

국외여행 결과보고서

1. 개요

여행목적	· 역모기지 유동화에 대한 벤치마킹 · 역모기지 유동화가 역모기지 시장에 미치는 영향 조사					
여행기간	2016. 7. 24. ~ 2016. 7. 30. (5박 7일)					
대상국가 및 방문기관	· 대상국가 : 미 국 · 방문기관 : Ginnie Mae, HUD, NRMLA, IFE Group					
여 행 자	소 속	직 급	성 명	당해여행 담당업무	여 행 경 비	
					금 액	부담기관
	주택연금부	3급	김**	역모기지 유동화 전략 조사 총괄	4616,163	공사
	리스크관리부	3급	서**	역모기지 유동화 등에 대한 리스크 조사	4647,193	“
	주택연금부	5급	강**	HMBS 발행을 위한 상품 요건 조사	4405,859	“
	주택금융 연구원	5급	김**	HMBS 발행 구조 조사	4405,859	“
	계		4명		18,105,074	“
동행기관명 및 인원	해당사항 없음					

2. 여행내용

○ 주요 활동 내용

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
7/24 (일)	인천	워싱턴 D.C.		• 10:30 - 11:20 • 서울-인천 이동 및 출국 • 워싱턴 D.C. 11:20 도착 예정 • 숙소 이동	
7/25 (월)			Ginnie Mae	• 10:00 - 12:00 • HMBS 현황 파악 • HMBS 발행을 위한 상품 및 시장의 제반조건 조사 • HMBS 투자자에 대한 정보 제공 및 모집 전략 조사	Theodore W. Tozer (President)
7/26 (화)			HUD ^{주1)}	• 13:30 - 15:30 • 역모기지 시장 유동성 공급을 위한 HECM 제도 운영 질의응답 • 역모기지 유동화를 위한 상품 요건 및 제도 구축 관련 조사	Karen Hill (Senior Policy Advisor)
7/27 (수)			NRMLA ^{주2)}	• 10:30 - 12:00 • 미국 역모기지 시장의 이슈 조사 • 시장 유동성 공급과 HECM 공급에 대한 상관관계 조사	Peter Bell (President)
7/28 (목)			IFE Group	• 10:00 - 11:30 • 역모기지 유동화와 HECM 리스크에 대한 상관관계 조사	Tyler Yang (CEO)
7/29 (금)	워싱턴 D.C.			• 13:35 • 공항이동 및 출국	
7/30 (토)		인천		• 17:00 • 인천공항 도착	

주1) HUD (Department of Housing & Urban Development) : 주택도시개발부

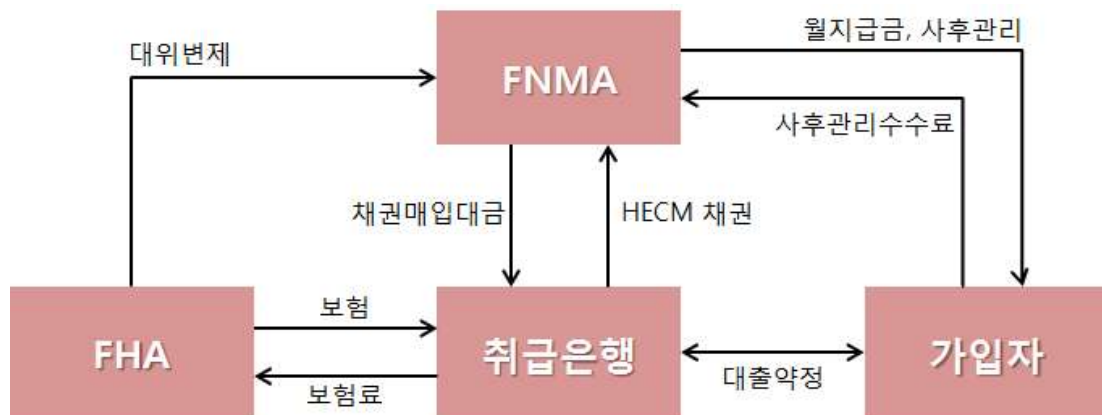
주2) NRMLA (National Reverse Mortgage Lender Association) : 전미 역모기지 대출자 협회

