

카자흐스탄 주택시장 및 주택금융시장 현황

- 한국주택금융공사는 카자흐스탄 공공기관과 MOU를 체결할 계획 중에 있으며, 향후 교류협력사업 추진을 위해 현지 상황을 종합적으로 파악할 필요가 있음.
- 카자흐스탄은 '00년대 초중반 급속한 경제발전을 구가하여 중진국 대열에 합류하였으나, 금융위기('08년) 이후 성장세가 크게 둔화 됨.
- 주택시장은 경기침체에 조정('07년에서 '09년 사이 신규주택 가격 약 20% 하락)을 겪고 '10년 이후 서서히 회복 중
- 중앙아시아 국가 중 금융시장이 가장 발달한 편이지만, 가계 대상의 주택담보대출 규모는 아직 미미한 편(GDP의 약 2.5%)
- 모기지 유통화 기관(Kazakhstan Mortgage Company)이 존재하지만, 1차 주택금융시장의 미숙으로 인해 2차 시장 역시 미약한 수준
- 한편, 신규주택에 대한 수요가 많아 건설 기업 등을 대상으로 하는 대출 및 보증의 활성화가 중요한 역할을 할 것으로 보임.
- 카자흐스탄 주택금융시스템을 보완하기 위해서는 주택보증·신용 평가 등 주택담보대출 시장 자체의 활성화 방안을 먼저 모색하는 것이 효과적일 수 있음.

- 작성자: 홍정의 연구위원 (051-663-8158 / 7607@hf.go.kr)
- 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1 연구배경

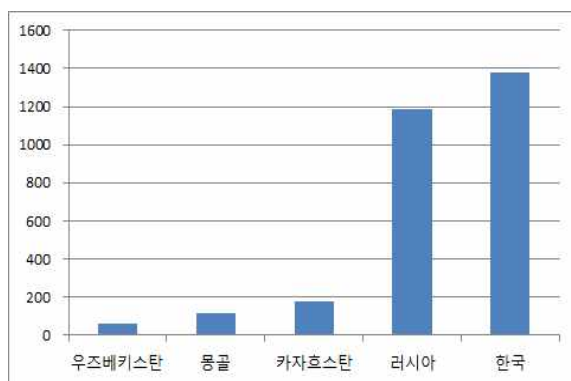
- 한국주택금융공사는 국제교류협력 차원에서 카자흐스탄 공공기관과 MOU를 체결하고, 지식공유사업 등을 추진할 계획 중에 있음.
- 향후 원활한 사업 추진을 위해서는 현지의 상황을 종합적으로 파악할 필요 있음.
- 이에 본문에서는 크게 3가지 분야(거시경제/주택시장/주택금융시장)에 걸쳐 현지의 상황을 분석 및 진단함.

2 거시경제 현황 및 분석

- (경제규모) 중앙아시아 지역에서 두 번째로 큰 경제규모(첫 번째는 러시아)
 - ‘15년 기준 GDP는 약 178.1십억 달러이며, 일인당 GDP는 약 10,509달러
 - GDP 규모는 러시아의 15% 수준이지만, 일인당 GDP는 러시아 (‘15년 기준 8,127달러)보다 높음.

[그림1] 카자흐스탄 및 주변국의 국내총생산

GDP 규모(십억달러, '15년)



일인당 GDP(달러, '15년)

