

# 주요국의 고정금리 주택담보대출 공급 현황 및 시사점

강현구 (한국주택금융공사 정책금융처 팀장)

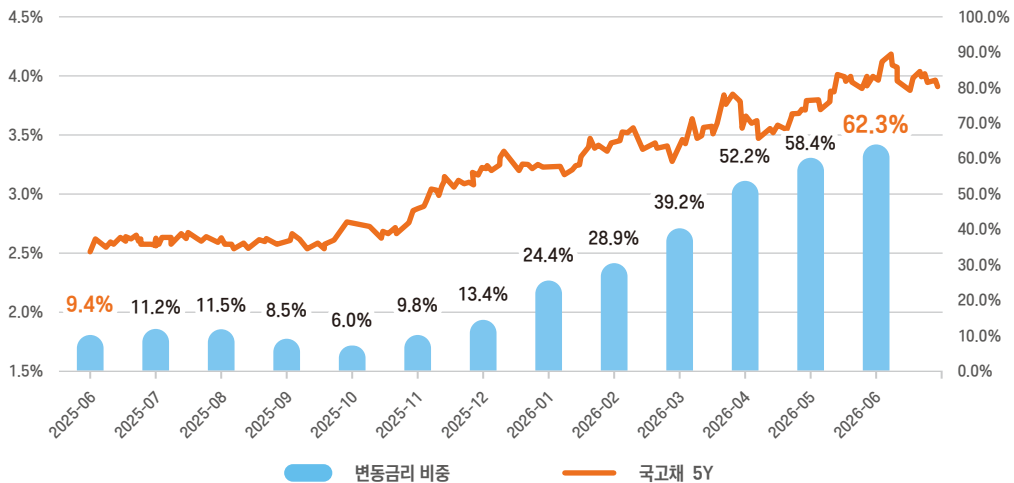
- ⊕ 정부는 금리 상승 위험으로부터 금융소비자를 보호하고, 주거 금융비용 증가에 따른 경제활력 저하를 방지하기 위해 정책적으로 고정금리 주택담보대출을 확대하기 위해 지속적으로 노력하고 있음
- ⊕ 이에 세계 주요국의 고정금리 주택담보대출 공급 현황과 구조를 분석하여 우리나라의 고정금리 주택담보대출 공급 활성화를 위해 필요한 사항을 도출할 필요성이 있음

## 1. 국내 고정금리 주택담보대출 공급 현황

▶ (공급 비중) 한국은행에서 발표하는 통계에 따르면 '26.6월 신규취급액 기준 고정금리 주택담보대출의 비중은 37.7%이며, 잔액 기준으로는 63.1%임

- ⊙ 특히, 시장금리가 상승함과 더불어 변동금리 주택담보대출 비중이 급격히 확대('25.6월 신규취급액 기준 9.4% → '26.6월 62.3%)되며 많은 금융소비자가 금리변동 위험에 노출되고 있음

시장금리 수준과 변동금리 대출 비중



\* (변동금리 비중) 한국은행 경제통계시스템 / (국고채 금리) 금융투자협회

▶▶ (공급 형태) 현재 금융행정지도에 따르면 고정금리 주택담보대출로 전액 인정되는 주택담보대출은 만기 5년 이상의 대출 중 ①순수고정금리 대출, ②금리 변동주기가 5년 이상인 대출, ③고정금리 적용기간(또는 적용금액)에 해당하는 고정금리와 변동금리가 혼합된 대출임

- 다만, '24.4월 정부는 은행의 자체적인 고정금리 주택담보대출을 확대하기 위해 정책성 대출을 제외하고 ①순수고정금리 대출과 ②금리 변동주기가 5년 이상인 대출을 30% 이상으로 유지하도록 하는 '은행 자체 장기주택담보대출의 고정금리 목표비율'을 신설하여 은행권의 대출금리 고정기간을 확대하려는 노력을 기울이고 있음

