



보도 일시	2023. 1. 12.(목) 조간	배포 일시	2023. 1. 11.(수) 09:00
담당 부서	금융정책국	책임자	팀 장 김태훈 (02-2100-2890)
<총괄>	금융정책과 거시금융팀	담당자	사무관 이지호 (02-2100-2836)

1.30일부터 특례보금자리론 신청을 접수합니다.

- 금리상승기 4%대 고정금리 모기지론 공급으로 주거안정망 확충 -

주요 내용

- `23.1.30.(월)부터 기존의 보금자리론에 일반형 안심전환대출, 적격대출을 통합한 특례보금자리론을 1년간 한시 운영합니다.
- 대상 주택가격이 9억원 이하인 차주가, 소득제한 없이, 최대 5억원 까지 LTV·DTI 한도 안에서 이용 가능합니다.(DSR은 미적용)
- 시중 주담대보다 낮은 금리를 1월말부터 적용(주택가격 6억이하&부부합산 소득 1억이하: 4.65~4.95%, 주택가격 6억초과 또는 소득 1억초과: 4.75~5.05% / 차주특성별로 최대 90bp 우대차감)하되 시장금리 상황, 주금공 가용재원 등을 감안하여 필요시 조정할 예정입니다.

1 추진배경 및 필요성

- 시장금리 상승이 점차 대출금리로 반영되면서, 서민·실수요자 이자부담이 빠르게 증가하고 있습니다.
- 금리상승기 서민·실수요자의 "내집마련"을 돕고 대출금리 변동위험 경감 등 가계부채 질적구조를 개선하기 위해 고정금리 정책모기지 역할 확대가 필요한 상황입니다.

2 특례보증자리론 주요 내용

가. 지원대상

- (주택가격) 9억원 이하 주택이 대상입니다.
 - * KB시세>한국부동산원 시세>주택공시가격>감정평가액 순으로 적용
- (소득) 기존 보증자리론(7천만원 이하)과 달리 소득제한은 없습니다.
 - * 다만, 우대금리 적용 등을 위해서는 본인·배우자 소득자료 증빙 필요
- (자금용도) 구입용도(주택구입), 상환용도(기존 대출상환), 보전용도(임차보증금 반환) 총 3가지 용도로 구분됩니다.
- (주택수) 무주택자(구입용도)·1주택자(상환·보전용도)가 신청 가능합니다.
 - * 대체취득을 위한 일시적 2주택자의 경우 기존 주택을 처분(2년이내)하는 것을 조건으로 취급 가능

나. 지원내용

- (대출한도) 최대 5억원 이내에서 대출을 받을 수 있습니다.
 - (LTV) 최대 70%* (생애최초 주택구입자** : 80%) 내에서만 취급됩니다.
 - * 非아파트(연립·다세대·단독주택)는 5%p, 규제지역은 10%p 추가 차감
(단, 실수요자 요건(주택가격 8억원, 소득 9천만원, 무주택자) 해당 시 규제지역 차감 적용을 배제)
 - ** 차주와 배우자가 과거에 주택을 소유한 사실이 없는 경우
 - (DTI) 최대 60%* 내에서만 대출이 취급됩니다.(단, DSR 미적용)
 - * 규제지역의 경우 10%p 차감(단, 실수요자 요건 해당 시 차감 적용을 배제)

< 특례보증자리론 LTV·DTI 적용안 >

구분		LTV*	DTI
규제지역 외 지역, 실수요자 요건 해당	아파트	70%	60%
	기타주택	65%	
규제지역	아파트	60%	50%
	기타주택	55%	

* 단, 생애최초 주택구입자의 경우 지역별·주택유형별 구분 없이 LTV 80%/DTI 60% 일괄 적용

□ (만기) 10 · 15 · 20 · 30 · 40 · 50년* 6가지 만기가 존재합니다.

* 만기 40년(만39세 이하 또는 신혼부부^{혼인7년이내}), 만기 50년(만34세 이하 또는 신혼부부)

□ (금리) 대출 기본금리는 우대형*(4.65~4.95%)과 일반형(4.75~5.05%)으로 나뉘며, **최대 90bp** 내에서 금리우대를 별도로 적용합니다.

