

碩士學位論文  
指導教授 李龍萬

주택금융시장의 활성화를 위한  
전략적 방안

- 모기지론 활성화를 중심으로 -

Strategic Plans for the Activation  
of the Housing Finance Market

- Focused on the Activation of Mortgage Loan -

2007年 12月 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產投資金融 專攻

李 康 銀

碩 士 學 位 論 文  
指 導 教 授 李 龍 萬

주택금융시장의 활성화를 위한  
전략적 방안

- 모기지론 활성화를 중심으로 -

Strategic Plans for the Activation  
of the Housing Finance Market

- Focused on the Activation of Mortgage Loan -

위 論 文 을 不 動 產 學 碩 士 學 位 論 文 으 로 提 出 함

2007年 12月 日

漢城大學校 大學院

不 動 產 投 資 金 融 專 攻

李 康 銀

李康銀의 不動産學 碩士學位論文을 認定함

2007年 12 月 日

審査委員長 \_\_\_\_\_(인)

審査委員 \_\_\_\_\_(인)

審査委員 \_\_\_\_\_(인)

# 목 차

제 1 장 서 론 .....	1
제1절 연구의 목적과 범위 .....	1
1. 연구의 목적 .....	1
2. 연구의 범위 및 방법 .....	2
제2절 선행 연구의 검토 .....	4
1. 모기지론 시장 .....	4
2. 주택저당채권 유동화 시장 .....	5
제 2 장 주택금융에 관한 이론적 고찰 .....	7
제1절 주택금융의 의의 .....	7
1. 주택금융의 개관 .....	7
2. 주택금융의 특징과 역할 .....	9
제2절 주택저당채권 유동화 제도의 개요 .....	12
1. 주택저당채권의 유형 .....	12
2. 주택저당채권 유동화의 기능 및 효과 .....	15
제 3 장 우리나라 주택금융시장의 현황 .....	18
제1절 주택담보대출상품의 현황 .....	18
1. 주택담보대출의 종류 .....	18
2. 주택담보대출의 취급동향 .....	21
3. 국민주택기금 .....	24

4. 한국주택금융공사의 모기지론 .....	33
제2절 주택금융시장의 최근 동향 .....	39
1. 주택대출 규모 .....	40
2. 대출금리 형태 및 수준 .....	42
3. 대출만기 구조 및 대출상환 방식 .....	44
4. 주택저당채권 유동화시장 규모 등 .....	46
제3절 우리나라 모기지 시장의 특성 및 문제점 .....	49
1. 모기지론의 개념 .....	49
2. 우리나라 모기지 시장의 특성 및 문제점 .....	52
<b>제 4 장 해외의 주택금융시장 현황 .....</b>	<b>57</b>
제 1절 미국의 주택금융시장 .....	57
1. 미국 주택금융시장의 개관 .....	57
2. 미국 주택금융시장의 특징과 시사점 .....	59
3. 미국의 시장중심 주택금융제도 성공요인 .....	62
4. 미국 서브프라임 모기지 .....	63
제2절 캐나다의 주택금융시장 .....	69
1. 캐나다 모기지 제도의 특징 .....	69
2. 캐나다의 2차 저당시장 .....	71
3. 주택자금대출의 보증시스템 .....	72
제3절 일본의 주택금융시장 .....	75
1. 개요 .....	75
2. 일본주택금융지원기구 .....	77
제4절 유럽 및 호주의 주택금융시장 .....	81
1. 영국 .....	81
2. 독일 .....	84

3. 호주 .....	85
제5절 외국의 주택금융시장의 추세 및 시사점 .....	88
1. 외국의 주택금융시장의 추세 .....	88
2. 국내 주택금융시장에 미치는 시사점 .....	89
<b>제 5 장 주택금융시장의 활성화를 위한 전략적 방안 92</b>	
제1절 모기지론 활성화 방안 .....	92
1. 모기지 보험 도입 .....	93
2. 역모기지론 활성화 .....	95
3. 모기지 상품의 다양화 .....	96
4. 고정금리부 모기지의 확대 .....	97
제2절 주택금융 정책 측면에서의 활성화 방안 .....	99
1. 저소득층에 대한 지원 확대 .....	99
2. 주택금융 마케팅의 활성화 .....	100
3. 주택금융 관련제도 개선방안 .....	101
<b>제 6 장 결 론 .....</b>	<b>103</b>
참고문헌 .....	106
ABSTRACT	

## 〈표 목차〉

〈표 2-1〉 유형별 주택저당채권 비교 .....	15
〈표 2-2〉 MBS의 기대효과 .....	17
〈표 3-1〉 주택담보대출의 종류 .....	18
〈표 3-2〉 금리조건별 주택담보대출 비중 추이 .....	21
〈표 3-3〉 신규취급 변동금리부 대출 비중 .....	22
〈표 3-4〉 금융기관의 신규 주택담보대출 취급시 담보인정비율 .. .....	23
〈표 3-5〉 국민주택기금 수입현황 .....	27
〈표 3-6〉 국민주택기금 운용현황 .....	28
〈표 3-7〉 국민주택채권발행 .....	30
〈표 3-8〉 입주자저축 가입현황 .....	32
〈표 3-9〉 보금자리론의 상품개요 .....	34
〈표 3-10〉 LTV 비율 .....	35
〈표 3-11〉 DTI 기준비율 .....	35
〈표 3-12〉 금리우대보금자리론 상품의 개요 .....	36
〈표 3-13〉 현행 모기지론과 금리우대모기지론의 차이점 .....	37
〈표 3-14〉 보금자리론 상품개요 .....	38
〈표 3-15〉 주택대출 동향 .....	41
〈표 3-16〉 은행권 금리조건별 주택대출 현황 .....	42
〈표 3-17〉 금융권별 금리수준 및 대출 구성비 .....	43
〈표 3-18〉 예금은행 주택대출 평균금리 추이 .....	44

<표 3-19> 은행권 주택대출의 약정만기 구조 추이 .....	45
<표 3-20> 은행권 주택대출의 연도별 만기분포 추이 .....	45
<표 3-21> 은행권의 상환방식별 대출비중 추이 .....	46
<표 3-22> MBS 발행 추이 .....	47
<표 4-1> 미국의 주택담보대출 만기별 금리수준 비교 .....	60
<표 4-2> 캐나다 모기지 금리 선호도 .....	70
<표 4-3> 미국과 캐나다의 주택금융시장 비교 .....	72
<표 4-4> 대출금액에 대비한 보증료율 .....	73
<표 4-5> 영국의 주택가격상승률 및 주택저당대출잔액 추이 ..	82
<표 4-6> 독일의 HP 발행잔액 추이 .....	85

## <그림 목차>

<그림 2-1> MPTS 발행구조 .....	13
<그림 2-2> MBB 발행구조 .....	14
<그림 4-1> 서브프라임 유통 구조 .....	64
<그림 4-2> 서브프라임 사태의 파급 경로 .....	67

## 논문 개요

최근 몇 년 동안 주택자금대출시장은 저금리 기조의 정착과 금융자유화에 따른 금융기관의 경쟁적인 가계대출 확대, 주택경기의 호황 등이 주택자금대출시장의 확대의 주요한 원인으로 분석되고 있다. 주택정책의 목표가 저소득층의 주거지원, 주택시장의 안정 등을 원활히 추진하기 위한 것이라 한다면 이를 위해서는 주택자금대출시장의 확대가 이루어져야 할 것이며, 이는 주택자금대출시장의 지속적인 성장과 안정이 선결되어야 할 필수적인 과제와 결부되어 있다 할 것이다.

그러나 주택담보대출이 급증하면서 아파트 가격이 상승하고 가계부채가 위험수준에 육박하는 등의 여러 가지 부작용이 나타나면서 이는 한국 경제의 잠재적인 불안 요인으로 간주되고 있다. 더욱이 향후 자산가치가 크게 하락하거나 시중 금리가 지속적으로 상승한다면 가계의 이자 부담액의 증가 및 대출원리금 상환 압력이 가중될 것이고, 대출비중이 높은 금융기관의 경우 수익성 및 건전성 악화는 물론 자금의 유동성의 문제까지 초래할 우려가 있다. 이런 점에서 경제 전반에 미치는 부작용을 최소화하면서 주택자금대출시장을 건전하게 육성할 필요성이 요구된다 할 것이다.

이러한 배경 하에 본 연구에서는 주택금융시장의 현황으로서 주택대출 규모, 대출금리 형태 및 수준, 대출만기 구조, 대출상환 방식, 주택저당 채권 유동화 시장 규모 등을 살펴보고, 해외의 주택금융시장의 운영현황과 특징을 분석하여 국내 주택금융시장에 미치는 시사점을 논의하고, 이러한 시사점을 근거로 주택금융시장의 활성화를 위한 개선방안을 모색하고자 한다.

국내 주택금융시장의 활성화를 위한 개선방안으로는 크게 모기지론 활성화 방안과 주택금융 정책 측면에서의 활성화 방안을 제시하였다. 먼저 모기지론 활성화 방안으로서 서민에게 많은 리스크를 부담하게 하는 변동금리를 지양하고 고정금리부 모기지로의 확대, 노령화 시대를

대비한 역모기지론 활성화, 금융기관과 차입자들의 모기지 보험의 도입 그리고 정부의 소비자들에 대한 금융교육을 통해 모기지론에 대한 정보 취득을 용이하게 하여 소비자들의 소득이나 능력에 맞는 모기지 상품을 선택할 수 있도록 다양화해야 할 것이다.

주택금융정책 측면에서의 활성화 방안으로는 실수요자 및 저소득층에게 주택자금대출의 조건을 완화하여 저리의 국민주택기금을 지원하여야 할 것이며, 체계적이고 효율적인 주택금융 마케팅의 기법이 필요하며, 부동산 관련 서비스산업의 육성과 조세지원의 공정성 및 합리성을 도모해야 할 것이다.

서민들의 주택구입을 지원하는 주택금융은 사회경제적으로 매우 중요한 자리를 차지하고 있으나, 우리나라의 주택금융제도는 서민들이 이용하기에 매우 불리하게 되어 있으며, 주택구입에 소요되는 기간도 선진국에 비하여 상대적으로 장기적인 시간이 소요되고 있다. 우리나라에서는 그 동안 주택구입자금이 충분히 공급되지 못하고 국민소득에 비하여 주택가격이 월등히 높아 서민들의 주택구입이 어려운 구조로 되어 있다. 선진국에 비해 열세인 국내의 주택금융시장을 선진국 수준에 버금갈 정도로 발전되기 위해서는 모기지 시장에 대한 발전이 가장 시급하다 할 것이며, 모기지 시장의 발전은 금융기관의 자산운용 및 자금조달을 보다 다양하고 원활하게 하며 자산 건전성을 제고하는데 기여한다.

따라서 본 연구에서 제시한 방안을 토대로 모기지론이 운영이 된다면 모기지 시장이 활성화 될 것으로 기대하며, 또한 주택정책의 목표이자 모기지론의 시행목적인 주택금융시장의 안정화 및 활성화를 도모할 수 있을 것이며, 나아가 집값 안정 및 서민의 주택금융비용 부담을 완화하는데 기여할 수 있을 것으로 본다. 다만 모기지 시장이 발전하는 데 있어서는 정부의 지원이 결정적인 역할을 하나, 정부의 역할은 제한적인 범위와 한시적인 수준에 머물러야 할 것이지 지나친 정부의 개입은 금융시장의 정상적인 발전을 저해할 가능성이 있음을 인식하여야 할 것이다.

# 제 1 장 서 론

## 제1절 연구의 목적과 범위

### 1. 연구의 목적

주택산업과 관련한 국내의 주택금융산업은 IMF 외환위기를 기점으로 하여 그 이전에는 주택금융시장의 상당 부분을 공공부문이 점유하여 민간 주택금융시장의 발전이 미미하였으나, IMF 이후 금융회사들이 경쟁적으로 부실대출 위험이 적은 주택담보대출을 중심으로 가계대출을 확대하고 금리 인하 및 주택경기의 호황 등에 힘입어 주택자금의 차입과 상환가능성이 크게 제고 및 활성화되어 단기간에 급속한 변화와 많은 발전을 거듭해 왔다. 그럼에도 불구하고 금융 감독 당국이 증가하고 있는 국내 주택담보대출을 우려하고 있는 근본적인 배경은 우리나라 주택담보대출상품의 상품구조가 미국 등 선진국의 모기지와는 형태를 달리한다는 데에 있다. 즉 국내의 주택담보대출은 대부분 만기가 3~5년에 불과한 단기 일시상환 조건부이며, 시장금리에 연동하는 변동금리대출로 인한 만기불일치, 부동산 가격의 급락 우려, 원리금 상환 방식 또한 대출기간 중 이자만 지급하고 만기시에는 원금을 일시 상환하는 구조를 보이고 있는 등 금융시장 전반에 잠재적인 리스크로 작용하고 있기 때문이다.

주택금융은 소득대비 거액의 자금이 소요되는 주택을 마련하는 데 이용하는 금융의 형태로서 단기 운영자금을 융통하는 일반 대출과는 현금 흐름 및 위험의 특성에서 판이한 차이가 있다. 단기위주의 주택담보대출은 주택 가격의 상승을 유발하고 전반적인 금융시장과 주택시장의 불안을 초래하게 됨에 따라 정부에서는 서민과 중산층의 내집 마련을 촉진하고 국민들의 주거안정과 주거복지 향상을 지원하고 주택금융시스템의 안정을 기하기 위해 2004년 3월 한국주택금융공사를 설립함으로써 우리나라에도 20년 이상 장기로 주택자금을 대출 받아 주택을 마련하고 대출기간 동안 원리금을 부담할 수 있는 수준 내에서 상환이 가능토록 한 국내 최초의 고정금리 모기지제도가 도입되었다. 한국주택금융공사의 출범으로 주택가격의 상승을 통한 자본차익을 목적으로 단기적으로 투자하고자 하는 투기

적 수요에 적합한 구조를 갖고 있는 단기대출상품을 장기 모기지론으로 전환함으로써 장기주택금융시장의 발달이 전체 주택시장의 안정에 크게 기여할 것으로 예상하여 장기적인 측면에서 주택금융정책에 긍정적인 효과가 있을 것으로 크게 기대하였으나, 선진국가의 모기지론과는 달리 고전적 방식에서 벗어나지 못하고 있는 국내 금융시장의 정체성과 전문인력의 부재로 인해 많은 문제점들이 제기되고 모기지론 제도의 정착에도 어려움을 겪고 있으며, 국내의 모기지론이 활성화되기 위해서는 개선해야 할 점이 많다는 주장을 하고 있다.

따라서 본 연구에서는 우리나라의 주택금융시장에 관해 이론적 고찰을 해 보고, 국내의 주택담보대출상품과 모기지론에 대한 기본적 내용과 더불어 국내외의 모기지론에 대해 분석하여, 모기지론의 활성화를 위한 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 논문의 원활한 수행을 위해 주택금융시장의 활성화에 관해 연구되어 온 국내·외의 각종 문헌, 보고서, 관련 인터넷 사이트, 정부 간행물 및 학술 논문 등 각종 연구 자료를 기초로 하였으며, 특히 주택금융기관에서 발간된 연구자료 및 단행본 등을 조사하고 분석하였다. 통계자료의 경우에는 한국주택금융공사, 한국은행 등의 금융기관에서 수집한 공식적인 통계자료를 주로 분석대상으로 하였으며, 그 외 정부기관, 주택금융과 연관된 여러 가지 자료를 활용하였다.

본 논문의 구성은 크게 6개의 장으로 이루어져 있으며, 그 내용은 다음과 같다.

제1장은 서론으로 본 연구의 목적과 연구의 범위 및 방법, 기존 연구를 검토한다. 제2장은 주택금융시장의 의의, 역할, 주택금융기관의 유형과 역할 등의 주택금융에 관한 이론적 고찰이다. 제3장은 우리나라의 주택금융시장의 현황으로서 주택담보대출상품의 개요 및 주택금융시장의 최근 동향을 분석하고, 국내의 모기지 시장의 특성 및 문제점에 대해 논의한다. 제4장은 미국·캐나다·일본 등의 선진국의 주택금융시장에 대한 사례 분석을 하여, 선진국의 주택금융시장의 추세 및 시사점에 대해 논의하며, 최

근 논의되고 있는 미국 서브프라임 모기지 부실로 인한 국내 주택금융시장의 영향력에 대해 논의한다. 제5장은 본 논문의 중점 사항인 주택금융시장의 활성화 방안 중 모기지론의 활성화 방안에 대해 크게 비중을 두어 제시하였고, 주택금융 정책 측면에서의 활성화 방안도 아울러 제안하였다. 마지막으로 제6장은 본 연구의 결론으로서 연구내용을 함축하였다.

## 제2절 선행 연구의 검토

주택금융시장의 활성화를 위한 방안으로서 지금까지 발표된 연구들을 모기지론 시장과 주택저당채권 유동화 시장으로 구분해서 살펴보면 다음과 같다.

### 1. 모기지론 시장

김석제<sup>1)</sup>는 주택담보대출 중 장기 성격의 모기지론을 중심으로 실제로 최적의 모기지론 상품개발과 운용을 위해서 사전에 고려해야 할 경제변수 및 주요 변수 등의 내용을 통해서 상품개발 및 적용의 예시 및 기준을 제시하고자 하였으며, 모기지론의 활성화 및 운용방안으로서 모기지론 취급 실적의 확대, MBS 유통시장의 활성화, 모기지 전문금융기관의 신설, 주택대출보험의 도입 등을 제시하고 있다.

김지혜<sup>2)</sup>는 국내 모기지론 시행 초기부터 학계 등에서 제기되어 온 문제점을 분석하고, 모기지론이 효과적으로 운영되고 있는 미국 등의 선진국의 모기지론에 대한 고찰을 통해 도출된 시사점을 바탕으로 현재 국내 모기지론의 제도적·운영상의 문제점을 지적하고 주택금융시장에서의 모기지론을 활성화하기 위한 방안을 전문가의 의견을 통해 제시하고 있다.

임진자<sup>3)</sup>는 모기지론과 함께 역모기지론에 대해서도 연구를 하였는바, 우리나라의 모기지론 제도가 가지고 있는 문제점을 지적하면서 한국주택금융공사 설립 이후 출시된 모기지론과 역모기지론에 대한 제반 이론적인 면과 운영방식 등에 대해서 검토하고, 모기지론의 시행으로 얻어지는 효과 및 문제점과 이를 보완하기 위한 개선방안 등을 제시하고 있다.

임기홍<sup>4)</sup>은 주택금융에 관한 이론적 고찰을 토대로 외국의 주택금융제도

---

1) 김석제, “주택금융시장과 모기지론에 관한 고찰 - 모기지론 개발 적용 및 운용을 중심으로”, 연세대학교 경제대학원 석사학위논문, 2004

2) 김지혜, “주택 모기지론 활성화에 관한 연구”, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2006

3) 임진자, “주택금융공사 모기지론 / 역모기지론 개선방안에 관한 연구”, 한남대학교 대학원 석사학위논문, 2005

4) 임기홍, “금융환경의 변화에 따른 모기지론의 정착화 방안에 관한 연구”, 경희대학교

를 검토하고 한국주택금융공사와 시중의 모기지론에 대한 비교 분석을 통해 모기지론의 정착화 방안 중 세제 및 정부지원을 통한 간접적인 금리 인하 부분과 장기채권시장의 활성화를 위한 방안을 제시하고 있다.

배용덕<sup>5)</sup>은 우리나라 주택저당채권 제도의 성공적인 도입 및 정착을 위하여 이론적 고찰을 하고, 주요 선진 외국의 제도와 우리나라의 제도 운영 현황을 파악하여 시장에 미치는 영향 및 문제점을 제기하고 모기지론을 중심으로 중도금 연계 모기지 제도의 확대 등 우리나라의 제반여건에 맞는 활성화 방안을 제시하고 있다.

## 2. 주택저당채권 유동화 시장

임갑순<sup>6)</sup>은 우리나라 MBS 제도의 성공적인 도입 및 정착을 위하여 MBS 제도의 이론적 고찰에서 한층 나아가 미국, 영국, 일본 등의 주택저당채권 제도 및 2002년을 전후로 판매된 모기지론에 대한 실증적인 비교를 통해 주택저당증권의 원활한 거래와 효율적인 시장조성에 필요한 주택저당증권의 운영상의 문제점을 찾아내고 이를 개선할 수 있는 방안을 제시하고 있다.

최용권<sup>7)</sup>은 MBS 제도의 개념과 유형 및 시장 기능에 대하여 검토하고, 외국의 활용사례를 국내와 비교 분석하면서, 국내 MBS 제도의 현황 분석을 통한 다양한 문제점을 도출하고 이에 대한 정책과제와 개선방안을 제시하고 있다. MBS 제도의 활성화 방안으로는 주택대출시장 측면, MBS 발행시장 측면, 주택금융기관의 운영적 측면, 법적인 제도적 측면에서 방안을 분석하고 있다.

박정영<sup>8)</sup>은 우리나라 주택금융시장의 현실과 MBS 제도의 체계와 그 특

---

행정대학원 석사학위논문, 2005

5) 배용덕, “주택저당채권 유동화 제도가 시장에 미치는 영향 및 활성화 과제에 관한 연구 - 모기지론을 중심으로”, 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2005

6) 임갑순, “주택저당채권(MBS)제도의 활성화 방안에 관한 고찰”, 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2005

7) 최용권, “주택저당채권 유동화(MBS) 제도의 활성화 방안에 관한 연구”, 서강대학교 경제대학원 석사학위논문, 2004

정에 대해 설명하고, 주택시장과 자본시장과 연계된 주택금융시장의 구조와 그 현실을 바탕으로 주택저당대출채권 유동화 제도가 갖는 의의를 알아보고 한국주택금융공사의 설립이 MBS 제도에 미치는 파급효과 및 이에 대한 개선방안을 제시하고 있다.

김상훈<sup>9)</sup>은 한국주택금융공사의 모기지론을 중심으로 국내 MBS 제도 운영현황을 실태분석하고, MBS 유동화 제도의 도입에 따른 기대효과 및 문제점을 검토하며, 국내 MBS 유동화 제도의 문제점에 대한 개선방안으로 주택금융시장의 정보 관리 및 신용보강기관의 제도적인 성숙 등을 제시하고 있다.

손용문<sup>10)</sup>은 미국 및 유럽 등 선진국의 주택금융시장·모기지 시장 등에 대한 이론적인 고찰과 실증적인 분석을 통해 국내의 장기주택금융시장의 활성화를 위해 주택담보대출에 대한 DTI 적용 확대 등의 장기 모기지론의 활성화, 장기 채권 시장의 육성 등의 MBS 제도의 활성화 그리고 장기 주택금융전문기관을 개편하고 건전성 감독의 강화 등의 정부의 역할을 제시하고 있다.

지금까지의 연구는 주택저당채권의 유동화 혹은 활성화 방안이나 주택금융시장에 내재된 거시적인 경제정책 차원에서의 문제점에 대한 방안을 제시하는 등 지엽적인 대안을 제시하고 있는 경우가 대부분이었다. 또한 대부분의 연구 논문 등이 모기지론 도입 시점을 전후로 발표된 통계 및 자료를 토대로 한 경우가 상당수이어서 자료의 취득 등에서 한계에 부딪치고 있는 실정이다. 따라서 본 연구에서는 주택금융시장의 활성화를 위한 방안을 제시하기 위해 기존의 연구와는 달리 MBS 발행이 본격적으로 이루어진 이후 일정 시간이 지난 현 시점에서 예상하지 못했던 문제점들을 토대로 모기지론 활성화를 중점적으로 고찰하여 선진국형 주택금융시장으로의 발전 방향을 모색하고자 한다.

---

8) 박정영, “MBS 제도 활성화에 따른 주택금융시장의 변화에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2003

9) 김상훈, “주택저당채권 유동화 제도의 도입효과 및 개선방안에 대한 고찰 - 모기지론과 주택담보대출 비교를 중심으로”, 전북대학교 경영대학원 석사학위논문, 2004

10) 손용문, “장기 주택금융시장의 안정적 발전을 위한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2006

## 제 2 장 주택금융에 관한 이론적 고찰

### 제1절 주택금융의 의의

#### 1. 주택금융의 개관

##### 1) 주택금융의 개념

주택이 인간생활의 기본적인 터전이라는 점을 감안하면 우리 일상생활과 생산활동에 가장 밀접하게 큰 영향을 미치는 산물이라 할 수 있다. 인간 생활의 기본적인 요소인 주택, 이러한 주택에 관한 금융 즉 주택금융이라 함은 일차적으로 주택과 관련한 금융으로서 경제학적으로는 금융기관이나 건설회사 등이 주택의 건축·구입이나 택지 구입을 위하여 자금을 대부하는 제도라 명할 수 있다 할 것이다. 또한 주택은 선진국·후진국을 막론하고 통상적으로 고가인 경우가 대부분이며, 장기적으로 계획이 요구되는 주택상품의 특성상 개인 혼자 힘으로 구입하기가 상당히 어렵다는 점에서 주택금융은 인간 생활의 기본적 산물인 주택을 일반 소비자가 구입시 필요한 자금을 효율적이고 적시에 지원하는 가장 중요한 역할을 하고 있다.

또한 주택금융이란 주택의 생산이나 소비와 관련하여 자금을 빌려주는 활동이라고 할 수 있다. 주택금융을 생산자금융과 소비자금융으로 나눌 때 생산자 주택금융은 주택의 생산, 공급을 원활하게 하기 위해서 택지개발과 주택건설에 소요되는 자금을 공급자에게 제공하는 것이고, 소비자 주택금융은 주택을 구입하거나 보수, 증축하는데 부족한 자금을 주택구입자에게 제공해주는 것이다. 즉, 주택금융이란 부동산인 주택과 관련하여 필요한 자금을 조달하는 방법을 의미하며, 주택을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 방법과 주택을 구입할 때 자금을 조달하는 방법 등 다양한 주택금융의 방법들이 존재하고 있다.

##### 2) 주택금융의 특징

주택금융은 공급자금융으로서의 성격을 일부 갖기는 하나 대부분 소비자 금융의 일종이다. 따라서 주택금융의 성격은 일반 소비자 금융의 성격과는 크게 다르지 않다. 주택금융은 자금조달과 운용면에서 일반 금융과는

다른 특징을 보인다. 주택금융의 특징을 요약하면 소매금융으로서 자금운용의 장기성, 저당권과 채권의 동시확보성, 자산가치의 변동성 그리고 복지적 성격을 갖는 정책 금융적 특성이 있다. 때문에 정부는 다른 금융부문에 비하여 주택금융을 일반금융과 분리하여 취급하거나 혹은 공공부문이 직접 주택금융을 담당하기도 한다. 특히 저소득층의 주거안정을 지원하기 위하여 대부분의 국가에서는 공공부문이 주택금융을 취급하고 있다.<sup>11)</sup>

### 3) 주택금융의 유형

주택금융의 유형을 분류하면 다음과 같다.

첫째, 직접금융(direct route)이다.

친척·친지 등으로부터 주택마련자금을 빌려 쓰는 형태이다. 주택금융이 정책적으로 활발하게 지원되고 있지 못한 나라들에서의 직접금융의 비중은 높다.

둘째, 계약경로(contract system)이다.

장래 일정 한도의 주택구입자금을 용자받기 위해 저축성예금 등에 가입하는 형태이다. 일정한 자격을 부여받기 위해서는 특정한 저축실적을 갖고 있어야 한다.

셋째, 장기용자(deposit system)이다.

금융기관에 이미 저축되어 있는 각종 예금범위 또는 그 이상을 주택금융으로 장기간 용자받는 형태이다.

넷째, 저당대출(mortgage system)이다.

부동산을 담보로 주택자금을 대부해 주고 담보로 제공된 부동산 저당권을 유동시켜 신용창조수단으로 활용, 대부금액을 확대해 가는 방식에 따라 이루어지는 금융이다.<sup>12)</sup>

---

11) 주택산업연구원, 「주택금융활성화를 위한 주택저당채권 유동화 제도의 연구」, 1998.5. p 7

12) 이창석, 『부동산학개론』, 형설출판사, 2003. p.726.

## 2. 주택금융시장의 특징과 역할

### 1) 주택금융체계 및 특징

#### (1) 주택금융체계

주택금융체계는 주택자금의 조달, 운용, 그리고 신용보완의 3가지 역할 체계로 구성되어 있다. 즉 주택자금 수요자, 주택자금 대출기관, 주택자금 공급기관, 투자자(기관투자자 및 개인) 그리고 주택금융신용보완기관 사이의 자금흐름 및 자금흐름과 반대방향으로 존재하는 자기에 대한 급부로 유기적으로 형성되어 있다.<sup>13)</sup>

#### (2) 주택금융시장의 특징

첫째, 다양한 주택담보대출 상품의 개발이다. MBS 발행을 기반으로 하는 장기 모기지론, MI(Mortgage Insurance)상품, 혼합형 주택담보대출 등의 출시이다.

둘째, 다양한 주택담보대출 판매채널이 생겨나고 있다. 전통적인 금융기관의 영업점을 통한 대출 외에, 부동산중개업소 조직을 판매조직으로 이용하거나 대출상당사를 고용하여 중요 판매 채널로 활용하고 있다. 또한 온라인 대출중개 및 한국주택금융공사의 e-모기지론 등 인터넷을 활용한 대출도 등장하고 있다.

셋째, 주택금융과 관련한 다양신제도와 신서비스가 생겨나고 있다. 한국 주택금융공사에서 주택저당채권을 기초로 하여 발행되는 증권인 MBS(Mortgage Backed Securities)의 도입으로 인해 국내에서도 선진국과 같은 실질적인 장기 모기지론을 판매할 수 있게 되었다. 또한 부동산의 매매와 관련하여 소유권의 위험을 보장하는 권원보험(Title Insurance)과 부동산 매매대금에 대해 보호 서비스로 에스크로우(Escrow)제도가 도입되기 시작하는 등 다양한 주택금융 신서비스가 생겨나고 있다.

은행권 중심의 국내 주택담보대출은 자금 성격이 단기 위주의 자금으로 대부분 구성되어 있으나, 해외의 경우에는 30년 만기의 고정금리형 주택구입자금인 모기지론(Mortgage Loan)이 일반화되어 있다. 우리나라는 2004년 3월 선진 부동산 금융상품인 장기주택금융(모기지론) 도입을 통해 서민과 중산층의 내 집 마련 촉진 및 가계대출 연착륙과 장기채권시장 발전을

---

13) 손용문, “장기 주택금융시장의 안정적 발전을 위한 연구”, 건국대학교 석사학위논문, 2006. p 4.

도모하고자 한국주택금융공사가 설립되어 금융기관을 통해 모기지론을 판매하고 있다.

