

<이찬우 기재부 차관보>

네, 감사합니다. 가계부채 협의체 T/F 팀장을 맡고 있는 기재부 차관보 이찬우입니다.

저희가 올해 6월말 현재 가계부채가 1,257조 3,000억이 되었습니다. 상반기 기준으로 봐서는 작년 대비 54조 2,000억 원 증가했습니다.

그 이유는 여러 가지가 있겠습니다만, 아무래도 저금리라든지 주택거래 활성화 등 복합적인 요인이 작용한 것 같습니다.

저희들 정부가 그동안 가계부채 관리를 위해서 상당히 많은 노력을 기울여왔습니다. 대표적인 것이 가계부채 질적 구조개선이라고 해서 분할상환과 고정금리 중심으로 가계부채를 관리를 해 나가고, 그리고 올해 들어서 여신심사 가이드라인을 통해서 가계부채의 질적 구조를 개선하기 위해서 많은 노력을 기울여왔습니다.

그 과정, 그 결과 나름대로 은행의 주담대 부분은 증가세가 많이 둔화된 것이 사실이고, 그리고 신규 취급되는 가계 주담대라든지 그리고 전체적인 가계부채의 경우에도 분할상환과 고정금리 비중이 거의 40% 이상 가는 것을 보이고 있습니다.

그렇지만 최근의 추세를 보게 되면 이런 6월말까지의 가계부채 통계를 보더라도 상당히 빠른 속도로 진행되고 있습니다.

그 이유는 저희들이 판단하기에는 기본적으로 주택시장이 상당부분 활성화됨에 따라서, 특히 분양물량이 작년에는 50만 호 이상 분양됐습니다만, 올해도 상반기 20만 호 이상 분양되는 등 분양시장이 활성화됨에 따라서 그에 따른 중도금 대출이나 자금대출 *** 즉 집단대출이 상당부분 늘어나고 있는 것으로 판단하고 있고.

그리고 일부 저금리로 인해서 제2금융권을 중심으로 비주택 담보대출이라든지 신용대출이 상당히 많이 늘어나고 있는 것으로 판단하고 있습니다.

그렇기 때문에 이러한 상황인식에 따라서 가계부채 관리 방안을 전반적인 규제의 큰 폭의 전환이라기보다는 증가하고 있는 원인에 대한 대중적인 또는 외과적인 수술을 통해서 효과적인 방향으로 정책을 마련하는 것이 필요하다고 판단했습니다.

그래서 이번에 대책의 특징을 크게 보면 세 가지로 봐집니다.

첫 번째로, 처음으로 가계부채 대책을 마련하면서 집단대출, 즉 주택공급과 관련되고 있는 분양시장에 대한 관리 방안을 처음으로 포함했습니다.

그래서 집단대출의 가장 증가 원인으로 지적되고 있는 주택 공급과잉을 최소화하기 위해서 주택의 공급프로세스 단계별로, 즉 주택 택지, 택지 구입부터 시작해서 인허가 그리고 분양 보증, 분양 잔금 지급까지 하는 과정 단계별로 저희들이 대책을 마련했습니다.

그래서 LH 부분에서 택지부분 과감하게 축소한다든지 그리고 주택구입에 관한 PF대출에 대한 보증심사를 강화한다든지 이런 내용도 담았고요.

그리고 두 번째 큰 특징으로 보면, 집단대출에 대한 관리를 대폭 강화하도록 했습니다.

집단대출 대출 보증과 관련해서 기존에 100% 보증하는 것을 부분보증제를 도입하고, 그리고 1인당 보증건수가 지금 현재 주택금융공사와 HUG, HUG를 통해서 각각 하는 부분이 습니다. 각각 지금 현재는 각 2건을 해서 포함 4건을 보증을 받을 수 있도록 되어 있습니다. 이것을 1건씩 줄여서 합산해서 2건으로 축소를 했습니다.

그리고 집단대출에 대한 차주의 소득자료 확인이라든지 사업자 현장조사를 의무화하고, 집단대출이 주택 시장에 장기분할상환 고정금리부 잔금대출이 전환될 수 있도록 하는 신상품을 공급하도록 했습니다.

그리고 세 번째로는 앞서 말씀드린 대로 비은행권 주택담보대출과 신용대출 등 기타대출에 대한 대책도 함께 마련했습니다.

그래서 상호금융에 대해서는 업권별 특성을 감안해서 상환능력 심사강화라든지 분할상환 유도 방안을 마련했고, 그리고 토지·상가 담보대출에 대한 담보 적격성 기준을 강화한다든지, 그리고 시장대출에 대한 총체적 상환능력 평가시스템을 도입하도록 했습니다.

아울러 이와 함께 서민취약계층에 대해서는 맞춤형 채무조정을 통해서 조속한 재기를 지원하고, 중금리대출, 즉 사잇돌대출을 통해서 금리부담을 경감하도록 했습니다.

물론, 이러한 부동산 시장 공급의 안정이라든지 가계부채 관리 이외에도 근본적으로는 경제 활성화를 통해서 가계소득을 늘리는 노력이 필요할 것으로 보입니다. 이 부분에 대해서는 저희가 범정부적으로 추경이라든지 그리고 하반기 이후에 나오는 여러 가지 경제상황을 봐서 구체적인 방안을 마련하도록 하겠습니다.

그리고 앞으로 지금까지 앞서 말씀드린 크게 세 가지 방안으로 정리를 했습니다만, 앞으로 주택담보대출, 즉 가계부채의 집중적인 증가 원인에 대해서 지적되고 있는 집단대출에 대해서는 앞으로 부동산 시장 상황이라든지 그리고 집단대출의 증가세 추세를 봐가면서 필요한 경우에는 단계적으로 여신심사 가이드라인을 도입하는 것도 검토해 나가도록 하겠습니다.

제가 전반적인 내용을 이렇게 말씀드리고, 보다 상세한 내용은 금융위 금융정책국장이 설명을 드리도록 하겠습니다.

