

## 최근 미 모기지 기준 완화 배경과 시사점

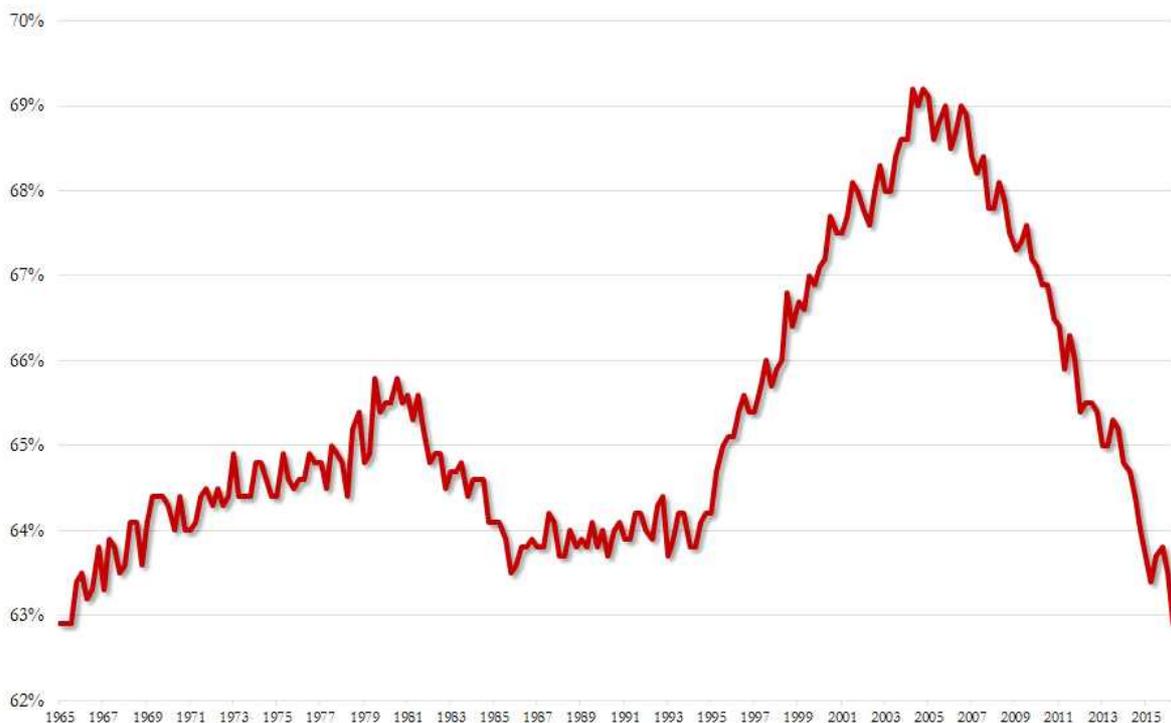
- 최근 미 연방주택청(FHA)과 페니매, 프레디맥이 모기지 대출 기준을 완화하는 프로그램을 발표하였음
- FHA는 신용, Down payment, DTI 기준을 전반적으로 대폭 완화하였고, 페니매와 프레디맥은 소득의 인정 기준을 완화하여 대상 범위를 확대하는 프로그램을 제시하였음
- 이러한 프로그램은 자체적인 모기지 리스크관리 기법의 활용이 전제된 후에 이루어지고 있음
- 페니매의 경우 인수한 모기지에서 일정부분 즉, 누적 손실이 원금의 0.5%~2.5% 구간인 경우 다른 (재)보험사가 이를 대신 보전하는 모기지 신용리스크 이전 계약을 활용하고 있음
- 국내 모기지 대출은 강한 LTV 및 DTI 기준에 의해 상대적으로 미 모기지 대비 안정적이므로 현 시점에서 모기지 신용리스크 이전 기법의 필요성은 미미함
- 그렇지만, 향후 저소득층 지원 등 특별 프로그램의 도입이 필요할 경우, 모기지 리스크의 정확한 측정을 통한 효율적 관리를 위하여 해당 기법을 연구해볼 필요성이 있음

- 
- 작성자: 김계홍 연구위원 (051-663-8172 / weareda@hf.go.kr)
  - 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.
-

