

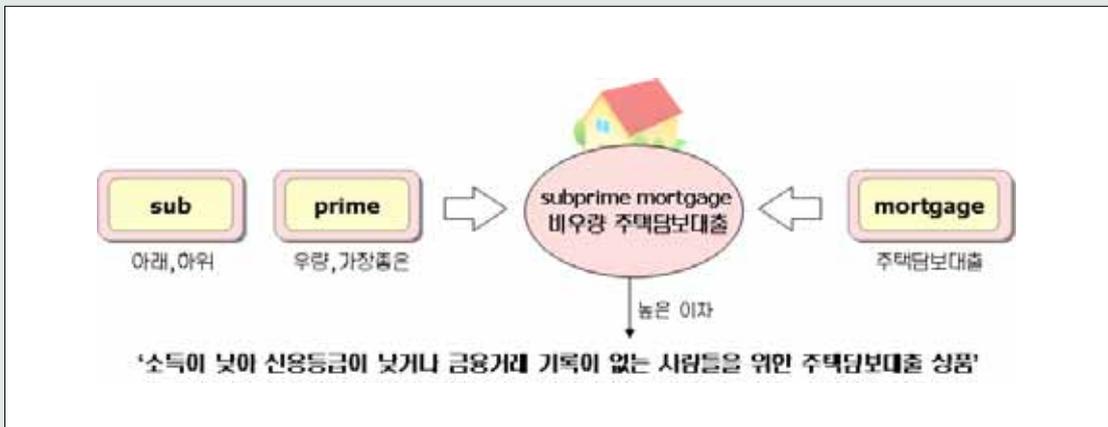
미국 서브프라임 모기지 위기의 실체와 시사점

- 미국의 서브프라임 모기지 부실의 직접적인 원인은 금리상승, 주택경기둔화이지만, 금융위기로 이어진 데는 무분별한 대출관행, 투자자산들의 복잡한 연결 구조 등에 기인
- 미국의 서브프라임 모기지 부실로 서브프라임 전문업체인 뉴센추리 파이낸셜이 파산하고, 서브프라임 모기지 위기의 영향이 글로벌 시장으로 파급
- 한국은 주택금융시장 리스크를 조기에 관리하며, 미국 모기지시장 구조와 상당한 차이가 있어 서브프라임 위기와 같은 상황이 일어날 가능성은 높지 않음
 - 한국의 경우 주택담보대출의 재원은 대부분 예금자산으로 구성
 - 한국은 주택가격대비 대출액비율(LTV), 총부채상환비율(DTI) 규제 등으로 주택금융시장 리스크를 관리
- 주택금융시장의 건전성을 확보하고, 부동산시장의 사전적·선제적 대응능력 강화를 위한 상시적·종합적 시스템을 구축할 필요
 - 상환능력 중심의 대출기준 강화, 장기고정금리대출 위주의 시장으로 유도
 - 금융시장 모니터링 및 리스크 관리수단 확보, 연체율 점검시스템 마련
 - 비은행권의 부동산관련 대출에 대한 구체적 가이드라인 제시
 - 부동산시장정보시스템 구축을 통한 사전적·선제적 시장대응능력 향상

1. 미국 모기지시장의 구조와 현황

서브프라임 모기지란?

- ‘서브프라임(subprime)’은 ‘프라임(prime)’의 아래’, 즉 ‘비우량’이라는 뜻이며, ‘모기지(mortgage)’는 ‘주택담보대출’을 의미
 - ‘서브프라임 모기지(subprime mortgage)’는 비우량 주택담보대출로서 소득이 낮아 신용등급이 낮거나 금융거래 기록이 없는 사람들을 위한 주택담보대출임
- 미국의 주택담보대출은 신용등급에 따라 프라임(prime), 알트에이(Alt-A), 서브프라임(subprime) 등으로 구분
 - 서브프라임 모기지는 프라임 모기지에 비해 2~4%p 가량 대출금리가 높고, 일반적으로 신용점수 620점 이하인 개인에게 적용
 - 만기는 대부분 30년이며, 처음 2년은 고정이자율이 적용되고 이후는 일반금리와 연동되는 ‘2/28’ 상품이 널리 보급
- 서브프라임 모기지는 주택을 추가로 구매하려는 투자수요자들이 많이 이용
 - 자기 집 이외 2~3채 투자물건 대출에 많이 이용되며,
 - 금리상승이나 가격하락의 예상으로 기대수익성이 약해지면 투자를 포기



