

가계부채 질적구조 개선을 위한 고정금리 대출 확대방안

2023. 5.

금 융 위 원 회

순서

I. 배경	1
1. 현황	1
2. 문제점	3
II. 고정금리 확대방안	4
1. 추진방향	4
2. 핵심추진과제	5
① 민간주담대 시장 개선	5
금융기관 측면 : 자체 고정금리 대출공급을 위한 유인체계 마련	5
금융소비자 측면 : 변동금리 위험 인식제고 및 고정금리 유인강화	7
② 정책금융 개편	8
정책금융기관(주금공) 역할 다변화	8
스왑뱅크 설립방안 검토	9
③ 인프라 측면	10
커버드본드 활성화 지원	10
금융기관 건전성 등 강화	11
III. 향후 추진계획	12

I. 배경

1 현 황

1. 우리나라 고정금리·변동금리 취급현황

□ 국내 주담대 주요금리 유형은 ①변동형, ②혼합형, ③순수고정형으로 구분

- * ① (변동형) 시중금리(코픽스 등) 기준으로 주기적(주로 6개월)으로 변동
- * ② (혼합형) 일정기간(주로 5년간) 고정금리 적용되고, 이후 변동형으로 운영
- * ③ (순수고정형) 대출취급 쉼 기간동안 고정된 금리 적용

□ 금리수준은 혼합형 > 변동형 > 순수고정형 順

○ 혼합형금리는 금융기관 리스크헤지비용 등으로 변동금리대비 다소높음(평균 50~60bp)

- * 혼합-변동금리차는 금리상승기에 벌어지고, 금리하락기에 축소되는 경향 :
(금리하락기) 평균 10~20bp < (금리상승기) 평균 60~80bp

○ 순수고정형은 주로 정책모기지 상품으로 취급되어 변동금리대비 낮음(△40bp 내외)

- * 5년간 금리추이 : (정책모기지)2.44~3.42 < (변동형)2.55~4.41 < (혼합형)2.55~5.39
- * 은행 자체 순수고정상품의 경우 혼합형과 금리가 유사한 수준(주로 단기 생안자금목적 활용)

2. 전체 주담대 중 고정/변동금리 구성

□ 전체 주담대 中 순수고정(25.7%), 혼합형(20.9%), 변동형(56.0%)으로 추정

- * 주담대 1,012.6조원 = 순수고정 234.1조원 + 혼합 211조원 + 변동 567.4조원

※ ①은행권은 4대시중은행, ②비은행권은 신협·농협수협, ③기타주담대는 주금공 비중 활용 추정

○ 순수고정금리는 정책모기지 위주(85.7%), 혼합형은 은행 자체대출 중심(87.9%)

- * 순수 고정금리(234.1조원) = 정책모기지 등(200.9조원) + 은행자체(16.1) + 비은행 (17.3)
- * 혼합형(211.1조원) = 은행권(185.5조원) + 비은행권(25.6조원)

○ 정책모기지를 제외한 자체 취급분은 은행·비은행 모두 변동형이 가장 높음

- * 은행(정책모기지 제외시) 대출비중 : (순수고정)2.5% (혼합형)28.8% (변동형)68.7%
- * 비은행(정책모기지 제외시) 대출비중 : (순수고정)10.3% (혼합형)15.3% (변동형)74.4%

3. 우리나라 주담대 공급체계 특징

- 우리나라 주담대 공급은 ①주금공 MBS 위주의 정책모기지 시장과 (고정금리 위주) ②은행·제2금융권 자체시장(변동금리 위주)으로 이원화

* [비교] 장기고정금리가 보편화된 주요국은 각각 특유의 정책수단 운영중(☞「참고2·3」)
(미국) 정부 유관기관(GSEs)이 표준 제공 → 민간 MBS 발행 위주의 제도
(프랑스) 주담대에 대한 강한 소비자보호 규제 + 커버드본드 등 활용한 장기조달 활성화

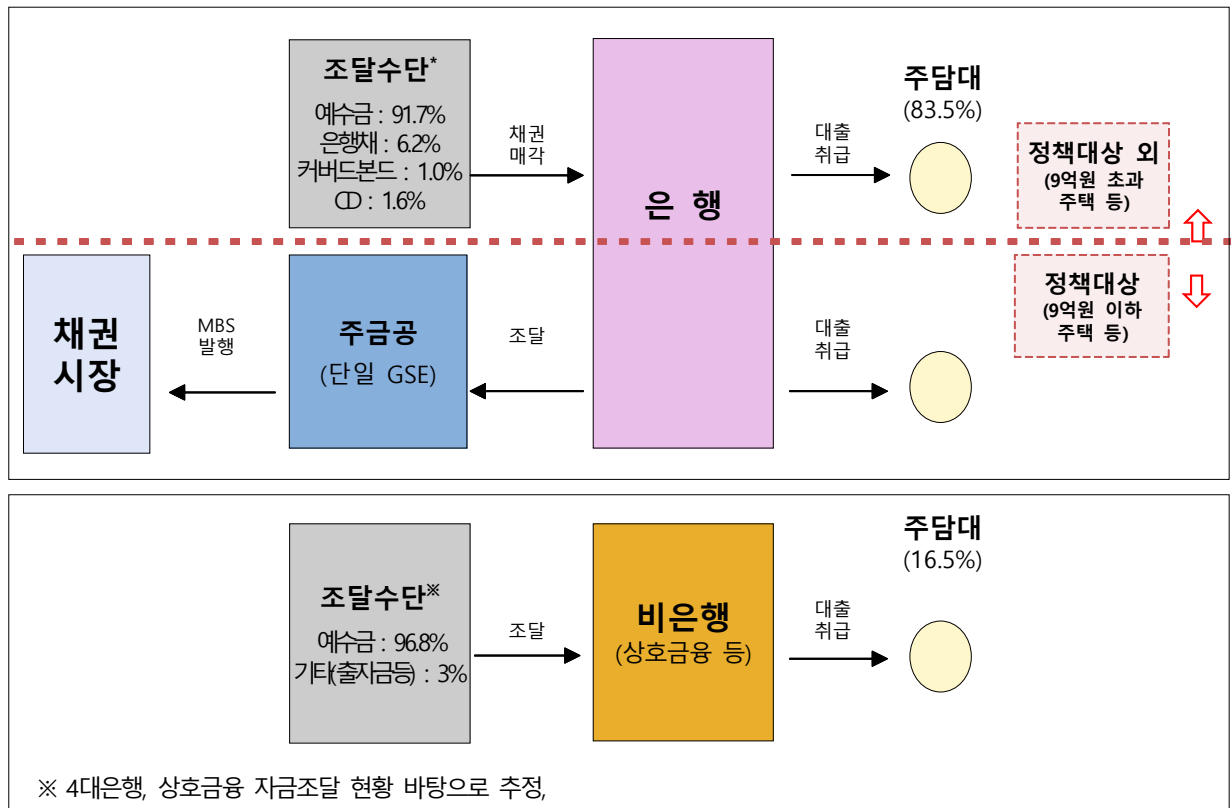
- (정책모기지) 주금공이 MBS 발행을 통해 조달한 자금을 바탕으로 주로 은행권을 통해 낮은 금리의 순수고정금리 대출 공급

