

# 변동금리형 주택담보대출 기준금리 및 편중완화에 관한 연구\*

손 욱\*\*

본고는 현행 변동금리형 주택담보대출 기준금리의 적절성을 평가하고 주택담보대출의 변동금리형 편중현상을 완화할 수 있는 정책방안을 강구하고 있다. 기준금리는 CD를 포함한 7개의 시장금리를 대상으로 대표성, 안정성, 은행자금조달과의 관련성, 공정성, 연속성의 다섯 가지 기준에 의거 적절성을 평가하였다. 변동금리대출 편중현상의 완화는 금리조건 선택에 영향을 미치는 주된 요인이 금리 등 가격변수, 위험에 대한 태도, 개인 특성변수인 점을 감안하여 금융소비자에 대한 정보제공 및 교육방식의 정교화, 고정·변동금리 혼합형 대출의 활성화, 고정금리와 변동금리 간의 금리격차의 실질적 축소 유도를 정책대안으로 제시하였다. 변동금리형 대출 기준금리의 다변화와 변동금리형 편중현상의 완화는 차주가 합리적으로 자신에게 최적의 금리조건을 선택하도록 하는 동시에 은행의 자산건전성 확보에도 도움이 될 것으로 기대된다.

핵심주제어: 변동금리형 주택담보대출의 기준금리, 변동금리형 집중현상, 변동·고정 선택요인

경제학문헌목록 주제분류: G21

## I. 머리말

2000년대 들어 우리나라 가계의 주택담보대출은 주택가격 상승 등을 배경으로 크게 증가하였다. 이 과정에서 장기간 저금리기조가 지속되면서 금융회사의 리스크 관리상의 이점과 가계의 초기 금융비용상의 이점이 결합하여 대부분의 주택담보대출이 변동금리조건으로 이루어지는 등 시장의 쏠림현상이 심화되었다. 세계적인 금융위기의 여파로 시장금리가 상승기조로 전환되면서 변동금리

\* 본고 작성에 도움을 주신 김제현·최인방과 유익한 논평을 해 주신 익명의 두 심사자에게 감사의 뜻을 전합니다. 아울러 본고의 내용은 필자 개인의 의견이며 KDI의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

\*\* KDI 국제정책대학원 부교수, 전화: (02) 3299-1062, E-mail: wooksohn@kdischool.ac.kr  
논문투고일: 2009. 3. 5 수정일: 2009. 4. 22 게재확정일: 2009. 4. 29

형 주택담보대출의 금융비용 증가와 동 대출의 부실화 가능성에 대한 우려가 높아진 것은 이와 같은 우리나라 주택담보대출시장의 불균형에 연유한다.

현행 주택담보대출은 대부분 변동금리형 대출에 집중되어 있고, 금리는 대부분 CD(91일물) 유통수익률에 연동되어 있다. 2007년 12월 말 현재 은행권 주택담보대출 잔액(221.6조 원) 중 변동금리형은 91.7%(203.2조 원)에 달하고, 이 중 CD금리 연동대출의 비중은 79.4%(161.4조 원) 수준을 기록하고 있다. 이처럼 CD가 기준금리로 활용된 데는 주식시장으로의 자금이동(money-move) 등으로 인해 CD발행이 은행의 주요 자금조달수단이 되었고, 명목만기(91일)가 금융채 등에 비해 상대적으로 짧아, 동일 변동주기(3개월)로 운용시 금리리스크를 축소할 수 있으며, 매일 유통수익률이 고시되어 객관성을 확보할 수 있었기 때문이다.

그러나 2007년 11월 이후 은행의 자금수급 우려로 유동성 위험이 부각되면서 CD금리가 크게 상승한데다, CD금리가 유통수익률이기보다는 발행수익률에 가까워 CD금리를 주택담보대출의 기준금리로 이용하는 것이 적정한지 여부에 대한 의문이 제기되기 시작하였다. 즉, CD금리 연동시 은행의 자금수급 상황에 따른 금리인상분이 차주에 전가되게 되는데, 특히 금리상승기에 차주의 금리부담은 가중되는 반면 은행은 오히려 수익성이 개선되는 불합리성이 지적되었다.

또한 최근에는 이와는 반대로 CD금리가 하락하면서 은행이 주택담보대출 금리 하락에 따른 수지보전을 위하여 가산금리를 확대하거나, 주택담보대출 기준금리를 CD, 예금, 은행채 등 은행의 자금조달구조를 실질적으로 반영한 새로운 금리로 변경하려는 움직임을 보이고 있다. 이에 따라 CD의 기준금리로서의 역할에 대한 심도 있는 검토와 개별 은행의 조달원가 또는 RP, 국고채 유통수익률 등 여타 단기금리로서의 기준금리 변경 필요성이 대두되었다.

한편, 주택담보대출의 대부분이 변동금리형으로 취급됨에 따라 차주의 금리리스크 노출이 과다하다는 지적도 제기되고 있다. 리스크 관리능력이 높은 금융회사의 경우에는 금융회사가 위험을 부담하는 고정금리형 대출비중이 높더라도 금리스왑 등의 리스크 회피수단을 이용하여 전체 리스크 노출을 통제할 수 있는 반면, 자금운용규모가 작고 다양한 금융기법에 대한 지식이 부족한 금융소비자들은 변동금리형 대출을 선택하게 되면 금리변동 위험을 고스란히 떠안게 된다. 이처럼 금융위험 관리능력이 상대적으로 열악한 금융소비자들이 주택담보대출의 금리변동 위험을 부담함으로써 금융시스템 위험을 높이는 문제를 완화하기 위해서는 변동금리형 대출의 편중현상을 완화할 필요가 있다.

물론 경기침체와 동반한 금리하강기에는 고정금리형 주택담보대출의 이자지급 부담이 문제가 될 수 있다. 즉, 금리가 저금리기조로 전환되는 경우 변동금리형의 이자지급 부담은 경기불황과 함께 감소하는 반면 고정금리형 차입자는 상대적으로 높은 금리를 부담하게 된다. 이처럼 변동금리형 주택담보대출은 고정금리형보다 경기순응적이며, 경기침체에 연체가능성을 감소시킨다는 점에서 변동금리형이 금융시스템을 더 불안하게 한다고 단정적으로 말할 수는 없을 것이다.

그러나 본 연구는 경기하강기에 은행의 유동성 위험 등에 대비한 CD발행 확대로 오히려 CD금리가 상승하고 이것이 차주에게 전가되는 문제에서 출발하고 있다. 또한 경기상황과 관계없이 금리리스크 관리에 상대적으로 취약한 차주가 그 위험을 떠맡아야 하는 변동금리형 대출에 대한 과다집중을 완화하는 방안의 초점을 두고 있다. 전반부에서는 현재 변동금리형 주택담보대출의 기준금리로 널리 활용되고 있는 CD금리와 유사한 성격의 시장금리를 비교하여 금융회사나 금융소비자의 입장에서 어느 금리가 기준금리로 적절한지를 검토하고, 후반부에서는 변동금리형 주택담보대출에 편중된 시장행태를 교정하기 위한 보다 근본적인 방안을 강구해 보고자 한다.

본고는 다음과 같은 순서로 전개된다. 제Ⅱ절에서는 변동금리형 주택담보대출의 기준금리로 주로 활용되고 있는 CD금리의 적절성을 평가하고 대안을 강구해 보고자 한다. 제Ⅲ절에서는 변동 및 고정금리부의 선택요인에 관한 기존연구를 정리하고 이를 토대로 변동금리형 편중현상을 완화할 수 있는 정책방안을 제시하고자 한다. 제Ⅳ절에서는 주요 연구결과를 요약하고 결론을 맺는다.

## Ⅱ. 변동금리형 주택담보대출의 기준금리

### 1. 현 황

현재 주택담보대출은 대부분이 변동금리형으로 취급되고 있는데, 변동금리대출의 기준금리로 프라임레이트, 내부 기준금리를 거쳐 시장금리가 주로 활용되고 있다. 이는 프라임레이트 및 일부 내부기준금리 연동대출의 금리가 경직적으로 조정됨에 따라 차주들이 시장금리 연동대출을 선호한 데 기인한 것이었다.

2007년 12월 말 현재 은행권의 변동금리형 주택담보대출(203.2조 원)은 시장

〈표 1〉 변동금리형 주택담보대출의 기준금리 현황

(조 원, %)

	2004년 12월 말	2005년 12월 말	2006년 12월 말	2007년 12월 말
시장금리 연동	140.0 (85.8)	163.9 (88.9)	188.1 (91.4)	187.9 (92.4)
CD	118.2 (72.5)	133.8 (72.5)	159.8 (77.7)	161.4 (79.4)
KORIBOR	— —	— —	0.7 (0.3)	1.7 (0.8)
국공채·금융채	21.6 (13.3)	30.0 (16.3)	27.6 (13.4)	24.7 (12.1)
기타 시장금리 <sup>1)</sup>	0.2 (0.1)	0.1 (0.1)	0.1 (0.0)	0.0 (0.0)
프라임레이트 연동	7.1 (4.4)	4.7 (2.5)	2.4 (1.2)	2.6 (1.3)
내부기준금리 연동	16.0 (9.8)	15.9 (8.6)	15.1 (7.4)	12.8 (6.3)
변동금리 합계	163.1 (100.0)	184.4 (100.0)	205.8 (100.0)	203.2 (100.0)

주: 1) CD금리와 통화안정증권 금리의 평균.

자료: 금융감독원.

금리 연동형이 대부분을 차지하고 있다. 시장금리 연동대출의 비중은 2004년 12월 말(85.8%) 이후 지속적으로 증가하여, 2007년 12월 말 현재 92.4%를 차지하고 있다. 반면, 프라임레이트 및 내부기준금리 연동대출은 지속적으로 감소하는 추세에 있다. 프라임레이트 연동대출의 비중은 은행권의 관련 대출상품 폐지 및 시장금리 연동전환 등에 따라 2007년 12월 말 현재 1.3% 수준에 불과하며, 내부기준금리 연동대출도 꾸준히 감소하여 대출비중이 2004년 12월 말 9.8%에서 2007년 12월 말에는 6.3%로 하락하였다(〈표 1〉 참조).

시장금리 중에서는 CD금리가 대부분을 차지하고 있는데, 이처럼 주택담보대출의 기준금리로 CD금리가 주로 활용되어 온 것은 차입자와 은행 모두의 이해에 부합한 데 기인한 것으로 판단된다. 우선 차입자 입장에서는 금리변동 리스크보다는 금리수준을 중시하면서 대출 계약당시의 적용금리가 가장 낮은 CD금리 연동대출을 선택한 면이 크다(〈표 2〉 참조). 은행 입장에서도 외환위기를 계기로 금리변동 리스크 회피성향이 커짐에 따라 변동금리대출을 선호하는 가운데 은행 간 대출경쟁 심화로 차입자의 CD금리 연동대출 수요에 부응할 필요가 있었다. 또한 금리위험 관리에 필요한 금리스왑거래 등에 CD금리가 주로 활용되는 한편, 은행 자금조달과의 관련성이 높고 증권업협회에 의해 매일 고시되어 객관성 확보가 용이한 점도 작용하였다.

한편, 〈표 3〉 변동금리형 주택담보대출의 금리변동주기를 보면 2007년 12월 말 현재 은행권 변동금리 주택담보대출 중 금리변동주기가 '3개월 이하'인 대출

〈표 2〉 기준금리별 주택담보대출 금리수준

(단위: %)

	CD연동	은행채 연동					고정금리
	3개월	6개월	1년	2년	3년	5년	5년
기준금리 <sup>1)</sup>	5.69	5.71	6.10	6.56	6.67	6.74	6.74
대출금리 <sup>1) 2)</sup>	7.95	7.97	8.36	8.82	8.93	9.00	9.00

주: 1) 2007년 12월 평균(국민은행 기준).

2) 실제 대출시에는 은행과의 거래실적, 신용상태 등에 따라 감면가능.

자료: 한국은행.

〈표 3〉 변동금리 주택담보대출의 금리변동주기

(단위: 잔액 기준 조 원, %)

	2004년 12월 말	2005년 12월 말	2006년 12월 말	2007년 12월 말
3개월 이하	136.6 (83.8)	149.3 (81.0)	175.5 (85.3)	174.4 (85.8)
3~6개월	15.8 (9.7)	27.3 (14.8)	22.8 (11.1)	16.6 (8.2)
6~12개월	5.5 (3.4)	4.7 (2.6)	4.4 (2.1)	6.3 (3.1)
1년 초과	5.1 (3.1)	3.0 (1.6)	2.9 (1.4)	5.9 (2.9)
기 타	0.1 (0.0)	0.0 (0.0)	0.0 (0.0)	0.1 (0.1)
계	163.1 (100.0)	184.4 (100.0)	205.8 (100.0)	203.2 (100.0)

자료: 금융감독원.

의 비중은 85.8% 수준을 차지하고 있다. ‘3~6개월’은 8.2%, ‘6~12개월’은 3.1%, ‘1년 초과’는 각각 2.9%를 차지하고 있다.

은행들은 변동금리형 주택담보대출의 금리조정방식으로 시장금리 연동대출의 금리변동주기와 기준물의 만기를 동일하게 운용하는 만기대응법을 활용하고 있다. 예를 들어, 금리변동주기가 3개월인 변동금리대출의 경우, 대출만기까지 91일물 CD발행을 반복적으로 실행하여 대출재원을 조달하는 것으로 전제하고, 이때 대출의 조달원가는 대출의 금리만기(3개월)와 만기가 동일한 91일물 CD 금리가 되는 것이다. CD의 명목만기는 은행채 등에 비해 상대적으로 짧아, 주택담보대출의 금리변동주기와 명목만기를 일치시킬 수 있었기 때문에 기준금리로 활용하기에 유리한 면이 있었다.

## 2. 문제점

CD 유통수익률을 변동금리형 주택담보대출의 기준금리로 활용하는 데 따른 가장 큰 문제점은 다음의 두 가지로 요약될 수 있다.

첫째, CD 유통수익률은 기준금리로서의 대표성이 미흡하다. 변동금리대출의 기준금리로 활용된 CD금리는 한국증권업협회가 고시하는 시장판매 91일물의 유통수익률이 기준이 된다.<sup>1)</sup> 기준금리는 시중 실세금리의 변동을 효율적으로 반영하는 등 대표성이 있어야 하나 91일물 CD는 발행 및 유통물량이 작아 전반적인 시중자금 수급상황을 잘 반영한다고 보기 어렵다. 모든 만기의 CD거래량(2007년중 일평균)은 3,000억 원 정도로 잔존만기 1년 이하 채권의 거래규모(3.3조 원)의 10분의 1에도 미치지 못하는 수준이다. 특히, 91일물 CD의 발행규모는 2007년중 월평균 1.6조 원으로 전체 CD발행액의 8.4%에 불과하다.

