


중국 주택 담보 대출 시장의 안정적  
성장을 위한 제도 개선에 관한 연구  
:한국 시장과의 비교를 통하여

Measures for improvement of stable mortgage loan  
in China: Focusing on cases of Korea



무역학과대학원  
주요요

# 목 차



- ▶ I. 서론
- ▶ II. 주택담보대출제도에 관한 일반적배경
- ▶ III. 중국 주택담보대출시장의 구조와 실태분석
- ▶ IV. 사례연구: 한국 주택담보대출시장
- ▶ V. 중국 주택담보대출시장의 안정적 성장을 위한 개선방안
- ▶ VI. 결론

# 제1장. 서론



- ▶ 연구배경: 1978 주택제도개혁 ⇒90년대후반 주택사유화제도 도입(1998년 주택담보대출제도 실행)⇒2000년이후 주택금융의 중심으로 성장⇒ 주택담보대출 총액↑ 리스크관리필요(주택담보대출시장은 주택시장, 가계부채, 국내외 금융시장간 ,연계성있다)
- ▶ 연구목적: 중국시장이 당면하고있는 문제점과 정책 시사점을통하여 주택담보대출시장이 장기적으로 안정적 성장을 지속할수있는 제도적 그리고 정책적 방안을 한국의 사례 모색하는데 연구 목적을 두고자 한다.
- ▶ 연구방법: 4대 국유상업은행, 중국통계청의 홈페이지 및 신문, 금융잡지를 통해 자료를 수집하였고 한국주택금융공사의 홈페이지와 국토해양부, 한국은행, 통계청, 금융감독원, 한국예탁결제원, 금융 포커스의 자료를 활용하였다. 그리고 국회도서관, 학술정보원, 전북 중앙도서관에 비치된 자료를 이용하였다.
- ▶ 논문의 구성:



## 제2장. 주택담보대출 제도에 관한 일반 배경

- ▶ 1. 주택담보대출의 개념
- ▶ 2. 주택담보대출의 유형
  - 모기지론
  - 은행권주택담보대출
  - 근로자. 서민 주택구입 자금 대출,
  - 제 2금융권 및 보험회사 주택담보대출
- 3. 주택담보대출의 기본구조
  - 1차 시장 (발행시장)
  - 2차 시장 (유동화시장)
- ▶ 4. 주택담보대출의 위험 요소
  - 주택담보대출 형태에 따른 위험: (금리조건, 상환방식, 만기구조)
  - 조기상환 위험
  - 채무불이행 위험
  - 법적 위험
  - 유동성 위험

# 제3장. 중국 주택담보대출 시장의 구조와 실태분석



## ▶ 1. 주택담보대출 시장의 구조와 특징

① 주택담보대출 공급기관: 국유상업은행(주요), 주식제상업은행, 도시상업은행

## ② 주택담보대출 종류

### 주택기금대출

기관: 주택자금관리센터    대출한도: 평가가치최고의90%  
대상: 주택기금 납부하는 사업부서, 공무원    신청절차: 복잡함  
이자율: 낮음