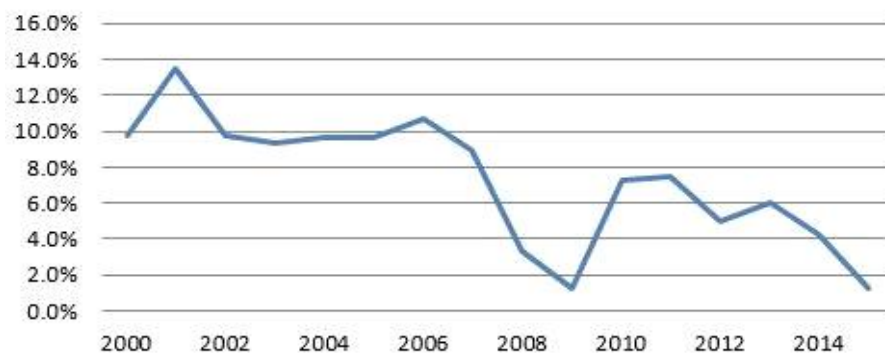


※ 자료 : 코트라, 카자흐스탄 통계청

□ (경제성장) 고성장을 구가하다가 금융위기('08년) 이후 급격히 감소세로 전환

- '00년부터 '07년까지 연 평균 실질GDP 성장률 10.2%
 - 풍부한 자원('12년 기준 석유 매장량 세계 12위, 천연가스 매장량 세계 15위)과 호황기의 높은 자원 가격이 원동력이 됨.
 - 주택·건설 경기의 호황('04년에서 '07년 사이 주택가격은 약 130% 상승)
- 금융위기 때 GDP 성장률이 급감('07년 8.9% → '09년 1.2%)하였으며, 그 이후 성장세 저하
 - '08년~'15년 사이 연 평균 실질GDP 성장률 4.5%

[그림2] 실질경제 성장률



※ 자료 : 카자흐스탄 통계청, 중앙은행

□ (경기침체 원인) 다음과 같은 요인들이 경기침체의 원인으로 제기 됨.

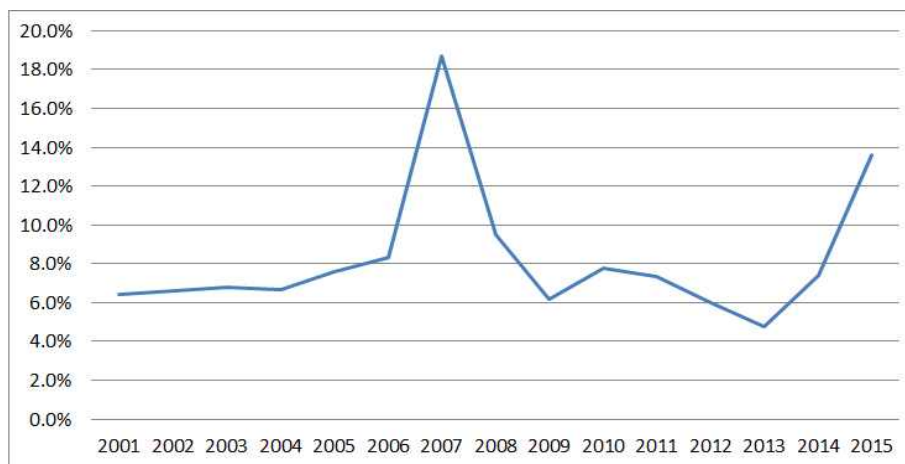
- 주요 수출품인 석유 등 원자재 값 하락
 - 국제 브렌트유 가격은 '08년 7월 말일 배럴 당 140달러에서 '09년 1월 말일 배럴 당 약 70달러까지 폭락
- 건설·부동산 경기 불황과 그로 인한 신용 충격
 - 카자흐스탄 시중은행들은 '06년도에만 약 150억 달러를 해외 차입하여 대부분의 차입금을 건설 및 모기지론에 활용
 - '07년 이후 주택가격이 하락(약 30% 가량)하자 점차 건설·부동산 기업의 부실화 진행

- '08년 금융위기 이후, 세계적으로 신용경색이 나타나면서 주택시장침체·신용경색이 '09년까지 지속 됨.

□ (물가) 물가상승률은 다소 높은 편('00년~'15년 평균 8.2%)

- 경기침체 직전인 '06년~'07년 물가상승률은 연 18.7%로 물가상승률이 경기상황에 따라 다소 불안정하게 상승하는 경우가 있음.

