

미국 주택담보대출 취급 데이터 개방현황 조사 및 개방 데이터 분석을 통한 특성 이해

윤정환(한국주택금융공사 재무회계부 팀장)

- ➊ 미국은 HMDA에 따라 대출기회 공정성 감시목적으로 계좌별 상세 주택담보대출 신청·실행 정보를 개방중이며, 목적 외 산업 특성 연구·정책 제언 및 사업영역에서도 개방된 데이터를 폭넓게 활용
- ➋ 개방 데이터를 활용한 분석 결과 인종·소득에 따른 승인율 차이, 한국대비 높은 담보한도, 저소득층 및 세대군인 등 정책 배려 계층에 대한 공적 보증을 통한 우대 제공 확인
- ➌ 정책 배려 계층중 상당수가 총부채상환비율(Debt to Ratio, DTI) 역시 높은 고위험 차주로, 특정계층의 주택보유 촉진 정책 목표 달성을 위해 과감히 공적 영역에서 위험을 감수하는 것으로 보임

1. 주택담보대출 상세 데이터 개방법규: Home Mortgage Disclosure Act (HMDA)

▶▶ (정의) 모기지론 취급기관이 대출 신청 및 승인절차에 있어 공정한 기회를 제공하였는지를 판단하기 위한 목적으로 대출 취급기관의 계좌단위 상세 대출신청 및 실행 데이터를 관리감독 기관에 제출하도록 하고 이를 공개하도록 한 법률

- ➊ 배경: 특정 지역 및 인종에 따른 대출 취급을 제한하는 적색표시정책(Redlining) 제도가 1968년도 공정 주택법(Fair Housing Act) 입안으로 공식적으로 불법화 된 이후에도 관행처럼 유지
 - Redlining 제도는 1930년대 대공황시기 미국 주택대출공사(Home Owner's Loan Corporation, HOLOC)에 의해 흑인 등 특정 소수인종 거주지역을 붉은선으로 표시한 데서 유래하며, 해당지역에 대한 금융기관의 체계적 대출 회피 등을 통해 주택금융 접근 기회를 차단(Nelson et al. 2024)
- ➋ 제도도입 및 변천: 1975년도 입법을 통해 은행의 대출정보 공개에 대한 법적의무를 부여하고, 이후 정책목적에 따라 다양한 보고대상을 추가
 - 최초 대출액, 위치, 대출목적 등의 정보 수집을 시작으로 1989년도에 신용도, 인종, 성별, 소득 정보를 추가하고 2002년에는 서브프라임 대출 증가에 따른 차별이슈 감시를 위해 금리, 취급 수수료 등의 정보를 제출
- ➌ 현황: 금융위기 이후 소비자보호를 위해 설립된 소비자금융보호국(Consumer Finance Protection Bureau, CFPB)에서 제도 운영을 총괄
 - 2008년 글로벌 금융위기는 비우량(서브프라임) 모기지 대출의 부실과 감독 실패에서 비롯되었으며, 이로 인해 대출과정의 투명성과 책임성 강화 필요성이 대두

- LTV, DTI, 자동심사결과 등 상세 심사정보 항목을 보고하도록 하고, 온라인 자료제출 시스템(HMDA Platform)을 마련함, 다만 자료생성 부담을 고려하여 소형기관에는 완화된 제출기준 적용
- 제출된 자료는 연방 금융기관 검사국(Federal Financial Institution Examination Council) 사이트에서 보고연도 단위로 적제되어 있으며 누구나 다운로드하여 이용할 수 있음

2. HMDA Data

▶▶ (보고대상) 모기지론을 소액으로도 취급한 은행 및 비은행

- Ⓢ 최초 은행이 취급한 모기지론 정보를 보고대상으로 하였으나, 금융위기 이후 입안된 Dodd-Frank법 Section 1094에 따라 비은행 모기지 취급기관(Independent Mortgage Company)도 대상에 포함
- 비은행 모기지 취급기관은 모기지론의 취급(Origination) 및 관리(Servicing)를 전문으로 하는 비예금 유치 기관(Non-depository Institution)
- 은행은 자산기준 충족시, 비은행 모기지 취급기관은 일반적으로 건수기준 25좌 이상 취급시 보고 대상이 되며, 2023년도 Transmittal sheet기준 은행-비은행 총 5,114개의 기관이 HMDA Disclosure 정보를 제출한 것으로 확인

▶▶ (보고항목) 보고자 정보 및 대출 신청 정보 2개 테이블로 구성(CFPB (2015))

- 보고자 정보는 Transmittal Sheet에 포함되어 있으며, 취급기관 고유 ID인 Legal Entity Identifier(LEI) 및 보고기간, 사무실 소재지 등 총 15개 필드값으로 구성
- 보고대상 대출신청실행정보(Loan/Application Register, LAR)는 개별 대출에 대한 상세정보이며, 총 110개 필드로 구성되어 있으며 크게 아래와 같이 5가지 범주로 분류가능

LAR 항목 요약

항목	필드수	대표필드명
대출 및 신청정보	15	loan type(상품종류), action taken(신청결과), lien status(담보순위)
담보물 정보	11	property type(담보물유형), census tract(인구조사구역)
신청자정보	40	race(인종), sex(성별), age(나이), credit score(신용점수)
대출조건 및 수수료정보	20	interest rate(이자율), loan term(기간), total loan cost(총취급비)
자동심사 및 기타정보	21	denial reason(거절사유), application channel(신청경로)

