
	<h1>보 도 자 료</h1>		
	보도 2016.3.20(일) 08:00 이후	배포 2016.3.18(금)	한국주택금융공사 KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION
책 임 자	금융위원회 금융정책과장 권 대 영(02-2156-9710)	담 당 자	금융정책과 사무관 류 성 재(02-2156-9718) 장 원 석(02-2156-9714)
	금융감독원 은행감독국장 구 경 모(02-3145-8020)		가계신용분석팀장 홍 석 린(02-3145-8050)
	주택금융공사 정책모기지부장 정 하 원(051-663-8271)		유동화기획팀장 이 철 우(051-663-8272)

제 목 : '15.3월 출시한 안심전환대출 평가 및 시사점

- 빛은 '상환능력 범위 내에서 빌리고' '처음부터 나누어 갚아 나가는' 바람직한 금융관행의 시작과 정착

■ 안심전환대출은 1~2차에 걸쳐 총 31.7조원, 32.7만건 공급(3.24~4.5일)

■ 안심전환대출과 '15.3~5월중 취급된 은행 신규 주택담보대출을 비교한 미시분석 실시

- ① 안심전환대출자 부채 증가율(0.5%)은 주택담보대출자(4.1%)의 1/8 수준
- ② 안심전환대출자 연체 발생률(1.4%)도 주택담보대출자(1.8%) 비해 낮음
- ③ 안심전환대출 중도상환율(3.4%)은 주택담보대출(13.2%)의 1/4 수준

※ 안심전환대출을 이용한 차주는 1년간 약 141만원 혜택(이자감소+세제혜택)

■ 안심전환대출 출시 등으로 그 동안의 변동금리·일시상환 위주의 주택담보대출 관행이 변화하기 시작

① 빛은 '처음부터 나누어 갚는' 관행이 확산

* '16.2월 신규 은행 주택담보대출의 77%가 비거치식·분할상환으로 취급

② 질적 구조개선으로 금융시스템 안정성 제고 → 국가신용등급 향상에 기여

③ 분할상환 비중 확대로 지속적인 가계부채 감축 가능

* 안심전환대출로 매년 1.3조원, 30년 동안 총 32조원 부채 감축

** 전체 은행 주택담보대출('15년말 477조원)에 대한 분할상환 비중 확대(38.9%)로 매년 1.6%인 7.5조원 감축 → 향후 25년 동안 총 186조원 부채 감축

1. 안심전환대출 출시 경과

□ 정부는 가계부채의 안정적 관리를 위해 분할상환·고정금리 중심의 질적 구조개선을 지속 추진중

○ 향후 금리 상승에 따른 가계 이자부담 증가 가능성에 선제적으로 대비하고, 빛은 '처음부터 나누어 갚는' 구조를 정착하기 위해

- '15.3월 가계부채 증가 없이 대출구조를 개선하여 가계와 시스템의 안정을 달성하기 위한 「안심전환대출*」을 출시·공급

* 기존 '변동금리 또는 이자만 내고 있는 대출'을 '고정금리이면서 원금을 나누어 갚는 대출'로 전환해주는 가계부채 구조개선 프로그램

□ '14.8월~'15.3월 금융위·주택금융공사·시중은행·은행연합회는 TF를 구성·운영하여 안심전환대출 상품안을 설계하였으며,

○ 기재부·한은 등 관계기관 협업을 통해 재원을 마련

* 한은 2,000억원(6.5일), 정부 500억원(8.31일), 정부 1,500억원(현물, 12.24일)

□ 안심전환대출은 출시 4일만에 1차 공급분 20조원을 소진(3.24~27일)

○ 부채구조를 개선하여 미래 불확실성을 해소하고자 하는 국민들의 높은 수요를 반영하여, 2차 공급분 20조원을 이어서 추가 공급(3.30~4.5일)

⇒ 안심전환대출은 총 9일간, 31.7조원, 32.7만건 공급

< 안심전환대출 주요 요건 >

구분	주요이슈	주요내용
① 대상 및 요건	자격요건	은행권 주담대 대출자, 주택가격 9억원 이하, 대출잔액 5억원 이하(기존 대출 잔액 범위 내)
	대출시점	대출 취급후 1년 경과한 대출
	연체여부	6개월내 연체기록 없는 대출
	대출구조	변동금리 또는 이자만 상환중인 대출
② 대출 조건	대출만기	10년, 15년, 20년, 30년(거치기간 없음)
	상환방식	원(리)금 분할상환 ※ 만기20년 이내 상품은 원금의 70% 부분분할상환 가능
	금리방식	①만기까지 고정 또는 ②5년마다 조정
	LTV · DTI	LTV 70%, DTI 60%
③ 취급은행	시중은행, 지방은행, 기업은행 등 총 16개 은행	

