 금융위원회	보 도 참 고 자 료			• 미래창조 금융 • 따뜻한 금융 • 튼튼한 금융
	보도	배포 시부터 즉시	배포	2016.4.15(금)
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)	
	국토교통부 주택정책과장 김 이 탁(044-201-3317)		주택기금과 사무관 윤 성 업(044-201-3338)	
	기획재정부 자금시장과장 주 환 옥(044-215-2750)		자금시장과 사무관 김 혜 련(044-215-2752)	
	금융감독원 은행감독국장 구 경 모(02-3145-8020)		가계신용분석팀장 홍 석 린(02-3145-8050)	

제 목 : 제3차 금융위-국토부 주택금융 협의회 결과

- '16.4.15(금), 금융위원회·국토교통부 공동으로 학계 및 연구원 등의 주택금융 전문가들과 함께 '제3차 주택금융 협의회'를 개최

< 제3차 금융위 - 국토부 주택금융 협의회 개요 >

- 일시 / 장소: '16.4.15(금) 10:00~11:30 / 예금보험공사 대회의실
- 주요 참석자 : 총 15명
- 금융위원회 금융정책국장, 금융정책과장 / 기획재정부 자금시장과장 / 국토교통부 주택정책관, 주택정책과장 / 금융감독원 은행감독국장 / 한국은행 시장총괄팀장
 - 건국대 고성수 교수 / 주택산업연구원 김덕례 박사 / NICE 문영배 소장 / 중앙대 박창균 교수 / 국토연구원 박천규 박사 / 금융연구원 박춘성 박사 / KDI 송인호 박사 / 건설산업연구원 허윤경 박사

□ 주요 논의사항

- ① 여신심사 가이드라인 비수도권 영향 분석 및 설문조사 결과
- ② 주택시장-여신심사 가이드라인 등에 대한 전문가 의견 교환

- ※ 제1차 회의(3.10일) : 집단대출 등 주택금융 현안 관련 건설·은행업계 의견 청취
※ 제2차 회의(3.17일) : 집단대출 등 주택담보대출 동향 관련 전문가 토론회

1. 주요 논의내용

- 금융감독원의 실태분석 및 설문조사 결과 등을 종합해보면,
- 여신심사 선진화 방안은 수도권에 정착된 것으로 보이며, 비수도권의 경우에도 차질없이 시행될 수 있는 여건이 조성된 것으로 판단
 - 특히, 비수도권 고객이 가이드라인 본격 시행(5.2일) 이전부터 자발적으로 비거치식 분할상환·고정금리를 선택* [별첨 1]
 - * 신규 주담대 분할/고정 비중(%), '15년→'16.1~2월) : (수도권) 61 / 52 → 72 / 71
(비수도권) 65 / 55 → 71 / 72
- ⇒ 빛은 '상환능력 범위내에서' '처음부터 나누어 갚는' 여신심사 가이드라인을 비수도권에도 5.2일 예정대로 시행
- 참석자들은 가이드라인 시행 취지가 직접적인 대출 제한*은 아니나 주택시장 등 실물시장에 미치는 영향은 최소화할 필요성을 강조
- * 신규 주택구입 대출에 대해 상환방식만 분할상환 방식으로 유도 등
- 은행 창구의 이해부족 등으로 **확실적으로 대출이 감축되는** 일이 없도록 할 필요가 있으며, 여신 가이드라인 예외적용에 대한 유연한 심사를 강조
 - 특히, 同 협의회를 활성화하여 주택금융분야 업계·전문가간 의견교환 및 소통을 지속해 나가기로 하였음

2. 향후 계획

- 비수도권 가이드라인 관련 **합동대응팀**(금융위·원, 은행연, 시중은행)을 운영하는 한편, 비수도권 가이드라인 은행 준비상황을 점검할 예정(4.22일)
- 아울러 고객이 쉽게 접할 수 있는 곳에 가이드라인 안내자료, 안내 포스터 등을 비치하고, 여신 가이드라인 내용을 미리 경험할 수 있는 「대화형 자동안내 코너」를 적극 홍보(現 은행연합회 홈페이지에서 운영중)
- ⇒ 5.2일부터 비수도권 여신심사 가이드라인을 예정대로 시행하되, 주택·금융 동향 등에 대한 면밀한 모니터링을 강화해 나갈 예정

별첨 1 여신심사 선진화 가이드라인 비수도권 영향 분석(추정, 금감원)

