8.28 전 · 월세 대책 평가와 진단

박선영 연구위원

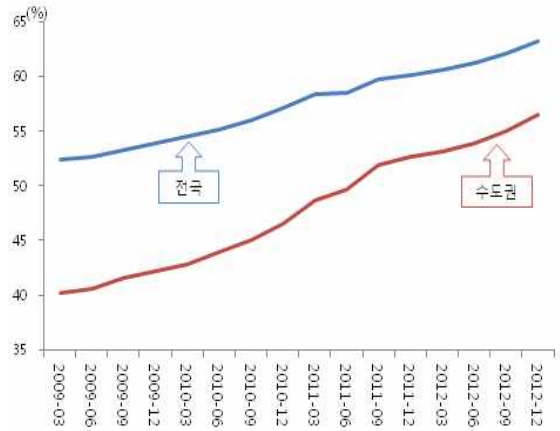
요약

8.28 전 · 월세 대책은 전세시장의 수급 불균형 문제를 해소하기 위해 전세수요를 매매수요로 전환하기 위한 각종 유인책을 마련하는데 초점이 맞춰짐. 특히, 수익 · 손익 공유형 모기지 도입은 그 동안 국내시장에 부족했던 주택지분 활용상품(home equity release products)을 확대하고 소비자의 선택폭을 넓힌다는 차원에서는 바람직함. 다만, 미국에서는 이와 같은 상품들이 부실 가계대출의 채무조정 수단으로 주로 이용되는데 반해 우리나라에서는 신규 가계대출을 늘리는 수단으로 이용되는 측면이 강함. 더욱이 현재 가계대출 규모가 926조 원에 이르는 상황에서 주택매매 활성화를 목적으로 신규 가계대출을 유도하는 것은 가계대출 부실을 키울 위험이 있음. 최근의 전세시장 수급불균형은 우리나라 시장의 특수한 임대형식인 전세시장이 서서히 재편되는 과도기적인 현상인 만큼 부동산 정책의 기조는 신규대출 늘리기 보다는 부동산 가격 정상화에 대한 시장의 신뢰회복과 월세시장 안정화 등에 초점이 맞춰져야 함.

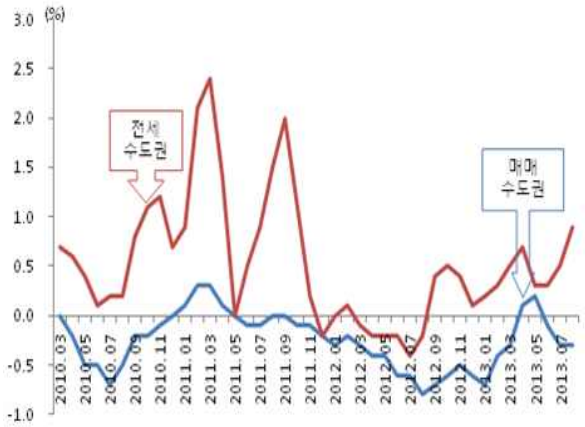
최근 전세가격이 급등세를 보이면서 가을 이사철을 앞두고 전세시장의 수급 불균형 문제가 부동산 시장의 불안을 키워왔음.

- 한국감정원이 발표하는 전국의 아파트 매매가격 대비 전세가격 비율을 보면 2009년 3월 52.4%에서 2012년 12월 63.3%로 상승하여 전세가격이 매매가격의 60%를 훌쩍 넘어섰음(〈그림 1〉 참조).
  - 매매가격 대비 전세가격 비율의 상승은 매매가격이 꾸준히 하락세를 보인 반면에 전세가격은 상승세를 이어갔기 때문임.
  - 수도권의 전월대비 아파트 매매가격지수는 2011년 상반기와 2013년 4.1 부동산 대책발표시의 반짝 효과를 제외하고는 마이너스 증가율을 지속하고 있으며, 수도권의 전월대비 아파트 전세가격지수도 지난 2012년 상반기를 제외하고는 플러스 증가율을 보이고 있음(〈그림 2〉 참조).

〈그림 1〉 아파트 매매가격 대비 전세 비율



〈그림 2〉 아파트 전세가격지수 매매가격지수 증가율



자료: 한국감정원.

■ 이러한 전세시장의 수급 불균형 문제는 저금리로 인해 전세를 월세로 전환하는 사례가 늘어나고, 중장기적으로 전세시장이 축소되면서 부동산 시장이 매매와 월세 임대시장으로 재편되는 과도적인 현상으로 분석됨.

- Ambrose & Kim (2008)[1]은 우리나라의 전세모델을 분석한 논문에서 저금리, 부동산 가격 하락기가 계속되면 전세제도가 매력을 상실할 것으로 전망

■ 이번 8.28 전 · 월세 대책은 전세수요 매매전환 유도와 임대주택 공급확대, 서민중산층 전 · 월세 부담 완화 등 전세 수요를 매매시장과 임대시장으로 흡수하는 방향이 큰 기조를 이룸(〈표 1〉 참조).