(매월 시장금리, 재원상황 등 제반상황을 감안하여 대출 기본금리 조정)

* 주택가격 6억이하 & 부부합산소득 1억이하인 차주

< 특례보금자리론 기본금리 (단위 : %) >

만기	10년	15년	20년	30년	40년	50년
우대형 (주택6억↓&부부소득1억↓)	4.65	4.75	4.80	4.85	4.90	4.95
일반형 (주택6억↑or부부소득1억↑)	4.75	4.85	4.90	4.95	5.00	5.05

○ (우대금리) 저소득청년* 우대금리(10bp)를 **신설**하였으며, 차주특성에 따라 최대 90bp까지 금리우대가 가능합니다.

* 만39세 이하 & 주택가격 6억원 이하 & 부부합산소득 6천만원 이하

※ 우대금리= 아깁e(10bp) + 기타(저소득청년/사회적배려층/신혼가구/미분양주택 우대폭의 합, 단 최대한도 80bp)

⇒ 우대금리 적용시 **3.75~4.05% 까지 대출금리가 인하될 수 있음**

< 특례보금자리론 우대금리 적용안 >

구 분	상 세 요 건		우대금리	중복적용
	주택가격	소득		
아깁e ^{주1}	9억원		10bp	○
(新)저소득청년	6억원	6천만원	10bp	최대 80bp
사회적배려층 ^{주2}		6천만원	40bp	
신혼가구 ^{주3}		7천만원	20bp	
미분양주택		8천만원	20bp	

주1) 전자약정 및 등기 시 우대금리 주2) 한부모·장애인·다문화·다자녀가구 우대금리(다자녀가구 소득기준은 7천만원) 주3) 혼인신고일부터 7년이 초과하지 않은 부부(결혼예정자 포함)

□ (중도상환수수료) 기존 주담대*를 특례보금자리론으로 갈아타는 경우뿐 아니라 추후 특례보금자리론을 중도상환하는 경우에도 면제될 예정입니다.

* 기존 주담대에 대한 중도상환수수료 면제를 위해서는 주택금융공사 홈페이지·모바일앱을 통해 '특례보금자리론 승인내역 확인서'를 발급하여 기존 대출금융기관에 제출 필요

다. 지원규모

□ 특례보증자리론(1년간) 공급 규모는 39.6조원*입니다.

* '23년 주금공 공급목표(44조원) = 특례보증자리론(39.6조원) + 디딤돌대출(4.4조원, 유동화방식)

3 신청방법 등 차주유의사항

가. 신청방법

□ 기존 보증자리론과 동일하게 한국주택금융공사 홈페이지(hf.go.kr) 및 스마트주택금융 앱을 통해 신청이 가능합니다.

나. 차주유의사항

□ (대출금액) 대출가능금액*은 LTV 적용금액과 대출한도 중 적은 금액이 적용되는 점을 고려하여 자금계획을 수립할 필요가 있습니다.

* 예시1) 5억원 아파트의 경우 3.5억원 대출가능 = Min[3.5억원(5억원×LTV70%), 대출한도 5억원]
예시2) 8억원 아파트의 경우 5억원 대출가능 = Min[5.6억원(8억원×LTV70%), 대출한도 5억원]

□ (1주택 유지) 대출 기간 동안 1주택 유지조건*이 엄격히 적용되기 때문에 추가주택 구입으로 2주택 이상을 보유할 계획이 있는 경우에는 특례보증자리론 이용에 신중을 기할 필요가 있습니다.

* 추가주택 취득 여부를 정기적(매 1년) 점검하고, 추가주택 취득자가 처분기한(6개월) 내 처분하지 않는 경우 기한이익상실 처리 및 3년간 보증자리론 이용 제한

담당 부서 <총괄>	금융위원회	책임자	팀 장 김태훈 (02-2100-2890)
	금융정책과 거시금융팀	담당자	사무관 이지호 (02-2100-2836)
<공동>	주택금융공사	책임자	부 장 이영태 (051-663-8271)
	정책모기지부	담당자	팀 장 소현수 (051-663-8272)

I. 특례보금자리론 일반 사항

1. 특례보금자리론은 어떤 정책금융 상품인지?