▶▶ (보고시기 및 방법) 연간 실적 데이터를 익년도 3월1일까지 보고. 다만 전년도 6만좌 이상 실행한 기관은 분기단위 데이터를 csv형식의 파일로 제출(CFPB. (2022))

- 제출은 HMDA 플랫폼을 통해 온라인으로 하고, LAR Formatting Tool을 사용하여 데이터형식(문자, 숫자, 길이 등)을 검증하도록 함
- 필드별 형식, 길이, 분류코드 등 자세한 사항은 연도별 발표하는 전산처리 표준(A Guide to HMDA Reporting)에 상세히 기재

▶▶ (데이터 공시) 원자료에 일부 항목 비식별화를 정도만 수행한 수준의 데이터 공시

- ② 차주를 특정할 수 있는 상세 주소, 대출 신청일자, 승인(거절)일자, 신용점수 항목은 공개대상에서 제외 하며, 일부 수치형 항목(차주연령, DTI)는 특정 구간으로 범주화(CFPB. (2017))하여 공개
- ② 공시된 자료는 연방금융기관검사위(Federal Financial Institutions Examination Council, FFIEC) HMDA data섹션¹⁾에서 연도 및 데이터셋 단위로 확인할 수 있음
 - 2017년도 이전 데이터는 별도의 사이트에서 공시하고 있으며, 연도별 제출된 데이터에 대한 분석요약 보고서인 Mortgage Market Activity and Trends를 별도 게시

2023 HMDA 공시 데이터 구성 요약

데이터셋	설명
Modified LAR	개인 식별 정보를 제거한 대출 신청 및 실행 데이터
Snapshot National Dataset	5월 1일 기준 정적 스냅샷, 일부 필드 수정됨
Dynamic National Dataset	매주 업데이트되는 실시간 데이터, 일부 필드 익명처리
Three-Year National Dataset	최근 3년간의 데이터를 포함한 추세 분석용
National Aggregate Reports	전국 대출 활동 요약 (유형/인종/소득 등)
MSA/MD Aggregate Reports	MSA/MD 기준 지역별 대출 활동 통계
Disclosure Reports	금융기관별 대출 실적 보고서
Data Browser	웹 기반 필터링 및 시각화 도구

1) <https://ffiec.cfpb.gov/data-publication>

3. 공시된 데이터의 활용

▶ 규제당국은 해당 데이터를 활용하여 대출취급 공정성 확보 여부 지속 확인

- ② CFPB는 Data Point Series 보고서를 통해 연도별 모기지 취급 트렌드 분석결과를 게시하고, Fair Lending Annual Report를 발간하여 차별적 대출관행 감시결과를 의회에 보고
- ② 연방예금보통공사(FDIC)는 금융기관의 공정대출법 준수여부 확인을 위한 HMDA데이터를 활용한 검사 방법론을 공개하여 금융기관의 자체 모니터링 강화를 위한 지침을 제공(FDIC. (2007))
- ② 연방준비은행(Federal Reserve)은 해당데이터를 활용하여 다양한 분석 리포트를 발간하고 있음
 - 예를들어 Bhutta, N., & Lambie-Hanson, L. (2024). 는 HMDA 데이터를 활용하여 취급수수료 변화를 분석하고, 비은행 모기지회사 중심으로 지속적으로 상승하고 있음을 지적

▶ 민간영역에서도 활발한 데이터 활용을 통한 감시 및 정책 제언에 활용

- ② 예를들어 Urban Institute²⁾는 HMDA 데이터를 분석 프로젝트를 통해 금융위기 이후 강화된 대출요건에 따른 취급행태 차이분석 수행 및 다른 open data와 결합하여 이색적인 분석 산출물 제시
 - HMDA 주택 구입 데이터, 인구통계 데이터 및 홍수 피해지역 데이터를 결합하여 휴스턴 지역의 홍수 피해가 FHA보증부 대출 집중취급지역에 발생하여 향후 재정부담 증가를 예상(Strochak, S., & Ganesh, B. (2017).)
- ② 연구자는 1980년도부터 관련 데이터를 활용하여 500여건의 논문, 보고서 책자 등이 발표되었으며, 최근 3년간도 50여편의 관련 연구 결과물이 발간³⁾

2) 1968년 설립된 미국을 대표하는 주거·도시 정책 연구기관 중 하나

3) 통계분석프로그램 R의 rcrossref library의 cr_works함수를 활용하여 HMDA와 관련된 높은 건 추출

4. HMDA Data 분석을 통해 본 미국 주택담보대출 신청 및 취급 특성 분석⁴⁾

▶ (분석대상 데이터) 2024. 5.1 자 마감된 FY 2023 Snapshot National Dataset

- ② 데이터 Row 개수(총 신청건수)는 11,483,889행이며, 금액기준으로는 \$3.75조임. 데이터 필드항목(Column)은 총 100개로 구성되어 있음

① 실행·거절건 분석

▶ 23년도 전체 모기지 실행건은 569만좌 금액 \$1.76조이며 거절 건은 실행건의 30%수준

- ② 대출신청결과는 action_taken칼럼에 8단계 항목으로 기재되어 있으며 1번이 실행, 2, 3번은 거절 4번부터는 철회 등 기타 코드로 구성
- ② 대출 실행건 569만, 거절건 230만, 철회 및 기타건 349만 건으로 철회 및 기타 건을 제외하고 산출한 실행율은 66.7%