▶▶ (공급 주체) 국내 순수고정금리 주택담보대출의 주요 공급기관은 HF임

- HF: HF는 기초자산인 주택담보대출의 현금흐름을 반영한 유동화증권(MBS)을 채권시장에 발행하여 모든 대출을 순수고정금리로 공급하고 있음
- 주택도시보증: 주택도시보증의 디딤돌대출은 변동금리, 주기형금리, 순수고정금리를 모두 취급하고 있으나, 주기형금리에는 10~20bp, 순수고정금리에는 30bp의 금리를 가산하여 변동금리 선택을 유도하고 있음
- 민간 은행: 순수고정금리는 거의 없고 변동금리 및 주기형금리 주택담보대출 위주로 공급하고 있음

▶▶ (활성화 정책) 정부에서는 민간 은행의 고정금리 주택담보대출을 활성화하기 위해 공급자 및 수요자 측면에서의 활성화 정책을 추진하였음

#### 민간 고정금리 주택담보대출 활성화 정책

##### 1. 新 고정금리 목표비율 도입

은행 자체 고정금리 목표비율 신설

- 정책모기지를 제외한 은행의 자체 고정금리 목표 비율 (30%) 신설
- 자체 고정금리는 '순수 고정금리' 및 '5년 이상 주기형' 주담대로만 구성 (혼합형 주담대는 제외)

##### 2. 커버드본드 활성화

장기 재원조달 지원으로 고정금리 유도

- 장기 자금조달 수단인 **커버드본드 발행 활성화**를 통해 고정금리 주담대 취급 유도
- 은행 커버드본드에 대한 **신용보강 (주금공)**을 통한 발행 활성화 추진
- 커버드본드 시가평가 등을 통해 발행 및 유통활성화를 위한 환경 개선 추진

##### 3. 스트레스 DSR 도입

변동금리 주담대에 대한 대출한도 축소

- DSR을 통한 대출한도 산정시 **미래의 금리변동 위험을 반영하여 대출한도 축소**
- 변동형 > 혼합형 > 주기형 順으로 대출한도 축소폭이 큼

- ⑤ **공급자 측면 활성화 정책:** 금융행정지도로 ‘은행 자체 장기주택담보대출의 고정금리 목표비율’을 신설하여 은행 자체적인 고정금리 상품 공급을 유도하고 있으며, 이때 필요한 장기자금 조달을 위해 커버드본드 활성화 정책을 추진하였음

- '18년, '19년 커버드본드의 위험가중치 조정, 원화예대율 산정시 예수금 인정한도 확대 등 투자·발행에 있어서 제도적 유인을 확대하였고, '24년에는 한국은행 적격담보 포함 및 HF를 통한 커버드본드 지급보증을 도입하여 발행금리를 낮추면서 더 낮은 위험가중치(0%)를 적용받을 수 있는 공적보증 제도를 도입함

- ⑥ **수요자 측면 활성화 정책:** 가장 강력한 수요자 측면의 고정금리 활성화 제도는 금리 유형에 따라 대출한도가 차등하여 결정되게 만드는 스트레스 DSR 제도임

- 현재 적용 중인 스트레스 DSR의 스트레스 금리는 1.5%(지방 0.75%)로 변동형 대출에는 스트레스 금리의 100%, 5년 혼합형에는 80%, 5년 주기형에는 40%가 적용되고, 순수고정금리에는 스트레스 금리가 적용되지 않음

▶ (한계점) 다만, 정부의 활성화 정책에도 불구하고 은행 자금조달 구조의 특징과 대출금리 수준 등의 문제로 민간 은행이 자체적으로 공급하는 고정금리 주택담보대출 공급 확대는 5년 주기형 주택담보대출 상품의 정착이라는 제한적인 선에서 이루어짐

- ⑦ **은행 자금조달 구조:** 국내 은행은 예수금 모집 능력을 바탕으로 안정적인 예대금리차 유지를 통한 사업을 유지하고 있어, 장기·시장성 조달의 필요성이 크지 않음

