

서민·실수요자 주거안정을 위한 금융지원 방안

2018. 4. 24.

금 용 위 원 회

순 서

I. 추진배경	1
II. 주거안정을 위한 맞춤형 금융지원방안	2
1. 신혼부부·다자녀가구 : 주택구입시 혜택 확대	3
2. 저신용·저소득층 : 특례보증 제공	4
3. 전세보증 : 고소득자 이용제한 및 한도합리화	5
4. 주택구입 : 실수요자 중심으로 요건 강화	6
5. 제2금융권 : 구조개선용 보증자리론 공급	7
6. 주택연금 : 인출한도 확대 및 실거주요건 완화	8
7. 비소구대출 : 정책모기지에 도입 등 확대	9
III. 기대효과	10
IV. 향후계획	11

I. 추진 배경

- 주택금융은 주택 건설에서부터 구입, 임대차(연금포함)까지 주택 이용을 위한 전 과정에 자금을 공급하는 ‘금융시스템’을 의미
 - 주택금융공사 등 공공기관의 안정적인 주택금융 공급은 서민·실수요자의 주거안정 지원 등 사회안전판 역할을 수행
- 그러나 최근들어 정책주택금융의 공급요건이 획일적이라는 지적과 함께, 사회안전판으로서의 역할이 미흡하다는 우려 제기
 - ① 맞벌이, 자녀수 등에 대한 고려없이 단일소득 요건으로만 이용 대상을 한정하여 실수요임자의 경제적 상황에 대한 배려가 부족
 - 저신용·저소득 차주일수록 상대적으로 금리가 낮은 대출이 필요하나, 특례보증 없이는 은행권 이용이 사실상 제한
 - ② 다주택자·고소득자의 전세보증 이용에 제한을 두지 않아, 서민·중산층 주거안정 지원이라는 보증 목적에 부합하지 않는 측면
 - 특히, 주택보유 실태 등에 대한 사후검증이 미흡하여 정책 자금이 서민·중산층 실수요자에 집중되지 못하고 있다는 지적
 - ③ 금리상승 및 주택가격 변동성 확대시 저소득·취약계층의 상환부담 가중과 함께, 경제 전반의 소비를 제약할 우려
 - 금리상승 리스크가 더 큰 제2금융권 변동금리 차주를 보호하고, 주택가격 하락시 차주 상환부담 감소를 위한 보완조치 강구 필요

→ 서민·실수요자에 대한 맞춤형 주택금융 상품 공급을 통해, 주택금융이 주거안정과 실질적으로 연계 되도록 지원

- 1 -

II. 주거안정을 위한 맞춤형 주택금융 지원방안

< 서민취약계층 주거안정을 위한 금융지원 방안 >

정책 목표	대상	지원방안	기대효과
주택금융 사각지대 해소	신혼부부· 다자녀가구	• 맞벌이 신혼부부 소득기준 완화 • 다자녀가구 소득기준 및 대출한도 확대	• 정책적 배려 대상 실수요자의 주택구입자금 지원
	저신용· 저소득자	• 정책서민대출 성실상환자 대상 특례보증 공급	• 취약계층 전세자금 지원 및 실질적 제기 지원
실수요자 중심 공급	전세자금 보증	• 다주택자·고소득자의 전세보증 이용 제한 • 전세가격 기준 상황 및 보증상품별 한도 적용	• 한정된 재원을 서민·실수요자 지원에 집중 • 내집마련 기회 확충
	주택구입 자금	• 적격대출에 보유 주택수 요건 도입 • 보금자리론 이용시 사후검증 도입	• 실수요자 위주로 구입자금 공급
리스크 요인 대비	제2금융권 변동금리 주담대	• 제2금융권 변동금리·일시상환 주담대를 고정금리·분할상환 정책모기지로 전환	• 제2금융권 차주의 상환부담 완화
	주택연금	• 일시인출한도 확대 • 실거주요건 완화	• 고령층 주택연금 가입유인 제고
	책임한정 주담대	• 비소구방식 정책모기지 도입	• 주택가격 하락의 경우에도 차주의 상환부담을 일정범위로 한정

