

## 1. 선진국 주택금융 감독·규제 체계 연구

□ 불임 참조

불임 : 주택금융 감독·규제 체계 연구 보고서

<출장 보고서>

## 선진국 주택금융 정책연수 결과

2006. 7

금융감독위원회

## — < 목 차 > —

### I. 주택 금융정책 연수단 구성 및 훈련기관

### II. 영국 방문기관 면담 내용

1. FSA(Fianancil Supervisory Agency)
2. Morgan Stanley
3. CML(Counsil of Mortgage lenders)
4. HSBC

### III. 독일 방문기관 면담 내용

1. Bafin(독일 금융감독청)
2. Euro Hypo(모기지 은행)

### IV. 정책적 시사점

## 정책연수단 구성 및 훈련 기관

### ☐ 정책연수단구성

- 단장: 박대동(금융감독위원회 감독정책 1국장)
- 단원: 박성동(기획예산처 경제재정행정과장)  
최유삼(금융감독위원회 보험감독과 서기관)  
변제호(재정경제부 금융정책과 사무관)  
최영전(재정경제부 소비세제과 사무관)  
박주영(금융감독위원회 감독정책과 사무관)  
박재훈(금융감독위원회 은행감독과 사무관)  
한정희(건설교통부 주거복지지원팀 사무관)  
김승래(서울지방국세청 조사1과 세무주사)  
정재선(주택금융공사 유통화개발부장)  
박영수(금융감독원 은행감독국 조사역)

### ☐ 훈련기관

- 영국 Financial Services Authority(FSA, 금융감독청)  
Morgan Stanley  
Council of Mortgage Lenders(CML, 모기지은행 협회)  
HSBC(모기지 취급은행)
- 독일 Federal Financial Supervisory Authority(FFSA, 금융감독청)  
Euro Hypo Bank(모기지 전문 은행)

## I-1. FSA (Financial Services Authority) 면담결과

### 1. 면담 개요

면담일시	2006년 6월 2일 09:00~10:20
면담자	Mr. Nick Lock, Retail Firms Division Mr. Lloyd Barton, UK Economist Mr. Dean Minot Associate Wholesale Banks

### 2. 면담 요지

#### 가. 주택금융취급 동향

##### ☐ 영국의 모기지론 취급 현황

- 모기지론 잔액(988,713mn £) 의 전년(893,200mn £) 대비 **10.6% 증가('06.3.)**

\* '03~'04년중 15%로 최고 수준의 증가세를 보임

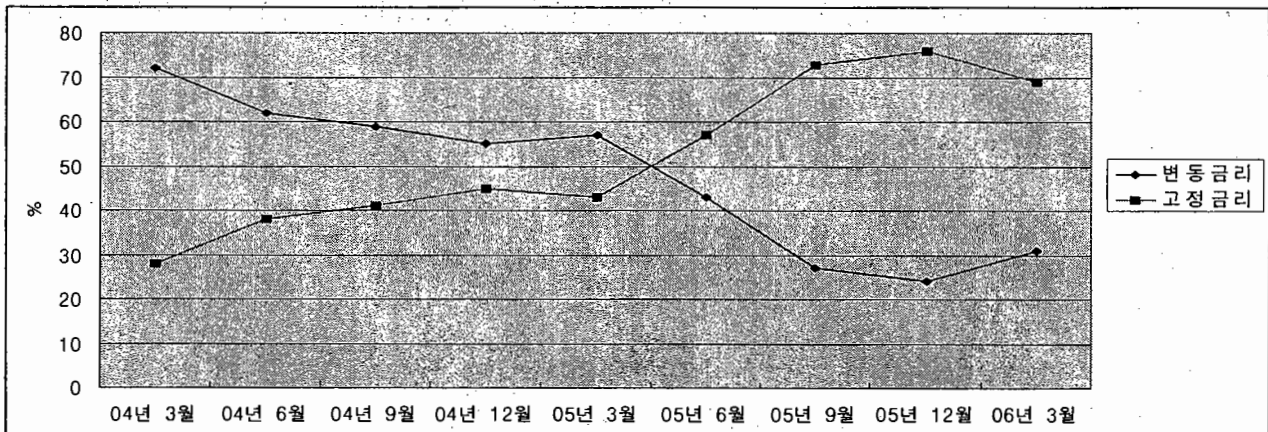
- 은행들의 경우 '06.3월을 기준으로 5.4% 증가율을 보이고 있으며, 대출잔액은 571,112(mn £)