감사합니다.

<도규상 금융정책국장>
금융정책국장입니다.

기재부 차관보께서 이미 기본적인 방향과 기본적인 내용을 말씀하셨기 때문에 중복되지 않게 말씀을 드리겠습니다.

보도자료 보시면요. 보도자료의 2쪽입니다. 가계부채 관리방안 주요 내용부터 설명을 드리겠습니다.

우선, 종합적 관리방안이기에 때문에 우선 소득증대 추진하겠다는 첫 번째 기본방향이 있습니다. 거기에 따라서 쪽 기준에 저희가 기재부의, 저희 어떤 정부 차원에서 계속 일자리 확대 정책을 쪽 추진해 왔습니다. 그 내용이 되겠고요.

두 번째, 이제 아까 차관보께서 말씀하신 대로 주택공급시장에 대한 안정적 관리방안이 이번에 가계부채 관리방안에서 처음으로 제시가 되었습니다. 그래서 기본적으로는 적정수준의 주택공급을 유도하기 위해서 각 프로세스별로 안정적으로 관리하고자 하는 그런 정부의 정책노력이 담겨 있습니다.

우선, 택지 매입단계에서는... 다음 3페이지가, 3쪽이 되겠습니다.

우선, LH 공공택지 공급물량을 조정합니다. 그래서 금년도, 작년도에 12.8만 호 공급이 됐는데, 올해는 7.5만 호로 줄이고요. 축소하고, 그리고 내년도에도 상황을 보아가면서 추가적인 축소를 검토토록 하겠습니다.

다음 두 번째, PF대출 보증과 관련해서는 신청시점을 조정하는 등 요건을 강화합니다.

원칙적으로 지금 현재 사업계획 승인 이전단계에서도 일부 신청을 허용했는데, PF대출 보증입니다. 이제는 사업계획 승인 이후 신청토록 하고, 또한 수용이나 매도청구대상 토지가 포함되어 있는 경우에는 그러한 토지가 수용이나 매도가 확정된 이후에만 보증신청을 허용토록 그렇게 요건을 강화할 계획입니다.

그리고 세 번째로 금융기관의 PF대출과 관련해서는 취약한 사업장 등에 대해서는 보수적 건전성 분류 유도, 즉 저희가 지금 생각하는 것은 충당금 적립 강화입니다. 충당금 적립 강화 등을 통해서 PF대출 취급 시 심사를 강화할 계획입니다.

그리고 마지막으로 택지매입 전 분양사업장에 대해서는 사업성 심사를 강화하기 위하여 HUG 분양보증 예비심사 제도를 도입토록 하겠습니다.

다음, 인허가 단계입니다.

인허가 단계에서는 국토부가 지자체와의 각종 협의회 개최를 통해서 공급관리에 적극 나

서기로 했습니다.

그리고 세 번째, 분양 단계입니다.

분양 단계에서는 현재 지정되어 있는 미분양 관리지역을 확대하고, 다음에 HUG 분양보증 심사를 대폭 강화토록 하겠습니다.

현재 미분양만을 고려해서 지정하는 미분양 관리지역, 지금 현재 한 20개 정도 되어 있는데요. 인허가물량이나 청약경쟁률 등도 감안해서 확대를 할 계획입니다. 그리고 미분양 관리지역으로 확대가 되면, 분양보증 예비심사, 그리고 본점심사가 당연히 의무화됩니다.

다음으로, 또한 분양보증 심사와 관련해서는 토지소유권이 제한되거나 업체별 보증한도를 초과하는 경우 보증을 제한하고, 다음에 의무적 본점심사 대상을 현재 ‘미분양관리지역 + 1,000호 이상’ 공급에서 ‘500호 이상’으로 확대하게 됩니다. 그리고 시행사의 건전성 기준도 대폭 강화토록 하겠습니다.

다음, 부채 관리방안입니다.

부채 관리와 관련해서는 우선 여신심사 가이드라인이 적용되고 있는 은행과 보험권에 대해서는 지금 차질 없이 계속 적용을 하겠습니다.

특히, 은행권과 보험권은 분할상환 보증금리 목표를 이미 상향조정한 바 있습니다. 은행의 경우 참고로 금년에 40%인데, 원래 40%인데 분할상환 45%로, 그리고 내년에는 50%로 확대하고, 상향조정하고, 보험의 경우에는 내년도에 40%에서 45%로 상향조정할 계획입니다. 그리고 고정금리 목표비중도 올해 10%로 신규 설정토록 하겠습니다.

다음에 문제는 비은행인데요. 비은행의 경우 특히, 상호금융권의 경우에는 소득증빙이 어려운 차주도 많은 등 상환능력심사를 은행권처럼 이렇게 바로 적용하기는 어려운 측면이 있습니다. 즉, 여신심사 가이드라인을 그대로 적용하기는 어려운 측면이 있기 때문에 상호금융권 특성에 맞는 그런 어떤 상환능력 심사강화와 분할상환 유도방안을 저희가 T/F를 구성해서 마련토록 하겠습니다.

기본방향을 분명히 상환능력 심사를 강화하고, 그 강화를 위해서 일단 소득증빙도 기본적으로 강화를 하게 됩니다. 그리고 분할상환 유도방안을 상호금융권 특성에 맞도록 도입을 하겠습니다.

아울러서 분할상환 목표를 대폭 상향조정 하겠습니다. 지금 현재 6%로 되어 있는데요. 지금 현재 6% 정도가 분할상환 되고 있습니다. 그런데 그 비율을 내년까지 15%로 상향조정 하고, 또 이를 위해서 감독상의 인센티브 제공도 검토하여 나가겠습니다.

현재 예대율과 관련한 규제를 좀 완화, 단계적 완화를 하고 있는데요. 예대율 조정과 분

할상환목표 달성과 연계해서 조합별로 차등화하는 방안을 검토토록 하겠습니다.

다음 페이지입니다.

