

중도금 대출규제가 사업성 평가에 미치는 영향

중도금 대출의 건전성 분석을 중심으로

김용련 yrkim@scri.co.kr 02-6966-2492

박재연 pjysjy@scri.co.kr 02-6966-2493

가치평가본부 가치평가2실 실장

가치평가본부 가치평가1실 수석연구원

SUMMARY

정부는 가계부채의 증가속도 억제와 질적 구조 개선을 위해 가계대출에 대한 여신심사를 기존의 담보위주에서 차주의 상환능력 중심으로 전환하는 여신심사 선진화 가이드라인을 도입한 바 있다. 이어 2016.8월 발표한 가계부채 관리대책과 11월 후속조치를 통해 중도금 대출 등 집단대출에 대한 규제를 강화하고 있다.

선 분양을 통해 주거시설을 공급하는 국내 주택시장의 사업특성상 중도금 대출에 대한 일련의 규제 강화 조치는 프로젝트의 자금흐름에 크게 영향을 줄 수 밖에 없다. PF대출금이 대부분 총 사업비의 30% 수준에 불과한 상황에서 시공사들은 중도금 대출을 통한 공사비 확보가 어려워지고, 이는 곧 준공위험의 상승과 대주단의 원리금 회수가능성 저하로 연결된다.

한국주택협회 자료에 따르면, 2016.10월부터 2017.1월까지 분양한 주택사업장 52곳 중 중도금 대출협약을 완료한 사업장은 15곳에 불과하였고, 분양계약률이 95% 이상인 사업장 30곳 중 17곳이 제1금융권과 대출협약을 체결하지 못한 것으로 나타났다.

이와 같이 시중은행의 중도금 자금대출이 급격히 위축됨에 따라 중도금 납입과 관련한 부담으로 인해 실수요자들의 입주 표기 등 미분양 물량이 증가할 가능성을 배제할 수 없고, 택지공급이 완료된 사업장의 경우에도 프로젝트의 사업성 보다는 중도금 대출의 확보여부에 따라 PF투자자 모집에 어려움을 겪고 있는 것으로 파악된다.

2016년말을 기준으로 할 때 가계부채에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 41%이고, 주택담보대출의 약 10%만이 중도금 대출에 해당한다. 또한, 중도금 대출은 주택담보대출 및 개인신용대출과는 달리 분양보증 및 연대보증이라는 안전장치를 갖추고 있고, 실제 중도금을 포함한 집단대출의 연체율은 0.29%로 가계신용대출 0.42%보다 부실위험이 상대적으로 낮다.

이러한 중도금 대출의 구조적인 특성과 가계대출 및 주택공급의 관리 필요성 등을 종합적으로 고려할 때 미분양 우려 지역이 아닌 사업장에 대해서는 중도금 대출규제를 다소 완화함으로써 프로젝트의 자금흐름이 사업성평가에 근거하여 진행될 수 있도록 유도할 필요가 있는 것으로 판단된다.

들어가며

**가계부채의 주원인인
중도금 대출규제 강화**

정부는 가계부채의 건전성을 제고하기 위해 2015년 여신심사 선진화 가이드라인을 비롯하여 2016.8월 발표한 가계부채 관리대책과 11월 후속조치를 통해 중도금 대출 등 집단대출에 대한 규제를 강화하고 있다.

중도금 대출이 제1금융권을 비롯하여 제2금융권까지 제한되고 있고, 중도금 대출금리도 지속적으로 상승 추세를 나타내면서 내 집 마련을 원하는 실수요자의 자금부담이 늘어나고 있다. 또한 건설업체는 중도금 납입시기에 맞춰 이뤄지는 아파트 공사 진행을 위한 사업비 확보가 어려워짐에 따라 프로젝트가 중단될 우려도 존재한다.

이에 본 고에서는 중도금 대출에 대한 동향과 건전성을 살펴보고, 중도금 대출규제 강화가 프로젝트에 미치는 영향을 살펴보고자 한다.

