

“하우스푸어 [House Poor]” 현황과 정책적 시사점

2010. 10



국회의원 김성곤

기획재정위원회, 민주당, 전남 여수갑



1	하우스푸어의 의미	1
	(1) 하우스푸어는 누구인가.....	1
2	아파트 가격의 하락과 하우스푸어의 발생	2
	(1) 부동산 시장의 침체.....	2
	(2) 주택담보대출의 증가.....	6
3	하우스푸어의 규모와 평가	8
	(1) 하우스푸어, 얼마나 되나.....	8
	(2) 과장된 공포인가, 위기의 시작인가.....	9

4 정책적 시사점 **15**

- (1) 순수한 의미의 하우스푸어 많지 않아 ----- 15
- (2) 하우스푸어의 정책적 시사점 ----- 16
- (3) 8.29 부동산 대책과 하우스푸어 ----- 19

5 결론 **20**

“하우스푸어(House Poor)” 현황과 정책적 시사점

1 하우스푸어의 의미

(1) 하우스푸어는 누구인가?

- ‘하우스푸어(House Poor)’는 경제 혹은 사회학적으로 사용되는 용어는 아니며, 최근 국내외 경제사회현상을 설명하기 위해 창안된 신조어
- ‘하우스푸어 (House Poor)’라는 표현은 인터넷포털 「다음 (Daum)」에 개설된 ‘김광수 경제 연구소 포럼’의 부동산 문제방에서 누리꾼에 의해 처음 소개됨
- 재건축단지, 뉴타운, 신도시, 주택분양시장에서 자금차입(가계부채)을 통해 아파트를 구입했지만 집값 하락과 부채부담으로 생활고에 시달리는 사람을 통칭
- 그래서 ‘하우스푸어’라고 지칭할 수 있는 명확한 정의는 없으며, “비싼 집에 살지만 가난한 사람” 혹은 “주택매입을 위한 차입으로 생활고를 겪고 있는 사람”이라고 정의될 수 있을 것임
- ‘강남 거지’ 등 유사한 표현의 신조어도 등장

□ 미국에서도 대체로 비슷한 의미로 사용되고 있음

- 미국의 경제전문지 포브스 (forbes) 가 운영하는 인터넷 경제사전인 인베스트opedia (investopedia) 는 “집의 소유권을 유지하기 위한 비용이 소득에 비해 과도하여 그 외 생활비용의 부족에 직면한 사람”으로 설명

What Does House Poor Mean ?

A situation that describes a person who spends a large proportion of his or her total income on home ownership, including mortgage payments, property taxes, maintenance and utilities. House poor individuals are short of cash for discretionary items and tend to have trouble meeting other financial obligations like vehicle payments.

- 주택 소유권 유지비용으로는 모기지 (mortgage) 원리금, 재산세, 유지 및 관리를 위한 비용이 포함

2 아파트 가격의 하락과 하우스푸어의 발생

(1) 부동산 시장의 침체

- 최근 하우스푸어에 대한 관심이 높아지고 있는데 이것은 부동산 시장의 침체가 주요인
 - 2006년을 전후로 부동산 경기가 정점을 찍고 하락 국면에 진입, 대세 하락이 시작됐다는 발표가 연달아 제기

