
서민 · 실수요자 주거안정을 위한 금융지원 방안 Q&A

2018. 4. 24

금 융 위 원 회

목 차

1. 신혼부부, 다자녀 보금자리론 신청 절차 및 시기는? 1
2. 신혼부부와 다자녀 보금자리론 소득기준을 상향한 이유는?2
3. 다자녀가구 보금자리론의 대출한도 완화 이유는? 3
4. 은행대출을 이용하던 차주가 새로 출시된 보금자리론 이용기준을 충족하는 경우 이용이 가능한지? 3
5. 제2금융권 주담대를 이용중인 차주가 더 나은 보금자리론을 신청하는 경우 신청절차 및 혜택은? 4
6. 제2금융권 주담대 차주가 더 나은 보금자리론을 신청하는 경우 기존 대출에 대한 중도상환수수료가 면제되는지? 5
7. 더 나은 보금자리론 공급계획이 5천억원인데, ‘15년 안심전환 대출과 비교해 부족한 것 아닌지? 5
8. 주담대 상환용 주택연금의 일시 인출한도를 70%에서 90%로 확대하는 이유는? 6
9. 주택연금 가입주택 활용도를 제고하겠다는 것의 의미는? ...7

1. 신혼부부, 다자녀 보금자리론 신청 절차 및 시기는?

□ 신청접수 : '18.4.25(수) 00시부터 가능

□ 신청방법 : www.hf.go.kr 온라인 접수(주택금융공사 홈페이지)

□ 신청절차 등

①	②	③	④	⑤
신청접수	고객상담	서류접수	대출심사	대출금 수령
(주금공 홈페이지)	(콜센터)	(고객)	(주금공)	(은행)
u,아낌e	u:주금공 아낌e:취급은행	주금공 관할지사에 제출	통상 2~3주 소요	대출약정서 등 작성

① 신청접수

- 주택금융공사 홈페이지 “보금자리론 대출신청”화면에서 정보입력 등 신청접수

② 고객상담

- 콜센터와 상담을 통해 고객에게 제출서류 안내 및 신청정보 확인

③ 서류접수

- 주택금융공사 관할 지사로 심사 필요서류*를 우편·홈페이지·방문 등으로 제출
- * 매매계약서, 소득 및 재직(사업자등록) 증빙자료, 주민등록등본 등

④ 대출심사

- 신청인의 소득·부채·담보 등을 검토 및 대출가능여부 등 심사

⑤ 대출금 수령

- 대출승인 후 은행 방문하여 대출관련 서류* 작성 후 대출금 수령
- * 대출거래약정서, 근저당권설정계약서 등

[참고 : 신청화면 고객입력사항 예시]

신혼부부가구여부	○ 아니오 ○ 예
* 무주택자이면서 신청일로부터 3개월 이내 결혼예정자이거나 혼인신고일이 5년 이내인 경우	
다자녀가구여부	○ 아니오 ○ 예
만19세 미만의 자녀가 몇명입니까?	○ 2명 ○ 3명 이상
* 만19세 미만의 다자녀 가구인 경우 자녀수 및 부부합산 연소득에 따라 우대금리·소득·대출한도 등 대출요건이 달라질 수 있습니다.	

2. 맞벌이 신혼부부의 보금자리론 소득기준을 상향한 이유는?

☐ 지원대상이 되는 맞벌이 부부의 소득분포, 유사상품 기준 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음

❶ 외벌이의 경우 90.4%가 소득 7천만원 미만에 해당하나, 맞벌이 가구는 해당 소득기준을 충족시키는 비중이 59.4%에 불과

❷ 주택공급규칙(국토부) 등은 맞벌이 가구의 소득기준을 외벌이 가구 소득의 120%까지 인정

* 기존 보금자리론 소득 기준 7천만원 \times 1.2 = 8천4백만원

☐ 이와 함께, 여성의 경제활동 참가율 제고 등 사회·경제 전반에 미치는 긍정적 영향도 감안하였음

3. 다자녀가구 보금자리론의 대출한도 완화 이유는?

□ 3자녀 이상 가구의 경우 자녀수 증가에 따른 거주공간 확대가 필요한 반면,

○ 자녀 양육비 지출*로 인해 자산형성이 어려운 점을 감안하여 대출한도를 3억원 → 4억원으로 완화

* (보건복지부 기준) 1자녀 양육비 연1,125만원 [(영아기3년 3,064만원 + 유아기3년 3,686만원) / 6년]

4. 은행대출을 이용하던 차주가 새로 출시된 보금자리론 이용 기준을 충족하는 경우 이용이 가능한지?