* 순수고정대출 비중 : [9억이하주택] 38.7% > [9억초과주택] 0.6%

- (민간주담대) 정책당국 권고에 따라 행정지도가 은행권을 중심으로 운영중이나, 혼합형 대출 위주이며 여전히 변동금리 대출비중 높음

* 은행(정책모기지 제외시) 대출비중 : (순수고정)2.5% (혼합형)22.0% (변동형)52.4%

< 우리나라 주담대 공급체계 >



2 문제점

- ① 금융권 : 정책모기지에 대한 과도한 의존 + 자체 고정금리 취급유인 낮음
 - 장기고정금리에 대한 고객수요는 정책모기지를 통해 대부분 소화하고, 자체적으로는 당장 판매·관리에 유리한 변동·혼합금리 상품에 집중
 - 고정금리 목표비중(혼합형 포함) 제도 등이 운영 중*에 있으나, 은행 자율적인 자체 장기·고정금리 유도에는 한계가 있었던 측면
 - * 혼합형 실적 포함, 매년 기계적으로 목표비중 상향 관리
- ② 금융소비자 : 변동금리 위험에 대한 인식부족 + 저금리만 찾는 경향
 - 상당기간 저금리가 지속되어온 상황에서 금리상승시의 채무부담보다 당장의 저금리 상품을 이용하는데 익숙한 상황(→금리상승 위험인식 낮음)
 - * 미국도 변동금리보다 고정금리가 높으나(평균+60bp 수준) 고정금리 대출공급이 보다 일반적(차주가 금리변동위험을 진다는 점을 불편하게 여기는 경향(JP모건, Citi 등))
 - 고금리·중도상환수수료 등으로 고정금리 대출 선호도 낮은 측면
- ③ 정책금융 : '은행권 중심의 정책모기지 공급지원'으로 국한된 측면
 - 주금공 정책모기지 지원이 은행권 위주로 공급되어, 상대적으로 취약차주들이 이용하는 제2금융권(특히 상호금융권) 지원은 미흡한 측면
 - * 주담대 취급비중이 높은 상호금융권과 주금공 MBS 협약 미체결
 - 금융회사 자체 고정금리 대출취급시, 금리변동위험에 대응할 수 있도록 하는 정책금융 차원의 지원시스템도 미비
- ④ 인프라 : 장기채권 활성화 지원 미흡 + 변동금리 리스크 고려 미비
 - 자체 고정금리 대출취급에 필요한 장기자금을 대규모로 조달할 수 있는 조달수단(커버드본드) 등이 충분히 활성화 되지 못한 측면
 - 금융회사가 변동금리 대출의 부실위험성이나 소비자피해 가능성 등을 체계적으로 관리하는 제도적 장치 미흡

Ⅱ. 고정금리 확대방안

1 추진방향

목표

가계부채의 질적구조 개선을 통한 금융안정 제고

기본 방향

- ① 은행 자체 고정금리 대출 공급 위한 **유인체계 마련**
- ② 소비자 **변동금리 위험인식 제고** 및 **고정금리 유인 강화**
- ③ **정책금융기관 역할 다변화** 통한 민간 고정금리 대출공급 지원

민간 주담대

금융회사 측면

- ① **新 고정금리 목표비중 행정지도**
- ② **고정금리 대출 유인체계 마련**
 - 주신보 출연료 우대제도 유인체계 강화
 - 변동금리 대출실적을 차등예보료에 반영

금융소비자 측면

- ① **고정금리 대출 선호유인 강화**
 - 고정금리 산정체계 검토
 - 중도상환 수수료 완화방안 검토 등
- ② **변동금리 위험성 인식제고**
 - 변동금리 대출에 대한 DSR 강화
 - 변동금리 대출의 차주별 적격심사 강화

정책 금융

정책금융 개편

- ① **주금공 역할 다변화**를 통한 민간 고정금리 모기지 활성화
- ② 중장기적으로 주금공 MBS 물량조정 통한 **커버드본드 수요 확보**
- ③ **‘스왑뱅크’ 설립방안 검토**: 고정금리 대출 리스크 헤징 지원

인프라

인프라 측면

- ① **커버드본드 활성화 지원**
 - 커버드본드 발행유인 강화
 - 인프라 개선 및 투자유인 확대
 - 커버드본드 투자자 다변화
- ② **금융기관 건전성 등 강화**
 - 변동금리에 대한 예대율 등 차등화 검토
 - 가계부문 경기대응완충자본 도입 검토
 - 악탈적 변동금리 상품 심사 강화

2 핵심 추진과제

〈기본방향〉

- ◆ 은행이 자체 고정금리 대출을 공급할 수 있도록 유인체계를 마련
- ◆ 소비자들은 변동금리 위험을 명확히 인식하고, 고정금리 대출도 보다 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 제도개선
- ◆ 정책금융기관(주금공)은 '정책모기지 공급 및 MBS 발행' 중심에서, '민간의 자체 고정금리 대출 공급도 지원'하는 역할로 다변화

1. 민간 주담대 시장 개선

- ◆ 고정금리 행정지도 개편 및 각종 유인체계 개선 등을 통해 금융회사의 자체 고정금리 대출 취급유인 확대
- ◆ 대출금리·중도상환수수료 체계개선을 통해 소비자의 고정금리 유인을 확대하고, 여신심사체계 정교화 통해 변동금리 위험성 인식제고

1. 금융기관 측면

- 장기·고정금리 대출확대 위한 「新 고정금리 목표비중 행정지도」 실시
 - (운용방향) 그간 혼합형(일정기간 고정, 이후 변동) 대출확대를 목표로 운용, → '장기·고정금리'(순수고정+5년 주기형* 등) 확대를 목표로 운용방향 개편
 - * 금리변동주기가 5년 이상인 상품(예: 15년만기시 5년주기로 2회 변동)