- 전세수요의 매매 전환을 유도하기 위해 취득세 인하와 다주택자 양도소득세 폐지를 추진하는 한편, 이번에 처음 국내에 도입되는 수익 · 손익 공유형 모기지를 선보임.
  - 수익 · 손익 공유형 모기지는 대출기관이 대출인에게 시중금리보다 낮은 이자를 제공하는 대신에 대출기관이 부동산 매각 시에 발생하는 매각차익을 대출인과 공유하도록 옵션을 부여하는 주택담보대출을 말함.
  - 수익 공유형은 대출기관과 대출인이 주택가격 상승분에 대해서만, 손익 공유형은 가격 상승과 하락 모두에 대해 위험을 공유한다는 점이 다름.

1) Brent W. Ambrose and Sunwoong Kim(2008), "Modeling the Korean Chonsei Lease Contract", *Real Estate Economics* 31(1), pp. 53~74.

〈표 1〉 8.28 전·월세 대책 주요 내용

구분	내용
전세 수요 매매전환 유도	• 취득세율 영구 인하 및 다주택자 차등 폐지 • 수익·손익 공유형 모기지 도입 • 다주택자 양도소득세 중과세 폐지, 분양가 상한제 신축운영, 수직 증축 모델링 허용 • 장기·고정금리 분할 상환방식 모기지 공급 확대 • 모기지 보험 가입 대상 확대 • 근로자·서민주택구입자금 지원 확대
임대주택 공급확대	• 매입·전세임대 하반기 집중 공급 • 준공 후 미분양 주택 임대 공급 • 민간임대사업자 매입·준공공임대 융자 확대 • 매입임대사업자 장기보유특별공제율 확대 및 소형 주택임대사업자 임대 소득세·법인세 감면 • 준공 후 미분양 주택 임대보증상품 출시 • 준공 후 미분양 주택 매입 임대 리츠 활성화
서민 중산층 전월세 부담 완화	• 월세 소득공제율 및 공제한도 확대 • 저소득가구 월세 보조 주택바우처 • 저소득가구 전세자금 지원 확대 • 소액임차보증금 우선변제권 적용 기준 완화 및 우선변제권 확대 • 전세보증금 반환보증 도입
기타	• 주택임대차 표준계약서 홍보 강화 • LH 전·월세 지원센터 운영 강화 • 이사철 불공정 중개 행위 집중 단속

자료: 기획재정부, 법무부, 안정행정부, 국토해양부, 금융위원회(2013.8.27) 보도자료를 재구성함.

■ 전세시장의 수급 불균형 문제를 해결하기 위해 전세시장의 일부 대기물량을 매매수요로 흡수하기 위한 정책 기조에는 공감하지만 가계대출 부실 가능성이 높아지는 상황에서 신규대출이 필요한 수익형 모기지, 손익 공유형 모기지의 경우 대출자의 상환능력 등을 충분히 감안해 신중하게 도입될 필요가 있음.

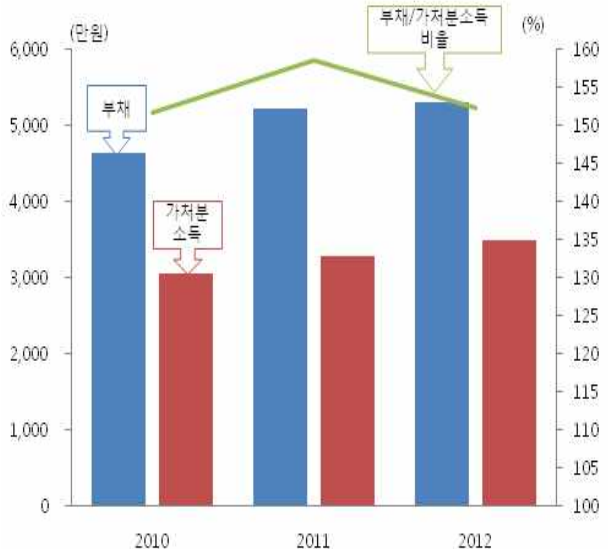
● 가계대출이 크게 늘어난 상황에서 수익·손익 공유형 모기지를 통해 신규대출을 늘리기 보다는 부동산 시장 거래 정상화에 대한 시장의 신뢰회복과 월세시장 안정화에 정책의 초점을 맞춰야함.

- 2013년 6월 현재 우리나라 가계대출 규모는 2011년 2/4분기 826조 9,200억 원에 이르던 것이 꾸준히 증가세를 보이면서 2013년 2/4분기 현재 926조 7,100억 원에 이름.
- 2012년 기준 가처분 소득대비 부채비율은 152.3%로 지난 2010년 이래로 150%를 상회하는

고공행진을 계속하고 있음(〈그림 3〉 참조).