### 주택상업대출

기관: 은행금융기관    대출한도: 평가가치최고80%  
대상: 일반주민    신청절차: 간단함  
이자율: 높음

### 주택조합대출

주택기금+주택상업대출

# 제3장. 중국 주택담보대출 시장의 구조와 실태분석



## 주택담보대출과 주택안제대출 :

부동산소유권을 금융기관에 양도하여 대출상환을 보증하고 상환후 즉시 부동산소유권을 양도

### ▶ 주택담보대출 절차:



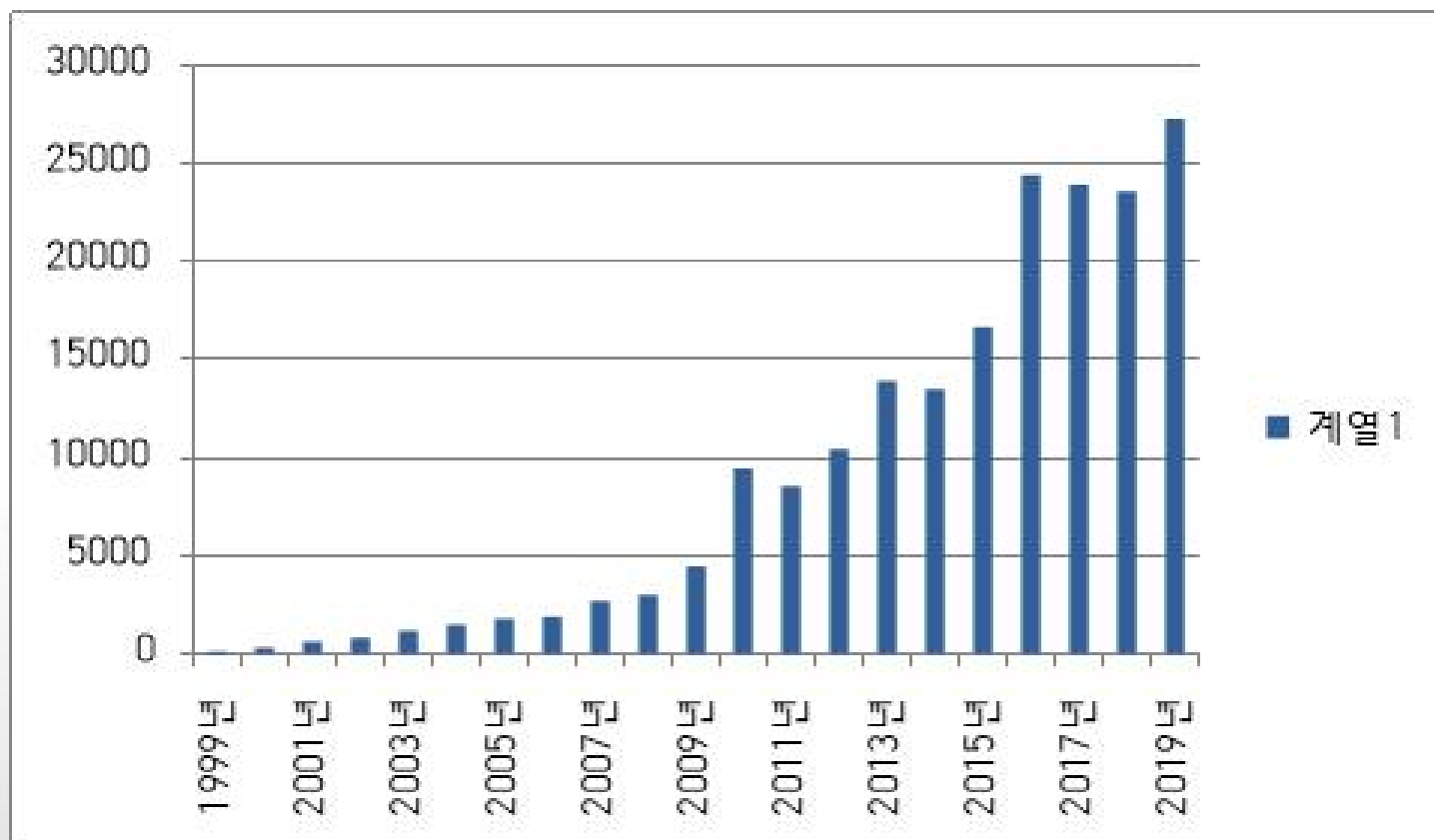
### 주택담보대출이자율변화:

- 주택담보대출 이자율은 5년이하,5년이상으로 나눔.
- 1999년 일반대출보다 이자율약 0.63%낮게 조정했음.
- 2004년 일반대출보다 0.81% 더 낮게 조정됨
- 2011년 일반대출보다 0.5% 인하로 기록함.
- 2019년10.8 작년주택담보대출 4.9% 비해 0.05%낮아져 4.85% (1주택) 5.45%(2주택)



## 제3장 중국주택담보대출시장의 구조와 실태분석

- ▶ 중국 주택담보대출 규모 증가하였다는 것을 알 수 있다.





