

## 17. 우리나라 住宅金融, 무엇이 問題인가

資料提供：住宅産業研究院

본 자료는 주택산업연구원이 지난 3월 14일 “우리나라 주택금융, 무엇이 문제인가”라는 주제로 개최한 주택금융 세미나의 주제발표문을 전제한 것입니다.

〈편집자 주〉

### 저당대출의 본격적인 활용을 위한 방안

김동욱(서울대 행정대학원 교수), 김재혜(주택산업연구원 연구실장)

#### 1. 머리말

우리나라의 주택보급율은 1989년 이후 매년 2~3%포인트씩 늘어나 '95년말 기준으로 84.2%에 이르는 것으로 추정되고 있는데 정부의 주택건설 계획대로 매년 60만호 정도가 건설될 경우 이러한 주택보급을 증가추세는 지속될 것이다. 주택공급규모가 큰 변동이 없는 한 미분양주택규모가 15만호('95년말 기준)에 이르는 것에서 보듯이 조기분양제도가 존속되기 어렵고 점차 완공후분양제도로 전환되어 갈 것이다. 또한 주택매매가격의 안정과 전세가격의 상승으로 전세제도도 흔들리게 되어 비제도권 주택금융이 약화될 것이다. 이에 따른 금융의 공백을 제도권 주택금융에서 시급히 막아주지 않으면 주택수급의 심각한 장애가 발생할 것으로 예상된다. 금년초부터 주택 할부금융회사가 영업을 시작하는 등 주택금융에 대한 정책적 노력이 계속되고 있지만 소득수준이 높아지고 주택문제가 양의

문제에서 질의 문제로 바뀌어지는 상황에서 본격적인 저당대출(Mortgage)제도의 정착없이 주택금융의 문제를 해결하기 어렵다고 판단된다.

지난 10년간 주택금융분야에서 제2차저당대출시장(Secondary Mortgage Market, 이하 제2차시장이라 표현한다), 저당대출담보부증권, 저당대출의 유동화 등에 관한 논의가 많이 되어왔다. 기존의 주택금융연구에서 발견된 제2차시장의 도입에 전제되는 조건들에 비추어 정책당국은 우리 지난 현실의 여건이 미흡했다고 판단하고서 이에 따라 금융시장과 주택시장의 거시적 여건의 성숙을 기다리는 입장을 지니게 되었다. 제2차시장을 논의하려는 연구자들의 본래 의도가 주택금융을 발전시키고 관련제도를 변화시키려는 것인데 반해서, 이러한 논의의 결과로 정책당국은 제1차저당대출시장을 확대·발전시키지 못하게 되었다.

그동안 제2차저당대출시장 형성의 전제가 되는 상업베이스의 저당대출(Mortgage)에 관한 논의는 충분하지 않다고 여겨져서 본 연구에서는 저당대출제도의 정착과 제1차저당대출시장의 활성화가 제2차시장의 도입의 기초가 된다는 인식에서 저당대출의 본격적인 활용을 위한 방안들을 검토하고자 한다.

최근들어 주택금융을 둘러싼 경제환경이 우호적으로 전개되고 있는데 제1차저당시장의 정착에 도움이 되는 여건으로서 1990년이후 현재까지 주택가격이 명목가치상으로도 하락하면서 안정적인 상태를 유지하고 있으며, 저당대출의 발동을 걸 정도의 자금여력이 일반 은행이나 생명보험사 등의 소신고의 증가와 소비자금융에의 관심증대로 생겨나기 시작했다. 채권시장에서 수익률이 떨어지고 안정적인 장기채권에 대한 수요도 투자신탁이나 보험회사, 기금·연금 관리회사 중심으로 증대되고 있어 저당대출담보부채권(Mortgage-Backed Bond; MBB)의 시장흡수여력도 한결 나아지고 있다. 본 연구는 제1차시장에 관한 조직, 저당대출의 형태, 제약요인, 발전방향 등에 대해 검토함으로써 제2차시장형성에 전제가 되는 저당대출의 정착을 강조하고 제1차시장의 활성화와 연관된 제2차시장의 단계적 도입방안에 대해서도 논의를 덧붙인다. 다음장에서는 저당대출에 관한 개념을 정리해 보고 저당대출에 대한 본 연구에서의 초점을 밝힌다. 제3장에서는 저당대출의 본격적인 활용이 필요하게 된 배경으로서 금융시장과 주택시장의 전반적인 여건변화를 소개하고 현재의 저당대출의 상황을 파악하고 저당대출의 발전을 저해하는 제도적 운영적 요인들을 분석해 본다. 제4장에서는 저당대출시장을 활성화하기 위해서 저당대출의 차입자의 범위, 취급기관, 주택저당담보부채권 발행, 그리고 저당대출의 형태에 대해 우리실정에 맞는

방안들을 검토해 보고 마지막 장에서는 이상에서 논의된 것을 요약하고 있다.

## 2. 주택금융과 저당대출

### (1) 저당대출의 개념과 범위

주택금융이란 주택의 생산이나 소비와 관련하여 자금을 빌려주는 활동이라고 할 수 있다. 주택금융을 생산자금융과 소비자금융으로 나눌 때 생산자 주택금융은 주택의 생산, 공급을 원활하게 하기 위해서 택지개발과 주택건설에 소요되는 자금을 공급자에게 제공하는 곳이고 소비자 주택금융은 주택을 구입하거나 보수·증축하는데 부족한 자금을 주택구입자에게 제공해주는 것이다. 금융과정에 차입자와 대출자사이에 금융기관이 중개하는 경우를 ‘제도권금융’이라고 한다면 금융기관의 중개없이 자금이 제공되는 경우를 ‘비제도권금융’이라고 할 수 있다.

제도권금융 중에서 소비자주택금융의 경우 해당 차입자가 대출기관에 주택에 대한 저당권을 제공하게 되고 대출금을 완전 상환한 후 저당권이 해제되는데 이러한 성격의 금융을 주택저당대출(Mortgage)이라고 할 수 있으며 주택금융분야에서는 저당대출이라는 약어로 통용되고 있다. 때에 따라서는 Mortgage가 주택저당대출채권의 뜻으로 쓰이기도 한다.

현재 우리의 경우 신규주택시장에서는 완공이전에 주택구입자가 가격을 지불하는 조기분양제도가 시행되고 있는데 주택자금의 필요시점이 주택의 완공 이전이고 이 때 대출이 되면 등기도 필하지 않았기에 저당권을 설정할 수가 없다. 우리나라의 등기필이전의 주택에 대한 자금대출은 등기필시점에 저당권설정을 예정하고 보증기관의 보증을 받고 제공되는 경우가 많은데 이를 예비저당대출(Preliminary Mortgage)이라고 명명하고자 하며 조기분양제도가 존속하는 한 예비저당대출이 전체 저당대출의 상당비율을 차지할 것이므로 이러한 유사 저당대출 관행에도 정책적 관심을 두어야 하기에 본 연구의 목적상 예비저당대출도 저당대출에 포함하여 논의를 전개할 것이다.

대출이자율은 자금조달비용(Cost of Financing)에 일정 마진을 더하여 정해지는데 이와 같이 시장의 자금조달비용을 충분히 반영하는 경우를 시장저당대출(Market Mortgage)이라 명명하고자 한다. 이에 대비하여 우리나라에서 저소득층을 위한 시장의 자금조달비용

보다 낮은 대출이자율을 적용하는 국민주택기금에 의한 주택자금대출의 예처럼 정부가 정책적 목적을 달성하기 위해 특정 주택구입자에 한정하여 시장이자율이하의 저금리나 타혜택을 수반한 대출을 정책저당대출(Policy Mortgage)라고 명명하고자 한다. 우리나라의 경우 국민주택기금은 정책저당대출의 좋은 예이고 주택은행 민영자금도 정책저당대출의 성격이 강하다고 보여진다. 우리의 일반은행이 취급하고 있는 주택자금대출상품은 시중금리를 반영하고 있어 시장저당대출로 간주할 수 있다. 본 연구에서는 시장저당대출을 중심으로 논의를 계속하고자 한다.

