

<이찬우 기재부 차관보>

안녕하십니까? 기획재정부 차관보입니다.

정부는 그동안 디딤돌대출, 보금자리론, 정책모기지를 통해 서민·중산층 내집마련을 지원해 왔습니다.

그래서 올해 같은 경우에 작년보다 30조, 31조 정도 공급했습니다만, 올해는 지금까지 한 42조 정도 공급을 할 것 같습니다.

이런 정책모기지는 시중 금리보다 저리의 장기자금을 지원함으로써 무주택 서민의 내집마련의 부담을 덜어주었으며, 장기·고정금리·분할상환 방식의 대출공급을 통해서 가계부채 안정화에도 핵심적인 역할을 수행해 왔습니다.

다만, 최근 금리상승 등으로 인해서 상대적으로 저렴한 정책모기지 수요가 꾸준히 증가하고 있습니다만, 주택금융공사 등 보증여력의 재원 문제로 인해서 수요에 따라 무제한으로 공급하기에는 어려운 상황입니다.

따라서 한정된 재원이 서민층·실수요자에 집중되고, 고소득층 및 투기력 수요에 대해서는 적절히 관리할 수 있는 방향으로 개편방안을 마련·검토하였습니다.

그동안 가계부채 협의체를 통해서 관계기관과 긴밀한 협의를 거쳐 마련한 정책모기지 개편방안을 발표하게 되었습니다.

이번 대책의 주요 내용에 대해 간단히 말씀드리면, 우선 서민층 내집마련의 불편이 없도록 내년도 정책모기지 공급은 올해 42조 원 대비 그보다 조금 더 확대된 44조 규모로 확대하여 공급할 예정입니다. 또한, 정책모기지가 꼭 필요한 서민층·중산층·실수요자에게 공급될 수 있도록 상품별 요건을 정비하였습니다.

디딤돌대출은 저소득·무주택 서민층의 내집마련 지원이라는 취지를 감안해서 지원 대상 주택가격을 현행 6억 원에서 5억 원으로 하향조정하였습니다.

보금자리론은 중산층·실수요자에 대해서 집중적으로 지원할 수 있도록 신청대상의 소득제한 요건을 7,000만 원으로 도입하였고, 주택가격도 9억 원에서 6억 원, 대출한도도 5억 원에서 3억 원 등으로 강화하였습니다.

적격대출의 경우에는 일반 국민들의 주택담보대출 질적 구조개선을 가속화하기 위해서 금리조정형 비중을 현재 50%입니다만, 이를 단계적으로 축소해 나갈 예정입니다.

보다 자세한 내용은 금융위원회 금융정책국장이 설명 드리도록 하겠습니다.

감사합니다.

<도규상 금융위 금융정책국장>

금융정책국장입니다.

정책모기지 개편방안에 대해 간략하게 설명을 드리겠습니다.

우리 차관보께서 큰 방향에 대해서 말씀하셨기 때문에 제가 그 세부사항들 몇 가지 중심으로 말씀을 드리겠습니다.

우선, 오늘 ‘붙임1’ 자료입니다.

‘붙임1’ 자료의 1쪽입니다.

현황과 문제점은 간략하게 가겠습니다.

일단 정책모기지라고 그러면, 저희가 3종 세트라고 그러죠. 그래서 디딤돌, 보금자리론, 적격대출입니다.

이 중에서 디딤돌은 기본적으로 국민주택기금, 도시주택기금, 국토부의 그 기금이 일단 기본적인 재원이 되고요. 그리고 보금자리론과 적격대출은 기본적으로 MBS 발행을 통해서 재원을 마련하고 있습니다.

정책모기지는 그간 서민·중산층 중심으로 주택구입자금을 꾸준히 지원해서 2004년부터 저희가 함산해 보니까 100만 명이 넘는 분들에게, 무주택·서민층에게 내집마련을 지원했습니다. 디딤돌, 보금자리론입니다. 적격대출까지 포함하면 훨씬 그 수가 커집니다.

다음에 장기 고정금리, 분할상환 방식의 대출 공급입니다.

그래서 ‘가계부채의 여러 가지 질적 구조개선에 기여했다.’라고 봐지고요. 다만, 최근에 시장금리가 상승하면서 정책모기지 쪽의 수요가 좀 쏠린 감이 있습니다. 그래서 금년도 정책모기지 공급량이 작년 대비 한 32% 정도 갑자기 급증했습니다.

하지만 재원이 되는 주금공의 보증여력이나 주택도시기금 재원 등은 한정적입니다. 그래서 자격요건을 좀 합리적으로 조정하지 않고서는 내년도 공급*** 감축할 경우에는 조기 소진됨에 따라서 실수요자가 오히려, 서민층·실수요자가 대출받지 못하는 이런 문제가 발생할 수도 있습니다.

또한, 지원대상이 광범위하게 되어 있죠. 그래서 주담대 증가 중에서 정책모기지 비중이 지금 크게 증가하고 있는 상황입니다.

앞으로도 금리상승이 본격화되고 입주물량이 내년에도 좀 늘 것으로 예정입니다. 이에 따라서 정책모기지로의 어떤 쏠림현상은 가속화될 우려가 있습니다. 따라서 지속 가능한 수준으로 서민·중산층의 내집마련 지원을 하기 위해서 지원 대상을 역시 서민·실수요층에 집중할 필요가 있습니다.

2쪽입니다.

