

가계부채 현황 점검회의 (9.13)

특례보증자리론 공급현황 점검 및 향후 운영방안

2023. 9. 13.

I. 공급현황 및 성과

1. 공급현황

- 8월말 기준 유효신청은 35.4조원(누적신청 52.1조원)으로, 특례보증 자리론 공급목표(39.6조원) 대비 89.4% 도달
 - 금리인상 직후인 9.8일 기준 유효신청은 37.6조원(95.1%)으로 현 추세 유지 시 10월 중 목표(39.6조원) 도달 예상

2. 그간의 성과

- ①연초 금리급등기 가계주거비용 부담을 경감하고 ②역전세난 완화 및 ③가계대출 구조개선에 기여

① (가계부담 경감) 정책모기지를 통합*하여 대상자를 확대하고 시중은행 주담대 대비 낮은 금리로 공급하여 주거비용 부담 완화

* 보증자리론과 적격대출을 특례보증자리론으로 통합하되, 최대 지원 범위를 적격대출과 동일하게 운영(주택가격 6→9억원, 소득 7천만원→제한없음, 대출한도 3.6→5억원)

- 금리상승에 따른 제1·2금융권 변동금리 주담대 채무자의 이자상환 리스크를 효과적으로 흡수 → 유효신청 11.4조원

* 변동금리 주담대→특례보증자리론 대환시 평균 17만원 수준의 원리금 감소효과 유발 ("주택시장 전환기, 공적 모기지의 역할과 건전성 검증", 주택금융연구원 김광욱 연구위원)

- 국회 등 지속적인 지원계층 확대 요구에 부응하여 서민·실수요자의 내집마련 자금 지원 → 유효신청 23.6조원

② (역전세난 완화) 주택가격 하락에 따른 역전세난 심화*에 대응하여 전세금반환 자금공급을 통해 세입자 보호조치 시행

* 역전세 위험가구 비중(한은) : (22.1) 25.9%(51.7만 가구) → (23.4) 52.4%(102.6만 가구)

- 새로운 임차인을 구하지 못한 집주인에게 대출을 지원하여 보증금 미반환 리스크로부터 임차인 보호 → 유효신청 2.6조원

③ (대출구조 개선) 기존대출 상환용도(유효신청 기준 11.4조원) 등 고정금리·분할상환 총 37.6조원 공급

⇒ 다만, 공급목표 도달이 임박한 상황에서 정책금융의 지원효과 제고를 위해 보다 필요한 사람에게 지원을 집중할 필요

II. 향후 특례보금자리론 운영방안

- ☑ 특례보금자리론을 저소득·실수요자 위주로 재편하여 운영
- ⇒ 공급목표 도달 등을 감안하여 소득제한이 없던 ¹일반형 취급중단 및 상대적 지원 필요성이 낮은 ²일시적 2주택자에 대한 지원중지

1. 향후 운영방안

- 1] (일반형 취급중단) 공급목표에 도달함에 따라 저소득·실수요자 위주 지원을 위해 기존 적격대출 공급분에 해당했던 “일반형” 공급 중단

* 부부합산 소득 1억원 초과 또는 주택가격 6억원 초과

- 안심전환대출 및 기존 보금자리론에 해당하는 “우대형” 공급은 ‘24.1월까지 지속하여 저소득·실수요자 주거비용 경감 계속 지원

* 부부합산 소득 1억원 이하 & 주택가격 6억원 이하

※ 8월중(8.11~) 공급비중 : (일반형)26.5% (우대형)73.5%

- 2] (일시적 2주택자 제한) 상대적으로 지원 필요성이 낮은 既주택보유자의 처분조건부 추가주택 취득 지원을 제한하고 무주택자 지원에 집중

* 현재 기존주택 3년 이내 처분조건부로 특례보금자리론 이용 가능

※ 8월중(8.11~) 우대형 중 비중 : (일시적 2주택)15.7% (무주택)84.3%

2. 향후 추진일정 : 9.27(수)*부터 적용

* 일반형 특례보금자리론 수요자 및 일시적 2주택자는 9.26(화)까지 신청접수 가능

- 다만, 앞으로의 특례보금자리론 공급실적 및 재원조달 상황 및 가계부채 추이 등을 모니터링하며 운영방안 미세조정 등 검토

1. 자금용도별 유효신청 현황

(단위: 건, 억원)

구 분	건 수	건수비중	금 액	금액비중
기존대출 상환	54,213 (86,976)	34.4% (37.0%)	114,643 (178,979)	30.5% (32.8%)
신규주택 구입	93,207 (130,652)	59.2% (55.7%)	236,139 (325,404)	62.7% (59.6%)
임차보증금 반환	10,036 (17,061)	6.4% (7.3%)	25,700 (41,371)	6.8% (7.6%)
합 계	157,456 (234,689)	100% (100%)	376,482 (545,754)	100% (100%)

주) 괄호 안은 총 신청 기준

2. 일반형-우대형 유효신청 현황

(단위: 건, 억원)

구 분	건 수	건수비중	금 액	금액비중
일반형	55,631 (70,983)	35.3% (30.2%)	161,517 (212,853)	42.9% (39.0%)
우대형	101,825 (163,706)	64.7% (69.8%)	214,965 (332,901)	57.1% (61.0%)
합 계	157,456 (234,689)	100% (100%)	376,482 (545,754)	100% (100%)

주) 괄호 안은 총 신청 기준