둘째, 이익상충으로 공정성이 제약될 수 있다. 기준금리는 주택담보대출 차입자와 은행의 이해에 직접적으로 영향을 주는 만큼 공정성이 확보되어야 하나 CD금리는 이러한 조건을 충족하지 못하고 있다. 현재 은행의 CD연동 주택담보대출 규모는 CD발행을 통한 자금조달 규모를 크게 상회하고 있어 CD금리가 상승하면 차입자의 이자부담이 늘어나는 가운데 은행수지가 개선되는 효과가 있게 되기 때문이다.<sup>2)</sup> 또한 CD금리가 유통수익률이기보다는 발행수익률에 가까워 은행이 수익의 안정성 유지를 위해 CD금리를 조정할 개연성이 상존한다는 것을 의미하므로 공정성 문제를 더욱 악화시킬 수 있다.<sup>3)</sup>

이에 따라 은행의 입장에서는 금리수준에 관계없이 CD발행을 확대하여 대출을 늘리려는 유인이 상존한다. 특히, 2007년에는 은행이 주식형 펀드 등으로의 예금이탈에 대응하여 CD발행을 확대하면서 CD금리가 콜금리 등 여타 시장금리보다 큰 폭으로 상승하였고, 이것이 주택담보대출 금리의 상승으로 전이된 바 있다.<sup>4)</sup>

- 1) 한국증권업협회는 AAA 등급의 시중은행(외환은행 제외)이 발행한 CD(2008년 10월 말 현재 전체 CD발행 잔액의 65.7%)를 대상으로 하는 10개 증권사의 유통수익률 또는 호가수익률을 통보받아 상하 각각 1개 수익률을 제외한 8개 수익률의 단순평균을 발표하고 있다.
- 2) 2007년 말 예금은행의 CD발행 잔액은 112.8조 원 수준이나, CD금리 연동 주택담보대출 규모는 이보다 큰 161.4조 원이다.
- 3) CD발행 잔액 대비 증권회사의 중개거래 비중은 2006년 20.7%, 2007년 14.5%, 2008년 1~5월중 16.5% 수준에 불과하여 CD금리가 발행수익률에 가까운 수준에서 결정되고 있다.
- 4) CD 순발행액은 2006년중 0.9조 원에서 2007년 2.3조 원으로 크게 늘어났으며, CD(91일)금리와 콜금리 간의 격차는 2006년 평균 29bp에서 2007년 39bp로 크게 확대되었다.

이와 관련하여 통화정책의 파급경로가 차단되는 문제도 있다. 예를 들어, 한국은행 금융통화위원회의 기준금리(RP금리) 인하조치시 이것이 CD금리에 즉각적으로 반영되기보다는 시차를 두고 서서히 반영되어 대출금리 하락이 더디게 나타나는 양상을 보이기 때문이다.

### 3. 주요 시장금리 추이

지금부터는 CD금리를 포함한 주요 시장금리의 변동금리형 주택담보대출 기준금리로서의 적절성을 평가해 보고자 한다. CD(91일), RP(91~181일), 국고채(3년), 통화안정증권(364일), 은행채(3년), KORIBOR((Korea Inter-Bank Offered Rate, 12개월) 및 콜금리(1일)의 7개를 평가대상으로 하였다. 우선 본항에서는 이들 금리의 과거추이를 살펴보고자 한다.

〈표 4〉 7개 시장금리의 2001~2008년간의 변동 추이를 보면 대체로 비슷한 움직임을 보이고 있는데, 이들 금리가 시장금리이므로 기본적으로는 전반적인 시중 유동성 사정을 반영하기 때문이다.<sup>5)</sup> 동 기간을 크게 두 기간으로 구분해 보면 2004년까지는 완화적 통화정책의 영향으로 시중 유동성이 확대됨에 따라 시장금리가 하락세를 지속하였다. 이 기간 중 CD 유통수익률은 은행채, 국고채, 통화안정증권 금리보다는 낮고 콜금리 및 RP 금리보다는 다소 높은 수준에서 여타 금리와 동조적인 움직임을 보였다.<sup>6)</sup>

한편, 2005년부터는 통화정책이 긴축기조로 전환되면서 시장금리가 상승세로 돌아섰다. CD 유통수익률은 이 기간 중에도 대체로 은행채, 국고채, 통화안정증권 금리 및 2004년 8월 도입된 KORIBOR보다는 낮고 콜금리 및 RP 금리보다는 다소 높은 수준에서 여타 금리와 동조적으로 움직였다.

그러나 2007년 말부터는 이례적으로 CD금리가 국고채나 통안증권금리보다 높게 유지되는 현상이 나타났다. 이는 2007년 중 주식시장 활황에 편승하여 시중 자금이 주식형 펀드 등으로 이동하면서 은행이 CD발행을 통해 자금조달을 확대한 데다 은행의 유동성 리스크 부각으로 신용리스크 프리미엄이 확대된 데에도 기인한다. 이로 인해 CD금리가 상승하여 은행 입장에서는 자금조달비용

5) 이들 금리 간의 상관계수는 월평균 금리기준으로 평균치가 0.87로 매우 높게 나타나고 있으며 총 21개의 상관계수 중 4개를 제외하고는 모두 0.8을 상회하고 있다. 이 결과는 어느 금리를 기준금리로 하더라도 그 실익은 크지 않다는 점을 시사한다.

6) 이러한 금리의 기간구조는 장기금리가 단기금리에 비해 높은 수준에서 유지된다는 유동성 프리미엄 가설과 합치하는 결과이다.

〈표 4〉 주요 시장금리 추이

(단위: %)

연 도	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
콜	4.70 (1)	4.19 (1)	3.98 (2)	3.62 (3)	3.32 (1)	4.19 (2)	4.77 (2)	4.95 (1)
CD	5.32 (2)	4.81 (3)	4.31 (3)	3.79 (4)	3.65 (3)	4.48 (3)	5.16 (3)	5.57 (4)
RP	5.47 (3)	4.46 (2)	3.88 (1)	3.44 (1)	3.34 (2)	4.07 (1)	4.72 (1)	5.52 (3)
국 고 채	5.68 (4)	5.81 (5)	4.55 (4)	4.09 (6)	4.27 (6)	4.83 (5)	5.23 (4)	5.41 (2)
통안증권	5.73 (5)	5.74 (4)	4.59 (5)	4.07 (5)	4.25 (5)	4.83 (5)	5.33 (5)	5.60 (5)
은 행 채	6.58 (6)	6.33 (6)	4.98 (6)	4.36 (7)	4.51 (7)	5.03 (7)	5.56 (7)	6.47 (7)
KORIBOR	-	-	-	3.58 (2)	4.06 (4)	4.78 (8(4))	5.37 (6)	6.19 (6)

주: 1) 콜(1일물 무담보 중개거래), CD(91일), RP(91~181일 가중평균), 국고채(3년), 통안증권(364일), 은행채(3년), KORIBOR(12개월)의 연평균 금리.

2) ( ) 내는 낮은 금리(1)부터 높은 금리(7) 순서로 표시한 순위임.

자료: 한국은행 경제통계시스템.

이 상승하게 되었으나 CD가 주택담보대출의 기준금리로 활용됨에 따라 CD발행 규모보다 큰 대출의 운용수익도 동시에 증가하여 수익성 측면에서는 오히려 긍정적인 효과가 나타나게 되었다. 이때부터 CD를 기준금리로 함에 따라 은행의 CD발행 확대에 의한 금리상승이 고스란히 차입자에게 전가된다는 비판이 일기 시작하였다.

#### 4. 기준금리로서의 적절성 평가

변동금리 주택담보대출의 기준금리로서의 적절성을 평가하기 위해서는 몇 가지 기준금리로서의 바람직한 기준을 설정할 필요가 있다. 우선 시장금리의 대표성에 대한 고려가 필수적이다. 시장에서의 거래규모가 크고 거래빈도가 높아 시장의 수요·공급 상황을 즉각적으로 정확하게 반영하는 금리일수록 은행이나 차입자 모두에게 기준금리로서 적절하다고 받아들여질 것이다. 이는 거래규모



가 크고 다수의 참가자가 거래에 참여할수록 금리형성에 있어 인위적인 요소의 개입이나 시장에 대한 영향력이 큰 소수의 대규모 거래자(major players)에 의한 금리의 왜곡가능성이 낮아지기 때문이다.

다음으로 안정성에 대한 고려도 필수적이다. 변동금리대출의 경우 금리가 급격하게 변동하게 되면 자금차입자나 은행에 큰 부담을 줄 수 있다. 특히, 금리 상승기에는 차입자의 이자부담 가중에 대한 불만이 고조되고 이에 따라 은행의 자산건전성에 대한 우려가 제기되게 된다. 대체로 거래규모가 큰 금융상품일수록 금리 움직임도 안정적인 것이 일반적이므로 이는 첫 번째 기준과도 관련되어 있다.

금융회사 자금조달과의 관련성은 금융회사의 입장에서 특히 중요하다. 자금조달비용과 피리가 큰 금리가 대출의 기준금리로 설정될 경우 금융회사의 리스크 관리에 어려움이 발생할 것이고, 특히 금융회사의 조달금리가 기준금리보다 높은 경우 수익성이 크게 악화되게 된다.

공정성은 차입자의 입장에서 중요한 기준이 된다. 만약 금융회사가 수익 확대만을 고려하여 차입자에게 불공정한 금리를 기준금리로 사용한다면, 이는 차입자의 금리부담으로 이어지고 결국에는 자산건전성 측면에서 금융회사에 결코 유리하게 작용하지 않게 된다. 이런 점에서 이상적인 기준금리는 금융회사가 대출자금을 조달하는 데 소요된 비용보다 차입자에게 부과하는 금리수준이 과도하게 높지 않고 금융회사의 적정 이윤을 보장하는 수준에서 결정되어야 할 것이다. 따라서 공정성 기준은 은행의 자금조달과의 관련성 기준과도 상호연계되어 있다.

마지막으로 연속성이 고려되어야 할 것이다. 주택담보대출의 경우 만기가 장기간인 만큼 장기간 금리가 지속적으로 형성되고 기준금리로서의 대표성, 안정성, 금융회사 자금조달과의 관련성, 공정성 등이 장기간에 걸쳐 유지될 수 있는 금리가 바람직하다. 대출기간 중 제도변경 등으로 기준금리의 연속성이 훼손될 경우 금융회사와 차입자가 다시 금리조건을 조정해야 하는데, 이 과정에서 서로 이해가 충돌할 수 있으며 추가비용이 발생할 수도 있다.

각각의 시장금리가 지금까지 서술한 기준에 부합하는지 여부를 판별하는 것은 각 기준별로 적절한 측정수단을 확보해야 하므로 쉬운 과제는 아니다. 본고에서는 대표성 지표로는 전체 금융상품의 거래규모, 안정성은 금리의 변동성, 금융회사 자금조달과의 관련성 및 공정성은 은행의 금융상품 유형별 자금조달 규모와 변동금리 주택담보대출 규모를 이용하여 판단하기로 한다.<sup>7)</sup> 한편, 연속

성에 대한 평가는 지표를 이용한 단순비교가 어려우므로 향후의 금융시장제도나 관행의 변경가능성 등을 정책적 측면에서 접근하고자 한다.

(1) 대표성

평가대상 시장성 금융상품의 거래규모를 보면 금융회사 간 초단기 자금조절 수단으로 활용되고 있는 콜거래가 2008년중 월평균 538.9조 원으로 가장 크다. 다음으로 RP가 월평균 210.7조 원, 통안증권 1년 이하가 37.1조 원, 국고채<sup>8)</sup> 1년 초과 3년 이하가 36.0조 원, 통안증권 1년 초과 2년 이하가 35.2조 원 수준에서 거래되고 있다. 반면 은행채 1년 이하는 월평균 19.5조 원, 은행채 1년 초과 3년 이하는 11.8조 원, CD는 7.2조 원, 국고채 1년 이하는 6.7조 원 수준에 머물러 다른 금융상품에 비해 거래량이 많지 않은 수준이다(<표 5> 참조).

<표 5> 주요 시장형 금융상품의 거래규모<sup>1)</sup>

(단위: 억 원)

연 도	2006	2007	2008
콜	5,985,399	5,918,364	5,388,861
RP	437,068	1,123,672	2,106,683
CD <sup>2)</sup>	4,051	22,621	71,802
국고채(1년 이하) <sup>3)</sup>	43,465	64,117	66,769
국고채(1~3년) <sup>3)</sup>	557,264	363,319	360,118
통안증권(1년 이하) <sup>3)</sup>	355,288	368,695	370,772
통안증권(1~2년) <sup>3)</sup>	372,038	239,536	352,246
은행채(1년 이하) <sup>3)</sup>	158,380	128,544	195,072
은행채(1~3년) <sup>3)</sup>	71,469	76,154	118,186

주: 1) 월평균 거래량 기준, CD, 국고채, 통안증권, 은행채는 매도·매수 합계, 콜은 콜론·콜머니 합계의 1/2, RP는 매도기준.

2) CD 수익률 보고 10개 증권회사가 거래한 신용등급 AAA인 시중은행 발행 CD기준, 2006년은 7~12월중.

3) 장외거래 기준.

자료: 증권업협회, 한국은행, 금융감독원, 증권선물거래소.

7) 대표성의 경우 시장참가자의 수와 참가자별 거래규모 등을 함께 비교하는 것이 바람직하겠으나 자료부족을 감안하여 거래규모만 고려하기로 한다.

8) 국고채 거래량의 경우 증권선물거래소에서 국고채만 따로 분리하지 않고 거래가 상대적으로 많지 않은 국민주택채권 등을 포함한 국채기준으로 발표하고 있어 여기서도 같은 기준을 사용한다.

여기서 주의할 점은 금융상품의 거래규모를 기준으로 대표성을 평가하였는데 이는 유통수익률에 초점을 둔 것이었다. 그러나 발행잔액 기준으로 평가할 경우에는 CD의 대표성이 크게 증가하게 된다. 또한 금융시장 상황에 따라 단기 금융상품별 발행 및 유통시장의 규모가 변동하므로 평가결과는 어느 기간을 대상으로 하느냐에 따라 달라질 수 있음에 유의해야 한다.

한편, KORIBOR는 실제 자금이동이 없는 일종의 가상금리로서 은행의 호가만으로 산정되기 때문에 대표성을 거론하는 데 주의를 기울여야 한다. KORIBOR는 원화자금거래의 기준금리로 사용하기 위해 2004년 7월 도입되었으며, 15개 은행의 제시금리를 근거로 10개 만기(1주일~1년)의 금리를 산출하여 공표하고 있다. 이 금리는 15개 기관이 금리결정에 참여하므로 특수은행을 제외한 AAA 등급의 시중은행(외환 제외)이 발행한 CD만을 대상으로 하는 CD 금리에 비해 일부 은행에 의한 금리왜곡 가능성이 상대적으로 낮으며, 91물 한 종을 대상으로 하는 CD와는 달리 기간물(10개)이 세분화되어 있어 다양한 만기의 대출상품의 기준금리로 적합할 수 있다. 그러나 KORIBOR는 개념상 존재하는 은행 간 대차시장의 금리로 이에 대한 검증이 부족하며, 시장참여자의 인지도가 상대적으로 낮은 것이 현실이다. 또한 15개 은행의 호가를 대상으로 하고 있기는 하지만 최고·최저 3개씩을 제외한 9개를 단순평균하고 있으며, 실거래를 반영하기보다는 CD금리의 움직임과 별 차이 없이 변동하고 있다.

## (2) 안정성

<표 6>에서는 금리의 변동성을 나타내는 지표로서 월평균금리의 전월 대비 등락률의 표준편차를 2000~2008년의 기간을 대상으로 잔존만기별로 계산해 보았다. 3개월 만기의 경우 KORIBOR가 0.0250으로 가장 낮고 국고채 및 통안증권도 0.0309로 비교적 안정적인 반면, 은행채와 CD는 각각 0.0321 및 0.0331로 상대적으로 높게 나타났다. 1년 만기의 경우에도 KORIBOR가 0.0346 수준인 데 반해 은행채는 0.0428로 상대적으로 가장 높은 수준을 나타내고 있다. 한편, RP금리의 변동성은 CD금리와 비슷한 0.0330 수준이며 콜금리의 경우는 0.0236으로서 대상금리 중 가장 안정적이다. 콜금리는 한국은행이 2008년 2월까지 이를 목표금리로 하여 통화정책을 집행하여 왔기 때문에 시장금리의 변동성이 크지 않았다.<sup>9)</sup>

9) 한국은행은 2008년 3월부터 통화정책의 대상금리로 익일물 콜금리에서 7일물 RP금리로 변경하여 매일 결정하는 기준금리로 활용하고 있다. 이는 콜시장의 금리왜곡을 해소하고

〈표 6〉 주요 시장금리의 변동성<sup>1)</sup>

	초단기	3개월	1년	2년 또는 3년
CD		0.0331		
KORIBOR <sup>2)</sup>		0.0250	0.0346	
국 고 채		0.0309	0.0412	0.0532
통안증권		0.0309	0.0421	0.0506
은 행 채 <sup>3)</sup>		0.0321	0.0428	0.0487
콜	0.0236			
RP <sup>4)</sup>		0.0330		

주: 1) 2000~2008년중 월평균 금리의 전월 대비 변화율의 표준편차.

