

붙임

특례보증자리론 종료 후  
정책모기지 공급 및  
민간 장기모기지 활성화 방안

2024. 1.

금융위원회

# 목 차

I. 배 경	1
1. 추진 배경	1
2. 향후 정책모기지 공급원칙	2
II. 대응방향	3
1. 특례 종료 후 보금자리론 운영 계획	3
2. 민간 장기모기지 취급기반 마련	6
3. 정책모기지 등 공급속도 관리	7
III. 향후 추진계획	7

# I. 배경

## 1. 추진 배경

□ '23년도는 시중금리 급등 + 민간 자금공급 위축\* 등 상황에서 서민·실수요층 자금애로 해소 위해 특례보금자리론 등 적극 공급

\* '22.3월→'23.3월 : (COFIX)1.72% → **3.56%** (가계대출금리)3.98% → **4.96%**

\* 민간 가계대출 월평균 증감(조원) : ('22년)△0.7 → ('23.1Q)△6.1

※ 특례보금자리론('23.1~'24.1 한시운영) : 39.6조원<sup>계획</sup> → **44.0조원<sup>예상</sup>**

↳ 보금자리론·적격대출(주택구입), 안심전환대출(대환) 등 통합

➔ 이를 통해 가계부채 증가속도는 안정적으로 관리하는 가운데, 서민·실수요층 주거안정·상환부담 경감 등 상당한 정책적 성과

\* '23년 특례보금자리론 저가주택(6억원 이하) 공급건수 비중 : 71.3%

저소득가구(연 7천만원 이하) 공급건수 비중 : 55.5%

□ 특례보금자리론 종료이후에는 다음과 같은 정책여건 등을 감안해 정책모기지 지원을 이어나갈 필요성

① 시중금리는 아직 높은 상황이나, 연내 금리인하 기대 형성

\* '24년 美 기준금리는 0.25%p씩 3차례 인하 전망(블룸버그, '23.12월)

② 은행권 등을 중심으로 민간 가계대출 공급 회복

\* 민간 가계대출 월평균 증감(조원) : ('23.상)△2.1 → ('23.하)+3.8

③ 경기회복 등이 지연되고 있으나, 하반기 이후 점차 개선예상

\* '24년 국내경기는 회복세가 더딜 것으로 예상되나, '24.하반기 들어 내수 등 회복예상(한은)  
(국내 실질GDP 성장률 전망 : '23년 1.4% → '24년 2.1%)

➔ 서민·실수요층의 꼭 필요한 정책자금지원은 계속 이어나가되, 연내 금리인하 기대·민간 가계대출 회복 등과 맞물려 가계부채 관리범위 벗어나지 않도록 세심한 관리 필요

## 2. 향후 정책모기지 공급원칙

### ① 가계부채 증가속도 관리범위\* 내에서 정책모기지 공급

\* 매년 경상성장률 범위 내에서 가계부채 증가율 관리

- 금리인하 기대가 형성되는 과정에서 주택 자금수요 등이 확대되며 가계부채 증가세가 빨라질 가능성
- 정책모기지 공급이 시중 자금수요 등을 자극하지 않도록 가계부채 관리범위 내 공급하고, 상황에 맞게 탄력 대응

### ② 서민·실수요층에 집중하여 내실있게 지원

- 가계부채 관리범위 내 한정된 규모로 지원하는 만큼, 꼭 필요한 서민·실수요층의 자금수요에 한정하여 지원
- 사회적 배려가 필요한 계층(장애인, 한부모, 전세사기피해자 등)에 보다 두터운 지원이 이뤄질 수 있도록 혜택 강화

### ③ 금융회사 스스로 차주 상환부담 관리할 수 있는 체계 마련

- 그간 금융회사가 장기모기지 공급 등을 정책상품(보금자리론, 디딤돌) 등에 의존해 온 관행을 벗어나, 스스로 차주의 상환 능력을 감안해 장기·저리 대출을 취급하도록 기반 마련
- 정책모기지 공급 조정 등에 따른 주금공의 정책자원 여력을 민간 금융회사의 자체 장기모기지 개선을 지원하는 기능으로 전환

## II. 대응방향

- ◇ 보금자리론은 가계부채 상황 등에 따라 10±5조원 탄력공급하고, 지원혜택을 서민·실수요층에 집중\*되도록 운영
  - \* 금리 우대대상 및 우대폭 강화, 중도상환수수료 인하 및 면제대상 확대 등
- ◇ 커버드본드 발행기반 확충, 주금공 간접지원 등을 통해 민간 주도의 장기모기지 공급을 유도하여 가계부채 질적 개선
  - ※ MBS 발행을 통한 정책모기지 공급 → 민간이 직접 커버드본드 발행하여 공급
- ◇ 정책모기지 공급속도 안정적 관리를 위한 유관부처 협업체계 구축, 전업권 릴레이 간담회 개최 등을 통해 민간대출도 밀착 관리

