

비소구 주택담보대출 주요이슈 분석

- 비소구 주택담보대출은 부도 발생시 채무자의 상환 책임을 해당 담보물로 한정하는 제도를 의미하며 비소구 주택담보대출은 경제상황의 변화로 발생하는 잠재적 위험으로부터 차입자를 보호할 수 있는 긍정적 측면이 있음
- 비소구 주택담보대출에 내재된 부도옵션의 행사는 전략적 부도와 관련이 있으며 대다수의 채권자가 부도옵션을 행사하는 경우 금융기관의 자산 건전성을 악화시킬 수 있음
- 비소구 주택담보대출은 금융소비자 보호 측면에서 도입할 여지가 있지만 비소구 주택담보대출이 도입되면 금융기관은 주택담보대출 심사 기준을 엄격히 적용하거나 대출금리를 인상하여 부도옵션 관련 위험 관리 비용을 차입자에게 전가할 가능성 있음

1 비소구 주택담보대출의 개요

□ 비소구 주택담보대출이란 부도 발생시 채무자의 상환 책임을 해당 담보물로 한정하는 대출제도*를 의미

*비소구 주택담보대출은 현재 미국의 일부 주에서 도입하고 있으며 상환 책임은 해당 담보물로 한정되며 담보물의 가치를 초과하는 상환책임은 면제됨. 따라서 유한책임 주택담보대출이라고 표현하기도 함

- 정상적인 경제상황에서 비소구 주택담보대출의 가치는 소구대출의 자산가치보다 낮으며 그 차이는 주택담보대출 실행시 차입자가 보유하는 부도옵션의 가치와 같음

■ 작성자: 방두완 연구위원 (051-663-8171 / doowon@hf.go.kr)

■ 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

- 비소구 주택담보대출 제도가 도입되어 차입자가 이를 이용하는 경우 부도옵션을 동시에 가지는 것임
- Lea(2010)의 연구에 의하면 전세계 대부분의 주거용 주택담보대출 제도는 대부분 소구 주택담보대출임
- 제도도입이 되지 않은 상황에서 소구대출과 비소구대출의 가치를 비교하기 위해서는 소구 대출과 비소구 대출의 부도확률을 비교하거나 소구 대출 및 비소구 대출의 부도옵션 가치 차이를 계산하거나 시뮬레이션하여 비교할 수 있음
- 본 연구는 먼저 미국의 비소구 주택담보대출 도입현황을 분석하고 선행연구에서 제시된 소구 주택담보대출과 비소구 주택담보대출의 부도확률을 비교분석한후 비소구 주택담보대출 관련 주요 이슈를 분석

2 비소구 주택담보대출 도입배경 및 운용현황

- Solomon and Minnes (2011)는 미국에서 비소구 대출제도가 도입된 배경으로 1930년대의 대공황을 들고 있음
 - 대공황으로 부동산시장이 침체되고 부동산의 가치는 급락하게 되었지만 금융기관은 침체된 부동산 시장에서 부족 판결(deficiency judgement)에 근거하여 채권 전액을 무리하게 회수하려고 함
 - 이러한 소구권의 행사로 침체된 부동산 시장이 더욱 악화되고 채권 회수가 더 어려워져 이를 계기로 미국의 일부 주에서 주택담보대출에 대해 유한 책임을 지는 비소구대출 제도를 도입
 - 미국의 소구 대출제도와 비소구 대출제도의 구분 기준은 법률상의 비소권 채택 유무, 압류절차(재판을 통한 압류, 재판을 통하지 않은 압류)의 형태 등을 종합적으로 고려해서 판단

- 미국에서는 경매(auction) 보다는 압류(foreclosure)라는 용어를 많이 사용하며 미국 경매제도는 크게 pre-foreclosure(사전 압류)*와 after-foreclosure(사후 압류)**로 구분할 수 있음

*사전압류(pre-foreclosure 또는 short sale)는 경매전 일정기간동안 채권자인 금융기관이 채무자와 협의해서 시장가격보다 낮은 가격으로 주택을 거래하는 제도(소유권 변동 없음)

**사후압류(After-Foreclosure 또는 Real Estate Owned; REO)는 사전압류이후 경매처리된 담보 주택이 낙찰되지 않고 유찰되면 해당 담보주택 소유권을 은행으로 이전하는 제도를 의미하며 주택 구매자는 은행 소유의 물건을 시세보다 낮은 가격으로 구매할 수 있음

