

금융정책국장입니다.

엠바고 관련해서 조금 헤프닝이 있었는데 우리 기자단, 간사단과 우리 기자단에서 지혜를 발휘해 주셔서 저희 무한히 감사드린다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 오늘 보도자료, 오늘 우선 배포된 보도자료를 우선 보시죠.

보도자료를 보시면 2페이지입니다.

2페이지에 우선 제가 먼저 배경을 간단하게 설명을 드리고, 그다음에 이번 대책의 핵심 내용을 말씀을 드린 이후에 뒤에 첨부 '별첨1'입니까? '별첨1' 자료를 가지고 조금 더 자세히 설명을 드리도록 하겠습니다.

우선, 이번 대책의 어떤 배경은 그렇습니다. 취지는 우선 첫 번째, 그동안 우리가 쪽 그동안 지속적으로 추진해 왔던 가계부채의 질적·구조적 개선 작업의 일환입니다.

그러니까 집단대출의 경우 여신심사 가이드라인을 적용한다든지, 제2금융권에도 여신심사 가이드라인을 새로이 도입을 한다든지 이런 것들은 다 같이 처음부터 나누어 갖는 그런 어떤 가계부채 구조의 질적개선을 추진하는 그동안의 정책기조의 연장이다, 이렇게 설명드릴 수 있고요.

다음에 두 번째는 이런 어떤 조치들과 함께 저희가 그동안 특별점검 및 특별관리를 계속 가계부채에 대해서 10월부터 실시를 해 왔습니다. 그런 것들을 감안할 때는 이 가계부채의 최근에 증가속도가 다소 가파르기 때문에 그에 대한 안정적 관리의지를 저희가, 정책적 의지를 그동안 이번 대책을 통해서 표명한 거다, 이렇게 보시면 되고요.

세 번째는 금리상승과 관련되어 있습니다. 그래서 금리상승기에 접어들어서 많은 분들이 한계 차주, 특히 취약계층에 대한 우려가 많이 제기되고 있습니다.

따라서 금번에 정부의 어떤 정책의지는 서민 실수요자에 대한 어떤 집중적인 지원, 그리고 보호 이런 부분들에 대해서 강조점을 두고자 합니다.

금번 대책을 크게 요약하면 한 5가지로 요약이 됩니다.

우선, 첫 번째 집단대출 여신심사가이드라인을 내년 1월 1일부터 모든 금융권에 전면 적용하겠습니다.

다음 둘째, 제2금융권의 여신심사가이드라인을 내년 1/4분기 중 그 실정에 맞게 맞춤형으로 도입합니다.

그다음 세 번째, 금년 12월 총체적 상환능력 심사제, 일명 DSR입니다만 총체적 상환능

력 심사제가 전면 도입됩니다.

네 번째, 모든 금융권에 대한 가계부채 특별점검이 내년 상반기까지 확대 실시됩니다.

다음에 다섯 번째, 금리상승에 대비해서 스트레스테스트, 그리고 이에 따른 상황별 대응 계획, 한계·취약차주의 연체부담 완화, 서민금융 강화, 제2금융권 건전성 관리강화 등의 대책을 추진하겠습니다.

이상 기본골자는 그렇게 되고요.

자료를 좀 봐주시죠. '별첨1'입니다. '별첨1' 자료의 첫 페이지입니다.

오늘 2시에 배포 예정인 한국은행 3/4분기 가계신용 이 통계가 아마 발표가 될 겁니다. 그 통계는 2시 이후에 아마 한국은행 별도의 엠바고 계획이 있기 때문에 제가 혹시 언급을 하더라도 그것은 조심을 해 주시고요.

3/4분기면 7, 8, 9월입니다. 그래서 사실 저희가 8.25 대책 이후에 8.25 대책의 실제적인 어떤 효과가 발생하기 시작한 것은 10월쯤 보고 있습니다. 그래서 7, 8, 9월은 8.25 대책의 효과가 크게, 거의 미치지 않았던 시기입니다.

그래서 올해 3/4분기 가계신용 한국은행 통계는 지금 여전히 한 11% 정도 가계부채의 규모가 증가한 것으로 나오고 있습니다. 그래서 '전 분기와 비교해서 유사한 흐름을 보이고 있다.'라고 이해를 하시면 되고요.

그에 반해서 오늘 제가 설명드리고자 하는 부분은 한국은행이 아니고 저희 금융감독원 속보치입니다.

금융감독원 속보치는 지금 11월 중순까지, 특히 은행권은 저희가 매일매일 통계를 받고 있습니다. 관리를 하고 있습니다. 그래서 그와 관련해서 금감원 \*\*\* 기준으로 설명을 드리겠습니다.

지금 현재, 1쪽입니다. 예년에 비해 빠른 가계부채 증가세가 지속되고 있습니다만, 8.25 대책의 효과, 그리고 금리상승 등으로 증가세가 상당히 완화조짐을 보이고 있습니다.

11월... 지금까지 이렇게 기준으로 보면 우선 은행 같은 경우 8.25 대책 이후 가계부채 증가세가 상당히 둔화되는 추세입니다. 우선 올 2월 여신심사 가이드라인 이후에 전년대비 증가세가 주춤하고 있었습니다. 이 와중에 9월부터 증가폭에 감소가 더욱 확대되고 있습니다.

별표를 보시면 8.25 대책 시행 직전에 6월에서 8월까지의 한 21.4조 정도 증가했습니다. 그런데 전년대비, 전년은 23조 원 정도 증가했기 때문에 한 7.4% 정도 줄어든 것으로 나오

고 있고요. 8.25 대책 이후에는 13조 원 정도 늘었습니다. 그래서 전년대비 해서 10.5% 정도 감소한 것으로 나타나고 있고요.

특히, 정책 모기지가 최근에 굉장히 빠른 속도로 증가를 했습니다. 그리고 저희가 계속 이야기를 했지만 저희가 지난 번에도 정책모기지는 서민층, 실수요층을 우리가 타깃으로 하기 때문에 무제한 공급하겠다고 했습니다, 올해 말까지. 그래서 이 정책모기지가 상당히 좀 많이 늘었습니다. 그래서 그걸 제외할 경우에는 전년대비 감소폭은 매우 크게 확대됩니다. 그래서 작년에 14조, 준공 양도분 뺀 것입니다. 빼면 올 9월에서 10월은 한 10조 원 정도 되기 때문에 큰 폭으로 줄은 것을 알 수 있습니다.

