

	보 도 참 고 자 료			
	보도	배포 후 즉시	배포	

책 임 자	금융위 금융정책과장 이 동 훈(02-2100-2830)	담 당 자	이지형 사무관(02-2100-2836)
	금융위 가계금융과장 권 유 이(02-2100-2510)		김경문 사무관(02-2100-2824)
	금감원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)		김기태 사무관(02-2100-2523)
			김형원 팀장(02-3145-8040)

제 목 : 서민·실수요자의 내집마련 지원을 위하여 주담대 우대요건 및 혜택을 확대하고, 청년·신혼부부 등의 전월세 주거부담을 완화하겠습니다.

- ◆ **더불어민주당 부동산 특위는 정부입장·전문가의견 등을 종합하여 「주택시장안정을 위한 공급·금융·세제 개선안」을 발표(5.27일)하였습니다.**
 - ◆ **금융당국은 지난 4.29일 발표한 「가계부채 관리방안」을 차질 없이 추진하면서, 이와 병행하여 서민·실수요자 금융지원을 확대해 나가겠습니다.**
- ① **서민·실수요자 주택담보대출 우대요건 완화 및 우대혜택 확대**
 - ① **(우대요건) 부부합산 소득기준(0.8 → 0.9억원, 생초 0.9 → 1억원) 주택가격 기준(투기 6 → 9억원, 조정 5 → 8억원) 상향**
 - ② **(우대혜택) LTV 10%p 우대 → 최대 20%p* 우대로 확대 등**
* 단, 대출 최대한도는 4억원 이내이며, 차주단위 DSR 한도 이내로 한정
 - ② **청년·신혼부부 등 주거취약계층 지원 확대**
 - ① **주택금융공사 특례보증을 통한 청년층 전월세 대출 지원 확대 (1인당 한도 7000만원 → 1억원으로 확대 등)**
 - ② **공적 전세대출 전세보증금 기준을 5억원 → 7억원으로 확대***
* 주택금융공사의 전세금반환보증 가입가능 한도도 7억원으로 확대
 - ③ **보금자리론 대출지원 한도를 3억원 → 3.6억원으로 상향**

1. 서민·실수요자 주담대 우대조건 완화 및 우대혜택 확대

- 무주택 실수요자의 “내집마련”에 실질적인 도움이 될 수 있도록, 현행 서민·실수요자 우대혜택을 받을 수 있는 요건을 완화하고 우대혜택을 확대하겠습니다.

※ 서민·실수요자에 대한 주택담보대출 우대조건 및 우대혜택 개선 방안(요약)

