

	<h1>보도자료</h1>			
	보도	2021.6.21.(월) 조간	배포	

책 임 자	금융위원회 가계금융과장 권 유 이(02-2100-2510)	담 당 자	김 기 태 사무관(02-2100-2523)
	주택금융공사 정책모기지부장 이 철 우(051-663-8271)		송 영 도 팀 장(051-663-8272) 정 회 관 팀 장(051-663-8291)
	주택금융공사 주택보증부장 우 병 국(051-663-8401)		곽 래 철 팀 장(051-663-8402) 백 대 현 팀 장(051-663-8421)

제 목 : 서민·실수요자의 내 집 마련 지원을 강화하고 무주택 청년 등의 금융부담을 줄이겠습니다.

- ◆ '21.7.1일부터 **청년·신혼부부**의 **내집마련**과 **전세금**을 **지원**하는 **주택금융상품**이 더 두터워지고 저렴해집니다.
- ① 보금자리론 등 정책모기지에 **40년 초장기모기지**를 도입하고, 보금자리론의 세대당 한도는 **3.6억원까지 확대**합니다.
 - ② 대학생·취준생 등 무주택 청년을 위한 '**청년 맞춤형 전월세**'의 1인당 지원한도를 **1억원으로 확대**하고,
- 무주택자를 위한 주금공의 **전세대출 보증료를 크게 인하**합니다.

1 개요 및 추진경과

- '21.7.1일부터 서민·실수요자의 내집마련을 돕는 보금자리론 등 정책모기지와 전세대출 보증상품의 요건이 확대·개선됩니다.
- ※ '가계부채 관리방안'(4.29일) '서민·실수요자 금융지원방안'(5.31일) 후속조치
- 보금자리론은 집값 6억원 & 소득 7천만원 이하 가구에 제공되는 고정금리 주택담보대출로 연간 17만 가구가 이용하는 상품입니다.
- 주금공의 전세대출보증은 실수요자가 더 저렴한 금리로 전세 대출받을 수 있도록 보증을 지원하는 상품으로 연간 72만 가구에 제공되고 있습니다. ('20년 기준)

2 초장기모기지 도입 및 보금자리론 한도 상향

1 40년 초장기모기지를 보금자리론과 적격대출에 시범 도입합니다.

- 만 39세 이하 청년과 혼인 7년 이내의 신혼부부는 앞으로 40년 만기 고정금리인 보금자리론·적격대출을 이용할 수 있습니다.
- 현재 소득이 많지 않은 청년가구는 만기를 연장함으로써 매월 원리금 상환부담을 축소하고 주거안정을 누릴 수 있습니다.
- * (예시) 3억원 대출 시 월 상환금액은 (30년만기, 2.85%) **124.1만원**
→ (40년만기, 2.90%) **105.7만원**으로 **14.8%** 감소함 (21.6월 금리 기준)
- 40년 모기지는 만기 내내 고정금리로 제공되어 금리상승위험을 제거할 수 있으며, 3년 이후부터는 목돈이 생기면 수수료 없이 원금을 더 빨리 상환할 수도 있습니다.

【 정책모기지 상품별 이용요건(7.1일부터) 】

구 분	보금자리론					적격대출*
주택가격제한	6억원 이하					9억원 이하
소득제한	7천만원(신혼부부 8,500만원)					제한없음
대출한도	3억원 → 3.6억원 (7.1일부터)					5억원
LTV·DTI	LTV 70%, DTI 60%					은행과 동일
대출금리 (21.6월 기준)	만기	10년	20년	30년	40년*	3.00~3.84%(은행별 상이)
	창구 모집인	2.70	2.90	2.95	3.00	
	인터넷	2.60	2.80	2.85	2.90	
* 차주 연령 39세 이하 또는 혼인 7년 내 신혼부부						

※ 단, 적격대출은 한정된 자원의 서민우선지원 취지에 따라 총량을 제한하여 운영
☞ 은행별·시기별 한도소진에 따라 상품이용이 불가능할 수 있음

【40년 모기지 활용효과 예시】

- ▶ A씨 부부는 3억원 보금자리론을 받아 시가 6억원 주택을 구입하려하는데 30년 만기라고 하여도 월상환액이 124만원이나 되어 부담스럽습니다.
- ▶ 앞으로 A씨 부부는 40년 만기를 선택해 월상환액을 106만원으로 줄이고 만기 내내 고정금리를 적용받아 이사 갈 때까지 금리 오를 위험을 없앨 수 있습니다. 3년이 지나면 대출을 더 빨리 갚아도 중도상환수수료도 없는만큼 목돈이 생기면 원금을 더 많이 갚아나갈 생각입니다.

② 보금자리론의 세대당 대출한도는 3.6억원까지 확대합니다.

