
‘18년 가계부채 위험요인 점검 및 향후 대응방안

2018. 4. 16.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

목 차

I. '17년도 가계부채 동향	1
II. '18년도 가계부채 위험요인 점검	3
1. 금리상승에 따른 가계부담 증가 우려	3
2. 신용대출 증가세 지속 가능성	4
3. 개인사업자대출 증가 및 쏠림현상 지속 우려	4
III. 향후 대응방안	5
1. 가계부채의 안정적 관리 강화	5
2. 금리상승에 따른 리스크 요인 최소화	8
3. 既 발표 가계부채대책 후속조치 철저 이행	10
V. 향후 추진계획	12

□ (비은행*) '17년 증가규모는 +22.6조원으로 '16년 대비 △20.0조원이 대폭 감소하여, '15년과 유사한 수준

* (비은행 예금취급기관) 저축은행, 상호금융, 신협, 새마을금고, 우체국 등

** 비은행 예금취급기관 가계대출 증가액(조원, 한은) : ('15) 224 → ('16) 426 → ('17) 226

○ 특히, 상호금융권은 여신심사가이드라인 시행('17.3월), 관리목표 도입 등으로 증가규모가 크게 감소('16년 25.6조원 → '17년 10.5조원)

◇ “은행 · 비은행” 주담대, 기타대출 증가규모가 모두 감소

□ (주담대) 既 승인된 집단대출*에도 불구하고 LTV 강화 등의 영향으로 증가규모**가 '16년 +55.0조원에서 '17년 +32.5조원으로 감소

* 집단대출 증가액(조원, 금감원) : ('15) 8.7 → ('16) 19.8 → ('17) 15.4

** 은행 · 비은행 주담대 증가액(조원, 한은) : ('15) 30.2 → ('16) 55.0 → ('17) 32.5

□ (기타대출) 은행 · 비은행예금취급기관의 기타대출 증가규모*는 '16년 대비 △7.9조원 감소(증가율 : △3.6%p)

* 기타대출 증가규모(조원, 한은) / 증가율(%) : ('16) 41.3/12.8 → ('17) 33.4/9.2

○ 다만, 인터넷전문은행 등의 영향으로 은행의 기타대출 증가규모는 +8.7조원 증가('16년 12.9조원 → '17년 21.6조원)

◇ 자영업자대출의 증가속도가 빠른 가운데 쏠림현상도 심화

□ 상업용부동산의 높은 투자수익률(6% 내외), 가계대출 관리강화에 따른 자영업자대출 영업확대 등으로 개인사업자대출이 증가*

* 개인사업자대출 증가규모/증가율(조원, %, 금감원) : ('16) +33.1/12.1 → ('17) +47.5/15.5

□ 저금리, 은퇴자 노후대비 수요 등으로 임대업 대출수요가 증가*함에 따라 부동산임대업**(+26.0조원) 편중 경향 지속

* 상업용건물 거래건수(만건, 한국감정원) : ('16) 25.8 → ('17) 38.4

임대사업자(만명, 국세청) : ('15) 141.5 → ('16) 152 → ('17) 166.1

** 전체 잔액대비 부동산임대업 비중(% , 금감원) : ('16) 35.6 → ('17) 38.1

II. '18년도 가계부채 위험요인 점검

◆ '18년에도 가계부채는 안정적 수준에서 증가할 것으로 전망되나, 대출금리 상승 등의 잠재적 위험요인 상존

1

금리상승에 따른 가계부담 증가 우려

□ 대출금리 100bp 상승시, 차주 전체의 이자DSR(이자상환액/연소득)은 1.4%p(9.5% → 10.9%) 상승하여 양호한 수준(한은, '18.3월)이나,

○ 취약차주*의 이자DSR(24.4%)이 비취약차주(8.7%)보다 상당히 높아 향후 대출금리 상승시 취약차주의 상환부담이 커질 우려

* 다중채무자(3개 이상 금융기관의 대출 보유)이면서 저소득(하위 30%) 또는 저신용(7~10등급)인 차주

※ '17년말 기준 취약차주는 149.9만명(전체 가계대출자의 8.0%)이고 이들 차주의 대출규모는 82.7조원(전체 가계대출금액의 6.0%) 수준(한은, '18.3월)

□ 대출금리 100bp 상승시, 이자상환부담이 상대적으로 큰 高DSR(이자DSR 40% 이상) 차주비중은 4.2%에서 5.0%로 상승(한은, '18.3월)