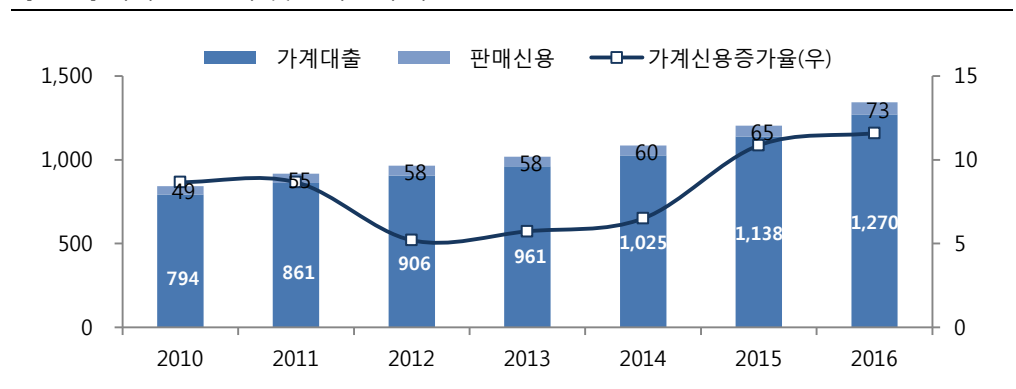
정부규제의 배경 및 이에 따른 영향

정부규제의 배경

정부의 적극적인 가계부채 관리 대책에도 불구하고 가계부채 규모가 지속적으로 늘어났으며, 향후 금리인상 및 경기침체 장기화 시 가계부채 부실위험이 증가할 것으로 우려된다. 이에 정부는 가계부채를 제어하기 위해 중도금 대출을 가계부채 증가의 한 원인으로 파악하고 중도금 대출규제를 강화하고 있다.

2016년말 기준 국내 가계부채는 약 1,343조원을 기록하였고, 가계부채 증가속도는 저금리 및 주거비 부담 증가의 영향으로 2012년 이후 연평균 8.7%로 빠르게 증가하였으며, 2015년 대비 순증 규모는 약 139조원이 늘어난 것을 분석된다. 연도별 가계부채 증가율을 살펴보면, 2012년 5.2% 2013년 5.7%, 2014년 6.5%, 2015년 10.9%, 2016년 11.6%로 상승추세이다.

[그림1] 가계신용 증가 및 증가율 추이 (단위: 조원, %)



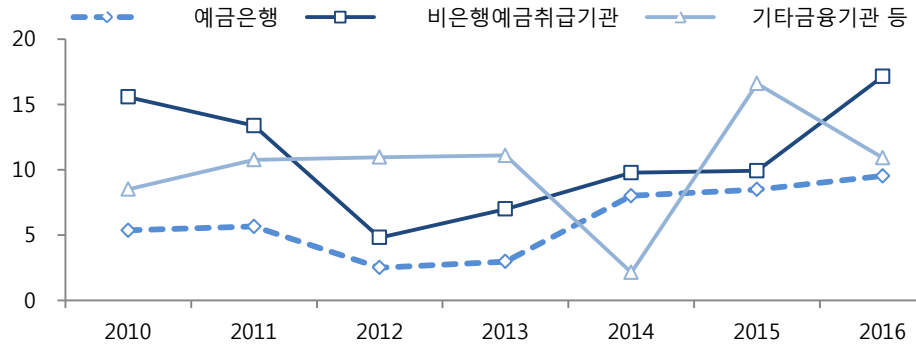
자료: 한국은행

최근 2년간 가계대출 순증 규모를 살펴보면, 가계대출 증가분 245조원 중 기타대출이 160조원이며, 이 중 기타금융기관이 82조원, 비은행예금취급기관 57조원, 예금은행 21조원 순으로 주택담보대출보다는 비은행권의 비주택담보대출이 크게 증가하였다. 예금은행 대출 증가세는 둔화된 반면 가계부채의 풍선효과로 인해 비은행권의 대출이 빠르

계 증가하면서 전체 가계대출이 크게 증가한 것으로 분석된다.