## (2) 저당대출의 과정과 주요 용어

저당대출에 있어서 차입자인 주택구입자는 금융기관에 저당권을 제공하고 자금을 공급받으며 일정기간 동안 정해진 금융조건에 따라 원리금을 상환하게 되는데 주택은 소비자 금융중에서는 상당히 고가의 재화이므로 차입자의 소득에 비해 대출액이 크기 때문에 상환기간이 장기로 정해지게 된다. 선진국의 경우 주택의 구입에 저당대출을 이용하는 비율과 대출액/주택가격 비율(Loan-to-Value Ratio, LTV)이 높은 편이나 주택금융의 발전이 미흡한 우리나라의 경우 주택구입에서 저당대출의 이용비율이나 LTV가 그리 높은 편이 아니어서 전반적인 주택시장규모나 소득수준에 비해 저당대출의 총량이 상당히 낮은 편이다. 대출이자율은 기업대출에 비해 소비자대출의 이자율이 높지만 주택이 담보되기 때문에 타 가계대출상품에 비해 이자율이 낮을 수 있으나 한편으로는 장기적 대출이고 만기전 상환(Prepayment)의 옵션의 존재로 인해 이자율이 높을 수도 있다.

저당대출의 과정을 통해 저당대출의 주요 개념을 살펴본다면 먼저 주택저당발행단계에서 주택구입자는 구입하고자 하는 주택을 확정하고 자신과 주택에 관한 자료를 금융기관에 제출하게 되면 금융기관은 자료를 기초로 대출심사를 하여 대출여부를 결정한다. 승인된 대출의 경우 대출조건에 대해 차입자와 계약하고 주택에 대한 저당권을 설정하면서 대출금을 차입자에게 제공하게 된다. 주택저당취급기관은 일반은행이나 생명보험회사 등이 될 수 있고 비교적 개별지역 주택시장의 정보에 밝고 차입자의 신용을 파악할 수 있는 능력이 있으며 저당주택과 원리금상환과정을 관리할 수 있어야 한다. 저당대출금의 재원은 금융기관이 자본금, 수신된 예금·저축, 그리고 채권이나 증권의 발행을 통해 동원하게 된다.

대출심사에서는 할부월상환액과 차입자의 소득을 비교하여 상환능력(대출부담능력, affordability)이 중요한 기준이 되는데, 저당대출 원리금상환액이 가구소득의 25~30%가 한도로 설정되는 것이 일반적이며 담보물인 주택의 시가와 대출총액의 비율인 LTV도 선진국에서는 80~90%까지 설정하는 경우도 많으나 우리나라의 경우 그리 높지 못하다. LTV가 충분히 높지 못해 차입자가 더 대출을 받고자 할 때는 2차저당권(second mortgage)을 설정하면서 추가 대출금을 다른 금융기관에서 얻을 수 있다. 한편 저당취급기관에서는 저당대출에 대한 채무불이행에 대비한 보증서를 요구할 수 있는데 이러한 저당대출의 보증을 공공기관이나 민간보증보험회사가 담당할 수 있다.

저당대출의 상환기간은 선진국의 경우 15년에서 30년 정도로 설정하는 것이 보통이고 상환액은 매 상환액이 균등한 균일상환액대출(equal level payment mortgage)이 일반적이거나 초기부담을 줄이거나 상환스케줄을 수평일직선과는 다른 형태로 설정할 수도 있을 것이다. 초기의 상환부담을 줄이기 위해 초기에는 낮은 이자율을 적용하고 일정시점 이후 정상이자율을 적용하거나 초기에는 이자만 지불하는 대출도 있을 수 있다.

대출이자율의 변동여부에 따라 만기동안 저당대출발행시 정해진 이자율로 고정되는 고정이자율대출(Fixed Rate Mortgage; FRM)과 일정조건하에서 이자율이 변동되는 변동이자율대출(Variable Rate Mortgage; VRM)으로 나눌 수 있는데 이자율이 안정적일 때는 FRM이 가능하지만 이자율의 변동이 심한 경우 FRM은 대출기관에게 높은 이자율위험을 안게 하여 최근에는 다양한 형태의 VRM이 시장의 주류를 이루고 있다. 미국의 ARMs (adjustable Rate Mortgage)은 대출이자율이 사전에 정해진 기준율(LIBOR 또는 prime rate 등등)의 변동에 따라 변동폭의 범위(caps)내에서 조정되는 저당대출이고, 우리나라 시중은행의 주택자금대출이자율은 수신금리를 고려하여 은행이 2~5년기간마다 조정하여 차입자에게 통보하는 형태여서 변동이자율대출이라고 볼 수 있을 것이다.

저당대출 차입자는 주어진 지불시점마다 원리금을 지불하게 되고 매지불시점에 지불이 이행되지 않고 일정 기간이 지나면 대출기관은 상환불능(default)으로 판정하고 일정 유예기간이 지나면 담보물에 대한 유질처분(foreclosure)단계에 들어가게 된다. 만기이전에 원리금을 완납하게 되는 경우(Prepayment) 추가비용을 부담하게 하는 경우도 있으며, 만기의 도래나 중간시점에서 주택의 매매가 이루어 질 경우 차입자는 잔금을 일시에 상환할 의무가 생긴다(due-on-saie). 매매의 경우 새로운 주택구입자가 기존 저당 대출을 인수하고자 할 때는 대출기관은 새로운 저당대출의 발행과정을 거치게 된다. 원리금과 관

런 수수료를 회수하고 대출자입장에서 필요한 서류를 작성·보관하고 채무불이행이나 유질처분 등의 절차를 수행하는 것을 서비싱(servicing)이라 한다.

### (3) 저당대출취급기관과 저당대출시장

저당대출취급기관이란 저당대출을 발행시키고(mortgage issuing) 저당대출을 보유하며 서비싱하는 기관이라고 볼 수 있고 주택금융이 발달한 선진국에서는 이 세가지 기능중 한가지 기능에 특화하는 기관도 생기기도한다. 미국같이 제2차시장이 정교하게 발달된 나라에서는 이러한 저당대출 관련 기능의 분화가 심화되어 있다.

주택을 구입하는 차입자와 저당대출기관간의 저당대출권의 설정과 해지, 대출금의 용자와 원리금상환이 유통되는 이 과정을 제1차시장(Primary Mortgage Market)이라고 한다면, 저당대출의 발행이후 대출기관이 저당대출을 활용하여 자금을 조달하는 과정을 넓게 제2차저당시장(Secondary Mortgage Market)이라고 할 수 있다. 제2차시장에서 발행되는 저당대출담보부증권(Mortgage-Backed Securities, MBS)은 제1차저당대출기관이 취득한 저당대출을 만기전에 단일 저당대출만으로 또는 복수의 저당대출을 묶어 풀(Pool)로 만들어 이를 매각하거나 저당대출 또는 저당대출풀을 담보하고 저당대출원리금상환을 바탕으로 발행되는 채권이나 증권이라고 할 수 있다. MBS에 관련하여 발행, 중개, 보증, 인수, 투자 등을 위해 다양한 기관이나 개인들이 제2차시장에 참여하게 된다. 본 연구에서는 MBS중 저당대출풀을 담보로 발행·유통되는 채권을 저당대출담보부채권(Mortgage-Backed Bond; MBB)이라고 정의하고 그 도입방안에 대해 4장에서 언급하고자 한다.

## 3. 저당대출의 현황

### (1) 주택소비수요의 상존과 저당대출수요 증대

최근까지 본격적인 저당대출의 도입내지는 활성화에 가장 큰 장애요인은 가계의 소득수준에 비해 주택가격이 높고 대출이자율이 높다는 것이다. 저당대출을 용자받을 경우 고소득계층에서만 원리금상환이 가능하게 되고 대부분의 가구는 상환능력(Affordability)이 없다고 평가되기 때문에 저당대출이 금융기관의 대출에서 지극히 작은 비중을 차지하였다. <표 3-1>에서와 같이 '94년말 기준 국민은행은 주택자금대출이 총대출금의 14.3%이

나 나머지 시중은행은 1.1%, 그리고 지방은행은 그 비율이 1.6%, 생명보험회사의 경우 3.7%로 미미한 수준이었다.

