
새정부 가계대출 관리방향 및 단계적 규제 정상화방안

- 새정부 경제정책방향 中 주거사다리 지원방안 등
대출규제 개선자료 -

2022. 6.

금 융 위 원 회

새정부 가계부채 관리 방향

I. 가계부채 증가세의 안정적 관리

- 코로나19 대응과정에서 큰 폭으로 확대된 가계부채가 우리 경제·금융에 부담이 되지 않도록 증가세를 안정적으로 관리
 - “갚을 수 있는 만큼 빌리고(DSR) 나누어 갚는(분할상환) 관행”의 안착*을 통해 소득수준을 넘는 과도한 가계부채 확대를 방지
- * 7.1일부터 차주단위DSR 3단계(총대출액 1억원 초과시 적용) 시행^①

II. 부동산 대출규제의 단계적 정상화

- 가계부채 관리 강화 과정에서 야기된 실수요자의 ‘내집마련’ 관련 애로를 해소하기 위해 LTV 규제를 단계적으로 정상화
 - 우선, 생애최초 주택구매자에 대한 LTV 상한을 80%로 완화^②
 - * 지역·주택가격 상관없이 LTV를 80%로 완화, 대출한도는 우선 4 → 6억원으로 확대
 - ** 현재 생애최초 LTV 우대시 적용되는 소득요건(부부합산소득 1억원) 미적용
 - 1주택자·다주택자에 대한 LTV 정상화는 상환능력 심사(DSR) 안착, 가계부채·부동산 시장 상황 등을 보아가며 추진
- LTV 정상화와 연계하여, DSR로 대출이 제약되지 않도록 보완
 - DSR 산출시 청년층 장래소득 인정 확대^③(20대 +51.6%, 30대 +17.7%)
 - DSR 3단계 시행에 맞춰 생계자금 관련 대출규제를 개선^④
 - * 연소득 범위 내 신용대출 제한 폐지 등

III. 금리상승기 취약차주 보호

- 금리상승기 취약차주 부실 가능성에 대비하여 상환부담 완화
 - 장기·고정금리 대환프로그램 안심전환대출^⑤(20+20조원) 공급
 - * '22년도 2차 추가경정예산안('22.5.12일)
 - 초장기(50년) 정책모기지* 도입, 체증식 상환방식 활성화^⑥
 - * 「긴급 민생안정 10대 프로젝트」('22.5.30일, 제1차 경제관계장관회의)

◇ DSR(Debt Service Ratio) = 연간 “총부채” 원리금 상환액/연소득

- (개요) 규제대상 차주의 DSR 비율이 규제비율(은행 40%, 비은행 50%) 이내인 범위에서 신규대출 취급 가능

< 차주단위 DSR 단계적 확대도입 계획 >

	도입('19.12)	1단계('21.7)	2단계('22.1)	3단계('22.7)
주담대	투기·투기과열 9억원 초과 주택	①全 규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총 대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과 (‘20.12)	②1억원 초과		

- (DSR 제외대상) 서민·취약계층 보호 등을 위해 일부 대출은 DSR 산정시 제외

※ (참고) DSR 산정시 제외대상 대출항목 *밑줄 : 개선과제

- ① (주거관련) 전세대출, 보증자리론 등 정책모기지, 이주비·중도금대출
- ② (생계관련) 서민금융상품, 3백만원 이하 소액신용대출(유가증권담보대출 포함), 주택연금(역모기지론), 상용차금융, 할부·리스 및 단기카드대출
- ③ (기타 정책자금) 정책적 목적에 따라 정부·공공기관·지자체 등과 협약을 체결하여 취급하는 대출, 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출
- ④ 긴급 생계자금으로서 여신심사위원회 승인을 받은 주택담보대출
* 대출한도 : (현행) 1억원 → (개선예시) 1.5억원 ※ ④번과제 참고
- ⑤ (그외) 보험계약대출, 예·적금담보대출