2. 일반 주택담보대출과 비교한 안심전환대출의 성과

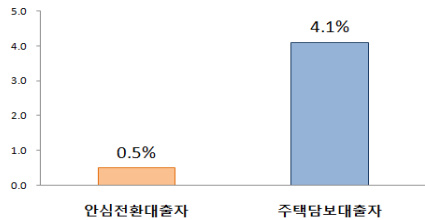
◇ **안심전환대출(32.7만건)**에 대한 객관적 평가를 위해 '15.3~5월 신규 취급된 은행 주택담보대출(53.4만건)을 비교군으로 미시분석 실시 (NICE 평가정보 CB연구소 협조)

(1) 가계부채 감축 : 분할상환 효과로 가계부채 증가세 완화

□ '16.2월말 현재 안심전환대출자의 가계대출 및 주택담보대출 증가율은 비교군인 일반 주택담보대출자에 비해 현저히 낮음

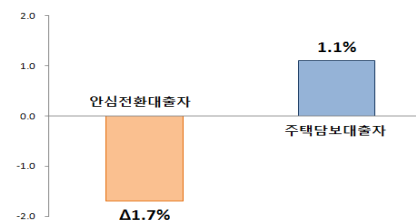
○ 분할상환으로 '빚을 조금씩 나누어 갚아' 부채 규모가 감소하기 때문

< 가계대출 증가율 비교('15.5월 대비) >



* NICE 평가정보

< 주택담보대출 증가율 비교('15.5월 대비) >



* NICE 평가정보

< 안심전환대출에 따른 부채 감소 규모 추정 >

□ **안심전환대출을 통해 원리금균등상환 방식***으로 매년 원금을 갚는다고 가정시 **안심전환대출 잔액은 매년 1.3조원 이상 감소(30년간 32조원)**

* 매년 원금상환규모가 동일한 원금균등상환 방식을 가정시, 부채 감소 규모는 확대
→ 실제 원금균등상환 비중(41.4%) 고려시 부채 감소 규모는 매년 1.3조원 이상

구분	만기(비중)				누적 상환율	대출 잔액	누적 감소분
	10년(15.4%)	15년(11.3%)	20년(22.6%)	30년(50.7%)			
1년	8.9%	5.5%	3.8%	2.2%	4.0%	30.4조원	1.3조원
2년	17.9%	11.2%	7.8%	4.5%	8.1%	29.1조원	2.6조원
3년	27.3%	17.0%	11.8%	6.8%	12.2%	27.8조원	3.9조원
4년	36.9%	22.9%	16.0%	9.2%	16.6%	26.4조원	5.2조원
5년	46.7%	29.0%	20.3%	11.7%	21.0%	25.0조원	6.6조원
10년	100.0%	62.2%	43.4%	25.0%	44.9%	17.4조원	14.2조원
15년	100.0%	100.0%	69.8%	40.2%	62.9%	11.7조원	19.9조원
20년	100.0%	100.0%	100.0%	57.6%	78.5%	6.8조원	24.9조원
30년	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	0조원	31.7조원

(2) 안심전환대출 채무상환 부담 : 장기 분할상환으로 상환부담은 제한적

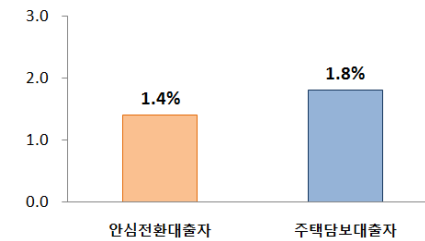
□ '16.2월말 현재 안심전환대출자의 가계대출 신규 연체발생률*(1.4%)은 비교군인 일반 주택담보대출자 연체율(1.8%)에 비해 **0.4%p** 낮음

* 신용카드 사용 등 차주의 모든 대출에 대해 '한번이라도' '연체 발생'시 집계
→ 안심전환대출 원금상환이 대출차주에게 부담이 되었는지 여부를 판단

** 일반적인 연체율은 '일정 시점'에 '1개월 이상 연체'된 대출잔액을 집계

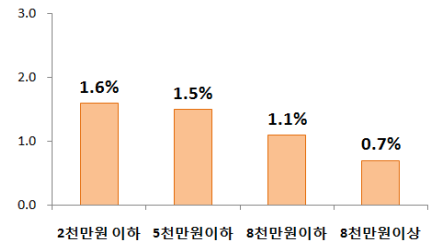
○ 안심전환대출자의 소득이 적을수록 가계대출 연체율이 다소 높으나, 소득별로 큰 차이는 없으며, 이는 모든 대출이 갖는 일반적인 특성