- '04년중반 이후 변동금리대출 이자율이 고정금리대출(5년 고정금리인 경우)의 경우보다 높은 상태

\* '06.2월현재 5년고정금리 이자율은 4.89%, 표준변동금리 이자율은 6.24%

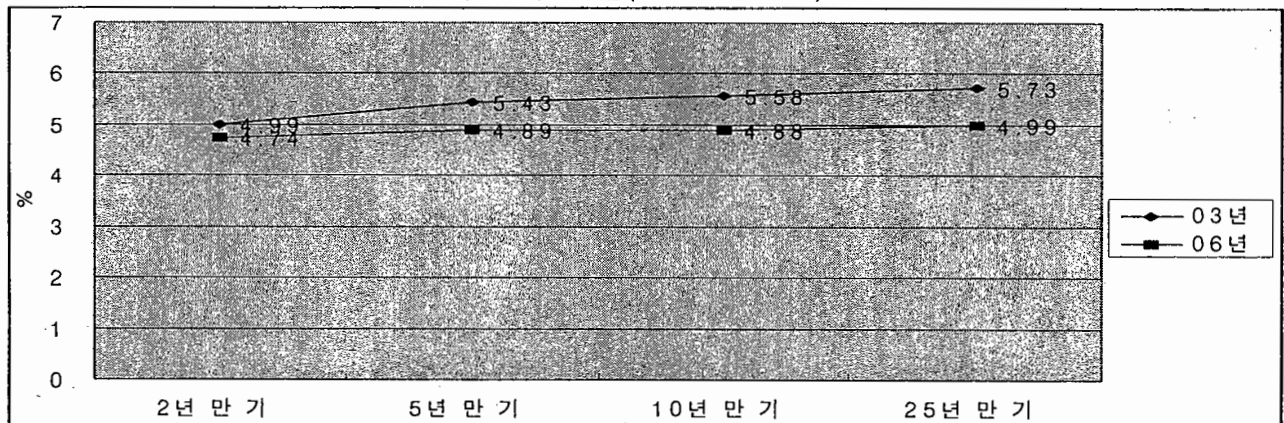
- '05년 하반기부터 고정금리대출 취급비중이 증가세를 보임에 따라 '06.3월 고정금리대출 취급비중은 69% 수준에 이름

<변동금리 및 고정금리 비중변화>



- 이는 수익률곡선(Yield Curve)이 평평해지면서 장·단기 금리차가 축소됨에 따라 고정금리대출의 금리조건이 유리해졌기 때문

<수익률곡선(Yield Curve)>



- \* 다만, 영국의 경우 고정금리대출은 대부분 대출취급후 최초 1~3년간만 이자율이 고정되는 조건으로 취급되므로 장기·고정금리 대출의 증가는 아님

## □ 최근 고정금리 모기지론 취급비중이 증가하고 있는 원인

- 채권시장금리가 하향안정세를 유지하여 왔으므로 소비자들이 현 금리 수준으로 일정기간 대출금리를 Lock-in 시키려는 현상으로 볼 수 있음

- \* 다만, 고정금리를 적용하는 기간이 단기인 점에서 미국의 전통적인 장기·고정금리 상품과 다름

## □ 장기·고정금리 모기지론 공급 촉진을 위한 조치사항

- 영국 소비자들은 다른 조건보다도 초회 납입 원리금이 가장 낮은 변동금리 모기지론 상품(Discouned Varialbe Loan)을 선호하는 현상이 두드러짐
- 따라서, 소비자들이 변동금리 상품을 선택하는 데에 따른 위험을 합리적으로 판단할 수 있도록 모기지론을 판매하는 모든 기관들이 소비자에게 FSA가 마련한 Key Facts를 소비자에게 제공·설명하도록 의무화

### < Key Facts의 주요 내용 >

- 서비스 제공 범위
  - 특정 모기지론 추천 또는 모기지론에 대한 정보 제공 여부
- 고객 제공 정보
  - 모기지론 이용 목적, 이용 희망 모기지론 조건
- 모기지론 상품 상세 조건
  - 금리조건(고정/변동), 대출취급 금융회사, 적용 LTV 등
- 모기지론 이용에 따른 총비용(Annual Percentage Rate 등)
- 매월 원리금상환액
- 모기지론 이용에 따른 위험에 대한 이해 여부
  - 이자율 상승, 고객소득 감소에 따른 위험
- FSA website에서 관련 추가 정보사항 제공 사실을 명시
- 고객이 부담하여야 하는 초기 수수료
- 보험가입 및 보험료
- 조기상환수수료
- 주택이주 시 유의사항
- 정상상환을 초과한 추가상환금액의 처리 조건 등
- 모기지론에 대한 추가 정보사항의 취득
  - FSA에서 상품선택을 돕기 위하여 유용한 "가이드라인"을 website (www.fsa.gov.uk/consumer) 또는 전화를 통해 제공한다는 사실을 명시
  - FSA website는 상품비교를 돕기 위해 "Comparative Tables"도 제공
- 채무불이행 시 주택이 경매 처분될 수 있다는 사실 명시

- FSA는 모기지론을 이용하는 소비자보호 차원에서 website를 통해 시장금리 상승 시 상환부담 변화를 시뮬레이션할 수 있는 Mortgage Calculator 등 다양한 정보 및 Tool을 제공

