

정책모기지 개편방안 Q&A

2016. 12. 8

금 융 위 원 회

1. 금번 정책모기지 개편 추진배경은?

□ 금번 정책모기지 개편은 “서민층 실수요자 지원 강화”라는 정부 정책기조를 ‘주택금융’ 부문에도 일관되게 적용하는 것

○ 현행 정책모기지 지원 대상이 광범위함*에 따라 일반 주택 담보대출을 이용할 수 있는 계층까지 정책모기지를 활용

* (예시) 현행 보증자리론 요건 중 주택가격 9억원은 소득세법상 고가 주택 기준으로, 서울 아파트의 84.3%가 9억원 이하 주택에 해당

○ 한정된 재원*으로 인해 무한정 정책모기지를 공급할 수 없는 상황에서 요건 개편 없이 현행 공급요건을 유지할 경우,

* '16년말 주금공 예상 보증배수는 42.8배로 적정배수(40배)를 초과

- 은행권 대출이 용이한 상대적인 고소득층에 대한 대출 및 투기 목적의 주택구입 자금으로 활용될 수 있음

⇒ 지속가능한 수준으로 정책모기지를 공급하기 위해서는 지원 대상을 서민층·실수요자 중심으로 개편할 필요

□ 금번 개편을 통해 정책모기지 제도를 다음과 같이 개선

① 금리혜택이 높은 디딤돌대출, 보증자리론은 꼭 필요한 “서민층 실수요자”에게 공급되도록 상품별 요건을 정비

- 주택가격 강화(디딤돌·보증자리), 소득요건 신설(보증자리) 등을 통해 서민층의 정책모기지 이용 기회 확대

- 일시적 2주택자 요건 조정으로 투기수요를 차단하고 무주택 실수요자 위주 공급 유도

② '17년 정책모기지 공급목표(41조원→44조원)를 금년보다 상향 조정함으로써, 안정적인 서민층 정책지원 기반 마련

2. 사실상 요건 강화로 보이는데, 실수요층의 내집마련이 더 어려워지는 것은 아닌지?

□ 금번 정책모기지 개편은 “서민층 실수요자 지원 강화”라는 정부 정책기조를 일관되게 구현한 것으로,

- 은행권 대출이 용이한 고소득자 및 투기수요를 배제함으로써 오히려 실수요자의 정책 주택금융 접근성을 높이는 효과

□ 이번 정책모기지 개편의 핵심은 “지원이 꼭 필요한 서민층 실수요자”에게 “더 많은 주택 구입자금”을 제공하는 데 있음

❶ 꼭 필요한 “서민층 실수요자”에게 공급되도록 요건 정비

i) (서민층에 집중) 주택가격 강화(디딤돌·보금자리), 소득요건 신설(보금자리) 등을 통해 서민층의 이용 기회 확대

※ 특히 보금자리는 현재 소득요건이 없어 고소득자도 이용가능하나 소득요건(7천만원) 신설로 서민·중산층에 지원을 집중

ii) (실수요자 지원 강화) 일시적 2주택자 요건 조정으로 투기 수요를 차단하고 무주택 실수요자 위주 공급 유도

❷ '17년 정책모기지를 금년(41조원)보다 확대 공급(44조원) 함으로써, 안정적인 서민층 정책지원 기반 마련

⇒ 서민층 실수요자의 저렴한 주택금융 접근 가능성 제고

- 고소득층의 평균 대출금액이 높으므로, 요건 강화 및 공급량 확대는 더 많은 서민 실수요자가 더 많은 대출을 받을 수 있는 구조로 변화

※ 소득별 보금자리론 평균 대출금액 : (7천 이하) 1억 1,300만원
(7천 초과) 1억 7,000만원

3. 요건강화로 인해 디딤돌, 보금자리론을 받지 못하게 된 차주의 경우 금리인상기에 상환부담이 가중되는 것이 아닌지?

□ 디딤돌대출, 보금자리론 요건 강화로 동 상품을 이용하지 못하는 이용자의 경우에도 적격대출을 이용할 수 있음

- 적격대출의 경우 디딤돌대출이나 보금자리론처럼 고정금리 상품으로 동일한 조건의 시중 금리에 비해서는 낮은 수준

- 특히 금리 상승기에 차주의 금리위험을 완화해 나가기 위해 내년부터 순수고정형 대출공급을 확대해 나갈 계획

4. 보금자리론 일시적 2주택 처분기한을 3년이내에서 선택하게 하는 이유와 가산금리를 다르게 적용하는 이유는 ?

- 신규주택 구입으로 일시적 2주택자가 되는 경우, 3년이내에 1주택을 처분한다는 조건으로 보금자리론 이용이 가능하고, 3년이내에 미처분시 대출을 회수하는 것은 현재와 동일
- 다만, 3년의 처분기한을 이용해 투기목적으로 2주택을 보유하려는 유인을 최소화할 수 있도록 “일시적 2주택자의 처분제도”를 개선

대출시점에서 약정한 처분기한	기간별 가산금리 부과	3년내 미매각시
~ 1년이내	① 기본금리 적용 → ② 1년 경과시 기본금리 + 0.2%p → ③ 2년 경과시 기본금리 + 0.4%p	대출회수 (기한이익 상실)
~ 2년이내	① 2년간 기본금리 + 0.2%p → ② 2년 경과시 기본금리 + 0.4%p	
~ 3년이내	① 3년간 기본금리 + 0.4%p	

- ① 고객이 대출시점에서 처분이 가능할 것으로 판단되는 기한 (1년이내 or 2년이내 or 3년이내)을 스스로 선택하고,
- ② 기한내 처분하지 못하는 경우 가산금리를 부과하되, 기한이 늘어날수록 가산금리 추가부과
- ③ 3년이내에 1주택을 처분하지 않는 경우 대출금 회수

⇒ 개인사정 등을 고려하여 처분기한은 3년내에서 선택 가능하게 하되 기간별로 가산금리를 차등화하여 최대한 단시간내에 처분 유도