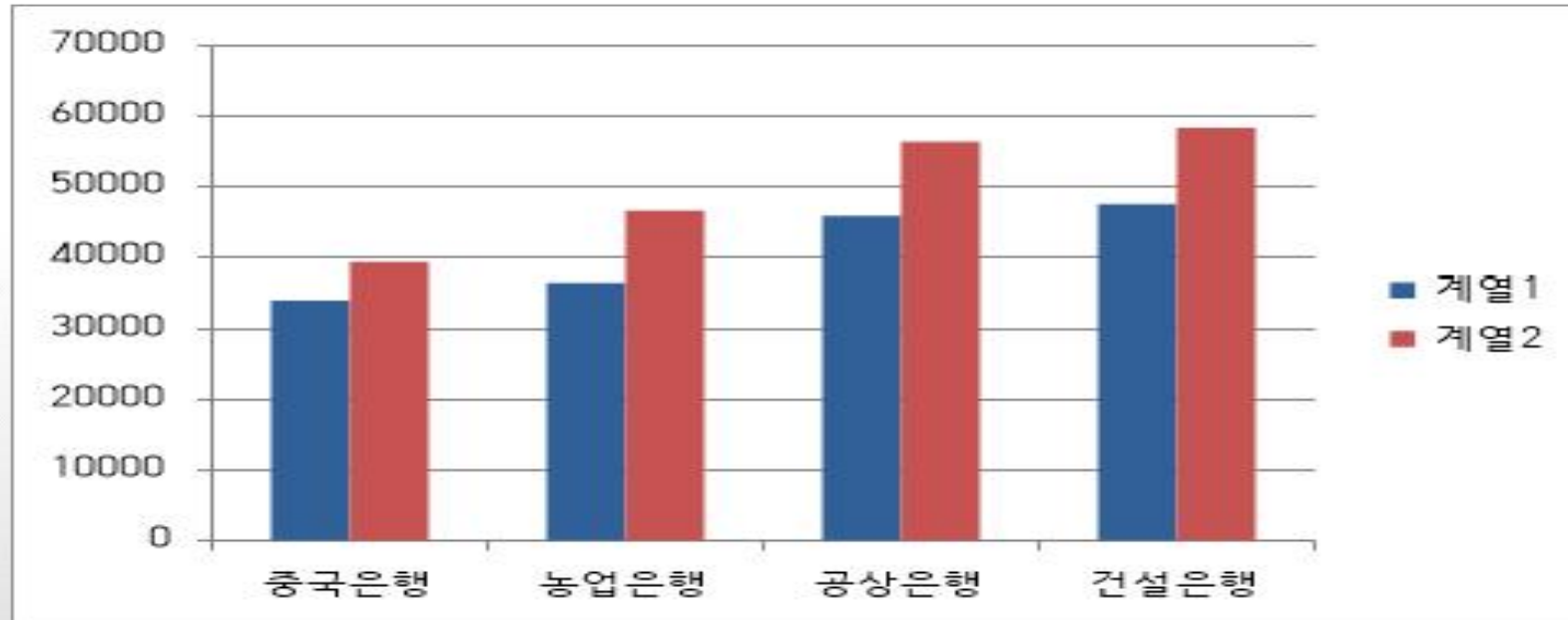
## 제3장 중국 주택담보대출시장의 구조와 실태분석

### ▶ 주택담보대출 잔고와 총대출의 비교

2018년

중국은행: 86.82% 농업은행:78.45%

공상은행:81.43% 건설은행:81.40%







## 제3장 중국주택담보대출 시장의 구조와 실태분석

년도	MBS	금액
2005	건설은행발행	30.17억 위안
2007	건설은행발행	41.6 억 위안
2014	우체국은행	68.14 억 위안
2018년	4대은행	4181.8 억 위안
2019년	4대은행	5162.7 억 위안

- ▶ 중국MBS 규모
- ▶ 2015년 첫발행
- ▶ 2019년 작년비해 19% 증가
- ▶ 2019년 MBS는총증권 비율 22%

중국주택담보대출은 증권화는 선진국비해 대규모 발행하지 못함.

미국 MBS시장은 1970년 시작 (35년)

한국 MBS시장은 2004년시작 (비슷함)



# 제4장. 사례연구:한국 주택담보대출시장

## 1.한국 주택담보대출의 시장 구조 및 특징

한국 주택담보대출 종류:



한국주택담보대출제도의 제도적 구조:





# 제4장 사례연구: 한국 주택담보대출시장

## 2. 한국 주택담보대출시장구조 및 특징

금리조건별 주택담보대출:

변동형 고정형 혼합형 주택담보대출

✦ 주로 변동금리로 차지고 있음

주택담보대출 만기구조:

