

한국과 영국의 공유형 모기지 비교 · 분석 및 시사점

최영상 연구위원

PROPERTY RESEARCH



한국과 영국의 공유형 모기지 비교·분석 및 시사점

- ❖ 2013년 정부는 서민 주택구입 지원 방안의 일환으로 주택지분을 정부와 공동으로 소유하는 공유형 모기지를 도입하였지만 최근 공급실적이 미미한 실정
- ❖ 선도적으로 공유형 모기지제도를 도입한 영국의 사례를 살펴보고, 한국의 현행제도와 비교·분석을 통해 향후 공유형모기지 제도의 발전적인 방향에 대한 시사점 도출

1. 한국의 공유형 모기지 도입 배경과 현황

■ 2010~2013년 주택가격 하락세가 장기화되고, 하우스푸어*문제가 심각해지는 가운데 전세가격은 급격하게 상승

* 집값 상승 기대로 무리한 대출을 받아 소득의 20~40% 이상을 원리금상환에 소비하는 가구

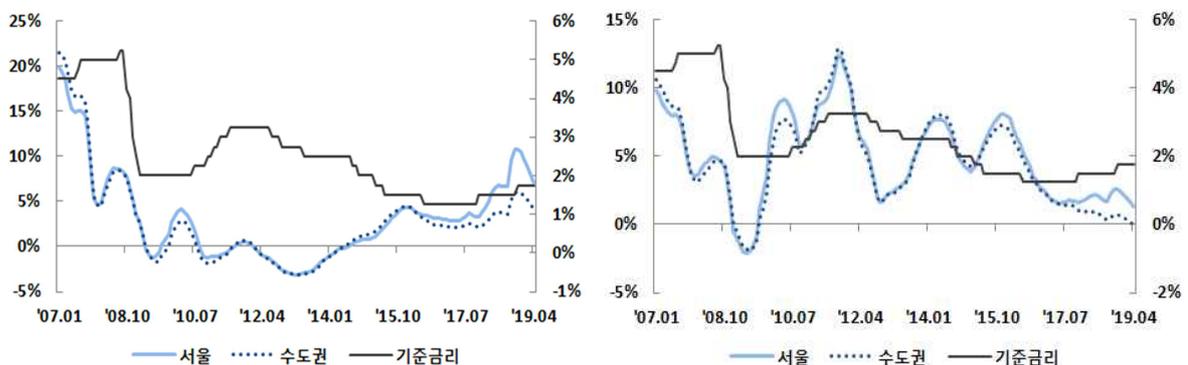
- 2008년 이후 꾸준히 상승하던 전세가격은 2011년 수도권을 중심으로 12.3%의 급등세를 기록한 후, 2012~13년에도 2~3% 상승세 지속

- 반면 주택매매가격은 2010년 -1.7%, 2011년 +0.5%, 2012년 -2.8%로 하락 추세

■ 주택가격 추가하락 예상으로 인해 주택구입 실수요가 전세수요로 전환되면서 전세가격 급등 및 전세물량 부족으로 인한 전세난이 심화 우려

- 전·월세시장의 불안으로 서민주거 부담이 가중되면서 주택구입 실수요 서민층이 보다 저렴한 비용으로 주택을 구입할 수 있도록 지원하는 정책 추진

〈서울 수도권 매매가격 및 전세가격 상승률 추이〉



※ 출처: KB 국민은행 주택매매가격(전년동월대비)

※ 출처: KB 국민은행 주택전세가격(전년동월대비)

정부는 2013. 9월 전세수요의 매매전환 유도 및 전월세시장 안정화를 목표로 공유형 모기지를 도입

- 우리나라의 공유형 모기지는 수익 및 손실이 국민주택기금(현 주택도시기금)과 지분율에 따라 배분되는 손익공유형과 기금이 주택구입자와 수익만을 공유하는 수익공유형으로 구분됨
- 손익·수익 공유모기지는 수도권 및 지방광역시의 아파트를 대상으로 연소득 7,000만원 이하 무주택자에게 주택가격의 40%(손익형), 70%(수익형) 내에서 2억 한도의 1%대 저리 대출을 해주는 것을 주요내용으로 함
- 손익 공유형 모기지와 수익 공유형 모기지 간의 가장 큰 차이점은 대출한도 및 손해에 대한 리스크 공유 여부
 - 손익 공유형모기지는 주택가격 대비 지원한도는 낮지만 손익을 함께 공유, 수익 공유형 모기지는 수익만을 공유하고 집값하락 손실은 소유자에게 귀속