## 나. 주택금융관련 규제 · 감독

### ☐ 대출기관들의 과당경쟁으로 인한 주택시장에 버블에 대한 영국의 감독기관의 통제방식

- 영국에서는 자본금규제(BIS 자기자본 비율; 8%) 방식에 의하여 은행들의 모기지론 취급을 통제하는 간접규제방식을 도입
  - LTV 비율을 규제하여 개별 금융회사들이 취급하는 대출금액을 제한하지는 않고 있음
  - 금융회사 간 과당경쟁에 따른 위험발생 가능성은 중앙은행에서 금리정책을 탄력적으로 운용하여 통제

### ☐ LTV 비율을 직접 제한하고 있는 감독규정의 존재 여부

- 지금까지 명시적인 규정이나 법규는 없는 상황
- 과거 BASEL I 의 경우 모기지론에 대한 위험가중치는 일률적으로 50%였으나, 향후 BASEL II가 적용되게 될 경우 위험가중치를 LTV에 차등화할 예정
  - FSA에서 LTV가 80%를 초과하는 대출에 대한 위험가중치를 75%(80% 이하는 35%)로 규정할 계획
- \* (예시) 1,000파운드의 모기지대출(80% 이하 LTV)에 대해 위험가중치 35%를 적용할 경우 위험가중자산은 350파운드가 되고 8% BIS 비율을 유지하기 위한 필요자본은 28파운드임



- 위험가중치를 차등 적용하는 기준이 되는 LTV 수준은 영국 정부가 자체적으로 결정 가능(EU 규정에 따라 위험가중치를 적용하게 되는데 각 국가에게 일정한 범위의 재량권을 부여)

□ 감독기관으로서 리스크에 대한 선제적 대응을 위해 LTV를 통한 감독정책의 필요성 여부

- FSA가 개별 금융회사가 공급하는 대출금액을 통제할 수 있는 규제 근거가 없어 LTV비율에 따른 위험가중치 차등적용 이외에 개별은행에 대해 직접적으로 LTV를 규제하기는 어려움
- 따라서, 모기지 대출한도를 직접 규제하지 않고 위험도가 높은 모기지 대출에 보다 많은 필요자본(capital requirement)을 보유하게 하여
- 위험도가 높은 모기지 대출취급시 채권금융기관의 비용 부담을 커지도록 하는 간접규제방식을 채택할 예정
- 자본금규제 방식에 의하여 리스크를 관리하는 것이 FSA의 감독정책이며, 금융회사들이 자체적으로 리스크를 판단할 수 있도록 리스크관리시스템을 효율적으로 운영하는 것이 중요

□ 한국에서는 버블발생 우려 지역에 대하여 LTV 비율을 규제하고 있는데, 영국에서도 이와 같이 LTV를 제한할 수 있을 것으로 보는지 그리고 DTI 비율에 대한 규제는 있는지 여부

- FSA는 금융회사의 자본금규제에 대한 조정권한을 보유
- High LTV 조건의 모기지론 취급이 과도하게 많다고 판단될 경우 LTV를 제한하는 조치를 취할 수 있을 것이나, 큰 틀에서 볼 때 특정은행에 대해서만 차별화된 자본금 감독정책을 적용한다는 것이 효율적이라고 생각하지 않는다는 입장

< 영국의 High LTV에 대한 규제 사례 >

- 영국에서는 1989~1993년 중 부동산가격이 하락하여 심각한 문제가 발생했었는데 이때 문제가 되었던 부분은 일정비율(80%) 초과 LTV 조건으로 취급된 모기지론의 경우였음
  - 이때 Building Societies\* 기관의 High LTV 또는 High Income Ratio(연소득 대비 대출금액이 높은 경우)에 대하여 High Capital Charge를 부과
- \* 주택금융을 전문으로 취급하는 주택조합

- DTI를 규제하고 있지 않으나, 영국의 금융회사들은 일반적으로 연소득 대비 대출금액 비율(Income Ratio)을 관리

□ FSA의 모기지 대출 금융기관 건전성 유지를 위한 규제 방식

- FSA는 Financial Services and Market Act 2000에 의거하여 채권 금융기관의 건전성이 우려된다고 인정된 경우
- 우선 자본금규제 방식으로 관리하고, 문제가 심각하다고 판단될 경우에는 대출취급을 금지시키거나, 예금수취 라이선스를 취소하는 조치를 취할 수도 있으며
- 마지막 수단으로, 당해 채권금융기관의 경영진 교체를 요구할 수 있음
- 이를 위해 FSA는 개별 금융기관에 대해 위험구조(risk profiles)를 상시적으로 분석·평가
  - 인지된 위험요인에 대해 이행시점을 정하여 시정조치를 금융기관에 요구하고
  - 중요한 위험요인에 대해서는 6개월 이내에 자본적정성(adequate capital requirements)을 다시 점검
  - 상시감시를 위하여 HSBC와 같은 대형은행에 대해서는 5~6명으로 구성된 전담 RM팀을 구성하고 소형금융기관에 대해서는 1~2명의 감시인력을 배치

