

보도	2024.4.4.(목) 조간	배포	2024.4.3.(수)		
담당부서	은행감독국 가계신용분석팀	책임자	팀 장	안신원	(02-3145-8040)
		담당자	선임조사역	백민지	(02-3145-8043)
	보험감독국 건전경영팀	책임자	팀 장	곽정민	(02-3145-7455)
		담당자	조사역	이원철	(02-3145-7456)
	중소금융감독국 건전경영팀	책임자	팀 장	이희성	(02-3145-6773)
		담당자	조사역	라호길	(02-3145-6793)

금융권 주택담보대출 구조 개선 新행정지도 시행

- 은행 자체 고정금리 주택담보대출 목표비율(30%)을 신설하고,
분할상환 목표비율 상향*(은행 +2.5%p, 상호금융·보험 +5%p)

* '24년 목표비율 : [은행] 일반주담대 62.5%, 장기주담대 85.0% [보험] 77.5% [상호] 55.0%

1. 추진배경

- 금융감독원은 주택담보대출 질적 구조 개선을 위해 '14년부터 고정금리·비거치식 분할상환 대출 비중을 확대하도록 행정지도를 실시 중*

* (은행·보험) 고정금리/분할상환, (상호금융) 분할상환 목표 수준을 점진적으로 상향

- 연도별 고정금리·비거치식 분할상환 목표비율을 제시하고 정기적 (반기별 등)으로 이행실적을 관리

- 행정지도 실시 이후 금융권 주택담보대출 고정금리 및 비거치식 분할상환 비율은 크게 개선*

* 은행권 주담대(전세·집단·정책모기지 포함) 고정금리 비중 : ('14년) 23.6% → ('23년) 51.8%
분할상환 비중 : ('14년) 26.5% → ('23년) 59.4%

< 고정금리/분할상환 행정지도 실적 개선추이 >



- 다만, 정책모기지를 제외하면 은행 자체 고정금리 비중은 여전히 낮고,
- 은행 자체 고정금리 상품 중에서도 순수고정금리보다는 혼합형 (5년 고정 후 변동) 금리 대출이 대부분*을 차지하고 있는 점은 한계
- * 금리유형별 비중('23말 %) : [순수고정정책모기지] 22.9 [혼합형] 18.8 [주기형 등] 10.1 [변동형] 48.2
- ⇒ 차주의 금리변동 리스크를 완화하기 위해서는 은행 자체 순수 고정금리 대출 비중 확대를 유도할 필요

2. '24년 新행정지도 주요 내용

- ◆ 은행권 자체 고정금리 주택담보대출 목표비율 신설
 - 정책모기지를 포함한 기존 고정금리 주택담보대출 목표비율은 동결
- ◆ 분할상환 주택담보대출 목표비율은 소폭 상향 (은행 +2.5%p, 상호금융·보험 +5%p)

1 은행권 자체 고정금리 주담대 목표비율 신설

대상	현 행	+	신 설
	전체 주담대 (정책모기지 포함)		은행 자체 주담대 (정책모기지 제외)
인정기준	순수고정, 주기형, 혼합형 등		순수고정, 주기형
목표비율	[일반] 52.5% [장기(전세·중도금·이주비 제외)] 71.0%		30% (전세·중도금·이주비 제외)

- (인정기준) 자체 주담대(정책모기지 제외) 中 약정만기 5년 이상의 순수고정 또는 주기형*(금리변동 주기가 5년 이상) 주담대 (잔액 기준)
 - * 은행의 장기 자금조달 여건 등을 감안하여 주기형 대출부터 취급 확대 유도
 - (목표비율) 은행권 주기형 대출비중('23년말 은행 평균 18%) 및 스트레스 DSR 도입에 따른 주기형 대출 확대 유인* 등 고려하여 30%로 설정
 - * 변동형·혼합형 상품 대비 낮은 스트레스 금리 적용 등
- ※ 정책모기지를 포함한 전체 주담대의 '24년 고정금리 목표비율은 향후 금리 여건 등을 고려하여 은행·보험 모두 동결

고정금리 행정지도 목표비율(%)

구 분		'14말	'15말	'16말	'17말	'18말	'19말	'20말	'21말	'22말	'23말	'24말
은행	일반주담대	20.0	35.0	40.0	45.0	47.5	48.0	50.0	50.0	52.5	52.5	52.5
	장기주담대 ¹⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	68.5	71.0	71.0
	은행 자체 ²⁾	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.0
보 험		-	-	25.0	30.0	40.0	45.0	50.0	52.5	55.0	60.0	60.0

주 : 1) 장기주담대(일반주담대 중 전세,이주비·중도금대출 제외) 지표는 '22년부터 시행
2) 금번 신설 비율(장기주담대 중 정책모기지 제외, 실적은 5년 이상 주기형·순수고정형만 인정)

② 기존 분할상환 목표비율 소폭 상향

- 전년도 목표달성 현황*, 추가 개선여력 등을 고려하여 목표 설정

* '23년 분할상환 실적 : [은행] 일반 59.4%, 장기 82.8% [보험] 81.3% [상호] 53.4%

- 은행 일반주담대 +2.5%p, 상호·보험 +5%p 상향 조정하되, 은행 장기주담대는 현재 분할상환 비중이 82.8%에 달하는 점을 고려, 목표비율을 현행 유지

분할상환 행정지도 목표비율(%)

구 분		'14말	'15말	'16말	'17말	'18말	'19말	'20말	'21말	'22말	'23말	'24말
은행	일반주담대	20.0	35.0	45.0	55.0	55.0	55.0	57.5	57.5	60.0	60.0	62.5
	장기주담대	-	-	-	-	-	-	-	-	82.5	85.0	85.0
보 험		-	40.0	45.0	50.0	55.0	60.0	62.5	65.0	67.5	72.5	77.5
상호금융		-	15.0	15.0	20.0	25.0	30.0	35.0	40.0	45.0	50.0	55.0

3. 향후 계획

- 금융감독원은 금번 행정지도(4.4일 시행)를 통해 은행 자체 고정금리 대출 확대 등 금융권 가계대출 질적 구조 개선을 지속 추진 예정
- 아울러, 금융위 등 관계기관과 긴밀히 협력하면서 행정지도 목표 달성시 각종 출연료 우대 등 유인체계* 강화방안을 추진하고,

* 일반주담대 고정금리·분할상환 목표 달성시 주택금융신용보증기금 출연료 우대요율 적용中
→은행권 자체 고정금리 대출 목표달성으로 대체하는 방안 검토 등

- 은행권 장기 고정금리 확대를 위한 장기 자금조달 여건 개선을 위해 커버드본드* 활성화 등 제도 개선을 지속 추진해 나갈 계획

* ①금융기관이 보유한 주택담보대출 채권 등 우량자산과 ②발행기관(해당 금융기관)에 대한 상환청구권을 함께 담보로 제공하는 방식으로 신용을 높여 발행하는 이중상환청구권부 채권