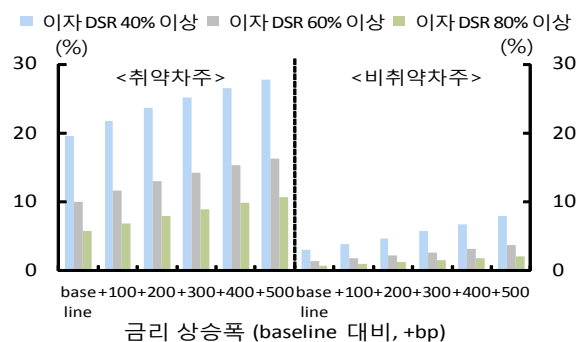
○ 비취약차주의 高DSR 비중은 +0.8%p 상승(3.0% → 3.8%)하나, 취약차주는 +2.3%p(19.5% → 21.8%) 늘어나는 등 상승폭 확대

금리 상승시 이자 DSR 변화¹⁾²⁾

	base line	+100 bp	+200 bp	+300 bp	+400 bp	+500 bp
전체	9.5	10.9	12.3	13.7	15.1	16.4
취약차주	24.4	26.1	27.8	29.2	30.6	31.9
비취약차주	8.7	10.1	11.5	12.8	14.2	15.6

주: 1) 17년말 가계부채 DB 기준 2) 변동금리부 대출 보유 차주의 17년말 대출금리를 100bp씩 가산하여 시산
자료: 한국은행 시산

금리 상승시 高DSR 차주 비중¹⁾



주: 1) 17년말 가계부채 DB 기준
자료: 한국은행 시산

2

신용대출 증가세 지속 가능성

□ 新DTI 시행 등 주택담보대출 규제 강화로 신규대출 및 기존 대출 차환과정에서 신용대출 비중이 확대될 가능성 존재

○ 향후, 입주물량 증가* 등에 따라 잔금납부를 위한 마찰적 대출수요 등도 신용대출 수요 증가요인으로 작용할 전망

* 입주물량 추이(만호, 한국감정원) : ('16) 29.3 → ('17) 38 → ('18^Q) 44.1 → ('19^Q) 32.8

□ 인터넷 전문은행의 경우 외형적 성장을 위한 영업확대 노력 등에 따라 신용대출 증가 추세가 당분간 지속될 전망

* (당기순손실, '17년) 카카오뱅크 857억원, 케이뱅크 720억원 수준

3

개인사업자대출 증가 및 쏠림현상 지속 우려

□ 최근 개인사업자대출에 영업력을 집중*하고 있는 상호금융, 저축은행 등의 개인사업자대출이 지속적으로 증가할 가능성

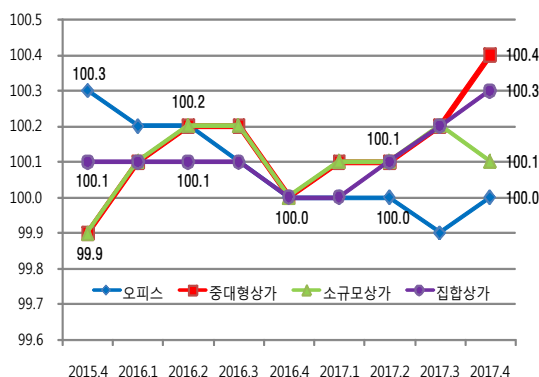
* 업권별 증가율('17년, 금감원) : (상호금융) 59.2%, (저축은행) 35.1%

※ 은행은 '18.3.26일부터 개인사업자대출 여신심사 가이드라인 시행

□ 다주택자의 임대사업자 등록 유도, 대체투자용 상업용부동산 거래 활성화* 등으로 부동산임대업 대출도 증가세 유지 전망

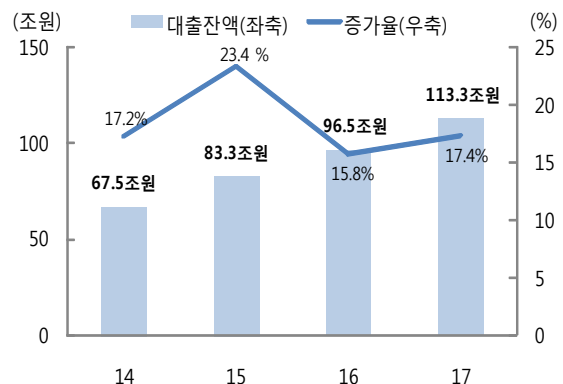
* 월평균 상업용건물 거래건수(한국감정원): ('16) 2.1만건 → ('17) 3.2만건(52%↑)

