주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 구축방안

2023. 9. 25.

금 융 위 원 회

Ⅰ. 추진배경

□ 금융소비자가 더 **낮은 금리**의 대출로 **손쉽게 이동**할 수 있는 **대환대출 인프라**를 **개인 신용대출** 대상으로 **운영 중***('23.5.31~)

* 보도자료, 「5.31일부터 스마트폰으로 신용대출을 쉽고 빠르게 갈아탈 수 있습니다(5.30)」

○ 현재까지 원활한 서비스 이용과 함께 **총 1조원 이상**의 대출이 **낮은 금리**로 변경되는 등, **금융소비자 편익 제고**에 기여

【 현재 대환대출 인프라 주요 운영성과 】

▶ 9.15일 기준, 누적 **총 67,384건 및 1조 5,849억원 대출자산 이동**

▶ 총 이자절감액*은 **300억원 이상**, 평균 이자절감 폭**은 **약 1.5%p**

* 개별 대출이동 건의 이자절감(연이율) 폭 X 대출이동금액 총 합계

** 개별 대출이동 건의 이자절감 폭을 대출취급액 기준으로 가중평균

< 주요 이자절감 사례 >

① 한도대출 1,500만원, 9.9% → 5.7% (은행→은행)

② 일반 신용대출 8,000만원, 15.2% → 4.7% (저축은행→은행)

③ 일반 신용대출 1,800만원, 16.9% → 11.9% (캐피탈사→카드사)

▶ 대환대출을 통해 더 낮은 금리로 이동한 금융소비자의 **신용점수 상승***

- 9.15일 기준, 대환대출 직후 신용점수가 상승한 금융소비자의 평균 상승폭은 **34점**(KCB)

* 다른 조건이 동일한 경우, 금융소비자의 대출금리 하락은 신용점수 상승 요인으로 작용

○ 소비자의 **직접적인 대출이동 외**에도 주요 금융회사의 **대출 경쟁력 제고**를 위한 금리인하* 등 **금융권 경쟁 촉진 확인**

* 보도참고 「대환대출 인프라 이용현황(6.21)」,
A은행 - 직장인대출 금리 0.4%p 인하, C은행 - 기존 대출고객 대상 우대금리 쿠폰 제공

□ 그간의 운영경험과 성과를 바탕으로 **많은 국민들이 이용**하는 주거금융상품인 **주담대, 전세대출** 대상으로 **운영을 확대***

* 보도참고, 「온라인·원스톱 대환대출 인프라 구축현황 및 확대계획(3.9)」

○ **금융소비자 편익 제고, 금융권 경쟁 촉진** 등의 효과 증대

※ '23.6월 가계대출 잔액 : 신용대출 약 **238조원** vs 주담대+전세대출 약 **974조원**

○ 정부 지원*이 아닌 **건전한 시장경쟁 촉진**을 통해 국민들의 **주거금융비용 경감을 달성**

* 예) 보금자리론 - 공적 재원을 통해 일반 금융권보다 유리한 조건의 주거금융상품을 제공

Ⅱ. 현재 주담대·전세대출 대환대출의 불편사항 및 한계

□ 현재 **주담대·전세대출** 갈아타기는 이용단계별로 **다양한 불편사항**이 존재

❶ **(대출비교 서비스 미흡)** 기존 **온라인 대출비교 플랫폼**은 **신용대출 비교 중심, 주담대·전세대출** 비교 서비스가 **미흡**

※ (대환대출 인프라 구축 전) 대출비교 플랫폼 수 : (신용) **29개** vs (주담대) **6개**, (전세) **2개**

➡ 금융소비자는 자신에게 가장 **유리한 대출**을 찾기 위해 여러 금융회사의 **영업점을 방문, 대면상담**을 통해 **조건을 비교**

❷ **(대출이동시스템 미비)** 기존은행은 신규은행이 **기존 대출을 상환**하기 위해 **필요한 정보***를 **고객 본인에게만 안내****

* 총 상환금액(상환일 기준 원리금 잔액, 중도상환수수료 등), 입금계좌 정보
** 기존대출의 상환이 **고객 본인의 의사**임을 **직접 확인**

