

특집

하우스 · 렌트 푸어, 어떻게 풀어야 하나

집값은 하락하고 거래는 얼어붙고...
새 정부의 신속 · 과감한 '주택 힐링' 화급

박영신 | 한국경제신문 건설부동산부장

박근혜 정부가 출범하면서 우리 경제 전반에 불황 탈출 기대감이 커지고 있다. 금융위기 이후 장기 침체에 빠진 부동산 시장 역시 수요자들의 기대감이 충만하다. 4년여 동안 집값이 하락하고, 주택 거래까지 얼어붙으면서 중산층과 서민층의 겪고 있는 고통이 적지 않기 때문이다. 또한, 하우스 푸어로 대표되는 가계 부채 해결이 새 정부의 최대 핵심 과제 중 하나로 떠올랐다.

이들 문제가 풀리지 않을 경우 경제 성장에 발목이 잡힐 수 있다. 새 정부에서도 출범 초기부터 이를 해소하기 위한 다각적인 대책을 내놓을 것으로 예상된다. 박근혜 대통령 역시 선거 때부터 줄곧 하우스 푸어 해결 방안을 공언해 왔다.

하우스 푸어란 집을 갖고 있지만, 집값이 떨어지면서 대출 원리금 감당이 어려운 사람들을 말한다. 한마디로 집 가진 빈곤층이다. 직업을 가졌어도 돈벌이가

시원찮아 빈곤에 허덕이는 '워킹 푸어(working poor, 근로 빈곤층)'를 응용한 조어(造語)다. 2008년 금융위기 이후 하우스 푸어들이 급증한 이유는 2000년대 초반 주택경기 활황기에 집값이 계속 상승할 것이라는 생각에 무리하게 대출을 받아 집을 장만한 사람들이 많았기 때문이다.

한국 가계의 부동산 자산 비중은 전체 자산의 80%에 이른다. 미국의 37%, 일본의 40%에 비해 두 배 이상 높다. 경기 불황기에 유난히 하우스 푸어가 많은 이유다.

하우스 푸어 급증... 통계조차 부실

하우스 푸어는 경기 회복의 지체로 당분간 계속 증가할 것으로 보인다. 하지만 정확한 통계는 없다. 하우스 푸어에 대한 개념이 분명치 않은 데다 이를 집계하는 기관이 없어서다. 이러다 보니 연구소나 정부기

관마다 천차만별이다.

민간 경제연구소인 LG경제연구원은 최근 국내 하우스 푸어가 32만 가구가 넘는다고 발표했다. 지난해 금융 감독 당국이 추정한 규모의 3배를 넘는다. 32만 가구도 2011년을 기준으로 추정한 숫자여서 최근의 주택가격 하락세를 감안하면 하우스 푸어는 빠르게 증가하고 있다고 덧붙였다. 부실 부채 규모는 38조원 수준으로 추산했다.

통계청의 2011년 가계 금융 조사 결과에 나타난 가계 마진과 순자산이 모두 마이너스(-)인 가구 비중을 2012년 전체 가구 수(1,795만 가구)에 적용해 예측한 규모이다. 이는 지난해 10월 금융위원회가 밝힌 2011년 3월 기준으로 추산한 하우스 푸어 10만 1,000가구의 3배 이상이다.

또 금융감독원은 작년 12월 소득의 60% 이상을 주택담보대출 원리금 상환에 써야 하는 잠재적 하우스 푸어는 약 57만 가구이고, 이들이 갚아야 할 빚은 150조원에 이른다고 밝혔다. 금융감독원이 밝힌 하우스 푸어 가운데 특히 부실 우려가 높은 유형은 세가지다.

우선 집을 처분해도 빚을 모두 갚기 어려운 '깡통주택' 소유자가 대표적인 하우스 푸어다. 작년 말 기준으로 주택담보대출이 전국 평균 경락률(감정가 대비 낙찰가율·1~10월 76.4%)을 초과하는 대출자는 19만명(대출액 13조원)이었다. 이들은 1억원짜리 집을 경매할 경우, 7,640만원을 건질 수 있지만 대출금이 이보다 많다는 의미다. 경락률 초과 대출은 지역적으로 수도권이 18만명(12조 2,000억원), 금융기관별로는 상호금융 대출자가 11만명(6조 1,000억원)으로 가장 많았다.

신용 등급이 낮으면서 여러 금융기관에서 돈을 빌

린 '저신용 다중 채무자'도 23만명에 달한다. 이들은 9월 말 현재 신용 7등급 이하이면서 3곳 이상 금융사에 빚을 지닌 사람들로 대출 규모가 25조 5,000억원(전체의 4.8%)으로 집계됐다. 특히 대부분(99% 이상)이 금리가 상대적으로 높은 비(非)은행권 대출을 안고 있다.