- 2 -

1 주택금융 사각지대 해소

(1) 신혼·다자녀가구 : 주택구입 지원을 위한 전용 보증자리론 출시

- (현황) 현행 보증자리론은 **확실적 공급요건***으로 인해 맞벌이 신혼부부, 다자녀가구의 **다양한 주거수요에 탄력적으로 대응하기 곤란**
 - * (소득) 부부합산 7천만원 이하, (주택가격) 6억원 이하 (한도) 3억원 이내
 - ** 보증자리론 금리 : 만기(10~30년)에 따라 3.4%~3.65% 수준('18.4월현재), 시중은행 고정금리 주담대 대비 0.6%p~1.2%p 낮음
- (신혼부부) 초기자금이 부족한 **맞벌이 신혼부부 다수가 제외***
 - * **외벌이는 90%, 맞벌이는 60%가 소득기준 충족**(16년 통계청 신혼부부통계 기준)
- (다자녀가구*) 자녀수 증가·성장 등에 따른 **양육비 부담에 대한 고려가 없고, 대출한도 제약(3억원)으로 추가대출 수요도 발생**
 - * 현행 다자녀요건은 **3자녀 이상만을 의미**하며, **소득 6천만원 이하 & 주택면적 전용 85㎡ 이하 시 0.4%p 금리우대** 적용
- (개선) 맞벌이 신혼부부, 다자녀가구의 특성을 반영한 **전용 보증자리론 출시**(‘18.4월)
 - (신혼부부*) **맞벌이의 경우 합산소득 85백만원 이하****로 기준 상향
 - * 혼인기간 **5년 이내인 경우** ** 맞벌이 신혼부부의 **약 74%**가 해당
 - **소득 70백만원 이하 신혼부부(외·맞벌이 모두 포함)는 우대금리(0.2%p ↓) 혜택 신규 적용**(예시: 대출액 3억원 기준 **연 60만원** 이자절감)
 - (다자녀가구) 자녀수에 따라 **소득기준, 대출한도 차등 적용**(신혼부부인 경우 중복적용 가능)
 - **1자녀부터 혜택을 부여**하기 위해 **소득요건을 완화**(1자녀 80백만, 2자녀 90백만)하고, **3자녀이상**은 **소득요건(1억원) 및 대출한도**도 상향

구분	현행			→	개선		
	합산소득	주택가격	대출한도		합산소득	주택가격	대출한도
신혼부부	외벌이	70백만원	6억원		70백만원	좌동	좌동
	맞벌이				85백만원		
다자녀	1자녀	70백만원	6억원		80백만원	좌동	좌동
	2자녀				90백만원		
	3자녀†				1억원		

* 현행 금리우대(0.4%p ↓) 조건(소득 6천만원 이하 등) 적용시 **면적 기준을 폐지**

(2) 저신용·취약계층 : 전세자금 특례보증 확대

- (현황) 소득·신용등급이 낮은 **차주나 신용회복중인 차주** 등은 **대출한도 부족, 제2금융권 고금리 대출 이용** 등 자금마련에 애로
 - **반전세 거주 등* 주거안정성 측면에서도 취약**
 - * 보증금있는 월세거주 비중(%) : (고소득층 7.6 (저소득층 28.7)'16년 국토부 주거실태조사)
- (개선) 신용회복자, 저신용·저소득자 등에 **주금공의 전세자금 특례보증***을 확대하여 취약계층의 **주거안정 지원**
 - * 은행권 전세자금 대출에 대해 주금공이 대출액의 전액(100%)을 보증 (통상 보증비율은 90% 수준)
 - (정책서민대출 성실상환자*) 전세자금 대출시 **4천만원 한도의 특례보증(보증비율 100%) 신규 공급**
 - * 햇살론, 미소금융, 새희망홀씨, 바퀴드림론 9회차 이상 성실납부자 또는 상환완료후 3년 이내인자(연소득 45백만원 이하)
 - 주금공의 **일반 전세자금보증 대출 대비 약 0.4%p(보증료 0.1%p 포함) 낮은 금리로 이용 가능**

< 기 시행중 >

- (제2금융권 이용자) **정검다리 보증(제2금융권 전세대출을 은행권 저금리 전세대출로 전환)의 공공임대주택 거주자 대상 보증한도를 전세금의 80%→90%까지 확대**(‘17.9월)
 - * 총 1,050명의 차주에 362.4억원 공급('18.3월말 기준)
- (개인워크아웃) **신용회복위원회 채무조정 중인 성실상환자**(24개월이상)에 대해 **특례보증 한도 확대**(2천5백만원 → 3천만원)('17.9월)
 - * 총 363명 차주에게 67.0억원 공급('18.3월말 기준)

구분	현행	→	개선
정책서민대출 이용자	(신설)		40백만원
공공임대주택 거주 2금융권 전세대출 이용자	임차보증금의 80% 까지 전환대출 지원		임차보증금의 90%까지 전환대출 지원
신복위 성실상환자	보증한도 25백만원		보증한도 30백만원

