

주택금융개선 T/F 회의

부위원장 모두발언

2019.7.23.(화) 10:30~11:20

금융위원회 16층 대회의실

금 융 위 원 회

상기 자료는 보도의 편의를 위해 제공해 드리는 것으로서 실제 발언내용은 동 자료와 다를 수 있습니다.

I. 인사 말씀

안녕하십니까? 금융위원회 부위원장 손병두입니다.

바쁘신 중에도 오늘 회의에 참석해 주신
관련기관 및 협회, 전문가 분들께 감사의 말씀을 드립니다

오늘 T/F 회의는
그간 변화한 주택금융시장 상황을 점검하는 한편
이를 반영하여 실수요자에게 알맞은 지원방안을
검토하기 위해 마련되었습니다.

그동안 금융당국은
가계부채 관리를 지속적으로 강화해왔습니다.

이에 따라, 한 때('15~'16년), 연간 12%가 넘는
주택담보대출 증가율이 작년 4.8%에 이어
올해 1분기에는 4.3%로 확연히 낮아졌습니다.

* 주택담보대출 증가율(%): ('15) 12.2 ('16) 12.1 ('17) 7.6 ('18) 4.8 ('19.1Q) 4.3

또한, 올해 2분기 중 소금융권 가계대출 증가액(+14.9조원)이
전년도 같은 기간(+20.4조원) 대비
5조원 이상 감소한 것으로 집계되는 등
가계부채 안정화 기조가 지속되고 있습니다.

이러한 여건 속에서 그동안 금융당국은

- ❶ 과도한 부채를 부담하지 않으면서도,
- ❷ 거주비용을 축소할 수 있도록 함으로써,

서민 실수요자의 안정적인 주거를 지원하기 위한
주택금융 프로그램의 필요성을 검토해 왔습니다.

II. 시장상황 변화와 주택금융지원방향

최근 시장 변화를 살펴보면,

❶ 우선, 글로벌 경기침체 우려, 기준금리 인하 등으로
시장금리의 절대 수준이
낮게 유지되고 있습니다.

특히, 미래 경기에 대한
시장의 기대를 반영하는 장기금리가
단기금리보다 더 크게 하락하고 있습니다.

그 결과, 변동금리 대출보다 고정금리 대출의 금리가 더 낮은
이른바 “금리 역전” 현상이 지속되고 있습니다.

현재 변동금리 주택담보대출을 보유한 분이라면,
더 낮은 금리의 고정금리 대출로 전환할 경우
원리금 상환부담과 금리변동 위험을
상당부분 경감할 수 있을 것입니다.

가계부채 관리차원에서도
고정금리 대출을 확대하여
향후 금리상승에 따른 위험을 선제적으로 축소할 수 있는
좋은 기회라고 할 수 있습니다.

다만, 대출규제가 엄격하게 적용되고 있고,
적절한 장기고정금리 상품이 없어,
대환이 힘들다는 목소리가 많이 있습니다.

이번 T/F에서는

주택담보대출의 대환대출(refinancing)과
관련된 규제를 검토하겠습니다.

우선, 일정조건에 해당되는 서민·실수요자에 대해서는
대규모의 고정·저리 정책모기지 공급을 하겠습니다.

이를 통해, 주택담보대출 시장의 구조개선을 촉진함과 동시에
서민층의 주거부담을 경감시킬 수 있을 것입니다.

2015년에 출시한 ‘안심전환대출’의 사례와
그 간의 환경변화를 면밀히 분석하여

서민·실수요자의 주거부담을 축소할 수 있는
저금리의 주택담보대출 대환 프로그램을
8월 말까지 마련할 것입니다.

아울러, 시장금리 추이 등을 보아가며,
필요시 기존 이용자의 이자상환 부담을 줄이고
대출구조를 개선하기 위한 정책모기지 외의
다른 대안들도 금융권과 함께 검토해 나가겠습니다.

❷ 다음으로, 우리의 일반적 임대방식인
전세제도와 관련된 시장상황을 모니터링 할 필요가 있습니다.

전세보증금 규모는 주택시장 확대에 따라
비례적으로 증가하고 있습니다.

한국은행 등에 따르면 전세보증금 규모는
2015년 450조원이었던 것이
2018년 3월에는 687조원 수준으로
늘어난 것으로 추정됩니다.

지난 겨울과 봄 사이
경남 등 일부지방을 중심으로
전세시장의 수급불일치 우려가 있었습니다.

그러나, 다행스럽게도 2분기 들어서
전세 수급상황이 회복되는 등
전반적으로는 안정세를 보이고 있습니다.

다만, 통계적 수치로 분명히 드러나지는 않지만,
일부 지역의 빌라촌 등에서 “갭투자”를 하고 잠적하거나,
보증금 반환을 거부하는 집주인 때문에
피해를 보는 사례가 발생하고 있습니다.

전세금 미반환 문제는 본질적으로
집주인과 세입자간의 사적 계약의 문제인만큼,
집주인이 해결해야 합니다.

세입자도 계약 시점에
등기부등본이나 전입세대열람원을 확인하는 등
법률적 권리관계를 파악하는 노력을
강화할 필요가 있습니다.

하지만, 재산의 대부분을
보증금으로 맡긴 세입자의 불안을 축소하고,
전세금 미반환 피해를 예방하려는
제도적인 보완 노력도 함께 있어야 합니다.

대표적인 전세금 미반환 예방 프로그램인
전세금반환보증 상품이
세입자 입장에서 불편한 점은 없는지 살펴보고,
개선방안을 마련할 필요가 있을 것입니다.

아울러 이번 T/F가,
주택담보대출 연체차주의 주거 안정을 위한 채무조정제도도
개선·보완하는 계기가 되었으면 합니다.

신복위에서 채권자의 동의를 받지 못해
채무조정이 어려웠던 주담대 채권에 대해서는,
채권매입을 통한 채무조정을 통해
한 번 더 채무조정의 기회를 부여하겠습니다.

자산관리공사(캠코)에 주택을 매각하고
살던 집에서 장기 거주할 수 있는
Sale & Lease Back 프로그램의 세부적 내용도
조속한 시일내에 확정해야 할 것입니다.

III. 마무리 말씀

IMF 등 국제기구는

DSR의 확대 도입 등 한국의 거시건전성 강화 조치들이
가계부채 대응에 효과적으로 작동하고 있어,
타 국가의 모범사례가 될 수 있다고까지 평가하고 있습니다.

가계부채 증가세가 안정적으로 유지되고
시장금리도 낮아지고 있는 현재의 상황은

가계의 상환부담을 완화하는 동시에
향후 다시 금리가 상승하더라도,
실수요자의 금리변동 위험을 최소화할 수 있는 좋은 기회입니다.

이번 T/F를 통해
시장변화와 주택금융 수요자의 필요에 대응할 수 있는
적절한 주택금융 프로그램들을 마련할 수 있기를 바랍니다.

또한 이 과정에서
가계부채의 안정적 관리에도
소홀함이 없어야 할 것임을
각별히 당부 드립니다.

감사합니다.