
주택담보대출 핸드북(Hand-book)

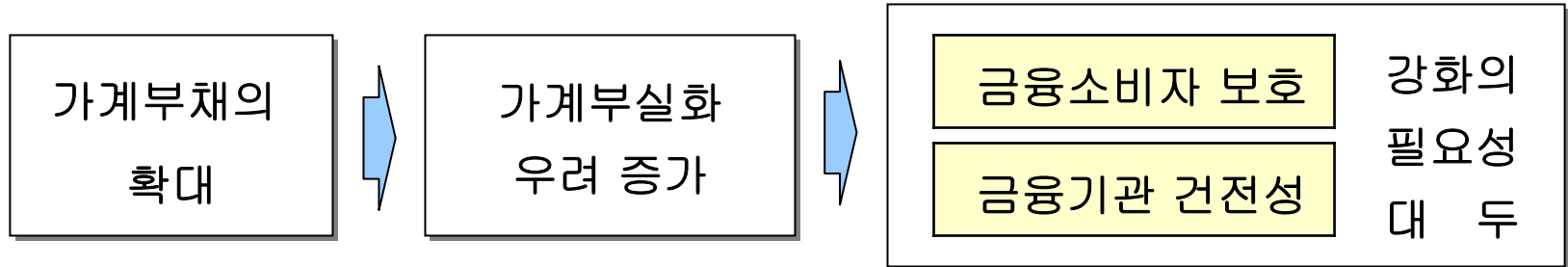
2007. 2.



1. 주택담보대출 핸드북 제작 배경
2. 소득대비 적정한 대출한도 I, II, III, IV
3. 적합한 대출을 선택하는 방법
4. 대출상담시 유의사항
5. 금리조건 결정 방법 I, II
6. 주택담보대출 상품 종류
7. 상품설명서를 활용한 적합한 대출 상품 선택

8. 대출 상환방식 I, II
9. 대출금 상환재원 마련방법
10. 대출관련 수수료 I, II
11. 금리상승, 실업 등 상환능력이 부족할 경우 대처방법
12. 기존 주택담보대출을 다른 조건으로 전환시 유의사항
13. 주택담보대출 위험성

● 제작 배경



● 핸드북(hand-book)의 주요기능

- 금융소비자에게 적합한 주택담보대출을 선택할 수 있도록 도와주는 지침서
- 대출금액 및 대출조건 선택시 고려할 사항과 위험요인 안내
- 금융기관 영업점 창구직원과의 주택담보대출 상담시 활용



2. 소득대비 적정한 대출한도 - 1

● 소득대비 적정한 대출한도의 기준

- 매월 원리금부담액이 저축가능금액(= 소득 - 지출)을 초과하지 않는 범위에서 대출한도를 결정하는 것이 바람직 함
- 외국의 경우 본인 소득의 3~4배 또는 가족 소득의 2배 수준을 적정한 대출한도로 파악
- 국내에서는 특별한 기준이 없으나 연간 상환해야 할 원금과 이자의 합계액이 연소득의 40% 정도를 적정한 수준으로 판단

● 대출한도 결정시 소득과 함께 고려해야 할 요소

- 총부채상환 비율 (DTI, Debt to Income)
 - 담보인정비율 (LTV, Loan to Value)
 - 은행의 대출심사 기준
- } 다음 장에서 상세히 설명

● 총부채상환 비율 : DTI (Debt to Income)

○ 총부채상환 비율 (DTI) = (해당 주택담보대출 연원리금 상환액 + 기타부채의 연이자 상환액) ÷ 연소득

① 연원리금 상환액

- 원(리)금균등분할상환방식 : 분할상환 개시이후 연간 원리금 상환액

- 원금일시상환방식 : 연간 이자액 + (대출총액 / 대출기간(연)*)

* 대출기간 10년이상 원금일시상환대출의 경우, 대출기간을 10년으로 계산

- 원금일부분할상환방식 : 분할상환 개시이후 연간 원리금 상환액 +
{ 만기상환액 / (대출기간 - 거치기간) }

※ 이자상환액 산출시 변동금리부 대출은 취급당시 적용 금리를 기준으로 산정

② 기타부채의 연이자 상환액

주택담보대출 취급 당시의 (기타부채총액 주1) × 평균 대출금리 주2)) 금액

주1) 예·적금 담보대출 공제

주2) 한국은행 발표(매월) 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준) + 1%

2. 소득대비 적정한 대출한도 - III

● 담보인정비율 : LTV (Loan to Value)

