

선진주택금융 연수결과 보고서

1. 개요

목적	미국 모기지시장 및 채권관리제도 조사					
기간	2013. 9. 27. ~ 2013. 10. 4.(6박 8일)					
대상국가 및 방문기관	미국 금융기관					
대 상 자	소속	직급	성명	당해여행 담당업무	여행경비(천원)	
					금액	부담기관
	홍보실	4급	송영도	채권관리 시장조사	2,662	공사
	주택보증부	4급	김동열		2,662	"
	서울남부지사	4급	정명옥	채권관리 특징분석	2,662	"
	유동화자산부	5급	배상희		2,516	"
	계		4명		10,502	"
동행기관명 및 인원	“해당사항 없음”					

2. 연수내용

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
9/27(금)	인천 (10:00)	뉴욕 (11:00)	이동	미국 도착	
9/28(토)	-	-	First Republic Bank	주택금융 취급기관 탐방	
9/29(일)	-	-	Barclays	주택금융 취급기관 탐방	
9/30(월)	-	-	증권 거래소	뉴욕 증권거래소 탐방	
10/1(화)	-	-	Citi Bank	주택금융 취급기관 탐방	Eric Suh Producing Sales Manager
10/2(수)	-	-	Citi Bank	실무자 인터뷰 및 토론	Eugene Choi Home Lending Specialist
10/3(목) ~ 10/4(금)	뉴욕 (13:00)	인천 (16:00)		인천 도착	

3. 경비 및 관련 예산

성 명	금액 계	항공운임 (Economy)	체재비 등
송영도	2,661,906	1,569,000	1,092,906
김동열	2,661,906	1,569,000	1,092,906
정명옥	2,661,906	1,569,000	1,092,906
배상희	2,516,404	1,569,000	947,404
계	10,502,122	6,276,000	4,226,122

4. 사전 준비 내역

과거 출장보고서의 검토 및 관련 자료의 사전 분석 등		방문기관과의 사전협의 경과	
자료명(일자)	자료 내용	방문기관에서 수집할 자료목록	질의할 내용
미국 서브프라임모기지 부실과 국내 주택금융시장('10.12월, 신홍대학 부설 여성정책개발연구소)	미국 모기지론 현금흐름과 발행구조	· 채권관리 운영기준	· 미국주택금융 시장의 특징 및 현황 · 채권관리 시장의 구조
미국의 모기지 지원 활성화 프로그램과 시사점 ('12.10월, 한국건설산업연구원)	자가소유 지원방안 조사 및 국내 시장과 비교		
미국 모기지시장의 채권관리 구조 및 시사점('11.11월, 조사연구부)	미국의 모기지시장 채권관리제도 조사		

5. 조사내용

가. 미국 채권관리시장의 특징

(1) 모기지 공급시장의 특징

- ☐ 미국의 모기지 시장은 역할별로 그 주체가 분명히 분리되어 있음. 대출공급을 위한 1차 시장과, 이미 실행된 모기지론을 자본시장과 연계하는 기능을 수행하는 2차 시장으로 나뉨
- o 모기지론의 공급은 최초에 고객상담을 통해 대출공급을 실현하는 대출실행업무(Originating)와 대출실행에 대한 자격 심사(Underwriting)과정, 심사완료 후 계약의 법률적 문제 등을 마감(Closing)하고 대금을 지급하는 대금지급(Funding)의 절차를 거치게 되며, 이외에도 모기지론의 자금을 조달하는 업무(Funding)나 채권 사후관리(Servicing)를 제공하는 주체들로 1차 공급시장은 형성되어 있다고 할 수 있음
- o 2차 시장은 모기지론을 취급한 금융기관과 지니매(Ginnie Mae), 패니매(Fannie Mae), 프레디맥(Freddie Mac) 등의 유동화기관과 민간 MBS발행기관 및 MBS투자자들로 이루어져 있음

