
 금융위원회	<b>보 도 자 료</b>				 금융감독원
	<b>보도</b>	<b>'19.7.23.(화) 10:30</b>	<b>배포</b>	<b>2019.7.23.(화)</b>	

<b>책 임 자</b>	금융위 가계금융과장 박 주 영(02-2100-2510)	<b>담 당 자</b>	김 기 태 사무관(02-2100-2523)
	금감원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)		김 부 곤 팀 장(02-3145-8050)
	주택금융공사 정책모기지부장 권 오 훈(051-663-8271)		김 종 민 팀 장(051-663-8281)
	은행연합회 여신제도부장 이 인 균 (02-3705-5704)		전 주 환 대 리(02-3705-5230)

## **제 목 : 8월말[잠정] 서민과 실수요자를 위한 저금리의 갈아타기 주택담보대출 상품이 출시됩니다.**

**- 손병두 부위원장, 「주택금융개선 T/F 킥오프회의」 주재**

### **1 회의 개요**

☐ 금융위원회 손병두 부위원장은 '19.7.23.(화) 10시 30분부터 금융위 대회의실에서 「주택금융개선 T/F\* 회의」를 주재하여,

\* 금융위, 금감원, 주금공, 캠코, 은행연, 국토연 등으로 구성

- 최근의 금리하락 현상 및 장단기 금리 역전 등 주택금융 시장의 변동 상황을 점검하는 한편,
- 변동금리·준고정금리 대출을 저금리의 고정금리로 대환하는 주택담보 대출 갈아타기 상품의 출시 계획을 마련하고
- 전세보증금 보호 강화를 위한 상품을 연내 출시하기로 하는 등 서민·실수요자의 부담경감을 위한 주택금융지원방향을 발표

### [ 금리 인하에 따른 既대출자 대한지원 ]

□ 글로벌 경기침체 우려, 기준금리 인하 등으로 시장금리가 낮게 유지되고, “금리역전”현상이 지속되고 있음

○ 현재 변동금리 주택담보대출을 보유한 분은, 더 낮은 고정금리 대출로 전환할 경우 원리금 상환부담을 경감할 수 있음

○ 가계부채 관리차원에서 고정금리 대출을 확대하여, 향후 금리 상승에 따른 위험을 선제적으로 축소할 수 있는 좋은 기회

□ 다만, 대출규제가 엄격히 적용되고 있어, 대환이 쉽지 않다는 목소리가 있으며,

○ 일정조건의 실수요자에 대해서는 주택금융공사가 대규모의 고정·저리 정책모기지 공급을 통해 주택담보대출 시장의 구조개선을 촉진함과 동시에 주거부담을 경감시킬 필요가 있음

\* 시장 상황에 따라, 지난 '15년의 안심전환대출보다 더 낮은 금리로 공급이 가능

○ 또한, 시장금리 추이 등을 보아가며, 필요시 기존 대출 이용자의 이자부담 경감과 대출구조 개선을 위한 정책모기지의 다른 대안들도 금융권과 함께 검토해 나갈 것임

### [ 전세 세입자의 보증금 보호 강화 ]

□ 최근 전세시장은 수급불일치가 해소\*되는 등 전반적인 안정세 유지

\* 전국 전세수급지수(낮을수록 역전세 위험): ('19.1월) 96.5 → ('19.4월) 104.8 → ('19.7월) 114.5

○ 다만, 빌라촌 등을 중심으로 이른바 “갭투자”를 하고 잠적하거나, 보증금 반환을 거부하는 집주인 때문에 피해를 보는 세입자가 발생

- 전세금 미반환 문제는 집주인과 세입자간의 사적계약에서 발생한 문제인만큼, 원칙적으로 집주인이 해결해야 하고,
  - 세입자도 계약시점에 등기부등본이나 전입세대열람원 등을 확인하는 등 법률적 권리관계 파악을 위해 노력해야함
- 다만, 세입자의 불안을 사전에 해소하고, 전세금 미반환 피해를 예방할 수 있도록 전세금 반환보증상품의 개선방안을 마련할 필요
  - 이에 따라, 주택금융공사를 통해 보증료 부담이 낮은 전세금 반환보증을 출시하고, 다가구나 빌라 거주자도 전세금 반환보증 상품에 가입할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있음

### [ 향후 정책방향 및 당부사항 ]

- 가계부채 증가세가 안정적으로 유지되고, 시장금리도 낮은 현재의 시장 상황은,
  - 가계의 원리금 상환부담을 완화하는 동시에, 향후에 다시 금리가 상승하더라도 실수요자의 금리변동 위험을 최소화할 수 있는 좋은 기회임
  - 또한, 이 과정에서 가계부채의 안정적 관리에 소홀함이 없도록 각별한 신경을 쓸 필요가 있음

## 3 주요 논의 내용

### [ 고정금리 대한 지원 ]

- 정책모기지 공급여력을 활용하여 서민·실수요자 저가주택 보유자 중심으로 저리의 대환용 정책모기지 공급\* (구조개선+실수요자지원)

\* 구체적 요건 및 공급규모 등은 유동화 여력 등을 고려하여 T/F회의에서 결정

- 변동금리 대출을 기존대출의 범위 내에서 저리의 장기·고정금리 정책모기지로 대환
- ‘고정금리’로 인정되고 있으나, 향후 금리변동 위험이 존재하는 이른바 준고정금리\* 대출도 대환대상에 포함(대상·범위 추후 결정)

\* 일정기간 고정금리 후 변동금리 전환 및 5년마다 금리가 변동하는 대출 등

## [ 전세금 반환보증 프로그램 확대 ]

- 주금공이 미반환 전세금을 우선 반환하고, 임대인에게 채권을 회수하는 프로그램을 연내에 마련하고,
- 고위험주택(선순위 대출 및 전세금 大)여부를 사전에 확인할 수 있도록 전세대출 이용 시 반환보증 가입가능 여부 확인을 의무화 하는 방안 검토\*

\* 반환보증 가입을 위해서는 세입자가 사전에 등기부등본, 전입세대열람원 등을 확인해야 하므로, 위험한 전세계약 가능성이 사전에 축소

## 4 T/F 운영 계획

- 대환용 정책모기지의 상품요건·대상·규모 등을 확정하여, 8월말(잠정) 발표
- 전세금반환보증의 상세요건을 확정하고, 8월중 시행령 개정 착수
- 청년 및 고령층 등 주택금융취약계층을 위한 추가 지원방안을 논의

### [ 참고: 주택금융개선 T/F 킥오프 회의 개요 ]

- (일시 / 장소) '19.7.23(화) 10:30~11:20 / 금융위원회 대회의실(16층)
- (참석) 14명
  - 부위원장(주재), 금융소비자국장, 금융정책국장, 가계금융과장, 금융시장분석과장
  - 금감원 부원장, 은행감독국장
  - 은행연합회 전무, 한국자산관리공사 부사장, 주택금융공사 상임이사
  - 주택금융연구원장, 국토연구원, 한국건설산업연구원 연구실장 등

※ 별첨 : 부위원장 모두발언  
시장환경 변화에 따른 주택 금융지원방향



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

금융위원회 대 변 인  
[prfsc@korea.kr](mailto:prfsc@korea.kr)

