

미국의 다양한 Mortgage Rate의 시사점

안세룡
최다솜

ISSUE REPORT



미국의 다양한 Mortgage Rate의 시사점

안세룡 연구위원 (sahn@hf.go.kr)

최다솜 연구주임(52456@hf.go.kr)

미국은 우리나라에 비해 금리 변동 유무, 기초자산의 성격 등 상대적으로 더 다양한 기준으로 분류된 Mortgage Rate의 시계열을 개인이 손쉽게 조회할 수 있도록 여러 공공·민간기관이 홈페이지 등에서 제공하고 있다. 이 조사연구는 이러한 Mortgage Rate 제공 및 그에 따른 효과, 관련 연구에 대해 살펴보고 우리나라 주택담보대출 시장에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

1. 연구 배경

■ 미국의 다양한 Mortgage Rate 제공

- 미국의 공공 및 민간기관은 주택담보대출 금리(Mortgage Rate, 이후 MR) 혹은 지수를 다양한 기준으로 분류하여 제공하고 있으며, 주택담보대출 공급기관의 벤치마크 금리로 활용되고 있음
 - 금리유형(고정금리 / 변동금리), 기초자산 주택 성격 및 지역에 따른 구분 등 다양한 형태의 MR에 대한 정보를 제공하고 있음
- 이 조사연구는 미국의 MR 제공 현황과 관련 연구를 살펴보고 향후 우리나라 MR의 발전 방향에 대한 시사점을 제공하고자 함

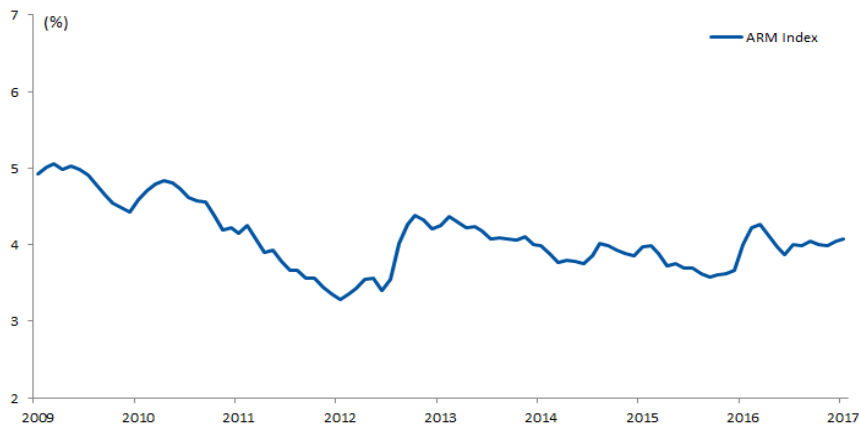
2. 미국 공공 금융기관의 Mortgage Rates 제공 현황

- 미국의 대출 관련 기관들은 금리 변동 유무, 기간, 기초자산 주택 성격 등 다양한 분류에 따른 대출 금리를 일반인이 비교적 손쉽게 조회할 수 있도록 제공하고 있음
 - 이외에도 거주자의 결혼여부, 신용등급, 대출기관 등 다양한 MR 제공
 - 우리나라 역시 금리 변동 유무와 기간 등에 따른 대출 금리가 산정되고 있으나 상대적으로 대출자가 시계열을 쉽게 조회하기는 어려운 상황

■ FHFA와 Freddie Mac의 Mortgage Rate 정보 제공

- FHFA(Federal Housing Finance Agency)는 홈페이지에 월별 이자율 조사(Monthly Interest Rate Survey, 이후 MIRS) 데이터를 제공
 - MIRS는 주택 분류(신규, 기존), 금리유형(고정/변동금리), 대출 만기, 주택가격, 대출기관 등의 데이터를 제공
 - 데이터 취합 및 분석 기간 등으로 인해 해당시점 2~3개월 이전에 실행된 대출의 금리가 주로 반영됨
 - 이 금리는 다양한 주택담보대출 공급기관의 벤치마크 금리로 사용되고 있음
- 다음 [그림1]은 FHFA가 제공하는 변동금리지수(Adjustable Rate Mortgage Index)
 - 다양한 대출기관이 변동금리 조정에 이 지수를 벤치마크로 이용