신청 결과(action_taken)별 신청 건수 및 금액 요약

code	설명	건수	금액(\$십억)	비중(%)
1	Loan originated (대출 실행)	5,691,726	1,776	47.3
2	Approved but not accepted (수락 안됨)	308,837	81	2.2
3	Application denied (거절)	1,994,758	632	16.8
4	Withdrawn by applicant (신청인이 철회)	1,456,029	486	12.9
5	File closed for incompleteness (폐기됨)	535,800	120	3.2
6	Purchased loan (인수한 대출)	1,262,917	576	15.3
7	Preapproval denied (사전승인 요청 거절)	62,475	19	0.5
8	Preapproval approved not accepted (미실행)	171,347	66	1.8
Total		11,483,889	3,756	100.0

▶ 건수는 백인이, 금액은 아시아계, 거절율은 흑인이 가장 높았음

- ② 분석대상 칼럼: Derived_race Column이며, 해당 칼럼은 차주와 공동차주 인종정보를 결합하여 생성 - 백인(White), 흑인(Black or African American), 아시안계(Asian), 서로 다른 인종(Joint)등으로 범주화하며 인종정보가 없는 경우 Race Not Available으로 분류

4) 통계분석프로그램 R을 활용하였으며, source code는 github.com/yjh14900/deephhouse1999/HMDA 에서 확인 가능

⑤ 대출건수 및 승인율: 백인이 가장 많은 건수(379만건)를 차지하였으며 실행건과 거절건을 기준 (코드1~3)으로 산출한 승인율도 73.7%로 높은편

- 아시아계(Asian), 서로 다른인종(Joint)의 경우 승인율도 백인과 비슷한 수준이며 실행 건의 소득도 백인 대비 높은 편으로 나타남
- 낮은 승인율을 보인 인종(흑인 및 Native American)은 공통적으로 소득 수준도 다른 인종 대비 낮은 특성을 보임

⑥ 평균 대출금액 및 소득: 아시아계의 대출금액 및 소득이 높았고, 승인율이 낮은 인종의 소득 금액이 상대적으로 매우 낮았음

신청 결과(action_taken)별 신청 건수 및 금액 요약

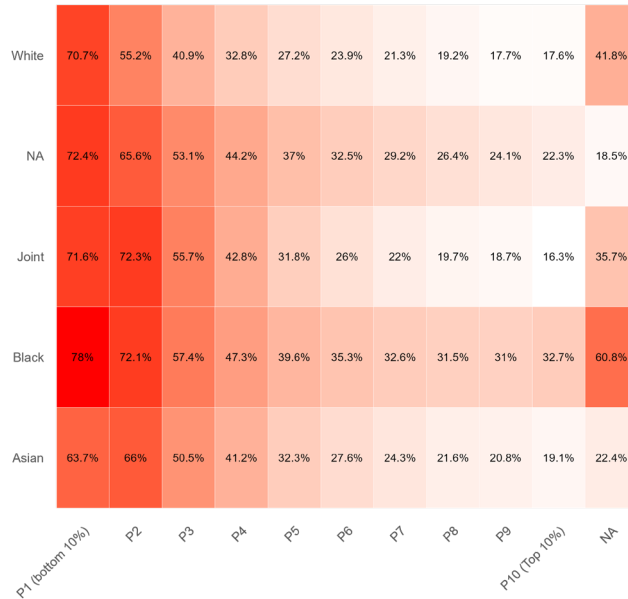
인종	신청건수	실행건수	승인율 (%)	평균소득 (\$1,000)
White	5,155,406	3,798,410	73.7	161
Race Not Available	1,399,272	958,261	68.5	264
Black or African American	714,187	413,008	57.8	124
Asian	454,111	335,726	73.9	198
Joint	173,547	131,833	76.0	185
American Indian or Alaska Native	56,881	31,544	55.5	115
2 or more minority races	19,724	10,524	56.3	127
Native Hawaiian or Pacific Islander	19,399	11,109	54.3	134
Free Form Text Only	2,794	1,311	46.9	131
Total	7,995,321	5,691,726	71.2	-

▶ 인종과 소득구간⁵⁾ 결합 분석결과 모든 소득수준에서 흑인의 거절율이 상대적으로 높음

- ⑤ 소득이 낮을수록 대체적으로 거절율이 높아지는 관계가 뚜렷하며, 흑인(Black)의 경우 타 인종대비 거절율이 대부분의 소득 구간에서 높게 나타남
- ⑥ 해당 인종에 대한 체계적인 차별의 존재 여부는 대출 서류의 진위여부, 차주가 본인 소득 및 담보물가치에 맞는 상품을 신청 하였는지 등에 대한 추가적인 검토가 필요함

5) 차주소득을 Income in the United States: 2023 Table A-4a 값을 활용하여 구간화(binning)

인종-소득분위별 거절을 집계



② 상품단위 실행데이터

▶▶ (주택담보대출 상품분류) 타겟 계층의 주택 소유 촉진 목적의 정부보증대출(Government Guaranteed Loan), 정부지원기관이 유동화조건으로 실행하는 적격대출(Conforming Loan) 및 위 두 가지 유형에 속하지 않는 비적격대출(Non-Conforming Loan)로 분류(CFPB. (2024))