※ 정책서민대출 이용자 및 신복위 성실상환자의 특례보증 한도는 **차주 신용도와 해당 상품 이용자의 평균 전세대출 금액** 등을 고려하여 차등

2 실수요자 중심으로 공급요건 개편

(1) 전세보증 : 서민 중심의 지원체계로 개편

- (현황) 소득요건을 두지 않아 고소득자도 이용이 가능한 반면, 전세보증 기준이 다소 엄격하여 서민·실수요자 지원에 한계
 - 임차보증금 요건(수도권 4억, 지방 2억)이 엄격하여 서민용 공공 임대주택 입주시에 전세보증을 이용하지 못하는 사례* 발생
 - * 대표적 서민 주거지원 상품인 장기전세주택*의 경우, 지역별 임차 보증금수준에 따라 주급금 전세보증 공급 대상에서 제외되는 경우 발생
 - ※ SH(서울주택도시공사)에서 공급하는 공공임대주택으로 주변 전세시세의 80%이하 수준의 보증금으로 최장 20년까지 거주 가능
 - 현재 전세보증을 이용중인 경우에는 동일인 보증한도 제한(3억원)*으로 내집마련을 위한 중도금 대출(보증)이 사실상 곤란
 - * (예시) 2억원 전세보증 이용 → 중도금 보증은 1억원 한도내에서만 가능
- (개선) 고액 자산가의 이용을 제한하고, 실수요 위주로 개편
 - (자격제한) 다주택자 및 고소득자(연소득요건은 보금자리론 기준 적용)의 전세보증 이용을 제한
 - * 고소득자의 전세보증 이용 제한으로 연 1조8천억원 규모의 취약계층 전세자금 보증 지원을 위한 추가 재원 확보 효과
 - (보증기준 현실화) 전세가격 상승에 따른 주거불안 및 보증 사각지대 해소를 위해 전세가격 기준 상향(수도권 5억, 지방 3억)
 - (운영체계 개편) 전세보증 운영기준을 인별 → 보증상품별로 개편하여 전세거주자의 내집마련 기회를 제공

요건	현행	개선	비고
소득	(신설)	보금자리론 소득기준 ¹⁾ 적용	
주택보유 여부	(신설)	무주택 or 1주택	이사수요 고려
보증금	수도권 4억, 지방 2억	수도권 5억, 지방 3억	
보증한도	인당 한도 3억원 (전세보증 한도는 2억원)	보증상품별 각 3억원	전세중도금보증 동시이용 가능 ²⁾

* 1) 일반 70백만원(신혼맞벌이 85백만원, 1자녀 80백만원, 2자녀 90백만원, 3자녀 1억원)
 2) 중도금보증을 활용하여 주택구입을 완료한 경우에는 전세보증을 연장하지 못하도록 제한

(2) 정책모기지 : 다주택자 이용을 제한하고 실수요자 집중 지원

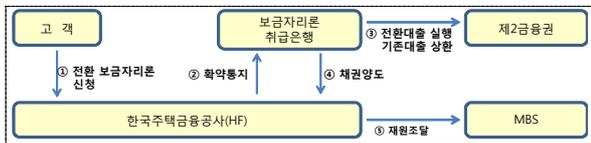
- (현황) 한정된 재원을 활용하는 정책모기지 상품이 다주택자에게 공급되는 등 지원요건상의 일부 미비점 존재
 - (적격대출)¹⁾ 당초 가계부채 구조개선 목적으로 도입됨에 따라 주택가격 요건(9억원이하)만 충족하면 다주택자도 이용이 가능
 - * 주급금이 MBS로 조달한 재원을 이용하여, 일정 요건하에 금융회사로부터 양수하기로 약정한 장기·고정금리 대출
 - (보금자리론) 무주택자 또는 1주택자(처분조건²⁾에 한하여 이용이 가능하나, 취급후 해당자격 유지 여부는 확인하지 않고 있음
 - * 미처분기간동안 가산금리(0.2%p) 부과 및 2년내 미처분시 대출금 회수
 - 이에 따라 저리의 보금자리론을 이용한 후, 금융기관 대출을 통해 주택을 추가 구입하는 경우도 발생
- (개선) 적격대출에 보유주택수 요건을 도입하고, 보금자리론 이용 차주에 대해서는 주택보유수 사후검증 절차 도입
 - (적격대출) 무주택자 또는 1주택자(처분조건)로 이용대상자 한정
 - (보금자리론) 최초 취급후 일정 주기(예 : 3년)로 이용자격 유지 여부를 확인³⁾하고,
 - * 주급금이 국토부 HOMS 시스템을 통해 보유주택수 확인 후 등기부등본 대조
 - 추가 주택보유 사실이 확인되는 경우, 처분유예기간(최대1년)을 부여하고 미처분시 대출금 회수조치(사전약정)
 - 또한, 시중은행 대비 우대받은 금리 등을 고려하여 추가 주택 보유 시점부터 처분시까지 가산금리(0.2%p)를 부과

