

해외 교류협력 정책 · 통계 동향 (19-2호)

기관 : Ginnie Mae

2019. 7

Ⅰ. 높은 DTI 대출이 MBS에 미치는 영향	- 1
Ⅱ. 미국 주택 시장 동향	- 3
Ⅲ. 참고 통계	- 4

주택도시금융연구원

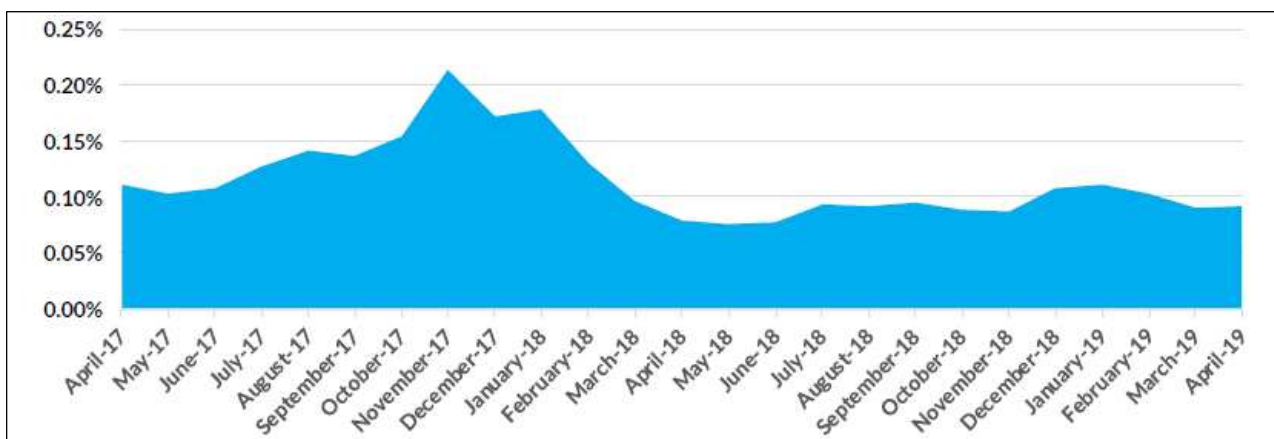
I. 높은 DTI 대출이 MBS에 미치는 영향

◆ 지난 6월 HUG-Ginnie Mae 교류 협력 확대 방안 논의 후, Ginnie Mae 측에서 제공한 ‘글로벌 시장 분석 보고서’ 요약

- '17년 이후 미국 단독주택 구입 모기지 시장에서 DTI는 꾸준히 증가
 - '18년말 기준 모기지대출을 취급한 각 기관별 DTI를 살펴보면, DTI가 43%를 초과하는 비중은 연방주택청(FHA)이 60%, 재향군인회(VA)는 50%, Fannie Mae는 31% 수준
 - 그 결과, 모기지 시장 분석가들은 높은 DTI로 인한 채무불이행(부도) 위험 증가를 우려하는데, 일반적으로 그 기준은 DTI 43% 초과를 말함
- DTI가 증가하는 주요 원인을 파악하는 것이 중요한데, 최근의 DTI 증가는 주택가격 상승률이 가계소득 증가율보다 높은 것에 기인
 - '17.3월에서 '19.3월까지 주택가격은 10.6% 상승한 반면 임금 상승은 6.2%에 불과
 - 또한 높은 금리 수준도 DTI를 상승시키는 주요 원인으로 작용
 - 때문에 주택구매자는 자신의 소득 대비 더 많은 대출을 받아야하며, 이는 다시 DTI를 상승시키는 순환 구조
- 역사적 데이터에 따르면, 경제성장, 소득증가, 저실업률 기간에도 DTI가 증가하는 것을 볼 수 있는데, 이는 DTI가 높은 차주에게도 대출(보증)기관에서 적극적으로 대출을 제공하기 때문
 - DTI는 차주의 신용도와 상환능력을 평가하는 요소 중 하나이며, 대출 심사 시에는 DTI 외에 FICO(신용평점), LTV, 가계준비금(household reserves), 신용거래기간(length of credit histories) 및 고용기간(length of employment histories) 등 여러 요소를 종합 평가

