

공유형 모기지제도의 특성 및 대출수요 영향요인 분석*

Current Status of Shared Mortgage Policy and Factors Influencing The Demand for Housing Loan

김기태(Kim, Kitae)**

오동훈(Oh, Donghoon)***

< Abstract >

This study analyzes loan applicants who were selected to participate in the shared mortgage pilot project and tries to identify what effect housing characteristics had on the size of loans. It is hoped that such analysis will have policy implications. Empirical analysis reveals that shared appreciation mortgage applicants with more family members, a higher debt ratio, and longer home savings account subscription periods apply for greater loan amounts. These results suggest that a higher number of family members increase applicants' demand for housing and that greater bank savings or longer savings subscription periods likewise increase housing demand. In the case of shared appreciation-type mortgages, housing purchase prices exert positive effects on housing demand, but the subscription period for housing savings accounts exerts a negative influence. This can be interpreted to mean that houses with limited mortgages that only cover up to 40% of the purchase price appeal to families that already possess substantial capital. The conclusions based on the above analysis of the factors influencing demand for shared mortgages are as follows. First, limits on what percent of housing purchase prices can be paid by mortgage are linked to fluctuations in the housing price index. Second, shared appreciation mortgages feature less stringent eligibility requirements and higher loan amounts. Third, reductions in taxes on interest and capital gains for shared mortgages are expected to be expanded. Finally, further research into shared mortgages and support policies for self-owned property should focus on consumer characteristics and the kinds of housing that are in demand.

주 제 어 : 공유형(수익, 손익) 모기지, 주거비 부담, 지불가능한 주택, 자가점유율

key word : Shared Appreciation Mortgage, Shared Equity Mortgage, Housing Cost Burden,
Affordable Housing, Homeownership Rate

I. 서론

우리나라가 선진국과 달리 가계자산 중 부동산 비중이 매우 높은 점은 이미 잘 알려진 사실이다. 2015년

7월 현재 우리나라 가구들의 가계부채 중 주택담보대출 비중이 74.1%를 차지할 정도로 주택은 중요한 경제적 재화이다. 정부는 1970년대 이후 급격한 도시화, 인구증가 및 압축적 경제발전으로 인한 주택의 부족문제

* 본 고(稿)는 한국부동산분석학회에서 주관한 2015년 상반기 학술대회에서 발표된 '공유형 모기지 제도의 특징과 발전방향'이라는 논문을 기초로 발전시킨 논문임을 밝힙니다.

** 서울시립대 도시행정학과 박사수료, pktkim@naver.com (주저자)

*** 서울시립대 도시행정학과 교수, 본 학회 회장, dongoh@uos.ac.kr (교신저자)

를 해소하기 위하여 대량공급정책을 추진하였고, 현재는 주택소비자의 부족한 구입자금 및 임차자금을 지원하기 위해 다양한 주택금융체계를 운용하고 있다. 그러나 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택시장의 침체가 장기화되면서 시작된 주택가격 하락으로 인해 소유와 투자재로서의 주택의 가치는 낮아지고, 전, 월세 수요가 급증하는 등 주택시장의 패러다임이 변화되고 있다.

국내 주택보급률은 2005년 98.3%에서 2014년 103.5%로 높아지고 있으나, 자가점유율은 2006년 55.6%에서 2014년 현재 53.6%로 하락하였다. 이는 주요 선진국의 자가점유율이 약 60% 수준인 것에 비하면 여전히 낮은 것으로 평가된다. 소득계층이 낮을수록 자가점유율이 낮아지며 임차가구 중 월세가구의 비중도 전세에 비해 지속적으로 증가추세에 있다. 반면에 자가가구의 연소득대비 주택구입 배수(PIR)는 2006년 4.2배에서 2014년 4.7배 수준으로 높아지면서 자가 주택을 소유하고자 하는 서민의 주택구입 부담능력은 보다 악화되고 있는 것으로 나타났다.

정부는 2013년 8월 주거복지 향상을 위해 주택시장 구조 변화에 따른 전월세 대책과 함께 임차수요를 매매수요로 전환하기 위하여 공유형 모기지제도 도입을 골자로 하는 「전월세시장 안정을 위한 대응방안」을 발표하였다. 공유형 모기지는 기존의 주택금융체계의 장기 모기지와 같이 주택구입용이도를 높일 수 있도록 고안되었던 영국, 호주 및 미국에서 정책지원 주택금융상품으로 사용되고 있는 지분공유 모기지를 우리나라에 도입한 것이다. 이처럼 새로 도입한 공유형 모기지 제도는 월세, 전세, 소유 등으로 대별되는 주택점유 형태를 주택금융비용 또는 주거비용 관점에서 소비자가 선택할 수 있도록 금융이자 인하, 지분제도 도입, 대출조건 등이 완화되었다.

국민주택기금을 활용한 공유형모기지는 점유형태가 전세에서 자가로 이행되는 과정에서 발생하는 리스크를 공유하고, 낮은 이자율에 대한 반대급부로 주택가격 상승에 따른 이익을 공유함으로써 무주택자는 과다한 전세금을 부담하고 주택소유자만 자본이익을 독점적으로 향유함으로써 발생하는 소득불평등 완화를 제거하는데 중요한 모멘텀이 될 수 있을 것으로 본다. 또한 고품격, 저성장시대의 도래와 함께 주택에 대한 안정적 공급과 다양한 주택금융의 발달은 여러 수요계층의 주택구입을 용이하게 하고 주거안정에 기여할 수 있을 것이다.

본 연구의 목적은 안정적 주거확보가 필요한 무주택자로 하여금 전세에서 자가로 전환될 수 있도록 공유형 모기지가 주택사다리(housing ladder)역할을 할 수 있다는 점에 착안하여 동 제도의 바람직한 발전방향을 제시하는데 있다. 이를 위해 공유형 모기지 제도의 이론적 검토와 제도의 특성을 고찰하고 모기지 대출수요에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다. 연구방법은 공유형 모기지제도와 관련된 국내외 학술 논문, 정부보고서 등에 근거한 문헌연구와 실증적 연구를 포함한다. 실증연구에서는 정부가 2013년 10월 추진한 공유형 모기지 시범사업에 신청하여 대출수혜자가 된 가구를 분석대상으로 하며 분석방법은 수익공유형과 손익공유형별로 대출신청금액에 영향을 미치는 각각의 요인을 밝히기 위해 다중회귀분석을 활용하고자 한다. 본 연구에서 제2장에서는 공유형 모기지 특징과 현황을 살펴보고, 제3장은 모기지수요의 결정요인 등과 관련한 이론 및 선행연구를 검토하고, 제4장에서는 변수에 대한 기술 통계, 상관분석 및 주택수요자들이 공유형 모기지 대출금액을 신청하는데 영향을 미치는 요인에 대해 실증 분석을 실시하였고, 마지막으로 제5장에서는 본 연구의 결론 장으로 본 연구의 시사점과 향후 정책과제를 제시한다.

Ⅱ. 공유형 모기지의 특징과 현황

1. 도입배경

공유형 모기지가 2013년 10월에 시행되기 직전까지 주택시장은 장기간 주택경기 침체로 가격 상승에 대한 기대심리가 위축되어 주택구입 보다는 전월세 거주 선호 현상이 심화되고 있었다. 주택 매매가격은 2012.2월~2013.3월까지 14개월 연속 전월대비 하락세를 기록하였고, 시장금리도 지속적으로 하락하여 저금리를 유지하고 있었다. 시장금리가 하락하면 보증금을 예치함으로써 얻게 되는 이자수익이 감소(시장금리 = 보증금의 기회비용)하므로 임대인은 월세로의 전환을 선호하게 된다. 따라서 정부는 전월세 시장의 안정과 전세수요자의 자가소유 전환을 지원하고자 공유형 모기지제도를 도입하였다.