● 모기지는 증권화되어 다양한 금융상품으로 유통

- 모기지는 증권화되고, 이 과정에서 모기지 회사는 대출재원을 마련
 - 모기지 회사는 주택대출자에게 주택을 담보로 돈을 빌려주고, 이 채권을 다시 금융 회사에 판매하여 대출재원을 마련
 - 모기지채권을 구매한 금융회사는 유통화과정을 거쳐 증권화하고, 이는 투자자들에게 펀드로 구성되어 판매

[그림 1] 모기지의 증권화 과정



- 모기지채권이 다양한 펀드로 재구성되어 유통되므로 대출상환의 연체와 채무불이행이 늘어나게 될 경우 주택시장뿐만 아니라, 금융시장, 자본시장 등으로 영향이 파급

● 서브프라임 모기지의 미국 내 시장점유율은 2006년 기준으로 약 16%

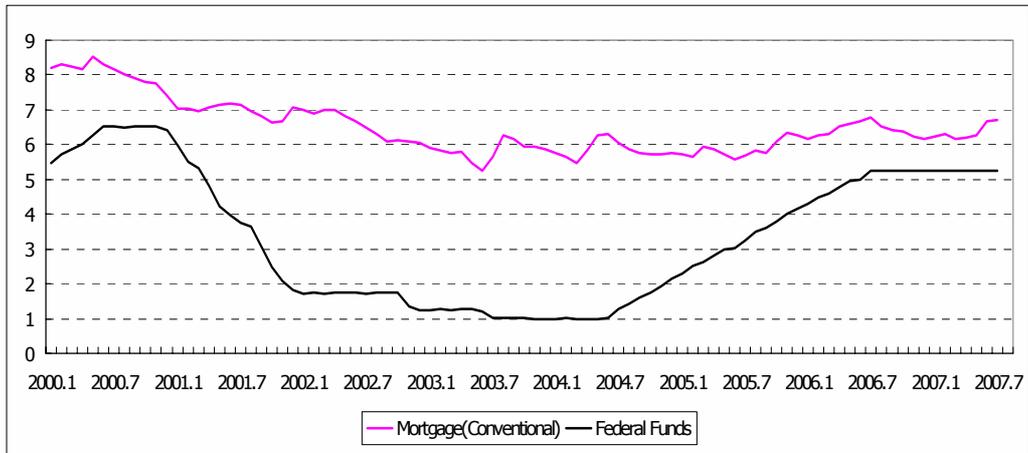
- 서브프라임 모기지는 2005~2006년 미국 모기지시장의 약 16%를 차지하고 있으나,
 - 서브프라임 모기지가 부실화되면서 2007년 상반기 이후 시장점유율이 점차 하락

2. 미국 서브프라임 모기지 위기의 원인과 파장

- 미국 서브프라임 모기지 위기의 직접적인 원인은 금리상승, 주택경기둔화 등임
- 2005년 이후 17차례에 걸친 금리인상으로 2005년에 대출받은 가구의 경우 금융부담이 30~50% 늘어남
 - 미국 연방준비제도이사회(FRB)는 2004년 하반기부터 기준금리를 지속적으로 인상 하여 2004년 초에 1%였던 금리가 2007년에는 5.25%까지 상승

