

# 18. 海外住宅情報 (美國編 上)

資料提供 : 韓國住宅銀行

## I. 주택현황

### 1. 주택재고현황

- 1985년 현재 미국전체의 총주택호수는 96,749천호로서 이중 58%가 자가, 33.4%가 임대주택이며 주택형태별로는 1가구주택이 63,224천호로서 전체의 65.3%를 차지하고 있으며 5가구이상의 주택이 17.2%, 2~4가구주택이 11.9%를 차지하고 있음.

<표 1>

소유 및 주택형태별 현황(1985년)

(단위 : 천호, %)

소유 형태별			주택 형태별		
구분	호수	구성비	구분	호수	구성비
입주가구수	88,425	91.4	1가구주택	63,224	65.3
- 자가주택	(56,145)	(58.0)	2~4가구주택	11,521	11.9
- 임대주택	(32,280)	(33.4)	5가구이상주택	16,608	17.2
공가수	8,324	8.6	이동식주택	5,396	5.6
계	96,749	100.0	계	96,749	100.0

자료 : American Housing Survey 1985

\* 「American Housing Survey 1985」는 미국의 상무성(Department of commerce)과 주택 및 도시개발성(Department of Housing & Urban Development: HUD)에서 '85년의 주택관련 각종 통계를 조사하여 1988년에 발표.

- 한편 건축연령별 주택현황을 보면 전체주택의 절반이상(52.9%)이 1960년이후 건축되었으며 자가 및 임대주택의 경우 '60년 이후 건축된 주택의 구성비가 각각 52.9%, 52.6%로 거의 비슷한 수준을 나타내었음.

<표 2> 건축연령별 주택현황 (1985년) (단위 : 천호, %)

건축년도	자가주택		임대주택		공 가		계	
	주택수	구성비	주택수	구성비	주택수	구성비	주택수	구성비
1919년이전	5,730	10.2	3,950	12.2	1,143	13.7	10,823	11.2
1920~1939	6,299	11.2	5,072	15.7	1,287	15.5	12,658	13.1
1940~1959	14,420	25.7	6,295	19.5	1,368	16.4	22,083	22.8
1960~1969	10,035	17.9	4,915	15.2	1,075	12.9	16,025	16.6
1970~1979	14,128	25.2	9,253	28.7	2,120	25.5	25,501	26.3
1980년이후	5,533	9.8	2,795	8.7	1,331	16.0	9,659	10.0
계	56,145	100.0	32,280	100.0	8,324	100.0	96,749	100.0

자료 : American Housing Survey 1985

## 2. 주거수준

- 1985년 현재 소득계층별 주택현황을 살펴보면 임대주택의 경우 입주자의 59%가 극빈층 및 저소득층 등 하위소득계층인 반면, 자가주택의 경우에는 전체의 32.7%가 하위소득계층이며 나머지 67.3%에 해당하는 37,805천가구가 상위소득계층에 속하였음.

<표 3> 소득계층별 주거현황 (1985년) (단위 : 천가구, %)

구 분	하위소득계층 <sup>(1)</sup>		상위소득 계 층	계
	극빈층	저소득층		
임 대 주 택 <sup>(2)</sup>	11,720	6,140	12,390	30,250
구 성 비	38.7	20.3	41.0	100.0
자 가 주 택	9,990	8,350	37,805	56,145
구 성 비	17.8	14.9	67.3	100.0
계	21,710	14,490	50,195	86,395
구 성 비	25.1	16.8	58.1	100.0

주(1) 4인가구를 기준으로 거주지역 평균소득의 50%이하인 경우에는 극빈층, 51~80%인 경우에는 저소득층에 해당

(2) 임대료를 현금으로 지급치 않는 가구 제외

자료 : American Housing Survey 1985

- 미국의 주택문제는 크게 주거비 지불능력(affordability), 주택불량(physical condition) 및 주거과밀(crowding)의 3가지로 대별할 수 있으며 미의회 예산국(CBO)에서 1985년의 미국주택총계조사(American Housing Survey 1985)를 근거로 산출한 결과에 따르면 미국의 3가구중 1가구가 한가지 이상의 주택문제를 겪고 있는 것으로 나타났음.
- 주택문제중 가장 심각한 것은 주거비 지불능력문제로 전가구의 1/4이상이 가구소득중 30%이상을, 전가구의 11%정도가 소득의 50%이상을 주거비로 지급하였으며 또한 전가구의 7%정도가 불량상태의 주택에 거주하고 있으며 3%정도가 주거과밀상태에 있는 것으로 나타났음.
- 소득계층별로 보면 극빈층의 약 3/4정도가 저소득층의 2/5정도가 한가지 이상의 주택 문제에 직면하고 있으며 특히 극빈층의 경우에 가구소득의 절반이상을 주거비로 지출하는 가구가 41%를 점하고 있음.