2) 2004년 8월 이후.

3) AAA 등급 기준.

4) 예금은행의 신규 취급액 기준 환매조건부채권 매도금리.

자료: 증권업협회, 한국은행.

### (3) 자금조달과의 관련성

주요 금융상품에 의한 은행의 자금조달구조는 은행의 대차대조표 분석을 통해 대체적인 윤곽을 확인해 볼 수 있다. 예금은행의 2007년 말 현재 주요 부채 구성을 보면 원화예수금이 42.9%, 채권이 18.4%로 높은 비중을 차지하고 있으며 CD는 7.9%, 콜과 RP는 각각 3.4%와 2.7% 수준이다. 연도별로는 원화예수금의 비중이 2004년 말 49.4%에서 42.9%로 감소한 반면, 채권과 CD 등 시장성 수신은 같은 기간 중 각각 13.7%와 4.2%에서 18.4%와 7.9%로 증가하였다. 이는 금융소비자들의 주식이나 펀드 투자 확대에 대응하여 은행들이 필요자금 조달에 있어 시장성 수신의존도가 확대된 데 따른 것이다(〈표 7〉 참조).

### (4) 공정성

2007년 말 현재 은행의 주요 부채잔액 대비 변동금리 주택담보대출 잔액(203.2조 원) 비율은 원화예수금 0.33배, 채권 0.77배, CD 1.80배, 콜 4.18배, RP 5.31배로 나타났다. 동 비율이 높다는 것은 해당 부채의 조달비용 상승이 변동금리 주택담보대출의 차입자에게 과도하게 전가됨으로써 은행과 차입자 간 공

변경하여 매월 결정하는 기준금리로 활용하고 있다. 이는 콜시장의 금리왜곡을 해소하고 기일물시장의 발전을 도모하기 위한 것으로 금융회사와의 RP매매 시기를 매주 목요일로 정례화하여 시행하고 있다.

〈표 7〉 예금은행의 주요 부채구성

(단위: 10억 원, %)

연 도	2004	2005	2006	2007
원화예수금	550,626.4 (52.2)	575,216.9 (51.9)	608,833.5 (48.2)	616,861.4 (42.9)
CD	44,366.9 (4.2)	64,627.3 (5.8)	80,370.4 (6.4)	112,838.2 (7.9)
콜	26,233.2 (2.5)	36,952.1 (3.3)	44,534.6 (3.5)	48,613.4 (3.4)
RP	27,185.7 (2.6)	34,975.5 (3.2)	39,862.9 (3.2)	38,235.9 (2.7)
은행채	144,492.1 (13.7)	159,280.8 (14.4)	205,088.5 (16.2)	264,403.2 (18.4)
기타 부채 <sup>1)</sup>	261,417.9 (24.8)	236,596.1 (21.4)	285,726.0 (22.6)	355,974.2 (24.8)
부채 총계	1,054,322.2 (100.0)	1,107,648.7 (100.0)	1,264,415.9 (100.0)	1,436,926.3 (100.0)

주: 1) 외화예수금, 차입금, 파생상품부채 등.  
자료: 금융감독원.

정성이 저해될 가능성이 있음을 시사한다. 예컨대, CD의 경우 변동금리 주택담보대출 잔액이 CD발행 잔액보다 1.8배 더 많은데 이런 조건에서 변동금리 주택담보대출 금리를 CD금리가 상승한 만큼 인상할 경우 은행의 이자수입 증가가 이자비용 증가보다 1.8배 더 크므로 과도한 CD발행으로 인한 조달비용 상승이 오히려 은행수익을 개선하는 결과를 초래하게 된다.<sup>10)</sup>

한편, 국고채나 통안증권 등 은행보유증권의 경우 은행의 자금조달수단이 아니므로 콜, RP, 은행채 등 자금조달수단과 직접 공정성을 비교하기는 곤란하다. 다만 이를 주택담보대출의 기준금리로 활용할 경우 금리변동에 따른 증권의 가치변동과 주택담보대출의 이자수입변동이 서로 반대 방향이므로 은행보유자산의 가치하락을 대출금리 인상으로 보전한다는 해석의 가능성이 있다.

10) 이러한 공정성 평가는 앞서 살펴본 자금조달 관련성 평가에 사용한 것과 동일한 지표를 은행 입장이 아닌 차입자의 입장에서 해석하는 것이 되므로 그 결과가 서로 상반될 수 있는 점에 유의할 필요가 있다.

### (5) 연속성

연속성 측면에서는 CD, RP, 은행채, 국고채의 경우 금융회사와 정부의 전통적인 자금조달수단으로서 향후에도 금리형성의 연속성이 보장될 것이다. 그러나 중앙은행의 통화관리수단으로 활용되어 온 통안증권의 경우 발행규모가 크고 거래도 상대적으로 활발하나 일각에서는 발행규모 확대에 대한 우려가 제기되고 있고, 그 기능이 국채로 대체될 여지도 있는 만큼 장기적인 관점에서의 연속성은 다소 떨어진다고 볼 수 있다. 콜금리의 경우 중앙은행의 통화정책수단으로서 활용되는 등 단기자금시장에서 중요한 역할을 하고 있으나 향후 금융회사 간 단기자금대차 수단으로 RP의 활용도가 높아질 경우 그 기능이 일부 대체될 여지가 있는 점을 고려할 필요가 있다. KORIBOR는 도입된 지 얼마 되지 않은 데다 현재도 은행의 호가금리로서만 존재하고 실제 자금대차 결과를 반영하고 있지 않은 점 등을 감안할 때 장기적으로 연속성을 확보할 수 있을지에 대해서는 부정적인 면이 크다.

## 5. 종합 판단 및 추진과제

이상의 논의를 바탕으로 주요 시장금리의 변동금리 주택담보대출 기준금리로서의 적절성을 종합적으로 평가해 보도록 하자. 현재 변동금리 주택담보대출의 기준금리로 가장 많이 활용되고 있는 CD금리는 은행자금조달과의 관련성 및 연속성 측면에서는 우수하나 대표성과 금리의 안정성 측면에서는 부적절한 것으로 보인다. 다만 비교대상을 같은 만기의 KORIBOR, 은행채, 국고채, 통안채가 아닌 만기 1년이나 2년, 3년 등의 장기물로 하였을 때는 안정성이 중간 정도로 높아진다. 은행채 금리 역시 자금조달 관련성 및 연속성 측면에서는 바람직하나 변수의 안정성에 다소 문제가 있다. KORIBOR의 경우 안정성과 자금조달 관련성은 높은 점수를 받았으나 대표성과 연속성 측면에서는 문제가 있다. 안정성의 경우에도 만기 3개월의 단기물 간의 비교가 아닌 1년물 간 비교의 경우에는 중간 수준으로 낮아진다.

콜금리는 대표성과 안정성 등에서 우수한 것으로 평가되나 중앙은행의 통화정책 결정에 직접 영향을 받고 공정성, 연속성 측면에서 낮은 평가를 받았다. RP금리는 대표성이나 연속성 등의 측면에서 우수하여 주택담보대출의 기준금리로서 바람직한 대안이 될 수 있으나 아직까지 금융회사 간 및 대고객 RP거

〈표 8〉 주요 시장금리의 기준금리로서의 적절성 종합 평가<sup>1)</sup>

	CD	은행채	KORIBOR	콜	RP	국고채	통안증권
대 표 성 <sup>2)</sup>	하	중(중)	하	상	상	중(하)	중(중)
안 정 성 <sup>3)</sup>	하(중)	하(하)	상(중)	상(상)	하(중)	중(하)	중(하)
자금조달 관련성	상	상	상	중	중	하	하
공 정 성	중	중	중	하	하	상	상
연 속 성	상	상	하	하	상	상	하

주: 1) 상, 중, 하의 3단계로 평가.

2) ( ) 내는 만기 1~3년인 은행채, 국고채, 통안증권 대신 만기 1년 이하인 채권을 비교대상으로 하는 경우의 평가.

3) ( ) 내는 만기 3개월인 은행채, KORIBOR, 국고채, 통안증권 대신 만기 1년물을 비교대상으로 하는 경우 또는 KORIBOR는 1년물, 은행채, 국고채는 3년물, 통안증권은 2년물을 비교대상으로 하는 경우의 평가.

래가 활성화되지 않은 점 등에서 일정한 한계가 있는 것으로 보인다. 특히, RP 금리는 중앙은행의 통화정책수단으로 직접 통제되고 있어 주택담보대출의 기준금리로 사용될 경우, 중앙은행의 통화정책 방향이 주택담보대출 금리에 직접 영향을 미치게 되어 전반적인 거시경제 안정을 목표로 추구하는 중앙은행의 통화정책 수행이 제약요인이 될 수 있다는 추가적인 문제가 발생하게 된다.

국고채나 통안증권의 경우 대표적인 시장금리로서 공정성 면에서는 가장 우수하지만 은행자금조달과의 관련성이 낮다는 점에서 은행으로 하여금 기준금리로서 활용하도록 권유하는 데 어려움이 있을 것이다. 국고채의 대표성은 만기 1~3년의 장기물의 경우 중간 수준이나 1년 이하의 단기물은 거래량이 많지 않아 낮게 평가된다. 또 국고채, 통안증권 모두 만기 3개월인 단기물은 안정성이 중간 정도로 평가되나 만기 3년 또는 2년의 장기물은 금리변동성이 상대적으로 커서 안정성이 낮다.

이상의 결과를 정리한 〈표 8〉에서 볼 수 있듯이 각각의 금리가 장단점이 있는 만큼 어느 특정 금리가 기준금리로 가장 적합한지를 판단하기는 쉽지 않다. 주요 시장금리의 변동 추이에서 살펴보았듯이 각각의 금리변동이 상호 동조적이어서 어느 금리가 기준금리로 사용되더라도 은행이 가산금리를 적절히 조절하기만 하면 장기적으로 금융소비자에게 미치는 영향이 크게 다르지 않을 것이기 때문에 과거의 금리 추이를 근거로 최적의 기준금리를 확정하기 어렵다. 또한 특정 시장금리를 기준금리로서 장려하는 것은 주택담보대출 시장의 또 다른 부작용을 낳을 수 있다.



한편, 금융소비자의 입장에서는 다양한 기준금리에 연동되는 주택담보대출 상품 중에서 향후의 금리전망이나 자신의 자금계획 등에 부합하는 대출을 선택할 수 있도록 선택의 폭을 넓히는 것이 좋을 것이다. 그러므로 일시적인 처방이 아닌 장기적인 관점에서 주택담보대출 시장의 불균형을 완화하고 건전한 발전을 유도하기 위해서는 특정 금리를 기준금리로 사용하도록 권유하기보다는 변동금리형 대출과 동 대출의 기준금리로서 CD금리 연동에 치우쳐 있는 현재의 대출행태를 다양화하는 것이 바람직할 것이다.

이런 측면에서 생각해 볼 수 있는 것은 금융소비자가 주택담보대출의 다양한 대출조건을 합리적으로 선택할 수 있도록 은행의 주택담보대출 상담 및 실행 체계를 개선하는 것이다. 지금은 은행이 자금조달과의 관련성이나 리스크 관리의 편리성을 고려하여 금리적용면에서 몇 가지 대안을 제시하고 이 중 차입자가 선택하도록 되어 있다. 그러나 이 선택폭이 크지 않으므로, 차입자가 기준금리, 금리변동주기, 금리적용방식 등 다양한 금리조건 각각에 대해 자신에게 적합한 조건을 직접 선택할 수 있도록 은행이 주택담보대출 금리 메뉴표(가칭)를 제시하는 것이 필요할 것으로 판단된다(구체적 실행방안 제안은 부록 참조).

이렇게 되면 은행 입장에서는 금융소비자가 기준금리로 선택한 시장금리의 구성비를 반영하여 자금조달구조를 일부 조정할 수 있을 것이다. 이는 CD, 예금, 은행채 등 개별 은행의 조달금리를 가중평균한 금리를 기준금리로 하자는 방안도 포괄할 수 있는 장점이 있다. 조달원가를 기준금리로 할 경우 은행별로 기준금리의 구성요소가 상이함에 따른 오해의 발생 및 이와 관련한 민원 등 부작용의 소지가 있지만, 고객들이 기준금리로 선택한 시장금리를 토대로 은행이 조달구조를 조정한다면 이러한 문제를 해소할 수 있다.

한편, 주택담보대출의 기준금리로 활용될 수 있는 신뢰성 높은 다양한 단기 기일물금리가 시장에서 형성될 수 있도록 단기금융시장을 발달시키는 것 또한 중장기적으로 중요한 과제이다. 여러 기일물금리가 기준금리로 활용될 경우 주택담보대출의 금리변동주기가 다양화되어 금융소비자의 선택폭을 더욱 확대할 수 있는 이점도 있다.<sup>11)</sup> 이와 함께 금리캡방식 등 새로운 주택담보대출 상품의 도입과 활성화에 대한 논의는 상품다양화 촉진과 특정 기준금리 선택에 내재된 금리변동위험 완화라는 측면에서 기준금리의 불완전성을 보완하는 측면이 있다.

11) 기일물 시장의 발달을 위해서는 금융회사 간 RP거래 활성화가 필수적이다. RP거래는 1일물(overnight) 위주로 이루어지는 콜거래와 달리 기일물 거래가 대부분을 차지하므로 RP시장이 활성화되면 다양한 단기기일물 거래시장이 발달하면서 단기금융시장에서 금리기간구조(yield curve)가 합리적으로 형성되도록 하는 데 도움이 된다.



### Ⅲ. 변동금리형 주택담보대출 편중의 완화

#### 1. 현 황

변동금리형 주택담보대출의 문제가 제기된 것은 기본적으로 금리상승기에 차입자의 이자지급 부담이 과도하게 커진다는 점에 기인한 만큼 변동금리형 대출 비중이 낮아질 수 있는 여건을 조성해 나가는 것이 근본적인 과제일 것이다. 금융회사의 자산건전성 감독 측면에서도 변동금리대출에 대한 지나친 편중현상은 금리상승기에 가계의 원리금 상환부담을 가중시키게 되고 은행의 부실채권 증가로 이어질 수 있다는 점에서 정책적 시정이 필요한 부분이다. 특히, 우리나라의 경우 변동금리형이 주택담보대출의 대부분을 차지하고 있어 동 대출의 부실화는 주택시장의 불안으로 이어질 수 있다는 점에서 문제의 심각성이 있다.

2007년 말 현재 은행권 주택담보대출에서 변동금리가 차지하는 비율은 91.7%로 매우 높은 수준이다. 이 비율은 1년 전의 94.8%에 비하면 낮아진 수치이나 이는 주로 고정과 변동금리대출이 혼합된 형태의 대출증가에 기인하며 순수한 의미의 고정금리대출은 2%대로 여전히 매우 미미한 수준이다(〈표 9〉 참조).

