

시장환경 변화에 따른 주택금융 지원방향

2019. 7.

금 융 위 원 회

목 차

I . 주택금융시장 동향	1
II . 시장변화에 대응한 주택금융 지원방향	2
1. 기존 주담대의 고정금리로의 대환 지원	2
2. 전세금반환보증 프로그램 확대	4
III . 향후 계획	5

I. 주택금융시장 동향

□ 미-중 간 무역분쟁, 경기하강 우려 등으로 금리의 절대 수준이 낮게 유지되는 가운데, 장·단기 금리 역전 현상이 지속되고 있음

○ 시중은행의 주담대 취급금리와 연동되는 금융채 5년물, Cofix 금리는 상당히 낮은 수준으로 유지되고 있는 상황

* 금리 수준('19.7.19, %): (금융채 5년물) 1.62 (※ '18.1월 2.54 → '19.1월 2.07)
(cofix 신규기준) 1.78 (※ '18.1월 1.77 → '19.1월 1.96)

○ 특히, 단기금리보다 장기금리가 더 많이 하락하면서, 변동금리 대출보다 장기 고정금리의 대출금리가 낮아진 상황(금리역전)

* 금융채 5년물(장기)-Cofix 신규(단기) 금리 差('19.1.1) 11bp → ('19.7.19.) △16bp

⇒ 기존 주담대를 고정금리 주담대로 대환하려는 수요 증가

* '19.1분기 중 고정금리 대출 잔액이 12.6조원 증가 (최근 3년간 최대 증가세)

□ 우리의 일반적 임대방식인 전세는 주택시장 확대에 따라 비례하여 그 규모가 증가하고 있음 ('18.3월 687조원, 한은 추정)

○ 2분기 들어 전세시장은 전반적인 안정세를 회복하였으나, 일부 지역별로는 차별화가 발생*하고 있는 상황

* 전세가격 변화('19.6월/ '17.6월 대비): (전국) △ 1.9% (서울) +1.3% (경남) △8.1%

○ 역전세(전세금 미반환) 우려도 전반적으로 크게 감소한 상태*이나,

* 전국 전세수급지수(100미만 시 역전세 우려): ('19.1월) 96.5 (4월) 104.8 (7월) 114.5

- 이른바 “갭투자”를 하고 잠적하거나, 보증금 반환을 거부하는 집주인 때문에 피해를 보는 세입자가 일부 발생 (언론보도 등)

* 대학생, 신혼부부, 빌라촌 거주자 등을 중심으로 한 미반환 피해사례 보도

⇒ 전세금 미반환 위험을 선제적으로 예방하기 위해 반환보증을 확대하고, 세입자의 선순위 확인(등기부, 전입세대열람원 등) 노력을 유도

Ⅱ. 시장변화에 대응한 주택금융 지원방향

◆ 금리하락에 따른 대환수요 및 전세금 미반환 우려 증가 등 시장 변화에 대응하여, 실수요자 지원을 위한 개선방안을 마련

1 기존 주담대의 고정금리로의 대환 지원

(가) 현황 및 문제점

- 장단기 금리가 역전된 상황으로, 주담대 보유자는 대환(갈아타기)을 통해 원리금 상환부담을 경감할 수 있음
 - 가계부채 관리측면에서도 고정금리 대출을 확대하여 향후 금리 상승에 따른 위험을 축소할 수 있는 좋은 기회

- 다만, 대환대출은 신규대출에 해당되어 새로 LTV 규제 등을 적용해야 함 → 강화된 LTV 규제비율을 적용하면 대환이 곤란*

* 현재는 新잔액기준코픽스, 월상환고정, 금리상승폭 제한 주담대 등으로의 대환에 한정하여 대출한도 감소 없이 대환을 허용 중

(나) 개선 방향

- 정책모기지 공급여력을 활용하여 서민·실수요자 저가주택 보유자 중심으로 저리의 대환용 정책모기지 공급* (구조개선+실수요자지원)

* '15년 안심전환대출 사례와 환경변화를 분석하여 시장상황에 알맞은 요건을 설정

- ① 변동금리 대출을 기존대출의 범위 내에서 저리의 장기·고정금리 정책모기지로 대환
- ② '고정금리'로 인정되고 있으나, 향후 금리변동 위험이 존재하는 이른바 '준고정금리' 대출도 대환대상에 포함(대상·범위 추후결정)

③ 대출한도 축소로 대환이 곤란하지 않도록 대환 시 LTV 70%, DTI 60% 적용 (기존 정책모기지와 동일)