[그림1] FHFA의 ARM Index



※ 자료 : Federal Housing Finance Agency

- Freddie Mac 역시 홈페이지에 다양한 MR의 시계열을 누구나 쉽게 조회할 수 있도록 제공
 - 홈페이지에서 금리 시계열 차트를 쉽게 그려볼 수 있으며, 시계열 데이터 역시 다운로드 가능

- 다음 [그림2]는 Freddie Mac이 제공한 금리 데이터를 그래프로 나타낸 그림

[그림2] Freddie Mac의 MR



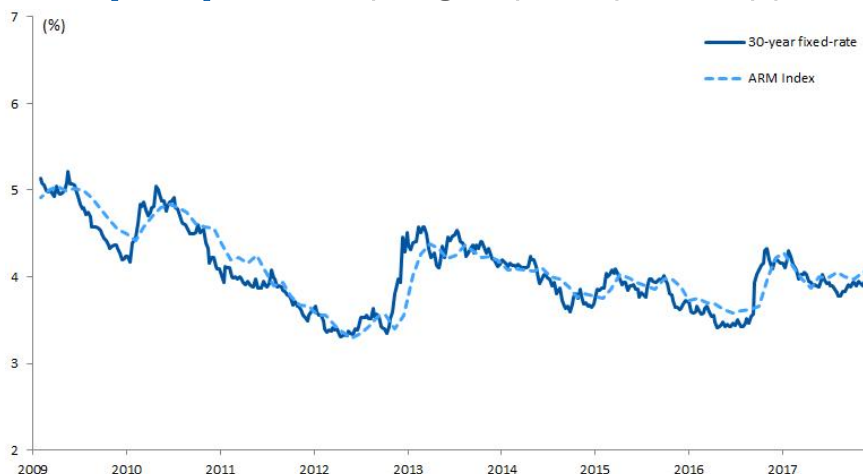
※ 자료 : Freddie Mac

- [그림2]와 같이 30년 만기 고정금리대출, 15년 만기 고정금리대출, 5년만기 1년 단위 변동금리대출의 이자율을 누구나 쉽게 조회 가능

■ 금리유형별(고정금리/변동금리) Mortgage Rate 제공

- 앞선 [그림1]과 [그림2]에서와 같이 공적기관이 고정금리대출과 변동금리대출로 구분하여 금리 시계열을 공공에게 제공하고 있음
- 고정금리 MR은 동일 만기의 변동금리 MR에 비해 높은 단점이 있으나 만기까지 이자율 변동 위험에 노출되지 않는 장점이 있음
- 다음 [그림3]은 비교를 위해 Freddie Mac이 제공하는 30년 만기 고정금리 MR과 FHFA의 ARM 지수를 함께 나타낸 그래프