< 가계대출 연체발생률 비교('15.5월 대비) >



* NICE 평가정보

< 안심전환대출자 가계대출 연체발생률 >



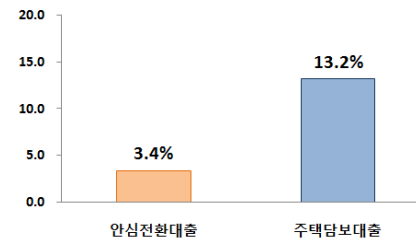
* NICE 평가정보

(3) 안심전환대출 중도상환 : 일반 주담대에 비해 현저히 낮은 중도상환율

□ '16.2월말 **안심전환대출자의 누적 중도상환율은 3.4%**로 낮은 수준
비교군인 일반주택담보대출 중도상환율은 13.2% → 1/4 수준에 불과

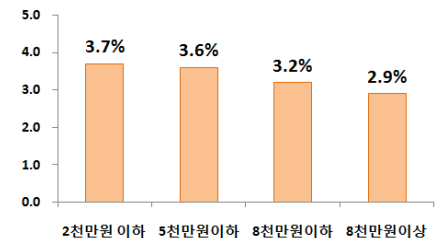
○ 소득별 안심전환대출 중도상환율도 우려와 달리 큰 차이는 없음

< 중도상환율 비교('15.5월 대비 누적) >



* 한국주택금융공사, NICE 평가정보

< 소득별 안심전환대출자 중도상환율 >



* 한국주택금융공사

3. 안심전환대출에 대한 평가

① (바람직한 금융관행 형성) 안심전환대출 공급으로 빛은 '처음부터 조금씩 나누어 갚는다'라는 바람직한 금융관행이 확산

○ 빛은 '상환능력 범위내에서' '처음부터 나누어 갚는' 원칙에 기초한 '가계부채 종합 관리방안', '여신심사 가이드라인'의 기틀을 제공

- 국민들도 비거치식·분할상환 방식을 자연스럽게 받아들임에 따라 분할상환 중심의 '여신심사 가이드라인'이 무리없이 안착

* '15년 신규 취급된 은행권 주택담보대출의 62%가 비거치식·분할상환으로 취급
→ 여신심사 가이드라인이 시행된 '16.2월은 77%가 비거치식·분할상환으로 취급

◇ 금융소비자들에게 빛은 '처음부터 나눠 갚는 것'이라는 인식을 변화시키는데, '마중물' 역할을 했다는 점에서 의의가 있음(문영배 NICE CB연구소장)

< 평균적인 안심전환대출자로 살펴본 1년간의 효과 >

□ 직장인 A씨(연소득 4천만원)가 일시상환 방식으로 대출 받은 1억원을 20년 원금균등분할 안심전환대출로 전환한 경우, (금리 3.56%→2.65%)

○ 1년간 원금규모는 500만원 감축, 이자부담은 98만원 감소
20년간 원금규모는 1억원 감축, 이자부담은 0.5억원 감소

○ 주담대 이자 소득공제에 따라 약 43만원 세금 환급(20년간 440만원)
(43만원 = 258만원(총 주담대 이자비용) x 16.5%(A씨의 최종 세율 구간))

		안심전환대출 미가입		안심전환대출 가입	비교
1년 후	원금규모	1억원 (원금 상환 없음)	⇒	0.95억원 (월 42만원 원금 상환)	△0.5억원
	이자부담	356만원 (월 30만원 이자부담)	⇒	258만원 (월 22만원 이자부담)	△98만원
	세제 혜택	없음		43만원	43만원
20년 후	원금규모	1억원	⇒	0억원	△1억원
	총 이자부담 총 세제 혜택	7,120만원 없음	⇒	2,661만원 440만원	△0.5억원 440만원

② (금융시스템 안정성 제고) 국제 신용평가사 등도 정부의 가계부채 구조개선이 금융시스템 안정성을 높인다는 점에서 긍정적으로 평가

- 무디스('15.4월), "가계부채 위험 경감을 위한 대출 대환계획은 신용도에 긍정적"
→ 한국 국가신용등급 기존 Aa3 → Aa2 (12.18일, G20 중 7개국, 한중일 중 최고등급)
- FT('15.3월), "안심전환대출 프로그램으로 가계대출 구조 전환이 가속화"
- 노무라('16.3월), "가계부채 구조개선으로 가처분소득대비 원리금 상환비율이 하락"

◇ 소규모 개방경제인 한국에서 고정금리 대출비중 확대는 대외 금리변동에 따른 리스크를 경감시킨다는 점에서 긍정적(김정식 한국경제학회장)