두 번째는 집단대출입니다.

집단대출의 경우에는 과거에 지금까지 집단대출과 관련된 어떤 규제는 없었습니다. 없었지만 이제 집단대출과 관련해서 규제를 시작했다는 게 금번 대책의 의미가 있다고 보입니다.

집단대출과 관련해서, 우선 보증제도를 차관보께서 아까 설명을 하셨지만 개편합니다. 그래서 중도금 보증의 경우에 지금은 100%로 운영하고 있지만, 90%로 줄이, 축소토록 하겠습니다. 이를 통해서 은행의 자율적인 보증심사를 강화토록 하고, 아울러서 보증건수 한도도 통합관리해서 현재 기관별로 2건, 즉 도합 4건에서 도합 2건으로 축소토록 하겠습니다.

아울러 은행의 자체적인 분양과 관련된 대출심사를 강화토록 하겠습니다. 따라서 사업장 현장조사를 의무화 한다든지, 혹은 사업성 평가기준이 지금은 구체적으로 명료하게 제시돼 있지 않습니다. 얹기 때문에 그 심사하고 있는 심사역들의 재량 여지가 굉장히 많이 작용하고 있는데, 이런 것들을 지금은 시공능력 순위, 신용도 등에 따라 객관적 기준을 통해서 평가토록 이렇게 구체적인 사업성 평가 요소도 마련하도록 하겠습니다.

아울러 잔금대출입니다.

잔금대출의 경우에는 당장 저희가 잔금대출에 대해서 분할상환을 내용으로 하는 여신심사 관련하여서는 전면적으로 적용하기는 어려운 측면이 있습니다. 왜냐하면 현재 선분양 구조상 이미 분양을 받은 상태에서 잔금대출에 대해서 여신이 안 나갈 경우에 여러 가지 민원이라든지 불편, 이런 것들이 있는데다가 현재의 선분양 시스템 자체가 상당히 작동하는 데 애로를 겪을 수 있습니다.

따라서 잔금대출에 대해서는 금번에는 일단 잔금대출시 금리우대를 해주는 새로운 상품을 저희가 공급하고자 합니다. 즉, 고정금리 분할상환 방식의 주택금융공사 신상품을 공급을 하되, 금리를 조금 저희가 유도 우대할 생각입니다. 금리는 지금 현재 잠정적으로는 한 20bp 정도 생각을 하고 있습니다. 아울러서 신상품 이외에 기존대출, 기존에 잔금대출을 쓰고 계신 분들이 고정금리 분할상환 방식으로 전환할 경우에는 중도상환수수료를 면제하도록 하겠습니다.

그리고 부동산시장, 궁극적으로 봐서 부동산시장 상황과 집단대출 증가세 등을 보아가면서 필요한 경우에는 집단대출에 대해서도 단계적인 여신심사 가이드라인 도입을 검토토록 하겠습니다.

다음은 기타대출입니다.

기타대출과 관련해서 우선 전세대출은 저희가 보도 참고자료를 냈습니다만, 전세대출 상품 즉, 차주가 원하는 만큼 나누어 갚는 전세대출상품을 출시토록 하겠습니다.

대출기간동안 저희는 한 10% 정도 상환을 약정하는 경우에는 전세보증요율을 인하해주는 등 우대하는 상품을 통해서 전세대출도 차주가 원하는 경우에는 나누어 갚는 그런 어떤 상품을 출시하도록 하겠습니다.

아울러 신용대출의 경우는 현재 저희가 DSR 구축을 금년도까지, 금년 말까지 추진 중에 있습니다. 그래서 이 DSR를 통해서 건전화를 유도토록 하겠습니다.

다음 페이지입니다.

아울러서 상호금융권 비주담대입니다. 상호금융 비주담대의 경우에는 담보인정기준을 강화하겠습니다. 그래서 현재 담보인정 한도가 50~80%, 결국 이게 LTB입니다, LTB. LTB인데 LTB와 비슷한 성격의 제도라고 보시면 됩니다. 담보인정한도, 그러니까 비주택 담보대출이기 때문에 비주택, 토지나 상가 이런 것들이 되겠습니다.

이에 대한 담보인정한도가 50~80% 정도 돼 있는데, 그것들을 한 10%p 정도 축소하고, 아울러서 지금 신용등급이나 분할상환 등 리스크 감소요인이 있거나 입지가 좋든지 담보물 특성에 따라서 최대한 10% 정도 또 올려줄 수 있게 돼 있는데, 그것도 가산 폭을 한 5%p 정도 축소해서 담보인정한도가 최대 15%p 정도 줄어드는 효과를 거두는 어떤 방식으로 상호금융권 비주택 담보대출에 대한 담보인정한도기준을 강화하겠습니다.

마지막으로 한계·취약자주와 관련해서는 맞춤형 서민금융서비스를 위한 통합지원센터를 지금 현재 4개 돼 있는, 작년 말까지 4개였습니다. 그런데 내년 말까지 33개로 확대하고, 지금 저희 계속 추진하고 있는 사잇돌 대출, 그다음에 4대 정책금융, 서민금융상품, 이런 것들을 계속 활성화시키도록 하겠습니다.

아울러서, 채권추심과 관련해서는 가이드라인을 마련해서 불법추심에 대해서 하고, 불법추심 검사를 강화함으로써 건전한 추심관행이 정착되도록, 그래서 불법추심 혹은 과도한 채권추심으로 인해서 고통을 받지 않도록 세심히 노력을 하겠습니다.

향후 추진계획입니다.

관계기관 협업을 통해서 이번에 마련된 만큼 차질 없이 이행해나갈 계획입니다. 앞으로 가계부채의 증가추이 등을 면밀히 봐가면서 필요한 경우에는 이번 대책에 포함되지 않은 다양한 다각도의 방안도 추가적으로 검토를 하고 또 검토를 해나가겠습니다.

보다 자세한 사항한 오늘 안건이 저희 아마 나누어드렸을 겁니다. 안건을 참고해주시기

바랍니다.