이와 같은 공유형 모기지제도는 2013년 8월 28일

<표 1> 공유형모기지의 운용구조 비교

구 분	수익 공유형	손익 공유형(Equity Loan)
대상주택	전용면적 85m ² 이하, 6억원 이하 공동주택(아파트)	
대상계층	생애최초 또는 무주택 5년 이상 ¹⁾ (목돈이 없는 사회초년생)	생애최초 또는 무주택 5년이상 (전세금융 등 목돈이 있는 무주택자)
소득제한	부부합산 연소득 7,000만원 이하 (무주택은 6,000만원 이하)	
대출한도 (금리)	주택가격의 최대 70%, 2억한도 (연1.5%, 고정금리)	주택가격의 최대 40%, 2억한도 (5년까지 연1%, 이후 연 2% 고정금리)
대출기간	20년 원리금 균등분할 상환(1년 또는 3년 거치)	20년 만기 일시 상환
수익배분	수익 공유, 단 기금수익률은 상한(5%내외)	지분율에 따라 기금과 수익 공유
경제적 실질	대출(Debt)	지분(Equity)
리스크관리	주택기금에서 근거당 설정	주택기금 근거당 설정 기금 손실방지를 위해 주택도시보증공사 보증 ²⁾

출처: 국토교통부, 보도자료 재구성, 2013

정부의 주택정책으로 수익공유형과 손익공유형의 2가지가 있다. 공유형 모기지는 영국의 자가소유 촉진 프로그램을 벤치마킹하여 설계되었다. 수익공유형 모기지는 주택가격의 최대 70%까지 1.5%의 금리로 대출을 해주고 주택매각 또는 만기시 매각차익이 발생할 경우 일부를 정부(국민주택기금)와 수익을 공유하고 만약 손실이 발생할 경우 모든 손해는 주택구입자가 부담하는 구조이다. 대상계층은 생애최초 주택구입자 또는 무주택자로 전세보다 저렴한 비용으로 신혼부부, 사회초년생의 내집 마련을 지원하는 것이다. 반면에 손익공유형(Equity Loan)은 국민주택기금이 주택구입자에게 집값의 최대 40%까지 지분투자를 하고 지분에 대한 이자를 5년간 1%, 6년차부터는 2%의 이자를 내도록 하여 주택가격의 상승 또는 하락할 경우 수익과 손실을 국민주택기금과 공유하는 구조이다(장경석, 2013).

전, 월세보다 저렴한 비용으로 비교적 목돈이 있는 무주택자의 내 집 마련을 지원하는 것이다. 정부는 공유형 모기지가 주택구입자와 금융기관(기금)이 주택가격의 수익과 위험을 공유하는 등 실 수요자가 빛을 최소화하면서 내 집 마련이 가능해져 무주택 서민들의 주거안정성이 제고됨과 전세수요의 매매수요로의 전환에도 기여할 것으로 도입목적에서 밝히고 있다.

공유형 모기지는 시범사업을 통해 본 사업의 추진여

부를 결정하기로 하였는데 2013년 10월 시범사업으로 신청자 접수를 시작하지 54분만에 인터넷 접수가 완료되는 등 시장으로부터 큰 관심과 긍정적 반응을 받았다. 공유형 모기지는 출시이후 2014년말까지 약 1만 3천 건의 신청을 접수하여 최종적으로 약 1만 507건을 대상으로 선정하였다. 하지만 공유형 모기지는 2014년 4월 970건(1,250억원)을 정점으로 이용자수가 하락하는 추세에 있다. 이용자가 감소한 근본적인 원인은 한국은행의 기준금리 인하와 주택시장이 다소 회복될 것이라는 기대감에 기인한 것으로 파악된다. 주택가격이 상승할 것이라고 예상하는 경우에는 수익을 공유하는 것보다 독점적으로 향유하는 것이 가입자 입장에서는 유리하다고 보기 때문이다. 최근에는 공유형 모기지 심사조건을 완화하고, 대상자를 확대한 수익공유형 은행대출이 검토되고 있다.

2. 공유형 모기지 현황 분석

1) 신청자 특성

2013년 10월 추진된 공유형모기지 시범사업은 총 2,986명이 대출대상자로 선정되었으며, 그 중 2,276명이 대출약정을 체결하였다. 국토부가 발표(2013. 12월)한 신청자 통계에 따르면 연령별로는 30대가 약 69.9%, 40대가 19.8%로 가장 높은 비중을 차지하였

1) 정부는 당초 처음 도입되는 금융상품이라는 점, 한정된 재원으로 지원하는 점 등을 고려하여 생애최초주택 구입자만을 대상으로 지원해 왔으나 국민들의 요구, 전문가 의견 등을 수렴하여 2014년 3월 26일부터 5년 이상 무주택자에게도 신청자격을 확대하였다.
2) 주택도시보증공사(舊 대한주택보증)은 공유형 모기지 사업을 수탁하여 기금에 2.35 금리보장(기금조성금리 수준)하고, 추가 수익이 발생하면 주택도시보증공사가 0.5%를 선취(수수료)한다. 초과 수익은 상호 배분한다.

고, 50대와 60대는 매우 낮은 비중을 차지하였다.

세대원수별로는 4명이 약 32.9%, 3명이 32.3%로 가장 높은 비중을 차지하였고, 유형별로 손익형이 약 3.15명, 수익형이 3.08명으로 차이가 없는 것으로 나타났다. 신청자를 대상으로 한 설문조사결과에 따르면 대출자 중 약 78.1%는 전세거주자로 전세보증금 약 1~2억원에 해당하는 비중이 높게 나타났다.

<표 2> 가구주 연령별 분포도

구 분	20대	30대	40대	50대	60대 이상	총계
수 익	133	1,286	316	47	4	1,786
(%)	7.4	72.0	17.7	2.6	0.2	100.0
손 익	29	305	134	15	7	490
(%)	5.9	62.2	27.3	3.1	1.4	100.0
총 계	162	1,591	450	62	11	2,276
(%)	7.1	69.9	19.8	2.7	0.5	100.0

출처: 국토교통부, 보도자료, 2013

<표 3> 세대원수별 분포

구 분	1명	2명	3명	4명	5명	6명	평균
수 익	136	395	567	575	103	10	3.08
(%)	7.6	22.1	31.7	32.2	5.8	0.6	
손 익	33	90	168	173	23	3	3.15
(%)	6.7	18.4	34.3	35.3	4.7	0.6	
총 계	169	485	735	748	126	13	3.09
(%)	7.4	21.3	32.3	32.9	5.5	0.6	

출처: 국토교통부, 보도자료, 2013

공유형 모기지의 시범사업이후 2013년 12월부터 2014년 12월까지 본사업에 대출신청한 9,384명을 대상으로 분석한 결과도 30대 65.8%, 40대 23.7%로 나타났으며, 대출자의 약 40%가 신혼부부였다. 신청한 주택가격은 2억원 이상 3억원 이하가 46.9%로 가장 높았으며, 소득분포는 4천만원에서 6천만원대가 46.7%로 나타났다. 지역별로는 수도권(서울, 경기, 인천)이 86%로 지방에 비해 높은 관심을 보이고 있는 것으로 나타났다.