최근 가계부채 동향은 8.25, 그리고 10.1, 5.5 대책, 그리고 11.25 후속조치에 따라서 은행권 중심으로 전반적으로 둔화되는 추세에 있습니다. 다만, 11월에 은행권 전체 가계대출이 예년 증가세에 비해서 다소 확대됐지만, 이것은 일시적인 요인이 두 가지가 있습니다.

하나는 주금공의 정책모기지 쪽에 역시 수요가 급증했다는 것이고요, 따라서 은행 자체 주담대 숫자를 보면, 작년 11월에 6.3조인데, 이에 비해서 지금 4.5조입니다. 그래서 한 30% 정도 증가폭이 준 것으로 나옵니다.

그래서 전체적으로는 안정화 단계로 어느 정도 좀 오지 않나, 이렇게 생각하고 있습니다. 다만, 주금공의 정책모기지가 개편수요라든지 이런 여러 가지들을 감안해서 다소 큰 폭으로 증가세를 보이고 있고요.

또 한편으로 별표 있는데요. 기타 11월 중에 공모주 청약납입 중에 특히 특정회사 공모주 청약납입이 한 1조 원 정도 풀렸습니다. 그래서 그 자금이 저희가 확인해 본 결과 전부 대출로, 가계대출로 합쳐서 그 재원이 지금 공모주 청약납입으로 들어갔습니다. 그래서 그것 때문에 비주택담보대출도 11월 중에 크게 늘었습니다.

이 두 가지 요인 때문에 11월에 좀 늘었지만, 실제 내용면에서 보면 11월에도 여전히 10월에 비해서 안정세를 보이고 있다고 저희는 판단하고 있습니다.

다만, 이제 은행권 주담대 증가액 중에서 주금공 정책모기지 비중이 크게 늘어나고 있습니다. 그래서 정책모기지 쏠림현상이 심화되고 있고, 또한 은행권 접근이 용이한 고소득층이나 일부 투기적 목적의 어떤 정책모기지 수요도 있습니다. 이래서 이 부분들을 통제해 나가면서 결국은 서민층 실수요자 중심으로 개편하되, 공급량은 금년보다 늘려 나가도록 하겠습니다.

3쪽입니다.

개편방향은 역시 계속 말씀드리지만 서민층 실수요자 지원 강화 기조를 일관되게 저희가 적용하겠습니다. 그래서 우선 대상은 정책모기지별로 차별화된 목표를 명확히 설정하고, 규모는 금년보다 확대된 약 3조 원 정도 확대를 시켜서 44조 원 정도로 저희 공급하도록 하겠습니다.

자세한 사항은 4쪽부터 있습니다. 설명을 드리겠습니다.

우선, 디딤돌대출은 '무주택 서민 실수요자'라는 정책타겟을 명확히 했습니다. 그래서 현재 주택가격 6억 원 기준을 5억 원으로 낮췄습니다. 지금 현재 디딤돌대출은 기본적으로 무주택서민이면서 생애최초 신혼부부 등 정책지원의 필요성이 굉장히 큰 서민층들에게 집중적으로 주택도시기금을 활용해서 가장 낮은 금리로 대출해 주고 있는 상품입니다.

앞으로는 현재 주택가격요건을 6억에서 5억 원 정도로 하향하되, 나머지 요건들은 이 경우에는 무주택 서민 실수요자 지원이라는 취지를 감안해서 대부분 유지하도록 하겠습니다.

그래서 내년에는 7.6조 원 수준으로 저희가 공급할 계획입니다. 또한, 서민층 부담을 감안해서 현재와 같이 시중금리와 적정금리 차는 계속 유지되도록 하겠습니다.

다음 5쪽입니다.

보급자리론입니다.

보급자리론은 그것보다는 대상을 조금 더 넓혀서 중산층 이하 실수요자가 정책타겟입니다. 그래서 표를 보시면요. 현재 소득제한이 없습니다. 이리다보니까 지금은 고소득자도 보급자리론을 이용할 수 있었습니다. 따라서 이제는 연 7,000만 원 정도로 소득요건을 마련했죠. 주택가격도 9억 원입니다. 9억 원에서 지금 6억 원 정도로 낮췄습니다. 그리고 대출한도도 5억 원에서 3억 원으로 낮췄습니다. 그리고 두 번째 네모, 두 번째 동그라미 보시면 투기적 대출유인을 억제하기 위해서 지금 현재 1주택자라도 처분기간이 3년 안에만 처분을 하면 보급자리론을 이용할 수가 있습니다. 그런데 이리다보니까 '3년이 너무 길지 않느냐?' 이런 어떤 지적이 있었기 때문에.

그렇다고 갑자기 1년이나 이렇게 줄일 수는 없습니다. 없기 때문에 저희가 보유기간이 늘어남에 따라서 연차별로 가산금리를 좀 부가하는 방식을 이번에 새로

도입을 했습니다.

그래서 별표 보시면 고객이 자유롭게 선택을 합니다. 내가 1년 만에 나는 처분하겠다, 대출받을 때, 2년 만에 처분하겠다, 3년 만에 안에 처분하겠다, 이런 세 가지 옵션 중에 하나를 선택하면 그에 따라서 그 기간 안에 파시는 경우에는 기본적인 scheme 따라 가는 것이고, 만약 그 기간 내에 처분하지 못하면 가산금리를 부과하도록 하겠습니다.

