

—
주요국 가계금융
Micro DB 구축 동향

06

고제현

한국주택금융공사 주택금융연구원 연구위원

CONTENTS

220	1. 논의 배경
220	2. 미국
223	3. EU : ABS Loan-level Initiative
225	4. 시사점

요약

서브프라임 모기지 사태 이후 Micro DB 구축 필요성이 강조되며 미국 및 EU 국가들에서 공적기관 주도하에 다각도로 가계부채 DB 구축 및 개선이 이루어지고 있음. 이들 사례를 통하여 국가 전체를 대표하는 가계부채 DB를 성공적으로 구성하고 활용하기 위해서는 금융정보의 특수성에 기인한 많은 논의와 가계부채 통계의 특성에 대한 심도 깊은 연구가 전제되어야 함을 확인함.

1. 논의 배경

- 서브프라임 모기지 사태 이후 금융 시장 안정성 모니터링 및 정책적 판단의 기초로서 Micro 통계의 중요성이 부각되고 있음.
 - ▶ 미국의 경우 공적기관을 중심으로 마이크로 가계부채 DB를 보완 및 새로이 구축하고 있음.
 - ▶ EU의 경우 ECB 중심으로 유동화된 대출에 한하여 각 금융기관들이 제출한 표준화된 템플릿을 제공하고 데이터를 수집하고 있음.
- 미국과 EU의 Micro DB 구축 방향 공통점은 중장기적인 로드맵 하에 충분한 인력과 재원을 투입하여 점진적으로 진행되고 있다는 것임.
 - ▶ 예를 들어, 미국 The National Mortgage Database project의 경우 2012년 프로젝트가 시작되어, 현재 단계별로 DB 구축 중에 있음.
 - ▶ 또한, 수집 목적에 따라 기존 제도를 개편하고, 신규 DB를 구축하며 모기지 시장에 대한 이해를 심화하기 위해 다양한 시도 중임.

2. 미국

1) HMDA(Home Mortgage Disclosure Act) DB

- 금융소비자 보호를 위하여 금융기관들의 대출 행태 파악 목적으로 1975년부터 수집을 시작함.
 - ▶ Regulation C에 의거 일정 요건을 갖춘 도심지역(metropolitan areas)에 지점을 갖고 있는 금융기관들에게 모기지 대출 활동 관련 정보를 보고토록 요구함.

- FRB가 Regulation C 작성기관이었으나, 2011년 7월을 기점으로 소비자금융보호국(CFPB)으로 이관됨.

- '16년 기준 6,913개 금융기관이 대출실적을 신고하였으며, 대출정보는 1,430만 건에 달함.

▶ 주요 수집 정보는 지역 주택 수요 적절 대응 여부, 공공부문과 민간 부문 투자 적절 배분 여부, 약탈적 대출행위 및 공정 법에 기반을 둔 대출 여부 등의 판단 근거가 되는 정보 중심으로 구축되었음.

- 대출신청 일자, 대출유형, 주택유형, 대출목적, 점유형태, 대출규모, 대출시 사 전승인 여부, 대출거부 사유, 대출심사 결과, 대출시작일, 대출가격, 주택위치, 차주 인종 및 성별, 소득 등

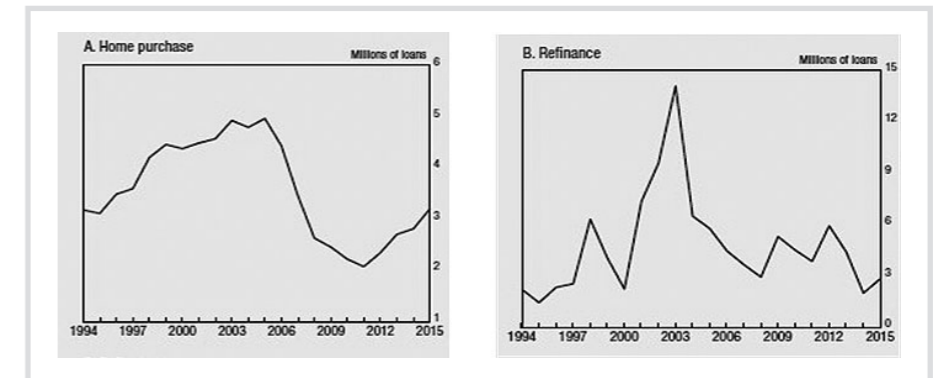
- 가장 대표적인 공적 모기지 DB이지만, 차입자 및 대출 상황에 대한 구체적인 정보 부족으로 2018년 이후 보다 구체적으로 정보들을 추가 수집할 예정임.