[그림2] 취급기관별 가계대출 증가율

(단위: %)



자료: 한국은행

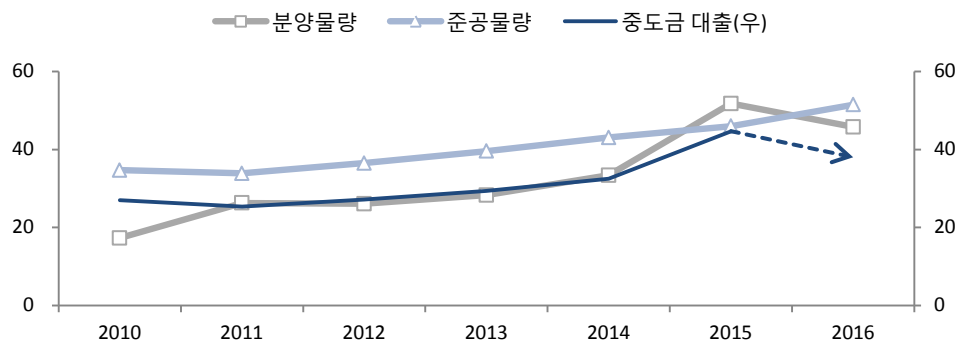
중도금 대출규모의 축소

한편 아파트 분양물량과 중도금 대출은 양(+)의 상관관계($R^2=89.4%$)로 분석되며, 신규 분양물량 증가 시 중도금 대출 증가는 불가분의 관계이다. 2015년 51.8만호의 분양물량이 공급되면서 중도금 대출이 늘어났으나, 2016년 하반기 이후 중도금 대출규제로 분양물량이 축소되면서 중도금 대출금 규모가 전년대비 감소하였다.

금융감독원 자료에 따르면, 2017.1월 은행권 중도금 대출 승인실적은 9.6조원으로 2016년 1분기(14.8조원) 대비 약 35% 수준으로 줄었다. 2013년 1분기 이후 증가세를 이어오던 은행권 중도금 대출 신규 승인실적이 2016년 4분기부터 감소세로 전환하였다.

[그림3] 중도금 대출 증가 추이 및 상관성

(단위: 만호(좌), 조원(우))



자료: 한국은행, 부동산114, 주택산업연구원

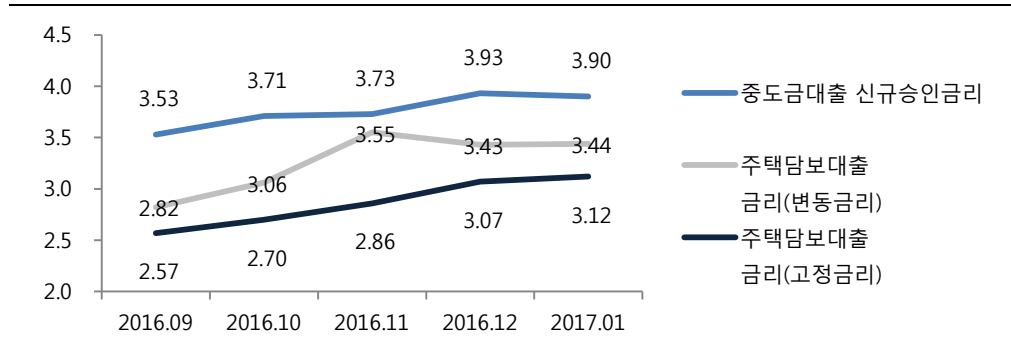
중도금 대출금리 상승

2013.6월 금감원 보도자료에 따르면, 2013.4월말 기준 분쟁사업장 총 64곳에 2.3조원(연체잔액 1.3조원)으로 조사되었다. 이는 글로벌 금융위기 이후 2012년 부동산 가격 급락으로 매매시세가 분양가 대비 20% 내외로 하락하면서 수분양자들이 중도금 납입을 거부하였기 때문이다. 이로 인해 중도금 대출 연체율(2013.4월말 5.48%)은 크게 상승한 것으로 조사되었다.

