

2 신청 현황

① (주택가격) 신청자들의 평균 주택 가격은 약 2.8억원

※ 6억원 이하가 전체의 95.1%, 3억원 이하가 67.5%

【신청자 주택가격분포 (단위: 건, 조원)】

구분	건수	건수비중	건수누적	금액 (조원)	금액비중	금액누적
1억원 이하	51,097	8.1%	8.1%	2.4	3.3%	3.3%
1~2억원	198,321	31.2%	39.3%	15.8	21.4%	24.7%
2~3억원	179,233	28.2%	67.5%	20.9	28.3%	53.0%
3~6억원	174,838	27.6%	95.1%	28.2	38.1%	91.1%
6억원 이상	31,386	4.9%	100.0%	6.6	8.9%	100.0%
계	634,875	100.0%	-	73.9	100.0%	-

② (합산소득) 신청자들의 부부합산 소득 평균은 약 4,759만원

※ 5,000만원 이하가 전체 신청자의 57.3%

【신청자 부부합산 소득분포 (단위: 건, 조원)】

구분	건수	건수비중	건수누적	금액 (조원)	금액비중	금액누적
3천만원이하	77,525	27.2%	27.2%	7.3	22.0%	22.0%
3~5천만원	85,496	30.0%	57.3%	10.0	30.0%	52.2%
5~7천만원	67,106	23.6%	80.8%	8.4	25.2%	77.2%
7~9천만원	45,259	15.9%	96.7%	6.2	18.6%	95.8%
9~10천만원	9,252	3.3%	100.0%	1.4	4.2%	100.0%
계	284,638	100.0%	-	33.3	100.0%	-

※ 9/16~25일(간소화페이지 운영 전)까지 주택금융공사 홈페이지 신청분 기준

③ (대환신청액) 평균 대환 신청액은 1.16억원

※ 1억원 이하가 전체 신청자의 50.3%

【신청자 대환 신청액 분포 (단위: 건, 조원)】

구분	건수 (건)	건수비중	건수누적	금액 (조원)	금액비중	금액누적
1억원이하	319,038	50.3%	50.3%	19.9	29.9%	26.9%
1~2억원	242,615	38.2%	88.5%	34.7	47.0%	73.9%
2~3억원	58,953	9.3%	97.8%	14.2	19.2%	93.1%
3억원 이상	14,269	2.2%	100.0%	5.1	6.9%	100.0%
계	634,875	100.0%	-	73.9	100.0%	-

3 지원대상 선정 및 기대효과

◇ 당초 계획대로 총 공급가능 규모인 20조원 한도내에서 주택가격 역순으로 대상을 선정하여 지원

□ (대상 선정기준) 지원 대상 주택가격 상한은 2.1억원^① ~ 2.8억원^② 수준으로 결정될 전망 (☞ 실제 선정기준은 개별심사 완료시 최종확정)

① 자격 요건 미비자 또는 (향후 본인 의사에 따른) 대환 포기자 등이 전혀 없을 경우

② 자격 요건미비 · 대환포기자 등이 최대 40%* 발생할 경우

※ '15년 안심전환대출 신청자 중 요건미비 · 대환 포기자 등 비율은 약 15%
→ '15년 대비 요건이 까다롭고(소득요건 · 주택수 요건 신설 등) 온라인으로도 접수를 받은 만큼('15년에는 창구접수) 자격미비 · 포기자 비율 대폭증가 예상

□ (지원대상 그룹) 주택가격 2.1억원을 지원의 상한으로 가정시,

○ 지원 대상자들의 평균 주택가격은 1.5억원, 평균 부부합산 소득은 4,100만원, 평균 대환신청액은 7,500만원 수준으로 추정

□ (기대 효과) 가계부채 구조 개선 · 부채감축 및 이자부담 경감

① 은행권의 고정금리 대출비중은 '18년 45.0%에서 약 3.2%p* 상승하여 '19년 고정금리 목표치(48%) 초과달성

* 대환신청자 중 변동금리 대출이 2/3, 준고정금리 대출이 1/3을 차지한다고 가정 시

- 향후 금리 상승 시 가계 위험 축소, 가계부채의 시스템리스크 경감

② 향후 20년간 매년 최대 3,300억원의 가계부채 감축효과 및 최근 3년간 미달되었던 '19년 분할상환 목표치(55%) 초과달성

③ 27만명에게 향후 20년간 1인당 年 75만원(총 2,000억원)의 이자 부담 경감

* 평균 대환신청액(7,500만원) × 금리인하 효과 (1%p) (실제 결과는 대환 이후 별도발표)