## I-2. Morgan Stanley 면담결과

### 1. 면담 개요

면담일시	2006년 6월 2일 10:30 ~ 11:50
면담자	Dr. David Miles, Managing Director, Morgan Stanley

### 2. 면담 요지

#### 가. 주택금융 취급 동향

##### ☐ 영국의 모기지론 시장 현황

- 변동금리대출 위주의 모기지론 시장이 형성되어 있으며, 특히 소비자들의 상품 관련 위험에 대한 이해가 현저히 부족한 상황에서 모기지론을 선택
- 영국에서는 최근 고정금리부 모기지론(통상 최초 2~5년간 고정금리 적용후 변동금리로 변경) 이용 비중이 높아지고 있는데 그 원인은 아래 2가지로 요약 가능

- 1) FSA의 감독규정에 따른 변동금리대출 이용에 따른 위험고지 (Disclosure) 의무화 조치
- 2) Yield Curve의 변화로 고정금리대출과 변동금리대출의 대출금리갭이 대폭 축소\*

\* '03.11월 기준 Discounted Variable과 5년 고정금리 상품 간 금리갭은 1.59%p였으나, '06.2월 0.21%p로 축소(자료: '06.2.10일 UK Economics Mortgage Pricing - an Offset to Monetary Policy, Morgan Stanley)

- 최근 5년 고정금리와 10년 또는 25년 고정금리 상품간의 대출 금리갭도 거의 없는 상황인데, 장기상품 선택비중은 높지 않은 기현상이 발생하고 있는데 그 원인은 아래 2가지로 요약 가능

- 1) 영국 소비자들은 중앙은행이 단기금리를 급격히 상향조정 하지 않을 것이라고 믿고 있음
- 2) 일반적으로 소비자들은 이사를 6~7년 주기로 하는데 막연하게 장기·고정금리대출을 이용하면 이사하는데 문제가 있을 것으로 생각하는 경향이 있으며, 한편 고정금리대출은 조기상환수수료 부과 등 Flexibility가 부족한 측면이 있음

#### □ 금리캡이 있는 변동금리 모기지론의 이용비중이 낮은 원인

- 현재 소비자들은 시장금리가 급격하게 상승할 수 있다고 전혀 생각하지 않고 있고, 일반적으로 금리캡이 설정된 상품의 대출마진이 상대적으로 높기 때문에 이용비중이 낮다고 생각

#### □ 영국 금융회사들의 모기지론 영업을 위한 자금조달방법

- 예금, MBS 발행 및 Covered Bond 발행으로 구분
  - 가장 큰 비중을 차지하고 있는 것은 자금조달원은 예금이며, MBS 발행규모도 EU 국가 중 최대 규모
  - GMAC과 같이 예금을 전혀 수취하지 않고 모기지론 영업을 영위하는 기관도 등장

## <모기지론 재원조달 방식>

('04. 3/4분기)

총액(bn GBP)	MBS	Covered Bond	예금
853.3	90.7	14.3	790

□ 영국에는 미국의 Fannie Mae와 같은 유동화 기관이 존재하지 않아, 금융회사들에게 장기 고정금리 모기지론을 취급하기 위한 자금조달에 어려움이 있기 때문에 단기금리 비중이 높은 것은 아닌지 여부

○ 영국의 금융회사들은 ① 고정금리부 채권 발행 또는 ② 최근 대형은행들을 중심으로 이루어지고 있는 Covered Bond 발행을 통해 채권시장에서 자금을 조달할 수 있고, ③ 스왑시장에서 금리위험을 효율적으로 헷지할 수 있으므로 기본적으로 자금 조달 측면에서 장기고정금리 모기지론 취급에 문제가 없음

○ 이에 근거하여, 재무성에서 의뢰한 Miles Report 작성 당시 미국의 Fannie Mae와 같은 유동화전문기관의 설립을 제안하지 않았음

□ 미국과 영국의 모기지론 시장의 향후 발전방향

○ 차이점은 여전히 크지만 최근 점점 차이점이 줄어드는 추세

- 미국에서도 변동금리대출 비중이 증가하는 현상이 이를 증명하며, 전반적으로 미국시장이 영국시장 쪽으로 이동하고 있다고 생각

- FSA에서 소비자보호를 위하여 모기지론 이용고객에 대하여 다양한 정보 제공을 의무화하는 등 노력을 기울이고 있는데 지금까지 많은 개선이 있었는지 여부
- 아직까지도 금융 소비자의 모기지론에 대한 이해도가 높지 않다고 생각
- 현재 금융회사는 FSA 감독기준별로 8~9쪽에 달하는 많은 양의 정보를 소비자에게 제공하고 있는데 향후 좀 더 표준화하여 핵심 사항을 효과적으로 제공할 수 있도록 개선될 필요
- 단기적으로는 소비자에게 보다 많은 정보를 제공하는 것이 중요하나, 장기적인 측면에서 궁극적으로 소비자의 상품 및 관련 위험에 대한 이해도가 높아져야 할 것임