▶ 대출시행 이후 9~21개월 시점 대출 정보만 취급하고 있음.

▶ 2012년 이후 금융기관 자산 규모의 기준치를 높이는 등 조사 대상 금융기관 범위를 좁히고 있음.

▶ 2018년부터 차입자 및 대출신청자의 연령, 신용점수, 자산가격, 대출 수수료, 조기상환수수료, 이자율, 대출 및 대출기관 식별 정보 등을 제공하도록 함.

[그림 6-1] 미국 대출목적에 따른 모기지 건수



※ 자료 : Federal Reserve Bulletin November 2016, vol.102, No 6

* 본고의 내용은 필자의 개인 의견으로 한국주택금융공사의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

2) FRBNY CCP(Consumer Credit Panel)

- 2010년 뉴욕 연방청은 Equifax 신용정보데이터를 활용하여 가구 중심의 패널데이터를 구축
 - ▶ 사회보장번호와 신용기록이 있는 미국 거주자들 중 5%를 임의 추출하여 표본 구축한 불균형 패널(unbalanced panel)로, 차주 중심의 DB를 주소지에 기반하여 가구로 추정함.
 - 분기 미국 인구 통계에 기반을 두어 중첩세대모형(overlapping generation framework)을 적용하여 인구 통계상 신용거래 비율과 표본의 신용거래 비율이 동일하도록 청년층과 이민자들을 포함하고, 사망자와 이민자를 표본에서 제외시킴.
- 2010년 2분기 이후 가계신용 분기보고서(Quarterly Report on Household Debt and Credit) 공표 중
 - ▶ 보고서 작성 시 표본 중 0.1%(5% 표본 중 2%)를 추출 모집단으로 추정함.
 - ▶ 대출 유형별(모기지, 학자금대출, 자동차대출, 신용카드)로 대출 및 연체 상태, 모기지의 경우 지역별 현황 등의 내용을 공표하고 있음.
 - 총대출 잔액·건수, 신규 및 종료된 대출 건수, 신규 대출 차입자 신용등급별 분포, 90일 이상 연체비율, 상환 상태별 전이율, 신규 압류 및 파산 건수 등
- 대표성 있는 표본 구성에 초점을 두었고, 패널 DB를 통한 가계부채 총량 추정치와 자금순환계정(Board of Governor's Flow of Funds)상 가계부채 총량을 바로 비교할 수 있음.
 - ▶ 표본의 적정성 점검을 위해 인구센서스(American Community Survey)상 인구분포를 비교하여 표본 구성을 검토함.
- 모기지 주요 특성 정보 부족 및 다른 출처 DB와 통합의 어려움, 이용 제한 등 공적 가계부채 DB로서 한계가 존재함.
 - ▶ 대출목적, 자가점유여부, 담보물 정보 부족, 소득, 차입자의 인구학적 특성 정보 부족 등의 문제가 존재함.
 - ▶ FRB 직원들에 한해 FRB 서버에 접속 이용이 가능하며, 새로운 변수 생성 및 원자료 업데이트는 Equifax와 계약관계가 있는 FRBNY에서만 가능함.

