

정책모기지 개편방안

2016. 12. 8

관 계 부 처 합 동

목 차

| | |
|------------------------------------|---|
| I. 현황 및 문제점 | 1 |
| <참고> 최근 가계부채 동향 및 시사점 | 2 |
| II. 정책모기지 개편방향 | 3 |
| ① 디딤돌대출 : 무주택 서민 실수요자에게 치질없이 공급 .. | 4 |
| ② 보증자리론 : 중산층 이하 실수요자를 집중지원 .. | 5 |
| ③ 적격대출 : 금리상승기 대비 순수고정형 상품 확대 .. | 6 |
| III. 개편효과 및 향후 계획 | 7 |

I. 현황 및 문제점

- 정책모기지(디딤돌·보금자리론·적격대출)는 서민·중산층의 내집 마련을 지원하고, 가계부채의 안정화에 핵심적 역할 수행
 - 서민·중산층의 주택구입 자금을 꾸준히 지원
 - * (디딤돌·보금자리론) '04년부터 총 101만 무주택 서민층의 내집마련 지원
 - 장기·고정금리·분할상환 방식의 대출공급으로 가계부채 질적 구조개선에 기여
 - * 대출 비중('10년→'16.9월, %) : (고정금리) 0.5→41.4, (분할상환) 6.4→43.3
- 다만, 최근 시장금리 상승으로 정책모기지에 수요가 쏠리면서 재원 부족 및 가계부채 증가 문제 발생
 - 금년 정책모기지 공급량은 약 41조원으로 작년(31조)대비 32% 급증
 - 그러나, 정책모기지의 재원이 되는 주택금융공사의 보증 여력, 주택도시기금 등은 한정적인 상황
 - 정책모기지 자격 요건의 합리적 조정 없이 공급 계획만 감축할 경우 조기소진에 따른 수요자 불만 우려
 - 지원대상이 광범위함에 따라 일반 주택담보대출을 이용할 수 있는 계층까지 낮은 금리를 받기 위해 정책 모기지 활용 → 주담대 증가 중 정책모기지 비중이 급증
 - * 은행권 주담대 증가액 중 주금공 모기지 비중 : ('15.1~11월) 3.6조/64.0조 = 5.6% ('16.1~11월) 14.9조/52.2조 = 28.5%
 - 향후 금리상승 본격화, 입주물량 증가에 따라 정책모기지로의 쏠림현상은 더욱 가속화될 우려

⇒ 지속가능한 수준으로 정책모기지를 공급하기 위해서는 지원대상을 서민 실수요층에 집중할 필요

참고

최근 가계부채 동향 및 시사점

- 8.25 가계부채 대책의 본격 시행 및 후속조치(11.25일)로 은행권 가계부채 증가세가 전반적으로 둔화되는 추세
 - * 8.25대책 시행직전(6~8월) + 21.4조원 → 전년(+23.1조원) 대비 $\Delta 7.4\%$
8.25대책 시행이후(9~10월) + 13.5조원 → 전년(+15.1조원) 대비 $\Delta 10.5\%$
 - 다만, 주금공 정책모기지 급증으로 인해 11월 은행권 전체 가계대출은 예년보다 증가세가 다소 확대*
 - * 11월 가계대출 증감액 +8.8조원 → 전년(+7.5조원) 대비 +1.3조원
 - 은행 자체 주담대는 추세대로 예년대비 증가세가 큰폭 감소
 - * 11월 자체 주담대 증감액 +4.5조원 → 전년(+6.3조원) 대비 $\Delta 28.6\%$
 - 주금공 정책모기지는 예년대비($\Delta 0.4$ 조원) 큰폭 증가세(+1.6조원)
 - * 기타 11월중 공모주 청약·납입으로 신용대출 등 기타대출이 큰폭 증가(+2.7조원)한 것도 가계대출 증가 원인으로 작용

< 은행권 가계대출 증감(금감원 속보치) >

| (단위 : 조원) | '14년 | | | '15년 | | | '16년 | | |
|------------|-------|------|------|--------|--------------|--------------|-------|------|------|
| | 10월 | 11월 | | 10월 | 11월 | (~11월) | 10월 | 11월 | |
| 가계대출 | +38.6 | +7.1 | +7.0 | +78.2 | +8.9 | +7.5 | +65.4 | +7.6 | +8.8 |
| 주담대 | +36.8 | +6.3 | +6.0 | +70.2 | +6.9 | +5.9 | +52.2 | +5.5 | +6.1 |
| 개별주담대 | +35.9 | +6.2 | +5.7 | +61.6 | +5.5 | +4.1 | +32.6 | +3.8 | +4.4 |
| 주금공 정책모기지* | +4.9 | +0.7 | +0.9 | +3.6** | $\Delta 0.9$ | $\Delta 0.4$ | +14.9 | +1.2 | +1.6 |
| 기타대출 | +1.9 | +0.9 | +1.0 | +8.0 | +2.0 | +1.6 | +13.2 | +2.1 | +2.7 |