구분	현행	개선
적격대출	(신설)	무주택자·1주택자(처분조건)로 한정
보금자리론	(신설)	1주택 요건 유지여부 확인

3 금리상승·고령화 등 리스크 요인 대비

(1) 제2금융권 주담대 : 고정금리·분할상환 주담대로 전환

- (현황) 제2금융권 주담대는 고정금리·분할상환 비중이 낮아 질적으로 취약한 구조이며, 대출금리도 은행권 대비 높은 수준
 - * 고정금리/분할상환 비율(%,'17말) : (은행) 44.5 / 49.8 (상호) 7.5 / 16.3
 - ** 가계대출 가중평균금리(%,'17말 기준) : (은행) 3.47 (상호) 3.74 (저축) 6.17
- 금리상승기에 제2금융권 이용차주(가구)의 상환부담 확대 우려
- (개선) 제2금융권 변동금리·일시상환 주담대를 장기·고정금리·분할상환 대출로 전환(약 5,000억원 규모, (가칭) '더 나은 보금자리론')
 - (전환요건) 소득, 주택가격, 대출한도는 일반 보금자리론과 동일
 - 제2금융권 주담대 특성을 고려하여 기존 보금자리론 대비 LTV, DTI 비율을 각각 10%p씩 완화(LTV 80%, DTI 70%)
 - 특히, 만기일시 상환비율(0 ~ 최대 50% 이내)에 대한 선택권을 부여하여 분할상환에 따른 채무자의 월상환액 증가부담을 완화
 - (금리수준) 보금자리론 기본 금리(10년만기, 3.4%, '18.4월 기준)를 적용하되, 우대금리 적용시 최저 2% 초반대 금리도 가능
 - * 취약계층(최대0.8%p) + 전자약정(0.1%p) + 안심주머니(0.02%p) = 최대 0.92%p 할인
- ➔ 제2금융권 주담대를 '저리의 고정금리로 장기에 걸쳐 원금까지 동시 상환이 가능한 대출'로 전환



(2) 주택연금 : 인출한도, 실거주요건 완화로 가입유인 제고

- (현황) 주택연금은 고령층의 주요 노후소득원이자 부채 상환 부담 완화 효과가 있어 잠재적 가입수요는 풍부한 편
 - 다만, 주담대 상환용 주택연금의 일시 인출한도¹⁾, 실거주요건²⁾에 따른 주택활용 제약 등은 주택연금 가입 저해요인으로 작용
 - 1) 인출한도(70%) 제약으로 가입이 어려운 주담대 보유 은퇴·고령차주의 경우, 향후 금리인상시 소득발생 가능성이 낮은 만큼 상환부담이 확대될 가능성
 - 2) 주택연금 가입주택에는 저당권 설정 또는 임대 등이 제한됨(연금가입 주택에 실제 거주 필요 + 부분임대차 방식의 보증금없는 월세만 가능)
- (개선) 주택연금 가입시 주담대 상환용 인출한도를 확대하고, 실거주요건도 완화
 - (인출한도 확대) 고령층 평균 대출금액 등을 고려하여 주담대 상환용 연금 가입시 초기 인출한도를 70% → 90%로 확대**
 - * 일시인출한도 : 주택연금 가입자가 가입시점에 일시에 인출할 수 있는 금액
 - ** (예시) 70세, 3억원 주택보유자의 현행 최대인출한도(70%)는 약 1.1억원 → 인출한도 확대(90%)시 최대 1.42억원 주담대 보유자도 상환후 가입 가능
 - (주택활용도 제고) 주택연금 가입주택의 실거주요건을 완화(예: 요양원 입소 등의 경우 해당주택 거주없이 전부임대 가능, 공공임대료 한정)하여 주택연금 가입으로 해소 및 유휴공간 임대기회 제공
 - * (예시) SH 등 공공임대사업자가 연금가입자와 주택이용계약(임대료지급)을 체결하고, 전대방식으로 신혼부부 등에게 임대주택으로 제공



(3) 비소구대출 확대 : 주택가격 변동 위험으로부터 차주 보호

- (현황) 시중금리가 상승하고 주택시장 변동성이 확대됨에 따라, 리스크에 상대적으로 취약한 차주 중심으로 보호 필요성이 확대
 - 특히, 저금리에 대출을 받아 주택을 구입^{*}한 차주의 경우 금리 상승·주택경기 침체시 **상환능력에 문제가 발생할 우려**^{**}가 있으나,
 - * 연소득대비 총대출 비율(배, '17.2Q기준) : (1주택자) 3.0 vs (다주택자) 4.7
 - ** 차주의 상환능력은 소득보다 자산규모에 더 영향을 받는 것으로 분석(NICE)
 - 차주의 상환책임을 담보가치로 한정하는 비소구방식 주택담보대출은 정책모기지 중 **디딤돌대출**에만 도입
 - * 부부합산 연소득 5천만원 이하의 차주만 비소구방식 디딤돌대출 이용 가능
- (개선) 보금자리론, 적격대출에도 비소구방식 대출을 도입하고, 비소구대출을 이용할 수 있는 요건도 점진적으로 완화
 - ① 우선, 서민·실수요자들이 주로 이용하는 **보금자리론**에 비소구방식 대출 도입('18.上)
 - 도덕적 해이 방지를 위해 **무주택자**(처분조건 1주택자 제외 : 디딤돌대출 동일)의 **구입용도로 한정**, 금리·DTI·LTV 등 기타조건은 소구방식과 동일
 - ② 비소구 보금자리론의 **운영상황 및 효과** 등을 보아가며 **적격대출**에도 도입('18.下)
 - ③ 비소구대출 이용이 가능한 **소득기준**^{*}은 현행 **디딤돌대출의 조건 변동추이** 등을 보아가며 조정
 - * (예시) 최초 도입시 부부합산 소득 5천만원 → 7천만원으로 확대 등

