

정책브리핑



정책브리핑 | 2022-44호 | 2022년 11월 25일 | 발행처 민주연구원 | 발행인 노웅래 | idp.theminjoo.kr

윤 정부 안심전환대출, 무능정책의 표본

- 시장에 맞춰 전세대출자와 무주택자를 위한 정책마련 필요 -

남 국 현 연구위원(경제학 박사)

《 요약 》

■ 안심전환대출 현황

- 안심전환대출은 변동·혼합형 금리의 주택담보대출을 주택금융공사의 장기·고정금리·분할 상환 정책모기지로 전환해 주는 대출
 - 대출금리 3.8%~4.0%, 부부합산 소득 7,000만 원 이하, 주택가격 4억 원 이하가 대상이었으나, 신청이 저조하자 주택가격, 소득요건, 대출한도 등 자격요건을 완화함
 - 22년 안심전환대출 신청금액과 신청건수는 각각 7조 원, 5.7만 건으로 19년 안심전환대출의 73.9조 원, 63.4만 건에 비해 저조한 실적

■ 안심전환대출의 영향 및 문제점

- 안심전환대출금리는 대출시행 1년 내 주택담보대출금리보다 높은 구간이 발생하여 대출 수요가 적은 것으로 판단되고, 대출신청이 부진하여 실패한 정책으로 드러남
 - 25조 안심전환대출 예산의 경제적 효과는 $7조 \times 0.17\% = 119억$ 원으로 추정
- 전세대출자, 무주택자 등 안심전환대출에서 제외된 차주의 역차별과 형평성 문제
 - 19년 안심전환대출 이후 주택시장 변동사항 및 수요자의 선호 등을 고려하지 않음

■ 정책제언

- 안심전환대출을 즉시 중단하고 전세대출자와 무주택자를 위한 정책마련
- 주택금융공사의 주택저당증권(MBS) 발행이 채권시장에 미치는 영향을 최소화하는 방안 마련
- 대출중단이 제약될 경우, 현행 안심전환대출금리를 3.8~4.0%에서 2.8~3.0%로 1%p 하향 조정
- 대출수요의 정확한 추정을 위한 데이터 기반 안심전환대출 수요예측 시스템 정비
- 3.6억 원 대출한도 내 주택담보대출과 신용대출을 결합한 안심전환대출 상품 제공

▶ 키워드: 안심전환대출, 대출수요, 주택저당증권(MBS)

♣ 이 글의 내용은 연구자의 의견이며, 민주연구원의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

1. 안심전환대출 현황

○ 25조 공급계획으로 시행한 안심전환대출(9.15.~11.18.)은 신청금액 7조 원, 5.7만 건 접수되었고, 실적이 저조하여 자격요건을 완화하였으나 대출신청이 부진하여 실패한 정책으로 드러남

○ 안심전환대출 개요

- 안심전환대출은 제1,2금융권에서 받은 변동·혼합형 금리의 주택담보대출을 한국주택금융공사의 장기·고정금리·분할상환 정책모기지로 전환해 주는 대출
 - 대출금리는 연 3.8%(10년) ~ 4.0%(30년), 저소득 청년층(만 39세 이하 & 소득 6천만 원 이하)은 연 3.7%(10년) ~ 3.9%(30년) 적용됨
 - 차주요건으로 부부합산 연소득 7,000만 원 이하, 주택가격 4억 원 이하가 대상이었으나, 신청이 저조하자 11월 7일부터 부부합산 소득 1억 원, 주택가격 6억 원 이하로 확대함
 - 대출한도도 2억 5천만 원에서 3억 6천만 원으로 확대
 - 안심전환대출 예산은 25조 원으로 신청금액은 9월 15~25일까지 2조 원이 신청되었고, 10월 13일 까지 누적금액 3.3조 원으로 신청이 저조하여 10월 말까지 2주 연장함
 - 10월 말까지 신청금액이 4조 원에 그치자 11월 7일부터 주택가격, 소득요건 등 확대하고, 2단계 접수를 시작하여 사실상 주택담보대출 수요에 부합하지 않는 실패한 정책으로 드러남