- ⑧ **대출금리 수준:** 일반적으로 장기·시장성 자금조달은 단기 조달보다 조달비용이 높기 때문에 순수고정금리 주택담보대출을 공급할 경우 금융소비자가 대면하는 금리수준이 더 높음

## 2. 주요국의 고정금리 주택담보대출 공급 현황

### ① 미국

▶ (1차 시장) 미국의 주택담보대출 시장은 30년 고정금리 주택담보대출을 중심으로 시장이 형성되어 있으며 <sup>①</sup>정책모기지(FHA-VA Loan), <sup>②</sup>적격대출(Conforming Loan), <sup>③</sup>비적격대출로 구분할 수 있음

- ④ **정책모기지(FHA Loan):** 연방주택청(FHA)에서 최대 대출한도 및 주요 요건을 결정·운영함

- 최대 대출한도는 적격대출 최대 대출한도의 최소 65% ~ 최대 150% 구간에서 지역별로 결정하고, 소득 등에 대하여는 지역별 중위소득을 고려하여 결정·고시함

➤ **적격대출:** 연방주택금융청(FHFA)에서 최대 대출한도를 결정하고, 적격대출 유동화기관인 패니메(FNMA)와 프레디맥(FHLMC)은 신용도, DTI 등 차입자 적격 요건을 결정함

- FHFA는 「The Housing and Economic Recovery Act」에 따라 매년 미국 평균 주택가격 변동을 반영하여 최대 대출한도를 결정·발표하며, 유동화기관은 가이드라인을 통해 차입자의 적격 요건을 결정·적용함

➤ **비적격대출:** 개별 금융기관이 자율적으로 대출요건을 결정

▶ (2차 시장) 1차 시장에서 공급된 주택담보대출은 공적보증을 받은 Agency MBS 또는 공적보증 없는 Non-Agency MBS를 통해 유동화되며, 전체 대출자산의 약 72%가 MBS 발행을 통해 유동화되고 있는 것으로 파악됨

미국 모기지 시장의 유동화 및 자산보유 구조('25.3Q 기준)

단위 : \$Billions, 잔액기준

| 구분                                  | 규모       | 비중    |
|-------------------------------------|----------|-------|
| 1. 유동화자산                            | 9,998.5  | 71.6  |
| • GSE(FNMA·FHLMC Conforming Loan 등) | 6,781.1  | 48.5  |
| • Agency-backed(GNMA FHA, VA 등)     | 2,701.0  | 19.3  |
| • Non-agency(Jumbo Loan 등)          | 516.4    | 3.7   |
| 2. 유동화되지 않은 자산                      | 3,972.0  | 28.4  |
| • 금융기관(은행, 신탁 등) 보유                 | 3,819.3  | 27.3  |
| • 기타(정부, 생보사, 연금 등)                 | 152.7    | 1.1   |
| 3. 총 주택담보대출 잔액                      | 13,970.5 | 100.0 |

\* 「Financial Accounts of the U.S.」, Federal Reserve 자료('26.1월) 재구성

➤ **정책모기지(FHA Loan):** 대출기관이 유동화 여부를 자율적으로 결정할 수 있으나, 대부분 유동화되고 있으며, 지니메(GNMA)가 정책모기지를 기초자산으로 발행되는 MBS에 연방정부의 신용으로 지급보증을 제공함

➤ **적격대출:** 대출기관이 유동화 여부를 자율적으로 결정할 수 있고, 정부후원기관(GSE)인 패니메(FNMA)와 프레디맥(FHLMC)이 직접 MBS를 발행하여 유동화함

➤ **비적격대출:** 대출기관이 유동화 여부를 자율적으로 결정하되 유동화 시에는 투자은행(IB)를 통하여 정부후원기관 등의 지급보증이 없는 Non-Agency MBS로 발행함