□ (보금자리론 대환) 주택가격이 상대적으로 높아 대상에 포함되지 못한 차주들은 '보금자리론'을 통해 유사한 금리대로 대환 가능

* 소득 7천만원, 집값 6억원 이하 ☞ 주택가격 2.1억원 이상 신청자의 61.1%가 해당

- **(대환 시행)** '19.10~12월 중 순차적으로 진행[금리: 1.85(10년)~2.2%(30년)]
 - 대상 차주에게 주금공 콜센터에서 연락하여 신청절차를 안내
→ 주금공 콜센터의 안내에 따라 대환을 진행
 - 신청내용 사실확인, 오류 시 추가보완, 대출 약정서 서명 및 대환대출 실행·등기 등이 순차적으로 진행될 예정
→ 금리는 실제 대환 순서와 관계없이 동일하게 적용
 - 심사과정에서 요건미비·대환포기자 발생 시 차상위집값 신청자에 순차적 기회 부여

※ 유의사항

■ 지원대상에 선정된 분들도 대출계약 완료 시까지 철회 가능

- ▶ 신청자 분들은 이자만 갚던 경우이거나 낮은 금리를 위해 만기를 축소한 경우, 분할상환으로 인해 월 상환부담이 커질 수 있고,
- ▶ 시장상황에 따라 시중금리가 더 낮은 수준으로 떨어질 수도 있다는 점을 명확히 인지할 필요

- **(채권시장 영향 최소화)** 금번 안심전환 대출 공급이 국채·MBS 등 채권시장에 미치는 영향을 최소화하기 위한 노력 지속

- ① 안심전환대출의 공급규모는 당초 계획대로 20조원 한도 유지
- ② 대환 재원용 주금공 MBS는 은행이 대환규모에 따라 안분 매입

※ 매입후 6개월간 처분 금지, MBS 평균 보유기간 3년 준수 의무화

- ③ 기재부와 협의하여 국채-MBS 간 분산 발행 추진

- **(향후 계획)** 금융위와 주금공은 금번 신청과정에서 나타난 서민·실수요자들의 주거금융비용 부담경감을 위한 수요를 반영하여,

- 향후 정책모기지 및 전월세 금융 공급과 관련한 재원여력 확대, 관련제도 개선 등에 최선의 노력을 기울여 나갈 계획



공공누리 공공저작물 자유이용허락



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

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr

넓게 들었습니다
바르게 알리겠습니다

1. 향후 대환일정은?

- ☐ 대상선정기준 이하의 주택보유자에 대하여, 전화안내를 시작으로 대환절차를 연내 완료할 예정

(온라인으로 신청하신 경우)

- ❶ 대상선정기준(2.1억원) 이하 주택을 보유한 신청자에게는 금주 중 (10월 4일까지) 심사대상자임을 안내하는 문자메시지 발송

* 심사대상임을 안내하는 것으로 대환처리가 확정되었음을 통지하는 것이 아님
→ 대상자로 선정된 이후에는 주금공 홈페이지(마이페이지)에서 진행상황 확인 가능

- ❷ 주금공 상담원이 10월 첫째주부터 11월말까지 신청자에게 전화로 대환진행여부 확인, 대환대출의 조건(고정금리, 분할상환 등)을 안내

* 단기간 다량(20만건 이상)의 대출상담 및 심사가 진행되므로 두 달에 나누어 진행
(필요 시 추가 구비서류를 우편으로 제출 요청)