<표 4> 소득계층별 주택문제 현황<sup>(1)</sup> (1985년 기준)

(단위 : 천세대, %)

주택문제	소득계층		소득계층		소득계층		계	구성비
	극빈층	구성비	저소득층	구성비	상위소득층	구성비		
주거비 지불 능력 <sup>(2)</sup>								
• 소득의 30%이상 지급	13,900	69	4,370	31	4,040	9	22,300	28
• 소득의 50%이상 지급	8,210	41	750	5	320	1	9,280	11
주택불량	2,870	13	1,250	9	2,020	4	6,140	7
주거과밀	1,280	6	760	5	930	2	2,960	3
한가지이상의 주택문제에 해당	14,890	74	5,660	41	6,520	14	27,070	33

주(1) 구성비는 각 계층별 총세대수에 대한 비율을 나타냄.

(2) 소득중 주거비율(housing cost-to-income ratios)을 산정할 수 없는(예를 들어 주거비 산정곤란, 소득이 없거나 지출이 더 많은 경우 등) 세대는 제외.

자료 : American Housing Survey 1985

### 3. 주택건설현황

- 미국의 주택건설실적은 저당대출자금공급량, 저당대출금리수준, 소득 및 고용변화등 여러 요인에 의해 영향을 받아왔으며 1970년대말 이전까지는 저당대출자금공급량이 최대요인이었으며 이후부터는 정부보증(보험) 부저당대출금리에 대한 규제가 점차 완화됨에 따라 저당대출금리가 지배적요인이 되어 왔음.
- 주택경기를 대표하는 연간 주택착공호수를 보면 '72년의 2,357천호를 최고로 하여 이후 3~4년 주기로 증가 또는 감소하다가 '83년부터 '87년까지는 연간 1,600~1,800천호의 비교적 안정적 수준을 보였으나 '89년에는 1,376천호로 전년대비 약111천호가 감소하였음.

〈표 5〉 주택착공호수추이 (단위 : 천호)

년 도	1972	1975	1979	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
착공호수	2,357	1,160	2,020	1,062	1,703	1,744	1,742	1,805	1,617	1,487	1,376

자료 : Mortgage Banking 각 월호

## II. 주택정책

### 1. 기본방향

- 미국은 유럽이나 일본과는 달리 전후 심각한 주택부족난에 처하지는 않았기 때문에 공공 주택의 직접공급은 중·저소득층에 대하여 한정적으로 시행되었으며 일반국민에 대한 주택정책은 자가취득촉진을 위한 주택금융시장의 정비와 통제 및 세제우대조치에 의한 지원에 비중을 두어왔음.
- 주택정책의 기본방향
  - 주택건설 및 개량을 촉진하여 주택재고의 질적·양적수준 제고
  - 주택소유를 장려하고 주택수요를 촉진하기 위한 원활한 유통체제의 확립
  - 임차가구를 보호하기 위한 임대주택시장의 적정화
  - 주택금융의 역할 강화

- 저소득층에 대한 최소한의 주거보장
- 사회적 피보호계층에 대한 복지차원에서의 주거지원
- 주택문제에 관련된 각종차별 제거(소수민족, 유색인종 등)

#### - 주택금융정책의 기본방향

- 주택부문에서의 정부의 역할 축소
- 민간부문의 활성화
- 새로운 주택금융수단의 확대
- 적절하고 이용 가능한 주택자금대출수단의 확보

## 2. 주요 변천과정

- 1930년대초 대공황시 부동산가격의 하락에 직면한 연방정부는 부동산가격의 안정을 통한 경제활성화를 목적으로 몇개의 제도를 입안함으로써 정부의 적극적 개입이 시작되었으며 이전까지 자율적으로 운용되거나 주정부등 지방자치단체에 일임되었던 부동산거래 및 주택자금대출업무의 대부분이 연방입법에 의해 연방정부의 통제하에 들어왔으며 관련법규를 중심으로 미국 주택정책의 변천과정을 살펴보면 다음과 같음.