□ 국민은행이 작성하는 전국 및 서울지역 아파트가격 상승률은 2007년부터 하락세를 보임

○ 전국 및 서울지역 주택가격도 유사한 추이를 나타냄

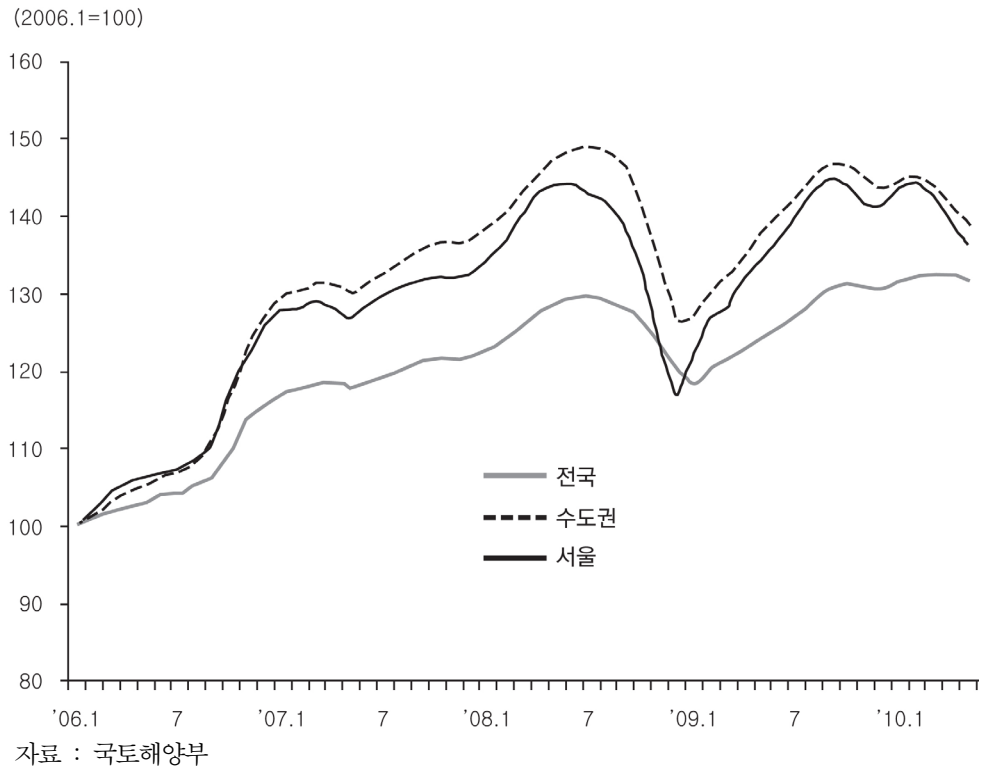
[그림 1] 전국 및 서울지역 아파트가격 상승률 추이



자료 : 국민은행

○ 국내아파트의 실거래가지수 추이를 보면 금융위기를 거치면서 2008년 중반부터 큰 폭의 하락을 나타냈고 경기회복세에 따라 일시 회복세를 보이기도 했으나 2009년 하반기부터 서울과 수도권외의 아파트가격이 다시 하락세를 보이기 시작

[그림 2] 아파트 실거래가 추이



- 2010년 6월 전국 아파트 실거래량이 16개월 만에 최저 수준을 기록
- 2006년 11월 전국적으로 8만 9458건에 이르던 거래량은 지난달 (2010년 7월) 3만 2227건까지 떨어짐

[표 1] 아파트 거래량 추이

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	2006~2009년 7월 평균
전국	33,815	39,058	46,474	43,975	32,141	30,454	32,227	40,394
수도권	10,176	11,773	14,293	11,909	9,028	7,967	8,404	18,824
서울	3,430	3,947	4,401	3,245	2,263	2,051	2,203	5,352
강남3구	1,054	1,009	885	539	402	473	560	963
강북14구	1,194	1,493	1,931	1,558	1,104	880	947	2,420
5개신도시	705	1,036	1,212	912	646	602	750	1,646
6대광역시	11,659	14,009	15,705	15,218	11,918	10,805	11,516	11,558

자료 : 국토해양부

- 7월 거래량이 전월 대비 소폭 증가했지만 전년 또는 지난 4년 평균 7월 기록과 비교하면 현저히 감소한 상태
 - 8월은 여름 휴가철과 겹쳐 거래량과 실거래가가 다시 하락할 가능성이 큼
- 2010년 5월말 현재 미분양 주택 수는 11만 여 채에 달함
- 이는 2009년 공급된 주택 (381,787호) 의 약 28.9%에 이르는 물량이며, 미분양주택 중 악성인 공사 완료 주택이 49,278호로 전체 미분양의 44.6%에 이름
 - 7월 미분양은 수도권보다 지방이 심각한 상태이지만 지방의 경우에는 2008년부터 정부의 지방미분양주택대책 (환매조건부 매입, 양도세 감면 등), 지방건설사의 미분양축소를 위한 노력 (분양가 할인 분양, 발코니 확장서비스 제공 등) 으로 감소세에 있음

[표 2] 주택 미분양 추이

(호)

	전국	수도권	지방
2005	57,215	12,242	44,973
2006	73,772	4,724	69,048
2007	112,254	14,624	97,630
2008	165,599	26,928	138,671
2009	123,297	25,667	97,630
2010.4	110,409	25,910	84,499
2010.5	110,460	27,647	82,813

자료 : 국토해양부

(2) 주택담보대출의 증가

□ 가계신용은 주택담보대출을 중심으로 증가하고 있음

[표 3] 은행권 용도별 가계대출 현황

(단위: 조원, 기말기준)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010.2Q
가계대출 ¹⁾	303.5	345.7	361.6	386.5	407.5	417.0
주택담보대출	190.2	217.0	221.6	239.7	265.1	273.2
가계신용대출	65.1	77.0	84.3	86.9	82.2	85.0
기타대출 ²⁾	48.2	51.7	55.7	59.9	60.2	58.7

