

하우스 푸어 대책, 거시경제 리스크 축소라는 공감대 형성 절실

- 보유주택지분매각 방식은 再연체 방지책 확보를, 매각 지원 방안도 검토해야 -

허윤경 | 한국건설산업연구원 연구위원
ykhur@cerik.re.kr

사회적 공감대 확보해야

주택 금융 부실 지원 정책과 관련된 논쟁들이 연일 계속되고 있다. 새 정부 공약에 일명 ‘하우스 푸어’ 공약이 포함되어 있음에도 불구하고 논란은 잦아들 기미를 보이지 않고 있다.

주요한 쟁점은 실행의 당위성에서부터 실행 이후 실효성에 대한 부분까지 다양한 스펙트럼으로 전개되고 있다. 과연 개인의 실패한 투자에 대해 정부 재원을 통해 보전하는 것이 타당한가에서부터 보전을 통해 기대할 수 있는 효과의 불확실성, 실행 방식의 불명확성 등 전방위적인 부분에서 진행되고 있다.

이러한 사회적 논란이 반영되어 선(先) 워크아웃, 후(後) 보유주택지분매각제도를 보조적으로 시행하는 방안이 검토되고 있다. 워크아웃제도는 금융회사들이 공동으로 참여해 하우스 푸어의 빚 부담을 자율적으로 조정해주는 방식이다.

이러한 논란의 시발점은 주택을 어떻게 정의할 것인가에서 출발한다. 주택을 개인의 투자 상품으

로 한정하여 정의하면 주택 관련 금융 부실 지원 정책의 당위성은 힘을 잃는다. 하지만 우리나라 경제에서 주택이 차지하는 파급력은 폭발적이며 주택을 단순한 투자 상품으로만 정의할 수 있는가에 대해서도 의문이 적지 않다.

더 큰 문제는 현 상황을 방지할 경우 주택 관련 금융 전반의 리스크 확대 및 내수 침체에 따른 경제 성장 저하로 나타날 가능성도 존재한다. 미국에서도 시장 침체기를 벗어나는 것이 시장, 주택 소유주, 정부 모두에게 이익이 된다고 판단하여 원금 삭감까지 하는 모기지 지원 정책을 전개하고 있다.

결국, 정책 시행에 앞서 주택 관련 금융 부실 지원 정책의 목적은 거시경제적 리스크 축소와 주거 안정 지원에 있음을 명확히 해야 한다. 이러한 사회적 공감을 확보해야 논란을 최소화하면서 정책 운용의 성공을 보장받을 수 있을 것이다.

보유주택지분매각제도, 주택 소유권 유지

새 정부가 검토 중인 하우스 푸어 관련 공약은

특집 하우스·렌트 푸어, 어떻게 풀어야 하나

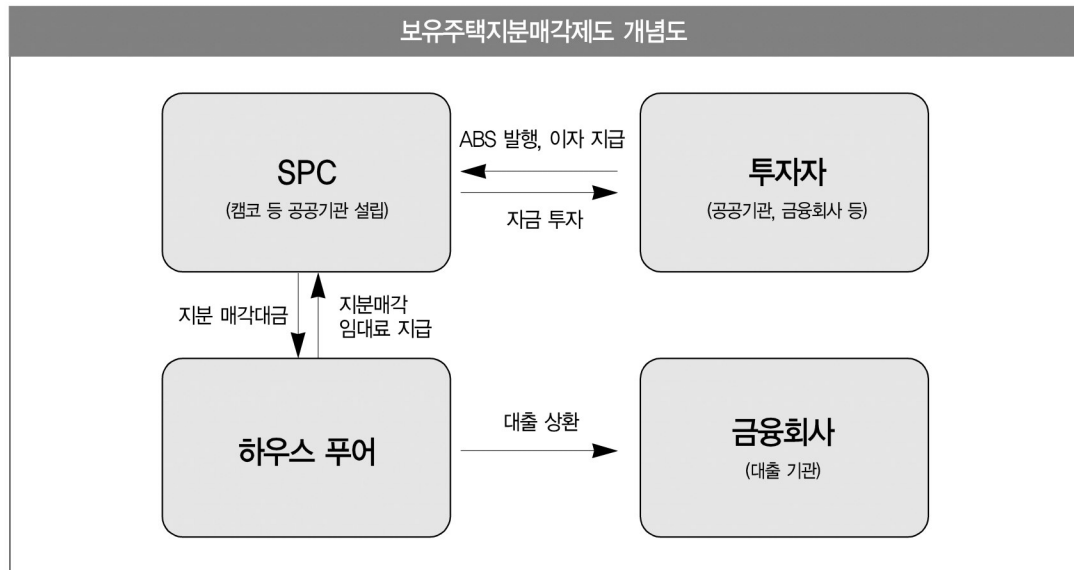
‘보유주택지분매각제도’와 ‘주택연금사전가입제도’이다. 먼저, 보유주택지분매각제도는 재무적 어려움을 겪고 있는 주택 소유주가 주택의 일부 지분을 매각하고 이를 통해 대출금의 일부(전부)의 상환을 도와주는 제도이다. 자산유동화회사(SPC : Special Purpose Company)가 지분의 매입 및 운영을 맡게 된다. 즉, 하우스 푸어가 자산유동화회사에 판매하게 되는 주택 지분 및 지분에 해당하는 주택 임대료가 유동화 대상 자산이다.