③ (가계부채 감축) 안심전환대출 31.7조원 공급으로 분할상환 대출비중이 7~8%p 상승 → '15년말 구조개선 목표 35%를 초과 달성

* 구조개선 실적('14년→'15년, %) : (분할상환) 26.5 → 38.9 (고정금리) 23.6 → 35.7

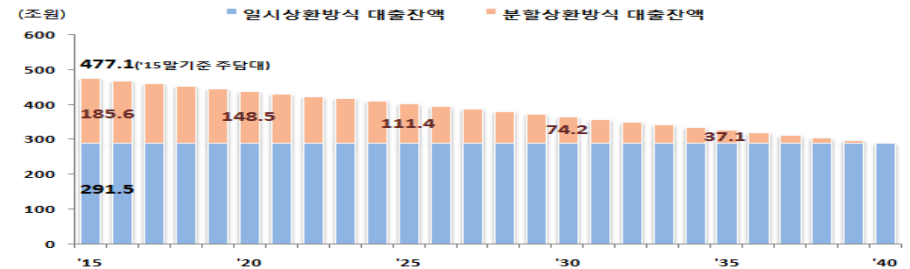
※ 분할상환 비중 확대에 따라 매년 약 7.5조원* 부채 감축 추정

* 7.5조원 = 477조원('15말 은행 주담대) x 38.9%(분할상환 비중) ÷ 24.5년(평균 만기)

** '15년말 은행 주택담보대출(477조원)의 약 1.6%가 매년 상환

→ 향후 25년 동안 총 186조원의 은행 주담대가 감축될 것으로 예상

< '15년말 분할상환 비율(38.9%)에 따른 향후 부채 감소 규모 추이 >



◇ 안심전환대출로 분할상환에 대한 인식이 확산되었고, 여신심사 선진화 가이드라인의 마련과 안정적인 정착에 기여하였음(임종룡 금융위원장)



본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr

넓게 들었습니다
바르게 알려겠습니다

참고 1 안심전환대출 상품 개요

□ 안심전환대출은 가계부채 총량 증가 없이 대출구조를 개선하여 가계와 시스템 안정을 달성하려는 '가계부채 구조개선 프로그램'

❶ 대상 : 우리나라 가계부채 중 가장 큰 비중을 차지하는 은행권 주택담보대출('14년말 당시 366조원)을 대상

❷ 구조개선 : 기존의 '변동금리' 또는 '이자만 낮고 있는' 대출을 '고정금리이면서 처음부터 원금을 상환'하는 대출로 전환

* "금리 변동 위험을 최소화"하고 "처음부터 나누어 갚아나가"는 구조를 정착

❸ 전환대출 : 기존대출 잔액 내에서만 전환 → 가계부채 증가 없음

<안심전환대출 상품 주요 요건>

구분	주요이슈	주요내용
❶ 대상 및 요건	자격요건	은행권 주택담보대출자, 주택가격 9억원 이하, 대출잔액 5억원 이하(기존 대출 잔액 범위 내)
	대출시점	대출 취급후 1년 경과한 대출
	연체여부	6개월내 연체기록 없는 대출
	대출구조	변동금리 또는 이자만 상환중인 대출
❷ 대출 조건	대출만기	10년, 15년, 20년, 30년(거치기간 없음)
	상환방식	원(리)금 분할상환 ※ 만기20년 이내 상품은 원금의 70% 부분분할상환 가능
	금리방식	①만기까지 고정 또는 ②5년마다 조정
	LTV · DTI	LTV 70%, DTI 60%
❸ 취급은행	시중은행, 지방은행, 기업은행 등 총 16개 은행	

참고 2 안심전환대출 오해와 진실

1. 안심전환대출 중도상환을 및 연체율이 높다는데?

- (중도상환) '16.2월말 중도상환율은 3.4%(누적기준) 수준에 불과
- 여타 정책모기지의 중도상환율(7.5%)에 비해서도 상당히 낮은 수준
 - 중도상환 사유도 담보주택 매매(약 81%)가 대부분
 - * '15년 주택거래량은 약 119만호로 관련 통계가 작성된 '06년 이후 최대치
 - 시간이 지남에 따라 중도상환율은 점진적으로 증가하고 있으나, 이러한 현상은 모든 대출이 갖는 일반적인 특징
 - 소득계층별 중도상환율도 2천만원 미만 소득자가 3.7%, 5~8천만원 소득자는 3.6% 등으로 소득계층별로 큰 차이는 없음
 - 또한 소득계층별 중도상환 분포는 전체 대출취급규모 분포와 유사하여 소득수준에 따른 중도상환율의 연관성은 낮음

(단위 : 억 원)	전체 (A)		중도상환(B)		중도상환율 (B/A)
		비중		비중	
2천만원 미만	84,125	26.6%	3,126	28.8%	3.7%
2~5천만원	110,240	34.8%	3,949	36.4%	3.6%
5~8천만원	74,332	23.5%	2,389	22.0%	3.2%
8천만원 이상	47,888	15.1%	1,388	12.8%	2.9%
계	316,584	100.0%	10,852	100.0%	3.4%

□ (연체율) '16.2월말 안심전환대출 연체율은 약 0.04%

- 연체건수가 106건에 불과하고, 타 대출과 비교 시 매우 낮은 수준

(단위 : %)	안심전환대출	보증자리론	은행권 주택담보	은행권 가계대출
'16.2월말 연체율	0.04	0.68	0.28	0.36

2. 안심전환대출은 은행 주택담보 대출자에게만 도움이 된 것 아닌지?