- 다른 지표가 좋고 시장이 건전하다고 판단되면 대출 가이드라인에 이러한 상황이 반영되어 DTI가 높더라도 대출을 적극 취급
- 한편, 최근의 DTI 증가가 직접 부도로 연계 될 지 여부에 대한 판단은 아직 시기상조
- Ginnie Mae 연체 데이터를 보면 차주의 부도로 인해 보증사고가 발생하여 대위변제한 비율은 0.1% 미만으로 상대적으로 낮은 수준을 유지

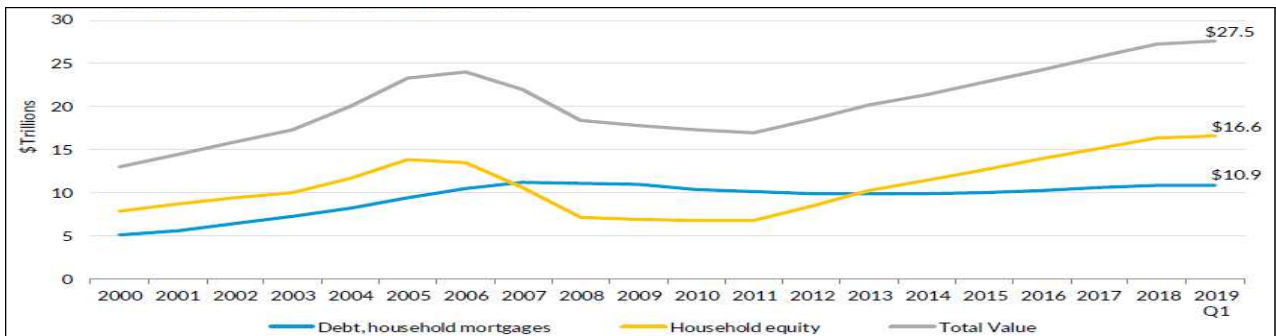
<차주 부도에 따른 대위변제 비율_Ginnie Mae 단독주택 모기지 포트폴리오>



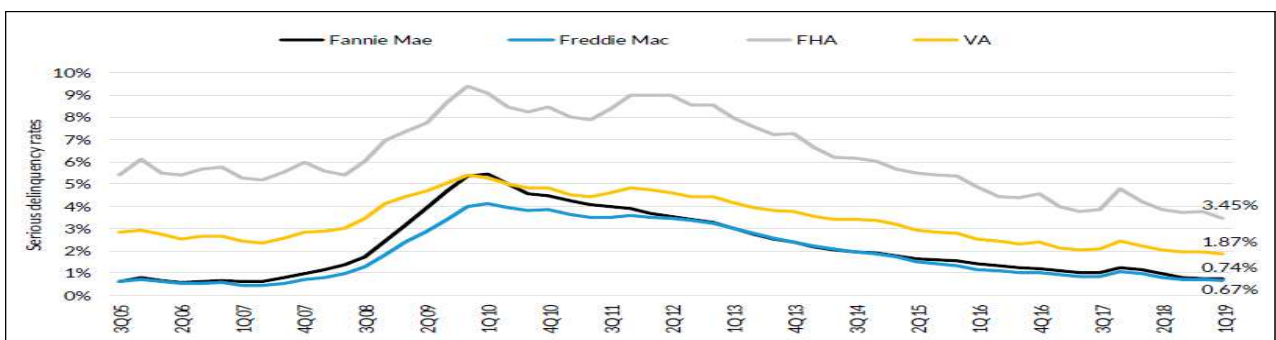
- 만약 높은 DTI로 인해 부도가 증가할 경우, MBS 보증기관(신용위험 수취자)인 Ginnie Mae의 손실은 MBS 발행기관의 준비금에 의해 상쇄
- 이 준비금은 연방 융자 프로그램에 따라 차주의 대출 미상환 등 위험에 대비하여 MBS 발행기관이 적립한 준비금을 의미
- 이러한 준비금으로 Ginnie Mae는 손실을 상쇄(리스크관리)하고 보증기관으로서의 건전성과 신뢰성을 높임으로써 MBS 투자자들에게 신용위험을 전가시키지 않음
- 즉, 차주의 부도가 MBS 투자자에게 위험이 전이되지 않는 이유는 Ginnie Mae가 제공하는 안전한 신용보증 때문
- 그러나 차주 부도에 따른 보증기관의 대위변제 불능 위험은 결국 MBS 투자자가 부담하므로 높은 DTI가 부도율을 높이는지 관찰 필요