우리나라의 변동금리형 대출과다 편중현상은 외국의 금리조건별 주택담보대출 현황을 살펴보면 더욱 뚜렷이 나타난다. 미국의 경우 고정금리부 주택담보대출이 2006년 말 현재 75%를 차지하고 있는데 이는 주택담보대출 유동화증권(Mortgage Backed Securities: MBS) 시장의 발달로 고정금리대출이 상대적으로 용이한 데 기인한 것이다. 유럽의 경우를 보면 주택담보대출의 발전과정, 차주의 성향 등으로 인해 국가별로 큰 편차를 보이고 있는데 대체로 금융시장 발달

〈표 9〉 금리조건별 주택담보대출 현황

(단위: 조 원, %)

	2006년 12월 말		2007년 6월 말		2007년 12월 말	
변 동 형	205.8	(94.8)	203.4	(93.4)	203.2	(91.7)
혼합·고정형	11.2	(5.2)	14.4	(6.6)	18.4	(8.3)
혼 합 형	8.7	(4.0)	11.1	(5.1)	13.5	(6.1)
고 정 형	2.6	(1.2)	3.3	(1.5)	4.9	(2.1)
합 계	217.0	(100.0)	217.8	(100.0)	221.6	(100.0)

자료: 금융감독원.

정도가 높은 국가에서 변동금리 비중이 낮게 나타난다. 독일, 프랑스, 영국은 변동금리대출 비중이 각각 16%, 32%, 35%로 매우 낮은 반면, 포르투갈, 스페인, 그리스는 모두 90% 이상이다.

우리나라에서 주택담보대출이 변동금리형에 과다하게 편중된 이유를 각각 차입자와 은행 입장에서 생각해 볼 수 있다. 먼저 차입자 입장에서 살펴보면 우리나라 차주들은 대출시점에서의 금리수준에 민감하여 고정대출에 비해 상대적으로 금리가 낮은 변동금리대출 선호도가 매우 큰 편이다. 또한 2000년대 들어 저금리 기조가 장기간 지속되면서 대출수요자들의 향후 금리상승에 대한 기대가 크지 않은 점도 작용하였다. 이 밖에도 차입자들이 주택을 주거수단인 동시에 투자수단으로 인식하여 투자수익 실현을 위한 매각을 통해 비교적 단기간 내에 대출을 상환 또는 대환하던 관행이 깊게 자리잡고 있던 점도 작용하였다.

대출공급자인 금융회사 입장에서도 변동금리대출 취급시 차입자가 금리변동 리스크를 부담하기 때문에 고정금리 또는 혼합형 대출상품 등의 개발에 별다른 노력을 기울이지 않았다. 또한 변동금리대출의 경우 대출 초기 이자상환액을 상대적으로 낮게 요구할 수 있어 더 많은 대출계약을 유도할 수 있는 장점이 있었다.

한편, 은행들은 변동금리형 주택담보대출을 취급하는 경우 일반적으로 금리 변동 위험을 회피하기 위하여 변동금리 지급-고정금리 수취의 스왑(Interest Rate Swap: IRS)거래를 하게 된다. 이로 인해 금리스왑 수취수요가 지급수요보다 크게 되어 IRS금리가 국고채금리보다 낮게 형성되는 하나의 원인이 되고 있다. 따라서 은행은 변동금리부 대출을 취급하더라도 단기위주의 고정금리조달에 따른 금리리스크를 관리해야 하므로 은행이 적극적으로 변동금리형 주택담보대출을 선호한다고 보기는 어려울 것이다.<sup>12)</sup>

## 2. 고정·변동금리 선택의 결정요인

그 동안 고정 및 변동금리 선택에 영향을 미치는 요인들을 분석한 연구결과

12) 한 국내은행은 변동금리 대출계약과는 별도로 차입자가 고정금리를 지급하고 변동금리를 수취하는 스왑계약을 추가로 판매하고 있다. 이렇게 되면 차입자는 시장금리변동과 상관없이 스왑계약을 통해 지급금리를 고정시킴으로써 금리상승 위험을 헤지할 수 있다. 또한 실질적인 기준금리가 IRS금리로 변경되기 때문에 IRS금리보다 높은 국고채 및 은행채 금리를 기준금리로 하는 고정금리부 대출에 비해서도 이자비용을 낮출 수 있는 장점이 있다.

들이 많이 발표되었다. Dhillon, Shilling, and Sirmans(1987)는 고정·변동금리 선택을 결정하는 주 요인으로 고정금리대출의 금리수준, 변동금리대출에 대한 금융회사의 마진, 수익률곡선을 지목하였다. 차입자들이 고정금리대출의 금리수준이 높을수록, 변동금리대출에 대한 금융회사의 마진이 낮을수록, 수익률 곡선이 완만할수록 변동금리를 선택하는 것으로 나타났다.<sup>13)</sup> 반면에 차입자의 특성 요인들은 전반적으로 설명력이 높지 않은 것으로 분석되었다. 공동차입, 기혼, 단기보유 목적의 특성을 가진 차입자들에게 있어서는 변동금리를 선택하는 경향이 다소 높게 나타났으나 나이, 교육 정도, 자영업 여부, 최초 주택구입 여부 등의 특성은 통계적으로 유의하지 않은 결과를 보였다. 한편, 고소득층 가계일수록 변동금리를 선택하는 경향이 높았는데 이는 고소득층이 자본시장에 대한 접근성이 높고 보다 적극적으로 위험을 감수하는 성향이 있다는 점에서 비롯된 것으로 해석하였다.

Brueckner and Follain(1988)도 비슷한 연구결과를 발표하였는데 이들은 고정과 변동금리대출 간의 금리격차가 확대되거나 고정금리대출의 금리수준이 높아질수록 변동금리 모기지대출에 대한 수요가 증가한다는 것을 실증적으로 보였다. 이를 근거로 1980년대 변동금리 모기지대출의 급증은 역사적으로 가장 높은 금리수준과 장단기 금리격차의 확대에 원인이 있다고 주장하였다. 한편, 차입자의 특성요인 중 주거이동 가능성이 높은 차입자들은 비교적 단기간 내에 대출을 조기상환할 계획이어서 상대적으로 변동금리를 선호하는 것으로 나타났으나, 나이, 자녀 유무, 주택구입 빈도 등은 변동금리 선택과 유의미한 관계를 보이지 못한 것으로 분석되었다.

Jones, Miller, and Riddiough(1995)는 차입자의 금리조건 선택에 있어서 금리변수 이외에 금융회사의 행태나 금융시장 여건이 영향을 미칠 수 있음을 밝혔다. 예를 들어, 수익률곡선이 가파를수록 금융회사는 변동금리 모기지대출 취급을 선호하게 되고 이 경우 금융회사는 차입자들이 변동금리를 선택하도록 유인하기 위해 대출시점에서 변동금리 모기지대출의 금리를 할인해 주는 것으로 나타났다. 한편, 변동금리 모기지대출의 시장점유율은 고정금리 모기지대출의 금리수준과 양의 관계를 보였으며, 평균주택가격과는 음의 관계를 보였는데 이는 주택가격이 높을수록 대출금액은 커지게 되므로 보다 큰 대출금액을 금리변동

13) 수익률곡선(yield curve)이 완만하다는 것은 향후 금리상승폭이 크지 않다는 것을 의미하는 것으로 차입자 입장에서는 향후 금리급등으로 인한 이자부담 증가 위험에 덜 민감하게 된다.

위험에 노출시키지 않으려는 차입자의 유인이 반영된 것으로 분석하였다.

연방준비제도이사회(Coulibaly and Li(2007))는 미국의 소비자금융(Survey of Consumer Finance) 조사자료를 이용하여 차입자의 금리선택에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 이전의 연구결과들과 마찬가지로 고정금리 및 변동금리 간의 금리격차, 10년 만기 국채와 1년 만기 국채 간의 금리격차 등 가격변수가 차입자의 금리선택에 영향을 미치는 주요 변수임을 밝혔다.<sup>14)</sup> 대출조건별로는 대출만기의 경우 15년 미만의 대출은 주로 고정금리로 이루어지는 경우가 많았는데 이는 비교적 단기간 내에 대출을 상환할 수 있는 차입자들이 변동금리대출에 따른 유동성 제약이나 차입 제약(borrowing constraints)의 상황을 회피하기 위해 고정금리를 선택할 가능성이 높기 때문인 것으로 보았다. 대환대출(refinance) 여부는 변동금리 모기지대출과 음의 관계를 보였는데, 이는 금리가 낮아졌을 때 이 금리수준으로 고정시키려는 차입자의 유인에서 대환대출이 이루어지기 때문이라고 해석하였다. 비우량대출(subprime) 여부는 변동금리 모기지대출과 양의 관계를 보였는데 이는 비우량 모기지대출이 대부분 변동금리로 이루어지는 현실을 반영한 것이다.

이들은 또한 총가계지출의 총가계소득 초과 여부, 가계소득 대비 모기지대출 비중, 가계소득 대비 비주거용 부채비중 등 금융제약변수가 금리선택에 미치는 영향에 대해서도 분석하였다.<sup>15)</sup> 한편, 소득변동성에 따른 대출원리금 상환부담, 위험기피 성향이 미치는 영향들에 대해서도 분석이 이루어졌는데 먼저 소득변동성이 큰 가계일수록 갑작스러운 소득감소나 원리금 분할상환액 증대로 인한 파산위험을 최소화하기 위해 고정금리를 선호하는 것으로 나타났다.<sup>16)</sup> 차입자가 고정금리를 선택하는 경우에도 갑작스러운 소득감소의 위험은 피할 수 없으나 변동금리대출에 따른 원리금 상환부담 증가의 위험은 제거할 수 있으므로 전체적인 파산위험을 낮출 수 있게 된다. 또한 위험기피 성향이 강한 차입자일

14) 고정·변동금리 격차가 1 표준편차만큼 증가할 경우 가계의 변동금리 모기지대출 선택은 42% 증가하는 것으로 나타났다. 반면 10년 만기 국채와 1년 만기 국채의 금리격차가 1 표준편차만큼 증가할 경우 가계의 변동금리 모기지대출 선택은 28% 감소하는 것으로 분석되었다.

15) 총가계지출이 총가계소득을 초과하는 가계일수록, 가계소득 대비 모기지대출 비중이 클수록 변동금리를 선택하는 경향이 높게 나타났는데 이는 금융압박이나 유동성 제약에 봉착할 가능성이 높은 가계일수록 초기 비용이 낮은 변동금리대출을 선호하기 때문인 것으로 분석되었다. 가계소득 대비 비주거용 부채비중과 변동금리 모기지대출도 양의 관계를 보였으나 통계적인 유의성은 없는 것으로 나타났다.

16) 소득변동성이 1 표준편차만큼 커질 때 변동금리대출 선택은 36% 감소하는 것으로 분석되었다.

수록 변동금리보다는 고정금리를 선택하는 경향이 높았는데 이는 변동금리대출이 가계의 파산위험을 높이기 때문이라고 보았다.

이 밖에 차입자의 다양한 특성요인들의 영향에 대해서도 분석하였다. 먼저 주거이동 가능성(mobility)이 높은 가계일수록 변동금리대출을 선호하였는데 이는 단기간 내에 초기의 저금리 혜택을 향유하고자 하는 차입자의 유인에서 기인하는 것으로 분석되었다. 차입자의 교육수준 및 주식보유 여부는 변동금리대출 선택과 양의 관계를 보였는데 이는 고정금리대출보다 상품구조가 복잡한 변동금리대출이 상대적으로 교육수준이 높고 금융지식이 풍부한 세련된(sophisticated) 차입자에 의해 선택될 가능성이 높음을 보여 주고 있다. 반면 인종, 가구원수, 배우자 유무 등 인구적 특징은 금리선택에 영향을 주지 못한 것으로 나타났다.

Campbell and Cocco(2003)는 차입자의 위험관리 및 최적 금리선택 측면에서 접근하였다. 이들은 차입자가 고정 또는 변동금리를 선택할 때 다양한 위험을 고려하고 이러한 위험들을 최소화하는 방향에서 금리조건을 선택함을 밝혔다. 먼저 명목고정금리는 대출기간 중 인플레이션이 하락하는 경우 실질상환 부담이 증가하는 부의 위험(wealth risk)에 노출되어 있는 반면, 변동금리는 실질이자지급액이 단기적으로 변동하는 소득위험(income risk)에 노출되어 있다. 특히, 변동금리의 위험은 차입 제약이 존재하는 경우 더욱 심각해질 수 있는데 저소득층이나 소득불안정자, 극도의 위험기피자들에게 더 큰 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 즉, 단독차입자나 미혼자, 위험기피 성향이 높은 차입자의 경우 상대적으로 고정금리를 선호하는 것으로 나타났다.

한편, 이들은 명목고정금리에서 wealth risk를 제외한 물가지수연동(inflation-indexed) 고정금리 대출상품이 명목고정금리와 비교하여 초기 비용이 적고 차입기간중 실질비용이 일정하다는 장점을 갖고 있어 상대적으로 우수한 대안인 것으로 평가하였다. 그러나 이 대출상품은 저조한 취급실적을 기록하고 있는데, 안정적인 인플레이션 기대, 금리상한 하이브리드(hybrid) 변동금리 상품의 개발, 대출기간 중 명목기준 원금이 상승(실질기준으로는 일정)하는 데 따른 차입자의 거부감 등을 주된 이유로 거론하였다.

Paiellal and Pozzolo(2007)는 변동금리 차입자의 금리민감도가 상대적으로 낮게 나타나는 점을 들어 금리상승기에 변동금리 차입자에 대한 정책적 주의가 필요함을 역설하였다. 이들은 평균고정금리수준이 높을수록, 고정금리 대비 변동금리수준이 낮을수록 변동금리 선택확률이 커짐을 밝히고 이는 변동금리 차

입자들이 대출기간 중의 원리금 상환액 규모나 금리상승 위험에 대한 깊은 이해 없이 대출시점에서의 초기 이자지급액에만 관심을 보이기 때문이라고 설명하였다. 또한 변동금리 차입자에게 있어서 모기지수요의 금리탄력성이 매우 낮게 나타나고 있는데 초기 이자지급비용만 중시하고 향후 금리에 대해서는 근시안적이고 근거 없는 낙관주의적 경향을 보이고 있기 때문이라고 주장하였다.

지금까지 살펴본 연구결과들을 대출수요자(차입자)와 공급자(금융회사) 입장에서 정리하면 다음과 같다. 먼저 대출수요자인 차입자 입장에서 보면 금리선택 결정요인은 크게 금리 등 가격변수, 리스크, 차입자 특성요인 등 세 가지로 정리될 수 있다.

첫째, 고정·변동금리 선택에 있어 가장 핵심적인 결정요인은 고정과 변동금리 간의 금리격차와 고정금리부 대출의 금리수준이다. 양 대출 간의 금리차가 확대되거나 고정금리대출의 금리수준이 높을수록 변동금리형 모기지에 대한 수요는 증가한다. 다만 가격변수 중 장단기 금리격차의 영향은 일률적이지 않았다. 여기에는 대출 초기에 고정금리 대응변수인 장기국채금리와 변동금리 대응변수인 단기국채금리 간의 차이가 커질수록 상대적으로 금리가 낮은 변동금리를 선호한다는 가설과, 장단기 국채금리의 격차 확대는 향후 단기금리의 상승기대를 반영하여 고정금리를 선호한다는 가설이 양립하고 있다. 한편, 변동금리 차입자는 초기 이자지급비용에만 관심이 크고 금리에 대한 민감도는 상대적으로 매우 낮은 것으로 나타났다.

둘째, 고정금리 차입자들은 인플레이션에 따라 주택담보대출의 자본가치가 민감하게 반응할 부의 위험에 노출되어 있는 반면 변동금리 차입자들은 단기적으로 월 대출이자 지급액이 변동할 소득위험에 노출되어 있다. 일반적으로 변동금리 모기지가 금리변동에 따른 차입자의 채무불이행 위험을 증가시키기 때문에 고정금리보다 위험도가 높으며, 특히 금리상승기에는 이러한 위험도가 더욱 커진다.