<표 4> 본사업 지역별 신청자 분포

수도권	부산	대구	광주	대전	울산
8,069명	513명	173명	166명	347명	116명
86%	5.4%	1.84	1.7%	3.7%	1.2%

출처: 국토교통부, 보도자료 재구성, 2015

<표 5> 공유형 모기지 실적

구분	신청접수		최종 대상자 선정	
	금액(억원)	건수	금액(억원)	건수
시범사업	4,798	3,685	3,882	2,986
13.12~14.12	12,173	9,384	9,911	7,521

출처: 국토교통부, 2015

2) 점유형태별 주거비 부담

공유형 모기지는 집값의 최대 40~70%까지 연리 1~2%대의 초저금리로 기존의 생애최초대출³⁾ 금리 2.6~3.4%와 비교해 볼 때 금융비용이 절감되는 효과가 있다. 그러나 생애최초 대출은 시세차익은 구입자가 100% 향유하는 반면에 공유형은 주택기금과 공유하므로 중장기 주택가격상승률을 낙관적으로 볼 경우에는 생애 최초 기본형이 유리하고, 중립적으로 볼 경우에는 공유형이 유리하다.

공유형 모기지를 통한 자가 소유와 전세대출을 이용한 전세거주자의 주거비용 부담을 자기자금 규모에 따라 비교해 보면 수익형 모기지의 경우에는 전세가 대비 전세대출금 비율이 약 25%이상인 경우에는 모기지를 활용한 자가 점유의 주거비용이 더 적다.

예컨대 2억원에 해당하는 전세를 전세대출 5,000만원과 자기부담 1억 5천만원으로 주거비를 부담할 경우와 2억 5천만원에 해당하는 주택을 모기지 1억원과 자기부담금 1억 5천만원으로 주거비를 부담할 경우에는 연 525만원으로 동일하나 전세대출 비중이 5,000만원 이상으로 증가하면 전세의 주거비용이 더 크다.⁴⁾ 반면에 손익형 공유형모기지의 경우 동일한 가정으로 전세와 자가 소유를 비교할 경우에는 전세 비용과 비슷한 것으로 분석된다.

이는 손익 공유형의 지분(대출)한도가 40%이고, 초과하는 비용은 일반 모기지 대출 금리로 조달하게 됨

3) 정부는 2014년 1월부터 기존의 생애최초주택구입자금, 서민주택구입자금, 우대형 보증자리론 등 3가지로 운영되었던 정책모기지를 내집마련 디딤돌대출로 통합하였다.

4) 전세대출이자 3%, 기회비용은 청약저축 예금이자 2.5%로 가정

에 따라 자기자금 기회비용이 계속 높아지기 때문이다. 또한 주택구입에 따른 취득세와 보유에 따른 재산세 등 조세납부 부담을 고려하면 자가 소유의 부담금액은 좀 더 올라가게 된다.

그러나 상기 비교는 주택가격 상승에 따른 자본이득(Capital gain)을 고려하지 않은 상태로 유사한 규모의 주거비 부담으로 주택가격이 상승할 경우에는 수익이 차액을 충분히 보전할 수 있다. 2008년 글로벌 금융위기 이후 주택가격 상승률이 둔화되고 일부 지역은 주택가격이 하락하고는 있으나 수도권과 광역시는 평균적으로 물가상승률을 상회하는 3~5%이상 상승하였고, 주택가격의 하락 위험은 상대적으로 낮다고 볼 수 있다. 정부가 공유형 모기지의 신청대상 지역을 수도권과 6대 광역시로 한정된 것은 주택가격이 높고 주택수요가 많아 가격하락에 대한 위험이 낮은 지역이 장기적인 관점에서 주택기금 및 주택구입자 모두에게 리스크가 적기 때문이다.

3) 영국의 공유형모기지 제도와의 비교

국내에서 운용 중인 공유형 모기지는 영국의 지분출자 형식의 자가소유 촉진프로그램이 도입의 근거가 되었다. 영국정부는 1980년대 저소득층에 대한 주거지원을 위해 주택구입자와의 지분공유를 통하여 주택을 구입할 수 있는 공유주택 프로그램(Shared Ownership)을 도입하였다(David M and Alan M., 2005). 이후 Low Cost Home Ownership(LCHO)제도는 다양한 형태로 운용되었고, 2000년대 런던을 중심으로 대도시 지역의 주택가격의 상승으로 주택구입 부담능력이 약화된 저소득층의 주택구입을 지원하기 위해 2006년 이후 다양한 형태의 Home Buy로 확대되어 운용되었다. 이는 임차에서 자가로 전환하기 위한 주택사다리(housing ladder)로서 자가를 구입하고자 하지만 자금능력이 없거나 모기지를 받을 수 없는 잠재적 주택구매자를 지원하기 위한 것이다. 신청자격은 지역의 교사, 소방관등 핵심근로자(Key worker), 사회주택 거주 임차인 등으로 제한하였다. Home Buy는 2006년 이후 연평균 약 1만 가구 내외 규모로 2012년까지 공급되었고, 2013년도 이후부터 대상자와 요건 등 제도 개선을 통해 Help to buy로 개편하여 3년간 한시적으로 도입하여 운용하고 있다. 기존의 Open Market Home buy를 중단하고, 대상자 등 제도를 확대한 것은 영국의 주택경기 침체에 따른 신규주택 수요를 촉

진하는 정책목적에서 기인한다.

<표 6> Equity Loan과 손익공유형 모기지 비교

구분	Open Market Home Buy(중단)	Help to buy Equity Loan	손익공유형 모기지
대상 주택	기존주택	신규주택	기존주택, 미분양주택
신청 자격	핵심노동자 사회주택 임차인등 (소득제한)	최초 구입자 (소득제한 없음)	생애최초 또는 무주택세대주 (소득제한)
공동 소유	금융기관12.5% 정부 또는 임대사업자 12.5%	정부 최대 20% 부담	기금이 최대 40% 부담
운용 구조	본인 부담 75% (모기지 포함) 금융기관등 25%	본인 부담 5% 정부 20% 모기지 75%	본인 부담 60% LTV 70% 이내 (모기지 포함)

출처: National Audit Office, 2014

국내에 도입된 손익공유형 모기지와 영국의 Open Market Homebuy와 Help to buy Equity Loan은 지분대출의 형태로 주택을 공동 소유하는 형태이다.

영국의 지분형 모기지(Equity Loan)는 정부지분 20%로 재정투입 규모가 낮고, 최초 5년간 무이자 및 조기상환수수료가 부과 되지 않는 반면에 한국의 경우에는 지분을 40%로 높이고 저리의 이자 및 수수료를 부담하는 차이가 있다(민혜숙, 2014). 영국은 주택시장 변화와 수요자의 특성에 따라 신청자 및 대상주택 등 운용구조를 개선하고 있다. 국내의 경우도 시범사업이후 지난 1년간 대상자를 생애 최초에서 무주택자로 확대하고, 대상주택도 기존주택과 준공된 신규주택을 포함하는 것으로 확대하고 있다.