주택담보대출 한도 = 주택가격 x LTV - 선순위채권 - 임차보증금

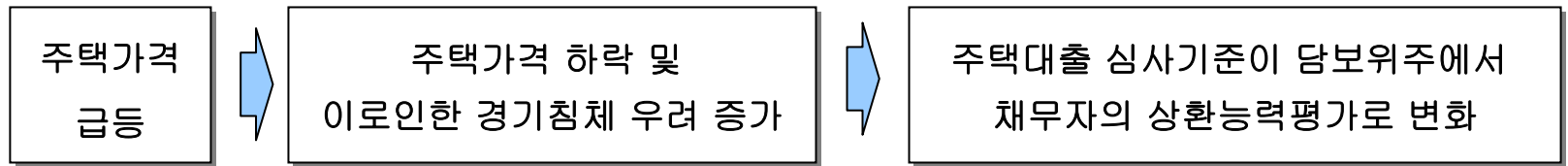
※ 금융기관별 LTV 적용 현황 ('07. 2월 현재)

(단위 : %)

담 보 소재지	담보 유형	대출 기간		은행	보험	농협	저축 은행	신협	수협	산림	새마을 금 고	여전사
투기 지역	아파트	10년이하		40	40	50	50	50	50	50	50	50
		10년 초과	6억원초과	40	40	50	50	50	50	50	50	50
			6억원이하	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	주택	3년이하		50	50	50	70	70	60	70	60	70
		3년초과		60	60	60	-	70	60	70	70	70
투기 과열 지구	아파트	3년이하		50	50	60	70	70	70	70	60	70
		3년초과		60	60	70	-	70	70	80	70	70
	주택	3년이하		50	50	60	70	70	70	70	60	70
		3년초과		60	60	65	-	70	70	70	70	70
기타 지역	아파트	3년이하		60	60	70	-	70	70	80	70	-
		3년초과		60	60	70	-	70	70	80	70	-
	주택	3년이하		60	60	65	-	70	70	70	70	-
		3년초과		60	60	65	-	70	70	70	70	-

● 은행의 주택담보대출 심사 기준

금융기관의 주택담보대출 심사기준 변화



- 은행의 경우 신용평가결과에 따라 신용등급이 우량한 차주는 60%, 신용등급이 불량한 차주는 40%이하로 DTI를 차등적용 함
- 신용평가제도 시행과정에서 발생할 수 있는 소비자의 피해를 최대한 방지하기 위해 주택대출 신청금액이 5천만원 이하인 소액대출의 경우 긴급한 가사자금으로 인정하여 DTI 조건을 적용하지 않음
- 신용평가에 따른 DTI 적용 비율과 평가기준 등은 은행마다 차이가 있으므로 금융기관의 홈페이지나 영업점 창구를 방문하셔서 상세히 상담하시기 바람

3. 적합한 대출을 선택하는 방법

● 주택담보대출 관련 정보 확인 방법

- 은행연합회 홈페이지의 ‘주택담보대출 상품 비교표’를 통해 상품정보 비교
- 금융감독원 및 각 은행 인터넷 홈페이지의 ‘주택담보대출 계산기’를 통해 대출금액, 약정기간 및 상환방식에 따른 원리금 확인

● 주택담보대출 신청 절차별 검토 사항

1	금융소비자 본인의 조건 파악	2	금융기관별 대출상품 비교	3	대출 상담 및 신청
<ul style="list-style-type: none"> ○ 필요한 대출금액 ○ 필요시기 (대출금 사용기간) ○ 본인 및 배우자의 소득규모 파악 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 비교공시제도, 체크 리스트, 금리계산기 등을 통한 상품비교 ○ 금리, 상환방법 등 상품별 특징 파악 		<ul style="list-style-type: none"> ○ 준비서류, 부대비용 등 파악 ○ 선택한 금융기관 내점 / 대출 약정 ○ 대출금 수령 	

● 적법한 금융기관의 선택

- 관련규정을 초과하는 높은 대출한도를 제시하는 광고 등은 높은 대출금리를 요구하는 사금융업체 이거나 아파트담보대출 관련 규정을 위반한 편법대출의 가능성이 있으니 주의해야 함.