그리고 보증비율 축소 등으로 신규 중도금 승인도 큰 폭으로 감소를 했고요. 그다음에 11월에도 전년대비 증가폭에 감소세는 계속 지속되고 있습니다. 그래서 11월 저희가 일평균 통계를 계속 지금 뽑고 있는데요, 은행권의 경우에는 작년대비해서 보면 많이 줄었습니다. 그래서 은행권은 일단 예년대비 아직은 빠른 증가세가 유지되고 있지만 많이 증가 속도는 많이 완화가 됐다, 둔화가 됐다 이렇게 평가할 수 있고요.

다음으로 지속적으로 저희가 안정적 추이를 유지할 수 있도록 더욱 적극적으로 관리를 해나가겠습니다.

다음 2쪽입니다.

비은행의 경우는 은행과 달리 10월까지의 빠른 증가세가 유지가 됐습니다. 비은행의 가계부채 증가가 왜 이렇게 빨리 증가했나 보면 결국 상호금융하고 새마을금고입니다.

그래서 전년을 크게 상회한 수준에서 9~10월에는 가계부채가 증가를 했는데, 이 비은행의 경우에 10월에 크게 증가한 이유가 있습니다. 그게 9~10월에 증가한 이유는 저희가 비주택담보대출 LTV 인정비율을 한 15%에서, 정도 평균 축소를 한 조치가 10월 31일부터 시행을 했습니다.

그런데 다만 그 대책 시행 이전에 한 1달 이상 상호금융업권과 협의를 하는 과정에서 상호금융업권 쪽에서 이 제도 강화가 되기 전에 좀 이렇게 풀림현상이 있지 않았나 합니다. 그래서 10월에 상호금융의 경우 비주택담보대출이 좀 상당히 크게 증가를 했습니다.

그런데 11월 이후의 통계를 저희가 좀 뽑아 봤더니 11월 이후에는 상호금융의 일평균 가계대출 증가액이 10월에 1,200억에서 지금 일평균 550억으로 지금 11월은 거의 반토막이 났습니다.

그래서 상호... 이 제2금융권의 경우에도 11월부터는 저희의 어떤 그동안의 정책 노력의 효과가 나오는 것으로 이렇게 저희가 이해를 하고 있습니다.

다음 금리입니다.

가계대출 금리와 관련해서 많은 우려를 그동안 제기를 많이 해주셨는데, 저희도 굉장히 그런 어떤 우려를 굉장히 관심 있게 저희도 지켜보고 있습니다.

우선 가계대출 금리는 고정금리형 중심으로 9월부터 대출금리가 상승세를 보이고 있습니다. 주로 고정금리형 대출은 장기금융채에 연동이 많이 되어 있습니다, 대출금리가. 다만, 반면에 변동금리형 대출은 CD라든지 최고에 코픽스가 많이 늘었습니다. 그래서 코픽스 등에 연동되어 있습니다. 따라서 기본적으로 기준, 기본금리가 되는 장기금융채라든지 CD, 코픽스 이런 금리변동의 영향을 많이 받게 됩니다.

9월부터 은행권 가계대출 평균금리가 상승세를 보이고 있습니다. 특히 주담대는 고정금리를 중심으로 다소 가파른 상승세를 보였습니다.

그런데 이거를 저희가 좀 뜯어 봤더니 고정금리 상승분은 지금 한 58bp 정도, 11월 22일까지입니다, 9월 말 대비. 그러면 한 1달, 거의 1달, 50일 정도 되죠. 그간에 58bp가 올랐으니까 많이 오른 겁니다. 올랐는데 이걸 뜯어 보니까 대출 기준금리 상승, 즉 아까 말씀드린 대로 금융채입니다. 금융채 금리변동에 한 54bp 정도 영향을 받았고, 그다음에 가산금리는 한 4bp 정도 오른 것으로 이렇게 저희가 조사가 됐고요.

다음에 변동금리의 경우에는 한 10bp 정도는 올라갔는데 그게 대출금리 상승분이... 아, 20bp입니다. 오타가 났습니다. 20bp인데, 중에 반반입니다. 그래서 대출 기준금리도 한 10bp 올랐고, 이 기준금리는 코픽스, CD 이런 것들을 얘기합니다. 그래서 가산금리도 한 10bp 정도 올라간 걸로 보입니다.

이 가산금리의 경우에는 은행들의 리스크 관리 강화와 관련이 좀 되어 있습니다. 그래서 리스크 관리 강화를 하기 위해서 가계대출을 좀 억제를 하려면 결국 가산금리 인상을 통해서 금리가 올라가지 않았나, 대출금리가. 그렇게 보입니다.

다음은 3쪽입니다.

3쪽은 그간에 어떤 우리가 추진했던 것들이기 때문에 생략하겠습니다. 읽어 보시면 되고요.

다음 4쪽입니다.

4쪽의 집담대출 여신심사 가이드라인입니다.

아까 모두에 말씀드린 대로 내년 1월 1일 분양공고가 되는 사업장부터 중도금대출은 빼고 잔금대출에 대해서 주택담보대출 여신심사 가이드라인을 모든 금융권에 전면 적용을 하겠습니다.

은행권만 보면 그 효과가 2019년 이후에 나옵니다. 왜냐하면 잔금대출은 통상 24~26개월 이후에 대출을 받아 갚니다. 그래서 2년 뒤에 그 효과가 나타납니다만, 하여튼 매년 한 1조 원 정도 증가분이 감소되는 효과가 있지 않나, 이렇게 봐지고요.

집단대출에 대한 여신심사 가이드라인 기본방향은 그렇습니다. 지금 각 업권별로 세부적인 가이드라인을 마련을 해서 시행을 할 겁니다.