1. 완화 방안

□ 생애최초 주택구매자에 대해서는 주택 소재지역·주택가격과 관계없이 LTV 상한 80% 적용

* 원활한 LTV 80% 대출을 위해 모기지보험(차주의 주담대 채무불이행으로 인한 대출기관의 손실을 보상하는 보험상품) 활성화 유도

○ 총 대출한도는 6억원*(기존 : 4억원)으로 제한 → 추후 가계부채·부동산 시장 상황 등을 감안하여 확대 검토

* '21년말 기준 수도권 APT 중위가격 7.7억원 → LTV 80% 적용시 6.2억원

※ 생애최초 이외의 무주택자*에 대해서는 현행 무주택 대상 서민·실수요자 LTV 우대제도** 적용

* 과거 주택을 구매하였으나, 현재 매도하여 무주택인 가구

** 부부합산소득 0.9억원·주택가격 9억원 이하 → LTV 50~60%, 대출한도 4억원(투기지역)

생애최초 주택구매자 LTV 80% 제도개선 전후 비교

	현행	개선	
요건	생애최초 + 생초 외 무주택 (연령제한x)	생애최초 (연령제한x)	생초 외 (연령제한x)
주택가격	9억원[투기·투기과열] 이하 8억원[조정대상지역] 이하	제한없음	현행유지
소득 (부부합산)	1억원(생초) 미만 0.9억원(일반 무주택자) 이하	제한없음	0.9억원
LTV	60%(~6억원)·50%(6~9억원)[투기·투기과열] 70%(~5억원)·60%(5~8억원)[조정대상지역] 70%[기타지역]	80%	현행유지
DTI	60% 이하	현행유지	현행유지
DSR	40%[총대출 1억원 초과시, 2금융권 50%] 이하	현행유지	현행유지
대출한도	4억원	6억원	4억원

2. 추진일정 : 은행업감독규정 등 개정 및 시행('22.3분기)

1. 추진배경

- 장래소득 증가 가능성은 높으나 현재 소득으로 DSR 산정시 상환능력이 과소평가되는 청년층 등에 대한 DSR 개선

* 현재 DSR 산정시 금융권 여신심사 가이드라인에서 “장래소득 인정기준”을 마련

2. 추진내용

- 생애주기에 걸친 상환능력을 보다 실질적으로 평가할 수 있도록 既 마련된 금융권 가이드라인(‘21.7월~) 개선(금융권 협의)

- ① 실질적인 소득흐름을 반영하도록 통계청 “고용노동통계”상 연령별 소득 자료를 기초로 장래소득의 계산방식*을 개선

* (現) 대출시와 만기시점간 평균 → (改) 대출시~만기시점까지의 각 연령대별 소득흐름의 평균

- ② 장래소득 산출시 차주가 유리한 만기를 선택할 수 있도록 개선

* (현행) 만기를 최대 20년으로 제한 → (개선) 장래소득 산정시 ①20년(현행 최대 만기) 또는 ②실제만기(예:30년) 중 차주에게 유리한 방안을 선택하여 활용 가능

실제만기	미래소득 산정시 적용만기	
	현행	개선
10년 미만	장래소득 활용 불가	
10~20년	실제만기 적용	실제만기 or 차주에게 유리한 만기(20년 등) 적용 가능
20~40년	만기 20년으로 제한	

☞ 장래소득 증가 가능성이 높은 연령층의 대출한도 확대*

* 현행 20대 초반 38.1% 30대 초반 12.0%에서 20대 초반 51.6% 30대 초반17.7%로 확대

< 대출한도 확대 사례 >

- ◇ (사례1) 월 급여가 300만원인 만 30세 무주택 근로자
(연리 3.5%, DSR 40%, 30년만기, 예상소득증가율 +17.7%)
- 현재소득 : 연 3,600만원 / 장래소득 : 4,237만원(= 3,600 × (1+0.177)) ※만기 20년 적용
 - 대출한도 : 2억 6,723만원 → 최대 3억 1,452만원 (+17.7%)
- ◇ (사례2) 월 급여가 250만원인 만 24세 무주택 근로자
(연리 3.5%, DSR 40%, 30년만기, 예상소득증가율 +51.6%)
- 현재소득 : 연 3,000만원 / 장래소득 : 4,548만원(= 3,000 × (1+0.516))
 - 대출한도 : 2억 2,269만원 → 최대 3억 3,760만원 (+51.6%)