## ▶ (시사점) 미국의 주택담보대출 시장은 공적보증을 기반으로 한 높은 수준의 유동화 비중을 통해 순수고정금리 주택담보대출이 시장의 표준으로 자리 잡고 있음

- ⑤ '25.3Q 신규취급액 기준 고정금리 담보대출 비중은 96.6%이며, 발행되는 MBS 중 94.9%가 정부후원기관 등의 지급보증이 포함된 Agency MBS로 발행됨

미국 MBS 발행 통계

단위: \$Billions

| 연도   | Agency MBS |         | Non-Agency MBS |        | 합계      |        |
|------|------------|---------|----------------|--------|---------|--------|
| 2021 | 4,175.5    | (91.1%) | 408.9          | (8.9%) | 4,584.4 | (100%) |
| 2022 | 2,091.4    | (97.5%) | 54.7           | (2.5%) | 2,146.1 | (100%) |
| 2023 | 1,278.7    | (97.5%) | 32.9           | (2.5%) | 1,311.6 | (100%) |
| 2024 | 1,518.9    | (95.2%) | 76.1           | (4.8%) | 1,595.0 | (100%) |
| 2025 | 1,798.6    | (94.9%) | 96.2           | (5.1%) | 1,894.8 | (100%) |

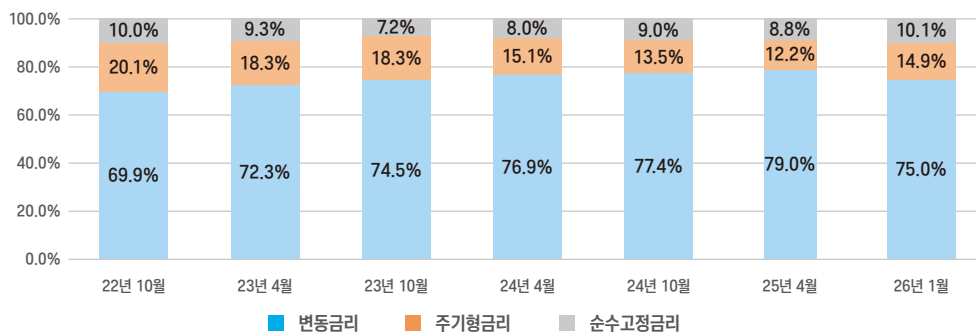
\* 「US Mortgage Backed Securities Statistics」, Securities Industry and Financial Markets Association, '26.1

## ② 일본

### ▶ (1차 시장) 일본의 경우 은행이 가계 주택담보대출의 약 70%를 보유하고 있음

- ⑤ 민간 금융기관(미쓰비시, SMBC, 미즈호 은행 등)은 일정 기간이 지나면 금리가 재설정되는 변동형·주기형 구조이며, '26.1월 기준 전체 주택담보대출 시장에서 변동금리 비중은 75% 수준에 달함

일본 주택담보대출의 금리유형별 비중



\* 住宅ローン利用者調査(2026年1月調査), JHF, '26.2

- 일본의 변동금리 비중이 높은 것은 대형은행의 역할뿐만 아니라 그간 저금리가 장기화되며 차주와 은행 모두 변동금리를 선호한 결과인 것으로 판단됨

▶▶ (2차 시장) JHF가 은행에서 취급된 고정금리 주택담보대출(Flat 35) 상품을 매입하여 Pass-Through 구조의 MBS를 발행하여 유동화를 지원하고 있음

JHF Flat 35 - HF 보증자리론 상품요건 비교

| 구분   | JHF Flat 35                                             | HF 보증자리론    |
|------|---------------------------------------------------------|-------------|
| 주택면적 | 단독/연립: 70m <sup>2</sup> 이상<br>공동주택: 30m <sup>2</sup> 이상 | 제한없음        |
| 소득요건 | 제한없음                                                    | 7천만원 이하     |
| 대출금액 | 최대 8,000만엔 이하                                           | 최대 3.6억원 이하 |
| LTV  | 최대 100% 이내                                              | 최대 70% 이내   |
| 대출기간 | 최소 10년 이상                                               | 최소 10년 이상   |
| 대출금리 | 전 기간 고정금리                                               | 전 기간 고정금리   |