시중은행에서 선순위 주택담보대출을 받은 뒤, 추가로 저축은행·카드사 등 비은행권의 후순위 대출까지 받은 15만명도 고(高)위험군이다. 이들 중 3만 3,000명은 담보인정비율(LTV)이 70%를 초과하는 상태다.

이런 3대 유형 대출자 가운데 중복되는 경우가 많다는 점을 감안하면 국내 주택담보대출자 약 20만명은 앞으로 집값이 조금만 더 떨어져도 상환 불능에 빠질 우려가 큰 벼랑 끝 하우스 푸어로 추정된다. 비슷한 시기에 현대경제연구원은 하우스푸어가 156만명에 달할 것이라고 전망했다.

하우스 푸어가 사회적인 문제로 떠오르고 있지만, 아직까지 그 정확한 수치조차 가늠하지 못하고 있는 셈이다.

금융 당국의 한 관계자는 "하우스 푸어 문제를 조사하기 위해서는 정확한 실태 조사가 병행되어야 한다. 하지만 개인의 문제여서 실태 파악에 어려움을 겪고 있다"라고 토로했다.

잠재적 하우스 푸어도 증가세

올 들어서는 더욱 암울하다. 관련 기관별로 발표 내용이 조금씩 차이를 보이고는 있지만, 2013년 집값이 지난해보다 더 떨어질 것이라는 시각이 지배적이다. 일부에서는 '한국판' 서브프라임 모기지 사태 발발 가능성까지 제기되고 있다.

특집 하우스·렌트 푸어, 어떻게 풀어야 하나

농협경제연구소가 최근 내놓은 「가계 디레버리징(부채 축소) 가능성 진단과 시사점」 보고서에 따르면 한국의 주택시장 버블 붕괴 과정이 현재 미국과 유사하게 진행되고 있다. 미국은 서브프라임 사태를 통해 글로벌 경기 침체를 촉발시켰다. 집값은 2006년 꼭짓점을 찍은 후 지속적으로 하락했다. 현재는 고점에 비해 33%나 하락했다.

한국도 지난 2000년대 초에 주택 대출 수요가 크게 증가하면서 거품이 생성됐다. 2000년대 중반에는 거품이 최고조에 달했다가 현재 거품이 꺼지는 양상이다. 부동산 전문가들은 “부동산 버블이 해소되는 데는 통상 6~7년이 소요되기 때문에 국내 집값은 앞으로 더 하락할 가능성이 크다”며, “집값 하락에 따른 가계부채 문제는 당분간 심화될 수 있다”고 내다보고 있다.

전문가들은 한결같이 실효성 있는 대책 마련을 주문하고 있다. 현재 정부나 금융기관에서 추진하는 하우스 푸어 대책은 한계가 있다고 지적한다. 일각에서는 정부가 개입하는 것에 우려를 표시하기도 한다. 정부가 개인의 부채를 해결해줄 것이라는 신호를 보낼 경우 채무자들이 모럴 해저드(도덕적 해이)에 빠질 수 있기 때문이다. 부동산 투기의 악몽이 재현될 우려가 크다. 하우스 푸어 문제가 얼마나 심각한지 제대로 파악되지 않은 상황에서 선부른 정책은 시장을 망칠 수 있다는 지적도 있다.

감독 당국은 이 가운데 당장 부실 위험이 높은 계층에 주목하고 있다. 이미 한 달 이상 대출금을 연체 중인 4만명과 대출금의 LTV가 80%를 넘는 4만명에 대해 정밀 검사를 실시하는 한편 관련 태스크포스도 구성해 비량 끝 하우스 푸어의 부실화 가능성에 미리 대응하겠다는 게 정부의 입장이다.

경매 단계의 하우스 푸어… 부작용 심각

경기 침체와 부동산 거래 위축이 장기화되면서 하우스 푸어 주택들이 경매로 넘어가는 사례가 늘고 있다. 금융위기 이후 집값 하락이 지속되면서 주택 대출 원금과 이자를 건디지 못한 하우스 푸어들이 경매에 내몰리고 있는 것이다. 경매 주택 물량은 꾸준히 증가하는 추세이다.

그만큼 중산층과 서민들의 살림살이가 어려워지고 있다는 반증이다. 은행권 대출 이자를 막는 데 어려움을 겪는 금융권 하우스 푸어보다 훨씬 큰 사회 문제가 될 수 있는 상황이다. 이들은 당장 집을 잃게 될 하우스 푸어들이다. 정부의 대책 마련이 신속하게 이뤄지지 않을 경우 경제 회생에 발목이 잡힐 것이란 게 전문가들의 지적이다.

