



EBS  공인중개사 랜드하나

기본서

랜드하나 기본서마리보기

기본서교재샘플 PDF



(4) 저당제도

저당제도는 금전대차관계에 있어서 차주의 채무변제를 담보하기 위하여 차주 또는 제3자 소유의 부동산에 설정하는 저당권 내지 일체의 우선변제 특권을 말하며, 채권자는 담보물상의 이권을 채무불이행시에 행사함으로써 자기 채권을 충족시킬 수 있는 제도이다.

2 저당의 종류

(1) 전통적 저당(재래적 저당) - 대출기관의 위험 大

각종의 금융기관에서 일반차입자를 대상으로 대출을 실시해 주는 제도로서, 전통적 저당(convention mortgage)은 정부지원저당보다 대출기간은 더 짧으며, 부동산가치에 대한 대부비율도 일반적으로 더 낮다.

(2) 정부지원저당 - 대출기관의 위험 小

정부가 저소득층을 보호하기 위하여 실시하는 저당으로 채무자가 채무를 이행하지 않는 경우에는 정부에서 대출자의 손실을 대신 보상해 준다는 것을 보증하는 것이 정부보증 프로그램이다. 정부보증 프로그램은 대출기관이 안게 되는 위험을 실제적으로 제거해 주고 있다. 정부지원저당은 전통적저당보다 대출기간이 길고, 부동산 가치에 대한 대부비율이 높다.

(3) 건축대부(construction loan) - 단기고리, 단계적 대출, 일시불 상환

부동산을 건설하는 공급자에게 제공되는 대부의 일종으로, 대출 기간도 단기이며, 이자율도 고리이다. 또한 건축대부는 위험률이 높기 때문에 자금도 일시불로 제공되지 않고 단계적으로 제공된다. 그러나 대출된 자금에 대한 상환은 건축물이 완공되면 일시불로 상환되어야 한다.

1회독 □○△× 2회독 □○△× 3회독 □○△×

제4절 저당상환방법

1 금리방식에 의한 저당대부

(1) 이자율

① 이자율의 의의

- ㉠ 융자시의 이자율은 대출기간 중 이자율이 일정한 고정이자율제도와 대출기간 중 이자율이 변동하는 변동이자율제도가 있으며 이런 이자율은 항상 융자잔고에 대해 적용된다.
- ㉡ 대출자입장에서의 이자율결정요소는 다음과 같다.

- ④ 대출자의 자금동원비용 : CD금리(양도성예금증서수익률), 콜금리, 코픽스금리(COPIX, 자금조달비용지수)가 인상되면 대출금리가 인상된다.
- ⑤ 예상인플레이션율 : 인플레이 예상되면 대출금리가 인상된다.
- ⑥ 다른 경쟁대출기관의 이자율 : 경쟁 금융기관의 금리가 인상될 때는 대출금리가 인상된다.
- ⑦ 담보가치나 담보인정비율에 따른 위험도 : 담보주택가치가 하락하는 경우, 후순위 저당인 경우, 담보인정비율(대부비율)이 상승하는 경우에 채무불이행 위험이 커지므로 대출금리가 인상된다.
- ⑧ 차입자의 신용에 따른 위험도 : 차입자의 소득 감소, 취업상태 불안정, 연체실적증가, 신용도 감소 등으로 채무불이행 위험이 커질 때 대출금리가 인상된다.
- ⑨ 대출기관의 현금부족, 장단기 수급불일치 : 이에 따라 유동성위험이 커질 때 대출금리가 인상된다.
- ⑩ 다른 대안적 투자에서 얻을 수 있는 수익률 : 다른 투자안에서 수익률이 높다면 대출금리가 인상되는 경향이 있다.

