 (21.3)	327,732 (23.8)	338,263 (24.6)	1,375,586 (100)	709,590 (51.6)
LTA > 100% (부동산평가액 60%)	44,490 (8.6)	89,959 (17.5)	94,086 (18.3)	108,602 (21.1)	177,998 (34.6)	515,135 (100)	228,535 (44.4)
LTA > 100% (부동산평가액 100%)	19,006 (9.4)	27,843 (13.7)	30,262 (14.9)	45,826 (22.6)	80,217 (39.5)	203,154 (100)	77,111 (38)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 60%)	23,535 (8.0)	51,664 (17.5)	56,423 (19.1)	61,593 (20.9)	101,957 (34.5)	295,172 (100)	131,622 (44.6)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 100%)	12,175 (10.2)	4,642 (3.9)	19,294 (16.2)	31,522 (26.5)	51,468 (43.2)	119,100 (100)	36,111 (30.3)

표 5. 하우스푸어 가구의 자산분위별 분포

(단위: 가구, ()안은 비중(%))

구분	자산1분위	자산2분위	자산3분위	자산4분위	자산5분위	계	1~3분위
DSR ≥ 40%	2,681 (0.2)	124,396 (9.0)	281,281 (20.4)	408,424 (29.7)	558,804 (40.6)	1,375,586 (100.0)	408,358 (29.6)
LTA > 100% (부동산평가액 60%)	7,555 (1.5)	77,489 (15.0)	100,211 (19.5)	127,910 (24.8)	201,970 (39.2)	515,135 (100)	185,255 (36.0)
LTA > 100% (부동산평가액 100%)	1,362 (0.7)	34,628 (17.0)	27,265 (13.4)	38,225 (18.8)	101,675 (50.0)	203,154 (100)	63,255 (31.1)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 60%)	- (0.0)	28,657 (9.7)	45,310 (15.4)	87,336 (29.6)	133,869 (45.4)	295,172 (100.0)	73,967 (25.1)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 100%)	- (0.0)	8,045 (6.8)	12,955 (10.9)	29,570 (24.8)	68,530 (57.5)	119,100 (100.0)	21,000 (17.7)

수준 이상의 주택 구매력을 보유한 계층이라고 볼 때, 1~2분위의 저소득층보다는 3~5분위의 중·고소득층에 많이 분포할 개연성이 있다. 또한 고소득층일수록 절대적인 소득수준이 높기 때문에 부채조달능력이 크고 이에 따라 DSR, LTA 등 부채부담을 나타내는 지표는 상대적으로 높아질 수 있다.

이러한 특성은 실제로 소득분위 및 자산분위 분포에서 실제로 나타나고 있다. 부동산담보대출 보유가구 중 재무적 기준으로 본 하우스푸어에 해당되는 가구들은 전체 소득계층에 골고루 분포되어 있으나, 그 중에서도 소득분위가 높을수록 분포 비중이 높으며, 자산분위별 분포도 동일한 양상을 띤다. 특히 소득분위별 분포보다 자산분위별 분포에서 하우스푸어 중에서 중산층 이상의 가구 규모가 더 높은 것을 알 수 있다.

2) 주거 특성

가계금융복지조사 대상 가구의 주택가격 평균은 수도권은 3억 8,097만원, 비수도권은 1억 9,738만원이다. 부동산담보대출 평균은 수도권이 1억 909만원, 비수도권이 7,545만원이다.

따라서 ‘소득수준에 대비한 원리금 비율’인 DSR은 주택담보대출규모가 상대적으로 큰 수도권이 비수도권보다 높게 나타나는 경향이 있다.

표 6. 하우스푸어 가구의 거주지역별 분포 (단위: 가구, ()안은 비중(%))

구분	수도권	비수도권	계
DSR ≥ 40%	740,559 (53.8)	635,027 (46.2)	1,375,586 (100.0)
LTA > 100% (부동산평가액 60%)	220,473 (42.8)	294,662 (57.2)	515,135 (100.0)
LTA > 100% (부동산평가액 100%)	39,874 (19.6)	163,280 (80.4)	203,154 (100.0)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 60%)	124,161 (42.1)	171,011 (57.9)	295,172 (100.0)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 100%)	24,414 (20.5)	94,687 (79.5)	119,100 (100.0)

반면, ‘주택을 포함한 자산액에 대비한 주택담보대출액 비율’인 LTA 비율은 주택가격수준이 상대적으로 높은 수도권 이 비수도권보다 낮게 나타나는 경향을 보인다.