〈표 3-1〉 금융기관별 총대출금중 주택자금 비중 ('94년말)

구 분	주택은행	국민은행	시중은행	지방은행	생명보험
총대출금(A)	146,939	118,455	603,958	143,603	286,693
주택자금(B)	127,485	16,883	6,901	2,257	10,583
B/A	86.8	14.3	1.1	1.6	3.7

자료 : 주택은행

최근 들어와 주택시장과 주택금융시장에서의 몇가지 요인으로 저당대출이 본격화될 수 있는 기반이 마련되고 있다는 인식이 주택금융분야에서 확산되고 있다고 판단된다. 저당대출의 수요측면에서 주택실수요자들의 엄청난 구입수요가 상존하고 있고, 주택구입에 필요한 자금을 위한 저당대출의 수요는 이제까지 충족되지 못했기 때문에 상당기간 지속될 것이며 공급측면에서 은행, 생명보험사 등의 금융기관에서 소비자금용에 대한 대출여력이 증가되어 저당대출에 대한 관심이 고조되고 있고, 가격측면에서 전반적인 금리의 하락추세가 지속되고 어느 정도 소비자를 유인할 수 있는 대출금리가 형성되고 있다. 또한 채권시장의 성장과 함께 투자신탁, 연금·기금, 보험회사 등 기관투자자들이 장기채권에 대한 수요를 증대시키고 있고 시장채권 수익률이 상당히 내려가 있어 저당대출담보부채권의 발행 여건도 이전에 비해 상당히 나아지고 있다고 보여진다. 저당대출담보부채권의 발행이 허용되고 기관투자자들에게 용이하게 인수된다면 저당대출취급기관이 저당대출의 회수기간이 길어서 갖는 대출채권의 비유동성을 어느 정도 극복할 수 있고 주택저당대출에 보다 많은 자금을 배정할 수 있게 될 것이다.

지난 4~5년간 주택가격이 명목가격으로도 하락하는 약보합세의 안정국면을 지속하게 되었다. 〈표 3-2〉에서 보듯 1990년을 정점으로 되어 주택매매가격은 하락하여 지난 5년 동안 8.5%의 명목가격 하락을 가져왔고 실질가격으로는 33%의 하락을 가져왔다. 80년대 말의 주택가격의 폭등에 따른 투자수요의 확산열기는 1990년 들어와 급속히 냉각되었고 이에 따라 가격거품이 서서히 빠지게 되고 가격상승에 의한 자본이득을 목적으로 하는

투자수요는 주택시장에서 급감하였고 실수요자와 소비수요 중심으로 수요가 형성되고 있다. 또한 금융실명제와 부동산실명제가 실시되고 전산망의 보급과 활용이 사회전반적으로 확산됨에 따라 투기적 성격의 주택수요는 거의 사라졌다고 판단된다.

이러한 투자수요의 급감은 전체 주택수요의 감소를 가져왔지만 한편으로 주택가격의 안정으로 자본이득이 사라지고 더불어 이자율의 하락에 따라 전세가격은 꾸준히 올라가게 되고 전세가격과 매매가격의 차이가 줄어들게 됨에 따라 기존 전세입자중 상당수의 가구는 현전세액과 매매가격의 차액을 융자받아 주택을 구입하여 주거불안정에서 벗어나려 할 것이다. 전세가격이 주택매매가격에 육박하게 되면 전세가 더이상 월세와 자가의 중간단계의 주택점유형태로서 존재하기 어렵게 될 것이다. 현재 우리나라 전세입자의 상당비율의 가구가 예비주택구입자인데 이들 전세입자에게는 주택매입에 들어가는 부족분에 대한 저당대출의 수요가 이전에 비해 증대하게 된다. 이러한 예비주택구입자인 상당수의 전세입차가구의 저당대출수요는 상당한 수준에 이를 것으로 예상된다.

〈표 3-2〉 주요 주택관련 경제 통계 (매년말 기준)

구 분	주택가격	전세가격지수	소비자물가	1인당 GNP
1986	59.5	53.9	78.9	2,568
1987	63.7	64.4	81.3	3,218
1988	72.1	72.9	87.1	4,295
1989	82.6	85.7	92.1	5,210
1990	100.0	100.0	100.0	5,883
1991	99.5	102.0	109.3	6,757
1992	94.5	109.7	116.1	7,007
1993	91.8	112.3	121.7	7,513
1994	91.7	117.4	130.9	8,483
1995	91.5	121.7	136.4	-

자료 : 주택은행, 「주택금융」 96. 1

저당대출의 수요를 간략히 추정하는 방법으로, 정부의 계획대로 2000년까지는 매년 50



만호가 신규로 공급되고 이로 인해 추가로 100만호가 거래된다고 간주하고 저당대출의 수요는 주택거래시에 발생한다고 하자. 이 때 신규주택에 대한 금융은 기존 정책저당대출 프로그램에서 용자가 이루어진다고 한다면 100만호가 시장저당대출의 대상이 되는데 그 중 50%의 가구만이 저당대출을 수요하며, 각 주택당 평균주택가격을 7,000만원으로 가정하고 감정가격이 시가의 80%로 계산된다고 하자. 대출대상 호당 대출액/감정가의 비율을 40%로 가정한다면 매년 총저당대출수요액은 11.2조원에 이른다고 추정해 볼 수 있다.

〈표 3-3〉 우리나라 주택자금 대출규모

(단위 : 십억원, %)

구 분		'88	'89	'90	'91	'92	'93	'94
합 계		8,604	11,414	16,319	20,581	25,265	30,376	35,141
전년대비 증가율		24.3	32.8	43.5	25.6	22.7	20.2	15.7
공 공 부 문	국민주택기금	3,910	5,001	7,624	9,803	11,931	14,601	17,459
		45.5	44.3	48.1	47.6	47.2	48.1	49.7
	농 협	498	515	535	591	696	816	96,993
	소 계	4,408	5,516	8,159	10,394	12,627	15,417	18,429
		51.2	48.3	49.8	50.5	50.0	50.8	52.4
민 간 부 문	주 택 은 행	3,291	4,671	6,170	7,620	9,521	11,360	12,749
		38.3	41.4	39.0	37.0	37.7	37.4	36.3
	국 민 은 행	404	434	595	887	1,150	1,439	1,688
		4.7	3.8	3.8	4.3	4.6	4.7	4.8
	생 보 사	95	241	712	778	942	1,099	1,058
	기 타 은 행	406	562	755	902	1,025	1,061	1,217
	시 장 저 당 대 출	905	1,237	2,062	2,567	3,117	3,599	3,963
		10.5	10.3	11.2	12.5	12.3	11.8	11.3
	소 계	4,196	5,908	8,232	10,817	12,638	14,959	16,712
		48.8	51.7	50.2	49.5	50.0	49.2	47.6

자료 : 주택은행

〈표 3-3〉에서 보듯 민간부문인 주택은행 민영자금·일반은행과 생명보험사의 주택자금 대출잔고규모가 '94년말 현재 16.7조원이고 '94년 한해의 잔고증가가 1.75조원인 것을 감안하면 한 해의 저당대출수요액 11.2조원은 엄청난 규모로서 주택금융이 발달한다면 충족시켜야 할 수요가 거대하게 존재하고 있음을 보여준다. 당분간은 가구당인구가 꾸준히 줄어들고 처음자가구입(first-time home buyer)수요가 지속되고 고급주택으로의 이동수요가 늘어나 저당대출의 수요는 줄어들지는 않을 것이다.

