

 금융위원회  금융감독원	<h1 style="text-align: center;">보 도 자 료</h1>				 대한민국 대전환 한국판뉴딜 내 삶을 바꾸는 규제혁신
	보도	2021.7.15.(목) 조간	배포	2021.7.14.(수)	

책 임 자	금융위원회 가계금융과장 권 유 이(02-2100-2510)	담 당 자	김 기 태 사무관(02-2100-2523)
	금융감독원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)		노 영 후 팀 장(02-3145-8050)
	은행연합회 여신금융부장 여 인 채(02-3705-5704)		김 지 수 대 리(02-3705-5230)

제 목 : 7월 15일부터 은행에서 금리상승리스크 완화형 주담대를 다시 이용할 수 있습니다.

◆ 일정기간동안 금리 상승폭을 제한하거나 월상환액을 고정하는 '금리상승 리스크 완화형 주택담보대출' 상품이 재출시됩니다.

○ 7월 15일부터 전국 15개 은행*에서 가입 가능합니다.

* 국민, 신한, 하나, 우리, 농협, 기업, SC, 씨티, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 수협

※ '21.6.28. 발표 '하반기 경제정책방향' 포함 과제

1 개요 및 출시배경

□ 시중금리가 상승하면서 변동금리대출을 받은 일부 차주는
이자상환 부담이 증가할 것을 우려하고 있습니다.

○ 이에 따라 15개 은행은 일정기간 대출금리 상승폭을 제한하거나
월상환액을 고정하는 '금리상승 리스크 완화형 주택담보대출'
상품의 취급을 재개*하여 차주의 선택권을 강화할 예정입니다.

* '19년초 출시하였으나 금리가 하락하면서 수요가 많지 않아 취급 중단

☞ 차주 선택권 제고 차원에서 은행창구에서 다시 취급되도록 함

【 금리상승리스크 완화형 주택담보대출 】

- ▶ (금리상한형) 금리 상승폭을 연간 0.75%p 및 5년간 2%p 이내로 제한하는 상품
- ▶ (월상환액 고정형) 금리상승시 원금 상환액을 줄여 총 원리금 상환액을 유지
(10년간 금리상승폭을 2%p로 제한하여 금리급상승시 이자만으로 원금초과상황을 방지)

2 금리상승 리스크 완화형 주담대

① 5년간 금리상승폭을 제한하는 금리상한형 주택담보대출 특약

- (개요) 변동금리대출을 이용하는 차주가 특약을 추가하는 형태로 금리상승폭을 연간 0.75%p 및 5년간 2%p 이내로 제한합니다.
 - 기존차주가 연 0.15~0.2%p의 금리를 더해 별도 심사 없이 기존 대출에 특약을 추가하는 형태로 가입할 수 있고, 신규로 변동금리 주담대를 받는 경우에도 가입이 가능합니다.
 - 특히 연간 금리상한폭을 1%p에서 0.75%p로 축소하여 운영하고 상품 가입 후 차주가 원하면 특약 해지도 가능하게 하여 소비자의 선택권을 강화하였습니다.
- (기대효과) 변동금리를 이용하고 있으나 금리상승 위험을 피하고 싶은 차주는 금리상한형 특약 가입을 통해 금리상승 위험에 효과적으로 대응할 수 있습니다.

【 금리상한형 주택담보대출 특약활용 예시 】

- ▶ A씨는 2억원을 30년간 변동금리로 대출받아서 현재 2.5%의 금리를 적용, 매월 79만원씩 원리금을 상환하고 있는데, 금리 급상승이 걱정입니다.
- ▶ 앞으로 A씨는 금리상한 특약에 가입하여 원리금이 조금 늘어나는 대신, 금리가 급격하게 오르더라도(예: 1년후 2%p) 금리부담 증가를 연 0.75%p로 제한하여 원리금의 급증을 막을 수 있습니다.
(☞ 금리상한형 88.4만원(2.65%+0.75%p) vs 변동금리 100.6만원(2.5%+2%p))
- ▶ A씨는 고정금리대출보다 금리수준이 낮은 변동금리 대출을 이용하면서도 (최근 약 0.3~4%p 낮음) 금리상승 위험을 어느정도 회피할 수 있으며 향후 금리 하락 시에는 원리금 부담 축소도 기대할 수 있습니다.

금리가 갑자기 오르면 어쩌지?