Ⅲ. 관련이론 및 선행연구 검토

1. 주택자금수요의 결정요인

주택금융은 주택수요자가 저축과 저당대출을 통하여 주택구입을 용이하게 하고, 주택공급자가 생산, 공급을 할 수 있도록 금융기관을 통해 자금을 제공한다. 주택금융의 발달은 저소득층과 서민의 주택구입을 지원하

고, 주택점유의 선택권을 높일 수 있다. 미국 등 선진국의 경우 주택소비자는 주택자금의 약 10~20%의 자기자금과 민간주택금융을 통한 모기지를 통해 주택자금을 이용할 수 있다. 그러나 우리나라는 저당채권의 유통화가 1999년에 이르러서야 주택저당채권 유통화회사법 제정으로 MBS(Mortgage Backed Securities)가 도입되었다. 이와 같은 장기 주택자금대출의 공급은 주택수요를 진작시키는 효과를 갖게 되는데, 주택자금을 어떠한 조건으로 대출금액을 받을 수 있는가의 가구의 의사결정과정에 주요 고려요소 중의 하나이기 때문이다. 우리나라의 전세거주자는 한계차입자(marginal borrower)로도 정의될 수 있는데, 한계차입자는 주택대출시 담보인정비율(LTV), 총 부채 상환비율(DTI), 신용등급 등의 대출계약조건에 의한 신용배급(credit rationing)으로 현재 시장에서 제외되었으나, 대출조건의 변화를 통하여 차입이 가능해 지는 소비자를 지칭한다(조 만, 2009). 즉 무주택자는 금리, 대출만기, 원금상환 조건, 주택지분의 공유 및 가격등에 따라 주택구입 능력이 달라지는 영향을 받는다.

본 연구는 무주택자로서 공유형 모기지를 선택한 각 가구의 특성 등에 따른 주택대출금액 수요분석을 말한다. 이는 주택자금수요로 정의할 수 있는데, 가구는 소득, 자산 및 주택자금대출상품의 제약 하에서 구입하려는 주택가치의 효용을 극대화할 수 있는 대출조건을 선택하는데 이는 동시에 결정한다. 주택금융수요의 분석은 거시경제 및 주택경기 변동 등에 따른 거시적 접근과 주택수요자의 가구특성 등에 따른 주택소비 및 선호행태를 분석하는 미시적 접근이 있다. 주택수요자는 주택자금수요를 다음 세 가지 요인으로 결정된다고 볼 수 있다(이중희, 1997). 첫째 추가적인 주택수요이다. 주로 결혼이나 소득 증가로 인해 발생하는데, 거주·소비, 자산·투자 및 사회·문화 등에 따른 동기로 볼 수 있다. 둘째, 추가적인 주택수요가 일정하게 주어진 경우 예산제약이다. 추가적 주택수요가 일정하게 주어진 경우, 주택가격은 모든 가구에 동일하므로 개별 가구의 주택금융수요는 저축 등으로 구성된 자기자금규모에 의해 결정된다. 셋째는 차입제약을 들 수 있다. 주택자금 차입은 예산제약을 완화시키나 원리금상환부담이 있으므로 소득과 차입비용을 감안해 차입규모를 결정하게 될 것이다. 즉 다른 것이 일정할 경우 소득수준이 높을수록 상환능력이 높기 때문에 주택금융수요는 많을 것이며, 차입금리가 높을수록 상환부담

이 크기 때문에 주택금융수요는 적을 것이다. 이중희(1997)는 주택자금 수요의 결정요인을 주택자금수요 함수를 추정하여 파악하였는데, 주요 변수는 가구원수, 주택가격 수준, 주택가격 예상 상승률, 자기자금, 소득수준, 대출금리, 대출한도 등을 고려하였다. 분석결과 가구원수, 주택가격 예상 상승률, 소득수준이 높을수록 주택자금 수요는 많고, 주택구입 밀천(down payment), 대출금 금리가 높을수록 주택자금 수요는 적으며, 주택가격수준은 주택자금 수요와 어떤 관계를 가질지 선형적으로는 알 수 없다고 하였다. 이는 주택가격이 높을수록 차입금액이 부족하여 양의 관계를 가질 수도 있으나 반대로 자본의 기회비용이 증가하여 주택수요가 감소 할 수 있기 때문에 실증분석 결과에 의해 판단되어야 한다고 하였다.

Ling과 McGill(1988)은 모기지 대출금액의 선택과 주택수요, 소득, 비주택 자산, 소득세, 주거이동 등과 의 관계를 분석하였는데, 분석결과 주택자금 수요는 주택규모, 가구의 소득, 주택이외의 보유자산, 소득세, 이사예정, 주택에 대한 선호유형, 생애주기에 의해 결정된다고 하였다. 자금차입이 많은 가구가 더 고가 주택에 거주하고 있으며, 소득수준이 높을수록 차입수준이 큰 것으로 나타났다. 특히 모기지 대출규모는 대출이자의 세제 공제율에 크게 영향을 받는 것으로 분석되어 이자소득공제의 축소는 대출수요 감소를 유도할 수 있음을 주장하였다. Hendershott(1997)는 주택수요결정과 대출규모, 금리, 대출기관 선정에 관한 영향을 추정하였다. 분석결과 대출수요자는 모기지 결정시 정부기관과 민간 금융기관을 비교하여 대출기관을 결정하고, 2차적으로 고정금리와 변동금리를 결정 한다고 하였다. 연방주택청(Federal Housing Administration) 보증 모기지는 우리나라의 공유형 모기지와 같이 고정금리로 운용하였다. 수요자는 완화된 대출기준을 적용 받고자 하는 경우엔 연방주택청을 선호하고, 대출 금액을 많이 받고자 하는 경우엔 민간 금융기관을 선호 한다고 하였다.

2. 선행연구 고찰

국내에서 공유형 모기지에 관한 연구는 2007년 대통령직 인수위원회가 영국의 지분공유제도(Shared Ownership) 또는 지분형 분양주택제도에 대한 도입 논의로 시작으로 되었으나, 학술적 논의는 아직 많지

않은 실정이다. 본 연구를 위해 지분형 주택, 자가소유 지원제도, 모기지 선택 및 주택금융수요 결정요인 등에 관한 관련된 선행 연구를 검토하였다.

남원석의 2인(2009)은 지분형 주택의 도입타당성 연구를 통해 기존 자가지원 정책인 주택구입자금대출, 10년 임대주택과 수요측면의 비교를 통해 지분형 주택의 도입타당성을 제시하였다. 분석결과에 따르면 주택구입자금대출의 경우 자기자본이 부족하거나 대출금이 부담스러운 무주택자가구가 이용하는데 한계가 있는 반면 지분형 주택은 가격의 일부만 지불해도 자가취득의 기회가 부여되는 수단이 될 수 있다고 밝히고 있다. 진미운(2014)의 연구에서는 자가 소유 지원이 신규 주택공급을 통해서 기여되었다고 밝히면서 저성장, 주택가격 불확실성 등의 요인을 고려할 때 독신가구 및 젊은 계층을 위한 계단식 자가마련 제도가 필요하다고 하였다. 조만(2009)의 연구에서는 주택구입용이도를 높일 수 있는 모기지 상품을 연구하였는데, 고정금액상환과 고정율 모기지가 차입자를 경제충격에서 보호하지만 높은 초기상환액 부담의 문제가 있으므로 이를 보완하는 지분공유 모기지를 대안으로 제시하였다. 이는 차입자를 주택에 대한 일부 소유에서 완전소유로 전환시키고, 차입자가 선호하는 지역이나 주택형태를 선택할 수 있다는 점에서 선택의 폭을 넓힐 수 있다고 주장하였다. 강성덕(2014)의 연구는 공유형 모기지 제도를 통해서 생애최초 주택구입자의 주택구매행태를 분석하였다. 분석결과 주택가격은 3억 미만이 약 70% 내외이고, 500세대 이상, 10년 미만의 경과년수 단지를 선택한 경우가 높은 것으로 나타났다. 그 밖에도 공유형 모기지 선택에 영향을 미치는 주요한 요소로 나이, 주택가격, 전용면적이 커질수록 손익 공유형을 선택할 확률이 높게 나타났다.