### (3) 주택금융시장의 구조

통상적으로 주택시장에서 주택건설업자는 금융기관으로부터 단기 건설자금대출을 받게 된다. 우리나라에서는 금융기관의 건설자금 대신 주택구입자가 선분양 중도금을 지불한다. 주택이 준공되면 주택구입자는 금융기관에서 모기지론을 확보하고 구입대금은 주택건설업자에게 지불하며, 건설업자는 단기 건설자금대출을 상환하는 구조를 가지고 있다. 우리나라의 경우를 보면 건설자금의 대부분을 구입자가 선분양대금을 용자를 통해 지불함으로써 주택구입자가 건설자금을 제공하는 역할을 하고 있다.

우리나라의 주택금융시장의 구조는 주택대출시장(1차 시장)과 주택저당채권 유통화시장(2차 시장)으로 구성되어 있다. 주택대출시장은 금융기관의 주택담보대출 및 주택자금대출, 국민주택기금 대출, 한국주택금융공사 모기지론 등으로 구성되어 있으며, 주택저당채권 유통화시장은 주택금융대출기관이 장기·고정화 될 수 있는 주택저당채권을 직접 유통화하거나 유통화 전문기관인 한국주택금융공사에 매각하여 유통화하는 구조를 가지고 있다.

## 2) 주택금융기관의 유형과 역할

### 1) 1차 저당대출시장

1차 저당대출시장이란 저당대부를 원하는 수요자(차입자)와 저당대부를 제공하는 금융기관(대출자)으로 형성되는 시장을 말한다. 1차 저당대출시장의 저당대출자는 주택을 구입하고자 하는 주택 수요자와 새로이 주택을 공급하고자 하는 주택건설업자에게 저당권을 설정하고 자금을 대출해주며, 이로 인해 대출자는 저당을 보유하게 된다. 1차 저당대출시장의 저당대출자들은 설정된 저당을 자신들의 자산 포트폴리오의 일부로 보유하기도 하고, 자금의 여유가 없을 경우에는 2차 저당대출시장에 매각하기도 한다.

### 2) 2차 저당대출시장

2차 저당대출시장은 저당대출자와 다른 투자자들 사이에서 기존의 저당을 사고 파는 시장이다. 1차 시장의 대출자들은 2차 시장에서 그들이 보유한 저당을 팔고 필요한 자금을 조달한다. 2차 저당대출시장에서 저당유통화는 대출자와 투자자 사이에서 직접 이루어질 수도 있으나, 우리나라는

유동화 기관(기구, 회사)인 한국주택금융공사에서 유동화 업무와 저당에 대한 채무불이행보증을 담당함으로써 유동성을 높이고 있다. 2차 저당대출 시장은 저당대출을 받은 원래의 저당차입자와는 직접적인 관계가 없다. 이는 주식이나 채권이 발행자와는 관계없이 공개시장에서 자유롭게 교환되는 것과 마찬가지로이다. 2차 저당대출시장은 저당이 유동화 되는 것에 결정적인 역할을 하고 있다. 만약에 이 같은 2차 저당대출시장이 없다면, 주택자금대출자는 빠른 기간 이내에 자금이 고갈되어 더 이상 저당대출을 할 수 없게 될 것이다. 일반적으로 1차 저당대출시장에서의 저당이자율보다 2차 저당대출시장에서 발행되는 저당증권 이자율(수익률)은 낮게 형성된다. 이는 주택금융기관에서 대출상품 판매나 저당원리금의 수납업무를 담당하는 등 저당과 관련된 비용과 위험을 부담하기 때문이다.

## 제2절 주택저당채권 유동화 제도의 개요

### 1. 주택저당채권의 유형

#### 1) 개요

주택저당시장은 주택저당대출을 전제로 성립하는 시장이다. 주택저당대출은 특정한 주택에 의하여 담보되는 대출로서 차입자는 대출기관으로부터 주택구입자금의 일부를 빌리는 대가로 대출기관에게 정기적으로 원금과 이자를 상환하고 이를 보장하기 위하여 주택을 담보로 제공하는 약정을 말한다. 차입자가 당초 약속한 대로 원리금을 상환하지 못할 경우 대출기관은 당해 주택에 대하여 저당권을 실행하여 강제적으로 원리금을 회수할 수 있는 권리를 갖게 된다. 주택저당시장은 이와 같이 금융기관이 주택을 담보로 주택구입자에게 주택자금을 대출하고 이로 인하여 발생하는 주택저당채권을 다른 금융기관에 매각하거나 증권화 등을 통하여 유동화하는 시장을 포괄적으로 지칭하는 의미로 사용되고 있다.<sup>14)</sup>

즉 주택자금 수요자가 은행 등 주택자금 대출기관인 은행 등 금융기관에 자신이 가지고 있는 주택에 대해서 저당권을 설정해 주고 그 대가로 용자를 받아 주택을 구입하고, 주택자금 대출기관은 저당권을 담보로 대출금을 회수할 권리인 대출채권을 가지게 되는데 이를 주택저당채권이며, 이 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 증권을 MBS라고 한다. 결국 주택저당채권 유동화 제도는 주택금융기관이 주택자금을 대출하고 취득한 주택저당대출채권을 만기 전에 자본시장에서 단순매각 또는 증권화 매각을 통해 현금화하는 것으로 조달된 자금으로 새로운 대출자원을 마련하는 제도이다.

#### 2) 주택저당채권의 유형

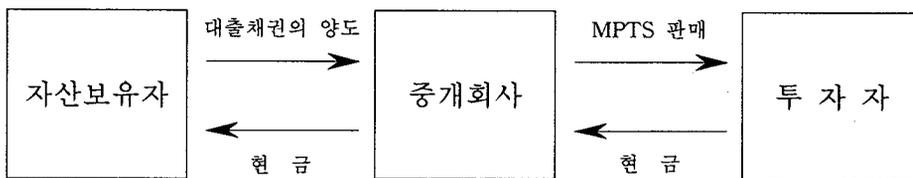
##### (1) 지분형 MBS

지분형 MBS는 주택저당채권에서 발생하는 현금흐름에 대한 지분권과 저당대출의 소유권을 모두 투자자에게 매각하는 방식으로 발행되는 MBS 형태를 말하며 미국에서 발행하고 있는 저당대출지분이전증권(MPTS ; Mortgage Pass-Though Securities)이 대표적이다. 즉 대출기관이 보유중

14) 김재정 등, 『주택저당증권(MBS)의 이해』, 보성각, 2004, p. 23.

인 저당대출을 묶어 구성한 저당대출집합에서 주기적으로 발행하는 현금 흐름에 대한 지분권과 차입자가 채무를 이행하지 않을 경우 담보주택을 처분하여 원리금을 회수할 수 있는 권리를 모두 투자자에게 매각하는 방식으로 발행되는 MBS로 정의할 수 있다. 지분형 MBS의 주요 특징으로는 대출기관의 대차대조표에서는 저당대출이 감소하고 현금이 증가하는 자산구성의 변화가 일어나게 되며, 대출기관이 차입자로부터 수령하는 현금흐름과 투자자에게 매각하는 현금흐름이 같은 현상이 발생한다.

<그림 2-1> MPTS 발행구조

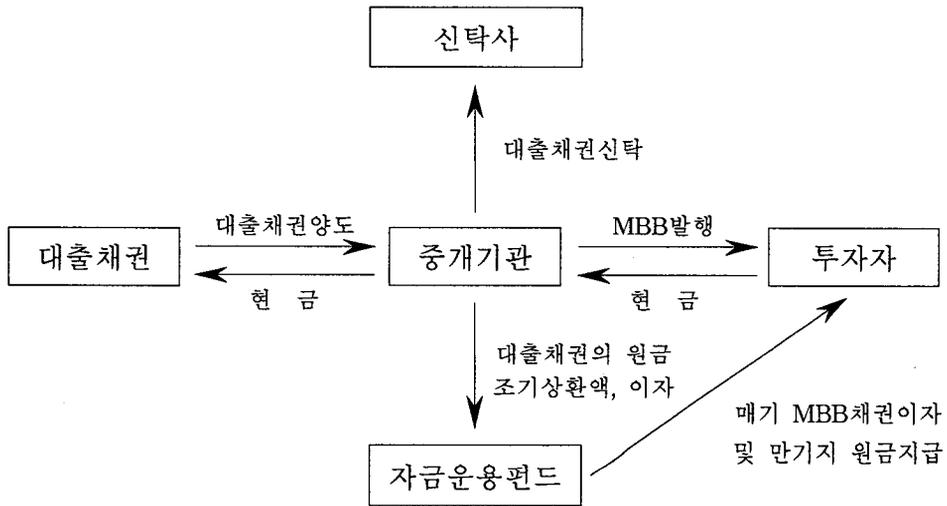


자료 : 한정호, “자산유동화 제도에 관한 연구”, 경희대학교 석사학위논문, 2000. p.26.

## (2) 채권형 MBS

채권형 MBS는 저당대출의 현금흐름과 소유권을 발행기관이 보유하면서 발행기관의 저당대출을 담보로 하여 자신의 부채로 발행하는 MBS를 의미한다. 채권형 MBS는 두 가지의 유형으로 구분할 수 있으며, 하나는 미국에서 발행되고 있는 저당대출담보부채권(MBB ; Mortgage Backed Bond)이고, 다른 하나는 유럽 특히 독일 및 프랑스에서 발행되고 있는 저당채권(MB ; Mortgage Bond)이다. 채권형 MBS의 주요 특징으로는 대출기관의 대차대조표에서는 채권발행액만큼 부채와 현금이 증가하는 자산규모의 변화가 일어나게 되며, 대출기관은 차입자로부터 수령하는 현금흐름을 그대로 투자자에게 이체하는 것이 아니고 자신의 부채로 된 새로운 현금흐름의 지급을 약속하기 때문에 차입자로부터 수령하는 현금흐름과 투자자에게 매각하는 현금흐름이 동일하지 않는 등의 현상이 발생한다.

<그림 2-2> MBB 발행구조



자료 : 한정호, 전계서, p.28

### (3) 지분·채권 혼합형 MBS

지분·채권 혼합형 MBS는 지분형과 채권형의 특성이 결합된 것으로서 모기지풀의 현금흐름은 지분형 MBS와 같이 투자자에게 이체되지만, 저당대출의 소유권은 발행기관이 가지는 형태이다. 즉 저당대출은 담보로만 제공되므로 대차대조표에 그대로 존속하게 되지만, MBS는 자신의 부채로 처리된다. 이처럼 지분·채권 혼합형 MBS는 저당대출에서 발생하는 원리금이 이체되지만 기본적으로 채권의 성격을 가지고 있다는 점을 반영하여 저당대출원리금이체채권(MPTB ; Mortgage Pay-Though Bond)이라 하며, MPTB의 주요 형태로 담보부저당대출채권(CMO ; Collateralized Mortgage Obligation)을 들 수 있다.

이상으로 주택저당채권의 유형과 특징을 간단히 정리하면 다음과 같다.

<표 2-1> 유형별 주택저당채권 비교

소유 형태	주요 MBS	주요 특징	위험부담
지분형	저당대출 지분 이전증권	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모기지의 소유권을 투자자에게 매각</li> <li>- 발행기관은 Cash-Flow를 그대로 투자자에게 이체</li> <li>- 모기지의 현금흐름과 MBS의 현금흐름이 일치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 발행기관이 조기상환위험 및 채무불이행위험을 부담</li> <li>- 투자자는 금리위험을 부담</li> </ul>
채권형	주택저당대출 담보부채권	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모기지의 소유권은 발행기관이 소유</li> <li>- 발행기관은 자신의 명의로 채권을 발행</li> <li>- 모기지의 현금흐름과 MBS의 현금흐름이 불일치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투자자가 조기상환위험·채무불이행위험 및 금리위험을 부담</li> </ul>
	저당채권		
지분·채권 혼합형	저당대출 원리금 이체채권	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모기지의 소유권은 발행기관이 보유</li> <li>- 발행기관은 자신의 명의로 채권을 발행</li> <li>- 모기지의 현금흐름과 MBS의 현금흐름이 일치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 투자자가 조기상환위험·채무불이행위험 및 금리위험을 부담하지만, 상대적으로 조기상환위험 및 채무불이행위험은 낮음</li> </ul>

## 2. 주택저당채권 유동화의 기능 및 효과

### 1) 기능

주택저당채권 유동화 제도의 운용으로 자본시장이 급격히 발전한 선진국의 경우 유동화는 주택금융시장의 건전한 발전을 가져오는 기능을 수행

하고 있다. 이처럼 주택금융기관은 주택저당채권의 유동화를 통해 대표적인 유동화 참가자인 신용기관, 손해보험사, 유동화 중개기관, 투자자 등에게 주택저당채권과 관련된 위험을 분산시킬 수 있는데, 주택금융기관의 유동성과 관련된 위험은 유동화 중개기관 및 투자자에게 분산되고, 차입자의 신용과 관련된 위험은 신용보완기관 및 유동화중개기관이 나누어 부담하며, 담보물인 주택과 관련된 위험은 손해보험사가 부담하게 된다. 이와 같이 유동화는 차입자의 채무불이행위험, 차입자의 원리금 납입연체위험, 이자율 위험, 차입자의 원리금 조기상환위험 등 주택금융에서 발생하는 위험을 유동화 참가자에게 분산시키는 기능을 수행한다. 그리고 고정자산인 주택저당채권의 유동화를 통해 주택저당채권을 기초로 한 다양한 형태의 유동화 증권이 발행될 수 있어 자본시장의 투자자에게 다양한 형태의 부동산 투자 상품을 제공할 수 있는 것이다.

## 2) 효과

주택저당채권 유동화는 이에 투자한 주택대출 금융기관은 물론, MBS에 투자한 회사 및 기관 그리고 개인 투자자 모두에게 많은 이익을 줄 수 있다. 그러나 무엇보다 MBS제도의 가장 큰 장점으로서는 부동산에 직접 투자하지 않은 일반 개인 투자자에게 주어지는 혜택이 크다는 것이다. 즉 다른 투자상품들은 증권 혹은 주식에 투자한 사람에게만 투자에 대한 혜택이 주어지지만, MBS제도는 유동화로 조성된 재원의 주택구입자금 대출, 전세자금 대출, 중도금 대출, 서민들을 위한 임대주택 건설 등에 재투자됨으로써 MBS에 투자한 기관 및 개인 투자자는 물론 일반 국민들의 재산권 형성과 주거 안정에 크게 이바지한다. 주택저당채권의 유동화로 인한 수혜자는 크게 주택금융기관, 정부, 투자자 그리고 차입자로 나눌 수 있는데 이에 따른 기대효과를 정리하면 다음과 같다.

<표 2-2> MBS의 기대효과

구 분	기대효과
주택금융기관	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 유동성 위험과 금리 위험의 해소</li> <li>- 대출금의 회전을 제고를 통한 대출규모의 확대</li> <li>- 자기자본비율 규제에 대한 적절한 대응</li> <li>- 일시적인 자금수급 불균형의 해소</li> </ul>
정 부	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택자금의 공급확대</li> <li>- 주택금융취급기관의 다양화</li> <li>- 주택경기조절기능의 강화</li> </ul>
투자자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지급보증에 따른 안정적 투자 가능</li> <li>- 투자상품의 다양화</li> <li>- 유동화 자산 관련 정보를 통한 리스크 파악으로 투자결정 용이</li> </ul>
주택자금대출 차입자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차입기회의 확대와 대출비율의 제고</li> <li>- 유동화 이후에도 동일한 채무조건 유지</li> </ul>

# 제 3 장 우리나라 주택금융시장의 현황

## 제1절 주택담보대출상품의 현황

### 1. 주택담보대출의 종류

#### 1) 주택담보대출의 종류

국내에 판매되고 있는 주택 관련 대출은 수십 개의 상품으로 구분되어 있으나, 그 기본적인 틀은 다음과 같다.

<표 3-1> 주택담보대출의 종류

구 분	주요 내용	특 징
주택담보대출	- 주택담보 일반자금대출	- 취급기관 : 은행, 비은행금융기관 등 - 대출형태 : 변동·고정금리, 단기일시·장기 분할상환방식 등
주택자금대출	- 금융기관이 자체자금으로 주택취득·전세자금 등을 지원	- 취급기관 : 은행, 비은행금융기관 등 - 대출형태 : 변동·고정금리, 단기일시·장기 분할상환방식 등
국민주택기금대출	- 국민주택채권 발행, 정부출연금 등으로 재원을 조성하여 국민주택규모(전용면적 85㎡)이하 주택의 취득 및 전세자금을 지원	- 취급기관 : 국민은행, 우리은행, 농협중앙회 - 대출형태 : 주택취득자금은 주로 고정금리로 20년 이상 장기분할상환, 전세자금은 고정금리로 2년 이내 일시상환방식으로 대출
주택금융공사 모기지론	- 서민용 주택취득 지원	- 취급기관 : 국민은행, 하나은행, 삼성생명 등 19개 금융기관 - 대출형태 : 10~30년 장기·고정금리 대출

## 2) 주택담보대출의 구분

### (1) 거래방식

#### ① 건별대출

일반적인 주택담보대출의 운용형태로 상환된 대출금은 다시 사용할 수 없다.

#### ② 한도대출(종합통장 방식)

고객과 여신한도를 약정하고 약정한 금액 범위 내에서 자유롭게 인출이 가능하되 만기일에 전액 상환한다.

### (2) 거래기간

#### ① 단기대출

금융기관 마다 구분하는 기준이 다를 수 있으나, 통상 약정기간이 10년 이내인 대출을 말한다.

#### ② 장기대출

통상 약정기간이 10년을 초과하는 대출을 말한다.

### (3) 상환방식

#### ① 만기일시상환

약정기간 중 이자만 부담하다 만기일에 원금을 전액 상환한다. 약정기간 중에는 상환에 대한 부담이 없으나, 만기 도래시 대출금 상환대책을 강구해야 한다(기한연장 가능여부 확인 필요).

#### ② 원금균등분할상환

대출금을 약정기간(월)으로 균등하게 나누어 매달 상환한다. 매월 일정한 수입이 있을 경우 적당한 상환방법이며 원금 상환에 따라 이자가 감소하는 효과가 있다.

#### ③ 원금불균등분할상환

대출금의 일부를 약정기간(월)으로 나누어 상환하고 나머지를 만기일에 일시 상환한다. 매월 소액 상환 후 만기에 잔액을 일시 상환하므로 약정기간 중 상환부담을 줄일 수 있는 장점이 있다.

#### ④ 원리금균등분할상환

대출금 원금과 이자 총액을 약정기간(월)으로 균등하게 나누어 매달 상환한다. 매월 상환할 원금과 이자가 일정하므로 장기적 자금계획을 세우기에 용이하다.

### (4) 취급기관

#### ① 은행대출

은행에서 자체 개발하여 판매하는 은행고유의 주택담보대출을 말한다.

② 주택금융공사 보금자리론(e-모기지론)

한국주택금융공사와 금융기관간 기본업무협약을 맺고 금융기관에서 취급을 대행하는 대출을 말한다.

3) 금리종류에 따른 구분

(1) 고정금리

① 특징

주택담보대출 취급시점의 금리가 약정기간 동안 동일하게 적용된다.

② 장·단점

실세금리 상승기에도 동일한 금리가 적용되므로 추가 이자부담이 없으나, 변동금리보다 금리가 다소 높다.

(2) 변동금리

① 특징

시장 기준금리(CD, 금융채 등)의 변동에 따라 약정된 주기(3개월~5년)로 금리가 변경되어 적용된다.

② 장·단점

금리 하락기에는 하락폭만큼 이자부담이 감소하나, 반대로 상승기에는 상승폭만큼 이자부담이 증가한다.

(3) 혼합형금리

① 특징

주택담보대출 취급 후 일정기간 동안 고정금리 적용 후, 잔여기간은 변동금리를 적용한다(반대의 경우도 있음).

② 장·단점

고정금리와 변동금리의 특징을 합한 형태로 대출수요자의 자금계획에 맞추어 운용이 가능하다.

4) 기존 주택담보대출의 대환

다른 은행의 대출로 대환할 경우에는 중도상환수수료, 근저당권 설정비, 인지세 등 부대비용이 발생할 수 있으며, 금리차이와 부대비용의 차이를 종합적으로 감안할 필요가 있다. 즉, [금리인하폭 만큼 약정기간동안 절약되는 이자총액 > 중도상환수수료, 근저당권 설정비, 인지세 등]이면 다른 금융기관 대출로의 전환이 바람직하다고 할 수 있다. 금융기관마다 기준금

리와 부대비용의 적용방식이 다르기 때문에 상담시 실제 발생비용의 차이를 수치화해서 비교할 필요가 있으며, 동일 금융기관에서 다른 종류의 대출상품으로 대환할 경우 중도상환수수료 등의 부대비용을 할인할 수 있는지를 협의할 필요가 있다.

## 2. 주택담보대출의 취급동향

### 1) 주택담보대출 금리조건별 취급현황

은행권 주택담보대출 중 변동금리부 대출의 비중은 '06.9말 기준 97.4%에서 '07.5말 기준 93.6%로 감소되었으며, 혼합형 및 고정금리부 대출의 비중은 확대되었음을 알 수 있다('06. 9말 2.6%→'07. 5말 6.4%).

<표 3-2> 금리조건별 주택담보대출 비중 추이(잔액기준)

(단위 : 조원, %)

	'06.9말		'06말		'07.3말		'07.4말		'07.5말	
변동형	201.5	(97.4)*	205.8	(94.8)	205.1	(94.0)	204.7	(93.8)	203.1	(93.6)
혼합·고정형	5.4	(2.6)	11.2	(5.2)	13.2	(6.0)	13.6	(6.2)	14.0	(6.4)
(혼합형)	2.4	(1.2)	8.0	(3.7)	9.5	(4.3)	9.8	(4.5)	10.1	(4.6)
(고정형)	3.0	(1.4)	3.2	(1.5)	3.7	(1.7)	3.8	(1.7)	3.9	(1.8)
합계	206.9	(100)	217.0	(100)	218.3	(100)	218.2	(100)	217.1	(100)

주) \* : ( )내는 잔액비중

자료 : 한국주택금융공사

한편, 신규취급 대출기준으로 변동금리부 대출 비중은 '07.5월중 83.7%로 '06.9월중 91.5%보다 크게 축소되었다.

<표 3-3> 신규취급 변동금리부 대출 비중(%)

	'06.9	'06.12	'07.3	'07.4	'07.5
대출비중(%)	91.5	80.2	81.3	84.6	83.7

자료 : 한국주택금융공사

이와 같이 최근 변동금리대출의 비중이 꾸준히 축소되고 있는 것은 그동안 감독당국 및 은행권이 공동으로 변동금리대출 편중완화를 위해 지속적으로 노력하여 온 데 기인한다.

## 2) 주택담보대출 관련 금융정책

총부채상환비율(DTI)에 따라 대출금리와 한도가 차등화 되었는데, '07년 3월부터 주택투기지역과 수도권 투기과열지구에 대한 DTI 규제가 확대 적용되면서, 부채비율에 따라 주택대출금리와 대출한도를 차등화 하였다.

그리고 '가계대출 제도 및 관행 개선협의회'를 구성하여 변동금리대출 편중현상 완화조치를 추진하고 있다. 이는 다양한 혼합형 대출상품의 개발 및 취급 확대를 유도하여 금리상승 위험을 헤지(hedge)할 수 있는 옵션이 부여된 혼합형 상품 등 다양한 상품 개발을 통해 소비자의 선택 폭을 확대하고 있다.

<표 3-4> 금융기관의 신규 주택담보대출 취급시 담보인정비율<sup>15)</sup>

대출만기		투기지역		투기과열지구		기타 지역	
		주택 <sup>1)</sup>	아파트	주택 <sup>1)</sup>	아파트	주택 <sup>1)</sup>	아파트
3년이하 <sup>2)</sup>		50%이내	40%이내 <sup>2)</sup>	50%이내	50%이내 <sup>2)</sup>	60%이내	60%이내 <sup>2)</sup>
3년초과~ 10년이하		60% "	40% "	60% "	60% "	60% "	60% "
10년 초과	담보가액 6억원초과	60% "	40% "	60% "	60% "	60% "	60% "
	담보가액 6억원이내	60% "	60% "	60% "	60% "	60% "	60% "
10년이상 분할상환 <sup>3)</sup>		70% "	70% "	70% "	70% "	70% "	70% "

주 : 1) 아파트(주상복합아파트 포함)를 제외한 주택을 말함

2) 아파트 중도금대출 및 이주비대출의 경우 만기 구분 없이 해당 비율 적용

3) 1년 이내에 한국주택금융공사에 매각하거나 자체 유동화계획이 있는 고정금리부 대출(거치기간 1년 이내, 총부채상환비율 40% 이하)을 말함

자료 : 한국주택금융공사

2007. 3월부터는 채무상환능력 심사시 고정금리대출 우대하여 DTI 한도 산출시 기본비율(40~50%)에 5%p를 가산하고 있으며, 2007. 4월부터는 주

15) 담보인정비율은 주택담보대출 취급시 담보가치에 대한 대출취급가능금액의 비율로서 주택담보대출 한도액의 산정은 [(주택가격 × LTV) - 선순위채권 - 임차보증금]으로 정해진다.

택담보대출 관련 금융소비자보호 강화를 시행하고 있는데, 이는 금리조건 및 금리위험, 변동금리대출 상환원리금 및 적용금리 등의 고객 통지를 강화하고 있다. 또한 2007. 7월부터는 변동금리대출 편중완화를 위해 변동금리 주택담보대출에 대한 주택신용보증기금 출연기준요율을 상향조정(0.165%⇒0.3%)하여 시행하고 있다.

### 3) 향후 관련 금융정책

2006년 하반기부터 고정금리부 주택담보대출의 비중이 높아지고는 있으나, 미국(69%), 영국(28%) 등 선진국에 비해서는 여전히 낮은 수준으로서, 금융소비자의 권익을 제고하고 은행들이 주택담보대출 취급시 보다 신중을 기하도록 아래의 제도개선 방안을 추가적으로 검토하고 있다.

#### (1)금리변동 위험 등에 대한 고지 의무화 검토

대출취급 후 기간경과 및 시장금리 변동 등에 따라 원리금 상환부담이 급증할 수 있다는 사실 등을 은행들이 차주에게 반드시 고지·설명토록 의무화(감독규정 등에 반영)하는 방안을 검토하고 있다(현재는 금융회사 스스로 “대출거래 약정서” 등에 반영하여 시행중).

#### (2)금리조정 상한제(Cap)의 도입 검토

은행들이 주택담보대출 취급시점에 향후 시장금리에 연동하여 대출금리를 인상할 수 있는 최고한도(Cap)를 설정토록 하는 제도의 도입을 검토하고 있다. 동 제도를 도입하더라도 상품별 금리상한의 구체적인 수준은 은행들이 금융소비자 보호측면과 리스크 감내 수준 등을 종합적으로 고려하여 자율적으로 결정토록 할 방침이며, 동 제도는 미국 등이 이미 도입하고 있으며, 미국의 경우에도 금리조정 상한을 설정토록 하되 구체적인 상한수준은 금융회사가 자율적으로 결정하고 있다.

## 3. 국민주택기금

### 1) 국민주택기금의 개요

주택건설에 필요한 자금을 확보하고 이를 원활히 공급할 목적으로 설치된 기금으로서 주택건설촉진법 제10조 및 10조 6항에 근거해 1973년 1월 국민주택자금계정이라는 이름으로 한국주택은행에 설치하였다. 1981년 7월 지금의 기금으로 이름을 고치고 한국주택은행에 업무를 위탁하였다. 2000년 11월 한국주택은행이 국민은행과 합병된 뒤에는 국민주택기금의 운용

과 관리는 건설교통부 소관으로, 그동안 국민은행(옛 주택은행)이 건설교통부로부터 독점적으로 위탁받아 관리했으나 경쟁체제를 도입하고 기금관리의 효율성을 높인다는 차원에서 건교부가 2002년말 우리은행과 농협을 재수탁은행으로 선정했다. 기금관리의 주체인 건설교통부장관은 관련 법령의 제정·개정, 기금 운영 및 관리 규정의 주관, 운용계획 수립 및 변경, 정부 부문의 자금 조달, 수탁 관리기관의 지도 감독 등의 업무를 수행한다. 재원은 대출금 회수, 주택복권, 주택 저당증권, 이자 수입 등 자체 재원, 국민주택채권·청약저축 등 차입금, 정부출연 및 정부회계 차입금, 공공자금관리기금 예수금 등으로 충당된다. 또한 국민주택기금은 국민 주거안정의 토대로서 임대주택을 포함, 전용면적 25.7평 이하 국민주택 규모의 주택을 건설할 때 건설업체에 저리 대출되거나 전세자금 또는 아파트 중도금 융자 등에 쓰이고 있다. 또한 저소득 영세민의 주택마련과 주거환경 개선사업, 주택시장 안정 등에 폭넓게 쓰이고 있다. 국민주택기금의 건전한 경영 기반 확립, 무주택 서민들의 주거안정 및 주택시장 안정을 위한 실속 있고 효과적인 지원 추진 등이다. 이를 위해 분양주택·임대주택 등 국민주택의 건설 지원, 주택 구입과 전세에 필요한 자금 지원, 국민주택 건설을 위한 대지 조성 및 주거환경 개선 등의 사업을 전개한다.

## 2) 국민주택기금의 주요 사업

### (1) 주택건설사업 지원

무주택 세대주 또는 무주택 근로자를 위한 분양 및 임대주택 건설사업을 지원하고, 도시 저소득층을 위한 국민임대주택 건설사업을 지원한다.

### (2) 주택구입 및 전세수요자 자금지원

저소득층 무주택 서민·근로자의 주택구입·전세자금 지원과 도시 영세민들의 전·월세 부담 완화를 위한 전세자금을 지원하며, 전세가격 안정과 미분양주택 해소를 위한 매입임대주택자금 등을 지원한다.

### (3) 주거환경개선사업 지원

저소득층 밀집지역을 개발하여 쾌적하고 안정적인 주거 공간 제공을 위한 노후불량주택 개량사업 지원, 농어민의 정주의욕을 고취하기 위한 농어촌주택 개량사업 지원, 저소득층 주거안정 및 도심공간의 효율적 활용을 위한 다세대·다가구 주택자금 지원, 그리고 노후주택 조기 재건축에 따른 자원 낭비를 방지하고 주민의 주거환경 개선을 위한 리모델링 사업자금을 지원한다.

(4) 기타 법령에서 정하는 사업

기타 국민주택건설의 촉진을 위하여 대통령령(주택법 시행령 제88조)으로 정하는 사항의 사업을 지원한다.