* 단, 대환에 따른 중도상환수수료(최대 1.2%) 등을 고려하여 최대 1.2%까지 증액대환

④ 이용자가 은행에 가지 않고 온라인(모바일)으로 대상여부조회, 대환대출신청이 가능하도록 시스템을 사전에 구축

< 안심전환대출과 금번 프로그램(안) 비교 >

구분	안심전환대출('15.3월)	금번 프로그램
대상대출	변동금리 or 이자만내는 대출	변동금리 or 일부 준고정금리 대출
대환형태	자행 대환 후 주금공 유동화 (오프라인 취급 전제)	신청단계부터 주금공 취급 (수수료 절감, 온라인 신청 가능)
중도상환 수수료	면제	부과 (* 단, 수수료만큼 증액대환)
신청방식	선착순	신청기간(예: 2주) 중 접수 후 대환* * 한도 초과시 주택가격이 낮은 대출부터 순차적으로 지원

* 구체적 요건 및 공급규모 등은 유동화 여력 등을 고려하여 TF에서 결정

※ 시장금리 추이 등을 보아가며, 필요시 기존 대출 이용자의 이자부담 경감 및 대출구조 개선을 위한 정책모기지외 다른 대안들도 금융권과 함께 검토

(다) 기대효과

□ 기존의 변동금리 및 준고정금리 대출 이용자는 낮은 수준의 고정금리 대환을 통해 금리부담을 경감할 수 있음

* 3억원(20년) 대출자 원리금 상환액(예: 3.5% → 2.4%): 173.9만원 → 157.5만원(16.4만원 ↓)

2 전세금 반환보증 프로그램 확대

(가) 현황 및 문제점

- 최근 전세시장은 전반적인 안정세를 유지하고 있으나, 빌라촌 등 일부 전세금 미반환 피해사례에 대해서는 정책적 지원 강화 필요
- 현재, 전세금 미반환 피해를 예방하는 ‘반환보증’상품이 존재하지만, 전체 전세금규모 대비 가입 비중은 높지 않은 상황
 - * 전세규모는 687조원('18.3월, 한은)이상으로 추정되나 가입액은 47.0조원
 - 전세대출보증기관과 전세금반환보증 기관이 상이한 경우, 반환상품 보증료율이 높아(0.13~0.22%) 가입을 꺼리게 됨
 - * 전세대출 보증(주금공)과 전세금반환보증(HUG, SGI)에 이중으로 보증료를 납부
 - 전세금 미반환사례는 빌라, 다가구주택 등에 집중하여 발생하고 있으나, 정작 빌라, 다가구주택은 가입이 어려운 상황
 - * 선순위대출(채권) 및 전세금이 주택의 평가액을 초과하는 경우 반환보증 가입 불가

(나) 개선 방향

- 주금공이 미반환 전세금을 우선 지급하고, 임대인에게 채권을 회수하는 프로그램 마련(지원 필요성, 보증여력 등을 고려하여 요건 확정)
 - 주금공 대출 이용자의 반환보증료 부담은 축소*하고, 다가구, 빌라 등에 거주하는 세입자도 가입이 가능하도록 검토
 - * 전세대출보증 제공자에 대해서는 전세금반환보증 상품을 저렴하게 제공
- 세입자가 고위험주택(선순위 대출 및 전세금 大) 여부를 사전확인할 수 있도록,
 - 전세대출보증 이용 시 전세금반환보증 가입가능 여부를 확인*토록 의무화하고, 이를 보증기관이 확인하는 방안을 검토
 - * 반환보증 가입을 위해서는 세입자가 사전에 등기부등본, 전입세대열람원 등을 확인해야 하므로, 위험한 전세계약 가능성이 사전에 축소

Ⅲ. 향후 계획

- 주택금융개선 TF를 통해 주택금융시장 상황변화에 대응한 실수요자지원상품의 구체적 내용을 검토
- '대환용 정책모기지'(가칭)는 구체적 요건 및 공급규모, 지원요건 등을 확정하고, 전산준비 등을 거쳐 8월말(잠정) 출시
 - 대환용 정책모기지가 은행의 가계부채 취급유인 증가로 작용하지 않도록 인센티브 제공 방안* 마련

* 예: 금융회사의 MBS 보유량을 주신보 출연료 인하에 반영 등

- 서민을 위한 '전세금 반환보증' 프로그램의 법령상 근거 마련을 위한 시행령 개정 착수 ('19.8월)

< 추진과제 및 추진계획 >

추진 과제	추진 일정
1. 기존 주담대의 고정금리 대환 지원	
① 상품 요건 및 공급규모 확정, 전산 준비	'19.8월 초순
② MBS 보유에 따른 인센티브 부여방안 확정	'19.8월 중순
③ 대환용 정책모기지 신규공급	'19.8월 말(잠정)
2. 전세금 반환보증 프로그램 확대	
① 법령상 근거 마련, 관계부처 협의	'19.8~11월 (주금공법 시행령 개정)
② 전세금반환보증 상품 출시	연내 (잠정)