하지만 기본적인 사항들은 같이 공유를 하기 때문에 그것들을 설명을 좀 드리면, 우선 잔금대출만 간다는 것, 그리고 모든 금융기관에 다 적용을 한다는 것, 그리고 2017년 1월 1일 이후 분양공고가 이루어지는 사업장에 대해서 현재 여신심사 가이드라인과 동일한 원칙에 따라서 적용이 됩니다.

그걸 조금 더 보셔야 될 부분이 있어서, '별첨2' 자료를 보시면요.

4쪽입니다, 4쪽. '별첨2' 4쪽에 보면 '은행권 여신심사 가이드라인 주요 내용'이라고 있죠? 그걸 보시면, 그거 따라 설명을 좀 드리겠습니다.

우선 현재에 있는 은행권 여신심사 가이드라인은 크게 4가지로 구성되어 있습니다.

우선 첫 번째, 소득증빙입니다. 소득증빙의 경우에는 은행권 같은 경우 지금 증빙소득, 인정소득, 신고소득 이렇게 나눠서 증빙을 하고 있습니다. 이거는 집단대출에도 그대로 적용이 됩니다.

그러면 질문이 나오죠. '제2금융권은 지금, 특히 상호금융하고 새마을금고는 아직 시행을 하지 않고 있는데 어떻게 될 거냐?' 이거는 뒷부분, 다음 페이지에 나오죠. 상호금융에 대해 설명 드릴 때 같이 설명 드리겠습니다. 이걸 집단대출 그대로 적용됩니다, 1번은. 원칙적으로.

다음 2번, 분할상환 관행 정착과 관련해서는 분할상환을 언제... 어떤 대출에 적용할 거냐 그 문제입니다. 그것과 관련해서는 1번만 적용됩니다. 신규 구입 주택 구입료 대출, 왜냐하면 2, 3, 4는 기존대출입니다. 기존대출, 리볼빙과 관련된 거기 때문에 해당이 안 된다. 그래서 1번만 적용이 되고. 그러면 DTI는 적용 되느냐, DTI는 적용이 안 됩니다, 여전히. 집단대출에는 DTI 적용이 없습니다. 다만 LTB는 현행대로 70% 그대로 적용을 합니다.

다음 3번 stress DTI라고 있습니다. 이 경우에는 고위험 대출이라고 그러는데, 변동금리 대출의 경우에 DTI가 80%를 예를 들어 상회한다, 이런 경우에는 고정금리로 가도록 이렇게 조치를 한 게 있습니다.

이 3번의 경우에는 stress DTI 산출 및 적용과 관련해서는 집단대출이 그대로 적용이 됩니다. 다만, 2금융권은, 2금융권이 취급하는 집단대출은 나중에 설명 드리겠지만 적용되지 않습니다.

그다음 4번, DSR을 산출을 한다. 그건 DSR 설명 드리겠지만 DSR은 이번에 11월 초에 전 금융권에 전면적으로 도입이 됩니다. 따라서 이 4번은 모든 대출에 적용이 된다고 보시면 됩니다. 따라서 그렇게 이해해 주시면 되고요.

다음에 2번입니다, 2번.

그러면 이미 수분양자, 이미 분양공고가 난 데는 어떻게 할 거냐? 하는 것에 대해서 소급적용을 하기가 어렵습니다. 어렵기 때문에 저희가 지난번에 발표한 대로 입주자 전용 보증자리를 2년간 공급을 하겠습니다.

그런데 입주자 전용 보증자리론 같은 경우에 예를 들어서 지금 현재 보증자리론이 있습니다. 그 보증자리론의 적용요건을 똑같이 적용을 하되 다만, 현재 보증자리론은 DTI 60%, LTB 60% 이내 대출만 해 주게 돼 있습니다.

따라서 현재 보증자리론으로 적용을 하면 고 DTI, DTI를 안 보기 때문에, 그렇죠? DTI를 이 집단대출은 보지 않기 때문에 적용하지 않기 때문에 60% 넘는 부분들은 어떻게 할 거냐와 관련해서는 80%까지 들어오시면 보증자리론을 공급을 해 드리겠습니다. 신상품에 한해서. 입주자 전용 보증자리론입니다.

적용대상은 수분양자입니다. 이미 분양을 받으신 분들입니다. 그러니까 내년 1월 1일 이전에 분양공고가 된 사업장들입니다.

그래서 이거는 예를 들어서 금년 11월 20일, 31일 다 입주자 전용 보증자리론에 가입하실 수 있고, 지금 앞서 말씀드린 대로 일반 보증자리론보다도 더 적용범위가 넓습니다. 고 DTI 차주에게도 보증자리론이 공급이 됩니다. 이 상품에 있어서는.

따라서 이 경우에 상당히 지금 저희가 기대하고 있는 것은 현재 주담대출 경우에 3.5%, 집단대출의 경우에 좀 더 높습니다. 그런데 내년에 가파르게 올라갈 가능성이 있습니다. 그런데 현재, 현재 금리 차이가 보증자리론은 한 100PP, 1% 정도 납니다. 그런데 내년에는 조금 더 저희가 벌여질 것으로 생각합니다. 그래서 그런 어떤 차이가 커질 것이기 때문에 이 쪽 상품으로 많이 가입하지 않으실까, 생각하고 있고요.

이 경우에는 결국은 사실상 여신심사 가이드라인이 적용되는 효과가 있습니다. 물론 자발적으로 하시는 겁니다.

다음 5쪽입니다. 5쪽까지만 자세히 설명드리고 나머지 빨리 빨리 진행을 하겠습니다. 이것 5쪽까지는 좀 설명을 들으시는 게 좋을 것 같아서.

5쪽입니다. 5쪽은 그림 상호금융 새마을금고에 대해서는 맞춤형으로 그때 제가 여신심사 가이드라인 도입한다고 했는데 어떻게 할 거냐. 우선 소득증빙이 좀 달라집니다. 이 표를 보

시면 소득증빙,

※ 표시 두 번째, 현재 가지고 있는 은행권에서 적용하는 아까 전에 여기 나와 있는 증빙 인증신고서 등 그대로 인증을 해 줄 수 있습니다. 다만, 고객의 특성상, 예를 들어서 농민이라든지 어업인이라든지 이런 분들은 사실 소득 추정을 하기가 어렵습니다. 그렇기 때문에 좀 더 추가적인 소득인정 방법을 저희가 제시를 했습니다.