이상입니다.

[질문 답변]

※마이크 미사용으로 확인되지 않은 내용은 별표(***)로 처리했으니 양해 바랍니다.

<질문> 두 가지 여쭙보고 싶은데요.

10페이지에 보시면 '집단대출 관리 강화', 두 번째 '은행 리스크 관리 강화'가 있거든요. 그래서 여기에 보면 '소득자료 확보를 의무화한다.' 이렇게 돼 있는데, 밑에 '1~6월까지 조사를 해보니까 41.3%는 제대로 안 돼 있더라.' 그런 얘기시거든요. 그래서 앞으로 이걸 시행을 하시면 100% 의무화, 다 어떤 방식이든지 은행들이 반드시 100% 내야 된다는 거죠? 첫 번째 자료가.

그다음에 그 자료가 적정한지 아닌지 그런 것의 판단은 은행에서 알아서 하는 것으로 이렇게 보이거든요? 왜냐 하면 맨 밑에 보면 향후에 여신심사 가이드라인 도입을 검토하겠다는, 이렇게 되어 있거든요? 그래서 제가 볼 때 정부가 어떤 의무화라는 것은 그냥 형식적으로 해 놓고 나머지는 은행에서 알아서 하는 것이라고 이렇게 받아들여지는데, 그게 맞는지 여쭙보고 싶어요.

그다음에 다시 앞쪽으로 가시면, 종합자료 세 번째 페이지에서 보면 'LH 공공택지 공급 물량을 조절을 하겠다.' 이렇게 되어 있는데요. 이미 보면 내후년까지 70만 가구가 입주할 예정이고, 또 올 상반기 사상 최대인 35만 가구가 인허가가 이미 난 상태거든요? 이게 조금 제가 볼 때는 시차가 있을 것 같은데, 이렇게 공공택지 공급을 조절하면 이게 언제쯤 효과가 나올 것인지. 또 저희가 볼 때 이게 시차가 있기 때문에 어떻게 보면 뒷북정책일 수도 있겠다는 생각이 들거든요? 그런 부분에 대해서도 코멘트를 부탁드립니다.

<답변> (양현근 금감원 부원장보) 예, 먼저 첫 번째, 집단대출부문에 대해서 답변 드리겠습니다. 금융감독원 양현근 부원장보입니다.

사실 이 부분은 저희가 지난번에 은행들 전체에 대해서 이미 지도가 됐고요. 사실은 한 내년도부터 일부분은 집단대출에 대해서 일단 소득을 파악을 해라. 소득에 대한 심사를 해서 규제를 하는 것과는 별개로 차주가 어떤 상황에 있는지, 그러니까 차주가 직장은 어디 다니고 기본적으로 소득은 얼마정도 되는지 파악을 해서 관리하는 게 기본입니다. 그게 은행들의 여신심사 기본인데, 그게 떨어져 있었어요.

그래서 저희가 이번에 저희가 실태파악을 해 보니까 저희들의 창구지도에도 불구하고 중

도금 대출은 자료에 있드시 40% 정도, 그다음에 일반 잔금대출은 10% 이내 정도가 아직도 소득파악을 안한 이런 상황입니다.

그래서 이 부분은 저희가 이제 창구지도보다는 조금 더 의무화된 규정을 통해서 하겠다는 얘기고요. 사실 이 부분에 대해서 또 저희가 앞으로 강화를 하겠지만 부분보증이 들어오게 되면 은행들도 스스로 리스크 관리 강화차원에 의해서 스스로 중도금 대출에 대해서는 스스로 우량사업장 위주로, 우량시공자 위주로 보증을 검토할 것입니다. 그래서 은행들 입장을 들어봐도 무분별하게 중도금대출 보증을 하지 않겠다는 그런 입장인 것으로 알고 있고요.

일단 저희가 이 부분은 기존의 지도 내용을 보다 구체화해서 규정에 반영해서 제대로 시행되도록 하겠습니다. 다만, 이게 어떻게 보면 규제와는 별개로 은행들이 리스크 관리를 위해서는 최소한의 차주에 대한 소득파악이나 소득 자료가 필요하다는 그런 관점에서 일단 시작을 하는 것이고요.

전체적인 DTI의 수준이라든지 리스크 관리 측면에서 이런 자료가 뒷받침되어야 저희가 감독 측면에서 일단 할 수가 있다, 감독을 제대로 할 수 있다, 그렇게 이해해 주시면 될 것 같습니다.

<답변> (이문기 국토부 주택정책관) 두 번째 질문에 답변 드리겠습니다. LH 공공택지 공급 규모 축소하는 문제에 있어서는 지금 금년 같은 경우에 이미 작년도 공급한 규모에 한 58% 수준으로 택지를 공급하고 있습니다. 그래서 금년에 한 7만 5,000호 정도 생각하고 있고. 내년에도 이어서 이것보다... 구체적인 규모는 시장의 수급상황이나 이런 것을 봐서 결정이 되겠지만 이것보다 조금 더 낮은 수준에서 결정이 될 것으로 보입니다.

그리고 공공택지가 전체 주택을 공급하는 데 있어서 한 30% 정도 차지하고 있습니다. 그래서 규모는 30%이지만 민간택지에 비해서 가장 빨리 공급되기 때문에 직접적인 어떤 수단이, 공급조절수단이 될 수 있다는 말씀을 드리고, 이것으로 인해서 직간접적으로 전체적인 공급 관리하는 데 유효한 영향을 미칠 것으로 전망됩니다.