자료 : 금융감독원

주 : 1) 순수가계에 대한 금융기관 대출을 포괄

2) 주택담보, 신용·보증대출 이외의 동산 및 부동산, 예금, 유가증권 등 금융자산, 기타무형자산 (특허권 등) 등 각종 자산 등 담보로 하는 대출

□ 아파트시장의 침체에도 불구하고 주택담보대출은 증가세를 지속

○ 2008~2009년에는 3%대, 2010년 1~7월 중 2.6%의 증가세를 기록

[표 4] 주택담보대출 증감액 현황 (은행, 비은행으로 구분)

(단위 : 조원)

	2006 ²⁾	2007 ²⁾	2008 ²⁾	2009 ²⁾	2010.1~7월
은행권 ¹⁾	29.8 (2.5)	10.0 (0.8)	24.8 (2.1)	34.9 (2.9)	14.2 (2.0)
비은행 ³⁾	4.8 (0.4)	8.4 (0.7)	10.8 (0.9)	8.7 (0.7)	4.3 (0.6)
계	34.6 (2.9)	18.4 (1.5)	35.6 (3.0)	43.6 (3.6)	18.5 (2.6)

주: 1) 대출채권 양도 포함

2) 괄호 안은 월평균 증감

3) 비은행 : 상호금융, 보험, 새마을금고, 저축은행, 여신전문금융사

자료 : 금융감독원

○ 지난해 2분기 은행권 주택담보대출 잔액은 254조원에서 올해 2분기 273조원으로 약 20조원 늘어남

○ 내년 상반기까지 금리가 최소 1%포인트 이상 오를 것으로 보는 전문가들의 예상대로라면 이는 대출자의 부담 증가로 작용

□ 주택담보대출 거치기간이 끝나간다는 것도 심각한 문제로 대두

○ 만기 연장이 돌아오는 주택담보대출의 규모는 2012년이 되면 분기별로 25조원이 넘음

[표 5] 은행권 약정만기별 주택담보대출 현황

(단위 : 조 원, %)

	3년 이하	3~5년	5~10년	10년 초과
2005	83.4 (43.9)	31.7 (16.7)	9.6 (5.1)	65.4 (34.4)
2006	65.1 (30.0)	27.3 (12.6)	14.0 (6.4)	110.7 (51.0)
2007	54.5 (24.6)	22.7 (10.2)	15.9 (7.2)	128.5 (58.0)
2008	51.7 (21.6)	23.1 (9.6)	21.9 (9.1)	143.0 (59.6)
2009	70.1 (26.5)	24.3 (9.2)	23.2 (8.8)	146.7 (55.5)
2010.2분기	65.6 (24.0)	25.0 (9.2)	28.6 (10.5)	153.9 (56.3)

주 : 1) 가계대출은 약정만기별로 작성되고 있지 않아 주택담보대출 수치로 대체

2) 괄호안은 비중

자료 : 금융감독원

- 자금이 부족한 가계가 부채를 일으켜 아파트를 구입하였으나 아파트가격의 하락으로 평가손을 입고 있는 가계가 적지 않은 것으로 보이며, 이중 이자부담으로 인해 정상적인 소비활동에 제약을 받는 가구도 증가하고 있다고 추측할 수 있음

3 하우스푸어 규모와 평가

(1) 하우스푸어, 얼마나 되나

- 하우스푸어의 규모가 어느 정도인가에 대해 현재까지는 유일하게 사설 경제 분석업체인 김광수 경제연구소가 구체적으로 추정하였으며, 수도권 95만 가

구, 전국적으로 198만 가구로 계산

- 기존 아파트에서는 수도권에서 71.3만 가구(전국 159.5만 가구)로 추정
 - 국내 아파트가격이 가장 높았던 2006년부터 2010년 3월까지 수도권 아파트거래건수 182만 건(전국 407만 건)
 - 이 중에는 양도나 신탁 등이 포함되어 있으므로 이를 30%로 가정하여 제외 시 수도권 127.4만 건(전국 284.9만 건) 추정
 - 위 거래량 중 아파트가격이 정점이었던 2006년 12월보다 실거래가격이 낮아진 아파트를 80%로 추정하였으며, 이에 따라 아파트가격이 매매 시점보다 낮아진 거래량은 수도권 101.9만 건(전국 227.9만 건)으로 추정
 - MBC의 PD수첩에서 은마아파트(4,424세대)와 판교아파트(900여 세대)를 부채를 지고 매입한 가구의 비중을 전수조사한 결과 70% 내외로 나타남. 70%를 그대로 수도권아파트에 적용하게 되면 부채를 일으켜 아파트를 매입한 거래량은 수도권 71.3만 건(전국 159.5만 건)으로 추정됨.