그래서 예를 들어서 농진청에서 제시하는 농축수산물 소득자료와 경제통계자료, 이런 것을 통해서 그것에 해당하면, 그것에 해당하는 정도의 소득은 인증을 해 드리겠다는 겁니다. 그게 신고소득이고, 인증소득이고.

신고소득의 경우에도 저희가 현재 보험권에서 소득계층 모형을 갖고 있습니다. 그 보험권의 어떤 소득예충모형을 좀 응용을 해서 소득증빙이 최대한 될 수 있도록 저희가 노력을 하겠습니다.

그리고 현재 각 중앙에 새마을금고 연합회나 상호... 중앙회 차원에서 현재 스터디를 많이 하고 있습니다. 그래서 그런 모형을 배포를 할 거고요.

다음에 두 번째, 그러면 상호금융과 새마을금고의 경우에는 거의 대부분의 여신이 만기가 짧습니다. 주택담보대출임에도 불구하고 통상 3~5년 정도 밖에 되지 않습니다. 따라서 그것에 경우에는 무조건 매년 30분의 1만 상환을 하라는 겁니다.

왜 30분의 1이나, 즉 만기를 30년 짜리로 인정을 해 주겠다는 겁니다.

그럼 왜 30년이나, 약간 어려운 특성을 감안해서 은행권 주택담보대출 최장 만기가 30년입니다. 그래서 30년까지 대출받은 만기가 30년이라고 가정을 하고 30분의 1만 상환하면 되겠습니다. 이 경우에 한 3,000억 정도 부채 증가 속도가 감축될 것으로 저희가 기대를 하고 있습니다.

그다음 이 표를 다시 한 번 좀 더 설명 드리면 첫 번째 범위, 범위와 관련해서는 지금 은행권과 똑같습니다. 주택구입용에 기본적으로 적용이 되죠.

다음 두 번째, 이 표를 보시면, 이쪽의 표시를 보시면 1번 신규 주택금융대출, 분할상환 적용입니다. 2번 고부담대출, 이 경우에는 기존대출입니다. 기존대출 revolving할 때나 이럴 때 쓰는 건데, 이 고부담대출 중에서 현재 은행권은 LTV가 60% 초과하거나 DTI가 60% 초과하거나 둘 중에 하나만 맞아도 무조건 분할상환으로 가게 됩니다.

그런데 이 상호금융의 경우에는 그동안 DTI, 즉 소득증빙을 이렇게 정밀하게 하지 못했습니다. 그래서 그런 것들 현실적인 여건을 감안해서 LTV 60%만 적용을 하고, 이제 소득증빙 기반이 상당히 정착이 되었다고 판단이 될 때 추후에 DTI 60% 요건도 적용을 하겠습니다.

다음 분할상환은 30분의 1 아까 설명을 드렸고요.

다음에 예외사항이 있습니다. 이 업권의 특성을 감안을 해야 되는데, 3,000만 원 이하의 소액대출, 그리고 만기 3년 미만의 대출의 경우에는 여신심사 가이드라인 적용을 하지 않겠습니다.

다만 '그러면 3년 미만 대출을 계속 받아서 연장을 하면 피해가 갈 수 있지 않나?' 그렇게 질문하실 건데, 이 경우에는, 연장을 할 경우에는 다시 30분의 1씩 상환을 받을 겁니다. 그래서 그런 어떤 보완 방안은 저희가 준비를 했습니다. 그 표가 제가 금방 설명 드린 그겁니다. 그거로 보시면 되구요.

다음 총체적 상환능력 심사, 즉 DSR입니다. 사실 DSR 도입을 저희가 했다는 건 정말 은행 여신... 아니 금융회사의 어떤 여신심사, 그리고 상환, 그리고 일체의 여신 관련된 일체의 심사시스템, 그리고 과정에 혁명적인 변화가 있지 않을까, 저희는 그렇게 생각을 합니다. 그래서 DSR을 저희가 12월 9일 구축 완료하고 연내에 금융권 DSR을 산출토록 하겠습니다.

우선 참고지표로만 활용이 됩니다만, 추후 활용도나 이런 걸 봐서 필요시 자율규제로 전환토록 하겠습니다. 자율규제가 뭐냐 그러면 저희가 말씀드릴 수 있는 부분은 그런 겁니다. 업권 내에서 활용을 하면서 best practice나 이런 것들이 있다 그러면 그런 것들은 다 같이 쓸 수가 있기 때문에 그런 것들은 업권 자율적으로 협회를 중심으로 같이 활용한다는 이야기입니다.

그래서 예시를 보시면, 우선 예를 들어서 전체 가계대출 중에서 DSR이 높은 대출이 차지하는 비중이 일정 수준 이상이 되면 굉장히 여신 건전성이 문제가 있기 때문에 이하로 관리를 하자든지 뭐 이런 것들이 자율규제, 나중에, 물론 뭐 지금 현재 참고지표이기 때문에 자율적으로 쓸 수가 있습니다만, 업권 전체적으로 합의에 의해서, 협의에 의해서 도입을 할 수가 있다는 겁니다.

그리고 두 번째는 차주에 제공을 함으로써 상환계획 작성 상담 시에 활용을 할 수 있는 겁니다. 이 표를 보시면 이해가 되는데, 쪽 가다 보면 갑자기 DSR이 확 올라갑니다. 이렇게 되면 요주의로 가서, 이 부분을 뭐 '요주의'로 이렇게 등재한다는 건 아니고, 이런 은행이 알아서 자율적으로 할 겁니다. 그래서 만기 조정이나 대출과 관련된 여러 가지 상담들을 들어갈 수 있고요.

다음 대출사후관리, loan review라고 그러지만, 이런 채무 조정 이런 것에도 활용을 할 수가 있습니다. 활용 사례만 저희가 예시를 했고요. 강제적으로 지금 '뭘 해라.'라고 저희가 하는 것은 없습니다.

이제 빨리 진행을 하겠습니다. 7쪽입니다.

가계부채 특별점검입니다.