- ☐ '안심전환대출'은 가계부채를 늘리지 않으면서 외부충격에 취약한 기존 대출 구조를 개선하기 위한 **가계부채 안정정책**으로,
 - 우리나라 **가계부채중 가장 큰 비중**(‘14년말 당시 366조원)을 차지하는 **은행권 주택담보대출**을 대상으로 시행
- ☐ 실행된 **총 32만건**(31.7조원) 분석 결과, **목표했던 전체 가계부채 구조개선 효과**와 함께 **중산층 이하의 대출구조 개선**에도 크게 기여
 - 안심전환대출 이용자의 **평균소득**은 **4천만원**(보급자리론 43백만원)으로 연소득 6천만원 이하가 **전체의 80%**를 차지
 - 담보물이 주로 아파트(87.1%)임에도 불구하고 **주택가격**은 **평균 2.9억원**이며, 6억원 초과 주택 비중도 4.7% 수준에 불과
 - * 아파트 평균매매가격(16.2월, 억원, KB부동산) : (전국) 3.0 (수도권) 3.8
 - **대출금액**은 **평균 98백만원**(보급자리론 1억원)으로 1억원 이하 비중이 전체의 64.3%를 차지
- ☐ **저소득층의 경우 디딤돌대출 등 낮은 금리로**(최저금리 2.3%, '16.3월) **이용 가능한 정책모기지 대출상품을 운영 중**
 - 미소금융·햇살론 등 취약계층에 대한 **정책서민금융**을 **지속**하는 한편, 서민지원 업무를 통할하는 **서민금융진흥원**(9월 출범 예정)을 통해 **맞춤형 지원**을 확대해 나갈 계획
 - * ① 국민행복기금 : 총 **47만명** 지원('13.3월~15년말까지 채무조정 지원자)
 - ② 신복위 개인워크아웃 : 총 **24만명** 지원('13.3월~15년말까지 채무조정 지원자)
 - ③ 4대 정책서민금융 : ('15년) 4.7조원, 47만명 지원 → ('16년) **5.7조원, 60만명** 예정
 - ④ 대부업 법정 최고금리 인하 : **최대 330만명, 총 0.7조원** 이자부담 경감

3. 안심전환대출 취급으로 은행이 손해를 본 것 아닌지?

- ☐ **안심전환대출**은 일반 주택담보대출과 다르게 은행이 **이자수입***을 얻는 구조가 아니라 **수수료 수입을 얻는 구조로**,
 - * 기존 은행권 주담대(위험자산) 마진은 약 **20~30bp** 수준으로 추정
(= 대출금리 3.59% - 조달금리 2.52% - 제비용 0.8%)
 - 대출금리만을 비교하여 은행권 **손실이 발생**한다고 보기 어려움
 - 안심전환대출은 은행에 **위험없이 매년 10~20bp*** 일정수익을 보장하고, **대출취급 시 추가로 약 90bp****의 일회성 수익 제공
 - * 채권관리수수료 10bp, 개별은행 자율로 10bp 범위 내에서 금리가산 가능
 - ** 대출취급비용 50bp, 신속 양수도에 따라 40bp 내에서 지급
- ☐ 또한, 주택금융공사에 **대출채권**을 양도하면서 **부도위험과 절연***되기 때문에 **대손비용** 등 자본충당에 따른 비용을 **절감**하는 효과
 - * 주택담보대출 위험가중치 35~70% → 주금공 **MBS 위험가중치 0%**
 - 추가적으로 대출 구조개선에 따라 **주신보 출연료 감면*** 혜택
 - * 주신보 출연료 제도 개편에 따라 연 2,000억원(**9bp**) 출연료 부담 감소 예상
- ☐ 특히, '15.3월에 비해 시중금리가 하락하여 현재 은행이 보유한 **MBS**에 대해 **채권평가이익**이 약 **1,700억원** 정도 발생한 것으로 추정
 - '16.3월 MBS 3년물 시가평가금리는 '15.2월 대비 **약 55bp 하락***
 - * ('15.2월말) 2.22% → ('16.3.14일, 현재) 1.67% (△55bp)
 - ** 1,743억원 = 31.7조원(안심전환대출 취급 규모) × 0.55%p(금리차)

참고 3 안심전환대출 상품 가입자 미시분석 결과

1. 대출구조 개선

① (총괄) 안심전환대출 상품으로 전환한 고객의 기존대출 유형은

- 변동금리 대출이 87.7%, 이자만 갚고 있는 대출이 59.8%,
변동금리이면서 동시에 이자만 갚고 있는 대출은 47.5%

구분	이자만 내는 대출			원금을 상환중인 대출			계
	만기일시상환	거치식*	(원금 미상환)	거치식	비거치식	(원금 상환)	
변동금리	47.5%	21.7%	25.8%	40.2%	20.6%	19.6%	87.7%
고정금리	12.3%	2.4%	9.9%	-	비대상	비대상	12.3%
계	59.8%	24.1%	35.7%	40.2%	20.6%	19.6%	100.0%