셋째, 차입자의 다양한 특성요인들은 금리와 리스크 요인에 비해 영향력이 크지 않았다. 소득변동성이 높거나 저소득층의 가계일수록 고정금리대출을, 부유층일수록 변동금리대출을 선호하였으며, 주거이동 가능성이 높거나 단기거주 목적의 가계일수록 변동금리대출을, 위험기피 성향이 강한 차입자일수록 고정금리를 선호하였다. 이 밖에 상품구조가 복잡한 변동금리대출의 경우 교육수준이 높고 세련된 차입자에 의해 선택될 가능성이 높은 것으로 나타났다.

다음으로 대출공급자인 금융회사 측면에서 결정요인을 살펴보면 금리 등 가

격변수, 대출상한 기준, 대출채권 유동화 제도 발달 여부 등 금융시장 여건, 이 세 가지로 요약될 수 있다.

첫째, 일반적으로 금융회사는 대출시점에서 전체 대출기간중 고정금리와 변동금리 간의 예상 모기지 이자수입의 현재가치가 서로 동일하도록 금리수준을 결정하기 때문에 금리조건 선택에 있어 무차별하다고 할 수 있다. 그러나 금융회사는 수익률곡선이 가파를수록 변동금리 모기지 취급에 따른 기대수익 증대로 변동금리를 선호하는 경향이 있다.

둘째, 대부분의 금융회사들은 모기지대출 심사시 차입자의 소득 대비 이자지급액이 일정 비율을 넘지 않는 수준에서 차입자의 대출 최고한도를 설정하게 된다. 이러한 이유로 차입자는 대출한도를 최대한 늘리기 위해 상대적으로 금리수준이 낮은 변동금리를 선호하는 것으로 나타났다.

셋째, 미국은 30년 만기 명목고정금리가 전체 모기지시장의 70%를 차지하는 등 고정금리 비중이 매우 높은 수준인데 이는 잘 발달된 대출채권 유동화 시장이 명목고정금리 수준을 낮추는 데 기여하기 때문이다. 또한 고정금리 모기지의 발달은 주택금융부문에 대한 정부의 정책적 개입과 무관하지 않기 때문에 이를 위해서는 정부의 직·간접적인 지원이 중요하다. 반면 상대적으로 유동화 제도나 장기금융시장이 발달하지 않은 국가에서는 장기조달수단이 여의치 않아 고정금리가 높은 수준에서 유지되고, 고정금리 취급에 대한 적정 금리 프리미엄을 산출하기 어렵다는 점 때문에 상대적으로 변동금리가 활발히 이용되고 있다.<sup>17)</sup>

### 3. 변동금리형 대출 편중의 완화방안

변동금리 주택담보대출 완화를 위한 논의는 다음과 같은 기본 전제를 필요로 한다. 첫째, 주택담보대출의 금리조건은 향후 금리변동에 대한 기대 등을 감안하여 차입자가 자율적으로 선택하는 것이다. 금융회사는 기준금리, 금리변동주기 등 금리조건이 상이한 다양한 대출상품을 제시하고 차입자는 여러 가지 다양한 종류의 대출상품 중에서 본인의 대출상황 및 상환계획 등에 적합한 금리조건을 선택하는 것이다. 현재 대부분의 은행들은 CD(91일물) 외에도 금융채, 국공채 유통수익률 등을 기준금리로 사용하는 다양한 대출상품을 판매하고 있다. 과거에는 차입자들이 대출시점의 금리를 우선 고려하는 경향이 많았으나

17) 한국금융연구원(2007) 참조.



최근에는 변동금리형 채택시 발생하는 금리변동 위험의 헤지비용을 추가 부담하고서라도 혼합형 및 금리상한대출 등을 이용하려는 차입자가 점차 늘어나고 있는 추세이다.

둘째, 차주는 변동금리대출 차입시 선택한 기준물의 금리가 여타 기준물의 금리보다 상승할 위험을 부담하게 된다. 따라서 금융회사는 변동금리대출 금리를 고정금리대출 금리보다 일반적으로 낮게 책정하고 있다. 특히, CD 유통수익률에 연동하는 대출의 경우 통화안정증권, 국고채 등에 연동하는 대출에 비해 가산금리를 낮게 책정하고 있는데 이는 CD의 경우 국고채 연동대출에 비해 베이스 위험(basis risk) 등 금리리스크가 낮기 때문이다.<sup>18)</sup> 차입자는 기준물의 변동성에 대한 불확실성을 감내하는 조건으로 고정금리대출 대비 금리가 낮은 변동금리대출을 선택한다.

이상의 전제들을 기반으로 변동금리형 주택담보대출의 편중을 완화하기 위한 정책 기본방향을 설정하고자 한다. 먼저 대출수요자들이 다양한 대출상품의 성격이나 변동금리 선택에 따른 위험성을 이해하는 데 도움이 되도록 이들을 대상으로 한 정보제공이나 경제교육방식을 한층 정교화할 필요가 있다. 다음으로 변동금리 편중에 따른 부작용을 줄일 수 있도록 금리변동위험 완화 대출상품이나 고정·변동금리 혼합형(hybrid) 대출상품의 활성화를 유도해야 한다. 마지막으로 고정금리 대출상품에 대한 선호가 높아질 수 있도록 고정금리와 변동금리 간의 금리격차를 실질적으로 줄일 수 있는 각종 제도적 지원방안들을 모색해 나가야 하겠다. 이하에서는 이들 방안 각각에 대하여 상세히 살펴보도록 한다.

#### (1) 금융소비자에 대한 정보제공 및 교육방식의 정교화

금융감독원은 2007년 4월부터 전국은행연합회 및 은행권과 공동으로 주택담보대출 소비자보호 강화방안을 마련하여 시행중에 있다. 이 중 금융소비자의 금리조건 선택과 관련된 사항들만 발췌하여 살펴보면, 먼저 주택담보대출 계산기를 각 은행 홈페이지에 구축하여 고객들이 금리변동에 따른 본인의 이자부담 증감액을 시산해 볼 수 있도록 하였다. 핸드북에는 변동금리대출의 특징과 유의사항 등을 설명하고 금리변동위험을 회피할 수 있는 방안으로 고정금리대출,

18) 베이스(basis)란 현물가격과 선물가격의 차이를 말하며, 이 두 가격은 기본적으로 거의 일정한 비율을 유지하면서 동일한 방향으로 등락하게 된다. 베이스 위험이란 베이스가 투자자에게 불리하게 움직일 경우의 위험을 말하는데, 예를 들어 어떤 투자자가 베이스가 줄어들 것을 예상하여 현물을 매도하고 선물을 매수하였는데 실제로는 베이스가 오히려 확대될 경우 위험에 노출되게 된다.



〈표 10〉 핵심 설명서 중 금리조건관련 주의사항 문구

- 
- 대출금리에 대하여 고객님의 알아 두셔야 할 사항  
 일반적으로 대출시점에는 고정금리는 변동금리보다 높고, 혼합형(변동+고정)은 변동금리보다 높으나
    - 변동금리는 향후 경제변화에 따라 이자부담이 증가할 수 있는 위험이 있음.
    - 고정금리는 금리변동에 관계없이 이자부담이 동일하여 상환계획 세울 때 편리
    - 혼합형은 대출기간 중 고객님의 유리한 금리조건(고정 또는 변동)으로 변경하실 수 있어 유리하나 금리조건 변경시 다소간의 가산금리가 붙을 수도 있음.
- 

혼합형 대출, 금리상한부 대출상품 등을 소개하고 있다. 체크리스트는 주택담보 대출시 알아야 할 사항을 소비자가 스스로 묻고 적합한 상품을 선택할 수 있도록 한 것으로, 고정 및 변동금리수준, 예상 금리변화 등 금리관련 체크항목은 물론 차입자의 상환능력을 점검할 수 있는 항목도 함께 수록하였다. 핵심 설명서에는 차입자가 반드시 알아두어야 할 주의사항으로 고정 및 변동금리대출의 장단점을 설명하는 문구가 〈표 10〉과 같이 포함되어 있다.

상기 자료들은 모두 주택담보대출의 핵심 내용과 금리위험 등을 일목요연하게 정리함으로써 대출수요자들의 리스크에 대한 인식을 제고하고 금융기관과의 대출상담시 도움을 주는 것을 목적으로 하고 있다. 그러나 전반적으로 평가해 볼 때 설명내용들이 지나치게 원론적이어서 금융소비자들이 쉽게 이해하기 어려운 부분이 있으며, 일부 항목은 전산시스템이 구축되어 있지 않아 금융소비자들이 이용하는 데 크게 미흡한 실정이다.

이와 관련하여 Lino(1992)는 미국의 모기지 차입자들을 대상으로 금리선택에 관한 설문조사를 실시한 바 있는데 상당수의 차입자들이 금리선택과 관련한 구체적이고 상세한 질문에 대해 정확한 답변을 하지 못한다는 사실을 밝혀냈다. Lino는 향후 금리 및 거주기간 예상을 기준으로 차입자들이 고정 또는 변동금리를 정확히 선택하는지 여부를 조사하였다.

구체적으로는 대출기간중 소비자들이 예상하는 금리상승폭이 금융회사가 예상하는 금리상승폭보다 작거나, 비슷하거나, 또는 큰 경우 등 세 가지 상황과, 예상거주기간이 금융회사에 통보한 기간보다 짧거나, 비슷하거나, 또는 긴 경우 등 세 가지 상황을 조합한 총 아홉 가지의 상황이 주어졌을 때, 차입자에게 가장 유리한 금리조건이 무엇인지를 정확히 선택하는지에 대해 조사하였다. 예를 들어, 차입자의 금리상승 예상폭이 금융회사 예상폭보다 작고 예상거주기간에 짧거나 변화가 없다면(case 1, 2) 차입자로서는 변동금리를 선택하는 것이 유리

〈표 11〉 금리선택관련 설문조사 결과

	정답	차입자 선택의 결과(%)			정답률(%)
		고정금리	변동금리	무차별	
1	변동	0	70	30	70
2	변동	0	50	50	50
3	변동/고정 무차별	20	30	50	50
4	변동	27	53	20	53
5	변동/고정 무차별	44	23	33	33
6	고정	52	23	25	52
7	변동/고정 무차별	50	37	13	13
8	고정	67	14	19	67
9	고정	71	10	19	71

주: 1) 금융회사의 향후 예상금리는 8~10%, 예상거주기간은 8~12년.

2) 향후 10년간 차입자의 향후 예상금리( $i$ )와 예상 거주기간( $T$ )은 아래와 같음.

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1. $i \leq 10\%$ , $T \leq 8$ 년           | 2. $i \leq 10\%$ , $8\text{년} \leq T \leq 12$ 년           | 3. $i \leq 10\%$ , $T > 12$ 년           |
| 4. $10\% \leq i \leq 12\%$ , $T \leq 8$ 년 | 5. $10\% \leq i \leq 12\%$ , $8\text{년} \leq T \leq 12$ 년 | 6. $10\% \leq i \leq 12\%$ , $T > 12$ 년 |
| 7. $i > 12\%$ , $T \leq 8$ 년              | 8. $i > 12\%$ , $8\text{년} \leq T \leq 12$ 년              | 9. $i > 12\%$ , $T > 12$ 년              |

하고, 만약 거주기간이 예상보다 길어진다면(case 3) 금리조건은 무차별해 질 것이다. 또한 차입자의 금리상승 예상폭이 금융회사보다 크고 예상거주기간이 비슷하거나 길어진다면(case 8, 9) 차입자는 고정금리를 선택하는 것이 유리하고, 예상거주기간이 짧아진다면(case 7) 금리선택은 다시 무차별해진다. 동 설문조사에 대한 결과는 〈표 11〉에 정리되어 있는데 정답률이 그리 높지 않음을 알 수 있다.

이러한 연구결과에 비추어 볼 때 차입자들의 금리조건 선택에 도움을 주기 위해서는 구체적이고 특정한 조건하에서 어떠한 금리상품을 선택하는 것이 본인에게 적합한지를 판단할 수 있는 정보를 제공할 필요가 있다. 먼저 주택담보대출 차입에 앞서 금융소비자들이 자신의 경제상황은 물론 대출로 인해 발생하는 경제상황의 변화에 대해 미리 점검하고 확인해 볼 수 있는 일종의 자가진단을 실시하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 이를 통해 본인에게 가장 적합한 대출조건이 무엇인지 알아보고 이를 선택하도록 유도하는 것이다. 아울러 기존의 주택담보대출 계산기도 금융소비자들이 금리조건별 대출상환금액의 크기를 쉽게 비교할 수 있는 방식으로 개선되어야 할 것이고, 핸드북의 수록내용도 더욱

다양화하고 대출수요자들이 보다 손쉽게 이용할 수 있는 방식을 도입하여야 한다(구체적 실행방안 제안은 부록 참조).

## (2) 고정·변동금리 혼합형 대출의 활성화

변동금리대출 편중에 따른 부작용을 완화하기 위해서는 금리변동위험 완화 대출상품이나 고정·변동금리 혼합형 대출상품 등의 활성화를 고려할 필요가 있다. 먼저 금리변동위험 완화 주택담보대출의 경우 상품구조가 복잡하여 차입자가 이해하기 어려운 단점도 없지 않으나, 금융소비자 보호라는 관점에서 보면 금리급등에 따른 가계의 이자지급 부담을 일정 수준 이내로 제한함으로써 대출 부실화 발생 소지를 줄일 수 있다는 뚜렷한 장점을 갖고 있다. 또한 가계의 금리리스크를 떠안은 금융회사가 동 리스크를 파생상품 거래를 통해 분산시킴으로써 금융시장 전반에 걸쳐 안정성을 제고시키는 효과도 거둘 수 있을 것으로 기대된다.<sup>19)</sup> 더욱이 최근 주택담보 대출금리의 상승을 경험한 차입자들이 금리변동위험 완화의 필요성을 인식하게 되어 활성화 여건도 성숙된 것으로 보인다.

금융당국도 금리변동위험 완화 대출상품의 활성화를 위한 정책적 지원을 검토해 보아야 한다. 예를 들어, 금융회사의 변동금리형 주택담보대출에 대해 계약 후 금리상승폭을 일정 수준 이내로 제한하는 규정을 신설하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 다만 이 경우에도 대출금리가 금융회사 자율결정 사항이라는 점을 고려하여 금리조정 상한 설정을 의무화하되 상한폭은 구체적으로 제시하지 않는 것이 바람직한 것으로 생각된다.<sup>20)</sup>

우리나라의 경우 고정금리대출에 대한 선호도가 아직 미흡한 실정이므로 대출 초기의 일정 기간 동안은 고정금리가 적용되고 이후 변동금리로 전환되는 형태의 혼합형 대출상품을 활성화시킴으로써 변동금리 편중을 완화시킬 수 있을 것으로 생각된다. 이를 위해서는 무엇보다 다양한 복합상품을 개발하고 제공할 수 있는 금융회사의 역할이 가장 중요하겠으나, 정책당국도 혼합형 대출상품 취급에 대한 인센티브 제공 등의 정책적 지원이 필요할 것이다. 예를 들어, 은행이 보다 다양한 주택담보대출 상품을 제공할 수 있도록 금융감독당국의 은행경영실태 평가에 주택담보대출 취급의 다양성을 비계량평가 형식으로

19) 그러나 금융회사의 위험관리 능력이 완전하지 못할 경우 다수의 가계에 분산되어 있는 리스크가 소수의 금융회사에 집중되면서 오히려 금융안정을 저해시킬 위험도 있다.

