

금융위원회 현안 및 입장 발표

2019.9.30(월) 15:00, 손병두 부위원장(금융위원회)

금융위원회 부위원장 손병두입니다.

‘서민형 안심전환대출의 신청 결과 및 향후 계획’을 말씀드리겠습니다.

보도자료가 배포되어 있는데 배포된 자료 설명에 앞서서 서민형 안심전환대출의 추진배경과 달성하고자 하는 정책 목표에 대해서 우선 설명을 드리고자 합니다.

2018년 말 기준으로 은행권 주담대 절반 이상인 55%가 변동금리 대출이고, 나머지 45%의 고정금리대출 중 또다시 절반 이상이 금리가 일정 기간 후 변동하는 준고정형 대출입니다.

다시 말씀드리어서 아직도 주택담보대출의 많은 부분이 금리변동에 따라 부분적으로 혹은 전체적으로 이자 부담이 바뀌고 있는 상황입니다.

미래금리 예측이라는 것이 전문가 입장에서조차 쉽지 않은 만큼 정부는 지속적으로 가계대출을 고정금리·분할상환으로 전환하여 안정적이고 예측 가능한 상황을 유도해 나가고 있습니다.

하지만 정부에서 운영해 오고 있는 고정금리·분할상환의 관리 목표 설정이... 관리 목표 달성이 2017년과 2018년 2년 연속 미달되고 있는 등 구조개선 속도가 다소 둔화되고 있는 상황입니다.

이에 따라 서민형 안심전환대출은 변동금리와 혼합형 금리대출을 순수고정금리대출로 전환함으로써 가계부채 구조개선 효과를 가속하고자 기획 추진되었습니다.

금번 프로그램은 지난 2015년 당시에 안심전환대출 운용 경험을 보완하여 차주의 소득요건, 주택 수 요건 등을 신설하고, 주택가격이 낮은 순으로 지원하여 보다 도움이 필요한 차주에게 우선 지원될 수 있도록 하였습니다.

또한, 24시간 온라인 신청 창구 운영을 통해 약 CPP 즉, 0.1%p의 행정비용 절감효과를 국민들에게 돌려드리고 신청 편의성을 높이려는 노력도 병행하였습니다.

다만, 예상보다도 많은 분들이 온라인 신청으로 몰리면서 많은 신청자께서 장시간 대기하는 등 불편을 드렸던 점에 대해서는 송구한 마음입니다.

그러면 안심전환대출의 신청 결과를 말씀드리겠습니다.

보도자료 1페이지입니다.

추석 연휴 직후인 지난 9월 16일부터 어젯밤 12시까지 2주간 목표 규모인 20조 원을 초과한 총 63만 5,000건, 73조 9,000억 원이 접수되었으며, 금리우대 혜택이 있는 온라인 창구로 전체 신청 건의 88%가 집중되었습니다.

다음 페이지입니다.

신청자의 평균 주택가격은 2억 8,000만 원으로, 이 가운데 6억 원 이하가 전체의 95.1%, 3억 원 이하가 67.5%를 차지하였습니다.

소득의 경우 부부합산 기준으로 평균 4,759만 원, 5,000만 원 이하가 전체의 57.3%를 차지하는 등 중산층 이하 가구의 신청이 많았습니다.

대환신청액은 평균 1억 1,600만 원이고, 1억 원 이하 신청 건이 전체의 50.3%였습니다.

3페이지 봐 주십시오.

지원대상 선정방법 및 기대효과에 대해 말씀드리겠습니다.

지원대상은 당초 계획대로 총공급 가능한 20조 원 내에서 주택가격의 역순으로 선정될 계획입니다.

신청접수 결과를 토대로 분석해 보면, 지원대상 주택가격의 상한은 2억 1,000만 원~2억 8,000만 원 사이가 될 것으로 예상됩니다.

신청자 중 아무도 자격요건을 갖추지 못하시거나 대환을 포기하시는 경우가 없다고 가정하면 2억 1,000만 원이 상한이 됩니다.

자격요건 미비나 본인 스스로 대환을 포기하는 경우를 최대 40%라고 가정하면 2억 8,000만 원이 될 것으로 추정합니다.

은행창구 접수를 통해서만 신청을 받았던 2015년 당시에는 요건 미비 및 자진 대환포기 비율이 약 15%였습니다.

이번에는 온라인 신청이 88%에 달하고, 2주간 신청을 받으면서 장기간 홍보효과가 더해지면서 본인의 상환능력을 충분히 고려하지 않고 일단 신청하신 분들도 있을 수 있음을 감안한다면 40%까지는 안 되더라도 미비율은 상당히 높아지지 않을까 생각합니다.

이에 따라 최종 지원대상 주택가격도 2억 1,000만 원보다는 상당 수준 높아질 것으로 예상이 됩니다.

보수적으로 생각해서 주택가격 2억 1,000만 원까지 지원한다고 가정할 경우 지원받으시는 분들의 평균 주택가격은 1억 5,000만 원, 평균 부부합산 소득은 약 4,100만 원, 평균 대출액은 약 7,500만 원 수준으로 예상됩니다.

