



## ‘은행 편한 세상’, 박근혜 하우스푸어 대책 비판

2012.12.11

여경훈 새사연 연구원 (noreco@korea.ac.kr)

### ‘집 걱정 없는 세상’?

박근혜 캠프는 최근 한국경제의 취약한 고리로 인식되는 하우스푸어 대책으로 ‘지분매각제도’를 공약으로 들고 나왔다. 박근혜 후보가 직접 공약을 설명하는 이례적인 장면도 연출하면서, ‘집 걱정 없는 세상’을 만들겠다고 호언장담하였다. 그러나 이는 ‘은행 편한 세상’에 불과한 것으로 은행연합회는 쌍수를 들고 환영할 만하다. 은행연합회가 머리를 맞대고 짜냈다고 착각할 정도로, 도저히 공당에서 만들었다고는 믿을 수 없는 엉터리 대책인 까닭은 아래와 같다.

우선 언뜻 일반인이 듣기에 생소한 지분매각제도를 간략히 설명하면 다음과 같다. 우선 하우스푸어가 자신이 소유한 주택의 일부지분을 공공금융기관인 캠코 등에 매각하고, 매각대금으로 은행 대출금 일부를 상환한다. 캠코는 그 지분을 담보로 유동화증권(ABS)을 발행하고, 투자자로부터 자금을 조달한다. 마지막으로 캠코는 매입지분에 해당하는 임대료(6%)를 받고, ABS 투자자에게 이자를 지불하게 된다.

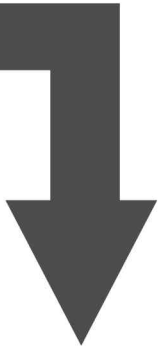
첫째, 은행은 손 하나 사용하지 않고 부실채권의 원금을 상환 받게 된다. 박근혜가 제시한 매각 지분율은 시세의 50%와 주택담보대출 중 작은 금액이다. 또한 하우스푸어의 LTV는 대부분 50%를 초과하므로 캠코는 시세의 50%를 매입하게 될 것이다.[아래 표1 참조]

[표1] 4억 주택 매각지분 계산 사례

	주택담보대출 3.2억(LTV 80%)	주택담보대출 2억(LTV 50%)	주택담보대출 1억(LTV 25%)
산식	2억(시세 50%) < 3.2억	2억 = 2억	2억(시세 50%) > 1억
지분매입금액	2억	2억	1억
캠코 지분율	50%	50%	25%

LTV 50을 초과할 경우, 은행은 부실채권에 대해서 손 하나 움직이지 않고





대출채권의 62.5%를 캠프로부터 상환 받게 된다. 통상 부실채권이 발생하면 은행은 무리한 자산 확대 경쟁, 대출심사 및 사후관리를 제대로 하지 않은 책임으로 대손비용을 부담하게 된다. 그러나 정부의 공적자금이 투입되면 채권자는 대손비용을 정부에 떠넘기게 된다.

둘째, 가계의 의무는 대출금 원리금에서 지분 임대료로 형태만 바뀌었을 뿐이다. 박근혜가 제시한 지분사용료 6%는 현행 주택담보대출이나 전세자금대출보다 결코 저렴하지 않다.

현행 주택금융공사의 전세금 대출은 2~4%이다. 사용 목적의 주택에 공적금융기관이 자금이 동일하게 지원되는데, 높은 지분사용료 방식을 굳이 도입할 까닭이 없다.

지분사용료가 높게 책정될 수밖에 없는 것은 이질적인 수천 개의 주택지분의 조합(pooling), 임대료 수취, 보증 등에 적지 않은 비용이 들고, 부실자산 임대료 수취에 불확실성이 개입되기 때문이다.

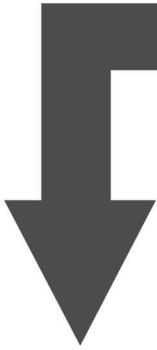
[표2] 지분매각과 채무재조정 비교

주택가격	LTV	주택대출	매각전	지분매입 제도	10년 만기	20년 만기	30년 만기
4억원	80%	32,000	648	284+90	339	211	172
	60%	24,000	487	122+90	255	158	129
	50%	20,000	377	38+90	212	132	107

\* 박근혜 캠프는 만기 5년, LTV 60% 이하는 금리 5%, 60% 초과는 금리 8%를 가정하였음. 채무재조정은 만기 10~30년 가정.