* 주금공 MBS 발행을 통해 공급되는 디딤돌대출, 보금자리론, 적격대출

** 안심전환대출 공급('15.3~4월, 31.7조원)을 제외

- 은행권 주담대 증가액 중 주금공 정책모기지 비중이 급증하는 등 정책모기지 쏠림현상이 빠른 속도로 심화중
 - 상대적으로 은행권 접근이 용이한 고소득층 및 투기적 목적의 정책모기지 수요를 적절히 통제할 필요
- ⇒ 정책모기지 요건을 서민층 실수요자 중심으로 개편하되, 내집마련 자금이용에 불편이 없도록 공급량은 확대

II. 정책모기지 개편 방향

◇ “서민층 실수요자 지원 강화” 기초를 일관되게 적용

① (대상) 정책모기지별로 차별화된 목표를 명확히 설정

- 금리혜택이 높은 디딤돌대출, 보금자리론은 꼭 필요한 “서민층 실수요자”에게 공급되도록 상품별 요건을 정비
- i) (서민층에 집중) 주택가격 강화(디딤돌·보금자리), 소득요건 신설(보금자리) 등을 통해 서민층의 정책모기지 이용 기회 확대
- ii) (실수요자 지원 강화) 일시적 2주택자 요건 조정으로 투기수요를 차단하고 무주택 실수요자 위주 공급 유도
- 일반국민을 대상으로는 가계부채 구조개선(고정금리·분할상환) 유도를 위한 적격대출을 적극 공급

| | | | |
|-----------------|------------------------------|--------------------------|-------------------|
| 정책 대상 | 저소득층 & 중산층 (중위소득 150% 미만) | | 일반 국민 |
| 정책 목표 | 무주택 서민 실수요자에게 차질없이 공급 | 중산층 이하 실수요자를 집중 지원 | 고정금리·분할 상환 가속화 |
| 맞춤형 정책모기지 상품 | 디딤돌 대출 | 보금자리론 | 적격대출 |

② (규모) 내년에도 '16년(41조원)보다 확대된 규모로 충분히 공급(44조원)될 수 있도록 하여 서민 실수요자 지원 강화

- ※ 주금공 중장기 경영목표상 계획(30조) 대비 최소 10조이상 공급량 확대
- (디딤돌대출) 주택거래량 등을 감안하여, 연간 7.6조(주금공 4조, 기금3.6조) 수준으로 안정적으로 공급
- (보금자리론) 공급요건 강화에도 불구하고, 금년수준(15조원)으로 충분히 공급함으로써 서민층 지원을 지속 추진
- (적격대출) 금년 공급수준 및 개편으로 인한 이전수요 등을 감안, '16년 대비 3조원 증가한 21조원 수준 공급

1 디딤돌대출 : 무주택 서민 실수요자에게 차질없이 공급

| 구분 | 현행 | 개편안 |
|------|--|-------|
| 소득 | 年6천만원(생애최초 年7천만원) | 현행 유지 |
| 주택가격 | 6억원 | 5억원 |
| 대출한도 | 2억원 | 현행 유지 |
| 금리결정 | 기금 조달비용 등을 감안하여 정책적으로 결정하고, 시중금리와의 적정 금리차 유지 | 현행 유지 |

- (현행) 생애최초, 신혼부부 등 정책적 지원 필요성이 큰 서민층에게 주택도시기금을 활용하여 저리로 대출

- 금리는 기금 조달비용 등을 감안하여 정책적으로 결정하되, 실수요계층인 생애최초자 등에 우대금리 지원

- (개편) 아파트 매매가 등을 고려하여 주택가격 요건을 하향조정(6억→5억원)하되, 무주택 서민 실수요자 지원이라는 취지 등을 감안하여 다른 요건은 대부분 유지