(현행) 혼합형 대출도 광범위하게 고정금리 대출실적으로 인정

(개선) Core 지표(순수고정금리 + 5년주기형 등) 신설하여 장기·고정금리 대출에 대한 유인체계 강화(현재지표도 그대로 운영)

- (목표수준) 목표비중(desirable)과 함께 최소수준(acceptable) 지표를 신설*하여 목표비중 달성을 위한 유인제공, 최소수준은 미달성시 일종의 페널티** 부과

* 목표비중·최소수준 등은 관계기관 및 민간전문가 등 협의 통해 연1회 설정

** 최소수준 미충족시 이행계획 징구 등 은행지도 실시

□ 금융사 자체적으로 고정금리 대출을 취급할 수 있는 유인체계 마련

- 과도한 변동금리 취급시 주신보 출연료를 추가부과하고, 고정금리 목표달성에 따른 주신보 출연료 우대폭은 확대하는 등 유인체계 강화

(현행) 다음과 같이 주신보 출연요율 우대제도 운영중

- ▶ 고정금리 목표비중 달성정도에 따라 최대 △0.06% 우대
- ▶ 다만, 변동금리 과다취급에 따른 주신보 출연료 추가부담은 없음

(개선(안)) 고정금리 대출실적에 따른 유인체계 강화

- ▶ 고정금리 목표비중 달성정도 따른 우대폭 6bp → 10bp 확대,
- ▶ 과도한 변동금리대출 취급시 주신보 출연료 부담 증액

- 금융기관별 변동금리 대출실적을 예금보험료 차등평가 보완지표로 반영

* 변동금리 대출은 금리위험관리능력이 취약한 개인차주로 금리변동위험이 온전히 전가되어, 금리상승기 부실위험 증가 등 은행건전성 측면에서의 문제 초래하는 측면

변동금리 대출실적 연계방안(안)

- '24년 보완지표로 변동금리 대출실적을 반영
- 보완지표는 변동금리 비중, 개선노력(증감률) 고려하여 설정

참고 : 현행 차등예보료율 제도

- (개요) 부보금융회사의 경영 및 재무상황에 따라 예금보험료율을 달리하는 제도
* 부보예금 × 표준요율(은행기준 0.08%) × 차등예보료율(±10%)
- (대상) 모든 부보금융회사(예금자보호법 §2)
- (평가방법) 재무(자본건전성, 자산건전성 등) 비재무 평가부문(위험관리·내부통제 등)에 대한 절대평가 실시 후 금융회사별 평가등급에 따라 보험료 차등부과

2. 금융 소비자 측면

□ 고정금리 대출에 대한 선호유인 강화

- 고정금리 대출 산정체계 점검을 실시하고 업계와의 협의를 거쳐 금리산정체계의 합리성·일관성을 제고

* 변동금리 대비 과대 산정될 소지가 있을 경우 → 고정금리 대출 금리 인하 유도

※ 고정금리 금리산정체계 개선방안(안)

① 고정금리 대출금리의 가산금리* 산정시 변동금리 대비 과대산정 여부 등 점검

* 대출업무원가, 리스크, 유동성, 신용프리미엄, 법적비용 등 가산금리 구성항목별로 점검

② 과대산정 소지 등 비합리적 요소가 있는 경우, 은행권 협의를 거쳐 개선방안 마련

- 고정금리에 대한 유인이 확대될 수 있도록 중도상환수수료 체계개선

- 고정금리 대출에 대한 과도한 중도상환수수료 부담 완화

※ 5대은행 기준 중도상환수수료율 : (고정) 1.4% > (변동) 1.2%

* (예) 은행권 손실 입증시 해당 손실분에 대응하여 중도상환수수료 부과 등

- 차주가 고정금리로 손쉽게 전환할 수 있도록 변동→고정금리 대출 대환시 중도상환수수료 완화 협의(금융권 등)

※ 다수(10곳)은행은 변동→고정 중도상환수수료를 면제중이며, 일부(7곳)은행은 부분면제중('23.3월)

□ 여신심사체계를 정교화하여 변동금리의 위험성을 반영한 대출한도 등 산정

- 변동금리 대출의 금리변동위험이 DSR 산정시 충분히 반영될 수 있도록, DSR 산정시 가산금리(Buffer rate)를 부과하는 등 DSR 정교화

(현행) 대출취급시점에서의 금리수준을 바탕으로 DSR 대출한도 산정

(개선(안)) 향후 이자율 상승이 차주상환능력에 영향을 주지 않도록 대출취급시점의 이자율에 더해 가산금리(Buffer rate)를 부과하여 DSR 한도심사(예:1~2%)

- 변동금리 대출에 대한 스트레스 테스트* 등 차주별 적격심사 강화방안 검토

* (예) 대출시행으로부터 5년내 금리 3%p 인상을 가정한 차주별 스트레스 테스트 실시(英)

2. 정책금융 개편

◆ 정책금융기관(주금공)은 '정책모기지 공급 및 MBS 발행지원' 중심에서, '민간의 자체 고정금리상품 확대를 지원'하는 역할로 다변화

- ① 주금공의 역할 다변화 통해 민간 고정금리 모기지 활성화
- ② 주금공 MBS 발행 물량 단계적 조정 통해 커버드본드 수요 확보
- ③ 「스왑뱅크」 설립 등 통해 금융기관의 금리리스크 대응 지원

① 정책금융기관(주금공)의 역할 다변화 통해 민간 고정금리 모기지 활성화

- (은행권) 은행권 자체 고정금리 대출을 위한 적격기준 등 마련하고, 필요시 민간 장기채(커버드본드 등)시장 활성화를 위해 신용보강 등 지원
- (2금융권) 그간 협약기관이 아니었던 상호금융권을 주금공 협약기관에 추가하고 2금융권의 정책모기지 취급 유인확대*

* (예) ①정책모기지의 일정비율을 2금융권에 대해 의무적으로 할당(2금융권 적정수익보장 차원)
②2금융권의 경우 정책모기지 취급시 MBS 의무매입 해제 등