## (2) 저당대출 공급여력의 증대

공급측면에서 논의하자면 금융시장에서도 저당대출을 활성화할 수 있는 여건이 마련되고 있다. 정부의 시장개방과 자율화프로그램을 계획대로 추진하고 있어 주식·채권시장도 꾸준히 성장하고 있다. 〈표 3-4〉에서 보듯이 금리자율화의 제3단계조치가 '96년까지 추진이 완료되면 요구불예금(수신의 5.6%)을 제외한 모든 여신과 수신 그리고 채권의 금리가 자율화되어 여수신에서 실금리를 반영하게 되어 금융규모가 늘어날 것이고 상대적으로

〈표 3-4〉 금리자율화 추이

(단위 : %)

구 분	기 조 치				향 후 계 획	
	제1단계 ( '91년 11월 )	제2단계 ( '93년 11월 )	제3단계 ( '94년 12월 )	제3단계 ( '95년 7월 )	제3단계 ( '95~'96년 중 )	제4단계 ( '97년 이후 )
수 신	50.8(50.8)	17.7(68.5)	6.5(75.0)	2.0(77.0)	17.4(94.4)	5.6(100.0)
은 행	16.7(16.7)	24.1(40.8)	11.3(52.1)	3.1(55.2)	31.3(86.5)	13.5(100.0)
비 은 행	67.8(67.8)	14.5(82.3)	4.1(86.4)	1.5(87.9)	10.4(98.3)	1.7(100.0)
여 신	16.1(16.1)	71.2(87.3)	2.2(89.5)	5.8(95.3)	4.7(100.0)	—
은 행	11.5(11.5)	61.3(72.8)	4.7(77.5)	12.5(90.0)	10.0(100.0)	—
비 은 행	20.0(20.0)	80.0(100.0)	—	—	—	—

주 : 1) '94년 12월말 기준.

2) ( )내는 누계.

자료 : 「금리자율화에 대한 평가」, 한국은행 통화금융과.

로 개발이 덜 된 소비자금융이 확대될 것으로 예상된다. 또한 대기업중심의 기업체에서는 직접금융의 비중이 늘어나고 해외에서의 자본유입의 증대로 비교적 자금공급이 확대되고 있는 추세이다. <표 3-5>에서와 같이 기업부문이 주식이나 회사채를 발행하는 직접금융의 비율이 '95년 1/4분기에는 51.8%로 증가추세에 있고 은행이나 제2금융권을 통한 간접금융의 비율은 '93년 27.6%로 감소추세에 있다.

〈표 3-5〉 기업의 자금조달 유형별 비중

(단위 : 조원, %)

구 분	간접금융	직접금융	해외차입	기 타	자금조달 계
'91	24.3(41.8)	22.1(37.9)	2.4(4.1)	9.4(16.2)	58.2(100)
'92	19.1(36.3)	22.7(41.4)	2.5(4.6)	10.6(17.7)	54.9(100)
'93	20.4(31.4)	34.4(52.9)	-1.5(-2.2)	11.7(17.9)	65.0(100)
'94	39.3(44.8)	34.1(38.8)	4.0(4.6)	10.5(11.8)	87.9(100)
'95. 1/4	7.2(27.6)	13.4(51.8)	2.1(8.1)	3.2(12.5)	26.0(100)

자료 : 한국은행

금융기관에서는 점차 산업지원금융중심의 정책금융을 위한 규제들이 완화되고 여유자금이 늘어나 이전에 비해 소비자대출에 대한 필요성이 증대되고 있다. 소비자대출의 중요성이 점차 증대됨에 따라 금융기관은 소비자 대출중 신용대출과 담보대출의 두가지 발전방향중 하나의 방향으로 대출확대를 도모할 것인데 주택이 담보되는 저당대출은 대출기관입장에서는 안전한 대출대상으로 여겨져 비교적 많은 관심을 갖게 될 것이다. 비록 장기대출이지만 담보물이 확보되고 우수고객확보라는 매력으로 저당대출의 비중을 점차 확대할 것으로 보인다. <표 3-6>, <표 3-7>과 같이 최근 들어 주택은행을 비롯해서 일반은행, 생명보험사 등의 금융기관에서 주택자금관련 각종의 대출상품을 만들어 고객유치경쟁을 하고 있는데 이러한 변화가 일시적인 현상이라고 보기는 어렵다.

'96년부터 영업을 시작한 금호주택할부금융, 동부주택할부금융 등 10개의 주택할부금융회사는 자본금의 10배한도까지 채권발행을 할 수 있고 따라서 저당대출공급증대에 어느 정도 기여하리라고 보여진다. 한 연구에서 현 시장상태와 대출대상범위를 고려한다면 할부금융의 주택금융 규모를 도합 1조3천억원으로 추정하고 있다(윤주현, 1995).

〈표 3-6〉 은행권의 주택자금 대출상품

은행	상품권	대출자격	대출한도	대출기간	금리(연%)
주택	내집마련주택부금	12회이상납입	3,500만원 (전세 1,700만원)	최장 25년	9.5~11.5
	신재형저축	2년이상거래	5,500만원	최장 20년	11.5~13.75
	장기주택마련저축	5년이상거래	저축원리금 2배	최장 25년	9.5~11.5
	우리집통장	6개월평잔 800만원이상	2,500만원 (전세 1,200만원)	최장 25년 (전세 5년)	"
	근로자장기저축	12회이상납입	2,500만원	최장 20년	"
	차세대주택종합통장	1년이상거래	평잔의 20배범위	최장 25년	"
	신탁대출세일	무거래가능	5,000만원	3, 5, 10년	14.25~14.75
국민	국민주택종합부금	12회이상불입	1억원 (전세 2천만원)	5~15년	12(1년이내 상환시 1.5)
	근로자장기저축	"	"	10, 15년	"
	목돈마련저축	3년이상거래	2천만원	10년	"
	일반주택자금	실수요자	1억원 (전세 2천만원)	5년이내	"
	국민주택종합통장	1년이상거래	"	10년이내 (전세 5년)	"
	빅맨평생통장	6개월이상거래	"	"	"
	주택조합통장	3개월이상거래 및 조 합장추천	3,000만원	10년이내	"
기업	근로자주택마련저축	12회이상거래	2,000만원 (전세 600만원)	3~15년	11.5~13
	파트너	18회이상거래	3,000만원	"	"
상업	한아름마이홈통장	1년이상거래	5,000만원	10년	14.5(변동금리)
서울	근로자주택마련저축	가입후 1년경과 12회이상납입	2,000만원 (전세 600만원)	최장 15년	12.5~14
	내집설계통장	6개월이상거래	1억원	최장 30년	14.5(변동금리)

은행	상품권	대출자격	대출한도	대출기간	금리(연%)
신한	신탁주택자금대출	주거래 개인고객	1억원	최장 20년	14(변동금리)
시티	내집마련대출	담보제공자	4억원	10년이내 (10년연장가능)	16.5
	파워라인대출	"	4억원	1~3년	17
외환	장미주택자금대출	실적없이 가능	1억원	최장20년	13.75~14.25
제일	특종재형저축	1년이상거래	1억5,000만원	최장20년	14.5(변동금리)
	평생신탁통장	"	6,000만원 (전세 3,000만원)	10, 20년 (전세 5년)	14.75
	분양주택자금대출	공동주택 분양받은자	5,000만원	5년이내	14.75
조흥	100년 주택통장	1년이상거래	1억원	25년	13.5~15.5
	분양주택특별지원대출	공동주택 분양받은자	5,000만원	3~5년이내	14.5~14.75
평화	평화근로자주택 마련마련부금	8회이상거래	3,000만원 (전세 2,000만원)	3,5,10년	12.75~14.75
한미	보증보험부 빠른대출	8회이상거래	3천만원 (전세 2천만원)	1~5년	14.5~15
한일	쓰리하이명가통장	5년이상경과	월리금의 2배	최장25~30년	12.5~14.5
	신탁정기주택대출	거래실적무관	1억원 (전세 3,000만원)	최장20년	14.5
농협	근로자주택마련대출	12회이상거래	2,000만원 (전세 600만원)	3,5,10,15년	13
수협	가족우대통장	1년이상거래	5,000만원	3년이내	12.5(변동금리)
축협	장기주택마련저축	5년이상거래	3억7,000만원	최장20년	11

