

	<h1>보 도 참 고 자 료</h1>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 미래창조 금융</li> <li>• 따뜻한 금융</li> <li>• 튼튼한 금융</li> </ul>
	<h2>배포 시부터 보도 가능</h2>	
작성부서	(금융위원회) 금융정책과 (국토교통부) 주택정책과 (금융감독원) 은행감독국	
책 임 자	권대영 금융정책과장 (02-2156-9710)	류성재 사무관 (02-2156-9718)
	권혁진 주택정책과장 (044-201-3317)	장원석 사무관 (02-2156-9714)
	구경모 은행감독국장 (02-3145-8020)	윤성업 사무관 (044-201-3338)
		홍석린 팀 장 (02-3145-8050)
배포일	2016. 3. 10(목)	배포부서 대변인실(2156-9543~48) 총 5매

## 제 목 : 최근 주택금융 동향 관련 정부·업계 현장 간담회 결과

### 1. 개 요

- '16.3.10(목), 금융위원회·국토교통부·금융감독원은 주택건설업계 및 협회, 주요 은행 및 은행연합회 등과 함께 '최근 주택금융 동향 관련 현장 간담회' 개최
- 특히, 주택건설업계에서 제기하고 있는 집단대출에 대한 현장 애로사례 등을 청취하고 은행권과 함께 의견을 교환

#### < 최근 주택금융 동향 관련 현장 간담회 개요 >

■ 일시 / 장소: '16.3.10(목) 10:00~11:30 / 은행연합회 14층 중회의실

■ 주요 참석자 : 총 20명

- 금융위원회 금융정책국장, 금융정책과장 / 금융감독원 은행감독국장
- 국토교통부 주택정책과장
- 한국주택협회·대한주택건설협회 및 주택건설사(4개사) 임원
- 시중은행 여신 담당 부행장(국민, 신한, 우리, KEB하나, 농협)
- 주택금융공사 주택보증부장 / 주택도시보증공사 금융기획실장
- 은행연합회 여신제도부장 / 금융연구원 연구위원

#### ■ 주요 논의사항

- ① 최근 주택시장 동향
- ② 최근 주택담보대출 및 집단대출 동향
- ③ 주택금융 관련 건설업계 건의사항 및 은행권 의견 등

### 2. 주요 논의내용

- 최근 주택시장이 공급동향, 경제여건 불확실성, 여신심사 가이드라인 시행(수도권 2.1일~) 등의 영향으로 관망세를 보이는 가운데,
    - 은행권 주담대의 증가속도는 다소 완화되고 있는 것으로 보임 → 여신심사 가이드라인이 연착륙하고 있는 과정으로 판단되나, 여전히 '13~'14년 동기대비 높은 수준
      - \* '16.2말 은행권 주담대는 482.5조원(1~2월중 5.4조원 ↑) → 전년동기 증가폭 대비 1.3조원 감소(19.4% ↓)하였으나 최근 3년 1~2월 평균 증가액(2.7조원) 대비 2배 수준
    - 집단대출도 우량 사업장을 중심으로 꾸준히 자금이 공급되고 있으며, 집단대출이 주택담보대출 증가세를 주도
      - \* '16.2말 집단대출 잔액은 112.8조원(1~2월중 2.5조원 ↑, 잠정) → 16년 주담대 증가액(5.4조원)의 46.6%를 차지
  - 주택건설업계에서는 은행의 집단대출 규제 정상화 및 여신심사 가이드라인의 시행방식 개선을 건의
    - ① '15년 하반기 이후 집단대출 거절사례 등을 제시하면서 금융당국 요청에 따라 소극적 태도를 보이고 있는 집단대출 공급확대 의견 제시
    - ② 종전과 같이 주담대 취급을 거치식 분할상환으로 하되, 소비자가 비거치식을 선택할 경우 우대금리 적용
- ⇒ 금융위원회와 금융감독원은 은행권과 함께 다음과 같이 설명
- ① 집단대출에 별도의 규제는 하고 있지 않고(여신심사 가이드라인 적용 예외), 은행 자체적인 리스크관리 차원에서 대출이 결정되고 있는 상황
  - ② 가계부채 질적 개선을 위하여 대출은 거치기간을 길게 두지 않고 '처음부터 나눠갚는' 선진 여신관행을 정착시켜 나갈 필요가 있으며,
    - 현재도 차주의 비거치식 분할상환 방식의 선택을 유도하기 위한 다양한 인센티브\*를 제공하고 있음
      - \* 주담대 구조개선 목표 달성시 주신보 출연료율 우대, 안심주머니앱을 통해 금리우대 및 은행 자체적으로도 비거치식 분할상환시 금리혜택 부여
- ⇒ 은행들도 일부 사업장의 집단대출 거절은 여신 규제에 의한 것이 아니며, 입지·분양률 등 사업타당성 등을 검토하여 여신을 결정한 것이라고 설명