II. 미국 주택 시장 동향

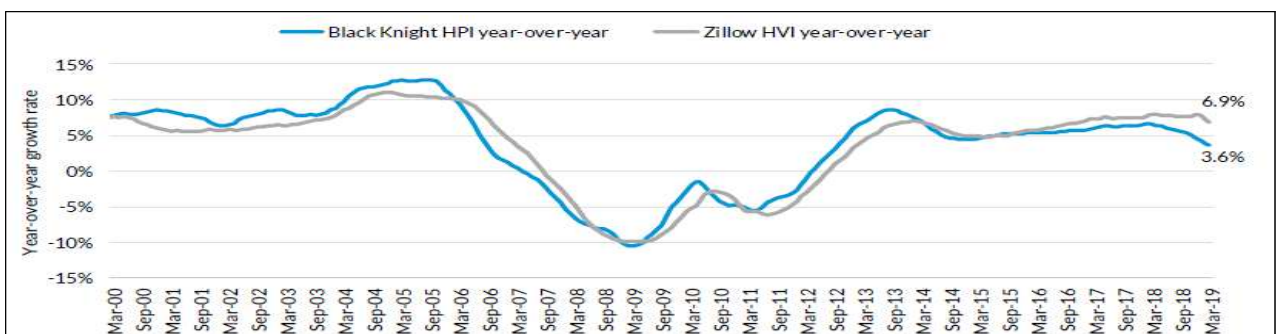
- (주택시장규모) 연방 준비 이사회 자금 흐름(Flow of Funds) 보고서에 따르면 미국의 주택시장규모는 27.5조 달러
 - 가계 부채(모기지대출) 10.9조 달러로 정체되어 있는 반면 가계 자산 투입은 16.6조 달러로 비중이 높아지고 있는 추세



- (연체율) '19년도 1분기 기관별 모기지대출 연체율 하락
 - Fannie Mae, Freddie Mac의 연체율은 금융위기 이전('06-07년도)과 비교하여 상대적으로 높은 수준



- (주택가격지수) 부동산 관련 기업 Black Knight, Zillow에서 발표하는 연평균 주택가격지수 증가율은 3.6%, 6.9%으로 전년 대비 둔화

