

CR 2006 - 16

CEO
Report

모기지보험의 시장규모 및 운영방안

2006. 9

보 험 개 발 원

CEO Report는 보험산업과 관련된 현안과제를 집중분석하여, 보험회사 최고경영자의 의사결정에 도움을 드리고자 작성되었습니다.

< 목 차 >

I. 검토배경 1

II. 모기지보험 개요 및 시장규모 2

III. 모기지보험 운영방안 7

IV. 결론 11

[별첨] 주요국의 모기지보험 운영현황

I. 검토배경

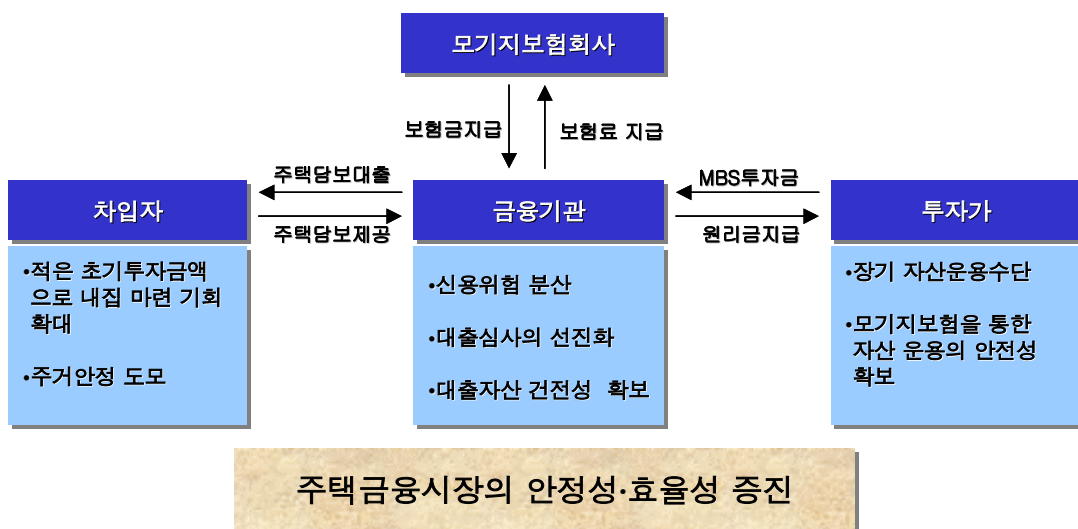
- 정부는 2006년 1월, 주택금융부문의 건전성 확보와 서민층의 주택마련을 돕기 위해 모기지보험의 활용확대와 일반 손해보험사들의 모기지보험 판매를 허용하는 것을 주요내용으로 하는 모기지보험제도 활성화 방안을 발표하였음
- 동 활성화 방안에 따르면 모기지 보험을 구입하는 경우 높은 LTV(Loan to Value)비율이 적용되는 대출이 가능해지기 때문에 대출금융기관의 동 보험 수요가 증대될 것으로 예상됨
- 모기지보험은 적은 초기자금으로도 주택구입을 가능하게 하므로 주택실수요자의 내 집 마련 기회를 높이며 담보대출에 따른 대출금융기관의 신용위험을 효율적으로 분산할 수 있도록 하는 제도로서
- 동 보험의 활성화는 국민의 주거안정 및 주택금융시장의 선진화에 기여함과 동시에 정채상태에 있는 손해보험의 시장 확대에도 큰 역할을 담당할 것으로 기대되고 있음
- 그러나 모기지보험은 일반손해보험과는 달리 경기침체시 거대 위험에 노출되어 회사 전체의 재무건전성을 악화시킬 수 있으므로
- 시장 및 위험에 대한 면밀한 분석 후 진입여부 및 상품운영 방안을 마련할 필요가 있음
- 본 보고서에서는 향후 지속적인 성장이 예상되는 모기지보험의 시장규모를 추정하고 주요 이슈를 검토하여 손해보험사의 모기지보험 운영방안 마련에 도움을 주고자 함