[그림 2] 미국의 금리추이

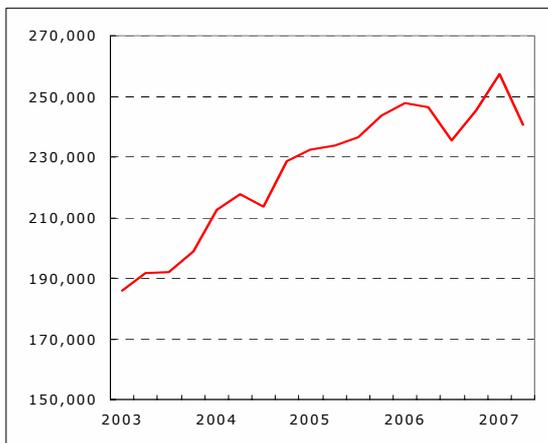
(단위: %)



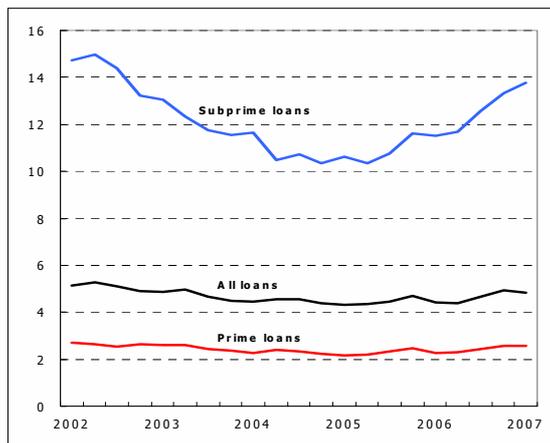
자료: FRB

- 미국 내 주택경기가 둔화되면서 집값 상승기대가 꺾이고, 모기지 이자를 연체하거나 채무불이행을 선언하는 가구가 증가
 - 몇 년간 지속되어온 주택가격 상승세가 최근 들어 둔화
 - 서브프라임 모기지에 대한 연체율과 주택압류율이 증가 추세

[그림 3] 미국 신규주택 거래가격(중위가격)
(단위: 달러)



[그림 4] 미국 모기지 연체율
(단위: %)



자료: U.S. Commerce Department's Census Bureau, Mortgage Bankers Association

- 미국 내 서브프라임 모기지 부실문제가 불거지면서 관련 업체가 파산
- 2007년 2월 7일 HSBC가 모기지대출 부실비율이 예상보다 커지고 있다고 경고하면서 서브프라임 모기지 위기론이 전면 대두

- 미국 서브프라임 전문업체인 뉴센추리 파이낸셜이 파산하였으며(2007. 4. 2), Alt-A 모기지 전문업체 아메리칸홈모기지도 파산보호를 신청(2007. 8. 6)

● 미국발 서브프라임 모기지 위기의 영향이 글로벌 시장으로 파급

- 프랑스 BNP Paribas 은행 등 거대 국제 은행들이 서브프라임 모기지과 연동된 펀드의 가치가 급락하자 환매를 중단
 - 프랑스 BNP Paribas, 호주 베이스캐피탈, 앵솔루트캐피탈의 일부 펀드환매가 중단되고, 독일, 네덜란드, 캐나다 등의 펀드에서 큰 손실이 발생하는 등 서브프라임 모기지 부실의 영향이 전 세계적으로 파급
- 미국 연방준비제도이사회(FRB)를 비롯한 각국의 중앙은행이 긴급 자금을 투입하는 등 금융시장 안정화를 위해 노력
 - FRB는 신용경색 여파로 단기금리가 급등하자, 2007년 8월 약 900억 달러의 유동성을 공급하고, 유럽은행, 일본은행, 호주은행 등도 유동성을 긴급 투입
 - FRB는 2007년 8월 중순 재할인율을 0.5%p 낮춰 금융시장 안정을 도모
- 미국발 서브프라임 모기지 위기로 엔 캐리 트레이드 자금이 청산될 가능성 우려
 - 미국 경기악화로 미국 정책금리의 인하, 일본 엔화 강세가 야기될 경우 엔 캐리 트레이드 자금이 청산될 가능성 제기