- 신규 분양 아파트(아파트 거래량에 미포함)의 경우에는 수도권에서 23.7만호(전국 38.5만호)를 하우스푸어로 추정

- 기존아파트 및 신규 분양 아파트로부터 추정된 하우스푸어는 수도권의 경우 전체 가구(2009년 기준 1,691.7만호)의 5.6%(전국 11.7%)에 해당하는 큰 규모

(2) 과장된 공포인가, 위기의 시작인가?

- 정부는 현 단계에서 주택담보대출이 단기간 급격하게 부실화할 위험은 크지 않은 상황으로 평가

- 은행권 주택담보대출 연체율이 지난 7월말 현재 0.53%로 미국 상업은행 모기지 연체율 등 주요국에 비해 우리나라 가계대출의 건전성은 양호한 상황으로 판단

□ 또한 김광수 경제연구소의 추정을 그대로 받아들이기는 어려운 점도 있음

- 상당 수 가구의 경우 대부분 자기자금 및 부담능력에 맞는 수준의 차입을 통해 매입하는 것이 일반적임에도 차입자는 모두 가계의 부담능력이 상으로 차입한 것으로 간주하고 있음
 - 국민은행 조사에 따르면 가계의 대출상환금액의 부담수준을 문제없거나 감당할 만하다는 응답이 66.4%(주로 주거 목적으로 1개 주택만을 소유한 자가 이에 해당될 것으로 추측)이므로 이들은 하우스푸어의 범주에 포함시키지 않은 것이 타당함에도 불구하고 위 연구소의 추정에는 포함 시킴으로써 과대 추정문제가 있는 것으로 판단됨

[표 6] 대출상환금액의 부담 수준

(단위 : %)

응답 내용	문제 없음	감당할만함	과도함	매우 과도함
응답 비율	24.2	42.2	28.0	5.7

자료 : 국민은행, 「주택금융수요실태조사」, 2009.

- 또한 국내 최고 수준의 고가아파트(은마아파트, 판교아파트) 소유자에서 나타난 부채를 지고 구입한 가구의 비중(70%)을 이보다 훨씬 가격이 낮은 지방아파트 등에도 동일하게 적용한 점도 수긍키 어려운 점임
- 또한 금융채무의 순채무 불이행자의 숫자도 꾸준히 감소하고 있음

[표 7] 금융기관별 금융채무불이행자 추이

(단위 : 명)

	2005년말	2006년말	2007년말	2008년말	2009년말	2010.6월말
은행	1,408,254	1,284,703	1,141,702	936,677	754,290	667,075
상호저축은행	1,036,758	1,084,740	1,013,010	861,473	649,150	494,316
신용협동조합	133,194	99,923	82,009	71,203	60,725	54,355
보험	653,124	668,685	654,388	570,992	463,828	411,947
신용카드사	983,365	871,736	777,356	702,549	523,799	474,553
기타	1,856,338	1,765,957	1,667,121	1,414,561	997,430	812,100
순채무 불이행자	2,975,532	2,796,380	2,582,931	2,271,479	1,934,316	1,736,146

주 : 1) 신용불량자제도는 금융거래 중단, 취업곤란 등 정상적인 경제활동이 제약을 받는 등 부작용이 많아 2005.4월 의원입법으로 폐지되었으며, 이후부터는 편의상 금융채무불이행자로 지칭하고 있음

2) 1인이 여러 권역의 채무를 불이행한 경우 권역별로 중복될 수 있으며, 순채무불이행자 수는 중복을 제외한 숫자임

자료 : 전국은행연합회

○ 따라서 하우스푸어 문제는 투자목적으로 높은 레버리지의 부채를 일으켜 주택을 매입했으나 국내경제 및 주택경기변동 과정에서 투자실패(손실)에 직면한 아파트투자자들이 증가하는 현상으로 지엽적인 문제로 보는 것이 타당하다는 것이 현재까지의 중론

□ 하지만 가계부실화에 관한 일부 지표를 통해 하우스푸어 문제가 현실화되기 시작했음을 간접적으로 알 수 있음

○ 금감원에 따르면 지난 2010년 7월 말 현재 은행권의 주택담보대출 연체율은 0.53%로 지난 4월부터 6달 연속 상승하면서 작년 5월 말(0.55%) 이후 가장 높은 수준을 기록