3) 국민주택기금의 수입 및 운용 현황

(1) 수입현황

제1종 및 제2종 국민주택채권 등으로 구분되어 있는 국민주택기금의 수입현황은 다음과 같다.

<표 3-5> 국민주택기금 수입현황

단위: 백만원

내역	2001	2002	2003	2004	2005
	합계	19,091,173	19,199,945	20,780,743	20,346,917
제1종국민주택채권	5,439,567	7,617,619	7,090,220	5,986,420	8,473,594
제2종국민주택채권	0	0	0	0	0
청약저축	304,073	601,367	902,005	1,153,167	1,624,803
예탁금	0	0	0	0	
복권자금	77,690	105,400	530,376	107,856	0
차관자금	0	0	0	0	0
융자금회수	5,856,492	7,065,038	5,772,012	4,800,752	5,469,851
주택저당증권발행	742,700	510,200	308,866	0	0
국채관리기금예수금	2,659,447	0	0	0	0
재정용자	100,000	20,000	37,300	36,000	36,000
수입이자	2,597,325	2,380,838	2,252,841	2,090,761	2,181,484
전기이월금	1,221,119	857,352	3,858,423	5,748,094	4,392,816
농특용자	17,000	36,000	18,700	18,000	18,000
충당금등	75,760	6,131	10,000	20,748	19,745
복권기금전입금				385,119	484,607

자료: 건설교통부 주거복지본부 주거복지지원팀

(2) 운용현황

국민주택기금은 융자사업 및 차입금 상환 등으로 사용되고 있으며, 그 현황은 다음과 같다.

<표 3-6> 국민주택기금 운용현황

단위 : 백만원

구 분	2001	2002	2003	2004	2005
합 계	19,091,173	19,199,946	20,780,743	20,346,917	22,700,900
사 업 비	10,209,247	7,003,548	7,994,503	7,255,124	10,116,989
- 용자사업	8,930,147	6,997,848	7,889,722	7,186,896	10,015,799
- 기타사업	1,279,100	5,700	104,781	68,228	101,190
주택금융신용 보증기금출연	32,401	42,897	40,621	44,474	47,839
차입금상환	7,695,206	8,079,273	6,688,096	8,287,483	7,764,700
여유자금	976,616	3,932,151	5,813,125	4,551,392	4,560,162
기금운영비	177,703	142,077	244,398	208,444	211,210

자료 : 건설교통부 주거복지본부 주거복지지원팀

#### 4) 국민주택기금의 주요 재원

##### (1) 국민주택채권

국민주택채권이라 함은 국민주택사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 국민주택기금의 부담으로 발행되는 채권을 말한다. 국민주택채권에 관하여는 주택법에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 국채법을 적용한다(주택법 제15조). 국민주택채권은 정부가 국회의 의결을 얻고, 건설교통부장관의 요청에 의하여 재정경제부장관이 발행한다(동법 동조). 국민주택채권은 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받거나 등기·등록을 신청하는 자, 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자가 매입하여야 하는 제1종 국민주택채권과 주택법

에 의하여 건설·공급하는 주택을 공급받는 자가 매입하여야 하는 제2종 국민주택채권으로 구분하여 무기명증권(無記名證券)으로 발행하며, 발행금액은 액면금액으로 하고, 발행기간은 역년에 따라 1년을 단위로 하며, 발행일은 매출한 달의 말일로 한다(동법 제16조, 주택법시행령 제15조의 2). 국민주택채권과 국민주택채권 매입필증은 분실한 경우라도 재발행하지 않는다(동령 제16조의 2).

건설교통부장관은 국민주택채권의 발행이 필요할 때에는 일정한 사항을 정하여 재정경제부장관에게 요청하여야 하며, 재정경제부장관은 국민주택채권을 발행하고자 할 때에는 채권의 발행총액·발행기간·액면금액·이율·원금상환의 방법과 시기, 이자지급의 방법과 시기 등을 공고하여야 한다(동령 제15조). 제1종 국민주택채권의 이율은 채권의 발행 당시의 국채·공채 등의 금리와 국민주택기금의 수지상황 등을 참작하여 재정경제부장관이 건설교통부장관과 협의하여 정한다. 제1종 국민주택채권의 원리금은 발행일로부터 5년이 되는 날에 상환하며, 이자는 그 발행일로부터 상환일 전일까지 1년 단위의 복리로 계산하되, 매출일로부터 발행일 전일까지의 이자는 매출시에 지급한다. 제2종 국민주택채권의 이율·상환일·상환조건 등은 재정경제부장관이 건설교통부장관과 협의하여 따로 정하되, 원리금의 상환일은 그 발행일로부터 20년을 초과할 수 없으며(동령 제15조의 3), 국민주택채권은 원칙적으로 중도에 상환할 수 없다(동령 제18조).

<표 3-7> 국민주택채권발행

단위: 백만원

연도	발행			상환	잔액(누계)
	합계	제1종	제2종		
1987	388,157	372,753	15,404	227,919	1,826,416
1989	703,590	612,009	91,581	254,993	2,526,849
1990	1,154,980	875,975	279,005	293,088	3,388,741
1991	1,651,076	1,005,981	645,095	288,979	4,750,838
1992	1,824,962	1,168,376	656,586	384,135	6,191,665
1993	1,740,574	1,431,351	309,223	509,225	7,423,014
1994	1,909,938	1,690,786	219,152	618,533	8,714,419
1995	2,143,864	1,956,557	187,307	812,168	10,046,115
1996	2,429,344	2,280,766	148,578	1,098,945	11,376,514
1997	2,780,859	2,416,221	364,638	1,183,415	12,973,688
1998	2,512,450	2,490,654	21,797	1,481,322	14,004,816
1999	3,575,175	3,575,165	10	1,716,480	15,863,511
2000	3,738,268	3,738,268	-	1,813,802	17,787,977
2001	5,439,567	5,439,567	-	2,582,547	20,644,997
2002	7,617,620	7,617,620	-	2,556,057	25,706,560
2003	7,090,219	7,090,219	-	2,746,186	30,050,593
2004	5,986,414	5,986,414	-	3,647,877	32,389,130
2005	8,473,595	8,473,595	-	3,699,577	37,086,035

자료: 건설교통부 주거복지본부 주거복지지원팀

## (2) 청약저축

청약저축은 전용 25.7평 이하 규모로 국민주택기금의 지원을 받아 짓는 국민주택을 분양 또는 임대받을 수 있는 통장이다. 국민주택기금의 지원을 받아 짓는 민영아파트, 주택공사, 도시개발공사가 공급하는 전용면적 25.7평형 이하의 국민주택, 임대주택 등을 분양받을 수 있다. 당해 주택건설지역에 사는 무주택 가구주로서 1가구 1계좌에 한하며 20세미만인 단독가구주는 가입할 수 없다. 저축금액은 매월 내는 방식으로 2만~10만원을 5천원 단위로 자유롭게 내면 된다. 가입 후 2년이 경과하고 월 납입금 연체 없이 24회 이상 납입하면 1순위가 되며, 6개월간 납입하면 2순위가 된다. 청약저축은 국민은행, 우리은행, 농협 등에서 가입할 수 있다.

<표 3-8> 입주자저축 가입현황

단위:좌수

연도	합 계	청약저축	청약예금	청약부금
1990	2,538,352	1,301,734	939,582	297,036
1991	2,885,679	1,314,056	1,008,862	562,761
1992	2,623,996	1,081,695	893,480	648,821
1993	2,474,169	920,565	819,913	733,691
1994	2,303,224	768,077	780,751	754,396
1995	2,208,060	634,740	725,244	848,076
1996	2,074,268	516,467	693,844	863,957
1997	2,248,232	447,497	808,705	992,030
1998	1,391,289	273,923	529,789	587,577
1999	1,605,962	289,836	677,502	638,624
2000	3,791,328	317,249	1,560,517	1,913,562
2001	3,748,650	456,858	1,418,585	1,873,207
2002	5,240,487	789,858	1,946,998	2,503,631
2003	6,342,878	1,185,550	2,420,085	2,737,243
2004	6,665,737	1,633,861	2,533,777	2,498,099
2005	7,107,080	2,180,111	2,815,571	2,111,398

자료: 건설교통부 주거복지본부 공공주택팀

#### 4. 한국주택금융공사의 모기지론

##### 1) 보금자리론<sup>16)</sup>

한국주택금융공사는 국내 주택시장에 선진국형 장기 모기지 상품을 도입할 목적으로 설립되었으며 보금자리론이 대표상품이다. 별도의 판매망이 없는 주택금융공사의 입장에서는 2007년 기준으로 공사와 협약한 15개의 시중은행과 4개의 생명보험사를 통해 상품을 판매하고 있다.

주택금융공사의 보금자리론은 최대 대출한도가 3억원이며, 최소 대출한도는 2천만원이며, 집값의 최대 70%까지 대출을 실행하고 있으며, 시장금리가 상승하여도 이자의 부담이 전혀 변하지 않는 고정금리대출상품이다. 주택금융공사의 LTV<sup>17)</sup>(Loan To Value ; 주택가격대비 대출금액비율)는 대출취급시점 현재 주택의 담보가치에 근거하여 산정하고 있으며, LTV 비율 기준에 의하여 산정한 최대 대출금액 내에서 결정하는데, 주택형태 및 DTI<sup>18)</sup>(Debt To Income ; 소득수준 대비 부채상환능력비율) 기준비율 충족 여부에 따라 차등적용하여 최대 70%까지 대출이 가능하다. 주택금융공사가 산정하는 LTV 기준은 일반은행의 기준과 유사한데 [(대출금액+순순위채권+임차보증금+최우선변제 소액임차보증금)/주택의 담보가치]로 계산된다.

---

16) 고성수, 「국내 금융회사의 모기지 활성화 방안」, 한국금융연구원, 2007. 7. p. 27~29

17) LTV(주택가격대비 대출금액비율)란 은행들이 주택을 담보로 대출을 해줄 때 적용하는 담보가치 대비 최대 대출가능 한도를 말한다. 즉, 집을 담보로 은행에서 돈을 빌릴 때 집의 자산가치를 얼마로 보는가의 비율을 말하며, 보통 기준시가가 아닌 시가의 일정 비율로 정한다.

18) DTI(소득수준 대비 부채상환능력비율)란 총소득에서 부채의 연간 원리금 상환액이 차지하는 비율을 말한다. 금융기관들이 대출금액을 산정할 때 대출자의 상환능력을 검증하기 위하여 활용하는 개인신용평가시스템(CSS:Credit Scoring System)과 비슷한 개념이다.

<표 3-9> 보금자리론의 상품개요

조 건	상세 내용
대출만기	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 10년, 15년, 20년, 30년</li> <li>- 대출만기 시 연령은 만 75세 이내</li> <li>* 차입자 연령이 만 55세(만 45세) 이하인 경우에 한하여 20년(30년) 만기 선택 가능</li> <li>* 만 55세 이상 차입자의 경우 DTI 요건 충족 여부에 불구하고 20년 미만 설정</li> </ul>
대출금리	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 고정금리</li> <li>- 10년, 15년, 20년, 30년 만기 조건에 따라 각각 공사에서 제공하는 기준 대출금리 적용</li> <li>- 차입자가 근거당권 설정비 부담(동일 금융기관 대환으로 설정비 미발생의 경우 포함)시 대출금리를 0.1% 할인</li> <li>- 차입자가 이자율 할인 옵션을 선택하여 대출원금의 0.5%를 취급시점에 지급시 대출금리를 0.1% 할인</li> </ul>
상환조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 매월 원리금균등분할상환 또는 매월 원금균등분할상환</li> <li>- 거치기간 최장 3년 선택가능(연 단위 선택)</li> <li>◦ 만기일 지정상환옵션 선택가능</li> <li>- 대출원금의 75%(10년만기), 60%(15년만기), 50%(20년만기), 30%(30년만기)를 상한으로 설정 가능</li> <li>- 단, 만기일 지정상환을 선택할 경우 향후 일부 중도상환시 만기일 지정상환금액에서 우선 차감하여 매월 원리금 상환액 재산정</li> <li style="padding-left: 20px;">예) 현재 대출원금 잔액 총 1억원 : 3천만원(만기일 지정상환), 7천만원(매월 분할 상환)</li> <li style="padding-left: 20px;">→ 2천만원 중도상환 후 : 1천만원(만기일 지정상환), 7천만원(매월 분할상환)</li> </ul>
조기상환수수료	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 1년이내 2.0%, 3년이내 1.5%, 5년이내 1.0%</li> </ul>

자료 : 한국주택금융공사(www.khfc.co.kr)

<표 3-10> LTV 비율

구 분	DTI 충족시		DTI 미충족시
	임대차가 없을 때	임대차가 있을 때	
아파트	70%	60%	60%
연립 및 다세대 주택	65%		
단독주택	65%	65%	

자료 : 한국주택금융공사(www.khfc.co.kr)

한국주택금융공사는 LTV 제한 뿐만 아니라 모든 대출에 대하여 DTI1 과 DTI2를 산정하여 충족 여부를 확인하여 대출을 실행하고 있다. 이때 소득공제요건 충족시 세금감면효과를 감안하며 배우자에 한하여 연대보증인이 있는 경우 연대보증인의 월소득 및 부채상환액을 합산하여 산출한다. DTI1은 외국에서는 PTI(Payment To Income)로 불리는 비율이며 당해 보금자리론의 매월 원리금상환액 대비 월소득으로 산정한다. DTI2는 외국에서 일반적으로 DTI로 당해 보금자리론의 매월 원리금상환액 및 기타 부채 이자상환 추정액을 합산한 부채총액 대비 월소득으로 계산된다.

<표 3-11> DTI 기준비율

구분	DTI1 <sup>19)</sup>	DTI2 <sup>20)</sup>
기준비율	33% 이내	40% 이내

자료 : 한국주택금융공사(www.khfc.co.kr)

## 2) 금리우대보금자리론

금리우대보금자리론은 최근 2천만원 이하의 저소득자와 무주택자를 대상으로 시가 3억원 및 전용면적 85㎡이하의 주택을 최대 1억원까지 소득

19) DTI1= (당해 보금자리론의 매월 원리금상환액) ÷ 월 소득

20) DTI2= (당해 보금자리론의 매월 원리금상환액 + 기타부채 이자상환 추정액) ÷ 월 소득

수준에 따라 0.5%~1%P 정도 대출금리를 우대해 주는 모기지론 상품으로서 2006년 10월말까지 한시적으로 판매되었다.

<표 3-12> 금리우대보금자리론 상품의 개요

구 분		내 용
차입자 조건	저소득자	- 최근 연소득 2천만원 이하
	무주택자	- 대출신청일 현재 무주택자 - 본건 대출로 주택을 구입해도 1주택자인 자
	연령	- 만 20세 이상 65세 이하
담보주택 조 건	주택가격	- 시가 3억원 이하
	주택면적	- 전용면적 85㎡ 이하
	주택유형	- 아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택
대출상품 조 건	대출금리	- 고정금리
	대출만기	- 10년, 15년, 20년 (거치기간 1년 선택 가능)
	상환방식	- 원리금 균등분할상환 - 만기일시지정상환옵션 선택 가능 (대출원금의 30% 내)
	자금용도	- 구입 용도
	대출한도	- 최고 : 1억원, 최저 : 1천만원
	LTV	- 아파트 : 70%, 기타주택 : 65%
	DTI	- DTI1 : 40%, DTI2 : 40%
	중도상환수수료	- 1년 이내 2%, 3년 이내 1.5%, 5년 이내 1.0%
	대출이용횟수	- 1회
대출취급 및 유동화	소득공제	- 요건 충족시 최대 1천만원
	유동화 대출취급	- 공사 보금자리론 취급기관 중에서 별도 선정한 기관이 취급
	유동화	- 공사가 매입하여 유동화

자료 : 한국주택금융공사(www.khfc.co.kr)

<표 3-13> 현행 모기지론과 금리우대모기지론의 차이점

구 분	현행 보금자리론	금리우대 보금자리론	차이점
대출만기	- 10, 15, 20, 30년	- 10, 15, 20년	- 대출만기 축소
대출금리	- 6.50%(10년만기) - 6.60%(15년만기) - 6.70%(20년만기) - 6.75%(30년만기)	- 소득수준에 따라 0.5 ~ 1.0%p 우대	- 적용금리 우대
상환조건	- 원금, 원리금균등 분할 상환조건 - 거치기간 최장 3년	- 원리금균등분할 상환조건 - 거치 1년	원리금균등분할 상환만 가능 (거치기간 축소)
신청자격	- 소득증빙 가능자	- 연 2천만원 이하	- 소득상한 설정
자금용도	- 구입/보존/상환용도	- 구입용도로 제한	- 용도 제한
담보주택	- 시가 6억원 이하	- 시가 3억원 이하 - 전용면적 85㎡ 이하	- 가격상한 축소 - 규모기준 추가
대출한도	- 최대 3억원	- 최대 1억원	- 대출한도 축소
DTI 비율	- DTI1 : 33% 이내 - DTI2 : 40% 이내	- DTI1 : 40% 이내 - DTI2 : 40% 이내	- 적용기준 완화(소득공제 여부 불문)
	소득공제요건 충족시 각각 4% 상향		
주택 보유수	- 무주택 또는 1주택 (동일 세대 기준) - 대체취득을 위한 일시적 2주택	- 무주택 또는 1주택 (동일 세대 기준)	- 대체취득을 위한 일시적 2주택 불허
이용횟수	- 제한없음	- 1회로 제한	- 이용횟수 제한

자료 : 한국주택금융공사(www.khfc.co.kr)

3) 중도금 연계 보금자리론<sup>21)</sup>

한국주택금융공사의 중도금 연계모기지론은 모기지론으로의 전환을 특약한 중도금대출에 대하여 아파트가 준공된 후 저당권이 설정되어 모기지론으로 전환되기 전까지 한국주택금융공사에서 관리하고 있는 주택신용보증기금에서 그 보증을 연계·합성한 상품이다. 신규 아파트의 경우 준공되어 등기가 될 때까지 피분양자는 장기 모기지론을 얻을 수 없기 때문에 모기지론 전환특약부 대출을 시행하여 주택 준공 후 모기지론으로 전환할 것을 대출 취급시에 특약한 대출이다. 만기, 금리, 상환조건, 담보 등의 대출조건이 저당권 설정 시점을 기준으로 일시에 변경된다. 동 상품은 공사가 모기지론은 양수하여 유동화(증권화)하는 것을 목적으로 하는 대출로서 공사와 금융기관 간에 기본업무협약 및 대출양수확약을 체결하여 운영하는 대출이다.

<표 3-14> 보금자리론 상품개요

구 분	중도금 대출	보금자리론
대출만기	- 표준 3년 (공사기간에 따라 단축·연장 가능)	- 10년, 15년, 20년, 30년
상환방식	- (매월)이자 상환	- (매월)원리금균등분할상환 또는 원금균등분할상환
대출담보	- 주택보증서	- 저당권 설정
대출한도	- 최대 3억원 이내 - 분양가 기준 최고 70%	- 최대 3억원 이내 - 주택가격(시세) 기준 최고 70%
중도상환수수료	- 은행 결정	- 공사 보금자리론과 동일

자료 : 한국주택금융공사(www.khfc.co.kr)

21)고성수, 「국내 금융회사의 모기지 활성화 방안」, 한국금융연구원, 2007. 7, p. 31~32

## 제2절 주택금융시장의 최근 동향

과거 1998년 외환위기 이후 신용위험관리의 중요성이 강조되면서 은행을 비롯한 금융회사들이 상대적으로 부실위험이 적은 주택담보대출의 영업을 강화하는 가운데 저금리 기조 등을 원인으로 가계부문의 주택대출수요가 크게 늘면서 국내 금융시장에서 주택금융대출 잔액의 비중이 빠른 속도로 증가하였다. 이와 같은 주택담보대출의 증가세는 은행권에 한정된 것이 아니며 외환위기 이후 풍부한 유동성을 배경으로 제2금융권 및 보험회사를 포함하여 금융권 전체에 확산되어 2006년 말 기준으로 275.7조에 달하고 있다. 우리나라 민간 주택담보대출시장에서 은행이 차지하는 비율은 79%(217조원)로 절대적이며, 보험사가 5%(14조원) 저축은행이나 상호금융회사·새마을금고 등 제2금융권이 차지하는 비율은 16%(44조원)이다. 우리나라 주택담보대출 규모를 경제규모(GDP)와 비교해보면 2004년 30%에서 2006년 36%로 증가하고 있으나 미국 65%, 영국 73%, EU(유럽연합) 평균 45%에 비해서는 아직까지 그 규모가 작다.

최근 주택금융에 대한 수요가 급증하면서 상대적으로 불안정한 구조를 지닌 단기 변동금리부 원금일시상환형 주택담보대출이 확대됨에 따라, 정부는 한국주택금융공사를 설립하여 장기고정금리 원리금균등분할상환대출을 선보이면서 주택금융시장의 규모가 확대되고 과거 공급자우위의 시장 구조에서 탈피하여 수요자중심의 시장으로 재편되면서 우리나라의 주택금융시장에서도 장기모기지 발행을 통한 선진국형 주택금융이 공급될 수 있게 되었다. 또한 금융감독 당국의 지속적인 주택담보대출 장기화 지도하에 주택담보대출 전체의 만기가 장기화되는 추세를 보이고 있다.

우리나라는 2002년에 주택수가 가구수를 초과하여 주택보급률이 100%를 넘어섰지만 2005년 인구주택 총조사표에 의하면 서울의 주택보급률은 89.7%이며, 경기도의 주택보급률은 100%를 막 넘어서고 있어, 이들 지역에서는 주택부족에 따른 주택가격의 불안 현상이 나타나고 있다. 특히 서울 지역의 주택가격은 2001년 이후 2006년까지 연평균 10% 가까이 상승하였는데, 이러한 상승률은 소비자물가 상승률에 비해 과도하게 높은 수준으로 서민들의 주거안정과 주택구입을 매우 어렵게 하고 있다.

이와 같이 주택가격이 급격히 상승하는 가운데 은행 등 금융권의 주택관련대출 역시 빠른 속도로 증가하고 있다. 주택가격이 급격히 상승하기

시작한 2006년 6월부터 2007년 8월부터 8월까지 약 1년여 동안 주택담보대출은 18조원 증가하여 금년 8월말 현재 잔액이 218조원을 돌파하였다. 이러한 주택담보대출의 과도한 증가는 주택금융부실과 이로 인한 금융시장 교란을 초래할 우려가 있다. 더욱이 지난 1년여 동안 급격히 증가한 주택담보대출은 상당 부분이 변동금리 주택금융의 비중이 절대적으로서 고정금리 주택금융은 점차 사라지고 있는 실정이다.

이론적으로 주택금융에서 변동금리 비중이 클수록 향후 금리 상승시 차입자의 이자부담이 증가하여 금융시장의 불안요인으로 작용할 수 있는데, 미국 등 선진국에서는 주택구입을 위한 장기주택금융은 고정금리에 의하도록 함으로써 금융시장의 불안요인을 최소화하고 있다. 이러한 외국의 사례를 고려할 때, 우리나라 주택금융시장에서 현재 절대적인 비중을 차지하고 있는 변동금리 주택금융은 향후 금융시장의 안정성 제고를 위해 신중히 점검해 볼 필요가 있다.<sup>22)</sup>

## 1. 주택대출 규모

주택대출 규모는 2001년 이후 은행의 주택대출을 중심으로 크게 확대되어 2007년 5월말 현재 301.8조원을 기록하고 있으며, 명목 GDP 대비 주택대출 비율은 2001년 15.1%에서 2006년 35.1%<sup>23)</sup>로 크게 상승하였고, 2006년말 현재 1인당 대출금액은 6,731만원 수준으로 조사되고 있다. 은행권 주택대출은 2007년 5월말 현재 217조원으로 전체 주택대출의 71.9%를 점유하고 있으며, 비은행 예금취급기관과 보험사는 각각 15% 및 5.1%를 차지하고 있고, 특히 비은행 예금취급기관은 2007년 5월말 현재 2004년 대비 8.5조원(23.0%), 보험사는 3.1조원(25.4%) 증가하는 추세를 보이고 있다.

22) 강종만, 「우리나라 주택금융의 개선방향」, 주간금융브리프 15권 28호, p. 4, 한국금융연구원.

23) 이는 일본(32%), 프랑스(29%)보다는 높으나, 미국(71%), 영국(80%) 등보다는 낮은 수준이다.

<표 3-15> 주택대출 동향(말잔 기준)

(조원, %)

구 분	2001	2004	2006	2007.3	2007.4	2007.5
민간주택대출	86.4 (92.1)	218.8	275.5 (92.6)	278.6	279.5	279.2 (92.5)
은 행	86.4 (92.1)	169.7	217.0 (72.9)	218.3	218.2	217.0 (71.9)
주택담보대출	56.4 (60.1)	113.0	156.8 (52.7)	157.7	157.6	156.4 (51.8)
주택자금대출	30.0 (32.0)	56.7	60.2 (20.2)	60.6	60.6	60.6 (20.1)
비은행 예금 취급기관	· (·)	36.9	43.2 (14.5)	44.3	44.8	45.4 (15.0)
상호저축은행	· (·)	3.8	2.2 (0.7)	2.2	44.8	2.1 (0.7)
신용협동기구	· (·)	33.1	41.0 (13.8)	42.1	42.7	43.3 (14.3)
보험회사	· (·)	12.2	14.3 (4.8)	14.9	15.1	15.3 (5.1)
국민주택기금	7.5 (7.9)	14.7	15.7 (5.3)	15.9	16.1	16.2 (5.4)
한국주택금융공사*	· (·)	2.9	6.4 (2.2)	6.4	6.4	6.4 (2.1)
합 계	93.9 (100.0)	236.4	297.7 (100.0)	301.0	302.0	301.8 (100.0)
명목 GDP 대비 비율	<15.1>	<30.3>	<35.1>	·	·	·

주) \* : 모기지론 잔액, ( )내는 구성비,

자료 : 한국은행, 국민은행, 금융감독원

주택대출 확대는 저금리 기조와 주택가격 상승기대 등으로 가계의 대출 수요가 급증한 데다 기업대출 감소로 금융기관들이 대손위험이 상대적으로 낮은 주택대출을 경쟁적으로 늘린 데 주로 기인한다.

## 2. 대출금리 형태 및 수준

### 1) 대출금리 형태

2007년 4월말 현재 은행 주택대출 중 변동금리대출이 93.8%로 대부분을 차지하고 있으며 고정금리대출은 6.2%에 불과하고 있다. 특히 변동금리대출의 경우 CD 연동(전체의 79.7%), 금융채 연동(12.5%) 등 시장금리 연동대출이 전체 대출의 92.4%를 차지하고 있다.

<표 3-16> 은행권 금리조건별 주택대출 현황(말잔 기준)

(조원, %)

	2003	2004	2005	2006	2007.4
고정금리	9.4(6.1)	6.7(4.0)	5.7(3.0)	11.2(5.2)	13.6(6.2)
변동금리	143.7 (93.9)	163.0 (96.0)	184.6 (97.0)	205.9 (94.8)	205.4 (93.8)
합 계	153.0 (100.0)	169.7 (100.0)	190.3 (100.0)	217.1 (100.0)	218.3 (100.0)

주 : 연간은 예금은행, 2007.4월은 국민·우리·신한·하나·SC제일·농협 등 6대 은행 기준, ( ) 내는 구성비

자료 : 한국은행 금융안정분석국, 금융감독원

### 2) 대출금리 수준

금융권별 주택대출금리는 2007년 5월말 현재 은행 및 보험사가 6% 내외로 가장 낮고, 신용협동기구는 7% 내외, 상호저축은행은 9%대로 다소 높은 수준을 보이고 있으며, 금융권별 대출비중을 보면 현재 금리수준이 가장 낮은 은행권이 77.7%를 차지하고 있고, 신용협동기구(15.5%), 보험사

(5.5%), 상호저축은행(0.8%) 등의 순서를 보이고 있다.

<표 3-17> 금융권별 금리수준 및 대출 구성비

(조원, %)

구 분	대 출 금 리	대 출 잔 액
은행	6.2	217.0(77.7)
비은행 예금취급기관	6.5~9.3	45.4(16.3)
상호저축은행	9.3	2.1(0.8)
신용협동기구	6.5~7.5	43.3(15.5)
(상호금융)	6.6	25.4(9.0)
보험회사	6.0~6.2	15.3(5.5)
여신전문금융회사	8.8	1.5(0.5)
합 계		279.2(100.0)

주 : 금리는 은행은 2007.5월말, 여타 금융권은 2006.12월말 평균, 대출잔액은 2007.5월말 기준(다만 상호저축은행은 2007.3월말 기준),  
( )내는 구성비

자료 : 한국은행, 금융감독원

예금은행의 주택대출 평균금리는 2004년 5.9%에서 2005년에는 5.4%까지 낮아졌으나 콜금리 인상 등으로 2007년 8월말 현재 6.38%로 상승하였으며, 최근 CD 금리 상승, 주택자금대출에 대한 주택금융신보기금 출연요율 인상<sup>24)</sup> 등으로 주택대출금리가 상승하는 추세를 보이고 있다.

24) 2007년 7월부터 금융기관의 주택금융신보기금 출연대상 대출금의 범위가 확대되고 출연요율도 현행 최고 연 0.165%에서 0.3%로 상향 조정됨.

<표 3-18> 예금은행 주택대출 평균금리 추이(신규 취급액 기준)  
(%)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007.8
6.3	6.7	6.2	5.9	5.4	5.6	6.38

자료 : 한국은행 경제통계시스템

### 3. 대출만기 구조 및 대출상환 방식

#### 1) 대출만기 구조

약정만기 10년 초과 대출비중이 2003년말 10.3%에서 2007년 4월말 55.2%로 상승하는 등 만기가 점차 장기화<sup>25)</sup>되는 추세이나 빈번한 주택매매 등으로 중도상환되는 경우가 대부분이다. 2006년 상반기 중 국민·씨티은행 등 6개 은행에서 대출실행 이후 3년 이내에 조기상환된 주택대출이 전체의 72.4%를 차지하고 있다. 국민·우리 등 6대 은행의 경우 2007. 4월말 현재 향후 1년 이내에 만기가 도래하는 대출비중은 20.6%로 국내은행 전체로는 약 45조원에 달하는 것으로 추정되며, 은행권 주택대출의 연도별 만기도래금액은 2007~2009년 중 연평균 20~30조원 수준을 유지하다가 2010~2012년 중에는 연평균 5조원 내외로 저하될 것으로 전망하고 있다.

25) 미국·독일 등 주택금융시장이 발달한 국가에서는 20~30년 이상의 장기대출이 대중을 이루고 있어 우리나라는 장기대출 비중이 여전히 낮은 수준이다.