* 거치기간 종료시 거치기간을 다시 연장하는 경향이 있어 일시상환과 유사

② (금리유형) 만기까지 금리가 고정되는 기본형이 94.7% (5년마다 금리를 조정하는 금리조정형은 5.3%) → 금리변동 리스크가 크게 감소

	기본형(만기까지 고정)	금리조정형(5년마다 조정)
대출형태별 비중	94.7%	5.3%

③ (상환방식) 원금균등 방식이 41.4%(원리금균등 방식은 58.6%)로 상대적으로 높은 비율* → 대출초기에 원금을 가급적 많이 상환하는 효과

* 보금자리론은 28.4%만이 원금균등 방식

	원금균등 방식 ¹⁾	원리금균등 방식 ²⁾
상환방식별 비중	41.4%	58.6%

1) 전체 원금을 매월 균등하게 상환 → 대출초기에 원금 상환 부담이 높은 반면 시간이 지남에 따라 상환하는 원리금은 점차 감소(총 이자부담 절감 효과)

2) 전체 원리금을 매월 균등하게 상환 → 원리금 상환부담이 만기까지 매월 일정

2. 대출자 특성

① (소득) 안심전환대출을 받은 대출자들의 평균소득은 4천만원이며, 연소득 6천만원 이하가 전체의 80.1%를 차지

* 보금자리론 평균소득 4,300만원

	~2천만원	2~4천만원	4~6천만원	6~8천만원	8~1억원	1억원~	평균
비중	39.4%	20.0%	20.7%	10.1%	4.7%	5.1%	40백만원

② (주택유형) 담보주택 유형은 아파트가 87.1%로 대부분을 차지

	아파트	연립주택	다세대	단독주택	기타주택
비중	87.1%	2.3%	7.1%	2.9%	0.6%

③ (주택가격) 담보물이 주로 아파트(87.1%)임에도 불구하고 평균 주택 가격은 2.9억원이며, 6억원 초과 주택 비중은 4.7% 수준에 불과

* 아파트 평균매매가격(억원, KB부동산, 16.2월) : (전국) 3.0 (수도권) 3.8

	~2억원	2~3억원	3~4억원	4~5억원	5~6억원	6억원~	평균
비중	31.3%	30.0%	18.8%	10.1%	5.1%	4.7%	292백만원

3. 대출 특성

① (대출금액) 평균 98백만원으로 1억원 이하 비중이 64.3%를 차지

	~5천만원	5천~1억원	1억원~2억원	2억원~	평균
대출금액	31.8%	32.5%	26.7%	9.0%	98백만원

② (LTV · DTI) 안심전환대출의 평균 LTV는 51.2%, 평균 DTI는 31.3%로 여타 정책모기지과 유사한 수준 * 보금자리론 LTV : 59.5%, DTI : 27.7%

	~40%	40~50%	50~60%	60~70%	평균
LTV	28.2%	14.5%	17.0%	40.3%	51.2%
DTI*	71.4%	12.2%	9.4%	7.0%	31.3%

* DTI 규제 적용대상 기준(수도권, 아파트, 대출금액 1억원 초과건)

참고 4 안심전환대출 체험수기(최우수상, 전문)

◇ '15.12월 주택금융공사 홈페이지를 통해 안심전환대출 관련 경험을 공모하여, 최우수상으로 선정된 수기입니다.

< 한 달에 한 번씩 집을 산다 >

은행에만 가면 주눅이 듭니다. 아무 잘못도 하지 않았지만 몇 년 째 큰 돈을 빌려 갚지 못했으니 빚쟁이가 따로 없습니다. 대학교를 다닐 때만 해도 학자금 대출 한 번 받지 않았기에, 결혼을 하면서 대출이라는 것을 하게 될 줄은 상상도 못했습니다.

우리집은 부자는 아니었지만, 부모님은 열심히 사셨습니다. 부잣집에서 태어나지 않았기 때문에 저도 열심히 살아야했습니다. 대학교에 입학하면서부터 장학금을 받았고, 성적 장학금을 못 받으면 근로 장학생으로 살았습니다. 그래도 학비가 부족하면 휴학을 하고 아르바이트를 했습니다. 그렇게 대학을 졸업하고 비정규직이지만 직장을 구했고, 결혼도 했습니다.

신혼여행도 국내로 갔다 올 정도로 검소하게 시작했지만, 두 사람이 다리 펴고 누울 집 하나 구하는 것은 하늘의 별따기였습니다. 서른 살이 넘은 두 남녀가 직장 생활을 하며 아끼고 아껴 모은 피 같은 돈이었지만, 1억도 안 되는 돈으로는 서울에 집을 구할 수가 없었습니다. 처음에는 다가구 주택의 전세로 시작했습니다. 사랑 충만한 신혼부부에게 방 한 칸이면 충분하다고 생각했으니까요.