[표 8] 국내은행 주택담보대출 연체율 추이

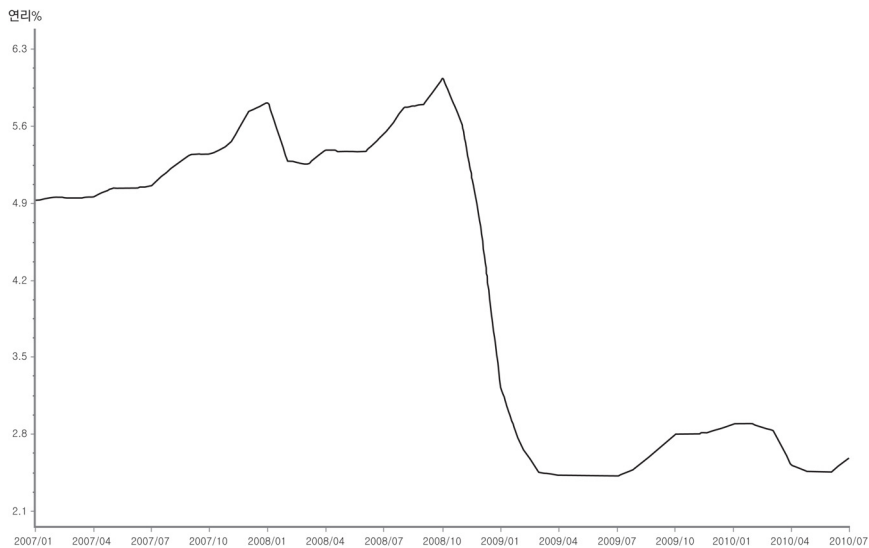
(단위: %)

2007년		2008년		2009년		2010년					
3월말	12월말	3월말	12월말	3월말	12월말	2월말	3월말	4월말	5월말	6월말	7월말
0.62	0.43	0.49	0.47	0.56	0.33	0.44	0.36	0.40	0.42	0.44	0.53

자료 : 금융감독원

- 주택담보대출 연체율이 글로벌 금융위기가 발생한 2009년 초반에 일시적으로 상승한 이후 2010년 3월까지 하락세를 보인 것은 정부가 낮은 금리 수준을 유지하고 있었기 때문에 역시 낮은 수준을 유지하는 측면이 있었던 것으로 볼 수 있음
- 한국은행은 기준금리를 2008년 8월 5.25%에서 2009년 2%로 325bp 하락시켜 2010년 7월 9일 2%에서 2.25%로 금리를 인상하기 전까지 17개월간 동 수준을 유지

[그림 3] CD 금리 추이



자료 : 한국은행

- 주택담보대출에서 변동금리의 기준으로 주로 사용했던 CD 금리의 경우 [그림 3]에서 보는 바와 같이, 3년 전인 2007년도와 비교할 때 3% 이하로 매우 낮은 상태를 유지하고 있음
- 따라서 정부가 낮은 가계대출의 연체율을 근거로 가계 부문의 신용위험성을 저평가하는 것은 향후 진행될 금리정상화를 고려할 때 한계를 드러낼 가능성이 있음
- 또한 최근 주택시장의 여건은 잠재적인 하우스푸어를 증가시키는 방향으로 나아가고 있음
 - 이는 주택매매시장의 침체에서 비롯되고 있는데, 주택 거래량이 2010년 5~6월에는 8만호대로 거래량이 낮은 수준을 나타내고 있어 가계가 원하는 시기에 아파트매도가 어려워지고 있음을 시사함
 - 가계입장에서는 아파트 거래금액이 소득에 비해 매우 크기 때문에 원하는 시기에 아파트를 매도하지 못하거나 투자손실이 나타나면 그 비용(손실)이 가계소득으로는 감당하기 벅찬 수준이 될 수 있음

[표 9] 가구소득 대비 주택가격 (PIR)

(2008년 말 기준)