20) 미국의 경우에도 연방법 및 연방준비은행 규정을 통해 금리조정 상한 설정을 의무화하고 있으나 구체적인 수준은 법규로 규정하지 않고 금융회사의 자율에 맡기고 있다.

반영하는 방안을 생각해 볼 수 있을 것이다(구체적 실행방안 제안은 부록 참조).

### (3) 고정·변동금리 간 격차의 실질적 축소방안

차주들이 고정금리대출을 보다 많이 선택할 수 있도록 하기 위해서는 변동과 고정금리 간의 격차를 실질적으로 축소시킬 수 있는 방안을 다각적으로 강구할 필요가 있다. 이를 위해 단기적으로는 고정금리대출에 대한 인센티브를 강화함으로써 고정금리와 변동금리 간의 금리격차 축소를 도모하는 한편, 중·장기적으로는 고정금리대출의 금리수준이 낮아질 수 있도록 금융시장 여건조성이나 제도적 장치를 마련해 나가야 한다.

먼저 고정금리부 대출에 대한 인센티브를 확대함으로써 고정금리와 변동금리 간의 실질적인 금리격차 축소를 유도해 나가야 하겠다. 이를 위해서는 우선 고정금리대출에 대한 세제지원 확대를 고려할 필요가 있다. 현재는 금리조건에 관계없이 장기저가주택대출에 대해서만 소득공제 혜택을 주고 있는데, 고정금리대출을 차등하여 우대하는 방식을 도입할 만하다. 예를 들어, 변동금리대출에 대해서는 소득공제대상에서 제외시키거나 고정금리대출에 대해서는 3억 원 이하인 기준시가를 상향 조정하는 방안이 있을 것이다. 또한 대출이자에 대한 소득공제 한도도 금리조건별로 차등할 필요가 있다. 예를 들어, 현행 연 1,000만 원인 소득공제 한도를 고정금리대출에 한해 추가로 확대하는 방식을 도입할 수 있겠다. 특히, 이러한 소득공제 혜택을 받을 수 있는 계층이 상대적으로 저소득층이거나 소득안정성이 낮은 계층인 점을 감안할 때 이들에 대한 고정금리대출 유도는 차입자는 물론 금융회사의 건전성 제고에도 도움이 될 것이다.

다음으로 현행 우리나라의 고정금리부 대출상품의 만기가 대체로 5년 이내로 한정되어 있으므로 엄격한 DTI 규제를 받고 있는 차주 입장에서는 대출한도를 늘리기 위해 고정금리대출을 외면하는 측면이 없지 않다. 예를 들면, 연소득이 5,000만 원인 가계의 경우 총부채상환비율(Debt to Income: DTI) 규제가 40%로 적용될 때 대출만기가 5년이라면 최대가능한 대출한도가 대략 1억 원(5,000만 원×40%×5년) 정도에 불과하게 된다. 고정금리대출에 대한 인센티브를 보다 확대하기 위해서는 현재 5%포인트로 되어 있는 우대비율을 더욱 과감히 확대시킬 필요가 있다.<sup>21)</sup> DTI 한도 규제의 주 목적이 주택에 대한 투기수요 억

21) 2007년 3월부터 금융감독원은 고정금리부 대출에 대한 인센티브 확대를 위해 동 대출에 대해서는 DTI 한도 산정시 기본비율(40~50%)에 5%p를 가산하는 우대정책을 시행하고 있다.

제와 주택금융시장의 안정 도모에 있는 만큼 고정금리대출 비중 확대는 이러한 목적을 달성하는 데도 부합한다.

마지막으로 고정금리대출에 대한 주택신용보증기금의 출연요율 우대 적용을 더욱 강화할 필요가 있다. 한국주택금융공사는 출연요율의 기준요율 적용시 장기고정금리대출을 우대하는 방식으로 차등화하고 있는데 현재는 만기 10년 이상의 고정금리대출에 대해 연 0.125%, 여타 대출은 연 0.260%를 적용중이다. 그러나 고정금리대출에 대한 인센티브를 보다 확대하기 위해서는 장기고정금리대출에 대해 여타 대출과의 출연요율 차등폭을 보다 확대할 필요가 있다.

한편, 고정금리대출에 대한 인센티브 강화와 더불어 중·장기적으로는 고정·변동금리 간 격차를 완화시킬 수 있는 시장여건을 조성해 나가는 노력을 기울여야 한다.

첫째, 고정·변동금리 간의 스왑시장 활성화를 통해 고정금리와 변동금리 간의 금리격차를 줄여 나가야 하겠다. 금리스왑방식을 이용할 경우 변동대출금리를 고정금리대출로 전환시킴으로써 금리변동 위험을 회피할 수 있다. 따라서 금리스왑시장이 활성화되게 되면 금융회사는 고객에게 현행 고정금리보다 낮은 수준의 금리를 제시할 수 있게 될 것이다.

둘째, 고정금리부 대출이 확대되기 위해서는 금융회사 자체의 노력도 요구된다. 고정금리대출의 확대는 금융회사가 부담하는 유동성·금리리스크도 함께 증대될 수밖에 없다. 따라서 금융회사는 이러한 리스크를 헤지할 수 있는 다양한 수단과 기법 개발에 힘써야 할 것이다. 이와 더불어 정책당국은 금융회사가 고정금리대출 취급으로 인해 떠안게 되는 금리리스크를 상쇄할 수 있도록 장기안정적인 자금조달구조를 마련해 줄 필요가 있다. 이를 위해서는 현행 3년 위주의 은행채 발행구조를 5년 이상으로 보다 장기화할 수 있는 여건을 마련할 필요가 있다.

셋째, 금융회사의 장기고정금리부 대출 취급에 따른 금리변동 리스크를 회피할 수 있도록 MBS시장을 활성화하는 방안을 추진해야 하겠다. 이를 위해서는 주택금융공사의 MBS 발행대상이 되는 유동화대상 대출에 대한 주택가격, 대출 규모, 만기제한 등의 규제를 대폭 완화하고 MBS 투자수요 기반이 확충될 수 있도록 연기금 및 보험사의 투자확대 등을 유도하는 한편, 유동화대상 대출채권의 표준화 등 유동화 촉진을 위한 하부구조 개선에 노력할 필요가 있다.

마지막으로 MBS시장의 활성화와 더불어 커버드 본드(covered bond)시장 도입을 적극 검토할 필요가 있다.<sup>22)</sup> 우리나라의 경우 주요 선진국과 비교하여 유

동화대상 대출규모가 작고 금리형태, 만기구조 등 대출상품이 표준화되어 있지 않아 대출채권 집합화(pooling)를 통한 MBS발행에 한계를 보이고 있다. 특히, 국내은행들은 자기자본비율 관리, 외형확대 경쟁 등으로 대출채권 매각보다는 보유를 선호하고 있고, 채권시장 규모가 작고 발행 및 유통시스템도 미비하여 주택저당채권 유동화가 부진한 실정이다. 따라서 MBS시장을 활성화하는 데에는 상당한 기간이 소요되는 만큼 이를 보완하기 위한 방안으로 커버드 본드 도입을 적극 검토해 볼 만하다.

#### IV. 맺 음 말

본 연구에서는 현재 CD금리를 기준금리로 하는 변동금리형에 편중된 우리나라 주택담보대출시장의 불균형과 이의 잠재적 부작용에 대한 문제의식을 바탕으로 변동금리형 주택담보대출 기준금리의 적절성에 대해 검토하고 변동금리형 편중현상을 완화할 수 있는 방안을 강구하였다.

기준금리는 CD를 포함하여 대표적인 7개의 시장금리를 선정하여 대표성, 안정성, 은행 자금조달과의 관련성, 공정성, 연속성의 다섯 가지 기준에 의거 주택담보대출 기준금리로서의 적절성을 평가하였다. 평가결과 각각의 시장금리가 개별 기준에서는 다른 금리보다 나은 측면이 있으나 어느 하나를 특정하여 기준금리로 선정하기에는 무리가 있는 것으로 평가되었다. 따라서 금융회사가 다양한 기준금리와 금리변동주기를 가진 주택담보대출 상품을 취급하고 금융소비자들이 자신의 필요에 맞는 금리조건을 자유롭게 선택할 수 있는 방안이 최선인 것으로 판단하고 이를 위한 시장환경 조성이 바람직하다는 결론에 도달하였다. 이를 위해서는 주택담보대출의 기준금리로 사용할 수 있는 신뢰성 높은 다양한 기일물금리가 시장에서 객관적이고 공정하게 형성될 수 있도록 단기금융시장을 활성화시키는 것이 중요할 것이다.

변동금리대출 편중현상의 완화와 관련하여서는 우선 주요 문헌연구를 통해

22) 커버드 본드는 다양한 주택저당채권의 풀을 담보로 대출은행이 자기신용으로 직접 발행하는 채권으로 현금흐름과 대출채권의 소유권을 대출은행이 모두 보유한다는 점에서 MBS와 차이가 있다. 국내은행의 경우 자금조달비용과 자산건전성 등의 측면에서 커버드 본드 발행여건이 양호하다고 볼 수 있으며, 은행의 지원가성 예금 위축으로 은행채 발행을 통한 자금조달규모가 계속 커지고 있는 상황에서 커버드 본드는 자금조달비용이 은행채에 비해 상대적으로 저렴하다는 장점이 있다.

고정·변동금리 선택에 영향을 미치는 주요 요인들에 대해 살펴보았다. 금리조건 선택에 영향을 미치는 가장 결정적인 요인은 금리 등 가격변수이었으며 위험에 대한 태도, 개인 특성변수도 일부 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 이를 바탕으로 금융소비자에 대한 정보제공 및 교육방식의 정교화, 고정·변동금리 혼합형 대출의 활성화, 고정금리·변동금리 간의 금리격차의 실질적 축소유도를 정책방안으로 제시하였다.

한편, 부록에서는 앞서 제시된 여러 정책방안 중 즉시 시행가능한 방안을 제시하였다. 먼저 주택담보대출의 금리조건이 다양하게 취급될 수 있도록 금융소비자들이 주택담보대출 금리메뉴표를 이용한 대출상담 및 실행체계 개선방안을 제안하였다. 또한 금리조건별 금리예상 시나리오별로 총이자지급액의 변화를 비교할 수 있도록 현행 주택담보대출 계산기의 구성을 개선하는 한편, 금융소비자가 사전에 가계경제 상황의 변화를 점검해 보고 자신에게 적합한 대출상품과 금리조건 등을 추천받을 수 있도록 자가진단 시스템을 구축하는 방안을 제시하였다. 마지막으로 CD금리 연동형에 치우친 은행들의 주택담보대출 취급행태가 은행자산의 건진성에도 직접적인 영향을 미칠 수 있는 점에 주목하여 감독당국의 은행경영실태 평가에 주택담보대출의 형태별·기준금리별 다양성을 반영하는 방안을 제안하였다.

본 연구는 금리상승기에 흔히 나타나는 가계대출의 부실화 가능성을 구조적으로 완화할 수 있는 방안을 제시하고 있다. 즉, 변동금리형 대출 기준금리의 다변화와 함께 변동금리형에 편중된 주택담보대출을 고정금리부로 일부 분산하는 방안을 제안함으로써 차주에게 최적의 금리조건을 선택하도록 하는 동시에 감독당국 입장에서도 은행의 자산구성을 건전화하도록 지도하는 데 도움이 되도록 하였다. 또한 단기금융시장의 발전 필요성을 강조하고 있는데, 이는 단기금융시장이 발달하여 다양한 기간물 단기금융상품 거래가 활발하게 이루어진다면 은행과 차주가 변동금리형 주택담보대출 기준금리를 결정하는 데 있어 선택 폭이 넓어지고 기준금리에 대한 논란이 발생할 여지도 줄어들 것이기 때문이다.

## 참 고 문 헌

금융감독원, 「주택담보대출 소비자보호방안 시행 및 향후 추진과제」, 정례브리핑 자료, 2007.



- 이기준, 「바젤II 시행에 따른 농협 대출금리 운영체계 검토」, KDI 국제정책대학원 연수보고서, 2008.
- 이중희, 「미국 서브프라임 모기지 시장의 성장과 위기, 그리고 한국의 주택담보대출시장 상황」, 2007.
- 한국금융연구원, 「국내 금융회사의 모기지 활성화 방안」, 2007.
- 한국은행, 「국내 은행의 유가증권 투자 현황 및 금리 변동 영향」(보도자료), 2004.
- \_\_\_\_\_, 「주택금융 발전방안」, 2007.
- \_\_\_\_\_, 「2008. 8월중 금융기관 가중평균금리 동향」(보도자료), 2008.
- Brueckner, J. K. and J. R. Follain, “The rise and fall of the ARM: An econometric analysis of mortgage choice,” *Review of Economics and Statistics*, 1, 1988, 93~102.
- Campbell, J. and J. Cocco, “Household risk management and optimal mortgage choice,” *Quarterly Journal of Economics*, 118, 2003, 1449~1494.
- Coulibaly, B. and G. Li, “Choice of mortgage contracts: Evidence from the survey of consumer finances,” Board of Governors of the Federal Reserve System Research Paper Series 2007-50, 2007.
- Dhillon, U. S., J. D. Shilling, and C. F. Sirmans, “Choosing between fixed and adjustable rate mortgages: Note,” *Journal of Money, Credit and Banking*, 19, 1987, 260~267.
- Fabozzi, F. J., *The Handbook of Mortgage-backed Securities*, 5th Edition, McGraw-Hill Professional, 2001.
- Jones, S. T., N. G. Miller, and T. J. Riddiough, “Residential mortgage choice: Does the supply side matter?” *Journal of Housing Economics*, 4, 1995, 71~90.
- Lino, M., “Factors affecting borrower choice between fixed and adjustable rate mortgages,” *The Journal of Consumer Affairs*, 26, 1992, 262~273.
- Miles, D., *The UK mortgage market: Taking a longer-term view*, HM Treasury, 2004.
- Paiellal, M. and A. Pozzolo, “Choosing between fixed and adjustable rate mortgages,” SSRN Working Paper, 2007.
- Posey, L. L. and A. Yavas, “Adjustable and fixed rate mortgages as a screening mechanism for default risk,” *Journal of Urban Economics*, 49, 2001, 54~79.



## 부록: 구체적 실행방안

여기에서는 앞서 제Ⅱ절과 제Ⅲ절에서 제시한 정책방안 중 바로 실행가능한 구체적인 안을 제시하고자 한다. 우선 금융소비자가 주택담보대출의 기준금리나 금리변동주기, 금리적용방식 등 다양한 대출조건을 합리적으로 선택할 수 있도록 주택담보대출 금리메뉴표 활용방안을 논의하고자 한다. 이를 통해 은행이 몇 가지 주택담보대출 상품을 개발해 놓고 고객의 요구에 부합하는 상품을 추천하여 판매하는 현재의 방식에서 탈피하여 금융소비자의 선택폭을 확대할 수 있을 것으로 기대된다.

다음으로 금융소비자의 주택담보대출 차입시 고정·변동금리 조건선택에 도움을 줄 수 있도록 주택담보대출 계산기와 자가진단표를 정교화하는 방안을 제시하고자 한다. 지금도 감독당국과 각 은행들은 금융소비자가 주택담보대출의 원리금 상환액을 시산해 볼 수 있는 계산기와 체크리스트 양식 등을 제공하고 있으나 현행 시스템은 금융소비자에게 실질적인 도움이 되는 데는 한계가 있는 것으로 판단된다.

마지막으로 은행이 보다 다양한 주택담보대출 상품을 제공하는 유인책으로서 감독당국의 은행경영실태 평가에 주택담보대출 취급의 다양성을 비계량평가 형식으로 반영하는 방안을 제안하고자 한다. 이는 특정 형태의 주택담보대출이나 특정 금리에 연동되는 대출에 편중되는 현상을 완화함으로써 금융소비자의 선택폭을 넓히고, 궁극적으로는 금융시스템 위험을 낮추는 데에도 목적이 있다.