금번 서민형 안심전환대출 지원을 통해 당초 목표로 했던 가계부채의 구조개선 효과를 상당 부분 달성할 수 있을 것으로 예상이 됩니다.

먼저, 은행권의 고정금리 대출비중은 금번 안심전환대출 공급만으로도 약 3.2%p 증가할 것으로 예상이 되어 2019년 목표치인 48%를 무난히 달성할 것으로 전망됩니다.

또한, 일시상환 형태의 주택담보대출이 원금을 줄여나가는 분할상환 형태로 전환되면서 향후 매년 약 3,300억 원 수준의 가계부채 감축효과도 있을 것으로 추정됩니다.

이를 통해서 2017년 이후 달성에 실패했던 원리금 분할상환 비중
에 대한 관리 목표도 금년 말에는 달성이 가능할 전망입니다.

아울러, 대출을 전환받으시는 약 27만 명의 차주께서는 1인당 평
균 매년 75만 원씩 이자를 줄일 수 있게 되어 전체적으로는 연간
2,000억 원 수준의 이자부담 경감 효과가 있을 것으로 기대됩니다.

다음 페이지입니다.

주택가격 2억 1,000만 원 이하 신청자께서는 우선지원 대상에 선
정이 되며, 금주 내로 주택금리공사에서 심사대상임을 안내하는 문자
메시지가 발송될 예정입니다.

이후 안내에 따라 10월부터 12월까지 본격적인 심사가 진행됩니
다. 만약 심사기간 중 우선지원 대상자분들 중에서 요건 미비나 대환
포기가 발생하는 경우 차상위 주택가격 신청자에게 순차적으로 기회
가 부여될 것입니다.

지원대상에 선정되신 분들께서도 최종 계약시점까지 철회가 가능
합니다.

이자만 갚던 분이시거나 금번 대출로 전환하면서 만기를 줄이시는
분인 경우 분할상환으로 인해 월상환 부담이 증가할 수 있다는 점,
그리고 향후 시장상황에 따라 시중금리가 더 낮아질 수 있다는 점 등
을 충분히 인지하셔서 본인의 상환능력과 금리전망에 대한 신중한 판
단에 따라 최종 계약 여부를 판단해 주실 것을 요청드립니다.

한편, 20조 원 규모의 대출공급 과정에서 발행되는 주택금융공사의 MBS가 채권시장에 미치는 영향을 최소화하기 위한 노력도 지속할 예정입니다.

최근 일각에서 안심전환대출의 추가공급 가능성 등 객관적 근거 없는 우려가 제기되어 시장에 혼선을 준 사례가 있었으나, 이 자리를 빌려 안심전환대출 공급 규모는 당초 계획대로 20조 원으로 유지되며, 추가 공급 계획도 없음을 명확히 말씀드립니다.

또한, 안심전환대출의 재원이 되는 MBS 발행분은 각 은행이 대환 규모에 따라 안분 매입하여 수급에 영향이 없도록 할 계획입니다. 기재부와도 적극 협의하여 국채와 MBS 간 분산발행을 추진하는 등 채권시장에 미치는 영향을 최소화해 나갈 계획입니다.

향후 정책 방향을 말씀드리겠습니다.

보도자료에는 간략히 표현이 되었습니다만, 조금 길게 설명을 드리겠습니다.

서민형 안심전환대출을 출시·운영하면서 지원 대상과 관련된 많은 의견과 지적이 있었습니다.

우선, 기존 고정금리대출을 이용하고 계시는 분들도 지원 대상에 포함시키자는 의견이 있었습니다. 여러 차례 말씀드렸듯이 이번 프로그램은 단지 금리를 낮추려는 것이 아니고, 부채구조를 고정금리·분할상환 위주로 개선하고, 금리변동 리스크를 경감하려는 것인 만큼 포함이 어려운 점이 있었습니다.

다만, 금번 안심전환대출을 신청하셨다가 탈락되신 분들과 기존 고정금리대출을 이용하신 분들 대부분은 보금자리론을 통해 유사한 금리로 대환이 가능한 만큼 이를 적극적으로 활용해 주시기 바랍니다.

무주택 실수요·서민을 두고 주택보유자에게 먼저 혜택을 준다는 지적도 많았습니다. 정부도 이에 대해서는 금번 프로그램과 별도로 다양한 노력을 기울여 오고 있습니다.

지난 5월 27일부터 주거부담 경감이 시급한 청년층을 대상으로 청년 맞춤형 전·월세 대출을 총 1조 1,000억 원 규모로 공급·운용 중에 있고, 신혼부부, 다자녀가구에 대한 보금자리론의 소득 요건을 상향 조정하는 등 원활한 내 집 마련을 지원하는 데 노력하고 있습니다.

또한, 저신용 취약자들에게서 걱정만 금리로 자금애로를 해소할 수 있으시도록 지난 9월 2일 햇살론17(세븐틴)을 출시하는 등 서민금융 지원도 지속적으로 확대해 나가고 있습니다.