□ 특례보금자리론은 금리상승기에 서민·주택 실수요층이 이자상승 불안없이 다양한 용도의 저금리 자금을 이용하도록 지원하는 정책금융 상품임

① 시중 주택담보대출 금리보다 낮은 고정금리 대출을 장기간 이용가능

- 시중 변동금리 주택담보대출 대비 평균 약 0.4~0.9%p 낮은 금리*의 대출을 최장 50년간 고정금리로 이용할 수 있음

* 4대 시중은행 주담대 평균금리 범위('22.12.31~'23.1.6): 5.04~5.54%
 ↔ 특례보금자리론 예상 평균금리(우대형 기준, 대출기본금리-우대금리): 4.65%

② 내집마련·기존대출 상환·전세금 반환 등 다양한 용도로 활용가능

- 특정목적(예:대환대출)으로 활용이 제한되었던 기존 우대상품(안심전환대출)과 달리 자금용도 제한없이 다양한 용도(주택구입·대환·전세금반환)로 활용가능

→ ⁱ⁾서민·실수요층의 내집마련 기회를 제공(주택구입), ⁱⁱ⁾가계부채의 질적구조 개선(대환대출 : 변동→고정금리), ⁱⁱⁱ⁾전세세입자의 원활한 이주 지원(전세금반환) 등 다양한 경제적 효과가 기대됨

③ 사회적 배려가 필요한 계층 등을 보다 두텁게 지원

- 저소득청년 금리우대(0.1%p)를 추가하였으며, 신혼부부, 한부모·장애인 가구 등 사회적 배려가 필요한 계층에 대해 0.2~0.4%p 추가적인 금리우대 제공

2. 주택금융공사에서 운영하는 여타 정책모기지 상품(보금자리론·적격대출 등)은 특례보금자리론 출시 이후에도 계속 지원되는지?

- 특례보금자리론이 기존 정책모기지(보금자리론·적격대출)의 지원대상(9억원이하 주택 등)을 포괄하여 장기·저금리로 자금을 공급하는 만큼,
 - 특례보금자리론 신청이 개시되는 1.30일 이후에는 기존 보급자리론과 적격대출의 신청·접수는 받지 않음(1년간 한시)

< 정책모기지 비교 >

상품	현행(~'23.1.29)		개편('23.1.30~)
	보금자리론	적격대출	특례보금자리론
주택가격	6억원	9억원	9억원
대출한도	3.6억원	5억원	5억원
소득한도	7천만원	없음	없음
금리	4.75~5.05% +우대금리 적용	5.05~6.39 ¹⁾ %	우대형: 4.65~4.95% 일반형: 4.75~5.05% +우대금리 적용

1) 1.2일 기준 적격대출 금리 상단

3. 특례보금자리론을 1년간 한시적으로 운영하는 이유는?

- 특례보금자리론은 금리상승기 서민·실수요층의 금리불안 해소 등을 위해 장기간 저금리 등 높은 혜택을 적용하는 우대지원 프로그램인 만큼, 우선 1년간 한시적으로 운영할 예정이며,
 - 향후 시중금리·자금상황, 가계부채 추이, 서민·실수요층 주거안정 상황 등을 보아가며 운영기간 연장여부 등을 검토해 나갈 계획

4. 특례보금자리론 신청부터 실제 대출실행까지 얼마나 소요되는지?

- 대출한도 심사 등 필요 절차를 거쳐 대출신청일로부터 30일 이후 대출실행이 가능함

5. 신청접수 가능일(1.30)부터 1달이내에 자금이 필요*한 경우에는 특례보금자리론을 이용할 수 있는지?

* 예) 2월중 주택매매계약의 잔금을 입금해야 하는 차주

- 대출실행은 신청일부터 30일 이후 가능하므로, 신청접수 가능일(1.30)부터 1달이내 자금이 필요한 경우 특례보금자리론 이용은 어려움
- 동 기간내 자금이 필요한 이용자는 1.30일 전에 기존 정책모기지(보금자리론·적격대출)를 신청해 지원받을 수 있음

6. 하나의 주택을 구입하면서 디딤돌대출과 특례보금자리론을 동시에 이용할 수 있는지?