① (영향 분석) 수도권·비수도권의 가이드라인 시행여건에 큰 차이가 없어, 비수도권에서도 가이드라인이 연착륙할 것으로 예상

① '15년 대출실태 분석결과 (전체 144조원 = 수도권 94조원 + 비수도권 50조원)

- 비거치식 분할상환 대출비중은 수도권 61.0%, 비수도권 65.0%, 고정금리 대출비중은 수도권 52.0%, 비수도권 55.4%

⇒ 비수도권 고객들이 자발적으로 비거치식 분할상환·고정금리를 이미 선택하고 있어, 새로운 부담으로 작용하지 않을 것으로 보임

② 가이드라인을 '15년 대출에 조기 적용시 영향 추정

- 비거치식 분할상환 방식으로 취급되었어야 할 대출*비중은 비수도권 27.0%로 수도권 25.3%와 유사한 수준

* 신규 주택구입용 대출, LTV 60% 또는 DTI 60% 초과 대출 등으로 가이드라인 적용

- 상환가능금리 80% 초과로 고정금리 방식으로 취급되었어야 할 대출비중은 비수도권 12.7%, 수도권 3.6%

② (설문조사*) 비수도권 차주의 가이드라인 인지도·수용성이 높게 나타남
⇒ 적용할 준비가 충분히 되어있는 것으로 분석됨

※ 3.8~22일, 비수도권 은행지점에 주담대 신청을 위해 방문한 고객 5,773명 대상

① (인지도) 가이드라인 내용을 알고 있음 : 86.9%

② (주택구입용 신규대출) 주택구입용 신규대출을 받을 경우 분할상환 방식으로 대출을 받을 것 : 86.4%

③ (고부담대출) LTV 또는 DTI 60% 초과시 분할상환방식으로 대출을 받거나 상환능력에 맞게 대출액 축소할 것 : 90% 수준

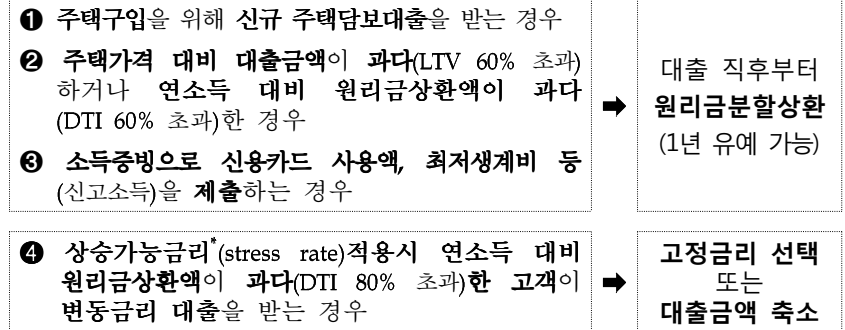
④ (소득증빙 강화) 증빙·인정소득자료가 있는 경우 이를 제출할 것 : 83.8%

⑤ (스트레스 DTI) 스트레스 DTI가 80% 초과시 고정금리로 대출받거나 변동금리 대출을 위해 만기·대출액 조정 : 93.9%

별첨 2 여신심사 선진화 가이드라인 주요 내용

- (기본방향) 빚은 '상환능력 내에서 빌리고' '처음부터 나누어 갚는' 원칙하에 잠재적 위험을 최소화하는 방향으로 대응
- (주요내용) 인위적 대출규제보다 돈을 빌리는 차주에 대한 사전 위험관리를 위해 은행권 자율의 선진 여신심사 시스템 구축

< 「여신심사 선진화 가이드라인」 시행에 따라 변화하는 대출 관행 >



* 변동금리대출 차주의 금리상승부담을 산출하기 위한 개념으로, 현재 금리수준에서 2.5%p 추가상승 가정시 차주 DTI비율은 5%p 내외로 상승하는 것으로 추정

- (예외 마련) 선진화방안 시행에 따른 고객의 부담을 최소화하기 위해 다양한 예외를 허용 → 급격한 금융이용 제약 완화

- i) 기존 주택담보대출의 만기연장, 집단대출(중도금·이주비·잔금대출)
- ii) 상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 채무인수
- iii) 자금수요 목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우*
* 예·적금 만기가 도래하거나 일시적 2주택 처분 등 상환계획이 있는 경우 등
- iv) 불가피한 생활자금*으로 본부승인을 받은 경우 등
* 주 소득자의 사망·퇴직·행방불명, 거주주택의 소실, 의료비, 학자금 등
- v) 그 밖에 은행이 불가피한 사정을 고려하여 별도로 정한 경우