

말레이시아의 주택 및 주택금융 소개





김동길(한국주택금융공사 울산지사 팀장)

- ⊕ 말레이시아는 다양한 형태의 주택이 공급되며, 고유한 소유권 및 세금 제도를 운영하고 있음.
- ⊕ 정부는 국민들의 주거 안정과 주택 소유를 지원하기 위해 주택담보대출을 비롯한 다양한 주택금융 상품을 공급 중이며, 특히 국민의 다수를 차지하는 무슬림들을 위해 이슬람 율법에 부합하는 주택담보대출을 공급함.

▶▶ 말레이시아의 주택 및 관련 제도

Ⓢ (주택종류) 말레이시아 사람들은 주로 단독주택*을 선호하나, 쿠알라룸푸르 등 도시에서는 한국의 아파트와 같은 고층 공동주거시설인 Condo에서 많은 이들이 거주함

* 대형주택은 Bungalow 및 Mansion으로 불리고, 중형 이하는 독채 형태의 Detached house와 벽만 이웃집과 공유하는 Linked house라고 함. 일반적으로 2층 규모로 지어짐

단독주택			공동주택 (Condo)
(Bungalow)	(Detached house)	(Linked house)	
			

* 사진출처 : Wikipedia commons

- Ⓢ (소유권) 주택 소유와 관련하여, 토지의 영구적 소유 여부에 따라 Freehold 주택과 Leasehold 주택으로 구분됨
 - Freehold 주택은 소유자가 토지를 영구적으로 소유하며, 정부의 소유권 제한 없이 주택(토지포함)을 상속, 판매, 증여 등의 방식으로 처분할 수 있으나, Leasehold 주택은 정부로부터 일정기간(주로 99년) 동안 토지 임대료를 납부하며 집에 딸린 토지를 사용
 - Leasehold 주택 가격이 Freehold 주택 보다 낮으며, Leasehold 주택 중에서도 임차 만기가 가까운 주택 가격이 더 낮고, 개발(재건축 등)이 제한될 수 있음*

* 참고로 Cagamas의 주택연금은 Leasehold 기간이 60년 이하인 주택은 가입 불가

- 중산층 이상은 주로 Freehold 주택을 선호하며, 부동산 투자수요도 주로 Freehold 주택에 치우쳐 있음. 다만 Leasehold 주택은 상대적으로 가격이 저렴한 경우가 많아, 저소득층이나 생애최초 주택수요자들이 관심을 가짐
- 거래량도 Freehold 주택이 더 많은 편이며, 도시 지역은 Freehold 주택 비중이 높고, 시 외곽지역이나 신규 개발 지역에 Leasehold 주택 비중이 높음

⊕ (세금) 주택 취득가에 비례하여 1~4% 정도의 취득세, 처분시 보유기간에 따라 0~30%의 양도소득세가 부과되나, 상속·증여세는 부과되지 않음

- 취득세(Stamp Duty) : 1백만 링깃(3.3억 원)의 주택 구입 시 2.4만 링깃(약 8백만 원)* 납부

* 10만×1% + 40만×2% + 50만×3% = 24,000 링깃

주택가격 구간별 취득세율

	~10만 링깃	10~50만	50~100만	100만 초과
취득세율	1%	2%	3%	4%

- 양도세(Real Property Gain Tax) 주택 처분에 따른 시세 차익에 대하여, 보유기간에 따라 다른 세율을 적용되며, 주택 보유수에 따른 세율 차이는 없음