따라서 1년을 선택했다고 하면 예를 들어서 1년 동안은 기본금리입니다. 기본금리인데 1년 안에 처분이 안 된다고 하면 2년차에는 0.2%p, 즉 20PP가 올라가고요. 3년차는 40PP 이런 식으로 페널티를 부과하는, 가산금리를 부과하는 방식으로 도입을 했죠.

그다음에 지난번에 저희가 설명을 드렸지만 입주자전용 보급자리론도 이번 개편 요건과 동일하게 적용됩니다. 다만, 잔금대출 특성을 감안해서 고DTI도 아주 예외적으로 허용하되,

이 상품은 2년 동안 한시적으로 운용됩니다.

지난번에 설명 드린 대로 집단대출에 대해서도 여신심사 가이드라인이 적용됩니다. 다만, 내년 1월 1일 이후 분양되는 주택부터 적용되기 때문에, '그러면 기존에 분양받은 분들은 어떻게 할 것이냐?' 해서 저희가 그때 설명드릴 때 입주자전용 보증자리론을 도입해서 이분들도 분할상환 고정금리 방식으로 선택하시면 좀 더 낮은 금리로 이 대출상품을 이용할 수 있고요.

이렇게 되면 말씀드린 대로 실질적으로 분할상환 고정금리 그 취지는 달성할 수 있습니다. 다만, 새로 적용되는 집단대출에 대한 여신심사 가이드라인이 도입이 되더라도 내년부터, 한 2년 이후에 잔금대출이 나갈 것이고, 그때 실질적으로 적용됨에 따라서 이 상품은 2년 정도 한시적으로 현재 수분양자를 대상으로 잔금대출에 대한 입주자전용 보증자리론을 마련을 지난번에 한다고 했고 오늘 그 자세한 말씀을 드리는 것입니다.

다만, 현재 DTI 적용이 되지 않습니다. 따라서 수분양자의 경우에 DTI가 60%가 넘는 분들도 좀 있습니다. 그래서 이분들을 위해서 고DTI, 즉 80%까지도 허용하겠다는 말씀을 드리겠습니다.

그리고 보증자리론은 내년도도 금년 수준, 금년보다 조금 늘어났는데 크게 봐서 금년 수준, 약 15조 원 정도를 공급할 계획입니다.

다음 6쪽입니다. 적격대출입니다.

적격대출은 현재 기본적인 도입목표가 가계부채의 질적 구조개선입니다. 그래서 이 타깃은 일반국민이 되겠습니다. 따라서 적격대출은 금리상승기에 대비해서 순수고정형 상품을 확대하는 쪽으로 방향을 잡았습니다. 이건은 그대로입니다. 그대로 적용하되, 다만 금리조정형 상품이 반 정도 되고 순수고정형이 반 정도 됩니다.

금리조정형이라는 것은 금리가 5년마다 바뀌는 것입니다. 5년 마다. 5년 동안 똑같아지고 5년이 지나면 또 한 번 조정을 거쳐나가는 그런 상품인데, 금리조정형 상품은 지금 현재 반 정도 되고 있습니다만, 그것을 한 매년 15%p 정도씩 줄여나가겠습니다. 그 줄여나가는 부분만큼은 순수고정형, 그러니까 만기까지 완전히 똑같은 고정금리죠. 순수고정형으로 개편해 나가겠다는 말씀을 드리고요.

그리고 공급 규모는 저희가 여러 가지 이전효과, 이전수요 보증자리론이 특히 이번에 요건이 많이 개편되었습니다. 그로 인해서 보증자리론에서 적격대출로 넘어오는 수요들이 좀 있습니다. 이런 것들을 감안했을 때 한 3조 원 확대되는, 금년보다 21조 원을 공급할 계획입니다.

개편효과입니다.

서민층 실수요자 지원 강화라는 정책기조는 일관되게 그리고 변함없이 지속해 나가겠습니다.

그러면서 아울러 내년도에 정책모기지 총량은 일단 금년보다는 확대함으로써 안정적인 서민층 정책지원기반을 마련토록 하겠습니다.

그리고 서민·중산층 실수요자에게 보다 저렴한 주택금융 접근 가능성을 제공토록 하겠습니다.

아울러 정책모기지 공급량을 보다 체계적으로 관리하도록 하겠습니다.

향후 일정은 내년 1월 1일부터 적용됩니다. 그래서 이와 관해서 고객안내를 강화한다든지 전산시스템 구축 같은 것들은 저희가 차질없이 꼼꼼히 따져나가겠습니다. 그래서 내년 시행을 차질없이 준비해 나가겠습니다.

이상 보고를 마치겠습니다.

[질문 답변]

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

<질문> 실수요자에 대한 지원은 계속 강화한다는 말씀을 하셨는데, 그 내용을 보면 요건을 강화하는 내용으로 저는 받아들여지는데요. 이게 실수요자 지원 강화라는 목적을 달성할 수 있다고 보시는 근거는 좀 어디에 있는지 궁금합니다.

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 일단 저희가 실수요자 강화라는 측면은 첫 번째가 전체 정책모기지 공급 규모 자체가 올해보다 늘렸습니다. 그렇기 때문에 그렇게 하고, 그다음에 이것을 무한정을 늘릴 수는 없는 것이고요. 요건 강화라는 측면은 실질적으로 서민층, 실수요자, 즉 저희가 주택가격이라든지 소득기준을 봤을 때 일반적으로 보면 적격대출의 경우가 소득제한 요건이 없었습니다만, 보증자리론 같은 경우에는 어느 정도 중산층 기준정도까지 적용 대상을 받을 수 있는 것이고요.