<표 1> 안심전환대출 개요

구분	내용	
대환대상 대출(공급규모)	• 제1, 2금융권 변동금리(혼합금리) 주택담보대출(25조 원)	
대출금리	• 3.8~4.0%(청년 3.7~3.9%)	
차주요건	소득	• 부부합산 연소득 7,000만 원 이하 → 1억 원 이하
	주택가격	• 4억 원 이하 → 6억 원 이하(1주택 보유)
	대출한도	• 2.5억 원 → 3.6억 원
신청접수일	주택가격	• 9월 15~28일(3억 원 이하), 10월 6~13일(4억 원 이하)
		• 10월말까지 2주 연장(4억 원 이하), 11월 7~18일(6억 원 이하)

자료: 한국주택금융공사

○ 2019년과 2022년 안심전환대출의 비교

- <그림 1>을 보면 22년 안심전환대출(9.15.~10.28.) 신청금액과 신청건수는 각각 4조 원, 3.9만 건으로 19년의 2주간(9.16~29일)의 신청기간에 73.9조 원, 63.4만 건에 비해 저조한 실적
 - 19년의 경우 정부의 공급규모가 20조 원인데 신청 규모가 73.9조 원에 이르자 주택가격이 낮은 순으로 대상자를 선별하였고, 최종 지원된 대출의 주택가격은 2.8억 원을 넘지 않았음
 - 19년에 3억 이하 주택의 신청금액이 39.1조 원으로 금융당국은 수요예측을 하지 않고, 19년의 상황을 고려하여 22년에도 그대로 적용하여 안심전환대출을 시행한 것이 수요부족의 원인

<그림 1> 안심전환대출 신청금액 및 신청건수



자료: 한국주택금융공사

<표 2> 2019년 안심전환대출 개요

구분	내용	
대환대상 대출	• 변동·준고정금리 주택담보대출	
대출금리	• 1.85~2.2%	
차주요건	소득	• 부부합산 연소득 8,500만 원 이하
	주택가격	• 9억 원 이하
	대출한도	• 최대 5억 원 한도
공급규모	• 약 20조 원 내외	

자료: 금융위원회

2. 안심전환대출의 영향 및 문제점

○ 안심전환대출 수요부족의 원인분석

- <그림 2>를 보면, 22년 안심전환대출금리는 3.8~4.0%로 21년 12월 이전에는 주택담보대출금리(신한, 국민, 우리, 하나은행 평균금리)가 안심전환대출금리보다 낮음
 - 주택담보금리는 21년 12월 3.8%로 조사되었고, 22년 1월부터 안심전환대출금리가 주택담보대출금리보다 낮아 안심전환대출 수요가 발생하지만, 그 기간이 짧아 수요가 적을 것으로 예상
 - 22년 7월에 주택담보금리는 4.35%로 안심전환금리 4.0%와 0.35%p 차이로 이자부담 감소폭이 작고, 21년 1~5월까지의 안심전환금리와 평균 0.1%p차이로 대환대출의 이자감소 효과가 미미함