한편 국내 기준금리는 1.25%에 머물러 있는 반면, 중도금 대출금리는 2015.9월 2.64%에서 2017.1월 3.90%로 상승하였다. 이는 미국 금리 인상으로 인해 국내 대출 기준금리 상승 및 중도금 대출 사업장에 대한 리스크 관리 강화 등으로 금융권에서 선제적으로 대출 금리를 상승시킨 데 기인한다.

[그림4] 중도금 대출금리 및 주택담보 대출금리 추이

(단위: %)



자료: 가계부채 동향 및 대응방향, 금융감독원(2017.02.21)

중도금 대출의 특성 및 규제완화의 필요성

집단대출의 정의 및 특징

집단대출이란 일정 자격요건을 갖춘 특정집단의 차주를 대상으로 일괄승인에 의해 취급되는 여신으로서 분양아파트 및 재건축·재개발아파트 입주(예정)자 전체를 대상으로 집단적으로 취급되는 대출을 말하며, 중도금, 이주비, 잔금 대출 등으로 구분된다.

[표1] 집단대출의 종류 및 개념

구분	내용
중도금 대출	분양 계약에 따른 중도금(계약금 및 잔금 제외) 납입 용도 대출로, 은행과 시공사(시행사)간의 별도의 대출 협약을 통해 시공사(시행사)가 연대보증을 하고 아파트 준공시 1순위 근저당권 설정(후취담보)을 조건으로 취급되는 것이 일반적이다.
이주비 대출	재건축·재개발 사업 추진 기간 동안 조합원의 이주자금을 지원하기 위한 대출로, 재건축·재개발 대상 토지를 담보로 하거나 시공사(시행사)의 연대보증을 조건으로 취급되는 것이 일반적이다.
잔금 대출	주택 완공 후 등기 전까지 잔금 납입자금을 후취담보 조건으로 취급하는 대출로, 시공사(시행사)의 별도의 신용보강 없이 취급되는 것이 일반적이어서 중도금 및 이주비 대출과 구분된다.

자료: 금융감독원

중도금 대출은 국내 아파트 공급방식에 기인

이처럼 중도금 대출 규제가 이슈가 되고 있는 원인은 국내의 아파트 공급방식으로 인하여 주택담보대출과 다른 구조를 지니고 있기 때문이다. 일반적으로 국내 아파트 공급 방식은 착공시 선 분양방식으로 이루어지고 있으며, 건설업체들은 수분양자들로부터 계약금, 중도금, 잔금을 받아 사업비를 충당하고 있다.

중도금 대출은 여타 대출과는 달리 90%까지 주택도시보증공사나 한국주택금융공사의 보증을 받는데다, 시공사(시행사)가 연대보증을 하고 사업부지를 담보로 제공하고 있어 리스크에 대한 안전장치를 갖추고 있다.

한편 주택담보대출이 거주주택 구입 목적 이외에 기차입금 상환, 사업 및 생활자금 등 다양한 용도로 활용되는 데 반해, 중도금 대출의 주된 목적은 거주공간의 자가소유라는 점에서 차주의 상환의지가 높은 것이 일반적이다.

[표2] 대출종류별 차이점

구분	중도금 대출	잔금 대출	주택담보 대출
대상	신규 분양주택(등기 전)	신규 분양주택(등기 전)	완공 주택(등기 후)
용도	건설자금	주택 구입	주택 구입 등
담보	보증(HUG, 주금공)	준공 예정 주택	주택
대출금액	분양가의 60%	주택담보가치의 70%	주택담보가치의 70%
상환기간	공사기간 2~3 년	최장 30 년(주담대로 전환)	최장 30 년
상환조건	이자만 상환후 원금일시상환	원리금 분할 상환	원리금 분할 상환

자료: 주택도시보증공사, 시장자료

중도금 대출이 가계대출에 차지하는 비중은 낮은 수준

2016년말 기준 가계신용에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 40.7%이며, 이 중 집단대출은 약 9.8% 수준이다. 집단대출의 경우 2012~2014년까지 100조원 수준에서 2015년 110조원, 2016년 132조원으로 절대적인 규모는 늘어났으나, 가계신용에서 차지하는 비중은 10% 내외로 큰 변화가 없는 것으로 분석된다.