그다음에 디딤돌 대출의 경우에도 주택가격을 봤을 때 실질적으로 주택의 평균 50% 이하 비중이 한 5억 정도 됩니다. 그렇기 때문에 그 정도 지금 현재 6억보다는 5억 정도 하는 것이 소위 말해서 고가주택을 하기 위한 투자, 주담대나 정책모기지 활용은 좀 제한할 수 있지 않겠느냐 이런 얘기고요.

만약 그런 고가주택이라지 소득이 많으신 분들은 상대적으로 여력도 있으시고 일반은행, 일반은행의 주택담보대출을 받을 수 있는 여력이 있으시기 때문에 그분들은 그쪽으로 가시

고, 지금 한정된, 이미 늘렸습디만, 늘린 재원을 가지고 그 재원은 되도록 이번 소득이 어느 정도 중산층 이하, 그리고 정말 무주택 서민 실수요자가 받을 수 있어야 되죠. 실질적으로 그게 더 효과적이지 않을까 생각하는 것이고요.

과거의 통계를 봐서도 소득이 어느 정도 일정 이상 되시는 분들의 대출금액 자체도 일반 6,000만 원 이하보다는 많으십니다. 그렇기 때문에 그쪽을 일반 주담대 돌린다고 하면 한정된 재원가지고 더 많은 서민 실수요자가 이 범위 내에서 정책모기지를 활용할 수 있기 때문입니다.

<답변> (도규상 금융위 금정국장) 조금 중복되지 않게 차관보 말씀 이외에 드리면요. 우선, 서민 실수요자 혜택이 저희가 보기에는 결코 줄어드는 것으로 잡지 않았습디다.

우선 첫째, 디딤돌 대출 같은 경우에는 소득요건은 그대로 입니다. 일단은, 그리고 가격요건은 주택가격 요건을 6억에서 5억으로 낮췄는데 서울지역 아파트 매매가격 기준으로 5억이면 보통 지금 아가 차관보께서 말씀하신대로 55% 정도 됩니다. 전체, 전체 아파트의, 서울지역 아파트의 절반정도는 커버된다는 것입니다.

그래서 이 절반정도 된다고 하면 사실 그 아파트, 그리고 소득요건은 지금 현재 그대로 6,000만 원 이면 소득요건 7분위정도 됩니다. 그러면 그냥 상식적으로 봐도 한 70% 정도 전 국민의. 그렇죠? 한 증가 이후에 70% 정도는 일단은 기본적으로 대상이 된다, 이 디딤돌 대출의, 그렇게 봤을 때 그 70% 넘는 분까지 재정에서 보전을, 2차 보전까지 해주면서 이렇게 해줄 수는 없다는 생각이 들고요.

그래서 일단 소득요건은 디딤돌 대출은 그대로 갑니다. 그리고 보금자리론 같은 경우도 이번에 소득요건이 없었습니다. 없었기 때문에 소득이 굉장히 많으신 분들도 이용할 수 있었습니다만, 아까 말씀드린 대로 서민 실수요자, 중산층 실수요자에게 혜택이 돌아가도록 하기 위해서 7,000만 원을 저희가 선정했습니다. 그런데 7,000만 원도 저희가 보면 대충 7~8분위 정도 됩니다. 8분위 되면 80% 정도, 가구의 한 80% 정도는 보금자리론 적용대상이 되게 되어 있습니다.

그래서 이렇게 봤을 때 나머지 20%에 들어가는 분들까지 한정된 재원을 가지고 지원해 드리는 건 어렵다는 말씀을 드리고요.

또한, 현재대로 그대로 유지를 한다면, 결국은 이 보금자리론이나 정책모기지가 재원이 문제가 됩니다. 그러면 내년 중에, 연도 중에 재원고갈의 문제가 생기게 되면 결국 실수요자, 서민만 이용이 어려운 그런 문제가 됩니다. 그래서 저희가 이번에 이런 소득요건이나 주택가격요건 이런 것들을 다 봐서 굉장히 고민도 많이 했습니다만, 봐서 정말 서민 실수요자에게 혜택이 돌아갈 수 있도록 그렇게 개편했다는 말씀을 드립니다.

<질문> 주택 주담공에서 MBS를 발행할 여력이 많이 없는 것으로 알고 있고, 그래서 한도를 제한해서 서민으로 집중하겠다는 뜻은 이해를 하겠는데, 내년에 이제 금리가 올라가고

수요가 많아질 것을 대비해서 주담공에 추가자본을 조금 더 출자해서 그런 MBS 발행 여력을 더 늘리거나 그러실 계획은 없으신지요?

<답변> 지금 상황으로는 저희들 일단 여러 가지 고민을... 한도를 설정할 때 내년도 주택수요라든지 그다음에 주택시장 상황에 따른 주담대 수요까지 종합적으로 고려를 해 봤습니다. 해서 현재 이 정도 수준이면 적절하지 않을까 생각한 것이고요.