## 1 미 모기지 지원 강화 배경

- 최근 미 정부후원 모기지 운영기업인 페니매와 프레디맥이 모기지 대출 기준을 완화하는 파일럿 프로그램 시행 계획을 발표하였음
  - 프로그램은 생애최초 주택구입자 대상 모기지 대출 지원 강화를 위하여 소득 인정 자격 요건을 완화하는 내용으로 구성되어 있음
- 지원기준은 소득 증빙시 동거인 소득 및 대출 계약자가 투잡(two job)인 경우 해당 소득을 감안하는 방식임
- 이 배경에는 최근 미 주택가격 상승 추세가 소득 상승 추세를 상회하여 주택 자가보유 비중이 51년내 최저치를 기록한 때문으로, 이에 따라 보다 강력한 주택경기 부양책을 구사하는 것으로 판단됨

미국 주택자가보유 비율 추이



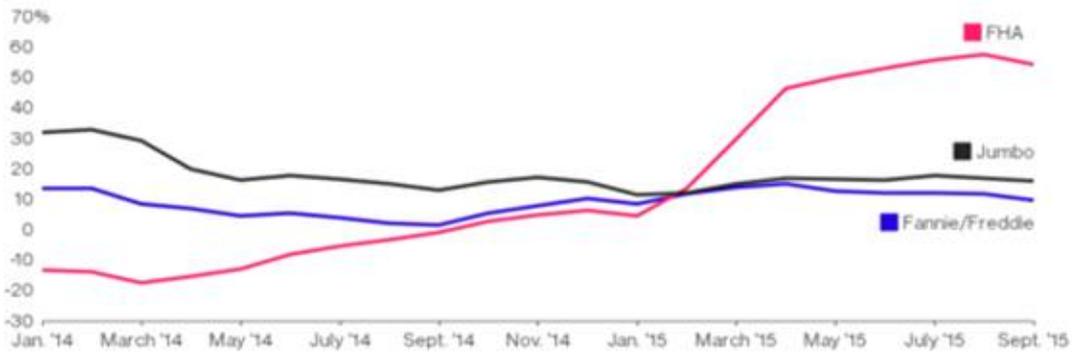
※ 자료: 미국 인구통계조사국( US Census Bureau)

- 자가보유 비중의 하락은 미 저금리정책으로 금리소득에 의존하는 투자자들이 주택분야에서 상대적으로 높은 수익을 추구하는 투자목적 주택에 관심을 갖는 것에 기인하는 것으로 파악됨
  - 미국에서 투자목적 주택판매는 2015년에 7% 증가를 기록하였는데 이는 최근 5년래 처음으로 발생한 반전임
- 두 기업이 미 금융위기에 일정 정도의 책임을 지고 있다는 인식에도 불구하고 모기지 대출 지원을 통한 주택경기 부양은 전반적 경기호전을 위한 불가피한 선택일 것임
- 이러한 상황에서 경기부양을 지속하기 위한 대안은 연준이 저금리 정책을 유지하고 또한 주택건설 관련 규제를 철폐하는 정책기조를 유지하는 것임
- 물론 이러한 정책은 개별 가구로 하여금 주택구입을 용이하게 하여 주택가격 상승을 부채질할 위험도 존재함
- 그럼에도 두 정부후원기업의 정책은 FHA(연방주택청)가 작년 초에 시행한 저신용 가구 대상 생애최초 주택구입 프로그램 보다 상대적으로 덜 위험한 정책으로 평가 받고 있음

## 2 모기지 대출 프로그램

- 2015년 1월 이후 미국 연방주택청이 보증하는 모기지 대출 증가율이 매우 빠르게 증가하는 모습을 나타내고 있음
- FHA의 모기지 대출은 생애최초 주택 구입자를 대상으로 한 것으로 그 연 증가율은 2015년 9월에 전년 동월대비 54%가 증가한 것으로 나타나고 있음

## 대출규모 증가율 추이



※ 자료: CoreLogic

- 이 프로그램은 신용점수 620이상 680점 이하 75000여명의 신규 가입자를 유치하는 결과를 가져왔으며 연방주택청 추산으로 신규 대출자당 기존에 비하여 연평균 \$900의 비용 절감을 이룬 것으로 평가되고 있음

