

주택시장안정을 위한 가계부채점검회의

# 부위원장 모두발언

2018. 8. 28.

## 금융위원회

※ 본 원고는 실제 발언내용과 다를 수 있습니다.

# 1

## 인사말씀

- 바쁘신 와중에도 오늘 이 자리에 참석해 주신 모든 분들께 감사의 말씀을 드립니다
- 그 동안 정부는 금융시장의 잠재 불안요인으로 손꼽히는 높은 가계부채 증가세에 대응하여
  - 가계부채 증가속도 관리, 대출구조개선, 금융회사의 여신심사 역량 제고 등 금융위험 완화에 중점을 두고 정책을 추진
- 이에 따라, 2017년 가계신용 증가율은 장기추세치(8.2%)보다 낮은 8.1%에 도달하였으며,
  - 얼마전 발표된 2018년 2분기 가계신용 증가율도 7.6%를 기록하는 등 안정적 증가추세\*가 지속되고 있음
    - \* 가계신용 증가율(% , 한국은행) : ('15)10.9 ('16)11.6 ('17)8.1 ('18.2Q)7.6
- 그러나, 부동산임대업을 중심으로 한 개인사업자대출\*, 전세대출\*\* 등이 빠르게 증가하고 있어 안심할 수 있는 상황이 아님
  - \* 개인사업자대출 증가율(% , 전년동기대비) : ('16)12.1 ('17)15.5 ('18.2Q)15.5
  - \*\* 전세자금대출 증가율(% , 전년동기대비) : ('15)17.6 ('16)25.1 ('17)27.9 ('18.2Q)37.2
  - 특히, 이렇게 증가된 자금이 주택시장에 유입되어 최근의 주택시장 불안을 확산시키고 있는 것은 아닌지 면밀히 살펴볼 필요가 있음
    - \* 서울시 아파트가격 상승률(%) : ('16)3.25 → ('17)4.69 → ('18.7월)6.96
  - 실제로, 가계대출의 국지적 불안요인인 임대사업자대출과 전세자금대출이 서울을 중심으로 한 주택가격 상승에 일조하고 있다는 우려도 존재

## 2

## 주택시장 관련 가계부채 리스크 요인

- 최근의 가계대출 안정세에도 불구하고, 전세자금대출은 금년 상반기에 +12.2조원 증가하여 다소 빠르게 증가하고 있음
  - \* 은행권 전세대출 증가규모/증가율(조원/%) : ('15)+6.2/17.6 → ('16)+10.3/25.1 → ('17)+14.4/27.9 → ('18.上)+12.2/37.2
- 이는 2년전 대비 전세가격 상승<sup>1)</sup>, 아파트 공급물량 증가<sup>2)</sup>, 금융회사의 적극적 영업<sup>3)</sup> 등에 기인한 것으로 추정
  - 1) 서울 아파트 전세가격(억원) : ('15말)3.7 ('16.6월말)3.8 → ('17말)4.4 ('18.6말)4.3
  - 2) 전국 아파트 입주 물량(만호) : ('15.上)19.0 ('16.上)24.3 ('17.上)24.4 ('18.上)29.8
  - 3) 전세자금대출은 대부분 공적기관 보증으로 취급되어 위험가중치가 낮음
- 그러나, 이러한 실수요 외에 전세자금대출을 활용한 주택구입 사례가 제기되고 있어, 이에 대한 철저한 관리가 필요
  - ① 일부 다주택자들이 전세자금보증을 활용하여 금융회사에서 전세자금대출을 받은 후 전세로 거주하면서 기존에 가지고 있던 여유자금을 활용해 갭투자를 하는 사례
  - ② 지인간에 허위로 전세계약을 체결한 후, 전세대출을 받아 이를 주택구입에 활용하는 악용 사례 등 제기
- 최근 임대사업대출의 빠른 증가세\*는 저금리 기조 지속, 베이비 부머세대 은퇴 등에 상당 부분 기인하였으나,
  - \* 임대업대출 / 개인사업자대출/가계신용 증가율(%) : ('16)19.4/12.1/11.6 → ('17)23.8/15.5/8.1 → ('18.2Q)24.5/15.5/7.6
- 임대사업자 등록증을 발급 받아, 완화된 대출규제로 주택을 구입하고 민간 임대특별법상 임대사업자 의무\*는 이행하지 않는 도덕적 해이 사례도 일부 발생하고 있음
  - \* 단기 4년 · 장기 8년간 의무 임대, 임대기간중 전세가격 상한(5%) 적용 등
- ➔ 따라서, 쏠 업권이 주택시장과 관련된 가계대출 악용·회피 사례 등을 철저히 점검하고 선제적으로 대응해 나갈 필요