필요하다고 그러면 시장상황과 주택 주담공의 보증대수라든지 이런 것을 봤을 때 불가피하다고 그러면 다른 자본확충이라든지 아니면 주담공의 여력을 늘릴 수 있는 방안을 다양한 방향으로 검토를 하겠습니다. 그래서 현재로 봐서는 지금 현재 설득된 한도 정도면 소화가 될 수 있지 않을까, 생각을 하고 있고요. 더 필요하다고 그러면 *** 중이라도 그런 부분은 반영할 수 있도록 할 계획으로 있습니다.

<질문> 보면, 보금자리론 요건을 많이 강화시킨 것 같은데요. 그래서 디딤돌대출과 사실 요건을 보면 거의 차이가 없는 수준으로 내려온 것 같은데, 그러면 두 가지 상품의 어떤 차이점 이런 게 없어지지 않나, 라는 생각이 드는데, 거기에 대해서 설명을 부탁드립니다.

<답변> (관계자) 네, 보금자리론의 경우 이번에 가장 크게 바뀐 부분은 일단 두 가지입니다. 첫 번째는 소득요건이 그동안 없었다가 이번에, 없기 때문에 고소득층도 활용이 가능했습니다만, 이번에 7,000만 원으로 했고요.

그다음에 주택가격요건도 6억으로 내려왔습니다, 9억에서. 그런데 지금 디딤돌대출과 차이가 거의 없지 않나 하지만 그렇지는 않습니다. 일단 소득 *** 6,000과 7,000만원 이렇게 차이가 있고, 그다음에 주택가격 문제도 차이가 있습니다. 그리고 제일 중요한 것은 전용면적 기준이 있습니다. 그래서 전용면적이 85㎡ 이하만 지금 디딤돌대출 주택, 대상 주택에서 85㎡ 기준이 있습니다만, 보금자리론은 그 85㎡ 기준이 없습니다.

그리고 그 외에 세부적인 요건들이 꽤 있습니다. 저희가 지금 다 적지를 못했지만, 그래서 기본적으로 디딤돌대출은 무주택, 그리고 그중에서도 생애 최초 주택구입자라든가 신혼부부 이런 분들에게 적합하도록 맞춤형으로 설계되어 있고, 그 이외에 나머지 분들은 사실상 보금자리론으로 이렇게 이용할 수 있도록 되어 있습니다.

그래서 이 요건 외에도 다른 요건들이 있기 때문에 저희가 그런 것들을 다 감안해서 이번에 이 요건들을 정했다는 말씀을 드리겠습니다.

<답변> (관계자) 보완설명 드리겠습니다. 방금 디딤돌대출과 보금자리론 대출과 차이를 말씀하셨습니다. 잘 아시다시피 저소득층 서민 실수요자를 지원하는 대표상품은 디딤돌입니다. 그래서 전반적으로 실수요자, 특히 무주택 서민을 지원하기 위한 디딤돌대출 같은 경우는 방금 설명 드린 것처럼 사실상 거의 손대지 않았습니다.

그리고 특히, 보금자리대출과 차이라고 말씀드린다고 한다면, 디딤돌대출에는 형식적으로는

무주택서민이라고 하지만, 그 내용으로 들어가면 다양한 우대금리가 있습니다.

예를 들어서 신혼부부나 그다음에 생애최초 구입자 같은 경우는 한 20bp 정도 추가 우대금리가 있고요. 다자녀가구 같은 경우는 한 50bp, 기타 다문화나 저소득층 같은 경우는 추가로 20bp, 또 청약저축을 별도로 들었을 때는 한 10~20bp 별도로 우대금리가 있기 때문에 이런 것을 종합적으로 감안하면 사실상 금리수준이나 이런 것은 보금자리주택과 상당한 차이가 있다고 말씀드리고.

조금 전에 설명 드린 것처럼 특히, 디딤대출 같은 경우는 85㎡ 이하인 주택에만 지원이 되고 있기 때문에 그런 어떤 제한이 없는 보금자리대출과는 상당한 차이가 있다고 그렇게 말씀드릴 수 있겠습니다.

<질문> ***

<답변> (관계자) 소득 분위별 자료는 저희가 지금 글썄... 보통 그때도 말씀드렸지만, 소득 확인 의무를 지금 지난번 8.25 대책 이후에 저희가 마련을 했습니다. 그래서 소득, 결국 은행 창구에서 나갈 때 소득확인은 정책모기지나 이런 쪽은 사실 그동안 좀, 특히 집대출도 마찬가지로이지만 안 해 왔습니다.

정확하게 하지 않아서 통계 데이터가 그렇게, 과거치가 그렇게 신뢰가 있지는 않습니다만, 저희가 지금 나름대로 이렇게 추정하거나 가지고 있는 통계는 있습니다. 나중에 필요하시면 드리구요.

기본적으로 디딤대출과 보금자리론 같은 경우는 거의 대부분이 아까 말씀드린 대로 종전에도, 지금까지 무주택 서민, 그다음에 이쪽 보금자리론은 1가구 주택 중산층 실수요자 중심으로 그동안 대출이 쪽 이루어진 것으로 알고 있고요.

그것 아주 일부 구간만 그런 저희 아까 말씀드린 대로 소득요건이나 이런 것들이 그동안 없었다 보니까, 보금자리론은, 아주 일부 구간이, 일부 그런 어떤 고소득자들도 받아가신 걸로, 대출받으신 걸로 이렇게 저희가 통계는 가지고 있습니다. 그것 나중에 정확한 숫자는 필요하시면 연락주시면 저희가 제공해 드리겠습니다.