- **정부보증대출:** 저소득, 저신용자는 연방주택청(Federal Home Administration, FHA), 제대군인은 제대군인 지원청(Veteran Assciation,VA), 농촌지역은 농무부(U.S. Depart of Agriculture, USDA)가 신용 보강을 제공, 적격 차주는 집값의 0~10%의 매우 적은 자기자본(Downpayment)으로도 주택 구입 가능
- **적격대출:** 정부 지원기관인 FannieMae, FreddieMac이 발행하는 MBS에 편입될 수 있는 모기지론으로 일반적으로 정부보증 대출 대비 신용도가 양호하고 주택가격이 높은 차주 대상 공급
 - 적격대출 한도금액은 두 기관의 건전성 감독기관인 FHFA(Federal Housing Finance Agency)가 정하며, 지역 주택가격수준에 따라 \$70만~\$140만으로 설정
- **비적격대출:** 정부보증대출 및 적격대출에 속하지 않은 대출로 대부분 적격대출 한도를 초과하는 거액 대출(Jumbo Loan)으로 구성
 - 금융위기 원인을 제공한 Subprime 대출은 금융위기 이후 도입된 Dodd-Frank법에 따른 모기지 상품 설계요건 적용강화(Qualified Mortgage, QM)⁶⁾에 따라 실질적으로 시장에서 도태

6) 고정금리, DTI(43%이하) 및 소득자산 입증이 충분한 대출에 해당하지 않을 경우 보증제한 및 부실취급에 대한 손해배상 소송 위험 노출(CFPB. (2013))

모기지 상품 분류

상품		주요 특징	대상자 및 요건
정부 보증	FHA	최소 3.5% 초기납입금(Downpayment), 모기지 보험(MIP) 필수	Fico Score 500 이상 대출금액 \$498K~\$1,100(지역별 상이)
	VA	초기납입금·모기지보험 없음 VA 보증 수수료 있음	군 복무자 및 제대군인 가족
	FSA/RHS	초기납입금 없음	USDA 지정 농촌 지역 중저소득 가구
Conforming (적격대출)		낮은 이자율 FannieMae/FreddieMac이 유통화	Fico Score 620 이상, 대출금액 \$730K~\$1,400(지역별 상이)
Non-Conforming (비적격대출)		취급기관 자체 적격기준 GSE유통화 불가	고가 주택 구매자 등

▶ (상품별 실행비중) 건수기준 Conforming, 정부보증부, Non-conforming loan수준

- Conforming Loan: 좌수기준 75% 금액기준 57%이며 후순위대출 비중도 건수비중으로 30%이며, 금액기준 10%수준으로 상당함.
- Non Conforming Loan: 건수기준으로는 3% 수준이나, 금액기준 취급 비중은 25%수준으로 좌당 금액이 다른 상품대비 상당하며 후순위 비중은 Conforming Loan 대비 다소 낮은 수준
- FHA·VA Loan: 전체 비중은 20%수준이며, 절대다수가 선순위로 구성. 좌당 평균금액은 FHA Loan은 Conforming Loan과 비슷하며, VA Loan은 다소 큰 금액
- FSA/RHS Loan: 건수 및 좌당 평균금액이 타 상품대비 매우 작은 소액 대출

대출 상품유형별 좌수 및 구성 비율

(건수: 건, 금액: 십억\$)

상품유형	건수(비중)	금액(비중)
Conforming: First Lien(선순위대출)	3,045,217(53.5)	895(50.5)
Conforming: Subordinate Lien(후순위대출)	1,279,470(22.5)	112(6.3)
Non-conforming: First Lien	174,492(3.1)	384(21.7)
Non-conforming: Subordinate Lien	25,276(0.4)	18(1)
FHA: First Lien	752,758(13.2)	221(12.5)
FHA: Subordinate Lien	996(0)	0(0)
FSA/RHS: First Lien	32,985(0.6)	6(0.3)
FSA/RHS: Subordinate Lien	2,490(0)	0(0)
VA: First Lien	378,019(6.6)	137(7.7)
VA: Subordinate Lien	23(0)	0(0)
Total	5,691,726	1,773

▶▶ (주요특성 평균값 분석결과) 금리는 Conforming, 실행금액은 Non-Conforming, 대출금액 대비 취급 비용 비율은 FHA Loan이 가장높음

- 금리: Conforming Loan 금리가 7%중반대로 정부보증부대출대비 1%, Non-Conforming Loan대비 0.5% 높은 수준
- 실행금액: Non-Conforming 금액이 타 상품대비 최소 6배 크며, 그 외 상품 중 VA Loan이 상대적으로 큰 수준임
- 담보가액: 대출금액대비 Conforming Loan의 가치가 높고 정부보증대출은 대출금액이 담보가액과 동등한 수준
- LTV-DTI: 정부보증부대출이 상대적으로 매우 높은 값을 보이는 특징
- 취급 비용: FHA대출의 잔액대비 취급비용 비율이 가장 높음

▶▶ (차주 및 담보물 특성 평균) 정부지원대출의 LTV가 매우 높고, FHA < VA Loan은 DTI도 매우 높았으며, 연령은 FSA/RHS 및 FHA 대출이 상대적으로 낮았다

