

 금융위원회	보도참고자료				• 혁신금융 • 포용금융 • 신뢰금융
	보도	2019.9.17.(화) 16:30	배포	2019.09.17.(화)	
책 임 자	금융위 가계금융과장 이 수 영(02-2100-2510)		담 당 자	김 기 태 사무관 (02-2100-2523)	
	주택금융공사 정책모기지부장 권 오 훈(051-663-8271)			문 현 주 팀 장 (051-663-8291)	

제 목 : 서민형 안심전환대출 신청 현황[19.9.17일]

< 신청 현황 >

□ ‘서민형 안심전환대출’ 신청접수 둘째 날인 9.17일 오후 4시 현재 약 2.8조원, 2.4만건 신청되었음

- 첫날 은행영업 마감(오후 4시) 이후 금일 영업 시작(오전 9시) 이전 까지 약 1.2조원, 9천건이 온라인으로 추가 신청되었음

<서민형 안심전환대출 신청현황 (단위: 건, 억원)>

은행	신청완료('19.9.17일 오후 4시 현재)	
	건수	액수
온라인 접수* (주택금융공사 홈페이지)	14,976	19,841
오프라인 접수 (14개 은행창구)	9,041	8,490
합계	24,017	28,331

* 신청액 기준이며 요건 미해당 신청 등을 제외 시 대환액은 실제와 다를 수 있음

< 특이사항 및 조치결과 >

□ 주택금융공사 인터넷 홈페이지와 콜센터는 신청문의가 몰리면서, 어제(16일)보다는 나아졌으나 여전히 다소 혼잡한 상황

- * 대기하시는 분, 신청과 무관한 분들의 접속증가로 서버부담이 가중되면서 신청자의 신청속도도 일부 저하

- 주금공은 시스템 개선, 일부 서류 사후 수령 등을 통해 시간당 처리량 증대 조치 중

1. 이번 주택담보대출 대환상품을 ‘서민형’ 이라고 할 수 있는지?

□ 이번에는 ‘15년 안심전환대출 등과 비교할 때, 상대적으로 주택 가격이나 소득수준이 낮은 분들을 대상으로 우선적으로 공급한다는 측면에서 ‘서민형 안심전환대출’이라는 이름을 붙인 것임

❶ (주택가격) 주금공법상 기준인 9억원* 한도에서, 신청이 가능한 주택의 최대 가격을 설정한 것에 불과

* 주금공법에 의해 소득세법상 고가주택(시가 9억원 이상)에 대한 정책모기지 지원은 불가

* 현재 정책모기지 상품 중 하나인 적격대출에서는 9억원 기준 적용중

- ‘15년에 9억 이내에서 주택가격에 관계없이 선착순으로 지원했던 것과 달리, 최종 신청액이 당초 계획(약 20조원)을 초과하는 경우, 주택가격 역순으로(낮은 순서대로)대환을 지원할 예정

❷ (소득, 주택보유수) ‘15년 당시에는 소득기준이 없었고, 다주택자도 신청할 수 있었으나, 이번에는 부부합산소득 8,500만원 이하의 1주택자에 지원을 한정

❸ (2금융권 대출) 이번 상품은 2금융권에 대출을 보유하고 있는 차주에 대해서도 대환신청을 지원할 계획임

2. 디딤돌, 보금자리론 등의 정책모기지(고정금리) 대출자는 2% 초반 대 대환을 받을 수 없는지?

- '안심전환대출'은 금리변동으로 인한 가계부채 위험(시스템 리스크)를 축소하기 위하여 일관되게 추진 중인 정책*의 일환임

* '11년 '가계부채 연착륙 종합방안' 이후 지속적으로 고정금리·분할상환 대출 확대 노력 중

- 기존에 보금자리론이나 디딤돌대출 등 고정금리 대출을 이용한 차주들은 현재도 보금자리론을 통해 안심전환대출과 유사한 수준으로(2.00~2.35%, '19.9월 현재, 차주별 만기 등 조건에 따라 다름) 갈아타기 (대환)가 가능