3. 추진일정 : 금융권 모범규준 개정 및 시행(22.3분기)

1. 추진배경

- 차주단위DSR 확대시행에 따라(3단계, '22.7월~) 실수요자의 자금 제약이 과도해지지 않도록 생계자금 관련 대출 규제를 일부 보완

2. 추진내용

① 신용대출 연소득 범위 내 제한 폐지

- (현행) 신용대출 한도를 연소득 범위 내로 제한(행정지도)
- (개선) 신용대출 한도 연소득 범위 내 제한을 폐지하고, 소득 수준을 넘는 과도한 대출은 차주단위DSR로 일원화하여 관리

※ 신용대출 연소득범위 내 제한 폐지에 따른 대출한도 변경 예시

* 가정 : 대출금리 5%, 대출기간 5년, 소득 1억원

① 현행(연소득 범위 내) : 대출한도 1억원(DSR 25% 수준)

② 개선(DSR 40% 적용시) : 대출한도 1.6억원(연소득의 1.6배 수준)

② DSR 적용 배제가 가능한 긴급생계용도 대출 확대

- (현행) 긴급생계용도 주담대의 경우, 개별 대출기관의 여신 심사위 승인 하에 1억원 한도로 DSR 적용 배제 가능

* 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 여신심사위원회 승인을 받은 경우 1억원 한도 내에서 DSR을 초과하여 대출 취급 가능

- (개선예시) DSR이 배제되는 긴급생계용도 주담대 한도를 1억원에서 1.5억원으로 확대

※ 이와 함께, DSR 확대 운영과정에서 차주의 과도한 자금제약이 발생하지 않도록 긴요한 생계자금 등에 대해서는 금융권과 협의하여 추가완화 검토

⇒ ①, ② 제도개선시 금융회사 스스로 차주의 상환능력을 철저히 심사하고, 적합성 원칙을 준수하여 대출을 취급할 필요

3. 추진일정 : ① 7.1일 시행, ② 은행업감독규정 등 개정 및 시행(22.3분기)

1. 추진배경

- ☐ 변동금리 주택담보대출을 받은 차주를 대상으로 원금·이자상환 부담 경감 지원 및 향후 추가적인 금리상승 위험 제거

2. 추진내용

- ☐ 주택금융공사의 MBS 유동화를 통해 변동금리 주담대를 장기·고정금리 정책모기지로 대환하고 추가 금리인하 제공

- '22년 20조원, '23년 최대 20조원 규모로 공급

※ 우선 '22년중 20조원(우대형 대상) 실시 후, 금리추이·시장수요·예산상황 등을 감안하여 '23년 최대 20조원 추가 시행 검토

- ☐ 2022년 시행 예정 안심전환대출 지원대상(우대형)

- 대상 : 제1·2금융권 변동금리(혼합형* 포함) 주택담보대출

* 일정기간 후, 변동금리 전환(예: 30년 만기시 5년간 고정금리→이후 변동금리)

- 주택가격 : 시가 4억원 이하 (→ 저가순 순차 신청·지원대상 선정)

- 소득 : 부부합산 7천만원 이하

- 대출한도 : 최대 2.5억원

- 금리 : 시행시점 보금자리론 금리* 대비 최대 30bp 인하 고정금리

* '22.6월 기준, 4.35~4.60%

3. 추진일정(안) : 9월중 접수 개시 예정

※ 주택금융공사·6개(국민·기업·농협·신한·우리·하나) 시중은행(접수·심사 참여) 내규 개정 및 협약 체결, 전산서비스 구축 등(6~8월)

1. 추진내용

- ① 생애최초 주택구매자에 대해서는 주택 소재지역·아파트 여부와 관계없이 LTV를 80% 적용 (현행 55~70%)

* 원활한 LTV 80% 대출을 위해 모기지보증(주신보기금, 신규도입) 활용 예정
 ※ LTV 80% 완화에 맞추어, 생초 대상에 한정하여 보금자리론 이용요건 조정 병행