② 주금공 MBS 발행물량을 단계적으로 조정하여 커버드본드 수요확보

- 한정된 MBS 수요를 고려하여 주금공 MBS 발행물량 단계적 감소

* 커버드본드 등 장기채권 활성화 추이 고려

- 기존 주금공 MBS 투자기관(은행, 보험, 연기금)이 커버드본드 등에 투자할 수 있도록 유도

③ 「스왑뱅크」 설립방안 검토

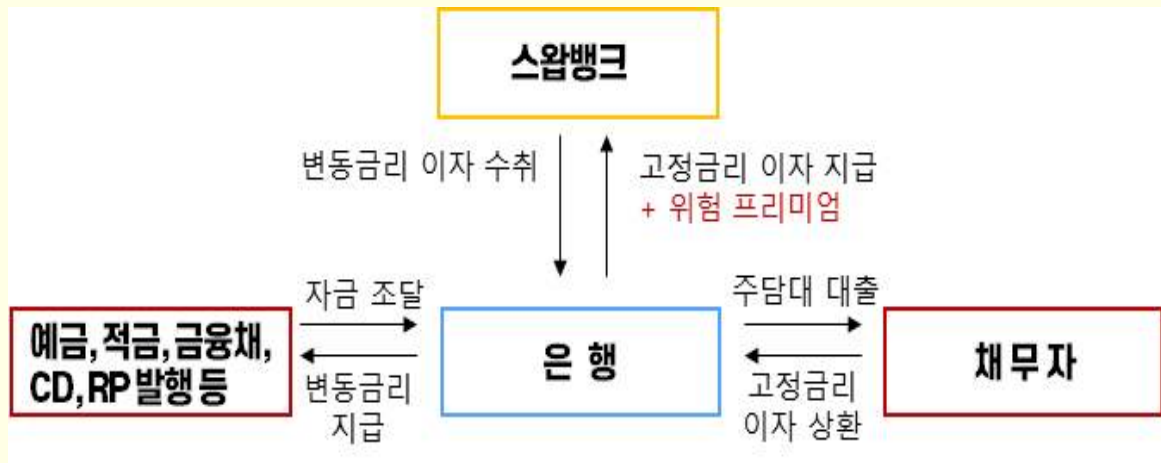
- 커버드본드 등으로 금융기관의 충분한 금리리스크 대응이 어려운 경우를 대비하여, 「스왑뱅크」 설립 등 고정금리 대출취급시 리스크 완화방안 검토
- 세부설립방안(세부기능, 재원마련 등)에 대한 검토 및 연구용역 등을 바탕으로 향후 설립추진

※ 고정금리 목표비중 운영방향(5년주기형 확대) 및 약정만기 대비 짧은 실제상환만기 등 고려시 5~10년 위주의 이자율 스왑에 대한 수요가 높을 것으로 예상

< 「스왑뱅크」 기본구조도(안) >

1. 개요

- 고정금리 대출취급에 따른 금리변동위험 헤지를 지원하기 위해, 은행으로부터 고정금리 현금흐름 수취하고, 변동금리 현금흐름을 지급하는 '이자율스왑 전문 금융기관' 설립



2. 추진계획

- 스왑뱅크 세부기능, 재원마련 등 세부설립방안 검토(연구용역 등) ('24년 中)
- 연구용역 및 세부설립방안을 바탕으로 설립추진('25년^{잠정})

3. 인프라 측면

- ◆ 금융기관의 커버드본드 발행유인 강화, 발행·투자 인프라 개선, 투자자 다변화 등을 통해 **커버드본드 등 장기채권 시장 활성화**
- ◆ 변동금리대출의 위험성(거시건전성 등)에 대응할 수 있도록 **금융기관의 건전성, 소비자보호 등 강화하는 방안 검토**

1. 커버드본드 활성화 지원

□ 금융기관의 커버드본드 발행유인 확대

- 장기채권에 대한 **예대율**(원화대출금/원화예수금+커버드본드+CD) **규제완화**
 - * 커버드본드의 예수금 인정한도 상향(예: (現) 원화예수금의 최대 1%로 제한 → (改) 2~4%) 등 검토
- 커버드본드 등 장기채권 발행실적에 대해서도 **주신보 출연료율**을 추가로 감면하는 등 **주신보 출연요 우대제도**와 연계
 - * (현행) 고정금리 대출실적에 따라 주신보 출연료율 최대 6bp 우대
 - (개선) 커버드본드 발행실적 일정 이상시 출연료율 추가우대(예: 6bp)

□ 금융기관의 커버드본드 발행 및 투자 인프라 개선

- 장기채권 발행·공시체계 편의성 강화
 - * (現) 발행건별로 공시서류 감독원 제출 → (改)공시서류 등을 DART로 제출하는 시스템 구축
- 투자자에 대한 **커버드본드 정보제공 확대**
 - * (예) 투자자들이 커버드본드 투자정보 등에 대해 손쉽게 알 수 있도록 금투협에 시가평가테이블 등 정보제공

□ 커버드본드 등 장기채권 투자자 다변화 통한 투자수요 확대

○ 커버드본드 수요처가 확대될 수 있도록 다각적 방안 강구

- * ❶ 한은 적격 담보채권에 커버드본드를 포함할 수 있도록 협의
- ❷ 기존 MBS 투자기관(공공기관 등)이 커버드본드에 투자할 수 있도록 협조요청 등

○ MBS 등 장기채권 투자기반 확대 위한 제도적 장치 정비

- * ❶ 개인투자자 : MBS ETF 도입검토, ❷ 해외투자자 : MBS 발행구조 개선·단순화

※ 기존 MBS 주요투자기관(공공기관 등 포함) 등도 커버드본드에 투자할 수 있도록 유도

2. 금융기관 건전성 등 강화

□ 금융기관이 변동금리대출의 위험성에 충분히 대응할 수 있도록 건전성 및 소비자 보호 강화방안 등 검토

○ (건전성) 변동금리의 상환리스크 등에 대비하여 건전성 강화방안 등 강구

- 변동금리대출과 고정금리대출의 특성을 고려하여 예대출* 등 건전성 규제를 차등적용하는 방안 검토('24년)

* 現 예대출: (가계대출) 115%, (기업대출) 85% → 검토안: 가계대출 내 변동금리대출과 고정금리대출간 가중치를 차등(변동금리>고정금리)

- 향후 가계부채 추이 등 고려하여 가계부문 경기대응완충자본* 도입을 검토하고, 은행별 자본적립률을 변동금리 대출실적과 연계

* 은행별 가계대출의 증가수준 등 고려하여 추가자본 적립(예: 0~2.5%내)

○ (소비자보호) 약탈적 변동금리 상품에 대한 심사 강화

* (예) 초기납입액이 지나치게 낮은 변동금리 상품 판매 금지(美), 고위험차주에 대해 금리변동주기가 짧은 상품(5년이하) 판매금지 등(덴마크)