<질문> ***

<답변> (양현근 금감원 부원장보) 아까도 말씀드렸지만 기본적으로 부분보증제도가 들어오게 되면 저희가 어떤 기준을 마련하지 않더라도 은행들이 중도금에 대해서는 훨씬 강화된 기준을 스스로 적용할 것입니다. 그래서 아마 취약사업자, 그러니까 사업성평가를 저희가 구체적으로 자료에 있는 것처럼 의무화를 시킬 것입니다. 저희가 현장조사를 해 보니까 지금까지는 HUG라든지 주금공 보증이 100% 들어가다 보니까 사업장평가가 미흡했다, 현장은 가보지도 않고 이렇게 중도금 대출이 나간다는지 100% 보증해 주는 그런 것 때문에 은행들도 스스로 리스크 관리를 소홀한 측면이 있었습니다. 그래서 부분보증이 들어오게 되면 지금보다 훨씬 강화된 리스크 관리를 할 것으로 보이고요.

그리고 ‘기준마련’ 이 부분은 저희가 은행들과 협의를 해 보겠습니다. 다만, 규제의 틀 안에 들어온 것은 아니고 은행 자율적으로 하는 것이기 때문에 이 부분은 은행들이 자체적인 어떤 기준을 만들어서 운영할 수도 있을 것 같고요. 그래서 전체적인 리스크... 집단대출 동의라든지 이런 부분들을 봐가면서 그런 부분은 조금 추가적으로 저희가 한번 여러 가지로 살펴보고록 하겠습니다.

<답변> (도규상 금융위 금융정책국장) 조금 더 부연설명을 드리면, 그러니까 소득이 없는 경우에 그러면 ‘앞으로는 집단대출 신청이 안 되느냐?’ 이런 말씀이신데 그렇지 않습니다.

그러니까 지금, 금번의 지금 집단대출과 관련해서는 원래 잔금대출과 관련해서 통칭해서 집단대출과 관련해서 저희가 각종 규제에서 제외했던 이유는 아시다시피 우리나라의 독특한 선분양 시스템, 선분양 시스템 때문에, 선분양. 분양을 먼저 받고 나서 그 이후에 주택자금을 지불하는 이런 형태이기 때문에 ‘이 분양을 받은 상태에서 은행여신이 공급이 되지 않아서 입주가 안 된다.’ 이런 경우에는 분양 시스템이 돌아가지가 않습니다.

따라서 그런 여러 가지 이유 때문에 집단대출에 대해서는 규제의 틀을 여태까지는 제외를 했다가 다만, 이제 금번의 경우에는 기본적으로는 지금과 동일합니다. 일반적으로 집단대출 받으시고자 하는, 특히 분양을 받으신 수분양자의 경우에는, 그런데 다만 중도금의 경우에 부분보증으로 전환을 한다는 것, 그것과 관련해서는 아마도 90% 정도 하기 때문에 은행 수수료 리스크 관리를 좀 하도록 저희가 유도를 하는 측면이 있고요.

또 다음에 두 번째는 당장 그런 규제 잣대를 적용하지는 않되, 금번에 중도금 잔금대출에 대해서는 고정금리, 그리고 분할상환 대출을 받을 경우에, 전환할 경우에는 금리우대를 하는 상품을 내년에 공급을 할까 합니다. 그래서 그런 어떤 인센티브 제공을 통해서 분할상환이나 어떤 그런 쪽을 유도하고, 유도를 해 나갈 생각입니다.

그리고 아울러서 이런 어떤 계속 말씀드리지만, 시장상황이나 또 증가세, 이런 것들을 봐가면서 필요한 경우에는 집단대출에 대해서도 조금 단계적인 방안을 저희가 검토를 하겠습니다.

<답변> (이문기 국토부 주택정책관) 지금 공급관리를 통해서 공급물량이 어느 정도 구체적으로 줄여줄 수 있는지 질문을 주셨는데, 지금 단계에서는 구체적으로 이게 숫자로 제시하기는 좀 어려울 것 같습니다.

왜냐하면 공급관리를 통해서 전반적으로 택지매입 단계, 인허가 단계, 분양보증 단계 해서 좀 속도가 늦춰질 겁니다. 그리고 일부에 있어서는 사업을 이제 포기하거나 그런 경우도 있을 거고요, 사업성에 따라서는.

그리고 이제 저희가 이번에 오늘 발표한 것 중에 수요 관련해서도 일부 들어가는 게 중도금 대출에 있어서 한도, 한도를 통합한다든지 또 부분보증 하는 이런 문제들은 수요 관련된 거지만 또 직접적으로 영향을 미칠 수 있습니다.

이런 것들이 이제 종합적으로 시장상황이나 수급전망에 영향을 미쳐서 결과적으로 나오기 때문에 즉, ‘공급관리를 공급 프로세스에 따라서 해 나가겠다.’라는 것, 그래서 이게 효과가 있을 거라는 말씀을 드리는데, 구체적으로 숫자로 제시하기는 현재로서는 좀 어렵습니다.

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 제가 약간 보충설명을 드리면, 전반적으로 이 대책을 고민할 때 주택시장이 일부 공급과잉이나 과열 우려도 제기되고 있는 부분도 있기 때문에 가계부채를 볼 때 주택시장 연관해서 보면서 소위 말해서 주택경기가 경착륙이 있는 것을 막아야 될 뿐만 아니라 가계부채 적정성 관리를 해야겠죠.

그런 차원에서 보면, 과거에 이제 지금 주택시장 상황을 어떻게 평가하느냐와 관련해서는 국토부 국장이 말씀드렸습니지만, 과거에 과소공급 했던 부분이 있어서 어느 정도 지금 현재 올해까지 과소공급 부분이 보완되는 그런 국면이 있다고 보입니다.

그렇기 때문에 실질적으로 지금 현재 상황에서 지금 이렇게 분양물량이 많다고 해서 당장의, 그게 전체적인 시장의 공급과잉은 아닌 것 같고요.

다만, 이제 앞으로 인허가부터 시작해서 토지매입이나 이런 단계를 거쳐 가면서 그 부분에 대해서 각각 토지매입에 대한 PF대출이라든지, 그다음에 분양보증심사 개선을 통해서 분명히 속도조절을 하면서 과거에 분양 평균치가 한 30만 호 정도 되는 것 같은데, 그 수준까지는 어느 정도 서서히 수렴해 나가지 않을까 생각을 하고 있고요.