② 이자율 결정원리

- ㉠ 실질이자율 : 오늘의 소비를 절제하여 미래에 충분한 구매력을 갖도록 보답하는 기본적(최소한의) 요구이자율을 의미한다. 실질이자율은 명목이자율에서 인플레이션율을 공제한 것이므로 인플레이션이 없는 상태의 이자율을 의미한다.

$$\text{실질이자율} = \text{명목이자율} - \text{인플레이션율 (예상인플레이션율 + 초과인플레이션율)}$$

- ㉡ 명목이자율(계약이자율, 표시이자율) : 시장의 실질이자율, 위험의 대가, 예상인플레이션 등을 더하여 대출자가 정하는 이자율이다. 대출자는 인플레이션으로 인한 장래의 구매력 손실이 보상되도록 명목(계약, 표시)이자율이 더 높기를 원한다. 따라서, 명목이자율은 인플레이션이 가산된 이자율을 의미한다. 그런데 일정기간 후의 실제 인플레이션율은 예상인플레이션율 + 예상치 못한 인플레이션(초과인플레이션)이다.

$$\text{명목이자율(대출금리)} = \text{실질이자율} + \text{예상인플레이션율}$$

(2) 고정이자율제도 제20회 제21회 제23회 제25회 제26회 제27회

① 의의

고정이자율제도는 전체 대출기간 동안 처음 대출자와 차입자가 약정한 고정된 이자율을 적용하는 저당대출로 원금균등상환, 원리금균등상환, 점증상환 등이 있다.

② 구성

- ㉠ 초기 대출금리 : 고정이자율이 변동이자율보다 일반적으로 높다.
- ㉡ 예상치 못한 인플레이션 발생시 : 명목이자율 불변, 실질이자율 하락, 따라서 대출자는 손해가 되고, 차입자는 이익이 된다.

㉔ 고정이자율제도하 시장이자율 변화 제26회 제27회

1. 시장이자율이 상승(금리 상승)하는 경우 [저당이자율(8%) < 시장이자율(13%)]
 - ① 차입자 : 계속 현상태를 유지
 - ② 대출자 : 잔고할인을 통하여 조기상환을 유도
2. 시장이자율이 하락(금리 하락)하는 경우 [저당이자율(8%) > 시장이자율(3%)]
 - ① 차입자 : 만기 이전에 기존의 용자를 조기상환, 재융자받는 것이 경제적
 - ② 대출자 : 중도상환수수료약정 또는 조기상환나 수수료 부과

㉕ 계약시에 설정되는 금리는 명목금리이다.

대출시점의 명목이자율(대출금리) = 실질이자율 + 예상인플레이션 + 대출위험요소(위험할증률)

- 기출**
1. 대출시점에 고정금리 주택담보대출의 금리가 변동금리 주택담보대출의 금리보다 높다.
 2. 시장이자율이 대출약정이자율보다 낮아지면 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다.
 3. 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리 하락시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

(3) 변동이자율 제도

① 의의

변동이자율제도는 대출기간 동안 이자율이 변동하는 방식을 말하며 가변이자율저당, 조정이자율저당, 재협정이자율저당 등이 있다.

② 구성

- ㉑ 초기 대출금리 : 변동이자율이 고정이자율보다 일반적으로 낮다.
- ㉒ 예상치 못한 인플레이션 발생시 : 명목이자율 상승, 실질이자율 불변, 따라서 대출자는 보호가 되고, 차입자는 손해가 된다.
- ㉓ 변동이자율제도에서 이자율의 결정

기준금리(지표, Index) + 가산금리(마진, Spread)

▶▶▶ 기준금리, 가산금리

1. 기준금리(index)
 - ① 기준금리는 시장이자율을 대표하는 수익률이며 보통 CD금리(양도성예금증서수익률)를 사용하나 요즘은 코픽스(COPIX)금리(COPIX : 은행들의 자본조달비용지수)를 사용하기도 한다.
 - ② 기준금리는 시장상황에 따라 변동하며, 이 기준금리 조정주기가 짧을수록 대출자가 유리하고, 차입자는 불리하다. CD금리의 경우 보통 3개월을 조정주기로, 코픽스금리의 경우 보통 6~12개월을 조정주기로 적용한다.
 - ③ 기준금리 인상요인에는 인플레이션상승, 콜금리인상, 이자비용에 대한 소득공제제한도 증가 등이 있다.
2. 가산금리(spread)
 - ① 가산금리는 마진, 위험가산금리로서 대출자와 차입자의 계약에 의해 고정된다.
 - ② 위험가산금리는 개인의 연체실적 등 신용도에 따라 사람마다 다르다.