저희가 10월부터 T/F를 통해서 은행권은 사실 매일매일 여신계수를 저희가 관리를 했습니다. 봤습니다. 여신계수를 매일매일 받았고, 받았습니다. 그리고 금감원에서 원래 연초에 목표치를 받았고, 가계대출 목표치를. 그리고 수정해서 수정 목표치도 금감원에서 받았습니 다. 리스크 관리 차원에서 받았고요. 그 목표치수를 적정한지를 계속 점검을 하고 있습니다.

그리고 내년에도 관리계획 마련할 때 리스크 관리에 중점을 두고 금감원에서 지도할 예 정입니다.

제2금융권의 경우에는, 지금 가계대출이 급증하는 경우에는 여신... 리스크상의 어떤 문 제가 있을 수 있기 때문에 특별검사를 저희가 꼭 샘플링을 해서 실사를 해왔습니다, 10월부 터. 금감원과 각 업권별 중앙회 내지 연합회 합동으로 진행을 했습니다.

그래서 내용... 이와 관련해서 이 조치를 내년 상반기까지 연장을 합니다. 그래서 특히 리스크 관리가 미흡한다든지 절차를 미준수했거나 혹은 위기상황이 발견됐다든지 이럴 때는 아주 엄중 조치할 계획입니다.

11월 22일 현재 총 58개 조합에 대해서 점검을 완료했습니다. 그리고 32개 조합은 지금 점검 중입니다. 그래서 미연에, 우리가 과거에 어떤 대규모 부실 사례를 봤기 때문에 미연에 건전성 차원에서 점검을 한다고 이해를 해주시면 되겠습니다.

다음 8페이지, 8쪽입니다.

금리상승에 대비... 보완 방안입니다.

금리인상과 관련해서 많은 우려를 전달해 주셨기 때문에 저희도 아주 유심히 지켜보고 있습니다. 따라서 우선, 스트레스 테스트를 아주 촘촘하게 그리고 정밀히 실시하겠습니다. 그리고 또 은행뿐 아니고 모든 금융권에 확대해서 실사를 하겠습니다.

그리고 그 내용도 가계를 3분류를 할 겁니다. 그러니까 DSR비율이라든지 자산부채비율, 소 득분포 이런 것들을 다 봐 가지고 한 3그룹, 부실, 부실우려, 4개, 4개 그룹입니다. 잠재부 실, 안정그룹 이렇게 분류를 하고 시나리오별로 영향분석을 계속해서 관련대책을 마련토록 하겠습니다.

그래서 이에 따라서 상황별 대응계획을 저희가 가지고 있습니다만, 그것을 계속 정비하겠습니다.

상황별 대응계획은 예시입니다. 예시이니까 이걸 참고하시고요.

그다음 9쪽입니다.

그다음 한계 취약차주와 관련해서는 연체부담 완화방안입니다. 연체가 됐을 때 연체가 되면 통상적으로 제일 먼저 생각하는 게 담보권 실행입니다. 담보권 실행은 법적으로 채권보전조 치라고 그러고 좀 쉬운 말로 하면 경매입니다. 경매. 경매 혹은 매각. 이런 경매나 매각 조 치와 관련해서 좀 더 소비자 보호측면에서 두텁게 보호하되 국제적인 정합성이 있어야 됩니 다. 따라서 외국 사례도 봐 가면서 현재 우리 은행권의 여러 가지 관행들도 봐 가면서 이런 관행들을 개선할 수 있도록 T/F를 구성해서 저희가 검토를 하도록 하겠습니다.

이거는 저희들이 몇 가지는 예시를 했는데요. 이것 이외에 12월 1일 저희 금융위원장 기자 간담회 때는 좀 더, 조금 더 내용을 충분히 담아서 위원장님께서 아마 설명을 드릴 겁니다. 일단 오늘은 이 정도 저희가 제시를 하겠습니다.

그리고 다음 서민금융입니다. 서민금융과 관련해서는 좀 빨리 하겠습니다.

공급 여력 확대도 계속 해야 됩니다. 해야 되고, 그다음에 전면적인 개편방안 지금 검토 중 에 있습니다. 그거는 공급채널 확대나 이런 쪽입니다.

다음에 10쪽입니다.

사잇돌 대출, 추가 보증지원, 지금 은행권은 지금 사실 내년 상반기면 거의 소진이 될 것 같습니다. 따라서 굉장히 잘나가고 있는 상품이기 때문에 중금리 대출은 추가적인 보증지원 도 적극적으로 검토하도록 하겠습니다.

아울러서, 저희가 지금 저축은행 이용만 하면 신용등급이 과도하게 하락하는 이런 부분들도 우리가 이미 제도개선을 했습니다만, 이런 것들 인프라 개선도 계속, 계속 검토를 하겠습니 다.

그리고 한계차주 채무 연체 시 어떻게 할 거냐. 그리고 이분들 자발 재기 지원을 위해서 여 러 가지 조치들, 특히 Fast-Track은 법원행정처와 직접 적극 협력을 해서 조기에 확산될 수 있도록 하고, 연체 채무자에 대한 과도한 채권추심 문제, 이것 채권추심업무 가이드라인 을 지난번에 제시를 했는데 이게 대부업계에 정착이 돼야 됩니다. 따라서 금감원의 이행실 태를 집중 지금 하고 있습니다. 그래서 이것들도 효과가 있을 것으로 봅니다.

마지막 11쪽입니다.

제2 금융권과 관련해서는 상호금융원 지금 예대율 규제완화방안을 이미 발표가 됐습니다만, 이걸 합리적으로 조정을 하겠습니다.

그래서 모든 조항에 대해서 하는 게 아니고 가계부채가 안정적으로 관리되고 있는 조항, 특 히 분할상환 실적이 우수한 조항 이런 것에 대해서 우선적으로 예대율 규제완화를 적용합니 다.

따라서 가계대출 지급액이 지나치게 증가했다든지 이런 경우에는 예대율 규제완화 대상에서 제외됩니다.

다음에 여전사의 경우 카드대출이 증가하고 있습니다. 다만, 이 문제는 금리가 좀 높습니다. 높고, 이로 인해서 소비자 부담 증가 문제도 있고, 또 이렇게 증가를 하면 과거 카드사태 문제처럼 건전성의 문제가 있는지도 봐야 됩니다.