[그림3] 30년 만기 고정금리 MR과 ARM 지수

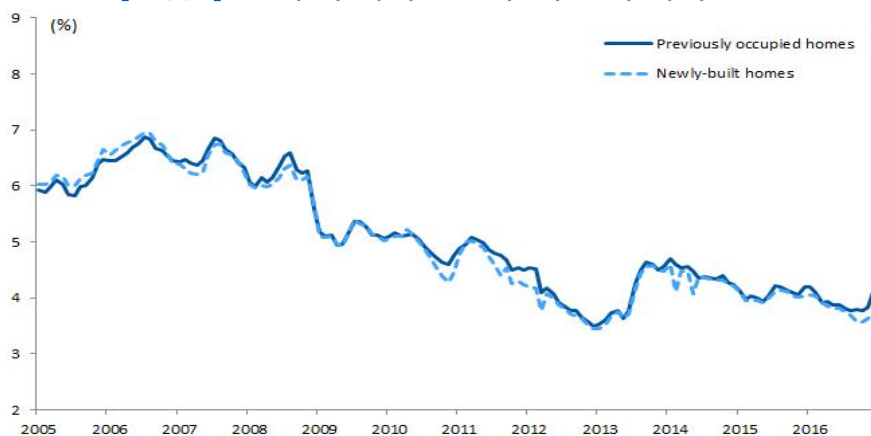


※ 자료 : Freddie Mac, FHFA

■ 기초자산 주택 분류에 따른 Mortgage Rate 제공

- 기초자산 주택이 신축(newly built)인지 혹은 기존(pre-occupied) 주택인지에 따라 MR을 구분하여 제시하기도 함
- 다음 [그림4]는 기초자산 주택의 성격에 따른 MR의 시계열

[그림4] 신축 주택의 MR과 기존 주택의 MR



※ 자료 : FHFA

- 두 시계열 모두 30년 만기 고정금리 MR이며, 두 시계열의 차이는 매우 미미한 것을 확인
- 비록 이러한 구분에 따른 이자율의 차이는 미미하나 이렇게 분류된 다양한 MR을 쉽게 접할 수 있다는 의미가 있음
- 변동금리 시계열 역시 큰 차이가 없어 생략함

■ 다양한 형태의 Mortgage Rate 제공의 긍정적인 효과

- 이렇게 다양한 분류에 따른 MR의 시계열이 제공되면 많은 사람들이 필요에 따라 쉽게 금리 정보를 활용할 수 있음
 - 대출자의 경우 본인의 상황에 알맞은 MR을 조회 및 선택할 수 있으므로 대출 운용의 폭이 넓어져 부채 관리에 보다 효율적
 - 정책 입안자 등과 같은 의사결정자들은 보다 구체적인 금리 시계열을 확인하여 의사결정에 참고할 수 있음
- 금리 변동 유무나 기초자산 등 각 대출 성격에 따른 차별적인 금리의 움직임은 현재 및 향후 경제 상황 분석에 매우 중요한 정보가 될 수 있음
 - 예를 들어 고정금리와 변동금리의 스프레드가 벌어지는 추세가 나타나는 경우 미래 금리가 상승할 가능성이 높아진다고 볼 수 있으며, 또한 과거 유사한 시계열이 나타난 시기와 비교 분석 가능
 - 혹은 신축주택 담보대출 금리와 기존주택 담보대출 금리의 차이의 변동은 주택의 성격에 따른 소비자의 수요 변동에 어느 정도 영향을 미칠 수 있음
 - 또한 만기별 금리 스프레드의 변동 역시 기타 금리 스프레드와 유사하게 거시경제 및 특별히 부동산 관련 중요 지표로 이용 가능할 수 있음

3. Mortgage Rate 관련 다양한 연구

- 본 장에서는 미국의 업계 및 학계에서 이루어지고 있는 다양한 MR 관련 분석 가운데 일부를 살펴봄
 - 기본적으로 인플레이션, GDP, 시장금리 등 MR에 영향을 미치는 요인들, MR과 부동산 시장의 연관성에 관한 연구는 이미 잘 알려져 있으므로 생략함

■ 주택 가격, 임대소득과 Mortgage rate

- 한 BIS 연구보고서¹⁾에서는 미국 부동산시장에서 MR과 주택가격의 관계, 그리고 MR과 임대/매매 가격 비율이 관계가 있음을 정량적으로 밝힘
 - 지역, 연도, 주택가격 성장률 등을 통제한 이후 MR의 변동과 주택 소득(housing capital income)과의 관계 분석을 통해 결과 도출
 - 여기서 주택 소득은 주택가격 변동, 단위 면적당 임대료 추이, 임대 면적, 세금, 유지비 등을 종합적으로 고려하여 도출
- 분석 결과 MR과 주택가격은 음(-)의 관계, 그리고 MR과 임대/매매 가격 비율은 양(+)의 관계를 가지는 것으로 나타남
 - MR과 임대/매매 가격 비율이 양의 관계로 나타난 것은 주택 투자자가 주택 투자와 주택 이외 다른 상품에 투자하는 경우의 한계이익이 동일해야 한다는 근본적인 차익거래 원리가 주된 요인이라고 분석