주요 상품 특성 평균값

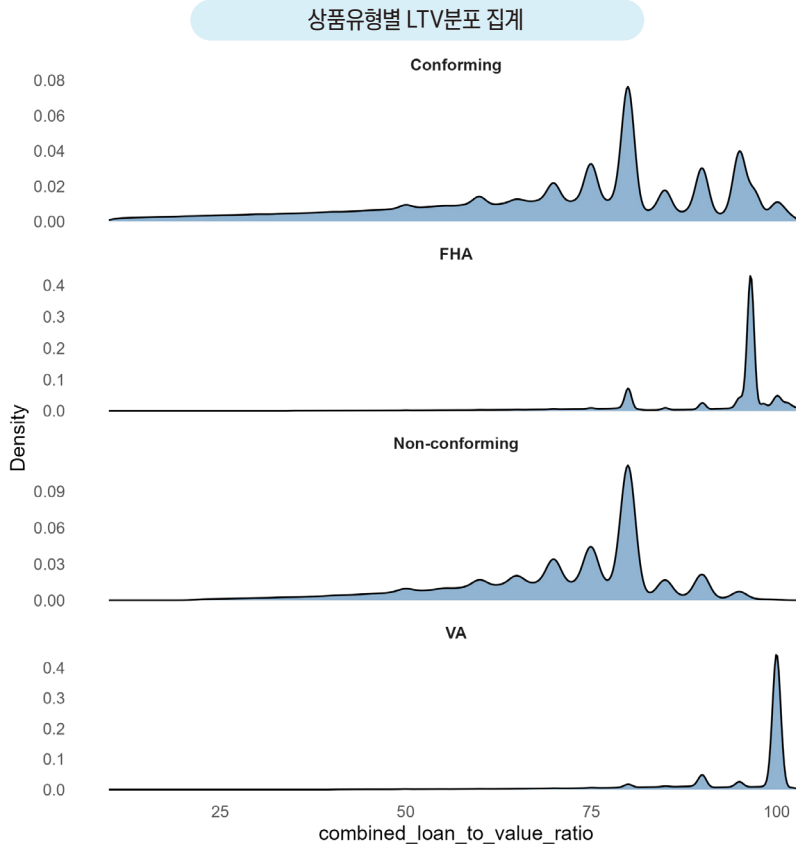
상품	대출금액 (\$)	담보가액 (\$)	LTV (%)	이자율 (%)	DTI ^(*) (%)	연령 ^(*) (세)	취급비용 (대출대비%)
Conforming	233,210	451,274	70.135	7.689	35.921	46.825	3,188 (1.4)
FHA	293,862	320,640	89.880	6.560	44.348	42.228	4,720 (1.6)
FSA/RHS	171,979	190,380	97.512	6.584	34.124	35.587	2,601 (1.5)
Non-conforming	2,014,883	2,567,168	71.002	7.021	34.942	46.779	5,889 (0.3)
VA	364,635	383,299	92.876	6.375	43.196	44.955	3,733 (1.0)

DTI 및 연령은 그룹별 '중위값' (예, DTI 20~30%그룹을 25%로 일괄 변환) 요약

▶▶ (LTV 상세 특성 분석 결과) 전반적으로 모든 상품에서 50% 이하는 잘 보이지 않을 정도로 상당히 높고 특히 정부보증부 대출의 경우 100%에 근접하는 건이 대다수

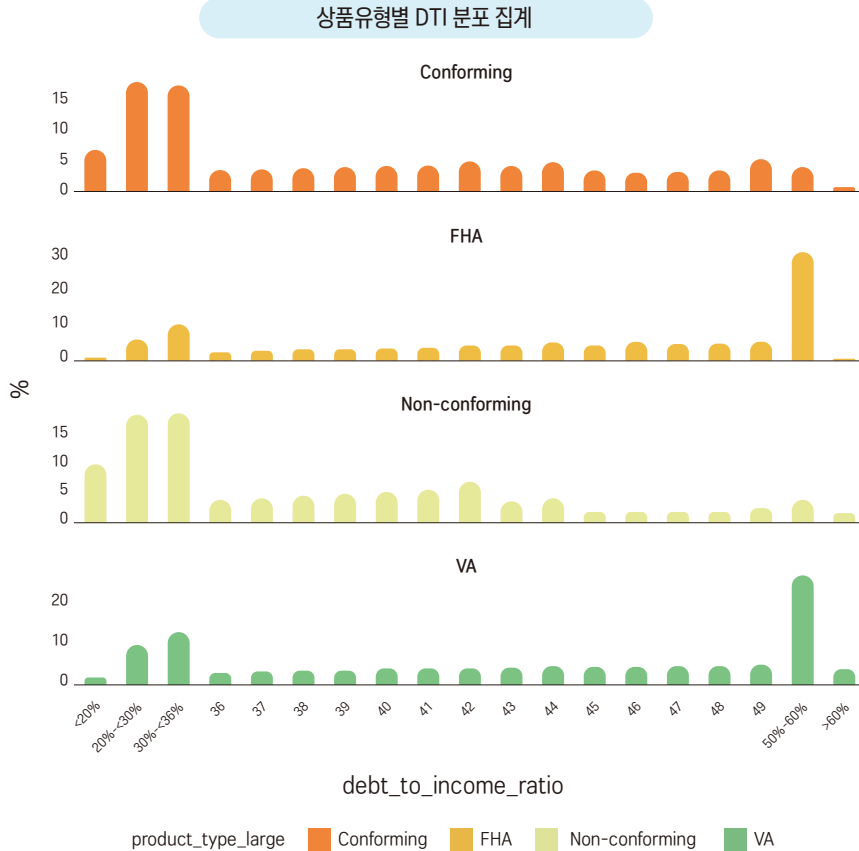
- Conforming, Non-Conforming Loan은 80% 수준에 분포가 집중되어 있으며, 다른 상품은 90% 및 100%대에 집중되어 있는것을 알 수 있음