#### 나. 주택금융 관련 규제 · 감독

##### □ 영국의 주택가격 동향 및 중앙은행의 부동산시장에서의 역할

- 2000년 이후 5년간 주택가격은 1.7배 수준으로 상승했고 특히 2002년의 경우 17%나 상승했는데, 이자율이 하락이 주원인으로 분석됨
- 중앙은행은 부동산가격 급등을 우려하여 단기금리를 상향조정 하지는 않았으며, 소비자들이 부동산가격이 계속 상승할 것이라고 믿고 주택을 구입해서는 안 된다고 경고
- 이에 따라, '05년에는 주택가격이 연5.6% 상승하는데 그치는 등 급격한 상승세가 꺾인 상태

<주택가격지수 및 증가율>

	2000	2001	2002	2003	2004	2005
주택가격지수	87.7	95.1	111.2	128.7	143.9	151.8
증가율(%)	14.3	8.4	17.0	15.7	11.8	5.6

□ LTV 규제에 대한 영국 감독당국의 견해

- LTV에 관한 직접 규제방식을 택하지 않고 있으며, 금융기관들이 상업적인 판단에 따라 자체 관리해야 한다는 입장임

□ 주택금융에 있어서 중앙은행과 FSA의 역할

- 중앙은행은 좀 더 거시적인 측면에서 주택시장과 금융시장의 안정성에 대하여 관심을 가지고 있음
- 중앙은행과 FSA는 상호간에 유기적으로\* 업무를 수행

\* FSA의 Board에 중앙은행의 Vice President가 참여하고, FSA의 Chairman은 중앙은행의 Board에 참여

## I-3. Council of Mortgage Lenders 면담결과

### 1. 면담 개요

면담일시	2006년 6월 2일 15:00~16:30
면담자	Ms. Kate Davies, Senior Policy Adviser, CML(모기지은행 협회)

### 2. 면담 요지

#### 가. 주택금융 취급동향

##### ☐ 영국 모기지은행들의 영업 현황

- 최근 시장경쟁 격화로 순이자마진이 급격히 감소하여 은행 입장에서 모기지론 서비스만 제공해서는 안되고 보험상품 판매 등 타 업무 취급을 통해 수수료 수입을 올려야 하는 상황

##### ○ 대출금리 유형별 모기지론 공급비중 및 평균금리

(단위: %)

	금리캡		고정금리		변동금리		전체	
	비중	평균금리	비중	평균금리	비중	평균금리	비중	평균금리
2000년	-	-	29	6.38	71	6.51	100	6.42
2001년	-	-	27	5.75	73	5.67	100	5.67
2002년	4	4.93	23	5.12	73	4.57	100	4.75
2003년	3	4.68	36	4.23	61	4.41	100	4.38
2004년	3	5.23	34	5.30	64	5.11	100	5.18
2005년(8월)	-	5.22	55	5.22	45	5.60	100	5.38

자료: Survey of Mortgage Lenders (CML Research, Feb. 2006)



## ○ 금융기관 유형별 모기지론 잔액

(단위: 파운드화, 백만)

	Building Societies (£m)	Banks (£m)	Specialty Mortgage Lenders (£m)	기타기관 (£m)	합계 (£m)	Housing Association에 대한 대출 (£m)	대출건수
2000년	106,990	386,334	41,202	1,937	536,463	11,351	11,173,000
2001년	113,413	418,645	57,234	2,058	591,350	14,106	11,247,000
2002년	123,638	467,601	81,834	2,099	675,172	15,982	11,364,000
2003년	142,312	511,049	118,737	2,494	774,591	17,854	11,452,000
2004년	160,116	543,063	171,805	2,515	877,499	18,713	11,512,000
2005년	173,205	575,797	215,662	2,493	967,157	23,345	11,596,000
2006년 3월	175,205	571,112	239,319	2,468	988,713	24,515	11,620,000

자료: Bank of England, CML Research

## 나. 주택금융관련 규제 · 감독

### □ LTV 적용 관련 모기지은행들의 대출관행

- Building Societies의 경우 자체 내부 규정에 의하여 LTV가 100%를 초과하지 못하도록 관리
- 일반 상업은행이 경우는 100% 한도 규칙이 적용되지 않으며 자체 판단에 의하여 최대 120%까지 취급 가능
- 최근 일반적으로 75~85% 수준의 LTV 조건으로 취급되는 모기지론이 주종

### □ FSA의 모기지론 취급 관련 주요 규제 사항

- '04.10월말부터 FSA에서 모기지론을 취급하는 모든 금융회사에 대하여 감독규정을 적용

- FSA가 마련한 Key Facts를 대출이용자에 대하여 반드시 제공하도록 의무화
- Key Facts에 의한 고객에 대한 정보제공 의무를 이행하지 않았을 경우 FSA에서 모기지론 영업인가 취소 조치 가능
- 영국은 EU Directives에 의한 모기지론 규제의 적용을 가급적 받지 않기 위해서 노력
- 법제나 대출 관련 제도가 타 유럽 국가들과 상이한 데 기인