집단대출의 유형별 증가추이를 살펴보면, 2016년말 기준 이주비 대출 15조원, 중도금 대출 53조원, 잔금 대출 63조원으로 구성되어 있다. 2016년말 기준 가계신용에서 중도금 대출이 차지하는 비중은 약 4%로 낮은 수준이다.

[표3] 가계대출 유형별 현황 및 추이

(단위: 조원, %)

구분	2012	2013	2014	2015	2016
가계신용	964	1,019	1,085	1,203	1,343
주택담보대출	404	418	461	491	546
집단대출	104	101	102	110	132
이주비	68	62	60	53	63
중도금	27	29	33	45	53
잔금	9	9	9	13	15
가계신용	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
주택담보대출	41.9	41.0	42.5	40.8	40.7
집단대출	10.8	9.9	9.4	9.1	9.8
이주비	7.1	6.1	5.6	4.4	4.7
중도금	2.8	2.9	3.0	3.7	3.9
잔금	0.9	0.9	0.8	1.0	1.1

자료: 한국은행

주1: 주택담보대출=예금은행+비은행취급기관

주2: 2016년 집단대출 관련 자료는 추정치임.

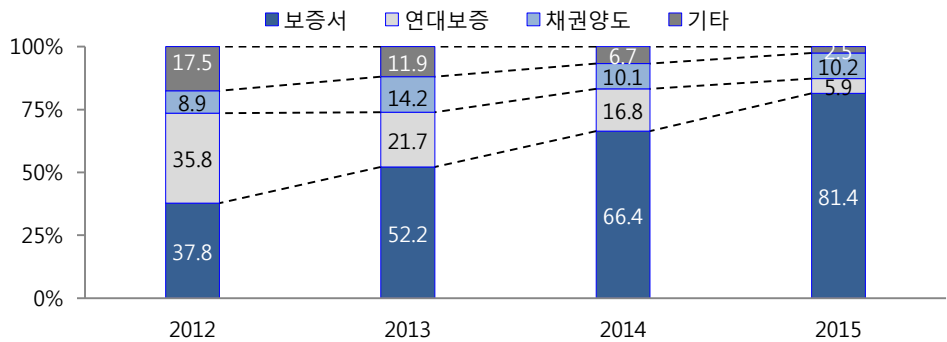
한편 집단대출의 경우 2015년 이후 증가하였으나, 분양물량은 줄고 준공물량이 늘어난 점을 미루어 볼 때, 2016년 집단대출의 증가는 아파트 입주에 따른 잔금대출의 증가에

기인하는 것으로 판단된다. 2015~2016년에 역대 최고 수준으로 분양한 아파트의 입주
가 2018년에 본격화될 경우 주택담보대출 증가는 불가피할 것으로 예상된다.

**보증서를 발급을 통한
중도금 신용보강**

2012년에는 건설업체의 연대보증을 통한 중도금 대출 신용보강 비중이 전체 약
35.8%로 보증서에 이어 두 번째로 많은 비중을 차지하였다. 중도금 대출의 경우 준공
시점에서 잔금 및 주택담보대출로의 전환이나 수분양자의 상황이 원활하지 않을 시 이
에 대한 부담은 건설업체로 전이된다.

[그림5] 중도금 대출의 신용보강 현황



자료: 한국은행, 금융안정보고서(2016.06.30)
주: 신한, 우리, 국민, 하나은행 기준

중도금 대출은 단기간 내 주택가격 하락이나 대출규제 변화에 구조적으로 취약하고, 건
전성 악화로 인해 건설업체의 신용위험으로 전이될 가능성이 높다. 다만 국내 시중은행
들은 2013년을 기점으로 주택도시보증공사 등의 보증을 통한 신용보강을 강화하고 있
다. 이에 2015년 기준 중도금 대출 신용보강 유형 중에서 보증서가 전체 81.4%로 높
은 비중을 차지하고 있다.

