

DTI 한도는 규제가 아니라 상식이다

2010.7.20 | 여경훈_새사연 연구원 | khyeo@cins.or.kr

목 차

1. DTI는 왜 규제하는가?
2. 부동산시장은 왜 침체되고 있는가?
3. 지금 정부에게 필요한 부동산 대책은?



<http://saesayon.org>

요 약

- 최근 보수언론과 건설업계를 중심으로 부동산 금융규제를 완화할 것을 연일 강조; 정부 내 국토해양부와 7.28 재보선을 의식한 한나라당 지도부 또한 DTI 규제를 완화할 것을 요구하고 있음
- DTI란 소득으로 원리금 상환액을 감당할 수 있는 수준만큼 주택담보대출을 해주는 것으로, 금융기관과 가계의 건전성 유지를 위해 LTV와 함께 필요한 조치; 일반적으로 DTI 40%는 국제적인 기준으로 통용되고 있으며, 현재 서울의 50%와 경기·인천의 60% 한도는 최근 주택대출에 대한 규제 강화 추세, 그리고 우리나라의 높은 가계부채 비율과 부동산가격에 비추어 결코 엄격한 규제 수준이 아님
- 미국의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 2007년 132%까지 상승. 버블 붕괴 이후 가계의 부채조정으로 작년 말 123.8%로 하락했지만, 우리나라는 작년 말 152.7%까지 상승하여 미국보다 심각한 상태
- 또한 주택가격의 적정성을 나타내는 소득 대비 주택가격 비율 또한 2008년 기준 우리나라는 6.26으로 미국(3.55), 일본(3.72)보다 68~73% 높은 수준임; 특히 서울아파트의 경우 이 비율은 12.64에 달하여 미국의 주요 도시인 뉴욕(7.22)이나 샌프란시스코(9.09)보다 높게 나타남
- 인구 고령화와 베이비붐 세대의 은퇴 시즌 도래라는 인구구성의 변화, 수요 측면에서 양극화에 따른 평균가구와 청년가구의 소득 정체, 공급 측면에서 신도시 확대 및 보금자리주택 등 공급 증가, 통화당국의 인플레이션 우려에 따른 금리인상 추세로 주택가격 하락은 피할 수 없고 현재 가격하락은 주택시장이 '정상화'되는 과정
- 현 정부의 부동산대책 핵심기조는 공기업인 LH공사나 자산관리공사의 미분양과 PF 매입을 통해 건설회사와 금융기관의 부실을 이전하는 정책. 향후 가계부채의 건전성을 관리하고 지원하는 방향으로 정책기조를 전환할 필요가 있음.
- 따라서 DTI 한도를 40% 이내로 유지, 90% 이상을 차지하는 변동금리 대출의 고정금리 유도, 단기 일시상환 대출을 장기 분할상환 대출로 전환하도록 가계와 은행의 주택담보대출 조정 프로그램을 유도하고 지원해야 함
- 수도권 일부의 높은 부동산가격을 안정적으로 관리함은 물론, 양질의 고용 창출 및 노동시장의 각종 차별정책 해소 등을 통해 중·저소득층의 실질소득 증가를 유도하는 거시경제정책의 패러다임 전환이 요구됨

■ DTI는 왜 규제하는가?