※ ①의 초장기모기지도 동일하게 적용 (☞ 40년 모기지도 3.6억원까지 이용가능)

- 보금자리론을 이용하시는 분에게 세대당 최대 대출한도를 현행 3억원에서 3.6억원까지 확대하여 제공합니다. (최대 LTV 70%)
 - 내 집 마련을 위한 충분한 자금이 없는 분들은 증가된 한도를 이용하여 내집마련에 도움을 받을 수 있습니다.

【보금자리론의 세대당 한도 확대 활용 예시】

- ▶ 결혼 5년차 B씨 부부는 자산 1.5억원을 이용하여 5억원 주택을 구입하려 하지만 보금자리론 3억원을 받아도 자금이 부족해 걱정입니다.
- ▶ 앞으로 B씨 부부는 보금자리론을 3.5억원(LTV 70%)까지 받아 내집마련의 꿈을 이룰 수 있게 되며 월 상환부담을 줄이기 위해 만기 40년 대출을 이용하는 것도 가능합니다. (월상환액 144.8만원(30년) → 123.3만원(40년))

3 청년 전월세 대출 확대 및 전세대출 보증료 인하

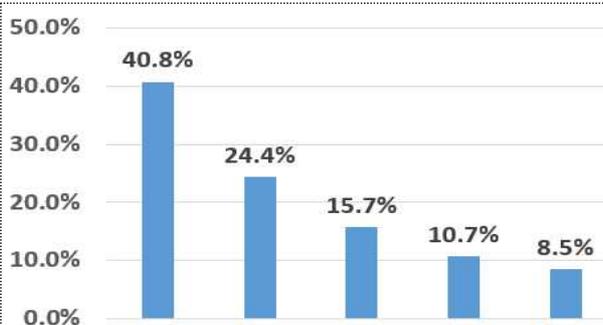
① 청년 맞춤형 전월세 대출의 1인당 한도를 1억원으로 확대합니다.

- 청년 맞춤형 전월세 대출은 만 34세 이하 청년에게 2%대 금리로 7천만원 이하 보증금, 월 50만원 이하 월세를 지원하는 상품으로,
 - '19.5월 출시 후 2년간 10.8만 청년에게 5.5조원이 지원되는 등 청년의 큰 수요*가 있었습니다.

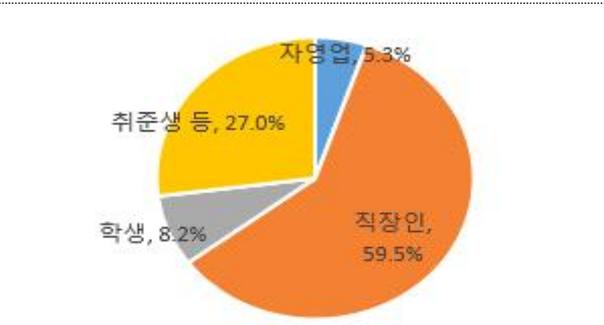
* '청년 전세대출'(2.08%)은 일반전세대출(2.63%)보다 평균 0.55%p 저렴

** 대출자 중 35.2%는 학생·취준생 등 무소득자 ☞ 실질적 지원효과는 더 큼

【 소득구간별 이용비중 (% , 건수기준) 】



【 직종별 이용분포 (% , 건수기준) 】



- 청년들이 앞으로도 주거비용 부담을 경감하도록, 청년 맞춤형 전세보증의 1인당 한도를 1억원으로 상향합니다.
- 대출한도를 상향함으로써 연간 약 5천명*(약 4천억원)의 청년이 청년맞춤형 상품을 추가 이용할 수 있을 것으로 기대합니다.

* '20년 소득 등 기타요건은 부합하나 대출한도가 작아 일반전세대출을 이용한 청년

【청년 전월세 지원한도 확대효과 예시】

- ▶ 서울로 상경한 취준생 C씨는 자취방의 전세금을 마련하기 위해 전세자금 대출 9천만원을 알아보고 있는데, 소득이 증명되지 않는다는 이유로 전세대출이 거절되기 일쑤여서 월세(보증금 500/월세 32만원)부담이 큼니다.
- ▶ 앞으로 C씨는 청년 맞춤형 전월세를 이용하여 2% 초반대 금리로 9천만원의 전세자금대출을 사용하였고 매월 16만원의 이자만을 납부하게 되었습니다.

② 주금공 전세대출의 보증료를 크게 인하합니다.

- 최근 전세대출 사고율 감소 등을 반영하여 전세대출·전세금반환 보증의 전반적인 보증료를 인하하여 부담을 경감합니다.

- ① 우선 청년 맞춤형 전월세, 취약계층 특례보증* 등에 적용되는 최저 보증료를 0.05%에서 0.02%로 크게 인하합니다.