[그림3] 물가상승률



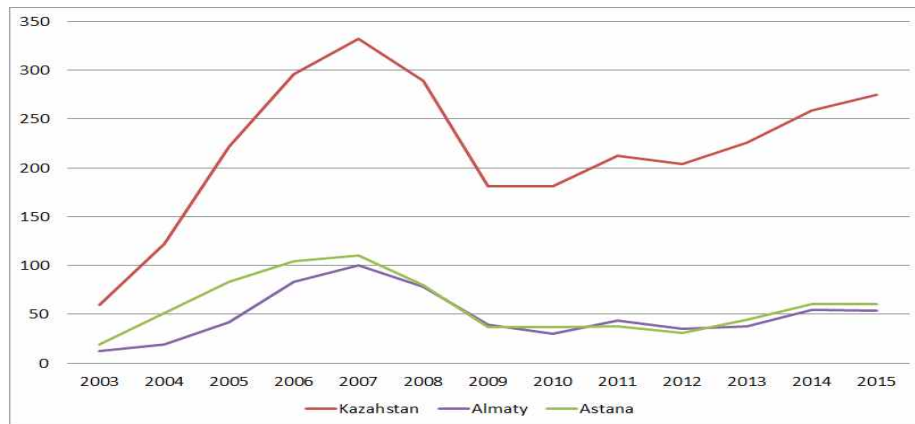
※ 자료 : 카자흐스탄 중앙은행

3 주택시장 현황 및 분석

□ '00년 이후 국민소득이 크게 향상되면서 건설 붐이 나타났으나, '08년 신용경색 과정에서 건설·부동산경기 침체 겪음.

- '00년 이전까지 사회간접자본이나 주택건설투자가 많이 뒤떨어져 있어서 주거 가능한 주택의 호수 자체가 부족했고, 기존 주택들도 통산 30~50년 된 경우가 많았음.
- '07년~'09년 주택가격하락 과정에서 건설 경기침체 겪음('09년 실질 주택건설투자는 '07년 대비 약 45% 하락).
- '09년 이후, 주택 건설 경기는 서서히 회복 중

[그림4] 실질 주택건설투자('03년 텡게 기준, 십억 텡게)



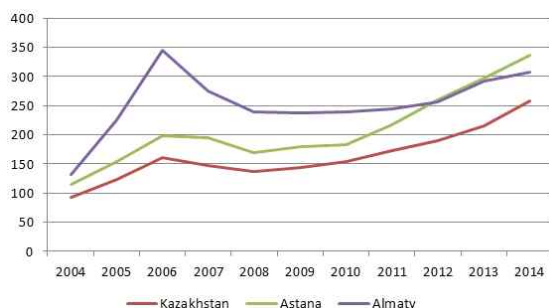
※ 자료 : 카자흐스탄 중앙은행

□ 신규주택 가격은 경기 침체 시기('08~'09년) 급락하였으나, 그 이후 서서히 회복

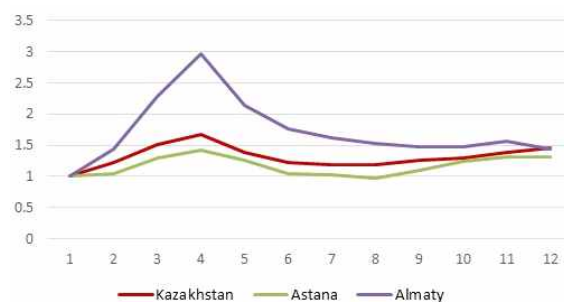
- 신규주택의 1㎡당 평균(전국) 가격은 '04년 7만 텡게에서 '07년 16만 텡게까지 폭등(약 130% 상승)하였다가, '09년에는 다시 13만 텡게로 하락
- 수도 알마티의 경우 1㎡당 평균 가격은 '04년 8.4만 텡게에서 '07년 34만 텡게까지 폭등(309% 상승)하였다가, '09년에는 다시 24만 텡게로 하락

[그림5] 신규주택 가격 추이

1㎡당 평균가격(단위 :1,000 텡게)



실질가격지수(= $\frac{\text{주택가격지수}}{\text{소비자물가지수}}$)