<표 3-19> 은행권 주택대출의 약정만기 구조 추이(말잔 기준)  
(조원, %)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007.4
1년 이하	11.4 (7.5)	20.7 (12.2)	29.3 (15.4)	24.1 (11.1)	39.1 (17.9)
1년 초과~3년 이하	95.3 (62.3)	81.3 (47.9)	54.0 (28.4)	41.0 (18.9)	
3년 초과~10년 이하	30.5 (19.9)	32.6 (19.2)	41.5 (21.8)	41.2 (19.0)	58.7 (26.9)
10년 초과	15.8 (10.3)	35.1 (20.7)	65.5 (34.4)	110.8 (51.0)	120.5 (55.2)
합 계	153.0 (100.0)	169.7 (100.0)	190.3 (100.0)	217.1 (100.0)	218.3 (100.0)

주 : 연간은 예금은행, 2007.4월은 국민·우리 등 6대 은행 기준,  
( ) 내는 구성비

자료 : 한국은행 금융안정 분석국, 금융감독원

<표 3-20> 은행권 주택대출의 연도별 만기분포 추이(말잔 기준)  
(조원, %)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013 이후	합계
금 액	30.5	27.5	17.2	8.5	4.8	1.3	128.3	218.2
비 중	14.0	12.6	7.9	3.9	2.2	0.6	58.8	100.0

주 : 2007.4월 현재 6대 은행의 만기분포 비중으로 추정

자료 : 한국은행 금융안정 분석국

## 2) 대출상환 방식

분할상환대출이 꾸준히 늘어나고 있으며 2007.4월말 현재 전체 주택대출의 56.2%까지 높아져 만기일시상환 비중(43.8%)을 상회하고 있다.

<표 3-21> 은행권의 상환방식별 대출비중 추이(말잔 기준)  
(%)

구 분	2003	2004	2005	2006	2007.4
분할상환	14.0	23.2	36.3	52.4	56.2
만기일시상환	86.0	76.8	6.7	47.6	43.8

주 : 연간은 예금은행, 2007.4월은 6대 은행 기준

자료 : 한국은행 금융안정분석국, 금융감독원

## 4. 주택저당채권 유동화시장 규모 등

### 1) 주택저당채권 유동화시장 규모

주택저당증권(MBS : Mortgage Backed Securities) 시장 규모는 2007.5월말 현재 15.2조원(잔액, 명목 GDP 대비 1.8%)으로 미국(2006년말 6.5조 달러, 명목 GDP의 5% 수준) 등에 비해 크게 낮은 수준이며, 2006년 중 MBS 발행금액은 약 3.8조원으로 주택대출의 1.3% 수준에 불과한 데다 2004년 이후 계속 줄어드는 추세이다.

이는 은행의 유동화 대상대출 취급유인 감소에 주로 기인하지만 최근 대출금리 상승의 반사효과로 금리수준이 상대적으로 낮은 주택금융공사 모기지론 판매가 늘어나면서 MBS 발행여건이 개선될 것으로 기대된다.

<표 3-22> MBS 발행 추이

(조원)

구 분	2001	2003	2004	2006	2006	2007.1~5
한국주택 금융공사 <sup>1)</sup>	0.7	0.3	3.0	3.9	1.8	0.7
기 타 <sup>2)</sup>	0.1	0.0	2.0	0.8	2.0	1.4
합계	0.8(0.9) <sup>3)</sup>	0.3(0.2)	5.0(2.1)	4.7(1.7)	3.8(1.3)	2.1(0.7)

주 : 1) 2004.3월 이전은 KoMoCo 기준

2) 은행, 생보사, 할부금융사 등

3) ( ) 내는 전체 주택대출 대비 비중

자료 : 한국주택금융공사, 금융감독원

## 2) 주택자금대출 관련 정책

주택금융시장의 성장과 부동산 경기 호황으로 가계대출, 특히 주택담보대출이 급증하면서 아파트 가격이 상승하고, 가계부채가 위험수준에 육박하는 등 부작용이 나타나고 있다.

최근 일부 지역의 아파트 가격은 과도하게 높은 수준까지 상승했다는 인식이 확산되고 있으며, 향후 아파트 등의 자산가격이 크게 하락하거나 시중금리가 크게 인상한다면 가계의 대출원리금 상환압력이 가중되고 가계대출 비중이 높은 금융기관의 자산건전성이 위협받을 가능성이 제기되고 있다. 이에 따라 정부에서는 9.4시장 안정대책(2002년)을 시작으로 10.29주택시장안정종합대책(2003년), 8.31부동산종합대책(2005년), 10.29부동산정책(2006년)에 이르기까지 주택담보대출을 비롯한 가계대출의 억제대책을 강력하게 추진하고 있다. 이는 부동산시장의 자금유입을 차단하는 것과 함께 가계부채의 급증이 금융기관의 신용위험과 경제에 미칠 충격을 사전에 방지하려는 목적을 가진다.

정부의 가계대출억제방침에 부응하고 자금운용에서 발생하는 과도한 리스크를 회피하기 위해 주택자금을 취급하는 대부분 금융기관은 주택담보대출한도를 대폭 축소했다. 지난 몇 년 동안 주택담보가치의 80% 이상을

대출하는 전략을 취해왔지만, 2003년 하반기 들어서부터는 담보가치의 50% 내외로 대출한도가 축소되고 있다. 주택자금 대출한도의 축소는 주택 시장안정과 금융기관의 리스크 관리측면에서 타당성을 가진다. 그렇지만 대출한도의 급격한 축소는 만기시의 대출연장이나 금융기관이 자금운용에서 문제점을 야기할 수 있어 일부 은행에서는 신용도가 낮거나 소득에 비해 대출이 많은 가계에는 높은 금리를 적용하는 전략을 검토하고 있거나 이미 시행하고 있다.

### 제3절 우리나라 모기지 시장의 특성 및 문제점

#### 1. 모기지론의 개념

##### 1) 개념

모기지론이란 말은 프랑스의 mort라는 ‘죽음의(dead)’라는 뜻과 gage라는 ‘맹세, 저당’이라는 뜻을 어원으로 한다. 어원에 따라 해석하자면 ‘죽음의 저당대출’이라는 의미가 되는데 이는 모기지가 30~40년의 장기대출이므로 한번 대출받으면 죽을 때까지 빚을 갚아야 한다는 냉소적인 시각을 담고 있는 것이다.<sup>26)</sup> 즉 법적으로 모기지론이라 함은 부동산을 담보로 주택저당증권(MBS : Mortgage Backed Securities)을 발행하여 장기주택자금을 대출해 주는 제도로서, 주택자금 수요자가 은행을 비롯한 금융기관에서 장기저리자금을 빌리면 은행은 주택을 담보로 주택저당증권을 발행하여 이를 중개기관에 팔아 대출자금을 회수하는 제도이다. 중개기관은 주택저당증권을 다시 투자자에게 판매하고 그 대금을 금융기관에 지급하게 된다. 일반 대출이 만기가 될 때까지 자금이 묶이는 것과는 달리 은행은 대출할 때 취득한 저당권을 담보로 하는 증권을 발행·유통시켜 또 다른 대출자금을 마련할 수 있는 특징이 있다. 보통 주택구입자금대출과 주택담보대출 두 종류가 있는데, 대출한도에 제한이 없으며, 대출기간은 최장 30년이다.

모기지론은 협의의 의미로서 주택저당증권(MBS)를 뜻하는 일반적인 개념이 있는 반면에 광의의 개념으로서 대출채권과 주택저당증권을 합친 의미를 뜻하기도 한다. 좁은 의미로는 부동산에 대한 대출채권(주택저당채권)을 유동화한 MBS만을 모기지론으로 이해하기도 한다. 오늘날 저당대출이란 용어는 특수한 법률적인 의미를 벗어나 저당금융을 통칭하는 광범위한 용어로 쓰여진다. 즉, 저당대출이란 부동산을 담보로 제공하고 신용을 공여받는 금융의 형태를 지칭하고 있다. 모기지는 저당대출·저당증서·저당금융제도 등을 포괄하기도 하는데 이 용어가 반드시 주택금융과 일치하는 것은 아니다. 그러나 실제에 있어서는 모기지 대출 중 대부분이 주택자금으로 대출되고 있어 이를 주요한 주택금융제도로 인식하기도 한다.<sup>27)</sup>

26) 임진자, "주택금융공사 모기지론/역모기지론 개선방안에 관한 연구", 한남대학교 사회문화과학대학원 석사학위논문, 2005. p. 4.

27) 이창석, 『부동산학개론』, 형설출판사, 2003, p. 672~673.

따라서 모기지 제도란 금전대차관계에 있어서 차주의 채무변제를 담보하기 위하여 차주 또는 제3자 소유의 부동산에 설정하는 저당권 내지 일체의 우선변제특권을 지칭하며, 채권자는 담보물상의 이권을 채무불이행시에 행사함으로써 자기채권을 충족시킬 수 있는 제도이다.

## 2) 도입배경

국내의 MBS제도는 1999년에 공포된 한국주택저당채권유동화법에 의한 유동화회사(KoMoCo)가 설립되면서 이미 도입되었으나 다변화된 주택시장 환경에 제대로 대응하지 못해 2004년 3월 새로운 정부투자기관의 설립을 통해 구체적인 활로를 모색하게 되었다. 정부가 한국주택금융공사의 출범 시키면서 모기지론을 도입한 구체적인 배경은 다음과 같다.

첫째, 국내 시중은행은 외환위기를 기점으로 신용위험관리의 중요성을 인식할 수 있는 계기가 마련되었고, 결국 부실대출위험이 적은 주택담보대출상품으로 눈을 돌려 경쟁적으로 판매하였다. 또한 최근 급증하고 있는 주택담보대출이 대부분 3년 이하의 단기 상품이 주를 이루고 있고, CD 연동의 변동금리 및 주택담보대출의 80%에 가깝게 만기 일시상환으로 되어 있어 경제 여건이 악화될 경우 가계의 불안이 금융기관의 동반 부실로 이어지고 중국에는 금융시장 전체의 불안을 초래할 가능성이 제기되고 있다. 따라서 이를 해소하기 위해서는 단기가 아닌 장기, 고정금리, 분할상환, 주택대출의 활성화가 필요하게 되어 이를 추진할 정부 위주의 공사를 설립할 필요성이 대두되었다.

둘째, 부동산 시장의 영향력 확대에 따른 위험이 증가하자 이에 따른 금융시장에 치명적인 악영향이 발생하게 되고, 거시경제까지 수많은 위험에 노출되고 있다는 것이다. 이러한 부동산 시장과 금융시장의 연관된 위험을 분산하기 위해 MBS를 발행함으로써 자본시장에서 일정 금액 이상의 주택자금을 조달하여 주택대출의 예금시장 의존도를 완화하고자 한 것이다. 또한 이와 관련된 자금, 가격, 거래동향을 수시로 모니터링 함으로써 부동산 시장과 금융시장에서 거래의 투명성과 효율성을 동시에 제고할 수 있게 된 것이다.

셋째, 우리나라의 주택금융시장의 보수적인 경향으로 인해 인간 생활의 기본적 삶의 형태인 의식주 중 주거문화 발달이 되지 못해 결국 선진국에 비해 주거복지 및 주택의 자가 소유율이 현저하게 저조하여 이를 높이고자 한 것이다. 2002년 현재 국내의 자가 소유율은 59%로 미국의

66%(1999년), EU의 63%(1998년) 수준에 비해 상당히 낮은 수치이다.<sup>28)</sup> 국내의 자가 소유율이 이처럼 낮은 이유는 지나치게 높이 평가된 집값과 주택 금융의 비활성화로 인한 것이며, 이러한 서민의 주택구입부담을 덜어 주기 위해 정부 주도의 공사 설립을 하게 된 것이다.

이상과 같은 취지에서 2004년 3월 한국주택금융공사가 설립되었으며, 대출금을 대출기간 20년 이상, 변동금리가 아닌 고정금리, 일시상환이 아닌 분할 상환이 가능토록 하여 시간의 경과로 인해 상환액에 대한 부담을 감소할 것으로 기대하게 된 것이다. 또한 정부 주도의 공신력 있는 공사를 설립함으로써 시중은행의 대출금리의 2%내외 정도 실질금리를 인하시키는 효과를 기대하였으며, 종전 서민층의 평균적인 주택구입기간을 수년 단축되어 대부분의 전세가가가 언제든 내 집 마련의 꿈을 실현할 것을 기대하였다. 한국주택금융공사의 설립으로 인해 주택소유율을 선진국 수준으로 향상시키고, 시장에 안정적인 주택금융상품을 제공함으로써 주택금융시장이 발전할 초석을 마련하였으며, 주거 복지 증진에 크게 기여할 것으로 기대하고 있다. 최근 우리나라에 지나치게 광적으로 불고 있는 주택담보대출시장을 진정시키고 실소유자 중심의 주거 문화를 정착화하는 한편 투기 성향이 강한 주택을 투자 상품으로 전환할 수 있는 기회가 될 것으로 전망하고 있다.

### 3) 주요 내용

현재 한국주택금융공사에서 주력으로 선보이고 있는 모기지론은 장기·고정금리·분할상환 조건으로 주택구입자의 상환부담을 경감하고 있으며, 일반 장기 주택담보대출은 60%의 한도를 적용하고, 있지만, 모기지론은 최대 70%의 LTV를 적용하여 집값의 30%만 있으면 주택의 구입이 가능하다. 연간 1천만원 한도 내에서 소득공제가 가능하며, 기존 단기주택대출 및 중도금 대출도 모기지론으로 전환이 가능하다. 근저당권 설정비가 면제되며 이자율할인옵션 선택이 가능하여 차입자는 일정한 수수료(대출원금의 0.5%)를 지급함으로써 대출금리의 인하 효과를 갖게 된다. 최장 3년의 거치기간의 설정과 최고 75%의 만기일 지정상환옵션의 선택이 가능하며, 유동화목적부 모기지론 상품으로서 금융기관 취급 후 공사에서 매입하고 동대출을 기초 자산으로 MBS를 발행한다.

28) 김석제, “주택금융시장과 모기지론에 관한 고찰”, 연세대학교 석사학위논문, 2005. p.5

#### (1) 30년 대출만기 조건 및 고정금리 조건

모기지론에서는 주택구입능력에 따라 20년, 15년 또는 10년도 선택이 가능하며 대출만기시 연령이 만 75세 이내가 되도록 만기조건을 제한하고 있으며, 모기지론의 최초 이용시 적용한 대출금리를 만기까지 계속 적용하여 금리 변동에 대한 위험부담을 제거하였으며, 모기지론을 취급하는 금융기관에 대하여 기준 대출금리를 제시하고 모든 취급기관에서 동일한 대출금리를 적용하고 있다. 대출만기별 적용금리는 6.3%(10년), 6.4%(15년), 6.5%(20년), 6.55%(30년) 등으로 차별화를 두고 있다.

#### (2) 상환 조건 및 조기상환 수수료 부과

모기지론 이용 후 익월부터 매월 장기간(30년)에 걸쳐 대출원리금을 분할상환이 가능토록 하였으며, 차입자가 희망하는 경우 3년의 거치기간을 허용하고 있다. 대출원금은 전액분할상환의 원칙을 적용하고 있으며 원금분할상환 부담을 경감시키기 위하여 75%(10년), 60%(15년), 50%(20년), 30%(30년)의 「만기일지정상환옵션」을 설정하여 운영하고 있다. 또한 주택실수요가 아니라 투기목적에 악용될 가능성을 사전에 차단할 목적으로 1년 이내 2.0%, 3년 이내 1.5%, 5년 이내 1.0%의 조기상환수수료를 부과하고 있다

#### 4) 모기지론의 기대효과

첫째, 내집 마련 촉진이 가능하다는 점이다. 즉 원리금 상환부담을 완화하고 내 집 마련 기간의 단축 및 자가 소유율을 제고하게 되는 효과를 가져오게 되고, 주택에 대한 인식의 전환을 할 수 있게 되었다.

둘째로 금융시장의 안정을 기할 수 있는데, 이는 장기주택금융 활성화로 단기대출의 리스크를 분산시키고, 변동금리 위주의 주택금융을 고정금리 중심으로 전환하게 되어 부동산금융 흡수함은 물론 금융기관 건전성 강화 및 수익구조 선진화의 기틀을 마련하게 되었다.

셋째로 채권시장 발달을 가져올 수 있다는 점인데, MBS 발행을 통하여 장기채권시장의 형성이 가능하고, 높은 신용도의 안정적인 자산운용수단을 제공하며 다양한 만기조건의 MBS 투자상품을 제공하게 되었다.

## 2. 우리나라 모기지 시장의 특성 및 문제점

### 1) 특성

우리나라의 모기지 시장은 주택금융에 대한 규제완화, 기업대출 감소로 인한 금융기관의 유동성 자금 급증, 모기지대출로 인한 BIS 개선, 지속적 금리인하로 인한 모기지론 수요증가 그리고 1998년의 ABS법 도입, 1999년의 주택저당채권유동화회사(주)(KoMoCo) 설립 및 2004년에 설립된 한국주택금융공사 등으로 인해 급속하게 확장되고 있다. 오랫동안 금융기관은 주택대출이 정부의 정책에 따라 제한되었다가 기업들이 증시를 통해 직접 자금을 조달함으로써 은행유자수요가 감소하게 되었으며, 종래 용자대상 주택의 규모제한 등의 규제에 철폐되었다. 1998년의 ABS법은 주로 은행의 부실채권매각을 통해 은행 및 기업구조조정을 목적으로 했으나 MBS도 주로 ABS의 한 종류인 만큼 ABS법은 MBS 시장확대의 토대를 마련해 주었고, 1999년의 KoMoCo의 설립으로 MBS 발행사업이 본격적으로 시작되었다. 2004년도에 출범한 한국주택금융공사는 KoMoCo와 한국주택신용보증기금을 통하여 MBS 발행업무와 신용보증업무를 수행함으로써 장기고정금리모기지대출을 촉진하고 모기지 시장의 안정을 도모하며 아울러 저소득층의 자기 집 마련을 용이하게 하고 전체적 주거안정을 정착시키는 것을 목적으로 한다. 한국주택금융공사 모기지론은 일정수의 인정받은 은행을 통해 용자가 되고 이들이 소유한 모기지는 주택금융공사에 매각된다.

## 2) 문제점

### (1) 저소득층의 대출자격 제한

우리나라 일반 은행권의 주택담보대출상품도 나름대로의 장점이 많지만, 모기지론은 대출한도 면에서 월등한 제1의 장점과 대출금리를 고정금리로 선택시 최장 30년까지 간다는 두 번째 장점이 있다. 우선 대출한도측면에서 담보가액 3억원의 아파트의 경우 모기지론으로는 2억 1천만원까지 대출 가능하지만, 일반 시중은행에서는 1억 5천만원 내외 정도로 대출이 가능하기 때문에 한도 면에서 최대 6천만원 정도의 차이가 발생한다. 금리면에서는 현재 주택금융공사의 대출금리는 20년 만기의 경우 6.3%(2007년 7월말 기준)인데, 최장 30년까지 일정하다는 것이 가장 큰 장점이다. 그러나 단순한 금리부담 측면에서는 시중 은행보다 다소 부담이 높은 것이 현실이다. 2007년 7월말 현재 시중은행은 최장 30년 까지 고정금리로 연 6.0% 내외를 유지하고 있지만, 일정 기간 경과 후에는 변동금리 등으로 전환되는데, 변동금리 또한 한국주택금융공사 모기지론의 고정금리와 별

차이가 없어 모기지론 이용자는 일반은행 대출 이용자와 비교해서 이자부담이 큰 차이가 없게 된 것이다. 직장인의 경우 연말에 소득공제를 받으면 실질금리는 더 낮아지긴 하지만 매달 내야 하는 이자의 부담은 만만치 않으며, 대출한도를 정할 때 금융기관에서는 집값뿐만 아니라 대출 신청자의 소득 수준도 고려 대상이 되기 때문에 안정적 소득이 없는 사람은 대출받기가 어렵다는 사실을 알 수 있다. 특히 저소득층은 대출자격의 제한을 상대적으로 많이 받기 때문에 모기지론은 오히려 소득이 높은 사람에게 유리한 제도라 할 수 있다.

## (2) 대출한도 제한

대출금액면에서는 아무리 많이 대출을 받아도 집값의 70%까지 받을 수 있는 사람은 극히 드물 것이다. 아파트를 사는 경우 집값(금융기관의 공신력 있는 시세의 하한가를 의미)의 70%까지 대출해 주는 것은 사실이지만, 국민은행 아파트 시세를 보면 하한가는 일반 실거래가의 5%, 상한가와와는 10% 안팎의 차이를 보이고 있어 실질적인 최대 대출금액과는 거리가 있다. 또한 집값의 70% 한도를 적용받는 주택은 아파트뿐이고, 연립이나 다세대 및 단독 주택 등은 이보다 훨씬 낮은 대출비율을 적용받게 된다. 아파트를 제외한 주택은 감정평가액의 65%까지 대출이 가능하지만 실제로는 단독이나 연립주택 등은 집값의 50% 내외에서 대출한도가 결정되는데, 여기에 개인 신용도 역시 대출한도에 영향을 미치기 때문에 실제 대출받는 금액은 더 낮아진다고 할 것이다.

## (3) 소득공제혜택 제한 및 상품 홍보 부족

소득공제혜택을 받기 위한 자격이 근로소득자로 만기 15년 이상 주택담보대출, 1가구 1주택자이며 전용면적 25.7평 이하의 주택을 살 때로 제한되어 있으며, 연간 이자비용에 대해 1천만원까지 연말소득공제를 받을 수 있도록 하고 있다. 즉 자영업자의 경우 이러한 소득공제 혜택을 받을 수 없어 누구에게나 그 혜택이 주어지는 것은 아니다. 또한 소득공제를 받으려면 소유권 이전 등기일로부터 3개월 안에 대출을 받아야 하기 때문에 주택을 구입한 뒤 3개월이 지난 후 등기를 마친 사람은 모기지론을 이용해도 소득공제 혜택을 받을 수 없게 되어 있어 그 혜택의 폭이 매우 좁아지게 된다.

그리고 주택금융공사의 2006년 주택금융 및 보금자리론 수요조사에서 모기지론 판매실적 부진의 가장 큰 원인으로 나타난 것이 '상품이나 제도 자체가 생소해서'가 63%로 나타났다. 이는 주택금융공사가 소비자들을 대

상으로 모기지론 상품홍보에 얼마나 소홀했는지를 잘 나타내 준다. 또한 이러한 홍보부족의 이면에는 금융기관의 비협조적인 태도가 큰 비중을 차지하고 있다. 2004년 3월 이후 시중은행에서 주택금융공사의 모기지론을 추천받은 응답자는 1.2%에 불과하며 은행의 주택담보대출이용자의 금융기관을 방문하기 전 18.4% 정도가 은행의 주택담보대출을 고려하는 반면 방문 후 선택비율이 64%에 달하는 것도 금융기관의 모기지론에 대한 업무협조가 원활히 이루어지지 않고 있음을 나타낸다. 이처럼 금융기관의 업무협조가 이루어지지 않는 이유는 자금시장에서는 자금잉여가 발생하여 운용처가 부족한 상황이며 우량채권의 일종인 주택저당채권에 대한 투자가 이미 경쟁적으로 이루어지고 있다. 이러한 상황에서 각 금융기관이 보유하고 있는 우량채권을 양도하는 방식을 택할 가능성은 매우 낮다. 즉, 각 금융기관에서 자체적으로 운영하고 있는 모기지론을 취급할 경우가 주택금융공사의 모기지론을 통해 얻게 되는 수익보다 높기 때문에 자체상품을 판매하는데 주력하는 것으로 보인다.

#### (4) 수요자의 금리부담

현재 모기지론의 대출금리는 기존 은행의 담보대출시 사용하는 변동금리와 달리 고정금리로 하고 있다. 일단 대출 받는 시점에서 금리가 고정되고 만기 변제시까지 가기 때문에 시중금리 변동과 상관없이 확정된다는 것이다. 문제는 장기금리와 단기금리 간의 금리격차가 확대되면, 모기지론에 적용되는 장기 고정금리가 변동금리에 비해 높게 되어 모기지론 이용자의 금리부담이 증가하게 되고 그 결과 장기주택담보대출을 이용하는 소비자는 고정금리인 모기지론보다 은행의 변동금리 주택담보대출을 선호하게 된다는 점에 있다. 이러한 문제에 대한 개선방안으로 모기지론 대출을 받은 뒤 새 모기지론으로 바꿀 수 있는 일명 '갈아타기' 등이 이루어지고 있다. 이는 대출을 받은 뒤 금리가 낮아지면 '낮은 금리' 대출로 바꿀 수가 있는 것이다. 하지만 통상적으로 기존대출을 5년 안에 상환하면 남은 원금의 연 1~2%를 중도상환수수료로 물어야 하기 때문에 무조건 낮은 금리의 상품으로 바꾸는 것이 좋은 것은 아니다. 따라서 낮은 금리의 모기지론으로 바꾸는 것은 대출을 받은 뒤 5년이 지나서 가능하다고 보면 된다.

#### (5) 모기지론의 부실화<sup>29)</sup>

경기가 비교적 좋았던 시기에 무리하게 은행돈을 빌려 내 집 마련에 나

29) 배용덕, “주택저당채권유동화제도가 시장에 미치는 영향 및 활성화과제에 관한 연구-모기지론을 중심으로”, 중앙대학교 산업경영대학원, 2005.6 p. 69~70

섰던 서민들이 주택담보대출 이자를 갚지 못해 연체자로 전락하거나 주택 시장에 혈값에 매물로 나오는 일이 속출하는 등 최근 부동산 시장에 핫이슈로 등장하고 있다. 2004년 재정경제부에서 국정감사를 통해 보고된 자료에 따르면 2004년 8월말 현재 이들 은행 주택담보대출 연체율은 1.52%로 집계됐다. 이들 은행 주택담보대출 연체율은 2001년 0.42%에 불과했지만, 2002년 0.99%, 2003년 1.49% 등으로 빠른 속도로 늘어 불과 3년 사이에 연체율이 네 배 가까이 급증했다. 연체금액도 2001년 1,937억원이었지만 2004년 8월에는 1조 7,139억원을 기록해 3년 사이 10배 가까이 늘었다. 이미 모기지론이 활성화된 미국에서도 이같은 문제가 대두되고 있다. 미국의 2002년 4/4분기 모기지론의 연체율은 4.53%에 달한다. 특히 신용도가 낮은 대출자들의 후순위 모기지론은 연체율이 13.29%나 된다. 따라서 정부는 제도 정착화를 위한 안정장치 마련을 서둘러야 할 것이다.<sup>30)</sup> 모기지론도 금융상품인 만큼 이에 내재된 위험을 적극적으로 관리할 수 있는 방안에 대해 적극적인 검토가 필요하다. 미국의 금융기관들은 주택담보대출시 권원보험의 가입, 재해보험, 저당보험 및 저당보증(LTV 80% 이상은 의무사항), 주택가격의 표준화 된 평가, 신용관리국에 의한 신용평가 등을 의무 또는 권고사항으로 두고 있다. 국내에서도 차주의 신용도를 평가하여 대출절차에 적용하기 위해서는 공신력 있는 신용관리기관의 설치를 고려해야 할 것이다.

30) 미국의 모기지 시장은 대출조성(신규대출과 재대출), 원리금 회수, 보험·보증, 증권화 등 각각의 업무에 특화하는 기능분화가 발달한 시장이며, 이에 참여하는 금융기관들은 각 분야에서 경쟁하면서 일정한 수익을 얻고 있다. 이러한 구조는 도입 당시부터 정착된 것은 아니며 지난 30여년간의 금융산업발전과 더불어 형성된 것이다. 미국에서는 모기지 증권화시장에 있어서 투자자의 신뢰를 제고하고 유통시장의 발달을 촉진시킨다는 측면에서 연방기관이 중요한 역할을 수행하고 있다. 즉 증권화를 기반으로 한 미국의 주택금융시스템은 시장 메카니즘에 주도되고 있는 것처럼 보이지만 실제로는 정부가 이를 지원하는 구조라고 할 수 있다. 한국금융연구원(2003.9)

# 제 4 장 해외의 주택금융시장 현황

## 제1절 미국의 주택금융시장

### 1. 미국 주택금융시장의 개관

#### 1) 미국 주택금융시장의 구조

미국의 주택금융시장의 구조 역시 국내와 마찬가지로 1차 주택저당대출 시장과 2차 주택저당대출시장으로 구분된다. 1차 주택저당대출시장은 주택을 담보로 모기지론이 공급되는 시장으로서 주택자금대출을 공여하는 주택저당대출기관과 차입자의 신용을 보완해 주는 보험기관 및 자금을 차입하는 가계 등으로 구성된다. 1차 주택저당대출시장에서 현재 판매되고 있는 방식은 크게 소매방식, 소매방식, 브로커 및 도매방식, 제휴업체 대출로 구분되어지며, 주택저당대출기관으로는 저당대출회사, 상업은행, 저축대출조합, 상호저축은행, 생명보험회사 등이 있다. 주택저당대출과 관련한 신용보완기관으로는 주택저당대출의 신용보증은 연방주택청(FHA ; Federal Housing Administration)과 재향군인회(VA ; Veterance Administration), 농촌주택청(RHS: Rural Housing Services)등의 정부보증기관과 민간 모기지보험회사를 통해 이루어진다.

2차 주택저당대출시장은 1차 시장에서 실행된 주택저당대출을 자본시장과 연계하는 기능을 수행하며, 2차 시장의 참여자는 주택저당대출을 실행한 금융기관, Ginnie Mae와 Fannie Mae, Ferddie Mac과 같은 유동화기관, 그리고 유동화증권인 MBS의 투자자들로 이루어진다. 1차 시장의 대출금융기관들은 자원조달과 위험이전을 위해 유동화기관의 인수 기준에 따라 모기지론을 매각하게 되고, 이는 모기지 유형의 표준화를 촉진시킴으로써 결국 MBS 발행에 규모의 경제가 구현되는 효과를 가져오게 하였다.

#### 2) 미국의 주택금융기관

##### (1) 연방주택청(FHA)과 재향군인부

###### ① 연방주택청(FHA)

미국 연방주택청에서는 주택형태별 및 지역별로 매년 보증한도 제한을 결정하고 있으며, 융자비율은 95%를 전후하여 대출금액이 지원되고 선납

보증료를 대출원금에 가산할 경우에는 97%까지 지원하고 있다. 담보되는 금액 전부를 연방주택청에서 보증하고 있으며, 대부분의 경우 최장 30년의 보증기간을 설정하고 있으나, 법에서 인정하고 있는 범위에서 최장 35년까지 연장하여 보증기간을 설정할 수 있다. 담보되는 범위는 미회수 대출원금, 연체이자, 채권회수 비용 등이며, 보증료는 선납보증료와 연납보증료를 구분하여 부과하고 있다.