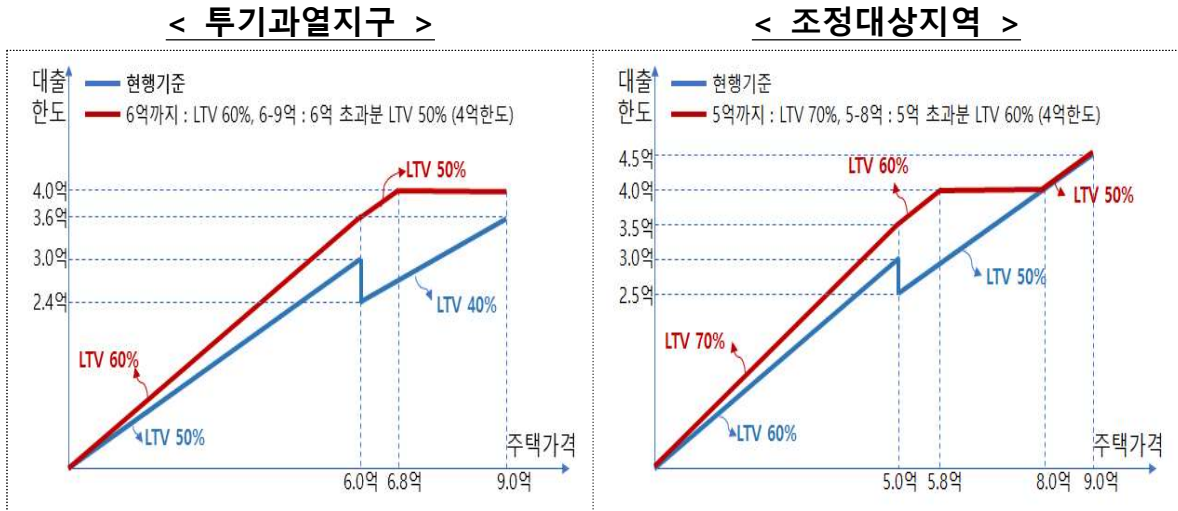
구 분	현 행		개 선	
	투기과열지구	조정대상지역	투기과열지구	조정대상지역
우대조건	무주택 세대주(공통)		무주택 세대주(유지)	
① 소득기준	부부합산 연소득 0.8억 이하 생애최초구입자 0.9억 이하		부부합산 연소득 0.9억 이하 생애최초구입자 1.0억 미만	
② 주택기준	6억원 이하	5억원 이하	9억원 이하	8억원 이하
우대수준	최대 4억원 한도(공통)			
① LTV	50%	60%	(~6억) 60% (6~9억 구간) 50%	(~5억) 70% (5~8억 구간) 60%
② DTI*	50%	60%	60%	60%
③ DSR	은행권 40% / 비은행권 60%		은행권 40% / 비은행권 60%	

* DTI는 차주단위 DSR 미적용 차주에 대해 적용(차주단위 DSR적용 차주는 DSR 적용)

- 우대혜택 대상요건 중 부부합산 8천만원 이하였던 소득기준을 9천만원 이하로 상향(생애최초구입자는 9천만원 이하 → 1억원 미만)하고,
 - 주택가격 기준도 투기과열지구는 6억원 이하에서 9억원 이하, 조정대상지역은 5억원 이하에서 8억원 이하로 완화하겠습니다.
- 서민·실수요자 요건 충족시 받을 수 있는 LTV 우대혜택도 기존 10%p에서 최대 20%p로 확대*하겠습니다.

* 기존에 LTV 우대혜택이 없었던 투기과열지구 6~9억원 구간은 40% → 50%, 조정대상지역 5~8억원 구간은 50% → 60%로 10%p 우대혜택 제공

- 다만, 가계부채 및 부동산시장에 미치는 영향을 감안하여 최대한도를 4억원으로 설정하였으며, 차주단위 DSR을 적용받는 차주의 경우 DSR 한도 이내(은행권 40% / 비은행권 60%)로 한정됩니다.



- 금번 대출규제 완화로 대다수의 서민·실수요자의 경우 대출한도가 확대될 것으로 기대됩니다.

※ 서민·실수요자 우대혜택 확대 효과(예시)

- ✓ 연소득 8,100만원 차주가 6억원 주택 구입시, 투기지역과 조정지역에서의 주담대 한도는 각각 1.2억원(2.4억원 → 3.6억원), 1.0억원(3.0억원 → 4.0억원) 증가

< LTV 규제완화에 따른 효과 >

(연소득 8,100만원, 주택가격 6억원, 대출만기 30년 가정)

	주담대 한도			차주단위 DSR 한도 (원리금균등분할상환시)
	투기지역	조정지역	非규제지역	
규제완화 전	2.4억원 (LTV 40%)	3.0억원 (LTV 50%)	4.2억원 (LTV 70%)	6.4억원
규제완화 후	3.6억원*	4.0억원**	4.2억원	

* (투기지역) 6억원 X 0.6 = 3.6억원

** (조정지역) 5억원 X 0.7 + (6-5)억원 X 0.6 = 4.1억원 ⇨ 한도적용으로 4.0억원

2. 청년·신혼부부 등 주거취약계층 지원확대

- 청년·신혼부부 등 주거취약계층의 “주거부담 완화”를 위한 추가적인 금융지원 확대방안도 마련하였습니다.