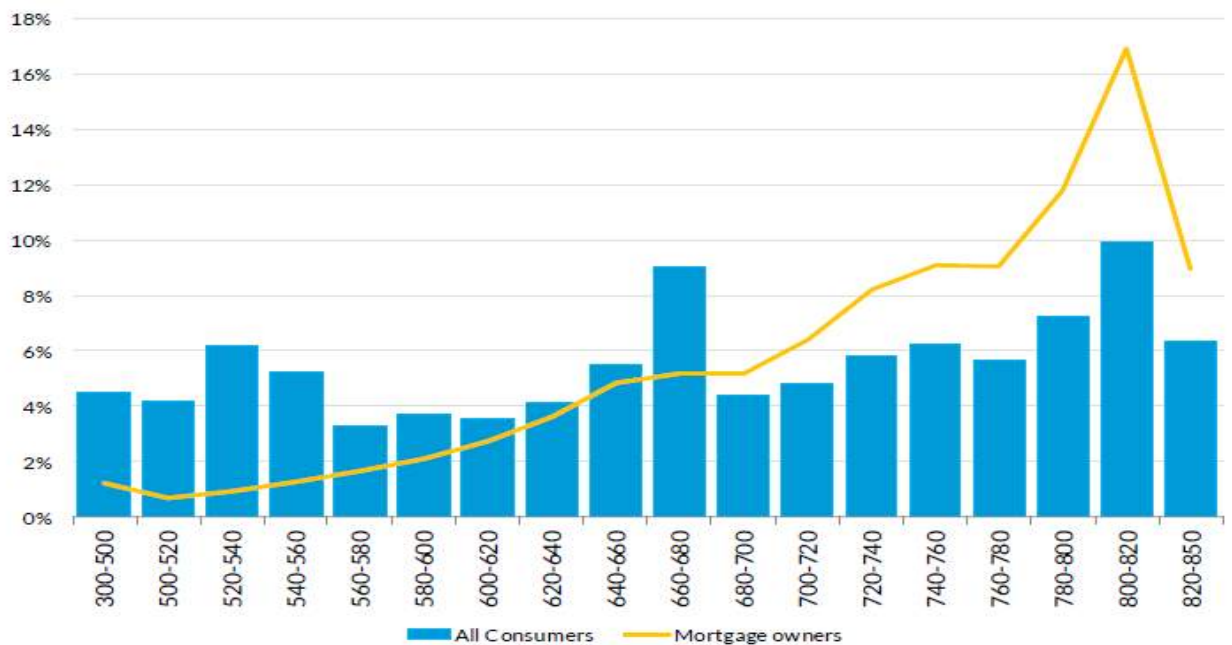


III. 참고 통계

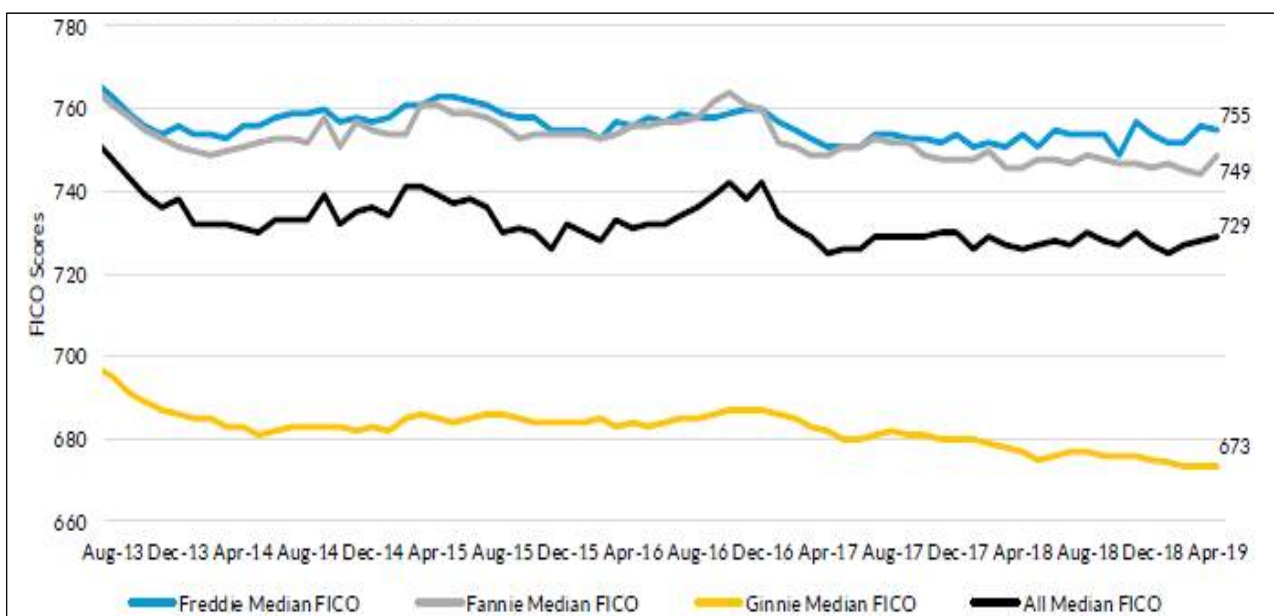
○ 신용평점

All Consumers- Percentiles								
Minimum	P5	P10	P25	P50	P75	P90	P95	Maximum
300	503	524	587	682	774	813	822	839