- 가계대출 연체율(일반은행 기준)은 지난 2010년 12월 0.6%에서 상승추세를 보이면서 2013년 3월 기준으로 0.9%를 기록하고 있고, 주택담보대출 연체율도 2013년 0.8% 수준으로 상승세를 이어가고 있음(〈그림 4〉 참조).

〈그림 3〉 가처분소득 대비 부채비율 추이



〈그림 4〉 가계대출, 주택담보대출 연체율 추이

자료: 통계청.

■ 전세계적으로 가계대출 부실화에 대한 위험이 높아지면서 미국에서는 신규대출 보다는 채무불이행 사태에 직면한 부실 가계대출에 대한 채무조정의 한 수단으로 수익 공유형, 손익 공유형 모기지를 주로 이용하고 있음.

- 미국 정부는 대출기관들이 채무조정에 참여하도록 인센티브를 부여하기 위해 채무불이행 사태에 직면한 가계대출의 원금 일부를 탕감해 주는 대신에 미래 주택가격 상승 시 매각차익의 일정 부분을 대출기관이 공유할 수 있도록 하는 수익 공유형 모기지 방식을 활용함.[2)]
  - 납세자에게 추가부담을 주지 않고 채무자의 도덕적 해이를 제어하면서 대출기관에게 채무 삭감의 인센티브를 부여할 수 있는 방안의 하나로 수익 공유형 모기지 방식이 제기됨.

2) John Griffith and Jordan Eizenga(2012), "Sharing the Pain and Gain in the Housing Market", Center for American Progress, pp.1~31.

■ 소비자 입장에서 수익 공유형 모기지는 일반대출보다는 낮은 이자를 보장받기 때문에 상당한 비용절감 효과를 기대할 수 있으나, 3,000가구를 대상으로 한 시범적인 수익 공유형 모기지 실시가 불러올 매매수요 진작 효과는 제한적일 것으로 예상됨.

- 수익 공유형 모기지와 기존의 일반 모기지(한국주택금융공사의 보금자리론)를 통해 각각 1억 7,500만 원 대출 시 원리금 상환 예상 지출액을 추정해 본 결과, 수익 공유형 모기지 활용에 따른 연간 원리금 상환지출액 절감효과는 연간 292만 원 정도인 것으로 나타났음(〈표 2〉 참조).

〈표 2〉 일반 모기지(보금자리론)와 수익공유형 모기지 원리금 상환액 비교

구분	일반모기지(보금자리론)(A)	수익공유형 모기지(B)	A-B
대출요건	주택가격: 2억 5,000만 원 자기자금: 7,500만 원 대출금: 1억 7,500만 원		-
대출금리	4.30%	1.50%	
매각차익	대출인	대출인+대출기관	
연 원리금상환액	13,059,997원	10,133,454원	2,926,543원

주: 1) 일반모기지는 한국주택금융공사의 보금자리론 가정.
2) 고정금리 원리금균등 분할상환 가정.
3) 매각차익과 중도상환수수료는 비용에서 제외.

- 그러나 현재 전세시장의 대기수요 증가는 비용문제 보다는 주택가격 추가 하락에 대한 우려가 근본적인 원인이기 때문에 부동산 시장의 신뢰 회복이 선행되어야 함.

■ 또한 수익 공유형 모기지의 비용절감 효과에도 불구하고 주택가격이 하락하여 대출 잔액을 밑돌 경우 가계대출 부실 가능성이 존재하는 만큼 채무상환능력 등을 감안한 신중한 대출 결정이 필요할 것임.

■ 향후 부동산 정책의 기조는 대출 장려를 통한 전세수요의 매매전환 보다는 부동산 시장 가격 정상화를 통한 매매수요 창출, 그리고 월세시장 안정화를 위한 세입자 보호책 강구 등에 초점을 맞춰야 함.

- 전세임대차계약을 체결한 서민이 임대차 계약 종료 후 임차보증금을 돌려받지 못할 경우 서울보증보험이 이를 대신 보상해 주는 전세금보장신용보험을 활성화하고, 깡통주택이 경매에 넘어가기에 앞서 세입자가 집주인의 대출금 연체 공지를 받을 수 있도록 의무화하는 방안 등도 검토할 필요가 있음.

- 기관투자가 입장에서 보험회사들은 향후 정부에서 추진하는 임대주택시장 활성화를 새로운 전략적 투자의 기회로 삼고 저금리 시대 자산운용의 한 수단으로 임대시장에 접근할 필요가 있음.
  - 부동산투자신탁회사(REITs · 리츠)가 미분양 주택을 매입하고 이를 임대주택으로 2~5년간 운영한 뒤 단계적으로 일반에 매각하는 임대주택 리츠도 저금리 시대에 보험회사의 대체 투자수단으로 검토될 수 있음. KiRi