이러한 자산을 기초로 만들어진 자산유동화증권을 판매하여 자금을 확보하고 하우스 푸어에게 이를 지불하면 하우스 푸어는 대출금을 상환하게 되는 구조이다. 현재 한국자산관리공사 등 공공기관이 자산유동화회사를 설립하고 발행된 자산유동화증권은 금융기관, 공공기관, 연기금, 국민주택기금 등 다양한 공공 투자자들로 하여금 매입하는 방안이 검토되고 있다.

이 제도의 중요한 목표는 주택 소유주의 소유권 유지로 판단된다. 이는 하우스 푸어가 매각할 수 있는 매각 지분율을 시세의 50%와 주택담보대출 금액 중 적은 금액으로 제한하고 있다는 점이다.

자산유동화회사보다는 하우스 푸어의 지분 보유율이 높게 하여 주택의 소유권을 하우스 푸어가 계속 유지할 수 있도록 하는 장치로 해석된다. 또한, 재무 상황 개선 이후에는 주택 소유권 회복이 가능하도록 지분 재매입을 허용하고 있다. 지금 검토 중인 대상은 1가구 1주택 보유자로 주택가격 기준으로 수도권은 6억원 이하, 지방은 3억원 이하로 한정할 예정이며, LTV는 80% 이하까지이다.

다음으로, 주택연금사전가입제도는 주택연금 가입 조건을 현행 60세 이상에서 50세 이상으로 확대하여 베이비부머의 부채 상환 부담을 완화시켜 주고자 하는 취지이다. 대상은 LTV 조건을 제외하고 보유주택지분매각제도와 동일하다.



자료 : 새누리당 대선 공약집.

지불 가능성 지표도 함께 고려해야

‘주택연금사전가입제도’는 큰 이견이 없는 상황임에 따라 ‘보유주택지분매각제도’를 다시 들여다 보자. 현재 검토 중인 방식은 도덕적 해이 방지 및 제도 운영의 수익률을 중심으로 진행되고 있다. 특히, 주택 소유주의 도덕적 해이를 최소화하고자 SPC가 주택 소유주의 지분을 시세보다 20~30% 할인 매입하는 방안이 검토되고 있다. 성실 주택담보대출 납부자, 무주택자와의 형평성에 대한 논란이 큰 상황에서 하우스 푸어도 일정 부분 손실을 분담해야 한다는 차원이다. 그리고 주택 소유주 입장에서는 기존의 대출금 이자보다 지분 사용료가 낮아야 보유주택지분매각제도를 이용할 유인이 발생한다.

아울러 투자자의 입장에서는 일정 수익률이 발생해야 투자 유인이 발생할 것이다. 따라서, 주택 소유주 유인과 투자자의 수익률 확보 측면이 함께 고려되어야 월세 개념의 지분 사용료는 시장에서 제도의 실효성에 큰 영향을 미친다. 현재는 공공기관의 신용 보장을 통해 은행권의 주택담보대출 금리 수준인 연 4~5% 수준이 논의되고 있다.

하지만 현재 검토 중인 실행 방안은 주택 소유주의 지불 가능성을 판단할 수 있는 지표가 미미하다. 지분 매각 이후에도 주택 소유주의 재연체가 발생할 가능성은 존재하며 미국의 모기지 지원 제도에서도 가장 큰 문제점은 재연체 발생이었다. 따라서, 재연체 방지는 제도 운영의 핵심 지표이며 지불 가능성에 대한 고려는 필수적이다. 재무적 어려움은 개인적 상황에 따라 편차가 크다.

예를 들면, 현재 검토 중인 확정 지분 사용료 방식의 경우 논란은 적으나 실효성이 낮을 수 있다.

무엇보다 소득과 부채 수준은 개별 하우스 푸어마다 산발적이다. 하지만 동일한 지분 사용료를 사용하게 되면 하우스 푸어마다 다른 소득 대비 부채 수준에 이르게 된다. 이럴 경우, 지분 매각 이후에도 소득 대비 높은 부채로 인한 어려움은 지속될 수밖에 없고 재연체로 이어질 가능성도 확대된다. 따라서 개인의 소득, 다중 채무 여부 등을 신중하게 검토하여 개인의 지불 가능성 확보를 위한 유연한 접근이 요구된다.

매각 지원 등 다양한 프로그램을

현재 검토 중인 제도는 소유권 유지에만 초점을 맞추고 있고 매각 지원 등 다양한 수요자 재정 상태에 대한 대응은 없는 실정이다. 소유권을 유지할 수 없는 상태의 주택 소유주가 상당히 존재할 것으로 추정됨에 따라 매각 지원에 대한 검토도 함께 이루어져야 할 것이다.

하우스 푸어 관련 정책을 먼저 시행한 미국의 경우 수요자의 재정 악화 정도에 따라 리파이낸싱, 조정, 압류 및 퇴거 방지 지원을 실시하고 있으며 수요자의 재정 상태, 지원 대상 주택, 모기지 채권의 소유 대상 등에 따라 연방정부 프로그램만도 8개 이상이 존재한다.

하우스 푸어 관련 정책이 시장에서 소기의 성과를 발휘하기 위해서는 매각 지원, 리파이낸싱 지원 등 다양한 프로그램이 함께 검토되어야 할 것이다. 정부의 역할과 함께 금융권의 적극적인 역할이 요구되는 시점이다. 또한, 재정적 지원과 함께 상담 지원, 금융 알선 등 다양한 대민 서비스도 어려움에 처한 하우스 푸어를 돕는 데 기여할 것으로 기대한다. CERIK