Ⅲ. 향후 추진계획

구분	과제	일정
민간 주담대 시장 개선		
① 금융기관 측면	① 新 고정금리/분할상환 목표비중 행정지도 실시	'24.1Q
	② 고정금리 대출 취급할 수 있도록 유인체계 마련	
	▶ 주신보 출연료를 우대제도 유인체계 강화	'24년
	▶ 변동금리 대출실적을 차등예보료에 반영	'24.1Q
② 금융 소비자 측면	① 고정금리 대출에 대한 유인강화	
	▶ 고정금리 대출 금리산정체계 점검	'23.4Q
	▶ 중도상환수수료(변동→고정 등) 체계 개선	'23.4Q
	② 여신심사체계 정교화 통한 변동금리 위험성 인식제고	
	▶ 변동금리 대출에 대한 DSR 규제 강화	'24.상
	▶ 변동금리 대출에 대한 차주별 적격심사 강화	'23.3Q
정책금융 개편		
정책금융 개편	① 정책금융기관 역할 다변화 통한 민간고정금리 활성화	
	▶ 은행권 고정금리 대출 활성화 위한 적격기준 등 가이드라인 마련	'24년
	▶ 2금융권의 정책모기지 참여시 애로해소 지원	'24년
	② 주금공 MBS 물량조정을 통한 커버드본드 수요확보	-
	③ '스왑뱅크' 설립방안 검토	'24년
인프라		
① 커버드본드 활성화	① 금융기관의 커버드본드 발행유인 확대	
	▶ 커버드본드에 대한 예대율 규제 완화	'23.4Q
	▶ 커버드본드 발행실적과 주신보 출연요율 연계	'24년
	② 금융기관의 커버드본드 발행 및 투자인프라 개선	
	▶ 장기채권 발행 및 공시체계 편의성 강화	'24.상
	▶ 커버드본드에 대한 투자자 정보제공 확대	'24년
	③ 장기채권 투자자 다변화	
	▶ 커버드본드 수요처 확대	-
② 금융기관 건전성 등	▶ MBS 등 장기채권 투자기반 확대	'24년
	① 변동금리에 대한 건전성 및 소비자보호 강화방안	
	▶ 변동금리대출에 대한 예대율 등 건전성 규제 차등방안 검토	'24년
	▶ (필요시) 가계부문 경기대응 완충자본 도입	-
	▶ 약탈적 변동금리 상품에 대한 심사강화	'23.4Q

참고 1

주담대 공급체계의 해외사례 비교

□ **각국별로** 자금조달시장 발달정도, 금리변동 위험에 대한 차주인식, 정부의 모기지 정책 등에 따라 **주요한 대출금리 형태가 상이**

○ **조달시장**(MBS, 커버드본드 등)이 발달하였거나, 차주의 금리위험에 대한 정책적 보호가 강한 **미국, 프랑스, 독일** 등은 10년이상 장기 고정금리 위주

* 고정금리 대출 비중 : (미국)85.0% (프랑스)97.4% (독일)90.3%

○ **대출규제** 등이 상대적으로 **약한 영연방 국가**(영국, 호주 등) 혹은 **여타 선진국 상당수**는 변동금리 또는 10년내 고정금리 대출 위주

* 우리나라는 영국·이탈리아 등과 같이 1~5년내 고정비중이 높은 국가

< 국가별 주요 주담대 금리유형 >

	변동금리형	단기 고정금리형	중기 고정금리형	장기 고정금리형
금리 변동주기	1년 이내	1년~5년	5년~10년	10년 초과
주요 국가	호주, 핀란드 노르웨이, 포르투갈, 폴란드	한국 , 영국, 이탈리아, 아일랜드, 오스트리아	체코 헝가리	미국, 프랑스, 독일, 벨기에, 덴마크, 네덜란드

□ 다만, 영국 등은 최근 장기 고정금리 모기지의 중요성을 인식하고 고정금리 활성화를 위한 제도개선을 추진 중

※ 참고 : 영국 고정금리 확대 사례

□ 영국은 미국·프랑스 등에 비해 고정금리 비중이 낮았으나, 금리변동 위험 등 따른 주택 자가보유 감소 등 부작용 해소 위해 장기 모기지 육성 추진

* 英 주택 자가보유율 73% → 65% 수준까지 감소

* 영국총리, 단기위주 주담대를 20~30년 장기모기지 위주로 변화시키겠다고 선언('20.10)

□ 변동금리 대출시 상환능력평가 도입(affordability rule, '14년) 등 정책추진으로 최근 5년 고정금리 대출 비중 등이 빠르게 증가

* '16년 1분기 → '22.3분기 :

[변동금리 비중]49.6% → 35.4% [5년 고정금리 비중]16.6% → 36.7%

참고 2

미국의 주담대 공급체계

□ 미국은 정부유관기관(GSEs) 상품중심, 비은행·자본시장(MBS) 위주

* GSEs : Government Sponsored Enterprises(지니매, 패니매, 프레디맥 등)

* Agency MBS(GSEs 요건충족)이 87.6%, Non-Agency MBS가 12.4% 차지

※ 글로벌 금융위기 이후 민간MBS 신뢰저하, Fed의 Agency MBS 매입정책 등으로 GSEs 보증상품 위주로 시장재편 (Non-Agency 비중 40%이상 → 10%대로 하락)

○ GSEs는 다양한 고정금리 상품기준 제시 + 적격상품 보증지원

(직접 MBS 발행기능 등은 크지 않음)

* 주택유형, 차주 소득수준, 만기 등에 따라 다양한 상품 제시

○ 모기지뱅크*(비은행기관)가 주로 GSEs 기준에 맞는 모기지대출 모집

→ MBS발행 전문기관(모기지 관리회사) 등에 판매·유동화

* 우리나라 상호금융·저축은행 등에 해당하는 소규모 금융회사

* 모기지뱅크 등 비은행기관의 모기지대출 취급비중이 약 75.5%

* 비은행기관 취급분 중 Agency MBS 비중 : 94.0% (Non Agency는 6.0%)

○ 은행은 모기지 취급비중 크지 않으며, GSEs外 상품비중 상대적으로 높음

→ 직접 MBS 발행 등을 통해 자금 조달

* 은행권 모기지대출 취급비중 24.5% (대출취급보다 MBS 투자자(예금기관 비중 32%)로 기능)