#### - 연방주택대부은행법(Federal Home Loan Bank Act, 1932년)

- 주택금융기관의 중앙은행으로 연방주택대부은행제도(FHLBS)을 창설하여 주택금융 체계 확립

#### - 국가주택법(National Housing Act, 1934년)

- 연방주택청(Federal Housing Administration ; FHA)을 설립하여 대출기관에 대한 저당대출보험을 실시하기 시작했으며 이러한 차주신용보완을 통해서 대출비율의 향상이 가능하게 되었음.
- 주택금융전문기관인 저축대부조합(Savings & Loan Association ; S&L)의 예금자를 보호하기 위하여 연방저축대부보험공사(Federal Savings & Loan Insurance Corporation ; FSLIC)를 설립

#### - 국가주택법 개정(1938년)

- 저당대출(Mortgage)의 매매시장형성을 위하여 연방저당공사(Federal National Mortgage Association ; FNMA)를 설립하여 FHA보험부 저당대출 매입

재향군인생활안정법(Servicemen's Readjustment Act, 1944년)

- 재향군인청(Veterans Administration ; VA)의 업무에 적격재향군인 및 유가족에 대한 저당대출보증 및 주택구입지원업무 신설

주택법(Housing Act, 1949년)

- “전 미국가정에 대한 충분한 주택의 공급과 쾌적한 주거환경의 조성”이라는 미국 주택정책의 기본목표를 제시하였으며 이후 이 목표는 현재까지 주택정책 및 주택금융분야에 있어서 기본 입법목적으로 되어 있음.

주택 및 도시개발법(Housing and Urban Development Act, 1965년)

- 기존의 여러 연방주택관련기관을 통합하여 주택 및 도시개발성(Department of Housing and Urban Development ; HUD)을 설립, 연방정부의 주택정책관련업무를 수행토록 하였음.

\* 농촌지역의 주택정책 및 주택지원업무는 농촌주택청(Farmers Home Administration ; FmHA)에서 담당

주택 및 도시개발법 개정(1968년)

- 중·저소득층의 주택마련지원을 위해 저당대출이자보조제도를 시행하였으며('73년이후 임대료 보조제도로 변경) HUD 산하에 정부저당금고(Government National Mortgage Association ; GNMA)를 설립.

긴급주택금융법(Emergency Home Finance Act, 1970년)

- 연방주택금융저당공사(Federal Home Loan Mortgage Corporation ; FHLMC)를 설립하여 정부기관(FHA/VA)보험(보증)부 이외의 일반저당대출(Conventional Mortgage)의 매입개시

부동산거래절차법(Real Estate Settlement Procedures Act ; RESPA, 1974년)

- 대출기관의 차주에 대한 대출거래비용과 거래내용의 공개를 의무화

대출기회균등법(Equal Credit Opportunity Act ; ECOA, 1974년)

- 대출취급시 성, 결혼여부, 나이, 인종, 국적과 공공원조 수혜여부를 이유로한 차별대우를 금지

예금금융기관 규제완화 및 통화관리법(Depository Institutions Deregulation and Monetary Control Act ; DIDMCA, 1980년)

- 예금금리 자유화에 따른 저축금융기관(thrifts)의 경쟁력 강화를 위하여 자산운용제한

완화, 금리조정부저당대출(Adjustable Rate Mortgage ; ARM) 취급 허용

-예금금융기관법(Garn-St. Germain Depository Institution Act, 1982년)

- '84. 1. 1부터 저축금융기관과 상업은행간의 예금금리차를 폐지하였으며 저축금융기관간의 전환(주면허 → 연방면허, S&L → 저축은행) 요건을 완화하고 저축금융기관의 자산운용범위를 확대하였음.