그리고 두 번째로는 집단대출에 대해서 여신심사 가이드라인이라는 얘기도 많이 나오는데, 사실 이 부분에 대해서는 똑같은 측면이 있습니다. 그러니까 갑자기 급격하게 하게 되면, 여러 가지 소위 말해서 저희가 가장 관점으로 보고 있는 실수요, 주택 실수요자에 대한 제약을 줘서는 안 된다는 부분입니다.

그렇기 때문에 그 부분을 감안해야 되고, 그리고 실제적으로 지금 현재 나오는 주택시장 상황이라든지 중도금대출 추세를 봐가면서 그것을 서서히 단계적으로 도입한다는 방침으로 결정한 것이고, 그것들은 앞으로 여러 가지 인프라 구축도 필요한 상황에서 차근차근 할 계획이라는 것을 말씀드리겠습니다.

<질문> 방금 전에 말씀하셨는데, 실소유자에 대한 제약이 있으면 안 된다는 말씀을 하셨어요. 그런데 이번에 가계부채를 제한하기 위해서는 전매제한이나 이런 부분에 대해서 논의가 있었을 것 같은데, 그 부분이 포함이 안 됐거든요. 그 부분은 어떻게, 왜 포함이 안 됐으며, 어떤 생각을 좀 갖고 계신지 궁금합니다.

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 처음에 저희들이 이 대책을 포함할 때는 다양한 방안을 다고민을 했었습니다만, 말씀드린 대로 지금 주택시장 상황을 봤을 때 분양권 전매제한이라는 부분은 둔탁한 규제가 되겠지요. 그렇게 되면 사실 주택시장 자체가 급격하게 위축될 가능

성이 있다고 판단한 것이구요.

그렇기 때문에 이 부분에 대해서는 소위 말해서 포커스가 저희가 가계부채 관련 주택 수요와 공급으로 봅니다. 공급 부분에서 우선 중점을 두고 여러 가지 조절해 나가는 것이고요. 앞으로 주택시장을 계속 모니터링 해 나가면서 필요하다고 그러면 여러 가지 다른 수요 쪽의 제도를 검토할 수는 있습니다만, 현재까지는 대상에 포함시키지는 않았습니다.

<질문> ***

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 저희가 2014년부터 LTV·DTI 합리화 여러 가지 정책을 추진했던 것은 주택시장의 정상화 또는 규제의 합리화라는 차원에서 추진을 해왔지요. 그래서 그 결과에 따라서 주택경기도 정상화 됐고, 그다음에 그것이 거시경제에 긍정영향을 미쳤던 것은 사실이고요.

그렇지만 저희가 이번에 말하는 것은 소위 말해서 기존에 정책의 전환이라고 보지는 않습니다. 왜냐 하면 앞서 말씀드린 대로 저희가 주택을 시장정상화 할 때 '실수요자의 주택 구입을 지원한다.'라는 취지로 저희 정책을 추진해왔던 것입니다.

그렇기 때문에 이번에도 여러 가지 규제를 새로운 제도를 도입한 것들은 실수요자 지원은 계속적으로 지원을 하고, 일부 과열되는 부분이나 그 부분에 대해서 물량 공급을, 오히려 거시경제적으로 봐서도 공급과잉이 지속될 경우 이것이 거시경제 위협요인으로 작용할 수 있기 때문에 속도조절도 필요한 것이고요. 그런 차원에서 제도적인 약간 변화를 미세조정을 하고 있다고 보시면 되겠습니다.

<질문> ***

<답변> (도규상 금융위 금융정책국장) 우선 첫 번째, 가계부채 금증 2년간 원인으로 LTV·DTI 완화한 내용을 말씀하시면서 '이번에 환원할 계획이 있느냐?' 했지만 저희 Q&A 자료 보시면 저희가 Q&A 3번이죠. 그래서 현재로서는 환원할 계획은 없고요.

지난번에 LTV·DTI 규제는 규제를 합리화시킨 겁니다. 그래서 1금융권인 은행과 2금융권 간에 규제격차를 해소하기 위해서 동일한 기준으로 들어간 겁니다.

따라서 지금 현재 '그 여파로 가계대출이 그렇게 늘지 않았나?' 했지만 물론 그 이후에 주택거래가 활성화되고 그리고 분양시장이 활성화되면서 가계대출이, 은행권 가계대출이 증가한 것은 사실이지만, 하지만 또 한편으로는 금년도 저희가 여신심사 가이드라인 이후에 보시면 은행권의 경우에는 지금 작년대비해서 지금 금년의 경우에는 오히려... 제가 통계를 좀 설명을 드리겠습니다.

2페이지입니다. 2페이지 보시면, 금년 상반기 중 은행권 개별주담대의 증가규모는 물론 증가는 했습니다만 증가규모가 작년 상반기에 32.7조 원에서 금년 상반기에 23.6조 원이고,

주택 집단대출 빼고 나면 9.1조가 아니고 22조 원 정도 감소한 것으로 나옵니다. 따라서 그렇게 봤을 때 금년에는 사실은 집단대출과 함께 비은행권의 대출이 많이 늘었습니다.

그래서 비은행권의 경우에는 LTV·DTI가 강화됐습니다. 그래서 그렇게 봤을 때 꼭 LTV·DTI의 어떤 완화만으로 합리화, 합리화 조치 때문에 가계부채가 이렇게 다 늘었다고 보기는 어려운 측면이 있습니다.

물론 일부 주택거래가 활성화됨에 따라서 그에 상응하게 특히 분양시장과 관련해서 집단대출이 좀 늘어난 측면은 있습니다. 따라서 금번에도 집단대출에 대해서 저희가 규제를 새롭게 시작을 했다고 말씀을 드리고요. 그 내용에 대해서는 저희가 설명을 드렸습니다.