DSR과 LTA를 모두 고려한 하우스푸어는 비수도권에서 더 높은 분포 비율을 보였다.

주택유형에서는 아파트뿐만 아니라 단독주택(다세대주택 포함)의 비율 역시 높았다. DSR이 40% 이상은 아파트 비율이 높았으나, LTA까지 모두 고려할 경우에는 단독주택의 비

표 7. 하우스푸어 가구의 주택유형별 분포 (단위: 가구, ()안은 비중(%))

구분	단독주택	아파트	연립 등	계
DSR ≥ 40%	344,958 (25.1)	799,542 (58.1)	231,084 (16.8)	1,375,586 (100.0)
LTA > 100% (부동산평가액 60%)	240,445 (46.7)	196,522 (38.1)	78,169 (15.1)	515,135 (100.0)
LTA > 100% (부동산평가액 100%)	124,004 (61.0)	56,101 (27.6)	20,048 (11.4)	203,154 (100.0)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 60%)	127,071 (43.0)	121,725 (41.2)	46,376 (15.7)	295,172 (100.0)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 100%)	70,354 (59.1)	38,215 (32.1)	10,532 (8.8)	119,100 (100.0)

표 8. 하우스푸어 가구의 점유형태별 분포 (단위: 가구, ()안은 비중(%))

구분	자기집	전세	월세 등*	계
DSR ≥ 40%	1,257,278 (91.4)	74,630 (5.4)	43,678 (3.2)	1,375,586 (100.0)
LTA > 100% (부동산평가액 60%)	452,041 (87.8)	24,354 (4.7)	38,740 (7.5)	515,135 (100.0)
LTA > 100% (부동산평가액 100%)	190,311 (93.7)	4,050 (2.0)	8,793 (4.3)	203,154 (100.0)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 60%)	261,322 (88.5)	16,807 (5.7)	17,043 (5.8)	295,172 (100.0)
DSR ≥ 40%, LTA > 100% (부동산평가액 100%)	116,067 (97.5)	- (0.0)	3,033 (2.5)	119,100 (100.0)

* 보증금있는 월세·사글세, 보증금 없는 월세·사글세, 기타(무상주택, 무상사택 등)

율이 가장 높게 나타났다.

단독주택은 절대적 주택가격 수준은 높은 반면, 아파트보다 통상적으로 거래속도가 떨어진다는 점에서 잠재적 부실위험이 아파트보다 클 것으로 보인다.

점유형태에 있어서는 자기집에 거주하는 가구의 비율이 90% 내외로 높게 나타난다. 특히 주택평가액을 100%로 설정했음에도 불구하고 부실위험에 직면한 하우스푸어의 경우에는 97.5%가 자기집에 거주하는 것으로 나타났다.

3. 하우스푸어 형성 배경과 정책 방향

3.1 하우스푸어 형성 배경

2013년말 기준 가계부채는 1,021조원(한국은행), 이 중 주택담보대출은 52%인 527.6조원이다.

은행권(9개 국내은행 기준) 주택담보대출의 평균 LTV 비율은 2012년 6월말 현재 48%로 낮은 수준이나, LTV 규제 상한인 60% 초과 대출비중은 17.9%에 달한다.

전체 주택담보대출 연체율은 2010~2012년 중 0.52%에서 0.74% 수준으로 상승하는 추세이며, 특히 집단대출 연체율은 0.95%에서 1.51% 수준으로 상승하였다. 대출 취급시기별로 보면, 주택가격 급등기였던 2005~2007년간 취급된 주택담보대출의 연체율이 특히 높다.

하우스푸어 문제로 대표되는 가계의 재무건전성 악화는 대출기관의 부실로 전이되는 한편, 정부의 사회보장 부담을 증가시켜 정부의 재정건전성마저 악화시킬 수 있다.

하우스푸어의 발생과 관련된 배경을 사회경제적 여건, 부동산시장, 주택담보대출 관련 제도적 문제, 금융기관의 행태 측면에서 살펴보았다.

첫째, 사회·경제적 여건 변화에 따른 가계의 차입의존도 증가이다.