-금융기관개혁, 구제 및 규제강화법(Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act ; FIRREA, 1989년)

- 미국의 주택금융제도에서 중추적 역할을 수행하여온 저축금융기관이 급격한 금리상승으로 인한 수지기반악화, 규제완화에 대한 대처미흡, 경영층의 방만한 경영 및 정부감독소홀, 연방저축대부보험공사(FSLIC)의 부실화 등의 이유로 부실기관수가 급증하자 이전까지의 규제완화에서 규제강화로 주택금융정책을 선회
- 주택금융기관의 중앙은행격인 연방주택대부은행이사회(FHLBB)를 해체하여 그 기능이 신설기관에 분할되었으며 저축금융기관의 업무에 대한 각종 규제조치가 실행되었음.

### 3. 주요 정책개요

#### 가. FHA 보험제도

- 민간금융기관이 실행한 주택자금대출에 대하여 주택 및 도시개발성(HUD) 산하기관인 연방주택청(FHA)에서 제공하는 보험으로서 차주의 임무불이행시 정부가 100% 보증함에 따라 민간주택금융의 확대를 도모
- 이용자에 대하여는 일정한 신용자격, 자기부담금(down payment), 지급 및 상환능력에 대한 요건이 설정되어 있는 외에 주택에 대하여도 최소한의 기준이 정해져 있어 주택의 설계, 구조에 관한 심사 및 각 공사과정에서 현장심사를 실시함.
- FHA 보험제도의 실시로 주택자금대출에 대하여 연방정부가 보증을 하게 됨에 따라 차주의 자기부담금이 적어졌으며 따라서 대출비율(Loan-to-Value Ratio)이 높아지게 되었으며 또한 동제도에 의해 표집화된 대출심사와 각 지역별로 동일한 대출형식이나 절차를 취하는 것이 가능해 집에 따라 저당대출에 대한 전국적 규모의 시장이 형성되는 주요계기기가 되었음.

## 나. 주택저당채권 유동화제도

- 주택금융기관의 자산·부채 만기구조의 불균형 완화, 자금의 지역적 수급불균형 해소 및 자본시장으로 부터의 신규자금유입도모등을 배경으로 형성된 주택저당채권 유동화 제도는 민간주택금융기관의 주요 자금조달수단으로 주택금융시장에 있어서 매우 중요한 역할을 수행하여 왔음.
- 정부는 유동화중개기관으로 연방저당공사(FNMA), 정부저당금고(GNMA), 연방주택 금융저당공사(FHLMC)을 설립하여 민간주택금융시장에 대한 안정적인 자금공급을 지원하여 왔으며 이들 3개 기관은 미국전체 유동화 실적의 90%이상을 점하고 있음.
  - FNMA는 1968년에, FHLMC는 1989년에 각각 민영화되었으나 주택 및 도시개발성에서 이들 기관에 대한 각종 업무를 규제하고 있음.

## 다. 주택관련세제 지원제도

- 주택투자의 증가와 자가취득촉진을 목적으로 자가소유자를 대상으로 대출원리금등을 과세소득에서 공제하거나 자가소유주택매각시 발생하는 자본이익(capital gain)에 대한 세금을 면제 또는 보유
  - 이 제도는 주택규모, 자가소유자의 소득에 관계없이 인정되기 때문에 중·고소득층에 대한 주택과잉투자를 초래한다는 비판이 대두되고 있음.
- 임대주택에 대한 세제지원으로는 임대주택사업자에 대한 면세채권발행, 사업비용에 대한 세액공제나 손비인정등의 제도가 있음.

## 라. 하위소득층을 위한 주택지원제도

- 대부분의 연방정부 지원제도는 주택 및 도시개발성(HUD)이나 농촌주택청(FmHA)를 통하여 이루어지고 있으며 임대주택지원제도와 자가소유지원제도로 대별
  - 임대주택지원제도는 주로 임차인의 임대료수준을 소득의 일정비율로 고정시키고 초과되는 부분을 정부에서 지원하는 형태를 취하고 있으며 공공주택건설지원, 임차료 보조 및 지원, 주거비보조, 임대주택개량지원등의 제도가 있음.
  - 자가주택지원제도로는 FmHA에서 도시이외지역의 하위소득층에 대하여 저리로 주택자금대출을 해주는 제도(Rural Housing Loans)와 거주지역 평균가구소득의 일정비율내인 하위소득계층에 대하여 주택구입시 민간대출기관에 대출보험료와 이자를 보조해주는 저당대출이자보조(Mortgage Interest Subsidies)제도가 있음.







