

## 1.30일부터 서민·실수요자에게 혜택이 집중되도록 보금자리론을 개편하여 공급합니다.

- 1.29일자로 특례보금자리론 종료, 30일부터 보급자리론 공급
- 가계부채 경상성장률 범위내 관리되도록 정책모기지 공급속도 관리
- 서민·실수요층에 공급을 집중하고 금리·수수료 등 혜택 강화
- 적격대출 공급은 중단하고, 민간은행 등 장기모기지 공급 활성화

'24.1.29일 특례보금자리론이 예정대로 종료되고, 30일부터는 보급자리론으로 개편하여 새롭게 출시된다.

▲ 금리 급등세가 이어졌던 '23년과는 달리, '24년에는 연내 금리인하 기대가 형성되며 시장금리 등이 하락세를 보이는 점, ▲ 민간 금융회사의 대출공급도 '23년 하반기 이후 회복되고 있는 점 등을 감안하여 ①가계부채 증가율을 경상성장률 이내로 관리하는 원칙이 지켜지는 범위에서 정책모기지 공급이 이뤄질 수 있도록 관리해 나가되, ②한정된 공급여력은 서민·실수요층에 혜택이 집중될 수 있도록 해 나갈 방침이다. 또한, ③민간 금융회사 스스로 차주의 상환능력에 맞는 장기모기지 대출을 보다 적극적으로 취급할 수 있도록 제도적 기반 마련, 정책금융기관 지원 등을 추진해 나갈 계획이다.

### 【 ① 보급자리론 운영 계획 】

보급자리론 공급규모는 연내 10±5조원 범위에서 탄력적으로 운영한다. 연간 10조원 공급을 기본으로, 시장 자금수요·여타 정책자금 집행상황 등을 보아가며 공급액을 탄력적으로 조정하여 전체적인 정책모기지(보급자리론+디딤돌)가 과거 10년간 평균 수준인 40조원 내외로 공급되도록 관리한다.

보금자리론 공급은 서민·실수요층에 집중하고, 특히 취약부문에 대해 보다 두터운 혜택이 주어지도록 해 나갈 예정이다.

먼저, 지원요건은 기본적으로 특례 이전의 보금자리론 수준을 적용하되, 신혼부부, 다자녀, 전세사기피해자 등에는 완화된 요건을 적용한다.

▲ 기본적으로 연소득(부부합산) 7천만원 이하·주택가격 6억원 이하 대상에 지원하되, ▲ 신혼부부는 연소득 8,500만원 이하, ▲ 다자녀 가구는 자녀 수에 따라 8천만원~1억원까지 소득요건이 완화 적용되며, ▲ 전세사기 피해자에 대해서는 소득제한 없이 9억원 이하 주택까지 지원할 예정이다.

	일반	신혼부부	다자녀			전세사기 피해자
			1자녀	2자녀	3자녀	
소득	7천만원	8.5천만원	8천만원	9천만원	1억원	제한없음
주택가격	6억원	6억원	6억원	6억원	6억원	9억원
대출한도	3.6억원	3.6억원	3.6억원	3.6억원	4억원	4억원
LTV	70%	70%	70%	70%	70%	100%

금리는 현 특례보금자리론(우대형)에 비해 △30bp 인하한 4.2~4.5%를 적용하되, 취약부문에 대해서는 3%대 중반의 금리가 제공될 수 있도록 우대금리 혜택을 확대할 계획이다. 우선, ▲ 우대금리 최대 인하폭은 총 △100bp까지로 이전(80bp)보다 확대되는데, ▲ 전세사기피해자의 경우 최대치인 △100bp가 적용되며, ▲ 장애인·다자녀(3자녀 이상)·다문화·한부모 가구의 경우 각각 △70bp의 우대금리가 적용된다. 이 외에도 저소득청년·신혼부부·신생아가구 등에도 10~20bp의 우대금리 혜택이 적용된다.

	기본 금리	전세사기 피해자	사회적배려층				신혼 가구	신생아 가구	저소득 청년
			장애인	다자녀*	다문화	한부모			
우대폭	-	100bp	70bp	70bp	70bp	70bp	20bp	20bp	10bp
적용금리	4.2~4.5	3.2~3.5	3.5~3.8	3.5~3.8	3.5~3.8	3.5~3.8	4.0~4.3	4.0~4.3	4.1~4.4

\* 3자녀 이상인 경우

중도상환수수료는 ▲ 전세사기피해자, ▲ 장애인·다자녀 등 사회적 배려층과 ▲ 저신용자에 대해 '25년초까지 면제한다. 일반가구 대상으로도 기존 보금자리론 대비 큰폭 인하하여 시중은행 절반수준(0.7%)을 적용할 예정이다.

