


 금융위원회	<h1>보 도 참 고 자 료</h1>				
 금융감독원	보도	배포 후 즉시	배포	2021.11.18(목)	

책 임 자	금융위원회 금융정책과장 이 동 훈(02-2100-2830)	담 당 자	김경문 사무관(02-2100-2824) 김나혜 사무관(02-2100-2836)
	금융위원회 금융시장분석과장 이 수 영(02-2100-2850)		윤우근 사무관(02-2100-2851) 이지호 사무관(02-2100-2854)
	금융위원회 은행과장 김 연 준(02-2100-2950)		송용민 사무관(02-2100-2951)
	금융위원회 가계금융과장 권 유 이(02-2100-2510)		이용준 사무관(02-2100-2523)
	금융감독원 은행감독국 부국장 김 욱 배(02-3145-8022)		황준하 팀장(02-3145-8030)

제 목 : 최근 대출금리 상승 등에 대한 설명자료

1 개 요

☐ 최근 주요 언론을 통해, 가계대출 금리가 크게 상승하면서,

① ‘금융시장 왜곡현상 발생’*,

* (i) 주담대금리 > 신용대출 금리, (ii) 고신용자 대출금리상승폭 > 저신용자,
(iii) 은행권금리 > 2금융권 금리 등

② ‘은행들이 예대마진 급증으로 폭리’ 등의 내용이 보도되고 있습니다.

☐ 이와 관련하여, ① 최근 금리 상승의 주요 원인,

② 보도 내용과 관련한 고려 필요사항에 대해 설명 드리하고자 합니다.

2 설명 내용

① 최근 금리상승 동향 및 주요 원인

☐ 코로나19 시기 역대 최저수준까지 낮아졌던 시중 대출 금리가
‘21년 하반기 들어 크게 상승하고 있습니다.

○ 한은 통계에 따르면 6월부터 9월까지 은행권 취급 신용대출금리는
+40bp(3.75→4.15%), 주담대 금리는 +27bp(2.74→3.01%) 상승하였습니다.

- 또한, 주요 시중은행 대출 취급자료를 바탕으로 분석한 결과 10월에는 이러한 상승폭이 더욱 커졌을 것으로 추정됩니다(후술).

[권역별 대출금리 동향(% , 신규취급액 가중평균, 한은)]

구 분		'19말	'20.6월 12월(A)	'21.3월 6월(B)	7월	8월	9월(C)	연초이후 (C-A)	6월이후 (C-B)
신용	은행	3.87	2.93 3.50	3.70 3.75	3.86	3.97	4.15	+65bp	+40bp
	상호금융	4.25	3.61 3.74	3.65 3.54	3.79	3.74	3.84	+10bp	+30bp
주담대	은행	2.45	2.49 2.59	2.73 2.74	2.81	2.88	3.01	+42bp	+27bp
	상호금융	3.26	3.18 2.86	2.88 2.94	2.98	2.98	3.05	+19bp	+11bp

* 10월 취급대출 평균금리는 11월말 집계 예정

- '21년 하반기 시중 대출금리 상승은 각종 대출의 기준이 되는 준거금리 상승의 영향이 크게 작용한 것으로 판단됩니다.

※ '21.6~10월 5대은행 대출 금리 구성 분석 (6~9월 은행연 공시자료, 10월 가취합 자료기준)
[대출금리] = [❶ 대출 준거금리] + [❷ 가산금리] - [❸ 우대금리]

- ① 대출 준거금리인 국채·은행채 등의 금리가 글로벌 동반긴축·기준금리 인상 경계감 등으로 하반기부터 크게 상승하고 있습니다.

- 특히, 10월에 급등하여 금리상승 체감폭도 더욱 커진 것으로 분석됩니다.

[최근 준거 금리 동향(% , 금투협, 은행연)]

구 분	국채1년	신용대출·변동금리주담대 준거금리		국채3년	혼합형주담대 준거금리	
		코픽스	은행채1년		은행채3년	
'21.6월(A)	0.96	0.92	1.24	1.45	1.62	
9월	1.10	1.16	1.42	1.59	1.82	
10월(B)	1.41	1.29	1.74	2.10	2.33	
B-A	+45bp	+37bp	+50bp	+65bp	+71bp	

- ② 가산금리·우대금리 등도 은행 자체적인 가계대출 관리 강화에 따라 차주에게 불리하게 변경(유리한 부분 축소)된 측면이 있으나, 상대적으로 그 영향은 제한적인 것으로 판단됩니다.

