

7. 金融 및 資本市場 開放에 對應한 住宅金融 活性化 方案

資料提供：國土開發研究院

- 국토개발연구원은 현재의 주택금융제도하에서의 주택자금조성은 한계에 직면하고 있어 지속적으로 증대되고 있는 주택금융자금 수요와 변화하고 있는 금융환경에 대응하기 위해서는 우리나라 주택금융의 구조적 조정이 요구되며, 구조조정 과정에서 정부의 역할이 강화되어야 한다고 밝혔다.
- 「금융 및 자본시장 개방에 대응한 주택금융 활성화 방안 연구」에 의하면
 - 도시화, 핵가족화 및 소득증대의 영향으로 주택수요가 증대되고 이에 따라 주택금융 자금 수요는 지속적으로 증대되고 있으나,
 - 현재 우리나라 주택금융은 경기의존적, 강제저축에 의한 자금조성구조로 이러한 수요에 크게 못미치고 있는 실정이며,
 - 신경제 5개년계획에 포함되어 있는 연 55~60만호의 주택건설계획은 주택금융의 주택부문 지원 역할을 기대하고 있으나 구체적인 재정계획은 아직 마련되고 있지 않음.
- 더욱이 금융자율화 및 자본시장 개방 등 금융환경 변화에 따라 금융개혁이 추진되고 있고 여기에 발맞추어 주택금융부문의 개선이 필요한 시기임.
- 개선방안으로서 미국을 비롯한 영국, 서독, 프랑스 등 선진국에서 시행하고 있는 주택 저당채권의 유동화로 주택금융의 기반을 확충하고, 나아가 주택부문의 지속적인 발전을 도모해야 함.
- 주택저당채권 유동화제도는 주택금융 취급기관이 예금으로 조성된 자금을 바탕으로 대출신청자에게 주택자금을 대출한 후, 그 저당대출채권을 증권화하여 자본시장으로부터 자금을 조성한 후 이를 신규대출재원으로 활용하는 방안으로서,
- 기대효과로는

- 주택금융시장 측면 : ① 신용창출효과로 주택자금 공급이 확대되고,

'92년 말 현재 주택자금대출잔액은 25.3조 원으로서 저당대출의 20%를 유동화할 경우 자본시장의 수요기반이 증대된다면 5.4조 원(30% : 9.2조, 40% : 13.9조)의 추가대출이 가능함(별첨 참조).

② 자본시장에서 결정되는 시장이자율에 근거한 저당대출이자율의 적용으로 저당채권시장의 시장기능 회복 등을 기대할 수 있음.

- 자금수요자 측면 : ① 실세이자로 필요자금의 조달이 용이해져 주택구입자금부담을 시차적으로 분산시킬 수 있으며, ② 저당대출상품이 다양해지면 개인적 상황에 적합한 자금조달을 강구할 수 있음.
- 투자자 측면 : 저당대출채권 상품의 개발 등으로 투자대상이 다양해지고
- 정부는 직접개입의 시장왜곡 없이 주택금융의 확대지원이 가능하고 채권발행조건·보증을 통하여 적절한 주택금융정책의 시도가 가능해질 것임.

- 구체적인 방안으로는 유동화 비용 및 시장충격을 최소화 하기 위하여

- 유동화 방식은 초기에는 「주택저당대출 담보부채권」 형태로 발행하고
 - 주택은행을 비롯한 국민은행, 생보사 등 주택금융 취급기관이 발행주체가 되며
 - 실세금리로, 상환기간은 5년에서 10년으로 다양화 하고
 - 시행 초기에는 발행규모에 대한 정부의 조정(monitoring)이 필요함.

- 저당담보부채권은 금융기관 자체보증(국가무보증) 담보부채권으로 주택담보자체가 보증성격을 떠므로 별도의 보증으로 조달비용을 상승시킬 필요가 없으며 증권거래법상의 특수채증 금융채로서, 발행을 위해서는 은행법 및 특수은행법을 개정하여 주택은행 및 주택금융취급은행이 유동화관련 채권을 발행할 수 있는 기능을 부여해야 함.

- 이 방안의 도입을 위해서는 ① 저당채권의 발행 및 유통이 원활하도록 채권시장의 육성 및 정비 ② 저당채권의 유통촉진 및 투자자보호를 위하여 저당채권에 대한 표준화 ③ 대출기관 보호 측면에서 재산권의 법적관리 및 유지를 위하여 등기제도의 공신력 확보 등의 제도지원이 요구되며

- 또한 저당채권의 유동화·활성화를 위해서는 ① 금융시장의 자율화 및 금리안정 ② 자본시장의 발달 ③ 주택가격의 안정 ④ 구입능력의 증대 등이 선결되어야 함.

- 따라서 저당채권유동화 제도의 도입은 신경제계획기간의 하반기 중 제3단계 금리자유화와 때를 맞추어 시행 가능할 것이며, 금융실명제에 따른 부동자금의 자본시장 유입 및 채권시장의 대외개방으로 채권시장의 규모가 확대될 경우 제도의 활성화가 이루어질 것임.
- 또한 주택저당채권유동화 제도의 도입은 제반여건 조성과 더불어 단계별로 추진할 필요가 있음.

- 도입전 : 채권시장의 활성화를 도모해야 할 것임.

- 국민주택기금채권, 제 1, 2종 국민주택채권 이외 주택채권, 부동산채권의 발행 확대
- 금융실명제에 따라 부동자금의 양성화로 자본시장의 규모가 확대되고, 금융실명제의 정착을 위하여 채권시장 활성화 방안이 논의되고 있으므로, 저당채권 유동화제도 도입을 위한 기반조성이 용이해 질 것임.
- 1단계 : 3단계 금리자유화 시기에 맞추어 채권시장의 육성을 통한 「저당채권」의 발행 및 유통 ('94~'96년)
- 2단계 : 채권시장의 발달 및 주택부문의 정책적 우선순위 상승에 따라 유동화증개기구를 통한 제도의 활성화 유도

<별첨>

○ 저당채권유동화의 신용창출효과

$$- \text{총대출 가능액 } (A) = \frac{(1-\alpha)D}{1-\zeta(1-\alpha)}$$

D : 예금액

α : 지급준비율

ζ : 유동화비율

$$\frac{\partial A}{\partial D} > 0, \quad \frac{\partial A}{\partial \alpha} < 0, \quad \frac{\partial A}{\partial \zeta} < 0$$

- 지급준비율 및 유동화율에 따른 유동화효과

$$\left[\frac{1}{1-\zeta(1-\alpha)} \right] \quad \left[(1-\alpha)D \right]$$

	$\alpha=11.5\%$	$\alpha=10.0\%$	$\alpha=8.0\%$	$\alpha=5.0\%$
$\zeta=0.10$	1.097	1.099	1.101	1.105
0.20	<u>1.215</u>	1.220	1.225	1.235
0.30	1.362	1.370	1.381	1.399
0.40	1.548	1.563	1.582	1.613
0.50	1.795	1.818	1.852	1.905
0.60	2.132	2.174	2.232	2.326
0.70	2.632	2.703	2.809	2.985
0.80	3.425	3.571	3.788	4.167
0.90	4.926	5.263	5.814	6.897
1.00	8.696	10.000	12.500	20.000

- 예를 들어 지급준비율이 11.5%이고 유동화비율이 20%이면 대출액은 유동화이전보다 21.5%증대 가능
- 지급준비율 변동에 따른 주택자금 확대효과보다는 유동화비율증대에 따른 효과가 더욱 큼

쓰레기는 더 적게 재활용은 더 많게