### 1. 주택담보대출 금리메뉴표 제시

현재 은행들은 고객의 주택담보대출 신청시 은행이 개발해 놓은 여러 주택담보대출 상품 중에서 고객의 요구에 가장 적합하다고 판단되는 상품을 추천하는 방식으로 대출을 집행하고 있다. 이에 따라 금융소비자들은 금리, 대출기간, 상환방법, 대출조건 변경 여부, 조기상환 수수료 등의 대출조건이 미리 정해진 몇 가지 대출상품 중에서 최적의 금리조건을 선택하게 된다. 금리캡 등 금리변동폭 완화를 위한 금리적용방식도 금융소비자가 별도로 결정할 수 있는 선택사항이 아니라, 이러한 조건이 포함된 상품을 금융소비자가 선택할 것인지 여부만을 결정하게 된다.

〈부표 1〉 현행 주택담보대출 금리조건표 예시(K은행)

(단위: 연 %, %p)

금리변동주기	기본금리	최저금리 <sup>1)</sup>	우 대 율
3개월	8.18	6.68	· 신용카드실적 연계 우대: 0.1~0.3 · 인터넷/모바일뱅킹 우대: 0.1 · 상환능력 우량고객 우대: 최고 0.2 · 가족사랑 우대(다자녀 가정, 1년 이상 부모 부양자): 최고 0.4 · 장애인 우대(주택자금에 한함, 최초 대출일로부터 1년간): 0.2 · 급여이체 우대: 0.3 · 거래실적 우대: 최고 0.2
6개월	9.33	7.83	
12개월	9.54	8.04	
2년(고정)	9.60	8.10	
3년(고정)	9.69	8.19	
5년(고정)	9.71	8.21	

주: 1) 최저금리는 기본금리에 우대(할인)금리를 적용한 금리이며 고객별·거래내용별로 차등.

한편, 일부 은행은 주택담보대출 금리조건표를 제시하고 있는데, 이 경우에도 고객이 기준금리로 선택할 수 있는 여러 시장금리 메뉴를 제시하는 것이 아니라, 현재 은행이 판매하고 있는 주택담보대출 상품의 금리조건을 금리변동주기나 우대금리로 구분하여 금리수준만을 일괄 제시하는 방식을 취하고 있다. 또 기준금리와 가산금리를 구분하지 않고 합산하여 기본금리로 제시하고 있다(〈부표 1〉 참조).

이처럼 고객이 자신의 주택담보대출에 적용되는 기준금리, 금리변동주기 및 금리적용방식 등의 금리조건을 자유롭게 선택할 수 없는 대출실행체계하에서는 금융소비자의 선택폭이 제한될 뿐만 아니라 은행권 전체 주택담보대출의 금리 적용의 다양성을 기대하기 어렵다. 즉, 은행의 입장에서는 자신의 자금조달과의 관련성이나 위험관리의 편리성이 높은 기준금리, 금리변동주기, 금리적용방식 등을 적용한 주택담보대출 상품을 우선적으로 제시할 것이므로 전체 주택담보대출시장이 특정 형태의 주택담보대출에 편중될 가능성이 높아지는 것이다.

따라서 금융소비자들이 만기까지 금리가 고정되는 순수 고정금리형 주택담보대출을 제외한 변동금리형 또는 혼합형 금리체계를 적용받기 원하는 경우, 금리조건을 여러 대안 중에서 선택할 수 있도록 은행이 주택담보대출 금리메뉴표(가칭)를 제시하는 것이 필요할 것으로 판단된다. 이 메뉴표에 포함될 기본적인 사항으로는 다음과 같은 것을 고려해 볼 수 있다.

첫째, 기준금리로 적용될 수 있는 시장금리나 은행 내부금리 등의 종류와 각 금리의 특징에 대한 정보가 제공되어야 한다. 특히, 금융지식이 부족한 고객의 시장금리나 은행 내부금리에 대한 이해도를 높이기 위하여 각 금리가 어떤 금

금융상품의 거래와 관련된 가격인지, 예금금리와는 어떻게 다른지, 금리수준은 어떻게 조회할 수 있는지 등에 대한 설명이 필요하다.

둘째, 기준금리로 적용될 수 있는 각 금리별로 현재의 금리수준 및 관련 금융상품의 거래량 등의 내용이 포함되어야 할 것이다. 거래량은 시장금리의 시장대표성이나 객관성에 대한 지표로서, 각각의 시장금리가 비정상적으로 급변동할 가능성 등에 대한 금융소비자의 주의를 환기하는 역할을 할 수 있을 것이다.

셋째, 각 시장금리 등의 과거 평균, 최고수준, 최저수준, 변동성 등에 대한 정보가 제공되어야 할 것이다. 이에 대한 정보는 고객이 관련내용을 한 눈에 파악할 수 있도록 수치와 함께 그래프 형태로 제시하는 것이 바람직할 것이다. 이 경우 각 금리의 과거 추이나 변동성이 미래의 금리수준이나 변동성에 대한 예측지표가 아니라는 점을 명시함으로써 오해의 소지를 없애야 할 것이다.

넷째, 각 금리별로 적용될 수 있는 금리변동주기의 종류를 제시해야 할 것이다. 은행의 입장에서는 기준금리로 적용되는 시장금리나 은행 내부금리 등 금리의 종류와 함께 금리변동주기까지 금융소비자가 자유롭게 선택하게 할 경우 리스크 관리에 어려움을 겪을 수 있으므로 고객이 선택한 금리별로 가능한 금리변동주기를 제한적으로 제공해야 할 것이다. 예를 들어, 금융소비자가 CD금리를 기준금리로 선택하면서 금리변동주기를 1년으로 선택하는 것을 허용한다면 은행으로서는 CD만기와 금리변동주기의 불일치로 자금관리에 어려움이 발생할 수 있다.

다섯째, 고객이 특정 시장금리 등을 기준금리로 선택하는 경우 은행이 신용도 등에 따라 부가하는 가산금리나 우대금리수준이 함께 제시되어야 할 것이다. 은행의 입장에서는 금융소비자의 기준금리나 금리변동주기 선택에 따른 마진 감소 가능성을 가산금리 항목의 적절한 조정을 통해 보완하려는 유인이 있기 때문이다.

마지막으로 금리적용방식의 다양화를 위한 혼합형 주택담보대출 활성화를 위해 금리메뉴표에 이를 포함시킬 필요가 있다. 이렇게 되면 금융소비자는 순수 변동금리형, 금리캡방식, 금리칼라방식, 금리스왑방식 등의 선택이 가능하게 된다. 물론 순수 변동금리형이 아닌 경우에는 각각의 금리적용방식별로 행사금리, 옵션프리미엄 수준, 기초 가산금리 등에 대한 조건이 부가되어야 할 것이다.

여기서 유의할 점은 주택담보대출 금리메뉴표를 제시할 경우 기준금리, 금리변동주기 및 금리적용방식과 같이 금융소비자가 선택할 수 있는 선택사항과 각

각의 선택사항별로 은행이 미리 정해 두는 부가사항 및 단순 정보사항의 구분이 필요하다는 점이다. 왜냐하면, 금융소비자의 기준금리, 금리변동주기 및 금리적용방식 선택에 따라 은행이 가산금리, 행사금리, 옵션프리미엄 등의 조건을 자체 결정할 수 있는 여지가 있어야 은행의 수익성 확보나 리스크 관리가 용이할 것이기 때문이다. 이상의 내용을 포함한 주택담보대출 금리메뉴표의 예가 <부표 2>에 제시되어 있다.

금융소비자가 선택할 수 있는 금리메뉴표를 제시한다는 것은 결국 금융소비

<부표 2> 주택담보대출 금리메뉴표(예시)

기준금리 내 용		CD금리	은행채금리	.....	
정보사항	성 격	증권업협회가 10개 증권회사로부터 통보받은 신용등급 AAA인 6개 은행발행 CD(91일물)의 거래 수익률 또는 호가수익률을 평균하여 발표하는 CD 최종호가수익률로서 은행의 시장금리 연동대출 등의 기준금리로 활용	은행이 거액의 장기자금조달을 위해 발행하는 채권에 대한 수요와 공급에 의해 결정되는 채권의 가격으로서, 일반적인 상품가격과 달리 수익률로 표시되며 증권업협회가 증권회사로부터 통보받은 장외시장에서의 유통수익률을 잔존 만기별로 평균하여 발표		
	금 리	(91일물 기준) 2008. 11. 14 현재: 5.56% 2000년 이후 평균: 4.94% 최고: 7.38%(2000. 1. 6) 최저: 3.35%(2004. 11. 15) 변동성: 0.0055 그래프: 별도 첨부	(잔존 만기 3년 기준) 2008. 11. 14 현재: 7.70% 2000년 이후 평균: 5.92% 최고: 10.36%(2000. 1. 13) 최저: 3.53%(2004. 12. 7) 변동성: 0.0096 그래프: 별도 첨부		
	거 래 량	월평균 7조 1,800억 원 내외	월평균 19조 5,100억 원 내외 (잔존 만기 1~3년 기준)		
	조 회 방 법	증권업협회 웹사이트	증권업협회 웹사이트		
선택사항	금리변동주기	은행별로 3개월, 6개월 등 복수의 선택항 제공	은행별로 3개월, 6개월 등 복수의 선택항 제공		
	금리적용방식	단순형	(부가사항) 가산금리: 은행이 명시	(부가사항) 가산금리: 은행이 명시	
		금리캡방식	(부가사항) 옵선행사금리: 은행이 명시 옵선프리미엄: 은행이 명시	(부가사항) 옵선행사금리: 은행이 명시 옵선프리미엄: 은행이 명시	
		금리칼라방식	(부가사항) 옵선행사금리: 은행이 명시 옵선프리미엄: 은행이 명시	(부가사항) 옵선행사금리: 은행이 명시 옵선프리미엄: 은행이 명시	
		금리스왑방식	(부가사항) 가산금리: 은행이 명시 취급수수료: 은행이 명시	(부가사항) 가산금리: 은행이 명시 취급수수료: 은행이 명시	

자가 선택한 기준금리와 금리변동주기 등을 적용한 주택담보대출 상품을 은행이 개발해서 제공할 준비가 되어 있어야 한다는 것을 의미하므로 은행에는 리스크 관리나 마진확보 측면에서 부담이 될 수밖에 없을 것이다.<sup>23)</sup> 따라서 금리메뉴표 도입 초기에는 은행연합회를 중심으로 은행의 자율 도입을 유도하고, 그 추진상황이 미흡할 경우 감독당국이 창구 지도를 통해 도입을 장려하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

## 2. 주택담보대출 계산기 및 자가진단표 정교화

현재 각 은행들은 금융소비자가 자신에게 가장 적합한 주택담보대출 상품을 선택하는 데 도움이 되도록 주택담보대출 계산기와 체크리스트 등을 제공하고 있다. 주택담보대출 계산기는 고객들이 상환방식에 따른 상환금액뿐 아니라 금리변동에 따른 상환금액 증감액을 조회할 수 있도록 설계되었다. 체크리스트는 주택담보대출시 알아 두어야 할 사항을 소비자 스스로 점검할 수 있도록 한 것으로 고정 및 변동금리수준, 예상 금리변화 등 금리관련 체크항목은 물론 차입자의 상환능력을 점검할 수 있는 항목이 포함되어 있다.

그러나 주택담보대출 계산기의 경우 고정금리를 기준으로 상환금액을 월단위로 계산한 예시적 금액만을 보여 주고 있어 변동금리와의 직접적인 비교가 불가능하고, 대출기간 중 금리변동으로 인한 대출상환금액의 변화도 파악할 수 없게 되어 있다. 또한 체크리스트의 작성내용과 구성은 일반인이 이해하기 어렵게 되어 있다. 따라서 금융소비자들에게 실질적인 도움을 주기 위해서는 현행 시스템을 다음과 같이 개선할 필요가 있다.

### (1) 주택담보대출 계산기

주택담보대출 계산기는 금융소비자가 고정 및 변동금리에 관한 정보를 입력하고 이자지급액 등의 결과를 상호비교해 볼 수 있는 방식으로 개선될 필요가 있다(<부표 3> 참조). 현행 입력사항인 대출금리, 대출금액, 대출기간, 상환방법 등을 고정금리와 변동금리별로 각각 구분하여 입력하도록 하고, 변동금리에 대해서는 금리조정주기, 금리조정기간 중 예상금리 상승폭 등의 정보를 추가로

23) 특히, 금융소비자가 기준금리와 금리캡, 금리칼라, 금리스왑 등 혼합형 금리적용방식을 동시에 선택할 수 있게 할 경우 은행은 혼합형 계약에 따른 위험 헤지를 위해 파생금융상품시장에서 반대 거래를 할 수 있어야 한다. 이는 결국 금융소비자가 기준금리로 선택하는 각각의 시장금리를 기초자산으로 하는 파생금융상품시장의 활성화를 필요로 한다.

250 변동금리형 주택담보대출 기준금리 및 편중완화에 관한 연구

〈부표 3〉 주택담보대출 계산기 개선(안)

〈입력항목〉

	고정금리	변동금리
1. 대출금리	<input style="width: 80%;" type="text" value="7.0"/> %	<input style="width: 80%;" type="text" value="5.0"/> %
2. 대출금액	<input style="width: 80%;" type="text" value="100,000,000"/> 원	<input style="width: 80%;" type="text" value="100,000,000"/> 원
3. 대출기간	<input style="width: 80%;" type="text" value="120"/> 개월	<input style="width: 80%;" type="text" value="120"/> 개월
4. 상환방식	<input style="width: 80%;" type="text" value="원리금균등상환"/>	<input style="width: 80%;" type="text" value="원리금균등상환"/>
5. 변동금리 추가입력사항		
(1) 금리조정주기(예상금리변동주기)		<input style="width: 80%;" type="text" value="12"/> 개월
(2) 주기별 예상금리상승폭		<input style="width: 80%;" type="text" value="+0.5"/> %
<input style="width: 100px;" type="button" value="→ 계산하기"/>		

〈출력항목〉

	고정금리	변동금리
1. 월평균납입액	<input style="width: 80%;" type="text"/>	<input style="width: 80%;" type="text"/>
2. 총이자	<input style="width: 80%;" type="text"/>	<input style="width: 80%;" type="text"/>
3. 월평균이자액	<input style="width: 80%;" type="text"/>	<input style="width: 80%;" type="text"/>
4. 고정금리		

회차	상환금	납입원금	이자	납입원금합계	잔금
1회차					
2회차					
3회차					
.....					

5. 변동금리

회차	상환금	납입원금	이자	납입원금합계	잔금
1회차					
2회차					
3회차					
.....					

입력할 수 있도록 시스템을 변경하게 되면, 전체 대출기간중 변동금리 선택에 따른 총이자지급액이 고정금리와 비교하여 얼마나 다른지 확인할 수 있게 된다.