상업용부동산 임대가격지수 추세



자료 : 한국감정원

부동산임대업 대출잔액 및 증가율(은행권)



자료 : 금융감독원

Ⅲ. 향후 대응방안

- ◆ ①가계부채의 안정적 관리, ②금리상승 리스크 요인 최소화, ③既 발표대책 후속조치의 철저한 이행 등을 통해,
➔ '18년 가계대출 증가율도 장기추세치(8.2%) 이내로 유도

1

가계부채의 안정적 관리 강화

- (업권별 목표관리 지속) 금융권 협의 등을 통해 업권·금융회사별 대출관리목표 수립 및 목표이행을 적극적으로 유도

* 대출규모가 계획보다 빠르게 증가하는 금융회사를 집중 관리회사로 선정
→ 업권별 간담회·현장점검 등을 통해 목표이행상황을 집중 관리

- (커버드본드 활성화) 민간 중심의 장기 고정금리 주담대 확대를 위한 커버드본드*(Covered Bond) 공급 활성화 유도

* 발행기관과 발행기관이 제공하는 기초자산집합(Cover pool)에 대한 우선변제권을 통해 투자자에게 이중상환청구권(Dual Recourse)을 보장하는 채권

- ① (적격대출을 커버드본드로 점진적 전환) 적격대출을 매년 1조원씩 축소공급*하고, 은행 커버드본드 발행실적과 연계·공급('18.下)

* 은행은 적격대출 취급분을 주금공에 양도하고, 양도대금으로 신규 모기지를 취급할 수 있다는 점에서 가계부채가 추가로 늘어날 유인

- '18년 적격대출 공급액은 당초 12조원에서 1조원 차감된 11조원

→ 기존 한도 배정 방식으로 공급(6조원), 커버드본드 발행 실적 등과 연계*(5조원)

* (예) 커버드본드발행실적 : 적격대출공급 배정액 = 1 : 5

* 커버드본드 발행 실적이 없을 경우에는 적격대출 공급 축소

- ② (은행 : BIS비율 위험가중치 조정) 바젤Ⅲ 개편안*에 따라 커버드본드에 보다 낮은 수준의 위험가중치 적용

* 바젤Ⅲ 개편 최종안('17.12.7일)에 따르면 커버드본드에 대해 별도로 완화된 RW 기준(10~100%)을 마련하기로 함('22.1.1일 시행)

③ (보험 : 위험계수 조정) 新지급여력제도 도입시('21년 예정) 커버드본드에 보다 낮은 수준의 위험계수 적용*을 검토

* IFRS17 시행('21년 예정)에 따른 新지급여력제도(시가평가 기반 건전성제도) 도입시 커버드본드에 대한 별도 위험계수 적용(여부) 등을 종합적 검토 예정

④ (발행분담금 경감) 커버드본드 발행분담금 요율을 일반은행채 (4bp)보다 낮은 수준으로 하향 조정(예 : 2bp)

□ (가계대출 여신관리 강화) DSR, 개인사업자대출 가이드라인, 예대출 규제 등이 도입되지 않은 업권에 관련 제도 도입 추진

① (DSR 시행) 제2금융권은 '18.7월부터 순차적인 시범운영 실시 후 '19.상반기부터 관리지표로 활용

* 은행권은 시범운영('18.3월) 후 '18.10월부터 관리지표로 활용

- 현재 가계대출 신규 취급시 은행별 자체 DSR 활용방안에 따라 DSR을 운영중 → 은행별 주요 운영계획은 대체로 유사
- i) (신용대출) 상당수의 은행이 高DSR비율 기준을 100~150% 수준으로 적용하고, 기준을 넘어서는 경우에는 본부심사 또는 대출 거절
- ii) (담보대출) 대부분의 은행이 최대 200%까지 허용하되, 200% 초과시에는 본부심사, 전결권 상향 등 여신심사 강화

- DSR 산정시, 대부업체 정보를 활용할 수 있도록 관련 정보(대출만기 등)를 신용정보원에 추가적으로 집중

② (개인사업자대출 가이드라인) 상호금융('18.7월), 저축은행('18.10월), 여신전문금융회사('18.10월) 등에 대한 개인사업자대출 G/L 도입

* '18.3월 시행된 은행권 개인사업자대출 G/L 운영실태도 집중점검

- 금융회사가 대출규모, 대출증가율 등을 고려하여 자체적인 관리대상 업종을 선정(3개 이상)하고 업종별 여신한도 설정
- 부동산임대업 이자상환비율(Rent to Interest, RTI)을 산출하여 해당 대출의 적정성 여부 심사(RTI 기준 : 주택 1.25배, 비주택 1.5배)
- 담보 부동산의 유효담보가액을 초과하여 부동산임대업 대출을 받는 경우 “유효담보가액 초과분”을 매년 1/10씩 분할상환