- 한편 신규 은행은 고객의 대출금 유용*을 우려, **고객에게 직접 대출금을 지급하지 않음**

* 신규 대출 취급 이후 기존 대출이 상환되지 않으면 DSR 규제 등 위반 가능

➡ 금융소비자는 기존은행과의 **본인확인 절차**(유선 또는 대면)를 거쳐 **상환에 필요한 정보**를 **신규은행에 전달**

※ 이후 신규은행 측 **법무사**가 대출금을 지참해 기존은행을 방문해 상환함에 따라 **횡령 리스크 존재**, 실제 횡령 사례 존재(대구지법, 2014가합8442 판결)

□ 또한 주담대·전세대출은 그 특성상 심사 과정이 **간단·정형화**된 **신용대출** 이동시스템 수준의 **원스톱 시스템 구축이 곤란**

○ 대출규제*·주택·임대차계약 등 검증해야 할 **정보, 제출 서류****가 많아 **은행 직원이** 통상 **2~7일 이상의 기간 동안 심사**

* (주담대) DSR 외 LTV·DTI 등 적용, 규제지역 여부 및 세대원의 주택보유현황 등
** 등기필증, 임대차계약서, 전입세대열람내역서, 가족관계증명서, 근로소득원천징수영수증 등

○ 주담대는 주택의 **실시간 시세 조회**(KB시세 등)가 **불가능**한 경우(다세대·연립주택 등) 실시간 **대출비교, 대출이동 구현이 어려움**

➡ 신용대출 대상 대환대출 인프라에 비해 대환 **실행 소요 시간이 길고, 대상범위가 제한적**

Ⅲ. 추진방안

< 기 본 방 향 >

◈ 금융소비자가 자신에게 **가장 유리한 대출을 손쉽게 찾아 선택**할 수 있는 시스템을 구축하되, **인프라 구축의 여건을 감안**하고 **건전한 여신·보증심사**를 위한 **핵심 절차를 유지**

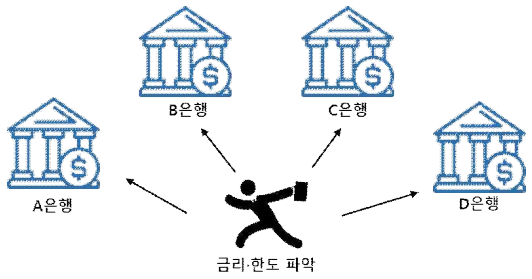
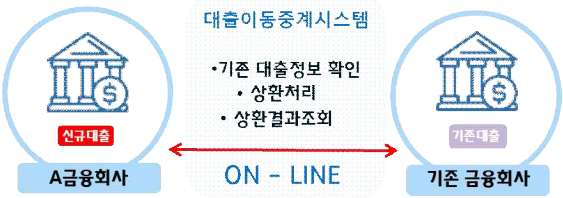
❶ 대환대출 시장에 참여하는 금융회사·플랫폼을 최대한 확대

❷ 아파트 주담대·전세자금대출* 이동시스템 우선 구축

* 금융소비자의 대환대출 수요가 크고 대환 가능한 비대면 상품 개발이 용이

❸ 대출이동의 전 과정에서 금융소비자의 영업점 방문을 최소화

< 참고 : 주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 구축 전후 >

현재	구축 이후
	
금융회사 여러 곳을 방문해 금리, 한도를 비교	앱으로 여러 금융회사 대출의 조건을 손쉽게 비교
	
상환에 필요한 정보를 소비자가 전달	금융회사 간 온라인 정보제공, 상환처리

1 주담대·전세대출 대환대출 인프라 참여기관

○ 19개(잠정) 대출비교 플랫폼*은 소비자가 최대한 많은 대출상품을 편리하게 비교할 수 있도록 **제휴범위·이용편의 확보 경쟁**

* 주담대 기준, 전세대출 비교 플랫폼은 **16개**(잠정)

○ 32개(잠정) 금융회사*는 기존 고객이 **손쉽게 이동 가능**해짐에 따라 기존 고객 유지 및 신규 고객 유치를 위해 **대출금리 인하 경쟁**

* 주담대 기준, 전세대출 참여 금융회사는 **22개**(잠정)

※ 참여 금융회사는 **자사 기존 대출 정보**를 다른 금융회사 및 플랫폼에 제공하는 동시에 자사로 이동하려는 **고객이 다른 금융회사에서 받은 기존 대출 정보**를 제공받음