Ⅱ. 모기지보험 개요 및 시장규모

1. 모기지보험 정의 및 특성

- 모기지보험은 장기 주택담보대출 차입자인 주택소유자의 채무 불이행으로 인한 대출금융기관 또는 투자자의 손실을 보상하는 보험임
- 모기지보험은 차입자가 사망하는 경우 대출금을 대신 상환해주는 신용생명보험이 아니며, 차입자의 비자발적 실직 또는 장애시 직접적으로 수입을 지원해주는 소득보상보험과도 차이가 있음
- 일반적으로 모기지보험이 부보될 경우 높은 LTV비율이 적용된 대출을 받을 수 있으므로 주택실수요자들은 적은 초기자금으로 내 집 마련의 기회를 높일 수 있고
- 금융기관은 증가된 신용위험을 모기지 보험회사에 전가시키거나 상호 분담함으로써 대출자산의 건전성을 확보할 수 있음

<그림 1> 모기지보험의 기대효과



- 또한 MBS(Mortgage Backed Security) 발행시 신용보완기능을 수행하여 시중 유동자금의 주택금융시장으로의 투자를 촉진함으로써 전체 주택금융시장의 안정성 및 효율성 증진에 기여함
- 그러나 모기지보험은 담보위험의 재난적 특성(손실의 연쇄발생가능성)과 담보기간의 장기성으로 인하여 상품운영상 일반손해보험과는 큰 차이를 보임
- 피보험자인 대출금융기관은 보험회사가 파산할 경우, 손실에 대한 담보를 받을 수 없게 되므로 신용을 제공하는 모기지보험회사의 장기적 재무건전성, 즉 자본력·신용등급 등이 상품판매에 있어 매우 중요한 요소로 작용하고 있음
 - 따라서 동 보험이 활성화된 주요선진국에서는 정부나 재무건전성이 뛰어난 대형 모기지보험회사를 중심으로 사업이 영위되고 있음
- 또한 주요 선진국에서는 모기지보험회사의 재무안전성을 위해 단종업 규정, 보증한도, 준비금 규정 등 모기지보험의 감독기준을 일반손해보험에 비해 엄격히 적용하고 있음

2. 국내 모기지보험 현황

- 현재 국내에서 주택담보대출과 관련한 금융기관의 손실을 담보하는 보험(보증)은 한국주택금융공사에서 관리운영하는 주택금융신용보증기금과 보증전업사인 서울보증보험의 모기지 신용보험(Mortgage Credit Insurance)이 있음
- 주택금융신용보증기금은 개인보증과 사업자보증으로 구분되며 개인보증(일정소득 이하의 계층만 이용가능)은 자금의 용도에 따라 매입, 임차, 중도금 보증으로 구분됨

- 이 중 매입보증이 모기지보험과 유사한 기능을 수행하나 정부의 LTV 규제로 인하여 주로 최우선변제소액임차보증금 부분만을 보증하고 있음
- 서울보증보험의 모기지신용보험은 정부의 주택담보대출에 대한 LTV 규제 전인 2002년 약 30억원의 수입보험료 실적을 보였으나 이후 정부의 LTV 규제로 상품판매가 이루어지지 않았음
- 그러나 2005년 4월부터 대출금액 계산시 제외되는 최우선변제소액임차보증금을 보증하는 상품으로 현재 판매 중에 있음

<표 1> 모기지보험 운용 실적(LTV 규제 이전)

(단위: 건, 백만원, %)

가입건수	보험가입금액	보험료	발생손해액	원수손해율
11,072	159,075	2,973	1,680	56.5

주 : 판매기간(2002.1~11), 손해율은 2004년 9월말 기준 실적임

- 결론적으로 국내에는 낮은 LTV 대출의 소액임차보증금 부분만 담보하는 제한적 의미의 모기지보험이 운영 중에 있으며 장기의 높은 LTV 대출의 신용위험을 보완하는 엄밀한 의미의 모기지보험은 아직 활성화되지 못한 실정임