### 1

## 특례 종료 후 보금자리론 운영 계획

### (1) 정책모기지 공급방안

#### □ (공급규모) '24년중 10±5조원 탄력 운영

- i) 민간 주담대 회복, ii) 디딤돌대출(국토부) 적극 공급 등을 감안, 전체 정책자금 규모(보금자리+디딤돌) 40조원 내외로 관리

※ 보금자리론+디딤돌 공급(조원) : ('20)46.7 ('21)36.9 ('22)26.9 ('23)59.5  
↳ 과거 10년간 연평균 공급규모 : 40.0조원

- 연간 10조원 공급을 기본으로, 가계부채 추이·시중 자금수요·국토부 자금 집행상황 등 보아가며 총 공급액을 탄력적 조정

□ (지원요건) 특례 이전 보금자리론의 요건 범위에서 공급하되, 전세사기 피해자 등에 대한 우대기준을 신설

○ (소득) 연 7천만원 이하 (부부합산)

- \* ① 신혼부부 : 8,500만원 이하
- ② 다자녀 : (1자녀) 8천만원, (2자녀) 9천만원 (3자녀 이상) 1억원
- ③ 전세사기 피해자 : 소득제한 없음

○ (주택가격) 6억원 이하

- \* 전세사기 피해자 9억원 이하

○ (주택수) 무주택자 + 일시적 2주택자(처분조건부)

	기존 보금자리론	특례以後 보금자리론
<b>소득(부부합산)</b>	<b>7천만원 이하</b>	좌동
신혼부부	8,500만원 이하	좌동
다자녀	8천만원(1자녀)~1억원(3자녀 이상)	좌동
전세사기피해자	-	<b>제한 없음(신설)</b>
<b>주택가격</b>	<b>6억원 이하</b>	좌동
전세사기피해자	-	<b>9억원 이하(신설)</b>

□ (한도) [LTV] 70% (규제지역 60%)

[DTI] 60% (규제지역 50%)

[금액한도] 3.6억원(다자녀·전세사기 4억원, 생애최초 4.2억원)

□ (만기) 10~50년

- \* 40년 이상 장기모기지는 청년층 등 대상 지원
- 40년만기 : 39세이하(신혼부부 49세) / 50년만기 : 34세이하(신혼부부 39세)

□ (금리) 4.2~4.5%(월별 조정), 최대 100bp 우대금리 적용

- \* 現 특례보금자리론 금리(4.5~4.8%) 대비  $\Delta 30\text{bp}$  인하
- \* 취약부문 등에 대한 우대금리 혜택 확대
  - ① 우대금리 최대 인하폭 확대 : 최대  $\Delta 80\text{bp}$   $\rightarrow$   $\Delta 100\text{bp}$
  - ② 사회적 배려층 우대폭 확대 :  $\Delta 40\text{bp}$   $\rightarrow$   $\Delta 70\text{bp}$ 
    - ↳ i) 장애인, ii) 다자녀, iii) 다문화, iv) 한부모 가정

< 가구 유형별 우대금리 (단위 : %) >

대상	우대폭	적용금리
일반 대상	-	4.20 ~ 4.50
우대금리 적용대상	최대 $\Delta 100\text{bp}$	
① 저소득 청년	$\Delta 10\text{bp}$	4.10 ~ 4.40
② 신혼가구	$\Delta 20\text{bp}$	4.00 ~ 4.30
③ 사회적 배려층	$\Delta 100\text{bp}$	3.20 ~ 3.50
- 장애인	$\Delta 70\text{bp}$	3.50 ~ 3.80
- 다자녀	$\Delta 70\text{bp}$	3.50 ~ 3.80
- 다문화	$\Delta 70\text{bp}$	3.50 ~ 3.80
- 한부모	$\Delta 70\text{bp}$	3.50 ~ 3.80
④ 전세사기 피해자	$\Delta 100\text{bp}$	3.20 ~ 3.50
⑤ 미분양	$\Delta 20\text{bp}$	4.00 ~ 4.30
⑥ 녹색건축물	$\Delta 10\text{bp}$	4.10 ~ 4.40
⑦ 신생아	$\Delta 20\text{bp}$	4.00 ~ 4.30

- (중도상환수수료) i) 취약계층\* 등에 대해 '25년초까지 면제  
 ii) 일반대상\*\*에 대해서도 시중은행 절반 수준으로 적용(0.7%)