③ (예대출 규제) 저축은행에 예대출 규제를 단계적으로 도입

* 은행 '12.7월, 상호금융 '14.1월에 예대출 규제 적용 중

□ (가계대출 건전성 관리) 급격한 금리상승 등에 대비하여 여신 심사시스템 점검 등 금융회사 가계대출의 건전성 관리 강화

① (차주별 연령 등 고려) 차주 연령, 대출기간 등을 종합적으로 고려한 금융회사별 여신심사 기준(내규) 마련 유도('18.12월)

- (예) 차주 연령, 대출기간의 총합이 일정기간을 넘어서는 경우에는 차주소득의 지속가능성 등을 정확하게 파악하고 대출 전결권자 상향 조정 등을 통해 별도 관리

② (장래소득 증액기준 점검) 금융회사 여신심사선진화방안('17.11)에 따라 마련된 금융회사별 장래소득 증액기준 합리성 점검('18.6월)

- (예) 특정직군 또는 차주 등의 장래소득이 과도 또는 과소하게 인정되는 측면이 있는지를 집중 점검하여, 필요시 증액기준 개선 유도

③ (주택시장 모니터링) 주택가격 하락 가능성이 높은 지방·경기 침체지역을 중심으로 대출 건전성 모니터링 지속 실시(수시)

④ (우회대출 점검) 필요시 DSR 시행 前 주담대 우회대출 여부 등에 대한 현장점검 등을 실시(수시)

□ (가계부채전문가협의체 운영) 가계부채의 미시적 위험요인 분석 및 선제적 대응을 위한 「가계부채전문가협의체」 운영('18.4월)

- (구 성) 금융위, 금감원, 한국은행, 금융연구원, 민간 전문가 등
 - (운영방식) 주제별* 관련 전문가를 초청하여 주제발표 및 토의 진행
- * (예) 스트레스테스트, 개인사업자대출, DSR 운영결과, 커버드본드 등

□ (현장점검 강화) 지속적 모니터링을 통해 가계부채 관련 이상 징후가 발생한 금융회사에 대한 현장점검, 면담 등 실시(수시)

- (예)① 당초 설정한 관리목표보다 과도한 가계대출을 취급한 금융회사
② 투기지역 등에 대한 주담대 취급 비중이 지나치게 높은 금융회사
③ 대출금리(가산금리) 인상이 불합리한 것으로 의심되는 금융회사

□ **(업권별 고정금리목표 상향)** 가계부채 질적구조개선, 여신심사 선진화 등을 통해 업권별 고정금리 대출비중 확대 유도

❶ 전체 주담대의 약 75%를 차지하는 은행·보험권의 주담대 고정금리 목표비중 상향 조정

* (은행) '17년 45% → '18년 47.5%, (보험) '17년 30% → '18년 40%
(보험업권은 '17년 업무계획 발표 당시보다 목표비율을 상향 조정)

❷ 고정금리대출 취급실적에 따른 주택신용보증기금출연료 우대요율을 현행 수준(연 0.01~0.06%)보다 확대 적용('18.9월)

❸ 저축은행, 여신전문회사 등에 대한 여신심사가이드라인 도입('18.10월)으로 고정금리·분할상환 주담대 활성화 유도

※ 업권별 도입시기 : (은행) '16.2월/5월, (보험) '16.7월, (상호금융) '17.3월/6월

- 객관적인 소득증빙을 통해 상환능력을 꼼꼼히 확인
- 주택구입자금 등 소득대비 큰 금액의 대출은 처음부터 분할상환
- 변동금리대출은 미래 금리인상 가능성을 고려한 대출금액 산정

□ **(변동금리대출 월상환액 제한)** 은행권 공동으로 “변동금리 주담대”의 “월상환액을 일정하게 유지”하는 금융상품 출시('18.12월)

- (상품구조) 대출기준금리 변동에도 상환액을 일정하게 유지하며, 변동으로 발생한 잔여원금은 만기에 일시정산하는 구조
 - 금리인상시 이자상환액이 늘어나면, 원금상환액을 줄이는 방식으로 상환액 유지 (금리인하시에는 반대)
 - 일정 기간(예 : 5년)마다, 월상환액을 조정*하여 차주 상환능력 등을 합리적으로 반영
 - * 급격한 금리상승기에 월상환액에 대한 조정이 없을 경우, 원금 상환액이 거의 없어 차주가 총 대출기간 동안 부담해야할 이자가 과도해질 우려
- (기대효과) 차주 특성에 따른 주담대 선택권 제고
 - * 현금흐름이 충분하지 않은 서민 취약차주의 경우 同 상품을 선호할 유인