주택금융수요에 관한 연구는 최막중·지규현(2001), 이용만·정희수(2003), 정의철(2005) 등이 있다. 이 연구들은 실증분석에서 자가주택 수요량이나 주택점유형태 선택을 종속변수로, 주택금융 제약조건을 설명변수 중 하나로 설정하고 주택금융제약 조건이 완화되었을 때 자가주택 수요와 자가소유 확률이 어떻게 변하는지에 초점을 두었다.

최막중·지규현(2001)은 주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향을 분석하였다. MBS제도에 따른 주택자금의 공급 확대는 가구의 주택자금 대출기회를 증대시킴으로써 주택수요를 진작시키는

효과를 갖게 되는데, 모의실험(Simulation)을 통한 분석결과 주택자금 대출이 개별 가구의 최적 용자 비율까지 확대되는 경우 주택에 대한 잠재수요는 주택가격 기준으로 약 1.5 ~ 1.7배(전체가구) 내지 1.7 ~ 1.9배(용자대상가구)까지 증가하고, 전세 가구의 약 50%가 자가로 상향 이동할 수 있는 것으로 나타났다. 이러한 점유형태 변화의 순효과는 MBS제도의 도입 등에 따라 전세제도가 점차 퇴조할 것이라는 예측을 확인해주고 있다.

이용만·정희수(2003)는 주택금융 수요 예측에 관한 연구에서 주택금융을 이용한 주택구입이 어려운 것은 주택가격에 비해 상대적으로 낮은 가계소득으로 정부정책은 소득공제 등을 통한 가처분 소득 증가 또는 이자율을 인하시켜야 한다고 주장하였다. 분석결과 이자율이 1%p 변동(하락 또는 증가)하면 주택자금수요는 장기적으로 6.0% 내지 7.8% 변동하는 것으로 나타났다.

정의철(2005)은 구조모형을 통한 주택금융 수요 추정에 관한 연구에서 가계의 주택금융 수요에 대한 결정요인을 추정하였다. 추정결과 우리나라 가계의 주택금융수요는 주택수요량, 보유자산, 주거이동성, 금리차이 등에 의해 크게 영향을 받는 것으로 나타났다. 특히 주택수요량은 통계적으로 유의하나 소득변수는 유의하지 않게 나타나고 있는데 이는 주택자금 대출이 가구소득보다는 주택가격에 의해 영향을 받는 것으로 밝히고 있다. 이는 분석된 가구의 주택구입 기간이었던 2002년에서 2004년까지 주택담보대출비용이 70% 이하이고, 매매가격이 높은 비율로 상승한 시기를 고려하면 금융기관에서 가구소득에 대한 평가는 중요하지 않았던 것으로 분석하였다. 그러나 맞벌이 가구의 경우 신용이 상대적으로 높기 때문에 보다 많은 자금을 대출받는 것으로 추정되었다. 보유 자산의 규모에 반비례하여 주택자금 대출이 이루어지고 있는데, 금리차이(주택자금 대출금리-기타자산수익률)가 높은 시점에서 주택자금 대출이 상대적으로 적었다는 점은 향후 기타 자산의 수익률이 높아지면 필요한 자금을 주택자금대출로 확보할 가능성도 있음을 시사했다.

신승우(2008)는 서민가구의 주택담보대출 유형 선호에 관한 연구에서 가구가 주택모기지 설정시, 대출기관을 선정하는 요인을 분석하였다. 분석결과 가계소득이나, 나이, 성별 등은 유의하지 않은 반면에 맞벌이는 가계의 채무상환 능력을 상대적으로 고양시켜 민간 대출 보다 LTV비율이 높은 보증자리론(고정금리부 장기

주택담보대출)을 선호한다고 하였다. 김경진(2007)의 연구는 가구의 주택자금대출 금리유형 선택에 관한 실증연구에서 가구의 주택자금 대출 선택중 금리유형에 대한 결정요인들을 분석하였다. 추정결과 가구순자산, 대출이자, 맞벌이 여부, 거주지 등에 영향을 받는 것으로 나타났다. 또한 여타 조건이 일정할 때 소득이 높을 수록 주택금융수요액에 양(+)의 영향을 미치는 것으로 추정되었다.

IV. 대출수요에 대한 영향요인 분석

1. 변수설정 및 기초통계량

1) 변수설정

선행연구 및 이론적 논의를 주택자금수요의 영향요인에 대한 수요함수는 다음과 같다.

$$D_f = f(D_a, B_c, D_c)$$

여기서 추가적인 주택수요는(D_a) 세대원수, 주거시설에 대한 주택에 대한 동기, 예산제약(B_c)은 매입주택의 가격, 저축기간, 차입제약(D_c)은 소득과 부채를 나타낸다. 본 연구는 공유형 모기지의 대출수혜자가 된 가구를 분석대상으로 하여 수익공유형과 손익공유형별로 대출신청금액에 영향을 미치는 각각의 요인을 파악하고자 하였다. 이를 위해 대출신청금액을 종속변수로 하여 가구와 대출 대상주택의 특성을 독립변수로 하는 선형지출함수(linear expenditure function)의 형태의 이론모형을 설정하고 다중회귀분석을 실시하였다.

$$H_d = \beta_0 + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i + \epsilon_i$$

위 식에서 H_d는 주택대출신청액, X_i는 주택매입가격, 소득 등 대출신청수요의 결정요인, ε_i는 오차항, β_i는 통계적으로 추정될 회귀계수를 나타낸다. 공유형 모기지는 2013년 10월 이후 도입되어 본사업 이후 약 1년간 운용되었고, 신청자의 실증자료(개인소득, 주거지등)이 개인정보 차원에서 자료의 공개가 쉽지 않아 연구는 미비한 실정이다.

본 연구는 시범사업에 공유형 모기지 신청자중 대출대상자로 선정된 수익형 1,783가구와 손익형 486가구

를 대상으로 하였다. 유형을 구분한 이유는 신청자격, 대출신청금액 및 상환조건이 다르고 유형별로 영향을 미치는 변수들의 차이가 있을 것이라 추정했기 때문이다.

공유형 모기지는 대출 가능자를 대출심사평가표(100점 만점)에 따라 선정하는데 심사기준은 신청인에 대한 정책적 지원 필요성(무주택기간, 세대원수, 자산보유현황, 장애인, 신혼·노인부양 가구는 가점) 4개 항목, 차주의 상환능력(신용등급, 소득 대비 대출액 등) 등 5개 항목, 대상주택의 적격성(단지규모, 노후도) 등6개 항목으로 선정하였다. 신청자격과 대상주택이 무주택, 소득, 금리, 대출기간, 대출한도 및 주택가격 등으로 설정되어 있고, 대출심사기준에 따라 대출승인이 됨에 따라 변수설정에 참고하였다.