- ② 50년 만기 모기지 도입을 통한 대출 한도 확대

- 보금자리론·적격대출 최장 만기를 현행 40년에서 50년으로 확대

* 50년 만기 정책모기지 이용대상 : 만 34세 이하 또는 7년 이내 신혼부부

※ 최장 만기 확대(40년 → 50년)로 인한 효과

* 가정 : 부부소득 연 3천만원, 보금자리론 DTI 60% 적용, 신용대출 5천만원 (금리 4.25% 가정) 이용 중이며, 40년 만기 보금자리론을 통해 3억원 대출 받으려는 신혼부부 가정 ('21.6월 40년 만기 보금자리론 금리 4.6%)

☞ 50년 만기 선택시 40년 만기 이용 대비 원리금 상환부담은 월 9만원 경감 되고, 최대 대출가능금액은 2,000만원 증가

구분	40년 만기(A)	50년 만기(B)	차이(B-A)
월 상환부담	137만원	128만원	△9만원
최대 대출한도	2억 9,000만원	3억 1,000만원	2,000만원

- ③ 체증식 상환방식* 도입 확대를 통한 청년층 상환부담 완화

* 대출 초기에는 상환하는 원금이 적고(이자 비중이 큼), 시간이 지날수록 서서히 상환하는 원금 규모가 커지는 방식으로 매월 원리금 증가(만 39세 이하 가능)

- 청년·신혼부부 대상 40년 만기 보금자리론에도 체증식 상환방식을 도입하여 소득이 적은 대출초기 상환부담 완화

- ④ 조기상환수수료율 인하를 통한 이용부담 완화

- 보금자리론·적격대출의 조기상환수수료율 현행 1.2%(3년 슬라이딩 방식) → 0.9%(3년 슬라이딩 방식)으로 △25% 인하

2. 추진일정(안)

- ☐ ('22.7월) 조기상환수수료율 인하 및 체증식 상환방식 확대
- ☐ ('22.8월) 50년 만기 도입
- ☐ ('22.11월) 정책모기지 생애최초 LTV 80% 적용

[추진배경]

1. 금변 규제 정상화에도 가계부채 건전성에 문제가 없는지?

□ 정부는 가계부채 연착륙을 위한 노력을 지속할 계획

- 특히, 금리상승이 진행중인 상황에서 차주의 부담과 금융회사의 리스크가 커질 수 있는 만큼, 가계부채 안정화 노력이 더욱 중요

□ 금변 방안은 가계대출 건전성을 위한 기본원칙을 유지하는 범위 내에서, 긴박하게 도입된 과도한 규제를 점진적으로 정상화하는 과정

- 그간 엄격한 대출관리 과정에서 청년 등의 주거사다리가 상대적으로 과도하게 제약되었던 만큼, 생초 LTV를 우선 완화
- 1주택·다주택자는 부동산시장 상황, 상환능력심사 대출관행(DSR) 여건을 고려하여 추후 정상화 추진

□ 금변 개선은 차주와 대출기관이 스스로의 판단과 책임하에 주택매입·대출에 대해 합리적으로 의사결정을 하는 등 시장기능이 정상화되도록 대출 관련 제도적 제약을 해소하는 조치

- 금융회사는 자체 리스크관리 기준에 따라 상환능력을 철저히 심사하고, 적합성 원칙을 준수하면서 대출을 취급할 필요
- 차주도 상환능력과 주택가격 전망을 기초로, 과도한 차익추구가 아닌 안정적 주거를 목적으로 대출 관련 의사결정을 할 필요

[생애최초 LTV 완화]

2. “생애최초 주택구매자”의 범위는?

- ☐ 생애최초 주택구매자는 세대* 구성원 모두가 과거에 주택**을 소유한 사실이 없는 자를 의미

* “세대”의 정의(은행업감독규정 <별표6> 제2호 거목): 세대주 및 세대원으로 구성, 세대원은 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속 포함), 직계비속 및 그 배우자를 말하며, 세대분리된 배우자 및 그 배우자와 동일세대를 이루고 있는 직계비속 및 그 배우자를 포함