예를 들어, 대출시점에서 고정금리가 7%, 변동금리가 5%, 대출기간이 10년 일 때 매년 변동금리가 0.5%씩 상승하는 것으로 예상하는 경우 대출수요자는 고정금리와 변동금리 취급에 따른 총이자지급액의 변화를 직접 비교할 수 있

다. 이렇게 되면 금융소비자는 대출시점에서 고정금리수준이 변동금리보다 높다 하더라도 대출기간중 금리가 꾸준히 상승할 것으로 예상한다면 총상환액 기준으로 변동금리가 고정금리보다 불리할 수 있음을 쉽게 확인할 수 있게 된다. 아울러 현재 변동금리로 주택담보대출을 받고 있는 차입자들도 대출만기까지 잔여기간 동안 본인이 예상하는 금리변동 시나리오를 입력해 보면 현 시점에서 고정금리로 변경하는 것이 유리할지, 아니면 변동금리를 유지할지 여부를 판단하는 데 도움을 받을 수 있다. 이와 같이 금리조건의 상호비교가 가능하도록 주택담보대출 계산기의 전산시스템을 개선하면 단순히 개념적으로 금융소비자에게 금리상승시 변동금리가 불리할 수 있음을 설명하는 것보다 더 큰 효과를 거둘 수 있을 것으로 기대된다.

## (2) 자가진단 시스템

기존의 체크리스트는 금융소비자가 주택담보대출 차입에 앞서 실시하는 준비과정의 하나로 관련정보를 습득하고 대출차입으로 발생하게 될 가계경제 상황의 변화를 사전에 점검해 보는 한편, 자신에게 가장 적합한 대출상품과 금리조건 등을 추천받는 방식으로 개선되어야 한다. 아울러 금융소비자가 쉽게 이용하고 개인별 입력사항에 대한 결과를 바로 확인할 수 있도록 주택담보대출 계산기와 마찬가지로 전산시스템으로 구축될 필요가 있다. 이하에서는 체크리스트를 발전시킨 주택담보대출 자가진단 시스템(가칭)에 수록될 세부항목들의 구체적인 예를 제시하고자 한다.

### ① 주택담보대출 퀴즈

주택담보대출 퀴즈는 자가진단에 앞서 금융소비자가 반드시 알아두어야 할 사항을 오해하기 쉬운 사항 중심으로 5~6가지 선정하여 문제화한 후 퀴즈를 통해 대출수요자들이 주택담보대출에 관한 상식을 점검해 볼 수 있는 시스템이다. 이 퀴즈는 은행 홈페이지에서 이용자가 직접 문제에 답해 보고 이에 대한 상세한 설명이 덧붙여지도록 설계하여 금융소비자들이 대출실행에 앞서 필요한 핵심 사항들을 쉽게 이해하는 데 도움을 줄 수 있을 것이다(<부표 4> 참조).



〈부표 4〉 주택담보대출 상식퀴즈(예시)

1. 주택담보대출 차입시 가장 중요하게 고려할 사항은 향후 주택가격의 상승 여부이다.

- ① 예
- ② 아니오

(정답) ② 주택은 가치가 변동하는 위험자산인 동시에 세금 등 보유비용과 거래비용이 크고 유동성이 부족한 자산이므로 본인의 대출상환능력을 감안하지 않고 막연한 주택가격 상승에 기대어 대출을 받는 것은 바람직하지 않음

2. 본인의 소득 대비 주택담보대출 한도의 적정 수준은?

- ① 연간 상환해야 할 원리금 합계액이 연소득의 30% 수준
- ② 연간 상환해야 할 원리금 합계액이 연소득의 35% 수준
- ③ 연간 상환해야 할 원리금 합계액이 연소득의 40% 수준
- ④ 연간 상환해야 할 원리금 합계액이 연소득의 45% 수준
- ⑤ 연간 상환해야 할 원리금 합계액이 연소득의 50% 수준

(정답) ③ 소득 대비 적정한 대출한도는 매월 원리금부담액이 저축가능금액(=소득-지출)을 초과하지 않는 범위에서 대출한도를 결정하는 것이 바람직함. 외국의 경우 본인소득의 3~4배 또는 가족 소득의 2배 수준을 적정한 대출한도로 파악. 국내에서는 특별한 기준이 없으나 연간 상환해야 할 원금과 이자의 합계액이 연소득의 40% 정도를 적정한 수준으로 판단

3. 다음의 변동금리대출 상환방식 중 금리상승시 가장 유리한 것은?

- ① 만기일시상환방식
- ② 원금균등분할상환방식
- ③ 원리금균등분할상환방식

(정답) ② 원금균등분할상환방식은 약정기간 중 원금상환으로 이자가 감소하기 때문에 금리상승시 가장 유리한 상환방식임

② 주택담보대출 자가진단

주택담보대출 자가진단은 현재의 월평균소득 지출규모, 희망 대출한도, 기간 및 상환방식, 위험에 대한 태도, 대출기간 중 경제상황 변화에 대한 예상 등에 관한 정보들을 입력하면, 전산시스템에서 자동적으로 진단을 실시한 후 적정 월평균 원리금 상환액은 물론 해당 금융소비자에게 적합하거나 유리한 주택담보대출 상품을 추천해 주는 항목이다. 예를 들어, 장기거주 목적이거나 소득변동 가능성이 큰 경우, 위험회피 성향이 상대적으로 큰 금융소비자에게는 고정금리 또는 혼합형 대출상품이 상대적으로 적합하다는 진단결과를 제시해 준다.

〈부표 5〉 주택담보대출 자가진단(안)

〈입력항목〉

1. 월평균소득(배우자소득 포함)  만 원

2. 월평균지출  만 원

3. 대출희망한도  억 원

4. 대출희망기간  년

5. 상환방식

6. 위험에 대한 태도

(1) 저축성향(보유비중 기준)  예금 등 고정상품 선호  
 주식 등 실적상품 선호

(2) 금리변동에 대한 반응  저축상품을 자주 바꿈  
 저축상품을 자주 바꾸지 않음

7. 대출기간 중 경제상황 변화에 대한 예상

(1) 소득의 하락가능성  예  아니오

(2) 금리예상  상승  별 차이 없음  하락

(3) 조기상환가능성  예  아니오

〈진단결과〉

1. 금리조건별 상환방식별 월평균상환액

구분	상환방식	원금	총이자	월평균상환액	고시금리
고정	원리금균등상환	100,000,000원	52,010,929원	1,266,758원	연 9.0%
변동	원리금균등상환	100,000,000원	39,330,175원	1,161,085원	연 7.0%

본인의 소득-지출규모를 고려한 적정 월평균 원리금 상환액은  원(연 소득의 40%) 이내이며, 동 상환액을 고려하여 희망하는 대출한도와 기간, 금리 등을 결정하시기 바랍니다.

2. 추천상품

고객님의 위험에 대한 태도, 향후 경제상황 변화에 대한 예상 등을 고려할 때 귀하는 변동금리보다 고정금리상품이 적합한 것으로 판단되며, 고정금리에 따른 초기 금리부담이 변동금리보다 지나치게 과도하다고 생각되면 다음과 같은 금리변동위험 완화상품들을 선택하시는 것이 바람직합니다.

이처럼 금융소비자 각자가 금융기관 대출담당자와 상담을 받기 전에 전산시스템을 이용하여 자가진단을 실시해 볼 수 있다면, 자신에게 가장 유리한 대출상품과 금리조건 등이 무엇인지 확인한 후 금융기관 직원과의 대출상담에 임할 수 있을 것이다(<부표 5> 참조).

### 3. 은행경영실태 평가에 주택담보대출 취급의 다양성 반영

은행경영실태 평가는 1996년 10월, 재무제표 위주의 은행 간 상대평가에만 머물렀던 기존의 은행경영평가제도를 보완하여 은행들의 실질적인 경영실태를 파악하기 위하여 도입되었다. 평가부문은 국내은행의 경우 자본적정성(C), 자산건전성(A), 경영관리 적정성(M), 수익성(E), 유동성(L), 시장리스크에 대한 민감성(S) 등 6개(CAMELS)로 구성되어 있다. CAMELS의 각 부문별 평가항목은 계량평가 항목과 비계량평가 항목으로 나누어지는데 계량평가 항목의 경우에는 계량지표 산식에 따라 각 항목별 지표값을 계산한 후 계량평가지표 평가등급기준에 의거 등급을 산정하고 이를 평균하여 부문별 평가등급을 산정한다. 한편, 비계량평가 항목은 계량화가 곤란하거나 계량화가 가능하더라도 등급별 기준설정 등이 쉽지 않아 평가자의 전문적인 지식과 객관적인 판단능력을 바탕으로 세부 착안 사항에 대한 검토를 통해 평가가 이루어진다.

주택담보대출이 특정 형태나 금리연동으로 편중될수록 금융시장 상황변동으로 인한 동 대출의 부실화 가능성 및 이에 따른 전체 은행경영의 부실화 가능성이 높아진다. 그러므로 주택담보대출을 형태별·기준금리별로 구분하여 얼마나 균형 있게 분포되어 있는지의 여부를 평가하는 것은 금융기관의 자산건전성 제고와 관련이 없지 않다. 이는 “은행 보유자산의 건전성 평가시 각종 계량지표에 나타난 비율 이외에 당해 은행의 보유자산을 산업별·규모별·신용등급별 및 국가별 등으로 적절히 구분하여 보유자산 구성(portfolio)의 적정성을 평가”하도록 한 은행경영실태 평가지침과도 일치한다.

그러나 현 시점에서 주택담보대출 취급의 다양성을 계량평가 항목으로 신설하는 데는 기준지표 설정 등에서 어려움이 있다. 2007년 말 현재 주택담보대출의 구성을 보면 형태면에서는 변동금리형이 91.7%로 압도적으로 많고, 기준금리로는 CD금리가 79.4%를 차지하고 있다.

주택담보대출 취급의 다양성을 계량평가 항목으로 도입하기 위해서는 바람직한 각 대출형태별·기준금리별 목표구성 비율을 미리 정해두어야 하나, 이는 당

〈부표 6〉 은행경영실태 평가 체크리스트(안)

항 목	평가사항	점검방식
7. 주택담보대출의 형태별·기준금리별 구성의 다양성	주택담보대출 취급의 형태별 구성의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 보유중인 주택담보대출이 변동금리형, 고정금리형 및 혼합형으로 적절히 구성되어 있는지 여부를 점검한다.</li> <li>· 검사대상 기간에 신규로 발생한 주택담보대출 중 변동금리형, 고정금리형 및 혼합형 취급이 균형있게 이루어졌는지 여부를 점검한다.</li> <li>· 새로운 혼합형 주택담보대출 상품 등을 개발 도입하였는지 여부를 점검한다.</li> <li>· 변동금리형 편중을 완화할 수 있는 자체 계획을 수립하여 시행하고 있는지 여부를 점검한다.</li> </ul>
	변동금리형 주택담보대출 취급의 기준금리별 구성의 적정성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기준금리별 변동금리형 주택담보대출이 CD금리, 은행채금리, 국고채금리, RP금리, KORIBOR 등으로 적절히 구성되어 있는지 여부를 점검한다.</li> <li>· 검사대상 기간에 신규로 발생한 변동금리형 주택담보대출 중 CD금리, 은행채금리, 국고채금리, RP금리, KORI-BOR 연동형 등이 균형있게 이루어졌는지 여부를 점검한다.</li> <li>· CD금리 연동형 편중을 완화할 수 있는 자체 계획을 수립하여 시행하고 있는지 여부를 점검한다.</li> </ul>

장 은행이 대출구성을 급격하게 변경하기 어려운 상황에서 비현실적인 목표가 될 수 있다. 주택담보대출의 다양성 평가대상을 기간 중 신규 취급분만으로 한정하는 경우에도 시장여건 조성 등이 부진한 상황에서는 은행에 부담이 될 수 있다.

따라서 이를 계량평가 항목으로 설정하기보다는 비계량평가 항목으로 설정하여 주택담보대출 구성의 다양화를 위한 대출실행 시스템의 도입이나 실적 개선이 어느 정도 이루어지고 있는지를 평가하는 형태로 도입을 추진하는 것이 바람직한 것으로 생각된다. 이를 위해 은행업감독규정 제33조 제4항 <별표 5>의 자산건전성부문 비계량평가 항목에 주택담보대출의 형태별·기준금리별 구성의 다양성을 추가할 수 있을 것이다.

아울러 은행검사 매뉴얼 중 ‘은행경영실태평가’의 자산건전성부문 평가 체크리스트에 <부표 6>과 같이 추가하여 임점검사 등에 실무적으로 참고하도록 한다.

한편, 주택담보대출 취급의 다양성을 평가하기 위한 금융감독원 내부 감사기준으로는 이 항목의 은행경영실태 평가반영 시점에서 전체 은행권 및 각 은행

의 주택담보대출의 형태별·기준금리별 구성비율 등을 참고하여 목표비율을 설정하는 것이 바람직할 것으로 보인다. 2007년 말 현재 은행권 전체의 변동금리형 대 고정 및 혼합형 주택담보대출 간 비율이 92:8인 점을 감안할 때 장기적인 목표를 80:20으로 하고 시장여건을 보아가며 조정해 나가는 것이 바람직할<sup>24)</sup> 것이다.

마지막으로 변동금리형 주택담보대출의 기준금리별 구성에 있어서는 CD금리 연동형:국고채 금융채 연동형:은행 내부기준금리 연동형:KORIBOR 연동형 간 상대비율이 2007년 말 현재 79:12:7:1 정도인 점을 감안할 때, 전체적으로는 70:20:5:5 정도를 잠정 목표로 하는 것이 적정할 것으로 보인다. 2005년 말 CD금리 연동형의 경우 72.5%, 국공채·금융채 연동형의 경우 16.3%였던 점을 감안할 때 양자 간의 목표비율 70:20은 실현가능한 수준으로 여겨진다. 또 은행 내부기준금리 및 프라임레이트 연동형의 비중이 2004년 말 12.8%에서 2007년 말 6.8%로 낮아지고 KORIBOR 연동형은 2005년 말 0%에서 2007년 말 0.8%로 높아진 추세를 감안할 때 양자 간 목표비율 5:5도 크게 무리한 수준은 아닌 것으로 판단된다.<sup>25)</sup>

24) 참고로 유럽 14개국의 변동금리형 대 고정·혼합형 주택담보대출 간 평균비율은 46:54, 미국의 경우 이 비율은 31:69이다. 우리나라의 경우 주택담보대출 유통화시장의 미발달, 은행의 장기자금 조달수단 활성화 부진 등 주택담보대출시장 여건이 여타 선진국과 다른 점 등을 감안할 때 당장 이와 같은 선진국 수준을 목표로 하기에는 무리가 있을 것으로 보인다.

25) 참고로 미국의 경우 변동금리형 주택담보대출의 기준금리별 비중을 보면 1년 만기 국채금리(1-year constant maturity treasury: CMT) 연동이 60% 정도로 가장 많고, LIBOR 연동형은 3% 정도이며, 예금금리·CD금리 등 은행의 자금조달비용(cost of funds index: COFI) 연동형도 활발히 이용되고 있다(Fabozzi, 2001).

[Abstract]

## The Base Rate for Adjustable Rate Mortgage and Mortgage Concentration on Adjustable Rate Types

Wook Sohn

This paper evaluates the suitability of the base rate for adjustable rate mortgage (ARM) and suggests policy measures to ease the phenomenon of mortgage loan concentration on adjustable rate types. The suitability of seven market interest rates, including the actively utilized Certificates of Deposit (CD) rate, are assessed based on five criteria including representativeness, stability, relevance to bank finance, fairness and continuity. To ease the phenomenon of mortgage concentration on adjustable rate types, this paper suggests the enhanced disclosure of information relevant to borrowers' decisions on ARM versus fixed rate mortgage (FRM), the activation of hybrid rate mortgage mixing ARM with FRM, and the inducement of a reduction in differentials between fixed and adjustable interest rates. A larger selection of base rates for ARM and the easing of the phenomenon of mortgage concentration on adjustable rate types will enable borrowers to reasonably choose interest rate conditions optimal to their needs. This will in turn ultimately help banks secure sounder assets.

**Keywords:** base rate for adjustable rate mortgage, concentration of mortgage on adjustable rate type, determinants of choice between ARM and FRM

**JEL Classification:** G21