## 【 ② 민간 장기모기지 취급기반 마련 】

적격대출의 경우에는 민간 금융회사가 스스로 장기모기지 공급을 직접 수행할 수 있도록 유도할 방침이다.

첫째, 은행 스스로 차주의 상환위험이 안전하게 관리되는 상품을 취급하도록 제도적 혜택을 부여한다. ▲ 혼합형(고정금리기간 5년초과 등), ▲ 주기형, ▲ 순수 고정금리 대출 등에 대해서는 ①스트레스DSR 산정시 차주의 금리위험에 상응해 가산금리를 완화해서 적용하고, ②은행의 예보료·주신보 출연료율 산정시 변동금리 대비 낮은 출연료율을 적용할 계획이다.

둘째, 정책모기지 공급속도 관리 등에 따른 주택금융공사의 정책여력을 민간 자체적인 장기모기지 공급을 간접지원하는데 활용할 수 있도록 정책금융기능의 대대적인 개편도 추진한다. ▲ 민간 자체적인 장기모기지 상품이 경쟁력 있는 금리로 제공될 수 있도록 시중은행이 발행한 커버드본드에 대해 신용보강을 제공하는 사업을 신속히 추진('24.1Q)하고, ▲ 커버드본드 채권이 투자자가 원하는 만기구조·규모 등으로 일정하게 시장에 공급될 수 있도록 재유동화를 지원하는 기구(「가칭커버드본드 재유동화 기구」)도 빠른 시일내 출범('24.2Q) 예정이다. 아울러, ▲ 금리 리스크 관리가 어려운 금융기관 등의 수요에 맞춰 이자율 스왑 등을 지원하는 사업(스왑뱅크)도 적극 추진해 나갈 예정이다.

셋째, 은행 자체적인 장기모기지를 위한 주요한 장기 자금조달 수단인 커버드본드의 발행 활성화를 위한 다양한 과제도 추진한다. ▲ 커버드본드의 예대율 인정한도(現 1.0%)를 현재보다 상향 조정하고, ▲ 금융회사의 커버드본드 발행부담 완화를 위한 절차개선·인프라 확충 등도 추진한다.

- \* 예 : ① 커버드본드 적정가격 산정을 돕는 시가평가테이블 마련  
② 발행서류 전산화 등 금감원 전자공시시스템(DART) 개편 등

금융위 관계자는, “작년과 달리 연내 금리인하 기대가 형성되는 상황에서, 가계부채 증가 속도를 엄격히 관리하면서도 서민·실수요층의 꼭 필요한 자금을 충분히 지원하는 균형된 접근이 중요한 시기”라고 평가하며, “금년에는 국토부가 운영하는 디딤돌 대출 등이 적극적으로 공급되는 만큼, 취약계층에 대한 전체적인 정책모기지 지원은 예년과 큰 차이가 없을 것”이라고 언급하며, “보금자리론도 가계부채 관리 차원에서 공급규모를 일정범위 내 관리하더라도, 지원이 절실한 취약계층에 대해 충분한 지원과 혜택이 주어지도록 운영에 만전을 기해 나갈 것”이라고 강조하였다.

아울러, “주금공 역할 변화 등을 통해 민간 금융회사들이 스스로 차주의 상환부담 등을 면밀히 관리하도록 대출관행·방식 등을 한단계 선진화하는 것도 매우 중요한 과제로 인식하고 있다.”고 언급하며, “금융회사들이 장기모기지 공급을 정책기관에 과도히 의존하는 관행을 개선하여 스스로 차주의 상환위험을 고려한 다양한 장기모기지 상품을 보다 적극 공급하는 여건이 조성되도록 정책적 노력을 다해 나갈 것”이라고 강조하였다.

**붙임 : 「특례보금자리론 종료 후 정책모기지 공급 및 민간 장기모기지 활성화 방안」**

담당 부서	금융위원회	책임자	팀 장	김태훈 (02-2100-1690)
<총괄>	금융정책과 거시금융팀	담당자	사무관	이송이 (02-2100-1691)
<공동>	한국주택금융공사	책임자	부 장	이영태 (051-663-8271)
	정책모기지부	담당자	팀 장	소현수 (051-663-8272)