집주인 할아버지의 눈치를 보며 살며시 계단을 오르내리는 것도, 장마철의 곰팡이와 누수도 참을 수 있었습니다. 그러나 겨울에는 옷풍 때문에 자면서도 온몸이 덜덜 떨렸고, 온수와 냉수가 번갈아 가며 쏟아지는 통에 화상을 입거나 얼어 죽을 각오로 머리를 감아야 했습니다. 내 집이 아니니 마음대로 뜯어낼 수도 없었고, 너털너털한 싱크대에 시트지 한 장 붙이는 것도 허락되지 않았습니다. 알콩달콩 신혼은커녕 삶의 질은 점점 떨어졌고 불행하다고 느껴지기 시작했습니다.

남들이 대출을 권할 때도 매달 이자를 내며 살아갈 자신이 없었기에 모두 뿌리쳤습니다. 부모님께서 변동금리 담보 대출을 받아서 그 돈을 갚아가는 과정을 보며 자랐는데, 변동금리가 낮을 때 빌린 돈이 금리가 높아지면서 매달 엄마의 한숨 소리도 높아졌기 때문입니다.

그러나 한파가 몰려오는데 빌빌 거리는 보일러와, 방 안에서 마스크를 끼게 하는 옷풍을 견디지 못해 1월에 한파를 맞아가며 이삿짐 트럭에 올랐습니다. 시어머니가 금가락지 대신이라며 쥐어주셨던 돈까지 싹싹 긁어도 턱없이 부족한 집값에 은행 문을 두드릴 수 밖에 없었습니다. 그래도 매달 바뀌는 변동 금리를 보며 심장이 오그라들기는 너무 소심한 성격이었기에 변동금리보다 훨씬 높았지만 고정금리를 선택했습니다. 매달 금리가 오르고 내리는 것에 마음을 줄이며 불안하다가는 스트레스로 미칠 것 같았기 때문입니다. 신용 대출은 어려워도 아파트를 담보로 대출을 하니 집값의 절반을 빌려주더군요. 그래도 다달이 내야하는 이자만 몇 십만 원이었습니다. 매달 월급에서 이자가 스르륵 사라지고 나니 연애 시절에는 그렇게 자주 가던 극장에도 발길을 끊게 되었습니다.

외식 금지! 쇼핑 금지! 매달 은행에 돈을 내지만, 원금은 그대로 남아있으니 빨리 원금을 모아야 했습니다. 1년은 죽자 살자 돈을 모으고 모았습니다. 남편은 술도 끊고, 교통비 겸 용돈으로 한 달에 10만원만 달라고 했습니다. 대중교통을 이용하니 환승이 된다니지만 실제로 자신이 쓸 수 있는 돈은 없는 셈이죠. 그렇게 1년 동안 이자만 내면서 아끼고 모은 돈으로 원금의 일부를 상환하게 되니 정말 기뻐합니다.

그러나 그것도 일부분만 갚았을 뿐 아직 더 많은 원금이 남아있었습니다. 또 한 해 더 이자는 이자대로 내면서 원금을 따로 모아야 했습니다. 그렇게 생전 처음 가져본 빚을 갚으려 동동거리며 다닌 탓에 급격히 스트레스를 받아 몸이 아프기 시작했고, 병원에 다녀야 했습니다. 병원비로 쓰다보니 원금으로 모아야 할 돈을 모을 수가 없었습니다. 매 달 이자만 겨우 내고 원금은 그대로 남아있게 되었습니다. 그래도 따뜻한 물이 나오고, 겨울에는 방 안에서 마스크를 끼고 있지 않아도 되는 우리집이 생겨서 좋았습니다.

우리집 소개가 늦었군요. 남들처럼 넓은 집도 아니고, 경기도와 서울의 경계에 아슬아슬 걸쳐있는 오래된 복도식 아파트입니다. 저는 태어나서 처음으로 아파트에 살게 되었습니다. 물론 태어나서 처음 가져보는 집입니다. 등기부 등본을 떼면 신랑과 제 이름 세 글자가 찍혀 나옵니다. 그리고 한 분 더! 은행님 이름도 같이 찍혀 나옵니다.

우리집이지만 아직 우리집이 아닙니다. 신랑과 저, 그리고 은행님이 함께 샀으니까요. 가끔 사랑 싸움이라도 하는 날이면 신랑한테 거실에 나가서 자라고 합니다. 그러면 신랑은 거실은 우리집이 아니고, 은행님 것이니까 자기가 쓸 수 없다고 합니다. 부엌에 쪼그리고 앉아 투덜거리는 저에게 '아직 부엌도 덜 샀으니까, 우리가 산 방으로 가자.' 라는 신랑의 말에 웃고 말지요. 솔직히 저는 매달 신랑의 용돈보다 훨씬 더 많은 이자를 내는데, 5년 후에 원금을 또 갚아야 한다는 생각이 들 때마다 마음이 답답했습니다. 매달 병원비며 약값이 들어가서 목돈을 모으는 것도 불가능했습니다.