3년이하 3-5년 5-10년 10년초과 4가지있음

✦ 단기구조로에서 장기구조로 전환

주택담보대출 상환방식:

일시상환 분할상환 두종류있음

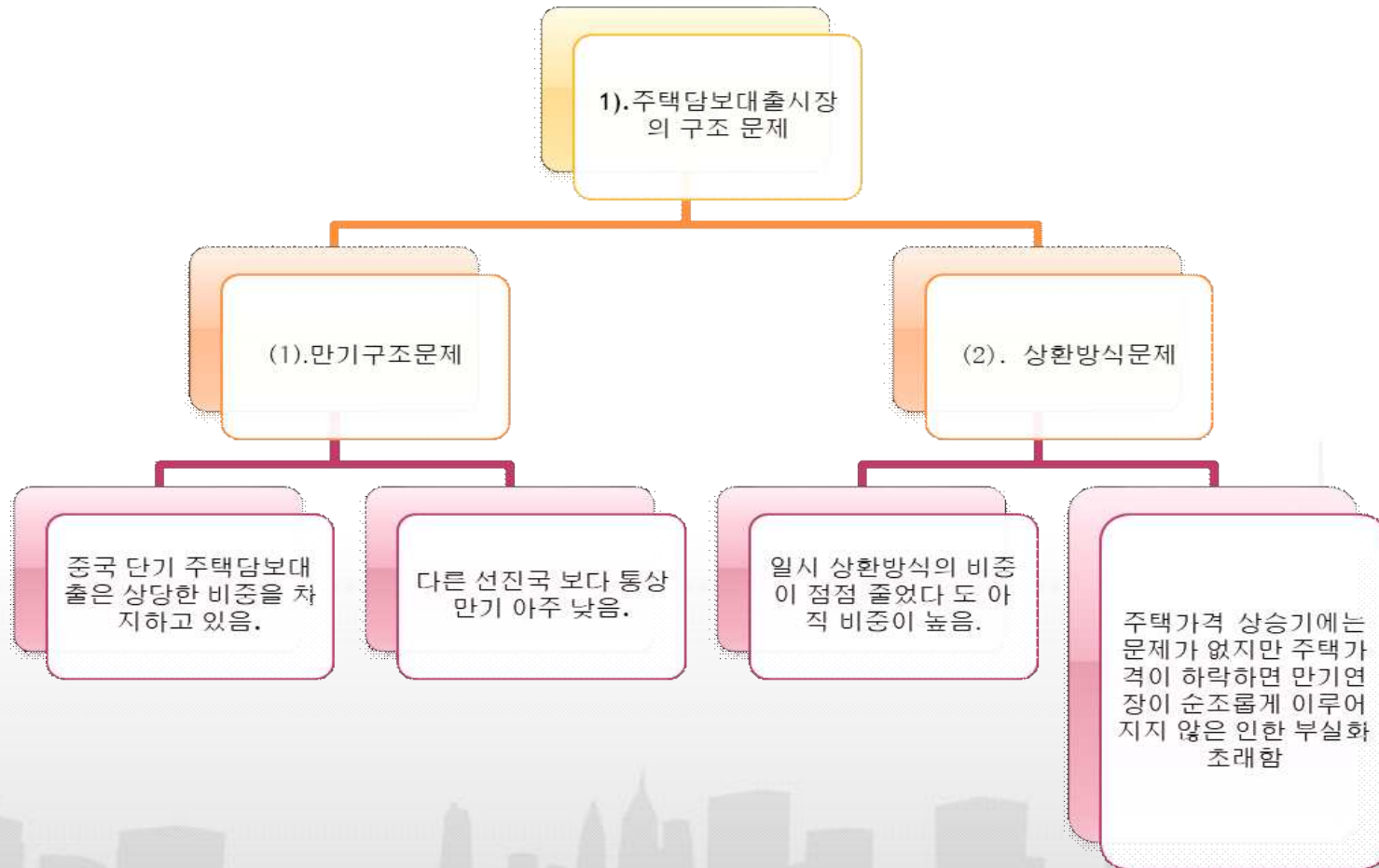
✦ 일시상환방식에서 분할상환으로 전환