- 보금자리론 적용 금리는 시중 국고채 금리 변동 등에 따라 매월 1일 갱신되므로, 본인들의 판단에 따라 대환시점을 언제든지 결정하시고 갈아타실 수 있음

- 실제로 보금자리론 금리가 2.2%~2.55%로 낮게 적용된 8월에는 대환목적의 보금자리론 신청이 전체 신청금액의 21.7%*까지 상승

* '19.8월 보금자리론 전체 신청금액 1.4조원 중 0.3조원이 대환목적의 사용

- '갈아탈 수 있다는 사실'을 모르는 분들이 없도록 지속 홍보할 계획

- 다만, 보금자리론이나 디딤돌대출을 받은 이후, 주택가격 상승, 소득 상승 등으로 현재의 보금자리론 요건*보다 높아진 경우에는 LTV 요건 등이 보다 엄격한 적격대출 등을 통해서만 대환이 가능

* 소득 7천만원 이하(신혼부부, 다자녀가구 우대) 주택가격 6억원 이하의 1주택자

참고 1**고정금리 대출재(정책모기지)의 소득 및 주택가격(추정)**

* '19.8월 현재 소득 및 주택가격 기준으로 환산(추정)

< 정책모기지 이용자 전체 >

구 분	대상자
[현재 보금자리론 기준] 주택가격 6억원 이하 & 소득 7천만원 이하	91.5조원 (104.1만건, 83.7%)
[서민형 안심 기준 - 보금자리론 기준] 주택가격 9억원 이하 & 소득 8.5천만원 이하 중 보금자리론 요건 미해당자	14.2조원 (10.9만건, 8.8%)
[기타] 주택가격 9억원 이상 Or 소득 8.5천만원 이상	12.6조원 (9.4만건, 7.5%)
합 계	118.3조원 (124.4만건, 100%)

< 정책모기지 이용자 중 금리 2.5% 이상 적용자 >

구 분	대상자
[현재 보금자리론 기준] 주택가격 6억원 이하 & 소득 7천만원 이하	78.1조원 (90.3만건, 82.6%)
[서민형 안심 기준 - 보금자리론 기준] 주택가격 9억원 이하 & 소득 8.5천만원 이하 중 보금자리론 요건 미해당자	13.4조원 (10.2만건, 9.3%)
[기타] 주택가격 9억원 이상 Or 소득 8.5천만원 이상	12.1조원 (8.8만건, 8.1%)
합 계	103.6조원 (109.3만건, 100%)

3. 기존 고정금리대출자 등의 금리부담 경감방안이 있는지?

- ☐ 이번에 시행 중인 '서민형 안심전환대출'과 별개로 기존 고정금리 대출자 등의 금리 부담 경감방안이 있는지 검토할 계획임
- 주금공의 자금 공급여력, MBS 시장 및 시중 금리 상황, 이 분들의 실질적인 금리부담(매달 변동되는 보금자리론 적용 금리 수준 감안 등), 정책 우선순위 등을 종합적으로 고려하여 방안 수립 및 추진 여부를 결정할 것임

4. 임대사업자 등이 소유한 주택담보대출, 오피스텔담보대출, 전세, 중도금대출 등이 제외되는지?

⇒ 기본적으로 안심전환대출은 부동산관련 모든 대출규제에서 사용하고 있는 주택*의 정의, 주택보유수 산정기준과 동일한 기준을 적용하였음

※ (예시)

- 주거용 오피스텔은 주택법상 '준주택'으로서 주택담보대출과 다른 규제를 적용
- 임대사업자가 보유한 임대사업용 주택(본인거주가 불가능함)은 개인으로서 보유한 주택 수에서는 제외

□ **(임대사업자·법인 소유) 주택관련 임대사업자대출**은 금번 '서민형 안심전환대출'의 지원대상이 아님

- 예를 들어, 주택을 50채 보유한 임대사업자는 50채의 임대사업 주택에 대한 담보대출에 대하여는 '안심전환대출'을 신청할 수 없음
- 다만, 임대사업자 등이 개인으로서 보유 또는 거주하는 주택 담보대출은 다른 요건이 만족되는 경우 해당(1개 주택) 대출 잔액 범위 내 신청 가능
- 이 경우에도, 부부합산 소득이 8,500만원 이상인 경우 등 다른 요건이 충족되지 않으면 신청이 불가능