< 청년 전월세대출 확대공급 및 보증료 인하 >

- 청년들이 금리와 보증료가 저렴한 청년전월세를 이용하여 주거 비용 부담을 경감할 수 있도록, 청년 맞춤형 전세보증의 1인당 한도를 상향하고 보증료를 인하하겠습니다.
- 또한 총 4.1조원이었던 공급규모 제한을 폐지하고 지속 확대 공급하여, 보다 많은 청년들이 혜택을 볼 수 있도록 하겠습니다.
- 1인당 한도 상향을 통해 연간 약 5천명*(약 4천억원)의 청년이 청년맞춤형 상품을 추가 이용할 수 있을 것으로 예상되며,
 - * '20년 소득 등 기타요건은 부합하나 대출한도가 작아 일반전세대출을 이용한 청년
- 1억원을 대출한 청년은 일반상품 대비 매년 50만원(약 0.5%p)의 이자부담이 경감되고, 기존 청년 전용 전세보증 대비 연간 보증료도 약 3만원 감소(0.05%→0.02%)할 것으로 기대됩니다.
 - * '20년중 일반전세대출 평균금리(2.60%, 주금공보증) - 청년 전세 금리(2.09%)

< 청년 맞춤형 전월세 상품 주요 제도개선 사항 >

	현 행	개 선
공급한도	총 4.1조원	한도 폐지 청년층 수요에 맞춰 충분히 공급
1인당 한도	최대 7천만원	최대 1억원
보증료	0.05%	0.02%로 인하

< 주금공 전세대출 보증금 기준을 5억 → 7억원으로 확대 >

- 전세대출 이용자들이 금리와 보증료가 낮은 주금공 전세보증을 더욱 폭넓게 활용할 수 있도록, 주금공 전세대출(보증)을 이용할 수 있는 전세금 한도를 5억원 → 7억원*으로 확대하겠습니다.
 - * 수도권 5억원 → 7억원, 비수도권 3억원 → 5억원으로 확대
 - ※ 주금공 전세금반환보증 가입가능 전세금한도도 함께 확대(5억원 → 7억원)
- 다만, 대출한도(주금공 2.2억원)는 동일하게 유지하여 전세대출 총량증가는 최소화*할 수 있도록 하겠습니다.
 - * 민간보증을 저렴한 공적보증으로 대체하는 것으로 총량증가는 크지 않음

< 보금자리론 지원한도를 3억 → 3.6억원으로 확대 >

□ 현행 보금자리론은 최대 LTV 70%까지 적용 가능*하나, 3억원 한도제한으로 충분한 대출을 받지 못하는 경우가 발생하고 있습니다.

* 6억원 이하 주택 & 소득 7천만원 이하 가구, 3억원 한도 내에서 LTV 70% 적용

○ 이에 따라 1인당 대출한도를 3.6억원으로 확대하겠습니다.

3. 향후 추진일정

① 주담대 대출규제 완화*, 청년 전월세대출 확대공급, 보금자리론 한도 확대 조치들은 차주단위 DSR 단계적 확대 등 「가계부채 관리방안」 본격 시행에 맞춰 7.1일부터 시행하겠습니다.

* 대출규제 완화는 행정지도로 선 시행, 하반기 중 각 업권별 감독규정 등 개정 추진

② 주금공 전세대출 보증금 기준 확대는 주금공 내규개정 및 은행권 전산준비 등을 거쳐 '21.3분기 중 시행할 계획입니다.

※ 주금공 전세금반환보증 가입가능 전세금 한도 확대(5억원 → 7억원)는 4분기 시행 (주금공법 시행령 개정)



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

금융위원회 대 변 인
pfsc@korea.kr



“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”