□ 비소구 주택담보대출 제도를 도입하고 있는 곳은 미국의 일부 주이며 <표 1> 비소구 주택담보대출 현황에 제시되어 있음

- 학자에 따라서 주별 법률 및 분류기준의 차이로 비소구 주택담보대출 제도를 도입하고 있는 주를 10-20개주로 다르게 분류하기도 함 (Ghent et al. 2010; Solomon et al. 2011)

- The National Consumer Law Center는 알래스카, 애리조나, 캘리포니아, 하와이, 미네소타, 몬타나, 노스다코다, 오클라호마, 오리건, 워싱턴 10개 주를 비소구 주택담보대출 적용 주로 분류하였으며, The National Consumer Law Center는 비소구 주택담보대출 주를 10개로 분류

<표 1> 미국 주별 소구, 비소구 주택담보대출 도입 현황

| 구 분 | 주 명 | 비 고 |
|---------|--|-------|
| 비소구대출제도 | 알래스카, 애리조나, 캘리포니아, 코네티컷, 아이다호, 미네소타, 노스캐롤라이나, 노스다코타, 오리건, 텍사스, 유타, 워싱턴 | 12개 주 |
| 소구대출제도 | 플로리다, 미시시피, 미시간, 콜로라도 등 비소구 대출제도를 도입하지 않은 나머지 주 | 39개 주 |

주)본 연구는 The Federal Reserve Bank of Richmond 기준을 적용

□ Harris(2010)의 연구에 의하면 미국 대부분의 주는 소구 대출제도를 제도적으로 도입하고 있지만 실질적으로는 비소구 대출제도를 유지하는 것으로 보고

- Solomon and Minnes(2011)은 미국이 실질적 비소구 대출제도를 유지하는 이유로 법적회수절차(소구권 행사)의 경우 비용과 시간 측면에서 경제성이 높지 않아 소구권을 적극적으로 행사하지 않는다고 주장
- Harris는 공공부문인 VA(Department of Veterans Affairs)와 HUD(Department of Housing and Urban Development), 그리고 정부후원기관(GSE: Government Sponsored Enterprise) 즉, Fannie Mae, Freddie Mac 등은 채권금액이 부족하여도 법원에 부족판결을 요청하지 않고 차입자의 부족분 부담을 면제하고 있는 것으로 보고
- Solomon and Minnes(2011)의 연구에 의하면 민간 금융기관도 비용과 경제성 때문에 소구권을 적극적으로 행사하지 않는 것으로 보고

3 미국 소구 및 비소구 주택담보대출 부도율 선행연구 비교

- Ghent et al. (2010)은 미국을 대상으로 소구 주택담보대출과 비소구 주택담보대출 부도율을 비교분석하였음
- 부도가 발생한 주택담보대출의 경우 평균적으로 소구 주택담보대출에 비해 비소구 주택담보대출의 부도율이 32% 정도 높은 것으로 보고
- 또한 주택가격이 고가일수록 비소구 주택담보대출의 부도율도 대체로 증가하는 것으로 분석
- Ghent et al.의 연구를 종합하면 비소구 주택담보대출의 부도율이 상대적으로 높은 것으로 해석할 수 있으며, Ghent et al.의 연구는 전략적 부도발생 가능성의 관점에서 금융기관의 자산 건전성을 악화시킬 수 있음을 시사

- 그러나 Foot et al. (2008)의 연구에 의하면 주택가치가 담보금액보다 적은 부도상태(negative equity)에서도 단지 차입자의 6.4%만 주택을 포기하는 것으로 분석하여 차입자의 부도율 증가가 크지 않음을 보고

4 비소구 주택담보대출 관련 주요이슈

- 비소구 주택담보대출은 부도 발생시 채무자의 상환 책임을 해당 담보물로 한정하는 제도를 의미
- 비소구 주택담보대출은 경제상황의 변화로 발생하는 잠재적 위험으로부터 차입자를 보호할 수 있는 긍정적 측면이 있으며 미국 일부 주에서 도입
- 비소구 주택담보대출에 내재된 부도옵션의 행사는 전략적 부도와 관련이 있으며 대다수의 채권자가 부도옵션을 행사하는 경우 금융기관의 자산 건전성을 악화시킬 수 있음
- 비소구 주택담보대출은 금융소비자 보호 측면에서 도입할 여지가 있지만 비소구 주택담보대출이 도입되면 금융기관은 주택담보대출 심사기준을 엄격히 적용하거나 대출금리를 인상하여 부도옵션 관련 위험관리 비용을 차입자에게 전가할 가능성 있음