- ❸ 심사에 필요한 추가 서류가 있는 신청자는 전화안내에 따라 추가 서류를 제출

- ❹ 심사를 거쳐 승인되는 경우(12월말까지) 결과가 신청자에게 문자 메시지로 발송

* 신청 시 등록한 은행의 인터넷 홈페이지나 창구에 방문하여 대출약정 및 근저당권 설정을 진행하라는 내용

- ❺ 문자메시지의 안내에 따라, 신청은행의 홈페이지나 창구에 방문하여 대출계약서를 작성

- ❻ 은행-주금공 간 전산처리를 통해 대환 완료

①대상자 선정 (10월 첫째주)	· 신청자를 대상으로 최종 심사 대상자를 선정 후 안내(문자)
②전화상담 (10월 첫째주 ~11월말까지)	· 주금공 상담원이 신청자에게 전화로 대출상담, 상품안내 · 대출신청에 필요한 구비서류 안내 (일부 서류는 개인정보활용 동의 시 주금공이 직접 행정정보 공동 이용 등으로 취합)
③(필요시) 서류제출 (10월 첫째주 ~11월말까지)	· 심사에 필요한 추가서류가 있는 경우 안내에 따라 제출하고, 서류가 완비되면 심사진행
④대출승인 (10월 둘째주 ~12월말까지)	· 심사를 거쳐 승인된 결과가 신청자에게 문자메세지로 발송 (진행상황은 공사 홈페이지 내 마이페이지를 통해서도 확인가능)
⑤대출약정 (10월 둘째주 ~12월말까지)	· (전자약정) 안내에 따라 신청자가 대출받기로 지정한 은행 홈페이지를 방문 하여 대출약정 및 근저당권 설정서류 작성 · (일반약정) 해당은행을 방문하여 해당서류 작성
⑥대환처리 (10월 둘째주 ~12월말까지)	· 신청은행을 통하여 대환 처리

(9.26일 이후 온라인 간소화 신청을 하신 경우)

□ 9.26일 이후 온라인 신청자분들 중 기준 주택가격 이하인 분들은 (문자메시지 안내) 9.30일 이후 주금공 홈페이지에 접속하여,

* 간소화 신청: 공인인증서 로그인, 주택(담보물)정보 및 대출금액만 입력

- 대출을 위한 상세정보를 입력하고, **스크래핑**(유관기관 서류 끌어 오기)에 동의하는 등의 신청 상세절차를 마무리하셔야 함
- 신청 상세절차 마무리 이후 **(온라인으로 신청하신 경우)**와 동일하게 대환심사가 진행될 예정임

(은행창구를 통해 신청하신 경우)

- 은행에서 심사 완료 후 대출계약서 작성 시점(10월초~12월말)에 접수은행(지점)에서 별도 연락 → 대환처리 완료

2. 지원 대상자는 어떻게 선정 되는지?

□ 주택가격이 낮은 순서대로 20조원이 되는 수준까지 최초심사 대상자를 선정함(주택가격 2.1억원 기준)

- 주택가격은 시세정보가 있는 주택(아파트 등)은 시세정보*를 활용하고, 시세정보가 없는 주택(단독주택 등)은 공시가격의 150% 활용

* 신청시점의 시세정보(KB시세 일반평균가 기준, 없는 경우 한국감정원의 산술평균가)

□ 최초심사대상자 중에서 요건미비·대환포기 발생 시 차상위 집값 신청자에게 순차적으로 기회를 부여

- 최초심사대상자 중 요건미비·대환포기가 전혀 없다고 가정할 경우, 지원대상 주택가격의 상한은 2.1억원이지만,

- 요건미비·대환포기가 상당 수 있을 것으로 예상되므로 심사단계(10~12월 중)에서 기준 주택가격 상한은 높아질 전망

□ 대상자 선정시 주택가격 이외 다른 요인은 고려하지 않음

- 동일한 가격의 주택을 보유한 대환대상자까지는 모두 대환

3. 요건미비 및 대환포기자 비율이 어느정도 될 것이라 예상하는지?