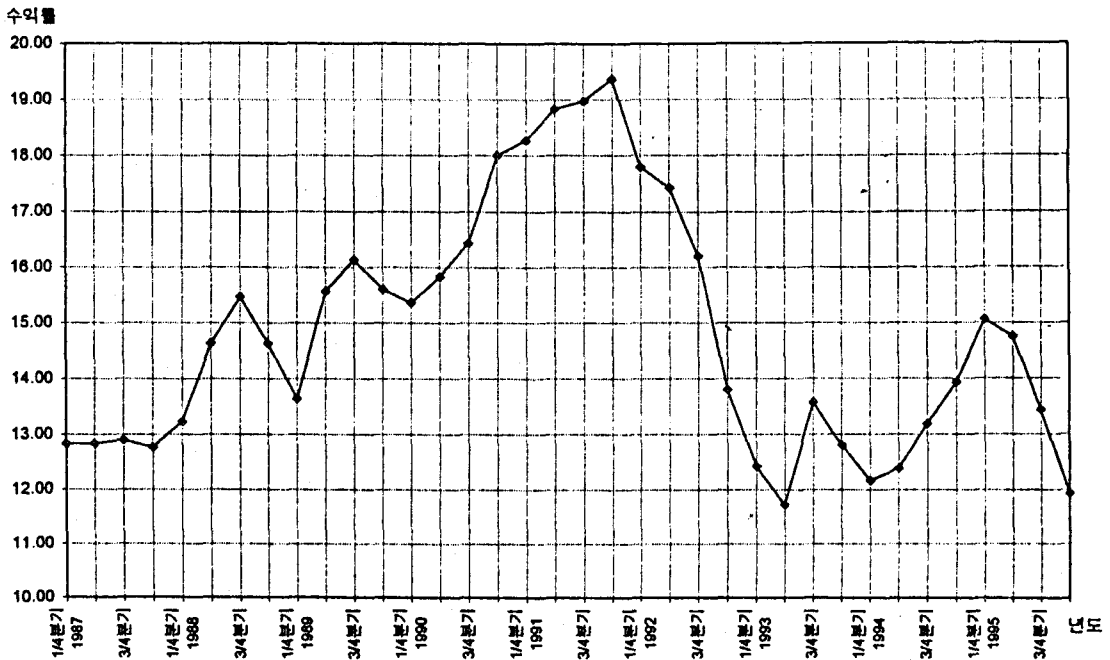
〈표 3-7〉 보험사·카드사대출상품

구분 회사	상 품 명	대출자격	대출한도	대출기간	금리(연%)
교 보 생 명	부동산담보대출	보험가입자	1억원	5년	15
	보증보험담보대출	보험가입자	3,000만원	5년	15
	개인신용대출	신용평점 50점이상	3,000만원	5년	15.5
	개인장기저축	가입자	1억원	20년	15
대 신 생 명	신용대출	가입자	3,000만원	5년	15.5
	보증보험담보대출	가입자	3,000만원	5년	15
	부동산담보대출	담보제공가능가입자	1억원	5년	15
동 양 생 명	행복찾기웨딩보험	가입후 6개월경과	월보험료의 100배이내	5년	담보 13.5 신용 14.5
	차세대설계보험	가입자녀 22세이상	5,000만원	10년	주택담보 14
삼 성 생 명	개인신용대출	가입자	3,000만원	5년	15.5
	부동산담보대출	가입자	1억원	1~5년	13~15
	지급보증담보대출	가입자	1억원	1~5년	13~15
삼 성 화 재	특별주택자금대출	가입자	1억원	5~30년	15
신동아화재	보증보험증권담보대출	가입자	3천만원	1,2,3년	13~15
	부동산담보대출	가입자	1억원	1,2,3년	13~15
현 대 해 상	보증보험증권담보대출	가입자	3,000만원	5년	13~15
	주택마련보증보험 증권담보대출	가입자	5,000만원	5년	13~15
	부동산담보대출	가입자	1억원	5년	13~15
	신용대출	가입자	3,000만원	5년	13~15
L G 화 재	소액대출보증보험 증권담보대출	가입자	3,000만원	1,3,5년	13~15
	신용대출	가입자	3,000만원	1,3,5년	13.5~15.5
국 민 카 드	주택자금대출	우수회원	3,000만원	1~5년	16
삼 성 카 드	주택론	우수회원	1,000만원	1,2,3년	15~17.5
외 환 카 드	주택대출	담보제공가능회원	5,000만원	5년이내	15~16

### (3) 상환능력의 증대와 시장금리 인하

이러한 저당대출상품에 상환능력이 있는 차입자가 늘어나게 되는데는 지난 4~5년 동안의 주택가격안정, 소득수준의 증가, 시장금리하락이 주요인으로 작용하고 있다. 주택가격이 약보합세로 안정이 되고 소득은 '95년에 1인당 10,000불을 넘어선 것으로 추정하고 있다. '96년 2월 현재 3년만기 은행 보증부 회사채의 유통수익율이 11.88%로서 '95년 이후에는 점차 낮아지고 있다(참조: 그림 3-1). 금융시장개방이 진행됨에 따라 외국으로부터 자금이 유입되고 있고 자본시장이 국제시장에 편입됨에 따라 국내시장금리도 국제시장금리에 벗어나 높게 설정되기는 어렵게 된다. 향후 물가상승률도 수입자 유효폭이 커지면 낮은 수준으로 유지될 것이라고 보면 이제까지의 높은 대출금리 때문에 대출금의 상환능력이 부족하게 평가되고 이에 따라 차입가능자가 일부 고소득계층에 한정되는 저당대출의 본직질 제약을 조금씩 벗어나기 시작했다고 얘기할 수 있을 것이다.

(그림 3-1) 분기별 3년만기 회사채 유통수익률(1987~1995)



현재 본격적인 저당대출의 기반을 준비할 수 있는 좋은 다른 계기로서, 금융기관에서 종합소득세관련하여 세액공제, 비과세, 분리과세 등의 세금우대 혜택을 받는 예금저축상품을 통해 수신고가 늘어나 있어 초기 일정규모의 시장저당대출을 확보할 정도의 대출자 급여력이 있다고 보여진다. 또한 몇몇 상품은 비교적 중장기의 수신이어서 단기수신과 장기대출의 불균형에 따르는 위험의 정도가 약간은 줄어들었다는 것이다.

채권시장의 양적인 성장과 금리인하에 따라 기관투자자 중심으로 장기채권에 대한 수요도 또한 증대되어 투자기관에서 저당대출기관으로의 자금이동압력이 증대되고 있어 MBB의 발행이 허용되면 채권시장에서 수익율에 큰 영향없이 인수가 가능할 것이다. 최근의 변화된 주택시장과 금융시장의 환경에서 주택구입을 위한 저당대출의 본격적인 도입과 활성화의 필요성은 자금수요나 자금공급업자에게 공히 인식되고 있다고 보여진다.

#### (4) 저당대출 활성화의 제약요인

현재 법령상으로는 일반은행의 저당대출이 주택규모 100m<sup>2</sup>에 한정되고 10년 이상의 은행계정대출도 특별한 승인없이 불가능하다. 또한 산업대출에 대한 의무비율이 지나치게 높아 금융기관의 효율적인 자산구성(portfolio)을 제약하고 있으며 은행법이나 주택임대차보호법 등에 대출비율(LTV)을 높이기 어렵게 작용하는 규정이 존재하고 있다.