**중도금 대출의 연체율은
가계신용 대비 낮은 수준**

가계대출 연체율을 살펴보면, 2012년 이후 지속적으로 하락추세를 나타내고 있다.
2012~2013년 집단대출 연체율은 집단분쟁의 영향으로 높은 수준을 기록한 이후
2014년을 기점으로 연체율이 안정화 추세를 나타내고 있다. 2015년부터 가계신용대출
연체율이 집단대출 연체율을 역전한 점을 미루어 집단대출에 대한 불필요한 사회적 비
용을 지불하면서 규제를 강화할 정도로 위험하지 않은 것으로 분석된다.

[표4] 가계대출 유형별 연체율 추이

(단위: %)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017.3
가계대출	0.81	0.66	0.49	0.33	0.26	0.26
주택담보대출	0.74	0.61	0.41	0.27	0.19	0.20
집단대출	1.51	1.20	0.74	0.45	0.29	0.28
중도금 대출	5.00	3.44	0.99	0.43	-	-
집단대출 외	0.37	0.34	0.29	0.26	0.15	0.16
가계신용대출 등	0.94	0.78	0.67	0.48	0.42	0.44

자료: 한국은행, 금융감독원

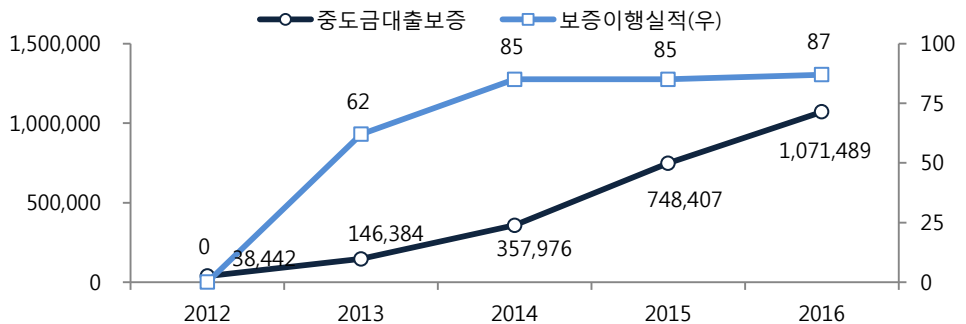
한편, 중도금 대출규제 강화 이후 전체 가계부채 증가를 주도한 것이 비은행권 대출이라는 점을 고려할 때 비은행권 차주의 부채상환능력이 상대적으로 은행권 차주에 비해 취약해 비은행권 대출에 대한 부실화 가능성이 내재해 있다.

중도금 대출 대위변제는 누적기준 0.01%에 불과

주택도시보증공사는 2012.5월부터 중도금 대출 보증을 취급하기 시작하여 2016년말까지 107조원의 대출을 보증하였으며, 이중 주택도시보증공사가 대위변제한 금액은 87 억원으로 사고율은 0.01%에 불과한 것으로 조사됨.

[그림6] 중도금 대출 보증현황 및 이행실적

(단위: 억원)



자료: 주택도시보증공사(누적 기준)

중도금 대출규제가 프로젝트에 미치는 영향

중도금 대출 협약의 어려움

한국주택협회 자료에 따르면, 2016.10월부터 2017.1월까지 분양한 주택사업장 52곳 중 중도금 대출협약을 체결하지 못한 사업장이 37곳(2.7만 가구수)로 조사되었다. 이 중에서 분양계약률이 95% 이상인 30곳 사업장 중 17곳이 제1금융권과 대출협약을 체결하지 못한 것으로 나타났으며, 1차 중도금 납부도 유예할 가능성이 존재한다.