금감원에서 현황을 점검을 하고 있습니다. 하고 있고, 내년 1분기 중에는 리스크 관리가 되고 있는지를 봐서 추가적인 조치가 필요하면 이 부분 강구를 하겠습니다.

다음 저축은행은 그동안 자산건전성 분류기준이나 충당금 적립기준이 상호금융보다도 더 완화되어 있었죠. 그런데 이것들을 이제 저축은행 건전성이 어느 정도 회복이 됐기 때문에 정상적으로 가는 겁니다. 그래서 자산금융성 분류기준이나 충당금 적립기준을 은행, 상호금융 수준으로 단계적으로 강화해 나가겠습니다. 예시를 참고하시면 되구요.

다음 추진일정 참고하시면 되겠습니다.

이상 설명을 마치겠습니다.

[질문 답변]

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

<질문> 국장님 안녕하세요? 잔금대출 여신심사 가이드라인 적용하는 거 지난해부터 장관님께서 질문을 하면 '이거는 건설사와 은행이 보증 간에 이루어져서 사실 좀 어렵다.' 이렇게 했는데, 사실 1년 만에 이걸 하기로 했잖아요? 그래서 좀 주택시장에 미치는 영향이 어떻게 좀 어떻게 생각을 하시는지와, 두 번째는 입주자 보금자리론, 이게 내년부터 입주자, 입주물량이 상당한 걸로 알고 있거든요. 이게 금리 메리트도 있고 한니까 수요가 상당할 것 같은데, 이게 가다가 한도가 바닥이 난다든지 그럴 우려는 없는지, 그리고 이게 어떤 부류가 이용을 할 수 있는지, 이용대상에 제한은 없는지 궁금합니다.

<답변> 우선 첫 번째는 사실 잔금대출과 관련해서 저희가 그동안 쪽 설명 드린 거는 DTI입니다. DTI는 적용하기 어렵지 않냐, 했고, 물론 여신심사 가이드라인도 원래 협의해서 하기 때문에 적용하기 약간 어려운 측면이 있었습니다만, 이번에 잔금대출을 적용하게 된 거는 결국 잔금대출도 결국은 갚아야 됩니다.

그러면 실수요자라면 결국은 그 집이 자기 집이 되기 위해서는 대출받은 돈을 결국 갚아야 되는데, 이게 옛날처럼 주택 가격이 고도성장, 이게 계속 올라가니까... 저도 물론 그렇게

했습니다만, 좀 더 다른 집으로 이사 가고 주택 가격 오르기 때문에, 그래서 그 차액으로 좀 갚고 그랬는데 이제는 안 됩니다. 그래서 처음부터 조금조금씩 갚아 나가는 그런 어떤... 꼭 필요하다고 보고 있고요.

그렇게 본다면 주택시장 영향은 저희는 크지 않다고 생각합니다. 우선 첫째, 대출상환액을 결정을 하는 게 아닙니다, 이번 조치는. 즉 분할상환이지 않습니까? 좀 갚아 나가자는 거죠. 질적 구조개선을 추진을 하는 거니까. 그리고 두 번째, 막상 시행 효과는 2019년부터 나옵니다. 지금 당장 나오는 게 아닙니다. 내년 1월 1일부터 하더라도 잔금대출은 2년 뒤에 받아 갑니다.

따라서 주택시장에 영향이라 그런다면 굳이 말씀드리면 그렇습니다. 11.3 대책 그리고 8.25 대책과 동일한 케를... 같은 케를 하고 있다고 생각이 드는데, 결국 실수요자에게는 아무런 영향이 없다. 다만 투기적 수요를 가지실 경우에는 그 투기적 수요에 대해서는 억제하는 효과가 분명히 있습니다.

그러니까 저희가 11.3 대책도 그렇고 8.25 대책도 그렇고 이번 대책도 마찬가지입니다. 결국 투기적 수요에 대해서는 저희가 더 이상 방지하지 않겠다는 어떤 정부의 정책의지가 담겨 있다고 보시면 되구요. 실수요자에 대해서는 아무런 영향이 없습니다. 자기가 결국 살 집이니까.

그런데 투기적 수요로 갔다면 결국 과도하게 빚을 차입을 했으면 분할상환이 부담이 되겠죠. 그래서 어떤 그런 억제효과가 있다고 생각합니다. 그래서 오히려 건전한 방향으로 주택시장이 발전할 수 있지 않나, 생각이 됩니다.

다음 두 번째, 입주자 보금자리론. 맞습니다. 수요가 많아질 겁니다. 그래서 저희가 지금 연간 3 내지 4조 정도 생각을 하고 있습니다. 그런데 바닥이 나면 어떠냐? 돈이 없어서 그런데...

사실은 정책모기지 개편방안은 저희가 금년 내에, 연내에 마련을 하겠습니다. 지금 관계부처 협의 중에 있는데, 말씀하신 대로 요건이라든지 채원 문제가 있기 때문에, 또 채원을 늘릴 수도 있습니다. 다각도의 어떤 여러 가지 측면에서 지금 관계부처와 협의를 하고 있습니다.

따라서 내년도에 시행을 하다가 돈이 없어서 뭐 '올해는 그만하겠다.' 이렇게 하는 일은 없도록 하겠습니다. 그래서 그 부분은 저희가 유념을 꼭 하겠습니다. 그래서 내년도 차질 없이 공급토록 하겠습니다.

<질문> 잔금대출에만 가이드라인 적용하면 중도금대출을 받았다가 잔금대출 할 때 소득심사에 걸려서 대출을 못 받는 경우도 생길 것 같거든요? 이거에 대한 대책은 있나요?

<답변> 기본적으로 계속 말씀을 드렸지만, 중도금대출에서 잔금대출로 넘어가면서 여신심

사 가이드라인 때문에 대출을 못 받는다, 이런 일은 없을 겁니다, 아마. 저희가 보기에. 만약에 지금 이제 분양공고 이후에, 주로 분양공고가 나갈 때 은행들하고 이미 협의가 되어 있습니다. 협의가 되어서 '집단대출 취급을 하겠다.' 그러면 그 협의에 따라서, 그 약정에 따라서 집단대출 취급을 하기 때문에 거기에 은행들은 잔금대출을 공급을 하게 됩니다. 중도금대출도 물론 보증부대출이지만 은행이 취급을 하는 거고요.