** “주택”의 정의(은행업감독규정 <별표6> 제2호 나목): 「주택법」 제2조제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함

- ☐ 과거 주택을 소유하였다가 처분하여 현재 무주택자인 경우, 생애최초 주택구매자가 아니므로 금번 LTV 완화 대상이 아님

○ 다만, 현행 무주택자 대상 서민·실수요자 LTV 우대 활용 가능

생애최초 주택구매자 제도개선 전후 비교

	현행	개선	
요건	생애최초 + 생초 외 무주택 (연령제한x)	생애최초 (연령제한x)	생초 외 (연령제한x)
주택가격	9억원[투기·투기과열] 이하 8억원[조정대상지역] 이하	제한없음	현행유지
소득 (부부합산)	1억원(생초) 미만 0.9억원(일반 무주택자) 이하	제한없음	0.9억원
LTV	60%(~6억원)·50%(6~9억원)[투기·투기과열] 70%(~5억원)·60%(5~8억원)[조정대상지역] 70%[기타지역]	80%	현행유지
DTI	60% 이하	현행유지	현행유지
DSR	40%[총대출 1억원 초과시, 2금융권 50%] 이하	현행유지	현행유지
대출한도	4억원	6억원	4억원

3. 생애최초 LTV 80%은 언제부터 적용되는 것인지?

- ☐ 생애최초 LTV 80% 적용 등 금번 대출규제 정상화 방안은 은행 등 5개 금융업권 감독규정 개정을 거쳐 시행
- ☐ 새로운 규정은 원칙적으로 시행일('22.3분기) 이후 신규대출 신청분부터 적용되나, 차주 보호를 위한 일부 예외가 존재
 - LTV 80%(완화된 규제)의 경우, 규제시행일 이전 대출을 신청하였으나 아직 실행되지 않은 대출도 LTV 80% 적용 가능
 - 예를 들어 7월중 대출을 처음 신청하였으나, 규제시행일 이후 대출이 실행(대출 입금)되는 경우, 완화된 규제인 LTV 80% 적용
- ☐ 한편, 개정 규정 시행 이전에 소유한 분양권을 바탕으로 시행일 이후 잔금대출을 받는 경우에는 생애최초 주택구매로 간주

4. 금번 개선에 따라 금융회사들이 일률적으로 생애최초 주택 구입자에게 LTV 80%까지 대출을 해주는 것인지?

□ LTV 80%는 금융업권 감독규정상의 “최대” 대출한도이며,

- 금융회사가 자체적으로 건전성 관리를 위해 지역·주택종류별 최대로 허용하는 LTV 비율은 80%보다 낮을 수 있음

□ 다만, 금융회사 자체 LTV가 80%보다 낮을 경우 모기지보험을 활용 가능

* 대출기관에게 차주의 주담대 채무불이행으로 인한 손실을 보상하는 보험상품으로, 현재 서울보증보험(SGI)에서 취급 중

- 금융회사는 LTV 확대에 따른 추가 손실위험을 모기지보험을 통해 관리 가능하고,

- 차주들도 금융회사의 담보인정비율이 낮은 경우, 모기지보험을 통해 추가 대출이 가능

* 이 경우 모기지 보험료는 금융회사가 부담(다만, 차주에게 전가 가능)

[상환능력 심사 보완방안]