1990년대 20% 내외 수준을 유지하던 가계저축률은 외환위기를 계기로 크게 하락한 이후 2011년 2.7%의 낮은 수준을 기록한데 반해 가처분소득 대비 가계부채는 급격하게 상승하여 2011년 160%를 상회하였다.

2011년 유로지역 15개국 저축률수준은 평균 8.0%임에 반하여 우리는 뉴질랜드(2.3%), 일본(2.9%), 이탈리아(4.3%) 등과 함께 가계저축률이 가장 낮은 국가군에 속한다(임진, 2012).

이처럼 가계의 차입의존도가 심화되고 저축률이 하락한 데는 다양한 원인이 존재한다⁴⁾. 가계소득 증가율 둔화, 노동소득분배율 하락, 경제성장의 고용흡수력 약화, 저출산 및 고령화에 따른 부양인구비율 증가로 생활비 부담 가중, 필수적 소비지출 증대(대학진학률 상승, 스마트폰 확산, 여가활동 증대 등), 가계차입여건 완화(저금리, 금융기관의 대출확대, 신용

카드 등), 2002년~2006년말까지 주택가격 급등 등을 들 수 있다.

둘째, 금융기관의 과잉 대출경쟁이다.

1997년 말 외환위기 이전까지는 가계부문에 대한 신용공급은 소위 서민금융기관으로 불리는 상호저축은행과 신용협동조합, 새마을금고, 농협 및 수협 단위조합 등 상호금융기관 등 비은행 예금수취기관이 주도적인 역할을 수행해 왔으나, 외환위기 이후 금융산업의 구조조정, 금융규제 완화를 거쳐 금융기관간 경쟁이 심화되면서 가계부문에 대한 신용공급기관으로서 시중 은행의 비중이 급격히 증가하였다⁵⁾.

2000년대 들어 기업금융의 자본시장 활용도가 증가한 반면 은행의존도가 낮아짐에 따라 은행의 경영전략이 가계대출을 우선시하는 방향으로 선회하였던 것이다.

금융기관간 경쟁의 과정에서 주택담보대출업무는 기존 아파트 담보대출뿐만 아니라, 신규 건설되는 아파트 집단대출, 단독주택 담보대출, 재개발 아파트 대출 등으로 영업의 중점이 옮겨 다니는 경향도 나타나고 있다.

셋째, 부동산 시장의 장기 침체이다.

주택가격은 2002년~2006년말까지 상승국면을 지속하다 2008년 발발한 글로벌 금융위기를 전후하여 주택가격 급락과 더불어 시장은 수도권권을 중심으로 장기적인 침체국면으로 빠져든 상황이다.

2008년 이후 지속적인 시장침체와 더불어 1~2인 가구 증가⁶⁾, 고령화 등으로 주택수요패턴도 소유보다는 거주목적의 임차수요가 증가하였다.

극심한 수요위축과 거래부진에도 불구하고 주택공급(인허가)은 지속 증가하여, 2012년에는 2002년 이후 가장 많은 58.7만호를 기록하는 등 공급과잉이 누적되면서 좀처럼 시장을 기대하기 힘든 상황이다.

이에 따라 과거 주택가격 상승기에 크게 늘어난 주택담보대출의 부실우려가 커지고, 하우스푸어가 본격적으로 사회문제화 되기 시작하였다.

넷째, 주택담보대출 관련 제도적 문제이다.

주택담보대출의 건전성 규제책으로 DTI(Debt To Income: 총부채상환비율) 규제, LTV(Loan To Value: 주택담보인정비율) 규제 등은 우리나라가 2008년 글로벌 금융위기의 충격에 따른 영향을 상대적으로 덜 받을 수 있었던 안전장치로 작용하였다⁷⁾.

2005년 이전만 하더라도 DTI 규제를 도입하는 것이 쉽지 않았던 상황이었다. LTV를 40% 이내로 제한하는 규제도 금

4) 한국금융연구원(2013b), 45, 59-60, 67, 102-105, 198 참조.

5) 한국은행(2012), 한국금융연구원(2013b: 71-82, 191-193), 서근우(2011) 참조

6) 통계청의 장래가구추계에 따르면 1~2인 가구 비중이 2010년 48.2% (835만), 2015년 53.8%, 2025년 62.5%, 2035년 68.3%로 전망된다.