[5대은행 신용대출* 금리평균(신규, %, 은행연)] [5대은행 주담대 금리평균(신규, %, 은행연)]

[5대은행 신용대출* 금리평균(신규, %, 은행연)]					[5대은행 주담대 금리평균(신규, %, 은행연)]				
구 분	'21.6월 (A)	9월	10월 (B,잠정)	변동 (B-A)	구 분	'21.6월 (A)	9월	10월 (B,잠정)	변동 (B-A)
신용대출 금리	2.84	3.13	3.45	+62bp	주담대 금리	2.75	3.14	3.42	+68bp
준거금리	0.80	1.14	1.24	+44bp	준거금리	0.95	1.37	1.59	+64bp
가산금리	2.80	301**	2.95	+15bp**	가산금리	2.89	2.83	2.84	△4bp
우대금리(-)	0.77	102**	0.74	3bp 축소**	우대금리(-)	1.09	1.06	1.01	8bp 축소

* 햇살론 등 은행취급 서민대출 제외

** 6-9월간 가산금리(+67bp), 우대금리(+124bp) 크게 올린 특성은행 효과 → 제과시 6-10월 변동폭은 가산+9bp 우대 10bp 축소

□ 결과적으로 최근(특히 10월)의 금리상승은 글로벌 신용팽창이 마무리되고 본격적인 금리 상승기로 접어들면서 발생하는 현상으로,

- 불가피한 측면이 있고 앞으로 국내외 정책·시장상황 전개에 따라 당분간 지속될 수 있을 것으로 전망되고 있습니다.

※ 다만, 11월들어 준거금리인 국채·금융채 금리가 하락하는 등 다소 안정화

□ 따라서, 현 시점에서는 실수요자 피해 최소화를 위한 조치를 병행하면서도 그간 급증한 부채 레버리지 축소 노력을 지속하여, 향후 이어질 금리상승기의 부채부담 급증 위험을 완화할 필요가 있습니다.

- 특히, 같은 금리상승기를 맞이하면서도 오히려 민간분야의 부채 감소(디레버리징)가 이루어지고 있는 주요국 상황을 고려할 때, 우리나라는 조금 더 경각심을 가져야 할 시점이라고 판단됩니다.

[주요국 GDP 대비 민간신용 동향(IIIF, %)]

구 분		'19말	'20.1Q	2Q	3Q	4Q	'21.1Q	2Q	고점대비 '21.2Q(%p)
가계	선진평균	72.9	73.3	75.4	76.7	77.9	78.5	77.2	△1.3
	미 국*	74.9	75.2	76.9	78.3	79.6	80.4	79.2	△1.2
	호 주	118.6	118.6	120.7	122.3	123.1	123.1	121.3	△1.8
	한 국**	95.0	95.6	98.2	100.7	103.4	104.7	105.6	최고치 경신중
기업	선진평균	90.8	93.1	98.6	99.4	100.1	100.6	96.8	△3.8
	미 국*	75.9	79.1	83.9	84.4	84.7	85.1	80.6	△4.5
	호 주	70.1	73.4	72.0	71.6	69.7	69.2	68.7	△4.7
	한 국**	101.6	104.8	107.9	110.1	110.6	111.6	111.5	△0.1

* 美Fed 공표수치('19.4Q→'20.2Q→'21.2Q, %): [美가계] 74-**82-77**, [美기업] 74-**90-79**

** 한국 수치는 한국은행 데이터 활용

② 최근 보도 내용 관련 고려 필요사항

□ 최근 '과잉유동성 ⇒ 신용위축' 국면으로 접어들면서, 금리상승과 더불어 대출시장에 많은 변화가 나타나고 있습니다.

- 이 가운데 사실과 다르거나, 일부 또는 일시적인 현상이 시장 전체를 대표하는 것처럼 오해되는 부분이 있어 관련한 설명을 드리고자 합니다.

① 「주담대 금리(3.31~4.84%)가 신용대출 금리(3.39~4.76%)*보다 높다」는 내용은 비교대상이 적절치 않고, 현실과도 다른 측면이 있습니다.