3. 시사점 및 특이사항

(1) Fannie Mae(FNMA)의 HECM 채권매입

- (개요) Fannie Mae는 HECM 도입 시부터 금융기관의 HECM 채권을 매입하여 역모기지 시장에 유동성을 공급함
 - FNMA는 채권매입을 중단한 '10년까지 HECM의 90%를 매입하였고, 현재도 HECM 보증잔액 중 45%를 보유하고 있음
- (구조) FNMA는 HECM 잔액을 금융기관에 지급하고 채권을 인수하고 월지급금 지급 및 사후관리를 전담하며 가입자는 사후관리수수료를 납부(대출납부)
 - 향후 계약이 종료될 경우 FNMA에서 주택을 처분하고 남은 차액(대위 변제손실)을 FHA에서 FNMA로 지급

< FNMA의 HECM 채권매입을 통한 시장 유동성 공급 구조 >

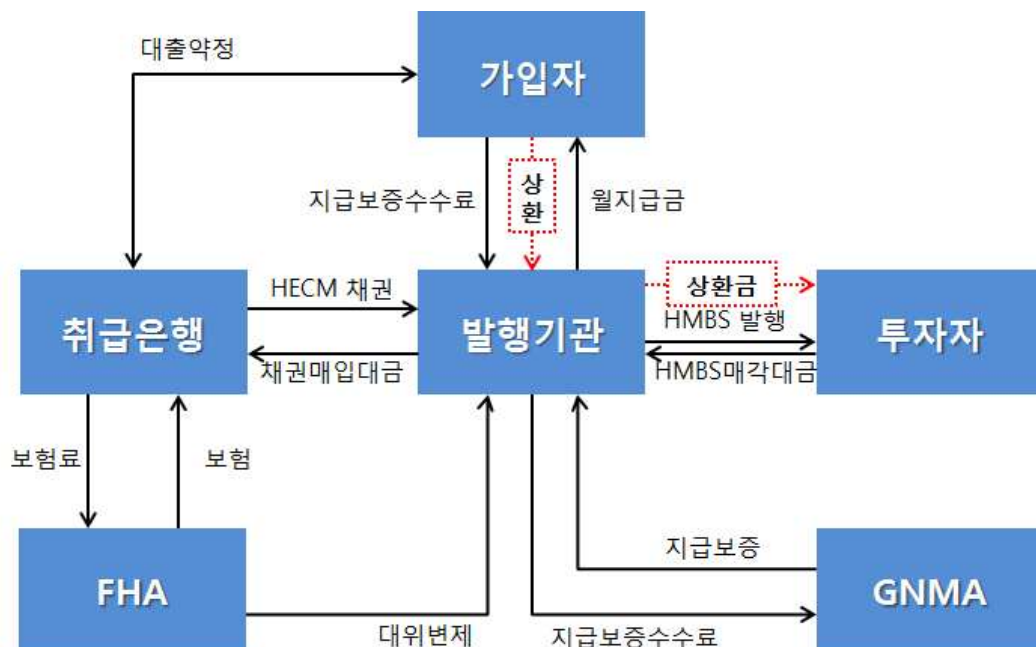


- (특징) FHMA는 HECM 채권을 매입하여 금융기관에 유동성을 제공하는 대신 일정한 수준으로 HECM의 계약 내용을 제약할 수 있었음
 - FNMA에서는 기준금리(LIBOR), 가산금리 상한, 금리변동 주기(월변동, 고정금리만 가능) 등을 통제
 - 금융기관은 유동성 확보를 위하여 FNMA의 기준을 충족시키는 계약을 집중적으로 판매
- (현황) 다만, 금융위기 및 부동산 버블붕괴 이후 '09년부터 채권매입을 축소 하였으며, '10.4월부터 신규 취급되는 HECM에 대한 매입을 전면적으로 중단

(2) Ginnie Mae(GNMA)의 HMBS(HECM-Backed Securities)