다만, 그동안의 노력에도 불구하고 여전히 서민·실수요자분들 입장에서는 주거비용 경감 등을 위한 금융 수요가 높다는 것을 잘 알고 있습니다. 앞으로 국민들께서 각자의 상황에 따라 보다 더 적합한 금융 지원을 받을 수 있도록 정책 여력 확충, 제도 개선, 신규상품 개발 등 주택금융 지원체계 개선에 최선의 노력을 경주해 나갈 계획입니다.

이번 서민형 안심전환대출에 보여주신 관심에 깊은 감사를 드리며, 앞으로도 가계부채 관리와 서민·실수요자 지원에 만전을 기하도록 하겠습니다.

감사합니다.

보도자료 뒤에 Q&A가 붙어 있습니다. 절차에 관련된 것이 첫 번째 나와 있고요. 지원 대상자 선정이 밑에서부터 이렇게 쪽 올라간다는 얘기 있습니다. 만약에 요건 미비나 대환포기 발생 시에는 다음 순서, 차상위 신청자에게 순차적으로 부여한다는 게 내용이고요.

세 번째는 앞서 말씀드린 대로 정확히는 말씀드릴 수가 없겠지만 대충 2조 1,000억~2조 8,000. 만약에 요건 미비나 대환포기 발생비율이 크게 높아지면 2억 원 후반 수준까지 올라올 것으로 전망한다는 것이 세 번째 내용이고요.

지원 대상이 되지 못한 분들, 보금자리론 이용할 수 있다는 점 말씀드렸고요. 이런 분들 숫자가 한 3분의 2 정도 될 것으로 생각합니다.

그리고 수요 예측 부분은 저희가 수요공급 나름대로 미리 시뮬레이션하느라고 애를 썼습니다만, 수요에 비해서 신청이 3.5배 수준으로 많았습니다. 그렇지만 저희가 공급여력이 주금공의 적정배수를 감안한 공급여력이 당초부터 한 20조 원 내외로 정해져 있었고 그것을 맞추기 위한 추가적인 저희가 조건 설정을 하였습니다만, 아무래도 이번 많이 주금공 홈페이지에서 대기하신 분들 그리고 작성하시느라고 오랫동안 기다리시고 서류 준비하시는, 그런데 탈락하신 분들에게는 상당히 죄송하다는 말씀도 드리겠습니다.

[질문 · 답변]

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

<질문> Q&A 4번에 있는 부분 중에서 아무래도 신청하셨다 떨어진 분들 관련해서 여쭙보고 싶은데 여기 이분들 중 상당수, 그러니까 61%가 보증자리론 이용할 수 있다고 되어 있는데 이 61%는 그러면,

<답변> 저기 죄송하지만 마이크 좀 가까이.

<질문> 그 61%는 전체 신청자 대비 61%를 말씀하시는 건가요? 그리고 또 공급규모 20조 원은 20조 원에 딱 맞춘 수치인지, 아니면 조금 오버되거나 아니면 조금 미달한 부분이 있는지 궁금합니다.

<답변> 61%가...

<답변> (이명순 금융소비자국장) 금융소비자국장입니다. 61%는 현재 최초 심사대상자인 2억 1,000만 원 이하를 제외한 나머지분들 중에서 61%가 보증자리론의 여건이 되는 것으로 추정된다, 이런 얘기입니다.

<답변> 그러니까 상세 말씀을 드리면, 커트라인이 만약에 보수적으로 가정했을 경우에 요건 미비 되는 분들이 없이 모든 분들이 밑에서부터 다 통과를 하신다면 상한선이 2조 1,000억 원으로 낮아질 텐데, 그럼 2조 1,000억 원부터 9억 원까지 있는 분들이 탈락하시잖아요? 그 분들 중에 61% 정도가 보증자리론 요청 대상이 된다는 그런 얘기입니다.

<질문> 이 커트라인이 예상보다 많이 낮게 잡혔는데요. 아무래도 수요가 많아서 그런 것 같은데 지역별 수혜자 분석은 혹시 안 되시는지, 왜냐하면 예전에 지방이 아무래도 좀 더 유리하다는 얘기가 있었잖아요. 그래서 상대적으로 기울어진 운동장에서 좀 더 지방 대출자에게 유리한 게 아닌지, 라는 그런 형평성 문제가 제기되고 있는데 이에 대해서는 어떤 입장이신지 궁금합니다.

<답변> 저희가 전수조사가 아니고요. 신청일 중간, 중후반 정도까지 끊어서 샘플링 조사를 해봤습시다마는 서울, 경기, 인천을 합친 수도권 지역에서 신청하신 분들이 한 62% 정도 됐습니다. 비수도권, 서울, 경기, 인천을 제외한 지역에서 한 38% 정도 신청을 해 주셨는데, 저희가 커트라인을 어디서 끊을지 모르겠지만 아까 말한 보수적인 커트라인 2.1억 원 정도에서 만약에 끊긴다고 하면 수도권 서울, 경기, 인천 지역은 아마 46% 정도, 비수도권 지역은 한 54% 정도가 커트라인 안쪽으로 들어오는 것으로 추정이 됩니다.