<표 7> 변수의 설정

구분	요인	변수명	변수정의
종속 변수	주택 자금 수요	대출 신청금액	공유형 모기지 대출신청금액 (단위: 원)
	독립 변수	추가 주택 수요	연령
세대원수			1인, 2인, 3인, 4인, 5인, 6인 가구
경과년수			대출대상주택의 준공후 경과년수
단지규모		대출대상주택의 단지내 세대수	
예산 제약		청약기간	청약저축가입기간(월)
		매입가격	대출대상주택의 주택매매가격(만원)
차입 제약	부채금액	신청인의 부채금액	
	소득대비 부채비율	신청인의 소득금액대비 부채금액	

기존연구에서 유의미하게 나타났던 세대원수, 소득, 주택매입가격 등을 분석에 사용하였다. 변수의 영향력을 토대로 공유형 모기지는 종속변수를 신청자의 대출신청금액으로 설정하였고, 독립변수로는 신청가구주 특성에 해당되는 연령, 세대원수, 청약가입기간, 부채금액, 부채비율과 대출대상주택의 특성에 해당하는 주택매입가격, 주택경과년수 및 단지규모로 설정하였다.

2) 자료 및 기초통계량

<표 8>는 수익공유형 모기지의 기술적 통계량이다. 관측수는 1,783개로 수익공유형 모기지 대출신청금액은 최저 20,000,000원에서 최고 200,000,000원으로

<표 8> 수익공유형 주요 변수 기술적 통계량

구 분	관측수	평균	표준편차	최소값	최대값
대출신청금액(원)	1,783	139,000,000	38,800,000	20,000,000	200,000,000
연령(만 나이)	1,783	35.71565	5.579687	23	66
세대원수(명)	1,783	3.07908	1.059893	1	6
청약가입기간(월)	1,783	36.46102	40.32399	0	300
부채금액(만원)	1,783	2000.039	3222.195	0	46500
소득대비 부채비율	1,783	42.50197	73.92227	0	1,474.255
주택매입가격(만원)	1,783	25,438.62	7213.115	9,450	57,500
주택경과년수(년)	1,783	12.04145	6.426398	0	26
단지규모(세대)	1,783	574.4902	290.5154	100	3,481

<표 9> 손익공유형 주요 변수 기술적 통계량

구 분	관측수	평균	표준편차	최소값	최대값
대출신청금액(원)	486	113,000,000	38,700,000	40,000,000	200,000,000
연령(만 나이)	486	37.36214	6.744568	24	70
세대원수(명)	486	3.146091	1.011916	1	6
청약가입기간(월)	486	44.49177	47.74359	0	306
부채금액(만원)	486	1545.064	2,477.249	0	16,475
소득대비 부채비율	486	43.47029	143.5989	0	2424.219
주택매입가격(만원)	486	31,837.21	10,105.55	12,300	60,000
주택경과년수(년)	486	10.56502	6.011708	0	25
단지규모(세대)	486	564.2634	237.1873	100	1,943

나타났다. 평균은 139,000,000원으로, 단지규모는 최저 100세대에서 최대 3,481세대로 평균은 574세대이며, 주택경과년수는 평균 12년으로 나타났다. 주택매입가격은 평균 254,386,200원, 부채비율은 평균 42%, 청약가입기간은 평균 36개월, 연령은 평균 35세, 세대원수는 평균 3.0세대로 분석되었다. <표 9>는 손익공유형 모기지의 기술적 통계량이다. 관측수는 486개로 손익공유형 모기지의 대출신청금액은 최저 40,000,000원에서 최고 200,000,000원으로 나타났다.

평균 신청금액은 113,000,000원으로, 단지규모는 최저 100세대에서 최대 1,943세대이며, 주택매입가격은 평균 318,372,100원, 부채금액은 평균 1,545만원, 부채비율은 평균 43%, 청약가입기간은 평균 44개월, 연령은 평균 37세로 분석되었다. 유형별 비교해 보면 손익공유형의 평균 주택매입가격이 수익형에 비해 높게 나타났으나 대출신청금액은 수익공유형이 높은 것으로 나타났다. 수익공유형의 신청가구는 상대적으로 낮은 가격의 매입주택을 선호한 반면에 손익공유형은

고가의 매입주택을 선호한 것으로 나타났다. 매입금액에 비해 신청금액은 수익공유형은 평균 54.7%(LTV 70%), 손익공유형은 35.5%(LTV 40%)로 다르게 나타났다.

3) 상관관계

수익공유형과 손익공유형 모기지 대출신청금액과 조사한 변수들 간의 피어슨(Pearson) 상관관계를 각각 살펴보면 <표 10> 및 <표 11>과 같다. 수익공유형의 경우 연령을 제외한 모든 변수의 상관관계수가 유의수준 1% 내에서 통계적으로 유의미한 것으로 분석되었으며, 주택매입가격 0.777, 주택경과년수 -0.279, 소득대비 부채비율 0.188, 청약가입기간 0.163 순으로 대출신청 금액과 높은 상관관계를 보이는 것으로 나타났다. 또한 종속변수(대출신청금액)를 제외한 각 독립변수들의 경우, 부채금액과 소득대비부채비율의 상관관계수가 0.812로 매우 높았으며, 그 외 각 변수 간 특별히

<표 10> 수익공유형 상관분석 결과 (N=1,783)

	대출 신청금액	연령	세대원수	청약 가입기간	부채금액	소득대비 부채비율	주택 매입가격	주택 경과년수	단지 규모
대출 신청금액	1.000								
연령	-0.010***	1.000							
세대원수	0.105***	0.327***	1.000						
청약 가입기간	0.163***	0.181***	0.038***	1.000					
부채금액	0.066***	0.124***	0.104***	-0.000***	1.000				
소득대비 부채비율	0.188***	0.109***	0.146***	0.000***	0.812***	1.000			
주택 매입가격	0.777***	0.016***	0.087***	0.151***	0.032***	0.111***	1.000		
주택 경과년수	-0.279***	0.050***	-0.015***	-0.003***	-0.016***	-0.049***	-0.280***	1.000	
단지규모	0.091***	-0.043***	-0.036***	-0.018***	0.035***	0.041***	0.033***	-0.108***	1.000

* 유의수준 10%, ** 5%, *** 1%에서 기각

<표 11> 손익공유형 상관분석 결과 (N=486)

	대출 신청금액	연령	세대원수	청약 가입기간	부채금액	소득대비 부채비율	주택 매입가격	주택 경과년수	단지 규모
대출 신청금액	1.000								
연령	-0.207***	1.000							
세대원수	-0.030***	0.226***	1.000						
청약 가입기간	0.067***	0.150***	0.057***	1.000					
부채금액	-0.008***	0.066***	-0.040***	-0.046***	1.000				
소득대비 부채비율	0.262***	-0.009***	0.012***	0.002***	0.548***	1.000			
주택 매입가격	0.881***	-0.179***	0.011***	0.137***	0.018***	0.254***	1.000		
주택 경과년수	-0.214***	0.058***	0.009***	-0.020***	-0.045***	-0.098***	-0.230***	1.000	
단지규모	-0.023***	-0.045***	-0.101***	-0.009***	0.003***	-0.041***	-0.027***	-0.039***	1.000

* 유의수준 10%, ** 5%, *** 1%에서 기각

높은 상관성은 관찰되지 않았다. 손익공유형의 경우에는 주택매입가격 0.881, 소득대비 부채비율 0.262, 주택경과년수 -0.214, 연령 -0.207 순으로 대출신청 금액과 상관관계가 있는 것으로 나타났으며, 이들 모두 유의수준 1% 내에서 유의한 것으로 분석되었다. 한편, 손익공유형 역시 부채금액과 소득대비부채비율 간 상관성이 높은 것 외에 다른 독립변수들 사이에서 유의할 만한

상관관계는 발견되지 않았다.