〈손익공유형 모기지와 수익공유형 모기지 주요내용 비교〉

구분	손익공유형 모기지	수익공유형 모기지
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 부부합산 연소득 7,000만 원 이하 5년 이상 무주택자 ▪ 주대상 : 전세금 등 목돈이 있는 무주택자 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 손익공유형 모기지와 동일 ▪ 주대상 : 목돈이 없는 사회초년생
대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 전용면적 85㎡ 이하 공동주택(아파트)으로 6억 원 이하의 기존주택 및 미분양 주택 ▪ 수도권, 지방 광역시 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 손익공유형 모기지와 동일
지원 한도	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택가격 최대 40% ▪ (추가 금융기관 모기지 +30% 가능) ▪ (2억 원 한도, 소득의 4.5배 이내) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택가격의 최대 70% ▪ (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)
대출 금리	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 연 1.5% 고정금리
대출 방식	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20년 만기 일시상환 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 20년 원리금 균등분할 상환
성격	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 지분(Equity) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대출(Debt)
처분 이익 상황	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택매각, 대출만기 시(잔액 중도상환) 매각, 손익을 국민주택기금과 공유 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주택매각(3년 이후), 대출만기시 (잔액 중도상환) 매각이익을 국민주택기금과 공유

■ 공유형 모기지는 도입 당시 의미 있는 성과를 보였으나 2015년 이후 인기가 줄어들기 시작하여 최근에 들어서는 공급실적이 크게 감소

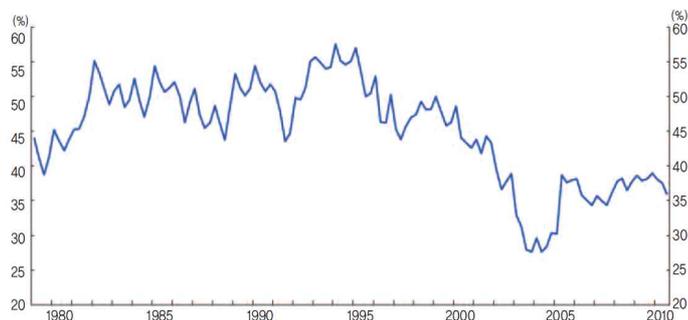
- 2013년 도입 첫해 수익·손익 공유형을 합쳐 2천866건(3천782억원), 2014년 5천881건(7천746억원), 2015년 1천431건(1천955억원)의 실적을 올리는 등 제도 도입초기 양호한 성과를 거둠
- 2015년부터 주택가격이 상승세를 보이고 지속적으로 금리가 하락하면서 2013~2016년 월평균 500건에 달하던 공유형 모기지 실적은 2017년 월평균 100건, 2018년 월평균 20건 수준으로 감소함
 - 2018년 1-4월의 판매실적은 대출건수 74건, 대출액은 105억원으로 금감

2. 영국의 공유형 모기지

■ 2000년대 이후 영국은 가계의 자가점유율이 지속적으로 하락하였으며, 2008년 글로벌 금융위기로 인한 경기침체로 주택시장 위축 심화

- 영국의 자가 점유율은 2004년 70.9%로 정점을 찍은 후 10년 간 64.1%로 감소하였으며, 특히 자금조달능력이 상대적으로 취약한 생애최초 주택구입자 비중은 1990년대 50%대에서 2000년 40% 이하로 하락
 - 구매자의 평균 연령 또한 1990년대 20대 중반에서 현재 35~38세로 크게 높아짐
- 글로벌 금융위기에 따른 경기침체로 신규 주택공급은 2007년 22만 6천호에서 2011년 14만 2천호로 급격히 감소
 - 준공시점을 기준으로 1970년대 연평균 31만 호, 1980년대 22만 호, 1990~2000년대 19만 호로 단계적으로 물량이 감소, 2010년대에는 연평균 14만 호 공급에 그침