### 3 향후 정책방향 및 당부사항

- 금융당국은 서울을 중심으로 한 주택시장 불안이 전국으로 확산되지 않도록 금융당국 차원에서 할 수 있는 모든 조치를 선제적이고 적극적으로 추진해 나갈 것임
- 우선, 금감원이 금주부터 주요 시중은행에 대한 현장점검을 실시하여 LTV·DTI 규제 준수 여부, 편법 신용대출 등에 대한 집중 점검을 강화할 것임
  - 전세대출과 임대사업자대출 취급현황 및 규제회피 사례 발생 여부도 점검할 예정
- 이와 함께, 주요 시중은행 이외 금융기관에 대해서도 가계대출, 전세대출, 개인사업자대출에 대한 실태조사와 현장점검 등을 대폭 강화할 것임

#### < 검사·점검 및 조치 방안 >

- ① 전세대출에 대해서는 자금목적별·지역별 취급 내역을 면밀히 분석하여 전세자금이 우회대출로 활용되지 않도록 점검
  - 특히, 점검결과 확인되는 허위 계약을 통한 용도의 유용 사례 등 부적정한 전세자금대출에 대해서는 엄중 조치
- ② 임대사업자대출에 대해서는 주담대 규제 회피 목적의 취급 사례 등을 집중점검
  - 투기지역 등 주택가격 급등 지역에 임대사업자대출 비중 등이 과도한 금융회사에 대한 즉각적 현장조사 실시
- ③ 현재 금융회사 자율적으로 운영중인 DSR 여신심사의 합리성을 점검하고 형식적인 운영사례에 대해서는 즉각적 시정조치 등 엄정하게 대응

④ 금번 검사·점검 과정에서 확인된 위법 사례와 관련된 임직원 및 금융회사에 대해서는 엄중 조치

※ 검사·점검 일정 등 구체적 계획은 금감원이 인력 현황 등을 감안하여 수립·시행 예정

□ 금융당국은 금주부터 시작되는 현장점검 등을 바탕으로 조속한 시일 내에 후속조치를 마련하여 발표할 계획

① 임대사업자대출 취급 사례를 집중 분석하여 주담대 규제회피 사례를 철저히 차단하는 실효성 있는 대응방안을 적극 강구

② 전세대출이 주택상승이나 주택구입자금으로 활용되지 않도록 전세보증요건을 중심으로 전세자금대출 기준을 강화

③ 그 밖에 DSR, 정책모기지 이용요건 등 주택시장에 영향을 줄 수 있는 가계대출 규제의 전반을 꼼꼼히 살펴보고 필요시 개선방안 등을 적극적으로 마련

④ 다만, 이러한 정책들을 추진하는 과정에서 선의의 실수요자 등이 피해를 보지 않도록 최대한 노력해 나갈 것임

□ 이러한 점에서 쏠 금융권에 몇 가지 당부말씀을 드리고자 함

① 금일부터 투기지역·투기과열지구·조정대상지역이 추가 지정되어 강화된 대출규제가 적용되는 바,

\* (투기지역) 서울시 종로구, 동대문구, 중구, 동작구

\* (투기과열지구) 경기도 광명시, 하남시

\* (조정대상지역) 경기도 구리시, 안양시 동안구, 광교택지개발지구

- 일선 창구에서 혼선이 발생하지 않도록 직원교육과 전산 설비 점검에 만전을 기해 주시기 바람

② 쏘 금융권에서는 위에서 언급한 규제회피 사례가 현장에서 발생하지 않도록 자체점검을 반드시 실시해 주시고, 미진한 부분이 있다면 적극 시정해 주시기 바랍니다

- 금융회사 자체점검에서 발견되지 않은 위반사례가 적발될 경우, 해당 금융회사에 더욱 엄중한 책임을 물을 것임

③ 금년 10월부터 은행권을 시작으로 DSR을 관리지표\*로 도입할 예정이므로, 고객 데이터 분석, 자체모형 구축 등 내실 있는 DSR 운영에 한 치의 소홀함이 없도록 준비

\* 신규 가계대출 취급액 중 “高DSR 대출비중”을 “일정비율 이내”로 유지

※ (관리지표 도입) 은행권 '18.10월, 제2금융권 '19.상반기(잠정)

## 4 마무리 말씀

□ 가계부채 관리를 위해 쏘 업권이 보여준 그 동안의 노력에 다시 한 번 감사

○ 최근 가계부채 증가세가 다소 안정화된 것은 모두 이 자리에 계신 여러분들의 노력 덕분이라고 생각합니다

□ 그러나, 최근의 가계부채 안정세에 도취되어, 주택시장에 영향을 줄 수 있는 리스크 요인에 대한 긴장의 끈을 놓아서는 안됨

○ 금융당국은 최근 주택시장의 비이성적 과열이 단기간에 진정될 수 있도록 범정부적 정책역량을 집중시켜 나가고, 조속한 시일 내 후속조치를 발표할 계획

○ 각 업권에서도 전세자금대출, 임대사업자대출 등이 주택가격 상승 요인으로 작용하지 않도록 현장에서 다함께 한 마음으로 노력해 주시길 당부 드립니다