바꿔 얘기하면, 수도권 지역이 60% 정도 신청자는 많았지만 실제로 그것을 가져가신 분들은 한 46% 정도로 줄어드게 되고요. 그다음에 지방의 비중이 높아집니다. 지방 중에서도 저희가 보면 충남이나 경남이나 이런 쪽 아무래도 집값이 낮은 쪽은 아무래도 신청보다는 수혜를 받는 쪽이 높아지고요. 서울 지역은 조금 많이 떨어지게 되고, 경기, 인천은 큰 차이가 없습니다. 그렇게 현재로서는 분석이 됩니다. 전수조사한 것은 아니고 참고하시라고 드리는 말씀입니다.

<질문> 수요가 예상보다 훨씬 많았는데 이런 폭발적인 수요의 원인이 어떤 것이 있을지, 그게 혹시 내부적으로 분석한 게 있으면 알려주시고요.

그다음에 이게 보증자리론도 6억 원 미만이 지원을 받을 수 있잖아요, 신청을 할 수 있잖아요. 그런데 지금 커트라인이 2억 1,000~2억 8,000 사이면 사실은 이번 기회에서 신청을 못 한 그런 분들도 사실은 어떻게 보면 지원이 필요한데 이분들보다 한 15bp 정도 높은 금리를 부담해야 되는데 그런 분들이, 탈락한 분 중에서 그런 분들이 어떤 형평성을 다시 제기할 가능성이 있을 것 같은데 그런 것들은 어떻게 대응하실 건지 좀 궁금합니다.

<답변> 그러니까 수요 부분은 저희가 한 2주일 정도 충분한 신청기간을 드렸고, 또 휴일에도 1차, 2015년 1차 할 때는 창구에서만 신청을 받았습니다. 그리고 선착순이었고요. 이번에는 2주 동안 그리고 휴일 그리고 온라인, 88%가 온라인이었죠. 그리고 나중에는 저희 서버 처리 용량 때문에 간이신청까지 허용을 해 드렸습니다. 일단 필요한 구비서류를 첨부하지 않고 일단 본인이 주관적으로 주택가격이나 본인의 요건을 기입하는 정도로 해서 프로세싱을 원활히 해 드렸기 때문에 그래서 수요가 많이 늘어난 건 아니겠나, 라는 생각입니다.

저희가 아까 ‘최대 한 40% 정도까지는 요건 미비 등의 이유로 탈락하실 수 있다.’라고 말씀드린 것이 저희가 뒤쪽으로 갈수록 간이신청을 하신 분들이 많았고요. 그리고 일부 저희가 발취해서 해 보면 생각보다는 의외로 요건 미비 때문에 탈락하신 분들 숫자가 작지는 않을 것이다. 1차, 2015년 1차 때는 한 15% 정도였는데 당초에는 저희가 한 2배 정도, 30% 정도 되는 분들이 탈락하실 것으로 봤습니다.

그러니까 요건 미비에 해당하실 것으로 봤는데, 이번에는 그와, 30%보다 비슷하거나 조금 더 높은 수준이 아니겠나, 그런 예상을 하고 있고요.

아무래도 온라인 등을 포함해서 창구가 열려 있었다. 그리고 중간에 언론 여러분들께서 홍보도 많이 해 주셨기 때문에 그런 관심을 끌지 않았나 하는 생각이 듭니다.

그리고 탈락하신 분들 15bp 부분이 좀 걸리실 수가 있는데 안심 전환대출은 일회성으로 하는 것이라 대량으로 일시에 지금 취급하게 됨으로써 아무래도 행정비용이 개별적으로 심사하는 건에 비해서는 줄어들 수밖에 없습니다. 15bp가 그 정도에 해당하는 건이라고 말씀을 드렸고요. 이게 추첨을 통해서 한 게 아니라 처음부터 저희가 밝힌 대로 '서민형'이라는 이름에 걸맞게 주택가격이 낮은 쪽에서부터 저희가 끌어왔기 때문에 떨어진 분들께서는 정말로 안타까운 마음입니다. 다마는 형평성 문제는 그런 부분에서 상당히 논란은 해소되지 않을까, 그렇게 기대하고 있습니다.

<질문> 집값 기준을 역순으로 선정 대상을 결정할 텐데, 그러면 집값 기준으로 예컨대 100만 원, 500만 원 차이로 선정이 될 수도 있고 안 될 수도 있을 것 같은데 그럴 경우 또 형평성 문제가 생길 수 있을 것 같거든요. 그럴 경우, 그런 경우도 감안을 하셨는지.

<답변> 주금공의 계획을 들어 보니까 1,000만 원 단위로 끊는다고 합니다. 그래서 예를 들어서 집값이 2억 2,200만 원, 2억 2,800만 원, 그런데 커트라인이 2억 2,000만 원에서, 2억 3,000만 원에서 끊기게 된다면 그러면 아마 2억 3,000만 원이 커트라인이 되면서 2억 2,000만 원,

2억 8,000만 원 이런 분... 아니, 그렇죠.

