



# 주담대가 무슨 대학이야?

2015. 11. 17.

한국주택금융공사 정책모기지부

무슨 대학?

새로 생긴 대학이름인가...

주 담 대

주립 담력강화 대학???

# 주택 담보 대출



오늘의 주제는 **주택담보대출**,  
그 중에서도 **정책모기지**에 대해 이야기 할 계획입니다.

내집마련  
디딤돌대출

적격대출

U-보증자리론

안심전환대출





# I

돈 이야기  
(재무비용분석)

# II

정책모기지 장점  
(장기·고정금리  
·분할상환대출)

# III

안심전환대출이란?

## 대학생의 관심사



4위

연애 및 이성교제

3위

학점관리 및 장학금

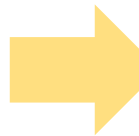
2위

취업 및 취업준비

1위

돈(등록금, 생활비 등)

취업후



1위

돈(차량구입비, 주거비 등)

## I. 돈 이야기 - 재무비용분석

### 자가용 구입 2천만원(1,600cc), 3년 출퇴근용(주5일)

| 구분    | 연간 비용     | 비고              |
|-------|-----------|-----------------|
| 기름값   | 연 240만원   | 1주 5만원          |
| 보험료   | 연평균 75만원  |                 |
| 자동차세  | 연평균 35만원  |                 |
| 정비비용  | 연평균 40만원  | 소모품비(엔진오일 등) 포함 |
| 감가상각비 | 연평균 234만원 | 3년 후 차 값 65% 수준 |
| 계     | 연 624만원   |                 |

➡ **일일비용 26,000원 + 알파**  
= 연 624만원 ÷ 240일  
(주5일 × 4주 × 12개월)



택시타기 **VS** 자가용구입

# I. 돈 이야기 - 재무비용분석

## 저축

매달 30만원씩 3년간 저축

| 예금금리          | 납입원금        | 세후이자     | 수령금액        |
|---------------|-------------|----------|-------------|
| 연 1.8%<br>월복리 | 10,800,000원 | 258,040원 | 11,058,040원 |

➡ 낮은 금리, 물가상승률 등 감안



© Can Stock Photo - csp14792402

소비 VS 저축

# I. 돈 이야기 - 재무비용분석

## 목표 있는 저축      취업 5년 후 내집마련 매달 96만원씩 5년간 저축

| 예금금리          | 납입원금        | 세후이자       | 수령금액        |
|---------------|-------------|------------|-------------|
| 연 1.8%<br>월복리 | 57,600,000원 | 2,296,602원 | 59,896,602원 |

### ➡ 5년 후 목돈 6천만원 보유

\* 집값의 70%까지 주담대가 가능하므로, 2억원 내집마련 가능  
(목돈 6천만원 + 대출 1억4천만원)



목표 있는 저축 **VS** 소비

### 내집마련

2억원으로 도심 외곽 20평형대 구입  
주담대 1억4천만원

| 대출원금   | 15년간 상환 시                            | 30년간 상환 시                            |
|--------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 1억4천만원 | 월 <b>965,468원</b> 상환<br>(대출금리 2.98%) | 월 <b>600,106원</b> 상환<br>(대출금리 3.13%) |

➡ 15년 or 30년 후 주담대 상환 완료

VS 보증금 6천만원+월세 60~90만원이면  
도심에 있는 30평형대에서 거주 가능



내집마련 VS 전월세

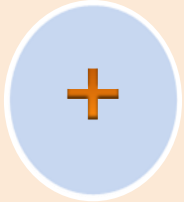
# I. 돈 이야기 - 재무비용분석

내집마련



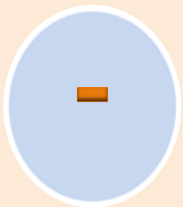
전월세

VS



- 안정적인 거주
- 강제적 저축효과
- 시세차익(집값↑)

- 넓은집, 이사편의성 등
- 여유로운 자금운용
- 리스크 관리(집값↓)