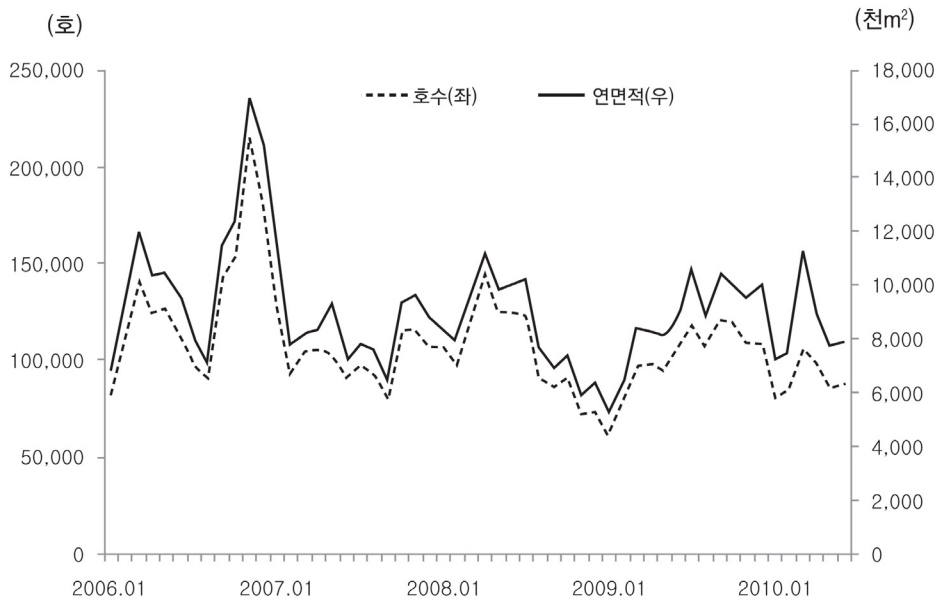
한국 (전국)	서울	미국	일본
6.26	12.64	3.55	3.72

주 : PIR(Price Income Ratio) = 특정지역이나 국가의 평균수준 주택을 연평균 소득으로 구입하는데 걸리는 시간

자료 : 산은경제연구소

- 최근에는 신규 분양주택으로 입주하려는 가계가 기존 소유 주택을 매도하지 못하여 비의도적으로 1가구 2주택자가 되고 높은 금융비용을 부담하고 있는 것으로 알려지고 있음

[그림 4] 전국 주거용 건물(아파트 포함)의 거래량



자료 : 국토해양부

- 또한 정책금리 등의 인상으로 인하여 소득에 대한 금융비용이 상승하고 있음
- 2010년 처분가능소득대비 이자비용 비율이 2.7%로 아직 크게 높은 수준은 아니지만 2003년 통계작성 이후 가장 높은 수준임
- 2010년 상반기 말 현재 가계대출 잔액은 711조 6천억 원으로 직전 1년간 총처분가능소득(GNDI) 1천 117조 1천억 원의 약 64%를 차지

[표 10] 4인 가구의 이자부담 추이

(단위 : %)

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 상반기
이자비용/총소득	1.7	1.7	1.8	1.8	1.7	2.0	2.0	2.2
이자비용 /처분가능소득	2.0	2.1	2.1	2.2	2.1	2.4	2.4	2.7

주 : 처분가능소득 = 총소득 - 비소비지출 (사회보장보험, 이자비용 등)

자료 : 통계청.

- 개인 가처분소득 대비 금융부채 비율은 2004년 1.14배에서 지난해 1.43배로 증가
- 국제 신용평가회사인 무디스는 지난 9월 8일 리서치 자료를 통해 “한국 주택시장의 하향조정이 중단기적으로 지속될 것”으로 예측. 이어 “가계의 부채가 많아 금리인상에 취약한 점도 추가적인 주택가격하향 조정 압력을 키우고 있다”고 분석

4 정책적 시사점

(1) 순수한 의미의 하우스푸어 많지 않아

- 주택담보대출연체율 추이를 볼 때 하우스푸어가 아직 국내경제에 부담을 줄 정도로 사회문제화 되었다고 보기는 어려움
- 모기지대출은 아파트매입자금이 부족한 가계의 아파트소유를 원활하게 하는 순기능이 있기 때문에 대출자체에 문제가 있는 것이 아님. 주택담보대출을 받아 주택을 매입한 후에 주택가격이 하락했다하여도 대출규모와

이자부담이 과도하지 않다면 하우스푸어라고 할 수 없을 것임

- 2010년 처분가능소득대비 이자비용 비율이 2.7%로 아직 크게 높은 수준은 아니어서 국내 가계부채 수준은 가계가 감내 가능한 수준으로 판단됨

- 하우스푸어는 대체로 경제 및 주택경기순환과정에서 겪게 되는 주택을 대상으로 한 투자실패(투자 손실)에 직면한 사람들이며, 지엽적인 문제로 판단되나 언론이 반복 보도하면서 다소 확대된 측면이 있음

(2) 하우스푸어의 정책적 시사점

- 다만 하우스푸어의 문제가 보통의 국민이면 누구나 겪을 수 있는 보편적 상황에서 일어날 수 있다는 점에서 정책적으로도 관심이 필요해 보임

- 우리나라 국민의 높은 주택소유성향, 소득에 비해 과도하게 높아 보이는 아파트가격이 맞물려 누구나 단 한 번의 주택매입 실패만으로도 하우스푸어로 전락할 가능성이 있기 때문임