첫째, 현재의 일반은행, 보험회사, 주택할부금융회사에서 취급하는 주택자금대출의 경우 대출대상주택의 규모를 100m<sup>2</sup>이하에 한정하고 있다. 상환능력을 감안한다면 중간소득계층이상을 저당대출의 주요 수요자라고 볼때 100m<sup>2</sup>이하의 규제는 상당수의 저당대출수요자를 시장에서 배제하는 결과를 가져온다고 할 수 있다. 1990년 기준으로 건축연면적 39평이상의 주택이 전체주택의 11.7%인 83.7만호가 존재한다.

둘째, 은행법 제 21조 1항에는 장기대출을 10년이내로 한정하면서 10년이상 기한의 대출의 경우 금융통화위원회의 승인을 요하게 하고 있다. 현재 주택은행의 장기대출이외에는 10년이상 주택자금대출에 대해 승인된 것이 없고, 기타 금융기관의 경우 신탁계정으로 대출되는 경우는 20년 기한까지 가능하지만 은행계정의 경우 10년 이상의 대출상품은 10년이 지난 후 재계약하는 편법적 방식으로 운영되고 있다. 10년이내의 만기로 한정되기 때문에 원리금상환부담이 늘어나게 되는데 예로서 이자율 12%, 대출금 5,000만원인 저당대출의 월균등상환액은 10년만기의 경우 717,350원이지만 만기를 20년으로 하면 550,550



원으로 상환부담이 상당히 줄어들게 된다.

세째, 현재 중소기업대출이 시중은행의 경우 은행대출 총액의 45%, 지방은행의 경우 70%가 되어야 한다는 중소기업의무대출비율이 지나치게 높이 책정되어 있다고 보여진다. 은행입장에서는 중소기업대출을 늘이기 어려운 경우 이 의무대출비율을 지키기 위해서는 주택자금대출을 포함한 여신을 줄이지 않을 수 없기에 오히려 이러한 규제가 총대출확대의 장애가 되고 있다. 외국은행국내지점의 의무대출비율 25% 또는 35%에 비해 국내은행의 45% 또는 70%는 지나치게 높아 경쟁력을 약화시키는 결과를 초래하고 있다.

네째, 현행 주택자금대출을 확대하기 위해서는 차입자의 대출 초기의 상환부담을 줄여 주는 것이 바람직한데 은행법 제21조 제2항에 따라 3년이상 대출에 대해서 원금상환이 되도록 하여야 하므로 초기에는 이자만 지불하게 하고 일정시점 이후 원리금을 지불하게 하는 대출상품은 유통될 수가 없다.

마지막으로, 1995년 10월에 개정된 주택임대차보호법에서 전세임차인 소액보증금의 우선변제금액한도를 7백만원에서 1천2백만원까지로 상향 조정하였다. 이로 인해 현재 대출기관에서는 방수에서 1을 뺀 수에 1,200만원을 곱한 금액이나 또는 방한개에 해당하는 금액인 1,200만원을 감정가에서 제외하고 대출금을 산정하기 때문에 대출비율(LTV)이 줄어드는 결과를 가져오고 기존 저당대출에 대한 자금회수도 할 수 있어 전체 저당대출규모를 줄이는 부작용을 낳고 있다.

#### **4. 저당대출시장의 활성화 방안**

우리나라의 저당대출은 정책저당대출의 성격으로서 주택은행을 중심으로 일반금융시장과 분리되어 유지되어 왔다. 그러나 이제는 앞에서 살펴본 바와 같이 기업의 직접금융 비중이 높아지고 있어 일반은행들의 영업전략이 소비자금융 그중에서도 주택자금대출에 초점을 맞추고 있는 경향이 심화되고 있다. 또한 금융자유화가 이루어 지고, 주택금융이 일반금융시장과의 연관성이 증대됨에 따라서 주택금융의 금리도 자금수급상황을 반영하게 되면서 주택금융이 보다 효율적으로 기능하게 되고 주택금융시장 규모도 확대될 것이다.

따라서 이를 뒷받침하기 위한 법적·제도적인 개선이 있어야 하므로 저당대출의 차입자와 대출기관을 중심으로 제도개선 방향을 제시하고, 또한 적절한 형태의 저당대출 상품 개발에 관한 방향도 제시하고자 한다.

(1) 저당대출 차입자의 확대

현재까지 저당대출은 정책금융으로서 주택의 보급율을 높이기 위하여 국민주택기금이나 주택은행의 민영자금이 신규분양주택 및 임대주택의 건설자금이 지원된 후 건설이 끝나고 나서 주택소유자에게 대환되는 방식으로 제공되어 왔고, 주택구입자금도 신규주택에 치중되어 왔다. 중고주택에 대한 대출은 주택은행의 민영자금을 개인 구입자금에 할당되었다.

앞으로는 신규주택 뿐만 아니라 중고주택에도 저당대출이 확대되어야 하고, 대출대상주택에 대한 규제도 대폭 완화되어야 할 것이다. 왜냐하면 주택보급율이 95년말 현재 84.2%로 증가 되었기에 이제는 주택정책이 중고주택의 개·보수와 신규주택의 건설이 잘 조화되어 발전되는 것이 바람직하기 때문이다,

또한 한정된 재원을 소득이 낮은 실수요자에게 배분하기 위하여 대출대상 주택규모를 제한하고 있는데 주택규모별 대출실적을 보면 60-85m<sup>2</sup>이하 규모의 주택에 대한 대출이 가장 많은 비중을 차지하고 있으며 85m<sup>2</sup>를 초과하는 주택은 '94년 현재 3.3%를 차지하고 있을 뿐이다. 국민주택기금의 경우는 전용면적 60m<sup>2</sup>이하, 주택은행, 시중은행, 및 주택할부금융 업체들은 100m<sup>2</sup>이하의 주택에만 자금을 지원하고 있다. 한편, 생명보험사, 시티은행과 같은 민간주택금융기관은 여신운용규정상 주택담보 제공범위의 상한선인 전용면적 170m<sup>2</sup>이하 주택에 대하여 주택자금을 공급하여 왔으나 '92년 2월 동 규정의 개정으로 100m<sup>2</sup> 이하로 축소되어 모든 주택금융기관의 대출대상 주택규모가 100m<sup>2</sup>이하로 축소되어 모든 주택금융기관의 대출상 주택규모가 100m<sup>2</sup>이하로 규제되고 있다. <표 4-1>에서 보듯이 '93년 현재 100m<sup>2</sup>이상의 아파트는 682천호로서 전체 아파트의 24.0%를 차지하고 있다.

<표 4-1> 규모별 아파트수

33m <sup>2</sup> 이하	34~66m <sup>2</sup>	67~99m <sup>2</sup>	100~132m <sup>2</sup>	133~165m <sup>2</sup>	166~198.9m <sup>2</sup>	199m <sup>2</sup> 이상	계
99,721	1,013,478	1,049,122	481,911	138,793	49,065	12,293	2,844,383

자료 : 주택은행, 「경제통계편람」 1995.

## (2) 저당대출 취급기관의 확대

우리나라의 주택자금은 1994년말 현재 공공부문과 (52.4%), 민간부문 (47.6%)으로 나뉘어지고 공공부문은 국민주택기금과 (49.7%), 농촌주택개량자금으로 구성된다. 민간부문은 주택은행(36.3%), 국민은행 (4.8%), 생명보험회사 및 기타은행으로 구성된다. 이들 구성비를 볼 때 우리나라의 주택금융은 국민주택기금과 주택은행이 주조를 이루며 일반은행 및 생명보험회사의 자금은 거의 미미한 실정이다.(<표 3-3>, <표 3-1> 참조).

정책저당대출의 성격이 강한 국민주택기금과 주택은행의 민영자금의 저당대출위주에서 벗어나 일반은행, 생명보험회사도 보다 적극적으로 저당대출시장에 참여하여 전체금융시장의 틀 속에서 발전하고 장기적으로는 제2차저당대출시장의 발전으로 연금기금, 보험회사, 투자신탁 등 모든 금융기관이 참여할 수 있게 되어야 할 것이다.