7) 한국금융연구원(2013b: 96-97, 100-102)을 주로 참조.

용자율화의 기본 원리에 위배되며, 금융정책을 부동산정책의 수단으로 활용하면 안 된다는 주장이 제기되고 있었다. 서구 금융선진국의 사례를 보더라도 금융회사들의 대출심사 과정에서 담보주택 가치뿐만 아니라 차주의 상환능력을 철저히 평가하는 관행이 정착되어 있었으나, 이를 금융당국이 직접적으로 규제하는 사례는 찾기 힘들다. 이러한 반대 주장에도 불구하고 2006년 3.30대책을 통하여 투기지역에 DTI 40% 규제가 도입되었다.

이처럼 주택담보대출 규제로서 LTV, DTI 규제는 가계부채 문제나 하우스푸어 문제의 심각성을 두고 보면, 좀 더 일찍 도입되었어야 했다는 평가도 가능하다.

주택담보대출 관련 제도적 문제는 주택담보대출에 대한 BIS (Bank of International Settlement: 국제결제은행) 위험가중치 산정에서의 우대조치에 있다.

각국 중앙은행의 협의체인 BIS는 바젤협약(Basel Accord)을 통하여 은행의 대출을 유형별로 분류하여 각 유형에 대하여 일정 수준의 위험가중치를 부여하고 있다. 최초 협약인 Basel I에서는 일반 기업대출이나 여타 소매대출에 대해서는 위험가중치를 100%로 보는 반면, 주택담보대출에 대해서는 50%의 위험가중치를 부여하였다.

이는 주택담보대출이 다른 형태의 대출에 비하여 경험적으로 연체율과 손실률이 낮았다는 점을 반영한 것이지만, 일반적으로 장기·분할 상환하는 서구의 방식에 반해 우리나라 주택담보대출은 단기·변동금리, 만기 일시상환 방식 위주라는 점에서 차이를 가지고 있다.

Basel 협약이 제시하는 위험가중치는 최소한의 기준이며 각국의 감독 당국이 각국의 금융시장 환경과 제도적 특성을 반영하여 필요한 경우 위험가중치를 상향 조정할 수 있다. 따라서 우리나라의 경우, 주택담보대출의 위험가중치를 50%보다 높은 수준으로 상향조정할 필요가 있었다는 것이다.

한편 주택금융에 대한 정부의 정책은 모기지 유통화 촉진(1999년 자산유통화제도 도입, 2000년 주택저당채권유통화중개회사 설립, 2003년 한국주택금융공사 설립 및 보금자리론 출시), 장기주택대출에 대한 세제지원(장기주택대출 납입이자에 대한 소득공제폭 확대) 등 주택금융기반을 확대하는 기조를 갖고 있었다.

3.2 하우스푸어 문제에 대한 정책개입 근거와 방향

하우스푸어 문제에 대한 정책적 개입의 근거는 책임소재의 관점과 국민경제적 영향의 관점에서 그 이론적 근거를 짚어보겠다.

먼저 책임소재의 관점에서 볼 때, 하우스푸어 문제는 직접적으로는 개인과 금융기관 간의 주택담보대출거래의 문제이므로 당사자간 해결이 기본 원칙일 것이나, 하우스푸어가 양산된 배경에는 구조적 요인과 더불어 정책실패요인도 존재한

다. 가계의 차입의존도를 심화시킨 사회경제적 여건 변화, 부동산시장의 불안정성, 주택담보대출을 우대한 금융 건전성 관리정책상의 시행착오, 신용정보에서 절대적 우위를 갖고 있는 금융기관의 과잉경쟁 등을 감안할 때, 정책 및 시장 정보의 비대칭적 열위에 있는 개인에게 합리적 선택을 기대하는 것은 당초부터 무리였다.

2000년대 중반까지는 사회 전반에 걸쳐 소위 ‘부동산 불패’ 신화가 형성되었고, 특히 2006년 말에는 강남지역 뿐만 아니라 강북지역에서조차 부동산가격이 급등하면서 무주택자들을 절망케 하였던 경험이 있다.

따라서 하우스푸어 문제는 개인적 책임성만으로 귀착시키는 것은 적절치 않으며, 사회적 책임성을 고려한 적절한 범위에서의 정책적 개입이 필요할 것이다.