- 최근 부동산시장의 침체를 해소하기 위한 방환으로, 4·23 거래 활성화 대책을 내세운 지 얼마 되지 않았는데, 또 다시 부동산 대책이 7월22일 발표 될 예정
- 지난 6월17일 이명박 대통령 주재로 비상경제대책회의에서 가계부채와 금융기관의 건전성을 유지하기 위해 LTV·DTI 등 금융규제는 유지하는 것으로 방향을 잡음. 그러나 최근 보수언론과 건설업계를 중심으로 수도권 DTI 한도 등 금융규제를 완화할 것을 연일 강조하고 있음
- 정부 내 국토해양부와 지식경제부, 7.28 재보선을 의식한 한나라당 지도부 또한 DTI 규제를 완화할 것을 요구하고 있음
- DTI(총부채 상환비율)란 소득으로 원리금 상환액을 감당할 수 있는 수준만큼 주택담보대출을 해주는 것으로, 금융기관의 미시건전성과 가계부채 증가가 국민경제에 미치는 거시건전성 유지를 위해 LTV와 함께 필요한 조치
- 일반적으로 DTI 40%는 국제적인 기준으로 통용되고 있으며, 현재 서울의 50%(강남 투기지역 40%)와 경기·인천의 60%는 결코 엄격한 규제 수준이 아님
- 예를 들어, 미국의 경우 우리나라의 주택금융공사와 유사한 기능을 지닌 GSE 대출을 적용받는 Conforming 대출의 경우 36~43%, nonconforming 대출의 경우 통상 55%를 적용하고 있음
- 특히 서브프라임 사태가 발생한 이후 2009년 2월 발효된 Homeowners Affordability and Stability Plan에 따르면 DTI가 38%를 넘지 않도록 금융기관에 책임성을 요구하고 있으며, 정부와 은행의 공동 부담으로 31%로 줄이는 대출조건 조정계획을 실시하고 있음
- 따라서 총소득에서 부채의 원리금 상환의 한도를 50%로 정한 것은 통상적 국제적 기준과 최근 주택담보대출에 대한 규제강화 추세, 그리고 우리나라의 높은 가계부채 비율과 부동산가격에 비추어 결코 엄격한 규제 수준이 아님

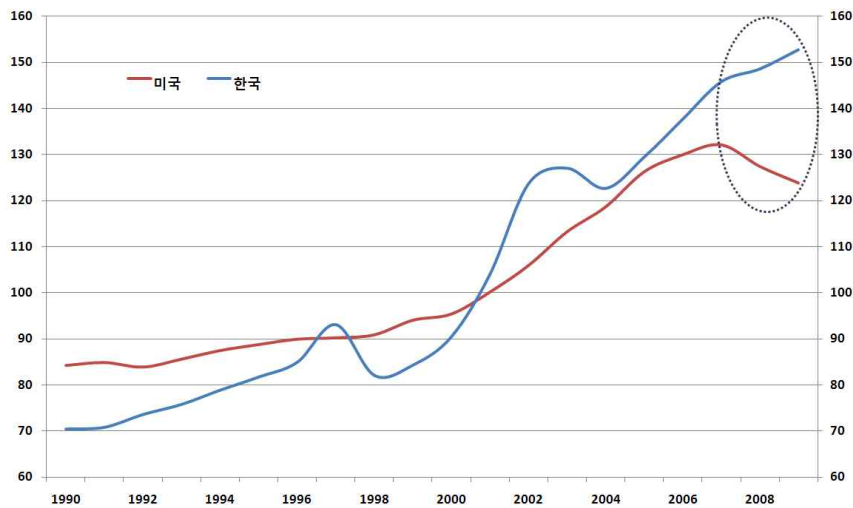
■ 부동산 시장은 왜 침체되고 있는가?

- 2000년대 이후 부동산 거품은 신자유주의 금융화에 따른 전 세계적인 추

세였음. 소득 양극화의 지속적 확대, 금융부문의 투기적 활동 증가, 그리고 자산시장 버블 등은 취약한 경제성장 구조를 유지하기 위해 인위적으로 ‘부채를 통해 총수요를 창출’한 신자유주의 정책의 결과물

- 이에 따라 미국의 가처분소득 대비 가계부채 비율은 2007년 132%까지 상승. 버블붕괴 이후 가계의 부채조정으로 작년 말 123.8%로 하락했지만, 우리나라는 작년 말 152.7%까지 상승하여 미국보다 심각한 상태
- 또한 주택가격의 적정성을 나타내는 소득 대비 주택가격 비율 또한 2008년 기준 우리나라는 6.26으로 미국(3.55), 일본(3.72)보다 68~73% 높은 수준임¹⁾
- 특히 서울아파트의 경우 이 비율은 12.64에 달하여 미국의 주요 도시인 뉴욕(7.22)이나 샌프란시스코(9.09)보다 높게 나타남
- 동 비율은 2000년 4.75(서울은 7.69)에서 2008년 6.26(서울은 12.64)로 크게 상승했는데, 양극화에 따라 가구의 평균 가계소득은 정체되고 있음에도, 2000년대 이후 부동산 가격이 폭등했기 때문