Ⅲ. 기대효과

구분	기대 효과		비고
	대상확대 (추정)	이자절감 (예시)	

1. 주택구입자금 지원

① 신혼부부 보금자리론 (소득 7천만원 이하 우대금리 0.2%p)	• 소득요건 완화시 약 4.2만가구 추가이용 가능	• 가구당 연간 약 94만원 (소득원화) ~ 131만원 (소득 7천이하 금리우대) 이자절감 [*]	시중은행 주담대 금리 4.00%, 대출금 3억원 → 맞벌이(소득7~8.5천만원) 보금자리론은 3.5%(20년, 아낌e) 적용, 와·맞벌이(소득7천만원 이하)는 3.3%(우대0.2%p ↓) 적용
② 다자녀 보금자리론 (3자녀 우대금리 0.4%p)	• 소득요건 완화시 약 64.4만가구 추가이용 가능	• 가구당 연간 약 94만원 (1자녀) ~ 167만원 (3자녀 금리우대) 이자절감 [*]	시중은행 주담대 금리 4.00%, 대출금 3억원 → 1자녀 보금자리론 3.5%(20년, 아낌e) 적용, 3자녀(소득6천만원 이하)는 3.1%(우대0.4%p ↓) 적용

※ 향후 금리상승시 이자절감 효과는 더욱 확대

2. 전세자금대출 지원

③ 정책서민대출 성실상환자 특례보증	• 매년 약 8천명에 3천억원 공급	• 가구당 연간 약 186만원 이자절감	2금융권 전세대출 금리 7.39% 대출금 4천만원 → 1금융권 금리 2.74% 적용
----------------------------	---------------------	-----------------------	--

3. 리스크요인 대비 부담 완화

④ 2금융권 차주 대상 더나은 보금자리론	• 약 4천명에게 5천억원 공급	• 가구당 연간 약 288만원 이자절감	2금융권 주담대 금리 5.00%, 대출금 3억원 → 보금자리론 3.5%(20년, 아낌e) 적용
⑤ 주택연금 실·주요인 완화 및 담보주택 압류예방	• 매년 전체 주택연금 가입자 중 약 700명 이용 예상	• 가구당 연간 530만원 규모의 임대수익	▶ 주택연금 평균연령 72세, 평균 주택가격 2.9억원 ▶ 서울 전세가율(65.2%) 및 전월세전환율(4.0%) 적용

IV. 향후 추진계획

- 주금공 내규 개정만으로도 이행 가능한 과제는 즉시 추진, 시행령 등 법령 개정사항은 속도감 있게 후속조치 추진

<세부과제별 추진일정(안)>

구 분	세부과제	시 기	조치사항
① 주택금융 사각지대 해소	• 신혼부부 및 다자녀가구 전용 보금자리론 공급	'18.4월	주금공 내규 개정
	• 정책서민대출 이용자 대상 특례보증 공급	'18.5월	주금공 내규 개정
② 실수요자 중심 공급	• 전세보증 소득·자산(주택) 요건 도입	'18.3분기	주금공 내규 개정 (금융기관 전산개발)
	• 전세보증 임차보증금 한도 합리화	'18.5월	주금공 내규 개정
	• 주택보증 한도 합리화 (인별→상품별 한도 도입)	'18.6월	시행령 개정
	• 적격대출 보유주택수 요건 도입	'18.3분기	주금공 내규 개정 (금융기관 전산개발)
	• 보금자리론 이용자 주택 추가 취득 사후검증 도입	'18.4분기	주금공 내규 개정
③ 리스크요인 대비	• 2금융권 변동금리·일시상환 주담대 전환 보금자리론 공급	'18.5월	주금공 내규 개정
	• 비소구 보금자리론 도입	'18.5월	주금공 내규 개정
	• 비소구 적격대출 도입	'18.3분기	주금공 내규 개정
	• 주택연금 일시인출한도 확대	'18.6월	시행령 개정
	• 주택연금 실거주요건 완화	'18.6월	시행령 개정