- '88년말 현재 미국의 전체 저당대출(Mortgage)잔액 \$32,004억중 주택자금대출은 77.8%에 달하는 \$24,893억을 차지하고 있으며 기관별로는 정부기관이 40.3% 저축금융기관 30.4%의 순으로 주택자금대출을 보유하고 있었으며 생명보험회사는 주로 상업용건물에 대한 저당대출(Commercial Mortgage)을 취급하고 있음.

- 정부관련기관은 직접 저당대출을 취급하지는 않지만 FNMA, GNMA, FHLMC등 유동화중개기관을 통하여 민간주택금융기관이 취급한 저당대출을 매입하여 보유하고 있음.

<표 6> 저당대출잔액추이

(단위 : 억\$, %)

구 분	1986년			1987년			1988년		
	주거용	상업용	계	주거용	상업용	계	주거용	상업용	계
상업은행	2,797	2,228	5,025	3,235	2,677	5,912	3,643	3,012	6,655
구 성 비	13.7	40.1	19.3	14.1	40.9	20.1	14.6	42.4	20.8
저축금융기관	6,561	1,212	7,773	7,060	1,509	8,569	7,574	1,510	9,084
구 성 비	32.1	21.8	29.9	30.9	23.0	29.1	30.4	21.2	28.4
생명보험회사	447	1,491	1,938	457	1,667	2,124	482	1,856	2,338
구 성 비	2.2	26.9	7.5	2.0	25.4	7.2	2.0	26.1	7.3
정부관련기관	7,606	86	7,692	9,043	67	9,110	10,025	54	10,079
구 성 비	37.2	1.6	29.6	39.5	1.0	31.0	40.3	0.8	31.5
기 타	3,011	533	3,544	3,084	633	3,717	3,169	679	3,848
구 성 비	14.8	9.6	13.7	13.5	9.7	12.6	12.7	9.5	12.0
계	20,422	5,550	25,972	22,879	6,553	29,432	24,893	7,111	32,004
구 성 비	100.0 (78.6)	100.0 (21.4)	100.0 (110.0)	100.0 (77.7)	100.0 (22.3)	100.0 (100.0)	100.0 (77.8)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)

자료 : Federal Reserve Bulletin 1989. 9

- 저당대출실적을 보면 1987년의 \$6,481억을 최고로하여 '88, '89년 계속 감소되어 '89년도에는 \$5,310억에 머물렀으며 이중 주거용저당대출이 전체의 70.6%에 해당하는 \$3,747억의 실적을 보였음



<표 8>

주요기관별 주택자금대출 실적(1989년)

(단위 : \$백만, %)

구 분	저축금융기관	상업은행	저당회사	생명보험회사	기 타	계
1 ~4 가 구	156,616	122,510	65,605	1,443	4,109	350,283
5 가 구 이 상	1,377	8,073	4,443	2,786	14,715	31,394
계	157,993	130,583	70,048	4,229	18,824	381,677
구 성 비	41.4	34.2	18.4	1.1	4.9	100.0

자료 : Mortgage Banking 각 월호

가. 주요기관별 현황

(1) 저축금융기관(thrifts)

- 미국의 대표적인 주택금융기관으로 저축대부조합(S&LS), 상호저축은행(MSB) 및 저축은행으로 구성되며 단기로 자금을 조성(예금, 차입금등)하여 장기의 주택자금대출을 취급하고 있으며 '89. 4월말 현재 연방저축대부보험회사(FSLIC)에 가입한 저축금융기관전체의 총자산 \$13,457억의 73.6%에 해당하는 \$9,902억을 주택자금대출 및 저당대출담보부증권(Mortgage Backed Securities ; MBS)으로 보유하고 있으며 자금조달에 있어서는 예수금 및 차입금이 각각 70.0%, 23.7%를 차지하고 있음.