▶▶ (시사점) 일본도 우리나라와 같이 대형은행이 주택담보대출 시장을 주도하는 환경이므로 변동금리 주택담보대출의 비중이 높은 것으로 보임

- 또한, 미국·한국과 같이 고정금리 주택담보대출은 공적기관의 MBS 발행(또는 공적보증)을 전제로 공급되고 있어, 순수고정금리 주택담보대출을 위해서는 공공기관 활용이 필요하다는 점을 보여줌

③ 캐나다

▶▶ (1차 시장) 예금 의존도가 65%를 상회하는 은행이 전체 주택담보대출의 75%를 보유하고 있으며, 5년 주기형 주택담보대출이 주를 이룸

- 전체 상환기간 동안 모기지 계약을 주기적으로 갱신하는 방식(일반적으로 상환기간 25년, 모기지 계약기간은 5년 단위로 설정)으로 공급하며, 이는 우리나라의 주기형 대출과 유사한 유형임

캐나다 주택담보대출의 금리유형별 비중

| 구분       | '20    | '21    | '22    | '23    | '24    |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 변동금리     | 18.74% | 28.47% | 34.22% | 28.19% | 27.77% |
| 3년 미만    | 8.03%  | 5.75%  | 7.52%  | 11.29% | 10.72% |
| 3년~5년 미만 | 21.20% | 19.35% | 17.46% | 23.10% | 30.84% |
| 5년 이상    | 52.03% | 46.43% | 40.80% | 37.41% | 30.67% |

\* Statistics Canada

▶▶ (2차 시장) 국영기업(CMHC)이 원리금을 지급보증하는 NHA MBS와 CMB를 발행하여 자금을 조달하며, 가장 높은 신용등급과 위험가중치 0%를 부여함

CMHC의 NHA MBS 및 CMB 지급보증 제공액

단위 : \$Billions

| 구분      | '22   | '23   | '24   | '25   |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| NHA MBS | 146.9 | 150.6 | 164.4 | 165.8 |
| CMB     | 40.0  | 45.0  | 60.0  | 60.0  |

\* CMHC 2025 Annual Report

- **NHA MBS:** CMHC의 적격기준을 충족하며 모기지보험이 가입된 주택담보대출을 기초자산으로 CMHC의 승인을 받아 발행하는 증권
- **CMB:** 일반 채권과 동일하게 6개월마다 이자가 지급되고 원금이 만기에 일시 상환되는 구조로, 조기상환위험이 없어 NHA MBS를 보완
  - CMB는 CMHC와는 법적으로 분리된 특수목적 신탁인 CHT(Canada Housing Trust)가 발행하고, CHT는 CMB 발행대금으로 승인된 금융기관으로부터 NHA MBS 수익권을 매입
  - CMHC가 지급보증 등 CHT의 활동에 직접적인 영향력을 행사하므로 IFRS 회계기준 상 지배력이 있는 것으로 판단하여 CMHC의 연결 재무제표에 포함됨

▶▶ (시사점) 캐나다는 순수고정금리 주택담보대출 시장이 발달하지는 않았으나, 미국·일본과 같이 공적기관이 개입하여 고정금리 주택담보대출 시장을 형성하고 있으며, CMB를 통해 NHA MBS의 수익권을 유동화하는 독특한 2차 시장의 특성을 가지고 있음

- 이는 CMB 발행을 통해 Pass-Through 형태인 NHA MBS의 현금흐름을 확정된 원리금 지급으로 변환할 수 있어, 기관·해외 투자자의 저변을 확대하고 유통성을 제고할 수 있기 때문인 것으로 판단됨