(2) MSR(Mortgage Servicing Rights, 이하MSR)이란

- ☐ MSR의 개념
- o 역할의 분리가 철저하게 이루어진 미국시장의 특성으로 인하여 채권 관리 또한 거래시장을 형성하게 되며, 채권관리에 따른 비용 및 수익 등에 대한 가치화 개념이 MSR임. 이것은 모기지론을 취급한 후 채권에 대한 원리금의 수취, 연체 관리 등의 채권관리 서비스를 제공하는 대가로 미래에 채권관리수수료 등을 수취 할 수 있는 계약상의 권한을 포괄하는 자산이라고 할 수 있으며, 관리서비스 제공에 대한 의무에 따라 발생하는 수익자산이라고 할 수 있음

- MSR은 모기지론에 대한 서비스를 제공하는 계약에 의해서 채권관리 수수료, 연체료, 기타 부수적인 수익의 총합이 제반 비용을 초과할 것으로 예상되는 경우에 발생
- 대출취급기관은 MSR을 모기지론과 같이 채권관리회사로 양도하는데, MSR의 매매는 모기지론 취급기관과 채권관리회사 사이에 브로커(모기지전문평가회사, 모기지은행)를 통하여 비공개 시장에서 이루어지는 경우가 많음
- MSR은 시장에서 매매 될 수 있는데, 유동화기관과 사후관리계약을 체결한 채권관리회사는 유동화기관이 인정하는 경우 다른 채권관리회사에 MSR을 매각할 수 있음. 이러한 거래과정에서 평가이익이 발생
- MSR의 매매와 관련해서는 모기지론 약정시에 채무자의 동의를 얻기 때문에 법적인 문제는 발생하지 않으며, MSR이 매매되면 매매내용 및 대출 원리금 수납계좌 등을 채무자에게 통지하여 알리고, 채무자는 다양한 방법으로 대출 원리금 상환을 유지

□ MSR의 활성화

- 유동화기관이 대출 원리금 수납 업무를 직접 수행하는 것이 전문성과 비용 측면에서 비효율적이고, 유동화기관의 1차시장의 업무 수행은 유동화기관의 설립취지에 맞지 않는다는 이유로 참여하지 않음
- 채권관리업무(Servicing)의 자동화는 채권관리회사의 업무효율성을 제고하고 비용을 절감하도록 하므로써 MSR의 시장적 입지를 유지시키고 강화하는데 기여함
- Servicing의 자동화에 따라 규모의 경제가 가능해지므로써 대형은행 계열의 자산관리회사 등을 주체로 한 통합화 및 전문화가 이루어져 MSR시장의 발전이 가속화 됨

- 유동화기관과 모기지 판매기관들은 비용절감 및 효율적 측면을 고려하여 아웃소싱을 통한 채권관리를 선호하게 된 것도 MSR이 활성화된 배경
- 또한 헤지 수단을 제공하는 자본시장의 발달은 채권관리회사 간의 MSR거래를 활성화 하는데 기여했고, 유동화기관들의 성장 또한 양적 확대에 기여 함
- 이와 더불어 모기지브로커 및 모기지컴퍼니가 활성화되면서 MSR 매매 유인이 발생하였는데, 중소형 모기지컴퍼니들은 기초자산 관리를 위한 시스템의 부족으로 채권관리업무를 직접 수행하지 않고 MSR과 모기지를 유동화 기관에 양도하는 구조를 형성하게 됨
- MSR의 회계기준이 정리되면서 금융회사가 모기지론을 매각 및 유동화하고 채권관리서비스를 제공하는 MSR에 대한 중요성과 관심이 증가하였음

□ MSR의 가치평가

- MSR의 가치는 기본적으로 미래에 수취할 수수료 금액의 현재가치의 총합으로 나타냄. 여기에 더하여 기타 부대수익과 부대비용을 조정하여 그 가치를 평가하고 있음. 만약 예상되는 수익보다 투입되는 비용이 큰 경우에는 부채로 반영
- MSR의 가치는 모기지론의 잔액에 따라 채권관리수수료로 인한 미래의 현금유입이 결정되므로 모기지론의 가치과 상관관계가 높음. 가치산출의 주요요인으로서는 계약상 채권관리수수료, 조기상환율, 부도율, 연체율 등에 의하여 영향을 받음