<표 9>

저축금융기관의 자금조달과 운용현황

(1989. 4월말 현재)

(단위 : 억\$, %)

자 금 조 달			자 금 운 용		
구 분	금 액	구성비	구 분	금 액	구성비
예 수 금	9,545	70.9	주 택 자 금 대 출	7,736	57.5
차 입 금	3,187	23.7	저 당 대 출 담 보 부 증 권	2,166	16.1
자 본 금, 기 타	725	5.4	기 타 대 출	530	3.9
			투 자 증 권, 기 타	3,025	22.5
계	13,457	100.0	계	13,457	100.0

주 : 연방저축대부보험공사(FSLIC) 가입기관 총계

자료 : Federal Reserve Bulletin 1989. 9

-1960~70년대초에는 낮은 금리로 비교적 안정된 경영활동을 수행하여 왔으나 '70년대 후반의 금리상승에 따른 고금리 예금상품취급과 이로인한 역금리현상발생, 방만한 경영등의 이유로 부실기관수가 급격히 증가하자 1989. 8월의 금융기관 개혁, 구제 및 규제강화법(FIRREA)에 의거 주택금융기관의 경영안정화를 위한 각종 규제조치가 취해졌음.

(2) 상업은행(Commercial Banks)

-미국 최대의 금융기관으로 예금으로 자금을 조성하여 단기의 일반자금대출을 주로 취급하며 '82년 이후부터 상업은행의 지주회사가 산하 저축금융기관이나 저당회사를 통하여 장기주택금융에의 참여를 확대하여 왔으며 '89. 6월말 현재 총자산의 23.3%에 해당하는 \$7,151억을 주택자금대출로 보유하고 있음.

<표 10> 상업은행의 자금조달과 운용현황 (1989. 6월말 현재) (단위 : 억\$, %)

자 금 조 달			자 금 운 용		
구 분	금 액	구성비	구 분	금 액	구성비
예 수 금	21,382	69.6	투 자 증 권	5,598	18.2
차 입 금	5,127	16.7	총 대 출	21,009	68.4
기 타 부 채	2,184	7.1	(주 택 자 금 대 출)	(7,151)	(23.3)
자 본 금, 기 타	2,043	6.6	유 동 자 산	2,142	7.0
			기 타	1,987	6.4
계	30,736	100.0	계	30,736	100.0

자료 : Federal Reserve Bulletin 1989. 9

(3) 저당회사(Mortgage Companies, Mortgage Bankers)

-다른 주택금융기관과는 달리 예금으로 자금을 조성하여 주택자금대출을 취급하는 것이 아니라 주로 상업은행 등에서 단기자금을 차입하여 개인에게 주택자금대출을 실행한 후 저당대출채권집합(Mortgage Pool)을 생명보험회사나 연방정부기관유동화중개기관등에 매각

•대출실행수수료(origination fee), 저당대출관리수수료(servicing fee)등이 주요 수익원임.

(4) 생명보험회사(Life Insurance Companies)

-장기안정적인 여유자금의 보유로 수익률이 높은 정부채권이나 저당대출담보부증권(MBS)등의 장기투자를 선호하며 저당대출을 직접 실행하기 보다는 저당회사등에서 취급

한 저당대출을 구입하며 상업용건물에 대한 저당대출의 비중이 개인용 주택자금대출보다 높음.

(5) 정부관련기관

-농촌주택청(FmHA)이나 연방토지은행등에서 농촌지역의 주택건설, 구입등에 대한 대출을 직접 실행하며 주정부나 지방자치단체에서도 지방채(Municipal Bond)등을 발행하여 조성된 자금으로 지방의 대출기관을 통해 주택자금대출을 실행

나. 주택자금대출의 종류

(1) 대출금상환보증방법

-FHA/VA 보험(보증)부 저당대출(FHA/VA Mortgage)

- 중·저소득층이나 재향군인등의 주택마련을 지원하기 위해 정부기관인 연방주택청(FHA)이나 재향군인청(VA)에서 민간대출기관에 대하여 대출금 상환을 보험 또는 보증

-일반저당대출(Conventional Mortgage)

- FHA/VA보험(보증)부 저당대출이외의 모든 저당대출로 주로 민간저당대출보험회사에서 대출금 상환을 보험하며 1970년 연방주택금융저당공사(FHLMC)가 설립되어 매입하기 시작한 이래로 급속히 성장

(2) 이자율 결정방안

-고정금리식 저당대출(Fixed Rate Mortgage ; FRM)