- 따라서 하우스푸어 중에는 주택매입규모에 판단착오를 일으킨 1주택 실수요자, 애초에는 건전하였으나 실직, 파산 등으로 인해 하우스푸어로 전락한 가계도 있을 것으로 보임

- 이러한 상황을 감안할 때 정책적 시사점은 다음과 같음

- 첫째, 하우스푸어가 가계 수익극대화를 목적으로 한 가계의 투자실패¹⁾로 나타난 결과라고 한다면 가계에 대한 직접적인 지원은 시장원리에 어긋

1) 즉 가계부채를 높은 가계가 부담하기 어려울 정도(높은 레버리지율)로 일으킨 경우

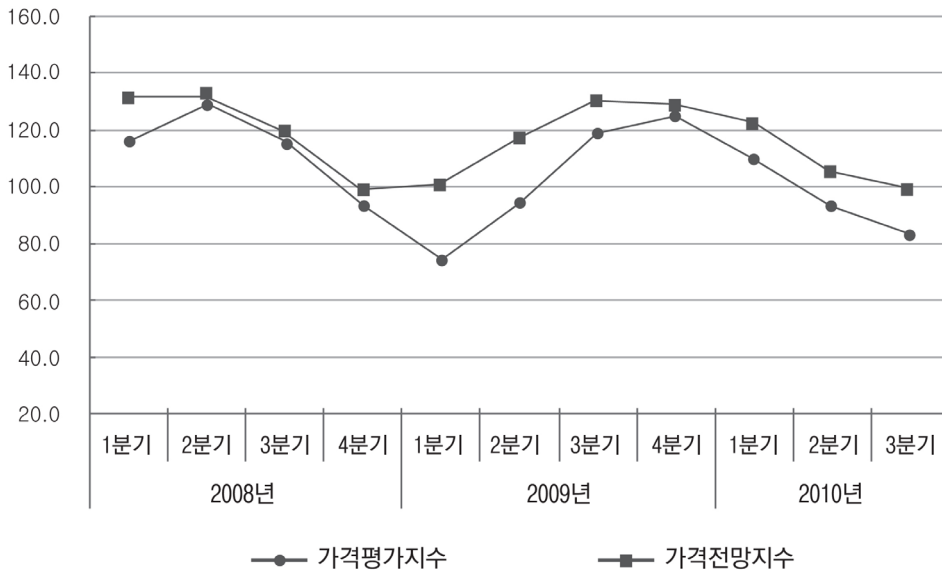
난다는 점에서 적절하지 않음

- 다만 이들 가계가 원하는 시점에서 보유 아파트를 매도하여 손실을 최소화시킬 수 있도록 침체된 아파트거래를 활성화 시키는 데 힘을 기울여야 함

○ 둘째, 아파트 거래를 활성화시키기 위해서는 어느 정도 주택가격의 하향 조정을 용인해야 할 것으로 보임

- 주택거래가 침체 (주택수요 부족)는 고령화·저출산 구조의 장기화, 경제성장의 부진 (소득창출환경 악화) 등 다양한 원인이 있을 것이나 무엇보다도 주택가격이 지속적으로 하락할 것이라는 기대가 과거 어느 때보다도 높기 때문임. 가격하락기대가 있는 한 주택가격 유지를 위한 어떠한 정책도 주택수요를 충분히 이끌어내기 어려울 것임

[그림 5] 주택가격평가, 전망지수 분기별 추이



자료 : 부동산114 '2010년 3분기 주택거래 소비자 인식조사'

-
- 이러한 상황에서는 주택가격이 충분히 하향 조정되어야만 다시 주택가격의 상승을 기대하는 수요가 발생하게 됨. 가격조정과정에서 발생하는 일부 가계의 부실화는 어느 정도는 감내해야 할 것으로 보임

 - 셋째, 주택은 보유하고 있으나 낮은 소득 및 생활비 부족을 겪고 있는 계층(주로 고령자, 은퇴자 등)에 대해서는 보유주택을 담보로 하는 주택연금(역모기지론)을 활성화함으로써 이들에게 안정적인 소득이 발생하도록 유도

 - 넷째, 분양시장에서 선분양을 통해 아파트를 공급하는 제도를 개선할 필요
 - 아파트선분양이 미래 아파트시장 상황을 알 수 없는 상태에서 아파트를 매입하는 제도이기 때문에 주택업자에게는 아파트건설위험을 줄여주고 건설자금을 원활히 조달하는 이점이 있음. 반면 주택매입자(가계)는 입주시점의 아파트 가격변동위험, 아파트 상태의 확인불능 등 대부분의 매입위험을 부담하게 되고 거액의 아파트매수자금을 차입하는 관행으로 하우스푸어를 발생시킬 수 있는 제도임