* 서울 아파트 매매가 5억원 이하 비중이 50% 수준인 점을 감안

- 또한, 서민층 부담을 감안하여 저리 지원은 지속하되, 시중금리와의 적정금리차는 유지되도록 관리

⇒ '17년에는 주택거래량 등을 감안, 7.6조원 수준으로 관리

2 | 보증자리론 : 중산층 이하 실수요자를 집중 지원

| 구분 | 현행 | 개편안 |
|---------|------------------------|-------------------|
| 소득 | 제한없음 | 年7천만원 |
| 주택가격 | 9억원 | 6억원 |
| 대출한도 | 5억원 | 3억원 |
| 일시적 2주택 | 처분기한 3년 | 처분기한 3년(연차별 금리차등) |
| 금리결정 | MBS발행금리(국고채+스프레드) 등 연동 | 현행 유지 |
| 추가 | - | 입주자전용 보증자리론 신규도입 |

□ (현행) 소득 제한이 없고 주택가격 기준*도 높아 고소득 자산가층도 보증자리론 이용 가능

* 주택가격 9억원은 소득세법상 고가주택 기준에 해당

○ 3년동안 2주택 보유가 가능하므로 시세차익을 목적으로 저리의 보증자리론 대출을 받아 추가 주택구입 가능

□ (개편) 중산층 맞춤형 주택금융 상품으로 요건을 정비

○ 중산층 소득 상한(7,200만원), 서울 아파트 평균매매가(5.6억) 등을 감안, 소득(7천만원) 및 주택가격(6억원) 요건 강화

○ 투기적 대출 유인을 억제하기 위해 일시적 2주택 허용 기간(3년) 중 보유 연차별로 가산금리 부과

- 대출약정시 고객이 처분기한을 선택하되, 처분기한을 충족하지 못한 경우 가산금리를 부과

* (1년 선택시) 기본금리 적용, 1년내 미처분시 가산금리 0.2%p(2년), 0.4%p(3년) 부과 (2년 선택시) 2년간 기본금리+0.2%p, 2년내 미처분시 추가가산 0.2%p 부과 (3년 선택시) 3년간 기본금리+0.4%p (공통적용) 3년내 미처분시 대출회수

○ 입주자전용 보증자리론*도 개편 요건을 동일 적용하되, 잔금대출 특성을 감안하여 高DTI(60~80%)를 허용

* 잔금대출 분할상환 유도를 위해 2년동안 한시적으로 운영되는 신규 상품

⇒ '17년에는 요건 강화에도 불구하고, 금년 수준(15조원)으로 꾸준히 공급함으로써 보다 많은 서민층이 이용 가능

3 | 적격대출 : 금리상승기에 대비 순수고정형 상품 확대

| 구분 | 현행 | 개편안 |
|------|----------------------|--|
| 소득 | 제한없음 | 현행 유지 |
| 주택가격 | 9억원 | 현행 유지 |
| 대출한도 | 5억원 | 현행 유지 |
| 금리결정 | MBS발행금리+은행 취급비용 등 연동 | 현행 유지 |
| 추가 | - | 금리조정형 단계적 축소 (현 비중 50% → 매년 △15%p) |

□ (현행) 가계대출의 질적 구조개선 유도를 위해 소득제한 없이 일반국민을 대상으로 공급

○ 은행이 공급할 수 있는 금리조정형* 비중이 높아(50%) 구조개선 효과가 제한되는 측면

* 매 5년마다 금리가 조정되는 대출

□ (개편) 요건은 현행 유지, 공급상품을 순수고정형으로 개편

○ 구조전환 취지, 보증자리론 개편에 따른 이전수요 흡수 등을 감안, 공급 요건은 현행 유지

○ 향후 금리상승 리스크에 대비하여 금리고정형 상품(만기까지 고정금리 유지) 위주로 단계적으로 확대

⇒ '17년에는 구조개선 가속화, 요건 개편으로 인한 이전 수요 등을 감안, 금년보다 3조원 확대된 21조원 공급

Ⅲ. 개편 효과 및 향후 계획

1 | 개편 효과

- '서민층 실수요자 지원 강화' 정책기조를 일관되게 구현
 - '17년 정책모기지 공급목표(41조원→44조원)를 금년보다 상향조정함으로써, 안정적인 서민층 정책지원 기반 마련
 - "서민·중산층 실수요자"에게 저렴한 주택금융 접근 가능성 제고
- 정책모기지 공급량을 보다 체계적으로 관리
 - 요건 합리화, 공급 프로세스 개선 등을 통해 급격한 쏠림 현상을 완화하고, 정책 일관성 및 예측가능성 제고

2 | 향후 일정 및 과제

- '17.1.1일부터 정책모기지 개편안 시행
 - 고객 안내 강화, 은행 전산 구축 등 조치를 신속히 이행하여 내년 시행을 차질없이 준비