## < 금융권 및 주택건설업계에 대한 당부 및 협조 요청사항 >

- 최근 은행 주택담보대출 추이에는 다양한 요인들이 영향을 미치고 있으므로 **향후 움직임을 좀더 지켜볼 필요**가 있음을 강조
  - \* ① '상환능력범위 내에서 빌리고, 처음부터 나누어 갚는' 선진 여신관행 정착 효과
  - ② 여신심사 가이드라인 시행(수도권 2.1일) 이전에 대출을 앞당겨 받은 先대출수요
  - ③ 연말 연초 부동산 경기가 비수기 등으로 다소 주춤하는 측면
- 앞으로도 집단대출은 직접 규제하지 않고, 은행이 스스로 입지·분양 가능성 등 사업타당성을 평가하여 리스크를 관리하도록 운영
  - 다만, 전망이 밝은 사업장까지 대출기준을 경직적으로 적용하여 집단대출이 거절되는 경우가 없도록 합리적 심사를 당부하였으며,
  - 아울러, 최근 집단대출 금리 움직임 등에 대해서는 은행이 건설사, 차주 등에게 충분히 설명해주길 요청
- 주택건설업계에 대해서도 업계 스스로 소위 '밀어내기식' 분양 자제 등 리스크 관리가 필요하다는 점을 강조

### 3. 향후 일정

- 3.17일, 연구원·학계 등 주택시장·금융전문가 토론회 개최
  - 최근 주택시장과 집단대출 등 주택담보대출 동향에 대한 평가 및 주택시장·주담대와의 상호관계 등에 대한 분석, 논의할 계획
- 3~4월, 금융 현장점검·영향분석 추진
  - (수도권) 가이드라인 이행상황·효과분석 → 분석결과 자료 배포(3월중)
  - (비수도권) 가이드라인 영향분석 및 시행 준비상황 점검(4월중)  
→ 5월부터 가이드라인을 차질없이 시행할 예정

## 참고 1 최근 주택담보대출 동향

- '16.2월말 은행권 주택담보대출은 482.5조원으로 전년말 대비 5.4조원 증가하여 '15년의 높은 증가세가 완화되는 모습
  - 전년동기(6.7조원) 대비 1.3조원 감소\*(△19.4%)하였으나 최근 3년간(13~15년) 평균(1~2월) 증가액(2.7조원) 대비 두 배 높은 수준
  - \* '15.1~2월 증가액은 부동산거래 증가 등으로 '11년 이후 최대치를 기록 [1~2월 증가액(조원) : 3.0('11) → 0.1('12) → 1.0('13) → 0.4('14) → 6.7('15) → 5.4('16)]

### < 은행권 주택담보대출\* 증감 현황 >

(단위 : 조원)

구 분	'13년중		'14년중		'15년중		'16.1~2월		'16.2월말 잔액 <sup>o</sup>
		1~2월		1~2월		1~2월		2월	
금 액	+21.4	+1.0	+36.7	+0.4	+70.3	+6.7	+5.4	+2.7	482.5