※ 자료 : Samruk-Kazyna 부동산펀드 '16년 1분기 보고서

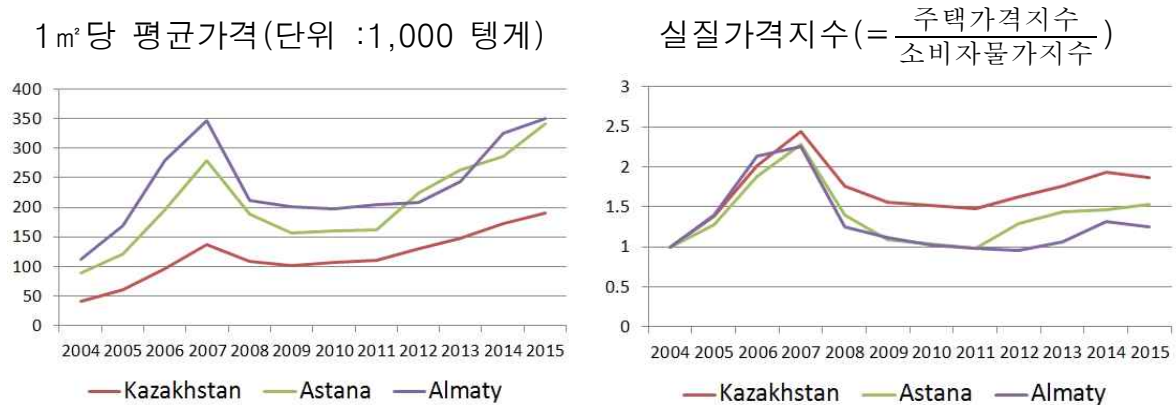
□ 재고주택 가격도 경기침체 전후로 급등락했다가, 최근 다시 상승세를 보임

- 재고주택의 1㎡당 평균(전국) 가격은 '04년 4만 텡게에서 '07년

13만 텡게까지 약 230% 가량 증가하였다가, '09년에는 다시 10만 텡게로 26% 하락('07->'09)

- 알마티의 경우 '04년 11만 텡게에서 '07년 34만 텡게로 증가(약 211% 상승)하였다가 '09년 20만 텡게로 하락

[그림6] 재고주택 가격 추이

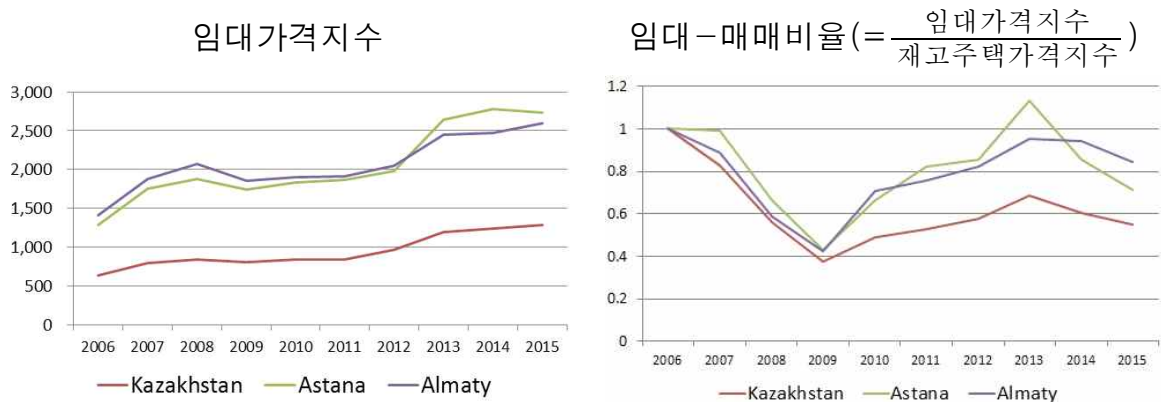


※ 자료 : Samruk-Kazyna 부동산펀드 '16년 1분기 보고서

□ 주택의 임대가격 변화는 매매 가격 변화에 비해 변동성이 작음.

- 임대가격 지수는 경기침체기인 '08~'09년 사이 전국 기준 3.3% 가량만 하락하였음.
- 알마티의 경우 '08~'09년 사이 임대가격 지수가 10.3% 가량 하락했고, 최근에는 상승세를 띠.

[그림7] 임대가격추이



※ 자료 : Samruk-Kazyna 부동산펀드 '16년 1분기 보고서

4 주택금융시장 현황 및 분석

□ 중앙아시아 국가 중 금융시장이 발달한 편에 속함.