3. 모기지보험 활성화 방안

- 정부는 2006년 1월, 주택실수요자의 주택구입을 돕기 위해 모기지보험제도 활성화 방안을 발표하였음
- 정부방안에 따르면 현재 LTV 한도를 60%에서 80%로 상향조정하고 추가되는 위험은 모기지보험에 담보하도록 하며

- 민영모기지보험 사업주체와 관련하여 보험업법과 동일한 허가 요건으로 일반 손해보험사들의 판매를 허용하도록 하고 있음
- 이에 따라 빠르면 2007년부터, 일부지역에 제한적이긴 하지만 장기의 높은 LTV 대출의 위험을 담보하는 모기지보험 상품이 판매되어 모기지보험시장의 활성화를 위한 토대가 마련될 것으로 예상됨

<표 2> 정부의 모기지보험 도입방안

구 분	주 요 내 용
판매회사	전업사 또는 일반 손해보험사
허가요건	현행 보험업법상 허가요건 적용
판매조건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 가입대상 <ul style="list-style-type: none"> - 무주택자 또는 1가구 1주택자중 실거주 목적 주택매입자로 제한 (1주택자의 경우 현재 집을 팔고 다른 집을 사는 경우로 한정) - 10년이상 분할상환 ○ 대상주택 <ul style="list-style-type: none"> - 비투기지역(재경부에서 지정하는 주택지정지역 이외의 지역)의 국민주택규모(전용면적 25.7평) 이하 주택
허가방법	모기지보험에 한정하여 일반손보사의 보증보험종목 허용
LTV 한도	80%
보험료	대출금융기관과 차입자간의 협의

자료 : 금융감독위원회, 「모기지보험 세부도입방안」, 2006.1

4. 모기지보험 시장규모

- 향후 모기지보험의 대상인 LTV 60% 이상의 주택담보대출액은 2007년 16.5조원, 2008년에는 18조원에 이를 것으로 추정됨

- 수입보험료 기준 모기지보험의 잠재시장 규모는 전체적으로 2007년도 662억원, 2008년도 719억원 수준으로 추정되나
 - 2007년도에는 투기지역 및 투기과열지역을 제외한 기타지역에 한하여 모기지보험 판매가 허용될 예정이므로 모기지보험의 단기 시장규모는 약 177억원 수준이 될 것으로 예상됨
- 향후 주요 선진국에서처럼 LTV 80% 이상의 대출이 가능해지고 전체 주택담보대출 중 장기대출 비중이 증가할 경우, 이를 담보하는 모기지보험 시장은 지속적으로 확대될 것으로 전망됨

<표 3> 모기지보험 잠재시장규모 추정

(단위 : 십억원)

구	분	2006.12말	2007.12말	2008.12말
주택담보 대출액	투기지역 ^{주1)}	11,535.5	12,525.5	13,614.5
	투기과열지역	10,262.0	11,142.8	12,111.5
	기타지역	7,961.5	8,644.8	9,396.4
	합 계	29,759.0	32,313.0	35,122.4
모기지보험 대상주택담보 대출액	투기지역	5,905.0	6,411.8	6,969.2
	투기과열지역	5,253.1	5,704.0	6,199.9
	기타지역	4,075.5	4,425.3	4,810.0
	합 계	15,233.6	16,541.0	17,979.2
수입보험료 ^{주2)}	투기지역	23.6	25.6	27.9
	투기과열지역	21.0	22.8	24.8
	기타지역	16.3	17.7	19.2
	합 계	60.9	66.2	71.9

- 주 : 1) 현재 지역별 주택담보대출잔액 비율은 투기지역, 투기과열지역, 기타지역이 각각 39%, 34%, 27%로 조사됨[자료 : 금감위, 주택담보대출 서면조사]
- 2) 수입보험료 : 대출금액×0.4%(0.4% : 현재 미국 모기지보험 요율을 이용하여 LTV 70%, 담보범위 14%에 해당하는 요율을 추정함)
- 3) <표 3>의 시장규모는 해당시장에서 모기지보험 판매가 가능할 경우의 추정치이며 가입대상 및 주택규모에 대한 제한은 고려하지 않았음