다음으로 하우스푸어에 대한 정책적인 개입이 주택시장 및 국민경제에 어떠한 영향을 미치는가에 대한 판단을 해 볼 필요가 있다.

주택거래 활성화는 주택구입능력을 갖춘 중산층의 주택 수요 회복이 중요한 역할을 하며, 하우스푸어 문제는 바로 그 관건이 된다. 미국의 경우 ‘그림자 재고(Shadow Inventory)’ 주택이 주택시장과 경기 회복을 저해하는 요인으로 지적되고 있는데, ‘그림자 재고’란 이미 금융기관의 차압 상태에 있거나 소유권이 넘어간 주택(REO: Real Estate Owned by Lender), 담보대출 연체 등으로 차압이 예상되는 주택을 지칭하는 용어이다.

우리나라도 2008년 이후 부동산시장 불황으로 주택 처분이 용이하지 않은 상황에서, 가계의 대출 원리금 상환 부담이 증가하고 있어 향후 가계 파산과 주택담보대출 부실에 따라 그림자 재고가 크게 증가할 것이 우려되는 상황이다. 가계의 과도한 부채는 차주들의 실질 소득과 소비를 감소시켜 경기 침체를 심화시키고, 또한 가계대출의 부실이 금융기관의 건전성을 훼손시킬 경우 금융시스템의 위기로까지 비화할 위험성도 내포하고 있다.

실제로 가계부채/가처분소득 비율(한국은행)은 2006년 137.5%에서 2008년 149.7%, 2010년 158.0%, 2012년 163.8%로 계속 상승하는 양상이다.

한편, 정책적 개입의 수준과 범위에 대해서는 사회적인 합의가 가능한 합리적인 기준이 필요할 것이다.

8) Cecchetti et al.(2011)은 OECD 18국에 대해서 1980-2010년 자료를 분석하였는데, GDP 대비 부채수준이 가계 85%, 기업 90%, 정부 85%를 초과하면 GDP 성장에 부정적인 영향을 미치기 시작한다는 실증분석 결과를 발표. WEF(World Economic Forum; Global Competitiveness Report)는 저량과 유량요인을 모두 고려하였는데, Cecchetti et al.(2011)에 비하여 임계수준이 다소 낮음. 우리나라의 총부채수준(221%)은 상대적으로 낮은 편인데, 이는 양호한 정부부채수준(33%) 때문이다. 그러나 기업부채수준(107%)과 가계부채수준(81%)은 이미 임계치에 근접(Foxburgh and Lund, 2012)

첫째, 공적자금 부담을 최소화하는 수준에서 개입해야 한다. 일차적으로는 개인적 책임성에 기반하여 공적 자금부담을 최소화하고, 시장기능을 최대한 활용하는 차원에서 한시적인 용자조건 변경, 채무완화 등의 조치가 우선되어야 할 것이다. 이러한 조치들은 북미나 유럽에서도 시행되고 있다.⁹⁾

하우스푸어 주택에 대하여 공적 개입을 통하여 직접적으로 매입해주는 방식의 경우, 합리적인 수준에서 매입가격 및 매입조건을 설계함으로써 공적 자금 부담을 최소화할 필요가 있다.

둘째, 정책대상에서 다주택 보유자는 배제되어야 할 것이다. 현재 공공주택정책의 정책대상계층 설정 시에도 가구의 주택 보유수를 고려하고 있으며, 주택관련 금융 및 세제도 1주택 보유자와 다주택 보유자를 구분한다(생애최초 주택구입에 대해서는 금융지원, 1주택 보유에 대해서는 양도소득세 혜택 등).

한편, 주택담보대출의 목적(주택마련용 또는 생계·생업용)이나 자가거주 여부를 정책대상 선정기준으로 활용하는 것에 대해서는 신중할 필요가 있다. 실제로 주택담보대출에 영향을 미치는 요인은 복합적인데, 주택구입용 외에도 전세보증금 마련, 거주주택 이외의 부동산 마련, 노후 생활비 마련(주택연금), 생계·사업 자금마련 등 다양한 선택 기준이 존재하며, 또한 실제로 어떤 목적으로 대출자금이 지출되었는지를 통계적으로도 구분하는 매우 어려운 일이다. 직장 소재지 등의 이유로 자가 거주가 힘든 경우도 있다고 볼 때, 자가 거주 여부를 따지는 것도 그다지 합리적이라 보기 어렵다.