참고 1 보금자리론 상품 비교표

구 분	일 반	신 혼	다자녀	더 나은 (2금융권 대환)
대상자	성년	성년, 혼인 5년 이내	성년, 1자녀 이상 가구	성년, 2금융권 주담대 이용자
자금용도	구입·보전·상환	구입	구입·보전·상환	상환
연소득	7천만원	맞벌이 8.5천만원 (의별이는 변동없음)	1자녀 8천만원 2자녀 9천만원 3자녀 1억원	(일반과 동일)
주택수	무주택, 1주택자(처분조건)	무주택자	무주택, 1주택자(처분조건)	1주택자(상환용도)
처분조건 1주택자	허용 (2년 이내 처분)	불허	허용 (2년 이내 처분)	불허
주택가격	6억원	(좌동)	(좌동)	(좌동)
대출한도	3억원	(좌동)	1~2자녀 가구 3억원 3자녀 가구 4억원	3억원
주택규모 (전용면적)	제한없음	전용 85㎡ 이하	제한없음	제한없음
만기	10, 15, 20, 30년	(좌동)	(좌동)	(좌동)
대출금리	3.3~3.65%	(좌동) * 단, 소득7천만원 이하 0.2%p 금리우대	(좌동) * 단, 소득6천만원 이하, 3자녀가구 0.4%p 금리우대	(일반과 동일)
상환방식	분할상환	(좌동)	(좌동)	(좌동)
LTV	70%	(좌동)	(좌동)	80%
DTI	60%	(좌동)	(좌동)	70%
중도상환 수수료	3년, 1.2% 슬라이딩	(좌동)	(좌동)	(좌동)
만기일시상환	-	-	-	최대 50% 까지 설정 가능

참고 2 정책모기지 상품 비교표('18.3월 기준)

	주택담보대출		
	디딤돌대출	보증자리론	적격대출
지원대상			
연령 등	성년	성년	성년
소득제한	(일반)6천만원 ↓ (생초)7천만원 ↓	7천만원 ↓	제한없음
주택수	무주택자	무주택자, 1주택자	제한없음
처분조건 1주택자	불가능	가능 (2년 이내 처분)	제한없음
주택가격 (전세가격)	5억원	6억원	9억원
주택규모	85㎡ (지방 읍,면 100㎡)	제한없음	제한없음
대출금리 (보증료)	2.25~3.15%	3.40~3.65%	3.66~4.51%
만기	10~30년	10~30년	5~30년
상환구조	분할상환 (1년거치가능)	분할상환 (별도 통자까지 거치기간 폐지)	분할상환 (1년거치가능)
중도상환 수수료	3년, 1.2% 슬라이딩	3년, 1.2% 슬라이딩	3년, 1.2% 슬라이딩
소구권	소구/비소구	소구	소구
대출한도 (보증한도)	2억원	3억원	5억원
한도제한	DTI 60% LTV 70%	DTI 60% LTV 70%	DTI 60% LTV 70% ※ 투기지역 및 투기과열지구, 청약조정대상지역 대출 규제 적용
대상주택	주택	주택	주택

참고 3 신혼부부 주택구입자금 지원 상품 비교표('18.3월 기준)

구 분	생애최초 신혼가구 디딤돌대출(국토부)	신혼부부 전용 보증자리론(금융위)																																				
자격 요건	연령	민법상 성년(신청일 기준)	(좌동)																																			
	신혼 부부	혼인관계증명서 상 혼인신고일이 신청일로부터 5년 이내 (3개월 이내 결혼 예정자 포함)	(좌동)																																			
	소득	부부합산 6천만원 (생애최초인 경우 7천만원)	부부합산 7천만원 (맞벌이 경우 8.5천만원)																																			
	주택 보유수	대출신청일 현재 세대주를 포함한 세대원 전원 무주택자	대출신청일 현재 본인 및 배우자가 무주택자																																			
	주택 가격	5억원 이하	6억원 이하																																			
	대출 한도	2억원 이하	3억원 이하																																			
	주택 면적	주거전용면적 85㎡이하 (수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍·면지역은 100㎡)	(좌동)																																			
우대 요건	금리	<p>(일반 신혼가구) 0.2%p 우대 (생초+신혼가구) 최대 0.55%p 우대</p> <table border="1"> <tr> <th>연소득 \ 만기</th> <th>10년</th> <th>15년</th> <th>20년</th> <th>30년</th> </tr> <tr> <td>2천만원 이하</td> <td>1.70%</td> <td>1.80%</td> <td>1.90%</td> <td>2.00%</td> </tr> <tr> <td>2천만원~ 4천만원</td> <td>2.10%</td> <td>2.20%</td> <td>2.30%</td> <td>2.40%</td> </tr> <tr> <td>4천만원~ 7천만원</td> <td>2.45%</td> <td>2.55%</td> <td>2.65%</td> <td>2.75%</td> </tr> </table> <p>('18.3월 기준)</p>	연소득 \ 만기	10년	15년	20년	30년	2천만원 이하	1.70%	1.80%	1.90%	2.00%	2천만원~ 4천만원	2.10%	2.20%	2.30%	2.40%	4천만원~ 7천만원	2.45%	2.55%	2.65%	2.75%	<p>0.2%p 우대 (부부합산 연소득 7천만원 이하에 한함)</p> <table border="1"> <tr> <th>구분 \ 만기</th> <th>10년</th> <th>15년</th> <th>20년</th> <th>30년</th> </tr> <tr> <td>아파트</td> <td>3.30%</td> <td>3.40%</td> <td>3.50%</td> <td>3.55%</td> </tr> <tr> <td>주택연금 적용시</td> <td>3.10%</td> <td>3.20%</td> <td>3.30%</td> <td>3.35%</td> </tr> </table> <p>('18.3월 기준)</p>	구분 \ 만기	10년	15년	20년	30년	아파트	3.30%	3.40%	3.50%	3.55%	주택연금 적용시	3.10%	3.20%	3.30%	3.35%
	연소득 \ 만기	10년	15년	20년	30년																																	
2천만원 이하	1.70%	1.80%	1.90%	2.00%																																		
2천만원~ 4천만원	2.10%	2.20%	2.30%	2.40%																																		
4천만원~ 7천만원	2.45%	2.55%	2.65%	2.75%																																		
구분 \ 만기	10년	15년	20년	30년																																		
아파트	3.30%	3.40%	3.50%	3.55%																																		
주택연금 적용시	3.10%	3.20%	3.30%	3.35%																																		
중복 가능 여부	청약저축 우대금리 및 부동산 전자계약 우대금리를 제외한 우대금리와 중복 적용 불가 및 금리 하한선 1.5% 적용	취약계층 우대금리와 2개까지 중복적용 가능하며 최대 0.8%p 우대금리 적용																																				