<그림 2> 22년 안심전환대출금리 및 주택담보금리



자료: 은행연합회

<그림 3> 19년 안심전환대출금리 및 주택담보금리



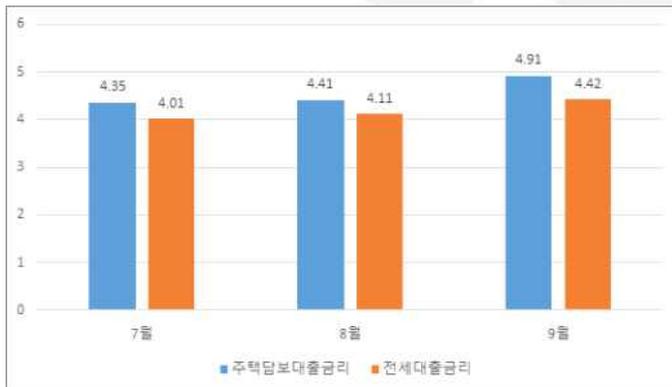
자료: 은행연합회

- 19년 안심전환대출 신청에서 안심전환금리는 1.85~2.2%로 18년 7월 이후와 이전 모든 구간에서 주택담보대출금리보다 낮아, 안심전환대출 수요가 많았던 것으로 분석됨
 - 주택담보금리는 18년 7월 3.5%로 안심전환금리 2.2%와 1.3%p의 차이를 나타내어 안심전환대출로의 전환은 이자부담이 크게 감소하는 효과가 있었음
 - 17년 7월에도 대출금리는 3.3%로 18년 7월 이전기간에도 주택담보대출과 안심전환대출의 금리 차이가 커서 안심전환대출의 수요층이 넓었음

○ 안심전환대출의 타당성과 실효성 검토

- <그림 4>를 보면, 22년 7~9월 기간에 주택담보대출과 전세대출과의 금리차이는 평균 0.38%p 차이를 나타내 두 대출간의 금리차이는 거의 비슷한 수준임
 - 금리상승은 비슷한데 무주택자인 전세대출자에 대한 정부의 지원은 없고, 주택을 소유한 주택담보대출 차주에 대한 지원은 형평성에 어긋나고, 이에대한 전세대출자들의 불만이 커지고 있음
- <그림 5>에서 전세보증금반환보증 사고는 4월 627억 원에서 9월 1,098억 원으로 역대 최고 수준에 도달하는 등 깡통전세 위험이 전 지역으로 확산되고 있음
 - 서울시 아파트 경매 낙찰률은 9월에 22.4%로 경매시장에도 주택매매가 이루어지지 않고, 올해 9월까지 주택거래량도 전년 동기간 대비 49% 감소하였으며 미분양 물량도 증가하는 추세임
 - 이런 상황에 안심전환 예산을 깡통전세 12만 건(주택가격 3억 원 기준, 주택매입자금 36조 원 소요) 매입하였으면 깡통전세 문제를 해결하고 주택거래가 활성화될 것으로 예상, 기회비용이 매우 큼
- 22년 9월 15일에서 11월 18일 기간에 안심전환대출 신청금액은 7조 원 신청되었고, 1~7월 사이에 주택담보대출 평균금리는 4.17%로 안심전환대출 금리 4.0%와 0.17%p 차이가 남
 - 25조 안심전환대출 예산의 경제적 효과는 $7\text{조} \times 0.17\% = 119\text{억}$ 으로 추정

<그림 4> 주택담보대출과 전세대출의 금리 비교(단위: %)



자료: 은행연합회, 한국주택금융공사

<그림 5> 전세보증금 사고금액 및 낙찰률(단위: 억 원, %)



자료: 주택도시보증공사

○ 정부의 안심전환대출 정책의 문제점

- 안심전환대출의 수요예측 실패
 - 금융위원회는 23만~35만 명의 실수요자들이 신청할 것으로 예상하여 25조 공급계획을 세웠지만, 11월 18일 기준 신청금액 7조, 5만 7천 건 접수되어 예측수요에 훨씬 못 미치는 수준임
- 19년 안심전환대출 이후 주택시장 변동사항 및 수요자의 선호 등을 고려하지 않음
 - 수도권 아파트 매매가격은 19년 9월에 비해 22년 9월에 27.9% 상승하였는데, 주택가격 기준은 9억 원 이하에서 4억 원 이하로 낮추어 집값이 오른 상황을 전혀 반영하지 못함
 - 변동금리 대출비율은 82%로 조사되어 대출자들이 변동금리를 선호하는 경향이 높고, 내년 금리에 대한 불확실성으로 3.8~4.0%의 고정금리는 수요자들이 선택하기 어려운 요인으로 작용함

- 전세대출자, 무주택자 등 안심전환대출에서 제외된 차주의 역차별과 형평성 문제
 - 김주현 금융위원장 발언(11.9.), 안심전환대출 확대 우려에 대한 질문에“그런 식으로 형평성을 따지면 할 수 있는 게 없다. 적어도 주거와 관련된 비용은 저희(정부)가 역할을 해야 한다.”