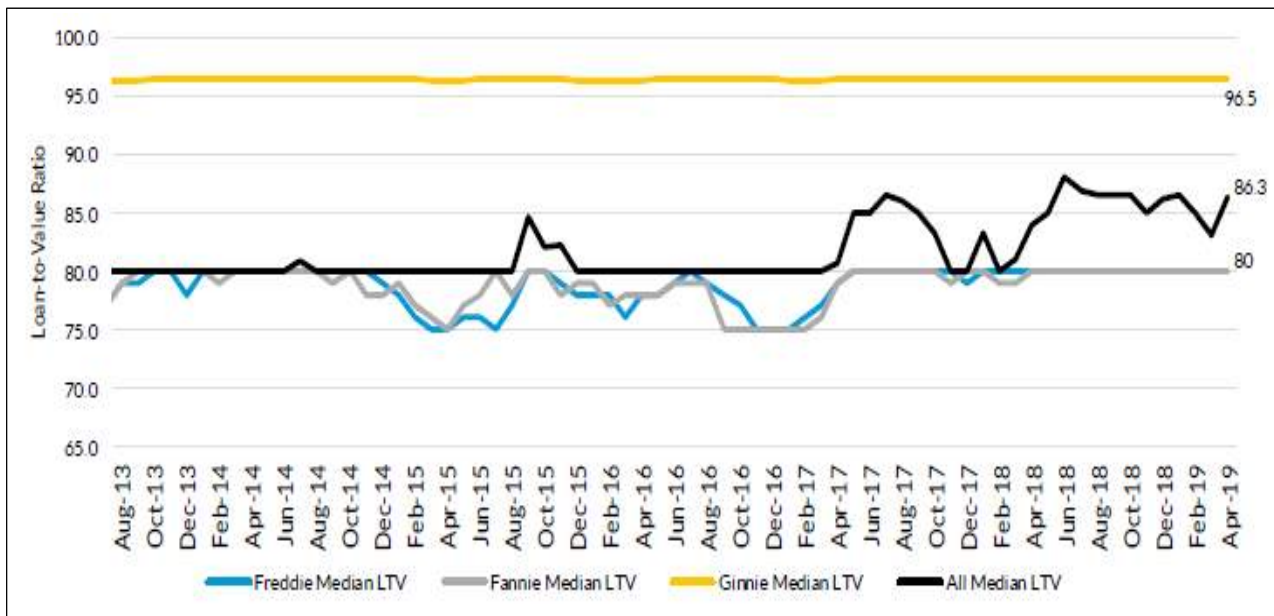
Mortgage Owners- Percentiles								
Minimum	P5	P10	P25	P50	P75	P90	P95	Maximum
300	570	615	682	752	801	818	824	839