- 가치평가 시 가장 중요한 것은 조기상환율의 가정인데, 조기상환 속도는 조기상환모델에 의해 결정되고 조기상환 모델에서 가장 중요한 변수는 모기지의 현재 및 미래이자율의 수준임
- MSR의 가치는 이자율과 조기상환의 영향을 크게 받기 때문에 이러한 위험을 완화하기 위하여 파생금융상품을 이용하여 헤징하고 있음. 다만 이를 위해 이용할 수 있는 파생상품은 상당히 제한되어 있다고 함

(3) 미국 채권관리회사의 특징

□ 채권관리회사(Servicer)의 역할과 업무

- 채권관리회사는 직접 실행한 대출을 관리하거나 다른 대출실행기관(Originator) 또는 다른 채권관리회사로부터 매입한 MSR에 대한 관리 업무를 수행
- 일반적으로 모기지 취급기관들은 대출실행 또는 대출채권의 증권화 이후 원리금 헷 등의 실무는 채권관리회사에 위탁
- 채권관리회사는 고객으로부터 원금과 이자를 수취하여 이를 투자자에게 지급하는 거래업무(transaction), 연체된 모기지를 관리하고 담보물 처분을 집행하는 업무(handling defaulted loan), 투자자 보고 업무 등을 수행하고 있음
- 거래업무와 연체관리는 대부분의 업무가 자동화에 의해 처리되고 있는데, Mortgage Servicing Platform(MSP)를 이용한 자동시스템을 활용하고 있음
- 이외에 상환일정을 조정해 주는 등 연체대출채권의 회수를 위한 대출 조건을 조정해주는 등의 업무는 업무의 특성상 보다 숙련된 능력을 필요로 하므로 자동화하지 않고 인력이 투입되어 수행

□ 채권관리회사(Servicer)의 수익구조

○ 채권관리수수료(Servicing fee)

- 모기지의 원금과 이자를 차입자로부터 수취해서 지급하는 활동에 대한 보상임. 채권관리수수료는 미상환 원금 잔액의 일정한 스프레드로 정해지고, 수수료율은 위탁자와의 계약에 따라 결정되며 부동산의 종류나 서비스의 수준 및 대출액의 규모에 따라 차이가 있음
- 채권관리수수료의 가치는 조기상환속도에 영향을 받으며, 조기상환은 이자율에 의해서 결정됨. 시장이자율이 고객의 모기지론 금리보다 하락하면 재대출(Refinancing)이 늘어나 채권관리회사의 모기지 잔액이 감소하게 되고, 이는 채권관리수수료의 가치 하락을 가져옴

○ 부수적 수입

- 부수적으로 연체료, 대출조정에 따른 인센티브 수입이 발생하고, 추가로 팩스 비용, 보험료 중개수수료, advertising supplement fee 등이 있는데, 부수 수수료는 모기지 대출 문서나 채권관리회사와 고객 간의 계약 규정에 의해서 발생
- 채권관리회사는 압류절차를 통해 연체료, 압류관련 수수료, 감정평가 수수료 등의 수입을 얻음. 채권관리회사는 자금부담을 최소화하고 선금금 및 미수 수수료를 회수하기 위해 대출조건변경 등의 조정을 거친 대출에 대하여 일정기간이 경과한 후에도 제연체중인 압류주택에 대해서는 경매에 적극적으로 참여
- 고객이 연체를 하는 경우 당초 상황이 예정되어있던 원리금을 투자자에게 지급해야 하는 의무를 채권관리회사가 선부담해야 하기 때문에 이에 따른 자금조달의 부담 및 비용이 발생하는데, 이를 최소화 하기 위해 노력하고 법적절차 진행 시에도 채권관리회사가 비용을 선부담한 후에 유동화기관으로부터 해당비용을 환급 받고 있음

o 이자수익(Interest Earning)