5. LTV 정상화에도 불구하고 DSR로 인해 대출이 제약되는 것 아닌지?

□ LTV 규제 정상화 과정에서 상환능력 심사제도(DSR)가 청년 등의 대출을 제약하지 않도록 DSR 제도를 합리적으로 개선

① DSR 산정시 장래소득 반영폭을 확대

(i) (기존) 대출시점과 만기시점 소득간 단순평균

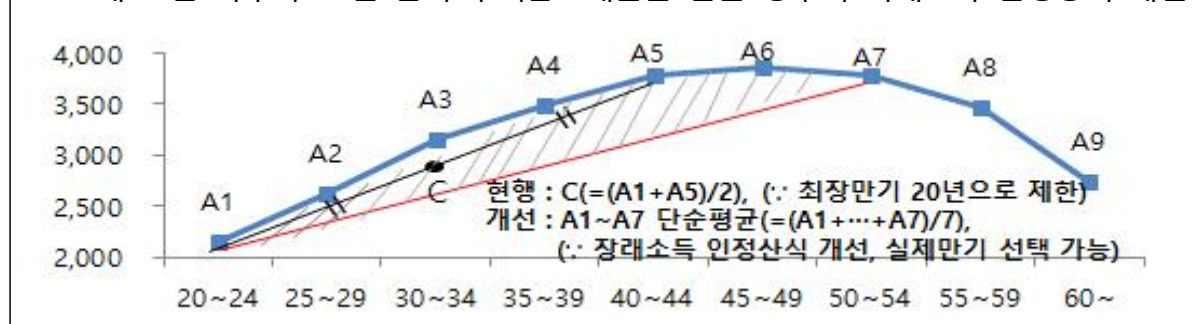
→ (개선) 대출~만기시점까지의 각 연령대별 소득 흐름의 평균

(ii) (기존) 만기 최대 20년으로 제한 → (개선) 실제만기 선택 가능

장래소득(근로소득자 한정) 인정산식 개선시 소득증가율(%)

현 행				개 선				
연령\만기	10~14년	15~19년	20년~	연령\만기	10~14년	15~19년	20년~	30년
20 ~ 24	21.3	31.5	38.1	20 ~ 24	21.6	32.0	40.8	51.6
25 ~ 29	16.7	22.2	23.8	25 ~ 29	16.8	23.6	28.4	31.4
30 ~ 34	11.8	13.2	12.0	30 ~ 34	12.6	16.1	17.7	13.1
35 ~ 39	5.3	4.2	△0.2	35 ~ 39	6.2	6.8	5.3	-

※ 20대 초반 차주가 30년 만기 주택담보대출을 받을 경우의 미래소득 산정방식 개선



② 현재 장래소득 인정에 소극적인 금융회사들이 보다 적극적으로 장래소득 인정기준을 활용하도록 유도

③ 최근의 대출만기 확대 추세*도 DSR 제약 완화에 도움되는 측면

* 주택담보대출 최장만기 확대(30→40년)

신용대출 분할상환시 DSR 산정만기를 실제만기로 적용(5년→최대 10년)

6. DSR 장래소득 인정을 적용받기 위한 별도의 연령제한이 있는지?

- ☐ 만기 10년이상 주택구입목적 주택담보대출(분할상환)을 받으려는 무주택 근로자* 대상으로 DSR 산출시 장래소득 인정 가능(현행동일)

* 무주택자 = 생애최초 주택구매자 + 생애최초 외 주택구매자인 무주택자

- ☐ DSR 산정시 장래소득을 인정받는 것이 유리하다고 판단하는 차주의 경우 선택적으로 활용 가능

※ 현재 은행은 자율규제(여신심사 선진화모범규준)를 통해 “만기 10년이상 주택구입목적 주담대(분할상환)를 받으려는 무주택 근로자” 대상으로 DSR 장래소득 인정기준을 적용 중

- 공신력 있는 통계자료(통계청 고용노동통계) 활용시, 20~39세인 차주가 만기 10년 이상 대출을 받는 경우, 장래소득을 활용하는 것이 대출한도 확대에 유리
- 이외에도, 개별 차주가 별도의 객관적 증빙자료 제출시 장래소득 인정 가능(현행과 동일)

* (예시) 통계청 고용노동통계상 ‘관리자’ 업종은 20세 월평균 급여 3,250만원, 50세 10,911만원 → 20~50세까지 평균소득 8,103만원, 장래소득 249%확대

7. 차주단위DSR 3단계가 적용되는 시점은?

- '22.7.1일(규제시행일) 이후 신규대출 신청분부터 3단계를 적용
 - 7.1일 이전 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 경우 종전의 규정을 적용
 - 신규대출이 아닌 경우(증액없는 만기연장 등) 종전규정 적용
 - 신규대출 신청이 7.1일 이후 이뤄졌더라도 대출에 필요한 의사결정이 7.1일 이전에 이미 발생한 경우 종전규정 적용 가능
 - '22.6.30일까지 주택 등 부동산매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우
 - '22.6.30일까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공 신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 잔금대출의 경우 등
- * 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등이 '22.7.1일이후 전매된 경우 등은 강화된 규제 적용

[주택금융공사 정책모기지]

8. 생애최초 LTV 80% 및 DSR 산정시 장래소득 인정 확대는
보금자리론과 적격대출에도 적용되는지?