#### ※ 저소득층에 대한 대출상품

- Right to Buy, Shared Ownership, Homebuy 등의 지원 프로그램을 정부에서 운영

Right to Buy	지방정부 또는 Housing Association으로부터 주택을 임차한 경우 할인가격으로 주택구입 기회 부여
Shared Ownership	주택의 구입과 임차의 중간 형태로서, 일반 모기지론을 이용하여 주택의 50% 지분을 매입하고 나머지 잔여가격에 해당하는 금액은 Housing Association으로부터 임차하는 방식 (향후 소득 증가로 큰 규모의 모기지론 이용 가능 시 나머지 지분 매입 가능)
Homebuy	주택수요자가 주택가격의 75% 해당 지분을 모기지론을 이용하여 구입하고, Housing Association에서 나머지 지분을 보유하되 향후 주택이 매각될 때 보유지분에 대한 권리를 청구하는 구조로서, Shared Ownership과 달리 주택수요자가 임차료를 지불할 필요가 없음

- 기존 Homebuy을 개선한 Open Market Homebuy 등장 예정
- 주택가격의 75%까지는 은행으로부터 대출을 일으키고, 나머지 25% 중 12.5% 해당 금액은 정부에서 지원하는 구조로 향후 주택가격이 상승할 경우 차입자와 정부가 이익을 함께 향유

## I-4. HSBC 면담결과

### 1. 면담 개요

면담일시	2006년 6월 5일 10:00~11:00
면담자	Dr. Markus Herrmann, Director, Fixed Income Strategy Mr. James Derek Kehoe, Director, Institutional Sales Mr. Andrew Bristow, Director, Credit Trading

### 2. 면담 요지

#### 가. 주택금융 취급동향

##### ☐ HSBC의 모기지 가격 및 수수료 설정

- 시장경쟁 심화와 모기지론 취급규모 성장을 둔화에 따른 순이자마진 감소에 대응하여 금융회사들이 대출취급수수료 등 초기 수수료를 올리고 있으나,
- HSBC는 다른 전문 모기지은행들과 달리 가격정책을 전반적으로 상당히 보수적으로 운영 중이며, 이에 따라 마진과 초기수수료를 안정적으로 설정

##### ☐ HSBC의 MBS를 발행 여부

- HSBC, Barclays, RBS와 같은 대형 상업은행들은 MBS를 발행하지 않고 있음

- 과거 **Building Societies**에서 소형 은행으로 변신한 금융회사 (예: Northern Rock plc)들이 MBS를 발행
- Kensington Mortgage, Paragon Mortgage와 같은 소형 전문 모기지은행\*들이 주로 MBS 발행을 통해 자금조달

\* 예금수취 기능 없음

- 상위 10개 MBS 발행 대출기관(2003~2005년 상반기)

순위	금융회사	점유율 (%)	누적 발행금액 (미불화, 백만)
1	HBOS	32	59,605
2	Northern Rock plc	26	48,316
3	Abbey National plc	6	10,960
4	GMAC-RFC Ltd.	7	12,237
5	Kensington Mortgage Company Limited	5	8,827
6	Standard Life	5	8,576
7	Pragon Mortgages Trust Limited	4	7,483
8	Southern Pacific Mortgage Limited	4	6,615
9	Platform Funding Limited	3	5,729
10	Bradford & Bingley / Mortgage Express	3	5,294
	상위 10개사 합계	93	173,642
	총 합계	100	187,573

자료: Fitch Ratings

#### □ 영국의 금융회사들이 Covered Bond를 발행하지 않는 이유

- Covered Bond 시장은 주로 독일과 덴마크에서 발달하였으며, 영국이나 스페인의 경우는 MBS 시장이 발달
- 최근 영국의 대형은행들은 Covered Bond와 MBS의 특성을 결합한 Structured Covered Bond를 발행하기 시작

- Covered Bond의 특성 상 소형 금융회사들은 발행하기 곤란
- Covered Bond를 선호하는 투자자와 MBS에 주로 투자하는 기관은 차별화되어 있음

## 나. 주택금융관련 규제 · 감독

### □ 부동산시장 과열 방지를 위하여 LTV 및 DTI 관련 감독규제를 도입 · 운영하는 정책의 장단점

- 양국의 감독정책 모두가 나름대로 장점이 있다고 생각하는데, 기본적으로 정부가 모기지시장에 대하여 안정성을 제고시킬 목적으로 일정 수준의 규제를 설정하는 것은 당연하다고 생각
- 영국은 한국과 같이 직접적인 규제가 없으므로 금융회사들이 자체적으로 위험을 통제하고 있는데, 일률적으로 어떤 감독 방식이 바람직하다고 단언하기 곤란