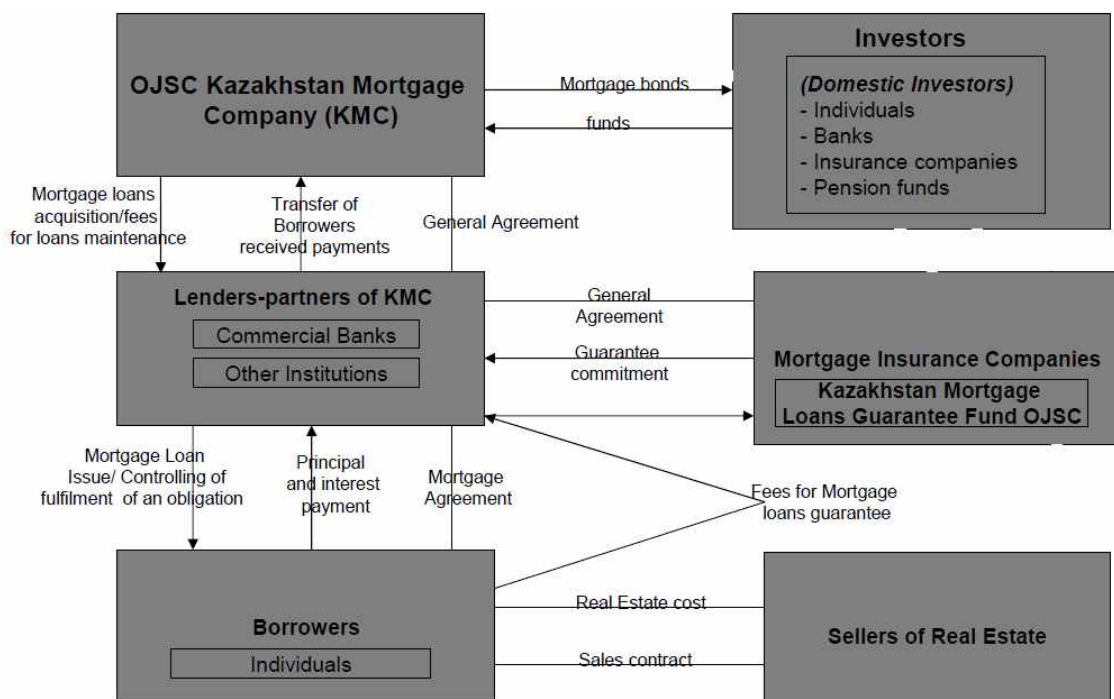
- '91년 독립 이후 중소은행이 난립하였으나, '95년 은행의 민영화 및 구조조정작업 착수하여 300여 개의 기존 중소은행들이 '16년 1월 35개(국영 1개, 외국계 16개 포함)로 줄어들었음.
- 카자흐스탄 은행산업은 티어1인 중앙은행(National Bank of Kazakhstan)과 티어2 은행인 상업은행의 2단계로 구성
 - 대부분의 은행이 티어2에 속하며, 상위 5개 은행이 전체 자산의 약 59%('16년 1월 기준)를 차지
 - '16년 4월 은행권 총 대출 규모는 약 15.6조 텡게(GDP의 약 37.7%)인데, 이 중 기업대출 규모가 약 7.3조 텡게
- 티어1과 티어2 은행 이외에는 국영은행인 카자흐스탄 개발은행이 있으며, 정부의 정책금융 기능을 담당

□ 주택금융 관련 기관으로는 주택건설자금 등을 지원하는 Samruk-Kazyna 부동산펀드와 모기지 유동화 기관인 Kazakhstan Mortgage Company(이하 KMC)가 있음.

- Samruk-Kazyna 부동산펀드
 - 부동산 건설 및 구입 자금 파이낸싱 기관
 - '09년 국부펀드 Samruk-Kazyna의 소유의 합자회사 형태로 설립
 - 건설 및 부동산 시장 활성화 목적
 - '15년 12월 기준, 자산규모 1,398억 텡게(한화 약 4,669억 원)
- Kazakhstan Mortgage Company
 - 주택담보대출 시장 활성화 및 모기지 유동화 담당 기관
 - '00년 카자흐스탄 중앙은행(NBK)에 의해 설립

- '13년 이후, 카자흐스탄 경제개발 기관들의 경영을 총괄하는 Baiterek National Management Holding의 산하기관으로 편입
- 설립 당시의 높은 이자율('01년 기준 약 28%)과 단기상품(3년 이내) 위주의 주택담보대출 시장 개선 목적
- '16년 4월 기준 총 자산 규모 2,643억 텡게, 발행채권 잔액 584억 텡게 (2016.10.5. 환율 기준 각각 8,800억 원, 1,956억 원 정도)

[그림8] KMC의 모기지 유통화 과정



※ 자료 : Kazakhstan Mortgage Company의 2009년 자체 발표내용에서 발췌

□ '07-'09 경기침체 시, 건설·부동산 부문의 침체가 몇몇 주요은행으로 전이되었음.