□ 다자녀 보금자리론은 일시적 2주택자도 이용이 가능하므로 변경된 소득 기준에 따라 은행대출을 상환하고 이용 가능함

□ 신혼부부 보금자리론은 신청일 현재 변경된 소득요건을 충족하면서

○ ①무주택자(본인 및 배우자), ②주택면적 85㎡ 이하(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡ 이하), ③소유권 이전(보존) 등기일로부터 3개월 이내인 경우에만 이용이 가능하며, 기존 은행대출을 상환하고 이용 가능함

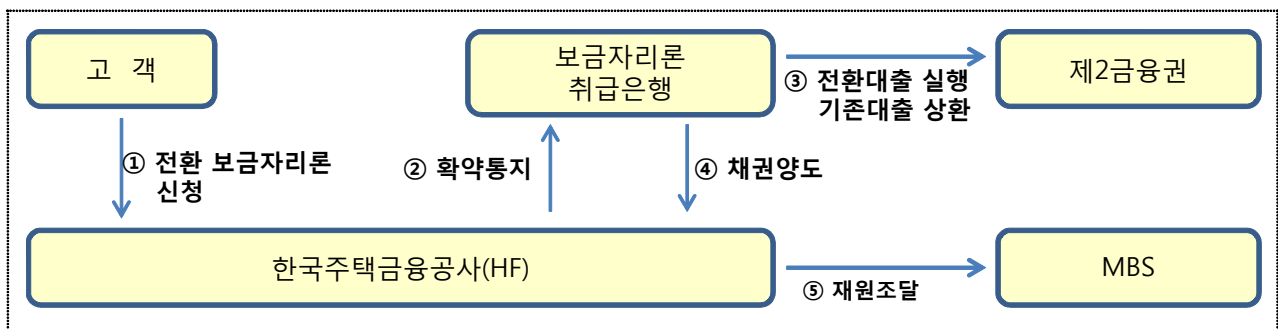
□ 다만 기존에 이용하던 은행대출 상환 시, 잔여 만기 등에 따라 조기상환수수료가 부과될 수 있으니 해당 은행에 수수료율 등 확인 필요

○ 조기상환수수료 납부가 어려운 경우에는 전용 보금자리론 신청시 LTV 한도 내에서 조기상환수수료를 포함하여 대출 신청이 가능함

5. 2금융권 주담대를 이용중인 차주가 더 나은 보금자리론을 신청하는 경우 신청절차 및 혜택은?

- (신청 절차) 한국주택금융공사 홈페이지(www.hf.go.kr)에 접속하여 전환 신청을 하고, 은행 영업점(또는 은행 홈페이지)를 방문하여 보금자리론 약정 등을 체결

[더 나은 보금자리론 신청 구조도]



- (자격 기준) 소득, 주택가격, 대출한도는 일반 보금자리론과 동일하며, LTV 80%, DTI 70%(일반 보금자리론보다 10%p씩 완화) 이내인 경우 이용 가능

< 사 례 >

- ◇ 직장인 A씨는 제2금융권에서 변동금리(5%), 일시상환 조건으로 2억원의 주택담보대출 이용 중 → '제2금융권 더 나은 보금자리론'으로 전환
- CASE① '30년만기, 전액분할상환, 원리금균등상환'으로 전환
 - CASE② '30년만기, 부분분할상환 (만기일시상환비율 30%), 원리금균등상환'으로 전환

구분	금리	월 납입액	전환 후 월 납입액 변동	30년간 총 이자납입액	전환 후 총 이자납입액 변동
현행유지	5%	83.3만원	-	3억원	-
CASE①	3.55% ^{주)}	90.4만원	+7.1만원	1억 2,538만원	△1억 7,462만원
CASE②	3.55% ^{주)}	81.0만원	△2.3만원	1억 5,168만원	△1억 4,832만원

주) '18.4월 아낌e-보금자리론 30년 만기 금리(3.55%)

6. 제2금융권 주담대 차주가 더 나은 보금자리론을 신청하는 경우 기존 대출에 대한 중도상환수수료가 면제되는지?