□ **(전세자금 대출)** 주택담보대출이 아닌 주택과 관련한 신용대출로 주금공 등이 보증만 제공하는 형태로, 지원대상이 아님

- 특히, 2년 내외의 짧은 기간 동안 이자만 갚는 대출인 전세 대출은 고정금리, 원리금분할상환을 전제로 하는 안심대출로 전환하는 것이 적합하지 않음

□ **(중도금 대출)** 신규주택 구입 목적으로 건설 중에 받는 대출인 중도금대출은 저당권설정이 불가능한 대출(주택담보대출이 아님)임

- 중도금대출도 성격상, 만기가 짧고, 이자만 갚는 대출이 대부분 만큼, 고정금리, 원리금분할상환으로 유도하기 어려운 측면
- 다만, 입주 이후에 주택담보대출로 전환되면 고정금리인 보금자리론 등을 이용할 수 있음

5. 전세자금대출보다 금리가 낮은 것이 말이 되는지?

□ 주택담보대출의 금리가 신용대출인 전세자금대출의 금리보다 낮은 것은 일반적인 현상

○ 주택담보대출은 전·월세, 신용대출 등에 비해 담보가 보다 확실하고, 부실률도 낮아, 시장에서 낮은 금리로 조달이 가능*

* 서민형 안심전환대출은 직접적 재정지원이 없이 시장에서 조달한 자금을 통해 대환을 지원하는 상품임

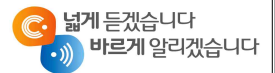
□ 한편, 주금공 등의 주택금융기관은 무주택자 등에게 전세자금대출에 대한 보증을 제공하여, 보다 낮은 금리로 용이하게 대출을 받을 수 있도록 지원*

* '19.8월 주금공 보증부 전세대출 금리 2.6~3.2% vs. 무보증부 전세대출 금리: 4% 중반



본 자료를 인용 보도할 경우
출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”

참고 2

주요 정책주택금융 상품의 금리대 분포

상품명	구분	금리
안심전환대출 (변동·준고정→고정)	온라인	1.85%(10년)~2.10%(30년)
	은행창구	1.95%(10년)~2.20%(30년)
보금자리론 (고정금리 대출자도 대환이용가능)	온라인	2.00%(10년)~2.25%(30년)
	은행창구	2.10%(10년)~2.35%(30년)
보증부 전세자금대출	은행창구	2.6%~3.2%
(청년 맞춤형 전월세)	은행창구	2.4%~3.0%

참고 3

정책모기지와 대환상품 비교

	디딤돌대출	보금자리론	적격대출	서민형 안심전환대출
대상	신규	신규, 대환	신규, 대환	대환
기존대출요건	대환불가	무관	무관	변동금리 준고정금리대출
주택 보유수	무주택자	무주택자 1주택자	무주택자 1주택자	1주택자
주택가격 (시가)	5억원 이하	6억원 이하	9억원 이하	9억원 이하
부부합산소득	(일반) 6천만원 (신혼) 7천만원	(일반) 7천만원 (신혼) 8.5천만원 (다자녀) 최대 1억원	제한없음	(일반) 8.5천만원 (신혼, 다자녀) 1억원
대출한도	2억원	3억원	5억원	5억원
LTV/DTI	70% / 60%	70%/60%	70%/60% (규제지역 강화적용)	70%/60% (기존대출 범위내)
상환방식	원(리)금 균등분할상환	원(리)금 균등분할상환	원(리)금 균등분할상환	원(리)금 균등분할상환
만기	10~30년	10~30년	10~30년	10~30년
금리 ('19.9월)	2.0~3.1%	2.0~2.35%	2.3~3.3%	1.85~2.20%