현재 <표 4-2>와 같이 다양한 금융기관이 존재하고 저당대출 자금조달도 점차 다양해지고 있다. 여신에 대한 규제가 완화되고 기업대출수요의 증가속도가 둔화됨에 따라 금융저당대출 취급기관인 주택은행, 일반은행, 농·축·수협, 생명보험사에서는 대출 여력이 늘어나고 있어 점차 기존의 주택자금대출을 다양화하고 규모도 확대하려는 움직임을 보이고 있다. 이들 금융기관에서는 세금우대나 종합소득세분리과세의 혜택을 받는 수신고가 늘어나는 추세이어서 초기 저당대출을 활성화할 수 있는 규모의 자금여력도 있다고 보여진다.

이와 같이 자금의 동원능력과 더불어 이들 금융기관은 저당대출을 할 경우 각종 서류를 기초로 대출심사를 하고 계약과정을 거치고 주택에 대한 담보를 설정하여 저당대출을 발행하고, 대출이후에는 원리금과 관련 수수료를 회수하는 등 저당대출에 관련된 업무를 수행하여야 하기 때문에 금융기관에서 저당대출을 담당하는 인력들은 전문성이 있어야 하며, 고객서비스, 지역주택시장의 여건과약 등을 위해서는 지점이 고객과 가깝게 위치하여야 하고 여러지역을 관리하기 위해서는 많은 지점이 설치되어야 한다.

주택은행, 일반은행, 생명보험회사 등의 금융기관에서 시장저당대출을 본격적으로 발행할 수 있게 법제도적 지원이 시급하다. 주택은행은 전문성, 주택상품기획능력 뿐만 아니라 이미 확보된 고객이 있어 유리한 입장에 있으나 국민주택기금 뿐만 아니라 민영자금도 정책저당대출의 성격이기 때문에 시장금리를 반영하는 시장저당대출상품을 취급할 수 있게 법령·운영지침상의 정부규제를 풀어야 할 것이다. 국민은행을 비롯한 일반은행·농

〈표 4-2〉 금융기관의 분류

		포 괄 대 상 기 관
한 국 은 행		한국은행
예 금 은 행	일 반 은 행	시중은행(15), 지방은행(10), 외국은행국내지점(52)
	특 수 은 행	중소기업은행, 한국주택은행, 농·수·축협신용사업부문
보 험 및 연 금 기 금	생 명 보 험	생명보험회사(32), 대한교육보험, 국민생명보험, 체신보험, 농협 공제사업부문
	연 금 기 금	공무원연금관리공단, 군인연금기금, 대한교원공제회, 사립학교교 원연금관리공단, 체신공제조합
	손 해 보 험	손해보험회사(16), 한국수출보험공사, 한국보증보험(주), 신용 보증기금, 건설공제조합, 수협공제사업부문, 한국해운조합, 농협 공제회
기 타	개 발 기 관	한국산업은행, 한국수출입은행, 한국장기신용은행
	저 축 기 관	상호신용금고, 신용협동조합, 상호금융, 체신예금, 은행신탁계정, 마을금고
	투 자 기 관	투자금융회사(24), 종합금융회사(6), 투자신탁회사(8)
	증 권 기 관	증권회사(40), 한국증권금융(주)
	공 적 금 융	국민투자기금, 국민주택기금, 재산형성저축장려기금, 농어가목 돈마련저축장려기금
	할 부 금 융 및 기 타	할부금융, 주택할부금융, 리스, 신용카드

자료 : 한국은행. 우리나라 자금순환계정의 이해. p.21. 표 II-7

( )내의 수치는 1994년 9월말 현재 해당기관수임. 할부금융 및 기타는 추가함.

· 축·수협은 전문성이 생명보험회사보다는 낮지만 이제까지 취급실적이 그리 많지 않으므로 저당대출관련 전문성을 키워가야 할 것이다. 생명보험회사는 지점과 인력은 많으나 지점의 인력들이 주로 보험영업활동인원이기 때문에 어느 정도의 준비기간이 필요하다고

여겨진다. 한편, 주택할부금융회사는 저당대출을 취급하지만 LTV가 높은 저당대출보다는 제2차저당대출(second mortgage)로 특화하는 것이 적절하다고 판단된다.

현재와 같이 LTV가 높지 않은 수준에서는 차입자의 상환불능문제가 심각하지 않아 보증문제가 대두되지 않지만 점차 LTV가 높아지게 되면 보증기능도 중요해 진다. 이러한 보증기능을 담당하는 기관을 발전시켜야 할 것이다.

또한 일정규모의 저당대출잔고에 이르면 저당대출기관이 저당대출풀을 설정하여 증장기 저당대출담보부채권(MBB)을 발행할 수 있게 허용하여야 할 것이다. 초기 단계에서는 주택은행, 일반은행, 농·축·수협에서 MBB를 발행할 수 있게 하고 투자신탁, 종합금융, 연금·기금, 보험사에서 인수하게 하는 방식이 현실적일 것이다. 채권시장내에서 수요와 수익율을 안정적으로 확보한 다음 시점에서는 생명보험사도 MBB를 발행할 수 있게 하고 기관투자자외의 다양한 투자자들도 매입할 수 있게 허용하여 제2차저당대출시장을 점차 확대해 나가는 것이 좋다. 외국자본의 MBB매입에 관한 조치는 채권시장의 개방일정표에 따라 결정할 수 있을 것이다. 외국자본이 고수익 상품인 저당대출담보부채권을 매입하는 것에 대한 규제는 일정기간 동안은 지속되어야 한다고 생각한다. 은행보증부채권보다 더 안전한 저당대출담보부채권을 팔기 위하여 외국자본까지 동원하면서 제2차저당대출 시장 규모를 확대할 필요는 없다고 판단된다.

### (3) 적절한 형태의 저당대출 개발

금융기관도 이제는 소비자 금융을 발전시켜야 되고 소비자금융중 가장 중요한 것이 저당대출이다. 이러한 상황에서 금융기관들은 소비자들의 기호에 맞는 주택금융상품을 개발하여야만 경쟁에서 이길 수 있다. 저당대출상품을 개발하는데 대출금액, 대출금리, 대출기간 및 상환방식을 고려하여야 한다.

#### ① 대출금액

대출금액과 주택가격비율(LTV)이 커질수록 주택구입자금부담이 줄어들어 주택구입이 용이해진다. 그러나 금융기관의 입장에서는 차입자의 상환능력을 고려하여야 하므로 소득 수준에 따라 결정되어야 한다. 금융기관이 저당대출에 할당할 자금여력에 따라 대출금액이 결정되겠지만 저당대출의 발행·서비스비용을 감안한다면 호당 LTV가 40% 이상은 되

어야 할 것이다. 주어진 저당대출총액을 낮은 LTV로 대출회수를 늘리는 것은 금융기관의 비용만 늘이고 차입자에게도 실질적 도움이 되지 못하기 때문이다.

## ② 대출기간 및 대출금리

현재 우리나라의 경우 장기금리가 불확실하므로 장기고정이자율대출(FRM)을 취급하는 데는 금융기관의 애로가 있으므로 변동금리를 적용하는 상품을 도입할 필요가 있으나, 우리나라의 경험을 비추어 볼 때 차입자들이 변동금리에 익숙하지 않아 재계약 조건부 대출도 바람직한 상품의 하나이다. 따라서 장기간 변동금리를 적용하는 상품과 재계약 조건부 대출상품을 개발하여 소비자에게 선택권을 주는 것이 바람직하다고 생각한다.