참고 4 저소득·저신용자 특례보증 관련

(개요) 주금융, 서민금융진흥원, 은행간 협약을 통해 정책서민 대출* 9회차 이상 성실상환자(최근 3년 이내 상환완료자 포함)가 은행재원 전세대출을 받을 경우 **금리 및 보증료 우대**

* 미소금융, 새희망홀씨, 햇살론, 바퀴드림론 등

(소득요건) 연소득 45백만원* 이하 (서민금융 상품 소득요건 반영)

【참고】 서민금융 상품 주요 소득요건

구분	미소금융	햇살론	바퀴드림론	새희망홀씨
요건	기초생활수급자 및 차상위계층	연소득 45백만원 이하 (신용등급 6등급 이하)	연소득 45백만원 이하 (신용등급 6등급 이하)	연소득 45백만원 이하 (신용등급 6등급 이하)

(보증한도) 40백만원* (단, 채권보전조치 시 50백만원)

* 연소득 15백만원 이하자는 30백만원(단, 채권보전조치 시 45백만원)

※ 주요 특례보증 현황

상품명	주요내용	대상자	보증한도	보증비율	시행일
신용회복 지원자특례	신용회복위원회 등을 통하여 성실하게 채무상환 중이나, 낮은 신용등급으로 인해 금융권 대출이 어려운 신용회복지원자 지원	신용회복기관에 채무면제금을 24회차(프리워크아웃인 경우 12회차) 이상 납부한 자	최대 3000만원 (채권보전 조치시 최대 4,500만원)	100%	'08.11월
사회적배려 대상자특례	국가가 확인한 저소득계층인 국민기초생활수급자 및 차상위계층의 전세자금 마련 지원	국민기초생활수급자 및 차상위계층, 복합이탈주민, 중증장애인가구	최대 3000만원 (채권보전 조치시 최대 4,500만원)	100%	'10.6월
장검다리 전세자금	저소득 서민의 제2금융권 고금리 전세자금대출을 은행권으로 전환하여 가계 금융비용 부담경감 도모	부부합산 연소득 7천만원 이하의 전세거주자로서 '16.12.31일까지 실행된 제2금융권 전세대출을 정상이용중인 세대주	최대 1.5억원	100%	'12.2월
다자녀가구 특례	주거비 부담이 상대적으로 큰 다자녀가구에 전세보증 지원 확대	민법상 미성년 자녀수가 3명 이상인 자	최대 2억원	90%	'16.8월

참고 5 제2금융권 더 나은 보증자리론 이용사례 및 효과

< 사례 >

◇ 직장인 A씨는 제2금융권에서 변동금리(5%), 일시상환 조건으로 2억원 주택담보대출 이용 중 → '더 나은 보증자리론'으로 전환

전환 사례

- ❶ 30년만기, 전액불할상환, 원리금균등상환으로 전환
- ❷ 30년만기, 부분불할상환(만기일시상환30%), 원리금균등상환으로 전환

전환 효과 분석

	금리	월 납입액	전환 후 월 납입액변동	30년간 총 이자납입액	전환 후 총 이자납입액 변동
현행유지	5%	83.3만원	-	3억원	-
CASE❶	3.55% ^{주)}	90.4만원	+7.1만원	1억 2,538만원	△1억 7,462만원
CASE❷	3.55% ^{주)}	81.0만원	△2.3만원	1억 5,168만원	△1억 4,832만원