● 향후 미국 주택시장 전망에 대해 낙관론과 하반기부터 본격적으로 집값이 하락할 것이라는 우려가 뒤섞임

- 미국 주택가격은 2007년 6월 현재 전년 말에 비해 기존주택 0.3% 상승, 신규주택 0.9% 하락으로 비교적 안정적이거나 하락세는 아직까지 뚜렷하지 않음
 - 반면, 미국 주택거래량은 투자수요의 감소로 지속적으로 줄어드는 추세
 - 변동금리 모기지의 상당부분이 2008년에 금리를 재조정하게 되는데, 이는 대출금리 상승추세 속에서 가계의 원리금 상환부담을 증가시켜 본격적으로 주택가격이 하락할 수 있다는 우려가 제기

- 서브프라임 모기지 부실여파로 주택시장에 대한 소비자 심리는 크게 위축된 상황으로 많은 수요자들이 가격하락을 기대하며 주택구입을 보류하고 있는 상황
 - 전미부동산중개인협회(NAR)는 2007년 중 주택거래량 예측치를 연간판매율 604만 호로 작년보다 6.8% 감소하는 수준으로 예측
- 서브프라임 모기지는 2004~2005년간 시장점유율이 16%에 달했으나, 2007년 상반기 동안에는 13%로 점유율이 하락
 - 서브프라임, Alt-A 모기지의 수요를 프라임 모기지 등이 흡수
 - 리스크가 상대적으로 낮은 재무성채권 등 대체상품에 대한 수요가 증가
 - 그러나 주택시장침체와 융자조건 강화에도 불구하고 2007년 2/4분기 신규 모기지 대출은 1/4분기에 비해 7.4% 증가
- NAR, 모기지은행협회(MBA), Fannie Mae 등은 2008년 주택가격의 소폭 상승 전망
 - 주택거래는 감소할 것으로 보고 있으나, 주택가격은 1~3% 정도의 상승 전망

3. 한국에의 영향과 시사점

- 한국은 주택금융시장의 리스크를 조기에 관리하며, 미국 모기지시장 구조와 상당한 차이가 있으므로 미국의 서브프라임 모기지 위기와 같은 상황이 일어날 가능성은 높지 않음
- 미국은 모기지 회사가 주택을 담보로 대출한 후, 이를 다시 금융회사에 판매하여 대출 재원을 마련하나, 한국의 경우 주택담보대출의 재원은 대부분 예금자산으로 구성
 - 따라서 담보대출 부실의 영향은 일차적으로 대출기관의 경영악화를 초래하지만, 자본시장이나 거시경제에 직접 미치는 영향은 상대적으로 제한적
- 한국은 주택가격대비 대출액비율(LTV), 소득대비 총부채상환비율(DTI) 규제 등으로 주택금융시장 리스크를 조기에 관리하고 있으며, LTV비율도 낮은 편임

- 투기지역 아파트담보대출의 경우 은행·보험 40~60%, 상호저축은행·상호금융사·여신전문금융사는 50~60%의 LTV비율을 적용하고 있으며, DTI도 40% 이내로 제한
- 또한 동일차주의 투기지역 소재 아파트담보대출 신규 취급건수를 1건으로 제한
- 2006년 현재 평균 LTV비율은 38.5%로 주택가격이 20~30% 급락하지 않은 한 주택 시장에서 서브프라임 모기지 위기와 같은 상황이 일어날 가능성은 높지 않음