● 자격있는 상담자와의 선택

- 대출상담은 금융기관의 정식직원 또는 허가된 대출상담사(대출모집인)와 하는것이 안전함
 - ※ 금융기관(은행 등) 중 직원 외에 및 대출영업을 위한 대출상담사(모집인)를 두고 있는 금융기관이 있으며, 직원과 마찬가지로 주택담보대출 관련 규정을 교육 받은 자격있는 상담자 임
- 대출 권유시 권유자의 명함 등을 통해 금융기관에 소속된 상담자 여부 확인



5. 금리조건 결정방법 - 1

금리종류	운용 형태	특징	장 / 단점
고정금리		<ul style="list-style-type: none"> - 주택담보대출 취급시점의 금리가 약정기간 동안 동일하게 적용 	<p>실세금리 상승기에도 동일한 금리가 적용되므로 추가 이자부담이 없으나 변동금리보다 금리가 높음</p>
변동금리		<ul style="list-style-type: none"> - 시장 기준금리의 변동에 따라 약정된 주기 (3개월 ~ 5년)로 금리가 변경 적용 - CD, 금융채 등이 있음 	<p>금리 하락기에는 하락폭만큼 이자부담이 감소하나 반대로 상승기에는 상승폭만큼 이자부담이 증가함</p>
혼합형금리		<ul style="list-style-type: none"> - 주택담보대출 취급 후 일정기간 동안 고정금리 적용 후 잔여기간 변동금리 적용 (반대의 경우도 있음) 	<p>고정금리와 변동금리의 특징을 합한 형태로 금융 소비자의 자금계획에 맞추어 운용이 가능함</p>

5. 금리조건 결정방법 - II

● 변동금리 선택시 유의사항

- 금리변동 예측은 불가능 하며, 부담액 증가에 따른 위험을 인지하고 있어야 함.
- 금리 변동시 약정기간 동안 추가로 부담하게 될 이자 총액 (예시)
 - ※ 대출금 1억원, 상승된 금리를 약정기간 전체에 적용하는 것으로 가정

▷ 일시상환

구분	금리변동 구간별 이자 추가(감소) 부담액				비고
약정기간	1% 상승	2% 상승	1% 하락	2% 하락	금리 1% 상승시 월 이자부담액 <u>약 84,000원</u> 증가
1년	1,000,000	2,000,000	- 1,000,000	- 2,000,000	
5년	5,000,000	10,000,000	- 5,000,000	- 10,000,000	
10년	10,000,000	20,000,000	- 10,000,000	- 20,000,000	

▷ 분할상환

구분	금리변동 구간별 이자 추가(감소) 부담액				비고
약정기간	1% 상승	2% 상승	1% 하락	2% 하락	금리 1% 상승시 월 이자부담액 <u>약 42,000원</u> 증가
10년	5,041,667	10,083,333	- 5,041,666	- 10,083,333	
20년	10,041,667	20,083,333	- 10,041,666	- 20,083,333	
30년	15,041,667	30,083,333	- 15,041,666	- 30,083,333	

6. 주택담보대출 상품 종류

구분	대출종류
거래방식	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건별대출 : 일반적인 주택담보대출의 운용형태로 상환된 대출금은 다시 사용할 수 없음 ▶ 한도대출 : 고객과 여신한도를 약정하고 약정한 금액 범위내에서 자유롭게 입출금이 가능함
기간	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 단기대출 : 금융기관 마다 구분하는 기준이 다를 수 있으나 통상 약정기간이 10년 이내인 대출 ▶ 장기대출 : 통상 약정기간이 10년을 초과하는 대출
상환방식	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 만기일시상환 ▶ 원금균등분할상환 ▶ 원금불균등분할상환 ▶ 원리금균등분할상환 <div style="display: inline-block; vertical-align: middle; margin-left: 20px;"> <p style="margin-left: 10px;">8. 대출금 상환방식에서 상세히 설명</p> </div>
취급기관	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 은행대출 : 은행에서 개발하여 판매하는 은행고유의 주택담보대출 ▶ 주택금융공사 모기지론 : 한국주택금융공사와 은행간 기본협약을 맺고 은행에서 취급을 대행하는 모기지론

● 상품설명서란?