3. 정책제언

○ 안심전환대출을 즉시 중단하고 전세대출자와 무주택자를 위한 정책마련

- 25조 공급계획으로 시행한 안심전환대출은 실적이 저조하여 자격요건을 완화하였으나, 대출 신청이 부진하여 실패한 정책임이 드러나 전세대출자, 무주택자를 위한 정책전환 필요
 - 삭감된 공공임대 예산 5.6조 원을 회복하고, 무주택자를 위한 공공임대 주택 확대
 - 11월 4일 기준, 전세대출 금리는 5.2~7.4%로 인상되어 전세대출자를 위한 대환대출 정책마련
 - 전세대출자에게 대출금리 2.8~3.0%, 대출한도 4억 원 등의 조건으로 전세자금 대환대출을 지원함

<표 3> 전세자금 대환대출 개요

구분		내용
대환대상 대출		• 정부보증 전세자금대출 및 전세자금 신용대출
대출금리		• 2.8~3.0%
차주요건	소득(주택보유)	• 부부합산 연소득 1억 원 이하, 무주택자
	대출한도	• 최대 4억 원 한도
공급규모		• 약 20조 원 내외

자료: 민주연구원

○ 주택금융공사의 주택저당증권(MBS) 발행이 채권시장에 미치는 충격을 최소화하는 방안 마련

- 채권금리가 상승하고 회사채 발행이 어려운 상황에 25조 자금공급을 위해 MBS를 발행하면 채권시장에 충격을 줄 수 있어 발행시기 분산, 해외 발행한도 확대 등 안정화 방안 마련
 - 은행이 안심전환대출 취급 후 대출채권을 주금공에 양도하면, 이를 기초자산으로 MBS 발행
 - 19년 안심전환대출 신청시기인 9~11월에 회사채 금리(AA-)가 0.2%p 상승, MBS 발행 직후인 20년 3월 이후 0.4%p 상승, MBS 발행시기(19.12.~20.2.)에 자산유동화증권(ABS) 발행액이 76.3% 하락

○ 대출중단이 제약될 경우, 현행 안심전환대출금리를 3.8~4.0%에서 2.8~3.0%로 1%p 하향 조정

- 안심전환대출을 시행하기 전 주택담보대출금리는 안심전환금리와 비슷하거나 낮은 경우도 발생하여 대출수요자의 이자부담을 감소하기 어려운 수준임
 - 안심전환금리를 1%p 하향 조정한다면 대출수요도 증가하고, 수요자의 이자부담이 크게 감소함

○ **대출수요의 정확한 추정을 위한 데이터 기반 안심전환대출 수요예측 시스템 정비**

- 금융위원회는 23만~35만 명의 안심전환대출 수요를 예상했으나, 5만 7천 건(11.18. 기준)에 머물러 공급목표에 미달되어, 향후 데이터에 기반을 둔 정확한 수요예측 모형을 구축할 필요
 - 주택가격, 대출상환액, 부부합산소득 등 차주요건과 관계된 요인과 주택담보대출금리, 지역별 신청비중, 주택유형 등 외부조건을 결합하여 데이터 기반의 대출수요 예측모형 시스템 개발

○ **3.6억 원 대출한도 내 주택담보대출과 신용대출을 결합한 안심전환대출 상품제공**

- LTV 70%, DTI 60% 조건에서 3.6억 원 대출한도 내 주택담보대출의 대환대출과 함께 신용대출 자금을 제공하거나 신용대출을 대환대출로 전환하는 결합상품 제공
 - 주택담보대출, 신용대출 등 다중채무를 가진 차주에게 신용대출을 포함한 안심전환대출 제공