2억 2,200만 원, 2억 2,800만 원 이런 분들은 같은 2억 2,000만 원 대로 끊겨서 같이 들어갈 것이기 때문에 20조 원 공급기준을 약간은 넘어서더라도 그런 부분에서의 그런 불만요인을 최소화하고자 저희가 애를 쓰는데, 말씀하신 대로 2억 3,100만 원 그리고 2억 2,900만 원, 1,000만 원 단위로 끊으면 또 그런 부분들에 대해서 좀 억울해 하시는 분들도 계실 수 있을 것으로 생각합니다. 그렇지만 어쨌거나 수요 초과가 돼서 기준을 정해서 어디선가 끊겨야 된다고 생각을 한다면 그런 분들께는 죄송하지만 일정 부분 불가피한 부분은 아닐까, 그렇게 생각합니다.

<답변> (이명순 금융소비자국장) 그 사실관계에 오해가 없어야 되니까 제가 그냥 바로 말씀드리면, KB 시세 자체가 1,000만 원 단위로 산출됩니다. 시세, 신청할 적에 그 주택가격을 뽑는 것 자체가 100만 원 단위, 50만 원 단위 이렇게 실제 거래가 이루어지는 그 가격까지 감안해서 그렇게 단위가 나오는 게 아니고요. KB 시세 자체가, 감정원 시세 자체가 1,000만 원 단위로 나오게 되어 있습니다.

그래서 조금, 실제 실거래가에서는 그것보다 100만 원, 200만 원 더 비싸고 더 싸고 할 수 있겠지만 이번 안심전환대출과 관련한 기준 가격 자체는 1,000만 원 단위로 모두 다 산정이 됩니다.

<질문> *** 디테일한 건데, 이자부담 경감액 기준은 기존 대출자의 금리를 얼마로 보고 이렇게 산출을 하신 건지.

<답변> (이명순 금융소비자국장) 기존 변동금리 및 준고정금리의 평균 금리를 3.16%로 본 겁니다. 거기에서 1%p 정도 평균적으로 감소가 된다고 했을 때 그 금액이 산출되는 거고요. 실제 온라인을 통해서 많이 신청을 하셨던 것 이런 부분들을 감안하면 최종적으로 심사대상자분들이 적용받게 되는 금리는 1%p니까 저희가 2.16을 한 건데, 그것보다는 더 낮아지게 될 것 같습니다. 그러므로 한 뭐 1.1%p 그렇게 될 테니 75만 원 된 것보다는 약간의 금액이 더 늘어날 수 있을 것 같습니다. 최종적으로 그것은 나와 봐야 알겠고요.

<질문> 두 가지 질문인데, 하나는 우선 간단한 것으로. 탈락하신 분들 중에 보금자리론 해당되시는 분들은 보금자리론 갈아타시라고 적극적으로 안내하고 계시는데, 얼마 전에도 보금자리론 대환 수요가 많이 늘어나고 있다고 했잖아요? 그런데 지금 안심전환대출 추가공급 못 하는 이유 중의 하나가 MBS 발행 문제인데, 보금자리론도 많이 늘어나면 결국 MBS 다 발행해야 될 텐데, 보금자리론 풀리면 MBS 발행할 여력은 충분한 건지를 하나 여쭙고 싶고요.

그리고 또 하나는 이번 안심전환대출의 정책적인 목표는 고정금리 전환을 통해서 금리변동 리스크를 없애자는 것이지만, 신청한 사람들은 그런 목적이 아니라 금리를 낮출 수 있다는 목표였던 거라고 생각을 하고요. 74조가 몰렸다는 건 그만큼 대환하고 싶은 수요가 그렇게 많다는 얘기인데, 결국 지금 시장에서 대환을 못 하는 이유 중의 가장 큰 이유는 LTV 규제이거든요.

LTV가 40%이기 때문에 기존에 LTV 40%를 넘었던 사람들은 일부를 갚아야 되는 문제 때문에 대환을 못 하는 문제가 생기고 있는 건데, 사실 대환하는 건 가계부채를 늘리는 문제가 아니잖아요? 그대로 있는 것, 있는 그 가계부채 그대로 넘어가는 건데, 갈아타고 싶은 사람들을 위해서 LTV 규제 문제를 좀 고민해 볼 필요가 있을 것 같은데, 어떻게 생각하시는지 여쭙고 싶습니다.

<답변> 첫 번째 질문은 보금자리론을 갈아타신 와중에 보금자리론의 금리가 변동될 가능성이 있습니다. 말씀하신 대로 MBS 시장에 부담을 줄 가능성도 저희가 배제를 할 수가 없습니다마는, 보금자리론은 이번에 안심전환대출과 같은 특판 상품이 아니고 매월 한 2조 내지 3조 정도 규모를 정해 놓고 나가는 상시적인 상품이기에 때문에 그렇게 일시 쏠리는 부분이 제어가 될 수 있다고 저희는 생각을 하고요.