## ② 재향군인부(VA)

저축대출조합과 저축은행, 상업은행, 보험회사 등에서 대출기관으로 되어 있는 재향군인회는 대출금액에 따로 대출보증범위가 정해져 보증한도가 결정된다. 부분보증의 형태를 가지며, 대부분의 경우 최장 30년까지 보증기간을 설정하고 있다. 재향군인부라는 특성상 군복무의 형태(정규군인, 예비군 혹은 국가방위군)와 자기 지급분에 따라 보증료를 구분하여 부과하고 있다.

## (2) 연방주택저당회사와 연방주택대출저당회사

미국 연방주택저당회사(Fannie Mae)는 민간금융기관으로부터 주택저당채권을 매입하여 이를 기초로 MBS를 발행하며, 차입자가 채무를 상환하든, 상환하지 않든 간에 증권 투자자에게 원금과 이자를 적기에 지급할 것을 보증하고 있다. Fannie Mae는 투자자의 다양한 수요에 부응하여 여러 형태의 ABS를 발행하고 있다. MBS의 발행이율은 담보인 대출이율보다 일정수준 낮으며, 대표적인 MBS의 경우 동일한 만기를 가진 연방재무부증권보다 100~150BP 높은 수준으로 발행되고 있다.

연방주택저당대출저당회사(Ferddie Mac)의 주기능은 미국의 모기지시장과 해외 자본시장을 연결하여 주택저당관련 증권의 발행 및 유통시장을 확대해 더 낮은 비용으로 모기지를 공급할 수 있도록 지원하는 것이다. 이와 더불어 1차 시장에서 지분참여증권이나 현금으로 주택저당대출을 매입하고 있으며, 주택저당대출과 2차 시장에서 MBS를 매입하여 자산포트폴리오를 구성하고 있다.

그 외에도 정부주택저당공사(Ginnie Mae)가 있는데, Ginnie Mae는 주택도시개발부의 산하기관으로서 정부의 주택금융정책을 수행하며 주택금융의 원활한 공급을 위하여 시장의 유동성을 확보하고, 2차 주택저당시장을 안정화시키는 역할을 담당하고 있다.

## 2. 미국 주택금융시장의 특징과 시사점

### 1) 미국 모기지 시장의 구조

미국의 모기지시장은 대출조성(origination), 원리금회수(servicing), 보험·보증, 증권화 등 각각의 업무에 특화하는 기능적인 분화가 발달하였으며, 대출조성은 신규대출과 재대출(refinance)로 구분된다. 신규대출의 경우 인구증가로 안정적인 증가세를 보이고 있는 반면 재대출은 금리 하락 시에는 급증하고 금리상승기에는 감소하는 등 금리변화에 따른 변동폭이 큰 것이 특징이다. 최근에는 금리하락의 이점 및 만기변경에 의한 금리부담 절감이라는 목적 외에도 주택담보평가액의 상승분을 활용한 증액 차환을 통해 현금화(Cash Out)하는 금융상품이 소개되면서 재대출 수요가 커지고 있다. 또한 2순위 담보대출인 Home Equity Loan을 설정하여 차입자들이 소비자대출로 활용하는 방법도 많이 이용되고 있다.

미국의 모기지 시장에서는 원리금회수업무에 대한 권리가 시장에서 개별적으로 거래되며 수수료 수입은 대출액의 0.25% 정도로서, 원리금회수업무는 규모의 경제를 요구하는 분야이기 때문에 최근 들어서는 주로 대형 금융기관에서 담당하고 있다. 대출조성자로부터 대출채권을 매입하여 증권화하는 것은 정부기관 또는 정부지원기관을 중심으로 이루어지며, 이들 기관의 MBS 발행잔액은 전체 MBS 발행액의 80% 이상을 차지하며, 특히 연방저당금고(FNMA)가 증권화에서 중요한 역할을 수행하고 있다. 정부저당금고(GNMA)는 정부기관이지만 기관 자체적으로 채권을 발행하지 않으며, 저소득층용의 연방주택정보험부(FHA) 저당대출이나 군인 관계자용의 재향군인정보험부(VA) 저당대출을 담보로 발행하는 MBS에 대해 원리금의 지급을 보증한다. 그 외 나머지 부분은 민간 증권회사들이 연방저당금고(FNMA)의 매입상한액을 초과하는 거액대출이나 신용도가 낮은 후순위대출 등을 증권화하여 발행한다.

### 2) 미국 모기지 시장의 최근 동향

그동안 미국에서는 저금리 추세 등을 배경으로 일정기간 동안 매월 이자만 지급하는 30년 만기 고정금리 주택담보대출이 인기를 끌어 왔으며 최근에는 다음과 같은 특징의 동향이 나타나고 있다.

우선, 고정금리 상품 중에서도 일정 기간 이후 상환액이 재산정되는 금리조정이 가능한 모기지(Adjustable-Rate Mortgage)가 대부분을 차지하고

있지만, 최근에는 고정금리를 적용하면서도 만기를 늘려 상환부담을 크게 낮춘 40년 만기 모기지나 대체상품으로 부상하기 시작하고 있으며 이러한 최장기 상품의 제공 확대는 향후 금리가 상승할 것으로 예상됨에 따라 금리변동 위험을 회피하면서도 자금차입 부담을 경감시켜 신규수요를 창출하기 위한 것으로 파악된다. 또한 최근 미국에서는 주택가격 급등을 배경으로 주택구입을 위한 자금소요액이 늘어남에 따라 금융기관들이 만기를 더욱 늘려 월 상환액을 낮추는 방식으로 자기주택을 처음으로 마련하고자 하는 청년층 등을 중심으로 마케팅을 강화하고 있으며 특히, 금융기관에서는 고정금리 대출 비중을 높여 장래의 금리상승에 따른 회수불능 위험을 낮추고자 하는 의미도 있다 할 것이다.

40년 만기 모기지는 상환기간이 장기이니만큼 월 상환액은 낮은 반면 금리수준은 6% 내외로 30년 만기 모기지 보다 0.25~0.37% 포인트 높게 적용되고 있다. 예를 들어, Citi Bank에서 15만 달러를 대출받는 경우 월 상환액은 850 달러로 30년 만기 모기지 보다 50 달러 정도 적으나, 높은 금리수준으로 인해 총 상환액은 약 8만 5,000달러가 늘어나게 되는 것이다.

<표 4-1> 미국의 주택담보대출 만기별 금리수준 비교

대출만기	금리조건	금리수준(%)
1년	변동형	4.24
15년	고정형	5.12
30년	고정형	5.53
40년	고정형	5.75 ~ 6.25

자료 : 연방주택저당공사(Fannie Mae)

### 3) 미국 주택금융시장의 특징과 시사점

첫째로, 대출기관의 전문성과 다양성의 특징을 가지고 있다. 미국의 경우 상위 5대 모기지 대출기관이 전체 주택저당대출의 1/3을 취급하고 있

다. 미국은 대형 상업은행이나 민간저축조합 외에 모기지 은행과 같은 비예금취급기관도 모기지를 판매한다. 지역적인 주택저당대출 시장이 전국적인 자본시장과 연결되어 효율적이고 안정적인 자금흐름이 이루어지고 있는데, 이는 GSEs가 지역별 주택저당대출을 매입하여 전국적인 투자자에게 판매함으로써 시간상, 공간상의 원활한 자본이동이 가능하다. 따라서 개별적인 지역 주택저당채권시장이 국가 전체의 1차 시장으로 통합되는 결과를 가져왔으며, 모기지 은행과 같은 비예금취급기관의 높은 시장 점유율과 대출시장의 지역적 편차는 미국 주택금융시장에서 2차 시장의 발전을 가속화하는 요인으로 작용하고 있다.

둘째로, 대부분의 미국 주택은 부동산 중개업자에 의해 거래되고 있으며, 이들은 중개과정에서 매우 포괄적인 서비스를 제공하고 있는데, 이들은 모기지대출기관들과 밀접한 연관을 맺고 고객유치를 위해 활발한 활동을 전개하고 있다. 그리고 미국은 LTV 비율이 80%를 초과할 경우 모기지 보험에 가입하도록 하여 대출자와 투자자를 보호하고 있으며, 현재 모기지 보험을 통하여 최고 95%의 LTV까지 대출이 허용되고 있다. 모기지 보험은 FHA와 VA같은 정부보증, 보험과 민간모지기 보험으로 나뉘며 주택저당대출액의 약 50% 이상이 유동화되고 정부보증보험의 모기지는 사실상 대부분 유동화되고 있다.

셋째로, 신용평가제도가 확립되어 있다는 점이다. 모기지대출금융기관은 대출취급시 3개의 전국 신용정보관리기관 중 하나 이상으로부터 신용정보를 수집하고 있다. 이들 세 개의 신용정보관리기관은 EQUIFAX, TRANS UNION, EXPERIAN으로서 차입자의 신용정보를 대출기관에 제공하고 정부로부터 감독을 받는다.

마지막으로 연방주택금융기관(GESs)의 역할과 지원이 상당하다는 점인데, 미국의 GESs는 금융기관의 주택저당채권을 매입하고, 2차 시장에서 이를 유동화하여 자본시장과 연결시킴으로써 주택금융시장을 선도하고 있는 중요한 역할을 맡고 있어 이는 자본시장의 발달로 이어지는 가교 역할을 하고 있다. 미국의 경우 세계 최대 규모의 채권시장을 가지고 있는데 주택자금을 자본시장으로부터 증권화하여 조달하기 위해서는 채권시장의 발달이 중요한 요소이다. 미국 채권시장은 MBS라는 복잡한 상품을 매입할 수 있는 거대 기관 투자자들이 존재하고 있다.

### 3. 미국의 주택금융제도 성공 요인<sup>31)</sup>

#### 1) 주택금융기법의 발달

미국의 주택금융시장은 차입자와 담보부동산의 적격성을 평가하는 표준화된 엄격한 대출심사 기준 적용으로 양질의 주택저당채권을 구축하였으며, 차입자의 신용과약과 담보대상 부동산의 적격성을 파악하는 표준화된 대출심사기준 적용으로 낮은 대손율을 구현하여 모기지론의 자산건전성을 제고하여 투자자의 신뢰성을 확보하였다.

대출금에 대한 이자지급기간, 이자지불방식, 상환방식 및 조기상환위험 전가 구조 등 투자자의 각종 수요에 부응하는 다양한 상품을 제공하고 있으며, 또한 투자상품에 대한 유동화 및 대출사후관리 등 기능별로 세분화하여 각 단계 업무처리가 유기적으로 연관되어 있어 투자기관들로 하여금 대출상품의 선택폭을 확대하는 등 다양한 투자상품이 판매되고 있다.

또한 뮤추얼 펀드, 연기금, 상업은행, 생명보험, 저축금융기관, 개인 등 MBS 투자자층이 다양하며, 세계 제일의 채권 발행시장 및 유통시장망 제도 정비로 미국 내 투자기관 및 투자자 뿐만 아니라 국제적인 기관투자자들의 접근이 용이하였다. 또한 대출금 조기 상환 모델의 벤치 마크 제공 및 옵션가격결정기법을 중심으로 하는 독창적인 MBS 평가모형의 발달은 투자가치에 대한 객관적인 가격산출이 가능토록 하였으며, 투자의 불확실성을 상당 부분 제거하였다.

#### 2) 정부 지원 등의 외적인 환경

정부의 유동화기관에 대한 암묵적이고 묵시적인 보증과 직접적·간접적인 지원으로 MBS시장을 활성화하기 위하여 설립한 Ginnie Mae, Fannie Mae와 같은 정부기관이나 정부투자기관 및 산하기관이 적극적인 역할을 수행하고 있는 등 유동화기관에 대한 높은 신인도를 보이고 있다.

미국에서 현재와 같은 장기 주택담보 대출이 발생한 원인은 대공황 이후 저인플레이션과 높은 성장률 속에서 점차 자기자금투입보다 차주의 소득력이 대출의 중요한 요소로 등장하였기 때문이다. 또한 대출에 대한 원금상환액을 경감시키기 위하여 주택담보대출이 최장 30년까지 확대되는 계기가 되었으며, 이러한 지속적인 시대적 환경 아래에서 지금과 같은 선진

31) 손용문, “장기 주택금융시장의 안정적 발전을 위한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, p. 44~45

적인 모기지 시장이 형성되는 계기가 될 수 있는 등 외적인 환경 또한 일조하였다.

한편, 대공황 이후 주택담보대출이 최장 30년 장기로 늘어났으나, 대출심사 과정에서 차입자의 대출자격이 미달하는 경우가 간혹 발생하곤 했다. 비록 주택이 삶에 기본적인 요건이지만 자격조건이 미달하는 차입자에게 대출을 해줄 경우 대출자는 대손위험에 빠지는 위험을 감수해야만 했었는데 정부는 이러한 저소득층의 보호를 위하여 민간보험 외에도 FHA Insurance와 전역군인들에 대한 여신에서 발생하는 손실을 보상해 주는 VA Guarantee를 만들었고, 이는 모기지 대출의 신용위험을 낮춤으로서 1차 저당시장을 활성화시키는데 큰 요인이 되었으며, 1970년대와 1980년대 초반까지 높은 인플레이션과 시중금리의 급격한 상승이 거듭되자 S&L의 기간불일치 문제가 크게 대두되었다. S&L은 향후 급격히 도산하게 되었고 결국 미국 정부는 RTC를 통한 S&L 정리를 나서게 되었다. 이때 FNMA와 GNMA의 공적기관이 자산 유동화 과정에서 유동화와 매각기능을 함으로써 모기지 유동화 시장은 전국적으로 확대가 되었으며, 이에 따라 2차 주택금융시장이 활성화된 계기가 된 것이다.

#### 4. 미국 서브프라임 모기지

##### 1) 미국 서브프라임 모기지 개요 및 특징

###### (1) 문제 제기

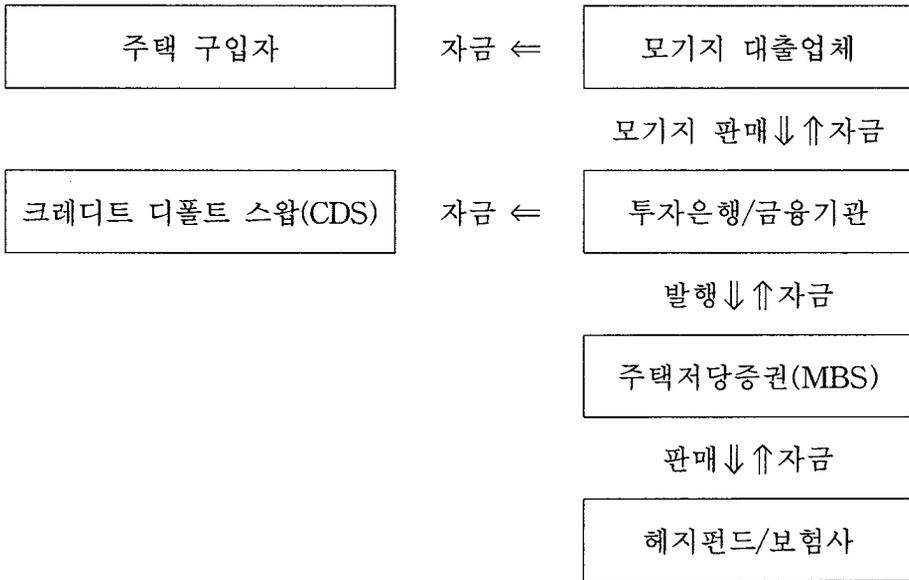
최근 미국의 서브프라임 모기지 부실 영향으로 국내 주택금융시장의 부실 가능성에 대한 우려가 높아지고 있다. 특히 국내 저축은행과 상호금융 등 이른바 비은행권을 중심으로 이러한 우려가 제기되고 있는데, 이는 이들 금융회사들의 주택담보대출이 은행권에 비해 상대적으로 높은 담보인정비율과 대출금리를 적용하고 있고, 주택담보대출 연체율도 은행권에 비해 높기 때문이다. 또한 최근에는 정부의 지속적인 주택가격안정정책에 따라 주택가격이 보합세 혹은 하향 안정되고 금리가 상승함에 따라 주택담보대출의 부실이 우려되고 있다. 21세기 들어 주택담보대출 등 소비자금융이 우리나라 은행대출의 상당 부분을 점유하게 된 이후 금리변동에 따른 주택담보대출 부실 가능성은 우리나라 금융시장에 내재된 문제로서 금융환경변화에 따라 수시로 제기될 수 있는 문제로서 이하에서는 미국 서브프라임 모기지 부실이 국내 금융시장 특히 주택시장에 미칠 수 있는 영향

에 대하여 논의하기로 한다.

(2) 개요

서브프라임 모기지(비우량 주택담보대출 ; Subprime Mortgage)는 신용 점수가 불량하거나 계약금 지불능력이 떨어지는 등 일반적인 모기지를 신청할 수 없는 차입자를 대상으로 높은 금리와 자금상환 관련 각종 규제를 더하여 자금을 공여하는 모기지를 의미하는 것으로서 통상적으로 대출 금리가 일반적인 주택담보대출보다 2~4% 정도 높다. 미국 모기지에 사용되는 신용평가사인 FICO(Fair Isaac and Company)기준에 따르면, 통상 차입자의 신용점수(300~900으로 분류)가 620 이하인 경우를 서브프라임 모기지로 분류하고 있다.

<그림 4-1> 서브프라임 유통 구조



자료 : 산은경제연구소, “최근 서브프라임 모기지의 부실화”, 2007.3.

(3) 서브프라임 모기지의 특징

차입자는 사회적, 경제적 약자계층인 African-American의 비중이 높으며, 일반적인 모기지의 요건이 신용기록을 근거로 이자율이 산정되는데 비해 서브프라임 모기지는 계약금 지급능력, 담보비율, 연체가능성 등 각종 리스크를 차별화하여 이자율을 다양하게 산정하고 있다. 그리고 금리뿐만 아니라 대출과정에 소요되는 비용을 과도하게 요구하는 편인데, 대출신청

수수료, 대출실행 수수료, 감정평가료, 높은 연체 이자율, 조기상환 수수료 등 높은 부대비용을 징구하고 있다.

## 2) 서브프라임 모기지의 부실화

### (1) 서브프라임 사태 개요

2006년 한 해 미국의 비우량 주택담보대출 시장의 부실 규모가 급격히 증가하였는데, 이는 모기지업체들을 포함한 금융기관들이 2001년부터 시작된 저금리 및 부동산 투자이익에 대한 면세 혜택에 영향을 받아 매년 20% 이상 서브프라임 모기지 대출을 증가시켜 왔는데, 최근 부동산 경기가 뒷걸음치면서 주택가격이 떨어지고 금리마저 오르자 원리금 상환에 부담을 느낀 개인 대출자들이 대금 상환을 연체하는 경우가 크게 늘어났기 때문이다. 또한 서브프라임 대출업체들의 경쟁적인 대출이 연체율 급증으로 이어지고 있는 가운데 서브프라임 채권을 매입한 2차 금융기관들이 이들 대출업체에 동 채권을 액면가로 환매해 줄 것을 요구하기 시작하면서 서브프라임 사태가 표면화되기 시작하였다.

### (2) 급격한 부실화 진행

서브프라임 모기지의 연체율이 2002년 이후 5년내 최고의 수치를 기록하였으며, 2002년 경기 침체기 이후 절정이었던 15% 수준을 이미 초과하여 2007년 1월 약 19%에 달하는 것으로 추정되고 있다. 지난 2년간 서브프라임 모기지 가운데 약 20%에 대해 저당권 압류가 이루어졌으며, 지난 2달간 12개 이상의 서브프라임 모기지업체들이 폐업, 축소 또는 다른 기업에게 매각되었다. 특히 2005년 이후 주택시장 활황기에 집중된 서브프라임 모기지의 연체율 상승 등으로 모기지업체들의 대량 부실화의 위기감이 감돌았으며, HSBC, JP Morgan 등 대형 금융기관들은 고수익을 노리고 서브프라임 모기지업체로부터 대출채권을 사들여 MBS를 발행하여 주로 헤지펀드들에게 판매하였는데, 이들 대형 금융기관들은 Buy-Back 조항을 행사, 자금력이 약한 서브프라임 모기지업체들이 막대한 손실로 파산위기에 직면하였으며, 최악의 경우 신용경색과 서브프라임 모기지업체들의 연쇄 도산으로 미국 금융시장 전체의 위기가 올 수 있다.

### (3) 서브프라임 모기지 부실 사태에 따른 유동성 축소 우려

서브프라임 모기지 부실 사태로 인해 가장 영향을 크게 받는 것은 글로벌 유동성 축소 우려에 대한 점일 것이다. 글로벌 유동성은 최근 대부분의 국가에서 증가하고 있는 것으로 나타나고 있는데, 주요 선진국의 통화량은

최근 수년간 증가 추세를 보이고 있으며, 특히 1996년 이후 주요 선진국의 통화 증가율은 GDP 성장률보다 빠른 증가세를 보이고 있다. 유동성 증가는 투자자들의 자신감 증대와 밀접한 관련이 있으며, 투자자들의 자신감 증대는 금융자산의 리스크 프리미엄을 낮추는 역할을 하기 때문에 일반적으로 리스크 프리미엄이 낮다는 것은 유동성이 풍부하다는 것을 의미한다. 이와 같은 과잉 유동성이 고수익의 금융자산에 투자됨에 따라 전세계적으로 주식시장의 가격 상승, 장기 무위험 이자율 축소 및 신흥시장의 리스크 프리미엄과 위험자산의 스프레드 축소, 일부 부동산시장의 가격 상승 등을 초래할 수 있다. 특히 아시아 신흥시장은 자본유입이 증가하면서 국내 통화량이 증가되고 이로 인한 자산가격 상승이 두드러지게 나타나고 있다. 그러나 경쟁적 부동산 대출로 미국의 서브프라임 모기지 부실규모가 급격하게 확대되고 부동산경기 경착륙으로 프라임 모기지에도 부실이 옮겨질 가능성이 야기되면서 미국 뿐만 아니라 전세계적으로 유동성이 축소될 수 있다는 우려가 제기되고 있다.<sup>32)</sup>

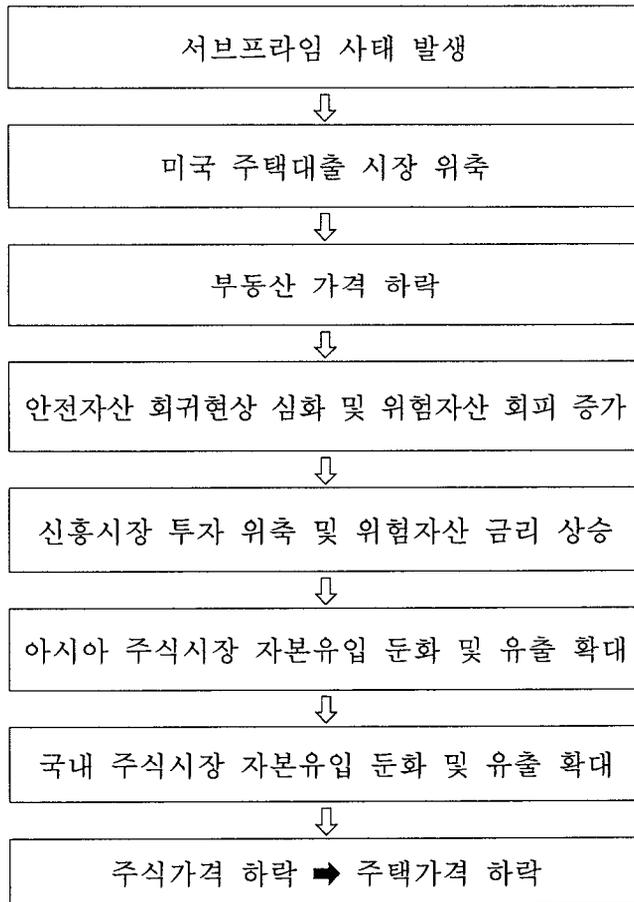
### 3) 국내 시장에 미치는 영향

서브프라임 사태가 현재 과다한 상태로 평가되고 있는 글로벌 유동성을 축소시키는 계기가 될 것으로 보여 주식시장 등에서 과열증상을 보이고 있는 동아시아 국가들은 이러한 유동성 감소가 오히려 도움이 될 수 있을 것으로 보인다.

---

32) 산은경제연구소, 「최근 서브프라임 모기지의 부실화」, 2007.3. 자료를 정리한 내용임

<그림 4-2> 서브프라임 사태의 파급 경로



자료 : 산은경제연구소, “최근 서브프라임 모기지의 부실화”, 2007.3.

(1) 국내 유동성 축소 가능성

서브프라임 사태로 안전자산 선호현상이 나타날 경우 신흥시장에 투자된 자금 중 상당 부분이 선진국의 국채나 신용등급이 좋은 회사채 등으로 이동함으로써 결국 국내 증시에 부정적인 영향을 미칠 수 있을 것으로 판단된다. 즉 모기지를 담보로 발행된 자산유동화증권을 인수했던 투자은행 및 헤지펀드들의 자금 압박이 높아져 자금 회수를 할 경우 국내 증시에서 외국 자금이 빠져나갈 가능성이 있으나, 이러한 유동성 축소는 증시 과열을 방지하는 등의 순작용도 있기 때문에 반드시 나쁘다고만 볼 수는 없다고 판단된다.

## (2) 국내 주택금융의 붕괴 가능성

국내 주택담보대출이 과도하게 빠른 속도로 증가함에 따라 주택시장의 버블발생, 주택담보대출의 부실 가능성 등이 꾸준히 제기되고 있다. 즉 소득수준 등에 비해 과도하게 높은 주택가격은 부동산시장에 버블이 발생하였다는 우려를 낳고 있는 것이다. 또한 미국 등 주요 선진국과 달리 우리나라 주택금융은 단기·변동금리로서 가계는 원금상환 위험과 금리위험을 부담하고 있어 금리가 상승하거나 경기침체로 가계의 소득이 충분히 증가하지 못할 경우에는 가계의 채무상환능력이 저하되어 가계대출의 연체가 우려되고 있다.

이러한 우려를 뒤로 부동산가격과 주택금융시장 안정을 위한 정부 당국의 꾸준한 노력에 힘입어 국내 주택금융시장의 불안요인은 상당 부분 해소되고 있는데, 주택담보대출의 담보인정비율(LTV) 규제가 시행되어 은행의 평균 LTV는 50% 이하로 주택가격 하락으로 인한 주택담보대출의 부실 가능성은 매우 낮다. 또한 주택담보대출 조건도 상당히 개선되고 있는데 주택담보대출의 만기는 3년 이내에서 10년 이상으로 장기화되고 있으며, 대출형태는 변동금리부 일시상환방식에서 고정금리부 분할상환방식으로 전환되고 있다. 결국 미국 주택시장의 버블이 붕괴한다면 그 영향으로 국내 주택경기에 부정적 영향이 있을 수도 있으나, 한국의 주택담보대출은 연체율이 낮은데다 상품구조와 자금조달 방식 등에서 미국 주택시장과 상당한 차이를 보이고 있기 때문에 미국의 서브프라임 모기지 부실 사태가 현재까지는 서브프라임 모기지 시장의 불안요소에도 불구하고 프라임 모기지 시장이나 다른 금융시장 영역에 미치는 영향은 제한적인 것으로 한국에서 재발할 가능성은 그리 높지 않은 것으로 판단된다.

그러나 서브프라임 모기지 부실 사태의 여파로 국내 대출금리 상승세 및 주택가격 하락세가 지속될 경우 국내 금융기관의 모기지 대출 역시 부실화될 가능성을 배제할 수 없는데 정부는 국내 부동산시장에서 주택가격이 단기간에 급락하지 않도록 주의를 기울여야 할 것이며, 주택경기 불안이 소비위축으로 이어지는 데는 상당한 시간이 소요되므로 향후 주택가격, 신규주택착공지수 등 주택경기 관련 경기지표를 주시할 필요가 있으며, 미국 주택가격 하락에 따른 소비 위축 및 경기 둔화 가능성 등도 고려하여야 할 것으로 판단된다.<sup>33)</sup>

33) 양두용 외 2인, 「오늘의 세계경제」, 2007.08(07-36호), 대외경제정책연구원

## 제2절 캐나다의 주택금융시장

### 1. 캐나다 모기지 제도의 특징<sup>34)</sup>

캐나다는 1990년대 초 불경기로 인해 소득이 정체되어 있었으나, 2000년 대부터 세계 경기의 활성화 및 회복기로 접어들면서 전세계적인 저금리 기조와 맞물려 주택시장이 서서히 회복되기 시작하였다. 주택수요의 증가에 따라 주택공급이 증가하기 시작하였으며, 주택금융시장의 활성화는 이러한 주택시장 확대를 뒷받침하게 되었다. 캐나다에서 주택구입을 위한 자금대출을 취급하는 주택금융시장은 공공금융기관보다는 다양한 민간금융기관으로 구성되어 있다. 주택 모기지 시장의 규모는 2001년 기준으로 4,510억 캐나다 달러에 달하고 있으며, 그중 은행이 대출시장의 71%를 차지하고 신용조합이 약 14%를 점유하고 있다. 캐나다 주택자금대출시장의 주요 특징 가운데 하나는 대출보증 없이는 주택가격의 75%를 상회하여 대출받지 못하게 법으로 규제하고 있다는 점이다. 이는 주택가격의 변동이 금융기관의 안정성 및 유동성에 미치는 리스크를 최소화 혹은 방지하는 한편, 보증으로 모기지의 리스크를 낮추어 2차 저당대출시장의 건전한 육성을 도모하기 위한 조치로 보인다. 이에 따라 주택금융시장에서 대출보증 또는 대출보험을 취급하는 주택저당공사, GE캐피탈(GEMICO), 민간대출보증회사 등과 같은 금융기관이 중요한 기능을 차지하고 있다.

캐나다의 모기지제도의 주요 특징은 다음과 같다.

첫째, 은행, 신탁회사, 주택저당대출회사가 전체 모기지대출의 90% 이상을 차지하고 있으며, 특히 은행이 77%로 압도적이며 그 비중도 증가 추세에 있다.

둘째, 모기지 보험제도가 잘 발달되어 있다. 주택가격의 75%까지는 모기지 상환을 보증하기 위한 별도의 보험에 가입되어 있지 않더라도 모기지를 통한 자금대출이 가능하지만, 모기지 금액이 75%를 넘는 경우에는 보험가입을 의무화(95%까지 보험)하고 있으며, 보험기관으로는 공공기관인 CMHC(Canada Mortgage and Housing Corporation)와 민간기관으로는 GE캐피탈 1개사가 있다.

