



# COFIX 도입의 효과와 향후 전망

구 정 한 (연구위원, 3705-6260)

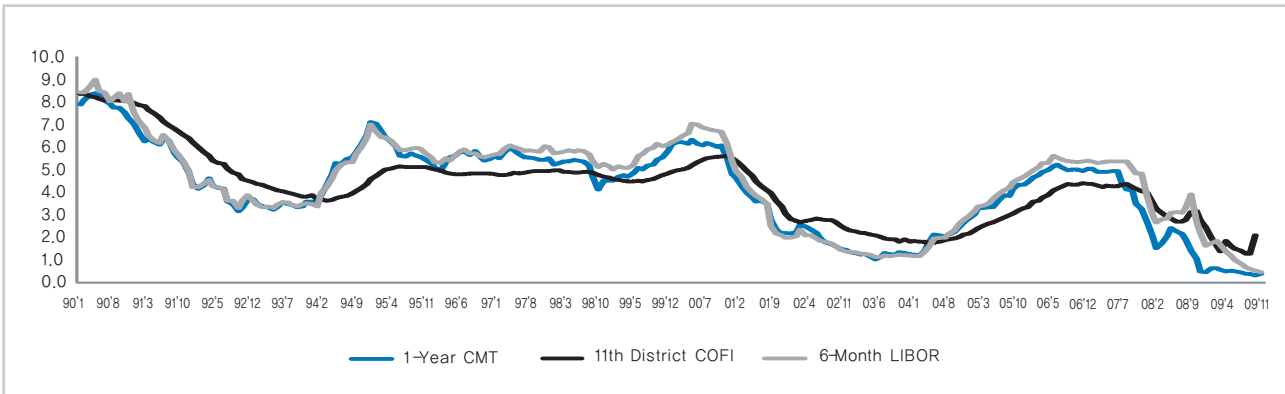
CD금리 연동형 주택담보대출이 은행의 조달비용을 제대로 반영하지 못함에 따라 COFIX를 새로운 기준금리로 도입할 예정임. 기존대출자의 COFIX 연동대출 전환 여부는 기존 대출의 가산금리 수준에 의해 결정될 전망이며, 은행은 금리리스크 관리 강화를 통해 수익성 안정화에 중점을 두어야 할 것으로 판단됨.

- 은행의 주택담보대출은 대부분 CD금리 연동형인데 기준금리인 CD금리가 은행의 조달금리를 제대로 반영하지 못함에 따라 가산금리가 확대되는 문제가 발생하였음.
  - 2009년 9월말 현재 주택담보대출 중 79.7%가 CD연동 대출로 구성되어 있는데 은행의 CD를 통한 자금조달이 은행 전체 조달의 11% 수준에 불과하여 CD유통금리가 은행의 조달금리를 충분히 반영하지 못하는 문제점이 발생하였고 향후 예대율 규제가 강화될 경우 은행의 CD발행 축소로 이러한 문제는 더욱 심화될 것으로 예상됨.
  - 특히 2008년말부터 한국은행의 정책금리 인하 및 유동성 공급 확대로 CD금리가 크게 하락하여 대표적인 자금조달 수단인 1년 만기 은행채 금리와의 차이가 크게 확대됨에 따라 은행에 역마진이 발생하였고 이로 인해 신규대출자에 대한 가산금리가 확대된 것으로 보임.
  - 은행 자금조달의 큰 부분을 차지하는 정기예금과 은행채 등은 주로 1년 이상의 만기로 조달되는 반면 CD금리 연동 대출은 대부분 3개월 주기로 기준금리가 변경되는데 금리하락기에는 금리를 변경할 때마다 기준금리가 인하여 은행에 역마진이 발생할 수 있으므로 신규대출자에 대한 가산금리 인상으로 그 부담이 전가될 소지가 있음.
  
- 기준금리로서의 CD금리가 가지는 문제점들로 인해 전국은행연합회가 금년 2월 16일부터 은행의 자금조달비용을 반영한 새로운 대출 기준금리인 COFIX(자금조달비용지수)를 산출하여 공시하고 개별은행은 COFIX 연동 주택담보대출 등 신규상품을 자율적으로 도입하기로 하였음.
  - COFIX는 잔액기준 COFIX와 신규취급액기준 COFIX로 구분하여 산출되는데 잔액기준 COFIX는 정보제공은행들의 월말 지수산출대상 조달자금 잔액에 적용된 금리의 가중평균을 사용하여 산출하고, 신규취급액기준 COFIX는 정보제공은행들의 월중 신규로 조달한 지수산출대상 자문에 적용된 금리의 가중평균값으로 산출함.

- COFIX는 은행의 전반적인 자금조달비용을 반영한다는 점에서 미국의 변동금리 모기지의 기준금리 지수인 COFI(11th District Cost of Funds Index)와 유사한 성격을 가지고 있는데 미국사례를 살펴볼 때 COFIX의 도입으로 주택담보대출 금리의 변동성은 축소될 것으로 예상됨.
  - 미국의 COFI는 California, Arizona, Nevada에 위치한 예금수취기관(savings institutions)의 예금, CD, money market account 등 다양한 자금조달 수단을 통한 자금조달비용을 기초로 산출하는 지수임.
  - COFI는 다른 기준금리 지수에 후행하는 경향이 있고, 다양한 자금조달 수단을 활용하여 지수를 산출함에 따라 여타 기준금리에 비해 변동성이 낮아 금리상승기에는 차입자에게 유리한 반면 금리하락기에는 다른 기준금리에 비해 차입자에게 불리하게 작용함.

<표> 미국 주요 변동금리형 주택담보대출 기준금리 추이

(단위 : %)



주 : 1) 1990년 1월~2009년 12월까지 월별자료  
 2) CMT는 Treasury Bill과 Note를 통해 도출한 이론적 증권을 의미함.  
 자료 : Mortgage-x.com

- 향후 기존대출자의 COFIX 연동대출 전환 여부는 기존 대출의 가산금리 수준에 따라 결정될 것으로 예상되는 가운데 은행은 금리조정주기의 장기화, COFIX의 금리 후행성 등을 감안할 때 금리리스크 관리를 강화해야 할 것으로 판단됨.
  - 기존 주택담보대출 차입자는 COFIX 연동대출로 6개월 이내에 1회에 한해 별도의 비용없이 전환할 수 있음에 따라 그 동안 CD금리 하락으로 상대적으로 높은 가산금리가 부여되었던 차입자는 대부분 COFIX 연동대출로 전환할 것으로 기대됨.
  - 그러나 기존대출자 중 상대적으로 낮은 가산금리가 부여되었던 차입자의 경우 금리가 낮은 현 상황에서는 CD금리 연동 주택담보대출을 유지하는 것이 유리할 수 있으나 향후 출구전략 시행에 따른 금리상승 가능성을 감안하면 COFIX 연동대출로 전환하는 것이 장기적으로 유리할 수도 있음.
  - COFIX 도입으로 금리조정주기가 길어질 것으로 예상되며, COFIX가 시중금리보다 후행하는 특징이 있어 자금조달 비용이 즉각 반영되지 않을 소지가 있으므로 은행은 금리리스크 관리 강화를 통해 수익성 안정화를 도모해야 할 것으로 판단됨. **KIF**