

이용자와 현장의 의견을 들어 대출 갈아타기 서비스의 접근성과 포용성이 보다 개선됩니다.

- 대출 갈아타기 서비스 1주년, 김주현 금융위원장 주재
이용자 및 참여기관 실무자 대상 간담회 개최

- ✓ 국민은행, 서민·실거주자들이 많이 이용하는 빌라와 50세대 미만 나홀로·꼬마 아파트에 대해서도 KB 시세 조회 서비스 제공
- ✓ 우리은행, 비대면 서비스 이용이 어려운 65세 이상 고객이 신청시 찾아가는 서비스를 통해 상품설명 및 관련 서류 접수 등 진행
- ✓ 주택도시보증공사(HUG), 전세대출 갈아타기시 차주에게 부과되는 전세금 반환보증료 부담을 완화하고, 既납부 보증료 중 초과분은 환급

5.29(수), 금융위원회(김주현 위원장 주재)는 대출 갈아타기 서비스 운영에 기여한 금융권 및 대출비교플랫폼 등 직원에 대해 포상을 수여하고, 서비스 이용자 및 참여기관 실무자 대상 간담회를 개최하였다.

이번 간담회에서는 금융당국이 개선과제와 개선방안을 발표하는 대신 서비스 이용자가 개선과제를 제시하고 실제 대출 갈아타기 서비스 운영을 담당하는 금융권·대출비교플랫폼 등 실무자가 개선 방안을 제안하는 방식으로 진행되었다.

< 간담회 개요 >

- 일시/장소 : '24.5.29(수) 10:00~11:00 / 프론트원 5층 박병원홀
- 참 석 : (금융위원회) 김주현 위원장, 안창국 금융산업국장
(금융감독원) 이준수 부원장 (금융결제원) 박종석 원장
(참여기관) 정상혁 신한은행장, 이재근 국민은행장, 이승열 하나은행장,
우리은행 박종인 부행장, 한국주택금융공사 최준우 사장,
주택도시보증공사 유병태 사장, SGI 서울보증 조영록 전무,
네이버페이 김지식 부사장
(이용자) 주택담보대출 및 전세대출 갈아타기 서비스 이용자
(포상 수여자) 금융결제원 권수현 계장, 네이버페이 김태경 리더,
신한은행 이무용 과장, 국민은행 조현우 대리,
하나은행 송유정 차장, 우리은행 오인식 대리

< 간담회 참석자 발언 주요내용 >

김주현 위원장은 금일 간담회 모두발언을 통해 “‘23.5월 신용대출 갈아타기 서비스를 처음 개시한 이후, 1년동안 주택담보대출과 전세대출 갈아타기 서비스까지 성공적으로 개시하였다”고 하면서 “그 결과 약 20만명의 이용자들이 10조원 규모의 대출을 갈아탔고, 1인당 연간 약 162만원의 대출 이자를 절감하는 성과를 거두었다.”고 하였다.

또한 “오늘 간담회에 앞서 대환대출 인프라 구축과 운영에 기여한 실무 직원들에게 표창을 수여할 계획”으로, “실무 직원들의 노력으로 대환대출 인프라가 성공적으로 구축될 수 있었고, 그 외에도 대출 갈아타기 서비스에 기여해 주신 모든 분들의 노고에 감사드린다”고 하였다.

한편, 김주현 위원장은 “대출 갈아타기 서비스의 성과가 큰 만큼, 서비스 이용자의 기대가 높다”고 하면서, “단순히 낮은 금리를 제시하는 것을 넘어, 금융권이 대출 갈아타기 서비스를 통해 서비스 이용자의 편익을 제고하는 방법은 다양할 수 있으며, 앞으로는 이러한 서비스 이용자의 기대에 부응하는 금융회사가 경쟁력을 갖게 될 것”이라고 하였다. 특히 비대면 신청이 어려운 고령층이나 실시간 시세가 제공되지 않는 빌라 담보대출을 받은 서민·실거주자 등이 보다 편리하게 서비스를 이용할 수 있도록 대출 갈아타기 서비스의 접근성·포용성이 보다 개선되기를 기대한다고 하였다.