- ⑤ 정부지원대출은 90% 후반대 및 100% 수준의 매우 높은 LTV 분포를 보이며 이는 정책 타겟계층은 실질적으로 자기자본을 거의 들이지 않고 주택구입이 가능함을 알 수 있음.
- ⑥ 정부보증대출이 아니더라도 한국 은행권 평균 LTV가 45% 수준이고 70%가 넘는 비중이 전체 대비 6% 수준(23.3분기 기준 한국은행 (2023))임을 감안하면 일반적인 미국 주택구입자는 상당히 넉넉한 한도를 부여받고 있는 것을 알 수 있음



▶▶ (DTI 상세 특성 분석 결과) 정부보증부대출은 50%초과건이 상당수 차지, 그 외 상품은 대체적으로 43%이하

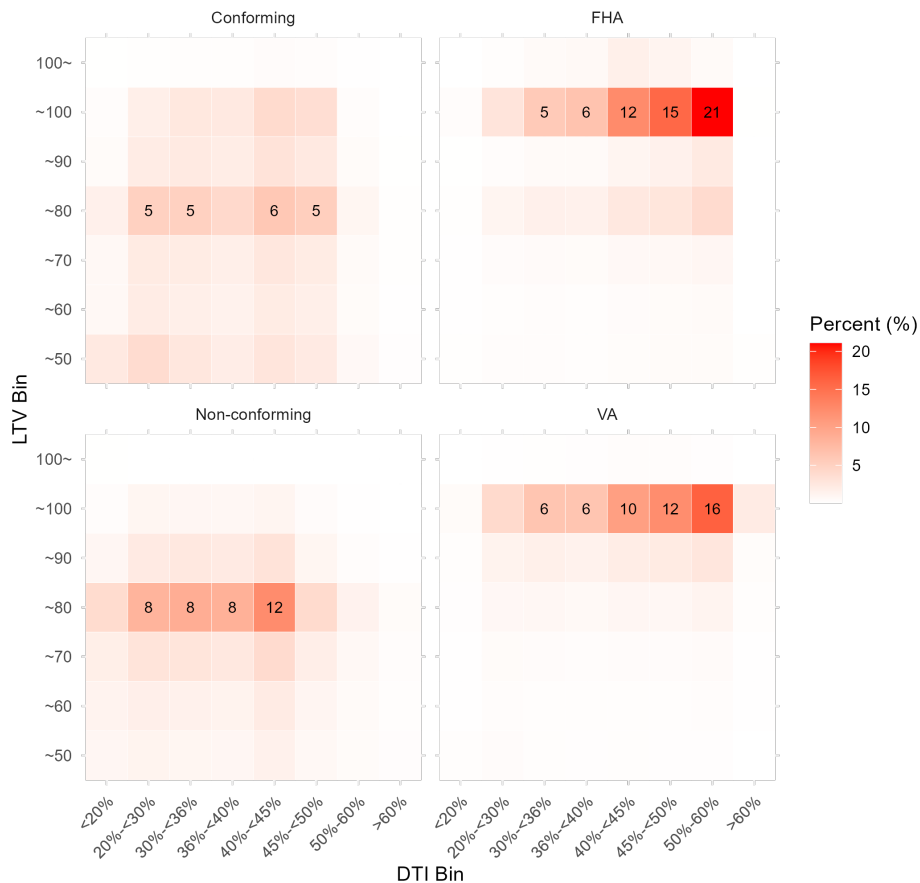
- ⑤ 상품별 DTI 분포가 가장 많은 구간은 정부보증부 대출 50~60%(FHA 30%, VA 25%) 이며, Conforming Loan의 경우 20~30%, Non Conforming Loan 의 경우 30~36% 이며 각각 20% 수준
- ⑥ Qualified Mortgage범주에 속하지 않는 DTI 43% 초과 정부보증부 대출의 비중은 50%를 상회(FHA 57, VA 52%) 하며, 이는 20%남짓인 다른 상품 대비 상당히 높은 편
- ⑦ 한국의 경우 DTI 전체 통계 분석자료가 없어 직접 비교는 불가능하나, 일반적으로 DTI 40%RK 한도이고 디딤돌대출 같은 정책상품은 완화된 DTI를 적용하므로 미국과 비슷한 수준일 것으로 예상