- 대형은행은 대출 포트폴리오 중 기업대출 비중이 80% 이상을 차지하고 있는데, 일부 주요은행(Kazkommertsbank, BTA 등)의 기업대출은 건설·부동산 관련 기업에 집중되어 있었음.
- 경기침체 여파로 부동산 가격이 급락하자, 건설·부동산 관련 기업의 부실대출이 크게 증가

- 이와 관련 된 은행들은 금융위기 이후 최근까지 부실자산 구조조정에 집중하면서 대출자산이 '08년 당시 보다 오히려 감소하는 경향을 보임.

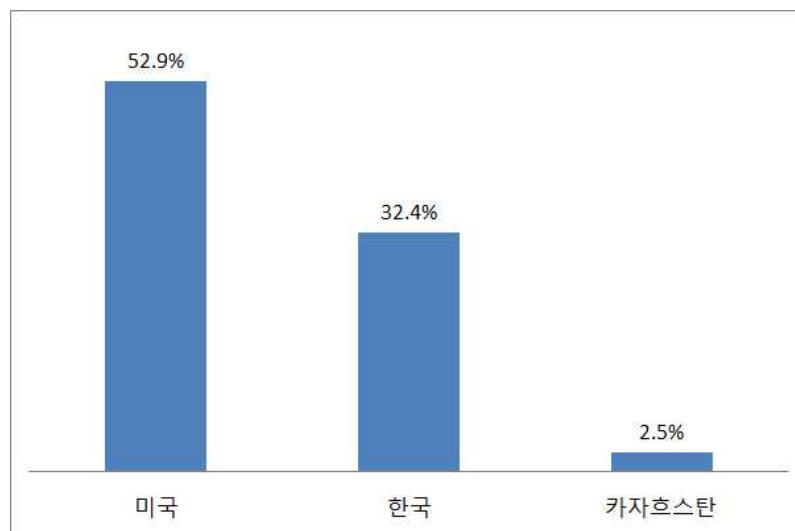
□ 기업대출에 비해 개인 주택대출은 규모가 작음.

- '16년 4월 기준 은행권 개인 주택대출(주택건설 및 구입 목적 대출)은 약 1조 텅게로, 이는 총 대출의 약 7.1%(GDP의 약 2.5%) 수준에 불과

□ 주택담보대출의 명목이자율은 높은 편이나, 이는 높은 물가상승률 등이 반영 된 것으로 보임.

- '16년 4월 기준 상업은행 제공 주택담보대출의 이자율은 11.8~16.5% 구간에서 형성
- 한편, '14~'15년 사이 평균 물가상승률(연간)은 약 13%

[그림9] GDP 대비 주거용 모기지 규모('15년 기준, %)



※ 자료 : 각국 중앙은행

[표] 카자흐스탄 주요 시중은행 모기지 금리

주요 상업은행	최저 이자율	초기 불입금 비율	만기
Halyk Bank	16%	10%	30년
Bank Center Credit	11.8%	15%	20년
Eurasian Bank	16.5%	30%	20년

※ 자료 : Samruk-Kazyna 부동산펀드 분기보고서('16년 1분기)

5 정리

- 카자흐스탄은 '00년대 초중반 급속한 경제발전을 구가하여 중진국 대열에 합류하였으나, 금융위기('08년) 이후 성장세가 크게 둔화 됨.
- 중앙아시아 국가 중 금융시장이 가장 발달한 편이지만, 개인 대상의 주택담보대출 규모는 아직 미미한 편
- 한편, 신규주택에 대한 수요가 많아 건설 기업 등을 대상으로 하는 대출이 중요한 역할을 할 것으로 보임.
- 2차 주택금융시장의 발전은 1차 시장의 성숙을 전제로 하기 때문에, 주택보증·신용평가 등 개인 주택담보대출 시장 자체의 활성화 방안을 먼저 모색하는 것이 효과적일 수 있음.