3) NMDB(National Mortgage Database)

- 2012년부터 연방 주택금융청(FHFA)과 소비자금융보호국(CFPB)은 개별 모기지대출 단위(loan-level)의 DB를 구축하는 중장기 프로젝트를 진행 중
 - ▶ 모기지 마이크로 DB구축을 중심으로 연도별 모기지 공급자 조사, 모기지 차입자 조사 3개 부문으로 구성된 프로젝트임.
 - NMDB(National Mortgage database)
 - NSMO(National Survey of Mortgage Originations)
 - ASM(American Survey of Mortgage Borrowers)
- 대출 발생 시점 정보에 기반하여 모기지 대출 DB 한계를 극복하고, 신규 모기지와 주택시장 트렌드 이해에 도움이 되는 데이터를 구축하고자 함.
 - ▶ 1998년 1월부터 2012년까지 3대 신용정보회사에 1회 이상 기록이 있는 차주의 모기지를 대상으로 가중치를 두어 5% 표본을 추출, 분기별로 신규 표본을 업데이트함.
 - ▶ 대출정보에 차입자와 담보물의 특성, 대출 후 상환 실적들을 지속적으로 업데이트 할 예정임.
 - 데이터 구축에 있어 다른 종류의 데이터베이스 데이터와 병합 기술적 해결, 월별로 스냅샷 형태의 데이터 저장방식을 시간 트래킹이 가능한 구조로 변경함.
 - 또한, 개인정보 식별이 불가능하도록 정보 처리를 하기 위해서 담보물 주소, 대출금액, 대출 시점 등 중요 정보처리의 이슈에 대해 논의 중임.

3. EU : ABS Loan-level Initiative

- ABS Loan-level Initiative
 - ▶ 금융위기 이후 ABS 담보자산 풀(pool)에 대한 보다 미시적인 정보 수집을 통하여 리스크 관리를 체계화하고, 시장 투명성을 증진시켜 자산 유동화 시장 활성화를 도모함.
 - ▶ 특히, EU 국가들의 데이터 표준화를 통한 정보 공유의 효율성을 높이기 위하여 2009년 ECB는 ABS Loan-level initiative 프로젝트를 시작함.

- 10년 12월 RMBS(Residential MBS) 템플릿 구축을 시작으로, 11년 4월 CMBS(Commercial MBS), SME(Small and Medium sized enterprise Securitisation) 템플릿을 구축하기 시작함.

● RMBS 템플릿

- ▶ RMBS의 개별 대출 단위 정보 수집 템플릿은 10년 ver 1.0을 시작으로 13년 6월 version 28까지 수정되었음.
- 2013년 10월 이후 신규 발행되는 RMBS의 경우 템플릿의 정보들은 최소 분기별로, 각국 중앙은행에 제출하고, 수집된 정보는 European DataWarehouse에 업데이트 됨.
- ▶ 주요 항목은 차입자 정보, 이자율 정보, 담보물 및 추가 담보 정보, 상환 실적 등으로 구분됨.
- 157개의 항목이 있고, 그중 55개 항목이 필수항목임.