Ⅲ. 모기지보험 운영방안

1. 요율체계 및 상품의 다양화

- LTV, 대출기간 및 담보대출의 금리적용방식 등 다양한 위험요소를 반영하여 요율체계를 세분화하여 운영할 필요성이 있음
 - 현재 민영모기지보험의 요율체계는 LTV를 기준으로 단순히 60% 초과 및 이하에 대한 요율로 구성되어 있으므로
 - LTV별로 요율체계를 확대하고 대출기간 및 금리적용 방식 등 모기지보험의 다양한 위험도 차이를 반영하여 요율을 합리적으로 차등화 할 필요가 있음
- 또한 장기적으로 개별 주택담보대출의 위험을 담보하는 모기지보험 뿐만 아니라 MBS(Mortgage Backed Security)와 같은 모기지 2차 시장 상품의 위험을 담보하는 보험의 개발이 필요함
 - 동 상품은 미국의 경우 총 대출액의 5%~25%까지 한도를 설정해서 운영되고 있으며 보증잔액을 기준으로, 전체 모기지보험 시장의 약 7%를 점유하고 있음(2004년 12월 말 기준)

2. 언더라이팅

- 대출금융기관이 전체 모기지보험 대상 대출 중 선택적으로 보험에 부보할 수 없도록 함으로써 금융기관의 역선택 문제를 최소화 할 수 있는 방안 마련이 필요함
 - 대출금융기관은 차입자의 신용상태와 담보자산의 가치 등에 대한 정보를 보유하고 있으므로 상대적으로 위험도가 높은 대출만을 모기지보험에 부보시킬 가능성이 있음

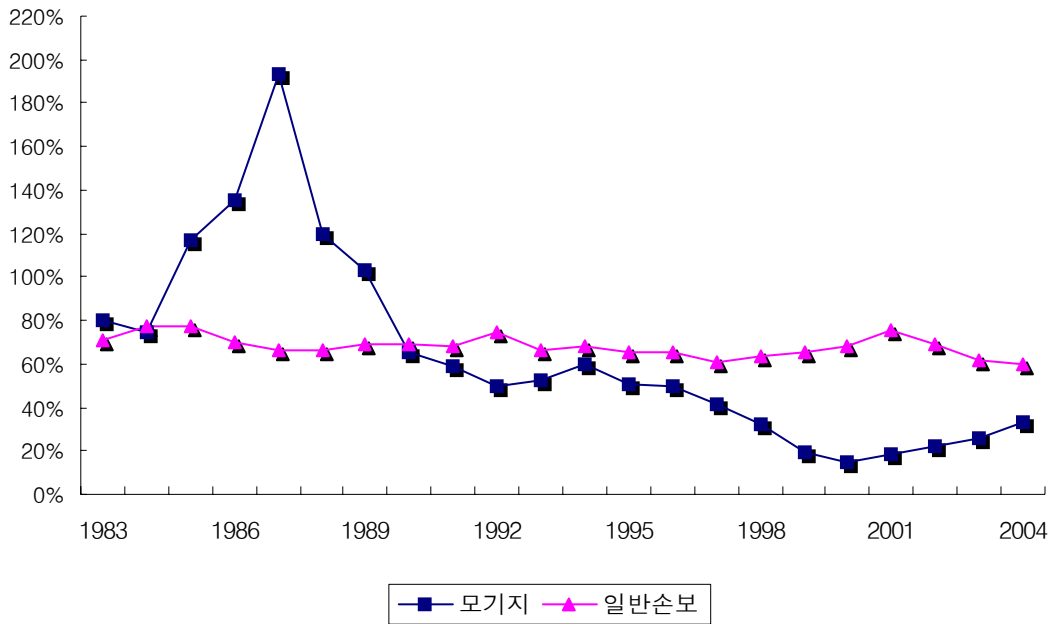
- 피보험 대출금융기관의 역선택이 가능할 경우 모기지보험회사에 위험이 집중되어 보험영업 자체가 불가능해질 수 있음
- 담보대상 주택의 적정 시장가치 평가를 포함한 합리적인 위험평가시스템 구축 마련이 보험사업의 안정적 운영에 필수적임
- 인수과정에서 관련 위험을 최소화할 수 있도록 위험평가시스템을 구축하여 업무의 전문성과 효율성을 강화할 필요가 있음
- 담보대상 주택에 대한 적정 시장가치 평가는 대출금융기관과 시장참여 보험회사간의 합의하에 일관성 있게 적용되어야 함
 - 대출금융기관간 또는 대출금융기관과 보험회사간에 담보가 되는 주택의 가치평가기준이 서로 다를 경우 보험회사가 직면하는 리스크는 증대될 수 있음
 - 예를들어, 금융기관이 대출가능액을 증가시키기 위해 담보주택가치를 과대평가할 경우 평가된 LTV가 실질적인 LTV보다 낮아 적정이하의 효율이 적용됨으로써 위험이 증가하게 됨

