
금리구조개선 정책모기지 지원방안

- 서민형 안심전환대출 출시 -

2019. 8.

금 융 위 원 회

목 차

I. 배 경	1
II. 정책모기지 상품 개선 방안	2
1. “서민형 안심전환대출” 출시	2
2. “더 나은 보금자리론” 개선	4
III. 출시 일정	4

I. 배경

□ 미-중 간 무역분쟁, 경기하강 우려 등으로 금리의 절대 수준이 낮게 유지되는 가운데, 장·단기 금리 역전 현상이 지속

○ 시중은행의 주담대 취급금리와 연동되는 금융채 5년물, Cofix 금리는 상당히 낮은 수준으로 유지되고 있는 상황

* 금리 수준('19.8.22, %): (금융채 5년물) 1.36 (※ '18.1월 2.56 → '19.1월 2.07)
(cofix 신규기준) 1.68 (※ '18.1월 1.77 → '19.1월 1.96)

○ 특히, 단기금리보다 장기금리가 더 많이 하락하면서, 변동금리 대출보다 장기 고정금리의 대출금리가 낮아진 상황(금리역전)

* 금융채 5년물(장기)-Cofix 신규(단기) 금리 差:('19.1.1) 11bp → ('19.8.22) △32bp

⇒ 고정금리로 전환하려는 수요가 큰 가운데, 부채 관리측면에서도 고정금리 대출을 확대하여 향후 금리상승 위험을 축소할 좋은 기회

□ 다만, 수요자들은 대출규제 등으로 전환이 곤란한 경우가 많음

○ 전환대출은 신규대출에 해당되어 새로 LTV 규제 등을 적용해야 함 → 강화된 LTV 규제비율을 적용하면 전환이 곤란*

* 현재는 新잔액기준코픽스, 월상환고정, 금리상승폭 제한 주담대 등으로의 전환에 한정하여 대출한도 감소 없이 전환을 허용 중

○ 제2금융권 대출 차주는 다중채무 및 분할상환에 대한 부담 등으로 고정금리로의 전환이 쉽지 않은 상황*

* 제2금융권의 변동금리대출을 고정금리로 전환하는 '더 나은 보금자리론'을 출시('18.5월)했으나 지원실적이 다소 저조(출시 후 1년 간 1,360억원 지원)

⇒ 가계부채의 총량을 늘리지 않으면서, 서민·실수요자의 전환 수요를 충족하는 정책모기지 상품 개선방안을 마련

* '19.7.23일부터 '주택금융개선 T/F' 및 금융권 협의를 통해 내용을 확정

Ⅱ. 정책모기지 상품 개선방안

1 서민형 안심전환대출 출시

① 변동금리나 준고정금리 주택담보대출을 보유한 주택실수요자에 대해 대환용 '서민형 안심전환대출' 신규공급

○ **(대상대출)** 출시방향 공개('19.7.23일) 이전에 취급된 변동금리 또는 준고정금리 주택담보대출

* 은행, 저축은행 등을 포함한 전 금융권에서 취급된 주담대로서, 정책모기지 및 만기까지 완전히 금리가 고정된 대출은 제외

○ **(소득·주택보유수)** 부부합산소득 8,500만원* 이하인 1주택자

* 신혼부부, 2자녀 이상 가구는 부부합산 1억원 적용

- 대환 실행 후 보유주택수를 정기적으로 재확인하여, 보유주택수 증가 시 1년 내 처분토록 하고 미이행시 기한이익 상실

○ **(주택가격)** 시가 9억원 이하

○ **(대출한도)** 기존대출 범위내 최대 5억원 한도

- LTV 70%, DTI 60%를 적용하되, 기존대출 상환을 위한 중도 상환수수료(최대 1.2%)만큼은 증액 가능

○ **(금리)** 1.85~2.2% (대출기간 및 신청방법에 따라 변동)