- **(참여)** 은행·보험사·저축은행·여전사 등 32개(잠정) **주요 금융회사**

➡ **주담대·전세대출 대환대출 시장 참여자와 경쟁을 대폭 확대**

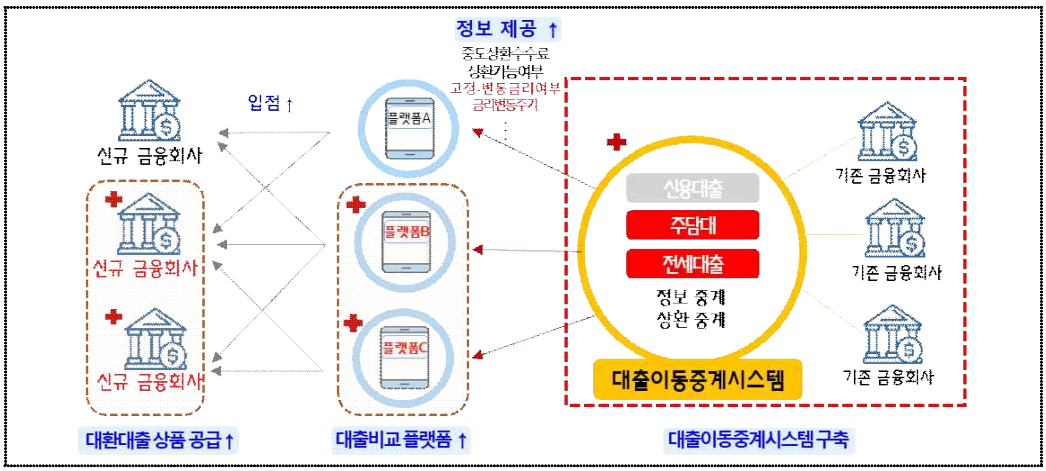
2 대출이동중계시스템(금융결제원)

○ 금융회사 간 ① 금융소비자의 **기존 대출 정보**를 주고받고, ② 대출금 입금 등 **상환을 처리**하는 절차를 **온라인 중계**

○ **대환 대상**은 아파트* 담보대출 (주택구입자금·생활안정자금 모두 포함) 및 모든 주택의 전세자금대출 (HUG·HF·SGI 등 보증서 기반)

* **실시간 시세조회** 및 **비대면 대출 신청**이 불가능한 일부 경우(거래이력 부족 등) 제외

【 인프라 구축을 통한 대환대출 시장 경쟁 확대 】



※ 가급적 '23년 말까지 대환대출 인프라 구축을 완료하되 금융회사별 진행상황 등을 고려, 대국민 서비스는 '23년 말 또는 '24.1월부터 단계적 진행

3 금융소비자의 이용절차

❶ **(대출비교 단계)** 대출비교 플랫폼 앱에서 여러 금융회사의 대출을 비교, 대환대출 시 **편익이 가장 큰 대출상품을 선택**

- 각 플랫폼은 **마이데이터**와 **대출이동중계시스템**(금결원)*을 통해 제공받는 **기존대출 정보**를 활용, 소비자의 **의사결정을 지원****

* 금융회사 간 주고받는 기존대출 정보 중, 신정법에 따라 마이데이터 사업자에게 제공되지 않는 **중도상환수수료·금리변동주기** 등을 플랫폼 앞 제공

** 예) 중도상환수수료·금리변동시점 등을 감안해 연간 절약되는 비용을 정확히 계산

❷ **(대출심사 단계)** 금융소비자는 필요에 따라 **앱 또는 영업점***을 **선택**하여 필요한 **정보(서류)를 제출****, 접수 이후 **심사 개시**