[표5] 최근 분양사업장^{주1} 중도금 대출 협약 실태

(단위: 호, 억원)

구분	사업장	세대수	대출규모
대출협약 완료	15	10,826	22,969
대출거부 ^{주2}	3	2,430	5,790
대출 협의 중	34	24,937	61,191
시중은행 ^{주3}	7	5,168	10,227
지방은행 및 제 2 금융권	5	1,984	5,450
미정 ^{주4}	22	17,785	45,514
합계	52	38,193	89,950

자료: 한국주택협회 자료 재인용

주1: 협회 회원사 중 '16.10.17 ~ '17.1.31 분양한(입주자모집공고일 기준) 116개 사업장 중 회신한 52개 사업장

주2: 분양 계약률 80% 미만으로 금융권에서 중도금 집단대출 심사 거부

주3: KB국민, KEB하나, 우리, 신한 등

주4: 모든 은행권을 대상으로 협의 진행중인 사업장

특히 입지 및 상품 경쟁력이 우수한 사업장의 경우에도 중도금 대출 확보가 어려워짐에 따라 상대적으로 자금력 및 신용도가 열위한 중소형 건설업체들의 경우 프로젝트의 지연 또는 중단으로 인해 자금부담이 발생할 가능성이 높다.

한편 서울신용평가가 수행한 국내 주택사업 프로젝트 가운데, 주택도시보증공사의 보증 사례를 살펴보면, 총 사업비 중 자기자본 조달비율은 5% 내외에 불과하여 레버리지 위주로 진행되고 있으며, PF 대출금 조달비율은 총 사업비의 30% 미만으로 토지대금 및 초기 사업비 정도를 충당할 수 있는 규모로 분석된다.

중도금 대출 규제 강화로 인한 프로젝트의 원리금 회수가능성 저하

일부 건설사의 경우 총 공사비의 90%를 PF방식으로 조달하여 중도금 대출규제에 크게 영향을 받지 않은 프로젝트도 있으나, 대부분 공사비의 상당부분을 중도금에 의존하는 분양불 방식으로 프로젝트가 진행되고 있다.

중도금 대출에 대한 규제로 시공사의 경우 공사비 확보가 어려워질 경우 준공위험이 상승하는 한편, 대주의 경우에도 원리금 회수가능성이 저하되는 구조적인 문제점이 발생할 수 있다.

한편, 일부 시행사들의 경우 중도금 대출협약을 체결하지 못해 계획된 프로젝트의 진행 일정을 늦추는 경우도 발생하고 있는 것으로 파악된다.

최근 건설업체의 경우 시중은행에 이어 새마을금고와 신협 등에서조차 자금조달이 어려워지면서 금리가 높은 보험사를 통해 자금을 확보하고 있으며, 이로 인해 증가한 금융비용이 분양가격에 전가될 가능성도 배제할 없다.

이러한 상황에서 결국 실수요자의 부담이 늘어날 수밖에 없으며, 이로 인해 입주 포기 에 따른 미분양 물량이 증가할 경우 주택시장 침체로 이어질 가능성도 존재한다.

마무리

중도금 대출 규제완화의 필요성

2016년말을 기준으로 할 때 가계부채에서 주택담보대출이 차지하는 비중은 41%이고, 주택담보대출의 약 10%만이 중도금 대출에 해당한다. 또한, 중도금 대출은 주택담보대출 및 개인신용대출과는 달리 분양보증 및 연대보증이라는 안전장치를 갖추고 있고, 실제 중도금을 포함한 집단대출의 연체율은 0.29%로 가계신용대출 0.42%보다 부실위험이 상대적으로 낮다.

선 분양을 통해 주거시설을 공급하는 국내 주택시장의 사업특성상 중도금 대출에 대한 일련의 규제 강화조치는 프로젝트의 자금흐름에 크게 영향을 줄 수 밖에 없다. PF대출금이 대부분 총 사업비의 30% 수준에 불과한 상황에서 시공사들은 중도금 대출을 통한 공사비 확보가 어려워지고, 이는 곧 준공위험의 상승과 대주단의 원리금 회수가능성 저하로 연결된다.

이러한 중도금 대출의 구조적인 특성과 가계대출 및 주택공급의 관리 필요성 등을 종합적으로 고려할 때 미분양 우려 지역이 아닌 사업장에 대해서는 중도금 대출규제를 다소 완화함으로써 프로젝트의 자금흐름이 사업성평가에 근거하여 진행될 수 있도록 유도할 필요가 있는 것으로 판단된다.