제공해 드리겠습니다.

<질문> 최근에 보금자리론 같은 경우가 거치기간을 완전히 없앤 것으로 알고 있는데요. 거치기간을 완전히 철폐한 것인지 그대로 유지가 되는지 궁금하고, 이렇게 소득요건 같은 것을 낮추다 보면 실수요자, 서민층이 많이 오는데 서민층 같은 경우에 당장 원리금 분할상환하는 게 어려울 수 있거든요? 거치기간을 약간이라도 다시 부활시킬 계획이 있는지 궁금합니다.

<답변> (도규상 금융위 금정국장) 저희 거치기간은 지금 운용하지 않고 있습니다. 거치기간

이 없는 것 맞죠? 앞으로도 운용할 생각이 없고요. 저희가 여신심사 가이드라인에서도 저희가 계속 강조를 하는 게 처음부터 나눠서 갚는 그런 관행, 그리고 본인의 어떤 상황능력 내에서 돈을 빌리고 그리고 처음부터 나눠서 갚는 그런 관행 그게 주택담보대출의 가장 제일 기본적인 정책 방향입니다. 그래서 기본적으로 정책모기지 상품에도 당연히 그런 정책 방향은 적용되어야 한다고 생각합니다.

<질문> 그동안 국토부나 정부 통합 정책을 낼 때 항상 얘기가 나왔던 게 이게 가계부채도 잡아야 되고 건설경기도 살려야 되는데 여기에서 부처 간의 이견이 약간씩은 있었던 것으로 알고 있어요. 당연히 있겠죠. 이번에도 지금 주택경기가 약간 하락하는 그런 분위기가 있는데 가계부채는 잡아야 되겠고, 금융위분이나 국토부나 분들이 이견차이가 있었는지 그런 분위기를 알고 싶네요.

<답변> (이찬우 기재부 차관보) 일단 말씀하셨던 대로 어차피 이 문제를 보는 것은 가계부채, 부동산, 서민지원이라는 세 가지 측면을 다 봐야 될 것입니다. 저희가 기본적으로 보는 게 가계부채의 안정적인 관리, 또는 주택시장의 연착륙 정상화, 서민지원의 세 가지 목적을 다 해야겠죠.

그런 차원에서 보면 각 기관마다 가지고 있는 정책목표가 있기 때문에 일단 실무적으로 얘기하는 과정에서는 약간 다른 시각이 있을 수는 있습니다. 그래서 그것은 내부적으로 토론을 거쳐 가면서 건설적으로 하는 것이고요. 그래서 그런 과정을 거쳐서 이런 합의점이 도출됐다고 말씀을 드리겠습니다.

그래서 그런 차원에서 분다고 하면 기본적으로 기관간의 이견이라는 것이 심각한 상황도 아니고, 사실은 내용들을 보시더라도 정책모기지를 서민의 실수요자나 집중적으로 지원해야 한다는 점에서는 일반적으로 다 각 기관들 동의를 하는 것이고요. 그리고 그런 과정에서 일부 미조정 정도는 있었다는 정도만 말씀을 드리겠습니다.

그리고 전체적인 큰 틀에 있어서는 국토부나 금융위원회나 기획재정부나 일단 기본적으로 주택시장의 연착륙, 그리고 가계부채의 정적인 관리 그런 큰 목적에 대해서는 이견이 전혀 없다고 말씀드리겠습니다.

<답변> (도규상 금융위 금정국장) 조금 더 부연 설명 드리면, 우선 차관보 말씀대로 부처간에 실무적으로 조금 조금씩 다른 여러 가지 의견들이 있을 수 있지만 결국 경제팀이기 때문에 그 기획재정부의 리더십을 통해서 저희가 다 조정하고 있습니다.

우선, 정책모기지에 관련해서 계속 하시는 말씀들이 그것입니다.

첫 번째, ‘이게 가계부채 대책 중의 하나가 아니냐?’ 사실은 가계부채 대책은 아닙니다. 가계부채 대책은 그래서 지난번에 따로 8.25 후속조치도 발표를 했었고요. 그래서 가계부채 대책으로 저희가 정책모기지를 바라보지 않습니다. 기본적으로 정책모기지는 중산층 이하 그리고 실수요자들에게 좀 더 양질의, 낮은 금리의 자금을 공급을 하자, 이게 저희 목표입

니다. 그렇기 때문에 가계부채 관리 이런 것들이 1차적인 목표가 되지 않고요.

그다음에 두 번째 '주택경기에 어떤 영향을 미칠 것이냐?', '악영향을 주지 않느냐?' 이런 말씀을 하시는데, 저희가 보기에는 굉장히 미미할 것이라라고 말씀드릴 수 있습니다.

우선, 첫째, 정책모기지 공급 총량이 일단은 늘니다. 올해보다도 더. 사실 내년도 주택경기가 좀 어려워 질 것이라라는 것은 다들 조금 예상하고 있지 않습니까? 이런 상태에서도 정책모기지는 금년보다 더 공급합니다. 결국. 그래서 총량으로 더 공급하기 때문에 그런 어떤 우려는 기우다라고 말씀드릴 수 있고요.

오히려 또 이번에 어떤 조치를 통해서 실수요자에게 또 자금혜택이 많이 돌아가게 되었습니다. 따라서 실수요자에게 집중되다보면 결국 주택경기면에서도 결코 부정적인 영향을 주지 않을 것이라고 생각합니다. 그래서 저희는 주택경기에 미치는 영향도 크지 않을 것이라라고 판단하고 있습니다.