④ 주요 유럽국가(영국, 독일, 프랑스, 덴마크)

주요 유럽국가의 고정금리 비중 및 주택담보대출 잔액 대비 커버드본드 잔액 비율

| 구분  | 고정금리 비중 |       |       |        | 주택담보대출 잔액 대비 커버드본드 잔액 비율 |        |        |        |        |
|-----|---------|-------|-------|--------|--------------------------|--------|--------|--------|--------|
|     | 1년 이하   | 1~5년  | 5~10년 | 10년 이상 | '20                      | '21    | '22    | '23    | '24    |
| 영국  | 7.6%    | 91.9% | 0.5%  | -      | 5.8%                     | 4.9%   | 4.9%   | 5.4%   | 5.1%   |
| 프랑스 | 3.5%    | 3.6%  | 4.8%  | 88.1%  | 19.5%                    | 18.7%  | 19.1%  | 26.9%  | 29.3%  |
| 독일  | 12.1%   | 10.7% | 31.9% | 45.3%  | 15.1%                    | 15.1%  | 15.3%  | 15.8%  | 15.7%  |
| 덴마크 | 39.0%   | 28.7% | 0.1%  | 32.2%  | 100.0%                   | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

\* EMF Quarterly Review Of European Mortgage Market - Q2 2025

▶▶ (영국) 은행은 예금 기반의 단기조달이 일반적이며 정부 지원체계가 없어, 장기 고정금리 주택담보대출은 거의 없고, '5년 미만 만기&단기고정 약정 후 재계약(Roll-over)'을 통한 금리재산성이 일반적임

- Ⓢ 고정금리: 단기고정이 일반적이므로 주택담보대출 중 10년 이상 금리가 고정되는 비율은 거의 없으며, 1~5년 미만의 단기 고정금리 비율이 91.9% 수준('25.2Q, 신규취급액 기준)
- Ⓢ 자금조달: 예금을 기반으로 주택담보대출을 취급하되 커버드본드를 일부 활용하고 있으며, '24년 말 기준 주택담보대출 잔액 대비 커버드본드 비율은 5.1% 수준
- '24년 기준, 커버드본드 발행액은 14,226백만 유로, 잔액 100,020백만 유로 수준

▶▶ (프랑스) 은행이 고정금리 주택담보대출을 공급하고, 주택담보대출 공급자금은 은행 보유 예금 및 은행 모기지자회사인 채권 발행 전문기관(SFH, Societe de Financement de l'Habitat)이 발행한 커버드본드를 통해 조달

- Ⓢ 고정금리: 10년 이상 금리가 고정되는 주택담보대출의 비중이 88% 이상('25.2Q, 신규취급액 기준)으로, 고정금리가 대부분 차지
- Ⓢ 자금조달: 예금과 커버드본드를 중심으로 주택담보대출을 취급하며, '24년 말 기준 주택담보대출 잔액 대비 커버드본드 비율은 29.3% 수준
- '24년 기준, 커버드본드 발행액 68,432백만 유로, 잔액 501,609백만 유로 수준

▶▶ (독일) 커버드본드 판드브리프(Pfandbrief)와 정책금융기관인 독일 재건은행(KfW, Kreditanstalt fuer Wiederaufbau)의 보조 프로그램 중심으로 발전

- Ⓢ 고정금리: 독일 주택담보대출의 고정금리 기간은 5년, 10년, 15년, 20년, 30년 중 선택하는 것이 보편적이고, 일반적으로 10~20년 고정금리 수요가 가장 많으며, 10년 이상 고정비율 45.3%('25.2Q, 신규취급액 기준)
- KfW 지원 프로그램의 최장 대출만기는 30~35년이며, 최대 20년까지 고정금리 적용이 가능하나, 더 짧게(5, 10년) 설정하는 경우가 일반적
- Ⓢ 자금조달: 독일 커버드본드인 판드브리프는 엄격한 투자자 보호(법정 커버풀, 우선변제)로 AAA 수준 신용도를 유지하고 있으며, 독일 주택금융 장기자금의 핵심 축으로 사용되며, '24년 말 기준 주택담보대출 잔액 대비 커버드본드 비율은 15.7% 수준
- '24년 기준, 커버드본드 발행액은 57,258백만 유로, 잔액은 399,481백만 유로 수준