주택 취득 주체 및 보유기간 별 적용 양도세율

취득 후 보유기간	3년 이내	4년	5년	6년 이후
말레이시아 시민권자 및 영주권자	30%	20%	15%	0%
외국인	30%	30%	30%	10%

⊕ (임차) 임차기간은 보통 1년 단위이며, 2.5개월 치 월세 정도의 보증금을 걸고 월세를 내는 형태로 주택을 임차

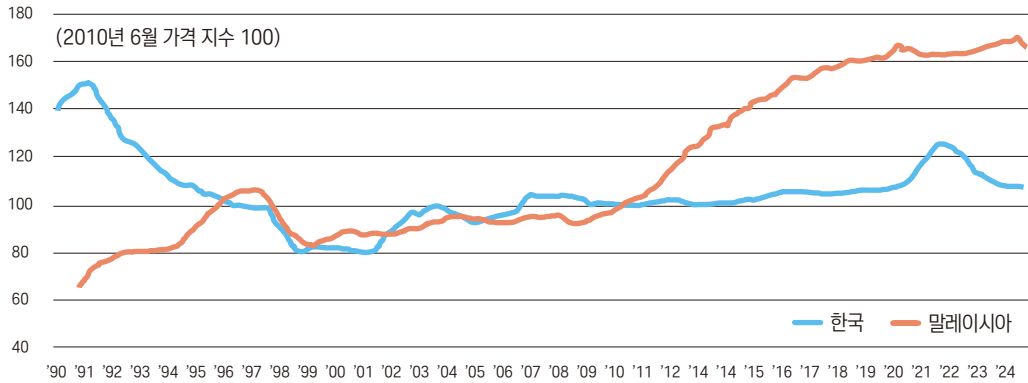
▶ 주택 수요 및 공급(주택가격) 관련 정책 등 주택 시장 동향

⊕ 말레이시아의 실질 주택가격은 '97년 아시아 외환위기 이후 급락하여 10여 년간 정체기를 거쳤으나, '08년 글로벌 금융위기 이후 저금리 및 주택 수요증가 등으로 상승하였으며, '20년 이후에는 안정세를 유지

- 인구의 지속적인 도시 유입, 금융위기 이후의 저금리 정책에 따른 주택담보대출 금리 하락, 정부의 주택담보 대출 규제 완화 및 중국 및 싱가포르 투자자들의 적극적인 주택 매입 등에 따른 것임

⊕ 50만 링깃(1.6억 원) 이하의 중저가 주택에 대한 주택 수요가 많으나, 주택 공급을 담당하는 건설사 등은 분양 마진이 높은 100만 링깃 이상의 고가 주택 공급을 선호하여 주택 수요공급의 미스매치가 지속되고 있음

'90년~'24년 한국 및 말레이시아 실질 주택가격 지수



출처 : BIS Real Residential Property Prices

▶ 주택담보대출 및 관련 주택금융 상품

① 현재 말레이시아는 주택구입시 주택가격의 최대 90%까지 최장 만기 35년으로 주택담보대출이 가능하며, 주로 변동금리 및 원리금 분할상환 방식으로 공급됨

- 2010년 이전에는 만기 10~15년, LTV 80%, 고정금리(8~12%)가 적용되었으나, 경기 부양 등의 이유로 규제가 완화됨
- 또한, 생애최초 주택구입자는 Cagamas와 같은 주택금융기관의 보증을 받아 대출한도를 10% 상향하여 집값의 100% 까지 대출을 받을 수 있음
- 다만, 다주택자의 과도한 주택투기를 억제하기 위해 3주택부터 LTV를 70%로 하향 조정

② 사망·장애 고객 주택담보대출 상환 보험상품(MRTA/CLTA*)

* Mortgage Reducing Term Assurance / Credit Level Term Assurance

- 말레이시아 은행들은 주택담보대출 취급 시 고객에게 화재보험 및 MRTA/CLTA 필수 가입을 요구하는 경우가 많음
- MRTA/CLTA는 주택담보대출 채무자가 사망 또는 영구적인 장애를 얻어 대출상환이 어려울 경우, 대출잔액을 고객 대신 상환하는 보험
- 은행은 채무자의 중대재해 또는 사망과 관계없이 대출금 회수를 보장받을 수 있고, 채무자(또는 유가족)은 주택처분 없이 대출을 상환할 수 있어 주거안정을 보장받을 수 있음
- MRTA는 대출상환으로 잔액이 감소함에 따라 사고 보험금도 줄어들지만, CLTA는 약정 보험금을 지급하며, 보험금이 대출잔액 초과 시 차액은 유족이 수취함. 다만, MRTA가 CLTA 보다 보험료가 저렴함
- 상품 요건은 금융사마다 다르나, 대체로 보험금은 주담대 잔액, 보험기간은 주택담보대출 만기에 일치시킴

상품요건 예시(말레이시아 금융사 CIMB MRTA 사례)

구분	내용
가입가능 연령	18~65세
보험가입 금액	1만 링깃~주담대잔액(CLTA는 주담대잔액 이상 설정 가능)
보험 기간	최소 3년 ~ 최대 40년(다만, 70세 도달 시까지 설정)
보험혜택 유예기간	0~5년(도덕적 해이 방지를 위해 설정)
보험료 납부주기	일시납(보험료를 대출금에 포함 가능)