<질문> *** 아까 7,000만 원, 부부합산 연소득 7,000만 원 이하로 하면 80%가 커버된다고 하셨는데, 그 부분이 잘 이해가 안돼서 그러는데요. 그것 조금만 부연설명 해 주셨으면 좋겠고요. 그다음에 디딤돌 같은 경우에 7.6조 원인데 그것은 올해에 비해서 공급이 비슷한 것인지 아니면 조금 확대된 것인지 그 부분에 대해서도 설명 부탁드립니다.

<답변> (도규상 금융위 금정국장) 우선, 아까 7,000만 원이 소득 8분위, 그러니까 부부합산 기준으로 8분위 정도에 속합니다. 전체 10분위 중에서 8분위가 이에 대부분 들어오게 됩니다. 그러면 비율로 보면 전체 가구 중에서 한 80% 정도는 기본적으로 보금자리론을 받을 수 있는 대상이 된다고 말씀을 드리는 것이고요.

그다음에 두 번째 말씀하신 게 디딤돌 대출은 어떻게 되냐는 것인데, 디딤돌 대출은 현재 저희 계획상은 금년보다 공급량이 조금 준 것으로 나옵니다. 그것은 계속 말씀드리지만 국토부에서 가장 기본적으로 내년도 주택거래량이라든지 어떤 주택경기 이런 것들을 아주 정말 합리적이고 체계적으로, 과학적으로 이렇게 전문가들하고 모여서 굉장히 심혈을 기울여서 전망을 했습니다. 그 전망을 토대로 해서 그 전망과 함께 디딤돌 대출 요건이 강화가 되죠. 그렇죠? 그 요건 강화 부분.

그리고 추가적으로 설명을 다 안 드렸지만, 예를 들어서 금년도까지 한시적으로 적용했던 DTI 80%까지 한시적으로 그동안 나갔다가 지금 60%로 환원되었습니다. 이런 효과들. 여러 가지 있습니다. 그리고 생초 자금입니까? 생초의 경우에는 특례금리를 좀 적용을 하던 것들을 그게 사실 종료가 되고 해서, 금년 중에 종료되는 조치들이 꽤 있었습니다. 그래서 그런 것들을 종합적으로 다 감안해서 국토부에서 내년도 수요는 한 7.6조 원 정도로 예상을 했고요.

그래서 그 중에서 3.6조 원은 국민주택자금, 주택도시자금, 그리고 나머지 4조는 주택금융공사 이렇게 공급하는 것으로 이렇게 잡았습니다.

<답변> 잠깐 보완설명 드리면, 7조 6,000과 관련해서 원래 올해 계획도 7조 6,000이었죠. 그렇지만 올해 워낙 주택거래량이라든지 정책모기지 풀림현상이 생기면서 이제 저희가 주금공을 통해서 1조 5,000억 더 증액해서 공급을 하고 있어요. 그래서 보면 올해 전망이 한 9조 1,000 정도 되는 상황이죠.

그렇지만 전반적으로 아까 금융위에서 말씀드렸습니다만, 국토부와 내년엔 주택거래량이라든지 주택경기 그런 것을 감안했을 때 현재 기준으로 봤을 때 올해, 당초 계획이 7조 6,000이면 일단 충분하지 않겠느냐, 라고 보고 있는 것입니다.

그래서 그런 부분에서는 관리를 해 나가고, 앞서 여러 가지 또 내년엔 어느 정도는 저희가 시중금리가 올라간다고 해서 바로 이쪽 정책모기지 금리를 따라갈 수는 없기는 없겠지만, 어느 정도 조달금리 반영해서 조금씩 금리도 상승 가능성이 있고, 그런 과정을 본다고 그러면 주택수요나 이쪽 관련해서 디딤돌대출 수요가 올해 같이 그렇게 집중되지는 않을 것으로 보고 있습니다. 그래서 그런 상황에서 7조 6,000으로 잡았다고 보시면 되고요.

그래서 전반적으로 디딤돌대출과 보금자리론 다 통틀어서 본다고 그러면 사실은 전체적으로는 것이죠. 그렇게 이해하시면 되겠습니다.

<질문> ***

<답변> (관계자) 디딤돌대출 같은 경우는 아까 차관보님께서 말씀드렸는데, 원래 디딤돌대출이 2014년에 출시가 됐습니다. 그때부터 지금까지 연초에 저희들이 계획하는 예산은 항상 7.6조입니다. 그러니까 기금에서 3.6조, 유동화방식으로 한 4조 해서 7.6조인데, 작년과 올해 같은 경우는 주택경기가 정상화되면서 수요가 많아서 연말 정도에 수요를 보면서 MBS 발행물량을 금년 같으면 한 1.5조 추가한 상황입니다.

그런데 내년 같은 경우도 마찬가지로 저희들 당초 재원은 설명 드린 것과 같이 7.6조 변함이 없고, 다만 여러 가지 최근에 주택공급과잉문제라든지 금리인상 문제, 그다음에 저희가 11월 3일에 발표했던 실수요자 중심의 주택시장의 안정적 관리방안 이런 여파로 해서 내년에는 금년보다는 거래량이라든지 분양의 물량이라든지 이런 게 상당히 줄어들 것이라고 저희가 예측하고 있습니다.