- ☐ 지난번 시행했던 은행권 안심전환 대출 방식과 달리, 금번 더 나은 보금자리론은 대출취급기관의 변경을 가져오기 때문에 중도상환수수료 면제는 어려움
 - 다만, 차주별로 잔여만기 등 대출조건에 따라 중도상환수수료가 일부 또는 전액 면제되는 경우도 있을 것으로 생각됨
 - ☐ 만약 제2금융권 차주가 중도상환수수료 부담에도 불구하고 더 나은 보금자리론을 이용하고자 하는 경우,
 - 일시납에 따른 차주부담 완화를 위해 수수료 부담액 만큼 대출금에 포함시킬 수 있도록 차주에게 선택권을 부여할 계획임
- * 보금자리론과 동일한 이자 적용, 동일한 방식으로 상환

7. 더 나은 보금자리론 공급계획이 5천억원인데, '15년 안심 전환대출과 비교해 부족한 것 아닌지?

- ☐ 10.24 가계부채 종합대책에서 밝힌 바와 같이 우선 5천억원 규모로 공급하고,
 - 확대여부는 시장 수요, 주금공의 공급여력 등을 종합적으로 고려하여 결정할 계획

8. 주담대 상환용 주택연금의 일시 인출한도를 70%에서 90%로 확대하는 이유는?

- 고령층 평균 대출금액, 최근 금리상승 등을 고려하여 주택담보대출 상환용 인출한도를 70%→90%로 확대
 - 단, 이번 인출한도 상향 조치는 일반 주택연금이 아닌, 주택담보대출 상환용 주택연금에만 적용됨

(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

- 이번 조치로 인해 1억 4천만원의 주담대를 보유자한 차주(70세, 주택가격 3억원 가정)도 주택연금 가입이 가능해지며, 해당 차주의 경우 월 50만원의 가처분소득 증가와 함께 주거안정도 누릴 수 있게 됨
 - (가처분소득 증가) 매월 주담대 이자 41만원*을 상환하다가 주택연금 가입시 이자상환 부담없이 월지급금 9만원 추가수령(월이자 - 41만원 → 월지급금 +9만원)

* 1.4억원 × 3.47%(18.1월 평균 주택담보대출금리, 한국감정원) ÷ 12 ≒ 41만원

- (주거안정) 주택연금은 비소구대출로서 차주의 상환부담이 주택가격 범위 내로 한정되고, 원리금 연체 등의 문제가 발생하지 않아 평생 본인주택에서 안정적으로 거주가 가능

〈주택연금 상환방식〉

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

9. 주택연금 가입주택 활용도를 제고하겠다는 것의 의미는?

- 현행 방식 하에서도 요양시설 입소 등 가입주택에 실제 거주하지 않아도 되는 불가피한 사유가 발생하였다면, 실거주 요건에도 불구하고 주택연금 이용이 가능하였음
- 다만, 주택연금 가입 후 해당 주택에 대한 보증부 임대차 불가능하여, 주택연금 가입을 저해하는 요인으로 작용한 측면이 있음

※ 가입주택에 거주하지 않아도 되는 불가피한 사유

- (가) 질병치료, 심신요양 등을 위하여 병원, 요양시설 등에 입원(소)
- (나) 자녀등의 봉양을 받기 위하여 다른 주택등에 장기체류
- (다) 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등
- (라) 기타 개인적인 특별한 사정 등을 감안하여 주금공이 인정한 경우 등

- 앞으로는 가입주택에 거주하지 않아도 되는 불가피한 사유가 발생한 경우, 해당 주택의 활용도 제고를 위해 전부임대 방식을 허용할 계획
- (전부임대 허용) 요양원 입소 등 불가피한 사유로 가입주택에 거주하지 못하는 경우, 가입주택을 전부임대 할 수 있도록 허용

< 임대주택 활용 사례 >

- '17년 주택연금에 가입한 A씨*는 매월 105만원 주택연금 월지급금 수령 중
 - * 가입 당시 만73세, 주택가격 3억원 기준
 - (세어하우스) 대학생에게 방 1개 임대시 **25만원(월세) 수입** 가능
 - (전부임대) 신혼부부에게 전부 임대시 **45만원(월세) 수입** 가능

※ 기존 시행중인 일부임대 제도도 활성화

- 지자체와 연계하여 「하우스셰어링*」 제도 도입 → 주택연금 가입 고객은 본인주택에 거주하면서 유휴공간 임대 가능

* 고령층이 소유하고 있는 주택의 일부를 청년 등에게 저렴하게 주거공간으로 제공하고, 고령층은 일상생활에서 필요한 도움을 받는 공동주거 형태