그다음에 두 번째, 차주의 소득자료 의무화, 이게 무슨 의미가 있나 했지만 아까 전에 우리 금감원의 ***께서 말씀드렸지만 현재 차주의 소득자료 자체가 은행들이 받지 않고 대출이 나가고 있는, 보증이 나가고 있는 상황입니다. 따라서 그런 차원에서 은행들이 일단은 소득자료를 일단은 징구를 의무화할 경우에 일단 소득자료는 확보가 되기 때문에 그 이후에 여러 가지 어떤 제도적인 개선조치도 훨씬 용이하게 될 수 있다는 측면이 있고요.

또 한편으로 금번에 집단대출을 그와 관련해서 저희가 사실은 직접적으로 집단대출을 규제하지는 않지만 그 영향을 주는 여러 가지 조치들을 많이 이번에 국토부와 함께 강구를 했습니다. 따라서 예를 들어서 보시면 결국은 집단대출의 경우에는 분양, 분양과 관련해서 분양심사가 강화되면 결국은 집단대출이 나가지 않게 됩니다.

무슨 말이나 하면 분양자체가 예를 들어서 분양을 포기할 한다면 분양을 하지 않게 되면 그만큼 줄어드는 셈이 되겠죠. 그런데 금번에 저희 대책 중심에는 분양과 관련된 심사를 강화하는 어떤 조치들, 특히 분양보증을 강화하고 또 PF 보증도 강화하고, 또한 은행권의 분양과 관련된 대출심사, 은행도 분양 시작 전에 대출심사를 하게 됩니다. 전체적 분양사업장에 대한 심사를 강화하는 이런 어떤 다각도의 조치들이 있기 때문에 분명히 금번 대책은 상당한 효과가 있고 또 그 나름대로 의미가 있다고 생각이 듭니다.

그리고 여신심사 가이드라인 부분은 저희가 아까 계속 말씀드렸지만 현재 여러 가지 상황들을 종합적으로 봐서 필요할 경우 그 경우에도 단계적인 방안들을 여러 가지로 검토토록 하겠습니다. 그래서 당장 지금 현재로서 당장 여신심사 가이드라인을 전면적용할 그럴 개제는 아니라고 말씀을 드리고요.

<답변> 여러 가지 지적을 하셨습니다만, 저희가 정책을 뒤로 자꾸 미루는 것 아니냐는 지적을 하셨는데, 앞서 금융위 도국장이 말씀하신대로 여신심사 가이드라인 자체도 수도권에는 1월, 지방은 최근 5월에 도입했습니다. 그렇기 때문에 그자체가 지금 시행한지 얼마 되지 않은 상황이고 효과도 봐야 될 것입니다.

그리고 여러 가지 인프라를 갖춰야 될 부분도 있기 때문에 여러 가지 준비가 필요하고 주택시장상황, ***상황을 함께 봐야겠죠.

그리고 정책이라는 것이 어떻게 보면 냉탕, 온탕 상황에 따라서 변하는 것 보다는 사실은 원인에 대한 정확한 분석과 시뮬레이션을 통해서 해야 겠죠. 그런 차원에서 저희들이 부동산 시장 상황하고 가계부채 증가 추세를 종합적으로 고려해서 신중하게 모니터링 하면서 한다고 말씀을 드리는 것이고요.

그런 과정에서 저희들이 생각하기에는 각종 주택공급절차나 집단대출에 대한 자체적인 심사 강화만으로도 상당부분 가계부채 증가속도를 어느정도 속도조절을 할 수 있다고 저희들은 믿고 있습니다.

그리고 분양가 전매제한에 대해서는 국토부 이문기 국장이 추가적으로 설명을 드리도록 하겠습니다.

<답변> (이문기 국토부 주택정책관) 지금 분양권 전매제한 관련해서는 먼저 주택시장상황을 봐야 될것 같습니다. 지금 주택시장은 저금리로 인해서 수요 확장요인이 분명히 있는 반면, 구조조정 이슈나 공급과잉 그런 이슈로 인해서 수요 위축요인이 혼재되어있습니다. 그 결과 작년 말 이후에 계속 시장은 관망세고, 금년 7월말까지 누계 주택가격 상승률이 0.18%입니다. 상당히 안정이 되어있고요.

신규 청약시장을 놓고 봤을 때는 강남같은 경우에는 재건축을 중심으로 일부 청약과열이 있습니다만, 또 지방같은 경우에는 청약경쟁력이 1 대 1 미만인, 미달이 되는 단지 비율도 작년이 한 18%였는데 금년에 28%로 증가하고 있습니다.

그래서 이런 여러 가지 시장상황을 고려해 놓고 볼 때 지나치게 수요를 억제하는 , 제한하는 그런 조치가 들어갈 경우에는 오히려 미분양이 급증한다든지 단기적으로는 수급 불균형을 더 심화시킬 수 있어서 오히려 주택시장 경착륙 쪽으로 갈 수 있는 우려가 있다, 그런 차원에서 전매제한 부분은 검토하는 대상에서 배제가 됐고요.

그리고 대신에 지금 이제 주택 공급에 있어서는 지금 작년, 금년 상반기까지 공급추세가 계속 지속될 경우에는 공급과잉의 우려도 있습니다. 이런 측면때문에 저희가 공급관리를 공급 프로세스별로 단계별로 관리해서 주택시장을 안정적으로 관리하겠다, 그러면서 함께 가계부채도 관리하겠다는 차원에서 전매제한 부분은 빠지고 공급관리쪽에 중점을 두고 이번에 대책을 마련하게 되었습니다.

<질문> 기존에 사업계획을 승인받고 아직 미착공한 주택물량이 얼마나 되는지 궁금한데요. 지금 인허가나 보증 이런 것으로 보증을 강화한다고 하면 사후약방문처럼 실효성 없는 것은 아닌지 궁금합니다.