그다음에 대환 수요는 물론 늘어났지만, 보금자리론에 대한 신규 수요는 최근에 가계부채 관리 강화하고 부동산 경기가 어느 정도 안정이 되고 있으면서 보금자리론 자체에 대한, 대환 수요 말고 자체에 대한 수요도 과거에 비해서는 좀 많이 줄어든 감이 있기 때문에 어느 정도 저희가 충분히 소화가 가능하다고 판단을 하고, 만약에 시장불안이 생기면 저희가 앞서 말씀드렸다시피 기재부하고 국채 물량 보유, 그 물량 공급 시간을 기준으로 조정을 한다든지, 아니면 주금공의 어떤 재원 조달 방안을 좀 다른 쪽으로 다양화하는 방법들을 강구해서 시장안정을 위해서 노력을 해 나가겠습니다.

두 번째 질문은 'LTV 규제 때문에 대환에 제약이 되기 때문에 일시적으로 풀어줄 수 없겠느냐?'라는 부분은 좀 고민이 더 필요한 분야라고 생각을 합니다. 이번에는 틀림없이 정책 목표로 포커스 돼서 이 변동금리 또 준고정금리의 고정금리 전환을 우선적인 목표로 했는데, 이번에 확인... 이번에 국민들의 저금리로의 전환 수요가 상당하다는 것을 확인하였습니다. 그래서 금리부담 경감방안은 저희가 계속해서 고민해 볼 상황인데, 이것 역시 채권시장에 주는 부담이라든지.

아까 뭐 '가계부채는 늘리는 것은 아니지 않느냐?' 그렇게 말씀하셨지만, 주택... 가계부채 규제의 어떤 대원칙을 일시적으로라도 이제 허물어야 하는 문제, 그리고 이것이 또 시장에 미치는 영향은 무엇인지에 대한 논란을 저희가 고민을 해 보고 결정을 해야 될 부분인 것으로 생각이 되고요.

이번에 저희가 안심대출전환 하면서도 생각 이외의 많은 논란에 직면을 하였습니다. 그래서 이것 뭐 농담으로 드리는 말씀입니다마는, '공무원은 논란에 휩싸이지 않으려면 일을 안 하는 게 최우선이다.'라는 생각을 다시 한번 확인을 했는데, 그렇게 할 수는 없고요. 큰 정책을 또 하려고 그러면 그에 따른 여러 가지 cost나 다른 쪽의 논란거리도 되짚어보면서 결정을 신중하게 해야 될 부분이라고 생각을 합니다.

<질문> 앞에 좀... 뒤늦게 들어와서 질문이 나왔었는지 잘 모르겠는데요. 자료 보면 고정금리대출 비중이나 정책적으로 목표하는 가계부채 경감 퍼센티지 있지 않습니까? 그 목표를 이제 충분히 이번 안심대출로 달성을 할 수 있다고 나왔는데, 이번 안심전환대출 목표가 수요자들의 금리를 낮추는 것이긴 한데, 정책적인 목표를 달성하기 위한 거라고 항상 그 부분을 좀 강조를 하셨었는데요.

그러면 여지를 좀 남겨뒀지 않습니까? 앞으로 좀 더 검토를 해서 뭐 전·월세 이야기도 있고 한데, 다음에 또 이런... 특판 상품으로 말씀하시는데, 이러한 정책을 또 추진하게 되는 시기라고 하면 그 정책 금융 목표치가 지금 부족해서 이것을 채우기 위한 필요성이 있다고 판단하는 시기라고 보면 가능한지 하고.

또 그 특정시기를 특정하시지는 않으셨는데, 그러면 그게 또 어느 정도 괴리나 그 퍼센티지상 차이가 발생할 때 또 필요성이 있다고 판단을 하시게 되는지, 그때 다시 그러면 안심전환대출을 또 출시를 준비하는 게 맞다고 판단을 하시는지, 그것 좀 말씀 부탁드립니다.

<답변> 그 질문에 대답을 드리려면 ‘고정금리 비중은 어느 정도가 되는 게 최적이냐?’ 그리고 ‘분할상환 비중은 또 어느 정도가 되는 게 최적이냐?’ 그 판단이 전제가 돼야 될 것으로 생각합니다. 고정금리와 분할상환의 비중에 대해서는 저희가 계속 높여가는 쪽으로 그동안 계획을 세워왔고요. 그 계획이 최근에는 좀 달성을 많이 하지 못하고 있었습니다.

특히, 고정금리대출... 분할상환 비중 같은 경우는 아시다시피 가계 대출의 상당 부분이 집담대출이거나 전세대출입니다. 구조적으로 분할상환을 할 수 없는 부분이기 때문에 그런 비중까지 감안을 한다고 그러면 분할상환이 올라갈 수 있는 데는 어느 정도 한계가 있을 겁니다. 사람들마다 평가가 다르겠지만, ‘이번 안심전환대출 시행으로 55%까지 올라갈 수 있다.’라고 생각을 하면 보시는 분에 따라서는 ‘거의 한계에 달한 것은 아닌가, 추가적으로 분할상환을 위한 앞으로의 대책은 더 필요 없는 것 아니냐?’ 이렇게 보실 수도 있습니다. 그러나

그것은 좀 면밀한 판단이 소요가 된다는 말씀이고요.