③ 특징

- ㉠ 변동이자율제도는 대출자가 선호한다. 이는 인플레이험이나 이자율 변화 위험을 차입자에게 전가시키기 때문이다.
- ㉡ 이자율 조정 주기가 짧을수록 대출자가 차입자에게 이자율변화위험을 신속하게 전가시키므로 대출자에게 유리하고, 차입자에게 불리하다. 즉, 대출자는 이자율 조정주기가 짧은 것을 원하고 차입자는 이자율 조정주기가 긴 것을 원한다. 따라서, 대출자는 연말에 1번 이자를 받는 것보다 3개월 단위로 4번 나누어 받는 것이 유리하다.
- ㉢ 변동금리부 주택담보대출의 이자율의 조정 주기가 짧을수록 이자율 변동의 위험은 대출자에서 차입자에게로 더 전가된다.
- ㉣ 변동이자율저당은 상환기간 중 추가적인 상환부담으로 인해, 채무불이행가능성은 고정이자율저당에 비해 커진다.
- ㉤ 금리상한(intrest cap) 변동금리의 경우 용자약정서에 이자율의 변동범위를 사전에 약정하는 것으로서, 약정된 상한 이상으로 금리가 상승하지 않으므로 차입자의 위험부담을 줄여준다.

- 기출**
1. 변동금리부 주택담보대출의 이자율은 기준금리에 가산금리를 합하여 결정된다.
 2. 차입자에게 변동금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션위험은 낮아진다.
 3. 변동금리부 주택담보대출 이자율의 조정주기가 짧을수록 이자율변동의 위험은 대출자에서 차입자에게로 더 전가된다.

핵심정리

1. 통상 대출시점에서 변동금리방식이 고정금리방식보다 이자율이 낮다.
2. 고정이자율제도에서 시장이자율이 하락하는 경우, 차입자는 조기상환하고 재융자하는 것이 유리하다.
3. 변동이자율제도에서 기준금리는 시장상황에 따라 계약기간 중에 변동하고, 가산금리는 계약기간 중 불변한다.
4. 변동금리부 주택담보대출의 이자율의 조정 주기가 짧을수록 이자율 변동의 위험은 대출자에서 차입자에게로 더 전가된다.

참고학습

기준금리, 포괄용자

1. 기준금리(CD금리, 코픽스금리, 콜금리)

① CD금리	CD(양도성예금증서)는 은행이 30일~270일 정도의 단기자금을 조달하기 위해 발행하는 어음증서를 말한다. 만기가 되면 은행은 예금증서 소비자에게 액면금액을 지급하며, 이 증서는 양도가 가능하고 이때 적용되는 금리가 CD금리이다.
② 코픽스(COPIX)금리	코픽스는 예금은행의 자금조달비용을 가중평균해서 반영하는 새로운 주택담보대출의 기준금리를 말한다. 은행연합회가 월말잔액기준 코픽스와 신규취급금액기준 코픽스를 산출하여 매달 15일 공시한다.
③ 콜(call)금리	콜(call)이란 은행이 30일 이내의 단기자금(보통 1일 동안의 단기자금)을 조달하기 위해 금융기관간에 신용을 믿고 전화로 신청하는 것을 말한다. 이처럼 콜거래에 적용되는 금리가 콜금리이며 가장 단기이고 안전성이 높아서 가장 낮은 지표금리이다.

2. 포괄용자

- ① 포괄용자란 기존의 용자가 있는 상태에서 추가로 용자를 받는 경우에 양자를 포괄하여 하나의 용자로 만들어 내는 것이다.
- ② 저당이자율보다 시장이자율이 낮으면 차입자가 조기상환할 가능성이 있으므로 대출자는 포괄용자를 하여 조기상환하는 것을 방지할 수 있으며 종전의 저당순위는 그대로 유지되도록 하는 저당이다.

(4) 대출기관이 부동산관련 위험을 감소시키는 방법

- ① 대부비율(LTV)과 총부채상환비율(DTI)을 인하시키고, 대출기간을 짧게 한다.
- ② 변동이자율제도를 채택한다. 고정이자율제도를 택하는 경우에는 원금균등상환저당을 택한다.
- ③ 부채감당률이 1보다 큰 투자안을 선택한다.
- ④ 이자율스왑(swap) 제도를 채택한다. 이자율스왑이란 이자율상승, 하락시에 고정금리, 변동금리를 서로 교환(변경)하는 제도로써 금리변동의 위험을 차입자에게 전가시킬 수 있다.