- 두 상품의 지원 요건을 모두 충족한 경우 함께 이용 가능
 - ※ 디딤돌대출 지원요건 : 주택가격 5억원 이하, 부부합산 연소득 6천만원 이하 등
 - 상대적으로 대출금리가 낮고 지원한도가 낮은 디딤돌대출부터 그 한도*까지 대출이 이뤄지고,
 - * 일반차주 2.5억원, 생애최초주택구입 3억원, 신혼가구 4억원
 - 디딤돌대출로 한도가 부족한 경우 특례보금자리론을 나머지 필요 금액만큼 신청하여 지원받을 수 있음

II. 자격요건 관련

1. [주택요건] 주택가격(9억원 이하) 판단 기준은?

- 시세가 있는 아파트는 ①KB시세 > ②한국부동산원 시세 > ③주택공시가격 > ④감정평가액 순으로 적용
 - 시세 및 공시가격이 없는 신축 아파트는 ①분양가액을 적용하되, 분양가액 적용이 적합하지 않은* 경우 ②감정평가액**을 적용
 - * 예) 규제지역이거나 분양계약서(또는 입주자모집공고문) 상 300세대 미만 또는 대출실행일이 (임시)사용승인일로부터 6개월을 초과한 경우
 - ** 주금공과 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서만 인정
(선순위 디딤돌 대출이 있는 경우 HUG와 협약을 체결한 감정평가자의 감정평가서만 인정)
- 非아파트(연립주택, 다세대주택, 단독주택)는 ①주택공시가격 > ②감정평가액 순으로 적용하되, 차주가 원할 경우* 감정평가액 적용 가능
 - * 주택공시가격으로 대출한도가 부족한 경우

2. [주택요건] 오피스텔, 생활숙박시설 등도 이용이 가능한지?

- 오피스텔, 생활형숙박시설, 기숙사, 노인복지시설 등 「주택법」 상 주택이 아닌 준주택은 특례보증자리론 이용 불가

3. [주택요건] 본 건 담보주택 외 분양권·입주권을 가지고 있는 경우에도 이용이 가능한지?

- 분양권·조합원 입주권도 보유주택수에 포함되어 특례보증자리론 이용이 원칙적으로 불가하나, 구입용도에 한하여 2년 이내 처분하는 조건으로 이용 가능

4. [주택요건] 대출실행 후 추가로 주택을 구입할 수 있는지?

- 특례보증자리론 대출실행 이후 추가주택 취득은 금지됨
 - 추가주택을 취득한 경우 확인일로부터 6개월 이내 추가로 취득한 주택을 처분하거나 대출을 상환해야 하며,
 - 해당 기한 내 처분하지 않는 경우 기한이익상실 처리되고, 3년간 보증자리론 이용 불가

5. [소득요건] 반드시 부부 모두 소득증빙을 해야하는지?

- 차주 본인의 소득증빙만으로도 대출이용 가능
- 다만, 배우자 소득을 합산해 충분한 대출한도(DTI)를 지원받거나, 부부합산소득 정보가 요구되는 우대금리 적용* 등 혜택을 받고자 하는 차주는 부부 모두 소득증빙이 필요

* 우대형(1억원)·저소득청년(6천만원)·사회적 배려층(6천만~7천만원) 등

6. [소득요건] 폐업 또는 실직·휴직중인 경우에도 이용이 가능한지?

- (폐업 또는 실직) 건강보험료 또는 국민연금 납부 내역으로 소득을 추정하여 대출 심사 가능 (단, 폐업 또는 실직 사실 확인 필요)
- (휴직자) 휴직 직전 연간 소득으로 심사

7. [소득요건] 개인회생 또는 신용회복 중인 경우에도 신청이 가능한지?