- 고객께서 받으신 대출상품에 대한 이해를 돕고, 약관의 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료
- 금융기관 창구를 통해 가계대출 상담시 「상품설명서」를 교부받아 대출상품에 대한 전반적인 정보의 파악 및 상담자료로 활용하시기 바랍니다.

● 상품설명서의 구성

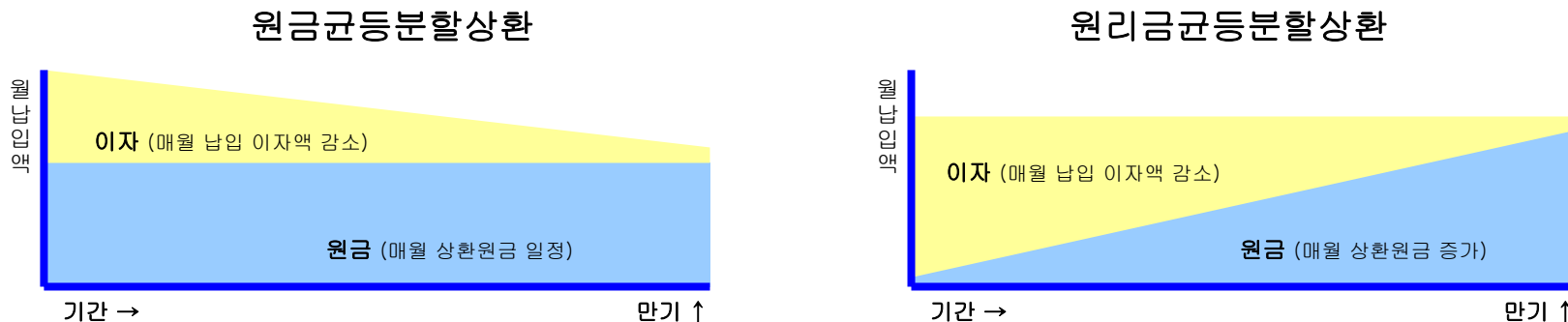
- 대출상품명 및 상품의 특성 / 거래구분 / 대출 이자율 / 수수료 / 대출관련 비용 / 이자 납입방법 / 대출 상환방법 / 기한연장 / 서면통보 생략 신청 / 자료의 성실 작성의무 / 대출의 제한 / 연체이자(지연배상금) / 기한의 이익 상실 사유 / 상계 / [금리인하요구권](#) / 연대보증인 / 신용정보 집중(활용) 및 신용불량정보.
- 각 항목별 설명과 함께 선택항목으로 구성되어 필요한 경우 고객이 직접 금액 등을 메모할 수 있도록 구성됨.

8. 대출 상환방식 - 1

구분	운용형태	장 / 단점
한도대출(종합통장)방식	한도내에서 자유로이 인출이 가능하되 만기일에 전액상환	약정한도 범위내에서 자유롭게 입출금이 가능하며 마이너스 부분에 대해서만 이자가 발생되나, 타 상환방식 대비 금리가 다소 높음
만기일시상환	약정기간 중 이자만 부담하다 만기일에 전액상환	약정기간 중에는 상환에 대한 부담이 없으나 만기시 대출금 상환대책을 강구해야 함 (기한연장 가능여부 확인 필요)
원금균등분할상환	대출금을 약정기간(월)으로 균등하게 나누어 매달 상환	매월 일정한 수입이 있을 경우 적당한 상환 방법이며 원금 상환에 따라 이자가 감소하는 효과 있음
원금불균등분할상환	대출금의 일부를 약정기간(월)으로 나누어 상환하고 나머지를 만기일에 일시상환	매월 소액 상환 후 만기에 잔액을 일시 상환하므로 약정기간 중 상환부담을 줄일 수 있음
원리금균등분할상환	대출금 원금과 이자 총액을 약정기간(월)으로 균등하게 나누어 매달 상환	매달 상환할 원금과 이자가 일정하므로 자금계획을 세우기에 용이함