■ GSE와 Mortgage Rate

- 미국 GSE(Government Sponsored Enterprise, 공적 유동화기관)의 주택담보대출 유동화와 민간기관의 유동화 간의 차이점이 MR에 미치는 영향을 중심으로 살펴본 연구가 있음²⁾
- GSE는 신용 보장 없이 증권을 발행할 수 있어 일반적으로 민간기관의 유동화에 비해 MR을 감소시킬 수 있음

1) La Cav(2016), BIS Working Papers

2) Passmore, Sparks, and Ingpen(2002), The Journal of Real Estate Finance and Economics

- 해당 보고서의 연구에 따르면 GSE의 유동화는 민간기관의 유동화보다 MR을 0~50bp 정도 감소시킨다고 함
- GSE는 소수의 기관이므로 과점의 단점이 드러날 수도 있지만 분석 결과 완전경쟁시장으로 가정한 결과와 정량적인 차이는 미미
- 이러한 MR의 감소는 서민의 주거복지 증진에 직접적인 도움이 될 것으로 기대할 수 있음

■ 유동화와 Mortgage Rate의 관계 분석

- 주택담보대출 유동화 1차·2차 시장의 주요 참여자인 차입자, 유동화 기관, 투자자 간의 거래 모형을 통해 유동화와 MR의 관계를 분석한 연구가 있음³⁾
- 분석 결과 유동화로 인해 증대된 유동성 프리미엄의 일부분이 대출 차입자에게도 전이되어 대출자의 MR을 감소시킬 수 있음을 밝힘
- 유동화를 통해 2차시장에서 신용보강 및 유동성 증대가 일어나 투자자들은 주택담보대출 채권보다는 증권화된 MBS를 소유하게 되어 유동성 증대의 효과를 누림
- 동시에 이 유동성 프리미엄의 일부분이 대출자에게 전이되면서 대출자들은 더 낮은 MR로 대출받을 수 있게 됨

3) Heuson, Passmore, and Sparks(2001), The Journal of Real Estate Finance and Economics

3. 결론 및 시사점

- 이 리포트는 우리나라에 비해 상대적으로 더 다양한 분류의 MR을 제공하는 미국 주택담보대출 시장을 조사하였음
 - FHFA와 Freddie Mac 등 공공기관에서는 금리 변동 유무, 기초자산의 성격 등 상대적으로 더 다양한 기준으로 분류된 MR 및 관련지수의 시계열을 개인이 손쉽게 조회할 수 있도록 제공하고 있음
 - 이러한 다양한 분류의 MR이 제공되면 대출 수요자 및 관련 기관, 그리고 연구자 등 다양한 경제 참여자들이 MR과 관련지수를 중요한 지표 및 거시 변수로 이용할 수 있는 장점이 있음
- 우리나라 역시 이제 선진화된 주택담보대출 시장을 보유하고 있어 이러한 다양한 MR에 대한 데이터 제공이 가능한 시점으로 보임
 - 공공 및 민간 기관간 협력을 통해 시장참여자들에게 보다 다양한 MR 정보를 제공할 경우 보다 효율적인 주택담보대출 관련 경제활동이 이루어질 것으로 기대함

■ 작성자 : 안세룡 연구위원 (051-663-8175 / sahn@hf.go.kr)

최다솜 연구주임 (051-663-8163 / 52456@hf.go.kr)

■ 본고의 내용은 집필자의 개인의견으로 주택금융연구원의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

참 고 문 헌

1. Heuson A., W. Passmore, R. Sparks, 2001, “Credit Scoring and Mortgage Securitization: Implications for Mortgage Rates and Credit Availability,” The Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.23, pp337-363
2. La Cava G., 2016, “Housing Prices, Mortgage Interest Rates and the Rising Share of Capital Income in the United States,” BIS Working Papers, No 572
3. Passmore W., R. Sparks, J. Ingpen, 2002, “GSEs, Mortgage Rates, and the Long-Run Effects of Mortgage Securitization,” The Journal of Real Estate Finance and Economics, Vol.25, pp215-242