 - 다섯째, 아파트담보대출 만기의 장기화를 유도할 필요가 있음
 - 약정만기별 주택담보대출 비중을 보면 10년을 초과하는 것이 56.3% (2010년 2분기 기준)로 가장 많지만 3년 이하도 24%에 이룸
 - 이는 아파트가격의 하락과 대출만기가 맞물리는 경우 가계가 글로벌 금융위기와 같은 외부충격에 대해 매우 높은 취약성을 가지게 됨을 의미. 잠재적 하우스푸어들의 취약성은 더욱 높을 것임

(3) 8.29 부동산 대책과 하우스푸어

□ 정부가 총부채상환비율 (DTI) 제한을 완화하는 '8.29 부동산 대책'은 가계 빚을 더 빠르게 늘리는 부작용이 불가피하다는 지적이 있음

○ 집값이 떨어지는 상황에서 금리는 오를 것이란 예상으로 주택구입을 미루고 있는 국민들에게 '빚을 내 집을 사라'는 신호를 보내는 측면이 강함

○ 아파트거래의 활성화대책이 필요하기는 했지만 하우스푸어의 대책으로 DTI의 규제완화는 더욱 신중해야 했음. DTI 규제 완화 시 고가주택의 상승 효과만이 나타날 가능성이 높기 때문임

- 2009년 9월 수도권지역으로 확대 적용할 당시에 DTI규제가 수도권 고가 아파트 투자를 억제하는 데 효과적이었으며 그와 더불어 상대적으로 저렴한 지역의 아파트수요를 증대시키는 효과까지도 나타난 바 있음 (일종의 풍선효과)

- 이 같은 DTI규제의 고가아파트 가격 하락, 저가아파트 가격 상승의 효과는 부동산정보업체 '스피드뱅크'의 조사에서도 나타났음

- 지난 2010년 3월 말 기준으로 강남 3구(서초, 강남, 송파)를 제외한 서울과 경기, 인천 지역의 6억원을 넘는 고가아파트 시가 총액은 230조 2,492억 원으로 DTI규제가 이들 지역에 적용된 2009년 9월 말 (235조 2,780억 원) 보다 2.1% (5조288억 원) 감소

- 반면 동지역의 6억원보다 낮은 아파트 시가 총액은 704조 3,577억 원으로 0.3% (1조9,952억 원) 증가

- 이는 거꾸로 DTI규제가 완화되면 고가아파트의 수요는 증가시킬 수 있으나 비인기지역에서의 아파트거래 활성화효과는 크지 않을 수 있음을 시사하는 것임. 오히려 가계부채를 더욱 증가시켜 장기적으로 하우스푸어를 증가시킬 가능성이 있음

5 결언

- 막연히 계속되리라 믿었던 부동산 신화가 깨지면서 우리 사회 곳곳에 문제와 갈등이 표출되고 있음. 서민과 중산층에게 ‘로망’이었던 아파트는 이제 ‘덧’이 되어 소유자의 발목을 잡는 실정임
- 앞서 살펴본 것처럼 하우스푸어 문제는 앞으로 갈수록 심각해질 가능성이 높음. 특히 2000년대 부동산 거품기 후반에, 그리고 최근 막차에 올라탄 사람들 대다수가 소득 여력이 상대적으로 부족해 무리하게 빚내서 집을 산 경우가 많아 집값 하락에 따른 충격이 더욱 커짐
- 무리하게 대출을 얻어 집을 산 개인의 결정을 투기로만 치부하기엔 어려움. 한국 사회에 만연한 부동산 불패 신화와 이에 적절히 대응치 못하고 심지어 부추긴 측면이 있는 정부와 정치권의 책임이 큼
- 결국 이 문제의 해법은 잠재적 하우스푸어들이 더 늘지 않도록 가계의 추가 대출을 엄격히 견제하고 가계부채를 줄여나가도록 유도하는 한편, 집값 하락이 사회적 손실로 전가되지 않도록 막는 것이 중요함
- 대출을 끼고 집을 사는 사람 전체를 하우스푸어로 규정하여 공포심을 조장하는 것도 문제지만, DTI 대출 규제 완화로 집값 거품을 떠받치겠다고 하는 정부의 접근방법 또한 문제가 있다고 보임
- 부동산거래 활성화라는 명목 아래 대출을 권하는 정책을 사용하여 ‘잠재적 하우스푸어’를 늘리는 일이 없도록 정책당국의 세심한 주의가 필요함. 그렇지 못할 경우 향후 우리 경제에 큰 폭탄이 될 수도 있을 것임