▶▶ (덴마크) 수신기능이 없는 소수의 모기지뱅크를 중심으로 주택담보대출을 공급하되, 모기지뱅크는 커버드본드를 활용하여 자금을 조달

- ⑤ 고정금리: 변동형(3 or 6개월 변동), 주기형(3~5년 주기), 고정형(30년 고정)이 판매되며, 고정형의 경우 만기 30년으로 발행되는 커버드본드의 시장금리에 연동되어 상대적으로 대출금리가 높음
  - '23년말 잔액 기준 고정금리 주택담보대출 비중이 43%였으나, '25.2Q 신규취급액 기준으로는 32.2% 수준으로 변하며 최근에는 변동금리 비중이 상승하는 경향을 보임
- ⑤ 자금조달: 다른 유럽국가와 달리 커버드본드를 통해 거의 모든 주택담보대출 자금을 조달하며, 커버풀과 커버드본드의 현금흐름이 일치하는 Pass-through 형태의 커버드본드가 일반적
  - '24년 기준, 커버드본드 발행액은 121,635백만 유로, 잔액은 459,731백만 유로 수준임
  - 덴마크의 커버드본드 발행잔액은 GDP 대비 129%('21년 기준) 수준으로 커버드본드 시장 규모가 국채시장보다 규모가 크고 유통성이 우수하여 거의 모든 주택담보대출을 커버드본드를 통해 조달할 수 있음

▶▶ (시사점) 주요 유럽국가의 주택담보대출 시장은 순수고정금리보다 커버드본드를 활용한 주기형 금리를 적용하는 주택담보대출의 비중이 높은 것으로 나타남

- ⑤ 예외적으로 덴마크의 경우 Pass-Through형 커버드본드를 활용하여 순수고정금리 주택담보대출을 일정 비율 이상 공급하고 있으나, 이는 덴마크의 주택담보대출이 대형은행이 아닌 모기지뱅크를 중심으로 발전하며 커버드본드 규모가 매우 크고 그에 따라 높은 유통성을 확보하고 있기 때문인 것으로 분석됨

### 3. 시사점

▶▶ (공급 주체의 중요성) 주택담보대출 시장이 대형은행을 위주로 발달한 국가(일본, 캐나다)에서는 대체적으로 고정금리 주택담보대출의 비중은 크지 않은 것으로 나타남

- ⑤ 이에 따라 일본, 캐나다는 고정금리 주택담보대출을 모두 공적기관의 MBS 발행 또는 지급보증을 통해 공급하고 있으며, 캐나다는 그마저도 5년 주기형 주택담보대출이 주를 이룸
  - 이는 우리나라 민간 주택담보대출은 변동형, 혼합형, 주기형 위주로 공급되고, 대부분의 순수고정금리 주택담보대출은 HF의 유동화를 통해 취급되는 것과 유사한 모습임
  - 다만, 은행이 순수고정금리 주택담보대출을 꺼리는 이유는 단순히 관행 때문이라기보다는, 단기 수신 기반으로 30년 고정금리 대출자산을 보유할 경우 막대한 듀레이션 갭(Duration Gap)과 금리 리스크가 누적되기 때문임

- ⑤ 모기지뱅크가 발달한 미국, 덴마크는 2차 시장의 규모 및 MBS(또는 커버드본드)의 우수한 유통성을 바탕으로 높은 수준의 순수고정금리 주택담보대출 공급 비중을 보임
- ⑥ 따라서 국내의 순수고정금리 주택담보대출을 활성화하기 위해서는 유동화증권 시장의 성장, 유통성 개선, MBS에 대한 투자 유인 제고가 선제적으로 진행될 필요가 있음