올해 봄, 뉴스에서 봄날처럼 따스한 소식을 전해주었습니다. 안심전환대출을 해주는데 '고정금리'에 '2%대 낮은 금리' 라는 것입니다. 고정금리로 2%라고? 집 담보 대출 상담을 받으면서 농담처럼 말했던, 지점장 아들이 와도 안 해준다고 하던 2%고정금리를 해준다는 것입니다. 저같이 소심한 사람은 변동금리로 몇 년을 지내면 심장이 쪼그라들지도 몰라서 무조건 고정금리만을 주장했었고, 그러다보니 지금까지 변동금리보다 더 높은 이자를 내며 살아왔습니다. 그런데 고정금리로 2%대라니!

사실 우리는 해당이 안 되는 줄 알았습니다. 그래도 밀쳐야 본전으로 상담이나 해보려 들린 은행에서 신청이 가능하다고 하였습니다. 믿을 수가 없어서 주택금융공사에 전화를 했고, 친절하 설명을 들었습니다. 그 때부터 마음이 급했습니다. 마감 될 지도 모르니 빨리 신청을 해야 했습니다. 부랴부랴 서류를 준비해 신청을 하고 기다렸습니다. 그리고 한 달 후, 대출 통장에 '원.리.금' 이라고 찍힌 글자와 함께 금차 이자와 원금이 같이 빠져나갔습니다.

아주 코딱지만큼 이지만 원금을 갚았다고 생각하니 심장이 두근거렸습니다. 퇴근 후 신랑이 이제 거실에 한 발 편하게 올려놔도 된다고 말해서 웃었습니다. 이제 겨우 거실에 한 발 올려놔도 될 만큼 샀으니 아직 은행님이 가진 지분이 훨씬 많습니다. 그래도 기분이 좋았습니다. 처음에는 원금과 이자를 같이 내야하니까 돈이 너무 부담이 돼서 힘들 줄 알았습니다. 그런데 안심전환대출 전에 쓰던 이자보다 훨씬 더 낮은 금리로 대출을 해줬기 때문에 오히려 시간이 지날수록 내야 되는 돈이 더 줄어들게 되었습니다.

무엇보다 이자만 내는 것이 아니라 원금을 같이 갚아나가는 게 기뻐했습니다. 물론 당분간은 그냥 담보 대출로 이자만 내는 것보다 지출이 더 클 것입니다. 그러나 낮아진 금리로 이자가 줄어들었으니 그게 더 이익입니다. 처음에는 조금 힘들었습니다. 하지만 원금을 갚는다 생각하면 아끼고 모아서 원리금을 내는 것이 할만했습니다. 갚을수록 점점 더 우리집이 되는 것이니까요. 그동안 매달 이자를 내면서 따로 원금을 모으는 일은 정말 힘들었습니다. 그냥 집 담보 대출을 할 때 0.01%라도 금리를 낮게 받으려고 은행에서 권하는 펀드에, 연금까지 가입해서 실질적으로 지출이 더 컸기 때문입니다.

안심전환대출. 이름은 긴데 고정금리에, 금리까지 낮게 해줘서 참 마음에 듭니다. 시작할 때는 금리가 낮지만, 금리가 올라가버리면 갑자기 힘들어지는 변동 금리처럼 불안해하지 않아도 되고, 매달 안정적으로 돈이 나가니까 가계부 쓰는 것도 계획적으로 쓸 수 있어서 좋았습니다. 매달 원리금이 조금씩 줄어드는 걸 보는 것도 소소한 즐거움입니다.

남의 집살이의 설움은 겪어본 사람만이 알겠죠. 전세 보증금 올려달라고 할까봐, 월세 올릴까봐, 집에 문제가 있어도 고쳐달라고 할 수도 없고, 죄인처럼 살아야 합니다. 사실 예전에는 대출을 하면 이자만 내다가 죽을까봐 결사반대였습니다. 그런데 이게 해보니까 다달이 없어지는 월세 내는 것에 비하면, 안심전환대출의 원리금을 갚고 나면 우리집이 되니까 훨씬 나은 것 같습니다.

남들이 보기에는 낡고 작지만 우리집이라는 걸 갖게 되었고, 금리가 오르건 말건 신경 쓰지 않고 꾸준히 계획대로 돈을 갚아가면 되니까 참 다행이라고 생각합니다.

매달마다 원금을 갚고 있으니, 은행님의 지분이 매달 줄어들 것입니다. 그만큼 온전한 우리집에 더욱 가까워지겠죠. 한 달에 한 번씩, 집이 넓어집니다.

안심전환대출 덕분에 한 달에 한 번씩 집을 사는 것 같습니다.

2015. 12.

작성자 : 윤 ○ ○