* 11.12일 4대 은행(KB·신한·하나·우리) 제시금리

(i) 비교대상이 된 주담대 상단금리는 신용등급 3등급의 장기(35년) 주택담보대출 상품입니다.

- 이것을 신용등급 1등급에 주로 단기(1년)(해당기사에 적시)로 취급되는 신용대출 금리 상단과 직접비교하는 것은 적절치 않은 측면이 있습니다.

(ii) 제시금리가 아닌 차주들이 실제로 받아간 취급금리를 보아도, 여전히 주택담보대출이 신용대출보다 낮은 상황입니다.

※ 최근(9월) 신규 취급액 가중평균금리(한은, 전체대출가중평균, %):

은행: [주담대] 3.01 < [신용] 4.15 / 상호금융: [주담대] 3.05 < [신용] 3.84

② 「고신용자 금리 상승폭(0.75%p)이 저신용자 상승폭(0.61%p)보다 높다」는 내용도 일반화하기에는 적절치 않습니다.

○ 해당내용은 인터넷은행에 국한된 사항으로,

- 그간 낮은 금리로 고신용자 대상 영업을 확대해 온 인터넷 은행이 중·저신용자 대출확대라는 설립취지에 맞도록 영업을 정상화하는 과정으로 볼 수 있는 측면이 있습니다.

[신용등급별 신용대출금리동향(신규취급액 가중평균, %, 은행연)]

구 분		'20.9월	'21.1월(A)	'21.9월(B)	B-A
인터넷 은행	高신용(1-2등급)	2.36	2.77	3.52	+75bp
	低신용(5-6등급)	5.63	5.29	5.90	+61bp

③ 「은행권 금리(4.15%)가 2금융권(상호금융) 금리(3.84%)* 보다 높다」는 내용은 사실이나 연초부터 지속된 것으로 최근 부채총량관리의 결과로 보기는 어렵습니다.

* 9월 신용대출 신규취급금리

(i) 이러한 현상은 사실상 은행과 같은 고객군(고신용자)을 대상으로 한 상호금융권의 적극적인 영업에 따른 것으로 2월부터 지속 중입니다. (2페이지 상단표 참고).

- 이는 그간 풍부한 유동성으로 은행권-2금융권(상호금융)간 자금 조달비용 격차가 축소된 점, 제2금융권 대상 상대적으로 완화된 규제가 적용된 점 등이 복합적으로 영향을 미친 결과로 판단됩니다.

(ii) 금융당국에서는 이러한 업권간 규제차익 및 이에 따른 풍선효과 축소 노력*을 지속하고 있습니다.

* 제2금융권 금융회사 평균DSR 및 차주단위DSR 수준 강화 등

④ 「분할상환 전세대출*이 거주비를 증가시키고 재산형성을 저해한다」는 내용은 사실과 다르며 잘못된 정보를 전달할 우려가 있습니다.

* 의무화되는 것이 아니며 필요에 따라 선택

○ 분할상환시 2년만기 高금리 비과세적금* 가입과 동일한 효과가 있어, 금리상승기에 전세대출을 상환하면서 저축 등으로 재산을 형성하려는 분들에게는 오히려 큰 도움이 되는 측면이 있습니다.

* '21.11월 현재 전세대출 금리 3.3~4.0%, 대출상환이므로 이자소득세(15.4%) 납입 불요, 불입액은 연간 300만원까지 소득공제

※ 예를 들어, 월 80만원 정기적금(年이자 1.2%) 2년 불입으로 얻을 수 있는 세후 이자수익(20.3만원)을 월 24.5만원의 전세대출(年이자 3.6%) 원금상환으로 동일*하게 얻을 수 있음 (+ 소득공제 효과 별도)(☞불입)

* 전세기간 종료뒤 [반환되는 전세보증금] - [잔여대출금] = [3.6% 적금과 동일한 현금수령]

⑤ 「최근 가계대출 예대마진이 급증하고 있다」는 내용은 9월 현재*까지는 크게 나타나지 않고 있는 상황입니다.

* 10월 기준 수치는 11월말 집계예정(한은)

(i) 코로나19 이후 은행권의 예대금리차가 확대되었습디만, 금년들어 9월까지 예대금리차는 2%p 내외*에서 큰 변화없이 유지중입니다.