〈생애최초주택구입자의 주택담보대출 비중〉



■ 영국정부는 서민층의 주거안정, 주택의 수요 및 공급 확대, 주택경기 부양 등을 목적으로 다양한 공유형모기지를 시행

- 영국의 공유형 모기지는 경제여건 및 시장상황에 따라 시기별로 지원규모 및 대상 등이 변경 및 확대되었으며, HomeBuy Direct, FirstBuy, Help to Buy equity loan이 대표적
 - HomeBuy Direct(2009.3월~2010.7월), FirstBuy(2011.9월~2013.4월), Help to Buy equity loan(2013.4월~)의 순으로 운영 '13.4월 이후 현재는 Help to Buy equity loan만 운영 중

- 영국의 공유형모기지는 정부기관(HCA)*과 민간주택건설사 등이 주택구입자에게 주택가격의 20~30%를 지분대출(equity loan)의 형태로 제공함으로써 신용도는 양호하지만 자금이 부족한 계층의 주택구입을 지원하는 것이 주요내용

* Homes and Communities Agency(HCA) : HCA는 영국중앙정부의 주택 및 도시재생을 전담하고 사회주택 공급자 규제기관의 역할

- 영국의 공유형모기지는 금융회사가 제공하는 모기지 대출과는 별도의 정책 지원 자금으로 LTV 산정과 무관하며, 정부 및 민간주택건설사 등은 주택지분을 공유하는 대신 주택매도 시 지분비율에 따라 이익 및 손실이 배분

■ (HomeBuy Direct) 2008년 9월 무주택자를 대상으로 최소 5%의 자기자금으로도 주택구입이 가능한 HomeBuy Direct 도입

- 주택구입자는 주택가격의 최소 5%만 부담, 최대 30%는 정부기관 및 주택건설사가 절반씩 제공하는 지분대출에서 조달이 가능하며 지분대출 만기는 25년
 - 주택구입자는 지분대출(최대 30%)과 자기자금(최소 5%)을 제외한 부분(최대 65%)을 금융 회사 모기지에서 총당할 수 있으며, 금융회사 모기지 대출 금액은 가계 소득수준에 따라 결정

- 대상자는 가계 연간소득이 £6만 이하인 무주택자로서, 특히 사회주택 임차인과 사회적 핵심 노동자(key-worker)* 에게 우선권을 부여

* key-worker는 지역사회에 꼭 필요한 공공 부문에서 근무하는 간호사, 교사와 경찰·소방·우편 공무원 등 핵심노동자를 포함

- Homebuy Direct는 글로벌 금융위기의 여파로 건설산업이 위축되자 영국 정부가 건설경기 부양 및 관련 종사자 보호를 위해 도입한 총 £10억 규모의 부양책(housing package) 중 하나로 나름의 성과를 거둠

■ (FirstBuy) 대상주택 및 지원한도가 변경된 새로운 공유형 모기지
FirstBuy를 2011년-13년 한시적으로 도입

- 대상자는 연간소득 £6만 이하의 주택 첫 구입자로서 신축주택에 한정하였으며 HomeBuy Direct와 연간소득조건은 동일
- HomeBuy Direct와 기본 구조는 동일하나 지원한도가 주택가격의 30%에서 20%로 축소

■ (Help to Buy) 2013년 3월 기존 공유형 모기지에 비해 지원범위 및 지원대상이 확대된 Help to Buy-equity loan 시행

- Help to Buy-equity loan은 정부가 주택가격의 20%까지 지분대출(25년 만기)을 제공하고 주택구입자는 최소 5%의 자기자금과 75%의 금융회사 모기지 대출로 주택 구입이 가능하도록 지원하는 제도
- 이전에 실행된 공유형 모기지와 큰 차이점은 대상자에 대한 규제완화로 대출대상자는 별도 소득상한 조건이 없으며, 대상주택 또한 이전에 비해 완화된 £60만 이하의 신축주택
 - 모기지 대출 규모가 연소득의 4.5배를 넘지 않는 가계를 대상으로 하며, 주택 구입자의 매월 모기지 비용이 가계 가처분소득의 45%이내가 되도록 금융회사 모기지 대출 규모 제한
- Help to Buy-equity loan은 원래 2013.4월부터 2016.3월 까지 한시적으로 운영할 계획이었으나, 추가 재원확보를 통해 2021년까지 운영이 연장됨
 - 2017년 10월 지분대출 시행기간을 2021년까지 연장하고 최종 목표수혜가구는 36만 가구를 목표로 £100억 추가 재원 확보