8. 대출 상환방식 - II

● 대표적 상환 방식인 원금균등분할상환 및 원리금분할상환 비교

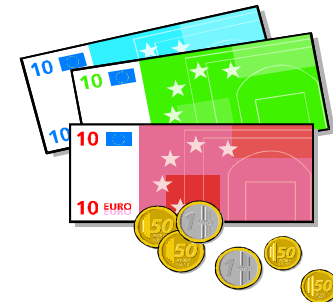


초기 비용부담	원금균등분할상환 > 원리금균등분할상환
약정기간 동안의 전체 상환액	원금균등분할상환 < 원리금균등분할상환

대출금 : 1억원, 대출금리 : 6.0%, 약정기간 : 10년(120개월) 가정		
구분	원금균등분할상환	원리금균등분할상환
취급 후 1년간 상환액(원금 + 이자)	₩ 15,724,996	₩ 13,322,460
이자 상환액 합계(약정기간 전체)	₩ 30,250,000	₩ 33,224,602

● 급여 등 매월 수입으로 상환이 가능한 분할상환대출을 제외한 일시상환대출의 상환재원 마련 방법

○ 주택담보대출의 만기를 아무리 연장하더라도 대출금을 완전히 상환 할 때까지는 주택을 온전히 소유한 것이 아니므로, 상환재원 마련을 위해 적금, 펀드 등에 가입하여 매월 적립하는 것이 안전함



○ 상환재원을 마련하기 위해 주식편입비율이 높은 펀드를 이용할 경우 주가하락시 원금손실로 인해 상환예정금액에 미달하여 계획에 차질이 생길 수 있으니 주의

○ 기타 부동산 등 자산 매각자금으로 대출상환을 계획하고 있을 경우, 상환지연에 따른 연체이자 부담, 신용도 하락 등이 발생하지 않도록 타당성을 철저히 철저히 검토해야 함





주택담보대출을 받을 경우 여러가지 수수료나 비용이 발생할 수 있으며, 이러한 수수료나 비용의 면제가능 여부와, 수수료나 비용의 면제가 대출조건에 미치는 영향(금리 등)에 대하여 상세히 상담하시기 바랍니다.

● 대출 신청 또는 취급시 부담하는 수수료(비용)

○ 인지세 : 인지세법에 의해 대출약정 체결시 납부하는 세금

대출금액	인지세액	대출금액	인지세액
2천만원 이하	비과세	5천만원 초과 1억원 이하	7만원
2천만원 초과 3천만원 이하	2만원	1억원 초과 10억원 이하	15만원
3천만원 초과 5천만원 이하	4만원	10억원 초과	35만원

○ 근저당권 설정비용 : 담보물에 근저당권을 설정하기 위한 비용
등록세, 교육세, 국민주택채권매입, 법무사수수료 등

○ 감정평가수수료 / 담보물조사수수료 : 담보물건의 가치를 평가하기위한 수수료

● 대출 약정 후 발생하는 수수료(비용)

- 중도상환수수료 : 대출금을 약정된 상환 기일 이전에 상환할 경우 부담하는 수수료, 금융기관 마다 수수료율과 적용방법에 차이가 있으므로 상담시 주의가 필요합니다.

(예시) 대출 만기전(중도상환 수수료율 2%로 가정)에 1억원을 상환할 경우
 $100,000,000 \times 2\% = 2,000,000$
즉, 이백만원의 중도상환수수료를 추가로 부담하게 됩니다.

- 약정한도미사용수수료 : 한도대출(종합통장)방식으로 약정한 경우 일정한도 이상 대출을 사용하지 않을 경우 부과되는 수수료
- 근저당권 말소/감액 비용 : 대출금의 전부 혹은 일부를 상환하고 담보물에 설정된 근저당권의 해지 또는 감액의 대행을 요청할 경우 소요되는 비용



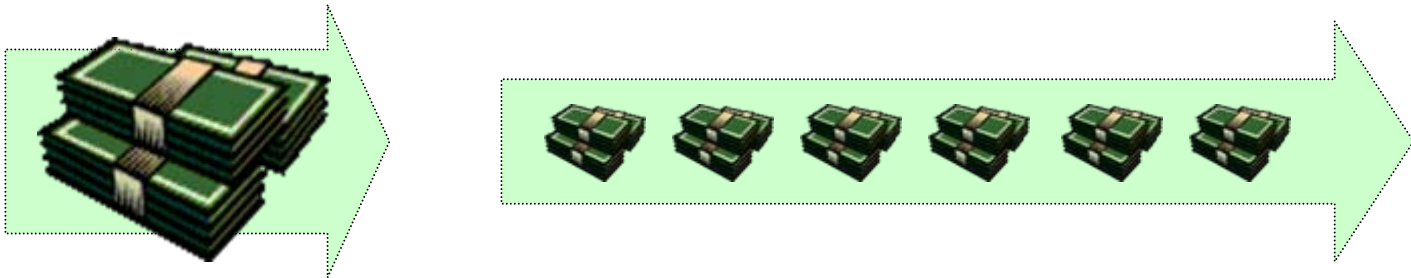
이상의 수수료(비용) 외에 금융기관 별로 별도의 수수료를 정해 두는 경우도 있으며 채무자의 책임으로 인해 발생 비용은 채무자가 부담해야 합니다.