- 전체 대출기간에 대하여 고정된 이자율을 적용

-금리조정식 저당대출(Adjustable Rate Mortgage ; ARM)

- 일정기간마다 지표가 되는 일정이자율의 변동에 따라 대출금리를 조정하는 것으로 '80년대부터 대출기관의 금리변경위험을 회피하기 위하여 이용실적 급증

(3) 원리금 변동방법

-원리금 균등식 저당대출(Level Payment Mortgage)

- 전체 대출기간에 걸쳐 매월 납부하는 원리금이 동일

-원리금 체증식 저당대출(Graduated Payment Mortgage ; GPM)

- 저소득층이나 장래 소득증가가 예상되는 젊은 가구층이 선호하는 저당대출로 대출후 5~10년의 일정기간동안 월부금이 점차 증가하다 일정기간경과후 원리금균등식으로 전환

### 3. 제2차 저당대출시장

저당대출 및 저당대출 담보부증권(MBS)의 거래와 관련하여 주택금융기관, 유동화중개기관 및 투자가로 구성된 시장

- 정부관련유동화중개기관으로는 정부저당금고(GNMA), 연방저당공사(FNMA), 연방주택금융저당공사(FHLMC)가 있으며 민간기관은 대출기관이나 증권회사등에서 자체신용으로 저당대출담보부 증권을 발행

금융기관의 영업지역제한과 지역별 경제상태에 따른 자금잉여지역과 자금부족지역의 자금수급상 불균형을 해소하기 위하여 형성되기 시작하였으며 '70년대 들어 금리가 상승하자 단기로 자금을 조성하여 대개 20년 이상의 장기고정금리식 저당대출을 실행하는 주택금융기관의 자산·부채의 기간불일치를 완화하기 위한 수단으로서 유동화제도를 적극 활용

한편 정부에서는 정부기관인 연방주택청(FHA)과 재향군인청(VA)을 통하여 차주의 채무불이행시 발생하는 주택금융기관의 손실을 보전하기 위하여 FHA/VA 보증부저당대출을 시행함에 따라 저당대출의 안전성이 증대되고 대출서류의 표준화가 가능하게 되어 유동화를 위한 기반이 조성되었으며 또한 정부관련유동화 중개기관을 설립하여 제2차저당대출시장에 적극 참여함에 따라 유동화제도는 미국의 주택금융시장에 있어서 가장 중요한 자금조달수단으로 정착됨

저당대출유동화방법으로는 저당대출을 투자가에게 직접 매각하는 방법과 저당대출을 일정규모의 집합으로 구성하여 이를 담보로 증권을 발행하고 차주로부터 매월수입한 대출원리금을 투자가에게 자동이체(Pass-through)하는 방법, 대출기관이 보유저당대출을 담보로 채권을 발행하는 저당대출담보부채권(Mortgage Backed Bond ; MBB) 방법, 저당대출 또는 자동이체식증권을 담보로 하여 1개의 증권이 여러 계층의 만기를 갖는 다단층증권(Collateralized Mortgage Obligation ; CMO)방법등이 있으며 이중 자동이체식증권과 다단층증권발행이 가장 보편적임.

1988년말 현재 약 \$2조4,000억에 달하는 미국전체의 저당대출잔액중 33.6%에 이르는 \$9,277억이 유동화 되었으며 이중 정부관련유동화중개기관(GNMA, FNMA, FHLMC)에 의한 유동화가 거의 대부분(92.9%)을 차지



<표 11>

저당대출 유동화 실적<sup>(1)</sup>

(1988년말기준)

(단위 : \$백만)

구 분	정부관련유동화중개기관				민 간 유동화 기 관	유동화 실 적 (A)	총저당 대출잔액 (B)	유동화 비 율 (A/B)
	GNMA <sup>(2)</sup>	FHLMC	FNMA	소 계				
유동화증권 담 보 저 당 대출	340,527	224,967	178,250	743,744	65,600	927,718	2,402,795	38.6%
보 유 저 당 대출	-	15,361	103,013	118,374	-			
계	340,527	240,328	281,263	862,118	65,600			

주 (1) 저당대출담보부채권(MBB) 발행실적 제외

(2) GNMA는 보증실적

자료 : Federal Reserve Bulletin 1989. 9

자연속의 신도시 꿈이있는 미래도시