- 실제 대환시점('19.10월)의 국고채 금리수준 등에 따라 조정 예정

○ **(공급규모)** 약 20조원 내외

- 신청액이 20조원 규모를 상당수준 초과하는 경우 주택가격이 낮은 순서대로 20조원 공급

② 추석연휴 직후인 '19.9.16일부터 '19.9.29일까지 2주간 은행창구 및 주금공 홈페이지를 통해 신청접수 후 순차적으로 대환

- (신청) 은행 창구(평일 영업시간 내) 및 주금공 홈페이지(24시간, <http://hf.go.kr>)를 통해 신청접수(선착순 신청에 따른 혼란 방지)

* 주금공 홈페이지와 전자약정을 모두 활용하는 경우 0.1%p 금리 혜택

- (심사 및 대환) 접수 마감 이후 2개월 이내에 순차적으로 대환

- 기존 대출이 중도상환수수료 부과 대상(취급 후 3년 이내)인 경우 중도상환수수료를 원 대출기관에 납부
- 차주는 '서민형 안심전환대출'로 대환된 달('19.10월 또는 11월)부터 새로운 금리를 적용받게 됨

③ 만기(10~30년) 내내 금리가 고정된 정책모기지로 대환대출

- 대환 첫 달부터 원(리)금을 전액 균등분할상환(일부 일시상환 불가)
- '서민형 안심전환대출'을 3년 이내에 중도상환하는 경우 최대 1.2%의 중도상환수수료 부과(슬라이딩 방식)

④ '서민형 안심전환대출' 이용자는 매월 원리금 부담이 크게 경감 되고, 향후 금리가 변동하더라도 원리금이 고정

< 대출경과 기간에 따른 원리금 부담 경감 효과 >

- 대출잔액 3억원, 만기 20년, 금리 3.16% → 2.05% 로 전환 시
- (3년 이상 경과) 월 상환액 168.8만원 → 152.5만원으로 축소 (16.3만원 ↓)
- (6개월 경과*) 월 상환액 168.8만원 → 154.0만원으로 축소 (14.8만원 ↓)

* 중도상환수수료(1.0%, 300만원) 만큼 대출잔액에 증액하여 대환

2 더 나은 보금자리론 개선

- **[현황]** 제2금융권의 변동금리 대출을 고정금리 정책모기지로 전환하는 ‘더 나은 보금자리론’*을 출시(‘18.5월)했으나

* 분할상환이 부담스러운 2금융권 대출 특징에 맞추어 대환액 50%까지 일시상환 허용

- 다중채무자*는 지원받기 어렵고, 차주가 기존 대출기관에서 ‘체크리스트’를 발급받아야 하는 불편 등으로 지원실적이 저조

* 제2금융권 주택담보대출만 보유한 차주에 한정하여 지원 가능

- **[개선방안]** 신청요건 및 이용방식을 개선하여 제2금융권 차주의 원활한 저리·고정금리 대환을 지원

- ① 다중채무자 및 高LTV채무자도 ‘더 나은 보금자리론’ 이용이 가능하도록 대환대상인 기존 대출의 범위를 확대*

* 은행권대출이 선순위인 다중채무도 통합하여 취급하고, 기존대출 LTV요건도 상향

- ② 대환대상 대출 여부를 확인하기 위한 ‘체크리스트’를 없애고, 전산으로 대상대출 여부를 바로 확인할 수 있도록 개선

Ⅲ. 출시 일정

- 서민형 안심전환대출은 ‘19.9.16일부터 2주간 신청 접수 후 순차적으로 대환을 지원하고,

- ‘더 나은 보금자리론’ 요건 개선사항은 ‘19.9.2일부터 적용

* ‘더 나은 보금자리론’은 당분간 주택금융공사 홈페이지를 통해 신청가능하고, ‘19.10월 이후에는 은행창구를 통해서도 신청 가능

< 추진과제 및 추진계획 >

추진 과제	추진 일정
①-① 서민형 안심전환대출 신청	‘19.9.16.~‘19.9.29.
①-② 서민형 안심전환대출 대환	‘~‘19.11.30.
② 더 나은 보금자리론 개선	‘19.9.2. (주금공 내규 개정)