금일 간담회에서 주택담보대출을 갈아탄 이용자는 “주택담보대출 갈아타기 서비스를 통해 대출금리가 약 2%p 하락해 이자부담을 절감할 수 있었으나, 일반 소비자 입장에서 서류 촬영·제출 과정 등이 익숙지 않은데 영업점에 문의하기도 쉽지 않고, 막히는 경우가 많이 발생하는 것 같다”는 의견을 제시하였다. 이에 우리은행 박종인 부행장은 “대출신청 방법이 상대적으로 복잡한 주택담보대출이나 전세대출의 경우 고령층 고객이 신청시 대출모집인이 방문하여 비대면 갈아타기 과정을 안내하고, 필요시 대면 방식으로 서류 접수 등을 진행하는 서비스를 준비 중”이라고 밝혔다. 또한, 금융결제원 권수현 회장은 “바쁜 일상 속 서비스 이용자들이 늦은 저녁시간대에도 여러 금융회사의 주택담보대출, 전세대출을 비교할 때 중도상환수수료 등 기존대출에 관한 정보를 보다 정확히 확인할 필요가 있다”고 하면서 “금융결제원 망을 통해 대출비교플랫폼이나 금융회사가 차주의 기존대출 정보를

확인할 수 있는 시간을 현행 09~20시에서 09~22시*까지로 확대하는 방안을 제안”하였다.

* 금융회사 앱을 통한 주택담보대출·전세대출 신청 가능 시간이 통상 22시까지인 점 등을 감안

또한, 전세대출을 갈아탄 이용자는 “주택도시보증공사 보증부 전세대출을 갈아탄 이용자로서, 전세대출을 처음 받을 때 2년치 전세계약에 대해 전세금 반환보증 이용료를 냈음에도 전세대출을 갈아탈 때 동일한 반환보증 이용료를 다시 내야 해서 부담*이 있었다”는 의견을 제시하였다. 이에 대해 주택도시보증공사 유병태 사장은 “전세대출 갈아타기 서비스가 올해 처음 개시된 만큼, 전세금 반환보증료 부과체계에 추가로 개선이 필요한 사항은 합리적으로 개선하고, 이미 납부된 보증료에 대해서도 초과 납부분은 환급해 드리겠다”고 하면서 “서민의 주요 주거형태인 전세와 관련하여 보증료 부담이 완화될 수 있도록 보증심사 위탁 금융기관 등과 긴밀히 협의해 나가겠다”고 하였다.

* 예: 최초 전세대출시 반환보증 이용료 48만원 납부(보증금 2억원, 임대차 기간 2년, 보증료율 0.12% 가정) → 6개월 도과 후 대출 갈아타기시 기존 반환보증을 해지하면서 36만원을 환급받게 되나, 반환보증 재가입(잔여 임대차기간 18개월, 보증료율 0.12%p 가정)을 위해 48만원을 재납부 중인 상황

금일 간담회에서는 실시간 시세 조회가 가능한 주거용 오피스텔, 빌라(연립·다세대) 담보대출 갈아타기 서비스에 대한 논의도 이루어졌다. 특히 네이버페이의 김지식 부사장은 정부가 오피스텔, 빌라 담보대출 갈아타기 서비스를 구축하여도 실제 금융권이 비대면 대출상품을 마련하지 않으면 소비자가 갈아탈 수 있는 상품의 폭이 넓지 않을 것이라고 하였다. 또한, 하나은행 송유정 차장은 현재 비대면 오피스텔·빌라 담보대출 상품을 개발 중이나, 실시간 시세 조회가 되지 않을 경우, 금리와 한도를 차주에게 실시간으로 제시하기 어려운 상황이라고 하였다.

이에 대해 이재근 국민은행장은 “현재 국민은행은 많은 금융회사에서 주택담보대출 등 담보가치 평가시 이용하고 있는 KB시세를 50세대 이상 아파트 및 오피스텔에 대해서만 제공하고 있으나, 향후 AI 시세 산출 기술을 활용하여 50세대 미만 아파트, 빌라에 대해서도 KB 시세를 제공할 계획”이라고 하면서 “KB시세 제공 대상이 확대될 경우, 온라인 주택담보대출 갈아타기 서비스를 이용할 수 있는 대출도 더욱 확대될 것으로 기대한다”고 밝혔다.

< 대출 갈아타기 서비스 운영성과 >

'24.5.24(금) 누적 기준, 202,461명의 서비스 이용자들이 대출 갈아타기 서비스를 이용하여 총 10조1,058억원 규모의 대출을 보다 낮은 금리로 이동한 것으로 확인되었다.

신용대출의 경우, '23.5.31일부터 대출 갈아타기 서비스를 개시한 이후, 총 168,254명의 차주가 3조9,727억원 규모의 대출을 이동한 것으로 나타났다. 보다 낮은 금리로 대출을 갈아탄 결과, 금리는 평균 약 1.57%p 하락하였으며, 1인당 연간 기준 이자절감액은 58만원 수준인 것으로 나타났다.