▶▶ (공적기관 활용) 미국, 일본, 캐나다는 공적기관을 활용하여 MBS 발행을 지원하고, 이를 통해 금융소비자가 사용할 수 있는 대출금리 수준을 구현하고 있음

- ⑤ 변동형 또는 주기형 금리 주택담보대출보다 순수고정금리 주택담보대출은 장기 자금조달이 필요하나, 일반적으로 조달의 만기가 길어질수록 조달금리는 상승하고 이에 따른 대출금리도 인상도 불가피한 측면이 있음
- ⑥ 따라서 공적기관을 활용하여 조달금리를 낮춰 대출금리도 소비자가 수용할 수 있는 순수고정금리 주택담보대출의 금리수준을 구현하는 것이 필요함

▶▶ (사각지대) 미국, 일본은 최소한 중산층에게까지 순수고정금리 주택담보대출을 이용할 수 있게 하나, 현재 우리나라는 서민층 외에는 순수고정금리 주택담보대출을 이용할 수단이 없음

- ⑤ '24.1월 은행의 자체적인 고정금리 주택담보대출 활성화를 위해 적격대출을 잠정 중단하고, HF가 커버드본드에 지급보증을 제공하는 제도를 도입하여 약 2조원의 지급보증을 제공하면서 5년 주기형 주택담보대출의 시장에 안착과, 10년 만기의 장기 커버드본드가 발행되는 성과를 거두었음
- 다만, 10년 만기의 커버드본드 발행과 연계하여 새롭게 출시된 10년 주기로 금리가 변동되는 주택담보대출 상품은 높은 금리수준으로 인해 실적이 매우 부진하였으며, '24.1월 적격대출이 중단된 시점부터 현재까지 은행권이 새롭게 출시된 순수고정금리 상품이 없어 기존 적격대출이 커버하던 순수고정금리 주택담보대출 시장은 사실상 공동화(空洞化) 상태임
- ⑥ 뿐만 아니라, 디딤돌대출 또한 순수고정금리에 대한 가산금리(0.3%p)를 부과하고 있으므로 취약계층, 서민층, 중산층 중 불이익 없이 순수고정금리를 이용할 수 있는 계층은 서민층에 한정됨
- ⑥ 따라서 순수고정금리 주택담보대출의 사각지대 해소를 위해서는 공적기관의 유동화 역량을 활용할 수 있는 방법을 고려할 필요가 있음

## | 참고문헌 |

- 고제현(2023), 덴마크 모기지 시장은 왜 주목받을까(한국주택금융공사 이슈리포트).
- 김형준 외 1(2016), 해외 장기고정금리 모기지의 특징 및 시사점(한국주택금융공사 이슈리포트 '16-18호).
- 방송희(2019), 독일이 최근 국민들의 주택 구입을 지원하는 이유(주택금융 Insight).
- 안세룡 외 4(2018), 덴마크 커버드본드 시장현황 조사(한국주택금융공사 연구보고서 18-8호).
- 정화영 외 1(2025), 주요국 주택금융제도 조사 및 국내 주택금융에 대한 시사점(자본시장연구원 조사보고서 25-01).
- 한국은행 동경사무소(2025), 최근 일본 가계부채 동향 및 평가.
- BOJ(2026), Flow of Funds for the Fourth Quarter of 2025.
- CMHC(2025), CMHC 2025 Annual Report.
- EMF(2025), Quarterly Review of European Mortgage Markets(2025.Q2).
- EMF(2025), Hypostas 2025(2025.9).
- HUD(2025), Annual Report to Congress MMI Fund Fiscal Year 2024.
- JHF(2026), 住宅ローン利用者調査(2026年1月調査).

Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