* 영업점 선택 시 상담전화를 통해 필요한 서류와 방문 가능한 지점 등을 안내

** (앱) 소득·자산·직업 관련 서류는 공동인증서 등을 통해 비대면 일괄 제출 가능

- 금융회사의 **심사절차***·**신청수요·인력상황** 등에 따라 **통상 2~7일 소요**

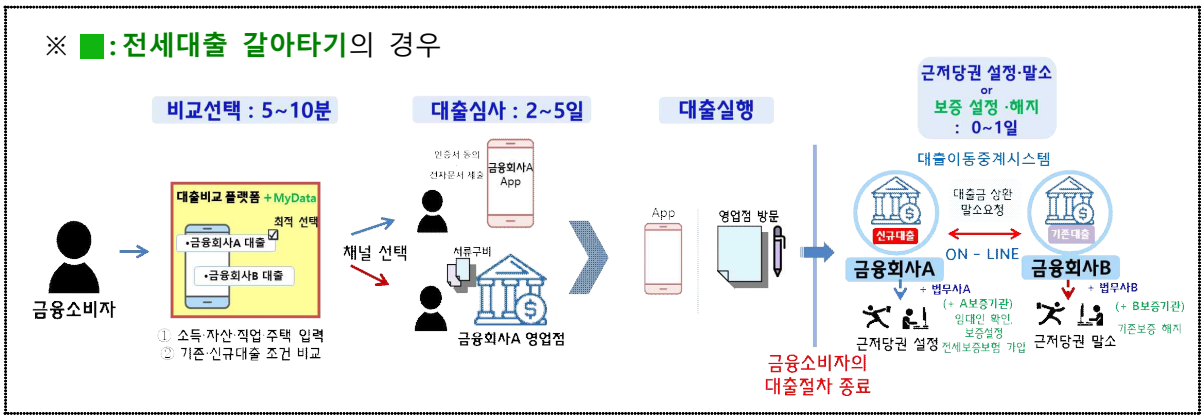
* 본점 또는 영업점의 심사 담당 직원이 직접 소비자 정보를 검증·심사

❸ **(대출실행 단계)** 심사가 끝난 소비자는 **대출조건 확정**, 금융회사는 앱·영업점에서 소비자가 **약정한 대출을 실행**

❹ **(사후처리 단계)** 금융회사 간 **기존대출 상환**은 온라인으로 **직접 중계, 근저당권의 설정·말소** 등 업무처리도 **간소화***

* 예 : 법무사가 영업점을 방문해 수행하던 근저당권 말소접수 요청을 온라인 중계

【 주담대·전세대출 갈아타기 이용 흐름도 】



Ⅳ. 금융소비자 보호 및 리스크 관리방안 마련

□ 대출비교 플랫폼이 금융소비자에게 **최적의 상품을 추천**하도록 하는 등 **소비자 보호장치 마련**

○ 대출비교 플랫폼의 이해상충 행위 방지를 위해, 비교·추천 **알고리즘 검증을 강화***

* **금소법 상 코스콤 검증 외** 금보원·금결원에 의한 교차검증, 중요사항 변경 시 재검증 등

○ 금융소비자에 대한 플랫폼 **중개수수료***의 **전가 등을 방지**하기 위해 수수료율을 **투명하게 공시**

* 금융회사가 신규대출 중개의 대가로 플랫폼 사업자에게 지급하는 수수료

- 각 플랫폼 사업자는 **금융업권별 중개수수료율**의 최저, 최고치와 가중평균 등을 정기적으로 **플랫폼 홈페이지에 공시** 예정*

* 실효성 있는 공시를 위해 플랫폼 중개건수가 일정 기간 누적된 이후 시작

□ **대출자산의 급격한 쏠림현상 등을 방지**하기 위해 인프라 참여 금융회사의 대환대출 **리스크 관리방안*** 도입 검토

* 예 : 금융회사별 대출이동중계시스템을 이용한 대환대출 취급규모를 제한

○ 가계부채 리스크 등을 고려하여 **빈번한 갈아타기**를 제한*, 필요 시 **대출금을 증액**하기 위한 대출이동 **제한 방안 등을 검토**

* 기존대출 실행 이후, 일정기간 이상 경과한 경우 대출이동 허용 (현재 신용대출 : 6개월)

➡ 실제 **적용방법 및 시기** 등은 인프라 개시 후 운영상황 등을 보아가며 **유연하게 조정**, 금융소비자의 **원활한 이용을 보장**

V. 기대효과

◈ 현재의 제한된 시장 참여자와 상품, 경쟁 범위를 대폭 확대, 주담대·전세대출 대환대출 시장 경쟁을 본격적으로 촉진

➡ 소비자의 편익 제고 및 금융회사·핀테크사의 상생기반 조성

□ **(소비자)** 정보 부족·대출이동 불편으로 기존 대출을 유지하는 잠금 효과*를 해소하여 소비자 **선택권 강화 및 후생 개선**

* 다른 상품으로 전환하는 비용(switching cost)이 높아 불가피하게 기존 선택을 유지

○ **(주담대)** 대출금액 규모가 신용대출보다 상대적으로 커, **직접적인 이자절감*** 및 **경쟁 촉진에 따른 2차 효과**가 더 클 것으로 기대