- **(중도상환수수료 제도 개선)** 중도상환에 따른 금융회사 비용, 해외사례 등을 고려하여 중도상환수수료 개선방안 검토('18.7월)

* 중도상환부담이 완화되면 더 낮은 금리를 제공하는 은행으로 대출 이동이 용이해지고, 은행간 금리인하경쟁을 촉진

- (예) 변동금리대출은 고정금리에 비해 중도상환에 따른 금융회사 비용이 작지만 다수의 은행은 두 대출의 중도상환수수료를 동일하게 부과
→ 고정-변동금리 대출간 중도상환수수료율 또는 부과기간 차등화

- **(가산금리 점검)** 은행의 가산금리가 합리적 절차와 기준에 따라 산정되고 있는지를 금감원, 은행연 등과 함께 점검('18.3월~)

- 은행연·금감원 점검결과에 따라 은행의 가산금리 산정에 불합리한 점이 있다면 모범규준 등 변경('18.7월)

- (금감원) 의사결정시스템, 내부통제체계 등 절차적 합리성 위주로 점검
 - (은행연) 대표상품*을 선정해 가산금리가 크게 변동되었던 사례 위주로 가산금리 구성항목별 변동사유 등을 점검
- * 주담대(고정금리, 변동금리), 신용대출(일반신용, 한도)

- **(스트레스테스트)** 금리상승에 따른 업권별·취약차주별 스트레스테스트 실시('18.下) 후, 점검결과에 따른 보완대책 마련

- (취약차주) GDP, 실업률, 주택가격 등락률 등 거시변수 변동으로 경기지표가 악화될 경우, 가계의 부도확률 등을 분석
- (금융회사) 가계 부실이 금융회사의 자본 건전성에 미치는 영향 분석

- **(최고금리인하 보완)** 24%초과 대출의 자율인하를 유도하고, 서민금융·복지지원 등 취약계층의 자금수요를 차질없이 보완

- (예) : (카드사) 24%초과분 일괄 인하, (저축은행) 24%초과 성실상환자 대환 등
- (서민금융·복지지원) ① 4대 정책서민금융상품 및 안전망 대출 공급 ② 상환능력없는 경우 채무조정 연계 ③ 서민금융통합지원센터와 사회보장정보시스템간 연계 강화 등

[가계부채 종합대책('17.10월) 등]

□ (취약차주 지원방안 이행 점검) 취약·연체차주 지원방안('18.1월) 후속조치를 차질 없이 추진하고, 이행상황 철저 관리

○ 담보권 실행유예, 원금상환 유예 시행 과정에서 금융회사의 소극적 운영 사례*가 있는지 집중 점검('18.6월)

* (예) 담보권 실행유예에 대한 채권금융회사의 부동의, 불합리한 사유로 차주의 원금상환 유예 신청을 거절 등

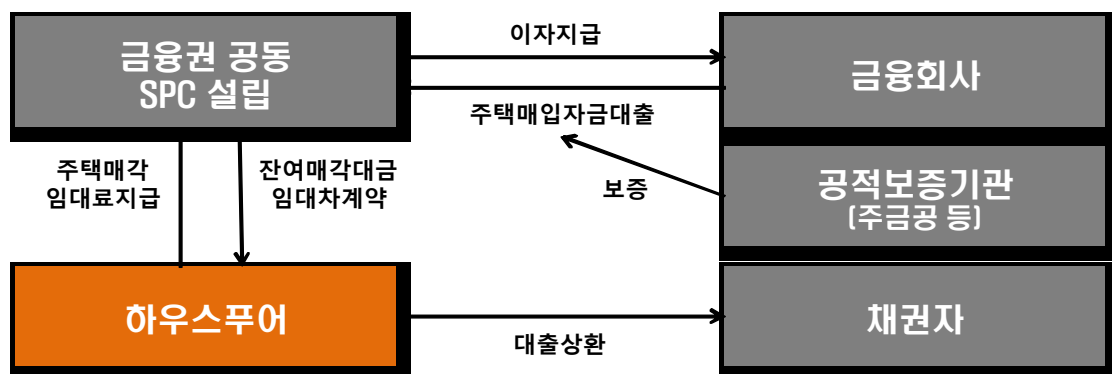
○ **소 금융권 연체금리 인하방안**(약정금리 + 최대 3%p 이내)을 차질 없이 추진 → 4.30일 시행 예정