# 제5장 중국주택담보대출시장의 안정적 성장을 위한 개선방안



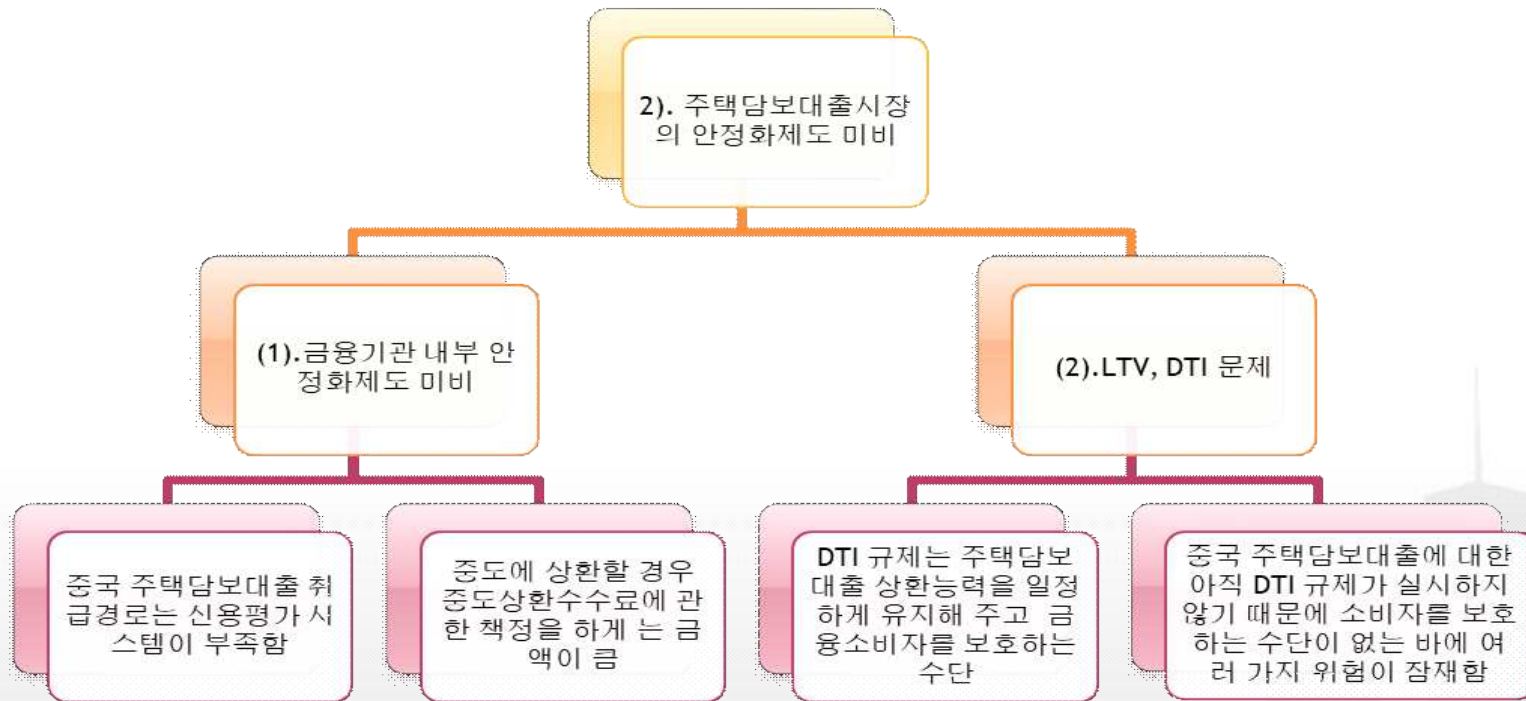
## ▶ 주택담보대출 시장의 위험 요인과 제도적 문제점



# 제5장 중국주택담보대출시장의 안정적 성장을 위한 개선방안



## ▶ 주택담보대출 시장의 위험 요인과 제도적 문제점





# 제5장. 