3. 경기변동에 기초한 위험관리

- 주택가격의 변동성에 영향을 미칠 수 있는 인구증가율, 실업률 및 주택공급량 등과 함께 장·단기 금리수준 등 주요 거시경제 변수에 대한 지속적인 모니터링을 수행해야함
- 모기지보험은 담보기간의 장기성(10년 이상)으로 인해 차입자의 신용상황 및 담보부동산의 가격 변동성이 크므로 지속적으로 경제변수의 추이를 예측하고 이에 대응할 필요가 있음
 - 미국의 경우 1979년 이후 금리상승 등 경기악화에 따른 손해율의 급증으로 1980년대~1990년대 초반 많은 민영모기지보

협회사가 파산하여 현재 7개의 대형 모기지보험회사만이 모기지보험사업을 영위하고 있음

<그림 2> 미국의 모기지보험과 일반손해보험의 손해율 비교



자료: 모기지보험협회(Mortgage Insurance Companies of America ; MICA), A.M. Best

4. 재무건전성 확보

□ 자본확충 및 재무건전성 확보방안 마련

- 모기지보험회사의 재무건전성이 피보험자인 금융기관과 MBS 발행에 영향을 미치므로 회사의 자본을 충실히 적립하고 보증 한도를 탄력적으로 운영하여 높은 재무건전성을 유지해야함
- 미국의 경우 보험감독관협의회(NAIC)의 모기지보험 모델법 (Mortgage Guaranty Insurance Model Act)에 보험회사가 인수할 수 있는 총 보증금액은 총 자본량의 25배(25:1 Risk to Capital Ratio; RTC)를 초과할 수 없도록 규정하고 있음

- 실제로 미국의 모기지보험회사들은 약 10 RTC 비율로 총 보증량을 제한하여 운영하고 있음

<표 4> 미국 모기지보험회사의 위험 및 자본량 현황

(단위: 억달러, 배)

구 분		2001	2002	2003	2004
총 보유위험량(①)		1,716	1,771	1,522	1,525
총 자본량	자 본	43	32	31	39
	비상위험준비금	112	128	124	123
	계(②)	155	160	155	162
Risk To Capital Ratio(①/②)		11.06	11.03	9.86	9.38

자료 : 미국모기지보험협회(MICA), 2005-2006 Fact Book

□ 비상위험준비금의 충실한 적립

- 모기지보험은 보험사고의 연쇄발생가능성이 상존하므로 보험영업이익이 발생하는 경우 동 이익을 주주배당으로 사외 유출 시키는 것 보다는 일정기간 사내유보를 통해 거대손해 발생에 대비할 필요가 있음
- 미국의 경우 비상위험준비금으로 경과보험료의 50%를 10년 동안 적립하도록 규정하고 있음