[그림 6-2] ECB RMBS 템플릿 형태

ECB Loan Level Data - Reporting Template for RMBS - June 2013						
Template for Newly Added Assets - Initial Rating Point, Substituted Assets, Product Changes etc.						
Field number	Priority	TAG	Field Name	Data Type	Field Definition & Criteria	
AR1	1	Mandatory	Dynamic	Pool Cut-off Date	Date	Pool or Portfolio cut-off date. All dates take YYYY-MM-DD format
AR2	2	Mandatory	Static	Pool Identifier	Text/Numeric	Pool or Portfolio Identifier / name of transaction
AR3	3	Mandatory	Static	Loan Identifier	Text/Numeric	Unique Identifier (ID) for each loan. The loan ID should not change through the life of the transaction. If the original loan ID cannot be maintained in this field enter the original ID followed by the new ID, comma delimited (e.g further advances / second liens are shown as separate entries). Refer to Taxonomy for multiple loan definitions.
AR4		Optional	Static	Regulated Loan	Y/N	Indication if the loan is regulated (Y) or not. This is to indicate a loan regulated by the consumer credit act in the UK or equivalent in continental Europe. If no data available refer to Taxonomy for inputs.
AR5	4	Mandatory	Static	Originator	Text	Lender that advanced the original loan
AR6	5	Mandatory	Static	Servicer Identifier	Text/Numeric	Unique Identifier per servicer to flag which entity is servicing the loan
AR7	6	Mandatory	Static	Borrower Identifier	Text/Numeric	Unique Identifier (ID) per borrower (not showing the real name) - to enable borrowers with multiple loans in the pool to be identified (e.g further advances / second liens are shown as separate entries). Should not change over the life of the transaction If more than one borrower list the Borrower ID's comma delimited with primary borrower first.
AR8	7	Mandatory	Static	Property Identifier	Text/Numeric	Unique Identifier per property to enable properties with multiple loans in the pool to be identified (e.g further advances / second liens are shown as separate entries). Refer to Taxonomy for multiple loan definitions.
AR9				Blank		
AR10				Blank		
AR11				Blank		
AR12				Blank		
AR13				Blank		
AR14				Blank		
Borrower Information						
AR15		Optional	Static	Borrower Type	List	The type of borrower individual (1) Commercial (2) Société Civile Immobilière (3) No Data (ND)
AR16		Optional	Static	Foreign National	Y/N	indicating whether the borrower is a national of the country in which the property and mortgage loan resides. If no data available refer to Taxonomy for inputs.

※ 자료 : ECB

- ▶ 신용평가사나 시장참여자들은 수집된 정보를 바탕으로 자산유동화증권의 신용평가 및 현금흐름 예측의 정확성을 높이는데 기여할 것으로 기대됨.

4. 시사점

- 미국의 경우 활용 목적에 따라 차별성을 갖는 DB들이 구축 및 보완되고 있고, EU의 경우 수집 데이터 표준화를 통하여 시장 투명성 증진을 도모하고 있음.
 - ▶ 방대한 양의 정보를 효율적으로 수집 및 활용하기 위해서는 DB 구축 목적을 명확하게 설정하고, 이에 기반하여 데이터 수집 범위, 항목 등을 확장해야 함.
 - ▶ 또한 지속적인 업데이트를 위해서 금융기관들의 데이터 표준화 과정이 중요함.
- 한국의 경우도 2018년 가계금융복지조사를 개편하고, 한국은행이 '14년 마이크로 가계부채 DB를 구축하는 등 가계금융 마이크로 DB를 보완중에 있음.
 - ▶ 가계금융복지조사의 경우 2010년 이후 2만 가구 대상으로 실시된 면접조사를 '18년까지 가계부채 부문 표본가구 확충 및 행정자료와 연계할 예정임.
 - ▶ 한국은행의 경우 FRBNY의 CCP를 벤치마크하여 2014년 DB를 구축함.
 - 2016년 이후 금융안정보고서 등에 DB 활용 분석이 포함되기 시작하였지만, 아직 정례화된 동향보고 양식은 없음. 또한, 구축 DB 데이터 풀(pool) 형성 및 유지 방식에 대한 정보가 부족함.
- 금융 데이터의 특수성을 고려할 때, 중장기적인 로드맵 하에 단계적으로 마이크로 DB를 구축하여야 실제로 유용하게 활용 가능할 것임.
 - ▶ 개인정보보호 문제 등 금융정보 수집의 특수성, 소득 및 담보물 특성 정보 등의 다른 통계와의 병합 가능성, 대표성 있는 표본 구축 등 단기에 해결하기 어려운 이슈들이 존재함.
 - ▶ 가계금융 시장을 포괄하여 모니터링 할 수 있는 마이크로 DB 구축을 위해서 각각의 이슈에 대한 충분한 연구와 검토가 필요함.