▶▶ (DTI-LTV결합특성 분석결과) 정부보증대출은 LTV-DTI 가 동시에 높은 고위험 차주 중심

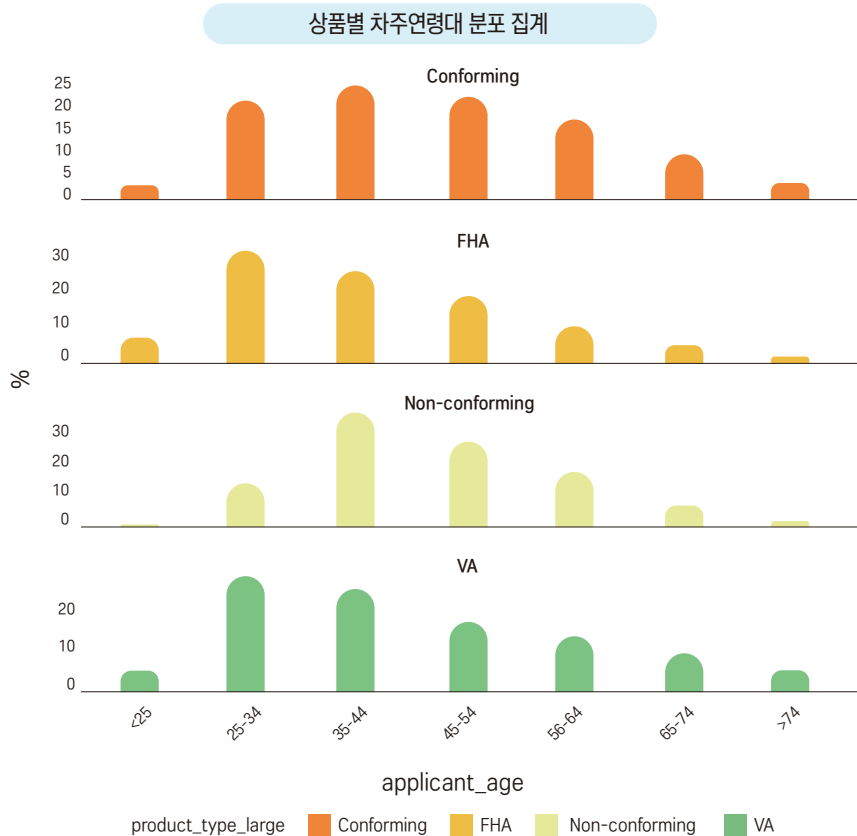
- ③ 상품별 LTV, DTI가 동시에 높은 차주(고위험차주) 비중을 판단하기 위해 LTV 및 DTI를 구간화(Binning)하여 분포도를 산출
- ③ 산출결과 Conforming Loan은 LTV 100%이하 및 DTI 20~50%구간 걸쳐 고르게 분포되어 있으며, 이는 저위험부터 고위험 차주 및 담보물까지 균형있게 구성됨을 유추 가능
- ③ Non-Conforming 과의 차이는 LTV 80~100% 구간에서도 유의미한 비중이 확인되며, 이는 Non-Conforming Loan에 신용보강 상품인 모기지보험(Mortgage Insurance) 활용이 불가능한데 그 원인을 유추할 수 있음
- ③ 정부보증상품은 LTV 90~100% 및 DTI 40% 초과 구간에 FHA는 48%, VA는 38% 집중되어 있으며, 이는 곧 고 LTV 및 고 DTI 특성을 지닌 고위험 차주의 비중이 높음을 의미함
- ③ 해당 상품의 주 고객층이 청년층 또는 저소득층 등 신용 여력이 낮은 계층으로 구성되어 있어, 정책적 지원 목적에 따라 상대적으로 완화된 LTV 및 DTI 한도를 부여하고 있음을 시사

LTV-DTI 결합 분포 집계



▶▶ (차주연령대 분포 분석결과) 정부보증부대출은 상대적으로 젊은 연령층에 주로 공급

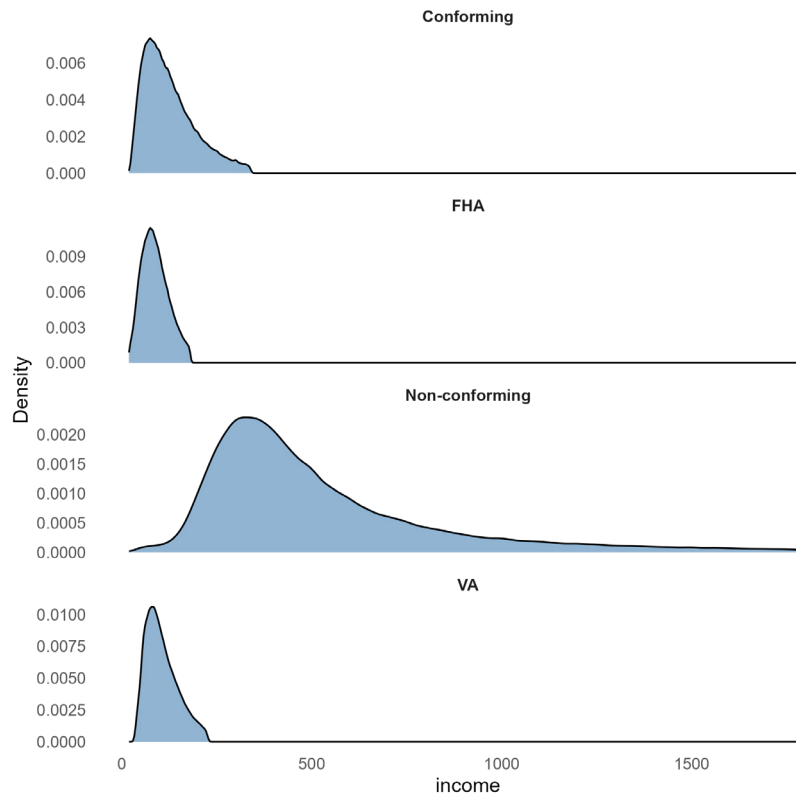
- 상품별 가장 높은 연령대 비중은 FHA, VA 대출 공통적으로 25~35세가 약 30% 수준으로 가장 높았으며, Conforming, Non-Conforming은 35~45세가 가장 높은 비중을 차지
- 정책대출이 상대적으로 초기자본 축적이 충분치 않은 젊은 차주에게 앞에서 살펴본 바와 같이 넉넉한 LTV, DTI한도를 제공하여 조기에 주택보유자가 될 수 있도록 지원하는 것으로 보임



▶▶ (차주소득분포 분석결과) Non Conforming Loan의 소득이 넓게 분포

- 정부보증 상품은 일정 소득구간을 지나면 비중이 없어지는 것으로 보아 차주요건에 소득한도가 암묵적으로 포함된 것으로 보임
- 상품별 상위 99.9% 금액은 Conforming, Non Conforming, FHA, VA 각각 \$194만, \$1,720만, \$45만, \$58만으로 FHA, VA상품의 값이 매우 작은 것을 알 수 있음
- 다만, Conforming Loan의 오른쪽 꼬리가 다소 긴 것으로 보아 일정 소득 수준이 넘는 차주도 Conforming Loan의 이용 가능성을 유추할 수 있음