그래서 그런 측면에서 봤을 때 이런 여신심사 가이드라인 통해서 대출을 못 받는다, 이런 경우는 저희가 없을 것으로 보고요.

계속 말씀드리지만 여신심사 가이드라인은 대출의 한도를 정하는 게 아닙니다. 대출의 한도는... 한도를 정하는 제도는 LTV와 DTI입니다. 그래서 지금 LTV 70% 이내에만 들어와 있으면 여신심사 가이드라인 소득증빙이 안 되면 안 되고, 안되면 결국 여기 저희가 아까 전에 보시면 아시겠지만 은행권, 이 1번 다시 한 번 보시면 지금 은행권 제도입니다. 은행권 제도만 하더라도 우선 증빙소득입니다. 이거는 자기가 진짜 증빙하는 객관적 자료죠. 그러니까 두 번째 인정소득 이런 거는 우리가 그래도 공적으로 인정해 주는 소득입니다. 그래서 국민연금, 건강보험료 등을 바탕으로 인해서 추정하는 소득만 내더라도 소득이 있는 걸로 인정이 되는 거죠.

그리고 세 번째 신고소득은 카드 썼다든지, 최저생계비로 추정을 한다든지 어떤 방식으로든 추정을 하게 돼 있습니다. 따라서 소득증빙이 전혀 안 된다, 그러면 최저생계비로 일어날 수 있을지는 몰라도 이런 어떤 문제 때문에 대출을 전혀 못 받는다, 이런 일은 발생하지 않을 것으로 생각합니다.

<질문> 내년 1월 분양 물량부터 적용을 하게 되는데 지금도 건설사들이 밀어내기를 많이 하고 있는데 연말에 그 밀어내기가 많이 될 수도 있을 거라는 생각이 드는데 거기에 대해서 관련부처가 협의하겠다고 내용은 있는데요. 좀 구체적으로 어떻게 보시는지 여쭙보고 싶어요.

또 하나는 예를 들면 무주택자 같은 경우에는 예를 들어 전세집을 팔아서 잔금대출 때 들어가거나 이런 식의 서민들 같은 실수요자들이 있을 텐데 이런 경우에는 분할상환을 처음부터 시키게 되면 부담이 커질 수가 있잖아요. 그러면 무주택자나 이런 사람에 대한 배려 같은 건 없는지 궁금하고요.

마지막으로는 DSR 시행날짜가 10월 뭐 며칠을 딱 박아서 시작하는 건지, 아니면 은행권 자율로 준비되는 대로 시작하는 건지 3가지 부탁드립니다.

<답변> 잠깐 2번을 제가 잠깐 못 들어서, 2번.

<질문> 2번 같은 경우에는 무주택자 같은 경우에는 예를 들면 자기가 살고 있는 전셋집을 매각을 해서 잔금을 마련해서 들어간다거나 그런 식이 되는데, 만약에 그런 시기가 믹스매치가 되게 되면 DTI나 이런, 걸러서 처음부터 분할상환을 해야 된다는지, 이런 식으로 무주

택자나 1주택자 같은 경우에 오히려 더 부담이 커질 수도 있다는 지적들이 나오는데 여기에 대한 대책은 없는지, 배려사항은 없는지요.

<답변> 네, 알겠습니다. 우선 1번, 첫 번째 분양물량 밀어내기가 있지 않을까. 물론 조금 피하기 위해서 그렇게 노력을 할 수도 있습니다. 그런데 아시다시피 주택시장 자체가 막 이렇게 인허가도 받지 않고 갑자기 분양을 한다든가 이렇게는 하기가 어려울 거고요. 그리고 또 통상 분양을 한다면 통상적으로는 보증이나 금융기관 쪽하고 협의를 합니다. 따라서 그 과정에서 한번씩 끊어질 수가 있기 때문에 저희가 밀어내기를 해서 조금 늘어날 수는 있다, 그거는 뭐 그 가능성은 인정을 하지만 막 그렇게 대규모로 주택 자체를 밀어내기 분양을 하기가 쉽지는 않을 겁니다. 그래서 크지는 않을 것으로 보고 있고요.

그다음에 두 번째 계속 말씀드리지만, 무주택자인데 내가 전세를 들고 있다가 전세를, 전세금을 받아서 중도금을 갖고 남는 거는 다시 또 부분을 잔금대출을 받고 하는 이 과정인데, 이 과정에서 만약에 전세대금이 잘 안 돼서 추가로 받아야 되는 경우에는 어떻게 할 거냐. 그거 가능하죠. LTB 70% 이내면 얼마든지 가능합니다. 그리고 70% 이내에서는 대출을 받을 수 있습니다. 다만, 분할상환을 하셔야 되겠죠. 집단대출의 경우에 그렇습니다. 집단대출에 한해서 말씀드리는 겁니다. 분할상환을 하시되 그 과정에서 결국 전세금을 회수를 하면 다시 원금을 갏으면 되니까, 이것과 관련해서 계속 저희가 말씀드리지만 DTI를 적용하는 것 아닙니다. 지금 DTI가 있다고 그러면 금방 말씀하신 대로 한도가 정해지기 때문에 충분한 대출을 못 받지만 집단대출의 경우에는 DTI는 여전히 적용하지 않습니다. 따라서 대출의 총량을 저희가 결정을 이번에 규제를 하는 아닙니다. 물론 어느 정도 영향을 미치겠죠. 분할상환을 해야 되니까. 그렇지만 직접적으로 그렇게 한도를 주지 않기 때문에 아마 대부분의 경우에는 필요한 어떤 충분한 자금을 대출을 받을 수 있을 것으로 저희는 생각을 합니다.

다음에 DSR 관련해서는 특정하게 날짜를 정하기보다는 12월 9일에 구축이 완료됩니다. 그러면 정보가 다 뜨겠죠. 그렇기 때문에 그 이후에 각 의사별로 어떻게 활용할 건지를 각 여신관리 모형이나 어떤 각 회사의 영업 내지 경영전략에 따라서 결정이 될 겁니다.