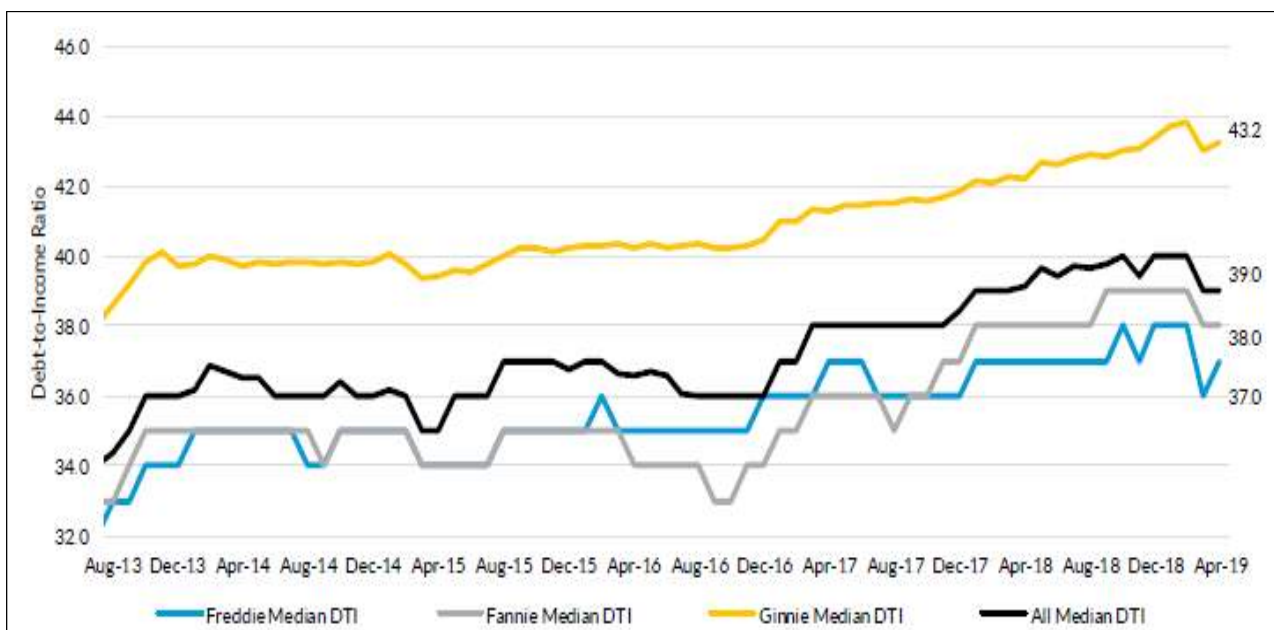
○ 기관별 신용평점



○ LTV



○ DTI

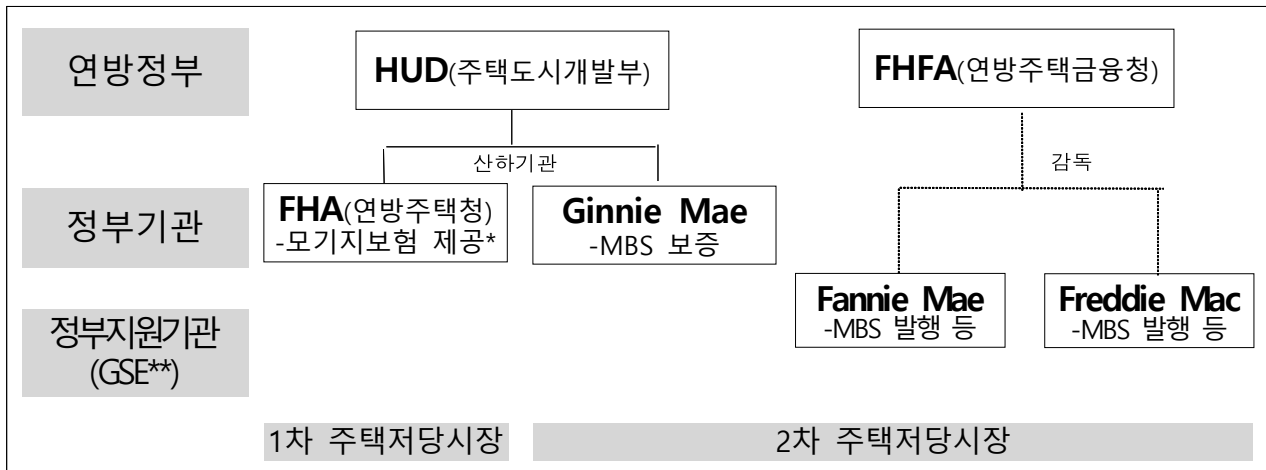


참고

미국 주택 금융 역할 분담체계

- ◆ 정부부처는 HUD(주택도시개발부), FHFA(연방주택금융청),
정부기관은 FHA(연방주택청), Ginnie Mae(연방정부저당금고),
정부지원기관(≒공기업)은 Fannie Mae, Freddie Mac 등

<미국의 주택금융시장에서의 기관별 역할 체계>



* 모기지보험을 제공하는 정부기관은 FHA 외에도 VA(재향군인회), RHS(농촌주택청), PIH(공공·인디언주택실) 등이 있으며, 기타 민간보증보험기관도 참여

** 정부지원기관인 GSE(Government sponsored Enterprise)에는 Fannie Mae와 Freddie Mac 외에 FHLBanks(연방주택대부은행), Sallie Mae(대학학자금대출 유동화기관) 등이 있음

□ 정부부처

- (HUD, 주택도시개발부) 주택 및 도시개발정책을 수행하고, 지방정부 등에 대한 재정지원을 통해 공공임대주택건설 등 지원
- ① 지역도시계획 수립 및 개발 : Office of Community Planning&Development
- ② 주택관련 제반업무 : Office of Housing*
- ③ 주택저당증권에 대한 지급보증 : Ginnie Mae가 수행

* HUD 산하 보증기관인 FHA(Federal Housing Administration, 연방주택청) 감독

※ 당초 HUD 산하에 있던 OFHEO이 Fannie Mae와 Freddie Mac 같은 정부지원기관을 감독하는 기능을 가지고 있었으나, '08년 이후 독립기관인 FHFA(연방주택금융청)로 기능이 통합됨