그다음에 고정금리도 마찬가지로입니다. 금리변동 상황에 따라서 변동금리와 고정금리 간에 어느 것이 높으나, 낮으나에 따라서 그게 개개인들의 선택에 따른 문제이기 때문에 바람직하냐의 여부를 떠나서 이것은 달성 가능한지에 대한 판단이 전제가 돼야 된다고 생각을 합니다. 일률적으로 말씀드리기가 어려울 것 같고요.

안심전환대출을, 이런 대책을 시행할 수 있는 조건이라는 게 늘 맞아떨어지기가 쉽지가 않습니다. ‘이번에 굳이 왜 이런 대책을 했느냐?’라는 질문을 하실 수도 있는데, 저희가 당초 목표에 계속 미달한 상황으로 갖고 있던 것도 중요한 대책의 요인이었고요. 시기적으로도 저희가 시장상황이 고정금리가 변동금리대출보다도 더 낮은 상황, 상당히 이례적이죠. 그런 것들이 왔기 때문에 저희가 이 안심전환대출이 어느 정도 수요가 상당히 확보가 되겠다, 라는 그런 판단을 했고.

또 말씀드렸다시피 고정금리대출 비중이 계속 더뒀다는 것, 증가 추세가 지난 3년간 지나치게 정체되었다는 점.

그리고 저희가, 정책여력 차원 얘기입니다. 주금공의 적정 보증배수가 40배수 정도라고 보통 판단을 합니다. 주금공이 정부 예산으로부터 추가 출자를 받았음에도 불구하고 보증배수를 35배 정도로 유지를 해오고 있었습니다. 저희가 이런 데에 저희가 정책여력을 확보할 것으로 어느 정도 예정을 하고 있었다는 말씀이고요. 국회에서도 계속해서 ‘주금공 여력을 이런 류의 신규 상품 개발에 사용할 필요가 있지 않느냐?’라는 지적도 있었습니다. 그래서 세 가지 여러 가지 조건이 맞아떨어졌기 때문에 이번에 할 수가 있었던 것이고 늘 이런 기회가 오는 것은

아닙니다. 좀 장황하게 설명을 드렸습시다만 답이 됐으면 좋겠습니다.

<질문> 차관님, 그럼 지금 같은 여건이 한번 다시 온다면 제3차 안심 전환대출도 나올 수 있다는 말씀이세요?

<답변> 그런 말씀은 제가 단언적으로 드리지 않겠습니다. 그때 또 역시 고정금리대출 비중이 필요 이상으로 낮거나 지금보다 떨어지거나 그런 일이 발생을 하거나 아니면 시장에서 그런 수요가 상당히 있어서 그런 판단이 있다고 그러면 또 그때 가서 또 검토가 필요한지는 모르겠지만 당분간은 그런 일은 저희가 없을 것으로 판단합니다.

<질문> 주담대 넘기고 MBS 매입하는 은행들에 대해서 불만 목소리도 사실 들리는데, 2015년보다 의무 보유기간도 지금 1년에서 3년으로 늘었고, 그래서 은행에 대한 혜택 아니면 어떤 다른 지원 이런 것 좀 준비하고 계신 게 있는지.

<답변> 은행 입장에서는 그런 말씀을 하실 수 있다고 생각합니다. 일반적으로 금리가 좀 높은 주담대를 이보다 조금 낮은 금리의 MBS로 바뀌어서 보유해야 하는 상황이기 때문에 그에 따른 불만이 있을 수가 있는데, 저는 그렇게만 보실 것은 아니라고 생각을 합니다.

첫 번째는 은행은 대환을 해 주면서 중도상환수수료를 이번에 다 수취를 하였습니다. 이게 1차 때하고 다른 부분인데요. 은행들이 중도상환수수료를 정할 때는 자금의 기회비용 같은 것들을 다 감안을 해서 측정을 하는 것인데 이번에 중도상환수수료를 수취를 하였고, 또 내년 1월부터는 은행들이 강화된 예대율 규제를 시행해야 합니다. 아시다시피 가계대출에 대해서는 높은 비중의 대출 가중치가 부여가 되고 기업

대출에 대해서는 낮은 가중치가 부여가 됩니다. 그렇기 때문에 그동안 주담대로 대출의 대부분을 일관해 오고 있던 시중은행 입장에서는 대출자산을, 특히 가계대출 주담대 자산을 줄여야 되는 수요가 있었습니다. 이번에 안심전환대출을 통해서 국외에서 빼냄으로써 내년도 예대출 규제를 맞추는 데 부담이 상당수는 줄어들었다는 말씀을 드리고.