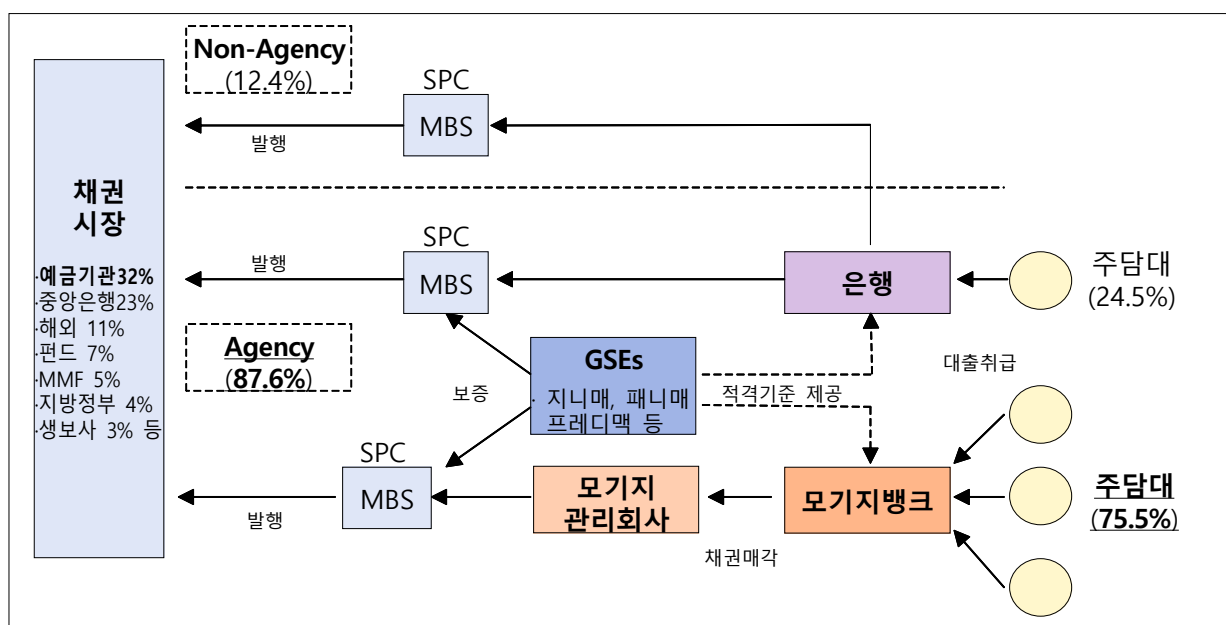
* 은행권 Non-Agency MBS 비중 : 32.2% > 비은행권 6%

※ 모기지시장이 비은행+자본시장 위주로 재편되면서, 은행권은 기업대출 등에 보다 집중

□ 대출규제 등은 유럽 주요국(프랑스 등)에 비해 강하지 않은 측면

□ 상대적으로 높은금리*에도 불구하고 고정금리를 선호하는 차주일반인식도 주요

* 미국의 경우 고정-혼합(변동)금리 갭은 평균 60bp 수준(vs 한국 50~60bp 내외)



참고 3

프랑스의 주담대 공급체계

□ 프랑스 모기지시장의 경우 커버드본드 등 은행권 직접조달 중심으로 운영

○ 은행은 모기지자회사를 통해 커버드본드*를 직접 발행(장기자금조달)

* 커버드본드/모기지대출 비중(%) : (불)18.7, (독)15.1, (이)41.0, (스웨덴)49.4

○ 커버드본드 외 일반 예수금을 통해서도 자금을 조달하며,
이자율스왑(IRS) 등 다양한 위험관리수단을 통해 금리변동리스크를 관리

* 커버드본드 활용비중은 국가별로 15~50% 수준 정도

□ 또한 차주보호 위해 장기고정금리 대출을 유도하는 강한 대출규제를 병행

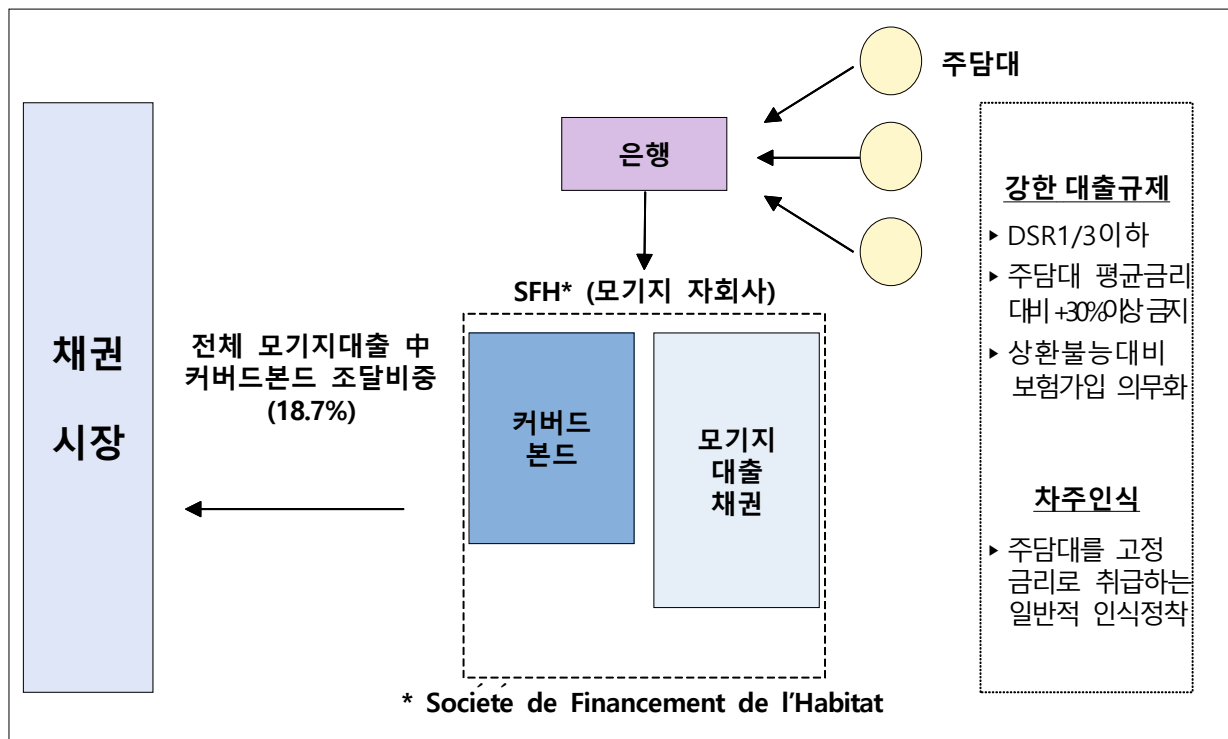
* 예 : ❶주거목적 주담대에 대해서는 DSR 1/3이내 취급 의무화

❷주택담보대출 평균금리 대비 30%를 초과하는 금리수취 금지

❸차주 상환불능에 대비한 보험가입 의무화

□ 주담대를 고정금리로 취급하는 차주의 일반적 인식도 중요한 요인

* 장기·변동금리 대출에 대한 위험기피적 성향 존재



□ 그간 정부는 가계부채 질적구조 개선을 위해 꾸준히 노력

* 분할상환 활성화(분할상환 목표비중 행정지도, 여신심사 선진화 모범규준 제정 등) 및 고정금리 대출확대를 위해 다양한 정책 등 실시

□ 그 중 고정금리 확대정책은 ❶정책모기지, ❷시중주담대(주로 혼합형) 양축으로 진행

❶ (정책모기지) 주택금융공사 설립('04)이후 보증자리론('04), 적격대출('12), 안심전환대출('15, '19, '22), 특례보증자리론('23~) 등 지속 확대