- (본인) 개인회생, 파산면책 및 신용회복지원 등 신용정보(한국신용정보원 제공)가 등록되어 있는 경우 신청 불가(단, 해제정보가 있는 경우 신청 가능)
- (배우자) 충분한 대출한도(DTI)를 지원받거나, 부부합산소득 정보가 요구되는 우대금리 적용 등 혜택을 받고자 배우자 소득증빙 필요시 배우자가 신용정보(개인회생, 파산면책, 신용회복지원 등) 등록된 경우 신청 불가

8. [기타] 배우자가 받은 기존대출도 특례보금자리론으로 상환할 수 있는지?

- 차주와 배우자가 법적인 부부 상태를 유지하고 있다면, 배우자가 받은 기존대출도 특례보금자리론으로 상환 가능

9. [기타] 외국인도 특례보금자리론 이용이 가능한지?

- 특례보금자리론은 원칙적으로 대한민국 국민만 이용 가능
 - 국내에 주민등록을 한 재외국민*과 국내거소신고를 한 외국국적동포**의 경우 이용 가능 (배우자의 국적은 무관)

* 「주민등록법」 제10조의2에 따라 국내에 주민등록을 한 재외국민

** 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제7조에 따라 국내거소신고를 한 외국국적동포

III. 지원내용 관련

1. [우대지원] 생애최초 주택구입자는 어떤 혜택이 있는지?

- 생애최초로 주택을 구입하는 경우에는, 주택구입을 위해 충분한 자금을 활용할 수 있도록 대출한도 규제(LTV)를 완화*하여 적용

* LTV: (일반)70% (규제지역)60% → (생애최초구입자)80% (규제지역 무관)

2. [금리] 매월 기본금리 조정 등으로 대출신청시점과 실행시점의 금리가 다를 경우 어떤 금리가 적용되는지?

- 대출신청시점과 실행시점의 대출 기본금리 중 더 낮은 금리를 적용
- 우대금리는 대출신청일(단, 주택가격은 대출승인일)을 기준으로 판단

3. [금리] 대출실행 이후 주택가격이 하락하여 우대금리 요건을 만족하는 경우* 우대금리 적용이 가능한지?

* 예) 실행시 주택가격 6.5억원 → 이후 6억원 이하로 하락시

- 주택가격 적용 판단시점은 대출승인일을 적용
- 따라서, 대출실행 이후 주택가격이 6억 이하로 하락하여 우대금리 요건에 해당하더라도 우대금리는 적용되지 않음

4. [상환방식] 거치기간 설정 및 만기 일시상환이 가능한지?

- 특례보금자리론은 거치기간이 없는 분할상환상품으로 거치기간 설정 및 만기 일시상환은 불가

5. [상환방식] 체증식 상환방식*을 이용할 수 있는지?

* 초기에는 낮은 금액을 상환하고, 매월 상환금액이 증가하는 상환방식

- 만 40세 미만*인 차주는 체증식 상환방식 이용이 가능하나, 50년 만기 대출**시에는 체증식 상환방식을 이용할 수 없음

* 低연령 차주는 시간이 지나면서 소득이 증가할 가능성 반영해 체증식 상환을 허용

** 긴 만기동안 은퇴 등으로 소득이 감소할 가능성을 감안해 체증식 상환을 배제

6. [대환] 정책모기지 상품도 대환이 가능한지?

- 기존 대출된 보금자리론, 적격대출 등 모든 정책모기지 상품에 대하여 상환용도 특례보금자리론 이용이 가능함

7. [대환] 기존 대출잔액 이상으로 대환금액을 신청할 수 있는지?

- 상환용도 특례보금자리론은 기존 주택담보대출 잔액이상 대출할 수 없음

* ①기존 주담대 잔액 ②LTV 70%, DTI 60% ③최대 한도 5억원 중 가장 작은 금액까지 대출가능

8. [대출] 대환용도로 사용한 경우 중도상환수수료가 부과되는지?

- 특례보금자리론이 대환용도로 원활히 활용될 수 있도록, 기존 대출 상환에 따른 중도상환수수료는 모두 면제됨(디딤돌 대출 제외)

- 아울러, 특례보금자리론을 이용하는 도중 시중금리가 하락하여 특례보금자리론을 他대출로 대환하려는 경우에도 중도상환수수료가 면제됨