### □ 부동산시장에 대한 투기수요가 큰 상황에서, 감독기관의 바람직한 감독정책

- BASEL II 방식과 같이 간접규제 방식이 바람직하다고 생각
- 특히 과거 장기간에 걸친 실적데이터가 없는 상황에서 특정 수치를 적용하여 LTV를 규제하기는 어려운 것이 아닌가 생각되며, 금융회사가 모기지론 영업과 관련하여 자본금을 안정적으로 유지하도록 하는 것이 중요하다고 생각

## II-1. BaFin(독일 금융감독청) 면담결과

### 1. 업무협의 개요

면담일시	2006년 6월 6일 10:00~12:00
면담자	Dr. Johannes Engels, Desk Officer, Int'l Policy/Affairs

### 2. 주요 업무 협의사항 요약

#### 가. 주택금융 취급동향

##### ☐ 독일의 모기지론 시장 및 자금조달 현황

- '03~'04년중 유럽 내에서 모기지론 시장 성장률이 최저 수준
  - 실업률 증가, 경제정책의 불확실성 및 구동독 관련 문제들로 인하여 주택구입 수요가 감소한데 기인
- GDP 대비 모기지론 비율은 '04년말 기준 52.4%로서 영국, 덴마크, 네덜란드 등의 국가보다 훨씬 낮은 수준
- 독일의 경우 Covered Bond를 통한 조달비중이 매우 높는데 비하여, 유럽 내 다른 국가들은 주로 예금에 기초하여 주택금융 영업을 영위
  - Covered Bond(Pfandbriefe)는 주로 10년 만기 조건으로 발행
  - MBS 발행실적은 매우 저조한 상황

- 대출금리는 주로 고정금리 조건으로 취급되며, 금리조정은 통상 대출취급일로부터 5년~15년 경과시점에 이루어짐

○ 금융회사 유형별 시장점유율

금융회사 구분	2004년말	2005년말
Big Banks	14.00%	13.82%
Regional & Other Commercial Banks	8.45%	8.90%
Foreign Bank (Branches)	0.00%	0.01%
Landesbanken	5.76%	5.74%
Savings Banks	27.38%	27.74%
Regional Institutions of Credit Cooperatives	0.07%	0.06%
Credit Cooperatives	16.24%	16.69%
Mortgage Banks	13.37%	12.95%
Building & Loan Associations	9.72%	9.33%
Special Purpose Banks	5.00%	4.78%
합계	100.00%	100.00%

자료: BaFin

- 모기지론 취급과 관련하여 자금조달 상 Refinancing 구조는 금융회사 유형별로 상이

- 저축은행(Savings Banks)과 신용조합(Credit Cooperatives)은 예금, 대형 은행들은 주로 은행 간 차입거래, 그리고 모기지 은행은 Pfandbriefe 발행을 통해 Refinancing 실행

□ Pfandbriefe 발행 가능 금융회사

- 대형 Universal Banks와 모기지은행에서 발행 가능
- Pfandbriefe 발행기관으로 지정받기 위해서는 높은 수준의 자기자본 요건을 충족하여야 함
- EU 통합 이후 Pfandbriefe 관련 요건들이 완화되어 가는 추세

- '05년부터 일반 은행들도 Pfandbriefe 발행이 가능하게 되었는데, BaFin에 신고하여 허가를 받아야 함

#### ☐ Pfandbriefe를 발행하지 못하는 예금 수취 금융회사들의 고정금리 모기지론을 취급방법

- 예금 이자율이 매우 낮은 수준이며, 예금자들의 예금인출이 잦지 않음

#### ☐ 고정금리 모기지론이 많이 취급되는 원인

- 고정금리 모기지론의 경우 다른 채권에 비해서 낮은금리로 자금조달이 가능
- 1969년까지는 중앙은행에서 법률로 고정금리 조건을 요구하였으나, 이후 폐지되었음에도 불구하고 시장에서 과거 대출이용관행을 따라가는 경향도 존재

#### ☐ 1999년 이후 독일 내 모기지론 공급규모가 감소한 이유

- 우선 전반적으로 경제상황이 좋지 않았으며 정부의 투자용 부동산에 대한 세제혜택과 자가거주 주택에 대한 정부보조금의 축소가능성에 주로 기인

#### ☐ 주택소유율이 낮은 원인

- 정부의 주택소유 장려를 위한 각종 정책에 불구하고 독일의 주택소유율은 42% 수준으로, 영국(68%) 또는 이탈리아(75%)보다 매우 낮은 수준



- 정부는 1996년까지 자가거주 주택 관련 모기지론의 이자상환액에 대하여 세제혜택을 부여해왔으며, 동 제도는 이후 주택 소유자에 대한 정부보조금(Subsidy)으로 대체됨
- 소비자들의 임차주택 선호경향 및 정부의 임차제도 지원정책, 까다로운 주택건축 규제 및 부동산개발 관련 법규로 인한 높은 주택가격 수준이 주택소유율을 낮추는 원인으로 작용