셋째, 모기지 시장에서 공공부문이 중요한 역할을 담당하고 있는데, 캐

34) 손용문, “장기 주택금융시장의 안정적 발전을 위한 연구”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2006. p. 46~50

나다 모기지는 크게 공공적 성격이 있는 NHA(National Housing Act)-보험부 모기지와 일반 모기지로 구분되며, NHA-보험부 모기지가 전체의 40%를 차지하고 있다. NHA-보험부 모기지는 국가주택법 규정에 따라 NHA에서 승인한 대출기관이 취급한 모기지에 대해 CMHC에서 상환을 보증하는 것이며, 일반 모기지는 민간 모기지 보험회사의 보험에 가입한 모기지와 모기지 보험이 없는 모기지를 지칭한다.

넷째, Roll-Over 방식의 모기지가 주류를 이루고 있다. 이는 월 상환액은 상환기간 전 기간 25년에 걸쳐 균등 상환하는 방법으로 납입하지만 상환기관과는 별도로 모기지 계약기간을 이보다 단기인 6개월~5년으로 정하고 계약기간이 끝나면 잔액을 전액 상환하거나 계약조건(이자율 등)을 다시 변경하여 계약하는 방식이다.

CHMC의 자료에 따르면 캐나다의 모기지 채무자들은 장기 고정금리보다는 변동금리와 5년 주기 금리조정부 모기지를 가장 선호하는 것으로 조사되고 있다.

<표 4-2> 캐나다 모기지 금리 선호도

(2005년 6월말)

구분	변동금리 (전체기간)	금리 조정 주기			
		1년 미만 고정	2년~4년 고정	5년 고정	5년 이상
선호도	20%	7%	17%	48%	8%

자료 : CMHC

조기상환 옵션의 경우 개방형과 폐쇄형으로 나뉘어지며, 개방형의 경우 전체 잔액의 조기상환이 가능하지만 폐쇄형은 일년에 대출잔액의 10~15% 이내에서만 조기상환을 허용하고 있다. 2002년 기준으로 5년 폐쇄형 고정금리 모기지가 48%를 점유하고 있다.

한편 캐나다의 모기지 보험제도는 민간금융기관에서는 주택가격의 75%까지만 모기지 대출이 가능하나, 75%를 넘는 모기지 대출에 대해서는 95%까지 정부(CMHC)가 상환보증을 해줌으로써 초기 자본이 부족한 가

구의 주택구입을 지원해 주는 제도로서 1954년에 도입되었다. 주택 모기지 보험의 유형을 보면, 국가주택법에 따라 CMHC가 상환을 보증하는 NHA-보험부 모기지 대출이 약 42%를 차지하고 있어 공공 금융부문이 상당한 비중과 역할을 차지하고 있다. 1970년대와 80년대에는 다수의 민간 모기지 보험회사들이 운영되고 있었으나, 1995년 MICC가 GEMICO로 합병됨으로써 현재 캐나다에서는 CHMC와 GE캐피탈의 두 기관이 모기지 보험 사업을 운영하고 있다.

## 2. 캐나다의 2차 저당시장

캐나다의 2차 저당시장은 1980년에 미국의 정부저당공사에서 시행하는 프로그램을 바탕으로 발행한 NHK 모기지증권과 캐나다 모기지채권(CMB) 중심으로 형성되어 있다. NHK-MBS는 국민주택법에 근거해 주택저당공사가 보증하며 만약 채무불이행이 발생할 경우 투자자에게 대지급을 보장하도록 규정하고 있다. 2001년 기준으로 발행실적은 340억 캐나다 달러로 전체 주택 모기지의 7.8%에 해당되는 규모이다. 반면 캐나다 모기지 채권은 주택채원 마련을 위하여 캐나다 주택신탁에 의해 발행되며, 원금과 이자는 주택저당공사에서 보증하며, 2년 주기로 이자를 지급하고 5년 만기일에 원금을 상환하는 고정수익률 쿠폰 채권 형식으로 발행되고 있다.

### 1) NHK-MBS

저당대출 유통화는 주택금융기관에서 보유자산인 모기지를 매각하여 신규 대출재원으로 활용하는 것을 의미한다. 주택금융기관은 이를 통해 대출자금의 장기 고정화를 방지하고 금리의 급격한 변동에 따른 리스크를 회피할 수 있게 된다. 캐나다의 NHK-MBS는 금리가 높은 수준을 유지하던 1980년대 초기에 구상되어 1987년에 최초로 발행을 시작하였다. 모기지는 SPV 없이 은행이 투자자에게 직접 매매하여 투자자로 하여금 적시상환을 보증하는 역할을 하며, 발행 금융기관은 정부의 신용의 CMHC가 보증하는 AAA 등급의 채권을 발행하는 대가로 보증료를 납부하게 된다. 그러나 가격 형성에 어려움이 있어 유통시장에서의 거래실적도 높지 않은 상황이며, Pass-Through MBS에 대한 투자 수요 부족으로 NHK-MBS 자금 조달 구조의 영향력은 상당히 제한적이고 또한 주요 금융기관들은 다른 대출 자원 조달 방법에 비해 경제적이지 않다는 이유로 외면당하고 있는 실정이다.

## 2) CMB(Canada Mortgage Bond)

금융기관들이 NHK-MBS의 단점으로 인해 이를 외면하자 CMHC는 채권형태의 CMB를 발행한다. CMB의 구조는 CHT(Canada Housing Trust)를 설립하여 모기지를 매입하고 위험 회피 조정을 통해 현금흐름을 채권과 같이 변환시켜 투자자에게 채권을 발행하는 것이다. 캐나다의 유통화 시장 규모는 2001년 6월 CMB 프로그램이 소개된 이후 지속적인 성장세를 유지하고 있는 추세이다.

<표 4-3> 미국과 캐나다의 주택금융시장 비교

구 분	캐나다	미 국
지역별 대출	- 전국적 혹은 지역적 대출	- 지역적 대출
금융기관	- 약 200개의 대출기관, 은행	- 약 20,000개의 대출기관, 은행, S&L, 모기지뱅크
대출기간	- 6개월~5년 고정금리	- 30년 고정금리 모기지
세금공제	- 이자에 대한 세금공제 없음	- 이자에 대한 세금공제
자금조달	- 예금 기반	- MBS 기반

자료 : CMHC

## 3. 주택자금대출의 보증시스템<sup>35)</sup>

### 1) 주택자금대출의 보증

주택저당공사의 경우 보증여부의 결정권을 인증된 주택자금 대출기관에게 대폭 이양하였으며, 권한 이양에 따른 부실화를 방지하기 위해서 인증된 대출기관을 정기적으로 조사 및 감독하고 있다. 용자액의 한도는 GDS(Gross Debt Service ratio)와 TDS(Total Debt Service ratio) 등 두

35) 정해관, “주택자금대출시장의 개선방안에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위논문, 2004, p. 60~64

가지이며, 여기에 부채서비스 비율을 고려하여 용자액이 결정된다. GDS는 대출 신청인의 소득에 대비한 1차 금융자금의 상환액·매입대상 주택의 재산세·난방비, 2차 주택자금융자의 상환액 및 주택관리비의 50%를 포함한 총금액의 비율이며, 법률로 32%를 초과하지 않도록 규정하고 있다. TDS는 신청인의 소득에 대한 주택비용과 신용카드 등 소비자 금융비율을 합산한 금액의 비율이며, 40%를 초과하지 않도록 법률에 의해 규정되고 있다. 주택구입을 위한 자금대출은 주택자금대출과 보증을 통해 소득의 2.5배 내지 3배 정도에 해당하는 주택까지 구입이 가능하며 민간보증기관인 GEMICO는 대출자의 보증요청에 인수여부를 직접 결정한다.

2) 보증료율

보증비용은 크게 수수료와 보증료율로 구성되며, 주택저당공사와 GEMICO는 거의 동일한 보증료율 체계를 적용하고 있다. 주택자금대출 보증체계의 특징으로 보증료율은 대출금액 전체에 대한 비율을 표시하며, 우리나라의 경우 보증잔액에 대해 일정한 비율의 보증료를 부과하고 있다. 금리 한도가 없는 변동금리로 대출을 받는 경우 금리 변동에 대한 리스크를 최소화하기 위해 보증해 주는 LTV 비율을 대개 85% 이내로 제한하고 있다. LTV 비율에 따라 보증사고의 발생비율이 달라진다 할 것이므로, 보증료율은 LTV에 따라 다르게 적용되며, LTV 비율이 85%인 일시납부·고정금리의 경우 보증료율이 2%이지만, 분할납부·금리한도가 없는 변동금리 대출인 경우 보증료율은 2.75%로 크게 증가한다.

<표 4-4> 대출금액에 대비한 보증료율

주택가격 대비 대출금액 비율	고정금리 일시납부	한도 없는 변동금리 일시납부	분할납부
65% 이내	0.5%	0.75%	0.5% 추가
65.01%~75%	0.75%	1.0%	
75.01%~80%	1.25%	1.25%	
80.01%~85%	2.0%	2.25%	
85.01%~90%	2.5%		
90.01%~95%	3.75%		

자료 : CHMC, 「Mortgage Insurance & Investment」

대부분의 금융기관은 LTV가 75%를 하회하면 무보증으로 대출하고 있으며, LTV가 90%인 경우 주택금융보증기관이 주택가격의 15%에 대해서만 보증을 하고 있다.

부과된 보증료는 수요자가 일시납부와 분할납부 중에서 선택할 수 있으며 대부분의 주택가격 대출금액에 합산해 원금과 함께 이자를 분납하는 형태를 취하고 있다. 주거용 임대건물을 구입하는 자금대출보증의 경우 LTV 비율이 75%와 80% 및 85%에 대해 각각 1.5%, 1.75%, 2.0%로 정해져 있으며, 주거용 이외 용도로 사용하는 부분이 포함된 건물에 대해서는 위 요율에 1%를 추가로 부과한다.

## 제3절 일본의 주택금융시장

### 1. 개요

#### 1) 의의

일본의 주택금융체계는 정부의 재정지원과 재정투융자자금을 재원으로 하는 공공주택금융과 민간금융기관에서 상업금융의 일부로 취급하는 민간주택금융으로 구별될 수 있다.<sup>36)</sup> 공공주택금융은 민간부문을 보완하고 저소득층을 지원하기 위해 설립된 일본주택금융지원기구가 중추적인 역할을 담당하고 있으며 그 외에 연금복지사업단, 고용촉진사업단, 주택도시정비공단 등과 같은 정부기관과 지방자치단체가 있으며, 민간주택금융기관은 도시은행을 중심으로 한 일반상업은행과 상호은행, 신용금고, 생명보험회사 그리고 금융기관이 주택대출의 전문화를 위해 설립한 주택금융전문회사 등이 있다. 그러나 주택금융전문회사는 주택자금 대출을 방만하게 운영해 부동산 시장의 거품 붕괴 이후 7개의 주택금융전문회사가 모두 파산하는 상황에 처하는 등 큰 위기를 겪었다. 현재 일본의 주택금융은 공공주택금융과 민간주택금융은 상호 경쟁적이기 보다는 공공주택금융이 민간주택금융의 부족한 부분을 보완하는 형태를 취하고 있으며 양자간의 구분이 명확하고 공공주택금융의 비중이 상대적으로 커 정부의 역할이 그만큼 매우 크다는 특성을 가지고 있다.

2003년 6월 현재 일본주택금융지원기구<sup>37)</sup>가 일본 전체 대출잔고의 33.7%, 은행 및 보험사를 포함한 민간부문이 66.3%를 차지하고 있으며, 대출한도는 1998년에 경기부양책의 일환으로 한시적으로 폐지되기도 했지만 통상 주택가격의 80%까지 가능하다. 대출기간의 상환기간은 10년에서 35년으로 장기적으로 운영되고 있으며, 대출금리는 전 기간 동안 고정금리를 적용하는 형태가 주를 이루고 있는 상황이다.

#### 2) 발전과정

일본은 저당대출 증권화제도로 저당증권제도, 주택대출채권신탁제도, 저당증서제도를 오래 전부터 운용해 왔다. 하지만 주택대출채권신탁제도는

36) 이종희, 『주택경제론』, 박영사, 2000. p. 259.

37) 2007년 4월 1일 Japan Government Corporation에서 Japan Housing Finance Agency로 명칭 변경됨.

MBS 중의 자동이체증권과 유사하나 원금이 만기에 상환되는 점이 다르고, 저당증서제도는 일종의 채권형태로서 MBS와 같은 현금흐름은 없다. 또한 이들 모두 양도가 사실상 제한되어 있어 정확한 의미에서 보면 유가증권으로 보기에는 무리가 있으며 그로 인해 일본주택자금시장에서 유동화증권의 유통성은 상당히 미흡했다고 평가할 수 있다. 1994년 금융자유화가 시행되고 저금리기조의 지속으로 인해 일본주택금융지원기구에서 기존에 대출했던 주택자금의 조기 상환이 급증한 바 있으며, 이로 인해 조기상환액을 조달금리 이하로 재운용한 결과 정부재정의 부담이 가중되는 결과를 초래했다. 이로 인해 일본주택금융지원기구는 다양한 자금조달 방안을 강구하고 조기상환 위험의 회피를 위해 MBS를 발행하는 등 각고의 다양한 노력을 강구하였으나 일본주택금융지원기구의 재정수지는 계속 악화되었다. 거품붕괴 이후 민간금융기관은 상대적으로 위험이 큰 기업금융의 비중을 줄이고 낮은 자기자본비율(BIS) 가중치를 적용 받는 수익이 안정된 민간의 소매금융부문에 집중하면서 일본주택금융지원기구와 비슷한 저금리 주택대출을 제공할 수 있는 금리환경을 조성하였다. 이러한 배경을 바탕으로 일본에서 처음으로 ABS의 발행이 이루어지게 되었으며, 1997년 MBS 발행을 시작으로 2001년에는 일본주택금융지원기구가 MBS를 발행하기 시작하였다.

현재 일본의 MBS 시장에는 일본주택금융지원기구 MBS와 민간금융기관에서 시범적으로 발행한 MBS가 존재하고 있으며, 일본주택금융지원기구는 정부 신용등급을 바탕으로 일본 전역에 주택자금대출을 실시하고 있으며 정기적으로 MBS를 발행하는 등 실적이 풍부하지만 민간부문은 아직까지 시범적인 발행에 그치고 있는 실정이다.

### 3) 모기지 시장

일본의 1차 저당대출시장에 대해 살펴보면 우선 공공주택금융의 경우가계의 우편저축, 연금보험, 간이보험 등의 자금이 정부의 재정투융자 특별회계의 자금운용부 자금 및 간보 자금으로 예치되고 있으며, 이 자금은 다시 정부의 재정투융자 형태의 저금리로 일본주택금융지원기구 등의 공공주택금융기관에 배분되고 있으며, 이들 기관은 이 자금을 주택건설을 위한 주택자금으로 활용하고 있다. 특히 민간주택금융의 경우 예금의 형태로 자금이 민간주택금융기관으로 유입되고 이를 주택대출자금으로 직접 운용하거나 주택금융전문회사에게 대출하여 차입자에게 전달하는 형식을 취하

고 있다. 특히 제2차 세계대전 이후 주택에 대한 수요가 급격히 증가함에 따라 1950년 일본주택금융지원기구가 설립되면서 공공주택금융이 실질적으로 운용되기 시작하였다. 이후 1961년 연금복지사업단, 고용촉진사업단의 설립과 지방공공단체가 단독으로 주택금융을 취급하면서 공공주택금융이 전방위적으로 활발히 운용되었으나, 이들 각각의 기관들은 다른 영역에서 각기 다른 기능을 수행하였다. 즉 일본주택금융지원기구는 전국적으로 가장 광범위하게 주택금융을 취급하고 있으며, 연금복지사업단은 후생연금 및 국민연금가입자를 대상으로 하고, 고용촉진사업단은 근로자를 대상으로 주택금융을 실시하고 있다.

일본의 대표적인 공공주택금융기관인 일본주택금융지원기구는 거의 모든 종류의 주택금융을 취급하고 있는데, 실질적인 주택금융업무는 일반 금융기관 및 지방자치단체에 위탁 및 운용하고 있으며, 이 밖에도 주택자금 대출업무, 주택자금 대출보험 업무, 주택자금 관련 위탁업무를 수행하고 있다. 이상과 같은 재원조달은 공공부문과 민간부문으로 분류되어 지원되는데, 공공부문 재원은 재정에서의 차입금과 출자금 및 보전금으로 구성되어 있으며, 민간부문 재원으로는 채권과 장기차입금 등으로 구성되어 있다.

최근 2003년 6월 「일본주택금융지원기구법」을 개정하였는데, 주요 내용은 향후 4년 뒤인 2007년 3월 31일까지 현재 운용되고 있는 일본주택금융지원기구의 권리·의무를 승계하는 새로운 독립행정법인을 신설하여 일본 내 장기·고정금리 형태로 주택자금 대출의 안정적인 공급을 가능케 하고, 증권화 지원 사업 및 공고용자의 적절한 실시를 위해 노력하는 등을 골자로 하고 있다. 이러한 일본주택금융지원기구법 개정의 의미는 일본에서는 아직 제2차 저당시장이 활발히 운영되고 있지 않는 점과 발달의 미비점을 인식하여 1차 저당대출시장에서 대출재원을 공급해 주던 기존 방식의 일본주택금융지원기구의 역할을 대대적으로 수정하여 일본주택금융지원기구로 하여금 2차 시장에서의 증권화를 지원하는 새로운 역할을 부여함으로써 대출채권 유동화의 발달을 도모하기 위한 것으로 보는게 일반적인 시각이다.

## 2. 일본주택금융지원기구

(JHFA ; Japan Housing Finance Agency)<sup>38)</sup>

38)유계호, “주택금융의 효율성 제고방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원, 2003.

일본주택금융지원기구는 1950년도에 설립된 자본금 1,522억엔의 세계에서 최대 규모의 저당대출기관으로서 제2차 세계대전 이후 국민의 주택취득을 지원하기 위해 장기·고정·저리의 자금을 국민들에게 안정적으로 공급하고, 주택취득과 임대주택건설 및 재건축 등의 주택자금에 관한 종합적인 지원업무를 수행함으로써 국민 생활 안정에 기여하기 위해 설립되었다. 일본주택금융지원기구는 2000년까지 저리의 장기·고정금리·만기일시상환 형태로 정부로부터 자금을 차입하여 직접 주택자금대출을 실행하였다. 특히 1990년대 초에는 민간금융기관의 주택대출금리가 8%대였던 반면에 일본주택금융지원기구의 대출금리는 5% 수준이었기 때문에 일본주택금융지원기구의 주택대출규모는 지속적으로 증가하였다. 그러나 당시 저금리기조가 지속되면서 민간금융기관이 취급하는 변동금리형 주택대출금리가 계속 하락함에 따라 일본주택금융지원기구의 대출금리와와의 차이가 급격히 줄어들게 되어 1995년 이후에는 민간금융기관의 주택대출금리가 일본주택금융지원기구의 대출금리보다 더 낮아지게 되면서 민간부문의 주택대출비율이 크게 증가하였다.<sup>39)</sup> 더구나 민간금융기관이 5%를 상회하는 변동금리 주택담보대출 상품을 출시하면서 1990년 초반에 일본주택금융지원기구로부터 주택자금을 차입했던 채무자들이 민간금융기관 대출로 전환하기 시작하였다. 일본주택금융지원기구에서는 장기·고정금리·만기일시상환 형태로 자금을 차입하였기 때문에 시장금리가 하락하는데도 불구하고 시기적절하게 금리를 인하할 수가 없었다. 일본주택금융지원기구 대출로부터 민간금융기관 대출로 전환하기 위해서는 저당권 설정비 및 수수료가 필요했는데 이러한 비용을 고려하면, 민간금융기관과 일본주택금융지원기구 대출금리 사이에 1% 이상의 격차가 있어야 가능했으나, 1995년 이후에는 금리역전 현상이 지속되면서 민간금융기관 주택자금대출로의 전환이 본격화되었다.<sup>40)</sup>

이러한 대출전환의 급증으로 인해 발생한 조기상환금은 채투자위험에 노출되었고, 점차 역마진 손실이 확대되면서 결국 정부의 재정 부담을 초래하게 된 결정적인 계기가 되었다. 이에 일본주택금융지원기구는 이러한 대출자의 조기상환위험에 대처하기 위하여 자금조달형태를 기존의 정부차입형태에서 Pass-through MBS 발행을 통한 자본시장 조달방식으로 전환

---

p. 59~65

39) Deutsche Bank, Special Report, JHF RMBS, 20, July, 2007

40) 이무라신야·이시이, 최근 일본의 주택금융 및 주택정책 동향, KoMoCo, 2003

하기 시작하였다.

2003년에는 매입형 증권화 프로그램의 시행으로 일본주택금융지원기구는 민간금융기관의 주택담보대출을 매입하여 증권화하기 시작했고, 이로 인해 주택담보대출잔액에서 민간금융기관이 차지하는 비중은 더욱 증가하게 되었다. 결국 2001년 12월 내각회의에서 결정된 '특수법인 등 정리합리화 계획'에 근거하여 과거 '일본주택금융공고'의 이름을 2007년 4월 1일 현재의 일본주택금융지원기구로 명칭을 변경하면서 기존 일본주택금융공고에서 수행했던 직접 융자업무를 과감히 축소하고 민간금융기관에서 판매한 주택대출을 매입하여 유동화하는 '매입형 증권화 프로그램'을 확대하게 된 것이다.

그리고 2001년 일본주택금융지원기구의 MBS 발행을 시작으로 2004년 민간금융기관도 MBS를 발행하게 됨에 따라 일본의 MBS 발행은 급격히 증가하였다. 또한 일본주택금융지원기구가 매입형 증권화 프로그램을 확대하고, 민간금융기관은 금리 리스크 헷지(Hedge)와 ALM(자산부채관리) 목적으로 MBS 발행을 늘리기 시작하면서 MBS 발행 규모는 점차적으로 커지게 되었으며, 2006년 기준 MBS는 일본 ABS 시장의 57%를 차지하고 있고, 그 금액은 약 5.7조엔에 달한다.<sup>41)</sup>

한편 주택금융지원기구의 설립목적은 중산층에게 주택건설 및 구입자금을 장기·저리로 공급하는 것이 가장 큰 역할이라 할 것이며, 개인에 대한 주택건설 구입자금 융자 및 임대주택 건설자금 융자 등을 주로 취급하고 있다. 일본주택금융지원기구의 역할 및 특징은 다음과 같다. 첫째, 주택금융전문 공적 금융기관으로 자본금 전액을 정부가 출자하였으며, 둘째, 장기·저리의 주택자금을 안정적으로 공급하여 국민의 주택 취득능력 향상에 크게 기여하였다. 셋째, 주택투자의 경제 파급효과에 의해 경기 활성화에 기여하였으며, 넷째, 주택자금 융자를 통한 주거수준의 향상에 기여하고 있다.

#### 1) 일본주택금융지원기구의 자금 조달

일본주택금융지원기구의 재원은 주로 대출금 회수와 재정투융자로부터의 차입금이다. 차입기간은 23년이고, 금리(채투금리)는 장기 국채금리를

41) 김대근, 「일본의 주택저당채권 소개」, 주택금융월보 2007년 10월호, p. 27~29, 한국주택금융공사

기준으로 탄력적으로 적용하여 결정된다. 재투금리는 일본주택금융지원기구의 기준금리보다 통상 높기 때문에 정부가 일반회계로부터 이자보조금을 일본주택금융지원기구에 지급한다.

## 2) 금리체계 및 할증율자제도

일본주택금융지원기구의 금리를 결정하는 기준은 주택규모가 175㎡ 이하이고, 일정한 기본 성능을 갖춘 주택으로서 첫째, 장수사회 고령자들의 일상생활에 불편이 없는 주택이어야 하며, 내구성이 높은 주택이어야 하고, 둘째, 지구환경 보전에 기여하고 자원의 효율적 이용에 유리하며, 에너지 성능이 높은 주택에 대해서 모두 기준금리가 적용되고 있다. 반면 주택규모가 125㎡ 이하인 주택이라 하더라도 상기 세 가지 기준 중 어느 하나에 해당하지 않으면 중간금리가 적용된다. 주택 용자금리는 최초 10년간은 2.2%~2.8%가 적용되고, 11년째부터는 4.0%를 적용하고 있다. 용자한도는 일본주택금융지원기구의 특별가산에 따라 용자액과 통상용자액의 합이 건설 또는 구입자금의 80%로 유지된다.

## 제4절 유럽 및 호주의 주택금융시장

### 1. 영국<sup>42)</sup>

영국의 MBS 발행 규모는 EU 국가 중 최대 수준이나, 주택저당대출의 규모를 고려할 때 미국에 비해 그리 활성화되지 못한 상태이다. 주택대출 자금의 대부분(약 90%)이 단기에금을 통해 지원 조달되므로 금융기관의 유동화 필요성이 낮게 되고, 공신력 있는 유동화전문기관의 부재로 MBS 발행금리가 높아 경쟁력을 확보하기 어려우며, 변동금리부 주택저당대출의 비중이 높아 MBS도 변동금리로 발행됨에 따라 금리 리스크가 MBS가 투자자에게 전가되는 구조를 취하여 기관 투자자의 장기투자에는 부적합한 단점이 있다.

#### 1) 금융제도의 특징

영국 금융제도의 특징은 첫째, 주택자금대출기관이 다양하며 주택가격에 대한 LTV가 평균 75%~85%로 높다. 둘째, 다양한 주택대출상품이 존재하며 대부분의 대출을 변동이자율로 장기로 운용하고 있다. 셋째 2차 저당 시장이 발달하지 못한 중고주택 유통 위주의 주택금융구조를 형성하고 있다.<sup>43)</sup> 영국의 경우 대출기관들간의 경쟁증가로 시장에는 Reverse Mortgage<sup>44)</sup>, Buy-to-Let Mortgage<sup>45)</sup>, Sub-Prime<sup>46)</sup>/Non-Conforming<sup>47)</sup> Mortgage 등 1,000여개 이상의 다양한 대출상품이 존재한다. 그리고 주택대출의 60% 정도가 변동금리로 이루어지고 있는데, 이는 독일과 프랑스 등 다른 유로 회원국과 비교해 상당히 높은 수준이다. 금리변동은 상·하한폭이 설정되지 않은 구조로 운용되고 있어 기준이 되는 금리에 연동되는 것이 아니라 금리결정자의 판단에 의해서 금리가 변동하는 특수한 체계를 가지고 있으며, 일반적으로 주택자금의 대출 직후 약 1~2년 동안은

42) 최우석, 「안정성 제고를 위한 주택저당증권시장 활성화 방안」, 조사연구 Review 제 21호 금융시장, p. 161~164, 한국금융연구원

43) 윤주현, 「경제성장에 따른 주택금융제도의 발전방향 모색 : 외국사례분석을 중심으로」, 국토연구 제20권, p. 81, 국토연구원

44) 역모기지로서 주로 노년층이 생활비 대출을 주기적으로 받고, 사후에 주택으로 대출 상환하는 방식

45) 임대를 목적으로 대출하여 임대수익을 주택대출을 상환하는 대출방식

46) 질병이나 실직으로 일반대출을 받을 수 없는 대출자를 위한 주택대출

47) 정형화된 일반대출에서 벗어난 주택대출로서 예를 들면 일반주택대출에서 요구하는 특정서류를 구비할 수 없는 대출자를 위한 주택대출

금리가 낮게 책정된다.48)

2) 주택금융시장 현황

2005년말 기준 주택저당대출잔액은 유럽 최대 규모인 9,670억파운드에 달하며, 주택가격 상승 및 저금리 기조 등에 기인하여 2002년 이후 연 평균 10%대의 성장률을 기록해 왔다. 대출금리는 과거 변동금리의 비중이 높았으나, 장단기금리차 축소 및 변동금리대출의 위험에 대한 인식제고, 금융기관의 금리위험관리기법 발달 등으로 최근 고정금리대출이 증가하는 추세이다. 전체 주택담보대출 중 고정금리대출의 비중은 2002년 24%에서 2005년 66%로 증가하였으며 대부분(94%) 순수 고정금리보다는 1~5년의 고정금리기간 경과 후 변동금리를 적용하는 방식을 사용하는데 2004년 중반 이후 변동금리대출 이자율이 고정금리대출(5년 고정금리 적용상품 기준)의 경우보다 높은 금리역전 상태가 지속49)되고 있다.

<표 4-5> 영국의 주택가격상승률 및 주택저당대출잔액 추이  
(단위 : %, 십억파운드)

구 분	1999년	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년
주택가격 상승률	11.5	14.3	8.4	18.0	14.7	11.8	5.6
주택저당 대출잔액	500.5	541.8	595.2	673.9	775.1	875.8	967.1
MBS 발행금액	5.1	16.3	16.7	16.8	32.7	47.2	49.9

자료 : EMF(European Mortgage Federation) Housing Statistics 및 Lehman Brothers

48) 손경환, 박천규. “주택자금대출시장의 개선방안 연구”. 국토연구원 2003-30, p. 71~72. 국토연구원

49) 2006. 02월 기준 5년 고정금리적용상품 이자율 : 4.89%, 표준변동금리 이자율 : 6.24%

주택금융시장에서는 과거 건축조합(Building Society)<sup>50)</sup>이 독점적인 지위를 유지해 왔으나, '80년대 이후 금융자유화가 진행됨에 따라 상업은행의 시장점유율이 상승하였으며, 주택저당대출재원은 예금이 대부분이고 MBS 및 MBB를 통한 자금조달의 비중은 낮는데, 건축조합 및 모기지은행의 경우 MBS 발행을 통한 자금조달 비중이 높은 반면, 은행은 주로 예금을 통해 대출재원을 조달한다. 시장 점유율은 상업은행(59.5%), 모기지은행<sup>51)</sup>(22.3%), 건축조합(17.9%) 순이다.

### 3) MBS 시장 현황

영국의 MBS 제도는 도입 초기('87~'91)에 활성화되는 모습이었으나, '90년대 주택경기 침체에 따른 차입자의 채무연체·불이행 증가 및 공적 유동화 기관 부재에 따른 고비용구조<sup>52)</sup> 등이 발행금리상승으로 이어져 시장이 위축되었다. '90년대 후반 이후 주택가격 상승세의 지속, Master Trust<sup>53)</sup> 방식 도입에 따른 발행구조의 효율화 등으로 연간 MBS 발행액이 '03~'06년 기간 중 3배 이상 급증하는 등 점차 활성화<sup>54)</sup>되는 추세이다. 영국의 경우 기타 유럽 국가와는 달리 담보부사채 시장이 발달하지 않아 MBB 발행은 상대적으로 부진하며 MBS가 상대적으로 발달하였다.