- (FHFA, 연방주택금융청) '08년 금융개혁법에 따라 독립기구인 연방주택금융청(FHFA: Federal Housing Finance Agency)을 신설
 - GSE에 대한 재무구조 건전성 및 안전성 감독은 FHFA가 수행하며, 공적임무 수행(저소득층 주택저당대출 및 MBS 매입·관리 등 주택정책 이행) 관련 감독은 HUD가 각각 담당
 - * FHFA는 Fannie Mae와 Freddie Mac을 포함한 14개 GSE에 대한 감독의 투명성을 제고하기 위하여 HUD장관, FHFA청장, 재무부장관, 증권거래위원회 위원장 등으로 구성된 연방주택금융감독위원회(FHF Oversight Board)를 최고자문위원회로 둠
- (주정부, 지방정부) 주정부와 지방정부는 해당 지역에서의 건축허가, 주택거래 규제, 도시계획 수립, 용도지역 규제 등의 업무를 담당
 - 산하기관인 공공주택청(Public Housing Authorities)을 설립하여 지역내 서민용 공공주택을 건설하고 관리업무를 수행
 - * 미국 전역에 3천개 이상의 공공주택청이 설립되어 운영되고 있으며, HUD로부터의 운영지원금과 공공주택 임대수입을 주 수입원으로 함

□ 정부기관 (HUD 산하기관)

- (FHA, 연방주택청) 중저소득 가구와 중소건설업체를 대상으로 대출을 취급하는 민간 주택금융기관들에게 보증 제공 [1차 시장]
 - * HUD의 주택차관보(Assistant Secretary for Housing)가 FHA의 청장을 겸함
- FHA는 ①개인의 주택구입 및 개량자금에 대한 보증, ② 건설업자의 토지구입 및 재건축자금에 대한 보증, ③ 병원 및 의료주택시설 건축비용 목적의 대출에 대한 보증을 제공
 - * FHA는 주로 초기 자기지급분(down payment) 비중이 낮고 대출기간이 짧으며 LTV가 낮은 대출 등에 보험을 제공함으로써 중·저소득층의 대출금액과 대출기간을 확대하는데 기여

- (Ginnie Mae, 연방정부저당금고) HUD 산하 정부기관으로 FHA가 보증한 주택저당대출을 매입하고 주택저당대출을 담보로 발행되는 MBS에 대한 원리금 지급보증업무를 담당 [2차 시장]

* Ginnie Mae 외에도 VA(재향군인회, Department of Veterans Affairs), RHS (농촌주택청, Rural Housing Services) 등이 있음

□ 정부지원기관 (GSE: Government Sponsored Enterprise)

- (Fannie Mae(1938년 설립), Freddie Mac(1970년 설립)) 민간 금융기관 (1차시장)으로부터 주택저당대출을 매입하는 업무와 해당 주택저당대출을 담보로 MBS를 발행(2차시장)하는 업무를 수행

- GSE는 대출시장에서 인수한 주택저당대출채권을 증권화하지 않고 자신의 포트폴리오로 보유하기도 하며, 타기관이 발행한 MBS를 매입하여 보유하기도 함(투자자금은 GSE 채권발행을 통해 조달)

* Fannie Mae와 Freddie Mac은 경영악화로 '08년 미국정부의 공적관리대상 (Conservatorship)에 편입

< 미국의 주요 주택금융기관 현황 >

구분	FHA	Ginnie Mae	Fannie Mae	Freddie Mac
기관 성격	정부기관	정부기관	정부지원기관(GSE)	정부지원기관(GSE)
설립 목적	중저소득층, 중소기업체 대출취급 민간금융기관 보증 제공	주택 · 자본시장의 연결로 주택시장의 안정 도모	주택저당대출시장의 안정을 통한 주택보급률 증대	주택저당대출시장의 안정을 통한 주택보급률 증대
주요 사업	주택구입 · 개량자금, 토지구입 · 재건축자금 등 대출보증	FHA · VA보증 주택저당 대출 매입, MBS 원리금 지급보증	주택저당대출채권 및 MBS 매입, MBS 발행, MBS원리금 지급보증	주택저당대출채권 및 MBS 매입, MBS 발행, MBS원리금 지급보증
감독 기관	HUD	HUD	FHFA	FHFA

* VA(재향군인회, Department of Veterans Affairs)