한국과 미국의 가계 레버리지 추이 비교: 1990~2009



주: 가계 레버리지 = 개인금융부채 / 개인순처분가능소득
 자료: 한국은행, 미 경제분석국, FRB

- 또한 인구 고령화와 베이비붐 세대의 은퇴 시즌 도래라는 인구구성의 변화, 수요 측면에서 신자유주의 양극화에 따른 평균가구와 청년가구의 소득 정체, 공급 측면에서 신도시 확대 및 보금자리주택 등 공급 증가, 통화당국의 인플레이션 우려에 따른 금리인상 추세로 당분간 주택가격 하락은 피할 수 없고 현재 가격 하락은 주택시장이 ‘정상화’되는 과정
- 가계의 소득에서 부채상환비율을 50% 이내로 유지하는 것은 규제라기보

1) 산은경제연구소(2010), 국내 주택가격 적정성 분석

다는 경제적 상식에 가까움. 부동산시장의 장기하락 추세에 비추어, 소득에 비해 감당할 수 없을 정도로 부채를 늘려 주택구매를 부추기는 정책은 ‘휘발유를 들고 불쏘에 뛰어들라고’ 부추기는 매우 위험하며, 가계경제를 보호해야 하는 정부의 책임을 방기하는 매우 무책임한 태도

■ 지금 정부에게 필요한 부동산 대책은?

- 따라서 주택시장 안정화 대책이 부동산 버블을 더 확대하려 하는지, 아니면 침체된 거래를 활성화하고 가계 및 금융기관의 건전성을 유지하려고 하는지 정책 목표를 분명히 해야 함
- 만약 전자라면, DTI를 비롯한 금융규제 완화로 투기적 수요를 끌어들여 일시적으로 부동산 버블을 부추길 수 있지만, 장기적 하락 추세에서 시장에 잠재된 투기적 버블 기대가 실현되지 못했을 경우 부동산 시장의 경착륙이 우려됨. 또한 현재도 감당하기 벅찬 가계부채 비율의 증가는 향후 민간소비 위축과 거시경제의 안정적 운용에 큰 부담으로 작용할 것으로 예상
- 만약 후자라면, 인위적으로 시장의 자금흐름을 왜곡할 것이 아니라 소득대비 감당할 수 있는 적절한 가격으로 시장의 연착륙을 유도, 관리하는 것이 필요함. 투기적 수요 감소와 부동산시장 침체 전망에 따른 점진적 부동산 가격 하락은 소득 대비 적절한 실수요 가격 및 거래 형성을 위한 필요조건
- 현 정부의 부동산대책의 핵심기조는 공기업인 LH공사나 자산관리공사의 미분양과 PF 매입을 통해 건설회사와 금융기관의 부실을 이전하는 정책. 따라서 정부의 친기업적 부동산대책으로 LH공사와 자산관리공사의 건전성이 훼손되지 않았는지 국회의 감시와 조사가 필요함
- 앞으로는 가계부채의 건전성을 관리하고 지원하는 방향으로 정책기조를 전환할 필요가 있음. 금융당국은 DTI 등 건전성 규제를 완화할 것이 아니라, 이 조치가 제2금융권을 포함한 모든 금융회사에서 제대로 시행되어 정책의 사각지대가 나타나지 않도록 감독을 강화해야 함.
- 또한 DTI 한도를 40% 이내로 유지, 90% 이상을 차지하는 변동금리 대출의 고정금리 유도, 단기 일시상환 대출을 장기 분할상환 대출로 전환하도록 가계와 은행의 주택담보대출 조정 프로그램을 유도하고 지원해야 함
- 현재 예금은행의 예대금리 차이는 2.56%(신규취급액 기준)로 역사적으로 매우 높은 수준인데, 은행이 부동산 관련 파생상품 및 대출 부실을 만회하

- 기 위해 가계부문에 부담을 전가한 것임
- 따라서 KB 금융지주 등 회장 선임에 정부가 개입하여 관치금융 논란을 초래할 것이 아니라, 예대금리 차이를 줄여 가계의 이자 부담이 경감되도록 은행의 적정한 금리 산정을 유도하는 정책이 현재 금융 감독당국에 필요함
 - 무엇보다, 소득대비 적정한 부동산가격 유지가 거래 활성화의 필요조건임을 인식해야 함. 따라서 수도권 일부의 높은 부동산가격을 안정적으로 관리함은 물론, 양질의 고용 창출 및 노동시장의 각종 차별정책 해소 등을 통해 중·저소득층의 실질소득 증가를 유도하는 거시경제정책의 패러다임 전환이 요구됨