가계의 원리금 상환부담을 줄이기 위해서는 금리를 낮추고 만기를 연장하는 것이 지분매입보다 더 나을 수 있다. LTV 80%인 만기 5년 금리 8%인 원리금 균등상환 대출일 경우, 지분매입 전 월 원리금 648만원에서 지분매입 제도를 실시하면 원리금 284만원과 임대료 90만원을 합하여 374만원으로 줄어든다. 그러나 10년 만기 5% 금리로 채무재조정만 해도 339만원으로 줄어든다. 30년 만기로 조정하면 339만원의 절반인 172만원으로 줄어든다.[위의 표2 참조]

셋째, 주택가격이 떨어지면 공적금융기관의 자본손실로 전가될 수밖에 없다. 박근혜가 말하는 ABS는 일반적인 주택저당증권(MBS)과 다르다. 통상 주택저당증권은 채권에 대한 원리금이 가계, 은행, 투자자로 이전된다.



[표3] 잠정적인 하우스푸어 추정

위험 구분	가구 수	금융부채	평균소득	비고
잠재적위험군	18.2만	34.3조	3511만	거주주택 처분해야 부채 상환 가능
중위험군	7만	16.3조	3001만	거주주택 처분해야 부채상환 가능, 소득기준 현상유지 불가능
고위험군	2.3만	9.4조	2279만	현상유지 가능하나 원금상환 불가능
소계	27.9만	60조		
전체 부채가구	941만	591조	4672만	평균 부채 8,289만원 연 원리금 상환액 887만원

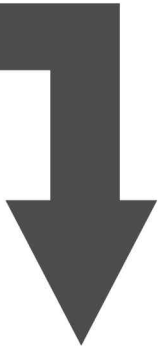
\* KB금융지주경영연구소(2012), 가계부채 고위험군 분석

그러나 박근혜 캠프에서 말하는 ABS는 원금에 해당하는 매입지분은 공적금융기관이 보유하고, 임대료만 투자자에게 이전되는 방식이다. 원금이 상환되지 않기 때문에, 매각하지 않고는 원금을 회수할 수 없는 매입지분까지 양도 받을 어리석은 투자자는 없을 것이다. 또한 박근혜가 고려하는 지분매입대상 가구는 전체 부채가구의 3%인 28만 가구에 해당한다. 이는 전체 금융부채의 10%인 60조에 해당한다. 50% 지분을 매입하면 30조에 달하고 주택가격이 10%만 하락해도 3조원의 손실이 발생한다.[위의 표3 참조]

또한 임대료 연체가 발생하면 ABS 이자 지급이 원활하지 않아 정부의 이차보전이 발생하게 된다. 만약 환매우선권을 보장하면 주택가격이 상승해도 공적금융기관은 아무런 자본이득을 얻지도 못한다. 공적금융기관은 무조건 손실을 입을 수밖에 없다.

넷째, 공유지분 주택은 주택시장 침체를 더 부추길 수 있다. 공유지분은 대출·매매·임대 등 재산권 행사에 제약이 따르게 된다. 또한 주택을 처분하고자 할 경우, 공유자의 동의를 얻어야만 한다. 시중금리보다 높은 6% 임대료를 지불해야 하므로, 전세 전환도 용이하지 않을 것이다. 즉 공유지분 주택의 무분별한 확대는 소유권 행사의 제약 등으로 매매를 더욱 위축시켜 주택시장의 침체를 더욱 가중시킬 것이다. 또한 주택을 동시에 인수한 뒤 특정 계약 기간이 소멸하면 공적자금을 회수하기 위해 동시에 매물폭탄이 터질 수도 있다. 주기적인 주택시장 침체가 반복될 수 있다.





다섯째, 매입가격 산정에는 사회적 합의가 필요하다. 박근혜 캠프는 공적금융기관의 매입가격에 대해서는 전혀 언급이 없다. 부동산 거래가 실종된 상태에서 시세는 실제 가치를 반영하지 않는다.

미국에서는 우리의 주택금융공사에 상응하는 Fannie Mae가 보유한 주택에 대해서 임차전환(Deed for Lease) 제도를 실시하였다. 그러나 이는 차환, 채무조정, 급매 등 모든 구제책이 소멸한 ‘깡통주택’에 대해서 진행한 프로그램이다. 즉 채무가 시세를 초과하여 굳이 매입가격을 산정할 필요도 없고, 소유권과 잔여채무 면제를 교환하는 방식으로 진행되었다. 이는 주로 압류에 대한 주거권 침해, 주택가격 하락 등을 방지하기 위한 목적이었다.

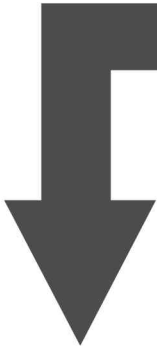
수만 개의 이질적인 주택가격의 시세를 누가 어떻게 평가하고 그 비용은 누가 부담할 것인가? 시세보다 높게 매입하면 국민의 혈세로 운영되는 공적금융기관이 손해를 보고, 시세보다 낮게 매입하면 하우스푸어가 손해를 본다. 단 은행은 아무런 손해를 보지 않는다.