* 신용회복자, 기초생활수급자, 차상위계층, 정책서민금융이용자, 영세자영업자 등

- ② 전세대출 및 전세금반환보증의 전반적 보증료도 인하합니다.
(단, 유주택·고소득자에 대한 가산보증료는 유지)

- 최저보증료를 적용받는 연간 6만가구 및 주금공 보증상품을 이용하는 연간 66만가구의 보증료 부담이 경감될 것으로 기대합니다.

【 주택금융공사 보증상품 보증료 인하(7.1일부터) 】

구 분	대상자	보증료 인하
최저보증료 (전세, 반환보증)	청년전월세, 사회적배려대상자 등	0.05%→0.02%
전세대출보증	전세금 5억원 이하의 전세대출자*	0.12~0.40% → 0.06~0.20%
전세반환보증	주금공 전세대출 이용자 중 전세금 미반환 위험을 해소하려는 사람	0.07% → 0.04%

※ 유주택 고소득차주에 대한 보증료 가산조치(+0.05~+0.20%, `20.6월~)는 지속 유지

4 이용방법 및 향후계획

- 이번 제도 개선사항은 7월 1일 대출 신청분부터 적용됩니다.
 - 보금자리론은 한국주택금융공사 홈페이지(hf.go.kr) 및 시중은행 창구·대출모집인 등을 통해 이용할 수 있으며,
 - 적격대출*은 시중금융기관·대출모집인을 통해 신청할 수 있습니다.
 - * 단, 은행별 한도소진에 따라 이용이 불가능할 수 있음
 - ☞ 초장기 적격대출은 하나·농협·수협·씨티·경남·부산·제주·흥국생명 등에서 가능 (취급금융기관 지속 확대 예정)
 - 청년전월세대출은 전국 14개 은행에서 이용가능하며 카카오뱅크 등 인터넷은행에서도 이용가능합니다.
- 참고로, 5.31일 발표한 '서민·실수요자 금융지원방안' 중 주금공 전세대출·전세금반환보증 이용요건 확대(전세금 7억원까지 이용가능)는 전산준비·시행령개정* 등을 거쳐 하반기 중 시행될 예정입니다.
 - * 주금공 전세대출 이용요건(전세금 5억원→7억원) 확대는 3분기 시행
 - 전세금 반환보증 이용요건 확대는 4분기 시행 (현재 시행령 개정(안) 입법예고 중)
- 아울러 초장기모기지 상품이 민간 부문에서도 도입될 수 있도록 다양한 방안을 하반기 중 지속적으로 검토·논의해 나가겠습니다.



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

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”

주택금융공사 전세대출·청년 맞춤형 전월세 이용요건*

* 금융기관에서 전세대출을 받을 때 더 저렴한 금리로 이용할 수 있도록 보증제공

구 분		일반 전세대출	청년 맞춤형 전월세대출
차주요건	주택보유	무주택자, 1주택자(단, 9억원 초과주택 보유자, 규제대상아파트* 구입자 제외)	
	소득요건	무주택자: 별도 소득제한 없음 1주택자: 연소득 1억원 이하	
임차보증금 한도		수도권 : 5억원 지방 : 3억원	
최대대출한도 (임차보증금 80%내)		2.2억원	7천만원 → 1억원
전세대출 금리 (은행별 상이)		2.30% ~ 2.98%	1.80 ~ 2.80%
보증료		0.05~0.60% → 0.02%~0.40%**	0.05% → 0.02%

* `20.7.10일 이후 투기지역·투기과열지역의 3억원 초과 아파트를 새로 구입하는 경우

** 전세보증금별 기준보증료율 0.06~0.20%에 우대요율·가산요율을 더하여 결정함(최저 0.02%)

주택금융공사 취약계층 특례보증* 이용요건

* 소득증빙·신용등급과 무관하게 일정금액까지 전세대출 특례지원(신용유이자 등 제외)

구분	대상자	전세대출 한도(만원)
신용회복자	· 신용회복지원기관에 변제중으로 1년이상 성실납부자	3,000
사회적배려	· 기초생활수급자, 차상위계층, 중증장애인 등	3,000
정책서민 금융이용자	· 햇살론·새희망홀씨 바퀴드림론 이용고객	4,000
영세자영업자	· 연매출 3,000만원 미만 자영업자	4,000

주금공 전세금반환보증* 이용요건

* 집주인의 전세금 미반환위험을 해소하기 위한 목적으로 세입자가 가입
(현재 주금공 전세대출 이용 고객이 함께 가입할 수 있도록 제공)

구 분	주금공 전세금 반환보증
차주요건	주금공 전세대출을 이용하고 있는 자 중 전세금과 (해당주택) 선순위 채권 합이 주택가격의 100~120% 이내
임차보증금 한도	수도권 : 5억원 지방 : 3억원
가입가능 기간	전세계약 시작 후 계약기간 1/4 경과 전
보증료	(일반) 0.07%, (우대)0.05% → (일반)0.04%, (우대)0.02%