- (개요) GNMA의 지급보증이 포함된 역모기지 유동화 증권은 FNMA의 독자적 유동성 공급에 따른 과잉 리스크 부담 해소를 위해 '07년에 도입됨
 - 초기에는 신규 계약의 2% 정도만 HMBS 발행을 통해 유동화되었으나, FNMA의 채권매입 중단 이후 현재는 유일한 시장 유동성 제공방안
- (구조) HMBS는 민간 발행기관(Issuer)이 금융기관으로부터 HECM 채권을 양수하여 발행하되 GNMA의 지급보증으로 시장에서의 상품성을 강화시킴
 - GNMA는 발행기관으로부터 지급보증수수료를 수취하며 이는 계약시부터 대출금리에 반영됨
 - 채권이 발행기관으로 양수된 이후에 추가적인 지급금 지급 및 사후관리는 발행기관에서 담당
 - 기 실행된 HECM 대출잔액을 기초자산으로 하므로 1개의 계약이 여러 개의 Pool에 포함될 수 있음
 - 가입자의 상환금이 투자자에게 전가되는 Pass-through의 형식이며, 개별 계약의 대출잔액이 MCA의 98%에 도달한 경우 발행기관은 원리금을 투자자에 지급하여 청산

< GNMA의 HMBS 발행을 통한 시장 유동성 공급 구조 >



(3) 시사점

- 미국 HECM 프로그램 및 HMBS는 대출잔액이 결국 MCA의 98%에 달할 경우 FHA에서 채권을 양수하여 향후 지급을 책임지는 것으로 설계됨
 - 이는 최종적 시점에서 대출기관 또는 발행기관의 유동성을 지원함과 동시에 HMBS 투자자에게 현금흐름의 불확실성*을 완화시킴
 - * 대출채권 양수 이벤트가 없는 경우 HMBS 투자자는 가입자의 대출종료시점까지 대금지급이 발생하지 않아 사망확률 등을 전체적으로 고려하여 채권평가를 해야 함
- 국내 역모기지 유동화 방안을 마련할 때에는 채권매입과 유동화 증권 발행 모두를 다각적으로 검토할 필요가 있음
 - 두 방안 모두 최종적으로는 공사의 대출 인수 및 지급금 지급으로 이어지기 때문에 매입 주체 결정 및 향후 지급금 지급을 위한 법령 정비*가 필요하며,
 - * 현행 공사법 체계에 따르면 공사는 월지급금 지급 등 여신에 해당하는 업무를 수행할 수 없음
 - 특히, 역모기지를 기초자산으로 한 유동화 증권에 대한 투자수요 등을 면밀히 검토하여 전략적으로 도입방안을 선택할 필요가 있음

4. 첨부자료

- 붙임 1. 국외여행 계획서
2. 출장 증빙자료
3. 경비지출 내역

<붙임 1>

국외여행 계획서

1. 개요

여행목적	· 역모기지 유동화에 대한 벤치마킹 · 역모기지 유동화가 역모기지 시장에 미치는 영향 조사					
여행 동기 및 배경	· 역모기지 채권 유동화 및 시장 유동성 공급 전략 조사					
여행기간	2016. 7. 24. ~ 2016. 7. 30. (5박 7일)					
여 행 국	미 국					
여 행 자	소 속	직 급	성 명	당해여행 담당업무	여 행 경 비	
					금 액	부담기관
	주택연금부	3급	김**	역모기지 유동화 전략 조사 총괄	4,785,200	공사
	리스크 관리부	3급	서**	역모기지 유동화 등에 대한 리스크 조사	4,785,200	“
	주택연금부	5급	강**	HMBS 발행을 위한 상품 요건 조사	4,529,600	“
	주택금융 연구원	5급	김**	HMBS 발행 구조 조사	4,529,600	“
	계		4명		18,629,600	“
동행기관명 및 인원	해당사항 없음					