- 작은집, 세금 등
- 상환부담(금리↑)
- 재산감소(집값↓)

- 전세금 상승
- 월세부담(전세→월세)
- 상대적 박탈감(집값↑)



실거주 목적, 상환능력을 감안한 내집마련  
고정금리, 원리금 분할상환 대출 선택

### 왜 고정금리 방식이 더 유리할까요?

#### 고정금리 대출이란?

- 대출시점에 결정된 **대출금리가 만기까지 변하지 않음**
- 매달 **상환금액이 일정**(원리금균등 분할상환의 경우)
- 동일시점 변동금리 대출이 비해 금리가 조금 높은 경우 대부분

#### 고정금리가 좋은 이유

- 시장금리가 인상되더라도 **이자 부담 증가가 없음**  
cf) 미국의 금리인상 가능성
- 본인 **소득수준을 감안하여 상환 금액설계 가능**
- 금리가 떨어지더라도 3년 경과 후 조기상환수수료가 면제되므로 **대출 갈아타기 가능**

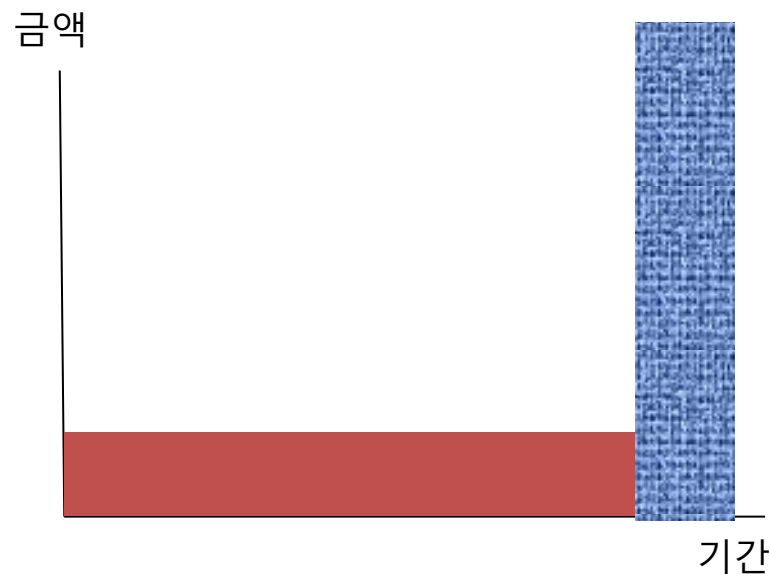
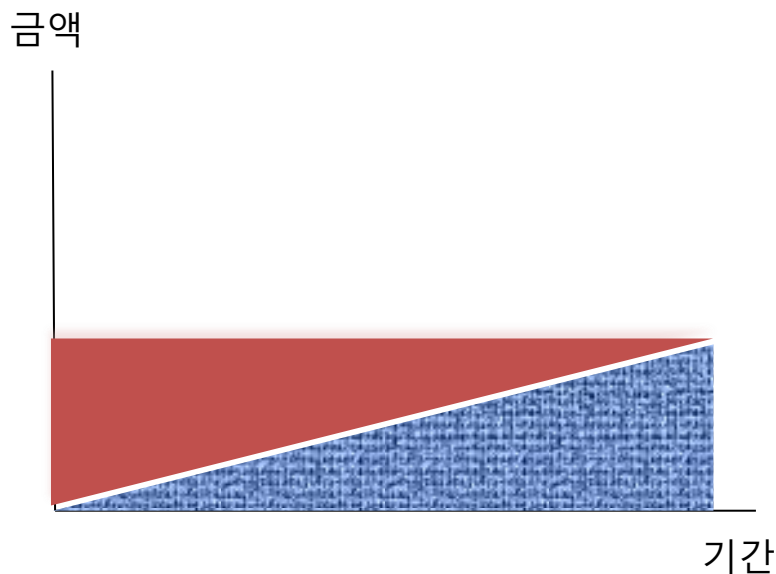
## Ⅱ. 정책모기지 장점 - 장기·고정금리·분할상환대출