셋째, 정책대상 계층은 저소득층만으로 한정하기보다는 중산층으로까지 범위를 넓히는 것이 바람직하다. 2012년 주거복지금융조사 자료에 따르면, 하우스푸어 가구는 소득 및 자산 분위상으로 골고루 분포하고 있다. 하우스푸어 문제의 형성배경에는 개인적 책임성을 넘어 사회경제적, 정책적 요인이 작용하였으며, 그로 인한 피해는 전 계층에 미쳤음을 감안할 때, 소득기준만으로 대상계층을 제한하는 것은 논란의 여지가 있을 것이다. 미국의 mortgage to lease 플랜¹⁰⁾의 자격요

건에서도 소득제한은 두지 않으며, 선의의 채무자를 대상으로 폭넓은 기준을 적용하고 있다.

3.3 희망임대주택 리츠사업에의 시사점

희망임대주택 리츠사업은 LH(한국토지주택공사)가 2013년부터 리츠(REITs)를 통하여 하우스푸어의 주택을 매입(감정평가액 이하 수준에서 역경매 방식으로 매입)하여 재임대하는 사업이다¹¹⁾.

임대종료 후 리츠는 주택을 매각하여 투자금을 회수하는데, 이 때 원래의 하우스푸어는 재매입 우선권을 행사할 수 있으며, 매각되지 않은 주택에 대하여 LH가 사전 약정된 가격에 매입해 줄 것을 보장한다. 재매입 우선권은 임대종료 후 처분 시의 감정평가액으로 행사하게 된다. LH의 매입확약가는 매입원가와 임대운영 비용을 합한 금액에서 임대운영 수입을 제한 것이다.

2013년의 1, 2차 사업에서는 매입대상을 1세대 1주택자, 전용면적 85m² 이하 아파트로 국한하였다. 가격은 공시가격 6억원 이하(종합부동산세 비과세)로 제한하였다.

그러나 앞에서 살펴본 정책방향의 내용을 바탕으로 희망임대주택 리츠사업이 하우스푸어 대책으로서 좀 더 활성화되기 위한 몇가지 개선방향을 짚어보면 다음과 같다.

첫째, 1주택 하우스푸어 계층은 저소득층에 한정되지 않고 광범위한 소득계층에 분포되어 있다는 점을 고려할 때, 주택 규모 제한이나 가격기준은 완화할 필요가 있다.

다만 국민주택규모(85m² 이하)의 1주택 보유 가구는 우리나라 공공주택정책의 주된 기준이었기 때문에 이 범주에 해당하는 하우스푸어에 대해서 재매입 우선권을 부여하는 것에 대해서 별다른 논란은 제기되지 않았다. 그러나 매입대상 주택규모를 85m² 초과까지 확대하고, 가격기준도 6억원 초과까

존 거주자에게 최대 3년(1년 계약, 최대 2회 연장) 임대한 후, 집을 매각하는 과정에서 원금을 회복하거나 자본이득(capital gain)을 얻을 수 있게 된다.

11) 2013년에 시행된 희망임대주택 리츠 1차 사업의 구조를 보면, 다음과 같다.

- 기본 구조: LH(한국토지주택공사)가 주도하여 리츠(reits)를 설립, 리츠는 하우스푸어로부터 주택을 매입(일부 지분포함)한 후, 원소유자에게 주번시세로 재임대. 하우스푸어는 주택매각대금으로 대출을 상환.
- 자원: 임대보증금 33%, 국민주택기금 60%, 민간투자 7%(요구수익률 국민주택기금 3.3%, 민간투자 4.0% 가정)
- 세제혜택: 부동산 취득·보유에 따른 추가 세금 감면(취득세(4.6%) 면제, 재산세(~0.4%) 최저세율(0.1%) 적용)
- 매입가: 감정평가액 이하 수준에서 역경매 방식(매도희망가격(매도자 제시) 낮은 순 매입대상 선정)
- 임대운영: 5년간 주번 시세로 보증부월세(전월세 전환율 6%) 형태로 임대(주택임대차보호법에 의거 리츠와 주택 매도신청인 간의 매매계약체결 이전에 기존임차인과 매도신청인 간 임대차계약은 임대차기간 동안 유지