주) '18.3월 아낌e-보증자리론 30년 만기 금리(3.55%)

○ (CASE❶) 월 납입액은 7.1만원 증가하나, 대출기간동안 원금이 상환 되므로 만기시 상환부담이 없으며, 총 이자납입액도 1억 7,462만원 감소

○ (CASE❷) 매월 납부하는 이자가 약 23만원 감소하면서, 이자 절감분만큼 원금*도 동시에 갚아나가는 구조로 전환

* 매월 납입금액 중 원금은 최초 20.7만원에서 만기시 62.6만원 수준

※ 소득세법 제52조 요건* 충족 시 소득공제도 가능

- * ①근로소득이 있는 거주자로서 무주택 또는 1주택을 보유 세대
- ②기준시가가 4억원 이하인 주택을 취득하기 위하여
- ③15년 이상 장기주택저당차입금 이자상환액을 근로소득금액에서 공제

참고 6 | **상환용 주택연금 인출한도 확대시 기대효과**

- (개요) 고령층 평균 대출금액, 최근 금리상승 등을 고려하여 주택담보대출 **상환용 인출한도를 70% → 90%로 확대**

(단위 : 천원)

연령	현행 인출한도	변경 인출한도
60세	80,640	103,680
70세	110,250	141,750
80세	147,630	189,810

* 주담대 상환방식, 정액형, 주택가격 3억원 기준

2. 기대효과

- 70세, 주택가격 3억원, 주담대 1억 4천만원 보유자가 주택연금 가입시 **가처분소득 월 50만원 증가 및 주거안정 효과 발생**
 - (소득증가) 매월 주담대 이자 41만원*을 상환하다가 주택연금으로 전환시 **이자상환 없이 월지급금 9만원 추가수령**(월이자 - 41만원 → 월지급금 +9만원)
 - * 1.4억원 × 3.47%('18.1월 평균 주택담보대출금리, 한국감정원) ÷ 12 × 41만원
 - (주거안정) 주택연금은 **비소구대출로 잔액증가에 대한 고객 부담이 주택가격으로 한정되고, 원리금 연체 등의 문제가 발생하지 않아 평생 본인주택에서 안정적으로 거주 가능**

<상환금액>

상환할 시점	상환할 금액	부족분 또는 잉여금
주택가격 > 대출잔액	대출잔액	남는 부분에 대해 상속인에게 돌려줌
주택가격 < 대출잔액	주택가격 해당금액	부족분에 대해 상속인에게 별도 청구안함

참고 7 | **주택연금 실거주조건 완화 활용례**

< 셰어하우스 활용 사례 >

- ◇ 서울 서대문구 아파트에 거주하는 주택연금 가입자 A(만71세)씨는 '16년 주택연금에 가입하여 **매월 125만원***의 월지급금을 수령 중
 - * 가입당시 만 69세, 주택가격 4억원 기준
- **주택연금 셰어하우스 프로그램**을 통해 대학생 B에게 **남는 방 2개 중 1개를 임대**

- (연금가입자 A씨) 매월 연금 125만원 수령 → 연금+월세(25만원) **150만원 수령**(월 수입이 20% 증가)하여 적정 노후생활비* 확보
 - * 국민연금연구원 발표(17.12월) 적정 노후생활비 146만원(개인기준)
- (대학생 B씨) 학교 기숙사가 부족하여 **학교 앞 원룸에서 월세 49만원***에 거주 → **학교 인근 아파트에서 월세 25만원**(월세 부담이 49% 감소)에 거주함에 따라 거주여건 개선
 - * 서울 대학가 평균 월세 49만원, 평균 보증금 1,378만원

< 공공임대 활용 사례 >

- ◇ 서울시 강서구 아파트에 거주하는 주택연금 가입자 C(만74세)씨는 '17년 주택연금에 가입하여 **매월 105만원***의 월지급금을 수령하던 중
 - * 가입당시 만 73세, 주택가격 3억원 기준
- 건강상의 이유로 경기도 ◇◇요양원으로 입소함에 따라 연금가입 아파트를 SH공사 공공임대제도를 활용하여 **신혼부부 D씨에게 임대**

- (연금 가입자 C씨) 매월 연금 105만원 수령 → 연금+월세(45만원) **150만원 수령**(월수입 43% 증가)
 - * 3억원(주택가격)×65.2%(서울시 전세가율)×4.0%(서울 전월세전환율)×70%(전대운영비용 차감)+12
 - ** 시세보다 낮은 가격(80% 수준)으로 공급하는 SH 공공임대 특성상, 실수령 월세금액은 낮아질 수 있으나(SH공사 협의중) 중개비용 등 절감 가능
- (신혼부부 D씨) 보증금 반환위험에 대한 걱정 없이 상대적으로 저렴한 월세로 교통이 편리한 역세권 소재 아파트에 거주 가능