〈영국 공유형모기지(Help to Buy) 제도 간 비교〉

구분	HomeBuy Direct	FirstBuy	Help to Buy
시행기간	'09.3월~'10.7월	'11.9월~'13.3월	'13.4월~'16.3월
정부예산	£4.0억('08년~'10년)	£2.5억('11년)	£4.0억 ('08년~'10년)
목표수혜가구	1.8만 가구	1만 가구	7.4만 가구
규모	주택가격의 30%	주택가격의 20%	주택가격의 20%
제공자	주택건설사, 정부(HCA)	주택건설사, 정부(HCA)	정부(HCA)
대상자	연소득 £6만 이하 무주택자	연소득 £6만 이하 주택 첫 구매자	소득상한조건 없음
대상주택	£30만 이하 신축주택	£28만 이하 신축주택	£60만 이하 신축주택

3. 한국과 영국의 공유형 모기지 주요 차이점

■ 한국과 영국은 주택시장 환경의 차이로 인해 정책입안 당시의 목적 및 제도의 주요 내용에 있어서 다양한 차이 존재

- 한국과 영국 공통적으로 공유형 모기지는 서민의 주택구입을 지원하는 목적을 가지고 있지만, 한국의 경우 전세시장 수급불균형해소를 위한 매매시장 정상화, 영국은 건설경기 부양 목적이 추가된 것이 차별적임

■ 영국의 공유형 모기지 대출은 자본으로 분류되어 LTV 비율 개선효과가 있는 반면, 한국은 부채로 분류되어 LTV 비율이 상승

- 영국의 지분대출은 가계의 자본으로 분류되어 해당 주택의 LTV 비율을 산정할 때 포함되지 않으나 한국의 경우 부채로 분류되어 LTV 비율 상승
- 한국의 공유형 모기지는 정책적 지원 자금임에도 불구하고 주택구입자의 자기자금이 동일할 때, 영국과 달리 LTV가 상승하여 추가적인 대출이 어려움

■ 영국의 공유형모기지는 민간건설사와 정부가 함께 지분대출의 형태로 참여하지만 한국은 정부재정만으로 대출이 실행

- 영국의 HomeBuy Direct, FirstBuy와 같은 공유형 모기지는 정부와 민간주택건설사가 공동 부담한 지분대출의 형태를 가지고 있어 한정된 예산으로 보다 많은 가구를 지원할 수 있으며, 재정의 부담을 감소시키는 효과를 가짐
- 한국의 경우 대출재원을 전적으로 정부기금에 의존하고 있어 향후 민간건설사나 지자체, 시민단체 등 민간부문과의 연계를 통해 정부재정의 부담을 덜 수 있도록 제도를 개선할 필요가 있음
- 민간부문의 지분참여는 가계별 지원규모의 확대 및 주택구입자의 주택구입 초기 자금 인하를 유도할 수 있으므로 공유형 모기지의 확산을 기대할 수 있음

■ 한국의 경우 영국에 비해 공유형모기지의 지원대상, 지원주택유형 및 지원지역이 한정되어 있어 지방주택시장과 저소득층 지원에 한계 존재

- 현재 한국의 공유형 모기지는 주택가격 대비 최소 30% 이상의 목돈이 있어야 지원이 가능하므로 실질적인 대상자는 어느 정도 자산을 보유한 중산층으로 제한되며, 실제 주택마련에 큰 어려움을 겪는 저소득계층은 상대적으로 소외
- 지원주택유형은 아파트, 지원지역은 수도권 및 광역시로 한정하고 있어 아파트에 살지 않는 중산층 및 저소득층, 지방주택시장 지원에 한계

● 포괄적인 지역을 대상으로 일정소득 이하 다양한 계층을 지원하는 영국의 여러 가지 공유형모기지 제도와 주택금융지원정책 등을 참고할 필요

- 영국의 경우 주담대 이자부담을 경감하는 소득지원제도 (Income-based Support for Mortgage Interest), 공공임대주택의 구입권을 부여하는 제도 (Right-to-Buy), 주택 소유지분을 공유하는 제도 (Shared Ownership), 저소득층의 현금적립을 유인하는 제도 (Cash Incentive Schemes) 등 다양한 서민 주택금융제도 존재