2. 분석결과

공유형 모기지 대출신청금액에 영향을 미치는 요인을 알아보기 위해 다중회귀분석을 실시하였다.

$$Y = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + \dots + \beta_i X_i + \epsilon_i$$

여기서 β_i 는 모형의 계수이며, X_i 는 투입된 독립변수이다. 끝으로 ϵ_i 는 오차항이다. 추정모형의 안전성을 검증하기 위해 다중공선성 검정을 실시하였다. 분산팽창요소(VIF)는 다중공선성이 존재하는 경우 추정량의 분산이 어떻게 팽창하는지를 보여주는데, 분석결과 모든 변수들의 VIF는 1.01~1.17의 범위 내에 있으므로 다중공선성이 발생하지 않았다.

모형1인 수익공유형 가구주와 주택의 특성변수가 신청금액에 미치는 영향에 대한 회귀분석결과는 결정계수가 0.6178로 종속변수 분산의 약 61%를 설명하는 것으로 나타났다. 모든 독립변수들의 회귀계수가 유의수준 1%에서 유의한 것으로 나타났다.

계수의 부호를 보면 주택매입가격, 단지규모, 청약가입기간, 세대원수, 부채비율은 정(+의 영향을 주는 반면에 연령, 경과년수가 높은 경우에는 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 독립변수들 중 영향력이 높은 독립변수를 고찰하면, 주택매입가격(0.74), 경과년수(-0.06), 단지규모(0.05), 청약가입기간(0.05)순으로 나타났다. 동일한 독립변수를 포함하여 손익공유형 모기지를 대상으로 분석한 모형2의 경우, 연령과 세대원

수, 소득대비부채비율, 경과년수, 단지규모가 각각 통계적으로 유의미하지 않은 것으로 분석되었다. 이는 수익공유형과 손익공유형 모기기간에 대출한도, 손익구조 등의 차이가 존재하기 때문인 것으로 해석되며, 따라서 독립변수 또한 다르게 구성된 별도의 모형추정이 필요한 것으로 풀이된다. 따라서 손익공유형 독립변수는 1차 분석결과 유의성이 낮은 세대원수, 경과년수, 단지규모를 제외하고, 유의한 영향을 미칠 것으로 판단되는 연령, 청약저축가입기간, 부채금액 및 주택매입가격으로 설정하였다.

손익공유형 모기지 설명을 위한 회귀모형을 추정한 결과는 <표 13>에 제시하였다. 모형3인 손익공유형 가구주와 주택의 특성변수가 신청금액에 미치는 영향에 대한 회귀분석결과는 결정계수가 0.7819로 종속변수 분산의 약 78%를 설명하는 것으로 나타났다. 부채금액을 제외한 모든 독립변수들의 회귀계수는 유의수준 5%내에서 유의한 것으로 나타났다. 주택매입가격과 부채금액은 정(+의 영향을 주는 반면에 연령과 청약가입기간은 부(-)의 영향을 주는 것으로 나타났다. 독립변수들 중 영향력이 높은 독립변수를 고찰하면, 주택매입가격(0.86), 연령(-0.04), 청약가입기간(-0.04), 부

<표 12> 공유형 (수익형과 손익형) 모기지 대출신청금액에의 영향 요인

모형	독립변수	비표준화 계수		표준화계수	T값	P-value	VIF
		B	표준오차	β			
모형1 (수익형) y=대출신청금액 R ² =0.6178 Adj R ² =0.6163	연령	-333,690***	110,487	-0.048	-3.02	0.003	1.17
	세대원수	1,833,753***	572,013	0.050	3.21	0.001	1.14
	청약가입기간	56,008***	14,535	0.058	3.85	0.000	1.06
	소득대비부채비율	20,857***	7,786	0.040	2.68	0.007	1.02
	주택매입가격	3,999***	84	0.744	47.88	0.000	1.12
	경과년수	-366,787***	92,877	-0.061	-3.95	0.000	1.1
	단지규모	7,843***	1,974	0.059	3.97	0.000	1.02
	상수항	40,900,000***	4,682,995	-	8.73	0.000	
모형2 (손익형) y=대출신청금액 R ² =0.7818 Adj R ² =0.7786	연령	-193,022	130,681	-0.034	-1.48	0.140	1.14
	세대원수	-1,167,025	845,379	-0.030	-1.38	0.168	1.07
	청약가입기간	-38,478**	17,813	-0.047	-2.16	0.031	1.06
	소득대비부채비율	-6,827	5,802	-0.025	-1.18	0.240	1.01
	주택매입가격	3,368***	87	0.879	38.81	0.000	1.12
	경과년수	-77,448	141,702	-0.012	-0.55	0.585	1.06
	단지규모	-698	3,512	-0.004	-0.2	0.842	1.01
	상수항	19,900,000**	6,821,569		2.92	0.004	

*. P < 0.1, **. P < 0.05, ***. P < 0.01

〈표 13〉 손익공유형 모기지 대출신청금액에의 영향 요인

모형	독립변수	비표준화 계수		표준화계수	T값	P-value	VIF
		B	표준오차	β			
모형3 (손익형) $y=$ 대출신청금액 $R^2=0.7819$ Adj $R^2=0.7801$	연령	-256,420***	126,430	-0.045	-2.03	0.043	1.07
	청약가입기간	-36,253***	17,735	-0.045	-2.04	0.041	1.05
	부채금액	642***	345	0.041	1.86	0.063	1.07
	주택매입가격	3,327***	87	0.868	38.19	0.000	1.14
	상수항	17,300,000***	5,830,378	-	2.97	0.003	

*, P < 0.1, **, P < 0.05, ***, P < 0.01

채금액(0.04) 순으로 나타났다. 유형과 무관하게 주택매입가격이 대출신청금액에 크게 영향을 주고 있다는 것은 선행연구결과와 동일하다. 연령과 청약기간은 부의 영향을 주는 것은 청약기간이 장기이고, 연령이 높을수록 상환능력 등으로 대출수요에 보수적인 것으로 추정된다. 부채가 많을수록 대출수요가 많은 것은 시중금리에 비해 상대적으로 낮은 공유형 모기지의 금리로 대체하는 수요도 있는 것으로 추정된다.