2. 일정

월일시 (요일)	출발지	도착지	방문기관	업무수행내용	면담예정인물 (직책포함)
7/24 (일)	인천	워싱턴 D.C.		• 10:30 - 11:20 • 서울-인천 이동 및 출국 • 워싱턴 D.C. 11:20 도착 예정 • 숙소 이동	
7/25 (월)			Ginnie Mae	• 10:00 - 12:00 • HMBS 현황 파악 • HMBS 발행을 위한 상품 및 시장의 제반조건 조사 • HMBS 투자자에 대한 정보 제공 및 모집 전략 조사	Theodore W. Tozer (President)
7/26 (화)			HUD ^{주1)}	• 13:30 - 15:30 • 역모기지 시장 유동성 공급을 위한 HECM 제도 운영 질의응답 • 역모기지 유동화를 위한 상품 요건 및 제도 구축 관련 조사	Karen Hill (Senior Policy Advisor)
7/27 (수)			NRMLA ^{주2)}	• 10:30 - 12:00 • 미국 역모기지 시장의 이슈 조사 • 시장 유동성 공급과 HECM 공급에 대한 상관관계 조사	Peter Bell (President)
7/28 (목)			IFE Group	• 10:00 - 11:30 • 역모기지 유동화와 HECM 리스크에 대한 상관관계 조사	Tyler Yang (CEO)
7/29 (금)	워싱턴 D.C.			• 13:35 • 공항이동 및 출국	
7/30 (토)		인천		• 17:00 • 인천공항 도착	

주1) HUD (Department of Housing & Urban Development) : 주택도시개발부

주2) NRMLA (National Reverse Mortgage Lender Association) : 전미 역모기지 대출자 협회

3. 경비 및 관련 예산

(환율 : W1,200 / \$, 지급결의일 현재 달러 매입율에 따라 변동 가능)

성명	금액계	항공운임 (Class)	체재비 ¹⁾	참가비	기타 ²⁾
김**	4,785,200	2,880,000 (이코노미)	1,855,200	-	50,000
서**	4,785,200	2,880,000 (이코노미)	1,855,200	-	50,000
강**	4,529,600	2,880,000 (이코노미)	1,599,600	-	50,000
김**	4,529,600	2,880,000 (이코노미)	1,599,600	-	50,000
계	18,629,600	11,520,000	6,909,600	-	200,000

- 1) 숙박비와 식비 및 일비를 더한 금액으로 숙박비는 규정상 최대한도금액 내에서 결재일 시세에 따라 지출할 예정
 - 숙박비 : \$880(3급) = \$176 * 5일, \$775(5급) = \$155 * 5일
 - 식비 및 일비 : \$666(3급) = [\$81(식비) + \$30(일비)] * 6, \$558(5급) = [\$67(식비) + \$26(일비)] * 6
- 2) 전자여행허가증 발급 수수료 및 해외여행자보험료
 - 전자여행허가증 발급 수수료(20,000원) + 해외여행자보험료(30,000원)

관련 예산과목 (국외여비, 연수비 등)	총 편성액	기 집행 후 잔액 (당해 여비 집행전)
국외출장비	18,629,600	

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
· '13년 국외출장 결과보고서(2013)	· HECM 취급 및 시장 현황 등	· 역모기지 시장에 대한 유동성 공급 전략	· HMBS 구조 · 채권매입과 HMBS의 효용성 비교
· Information to enhance the developing secondary market(2007)	· HMBS 발행을 위한 사전 연구	· HMBS 발행을 위한 제반 조건	· 역모기지 유동화 도입 배경, 사전 검토내용 조사
· HECM Loan Pools Requirements(2015)	· HMBS 기초자산의 요건 등	· HMBS Pooling을 위한 분류 요건	· HMBS 평가 및 정보 제공 방법 · HMBS 평가 방법

5. 여행 효과 및 결과활용계획 등

- 역모기지 채권에 대한 다양한 유동화 방안 연구를 통해 향후 국내 역모기지의 안정적 공급을 위한 시장 유동성 지원 방안 검토
- 해외 유관기관과의 글로벌 네트워크 형성 및 협력 채널 강화