변동금리부 주택저당대출이 유동화됨에 따른 이자율 리스크를 해소하기 위해 MBS도 LIBOR에 연동하여 3개월마다 변동하는 변동금리 형태로 발행되며 주택담보대출의 조기상환율이 높아<sup>55)</sup> MBS 발행회사도 발행 후 7년이 경과하면 환매권(콜옵션)을 행사할 수 있으며, 통상적으로 환매 후 잔여대출집합을 보완하여 신규 MBS를 발행하고 있다.

대출자의 신용보강은 주로 보증보험을 통해 이루어지고 있는데, 통상적으로 주택자금대출 취급시 주택구입가격의 80%를 초과하는 부분에 대해 부분보증보험<sup>56)</sup>을 가입하게 되면 보험료는 차입자가 개별적으로 납입하는

50) 산업노동자의 공제조합 형태이며 예금을 통해 자금조달

51) 주로 은행, 증권사, 보험회사 등 금융기관이 출자하여 설립하였으며, 예금 수취 기능은 없음

52) 신용보강 및 평가를 위한 비용이 상대적으로 높음

53) 하나의 신탁자산을 설정한 후 상이한 금리, 만기구조를 갖는 MBS를 수차례에 걸쳐 발행하는 방식

54) '06년말 기준 영국의 MBS 발행잔액은 923억파운드 규모로 유럽 최대 규모

55) 주택매매에 따른 양도소득 비과세, 잦은 주거이동 등에 기인하여 만기 전 상환율이 40%에 달함

구조를 지니며 보험대상금액은 LTV 등에 따라 차등하여 적용된다. 또한 특수목적회사가 주택저당채권을 기초로 MBS를 발행할 때에도 보험회사가 원리금 지급을 보증하는 2중 구조의 신용보강이 이루어지며, 주택자금 차입자의 원리금 상환불이행 등으로 인해 발생하는 손실을 우선적으로 흡수하는 후순위채를 일정 부분 발행하여 선순위채의 신용도를 보완하는 방식을 취하고 있다.

## 2. 독일<sup>57)</sup>

독일의 주택금융시장은 기존 채권시장의 발달에 힘입어 MBB 방식의 주택저당채권유동화 제도가 발달하였다. 채권투자자에 대한 법적보호가 강하여 채권의 신용도가 높고 조기상환수수료 부과를 통해 주택저당대출의 조기상환위험도 상대적으로 낮아 투자의 안정성이 높다. 반면 MBS의 경우 공적 유동화중개기관이 존재하지 않아 발행절차가 다소 복잡하고 발행비용이 상당하여 활성화되지 않은 상태이다.

### 1) 주택금융시장 현황

'05년말 기준 주택저당대출잔액은 1.2조 유로로서 EU 전체의 24%를 차지하고 있으나, '03년 이후 실업률 증가 등으로 주택수요자가 감소함에 따라 주택금융시장 역시 둔화되고 있는 실정이다. 금리구조는 과거 주택담보대출시 고정금리조건을 의무화하였던 영향으로 고정금리 대출의 비중이 높는데 대출금리는 주로 고정금리 조건으로 취급되고 있으며, 통상 취급일로부터 5~15년 경과시점에 금리조정이 이루어지고 있다. 주요 주택금융기관의 잔액기준 시장점유율을 보면 저축은행(27.3%), 신용조합(15.7%), 상업은행(13.3%), 모기지은행(13.1%) 저축연계 주택저당대출기관(9.9%) 등의 순위이며, 주택저당대출재원의 조달은 저축은행, 신용조합, 저축연계 주택저당대출기관의 경우 예금 및 은행간 차입을 통해 이루어지고 있으며, 모기지은행은 주택저당채권 유동화를 주로 이용하고 있다.

56) 주택자금 대출기관의 주택저당채권 집합에 대해 원리금 지급을 보증함으로써 결과적으로 특수목적회사의 증권발행에 대한 신용보완기능 수행

57) 최우석, "금융시장 안정성 제고를 위한 주택저당증권시장 활성화 방안", 조사연구 Review 제21호, p. 165~166, 한국금융연구원

## 2) MBS 시장 현황

'05년말 기준 MBB의 일종인 Hypotheken-Pfandbrief(HP)<sup>58)</sup>의 발행잔액(2,412억 유로)이 주택저당대출잔액의 21.4%에 달하는 반면 MBS 발행규모는 30억 유로수준에 불과하다.

<표 4-6> 독일의 HP 발행잔액 추이

(단위 : %, 십억 유로)

'99년	'00년	'01년	'02년	'03년	'04년	'05년
235.8	247.5	255.9	261.2	259.2	249.8	241.2

자료 : Association of German Pfandbrief Banks 웹사이트

유동화방식은 MBB 방식이 대부분이며, 일반적으로 조기상환수수료 약정을 통해 조기상환위험을 완화하고 있다. 독일의 주택저당대출은 만기 20~40년, 조정 가능한 고정금리방식<sup>59)</sup>을 취하고 있으며, 차입자가 초기 고정금리기간 내에 조기상환할 경우 약정이율과 조기상환시점의 이율의 차이로 인한 모기지은행의 경제적 손실을 조기상환수수료를 통해 보상하게 된다.

## 3. 호주<sup>60)</sup>

### 1) 주택자금대출시장의 동향

호주의 주택대출시장은 1997년 이후 지속적인 주택가격의 상승에 힘입어 꾸준하게 규모가 확대되어 왔으며, 모기지 대출기관의 경쟁이 심화됨에 따라 대출 취급액은 증가하고 있는 반면에 주택자금대출의 예대금리차는 축소되고 있다.

58) 모기지은행, 상업은행('05년 이후 허용) 등이 1순위 주택 및 상업용 저당대출집합을 담보로 발행하는 담보부채권(대상을 LTV 60% 이상인 주택저당대출로 제한)

59) 금리를 조정할 수 없는 고정금리기간(2~10년) 경과 후 대출조건을 재협상하여 당시 점의 주택저당대출금리와 동일한 수준으로 조정가능

60) 권경원, 「호주의 주택금융시장」, 주택금융월보 제3호, 2004. 11. 한국주택금융공사, p. 33~38을 재정리한 내용임.

### (1) 주택자금 대출금리

1980년대 중반까지 호주의 금융제도는 규제가 심한 상태였으며, 환율(미국 달러에 고정)과 주택자금 대출금리 역시 당국의 통제를 받았다. 그 후 1986년 4월 호주 정부는 13.5%로 상한선이 설정되어 있던 주택자금대출금리에 대한 규제를 철회하였다. 그 결과 당시의 주택가격 상승추세를 기초로 주택자금대출에 대한 수요가 증가하면서 대출금리도 상승하여 1980년대 말에는 연 18%대로 최고조에 달했으나, 1990년에서 1992년 사이에 호주는 경기침체에 들어갔으며 이에 따라 금리 또한 전반적으로 5%~6%대 수준으로 하향 안정화되어 10년 정도 그 흐름이 이어지다가 2002년 들어 다시 상승하기 시작하여 2004년 기준으로 7%대에 이르고 있다.

### (2) 주택자금 대출규모

1990년대 들어 호주의 가계는 저금리와 주택가격 상승을 배경으로 주택자금차입을 지속적으로 늘려갔으며 이러한 주택대출의 증가세는 지금까지도 계속되고 있고, 주택자금 대출규모는 2004년 기준 약 4,300억 호주달러에 이르고 있다. 호주 주택시장은 세계적으로 가장 높은 수준인 70%의 자가주택소유율(유럽 60%대, 우리나라 54%)을 자랑하고 있으며 더욱이 특기할 만한 점은 이러한 높은 주택소유에도 불구하고 이들 자가주택 소유의 40%는 주택대출을 이용하고 있지 않다는 사실이다.

### 2) 모기지 상품의 주요 특징

투자 및 소유자 거주 대출전환이 가능한데, 차입자는 저당권이 설정된 주택의 용도를 소유자 거주용에서 투자용으로 전환할 수 있으며, 그 반대도 가능하다. 이러한 주택용도의 변화는 대출금리와 수수료 구조에 변동을 가져올 수 있다. 일반적으로 주택의 용도가 소유자 거주인 경우가 투자 및 임대용인 경우보다 대출금리가 낮은 것이 통상적이다. 그리고 일부 대출기관에서는 담보의 대체를 허용하고 있어 주택자금 차입자에게는 기존의 저당주택을 교체하거나 추가로 다른 주택을 대출에 대한 담보로 제공하는 경우 본래의 저당주택에 대한 담보를 해지할 수 있는 권리가 부여되고 있다. 호주의 주택자금대출은 차입자가 고정금리에서 변동금리로 또는 변동금리에서 고정금리로 전환을 요청하면 대부분 허용되고 있으며, 특히 변동금리에서 고정금리로 전환하는 경우에는 차입자에게 어떤 비용도 부과하지 않고 있다. 다만 고정금리에서 변동금리로 전환하는 때에는 위약비용이 부과될 수 있지만 차입자가 기존의 대출취급기관과 거래관계를 지속하게

되면 대출취급기관은 이 비용을 면제해 주는 경우가 많다.

호주에서 판매되고 있는 대부분의 변동금리 대출상품은 차입자가 예정 상환액을 초과하여 상환한 원금 부분에 대하여 재대출을 허용하고 있다. 대출계약서상 이러한 재대출 특약은 특정한 상황 하에서 대출기관에게 부과되는 계약적 의무로 명시되어 있지만 일반적으로 재대출취급은 대출기관의 선택사항인 것이 보통이다.

호주의 LTV 비율은 차입자의 원금상환의사를 결정하며 차입자의 채무 불이행 가능성을 예측하는 가장 중요한 척도로서 호주의 평균 LTV 비율은 65%~85%이며 최대 LTV가 80% 이상일 경우 차입자는 모기지 대출기관이 인정하는 모기지 보험에 가입하여야 하는데 이 보험은 보험업자에 의하여 독립적으로 인수되며 손실에 대한 완전한 보전을 보장하고 있다.

### 3) 호주 MBS의 발행구조

호주의 MBS는 통상적으로 AAA 또는 AA 수준의 신용등급을 유지하는 선순위채권이 발행총액의 97~98% 정도를 차지하고 후순위채권은 2~3% 수준으로 설정되어 발행된다. 증권의 이자는 전체 MBS의 95% 이상이 월별로 변동금리를 적용하여 지급되며, 패스스루(Monthly Pass Through) 방식으로 발행되고 있어 경우에 따라서 고정금리부 MBS가 발행되기도 하나 금리스왑 등을 통하여 투자자에게는 변동금리를 제공하는 경우가 일반화되어 있다.

## 제5절 외국의 주택금융시장의 추세 및 시사점

### 1. 외국의 주택금융시장의 추세<sup>61)</sup>

#### 1) 전문주택기관의 퇴조 및 상업은행 비중 확대

지금까지 주요 선진국들은 주택금융의 특수성을 반영하여 전문 주택금융기관을 두고 정부의 정책만으로 시행하고 있었으나, 최근 들어서는 경제환경의 변화에 따라 주택금융 분야의 대출이 새로운 트렌드로 형성되고 있다. 즉 과거에는 일반 상업금융기관이 주택자금 수요에 충분히 대응하기가 어렵다는 인식으로 인해 정부의 개입과 보호를 받는 전문 주택금융기관의 체제에 의존해 왔으나, 최근에는 주택금융시장이 자본시장과 통합되어 가면서 미국의 저축대부조합, 영국의 건축조합·저축은행 등과 같은 전통적인 주택금융기관의 기능과 역할이 약화되고 대신에 일반 상업은행의 비중이 점점 확대되어 가고 있는 추세이다.

#### 2) 저당채권 유동화에 정책 집중

일본과 유럽 등 세계 각국은 미국과 같은 정교한 주택금융 체제를 갖추기 위하여 주택자금대출로 발생한 저당채권의 유동화에 주택금융정책의 중점을 두고 있다. MBS 시장이 활성화 될 경우 장기의 안정적인 재원조달은 물론 장기대출에 따른 유동성 부족문제를 동시에 해결할 수 있어 보다 많은 상업은행들이 주택금융시장 진출을 용이하게 할 것이며, 장기채권시장의 활성화에도 기여할 것이기 때문에 저당채권 유동화 제도의 도입 및 활성화에 주택 정책을 집중하고 있다.

#### 3) 자본시장을 통한 자금조달의 증가

주택금융 분야에 있어 최근의 세계적 추세는 주택금융시장과 자본시장이 통합되어 가고 있다는 점이다. 과거 주택 전담기관이 제도적 특권과 강제적 저축수단을 이용하여 독점적으로 조달 및 공급하던 것을 자본시장에서 채권의 발행 등을 통하여 시장금리로 재원을 조달하여 주택자금대출 수요자에게 공급하는 체제로 전환되고 있는 것이다. 자본 시장 특히 2차 저당대출시장이 가장 잘 발달되어 있고 활성화되고 있는 나라는 단연 미국이다. 미국의 주택금융제도는 주택 투자자금의 약 10%~20%만을 주택 구입 희망자의 자금을 의존하고, 나머지는 민간 주택금융에 의해 조달되고

61) 정해관, "주택자금대출시장의 개선방안에 관한 연구", 전주대학교대학원 석사학위논문, 2004. p. 66~68

있다. 정부는 재정자금을 대여하거나 이자를 보전하는 등의 직접적인 지원을 하지 않고 저당시장의 유동성을 높이기 위한 시장조작만을 담당하고 있다. 캐나다의 경우는 주택저당회사(CMHC)를 통해 공공주택금융기관이 국내·외 자본시장에서 유동화증권을 발행하여 자금을 조달하고 있으며, 독일의 경우 저당채권 뿐만 아니라 지방채권을 발행하여 자본시장으로부터 자금을 조달하는 등 각 나라마다 여러 가지 형태의 방법으로 자금을 조달하고 있다.

#### 4) 공공주택금융에 있어 정부 재정의 중요성

주택금융에 있어서 정부의 재정지원은 상당히 중요한 비중을 차지하고 있다. 일본의 주택금융공고의 경우 정부의 이자보전과 출자, 융자금 등이 중요한 재원이 되고 있으며, 캐나다의 CMHC 역시 정부 차입의 비중이 클 뿐만 아니라 신용보완과 MBS 원리금의 적기 지급보증 등의 형태로 지원되고 있다. 이와 같은 공공주택금융 부문에 있어서는 시장의 자금조달과 아울러 정부의 직접 지원이 매우 중요하다.

이외에도 각 나라마다 주택자금의 원활한 조성과 운용을 위한 보조제도의 강화 및 규제 완화 등 주택금융에 대한 공공부문의 역할이 지속적으로 감소되고 있으며, 주택자금 공급자 시장의 경쟁이 날로 심화되면서 하나의 주택금융기관에서 모두 이루어지던 주택금융 서비스가 세분화 및 전문화되고 있고, 이에 따라 대출시장의 기능분화가 가속화되고 있는 추세이다.

## 2. 국내 주택금융시장에 미치는 시사점<sup>62)</sup>

앞에서 살펴본 주요 선진국의 주택금융시장의 성장에는 반드시 강력한 자본시장이 뒷받침되고 있다는 점을 상기하며, 한국에서도 주택금융시장의 건전한 육성을 위해서는 자본시장의 발달이 병행되어야 할 것이다. 주요 선진국의 사례에서 얻을 수 있는 구체적인 시사점에 대해 정리하면 다음과 같다.

첫째, 주택대출채권의 자산건전성을 확보하는 방안으로 주택자금대출의 시행에서는 신청자의 금융거래 내역, 신용상태 등과 같은 신용정보를 바탕으로 수요자의 대출적격 여부를 판단한다는 점이다. 담보가액과 함께 수요

62) 손경환, 박천규. 「주택자금대출시장의 개선방안 연구」, 국토연 2003-30, 2003, p. 73~74, 국토연구원

자의 소득에 기초한 대출상환능력, 신용정보에 의한 대출상환 의지 등을 중요한 판단기준으로 활용하고, 담보가치와 가구의 대출상환능력의 범위 내에서 합리적인 대출금액을 결정하고 있다.

둘째, 주택자금대출에 관련된 리스크를 효율적으로 관리하는 기능을 확보하고 있다는 점이다. 단기로 조달한 자금을 장기 대출하는데 수반되는 다양한 리스크를 여러 관련기관이 적절히 분산해서 공유하여 금리 리스크, 조기상환 리스크 등의 부담을 MBS 발행을 통해 자본시장의 투자자에게 전가하고 있다.

셋째, 주택자금대출을 지원하는 다양한 기관이 시장에서 협력체제를 구성하면서 위험과 수익을 공유하고 있다는 점이다. 정보회사, 중개회사, 대출실행기관, 대출지원기관 등이 서로 유기적으로 연계되어 주택금융시장의 성장과 안정을 도모하며, 참여기관 상호간에 대출에 따른 리스크 분산과 수요자의 요구에 부응하는 프로세스를 형성하고 있다.

넷째, 주택자금대출 상품의 정형화가 효율적으로 이루어져 있는 점이다. 주택자금대출의 종류가 비교적 단순하고 체계적으로 정형화되어 있어 채권의 유동화가 용이하며, 채권유동화에서 규모의 경제를 실현할 수 있다. 이렇게 정형화된 상품에 대해서는 표준 프로세스를 적용해 자금거래의 원활성을 제고하는 한편 비정형화된 대출상품은 별도로 취급하고 있다.

다섯째, 주택자금대출에 대한 보증기능이 상당히 발달되어 있으며, 일정한 비율을 초과하는 대출(미국의 경우 LTV 80% 이상, 캐나다는 LTV 75% 이상)에는 공공기관의 보증 또는 민간회사의 보험가입을 의무화해 높은 대출에 따른 리스크를 최소화하고 있다.

여섯째, 대출을 받은 가구의 연체 또는 상환 불능에 대비하기 위해 단계별 연체관리, 대출상환액 조정, 대출조건 수정 등의 다양한 채무조정수단을 개발해 채무자의 여건에 맞는 옵션을 적용하고 있다. 이는 담보부동산의 강제처리에서 발생할 수 있는 채무 회수 지연, 대출금액 회수부족 등과 같은 금융기관의 손실 및 채무자의 불이익을 최소화하는데 크게 기여하고 있다.

이와 같이 선진국에서 나타나고 있는 새로운 주택금융 트렌드 현상은 국내의 주택금융시장에 미치는 영향이 크다 할 것이며, 현재 일부에서는 선진국과 같은 주택금융시장의 변화가 감지되고 있다. 즉 전문적인 주택금융기관인 주택은행이 민영화되었고, 한국주택금융공사의 설립과 함께 모기

지론의 등장, 시중은행의 주택금융부문에 대한 본격적인 진입 등이 주택금융시장의 변화에 대한 대표적인 예라 할 것이다. 또한 정부의 주택금융시장에 대한 직접적인 개입이 줄어들 것이며, 주택저당채권의 활성화에 따라 주택금융시장의 규모가 커지게 되고, 공공주택금융의 역할이 줄어들어 대신 민간 주택금융기관의 대출규모가 지속적으로 증가하게 될 것이다.

## 제 5 장 주택금융시장의 활성화를 위한 전략적 방안

### 제1절 모기지론 활성화 방안

정부는 주택금융시장의 안정과 장기 채권시장의 발달 그리고 서민의 내 집 마련 기회 확대를 위해 2004년 3월 한국주택금융공사를 통한 모기지론을 도입하여 국내 주택금융시장에 큰 변화를 예상하였다. 그러나 3년이 지난 지금 시점에서의 모기지론 효과는 대체로 미흡하다는 것이 전문가들의 의견이다. 물론 모기지론의 도입으로 최근 국내 금융시장에서 가장 큰 성장세를 보이고 있는 부문은 주택금융이라는 점에서는 이견의 여지가 없다 할 것이다. 예금은행 기준으로 볼 때 2006년 3/4분기 말 총 예금은행대출에서 주택담보대출이 차지하는 규모는 32%를 점하고 있다. 그럼에도 불구하고 최근 급속히 증가한 주택담보대출과 관련하여 금융감독 당국의 우려는 점차 높아지고 있는 실정인데, 이러한 상황을 금융감독 당국이 국내 주택담보대출의 증가세에 대하여 우려하고 있는 근본적인 배경은 우리나라 주택담보대출의 상품구조가 미국 등 선진국의 모기지와는 형태를 달리한다는 데서 그 문제점을 찾을 수 있다. 종전 국내 금융회사에서 다양한 형태로 시판되고 있는 주택담보대출 상품은 대부분 선진국 주택담보대출상품과 비교할 때 대출상환만기가 3년 이내의 단기이며, 주택대출금리 또한 CD 금리에 연동하는 변동금리이고, 원리금 상환 방식 또한 만기시에 일시 상환하는 방식을 취하고 있다. 이와 같은 대출구조는 선진국에서 활용되는 장기 고정금리 원리금 분할상환형 대출과는 현금흐름 구조와 위험관리방식이 판이하게 달라 주택을 담보로 한다는 점을 제외하고는 전혀 다른 상품으로 볼 수 있다.

또한 한국주택금융공사의 모기지론 시행 후 MBS 발행 예상액이 당초의 기대에 미치지 못했고, 선진국보다 낮은 LTV 적용 및 까다로운 대출조건, 대출상품의 부족 등의 문제점으로 모기지론이 활성화되지 못한 것이다. 즉 모기지론 상품은 선진화된 주택금융제도로서 국내 도입 필요성이 높았음에도 불구하고 상기와 같은 모기지론의 시장여건이 조성되지 못해서 선진국형의 모기지론 제도가 발달하지 못한 것이다.

이하에서는 모기지론이 활성화기 위해서 선결되어야 할 몇 가지 방안을 제시하고자 한다.

## 1. 모기지 보험 도입

모기지 보험은 모기지론 대출자가 원리금을 상환하지 못해 발생할 수 있는 금융회사의 손실을 모기지 전문 보험회사가 대신 보장해주는 대표적인 위험관리기법으로 우량 모기지론을 활성화하는 효과가 있다. 아직까지 모기지 리스크 분담에 관한 체계적인 분석이 이루어지지 않았지만 국내에서 모기지 보험시장 구축은 중요하게 부각되고 있다. 모기지론 시장이 안정적으로 발전하기 위해서는 대출기관들의 모기지론 취급에 따른 위험을 완화시켜 주기 위한 제도적 장치 마련이 필요하다. 모기지 제도가 발달한 선진국의 사례를 통해서 볼 때 모기지 보험은 주택구입자금이 충분하지 못한 서민층의 자가 주택 마련에 긍정적인 역할을 수행하였던 것으로 평가되고 있어 주거복지 차원에서의 필요성이 높다 할 것이다.

### 1) 모기지 보험 도입의 필요성

금융회사가 직면하고 있는 모기지 관련 위험은 크게 채무불이행 위험, 금리위험 또는 시장위험, 유동성위험 등이 있는데, 이러한 위험 중 시장위험과 유동성위험의 일부는 2차 모기지론 시장에서 대출채권을 유동화시킴으로써 절감될 수 있으나, 신용위험의 경우 일차적으로는 대출금융회사의 위험관리가 중요하며 이와 함께 보증 등 전통적인 위험관리수단을 통하여 해소하여야 한다.

주요 선진국의 주택금융시장과 비교할 경우 우리나라 모기지론 시장은 규모, 대출비율(LTV), 대출기간 등에서 상당히 후진적인 모습을 보이고 있다. 예를 들어 미국은 LTV 비율이 80%를 초과할 경우 모기지 보험에 가입하도록 하여 대출자와 투자자를 보호하고 있으며, 현재 모기지 보험을 통하여 최고 95%의 LTV까지 대출이 허용되고 있다. 또한 캐나다의 경우도 모기지보험을 이용하여 최대 95%까지 대출을 실행하고 있다.

선진국의 경우 주택저당채권을 유동화하는 등 주택자금의 조달 기반을 마련하고 있는데 반하여 우리나라는 유동화 비율이 낮아 장기적이고 안정적인 자금조달이 어려운 실정이다. 또한 금융회사는 모기지론의 대출과정에서 다양한 리스크에 직면하고 있어 선진국형 모기지로 발전하는 데 제한적일 수 밖에 없는데 이는 모기지론이 일반적으로 가계소득에 비하여 거액으로서 상환이 장기간에 걸쳐 이루어질 수 밖에 없어 결국 관리 및 담보가치 하락에 따르는 위험이 항상 상존하기 때문이다.

## 2) 모기지 보험의 경제적 효과

모기지 보험을 통해 사회 및 경제 일반에 미치는 영향으로는 모기지 보험은 모기지론 시장의 참여자 및 정부 모두에게 다양한 기대이익을 제공한다. 주택구입자 측면에서 볼 때 2순위 대출 또는 개인보증인 없이 대출이 가능하고 신용보완을 통한 추가 대출이 가능하므로 주택구입에 대한 자금의 가용성 증대 효과가 있다. 또한 모기지 2차 시장으로부터의 풍부한 자금 유입과 대출기관의 자본 효율성 제고를 가능하게 하여 대출자들은 보다 낮은 대출금리를 적용받게 되는 장점 또한 예상된다. 또한 모기지 보험은 유동화 대출채권(MBS)의 등급 상승과 원리금 지급력에 대한 신뢰도 제고로 2차 모기지론 시장의 안정성 확보를 가능케 하고 자산유동화의 실행가능성 및 효율성을 촉진시킨다.

한편 모기지 보험이 모기지 운용 금융회사에 미치는 영향은 대출 금융회사는 모기지 보험을 통하여 BIS 비율이 제고됨에 따라 추가 리스크 또는 이에 따른 추가 충당금 없이 대출시장에 참여할 수 있으며 대출채권의 안정성 제고로 2차 모기지 시장에서 거래확대 및 거래조건 향상을 가져오게 된다. 또한 모기지 보험은 모기지 부문의 표준화된 국제 심사기준의 도입을 촉진하여 현재 LTV 위주의 심사방식을 탈피, 차입자의 상환능력과 신용도를 동시에 고려하는 신용/리스크 연동 심사 관행을 촉진함으로써 대출 절차의 효율 증대 및 MBS의 신용도 제고 효과를 창출할 수 있을 것으로 예상된다. 그리고 모기지 보험은 대출 금융회사의 채무불이행률 및 대손율에 대한 국제 기준에 부합하는 자료의 축적과 관리에 기여하며, 모기지 보험이 부가된 모기지에 대해 금융회사의 자본충족 요건을 완화함으로써 운용자본의 효율을 극대화하는 효과를 가져온다.<sup>63)</sup>

그 외에도 모기지 보험은 실수요자에게만 혜택을 제공한다는 점에서 특히 주목할 만한데 실수요자에 한해서 상환능력 및 신용평가를 통해 모기지 보험에 가입하고 이를 근거로 금융회사로부터 보다 많은 금액의 모기지론을 대출받을 수 있으므로 현재 보유하고 있는 적은 자금으로도 내집 마련의 꿈을 이룰 수 있다. 또한 모기지 보험은 모기지론을 대출할 때 실수요자와 투기수요를 구분하는 데도 긍정적인 역할을 수행하는데, 궁극적으로는 투기 중심의 부동산 시장을 실수요자 중심으로 전환시키는데도 일조할 것으로 기대된다. 현재 우리나라 금융권의 모기지론 심사는 담보 위

63) 고성수, 「국내 금융회사의 모기지 활성화 방안」, 2007. 7, 한국금융연구원, p.106~109를 재정리한 내용임.

주의 단순한 반식에 의존하고 있으나 모기지 보험 심사는 담보가치 뿐만 아니라 대출자의 상환능력과 상환의지, 대출목적 등을 동시에 고려하여 부실대출금 방지에 기여가 예상된다. 이러한 모기지 보험은 실수요자 중심의 내 집 마련을 촉진하는 계기가 되어 모기지론의 활성화를 기대해 볼 수 있다.

## 2. 역모기지론 활성화

역모기지론 제도는 주택을 담보로 하여 금융기관으로부터 연금형태로 생활비를 제공받는 상품으로 연금지급 기간이 끝나면 금융기관이 집을 처분해 역모기지 이용자에게 제공된 비용을 회수하는 제도를 말한다. 주로 고령자 보유 주택을 담보로 노후생활자금을 연금형식으로 지급하게 되는데, 금융기관은 일반적으로 종신시점까지 상환청구권을 행사할 수 없고 대출자는 중도상환의무를 부담하지 않고 연금을 수령하게 되는데 고령화 추세와 공·사적 연금 시스템의 미흡으로 노후 소득보장대책이 취약하여 도입의 필요성이 제기되었다. 역모기지의 가장 큰 장점은 노년층의 생활보장을 위한 추가적인 대규모의 요양시설에 대한 지출이 없어도 노년층의 생활과 주거안정을 확보할 수 있다는 것이다. 역모기지의 도입효과로 40~50대 노후생활 불안을 해소하여 소비지출의 증가로 내수침체 회복에 기여하게 되며, 노령세대 소득 및 소비지출이 증가하여 국내 경제에 긍정적인 파급효과가 기대되며, 사회 전체적으로도 적은 규모의 재정 지원으로 고령층의 복지문제를 해결할 수 있어 저비용, 고효율의 예산운용이 가능하며, 주택가치에 관한 정보의 투명성을 높여 부동산 시장의 안정화에 기여하는 효과 등이 예상된다. 현재 국내에서도 역모기지 상품이 소개되고 있고 실제 지난 7월부터 주택금융공사에서 시행되고 있지만 그 실적이 미미한데 이는 만기가 10~15년으로 짧아 소비자가 꺼릴 뿐만 아니라 금융회사들은 만기 이후 처분해야 할 주택의 가격이 어떻게 바뀔지 가늠하기 어려워 판매에 소극적이기 때문이다. 역모기지 제도가 빠른 정착화를 위해서는 개인이 보유하고 있는 자산들을 체계적으로 관리할 수 있는 자산관리시스템이 구축되어야 할 것이며, 현행 모기지론 제도에서 발생하고 있는 문제점을 반복하지 않기 위해서 역모기지 상품에 대한 잠재 소유자에게 적극적인 홍보를 해야 할 것으로 보인다.

또한 금융기관의 리스크를 줄이기 위해 담보로 제공받은 부동산을 사업

자가 유용하게 활용할 수 있는 방안도 마련되어야 할 것이며, 특히 자산 소유자 각각의 상황에 따라 대출방식이나 조건에 대한 다양한 선택사항을 제공하여 이용자에게 편의를 제공하고, 역모기지의 사회보장적 성격을 감안하여 각 행정절차와 이에 소요되는 비용을 낮추어야 할 것이며, 정부에서 보증을 하게 되면 만기가 종신형으로 바뀌게 되어 소비자가 사망할 때까지 자신의 집에서 살면서 연금을 받게 되므로 공적 보증비용을 간소화해야 할 것이고 각종 세제 혜택을 제공하여 역모기지 이용을 활성화해야 할 것으로 판단된다.