### 장기·분할상환 방식이 왜 좋을까요?

원리금 균등분할상환

VS

만기 일시상환



\*  이자  원금

### 장기·분할상환 방식이 왜 좋은가요?

#### 원리금 균등분할상환

- 장기·분할상환 방식이란 보통 10년~30년간 원리금을 나누어 갚아가는 구조
- 원리금 균등분할상환이 대표적: 매월 동일한 금액(원금+이자)을 갚아가는 방식
- 부채관리가 편리하며, 원금상환 비중이 점점 높아짐

VS

#### 만기 일시상환

- 대출만기까지 원금상환 없이 이자만 갚는 방식
- 초기 부담이 적지만 대출 만기 시 원금 전액을 상환해야 하는 부담이 있음
- 대출 연장 또는 만기에 집값이 하락하는 경우 대출금(일부)를 상환해야 함

## Ⅱ. 정책모기지 장점 - 장기·고정금리·분할상환대출

### 왜 장기 · 고정금리·분할상환 대출인가?

#### 만기일시상환은 예상치 못한 원금상환 위험존재

만기일시상환의 경우 집값 하락 시 담보가치 하락으로 인해 대출연장이 거절될 수 있음

#### 안정적인 가계생활 설계지원

약정된 원리금으로 안정적인 가계대출 관리 가능  
(금리상승리스크는 금융기관이 부담)

#### 단기대출의 경우 소득공제 불가

만기 15년 이상 고정금리 분할상환 대출의 경우 대출이자에 대해 18백만원 까지 소득공제혜택

### Ⅲ . 안심전환대출이란? - 출시배경

- (2014년말) 정부의 가계부채 구조개선노력 등으로 꾸준히 개선되고 있으나, 아직 충분하지 않은 상황

[은행권 주담대 구조개선 현황]

| 구분           | '10년말 | '11년말 | '12년말 | '13년말 | '14년말 |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 고정금리 비중      | 0.5%  | 3.1%  | 14.2% | 15.9% | 23.6% |
| 비거치식 분할상환 비중 | 6.4%  | 7.7%  | 13.9% | 18.7% | 26.5% |

#### ➤ 장기·고정금리·분할상환 위주의 대출구조 정착 필요

- 향후 대내외 금리 상승 시 변동금리 대출은 가계경제에 큰 위험요인
- 집 값 상승을 기대하여 대출원금을 일시에 상환하기보다 평소 원금을 조금씩 갚는 것이 바람직

### Ⅲ . 안심전환대출이란? - 주요특징

---

- 금융기관에서 취급된 변동금리 또는 이자만 상환중인 기존 대출을 동일 금융기관에서 고정금리, 분할상환방식으로 전환하는 대출
  - 안심전환대출로 전환 시 기존대출의 중도상환수수료 전액 면제
  - 만기까지 고정금리 2.5%~2.6%
  - 2015.3.24일부터 총 16개 시중은행을 통해 출시
- 공사는 금융기관이 취급한 안심전환대출 양수 관련 기준을 사전에 정하여 공지
  - 공사는 금융기관으로부터 안심전환대출채권을 양수하여, MBS(Mortgage Backed Securities)를 발행하는 역할 담당

### Ⅲ . 안심전환대출이란? - 추진성과

총 31.7조원,  
32.7만건 공급

중산층 이하의  
대출구조개선에 기여

평균소득 4천만원 & 연소득  
6천만원 이하가 80%

평균대출금액 98백만원으로  
1억이하 비중이 64.3%

‘빛은 처음부터 나누어  
값아야 한다’는  
바람직한 금융관념 정착

안심전환대출 공급으로  
고정금리 분할상환 비중  
약 7~8% 상승 추정

가계부채 총량 증가 없이  
대출 구조를 개선하여  
가계와 금융시스템의  
안정에 기여



건강하세요.

감사합니다.