- 채권관리회사가 고객으로부터 원금과 이자를 수취하고 이를 중개인이나 투자자에게 지급하기 전에 중간 기간동안 발생한 이자수익(Float)이 발생. Float 이자는 매월 수취되는 원리금 규모에 따라 변화하는데, 예를 들어 조기상환이나 이자율하락 등으로 수취되는 원리금이 줄어들면 이자수입은 감소하게 됨. 고정금리 모기지 이자는 채권관리수수료와 같이 미상환 원금잔액이 줄어들면 이에 따라 함께 감소
- 세금과 보험료를 고객으로부터 수취하여 대납하기 전에 보유하고 있는 자금에 대해 발생하는 이자수익(Escrow)

o 직접비용(Direct Servicing Costs)으로는 고객서비스, 설정 및 양도, 근저당 해지, 회수, 손실완화, 부도, 압류관련 비용, 세금 및 보험료 수납, 투자자 보고, 회계처리비용, 채권관리운영비 등이 있음

o 이자비용(Interest Expense)은 원리금, 세금, 보험의 선급금과 관련한 비용, 압류 및 재산보존 관련 선급금, MBS이자 선급금, 세금및 보험료 대납 관련 이자지급 등이 있음

6. 첨부자료

(항공티켓)

MDFRS 예약관리시스템

페이지 1 / 1

INTERPARK Electronic Ticket Passenger Itinerary Receipt 전자항공권 발행 확인서

받으시는 분(TO)	BAE SANGHEUI	보내는 사람(FROM)	(주)인터파크INT
발행일(ISSUED)	2013년 10월 07일	예약번호(BOOKG REF)	DAUCUH

1ELECTRONIC TICKET RECORD
 INV: TKT:9883922691177 CUST: ISSUED:22MAY13 PCC:MC58 IATA:17315465 PNR:DAUCUH
 NAME:BAE/SANGHEUI MS
 NAME REF: TOUR ID:3KUHD08C
 FOP: V141400303*****0318 /00 M
 CPN A/L FLT CLS DATE BRDOFF TIME ST F/B STAT
 1 OZ 222 Q 27SEP ICNUFK 1000 OK ELXEE9KR USED
 2 OZ 221 Q 03OCT JFKN 1300 OK ELXEE9KR USED

E NONENDS NO-MILEUG
 FARE KRW1700000 TAX 28000BP TAX 38800US TAX 6200YC
 TAX 7900XY TAX 5700XA TAX 2900AY
 TAX 324400YQ TAX 5100XF
 TOTAL KRW2119000

SEL OZ NYC781.330Z SEL781.33NUC1562.66END ROE1087.884 XFJFK4.5

SETTLEMENT AUTHORIZATION: 988H2AVLSH5YH

이 전자항공권 발행 확인서는 탑승수속시, 입출국/세관 통관시 제시하도록 요구될 수 있으므로 반드시 전 여행기간 동안 소지
 하시기 바랍니다. 안내서의 이름과 여권상의 이름은 반드시 일치해야 합니다. 탑승수속시 항공사에 따라 신용카드로 구매하신
 고객께 신용카드 제시 요구를 할 수 있습니다.
 ※ 계약조건 및 중요 안내사항을 꼭 확인하세요

This Itinerary/Receipt must be presented to check-in and immigration/customs if required. Please retain this
 Itinerary/Receipt throughout your journey. The name on the passport must match the name of passenger shown above.
 Check-in could be subject to presentation of the credit card used for purchasing this ticket according to airline's policy
 if required.
 ※ Please check the important legal notice.

여행사	(주)인터파크INT		
주소	서울시 서초구 서초4동 1304-3 남서울빌딩		
전화번호	02-3479-4399	팩스번호	02-755-1047

<http://air.interpark.com/lts/mypage/MpEticketPrint.lts?IFCD=R&PcdId=6420445&P...> 20131006/23341

(금융기관 방문 사진)