상품유형별 소득분포 집계



Pick of the Season

HF Navigator

Global Trend

부록

5. 시사점

- HMDA 데이터는 최소한의 비식별화 과정을 거친 대출 신청 및 승인 데이터를 개방하고 있으며, 이를 활용하여 다양한 부가가치를 산출하고 특히 해당 데이터를 활용한 연구 생태계 조성
 - 데이터 개방을 통해 감독당국 뿐만 아니라 민간 영역에서도 다양한 연구를 진행하여 정책설계 및 실행자 입장에서 참고할 수 있는 좋은 사례를 REFERAL을 제공받을 수 있음
- 제공된 데이터를 바탕으로 실제 평균, 계수 등 기초적인 집계 통계치 산출 과정만으로도 미국 모기지론 상품 및 차주 특성을 이해 가능
 - 미국 주택담보대출 상품의 대부분은 정부지원기관이 유동화 목적으로 공급하는 Conforming Loan이 차지하고 있으며 정책지원은 저소득층, 제대군인 중심으로 이루어지고 그 비중은 20%수준
 - 전반적으로 LTV가 70%대로 높은 특성을 보이며, 특히 정책 지원계층에 대해서는 100%에 가까운 LTV한도를 부여하여 상대적으로 젊은 나이에 주택보유자가 될 수 있는 기회를 제공함을 확인
 - 설정한 목표 달성을 위해 과감히 집중 지원하는 사례를 통해, 한국도 특정 정책목표 해결을 위한 강력한 자원, 예를 들어 저출산 문제 완화, 의 정책사례로 참고 가능
- 상세한 차주 및 담보물 특성 데이터를 보유하고 있는 공사도 데이터 개방 확대를 통해 시장 관심 환기 및 다양한 주체에 의한 데이터 기반분석과 연구 활성화 유도 가능
 - 이러한 개방과 활용의 선순환을 통해, 공사 내부는 물론 외부에서도 사업영역의 지속적 혁신이 이루어질 수 있는 데이터 생태계 조성 기대

| 참고문헌 |

- Bureau of Consumer Financial Protection. (2015). Home Mortgage Disclosure (Regulation C). <https://www.federalregister.gov/documents/2015/10/28/2015-26607/home-mortgage-disclosure-regulation-c>.
- Liu, F., Jo, Y., Cohen-Harding, N., & Caldwell, I. (2024). 2023 Mortgage Market Activity and Trends (Office of Research Reports Series No. 24-7). Consumer Financial Protection Bureau. <https://www.consumerfinance.gov/data-research/research-reports/2023-mortgage-market-activity-and-trends/>
- CFPB. (2017). Disclosure of Loan-Level HMDA Data. <https://www.federalregister.gov/documents/2017/09/25/2017-20409/disclosure-of-loan-level-hmda-data>.
- CFPB. (2017). Disclosure of Loan-Level HMDA Data. <https://www.federalregister.gov/documents/2017/09/25/2017-20409/disclosure-of-loan-level-hmda-data>.
- CFPB. (2013). Ability-to-Repay and Qualified Mortgage Rule under the Truth in Lending Act (Regulation Z). <https://www.consumerfinance.gov/rules-policy/final-rules/ability-to-repay-and-qualified-mortgage-rule-under-truth-in-lending-act-regulation-z/>.
- CFPB. (2022). A Beginner's Guide to Accessing and Using Home Mortgage Disclosure Act Data. https://files.consumerfinance.gov/f/documents/cfpb_beginners-guide-accessing-using-hmda-data_guide_2022-06.pdf
- CFPB. (2024). Understand the different kinds of loans available. <https://www.consumerfinance.gov/owning-a-home/explore/understand-the-different-kinds-of-loans-available/>
- FDIC. (2007). HMDA Data: Identifying and Analyzing Outliers. Supervisory Insights, 4(2). <https://www.fdic.gov/bank-examinations/hmda-data-identifying-and-analyzing-outliers>
- Bhutta, N., & Lambie-Hanson, L. (2024). The Rise in Mortgage Fees: Evidence from HMDA Data (Consumer Finance Institute Discussion Paper 호 24-01). Federal Reserve Bank of Philadelphia. <https://www.philadelphiafed.org/consumer-finance/mortgage-markets/the-rise-in-mortgage-fees-evidence-from-hmda-data>
- Nelson, R. K., Ayers, E. L., Madron, J., Ayers, N., & Cain, V. (2024). Mapping Inequality: Redlining in New Deal America. <https://dsl.richmond.edu/panorama/redlining>. <https://dsl.richmond.edu/panorama/redlining>
- OpenAI. (2024). CFPB HMDA Reporting Resources Summary. <https://ffiec.cfpb.gov/>
- Strochak, S., & Ganesh, B. (2017). Visualizing Hurricane Harvey's Impact on Houston's Neighborhoods. <https://www.urban.org/urban-wire/visualizing-hurricane-harveys-impact-houstons-neighborhoods>.
- 한국은행. (2023). 2023년 금융안정보고서 (3분기). Bank of Korea. <https://www.bok.or.kr/portal/cmmn/file/fileDown.do?atchFileId=a4d2c8ba50ab77c1a970c08805a93533&fileSn=11>