2억 원 대출이 있는 A씨
변동금리(2.5%)
(월 원리금상환액 79만원)

※ 고정금리 선택 시 3.0%
(변동금리 변동과 무관하게 월 상환액 84만원)

금리상한형 주택담보대출 특약 가입 전후 월 상환액 비교

1년 후 금리가
+2%p 급상승하면

금리상한 특약 가입시	3.4%*(2.5%+0.15%(특약)+0.75%(상한))	☞ 월 88.4만원
금리상한 특약 미가입시	4.5%(2.5%+2%(금리 급상승))	☞ 월 100.6만원

*단, 금리가 계속 높게 유지된다면 1년 후 금리는 4.15%(3.4+0.75%p)까지 상승할 수 있음

1년 후 금리가
-0.5%p 하락하면

금리상한 특약 가입시	2.15%(2.5%+0.15%(특약)-0.5%(금리하락))	☞ 월 75.5만원
금리상한 특약 미가입시	2.0%(2.5%-0.5%(금리 하락))	☞ 월 74.0만원



금리변동 위험을 모두 제거하고 싶은 차주는 고정금리를 선택하여 향후의 금리변동 위험을 제거할 수 있으며 향후 금리 하락시 상환액 감소의 장점을 누리면서 금리급상승 위험은 제거하고 싶은 차주는 특약을 가입할 수 있음

② 10년간 월상환액을 일정하게 유지하는 월상환액 고정형 주담대

- (개요) 대출금리 상승으로 이자액이 증가할 경우 원금상환을 줄여 월간 원리금 상환액 총액을 유지하는 상품*입니다.

* 월상환액 고정기간은 10년으로 하되 이후 일반변동금리 대출로 전환하거나 월상환액 재산정 (☞ 10년 뒤 잔여원금을 기준으로 월 상환액이 증가하거나 감소할 수 있음)

- 변동금리에 비해 연 0.2~0.3%p를 더한 수준으로 이용가능하며 기존대출자도 대환을 통해 이용할 수 있습니다.

* 10년간 금리의 상승폭은 2%p, 연간 1%p로 제한하여 금리급상승발생시 이자상환액으로 월상환액을 초과하는 상황을 방지함

- (기대효과) 금리가 상승하더라도 이용자는 장기간(10년) 월상환액 부담이 증가하지 않으며 금리가 하락한다면 원금상환이 빨라지는 효과도 기대할 수 있습니다.

【 월상환액 고정형 주택담보대출 대환 예시 】

- ▶ B씨는 2억원을 30년간 변동금리로 대출받아서 현재 2.5%의 금리를 적용, 매월 79만원씩 원리금을 상환하고 있는데, 금리상승에 따른 상환부담 증가가 걱정입니다.
- ▶ B씨는 월상환액 고정형상품으로 대환하면 10년간 월 상환액이 매월 81.1만원 (금리 2.7% 기준)으로 고정됩니다. 10년간은 금리가 상승하더라도 월상환액이 그대로 유지되며, 금리 하락시 원금상환속도가 빨라지는 효과도 기대할 수 있습니다.

3 금리상승리스크 완화형 상품 취급 인센티브

- 두 종류의 금리상승리스크 완화형 상품이 차주의 금리상승에 따른 위험을 상당부분 경감하는 점을 고려하여 정책적 인센티브를 부여하고 있습니다. (‘19년부터 既시행 중)

- ① (출연료 인하) 이용자의 이자부담이 축소되도록 ‘금리리스크 경감상품’의 주택금융신용보증기금 출연료*를 고정금리대출과 같이 낮게 적용합니다. (변동금리 0.30% → 리스크완화형·고정금리 0.05%)

* 주택관련 보증재원의 조성 등을 위해 주택관련대출 취급 금융기관이 납부하는 부담금으로 통상 이용자의 금리에 포함됨

- ② (대출금액 유지) 기존 주담대에 금리상한 특약을 부가하거나 월상환액 고정형 상품으로 대환(증액없는 경우) 하는 경우
- 기존 대출금액을 그대로 유지할 수 있습니다.

- ③ (고정금리 인정) 금리리스크 경감상품은 금리상승이 제한되므로 상한이 적용되는 기간만큼 고정금리 대출로 인정하고 있습니다.

4 이용방법 및 향후계획

- 금리상한형은 이용하던 은행에서 특약체결 형태로 가입할 수 있고, 월상환액 고정형 상품은 대환대출을 통해 이용할 수 있습니다.

- 은행은 향후 1년간 동 상품의 운영경과를 살핀 후 연장여부를 결정할 계획입니다.

- 정부는 이 밖에도 금리상승에 따른 가계부담 확대에 대응하는 방안을 지속하여 보완해나가겠습니다.

- ① 서민이 만기까지 고정금리 정책모기지¹로 대환할 수 있도록 보금자리론에 ‘서민우대 프로그램’을 도입할 예정입니다.(9월)

* 주택가격 3억원(수도권 5억원) 이하 & 부부합산소득 4,500만원 이하 가구에 보금자리론 금리 10bp 우대혜택 제공(기존대출 대환 및 신규대출 가능)

- ② 만기까지 고정금리인 초장기 정책모기지(40년)를 운영하고 민간에도 확대 도입될 수 있도록 지속 검토할 계획입니다.

- ③ 서민층의 금리부담 완화를 위해 서민금융*과 중금리대출 공급을 지속 확대해나가겠습니다.

* 20% 초과대출자를 위한 대환상품인 ‘안전망대출II’ 공급(3천억원)
은행권 신규 정책서민금융상품 햇살론뱅크 출시('21.7월~)



본 자료를 인용 보도할 경우
출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”