❷ (시중주담대) 은행권 등에 고정금리 대출 목표비중 설정·운영('14~). 커버드본드법 제정('14), 제도적유인 확대*('19) 등 정책적노력 지속

* ①발행분담금 면제 ②주신보 출연료율 인하 ③예대율규제 완화적용 등

□ 그 결과 MBS 발행기반 정책모기지 확대, 혼합형 주담대 증가 등 성과

❶ (정책모기지) 보증자리론·적격대출 등 장기 고정금리 정책상품의 규모가 빠르게 확대되며 중산층이하 주담대 주요 공급수단으로 정착

* 보증자리론 잔액(조원) : ('04)2.9 → ('23.2월)113.9 [39.3배]

* 적격대출 잔액(조원) : ('12)15.0 → ('23.2월)42.0 [2.8배]

❷ (시중주담대) 고정금리(혼합형 포함) 목표비중 설정, 유인부여(주신보율 인하) 등으로 혼합형 대출 비중이 점차 확대되는 추세

* 은행권 고정금리 목표 : ('14)20.0% → ('22)52.5%

실적 : ('14)23.6% → ('22)44.2% [+20.6%p]

※ 목표비중 설정당시 계획했던 수준('16년까지 30%, '17년까지 40%) 기 달성

1. 금리 현황

□ 국내 주담대 주요금리유형은 ❶변동형, ❷혼합형, ❸순수고정형으로 구분

※ 참고 : 우리나라 주담대 주요 금리유형

❶ (변동형) 시중금리(코픽스 등) 기준으로 주기적(주로 6개월)으로 변동

❷ (혼합형) 일정기간(주로 5년간) 고정금리가 적용되고, 이후 변동형으로 운영

❸ (순수고정형) 대출취급 소기간동안 고정된 금리 적용

□ 혼합형 금리의 경우 변동금리 대비 다소 높은 측면(평균 50~60bp)

○ 혼합형 금리 이용시 금리변동의 위험으로부터 안전하나, 금융기관의 리스크 헤지 비용* 등으로 인해 금리수준은 다소간 높음

* 금리스왑(IRS), 선물시장 등을 통해 금리변동위험 등 헤지 필요

○ 또한, 혼합형 금리와 변동금리 간 금리차이는 금리상승기에 상승하나, 금리하락기에 다시금 축소되는 경향

* 혼합-변동금리 갭 : (금리하락기) 평균 10~20bp < (금리상승기) 평균 60~80bp 수준

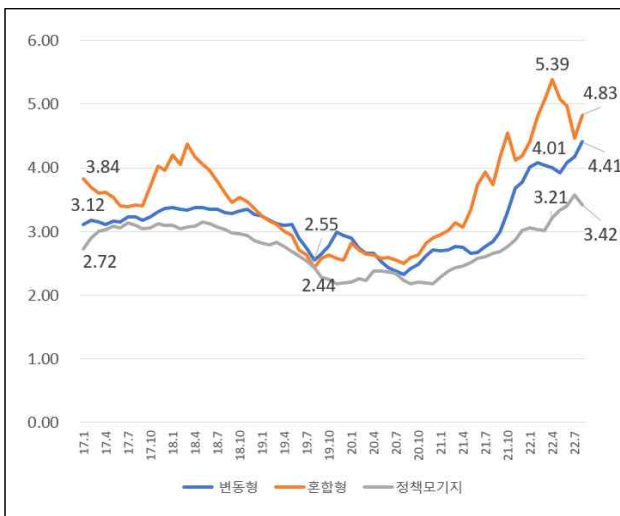
※ 순수고정금리(정책모기지X)의 경우 혼합형 금리와 유사 또는 소폭 높음

* 주로 단기(5년이내) 생활안정자금목적 등으로 사용

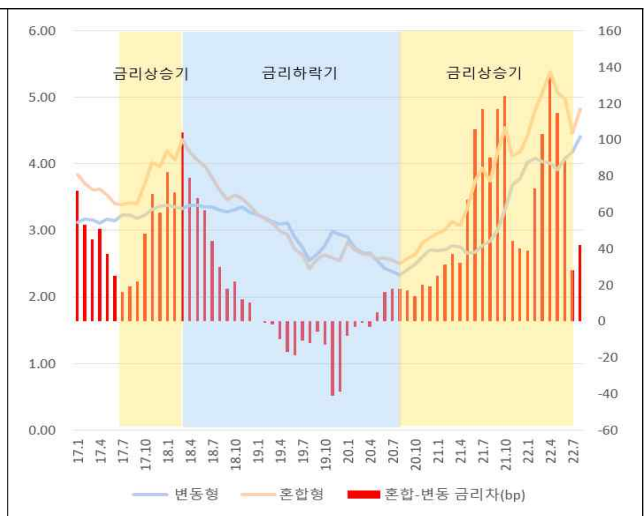
□ 한편 정책모기지 금리는 민간 변동, 혼합형 금리대비 일반적으로 낮음

* 5년간 금리추이(%) : (정책모기지)2.44~3.42 < (변동형) 2.55~4.41 < (혼합형) 2.55~5.39

< 금리 추이 >



< 혼합-변동금리 갭 >



참고 6

전체 주담대 중 고정·변동금리 구성

□ 주담대(1,012.6조) 中 순수고정 234.1조(25.7%), 혼합형 211.1조(20.9%) 추정

- 순수 고정금리(234.1조)는 정책모기지 등이 대부분(200.7조원, 85.7%)이며, 혼합형(211.1조)은 은행권 자체 대출이 대부분(185.5조원, 87.9%) 차지

* 순수 고정금리(234.1조원) = 정책모기지 등(200.9조) + 은행자체(16.1조) + 비은행 (17.3조)

* 혼합형(211.1조원) = 은행권(185.5조원) + 비은행권(25.6조원)