중국 주택담보대출 시장의 안정적 성장을 위한 개선 방안

## 주택담보대출 시장의 위험 요인과 제도적 문제점

선진국 증권화 비율

### MBS시장 문제

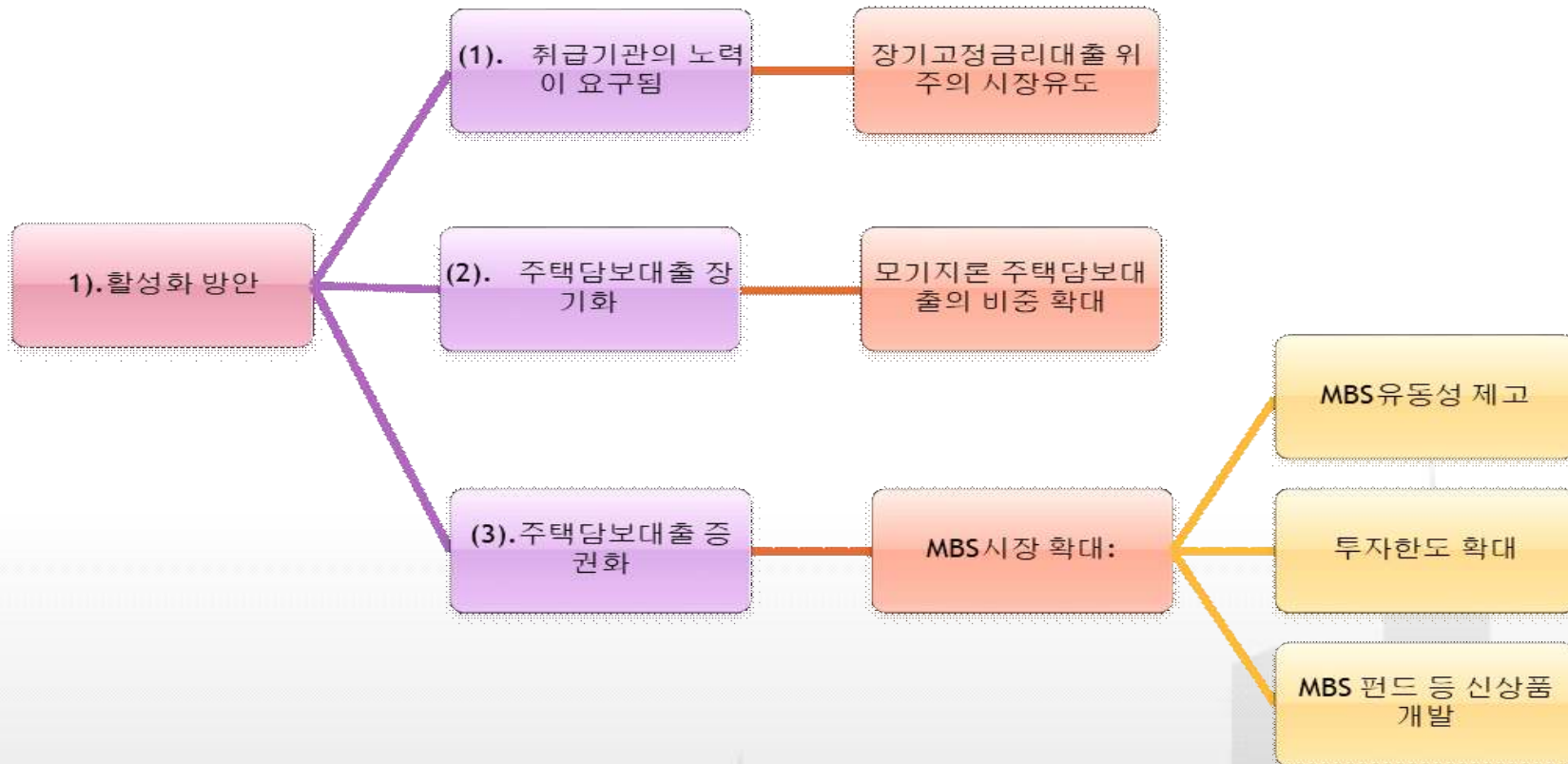
중국주택담보대출 MBS 시장은 잠재수요에 비해 발행이 부진한 문제를 보인다.