* 9.15일 기준 총 67,384건의 대출이동(신용대출)을 분석한 결과, 소비자의 평균 금리하락 폭은 약 1.5%p, 총 연간 이자절감액은 300억원 이상

○ **(전세대출)** 대환대출 경쟁이 **최초 도입**, 지속적인 **금리경쟁 시스템**의 마련으로 **서민들의 주거금융비용 경감**

□ **(금융회사)** 새로운 **영업기회 창출, 업무 처리비용 절감**

○ **주택 관련 대출 갈아타기 시장**의 창출로 영업기회 확대, 기존 대환업무에서 발생하는 시간·비용* 절감

* (심사단계) 기존대출의 압류·연체 여부 등을 확인하는 데 따른 소요시간
(상환단계) 상환금액·계좌 관련 서류 징구 및 처리 등을 위한 수작업 및 처리비용

□ **(핀테크사)** **사업영역 확대**, 이용고객 증가 등을 통한 **경쟁력 제고**

○ 신용대출보다 규모가 큰 주담대·전세대출 대상 대환대출 비교 서비스를 통한 **수수료 수입 증가** 등으로 **수익성 개선**

○ 신규 고객의 증가로 **플랫폼 활성화, 장기 경쟁력*** **제고**

* 대환대출 이용을 위해 플랫폼을 이용한 소비자는 플랫폼 내 타 서비스의 잠재 고객

Ⅵ. 추진계획

추진과제	일정
1 각 금융회사 전산개발 등 대환대출 인프라 구축	‘23.10월 ~ ‘23.12월
※ 구축상황 중간점검	수시
2 대환대출 인프라 서비스 개시	‘23.12월 말 이후 ※ 가급적 ‘23년 말까지 대환대출 인프라 구축을 완료하되 금융회사별 진행상황 등을 고려, 대국민 서비스는 ‘23년 말 또는 ‘24.1월부터 단계적 개시
3 소비자 편의 점검 및 이슈 대응	운영 개시 후

* 서비스 운영은 주담대, 전세대출 대상으로 단계적 개시

참고 **핵심 Q&A**

1. 주담대는 아파트(담보물건)가 대상인 이유?

□ 주담대의 경우, 모든 참여 금융회사가 **시세 정보를 실시간 확인, 대출조건을 산정**할 수 있는 **아파트**를 우선 대상으로 선정

○ 다세대·연립주택 등은 실시간 시세 정보가 제공되지 않는 경우가 많음

2. 보증부 대출의 경우 대출이동에 별다른 제약은 없는지?

□ 보증기관이 제공하는 **대출보증**의 경우 **기존대출을 상환**한 이후 **별도의 절차 없이 해지**

○ **신규 금융회사와 보증기관**은 신규 대출·보증 심사를 거쳐 **대출을 취급하고 보증을 제공**할 계획으로, 원활한 대출이동에 제약이 없음

3. 기존 신용대출 갈아타기는 15분 내 원스톱으로 가능한데, 주담대·전세대출의 경우에도 동일한지?

□ **주담대·전세대출**의 경우, 대출심사 시 **다양한 사항***을 금융회사 **직원**이 **서류에 기반**해 **확인**하므로 신용대출에 비해 긴 시간이 소요

* 대출규제, 임대차계약, 주택 관련 권리관계 등

○ **신용대출**의 경우 통상 전산시스템(CSS)을 통해 신용점수, 소득 등을 심사하여 금리·한도 등을 결정

□ 주담대·전세대출은 주거와 관련된 거액의 금융상품인만큼 심사의 신속성 이상으로 **정확성이 중요**

○ 기존의 **여신·보증심사 절차**가 **충분히 준수**되도록 하되, 대출이동 중 **영업점 방문을 최소화**하는 등 불편함을 개선할 계획

4. 현 DSR 규제비율을 상회하는 주담대 차주도 이용할 수 있는지?

□ 현재의 차주 단위 DSR 규제비율*을 초과하는 차주의 경우, 대환을 위한 **신규 대출을 받을 수 없음**

* 은행 40%, 제2금융권 50%

○ 이 경우 기존 부채의 **일부를 먼저 상환**하여 **현재 규제비율을 준수**하게 된 이후 대환대출 인프라를 이용할 수 있음