* 은행 가계대출 예대금리차(‘신규가계대출금리-신규저축성예금금리’)(%p):
1.80(‘17말)→1.38(‘19말)→1.89(‘20말)→2.02(‘21.3월)→1.98(6)→2.01(7)→2.07(8)→2.01(9월)

※ 예대금리차 주요국 비교(%p, ‘20말, IMF·한국은행·Fed 데이터 등 활용):
[싱가폴] 5.07 > [홍콩] 4.94 > [미국] 3.16 > [스위스] 3.01 > [한국] 1.89

- 이는 ‘19년 이후 은행들이 유동성 과잉으로 예금금리를 크게 낮춘 것에 기인[1.6%(‘19말)→0.9%(‘20말)]하며, 대출금리 상승이 나타난 ‘21.6월이후 9월까지 대출금리(+26bp)·예금금리(+23bp) 상승폭은 유사합니다.

- 다만, 대출금리가 다시 급격하게 상승한 10월에 예금금리 조정은 지연되면서 예대금리차가 확대되었을 가능성이 있어, 금융당국은 이 부분에 대해 면밀히 모니터링하고 있습니다.

(ii) 최근 발표된 은행권 ‘21.3분기 이자수익이 전년동기 대비 증가한 것도, 예대금리차의 확대보다는 가계대출 누적규모 자체가 늘어난 것에 주로 기인하는 측면이 있습니다.

[은행권 가계대출, 이자수익, 순이자마진(한은, 금감원)]

구 분	‘20.3Q	‘21.3Q
은행 가계대출(조원)	957.9	1,052.7 (+94.8조원)
은행 전체(가계+기업) 이자수익(조원)	10.4	11.6 (+1.2조원)
은행 전체(가계+기업) 순이자마진(이자수익/대출자산, %)	1.40	1.44 (+0.04%p)

◆ 최근 금리상승세는 “신용팽창⇒신용위축”으로 전환되는 과정에서 나타나는 현상으로 판단됩니다.

○ 금융위와 금감원은 금융불균형 해소를 통해 금리상승기의 잠재위험을 최소화하는 한편, 시중 예대금리추이 등에 대한 면밀한 모니터링을 지속할 것입니다.



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

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”

◇ 직장인 A씨(연봉 5천만원, 전세대출 1억원 차입)가 “①전세대출 일시상환+적금가입”과 “②전세대출 분할상환” 하는 경우의 부담 비교

	일시상환&적금가입(A)	분할상환(B)	분할상환의 이득(B-A)
① 월 납입액 (적금 이자수익과 분할상환 이자절감액이 동일해지는 수준)	적금 월 80.0만원	상환 월 24.5만원	월 납입액 △55.5만원
② 2년간 소득공제 혜택	43.2만원	77.3만원	소득공제 추가 +34.1만원
③ 2년간 전세대출 보증료	18만원	4만원	보증료 절감 △14.0만원

⇒ 차주 입장에서의 분할상환 유인(☞ “비과세 고금리 적금” 가입효과)
: 금리 **1%대 정기예금** 가입보다 금리 **3%대 전세대출 상환**이 유리

* 전세대출 종료시점에서 ❶ 「집주인에게 돌려받은 전세대출원금-전세대출 잔액」
만큼의 목돈을 고금리 적금으로 마련하는 효과 + ❷대출상환에 따른 소득공제 혜택

① **(이자수익)** 월 80.0만원 정기적금(年이자 1.2%) 2년 불입으로 얻을 수 있는 세후 이자수익(20.3만원)은 월 24.5만원의 전세대출(年이자 3.6%) 원금상환시 이자절감액과 동일

② **(소득공제)** 월 24.5만원 전세대출 분할상환시 소득공제에 따른 절세 규모는 2년간 77.3만원으로 일시상환(43.2만원) 대비 +34.1만원 확대

* 일시상환시 이자납입액에 대해서만 소득공제, 분할상환시 '이자납입액 + 원금상환액'에 대해 소득공제

* 전세대출 소득공제 대상: 84m²이하 주택 거주자, 무주택자
소득공제 범위: 원리금상환액의 40%, 소득공제 한도 300만원

③ **(보증료)** 2년간 전세대출 원금 5% 초과 상환시 **최저 보증료율** (연 2bp)을 적용받아 2년간 전세대출 보증료 14만원 절감

☞ 적금 대비 월 55.5만원을 덜 납입하면서 동일한 이자수익 획득, 소득공제·특례보증으로 2년간 48.1만원 부담 완화