수도권의 경매 건수는 연일 사상 최고치를 경신하고 있다. 올해 1월 수도권에서 경매로 나온 주택은 모두 5,558건에 달했다. 이는 지난해 같은 기간 경매 주택 4,405건보다 1,153건이나 늘어난 것이다. 작년 한 해 경매 주택이 2만 7,219건이었던 것에 비하면 한 달 물량치고는 많은 수준이다. 이런 추세라면 올 주택 경매 건수는 작년 물량을 크게 넘어설 것으로 전망된다. 2008년 금융위기 이후 수도권 경매 주택 물량은 2009년 2만 1,693건, 2010년 2만 1,228건, 2011년 2만 3,596건, 2012년 2만 7,219건 등으로 2010년 한 해를 빼고는 꾸준히 증가해 왔다.

실효성 있는 대책 마련 시급

정부도 작년부터 하우스 푸어에 대한 심각성을 깨닫고 관련 대책을 잇따라 내놨다. 하우스 푸어로 고통받는 이들에게 이자 유예나 대출 연장을 해주겠다는 것이 요지였다. 하지만 전문가들은 실효성이 떨어진

다고 진단했다.

우리은행의 '트러스트 앤 리스백(Trust and Lease back)' 제도는 해당 은행 대출자로 대상을 한정하고 있다. 대출로 집을 장만한 사람들은 대부분 제2금융권에도 손을 댔기 때문에 '그림의 떡'에 불과하다는 것이다. 그나마 신한은행의 '주택 힐링 프로그램'은 처리 건수가 150건을 돌파했다.

우리은행의 신청자가 지금까지 단 한 명에 불과한 것과는 대조적이다. 하지만 이 상품 역시 연체자에게 해당하는 상품이어서 정상적인 하우스 푸어에게는 도움이 되지 않고 있다. 그럼에도 금융권은 금융 당국의 눈치를 보고, 금융 당국은 다시 정권의 눈치를 보는 악순환이 계속되고 있다. 이래서는 안 된다. 하우스 푸어 문제는 더 이상 방치할 사안이 아니다. 새 정부는 신속하고 과감한 대책 마련이 필요하다.

전월세 고공 행진에 렌트 푸어도 양산

하우스 푸어에 이어 과도한 전·월세 부담에 허덕이는 '렌트 푸어'도 빠르게 늘고 있다. 이는 급증하는 전셋값을 감당하는 데 소득의 대부분을 지출하느라 여유 없이 사는 사람들을 말한다.

이 같은 렌트 푸어 양산은 주택시장 침체로 집을 사려는 사람들이 줄고 전세로 거주하려는 수요가 늘면서 전세값이 천정부지로 치솟고 있기 때문이다. 수요가 늘자 집주인들은 전세금을 올리고, 이를 감당하지 못하는 세입자들은 전세를 월세로 전환하면서 고통이 커지고 있다. 전세금은 계속 오르고 수요자는 이를 충당하기 위해 전세 대출을 받는 악순환이 계속되고 있다.

최근 통계청·금융감독원·한국은행의 '가계금융복지조사'에 따르면 전세 가구가 낸 전세금은 2012년

에 평균 9,274만원으로 평균 1억원에 육박했다. 전세금은 2010년 조사 당시 7,496만원이었다. 2년 만에 무려 23.7%나 오른 것이다.

이 기간 세입자의 평균 소득도 늘었지만 전세금 증가율에는 미치지 못했다. 전세 가구의 경상소득은 2010년 3,910만원에서 2012년 4,380만원으로 12.0% 증가하는 데 그쳤다.

서울연구원에 따르면 서울의 경우는 평균 전세금이 1억 5,000만원을 훌쩍 넘어섰다. 전세자금 대출금 1,000만~3,000만원이 대출자의 40.4%로 가장 많았고, 5,000만원 이상이 34.8%, 3,000만~5,000만원이 15.7%였다.

실제 전세금 대출에 대한 주택금융공사의 누적 보증액은 2011년에 10조원을 돌파했다. 2011년 1~11월 동안에 7조 4,000억원의 보증이 새로 이뤄져 2010년 같은 기간 3조 6,000억원의 2배를 넘었다. 2010년 2,057만원, 2011년 2,051만원이던 부채 보유 가구당 전세보증금 대출액(담보대출+신용대출)은 2012년에 2,795만원으로 1년 전보다 36.2% 증가했다. 주택금융공사의 보증을 거치지 않고 시중은행에서 직접 전세 대출을 받은 수요까지 감안하면 금액은 어마어마하게 늘어날 것으로 추정된다.

월세 가구도 사정이 다르지 않다. 통계청 등에 따르면 2010년 가구당 평균 1,127만원이던 월세 보증금은 2012년 1,311만원으로 16% 정도 높아졌고, 이들이 진 빚의 6.7%는 대출금을 갚으려고 또 지게 된 빚으로 조사됐다.

전문가들은 "최근 임대료의 급격한 상승으로 저소득층은 사실상 공공 임대주택 임대료도 부담하기 어려운 상황"이라며 "주거비 보조 정책 등 새 정부의 렌트 푸어 대책이 시급하다"고 지적한다. 