그러면 김석동 금융위원장 말대로 단순한 채권관계이므로 쌍방 해결 과제로 남겨두고 하우스푸어 문제를 방지할 것인가? 주택시장 침체와 과도한 가계 부채는 미국과 일본의 경험에서 보듯 장기 경제침체나 금융시장 불안의 부담으로 귀결될 수 있다.

정부가 개입하여 주택을 매입하고자 한다면 최소한 손실부담에 대한 사회적 합의가 있어야 한다. 그러지 않으면 집 없는 서민이 집 있는 중산층을 구제하기 위해 세금을 투입한다는 공정성 문제, 한정된 자원으로 특정 계층 지원이라는 형평성 문제에서 자유로울 수 없다.

따라서 우선 1·2 순위 금융대출과 후순위 전세금 등을 포괄하는 통합 LTV, DTI 조사와 하우스푸어 규모를 정확히 추정하는 것이 바람직하다. 최근 금융감독원의 자료에 따르면, 금년 6월 기준, 금융회사 평균 LTV는 50.5%이며, 저축은행(64.9%)과 여전사(73%) 등 제2 금융권의 LTV는 높은 수준이다. 또한 후순위 주택담보대출의 평균 LTV는 63.4%이며, 저축은행(74.9%), 여전사(74.1%)의 LTV는 이미 경락률(76.4%)에 육박하는 위험한 수준이다.<sup>1)</sup>

또한 주택 수급 및 거시경제 전망을 바탕으로 적정 주택가격을 추정해야 한다. 그런 연후에 가계, 은행, 정부의 손실 부담에 대한 사회적 합의가 진행되어야 한다.



예를 들어 10%의 손실부담에 대한 사회적 합의가 이루어 졌다면, LTV 60%인 경우 6:4로 은행과 가계가 각각 손실을 부담하고, 향후 추가적 하락에 대해서는 정부가 책임을 지는 방식이다. 물론 시세보다 10% 이하로 매물을 내놓는다면 주택이 쉽게 팔릴 수도 있다. 즉 천문학적 금액이 소요되는 정부의 주택매입 정책은 최후의 수단이어야 한다.

지금은 모든 금융권이 참여하는 만기연장, 금리인하, 원금조정, 상환유예 등 체계적이고 통합적인 맞춤형 프로그램을 만들어야 한다. 또한 금융소비자보호원 산하에 채무상담 제도를 도입하여 본인에게 가장 적절한 프로그램을 선택하여 채무조정 프로그램을 진행할 수 있도록 도와주어야 한다. 즉 모든 은행 지점에 '채무조정 창구'를 만들고 전면적인 채무조정에 정부와 공적금융기관이 적극 개입하여야 한다. 또한 금융당국은 무엇보다 부당한 가산금리 인상으로 대출금리 하락을 막고 있는 은행의 불공정행위에 대해서 엄중 감독하고 대처해야 한다. 한국은행의 저금리 정책이 최종적으로 가계에 체감될 수 있어야 한다.

더불어 다시는 하우스푸어와 같은 불행한 사태가 발생하지 않도록 제도 개선이 동반되어야 한다. 집값이 오를 것이라는 개인의 투기적 기대에만 모든 책임을 미룰 수 없다. 은행의 무리한 자산 확대와 수익률 경쟁, 부적절한 대출심사와 관리에도 책임을 물어야 한다. 그리고 정부의 부채와 버블을 통한 부동산 가격 부양정책을 거주중심의 주택복지정책으로 전환해야 한다.

따라서 투기적 수요로서 주택대출을 적극 억제해야 한다. 그러기 위해서 주택금융공사의 보증자리 대출과 근로자 전세자금 대출을 중산층까지 확대하여 장기 고정금리 대출이 사회적 관행이 되도록 바꾸어야 할 것이다. 금융시장에서 보편복지는 공적금융기관의 역할 확대다. 금융민주화가 경제민주화의 중요한 축이 되어야 한다.



새사연의 6년 연구결과를 모두 모은 새 책!

## 리셋코리아

"18대 대통령이 꼭 해야 할 16가지 개혁"이 출간 되었습니다.

- 1) 물론 위 자료는 담보대출 취급 후에 발생한 전세보증금이 LTV 비율 산정시 반영되지 않음. KB금융지주 경영연구소 추정에 따르면, 우리나라 전세거주자는 377만으로 주택담보대출을 받은 주택에 거주하는 가구는 97만 가구, 이중 55%는 전세보증금이 후순위로 추정. 97만 가구 중 전세포함 LTV 비율이 70%가 넘는 가구는 전체의 35.3%로 34만 가구에 해당. 향후 하우스푸어의 가장 큰 전위의 피해자는 전세보증금을 전액 환수 받지 못하는 전세세입자가 될 수 있음.