9) 미국은 MHA(Making Home Affordable, 2009) 프로그램을 통하여 저소득층에 대한 금리감면, 상환기간 연장 등을 실시하고 있으며, 2011년부터 연방주택금융청(FHFA)으로 하여금 패니맥(Fanniemae)와 프레디맥(Freddie mac)이 보유한 주택대출 조건을 완화(LTV 비율의 상한 125%를 폐지 및 단기 변동 금리부에서 장기 고정금리로의 차환에 대해 수수료 혜택 제공)하도록 한 바 있다. 네덜란드는 2009년부터 공공보증기금(NHG)의 보증한도를 기존의 26만 5천 유로에서 35만 유로로 2013년까지 일시적으로 확대하였다. 영국은 2008년부터 Homeowners Support Mortgage Scheme을 통하여 40만 파운드 이하 주택담보대출을 가지고 있고 금융자산이 1.6만 파운드 이하인 경우, 최대 2년 동안 상환 일부를 이연할 수 있도록 하고, 재무부가 상환을 보증하도록 하였다.

10) 미국 BOA의 Mortgage-to-Lease 프로그램은 주택시세가 대출금액을 하회하는 주택(Negative Equity Housing)에 한하여 소유권을 은행으로 양도함으로써 채권채무관계를 청산토록 하였다. 은행은 기

지 확대하는 것은 중산층을 광범위하게 포괄하기 때문에 재매입 우선권 부여에 대해 신중한 재검토가 필요하다.

지금은 주택시장이 워낙 침체되어 있어, 하우스푸어에게 부여되는 재매입 우선권에 대해 사회적 논란이 별로 없으나, 향후 시장상황에 따라 재매입 우선권 행사에 따른 상당한 자본이득이 개인에게 돌아갈 경우, 공적 자금 투입의 정당성 문제나 무주택자와의 형평성 문제 등에 대한 사회적 논란이 발생할 가능성이 있다.

둘째, 현행 희망임대주택 리츠사업 구조는 대출거래의 당사자인 대출기관과 하우스푸어보다 제3자인 LH가 잠재적 손실을 과도하게 부담하는 구조이다. 즉 하우스푸어 주택을 리츠가 매입하여 임대로 운영하다가 5년후 매각하고자 할 때, 매각이 되지 않으면 LH가 사전에 약정된 가격수준에서 매입하겠다는 확약을 제공하고 있다. 이는 사업 전반에 걸친 잠재적 손실을 LH가 궁극적으로 부담하고 있음을 의미한다.

향후 하우스푸어 문제가 심화되어 심각한 상황불능위험이 확대될 경우에는 과도한 대출의 당사자인 대출기관도 일정한 책임성 원칙 하에서 손실을 부담하는 방향으로 구조개선(예를 들어, 대출기관도 하우스푸어 주택을 매입하는 펀드에 참여하는 방안 등)이 필요하다.

하우스푸어 문제의 일차적 책임은 채권자-채무자에게 있는데, 공적 자금이 과도하게 개입하는 것은 금융기관과 채무자의 도덕적 해이를 야기할 수 있다. 미국의 Mortgage to Lease 플랜이 채무재조정, 공매, 워크아웃 등 모든 프로그램을 활용하고도 실패했을 때, 최후의 수단으로 적용되는 것도 바로 이런 도덕적 해이 문제 때문이라는 것을 기억할 필요가 있다.

4. 결론

본 연구에서는 하우스푸어 규모를 구체적으로 추정하기 위한 재무적 판단기준으로서 DSR과 LTA를 활용하였다.

그 결과, DSR과 LTA를 동시에 고려한 재무적 위험에 직면해있는 하우스푸어는 11.9~29.5만 가구로 추정되었다.

한편 정책적 가치판단 기준을 개입시켜, 부동산평가액을 조사가격의 100%로 가정하고, 1주택 가구로만 국한하게 되면 정책지원이 필요한 가구는 1.6만 가구로 좁혀진다. 여기에는 저소득층 가구만이 아닌 중·고소득층 가구도 포함된다.