### 3. 모기지 상품의 다양화<sup>64)</sup>

국내 주택금융시장에 궁극적으로 다양한 모기지 상품을 공급함으로써 소비자 선택의 폭을 넓히는 한편, 관련 위험을 축소할 필요가 있다. 미국 등 선진국에서도 금리변동성이 높아짐에 따라 금융회사가 보유하는 모기지의 상당부분은 변동금리 모기지가 차지하고 있으며, 변동금리 모기지는 고정금리 모기지와 비교해 상이한 특성을 가지고 있어 차별적인 상품관리가 필요하다 할 것이다. 다양한 모기지 관련 상품이 마련된다면 금융회사 입장에서는 대출자의 수입구조에 따라 차별화된 상품을 제공할 수 있어 고객기반 확대에 도움이 될 뿐만 아니라 적절한 위험분담이 될 것으로 기대된다.

국내 시장의 경우 주택금융의 도입이 오랜 역사를 가지고 있지 않지만 선진국의 경우에는 주택금융제도하의 모기지 상품의 종류가 많다. 미국 등 주택금융제도가 잘 정착된 국가들의 모기지 상품을 분석하여 이를 기초로 국내의 금융환경의 변화 등을 감안하여 각 특성을 혼합함으로써 국내 금융기관에서도 다양한 모기지 상품들이 출시가 되어야 할 것이다. 물론 국내 금융기관을 통하여 만기의 다양화 및 다양한 상환구조를 지닌 모기지 상품들이 출시가 되었지만 아직까지 대출자별 상환능력을 충분히 반영할 수 있는 데이터의 확보 등 적절한 위험관리를 수행할 수 있는 기반 여건이 조성되어 있지 못함에 따라 금융기관들은 이러한 점을 고려하여 상품의 개발과 함께 시장에 대한 분석을 지속할 필요가 있다. 또한 다양한 상품이 운영되는 경우 대출자들의 후생이 증가하는 장점과 함께 감독의 어려움이 증가할 우려가 있어 이에 대한 철저한 대비 역시 필요하다 할 것

64) 고성수, 「국내 금융회사의 모기지 활성화 방안」, 한국금융연구원, 2007. 7, p.96

이다.

한편 모기지 상품의 다양화가 진행되는 경우 일반인들이 모기지 상품 전체에 걸친 선택은 상당히 복잡하여 충분한 정보와 자문이 필요할 것이며 이를 위해 소비자 교육 프로그램 등 소비자의 이해를 확대할 수 있는 메커니즘이 존재해야 할 것이고, 모기지 브로커 제도의 도입 등 제도적인 보완이 병행되어야 할 것이다.

#### 4. 고정금리부 모기지의 확대

주택구입을 위해 자금을 대출받은 차입자들은 변동금리 또는 고정금리를 선택함에 있어서 차입자 개인의 효용을 극대화하기 위해 힘든 결정을 하게 된다. 장기 고정금리 모기지의 경우 인플레이션에 따라 모기지의 자본가치가 민감하게 반응할 리스크가 있어 동 위험을 신뢰할 만한 금융기관이 필요하지만, 그런 기관이 없는 경우 변동금리 모기지 상품을 결정할 수 밖에 없다. 우리나라의 경우 장기 주택금융시장이 발달하지 못한 관계로 장기 고정금리 상품을 안정적으로 운영할 만한 민간 금융기관과 정부기관이 거의 없는 실정이다. 이러한 상황을 감안할 때 국내 주택금융시장에 단기 변동금리부 주택담보대출상품이 활성화된 배경을 이해할 수 있는 것이다. 그러나 변동금리 모기지를 선택한 소비자는 수입위험<sup>65)</sup>을 충분히 고려해야 할 필요가 있는데, 이는 실제 상환금을 지불하는 과정에서 시중금리가 변동하여 곧 월상환액이 변화하게 됨에 따라 상환금 지급에 따른 충격이 발생할 우려가 생기는 것이다. 이와 같은 상황이 전개된다면 우선 차입자의 소비수준이 변화되며 상황이 더욱 악화되는 경우 부도사태가 발생할 가능성도 있게 되는 것이다.

국내 대부분의 변동금리 주택담보대출은 금리변동의 상한 구조 등 소비자의 금리 충격을 완화해 줄 수 있는 장치가 없어 주택가격의 하락시 차입자의 상환부담 충격이 클 것으로 추정된다. 최근 시장 금리의 상승으로 인해 주택금융을 이용하고 있는 소비자 사이에 고정금리의 유용성이 점진적으로 확산되고 있다. 금융감독 당국은 이러한 대출금리의 변화에 대응하여 장기 고정금리 모기지의 정착에 보다 적극적으로 노력할 필요가 있다.

---

65) 수입위험이란 차입자의 수입이 외생적인 충격에 의해 급격히 감소하거나 변동금리부 모기지의 경우 금리의 급격한 상승으로 월상환액이 크게 증감함에 따라 월상환액의 변제가 어렵게 되는 상황을 의미한다.

특히 단기 변동금리 모기지는 투기적 주택수요에 유리한 구조임에 따라 장기 고정금리 모기지 비중 확대는 궁극적으로 주택가격 안정화에 긍정적인 효과가 기대되기 때문이다. 이를 위해 국채시장의 활성화 등 장기금융 시장의 육성을 지속적으로 추진할 필요가 있는 것이다.

## 제2절 주택금융 정책 측면에서의 활성화 방안

### 1. 저소득층에 대한 지원 확대

모기지론의 도입 목적이 서민층 및 저소득층 등의 내 집 마련 기회 확대인 점이라 할 때 현재 시판되고 있는 주택담보대출상품은 저소득층이 자금을 지원받기 위해서는 현실적으로 어렵다는 지적이 제기되고 있어 정부에서는 지속적으로 저소득 서민을 위한 갖가지 정책들을 내 놓고 있다. 실제로 연소득 2천만원 이하의 무주택자를 대상으로 소득수준별 대출금리를 1%P 전후로 인하할 계획을 갖고 있으며, 이를 지원하기 위한 예산 편성을 준비하고 있다. 그러나 현실적으로 연소득 2천만원 이하의 서민이 3억 전후로 하는 소형 아파트를 구입하기 위해 모기지론을 이용하는 비율이 상당히 낮기 때문에 정부에서는 계속하여 저소득층에 체감에 맞는 정책을 꾸준히 제시하여야 하는 등 각고의 노력을 기울여야 할 것이다.

최근 2~3년 동안 집값 급등 현상을 막기 위해 정부는 금융권의 부동산 담보대출에 대한 직접적인 제재조치로서 LTV 적용 및 한도조정 등의 특단의 조치를 취하는 등 그 어느 정권보다도 더 강력한 부동산 안정화 대책을 제시하고 있다.

그러나 이와 같은 정부의 노력에도 불구하고 저금리 상황에서의 지나친 주택담보대출이 이루어지고 각종 개발 정책 및 사업들이 쏟아져 나오면서 주택가격은 지속적으로 상승하는 등 정부의 정책과는 반대 방향으로 가고 있다. 최근 전문가들은 이와 같은 현상을 두고 부동산 시장의 위험 붕괴에 대한 시작으로 보는 등 우려의 목소리를 내고 있다. 즉 부동산 경기가 위축되고 주택담보대출이 축소되면 수년간 내재되어 있던 부동산 가격의 거품이 빠져 시장에서의 가격 하락 현상이 나타날 것이고 부동산 매물이 일시에 시장으로 쏟아져 나오게 되고, 특히 주택담보대출상품을 이용한 대출자들은 상환능력을 상실하게 되고 대출이 연체로 이어져 결국은 은행 부실화 및 경기 불황의 결과를 초래할 수도 있기 때문이다.

따라서 정부는 주택가격 안정을 위한 시장 상황에 맞는 현실적인 대책들을 내놓아야 할 것이며, 그 외 제도적으로 저소득층에 대한 세금 감면 등의 금전적으로 지원할 수 있는 장치들을 마련하여야 할 것이다.

## 2. 주택금융 마케팅의 활성화<sup>66)</sup>

주택금융 분야가 활성화되기 위해서는 선결과제로 은행의 주택금융시장에 대한 마케팅 전략이 보다 다양화되어야 할 것이다. 즉 다양한 마케팅 전략을 통해 금융기관에서는 조성한 자금을 보다 안정적으로 운영하고, 여기에서 창출된 수익을 통해 주택수요자를 위한 금융을 확대해 나갈 수 있을 것이다. 그러나 최근 들어 은행권의 주택금융시장에 대한 경쟁이 날로 과열양상을 보이면서 은행의 수익 중심 및 고객 만족도를 위한 마케팅보다는 시장 점유율 중심의 마케팅 활동이 강화되고 있어 신용에 따른 고객 차별적인 마케팅 보다는 물적담보를 중심으로 소득이나 내실을 고려하지 않는 시대 역행적인 마케팅이 전개되고 있는 실정이다. 즉 주택금융시장의 점유율을 높이기 위한 경쟁은 담보 설정료 면제 등 각종 수수료 면제는 물론이고 경우에 따라서는 금리를 인하하는 등 몸집만 불리기 위한 외형 중심의 마케팅을 전개하고 있는 것이다. 결국 이와 같은 몸집 불리기 위주의 마케팅 전략은 필연적으로 수익성 악화를 가져오고, 이러한 수익성 악화는 은행의 재무구조를 악화시키고, 나아가 주택금융시장에 대한 금융지원의 축소로 이어질 수 있다.

이러한 문제점을 극복하기 위해 은행은 주택금융 마케팅을 보다 효율적이고 체계적으로 전개할 필요가 있는데, 우선 은행은 서로 다른 업종 업체간의 업무 제휴를 통해 영업망 및 홍보채널을 다양화하여야 할 것이다. 공인중개사 사무소나 결혼정보업체 등과 같은 이종업체는 주택금융상품의 훌륭한 영업망이 될 뿐만 아니라 홍보채널의 역할도 해 준다. 이들 이종업체를 통해 은행은 잠재고객을 발굴할 수 있고, 이들을 대상으로 홍보활동도 강화할 수 있는 기회를 얻을 수 있으며 고객에게 은행의 대출서비스도 제공할 수 있는 등 은행은 이와 같은 제휴를 통해 보다 많은 고객을 저비용으로 다양한 채널로 유인할 수 있는 것이다.

둘째로, 주택금융상품 판매 전문가의 질적 양성 및 활용, 주택금융상품 취급기관의 전문화 등이 요구된다. 주택금융은 고객 입장에서 볼 때 거래 규모가 크고 장기거래이기 때문에 매우 신중한 판단을 하려는 속성이 있다. 이러한 고객욕구를 충족시켜 주기 위해서는 주택금융상품 판매 전문가의 육성 및 취급기관의 전문화 등이 요구된다. 즉 고객의 목적은 단순히

66) 김길수, “주택금융의 활성화 방안에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위논문, 2004, p. 60~61

금융상품만을 구매하는데 그치지 않고 자신의 잠재적 소득 및 경제적 능력을 고려하여 가능하면 저렴하고 보다 나은 주거환경을 추구하는 데 있기 때문에 주택구입의 전과정에서 고객의 욕구를 전문적으로 충족시켜 줄 수 능력있는 전문기관 및 전문가를 선호하게 된다. 이러한 전문기관 및 전문가의 육성은 선진국의 사례를 통하거나 유능한 외부 전문가를 고용하여 활용하는 사례가 증가하고 있다.

즉 수요자금으로서 은행권의 주택금융이 활성화되기 위해서는 규모 중심의 양적 성장보다는 다양한 마케팅 전략을 활용하여 질적인 성장을 추구함이 은행 및 소비자 양자 모두에게 바람직할 것으로 판단된다.

### 3. 주택금융 관련제도 개선방안<sup>67)</sup>

주택금융제도의 기반 구축을 위한 관련제도의 개선방안으로 부동산금융 관련 서비스산업의 육성, 부동산금융제도에 부과되는 조세의 형평성 및 합리성 도모 등의 측면에서 검토하고자 한다.

#### 1) 부동산금융 관련 서비스산업의 육성

각종 부동산에 대한 공신력 있는 조사·유통기능, 부동산의 내재가치 등 부동산 투자의 수익성에 대해 투명하고 객관적인 정보를 제공할 수 있는 평가 및 신용 보완 기능, 관련 회사에 대한 감시·감독 기능 등 간접투자 관련 기반이 취약한 실정이므로 제도의 활성화를 위해서는 기초적인 인프라 구축이 절대적으로 시급하다. 특히 국내 주택시장은 정부의 정책에 따라 주택가격의 변동이 좌우된다 할 것이므로 이에 대한 대비가 필요할 것이다. 이를 위해서는 공신력 있는 부동산정보기관, 부동산 관련 증권사의 신용평가기관, 전문화된 감정평가사와 자산관리사, 공인된 기관을 통한 부동산 정보체계의 구축 등 부동산금융 관련 서비스산업의 육성이 필요하다.

#### (1) 부동산시장 정보의 투명화·전산화·체계화

부동산 및 관련 채권의 생성, 거래, 유지관리, 소멸 등의 단계에서부터 부동산 증권화를 염두해 둔 필요정보의 생산, 수집, 관리 체계를 구축해야 할 것이다. 이를 위해서는 정보의 전산화 및 관련 부처간의 협조도 필요할 것인데, 부동산 금융기법이 발달된 선진국에서는 이러한 정보가 면밀한 분석과정을 통해 일반인에게 공개되었기에 부동산금융제도가 조기에 정착할

67) 윤주현, 「부동산금융 시장분석 및 기반구축방안 연구」, 국토연구 제20권, 국토연구원, 2001, p.134~140를 인용하여 재정리한 내용임.

수 있었다. 따라서 관련 정보의 공개는 물론 정부의 각 부처별로 보유하고 있는 부동산가격평가 및 거래 자료 등에 대한 통합관리와 함께 체계적인 분석이 요구되며 효율적인 정보관리가 선결된다면 자산 실사에 있어서도 신뢰성이 제고될 것으로 기대된다.

## (2) 공신력 있는 부동산정보기관의 육성

우리나라는 현재 민간 부동산 정보제공업체가 시장의 필요성에 의해 부동산 정보를 상당히 제공하고 있으며, 공공부문에서도 부분적인 부동산 정보제공기관이 있으나 민간 부동산 정보제공업체에 비한다면 상당히 미약한 실정이다. 민간부문에서 활발히 정보 제공이 된다 하더라도 이해관계가 중립적인 공공부문에서의 부동산 정보제공이 필요한데 2006년 1월 1일부터 부동산 관련 개별법 개정을 통해 매매계약을 체결한 경우 중개업자 혹은 거래 당사자들은 각 시·군·구청에 실거래가 신고를 하도록 되어 있는데, 이러한 자료는 건설교통부 홈페이지에서 확인할 수 있어 개별 부동산에 대한 다소 정확한 정보를 취득할 수 있다. 이러한 과정에서 민간이든 공공이든 부동산 증권화를 고려한 전문적이고 공신력 있는 부동산정보제공기관의 육성이 필요하다 할 것이다.

## 2) 조세지원의 공정성 및 합리성 도모

### (1) 주택에 대한 거래세 및 보유세 개선

우리나라는 주택에 대해 크게 보유에 따른 보유세와 거래에 따른 거래세 등의 2종류로 구분되어 있다. 주택금융시장을 활성화기 위해서는 주택거래에 따른 양도소득세 등의 거래세는 인하하되, 주택보유에 따른 재산세 등의 보유세는 인상해야 할 것이다. 거래세의 경우 주택금융기관을 통해 대출을 받아 정상적인 매매가 된다면 금융기관으로의 자금유입 및 이를 통한 주택저당증권 등의 활성화로 확대될 수 있으므로 최대한 인하해야 할 것이며, 보유세의 경우 주거목적외를 제외한 주택 등에 대해서는 세율을 상향 조정하여 시세차익이나 투기수요 등을 원천봉쇄해야 할 것이다.

### (2) 주택자금대출에 대한 소득공제 확대

현재 주택자금 대출수요자들은 장기 주택담보대출의 이자(원금 제외)에 대해서만 일정금액(연 600만원 혹은 1,000만원 한도)의 소득공제를 받고 있다. 그러나 중산층이 최대 자산인 주택을 보다 수월하게 취득할 수 있도록 하기 위해서는 대출수요자에 대한 소득 공제폭을 현행 금액보다는 더욱 확대할 필요가 있는데, 이는 주택소유의 원활함을 도모함과 동시에 MBS 발행을 위한 1차 저당시장의 대출을 확대할 수 있는 것이다.

## 제 6 장 결 론

우리나라의 주택금융제도는 서민들이 이용하기에 매우 불리하게 되어 있으며, 주택구입에 소요되는 기간도 선진국에 비하여 상대적으로 장기적인 시간이 소요되고 있다. 우리나라에서는 그 동안 주택구입자금이 충분히 공급되지 못하고 국민소득에 비하여 주택가격이 월등히 높아 서민들의 주택구입이 어려운 구조로 되어 있다. 최근에는 금융시장의 충분한 유동성으로 인해 금융시장을 통한 주택구입 자금의 공급이 어느 정도 원활히 이루어지고 있으나, 투기 목적을 위한 주택구입으로 자금이 상당 부분 이탈되어 실제 주거 목적의 주택구입을 위한 자금 공급은 제한적으로 이루어지고 있다.

또한 우리나라 주택금융은 대부분 변동금리부 조건으로서 추가적인 금리상승시 주택금융 부실로 인한 금융시장의 불안으로 이어질 우려가 있다. 일반적으로 변동금리 주택금융은 고정금리 주택금융에 비하여 상대적으로 초기 금리부담이 적어 주택구입 희망자에게 선호되고 있으나, 향후 금리상승에 따른 리스크를 소비자에게 곧바로 전가하게 되는 단점이 있다. 장기모기지예에 의한 유동화증권은 장기로 자금을 운용할 수 있는 대상을 확대하면서 적절한 안정성마저 확보할 수 있다는 점에서 중요한 역할을 담당하고 동시에 자본시장에서 자금을 부동산 혹은 주택시장으로 유입시킴으로써 장기 모기지를 확대하여 주택마련을 쉽게 만들고 동시에 주거안정을 기할 수 있는 방안이다. 또한 장기 모기지는 지역적인 주택수요 변화 예측과 주택가격, 여기에서 파생되는 주택자금수요와 금융시장의 금리가 상호 연계됨에 따라 주택시장의 안정화 기능을 수행할 수 있어 보다 유기적인 시장 협력체제 구축이 가능할 것이고 정부의 주택정책 수립에 대한 장기적인 예측성을 한층 제고시킬 수 있을 것으로 기대된다.

그리고 일방적인 장기 모기지보다는 금리 조정주기를 다양화하고, 금리상한제 등을 상품화하여 단기상품에 대한 선호도를 증가시켜 단기와 장기를 적절히 조화시켜야 할 것이지만, 이는 자금 공급자측면 즉 금융기관의 검토가 선행되어야 할 것이다. 현재 시중 금융기관의 경우 충분한 자금을 확보하고 있어 유동화의 필요성을 느끼지 못하고 있는 상황이고 또한 주택자금대출의 위험이 상대적으로 낮아 대출 채권을 매각할 필요가 없다

할 것이다. 따라서 한국주택금융공사에서 추가적인 모기지론 상품을 개발한다면 장기 혹은 단기의 극단적인 모기지 상품보다는 단기와 장기를 적절히 혼합한 상품을 만들어 시중 은행과 상호 경쟁하는 구도를 만들어 가야 할 것으로 판단된다.

서민들의 주택구입을 지원하는 주택금융은 사회경제적으로 매우 중요한 자리를 차지하고 있다. 주택금융에 관한 제한적인 정보 취득으로 인하여 일반 서민들이 수시로 변하는 금리동향을 감안하여 자신에게 가장 유리한 상품을 선택할 수 있는 가능성이 낮게 되어 있어 주택금융에 관한 충분하고 폭넓은 정보제공과 금융교육 강화 등 정책적 지원이 필요할 것으로 판단되며, 다양한 주택금융상품이 개발되어 차입자들이 적절한 주택대출상품을 선택할 수 있어야 한다. 향후 국내 금리상승으로 인한 주택금융 부실 및 경제적 파장을 최소화하기 위해서는 신중하고 점진적인 금리인상, 주택금융의 장기화 및 고정금리 전환 등이 필요할 것으로 판단된다. 특히 일정 소득수준 이하 서민에 대한 일정 기준의 주택구입을 지원하는 주택금융은 고정금리를 원칙으로 하며, 여기에 필요한 자금은 국민주택기금을 저리로 지원함으로써 금리를 낮추거나 세제 감면 등 정책적 지원 방안을 검토하여야 할 것이다.

주택금융시장을 선진국 수준에 버금갈 정도로 발전되기 위해서는 모기지 시장에 대한 발전이 가장 시급하다 할 것이며, 모기지 시장의 발전은 금융기관의 자산운용 및 자금조달을 보다 다양하고 원활하게 하며 자산 건전성을 제고하는데 기여한다. 모기지 시장이 발전하는 데 있어서는 정부의 지원이 결정적인 역할을 하나, 정부의 역할은 제한적인 범위와 한시적인 수준에 머물러야 할 것이지 지나친 정부의 개입은 금융시장의 정상적인 발전을 저해할 가능성이 있음을 인식하여야 할 것이다.

이번 논문을 통하여 시중 금융기관에서 판매되고 있는 모든 모기지론에 대한 각종 정보를 정확하게 분석하여 현재 모기지론을 이용 중인 소비자와 향후 주택을 구입하려는 가망 소비자를 대상으로 개별적인 면접과 설문 조사를 통해 소비자의 소득·직업·심리 요인 등의 각종 변수를 고려하여 모기지론과 차입자간의 상관관계에 따른 소비자 개개인에게 적합한 모기지를 접목시켜 이를 통해 실증적인 모기지론 활성화에 대한 구체적인

방안을 도출하려 하였으나, 현재 국내에 시판되고 있는 모기지론이 출시가 된지 얼마 되지 않아 이에 대한 자료를 구하기가 어려웠으며, 금융기관에서도 정확한 통계 자료가 구비되어 있지 않았고, 한정된 시간 내에 자료를 구해 논문을 제출하려고 하니 마음만 앞설 뿐 뜻대로 되지 않아 모기지론의 활성화를 위한 이론적인 방안만을 다루게 되어 안타깝고 아쉬운 점이 많았다.

## 참 고 문 헌

### 1. 논 문

- 강현수, “시장경제 환경변화에 따른 주택금융활용방안 - MBS 활성화 필요성을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문, 2003.
- 김길수, “주택금융의 활성화 방안에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위논문, 2004, p. 60~61
- 김상훈, “주택저당채권 유동화 제도의 도입효과 및 개선방안에 대한 고찰 - 모기지론과 주택담보대출 비교를 중심으로”, 전북대학교 경영대학원 석사학위논문, 2004
- 김석제, “주택금융시장과 모기지론에 관한 고찰 - 모기지론 개발 적용 및 운용을 중심으로”, 연세대학교 경제대학원 석사학위논문, 2004
- 김종봉, “주택담보대출제도의 개선방안에 관한 연구 - 주택담보대출 부실화 요인 분석을 중심으로”, 건국대학교 부동산대학원 석사학위논문, 2004
- 김지혜, “주택 모기지론 활성화에 관한 연구”, 단국대학교 대학원 석사학위논문, 2006
- 박동훈, “주택금융시장의 환경변화에 따른 주택저당채권 활성화 방안에 관한 연구”, 동국대학교 경영대학원, 2006
- 박정영, “MBS 제도 활성화에 따른 주택금융시장의 변화에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2003
- 배용덕, “주택저당채권 유동화 제도가 시장에 미치는 영향 및 활성화 과제에 관한 연구 - 모기지론을 중심으로”, 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2005
- 손용문, “장기 주택금융시장의 안정적 발전을 위한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2006
- 여낙상, “모기지론 활성화의 기대효과와 과제”, 경북대학교 대학원 석사학위논문, 2004
- 유계호, “주택금융의 효율성 제고방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원, 2003
- 임갑순, “주택저당채권(MBS)제도의 활성화 방안에 관한 고찰”, 중앙대학교 산업경영대학원 석사학위논문, 2005

- 임기홍, “금융환경의 변화에 따른 모기지론의 정착화 방안에 관한 연구”, 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, 2005
- 임진자, “주택금융공사 모기지론 / 역모기지론 개선방안에 관한 연구”, 한남대학교 대학원 석사학위논문, 2005
- 정해관, “주택자금대출시장의 개선방안에 관한 연구”, 전주대학교 대학원 석사학위논문, 2004
- 최용권, “주택저당채권 유동화(MBS) 제도의 활성화 방안에 관한 연구”, 서강대학교 경제대학원 석사학위논문, 2004
- 한정호, “자산유동화 제도에 관한 연구”, 경희대학교 석사학위논문, 2000
- 황관석, “모기지론 도입이 주택수요와 주택구입 가능성에 미치는 효과 분석”, 서강대학교 대학원 석사학위논문, 2005

## 2. 학술지 및 간행물 등 기타보고서

- 강종만, 「우리나라 주택금융의 개선방향」, 주간금융브리프 15권 28호(2006. 7), 한국금융연구원
- 강종만, 「주택금융 발전방향에 관한 소고」, 주간금융브리프 제15권 5호(2006. 1), 한국금융연구원
- 김대근, 「일본의 주택저당채권 소개」, 주택금융월보 2007년 10월호, 한국주택금융공사
- 김인규, 「주택금융의 현황과 발전방향」, 한국은행 금요강좌, 2007. 8, 한국은행, 손경환, 박천규. 「주택자금대출시장의 개선방안 연구」, 국토연 2003-30, 2003, 국토연구원
- 윤주현, 「경제성장에 따른 주택금융제도의 발전방향 모색 : 외국사례분석을 중심으로」, 국토연구 제20권, 2001, 국토연구원
- 김승동, 「주택시장구조 변화와 주택금융 발전방향」, 주택연구 2000.5, 한국주택학회
- 권주안, 「주택금융시장전망」, 주택포럼 2000년 1호, 주택산업연구원
- 최우석, 「금융시장 안정성 제고를 위한 주택저당증권시장 활성화 방안」, 조사연구 Review 제21호, 한국금융연구원
- 고성수, 「국내 금융회사의 모기지 활성화 방안」, 2007. 7. 한국금융연구원

이무라신야·이시이, 「최근 일본의 주택금융 및 주택정책 동향」, KoMoCo, 2003  
Deutsche Bank, Special Report, JHF RMBS. 20, July, 2007

### 3. 기 타

김영곤 외 4인 공저, 『부동산금융론』, 형설출판사, 2002  
김재정 등, 『주택저당증권(MBS)의 이해』, 보성각, 2004  
이중희, 『주택경제론』, 박영사, 2000  
이창석, 『부동산학개론』, 형설출판사, 2003  
주택금융월보 2007년 1월~10월호

<a href="http://www.bok.or.kr">http://www.bok.or.kr</a>	한국은행
<a href="http://www.fss.or.kr">http://www.fss.or.kr</a>	금융감독원
<a href="http://www.kbstar.com">http://www.kbstar.com</a>	국민은행
<a href="http://www.khfc.co.kr">http://www.khfc.co.kr</a>	한국주택금융공사
<a href="http://www.kif.re.kr">http://www.kif.re.kr</a>	한국금융연구원
<a href="http://www.moct.go.kr">http://www.moct.go.kr</a>	건설교통부
<a href="http://www.mofe.go.kr">http://www.mofe.go.kr</a>	재정경제부

# ABSTRACT

## Strategic Plans for the Activation of the Housing Finance Market

- Focused on the Activation of Mortgage Loan -

LEE, KANG-EUN

Major in Real Estate Finance and  
Investment

Graduate School of Real Estate  
Hansung University

The domestic housing credit market has recently seen the expansion of the market, mainly caused by harsh competitive housing loan of financial institutions and housing business boom, based on low-interest rate policy and finance liberalization. If the true purpose of the housing policy lies in supporting houses for the low-income class and in stabilizing the housing market, then the current expansion will be desirable, and for this, more than anything else, the housing credit market is to be sustained and stable.

Such sharp increased housing credit, however, has led to some negative effects such as a high rise in apartment price and to a

dangerous level of household debt, which is all considered a potential threatening factor in the Korean economy. What is worse, if the value of assets falls dramatically or the interest rate continues to rise in the-not-too-distant-future, then the burden of the repayment of interest of households will increase and the pressure on the repayment of advanced money will also be sure to rise, which in turn, threatens profitability as well as soundness of financial institutions with high lending for housing. In that sense, it is needed to minimize the effects of such possibilities on the whole economy and to raise a healthy housing credit market.

In this study, I researched housing credit volume, types and level of interest for lending, the structure of lending maturity, kinds of lending repayment and the scale of the housing mortgage bond market, and I analyzed the relevant overseas cases and their characteristics, operations and their influence on the domestic housing finance market, and finally sought enhancement measures to activate the housing finance market.

In the aspect of the measures for the activation of the domestic housing finance market, I suggested mortgage activation and housing finance policy for the activation. In terms of the mortgage activation measure, fixed rate mortgage, instead of variable rate which puts tremendous risk on the low income class, should be applied and expanded, and reverse mortgage loan to deal with the aging society should be activated, and mortgage insurance also should be introduced and finance education for the general people should be progressed by the Government for their easy access to the information of mortgage loan and various mortgage goods.

From the viewpoint of housing finance policy, the current strict loan conditions of housing for the low-income people have to be rather mitigated and systematic and effective marketing skills of housing

credit are needed and real estate-related service industry should be also brought up along with reasonable and fair tax assistances.

Housing finance for the general people is socially and economically very important, but it is true that the domestic system is very hard for them to use it and the period for purchasing a house is relatively long compared to that of advanced countries. We have seen a structure which has made it very difficult to purchase houses because of insufficient financial support and absurd house price when considered GNP. Under the circumstance, in order to develop the domestic housing finance market, mortgage market should develop, which will ultimately contribute to the enhancement of asset soundness of financial institutions and to their asset operations and raising funds.

From this, if applying measures mentioned on this study for the stable and effective mortgage loan, we could expect the activation of the mortgage market and achieve the purpose of the stabilization and activation of housing finance market as well, and furthermore, that will be surely led to stable house price and burden-mitigation of the people who need housing finance. And the Governmental aid for the development of the mortgage market is very important but it should be done within a limited range, because excessive intervention by the Government could be a hindrance to the normal development of the financial market.