※ 금통위 규정(한은)으로 되어 있는 은행권 연체금리 규율체계를 금융위로 일원화하는 방안 추진중(대부업법 시행령 입법예고, 3.7~4.17일)

□ (세일앤리스백 프로그램*) 금융권 협의 등을 통해 한계차주 대상 「금융권 공동 Sales & Lease Back(SLB) 프로그램」 운영('18.12월)

* SLB 프로그램에 주택매각 → 임대 거주 → 5년후 매각가에 재매입 가능

금융권 공동 SLB 프로그램 운영(예시)



□ (비소구주담대 확대) 비소구주담대를 정책모기지(보금자리론, 적격대출)에 우선 도입후, 민간은행 확산* 유도('18.12월)

* (예) 금융회사별 목표비율 설정 후, 인센티브 부여 등

[금융권 자본규제 개편방안('18.1월)]

- (은 행) 예대출 산정방식 개선, 위험가중치 조정, 가계대출 리스크 평가 등을 통해 가계대출로의 쏠림 방지
 - (예대출 산정방식 개선) 가계대출의 가중치는 상향(+15%)하고, 기업대출에 대해서는 가중치를 하향(△15%) 적용
 - 개인사업자대출에 대한 가중치는 하향 조정(△15%)하지 않고, 현재와 동일하게 중립적으로 적용(0%)하되, 충분한 준비기간 부여(예 : 1년)
 - (고위험주담대 관리) 주택가격 하락 리스크 등을 고려하여, LTV 60% 초과 주담대 위험가중치 상향
 - (가계대출 리스크 평가) 가계신용 리스크 및 전반적인 리스크 관리실태를 리스크 관리 실태평가(필라2)에 반영
 - (가계부문 경기대응완충자본 도입) 과도한 가계대출 팽창에 대하여 추가자본 적립의무 부과(거시건전성 규제 도입)('18.下)
- (중소금융) 집단대출 편중 리스크 완화, 고위험 주담대 위험 가중치 조정 등 가계대출에 대한 리스크 관리 강화
 - (집단대출 관리 강화) 상호금융 각 조합이 집단대출 취급 전에 집단대출 현황을 중앙회에 보고하도록 규정화
 - (고위험 주담대 관리) 저축은행 고위험 주담대(LTV 60% 초과 등) 위험가중치를 은행권에 준해 상향
- (보 험) 은행권에 준하여 고위험 주담대, 신용대출, 연체자산 등에 대한 위험관리체계를 전면적으로 정비
 - (고위험 주담대) 고위험 주담대(LTV 60% 초과, 만기시 원금상환 10% 미만) 위험계수를 은행권에 준해 상향
 - (신용대출) 신용리스크를 적절히 반영하여, 위험계수를 '고위험 주담대' 보다 높은 6% 수준(현행 4.5%)으로 설정

IV. 향후 추진계획

추진과제	필요조치	추진일정
1. 가계부채의 안정적 관리 강화		
▪ 업권별 목표관리 지속	관리목표 설정	연중
▪ 커버드본드 활성화	-	-
- 적격대출을 커버드본드로 전환	주금공 내부규정 개정 등	'18.下
- BIS 위험가중치 조정(은행)	감독업무시행세칙 개정	'22.1월
- 커버드본드 발행분담금 경감	분담금징수규정 개정	'18.9월
▪ 가계대출 여신관리 강화	가이드라인 도입 등	연중
- 제2금융권 DSR 시범운영	업권별 가이드라인 도입	'18.7월 ~
- 개인사업자대출 여신심사가이드라인 (상호금융, 저축은행, 여전사)	업권별 가이드라인 도입	'18.7월(상호) '18.10월 (저축은행 여전)
- 예대출 규제 도입(저축은행)	시행령 개정 등	연내 개정 완료 '20년(시행)
▪ 가계대출 건전성 관리	현장점검 등	연중
▪ 가계부채전문가협의체 운영	전문가협의체 구성	'18.4월
2. 금리상승에 따른 리스크 요인 최소화		
▪ 주신보 출연요율 우대체계 개편	주금공법 시행규칙 개정	'18.9월
▪ 여신심사가이드라인 도입(저축은행, 여전)	업권별 가이드라인 도입	'18.10월
▪ 변동금리대출 월상환액 제한 상품	은행권 상품 출시	'18.12월
▪ 중도상환수수료 제도 개선	개선방안 마련 등	'18.7월
▪ 은행권 대출가산금리 점검	모범기준 개정 등	'18.7월
▪ 스트레스테스트 실시	스트레스테스트 실시	'18.下
▪ 최고 금리인하 보완	-	연중
3. 既 발표 가계부채대책 후속조치 철저 이행		
▪ 취약차주 지원방안 이행 점검	현장점검 등	'18.6월
▪ 금융권 공동 SLB 도입	SLB 프로그램 마련	'18.12월
▪ 비소구주담대 도입 확대	주금공 내규 개정	'18.12월
▪ 금융권 자본규제 개편방안 후속조치	감독규정 개정 등	연중