참고 1

정책모기지와 대환상품 비교

	보금자리론	적격대출	서민형 안심전환대출	더 나은 보금자리론
대상	신규, 대환	신규, 대환	대환	대환
기존대출 요건	무관	무관	변동금리 준고정금리대출	2금융권대출 포함
주택 보유수	무주택자 1주택자	무주택자 1주택자	1주택자	1주택자
주택가격 (시가)	6억원 이하	9억원 이하	9억원 이하	6억원 이하
부부합산 소득	(일반) 7천만원 (신혼) 8.5천만원 (다자녀) 최대 1억원	제한없음	(일반) 8.5천만원 (신혼, 다자녀) 1억원	(일반) 7천만원 (신혼) 8.5천만원 (다자녀) 최대 1억원
대출한도	3억원	5억원	5억원	3억원
LTV/DTI	70%/60%	70%/60% (규제지역 강화적용)	70%/60% (기존대출 범위내)	90%/70% (기존대출 범위내)
상환방식	원(리)금 균등분할상환	원(리)금 균등분할상환	원(리)금 균등분할상환	제2금융권대출 잔액 50%까지 만기일시상환
만기	10~30년	10~30년	10~30년	10~30년
금리 ('19.9월)	2.0~2.35%	2.2~3.3%	1.85~2.20%	2.0~2.35%

참고 2

안심전환대출과의 비교

- 서민형 안심전환대출은 제2금융권 대출도 대환을 허용하는 등 대환대상 대출을 확대하는 한편,
- 차주에 대한 소득 및 주택보유 수 요건을 새로 마련하는 등 서민·실수요자 중심으로 지원

< 안심전환대출('15.3월)과 서민형 안심전환대출 비교 >

구분	안심전환대출('15.3월)	서민형 안심전환대출
기존 대출요건	변동금리 또는 일시상환 은행권 주담대 (1금융권에 한함)	변동금리 또는 준고정금리 주담대 (1,2금융권 대출 모두 포함)
기존대출 중도상환 수수료	면제	부과 가능 (단, 기존대출 상환을 위한 중도상환수수료 증액 대환(최대 1.2%)가능)
채무자요건	(소득) 제한없음 (주택가격) 9억원 이하 (대출한도) 5억원 이하	(소득) 부부합산 85백만원 이하* * 신혼부부, 2자녀이상 가구 1억원 이하 (주택가격) 9억원 이하 (대출한도) 5억원 이하
주택 보유 수	무 관	1주택
만기일시 상환비율	0% 또는 30% 중 택일	불가
금리	2.53 ~ 2.65% (15년 당시)	1.85 ~ 2.20%
LTV	70% 이내	70% 이내
DTI	60% 이내	60% 이내
심사주체	금융기관	주금공 및 금융기관
접수	금융기관 창구	주금공 홈페이지 및 금융기관 창구

참고 3

더 나은 보금자리론 개선사항 및 이용효과

< 더 나은 보금자리론 개선사항 >

	현행('18.5월 출시)	개선
신청요건	(소득) 부부합산 7천만원 이하 (주택가격) 시가 6억원 이하 (대출한도) 최대 3억원 이내에서 기존대출 범위 내	(좌동)
LTV/DTI	LTV 80%, DTI 70%	LTV 90%, DTI 70%
대환대상	2금융권 주담대만 있는 경우	다중채무자 주담대 통합 취급
대환대출	만기 내내 금리 고정 대출액 50%까지 일시상환	만기 내내 금리 고정 2금융권 대출액 50%까지 일시상환 허용
금리	상환기간에 따라 2.0~2.35% ('19.9월 기준)	
이용방법	원 대출 이용기관에서 체크리스트를 발급받아 신청	온라인에서 바로 신청

* 일반 보금자리론과 금리수준 및 우대금리 적용요건 동일

□ **[기대효과]** 원금 상환이 부담스러워 제2금융권의 주담대를 이용한 경우 '더 나은 보금자리론'을 통해 상환부담 경감* 가능

- (예시) 은행대출(3.0%, 분할상환) 1.2억원, 2금융권 대출(4.0%, 만기일시상환) 1.2억원 보유 차주가 더 나은 보금자리론으로 전환하는 경우

→ 20년간 총 상환액 3.76억원에서 3.12억원으로 17.0% 축소