또 하나는 이번에 프로그램 참여로 인해서 고정금리하고 분할상환 비중이 높아지게 된다면 주신보 출연료를 추가적으로 감면받는 혜택도 따르게 됩니다. 그렇기 때문에 이게 하나 금리 차만 가지고 판단할 수 있는 문제는 아니라고 생각하고요. 1차 때도 MBS를 보유하고 나서 그다음에 시장 상황이 금리 변동으로 인해서 매각 차액을 은행들이 상당 부분 거뒀다고 판단하고 있습니다. 이번에도 채권을 보유함에 따라서 3년 동안, 3년 안에 금리가 올라갈 거냐, 떨어질 거냐에 따라 다른데 만약에 금리가 하락하는 쪽으로 움직이게 된다면 채권평가수익도 같이 거둘 수가 있기 때문에 은행들이 하시는 불만은 좀 가려서 들어주시기를 바랍니다.

감사합니다.

<질문> 두 가지 질문 있습니다. 먼저 첫째로는요. 이 보금자리론보다 안심전환대출의 대출금리가 더 낮는데 이것을 여태까지는 별로 생각을 안 하고 있었는데 이게 사실 왜 그런 건가요? 왜냐하면 조달비용은 다 MBS를 발행하면 그걸 기관투자자가 살 때 거기에 플러스해서 스프레드 붙여서 아마 결정되는 것 같은데, 그런데 이 안심전환대출의 금리가 보금자리론 금리보다 낮은 건 은행이 먹는 이익이 기관투자자가 먹는 이익보다 좀 적기 때문인 건지 그게 일단 첫째로 궁금하고요.

그다음에 지금 실제 지원 대상이 잠정 확정된 걸 보면 다 보금자리론 지원 대상에 들어오는 사람들이거든요. 원래 혜택 대상을 넓힌다고 해서 집값도 9억 원이고 올리고 했던 거였는데, 그렇다면 이게 사람들이 보기에 똑같은 사람인데 누군가는 특판을 적용받고 누구는 안... 좀 그런 것을 적용받지 못해서 이자를 더 내고 이런 것을 하면서로 괜히 기분만 상하고 이런 것이 있을 수도 있는데, 이런 이벤트를 하는 것보다 차라리 보금자리론 금리를 조금 덜 낮추더라도 지금 현행보다는 조금 더 낮추고 그리고 조금 더 많은 사람이 이용할 수 있게 혜택을 확대해서 보완하는 게, 상시화해서 이런 걸 지원하는 게 더 바람직한 건 아닌가 하는 생각이 드는데요. 이 부분 어떻게 보시는지 좀 부탁드립니다.

<답변> (이명순 금융소비자국장) 답변드리겠습니다. 첫 번째, 안심전환대출 금리가 더 낮은 부분에 있어서는 저희가 부위원장님께서도 말씀을 하셨지만 이번에 전체적으로 한꺼번에 취급함에 따라서 행정비용이라든지 은행들의 취급비용이나 이런 부분들이 낮아지는 점, 그다음에 주금공에 어느 정도 재정 여력이 있는 점, 이런 점들 그리고 변동이나 준고정금리를 한꺼번에 정책적인 목표에 따른 고정금리로 전환하기 위해서 어느 정도의 메리트도 또 제공할 필요가 있다는 점 그런 부분들을 두루 감안해서 특판성 금리로 안심전환대출 금리를 평소 상시적인 보금자리론 금리보다는 낮게 책정하였다는 점을 우선 말씀드립니다.

그다음 두 번째, 누군가가 형평성을 제기, 형평성 문제를 제기할 것이라는 점에 대해서는 아까 부위원장님께서도 말씀하셨습니다. 그래서 오랫동안 기다리면서 접속하셔서 신청하셨는데, 결과적으로 지원을 받지 못하게 되는 분들에 대해서는 매우 송구하게 생각하고 있음을 다시 한번 말씀드립니다.

보금자리론을 평소 일상적인, 상시적인 보금자리론을 확대하는 것이 더 낫지 않느냐? 하는 부분에 대해서는 안심전환대출이 정책적인 어떤 그런 목표성을 가지고 있다는 점, 그리고 보금자리론의 요건을 확대하는 부분은 또 어느 정도까지가 주금공 같은 공사, 국가의 지원을 바탕으로 해서 지원해 줄 것이냐, 하는 그 부분에 대한 어떤 사회적인 어떤 컨센서스 이런 부분들, 논의가 진행되어야 되는 부분이 있고, 또 그렇게 상시적으로 확대하기 위해서는 저희가 몇 번 말씀드렸습니다만, 주금공의 재원 여력이라든지 이런 부분들까지 함께 고려해야 됩니다.

그래서 딱 지금 박 기자님 질문해 주신 그 부분에 대해서 그렇게 하겠다, 라는 것은 아니지만, 딱 그 부분에 대해서 그렇게 딱 매칭을 시키는 것은 아니지만 전반적으로 정책 모기지와 관련해서 제도개선이라든지, 그다음에 지원여력 확대 이런 부분을 위해서 계속해서 저희가 주금공과 정책당국이 함께 노력해 나가겠다, 라는 말씀을 드리겠습니다.

<끝>