### 미 FHA와 기존 대출 차이점

	FHA	기존
신용점수	620 이상	720 이상
Down Payment	3%	20%
DTI	50	30~43

- FHA의 성공에 따라 프레디맥이 발표한 프로그램은 생애최초 주택 구입자 대상으로 소득 기준을 완화하고 기존 프로그램에서 소외된 지역을 대상으로 하고 그외에 down payment나 신용점수 제한은 기존 규정을 유지함
- 특히 두 번째 직업의 경우 기존 24개월 유지 제한을 12개월 감축하여 대상자의 범위를 확대시켰으며 가족 또는 가족 외 동거인이 주택구입 이후 12개월 이상 동거를 유지할 경우 해당인의 소득도 소득자격에 가산할 수 있도록 규정하고 있음
- 프레디맥은 향후 대출 규모와 연체율 등의 경과를 지켜본 후 파이롯 프로그램을 확대 여부를 결정할 예정임

### 3 페니매의 리스크관리

- 페니매도 유사한 프로그램을 시행하였는데 여기서 페니매가 실행한 리스크관리 방법을 언급함
- 페니매는 2016년 8월 1일 \$144억 규모의 신용리스크 이전보험 (Credit Insurance Risk Transfer: CIRT) 계약 체결로 총 신용리스크 이전보험계약 규모가 누적 \$7,590억을 달성하였음을 발표하였음
  - 체결된 계약은 총 2건(CIRT 2016-7과 CIRT 2016-8)으로 모기지 신용리스크를 일단의 (재)보험사에게 이전시키는 형태임
  - 기초 모기지는 LTV가 60에서 80 이하인 30년 만기 고정금리 모기지 대출로 페니매가 2015년 7월부터 12월 사이에 인수한 모기지 자산임
  - CIRT 프리미엄은 비공개임, 유사사례로 FHA가 추정한 미국 30년 모기지 보증 프리미엄 평균이 0.6% 수준이고, 페니매 제공하는 모기지 보험에서 80~85 LTV의 프리미엄은 신용점수 740이상인 경우 0.125%, 신용점수 620이하인 경우 2%임
- 이러한 계약은 모기지 시장에서 투자자본의 활용을 증진시켜 납세자 부담을 경감시킴
- 해당 계약은 기존의 거래 상대방이었던 9개 재보험사 외에 추가로 3개 보험사가 참여했을 정도로 호평을 받은 것으로 알려짐
- 두 계약은 공히 각각의 규모 대비 0.5% 손실까지는 페니매가 부담하고 0.5%에서 2.5%까지의 손실은 거래상대방이 부담하며 그 이상은 다시 페니매가 부담하는 형태임
  - CIRT 2016-7과 CIRT 2016-8의 거래 규모는 각각 \$104억과 \$40억이고 신용사건이 발생 구간은 각각 (\$52백만, \$2억6천만)과 (\$2천만, \$1억)이며 보험 기간은 10년임

□ 이러한 계약의 장점은 다음과 같음

- 리스크 관리 능력을 증진시킴
- 민간 투자기관과 리스크 공유를 통하여 리스크 집중을 완화시킴
- 신용시장 활성화를 통한 모기지 신용리스크의 적정가치 발견에 기여함
- 궁극적으로 납세자의 잠재적 부담을 경감시킴

#### 4 시사점

□ 국내 모기지 대출은 강한 LTV 및 DTI 기준을 적용하므로 상대적으로 미 모기지 대비 안정적이지만 향후 모기지 지원 범위의 확대 등과 관련된 특별 프로그램이 필요할 경우를 대비하여 CIRT를 고려해 볼 필요가 있음

- 물론 이를 가능하게 하기 위하여 국내 현실에 맞는 정확한 프리미엄 산정을 통한 (재)보험사 또는 보장제공기관과의 합의 도출이 필수적임

□ 또한 신용리스크 가치 평가시 시장 거래를 통한 보다 올바른 가격 지표 발견을 통하여 관리의 효율성 제고가 예상됨

- 이밖에 리스크 관리 수단 개발 및 리스크 집중 완화를 달성 목적 등을 고려할 수 있음

□ 국내 가계부채 구성에서 큰 비중을 차지하는 주택담보대출 문제의 해결은 대출 기준의 합목적적 설계를 통하여 해결될 가능성이 있음

- 중요한 것은 주택구입 대상자에게 없는 소득을 만들어 내는 것이 아니라 가용 소득의 올바른 활용 즉, FHA방식이 아닌 페니매와 프레디맥의 방식이 의미있는 것으로 판단됨