\* 숙박, 주금공 양도잔액 포함

- 특히, 여신심사 가이드라인의 수도권 시행(2.1일) 이후인 2월중 은행권 주택담보대출은 전월과 동일한 2.7조원 증가하는 등 가이드라인이 대출시장에 충격없이 정착되는 모습
  - 대출신청금액도 가이드라인 시행 직후 소폭 하락하였으나, 설 연휴 이후 점차 회복되면서 안정화\*되는 모습
  - \* 은행권 주택담보대출 신청금액(일평균, 억원) : 1,954(2월 1주) → 2,295(2주) → 2,141(3주) → 2,193(4주)

### < 5개 주요 은행\*의 대출 신청금액\*\* >

(단위 : 억원, %)

구 분	1월(a)		2월(b)		증감(b-a)		증감률((b-a)/a)	
	전 체	일평균	전 체	일평균	전 체	일평균	전 체	일평균
금 액	43,748	2,187	38,071	2,115	△5,677	△72	△13.0	△3.3

\* 국민, 우리, 신한, KEB하나, 농협은행

\*\* 대출 상담후 전산등록한 건 기준으로 실제 본점 승인 여부는 심사후 결정

## 참고 2 최근 집단대출 동향

□ '16.2월말 집단대출 잔액은 112.8조원(잠정)으로 1~2월중 2.5조원 증가하는 등 우량 사업장 중심으로 꾸준히 자금을 공급중

○ 집단대출이 급증한 '15.4분기(5.7조원\*)보다는 증가세가 둔화되었으나 최근 3년간 분기별 평균 증가금액(0.5조원)의 5배 수준

\* 4분기 증가금액(5.7조원)은 최근 3년간 분기별 증가금액 중 최대 금액

○ 통상 1~2월에는 계절적 비수기 영향으로 집단대출이 감소\*하는데, '16년에는 '15년 대비 증가폭이 확대

\* 1~2월 집단대출 증가(조원) : △1.2('13) → △0.7('14) → +0.5('15) → +2.5('16)

### < 집단대출 잔액 및 증감액 >

(단위 : 조원)

구 분	'15.3월말	'15.6월말	'15.9월말	'15년말	'16.2월말
잔 액	101.5	100.1	104.6	110.3	112.8*
증감액	+0.0	△1.4	+4.5	+5.7	+2.5

\* '16.2월말 잔액은 속보치

\*\* 증감액은 전분기말 대비 증감

○ 또한 '16년 1~2월 집단대출 증가액(2.5조원)은 주담대 증가액(5.4조원)의 46.6%를 차지 → 집단대출이 주담대 증가세를 주도

구 분	'14년	'15년	('15.4분기)	'16.1월	'16.2월	'16.1~2월
주담대 증가(A)	36.7	70.3	(19.1조원)	2.7	2.7	5.4조원
집단대출 증가(B)	0.9	8.8	(5.7조원)	1.1	1.4	2.5조원
비 중 (B/A)	2.5%	12.5%	(29.6%)	40.7%	51.9%	46.6%

□ '16.1~2월중 5개 주요 은행\*의 집단대출 신규승인 금액은 12.1조원(잠정, 분기 환산 18.2조원)으로 '15년 4분기(18.2조원) 수준을 유지

\* 국민, KEB하나, 우리, 신한, 농협은행(전체 집단대출의 85% 차지)

○ 집단대출은 분양실적\*에 따라 신규 승인규모\*\*가 꾸준히 유지

\* 분양승인 건수(만건) : 5.7('15.1Q) → 16.0(2Q) → 11.6(3Q) → 19.0(4Q) → 3.1('16.1~2월)

\*\* 신규 승인규모(조원) : 17.1('15.1Q) → 18.9(2Q) → 21.8(3Q) → 18.2(4Q) → 12.1('16.1~2월)