□ 주택가격이 낮은 순서대로 요건 충족 여부를 심사하므로, 전체 신청자 중 요건미비·대환포기 발생 비율은 알 수 없음

○ 또한, 심사대상자 중 요건미비*·대환포기** 발생비율은 실제 대환이 종료된 12월 말 이후 정확한 수치를 알 수 있음

* 주택보유 및 소득 요건(특히 배우자의 소득정보) 심사 시 미비가 많음

** 이자만 갚던 경우이거나, 낮은금리만 보고 만기를 줄인 경우 원금상환부담 때문에 대환을 포기할 수 있음

□ 다만, '15년 안심전환대출*보다 합산소득 및 주택보유수 등 요건이 더 까다로워졌고, 인터넷 신청을 허용하여 대부분(88%)이 인터넷을 통해 신청한 점을 고려**하면,

* 주택가격 제한(9억원)만 존재했고 소득, 주택보유수 요건이 없었으며, 은행창구 신청만 접수하여 요건미비율이 상대적으로 낮았음(약 15%)

** 특히, 간소화신청 접수 이후 신청자의 요건미비율은 더 높아질 수 있음

○ 심사대상자 중 요건미비나 대환포기 발생 비율이 최대 40%까지 크게 높아질 가능성이 있음

○ 요건미비나 대환포기 발생비율이 40%까지 높아지는 경우 주택 가격 상한은 2억원 후반 수준까지 상승할 전망

4. 신청자 중 지원대상이 되지 못하는 분들에 대한 대책은?

- ☐ 장시간 기다리면서 어렵게 신청절차를 마쳤음에도 불구하고, 결과적으로 많은 분들에게 지원을 해드리지 못하게 되어 매우 안타깝게 생각함
 - 다만, 이 분들 중 상당수는(약 61%) 안심전환대출과 유사한 2% 초반대 금리로 보금자리론*을 이용하여 갈아타기를 하실 수 있음
- * 보금자리론의 신청방법은 ‘안심전환대출’의 신청방법과 동일(주금공 인터넷 홈페이지 및 은행창구를 통해 신청)
- ☐ 한편, 요건미비·대환포기자의 수에 따라 달라질 수 있지만 주택가격 3억원 이하에 해당되는 신청자의 경우,
 - 향후 3개월(10~12월)에 걸친 심사, 대환절차가 진행되는 과정에서 지원여부가 확정될 수 있는 점에 대해 양해를 당부드립니다
- ☐ 향후 금융위와 주금공은 금번 신청과정에서 나타난 서민·실수요자들의 주거금융비용 부담경감을 위한 수요를 반영하여,
 - 정책모기지 등의 공급과 관련한 재원여력 확대, 관련제도 개선 등에 최선의 노력을 기울여 나가겠습니다

5. 수요 예측을 잘못된 것이 아닌지?

- ☐ 금융위와 주금공은 출시를 준비하면서 신중하고 합리적인 수요 예측 과정을 거쳤으나 결과적으로 수요에 비해 신청이 3.5배 수준으로 많았음
- ☐ 당초 공급한도를 결정할 때의 상황을 설명드리면 '15년 안심 전환대출 사례를 참고하면서 수요와 공급을 종합적으로 고려한 것임
 - 수요측면에서는 요건이 강화*되고, 금리가 추가인하될 수 있다는 기대를 반영하였으며,
 - * 소득요건(8,500만원이하) · 주택수 기준(1주택자) 신설, 중도상환수수료 부과 등
 - 공급측면에서는 주금공의 재원여력 및 MBS 등 채권시장에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하였음
- ☐ 그러나, 2주간 신청이 지속되면서 홍보효과가 극대화되고, 24시간 온라인 신청을 받으면서 예상보다 수요가 높았던 것이 사실이며, 특히 간소화 신청 기간의 신청은 요건미비율이 높을 것으로 추정
- ☐ 다만, 다양한 변수를 감안하여 처음부터 “수요가 20조원을 크게 초과할 경우 낮은 집값부터 공급”한다는 원칙을 지속적이고 일관되게 밝혀왔음