그래서 거기에 기반으로 해서 저희들이 금년에 저희가 주금공에 발생했던 MBS 물량 그 부분은 발행하지 않아도 7.6조 내에서 충분히 관리 가능하다, 그렇게 판단하고 있습니다.

<답변> (관계자) 예, 아까 마지막으로 *** 저희 전망은 대충 한 9조 원 정도 예상하고 있습니다. 디딤돌대출은, 올해 실적, 아직 12월 안 갔으니까. 그런데 저희가 지금 추이를 보면 한 9조 원입니다.

<답변> (관계자) 금년 저희는 9.1조. 예, 그렇게 발생했습니다.

<질문> 하나 다시 여쭙보는 같기는 한데요. 사실 지난 10월 중순에 보금자리론 여건 갑자기 강화하셨을 때 '상품 전면 개편하겠다.', 그러니까 디딤돌, 보금자리론, 적격대출 상품라인을 다 상품출시 당시의 목표를 되살려서 재정비하겠다고 했는데, 차이가 있다고 말씀하시지만 소비자가 봤을 때 과연 그렇게 큰 차이가 있을까 싶습니다. 주택자와 무주택자 차이가 있었지만.

그냥 변화로만 봤을 때는 디딤돌대출은 큰 변화가 없는 것 같고, 올해 예상보다 많이 공급된 보금자리론만 사실상 새로 요건들을 강화해서 거기를 줄이려는 것처럼 보이는데요. 부처간에 비슷한 상품을 갖고 있는 것에서 근본적인 문제 해결은 없이 그냥 내년에 어떻게 좀 조이기에만 나서는 것은 아닌지 싶어요.

<답변> (관계자) 지난번 저희가 이제 재정비하겠다고 했습니다. 그런데 저희가 그 이후에 구체적으로 좀 따져봤습니다. 그래서 우선 디딤돌대출 같은 경우 큰 폭의 변화가 없는 가장 큰 이유는 디딤돌대출이야말로 가장 서민을 위한 상품입니다. 그리고 정책적인 저희 목표가 뚜렷한 상품입니다.

그래서 디딤돌대출마저 흔들게 되면, 지나친 급격한 변화로 인해서 오히려 여러 가지 혼란을 줄 수도 있다, 이런 생각이 들어서 저희 그런 판단 하에서 디딤돌대출의 어떤 서민층 보호는 기존대로 그대로 가자, 다만 아파트 가격이 지금 6억으로 되어 있습니다만, 그 6억을 한 1억 정도 낮추는 것 정도는 아까 말씀드린 대로 서울지역 아파트 매매가격 기준으로 한 절반 정도 되는 게 5억입니다, 55%. 그래서 그렇게 만들었... 이 디딤돌대출은 일단은 서민층 보호를 위해서 그대로 갔다고 말씀을 드리고요.

두 번째, 그러면 실제 수요 저희가 국토부와 같이 예측해 봐도 디딤돌대출에서 내년에 이렇게 크게 금년처럼 추가로 크게 늘 것이다, 이런 어떤 전망은 아니었습니다. 그래서 금년보다 조금 거래량 감소에 따라서 많이 줄어들 수 있기 때문에 채원 문제도 어느 정도 해결할 수 있다. 채원 문제가 해결되면 서민층 보호를 해야 되겠죠. 그래서 디딤돌대출은 현재 그대로 간 것이고.

두 번째, 보금자리론의 경우에 가장 크게 변하는 것은 우선 소득요건입니다. 소득요건을 두지 않고 운용하다 보니까 아까 말씀드린 대로 고소득자, 그래서 굉장히 소득이 많은 분들, 그분들이 또 지금 9억 원 아파트까지 살 수 있습니다. 그래서 9억 원 아파트라고 그러면 사실 굉장히 고가주택에 해당할 수 있습니다. 지금 세법상 9억 원이 지금 고가주택 기준이거든요. 그래서 그것은 너무 과하지 않느냐.

그리고 우리가 이 한정된 채원을 가지고 조금 더 중산층·서민 실수요자에게 집중하기 위해서는 소득요건 정도는 보금자리론에서 도입을 해야 되겠다는 판단하에서 소득요건을 도입했습니다.

다만, 7,000만 원이라는 것은 아까도 말씀드렸지만 더 넓게 적용하면 좋겠지만 7,000만

원 이라고 하더라도 지금 부부합산 기준으로 전체 가구의 한 80% 정도는 해당이 됩니다. 그래서 80% 정도는 이렇게 정책지원 대상, 정책대상으로, 지원 대상으로 이 상품을 이용할 수 있는 대상으로 삼았다는 말씀을 드리고요.

그런 면에서 봤을 때 저희가 금년도 채원하고 내년도 채원 여러 가지 주택경기를 종합적으로 감안하되, 계속 말씀드리지만 서민층에 대해서는 가장 크게 보호를 하겠다, 두 번째 실수요자 중심으로 개편하겠다, 세 번째 그 지원 대상은 기본적으로 중산층 이하로 가야 되겠다, 이런 판단을 했기 때문에 이번에 이런 개편안이 나오게 된 것입니다.

따라서 그렇다고 저희가 대폭 개편한다고 거기에 너무 얽매어서 너무 급격하게 바꿀 수는 없지 않습니까? 그래서 그런 여러 가지 측면들을 종합적으로 고려했다는 말씀을 드리겠습니다.