주택담보대출의 경우, '24.1.9일부터 대출 갈아타기 서비스를 개시하여 총 24,721명의 차주가 4조5,400억원 규모의 대출을 이동한 것으로 나타났다. 보다 낮은 금리로 대출을 갈아탄 결과, 금리는 평균 약 1.49%p 하락하였으며, 1인당 연간 기준 이자절감액은 273만원 수준인 것으로 나타났다.

전세대출의 경우, '24.1.31일부터 대출 갈아타기 서비스를 개시한 결과, 총 9,486명의 차주가 1조5,931억원 규모의 대출을 이동한 것으로 나타났다. 보다 낮은 금리로 대출을 갈아탄 결과, 금리는 평균 약 1.40%p 하락하였으며, 1인당 연간 기준 이자절감액은 235만원 수준인 것으로 나타났다.

신용대출, 주택담보대출, 전세대출 갈아타기 서비스 전체 평균 기준으로는 대출 금리가 평균 약 1.52%p 하락하고, 1인당 연간 기준 약 162만원의 이자가 절감된 것으로 나타났다.

< 대출 유형별 갈아타기 서비스 이용 성과('24.5.24일 누적 기준) >

	신용대출	주택담보대출	전세대출	3개 대출유형 합산(평균)
대출이동 차주	168,254명	24,721명	9,486명	202,461명
대출이동 규모	3조9,727억원	4조5,400억원	1조5,931억원	10조1,058억원
평균 금리인하폭	1.57%p	1.49%p	1.40%p	1.52%p
1인당 이자절감액	58만원	273만원	235만원	162만원

< 향후 대출 갈아타기 서비스 개선방향 >

금융당국은 보다 많은 이용자들이 더욱 편리하게 대출 갈아타기 서비스를 이용할 수 있도록 서비스 편의성을 지속 개선해 나갈 계획이다.

먼저, 6.3일부터 전세대출을 갈아탈 수 있는 기간이 확대된다. 기존에는 전세 임대차 기간의 1/2이 도과하기 전까지만 전세대출을 갈아탈 수 있었으나, 6.3일부터는 전세 임대차 기간 종료 6개월 전까지 전세대출을 갈아탈 수 있게 된다. 또, 6.3일부터는 신용대출 갈아타기 서비스의 운영시간도 09~16시에서 09~22시로 확대된다. 서비스 이용자들이 저녁시간대에 보다 여유롭게 대출을 갈아탈 수 있게 되어 대출 갈아타기 서비스를 통한 이자절감 효과가 더욱 확대될 것으로 기대된다.

* (현재) 전세계약 2년 가정시, 대출 실행 3개월 이후부터 12개월 도과 전까지 갈아타기 가능
→ (개선) 3개월 이후부터 18개월 도과 전까지로 갈아타기 기간을 확대

한편, 금융당국은 실시간 시세 조회가 가능한 주거용 오피스텔 및 빌라 담보대출의 갈아타기 서비스도 '24.9월 중 개시를 목표로 추진 중이며, 서비스가 차질 없이 개시될 수 있도록 금융권 등 참여기관과 함께 적극 소통·협력해 나갈 계획이다.

[붙임] 금융위원장 모두발언

담당 부서 <총괄>	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	박종혁 (02-2100-2992)
	금융감독원 금융IT안전국	책임자	국 장	백규정 (02-3145-7120)
		담당자	팀 장	최범전 (02-3145-7135)
	금융감독원 은행감독국	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
<공동>	금융결제원 금융정보업무부	책임자	부 장	김준문 (02-531-1700)
		담당자	팀 장	최선덕 (02-531-1770)
<공동>	한국주택금융공사 주택보증부	책임자	부 장	박광길 (051-663-8401)
		담당자	팀 장	차형욱 (051-663-8431)
<공동>	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장	김성탁 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	편정석 (051-955-5721)
<공동>	SGI서울보증 개인고객부	책임자	부 장	조지영 (02-3671-7791)
		담당자	팀 장	조민기 (02-3671-7788)

< KB시세 제공대상 확대 관련 >

1. KB시세 제공 대상이 확대되는 경우 대출 갈아타기 서비스가 어떻게 개선되는지?

- KB시세의 제공대상이 확대*될 경우, 주택담보대출 갈아타기 서비스를 이용할 수 있는 대출이 확대될 것으로 기대됩니다.