〈한국과 영국의 공유형 모기지 주요내용 비교〉

구분	한국 공유형모기지	영국 공유형 모기지
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> 부부합산 연소득 7,000만 원 이하 5년 이상 무주택자 전세금 등 목돈이 있는 무주택자 또는 목돈이 없는 사회초년생 	<ul style="list-style-type: none"> 주택 첫 구입자 및 주거지 이동을 희망하는 주택보유자
대상 주택	<ul style="list-style-type: none"> 전용면적 85㎡ 이하 공동주택(아파트)으로 6억원 이하의 기존주택 및 미분양 주택 수도권 지방 광역시 	<ul style="list-style-type: none"> HCA 등록 민간주택건설사의 £60만 이하 신축주택 주택구입자 본인의 주거지
지원 한도 및 금리	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격의 40%~70% 2억원 한도 연간 1~2% 	<ul style="list-style-type: none"> 주택가격의 20% 최초 5년간 수수료 없음 6년차에 연간 1.75%의 수수료 부과
대출 기간 및 상환 방식	<ul style="list-style-type: none"> 20년 만기 일시상환(손익공유형) 20년 원리금 균등분할 상환(수익공유형) 5년 내 매각시, 조기상환수수료 부과* (수익공유형) 1~3년 연 1.8%, 3~5년 0.9% (손익공유형) 1~3년 연 2.3%, 3~5년 1.15% 	<ul style="list-style-type: none"> 25년 만기 주택가격(상환 시점 기준)의 최소 10%씩 조기상환을 통해 주택구입자의 지분을 확대 가능 조기상환 수수료 없음

4. 시사점

■ 한국의 공유형 모기지는 주택시장환경의 급격한 변화에도 불구하고, 도입 당시의 경직된 구조를 유지하고 있어 제도자체가 유명무실해진 상태

- 정부는 신혼희망타운에 공유형 모기지 대출을 의무화하는 등 여러 가지 방면으로 제도의 활성화를 꾀하고 있으나 지원대상이 한정되어 있고 지원지역이 고정되어 있는 등 제도자체의 한계로 인해 전반적인 활성화는 어려운 상황

■ 공유형 모기지의 활성화를 위해 제도의 구조적인 개선이 필요

- 최근 지방주택시장을 중심으로 가격하락 및 매매수요의 축소가 나타나고, 노년 및 청년층의 주거취약가구가 지속적으로 확대됨에 따라 공유형 모기지의 활성화를 위해 제도개선이 필요하다는 주장 대두
- 또한, 매매가 하락 및 전세가 급등이 동시에 일어난 2010년 초와 비슷한 상황이 도래할 경우 공유형 모기지의 활용이 필요하므로 지원대상 확대 등 제도를 개선할 필요가 있음
- **영국과 한국의 차별점을 고려해 볼 때 제도를 좀 더 유연하게 개선할 경우 공유형모기지의 확산 및 정착에 대한 가능성이 클 것으로 기대**
- 영국·한국 간 제도 비교분석의 주요 시사점은 1) LTV산정시 지분대출 제외, 2) 공공부문과 민간전설사 간의 연계, 3) 대상과 지역의 확대 및 다양한 상품개발
- 영국사례를 참고하여 우리나라의 공유형 모기지에 시의 적절하게 적용한다면 향후 한국의 공유형 모기지 또한 성공적인 정착과 활성화를 기대

〈참고문헌〉

- 국토교통부, 2013, 수익공유형, 손익공유형 모기지 정책 발표
- 강종만, 2014, 영국 서민지원 주택금융제도의 변화와 시사점, 금융연구원
- 김영도, 2013, 주택임대시장의 구조 변화와 주택금융의 정책방향. 부동산포커스
- 민혜숙, 2014, 한국-영국의 공유형 모기지 제도 비교 및 시사점. 캠코리뷰
- 심기우·김진, 2016, 영국의 공유형 모기지에 관한 연구, 주거환경학회지
- 이용만, 2013, 지불가능한 수익공유형 모기지 - 시장을 제대로 읽었다, CERIK Journal