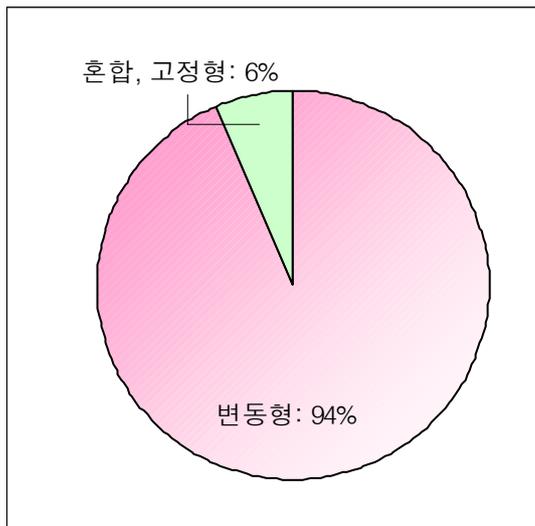
[표] 한국의 연도별 LTV비율 추이

(단위: %)

2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
32.1	32.4	36.9	38.2	38.5

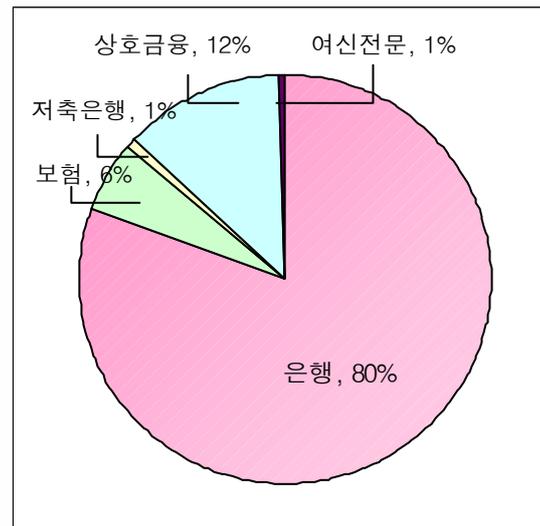
자료: 국민은행. 주택금융수요실태조사

[그림 5] 금리조건별 주택담보대출 비중(한국)



자료: 금융감독원(2007년 5월 말 기준, 잔액 기준)

[그림 6] 금융권 주택담보대출 현황(한국)



자료: 금융감독원(2007년 5월 말 기준)

- 미국발 서브프라임 모기지 위기의 부정적 영향을 최소화하기 위한 주택금융시장의 건전성 확보방안 마련 필요
 - 주택담보대출의 건전화를 위해 상환능력 중심의 대출기준을 강화하고, 장기고정금리 대출 위주의 시장으로 유도
 - 주택담보대출 금리의 급격한 상승으로 인한 가계대출 부실화 방지를 위해 금리조정상 한계 도입을 검토

- 금융시장에 대한 면밀한 모니터링 및 리스크 관리수단을 확보하고, 은행을 비롯한 비은행권의 주택담보대출 연체율 점검시스템을 마련
 - 또한 비은행권의 부동산관련 대출에 대한 구체적인 가이드라인을 제시
- 국제금융시장의 위축으로 인한 급격한 자금이탈에 대비하기 위한 거시경제의 건전한 관리
- **부동산시장의 사전적·선제적 대응능력 강화를 위한 상시적·체계적 시스템 구축 필요**
 - 부동산시장 상황의 상시적 점검체계의 강화
 - 부동산시장과 밀접한 통계의 발굴 및 집약
 - 부동산시장 상시모니터링시스템 및 조기경보시스템(EWS)의 효율적 운용
 - 부동산시장의 사전적·선제적 대응능력 강화를 위한 부동산시장정보시스템의 구축
 - 국내외 부동산시장 및 금융시장 간의 연결고리를 종합적으로 분석하여 내·외부 충격이 국내 부동산시장에 파급되는 효과를 분석
 - 부동산 및 금융정책의 파급효과 시뮬레이션 시스템, 부동산시장 분석 및 전망시스템, 부동산 및 금융시장 정보DB 등을 체계적으로 연계
- 국토연구원 토지·주택연구실 손경환 선임연구위원 (031-380-0320, khson@krihs.re.kr)
- 국토연구원 토지·주택연구실 이수욱 연구위원 (031-380-0369, swlee@krihs.re.kr)
- 국토연구원 토지·주택연구실 박천규 연구원 (031-380-0274, cgpark@krihs.re.kr)