* (현재) 실거래가 등 확인이 가능한 50세대 이상 아파트 및 오피스텔 →
(확대) 50세대 미만 아파트, 빌라도 시세제공 대상에 포함

○ KB국민은행에서 KB시세 제공 대상을 확대할 경우*,

* 현재 KB국민은행은 50세대 미만 아파트와 빌라 대상 KB시세의 적정성을 검증 중이며, 구체적인 KB시세 제공 일정은 추후 확정 가능하다는 입장

- '24.1월부터 개시된 아파트 주택담보대출 갈아타기 서비스와 관련하여서는, 50세대 미만 아파트도 KB시세를 바탕으로 주택담보대출 갈아타기 서비스를 이용할 수 있을 것으로 기대되며,
- '24.9월부터 개시될 예정인 주거용 오피스텔, 빌라 담보대출 갈아타기 서비스와 관련하여서는, KB 시세 제공범위에 새롭게 포함*되는 빌라도 KB시세를 바탕으로 대출 갈아타기 서비스를 이용할 수 있을 것으로 기대됩니다.

* 오피스텔의 경우 이미 50세대 이상 오피스텔에 대해 KB시세를 제공중

< 대출모집인 방문을 통한 대출 갈아타기 서비스 이용 관련 >

2. 우리은행 '찾아가는 대출 갈아타기 서비스' 의 구체적인 내용은?

□ 우리은행은 만 65세 이상 고객에 대해 대출 갈아타기 관련 방문상담 서비스를 제공할 계획입니다

① 우리은행으로 대출을 갈아타고자 하는 차주가 비대면 대출 갈아타기 중 앱 화면에서 “대면 방식으로 신청하기”를 선택시* 사전 유선상담**을 진행합니다.

* 비대면 대출 갈아타기 과정 진행이 어려운 차주의 경우 콜센터 전화를 통해서도 찾아가는 대출 갈아타기 서비스 신청이 가능

** 고객이 보유한 기존대출의 대출이동 가능대상 여부, 금리 등 안내, 우리은행 신규대출 상품의 예상 금리 안내, 대출모집인 방문일정 조율 등

② 대출모집인이 차주의 자택 등에 방문하여 우리은행 앱을 통해 비대면 대출 갈아타기를 신청할 수 있도록 도와드리고,

- 스마트폰이 없어 비대면 대환이 어렵거나, 차주가 희망하는 경우에는 대면 방식*을 통해 대환 절차를 진행합니다.

* 대출모집인 단말기를 통해 예상금리·한도를 안내하고 차주가 대환 희망시 상품설명 및 관련 서류 징구 절차 등 진행

※ 우리은행은 '찾아가는 대출 갈아타기 서비스'와 관련, 금융소비자보호법 등 관련 규정을 준수하여 서비스를 운영할 계획이라는 입장

③ 대출 심사가 완료되면 대출모집인이 다시 차주를 방문*하여 대출 약정을 체결하게 되고, 이후 기존대출 상환, 근저당권 말소·설정 업무는 자동으로 처리됩니다.

* 비대면으로 대출 갈아타기를 진행한 경우, 고객 희망시에만 재방문하여 대출 약정 체결 방법 등을 안내

※ 구체적인 서비스 방식은 향후 우리은행이 마련·운영할 계획입니다

< 대출 갈아타기 서비스 이용방법 등 주요사항 안내 >

3. 대출 갈아타기 서비스를 통해 어떤 대출을 갈아탈 수 있나요?

□ 개인(가계)이 대환대출 인프라 참여 금융회사로부터 받은 신용대출, 아파트 주택담보대출 및 보증부 전세자금대출을 갈아탈 수 있습니다.

○ 다만, 신용대출*, 주택담보대출의 경우 기존대출을 받은지 6개월이 지나야 하며, 전세대출은 기존대출을 받은지 3개월이 지나야 합니다.