국가	주요 대출자	커버드본드(%)	RMBS(%)	증권화(%)
호주	은행 및 비은행, 모기지 브로커, 빌딩소사이어티	-	13.7	13.7
캐나다	은행 및 특수 비 예금금융, 모기지 브로커	1.0	31.0	32.0
덴마크	모기지 은행, 소매은행	114.7	0.1	114.8
프랑스	모기지 은행, 소매은행	22.5	1.8	24.3
독일	은행, 저축은행	19.0	1.8	20.8
아일랜드	은행, 빌딩소사이어티, 모기지 브로커	15.6	29.6	45.2
이태리	은행	2.1	30.8	32.9
일본	은행, 특수모기지 기관	-	4.0	4.0
포르투갈	은행	14.5	27.3	41.8
스페인	상업은행, 저축은행, 모기지 브로커	45.6	24.1	69.7
스웨덴	은행, 모기지 기관	53.7	0.3	54.0
영국	은행, 모기지 브로커, 빌딩소사이어티	14.0	31.2	45.2
미국	은행, 모기지 은행	0.1	64.1	64.2
한국	은행, 모기지은행	-	10.0	10.0

# 제5장. 중국 주택담보대출 시장의 안정적 성장을 위한 개선 방안



## 2. 주택담보대출 시장의 안정적 성장을 위한 개선방안



# 제5장. 중국 주택담보대출 시장의 안정적 성장을 위한 개선 방안



## 2. 주택담보대출 시장의 안정적 성장을 위한 개선방안

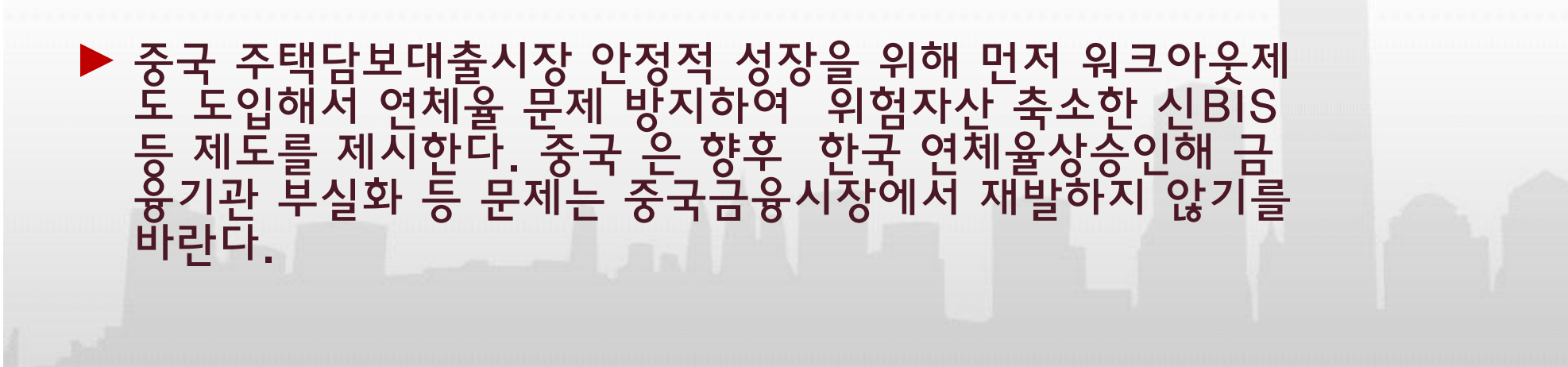






# 결론

- ▶ 중국 주택담보대출은 1998년도 부터 시행된 이후 성장을 하였고 오고 있지만 아직 규모가 크지 않은 편이다. 선진국에 비하여 상대적으로 성장가능성이 큰 시장이라 할 것이며 주택시장의 시장여건 변화에 따라 크게 영향을 받을 것으로 예상된다.
- ▶ 한국 주택담보대출시장 발전의 비교를 통하여 중국 주택담보대출시장 향후 활성화 방안 및 안정화 방안을 제시하였다. 먼저 금융기관의 장기 모기지론을 선택하도록 유도한 노력을 통하여 모기지론 주택담보대출의 비중 확대하여 주택담보대출 장기화를 이루어진다. 그리고 MBS시장 확대를 통하여 주택담보대출 증권화를 이끌어낸다.
- ▶ 중국 주택담보대출시장 안정적 성장을 위해 먼저 워크아웃제도 도입해서 연체율 문제 방지하여 위험자산 축소한 신BIS 등 제도를 제시한다. 중국은 향후 한국 연체율상승인해 금융기관 부실화 등 문제는 중국금융시장에서 재발하지 않기를 바란다.





**Measures for improvement of stable mortgage loan in China:  
Focusing on cases of Korea**

감사합니다...

ZHU MIAO MIAO