IV. 결론

- 모기지보험 시장은 주택담보대출의 장기화, 고액화 등 주택금융시장의 변화, Basel II 도입¹⁾ 및 MBS 발행 확대 등에 따라 향후 지속적인 성장이 예상됨
- 모기지보험은 손해보험시장의 확대라는 새로운 기회를 제공할 수 있는 반면, 일반 손해보험과는 다른 위험특성으로 인해 보험회사의 부실에 따른 사회적 문제를 유발할 수 있음
 - 모기지보험의 재난보험적 성격, 즉 손실의 동시발생 가능성으로 인해 일반 손해보험사가 모기지보험을 취급할 경우 동보험의 위험이 타 보험의 계약자에게 전가되는 문제점이 발생할 수 있음
 - 따라서 모기지보험에 대한 면밀한 위험분석을 토대로 장기적 상품운영전략 및 위험관리방안을 마련하여야 함
- 또한 모기지보험은 담보기간의 장기성, 경기변동의 민감성 등으로 인하여 신용을 공여하는 모기지보험회사의 신용등급, 자본력 등 상품 외적 요인이 중요한 요소로 작용하므로
 - 시장진입을 고려하는 보험회사는 기존의 상품에 새로운 상품을 추가한다는 단순한 관점에서 벗어나 장기적 관점에서의 경쟁전략마련이 필요함

1) Basel II의 도입에 따라 은행의 주택담보대출 자산의 위험가중치 계산시 모기지보험의 부보 여부 및 모기지보험회사의 신용등급이 영향을 미칠 수 있음

[별첨] 주요국의 모기지보험 운영현황

□ 각국의 모기지보험 형태 및 보상범위

국 가	모기지 보험의 형태	대출 보상범위
미국	공적(public) : FHA, VA 민간(private) : 7개의 보험사	공적: 100% 민간: 20~30%
캐나다	공적 : CMHC, 민간 : 1개 보험사	공적: 100% 민간: 100% 이하
호주	민간 : 3개 (1997년까지 1개)	100% 혹은 이하
뉴질랜드	민간 : 3개	20~30%
영국	민간 Mortgage Indemnity Insurance	100% 이하
프랑스	공적	100%
이탈리아	민간	20~40%
스페인	민간	20~40%
네덜란드	공적	100%
스웨덴	공적	다양함, 100%이하
남아프리카	HGLC, NGO	20%
홍콩	공적, 민간 : HKMC (재보험형태)	30% 혹은 이하
이스라엘	민간	20~30%
리투아니아	공적	100%
라트비아(기대추정치)	공적	22%
인도 (기대추정치)	공적/민간/IFC	-
태국 (기대추정치)	공적	-
카자흐스탄(기대추정치)	공적	30%

주 : Mortgage Indemnity Insurance는 전통적인 모기지보험의 형태와는 차이가 있음.

□ 모기지보험회사 설립요건

구 분	미국	캐나다	호주	홍콩
엄격한 LTV 제한 ^{*)}	×	75%	×	70%
대출기관 자본금 규정	○	○	○	○
모기지 보험 가입 적용 LTV	80%	75%	80%	70%
모기지보험 자본금 비율	25:1	100:1	50:1	×
준비금 요구	○	○	○	○
단종보험회사(monoline) 규정	○	○	○	×
수수료제한 규정	○	○	○	○

주 : 모기지보험 가입 없이 차입할 수 있는 있는 최대 LTV를 법률로 명시하는 것

자료 : Canada Mortgage and Housing Corporation(CMHC)

CEO Report 2006-16

모기지보험의 시장규모 및 운영방안

발행일	2006년 9월
발행인	김 창 수
편집인	이 기 형
발행처	보험개발원 서울특별시 영등포구 여의도동 35-4 대표전화 368-4000
인쇄소	(株)有成社 대표전화 2268-0676

본 자료에 실린 내용에 대한 문의는 보험개발원 손해보험본부
특종보험팀(☎368-4204)으로 하여 주십시오.