\* 중도상환수수료 면제대상 : ① 저신용층(NICE 804점 이하),  
 ② 사회적 배려층(장애인, 다자녀, 다문화, 한부모), ③ 전세사기 피해자 등

\*\* 보금자리론 중도상환수수료 0.7% < 은행권 혼합형 주담대 1.4%

※ 중도상환수수료 산정가이드라인 등 마련시 추가 인하도 검토

## 2

## 민간 장기모기지 취급기반 마련

□ 적격대출 공급은 잠정 중단하되, 가계부채 질적 개선 등 기능을 민간 금융회사가 직접 수행할 수 있도록 유도

○ 은행 자체적으로 주택 실수요자 등에게 차주의 상환위험이 안전하게 관리되는 다양한 상품\* 취급을 유도\*\*

\* ①고정기간 5년이상 혼합형, ②주기형, ③금리상승기 월상환금 탄력조정 계약 등

\*\* 스트레스 DSR, 예보료·주신보 출연료를 산정 등에 혜택 제공

○ 은행 자체 장기모기지를 위한 주요한 장기 자금 조달수단인 커버드본드 발행 활성화를 위한 제도 개선·인프라 확충 추진

\* ① 예대율 인정한도(現 1%)·인정요건(現 만기 5년이상) 완화

② 커버드본드 등록시스템(DART) 개편

③ 그간 발행데이터 바탕으로 시가평가테이블 마련 등

○ 주금공 정책여력을 민간 장기모기지 간접지원 등으로 전환

- i) 민간 커버드본드 등에 대한 주금공 신용보강(24.1Q),

ii) 「커버드본드 재유동화 기구」 출범(24.2Q) 등 조속시행

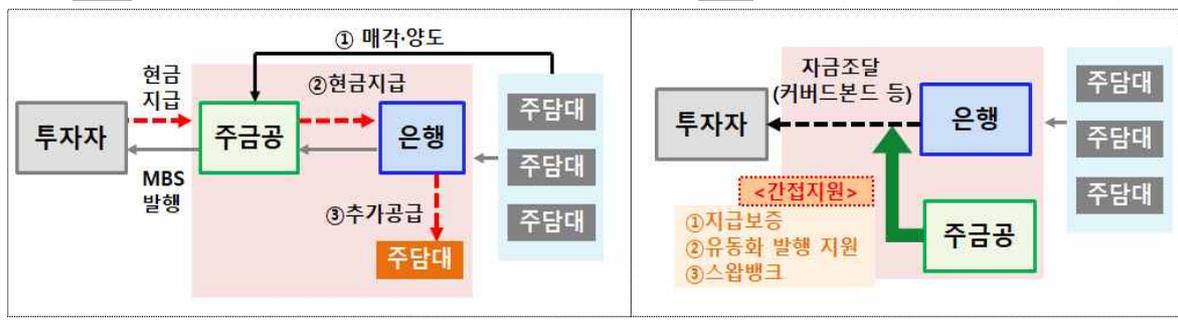
- 금융회사 수요에 맞게 스왑뱅크 기능도 지원(24.上 시범운영)

[ 참고 : 주금공의 역할 전환(MBS 직접 발행 → 민간 장기모기지 지원) 기대효과 ]

○ 주금공 적격대출을 커버드본드 등 통한 민간의 직접 공급으로 전환할 경우, 은행은 취급한 주담대를 매각하지 않고 자체 보유

⇒ 이 경우 은행의 추가 대출 여력이 발생하지 않아 가계부채 증가를 억제하는 효과

< 기존 방식 (주금공 MBS 발행·공급) > ⇒ < 개편 방식 (민간 장기모기지 지원) >



### 3

## 정책모기지 등 공급속도 관리

- 금융위·기재부·국토부 등 유관부처 간 긴밀한 협업체계 구축  
(‘주택금융협의체’ 운영)
  - 매월 정책모기지 실적점검 및 가계부채에 미치는 영향 등 분석
  - 서민·취약계층 중심으로 혜택이 집중될 수 있도록 관리하고, 공급속도가 과도할 경우 필요조치를 신속히 강구
- 정책모기지 외 민간대출에 있어서도 전업권 릴레이 간담회 등을 통해 가계대출 증가속도를 안정적으로 관리
  - 금융권 스스로 가계부채의 중요성에 대해 인식을 공유하면서, 경제성장률 범위內 가계대출이 관리될 수 있도록 협의해가는 한편,
  - 적합성 원칙에 의거하여 차주의 상환능력을 면밀히 감안한 대출이 취급될 수 있도록 관리

## Ⅲ. 향후 추진계획

- 보금자리론 출시(1.30일)
- 민간 장기모기지 활성화 조치(‘24.上)
- 정책모기지 공급속도 관리(연중)