참고1

업권별 여신심사관리 현황

	DSR	여신심사 가이드라인	개인사업자대출 가이드라인
은행	<ul style="list-style-type: none"> 시범운영('18.3월) 관리지표 도입 예정('18.10월) 	<ul style="list-style-type: none"> 수도권('16.2월) 비수도권('16.5월) 	<ul style="list-style-type: none"> 시행 중('18.3월)
보험		<ul style="list-style-type: none"> 시행 중('16.7월) 	-
저축 은행	<ul style="list-style-type: none"> 순차적 시범운영('18.7월~) 관리지표 도입 예정('19.上) 	<ul style="list-style-type: none"> 시행 예정('18.10월) 	<ul style="list-style-type: none"> 시행 예정('18.10월)
상호 금융		<ul style="list-style-type: none"> 자산규모 1천억 이상('17.3월) 자산규모 1천억 미만('17.6월) 	<ul style="list-style-type: none"> 시행 예정('18.7월)
여전사		<ul style="list-style-type: none"> 시행 예정('18.10월) 	<ul style="list-style-type: none"> 시행 예정('18.10월)

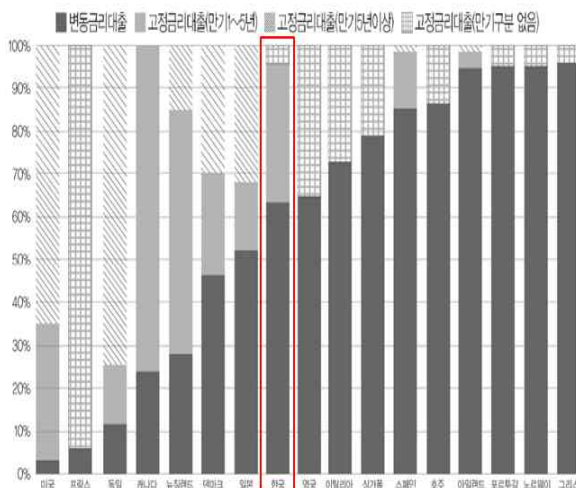
참고2

고정금리 관련 해외사례 분석

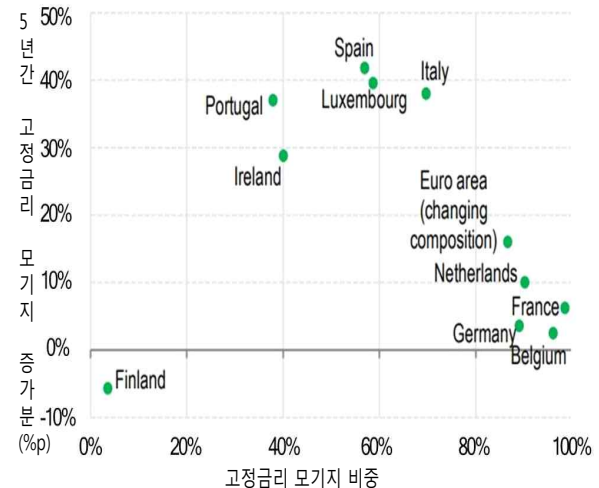
- (개 요) 원래 고정금리 비중이 높았던 미국, 독일, 프랑스 외에 이탈리아, 스페인 등도 고정금리 비중을 높여가는 추세

* 변동·고정금리의 분류는 일반적으로 변동금리(1년 고정금리), 단기 고정금리(1~5년 고정), 중기 고정금리(5~10년), 장기 고정금리(10년이상)으로 구분

국가별 고정금리 주담대 비중('16)



국가별 고정금리 비중 및 5년간 증가분('16)



- (시사점) 고정금리대출비중이 높은 국가일수록, 금융기관의 고정금리대출 공급 확대를 유도하고, 차주의 고정금리 대출 선택을 유인하기 위한 다양한 정책 추진