<답변> (이문기 국토부 주택정책관) 지금 통상 사업계획승인을 받으면 당해연도에 착공해서 분양들어가는 비율이 한 60% 정도 됩니다. 최근에는 그 비율이 늘어나고 있는데 구체적으로 숫자로는 제시해 드리지 못하지만 일단 사업계획 승인이 났다고 하더라도 지금 5년 동

안은 살아있습니다. 그래서 5년 동안 착공이 안돼서 분양 못들어가면 취소가 되게 되는데 그런 측면에서는 이제 사업을 좀더 여러 가지 단계별로 프로세스를 거치게 하면서 사업을 전체적으로 지연시켜서 공급물량이 시장이 나오는 것을 늦추는 효과는 있을 것입니다.

<질문> 집단대출 같은 경우 필요한 경우에 단계적으로 도입한다고 하셨는데 여기 전제로 달린 필요한 경우와 단계적이라는 게 구체적으로 어떤 상황에서 도입한다는 의미인지 궁금합니다.

<답변> (도규상 금융위 금융정책국장) 네, 집단대출에 대해서 여신심사 가이드라인 적용을 언제 할 것이냐, 그것은 아까 저희 말 그대로 입니다. 그러니까 주택 경기라든지 그리고 가계대출, 특히 집단대출의 추이라든지 특히 금번에 계속 우려를 하시는 게 사후약방문아니냐 효과가 있겠느냐 하지만 저희는 굉장히 효과가 있다고 보는 게 가장 강력한 조치는 결국 뭘니까? 집을, 집단대출이 늘어났다는 것은 결국은 집단대출이 나가지 않는 상황. 즉 분양 자체가 상당히 지연되거나 분양물량이 조절될 때 가장 강력한 가계부채와 관련된 효과를 나타낼 수 있다고 봅니다. 그런 측면에서 금번에 아주 강력한 공급조절방안을 국토부에서 지시를 하셨기 때문에 그런 효과가 상당히 있다고 저희는 생각을 하고 있고요.

다만 이제 그럼에도 불구하고 어떤 시장의 과열 양상이 어떤 저희가 예측하지 못한 수준으로 번진다든지 이런 어떤 예외적인 상황들이 벌어질 때는 저희가 여신심사 가이드라인을 검토하겠다는 것이고요. 그 방법도 단계적으로 가겠다는 것입니다.

왜그러느냐면, 지금 현재 은행권의 일반적인 대출은 저희가 여신심사 가이드라인을 바로 적용하지만 계속 누차 말씀드리지만 집단대출은 현재 크게 봐서 중도금과 중도금대출하고 잔금대출이 있는데 중도금, 잔금으로 나뉘지게 된 이유는 어차피 선분양시스템입니다. 그래서 분양을 먼저 받고 그 분양을 신청해서 분양받은 분에 한해서 이제 은행여신, 여신을 공급하는 이런 시스템인데, 이런 선분양 시스템 안에서 현재의 여신심사 가이드라인을 그대로 전면적으로 적용하기는 좀 맞지 않는 측면이 상당히 있습니다.

따라서 예를 들어 특히, 선분양 시스템 하에서 여신공급이 원활히 되지 않음에 따라서 분양을 포기하거나 이런 어떤 경우가 발생할 경우에는 상당한 사회적 문제도 될 수 있고, 또 현재의 어떤 주택을 공급받고 주택을 구입하는, 새로운 신규주택을 구입하는 현재 우리나라에 깔려 있는 기본 시스템 자체가 유효성에 상당히 문제가 생길 수가 있습니다.

그래서 현재 바로, 직접적으로 전면적으로 이 여신심사 가이드라인을 적용하기는 좀 어려운 측면이 있기 때문에 그에 맞게끔 단계적인 방안을 저희가 찾아가겠습니다. 혹시 나중에 필요하다면.

<질문> ***

<답변> (신호순 한국은행 금융안정국장) 당시 이주열 총재님께서 말씀하신 건 최근에 어떤 가계대출이 집단대출과 비은행 가계대출 중심으로 증가세가 많이 확대됐다는 인식에서 출발

하셨습니다. 오늘 발표문에도 있듯이 그것에 대한 인식은 정부나 한국은행이나 또 똑같은 인식에서 출발하고 있고요.

또 당시 총재님께서 그러한 인식하에서 추가 가계부채 관리대책에 대해서 필요성을 말씀하셨고, 또 오늘 그 맥락 속에서 대책이 마련됐다고 봅니다.

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 추가로 말씀드리면, 사실은 저희가, 제가 가계부채관리협의체 팀장을 맡고 있습니다만, 협의체가 저희들 관계부처와 금감원, 그리고 한은 같이 참석해서 하는 것이고요. 그리고 그런 것을 통해서 가계부채 상황에 대한 평가와 대응방안을 마련하는 것입니다.

그리고 저희가 이해하기로는 총재님 말씀하셨던 그런 여러 가지, 제가 앞서 말씀드린 대로 기존의 가계부채 대책은 나름대로 효과가 있었던 건 사실입니다. 앞서 말씀드린 대로 은행권 주담대 부분의 집단대출 빼고는 감소를 한 것이 사실이고요.

그렇지만 나름대로 이제 그게 또 하나 다른 측면을 보면 총량에 있어서 늘어나고 있다든지, 집단대출이라든지, 아니면 *** 제2금융권의 대출이라는 부분에서 약간의 우려가 있는 것들이 사실이죠. 그런 우려를 제기하는 과정에서 그런 것들이 나온 것이고요.

그리고 그 제기된 문제점을 가급적 관리협의체, 그리고 오늘 있었던 거시금융협의회 이런 것을 통해서 관계기관, 소위 말해서 정부뿐만 아니라 유관기관의 협의회를 통해서 구체적으로 이렇게 이런 대책을 마련한 것입니다.

그렇기 때문에 그렇게 이해해 주시면 되고, 앞으로도 가계부채에 대해서는 동향을 지속적으로 가계부채관리협의체 등 각종 회의를 통해서 협의를 해 나가고, 보완·발전시켜 나갈 것입니다.

이상입니다.