▶▶ 이슬람 주택금융

- ① 이슬람교는 무슬림의 신앙은 물론 일상생활의 구체적인 영역까지 규율하는 상세한 지침을 제공하는데, 이를 샤리아(Shariah)*라 함
 - * 무슬림이 술, 돼지개고기를 먹을 수 없는 것도 샤리아에 따른 것임
- ② 금융거래와 관련하여, 샤리아는 이자 수취를 금지하고 있어 이슬람 금융기관은 기존 금융과 달리 고객이 원하는 자금 공급에 따른 대가를 이자가 아닌 물품판매 마진 및 고객사업 출자 등을 통한 투자수익과 같은 형태로 수취함
- ③ 말레이시아는 무슬림(이슬람교 신자)이 인구의 60% 이상을 차지하며, 이들을 대상으로 한 이슬람금융이 발달하였으며, 대표적인 이슬람 주택금융 상품은 주택담보대출과 유사한 Home Financing임
 - 은행은 주택구입자금을 고객에게 빌려주지만 이자를 받을 수 없음
 - 따라서 은행은, 실제적으로는 주택구입을 위한 자금을 고객에게 공급하나, 표면적으로는 고객의 요청에 따른 물품(주로 팜오일과 같은 원자재) 매매를 대행해주면서 판매 마진을 수취함
- ④ (거래 예시) 45만 링깃의 주택구입 자금 마련을 위해 은행을 찾은 고객은 Home Financing 거래약정을 체결하고, 아래와 같은 원자재 매매거래를 통해 주택 매입자금을 확보함

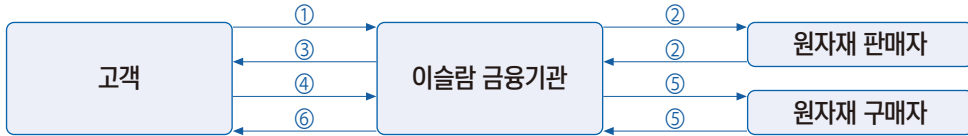
Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

사례

순서	거래내용
①	(고객) 주택매입 자금 마련을 위해, 은행을 통해 원자재 판매자에게 45만 링깃 규모의 원자재 매입신청
②	(은행) 고객 요청에 의거, 은행은 자체자금으로 45만 링깃을 원자재 판매자에게 지급하고 원자재 구입(다만, 실물을 이전받지 않는 서류상 매입)
③	(은행) 고객에게 원자재 45만 링깃의 소유권을 이전하되, 판매마진 5만 링깃 포함 50만 링깃에 35년 분할상환 조건으로 이전
④	(고객) 은행에게 매입가(45만 링깃) 그대로 원자재 매도 대행을 의뢰
⑤	(은행) 은행은 원자재 구매자에게 매입가로 원자재를 매도하고, 구매자로부터 45만 링깃을 수취(실물 이전 없는 서류상 매도)
⑥	(은행) 고객에게 원자재 판매원금 45만 링깃을 제공 (고객) 제공받은 돈으로 주택을 구입하고, ③의 약정조건에 따라 익월부터 원자재 판매원금과 마진을 은행에 분할상환



➤ 위의 사례는 현재 말레이시아에서 가장 보편적인 Home Financing 관련 이슬람금융 기법인 따와룩 (Tawarruq)에 의한 것으로, 고객-은행-제3자(원자재 판매자, 구매자)의 원자재 거래(주로 팜오일)를 통해 은행은 판매마진을 얻고, 고객은 필요자금을 확보*

* 과거에는 고객이 계약금을 지급하고 집을 구입한 뒤 이를 이슬람 금융기관에 판매하고, 금융기관은 이를 다시 고객에게 마진을 붙여 고객에게 되파는 양자거래 방식의 BBA(Bai Bithaman Ajil)가 보편적이었으나, 이러한 양자거래가 이자수취를 회피하기 위한 눈속임에 불과하다는 샤리아 학자들의 비판이 많아 최근에는 이용되지 않음

- 주택자금 공급이 목적이고, 원자재 거래는 샤리아를 위배하지 않으면서 이를 가능하게 하는 수단이므로, 원자재 실물 배송을 하지 않음(서류상 거래*)

* 이러한 서류상의 원자재 거래 편의를 위해 말레이시아는 따와룩 전문거래소(BSaS, Bursa Suk al_Sila)를 별도 운영

- 따와룩 외에도 무샤라카(Musharakah) 및 이자라(Ijarah) 방식의 Home Financing도 가능하나, 이슬람은행의 주택 소유권 장기 보유 부담과 소유에 따른 화재보험료 부담 등의 문제가 있어 선호하지 않음

▶▶ 시사점

- ① 말레이시아의 주택, 조세 제도 및 주택금융 상품은 고유의 환경 및 시장 상황에 맞게 생겨난 것임
 - 이슬람 금융상품의 경우 종교적 규제라는 이슬람권 고유의 제약조건을 위반하지 않으면서, 생활에 필요한 자금을 조달하기 위해 원자재 매매라는 부가적인 행위가 수반되는 특수성을 간과하지 않아야 함
- ② 화재로 인한 주택 멸실이나 채무자의 사망에 인한 대출금 상환 위험에 대해, 말레이시아 금융기관은 고객의 보험상품 가입을 유도하는 등 적극적으로 대응하고 있음
 - MRTA/CLTA와 같이 채무자의 주거안정과 금융기관의 건전성을 지원하는 주택금융상품은 한국도 공급 활성화를 고려할 필요가 있음

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

구독