전통적 공공주택정책 대상계층은 저소득층 혹은 무주택서민이었다. 그러나 하우스푸어는 기본적으로 자가를 보유한 가구로서 저소득층에 국한된 것이 아니라 전 계층에 광범위하게 분포되어 있고, 그 형성배경에는 단순히 개인적 책임의 문제뿐만 아니라, 경제 구조적 문제(사회경제적 여건 변화, 금융기관의 대출경쟁, 주택시장 불안정성, 주택담보대출 건전성규제의 시행착오 등)가 있다. 따라서 정책지원 대상이 되는 하우스푸어는 1주택 가구로 제한하되, 소득기준이

나 주택면적 기준은 엄격히 적용하지 말고 선의의 채무자 일반을 대상으로 할 필요가 있다.

이러한 관점에서 볼 때, 현행 하우스푸어 대책 중 가장 대표적인 희망임대주택 리츠사업의 경우, 사업대상 선정에서 소득계층을 지나치게 의식할 필요는 없으며, 주택규모 제한이나 가격기준도 완화할 필요가 있다. 그 대신 공적 개입이 과도해져서 금융기관 및 하우스푸어 개인의 도덕적 해이를 야기하지 않도록 재매입 우선권 부여에 대해 신중한 재검토가 필요하며, 대출기관도 잠재적 손실위험을 분담하는 방향으로의 구조개선이 필요하다.

감사의 글

본 논문은 LH의 연구비 지원으로 수행된 「하우스푸어의 이론적 고찰과 대책」과제의 연구성과 중 일부를 활용하였습니다.

참고문헌

1. 강민석(2012), “전세가격 상승에 따른 세입자 리스크 분석”, 「KB 경영정보리포트」, 2012-08: 1~15.
2. 강종만(2008), “최근 주택금융시장의 현황과 대책”, 「주간 금융브리프」, 17(22): 10~11.
3. 김준형(2013), “하우스푸어 문제의 진단과 대응방안”, 「국토연구」, 77: 155~174.
4. 김현정, 손종철, 이동렬, 임현준, 나승호(2013), “우리나라 가계 부채의 증가원인 및 지속가능성 분석”, 「BOK 경제리뷰」, 2013-5: 37~38.
5. 서근우(2011), “은행의 가계대출 급증: 행태론적 분석”, 「금융연구」, 25(1): 99~128.
6. 이창무, 임미화(2013), “부동산보유가구의 가계부채위험평가”, 「부동산학연구」, 19(1): 149~175.
7. 임진(2012), “가계저축률 하락 추이와 정책과제”, 「주간 금융브리프」, 21(50): 3~9.
8. 통계청, 금융감독원, 한국은행(2012), 「2012년 가계금융·복지조사」, 대전: 통계청.
9. 한국금융연구원(2012), 「가계부채 미시구조 분석과 해법」, 서울: 한국금융연구원.
10. 한국금융연구원(2013a), 「주택가격 하락 등 충격이 금융권에 미치는 영향: 2012년 가계금융·복지조사 자료 기반」, 서울: 한국금융연구원.
11. 한국금융연구원(2013b), 「가계부채백서」, 서울: 한국금융연구원.
12. 한국은행(2012a), 「부채경제학과 한국의 가계 및 정부부채」, 서울: 한국은행.
13. 한국은행(2012b), 「금융안정보고서」, 서울: 한국은행.
14. 현대경제연구원(2011), “하우스푸어의 구조적 특성-‘수도권 아파트 가진 30~40대 중산층’에 많다”, 「경제주평」, 11(19): 1~18.
15. KB금융지주 경영연구소(2012), “가계부채 고위험군 분석”, 「CEO REPORT」, 2012-04: 1~28.

16. Cecchetti et al. (2011), *The Real Effect of Debt*, *BIS Working Paper*.
17. DeVaney, S. A. (1994), "Usefulness of Financial Ratios as Predictors of Household Insolvency", *Financial Counselling and Planning*, 5: 5~24.
18. Faruqi, Umar (2008), "Indebtedness and the Household Financial Health: An Examination of the Canadian Debt Service Ratio Distribution", *Bank of Canada Working Paper*, 1~26.
19. Foxburgh and Lund (2012), *Debt and deleveraging: Uneven progress on the path to growth*, McKinsey Global Institute.
20. 하우스푸어의 개념(시사경제용어), 기획재정부 홈페이지(<http://www.mosf.go.kr>) [2013.12.6].