- 은행권(정책모기지 제외시)은 변동형 비중이 가장 높고(52.4%), 혼합형은 상대적으로 낮으며(22.0%), 순수고정 비중은 매우 적은 측면(2.5%)

* 은행(정책모기지 제외시) 대출비중 : (순수고정)2.5% (혼합형)22.0% (변동형)52.4%

- 비은행권(주로 상호금융)은 은행권 보다는 변동형 비중이 높으며(74.4%), 혼합형(15.3%), 순수고정*(10.3%)도 일부 취급

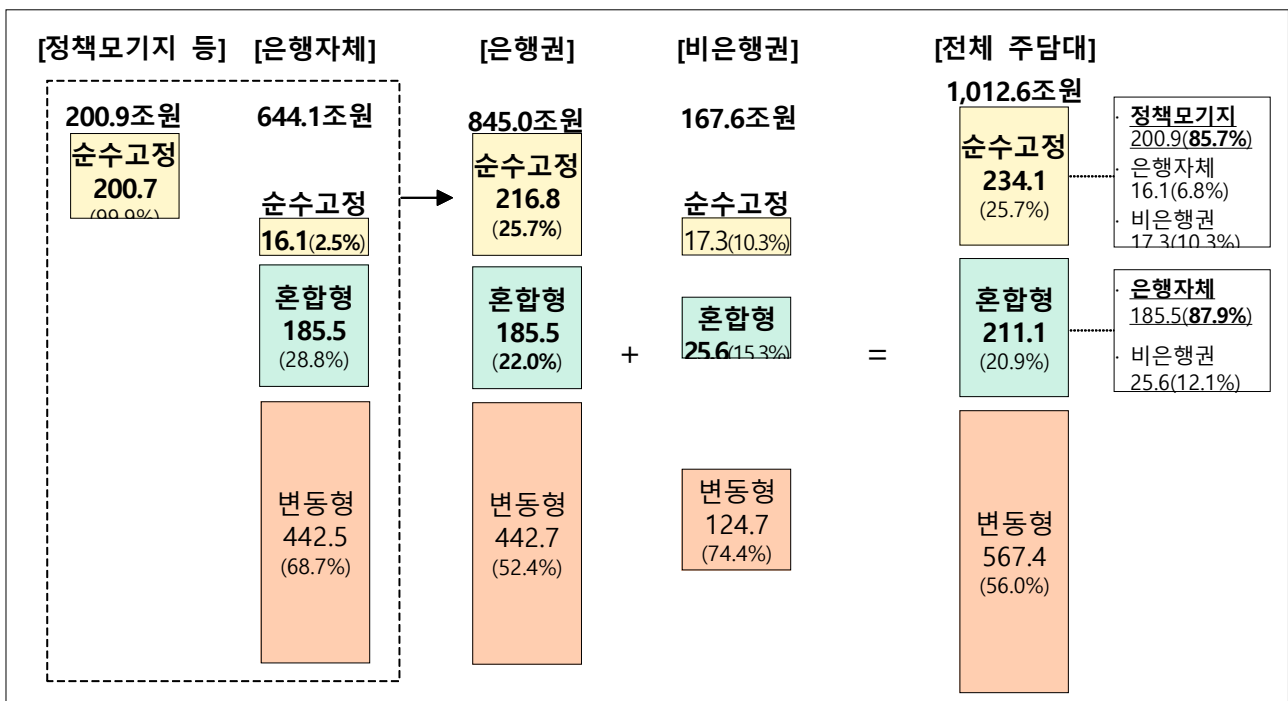
※ 단, 비은행권 순수고정은 주로 5년 이내 단기성 대출에 해당

□ 순수고정형 대출이 정책모기지에 주로 의지하면서, 정책 지원대상外 대출 (예 : 9억이상 주택)은 순수 고정금리 대출비중이 매우 낮은 경향

* 4대 시중은행 대출 중 비중(정책모기지 포함) :

[9억이하 주택] (순수고정)38.7% (혼합형)24.7% (변동형)36.6%

[9억초과 주택] (순수고정)0.6% (혼합형)47.8% (변동형)51.6%



※ 한은 가계신용 자료('22말)를 바탕으로, ①은행권 주담대는 4대 시중은행 비중, ②비은행 주담대는 신탁·농협·수협 비중 ③기타 주담대는 주금공 비중을 활용해 추정

1. 개 요

- 커버드본드는 은행 등 발행기관이 보유하고 있는 주담대, 국고채 등 우량자산을 담보로 발행하는 장기채권

- ① (우선변제권) 발행기관이 파산시 담보자산에 대한 우선변제권 보장
 ② (이중상환청구권) 투자자가 담보자산으로 변제받지 못할 경우 발행기관의 다른 자산에 대한 선순위청구권 행사 가능
 ③ (자산의 부내유지) 커버드본드 담보자산은 발행기관의 다른 자산과 법적으로 절연되나, 회계상 부내 유지(On-balance)

MBS와 커버드본드 비교

구 분	커버드본드	MBS
발행주체	은행 등 적격 발행기관	SPC
청구권	발행기관과 기초자산에 대한 이중청구권	기초자산이 SPC에 양도되어 발행기관에 대한 청구권 없음
회계처리	대차대조표에 잔존(On-Balance)	SPC에 양도(Off-Balance)
담보자산 교체 및 추가	가능	대부분 불가능

2. 장 점

- ① 담보보강(기초자산+발행기관)으로 신용리스크가 낮으며, MBS대비 저리발행가능
 ② MBS와 달리 담보자산의 교체·추가가 가능하여 장기간 담보력 유지 가능

3. 국내외 발행실적

- (국내) '23.3월까지 국내은행 커버드본드 발행실적은 총 8~9조원 수준(28건)

* 커버드본드 발행실적 비교('21년, 억유로) : (韓)61.8 < (유럽 주요국)1,000~2,000 수준

- (해외) 장기자금조달수단 및 투자수단으로 활성화(유럽 등 중심)

* 주요국 커버드본드 의존도 : (佛)18.7 (獨)15.1 (伊)41.0

주요국 커버드본드 발행비중('21년, 억유로)

구 분	커버드본드(A)	모기지대출(B)	커버드본드 의존도(A/B)
오스트리아	711.4	1,361.6	52.2
프랑스	2,268.9	12,145.8	18.7
독 일	2,640.2	17,444.3	15.1
이탈리아	1,681.0	4,098.7	41.0
영 국	887.0	18,628.3	4.8
캐나다	1,130.2	11,231.8	10.1
한 국	61.8	5,455.2	1.1