□ 금번 방안은 보급자리론과 적격대출에도 동일하게 적용 예정

※ 시행시기는 일반 금융기관 주담대와 상이 ('22.11월 예정)

○ 생애최초 LTV 80% 완화는 보급자리론과 적격대출 모두 적용*

* 주신보 모기지보험(신설) 활용 예정

○ 다만, DSR 산정시 장래소득 인정 확대는 DSR을 적용하고
있는 적격대출에만 해당

- 보급자리론은 DSR을 적용하지 않고 일반 금융회사에 비해
완화된 수준의 DTI* 적용중

* 조정지역 : 50%(실수요자는 60%), 그 외지역 : 60%

□ 또한, 최장만기 확대(40년 → 50년) 및 체증식 상환방식 활성화*도
병행하여 상환부담 완화 및 대출한도 확대에 도움되는 측면

* (현행) 만 39세 이하 청년층이 10·15·20·30년 만기 이용시 선택 가능
→ (개선) 40년 만기 이용시에도 선택 가능

9. 50년 만기 정책모기지지는 누구나 이용할 수 있는 것인지?

- ① 정책모기지 이용을 위해서는 기본적으로 보금자리론·적격대출 지원대상에 해당되어야 함

< 보금자리론·적격대출 지원대상('22.6월 기준) >

	보금자리론	적격대출
소득	7천만원 이하 * 신혼여부·자녀수에 따라, 최대 1억원	제한없음
주택수	무주택자, 처분조건부* 1주택자 * 투가투과지역 1년, 그 외 지역 2년 이내	무주택자, 처분조건부* 1주택자 * 투가투과지역 6개월, 그 외지역 2년 이내
주택가격	시가 6억원 이하	시가 9억원 이하
주택규모	제한없음	

- ② 50년 만기 정책모기지지는 40년 만기와 마찬가지로 별도의 연령 제한 적용 예정

- 초장기 모기지지는 상환부담 경감 뿐 아니라, 소득흐름과 상환 능력에 부합하는 주거사다리 지원을 위해 도입되는 것으로,
 - 소득 발생기간이 긴 청년층으로 이용 대상을 한정하여 운영 하는 것이 바람직
- 현재 10년·15년·20년·30년 만기는 연령 제한이 없으며,
 - 40년 만기는 만 39세 이하 또는 7년 이내 신혼부부
 - 50년 만기는 만 34세 이하 또는 7년 이내 신혼부부로 한정 되어 운영할 예정

< 보금자리론·적격대출 만기('22.6월 기준) >

만기	10년·15년·20년·30년	40년	50년(신규)
이용대상	제한없음	만 39세 이하 또는 7년 이내 신혼부부	만 34세 이하 또는 7년 이내 신혼부부

※ 50년 만기 정책모기지 선택시 개인의 상환능력, 금리부담(만기가 길수록 전체 금리부담이 커짐) 등을 종합적으로 고려할 필요

[안심전환대출]

10. 안심전환대출을 이용한 대환은 언제부터 이루어지는지?

- ☐ 금번 안심전환대출은 접수 혼란과 심사 지연 최소화를 위해 주택 가격 구간을 나누어 낮은 가격부터 순차적으로 접수·심사 진행
- ☐ 9월 중순부터 10월 초에 걸쳐 순차적인 접수가 진행되고, 접수 시점부터 최소 60일 이상의 심사기간이 소요되므로,
 - 예정대로라면, 11월 중·하순부터 대환이 시작될 예정
 - 모든 신청건에 대해 연내 대출 실행을 완료하는 것을 목표로 추진
- ※ 단, 신청자 집중 및 이용요건 증빙 장기화 등으로 인해 심사기간 추가 소요 가능
- ☐ 적용 금리는 접수 순서와 무관하게, 시행 시점 보금자리론 금리*에서 30bp 할인한 단일 금리를 동일하게 적용할 예정

* '22.6월 적용 보금자리론 금리 : 4.35 ~ 4.60% (만기별 상이)

※ 지원의 형평성과 신속심사를 위해 추가 우대금리는 운영하지 않음