변동이자율대출(Variable Rate Mortgage; VRM)은 20~25년의 장기 대출기간 동안 원리금상환을 하면서 이자율을 변동금리제로 하는데 이자율은 은행기준금리, 예수금이자율 등의 기준이자율의 변동에 따라 같이 변동하게 된다. 이자율이 올라가면 월 상환금을 올리거나 대출기간을 늘리는 것 중 양자 택일을 한다. 어느 경우이나 모두 원리금상환은 새로운 이자율에 따라 다시 계산을 하게 된다. 물론 대출기관은 사전에 이자율의 변동을 알리는 통지를 하여야 하며 이러한 통지에 따라 차입자는 조기상환을 하는 경우 비용을 지불하지 않고 상환할 수 있도록 하여야 한다. 단, 이자율 변동기준과 변동범위는 처음 저당대출을 차입할 때 차입자가 예측할 수 있게 정해져야 한다. 5년 이내에 조기상환을 할 경우는 조기상환벌금을 FRM의 경우 보다는 적게 지불하게 된다.

재계약조건부대출(Roll-over Mortgage)은 대출기간을 20~30년으로 정하고 소정의 기간 즉 3~5년의 기간은 고정금리로 대출원리금을 상환하고 미상환 잔액에 대해서 다시금 그때의 시장이자율에 따라 3~5년동안 재계약을 되풀이하여 나아가는 방식이다.

이러한 절차에 있어서 비용은 새로이 발생하지 않도록 한다. 그러나 차입자가 대출기관이 제시하는 조건으로 재계약을 원하지 않을 때에는 계약을 끝내는 비용을 부담하여야 한다. 이 경우 일반적으로 차입자가 타 금융기관의 더 좋은 조건으로 바꿀 것이며, 금융기관은 부담이 되기 때문이다. 현재 우리나라의 금융시장은 기업체들이 직접금융으로 자금조달을 하는 비율이 점차 높아가고 있고 낮은 이자율의 외국자본이 들어오는 등 급격한 변화에 따라 이자율이 낮아지면서 급변하는 외국자본의 유입·유출의 영향을 받게 되므로 금융기관이나 소비자의 입장에서 이 상품을 선호할 수 있다고 보여진다.

### ③ 상환방식

장기금융의 특성을 가진 저당대출에서는 차입자의 상환능력은 차입자의 소득에 의존하기 때문에 할부상환방식을 취하고 있으며, 이 할부상환 방식은 원리금균등, 체증식, 원금균등 할부방식이 대표적이다. 대출기관과 차입자의 다양한 요구와 입장으로 인해 상환방식이 다양해 질 수 있다.

현재 국민주택기금은 체증식을 채택하고 있으며, 주택은행은 '88년 5월 이전까지 부금만기상환식을 채택하여 왔으나 차입자의 실질상환부담을 경감하고 회수자금을 대출자금으로 활용하는 등 자금운용상의 효율성을 높이기 위하여 원리금균등할부상환 방식으로 변경하였으며 '90년 10월에는 20년제 이상의 대출에 한하여 최초 10년간은 체증식을, 11년째부터는 원리금균등상환 방식을 적용한다.

국민은행은 원리금균등식, 원금균등식, 부금만기상환 방식을 채택하고 생명보험회사는 연단위 원금균등식을 채택하고 있는데, 이는 대출자금회수에 더 큰 비중을 두고 있음을 나타내는 것이며 또한 현재 주택자금대출금리가 시장실세금리보다 더 낮으므로 원금상환이 전반부에 집중되어 이루어지는 것이 금융기관의 입장에서 유리하기 때문에 채택되는 방식이다.

체증식의 경우는 차입자의 life-cycle에 따른 소득흐름을 고려하여 처음 집을 마련하는 젊은 사람들에게 소득이 낮은 상환초기에 상환부담을 경감시켜 주려고 하는 방식이나 체증폭이 미미하면 그 효과를 볼 수 없다. 그러나 현실적으로 차입자들은 체증폭의 크기보다는 차입의 가능성에 더 큰 관심을 가지고 있으며, 금융기관의 입장에서는 대출금의 회전을 생각하여 체증폭의 확대에 소극적일 수 있다. 저당대출공급능력이 점차 제고되면 우리경제가 당분간은 물가상승율과 소득증가율이 선진국보다 높은 수준을 유지할 것이므로 체증식 상환방식이 적절하다고 여겨진다.

미국의 경험에 비추어 본다면 주택금융상품의 종류가 많이 소개되어도 일정기간이 지나고 나면 몇몇 형태의 저당대출만 시장에서 생존하게 된다. 결국 우리나라도 사전적으로 시장분석을 충분히 하여 몇개의 대출유형을 개발하여야 한다. 왜냐하면 제2차저당대출시장에서 풀(pool)로 묶여지기 위해서는 어느 정도 표준화하는 것이 필수적이기 때문이다.

## 5. 맺음말

주택보급율이 1995년말 현재 84.2%가 되고 점진적으로 조기분양과 전세규모가 위축됨에 따라서 주택금융이 선진형으로 나아가지 않을 수 없게 된다. 선진형 주택금융에서의 기본이 되는 시장저당대출이 본격적으로 활용되어야 하며 현재의 주택시장과 금융시장의 여건이 저당대출의 본격화에 유리하게 진행되고 있다. 현재 금리자유화, 금융시장개방, 금융소득 종합과세, 금리의 장기적인 하향세, 채권시장의 성장, 소비자신용의 확대 등으로 저당대출시장의 활성화의 여건이 형성되고 있다.

저당대출의 발전방안으로 우선 주택은행, 일반은행, 농·축·수협 및 생명보험회사를 중심으로 저당대출시장을 확대하고, 제2단계에서 저당대출의 잔고가 일정규모에 이르면 저당대출기관에서 저당대출품을 설정하여 중장기 저당대출담보부채권(Mortgage-Backed Bond)를 발행할 수 있게 허용하여야 할 것이다. 처음에는 주택은행, 일반은행, 농·축·수협에서 발행할 수 있게 하고 투자신탁, 종합금융, 연금·기금, 보험사에서 인수하게 하는 방식이 현실적일 것이다. 채권시장내에서 MBB의 수요와 수익율을 안정적으로 확보한 다음, 제3단계에서는 생명보험회사도 MBB를 발행할 수 있게 하고 기관투자자외의 다양한 투자자들도 매입하도록 하여 제2차저당대출시장을 확대하는 것이 좋다.

저당대출시장을 활성화하기 위한 정책적 조치는 다음의 다섯가지로 요약된다.

첫째, 저당대출 대상 주택의 규모제한을 하지 말아야 한다. 즉 100m<sup>2</sup>이상의 주택에도 저당대출을 할 수 있게 해 주어야 한다.

둘째, 주택은행 민영자금부문에 대한 대출대상주택규모, 대출금리에 대한 규제를 완화하여 주택은행도 현행주택자금대출 시스템을 유지하면서 시장저당대출의 본격화를 선도할 수 있게 법제적인 여건을 조성하여야 한다.

셋째, 은행법 제21조 1항과 2항의 일부를 다음과 같이 개정한다.

(현행) 제1항 “다만, 금융통화위원회가 주택금융을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 10년이상의 기한으로 대출 할 수 있다.”

(개정) 제1항 “다만, 주택금융의 경우는 10년이상의 대출을 할 수 있다.”

(현행) 제2항 “다만, 일정한 기간을 경과하여야 수입이 생하는 사업체에 대하여는 일정한 기간을 정하여 거치를 인정할 수 있다.”



(개정) 제2항 “다만, 일정한 기간을 경과하여야 수입이 생하는 사업체와 주택금융에 대하여는 일정한 기간을 정하여 거치를 인정할 수 있다.”

넷째, 현재 금융기관의 원화로 표시된 금융자금대출 증가액의 일정비율(시중은행 45%, 지방은행 70%)이 중소기업에 대출되어야 하는데 이 의무대출비율을 낮추어야 한다. 그렇게 하지 못할 경우 저당대출금액을 중소기업의무대출비율 산정식에서 분모가 되는 총 대출금에서 제외하여 저당대출이 중소기업대출에 연계됨이 없이 확대될 수 있게 하여야 한다.

다섯째, 일반은행이 저당대출을 일정규모이상 확보하면 MBB를 발행 할 수 있게 허용해 주어야 한다.

**잘 지은 건물하나 평생동안 나의 명함**