11. 금리상승, 실업 등 상환능력이 부족할 경우 대처방법

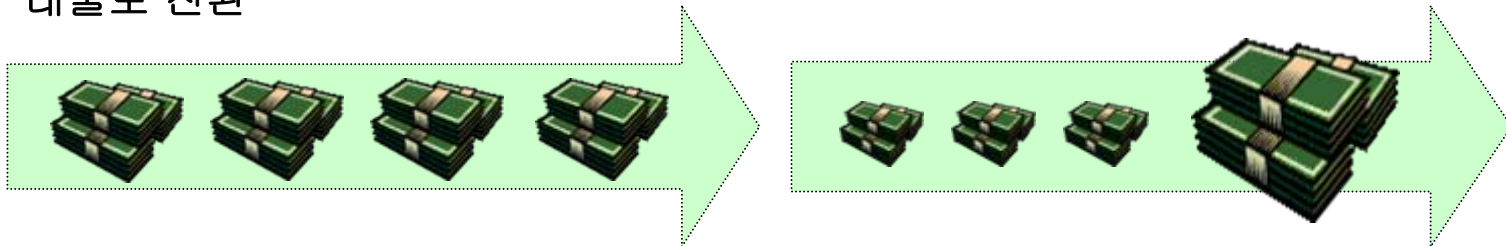


금리의 급상승, 실업 등으로 채무상환능력 부족이 예상될 때에는 연체가 발생하기 전에 현재의 채무부담을 미래의 채무부담으로 이전하는 방식으로 대출조건을 변경할 수 있는지 금융기관과 상의해야 합니다.

- 약정기간이 짧은 만기일시상환대출은 장기 분할상환대출로 변경



- 균등분할상환대출은 만기에 원금상환비율을 높이거나 거치기간이 있는 대출로 전환



12. 기존 주택담보대출을 다른 조건으로 대환시 유의사항 HSBC



다른 은행의 대출로 대환할 경우에는 중도상환수수료, 근저당권 설정비, 인지세 등 부대비용이 발생할 수 있으며, 금리차이와 부대비용의 차이를 종합적으로 감안할 필요가 있습니다.

금리인하폭 만큼
약정기간동안 절약되는
이자 총액

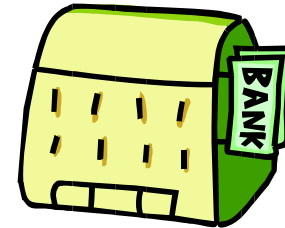


중도상환수수료,
근저당권 설정비,
인지세 등



다른 금융기관
대출로의 전환
O K!

- 금융기관 마다 기준금리와 부대비용의 적용방식이 다르기 때문에 상담시 실제 발생비용의 차이를 수치화 해서 비교할 필요가 있습니다.
- 동일 금융기관에서 다른 종류의 대출상품으로 대환할 경우 중도상환수수료 등 부대비용을 할인할 수 있는지 협의할 필요가 있습니다.



13. 주택담보대출의 위험성

- ♣ 주택담보대출을 모두 상환하기 전까지 주택을 온전히 소유한 것이 아니므로 상환계획을 철저히 세워야 합니다.
- ♣ 주택도 주식과 같이 가치가 상승 또는 하락할 수 있는 위험자산이며 주택가격 상승분은 **미실현 이익**에 해당 합니다. 주택가격 상승분(미실현 이익)을 근거로 추가대출을 받거나 소비를 늘리는 것은 매우 위험할 수 있습니다.
- ♣ 주택은 가치가 변동하는 위험자산인 동시에 세금 등 보유비용과 거래비용이 크고 유동성이 부족한 자산이므로, 가계의 자산을 주택에 편중할 경우 노후생활자금, 긴급생활자금 마련에 어려움을 겪을 수 있습니다.