* 조기상환시 중도상환수수료가 있는 신용대출은 기존대출을 받은지 6개월이 도과하기 전이라도 갈아타기 서비스 이용 가능

< 대출 갈아타기 서비스 참여 금융회사 >

신용대출 (53개)	은행 (19)	산업, 농협, 신한, 우리, SC제일, 기업, 국민, 하나, 씨티, 수협, 대구, 부산, 광주, 전북, 경남, 제주, 케이, 카카오, 토스
	제2금융 (34)	(저축은행) SBI, OK, 페퍼, 웰컴, 다올, 애큐온, 한국투자, JT친애, 신한, JT, KB, 모아, 대신, 키움, 예가람, 하나, 고려, HB (카드) 국민, 롯데, 우리, 삼성, 신한, 하나, 현대 (캐피탈) 롯데, 우리금융, 하나, 현대, BNK, DGB, JB우리, KB, NH
아파트 주담대 (32개)	은행 (18)	농협, 신한, 우리, SC제일, 기업, 국민, 하나, 대구, 부산, 광주, 전북, 경남, 제주, 케이, 카카오, 수협, 산업, 씨티
	보험사 (10)	삼성생명, 삼성화재, 한화생명, 교보생명, 농협생명, 흥국생명, 푸본현대생명, KB손보, 농협손보, 현대해상
	제2금융 (4)	(저축은행) SBI, JT친애, OK (캐피탈) 현대
전세대출 (22개)	은행 (18)	농협, 신한, 우리, SC제일, 기업, 국민, 하나, 대구, 부산, 광주, 전북, 경남, 제주, 케이, 카카오, 수협, 토스, 씨티
	보험사 (4)	삼성생명, 삼성화재, 롯데손보, ABL생보

□ 대출상품의 특성상 저금리 정책금융상품, 중도금 집단대출, 지자체 협약 대출 등은 갈아탈 수 없으며,

○ 연체 상태의 대출, 법률분쟁·압류·거래정지 등 상태의 대출도 갈아타기 서비스 이용이 불가합니다.

4. 대출 갈아타기 서비스는 어떻게 이용하나요?

- ① 스마트폰에 대출 갈아타기 서비스를 제공하는 플랫폼 앱을 설치합니다.
- ② 플랫폼 앱에서 대환대출 메뉴를 선택하고, 마이데이터*를 통해 기존에 받은 대출 내역을 확인합니다.
 - * 해당 플랫폼에서 마이데이터에 가입하지 않은 경우, 가입 화면으로 안내됩니다.
- ③ 더 나은 조건으로 갈아타고 싶은 기존 대출을 선택하고, 나의 직업·자산·소득 등의 정보를 최대한 정확히 입력합니다.
- ④ 내 조건에 따라 제시되는 1개 이상*의 새로운 대출조건**을 확인하고, 나에게 가장 적합한 금융회사의 대출상품을 선택합니다.
 - * 선택한 플랫폼에 따라, 금융회사·대출상품의 종류와 개수는 다를 수 있습니다.
 - ** 중도상환수수료, 우대금리 등을 모두 확인하여 갈아타는 게 유리한지 판단합니다.
- ⑤ 선택한 금융회사의 앱으로 이동하여, 대출 신청을 위한 정보를 입력하고 필요한 서류*를 제출합니다.
 - * 주민등록등본, 소득증빙서류 등은 소비자 동의 하에 금융회사가 대신 확인 가능
등기필증(주담대), 임대차계약서(전세대출) 등은 차주가 직접 촬영하여 제출
- ⑥ 대출심사 결과*가 나오면, 최종 금리·한도·상환방식 등 대출 조건을 정확히 확인한 후 대출 약정을 체결합니다.
 - * 신용대출의 경우 대출심사가 15분 이내에 완료되는 반면, 주택담보대출 및 전세대출은 대출심사에 약 2~7영업일이 소요 → 심사완료시 통상 알림 등으로 안내
- ⑦ 대환대출 완료 결과, 기존 대출을 완전히 갚은 사실과 새로운 금융회사에서 대출을 받은 사실을 모두 정확히 확인합니다.

5. 현 DSR 규제비율을 상회하는 차주도 이용할 수 있나요?

- ☐ 현재 차주 단위 DSR 규제비율*을 초과하는 차주의 경우, 대환을 위한 신규 대출을 받을 수 없습니다.

* 은행 40%, 제2금융권 50%

- 기존 부채의 일부를 먼저 상환하는 등 현재 규제비율을 준수하게 된 이후 대출을 갈아탈 수 있습니다.

※ 전세자금대출의 경우 DSR 산정시 제외되고 있어, 대환 시에도 동일하게 산정 제외

6. 전세대출 갈아타기가 가능한 시점은 구체적으로 언제인가요?

- ☐ 현재는 기존대출 실행 3개월 이후부터 임대차 계약기간의 1/2이 도과하기 전까지 전세대출 대환이 가능하나,

- 6.3일부터는 기존대출 실행 3개월 이후부터 임대차 계약기간 종료 6개월 전까지 전세대출 대환이 가능하게 됩니다.

- ☐ 전세계약 갱신시에는 기존 전세 임대차 계약기간의 만료 2개월 전부터 15일 전까지 대출 신청이 완료되어야 합니다.

- 통상 전세계약 만료 2개월 전부터 계약 연장이 이루어지며,

- 전세계약 만료일 전까지 대출심사를 안정적으로 완료하기 위해 약 15일의 기간을 확보할 필요가 있기 때문입니다.