## 나. 주택금융관련 감독·규제

### ☐ LTV 관련 규제여부

- Pfandbriefe 대상 모기지론은 법규에 의하여 60%로 제한
- Pfandbriefe 대상자산이 아닌 모기지론의 경우는 감독기관에 의한 LTV 규제는 없음

### ☐ 독일의 금융 감독기관 간 업무협조체제

- BaFin, Bundesbank, Landesbank가 상호 협조체제를 구축하고 있으며, 최종적이고 구체적인 조치사항은 BaFin에서 담당

### ☐ 개별 금융회사에 대한 감독조치사항은 일반적으로 공시하지 않는 것으로 알고 있는데 그 근거는?

- 비밀유지 조항을 관련 법규에서 규정
- 금융시장에 피해를 초래할 우려가 있다고 객관적으로 판단될 경우에만 공개 원칙

## II-2. Euro Hypo 면담결과

### 1. 업무협의 개요

면담일시	2006년 6월 6일 15:00 ~ 17:00
면담자	Mr. Dirk Wilhelm Schuh, Deputy CEO & CRO Mr. Hendrik H. C. Gienow, Head of Strategy and Group Coordination Mr. Helge Barlen, Senior Project Manager Dr. Marcus Cieleback, Head of Research Mr. Marcel Kullmann, Head of Funding Mr. Karl-Heinz Raschtuttis, Head of Risk Methodology and Reporting Dept. Mr. Alexander Link

### 2. 주요 업무 협의사항 요약

#### ☐ Eurohypo 소개

- Eurohypo 회사 개요, 부동산시장 현황, 모기지은행의 자금조달, 리스크관리 분야에 대하여 발표
- Eurohypo는 '05년도에 코메르츠은행에서 도이치은행과 알리안츠로부터 지분을 매입하여 동 행의 자회사가 됨
- 일본 내 Eurohypo 법인을 최근 개설하였으며, 아시아 진출을 확대할 계획

## ☐ 현재 Eurohypo의 모기지론 취급 영업망

- 코메르츠은행의 자회사가 되면서 지점망을 모두 없앴으며, 모기지론 상품 생산자의 역할을 담당하고 모회사인 코메르츠은행의 영업망을 통해 모기지론 상품을 소비자에게 공급
- 부동산시장에 특화된 금융회사가 필요한 이유는 일반 은행의 다른 영업분야와 달리 부동산금융은 매우 특수한 분야이므로 이에 특화된 전문가와 시스템이 필요하기 때문임

## ☐ 모기지은행으로서 60% 이내의 LTV 조건을 충족하는 모기지론만 취급하는지 여부

- Pfandbriefe는 여러 자금조달원 중 한 가지 방법이므로 60%를 초과하는 LTV 조건의 모기지론도 취급

## ☐ Eurohypo의 위험관리 방법

- 기본적으로 고정금리 대출을 가지고 있으므로, 고정금리 조건으로 Pfandbriefe를 발행하고, 다양한 파생상품거래를 보완수단으로 사용

## ☐ 차입자의 중도상환으로 인한 현금흐름 변동위험을 경감시키기 위한 방안

- 고정금리 모기지론의 경우 통상 10년 이전에 조기상환할 경우 차입자가 조기상환수수료를 부담하여야 하고, 이를 통하여 금융회사는 마진 손실을 보충

## IV. 정책적 시사점

### 1. 우리나라의 주택담보 대출 규제

#### 가. 주택담보대출 비율(LTV) 규제

- 투기지역 주택담보 대출의 경우 LTV는 은행·보험사의 경우 40% 저축은행 60% 등으로 제한

#### 나. 총부채상환비율(DTI) 규제

- 투기지역의 6억원 초과 고가아파트 신규구입시 담보대출 규모를 DTI\* 40% 이내로 제한('06.3.30)

\* Debt-to-Income(주택담보대출 연간원리금상환액 + 기타부채이자상환액/연소득)

### 2. 정책적 시사점

- Ⅱ 영국과 독일의 경우, 부동산가격 안정대책은 주로 중앙은행의 금리 정책에 의존하고 있으며 감독당국에 의한 리스크관리를 위한 직접규제를 채택하지는 않고 있음
- Ⅱ 우리나라의 경우에도, 장기적으로는 직접규제방식에서 시장 원리에 의한 간접규제 방식으로의 전환을 검토해 볼 필요가 있음
  - 다만, 절대적인 1인당 이용가능 토지면적이 극히 부족하고, 투기 심리에 의한 부동산시장의 불안요소가 여전히 남아 있는 우리의 현실을 감안할 때,
  - 당분간은 부동산가격 급변동에 따른 금융기관의 건전성을 유지하기 위한 선제적 대응수단으로써 감독당국 주도의 규제 방식이 필요한 것으로 판단되며,
  - 향후 부동산시장이 어느정도 안정되는 등 여건이 갖추어지는 대로, 선진국에서 주로 사용하고 있는 간접규제 방식으로 점차 발전시켜 나가는 것이 바람직하다고 보여짐