

[서민형 안심전환대출 출시]

① 변동금리나 준고정금리 주택담보대출을 보유한 주택실수요자에 대해 대환용 ‘서민형 안심전환대출’ 신규공급

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

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

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

* 신혼부부, 2자녀 이상 가구는 부부합산 1억 원 적용

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

○ **(주택가격)** 시가 9억원 이하

○ **(대출한도)** 기존대출 범위내 최대 5억원 한도

- LTV(주택담보대출비율) 70%, DTI(총부채상환비율) 60%를 적용하되, 기존대출 상환을 위한 중도상환수수료(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 상당 수준 초과하는 경우 주택가격이 낮은 순서대로 20조원 공급

- ② 추석연휴 직후인 '19.9.16.부터 '19.9.29.까지 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 168만8천원 → 152만5천원으로 축소 (16만3천원 ↓)
 - (6개월 경과*) 월 상환액 168만8천원 → 154만원으로 축소 (14만8천원 ↓)
 - * 중도상환수수료(1.0%, 300만원) 만큼 대출잔액에 증액하여 대환

[더 나은 보금자리론 개선]

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

* 분할상환이 부담스러운 2금융권 대출 특징에 맞추어 대환액 50%까지 만기일시상환 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(고) 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 '점검표'를 없애고, 전산으로 대상대출 여부를 바로 확인할 수 있도록 개선

[출시 준비관련 당부사항]

- 손병두 부위원장은 4년전 '안심전환대출' 사례를 분석하여 금융소비자와 창구 직원 등의 불편을 최소화하는 방안*을 마련했으나,

* 창구 및 인터넷 병행 접수, 선 신청 후 일정기간 순차적 대환, 신청기간을 추석 연휴('19.9.12.~15.) 이후로 조정

- 창구에 업무가 과중하게 물리는지 여부 등을 면밀히 모니터링하고, 은행과 주금공에서 대환 심사 및 콜센터 인력 재조정 등을 적극 지원해 줄 필요가 있음을 언급

- 또한, 추석 연휴 기간 등을 이용하여 언론 및 SNS(누리소통망 서비스) 등 다양한 경로를 활용한 적극적 홍보도 당부함

□ 서민형 안심전환대출은 '19.9.16.부터 2주간 신청 접수 후 순차적으로 대환을 지원하고,

○ '더 나은 보금자리론' 요건 개선사항은 '19.9.2.부터 적용

* '더 나은 보금자리론'은 당분간 주택금융공사 홈페이지를 통해 신청가능하고, 19년 10월 이후에는 은행창구를 통해서도 신청 가능

[참고: 주택금융개선 T/F(전담팀) 회의 개요]

- (일시 / 장소) '19.8.23.(금) 15:30~16:30 / 은행연합회 중회의실
- (참석) 16명
 - 금융위원회 부위원장(주재), 금융소비자국장, 가계금융과장
 - 금감원 부원장, 은행감독국장
 - 은행연합회 전무, 주택금융공사 이사(2명)
 - 시중은행(8개) 부행장 등

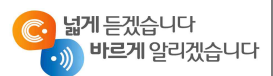
※ 별첨 : 부위원장 모두발언

금리구조개선 정책모기지 지원방안



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

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



1. 대환 대상을 변동금리와 준고정금리 주택담보대출로 제한한 이유는?

- ☐ 이번 대환상품은 주택담보대출 구조개선을 위하여 非고정금리 대출의 고정금리 대출 전환을 지원하는 정책모기지 상품
 - 따라서, 기존 정책모기지 등 완전고정금리 대출을 지원대상에 포함하기는 어려운 측면
- ☐ 다만, 기존 정책모기지 등 고정금리대출을 이용하고 있는 차주도 현행 요건*을 충족할 경우 현 시장금리 수준을 반영한 정책모기지 대환이 가능

* 보금자리론: 부부합산 소득 7천만원 이하, 주택가격 6억원 이하 1주택자(LTV 70%)
 적격대출: 소득제한 없음, 주택가격 9억원 이하 1주택자(LTV 규제 은행권과 동일)

2. 대환대출 공급규모를 20조원으로 제한하는 이유는?

- ☐ 먼저 수요측면에서 보유주택수, 가구소득 등 대상요건과 시장금리 추세 등을 감안하여 추정하였고,
 - 공급측면에서는 주금공의 유동화 여력, 가계부채 및 MBS 시장에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 공급규모를 결정하였음
- ☐ 이에 따라, 신청액이 20조원을 크게 초과할(예시: 2~3조원 이상) 경우 부득이하게 서민·실수요자 지원의 취지를 고려하여 운영할 계획임

3 시장금리가 계속 하락하는 추세인데, 이번 상품의 정책효과가 반감되지 않을까?

- ☐ 이번 대환상품은 주택담보대출 구조개선이라는 정책적 목표를 달성하는 한편, 서민·실수요자의 주택금융 비용부담 경감을 지원하기 위한 상품임
 - 수요자 입장에서는 저금리 대환이라는 측면과 함께, 장기간 현 수준으로 금리가 고정되는 측면을 중요하게 고려할 필요
- ☐ 한편, 이번 상품에 적용되는 금리 수준은 대환시점의 시장금리 상황을 반영하여 결정될 예정

4. '15년 안심전환대출과 달리 이번에는 중도상환수수료를 부과하는 이유가 무엇인지?

- ☐ '15년과 달리 이번에는 전금융권 대출 대상 지원, 비용절감을 통한 금리 추가 인하 등을 위해 주금공이 대환을 직접 취급
 - 따라서, 자행대환을 전제로 한 '15년 '안심전환대출'과는 달리, 중도상환수수료를 면제하기 어려운 측면이 있음

5. 제2금융권 주담대나 여러건의 주담대가 있는 차주도 '서민형 안심전환대출' 신청이 가능한지?

- ☐ 은행 뿐만 아니라, 상호금융, 저축은행 등 2금융권에서 대출 받은 차주 또는 1주택에 여러건의 주담대가 있는 차주도 대환을 신청할 수 있음
 - 이 경우 대환신청은 주금공 홈페이지에서 가능*

* 은행창구를 방문할 경우 상담사 등이 홈페이지 신청 방법 등을 안내할 예정