- (공급 측면) 모기지 유동화 시장 활성화(예 : 커버드본드) 등을 통해 금융기관의 고정금리대출 공급 기반 마련

* 은행은 주로 단기에금을 통해 자금을 조달하기 때문에 고정금리대출이 많을 경우, 자금운용의 만기 불일치에 따른 금리변동 위험 등에 노출

- (수요 측면) 조기상환수수료 면제 등을 통해 차주의 고정금리대출 선택을 유도

※ 미국은 모기지 유동화 시장 발달, 정부기관의 보증*, 조기상환수수료 면제 등을 통해 장기 고정금리대출비중을 확대

* Fannie Mae, Freddie Mac 등의 보증을 통한 MBS 발행 비용 절감 가능

1. 커버드본드 활성화 필요성

- 대차대조표에서 제거(Off-Balance)되는 적격대출*과 달리 커버드본드의 부내 유지(On-Balance)로 가계부채 발생을 억제

* 은행은 적격대출 취급분을 주금공에 양도하고, 양도대금으로 신규 모기지를 취급할 수 있다는 점에서 가계부채가 추가로 늘어날 우려

- 안정적인 장기·저금리 자금조달 수단 확대로 민간 중심의 장기·고정금리대출 활성화 가능

- 적격대출을 커버드본드로 전환함으로써, 적격대출 규모 확대 등으로 보증배수 급증* 우려가 있는 주금공의 건전성 제고 가능

* 현재 수준으로 적격대출이 지속공급될 경우, 주금공 보증배수가 적정 보증배수인 40배를 초과한 43.7배에 달할 것으로 예측('18년말)

→ 주금공이 적격대출을 지속 공급하기 위해서는 추가출자 등이 필요

2. 그간의 미활성화 원인

- 은행들이 장기고정금리 자금 조달 수단으로 커버드본드보다 주금공 MBS 방식을 선호하여 커버드본드를 발행할 유인 부재

① 커버드본드를 통한 자금 조달보다 정부에서 보증하는 주금공 MBS의 조달금리가 더 낮은 측면

② MBS는 주금공 양도 후, 양도대금을 활용한 신규 모기지 취급이 가능하여 은행들의 영업 확대에 유리

※ 커버드본드의 자산 안정성 등을 감안시, 시장수요가 있을 것으로 예상되나, 그간 은행들의 커버드본드 발행 유인이 없어 정확한 시장 수요 추정은 곤란

➡ 적격대출 공급 축소 및 커버드본드 발행 유인 제고 등을 통해 커버드본드 발행 활성화를 유도할 필요

참고4

일본의 원리금상환액 고정형 대출상품

□ (개 요) '83년 변동금리 허용에 따라 변동금리형 주담대의 월상환액을 일정기간동안 동일하게 유지하는 금융상품 출시

* 미즈호 은행 : 5년 단위로 조정, 소니은행 : 6개월 단위로 조정

○ 금리변동과 관계없이 월상환액을 일정하게 유지함으로써, 금리상승시 원금 상환액 감소, 금리하락시 원금 상환액 증가

□ (주요 내용) 가입 요건은 모든 은행이 동일하나, 월상환액 유지 기간, 중도상환수수료 등 세부적 내용은 은행별로 상이

① (가입요건) 만 20세 이상~만 65세 미만 차주 중, 거주용 주담대를 받은 차주만 가능(투자용 주담대는 불가)

② (월상환액 유지기간) 5년 단위로 은행에서 월상환액을 조정 (예 : 미즈호은행)하거나, 6개월 단위(예 : 소니은행)로 조정

- 월상환액을 조정할 경우에는 기존 월상환액의 1.25배까지로 상환액 조정을 제한

③ (중도상환수수료) 월상환액보다 많은 금액을 상환하는 경우에도 중도상환수수료는 미부과

* 대출기간 등을 변경할 경우에는 일정금액의 조건 변경 수수료 부여

□ (시사점) 변동금리대출 차주의 월상환액을 일정기간 동안 고정하여 차주의 변동금리 부담을 완화

○ 다만, 금리상승시 월상환액 중 원금상환액 비중이 축소되어, 월상환액을 정상납부해도 만기시 대출잔액이 남는 경우 존재

* 잔여 원금은 대출 만기시 일시상환

➡ 차주 특성에 따른 '선택권' 제고 측면에서 긍정적

* 현금흐름이 충분하지 않은 가계의 경우 원리금상환액 고정형 선호 예상