따라서 일률적으로 언제부터 모두 다한다, 이런 것은 12월 9일에 개통되니까, 그러니까 쉽게 고속도로 개통이 됐습니다, 12월 9일에. 그런데 그이후에 내가 한번 고속도로를 언제 타러갈 건지 그것은 각자 알아서 하는 거죠.

<질문> 이 대책에 대한 건 아니고요. 8월에 IMF에서 컨트리보고서를 내면서 DTI \*\*\* 규제를 강화해야 된다고 이 퍼스트수치가 우리 정부에 얘기하는 거와 다른 수치가 나오잖아요. 그 차이도 굉장히 큰데 DTI와 LTV를 건드리지 않은 이유는 무엇인지 여쭙보고 싶습니다.

<답변> IMF 관련해서 그때 DTI를 낮추자, 비율을, 규제비율을. 하지만 지금 현재 저희들이 은행권이지만 평균 DTI비율이 30%입니다. 그래서 저희가 지금 규제비율은 60%지만 충분히... 그러니까 IMF는 건전성 관리차원에서 낮추는 게 어떠한 권고가 있었지만 저희가 이미 평균비율은 굉장히 낮게 가져가고 있기 때문에 리스크 차원에서는 큰 문제가 없다는

말씀을 우선 드리고요.

다음 두 번째, '왜 DTI, LTV는 이번에 하지 않느냐'라는 건데 그렇게 이해하시면 될 겁니다.

우선 첫째, LTV·DTI 제도는 금융건전성을 확보하기 위한 최소한의 제도입니다. 따라서 이 규제비율을 계속 부동산시장이나 경기동향에 따라서 매년 이렇게 바꾸면 좋겠지만 제도를 그렇게 운용하는 것은 결국은 온탕냉탕식 경기부양책에 불과하게 되는데 그렇게 되면.

이 LTV, DTI제도가 원래 취지가 금융회사의 건전성을 확보하기 위한 최소한의 장치이기 때문에 이거를 그냥 금융회사의 건전성을 위한 최소한의 장치가 매년 달라지지는 않지 않습니까? 그런 차원에서 저희가 이번에도 LTV, DTI는 이미 합리화 조치를 해서 \*\*\* 똑같이 가고 있습니다. 따라서 그대로 일단은 유지를 하고요.

두 번째, 또 그렇게 할 수 있던 배경에는 이번에 DSR시스템이 12월부터 전면적으로 다 도입이 되지 않습니까? 적용이 되기 때문에 결국은 DTI보다도 훨씬 선진화된 시스템이 DSR입니다. 그래서 DSR은 모든 채무를 다 보는 거고 이 DTI는 기본적으로 주택담보대출하고 비주택담보대출은 이자만 반영시키는 겁니다. 그래서 커버리지도 차이가 있습니다.

따라서 저희가 앞으로 더욱더 보완발전시킬 부분은 결국 DSR입니다. 그래서 DSR은 물론 당장 DSR를 가지고 저희가 규제를 도입하거나 이럴 생각은 없지만 DSR을 좀 더 계속 활용을 해서 발전시키는 게 필요하지 않나, 생각합니다.

<질문> 중간중간에 말씀하셨는데 조금만 더 확인차원에서 질문드리면, 입주자전용보금자리론 있잖아요. 예상집값 좀 대상 좀 확실히 해주시고, 두 번째 질문은 잔금대출은 죄다 신규 구입인데 고부담 LTV나 고부담 DTI가 아니더라도 신규 내년부터 공고되는 아파트는 다 분할상환과 고정금리가 의무화인지 그 두 질문 드리겠습니다.

<답변> 우선 첫 번째, 입주자전용보금자리론이요. 보금자리론은 요건을 지금 말씀을 드리기가 어렵습니다. 왜냐하면 기본적으로 보금자리론하고 똑같습니다, 적용대상은. 다만 현재는 지금 제가 왜 말씀... 현재 거를 말씀드릴 수 있는데 왜 말씀 못 드리냐면 제도가 개편됩니다. 내년부터 새롭게 제도가 개편된다고 제가 지난번에 한번 말씀을 드렸지 않습니까? 그래서 제도가 좀 바뀌기 ... 개편이 될 거기 때문에, 물론 개편이 재원이 확보가 되면 개편을 안 해도 되지만 현재는 제도개편을 검토 중에 있습니다.

그래서 그 개편되는 제도에 따라서 요건이 다 정해지게 됩니다. 예를 들어 지금 같으면 지금 기준으로 주택가격 9억 원 이하죠. 9억원 이하로 되어 있습니다만, 9억원 이하를 계속 유지를 할지 이 부분은 저희가 좀 더 고민을 해야 됩니다. 그래서 기본적으로 현재 보금자리론 제도가 새롭게 개편이 될 거기 때문에 오늘 자세히 설명을 못 드리고요. 현재의 제도 궁금하시면 저희가 안내해 드릴 수 있습니다.

그리고 두 번째, 현재 제도의 프로세스에서 반드시 약속드릴 수 있는 부분은 현재 DTI하고 LTV가 60% 이내에 있어야만 보금자리론을 받을 수가 있습니다, 현재. 그거는 제도개편 이후에도 그대로 유지가 될 겁니다. 다만 집단대출의 경우, 잔금대출의 경우에는 DTI 적용을 하지 않지 않습니까? 그래서 60% 초과대출도 있을 수 있습니다. 그래서 80%까지도 입주자 전용 보금자리론에 한해서는 적용대상이라 보고 대출을 해드리겠다는 이야기입니다.

그래서 현재 어떻게 되어 있나, 이 부분은 사실 좀 제도개편이 예정되어 있기 때문에 좀 이해를 해주시고, 저희가 나중에 정책모기지 제도개편 방안 다시 설명 드릴 때 그때 이것도 같이 요건 비교해서 또 충분히 말씀을 드리겠습니다. 그 부분은 아직 저희가 협의가 다 안 끝나서 제도개편 방안이 완료가 안 됐기 때문에, 마무리가 안 됐기 때문에 조금 이해의 말씀... 오늘 말씀 못 드린다는 점을 이해해 주시기 바랍니다.