- 별 첨 1. 국외출장 추진 배경 및 목적
2. 국외여행 심사체크리스트

국외출장 추진 배경 및 목적

1 국외출장 추진배경

- (해외현황) 미국은 세계에서 가장 큰 역모기지 시장을 가지고 있으며, 공적 보증 형태로 상품을 공급하고 있어 주택연금 제도 개선의 주된 벤치마킹 대상
 - 특히 美 HECM은 제도 도입시부터 Fannie Mae의 HECM 채권 매입을 통하여 시장에 유동성을 공급해 지속적인 역모기지 취급이 가능한 시장구조를 조성
 - 또한, '07년부터는 Ginnie Mae에서 지급보증을 제공하는 HMBS를 통하여 역모기지 시장에서의 유동성을 공급 방안을 다양화하였음
- (국내현황) 베이비부머 세대가 주택연금 가입연령으로 편입되면서 신규 계약이 급격히 성장하고 있어, 역모기지 시장 유동성 공급에 대한 검토 시급
 - '16.5월말 기준 주택연금 보증잔액이 1조 7,253억원에 달하여, 금융기관의 지속적인 재원조달을 위한 유동성 공급 방안 검토 필요
 - 특히, 일부 은행에게 편중된 주택연금 공급액으로 시장에 대한 유동성 지원 방안에 대한 면밀한 검토 필요

2 국외출장 추진목적

1. 美 HECM의 사장 유동성 공급 방안 벤치마킹

- FNMA의 채권매입 절차 및 매입 후 관리 방안 조사
- FHA의 채권양수 이후 채권관리 절차 조사
- GNMA HMBS의 발행구조 및 발행을 위한 상품요건 조사
- GNMA의 HMBS 발행에 대한 역할 및 투자자에게 제공되는 정보 관련 조사

2. 기타 미국 역모기지 시장 현황 조사

- 역모기지 시장에서의 유동성 공급에 따른 공급자 및 수요자 입장에서의 기대효과 조사

국외여행 심사체크리스트

구분	심사기준
여행의 필요성	• HECM은 '89년 제도 도입 초기부터 시장 유동성 확보를 위해 Fannie Mae에서 HECM 채권을 매입하고 있으며, '07년부터는 역모기지 유동화 증권에 Ginnie Mae의 지급보증 제공하고 있음 • 현재 주택연금의 보증잔액은 1조 7천억 수준으로 금융기관에서 유동성 확보를 위한 방안 강구를 요청하고 있는 중 <u>향후 국내 역모기지 시장에 유동성 공급을 위한 채권매입, 유동화 증권발행 등에 대한 다각적인 검토 및 해외 사례 벤치마킹 필요</u>
방문국과 방문기관 타당성	• 미국은 공적 보증 역모기지를 도입한 최초의 나라이며, 약 30년간 90만건에 달하는 역모기지 계약을 전국적으로 공급하였음 • 방문기관 또한 출장 목적에 필요한 기관으로 선정함 * HECM의 제도관리 및 계리모형 설계를 담당하는 기관(HUD) 역모기지 유동화 증권 발행 시 지급보증을 제공하는 기관(Ginnie Mae) 실무적 경험이 축적된 기관(NRMLA) 등
여행자의 적합성	• 국내외 역모기지 시장 및 역모기지 2차 시장에 대해 지속적인 자료 조사를 해왔던 주택연금부를 기준으로 여행자를 구성하되, 리스크관리 팀장 및 조사연구팀 실무자를 포함하여 각각 역할을 분담
여행기간의 적정성	• 입·출국일을 제외한 일자에는 모두 업무수행을 진행하여 최소한의 출장 기간 책정
여행시기의 적시성	• 각 기관에 문의하여 출장국의 공휴일이 포함되지 않도록 일정을 구성하였으며, 미국의 대선 이슈 등으로 인하여 연말이 아닌 연중으로 출장 기획
여행경비의 적정성	• 여행경비는 여비규정의 의거하여 총액 예산 이내의 범위로 작성

[경비지출 내역]

성 명	금액 계	항공운임 (Class)	체재비	참가비	기 타*
김**	4,646,163	2,880,000 (Economy)	1,726,923	-	39,240
서**	4,647,193	2,880,000 (Economy)	1,726,923	-	40,270
강**	4,405,859	2,880,000 (Economy)	1,487,879	-	37,980
김**	4,405,859	2,880,000 (Economy)	1,487,879	-	37,980
계	18,105,074	11,520,000	6,429,604	-	155,470

* 전자여권발급 수수료 및 해외여행자보험료