V. 결론

전월세 시장 안정과 자가 소유 지원방안으로 도입된 공유형 모기지는 주택수요자 측면에서 새로운 형태의 모기지 선택권도 확대하였고, 주택가격 변동위험을 공유함으로써 주택금융시장의 건전성도 제고 할 수 있다고 판단된다. 국내에 도입된 공유형 모기지는 소득제한의 신청자격과 대상주택을 한정하고 있다. 이는 정부 재정이 투입되고, 저소득계층의 자가소유를 지원한다는 정책목적상 필요한 것이기 때문이다. 따라서 공유형 모기지 신청가구의 특성과 주택대출수요에 영향을 주는 요인을 분석하는 것이 제도 정착 및 발전을 위해서 중요하다. 이에 본 연구는 이론과 선행연구를 통해 주택대출수요의 결정요인을 도출하고자 하였으며, 공유형 모기지 대출수혜자의 대출신청금액에 영향을 미치는 주요 변수를 파악하기 위해 실증분석을 실시하였다. 분석결과 수익공유형 모기지는 신청가구의 특성인 세대원수 및 부채비율은 증가할수록 대출신청금액이 높아지는데 이는 추가적인 주택수요인 가구원 증가와 주택관련 저축금액 또는 기간이 수요에 영향을 미치는 것으로 해석된다. 대상주택의 특성인 주택매입가격과 단지

규모도 상대적으로 주택가격이 높고 주택가격 상승이 예상되는 주택이 대출수요에 영향을 미치는 것으로 분석되어 선행연구와 같은 결과를 얻었다. 경과년수가 높은 경우에는 주택가격상승요인과 대출심사에 부정적인 요소로 영향을 미치는 것으로 해석된다. 손익공유형 모기지의 경우에는 주택매입가격이 동일하게 정(+)의 영향을 미치나, 청약가입기간은 부(-)의 영향을 주는 것으로 분석되었다. 이는 대상계층이 전세금융등 목돈이 있는 수요자로서 대출한도가 40%로 제한되어 있으므로 자기자금이 보유하고 있기 때문으로 해석된다. 또한 부채금액과 부채비율이 대출수요에 영향을 주는 것은 신청가구가 대출금액을 최적 용자비율까지 확대하는 것으로 추정된다.

상기 분석결과를 토대로 공유형모기지 활성화와 모기지 대출수요 변화에 대응하기 위해서는 다음과 같은 주요 정책 개선방안이 있다.

첫째, 주택대출의 신청한도는 주택가격지수의 변동과 연동해서 조정하는 방안이다. 신청자 특성을 토대로 대출수요에 대한 영향을 분석한 결과, 주택매입가격이 대출수요에 영향을 미치므로 대상주택의 가격한도 및 심사기준을 주택시장의 가격변화와 연동해서 조정하는 것이다. 다만 부채규모가 대출수요에 영향이 있으므로 신청가구의 대출한도 산정시 신용대출도 LTV한도에 포함시켜 리스크를 관리하는 것도 방법이다.

둘째, 손익형은 자격요건을 보다 완화하고 대출한도를 상향하는 것이다. 유형별로 대상주택과 자격요건을 차별화한다면 손익형은 자격은 동일하나 LTV를 낮게 설정하고 있는데, 상대적으로 높은 주택을 지분(Equity)형태로 수익과 손실을 공유하는 구조를 고려할 때 대출한도를 조정하는 것이 바람직하다. 정부는 공유형 모기지 시범사업에 대한 의견수렴 등을 거쳐 2014년도에 대상자를 무주택자로 확대하고, 주택을 신규

분양아파트에 대한 지원도 확대하는 등 제도 개선을 실시하였는데 이는 적절한 조치로 판단된다.

셋째, 저금리, 장기대출인 공유형모기지의 이자 및 양도소득세 감면을 확대하는 것이다. 선행연구결과 주택금융수요는 거시경제, 주택시장, 금리 및 주택조세 등 다양한 변수에 따라 종속되고, 장기대출인 금융이자의 감면과 양도세는 대출수요의 결정요인으로 영향을 미치기 때문에 금리인하, 조세감면 정책이 연계된 재정과 금융의 세밀한 정책혼합(Policy Mix)이 중요하다. 마지막으로 본 연구는 공유형 모기지가 주택수요자에게 저리의 차입기회를 부여하고, 무주택자가 자가로 전환될 수 있는 주택사다리(housing ladder)로서 적절한 주택금융을 제공 하는지를 밝히고 향후 제도개선에 시사점을 제공하고 있다는 데에서 의의를 찾을 수 있다. 다만 공유형 모기지는 주택시장 전체에 영향을 미칠 수 있는 제도이기 보다는 기존의 모기지 시장을 확대하고 전세거주자를 지속적으로 자가로 전환할 수 있는 촉매 기능을 한다면 충분하다고 판단된다. 연구결과는 선행연구와 시범사업에 국한된 실증자료의 한계로 인해 분석결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 향후에는 수익형, 공유형 모기지의 특징들이 보다 더 잘 반영될 수 있는 설명변수들을 찾는 것이 필요하며 공유형 모기지를 포함한 자가 소유 지원제도에 대한 수요자 특성 및 대상주택 등에 대한 후속연구가 지속되기를 기대한다.

논문접수일	: 2015년 8월 31일
논문심사일	: 2015년 9월 11일
게재확정일	: 2015년 12월 23일

참고문헌

1. 강성덕, “생애 최초 주택구입자의 주택구매 특성 분석”, 연세대학교 석사학위논문, 2014
2. 김경진, “가구의 주택자금대출 금리유형 선택에 관한 실증연구” 건국대학교 석사학위논문, 2007
3. 국토교통부, “공유형 모기지 - 12월 9일부터 1.5만호 공급”, 보도자료, 2013
4. 국토교통부, “누구나 신청할 수 있는 공유형 모기지 출시”, 보도자료, 2015
5. 남원석, 박신영, 최은희. “지분형 주택의 도입타당성 연구”, 「주택연구」 제17권 제2호, 주택학회, 2009, pp. 191-212
6. 민혜숙, “한국-영국의 공유형 모기지 제도 비교 및 시사점”, 「캠코리뷰」, 제1권제2호, 2014, pp. 61-91
7. 신승우, “우리나라 서민가구의 주택담보대출유형 선호에 관한 실증분석”, 「도시행정학회」 제21집 제3호, 한국도시행정학회, pp3-19, 2008
8. 이몽만 · 정희수, “주택금융제도의 개편방향-수요강화정책으로의 전환” 「주택연구」 제11권, 제1호, 2003, pp. 113-138
9. 이충희, 「주택경제론」, 박영사, 1997
10. 장경석, “8.28 전월세 대책의 주요 쟁점과 향후 정책방향”, 「부동산포커스」 Vol.65, 2013, pp. 55-62
11. 정의철, “구조모형을 통한 주택금융수요 추정에 관한 연구” 「국토계획」 제40권 6호, 대한국토도시계획학회 2005, pp. 147-157
12. 조 만, “모기지 상품과 주택구입용이도 상관관계 및 정책과제에 관한 연구”, 「주택연구」 제17권 제1호, 주택학회, 2009, pp. 119-159
13. 진미윤, “한국의 자가 소유 부문의 미래”, 「공간과사회」 제24권 제2호, 한국공간환경학회, 2014, pp. 38-82
14. 최막중 · 지규현, 주택금융의 활성화가 가구의 주택수요에 미치는 영향, 「국토계획」 제36권 제7호, 대한국토도시계획학회, 2001, pp 85-99
15. Ling, David and Gary A. McGill, “Evidence on the Demand for Mortgage Debt by Owner-Occupants”, *Journal of Urban Economics*, Vol.44, pp.391-414, 1988
16. DCLG, Affordable Housing Supply: April 2013 to March 2014 England, Housing Statistical Release, 2014
17. Hendershott. P. H, W. C. LaFayette and D. R. Haurin. “Debt Usage and Mortgage Choice : The FHA-Conventional Decision,” *Journal of Urban Conomics*, Vol. 41, 1997, pp. 202-217
18. National Audit Office, The Help to Buy equity loan scheme, 2014