2 금융기관의 대출가능액 산정방법 제20회~제28회 제30회 제31회

(1) 주택의 대출가능액 산정

- ① 담보인정비율(LTV : Loan To Value)

$$\text{대부비율(담보인정비율, LTV)} = \frac{\text{부채}}{\text{부동산가치}}$$

- ② 총부채상환비율(소득대비 부채비율, DTI : Debt To Income)

$$\text{총부채상환비율(소득대비 부채비율, DTI)} = \frac{\text{연간 부채서비스액}}{\text{연간소득}}$$

- 빠른계산**
1. 대출가능액 = 연간소득 × DTI비율 ÷ 저당상수
 2. 대출가능액 = {(연간소득 × DTI비율) - 기타대출 이자상환액} ÷ 저당상수

심화학습

DTI와 DSR

1. DTI(총부채상환비율, Debt To Income)

$$= \frac{\text{신규주택담보대출 원리금} + \text{기타 대출이자}}{\text{연간소득}}$$

⇒ 적용대상: 주택담보대출

2. DSR(총부채원리금상환비율, Debt Service Ratio) = $\frac{\text{모든 대출원리금}}{\text{연간소득}}$

⇒ 적용대상: 모든 가계대출(주택담보대출, 신용대출 등)

(2) 상가의 대출가능액 산정

① 담보인정비율(LTV)

$$\text{대부비율(담보인정비율, LTV)} = \frac{\text{부채}}{\text{부동산가치}}$$

② 부채감당률(DCR)

$$\text{부채감당률(부채)} = \frac{\text{순영업소득}}{\text{부채서비스액}}$$

빠른계산 대출가능액 = 순영업소득 ÷ 부채감당률 ÷ 저당상수

- 기출** 1. 담보인정비율(LTV)을 통해서 투자자가 재무레버리지를 얼마나 활용하고 있는지를 평가할 수 있다.
2. 총부채상환비율(DTI)은 차입자의 상환능력을 평가할 때 사용할 수 있다.

3 대출 상환방법(고정이자율 저당대부) 제20회 제23회 제24회 제25회 제26회 제27회 제28회 제29회(2문항) 제31회 제33회

(1) 원금균등분할상환방식(CAM, Constant Amortization Mortgage)

- ① 원금균등분할상환방식은 원금을 매기간 동일하게 갚고 이자는 남은 잔금에 따라 달라지는 방식을 말한다. 즉, 시간이 경과함에 따라 원금은 불변, 이자는 감소, 원리금은 감소하는 방식이다.
- ② 초기의 상환액이 가장 많고 후반기의 상환액이 가장 적은 방식이다. 이를 체감식 방식이라고도 한다.
- ③ 초기 대출비용은 높지만, 대출자 입장에서 초기의 자금회수가 빠르므로 원금회수위험이 가장 작으며, 차입자가 중도상환시 잔액(잔금비율)이 가장 적다.
- ④ 대출금의 50%를 상환하기 위해서는 상환기간의 $\frac{1}{2}$ 정도 경과하여야 가능하다.
- ⑤ 초기 소득이 높은 차입자에게 유리하므로, 현재 소득이 많은 중·장년층에 적용 가능하다.

$$1. \text{원금} = \text{융자원금} / \text{상환기간} \qquad 2. \text{이자} = \text{융자잔고} \times \text{이자율}$$

$$\text{※ 원리금} = \text{원금} + \text{이자}$$

$$\text{✚ 이자} = [\text{융자원금} - \{\text{상환원금} \times (n - 1)\}] \times \text{이자율} \quad (n \text{은 상환회차})$$

- 기출** 1. 원금균등상환방식의 경우, 매 기간에 상환하는 원리금상환액과 대출잔액이 점차적으로 감소한다.
2. 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료시 누적원리금상환액이 더 작다.

(2) 원리금균등분할상환방식(CPM, Constant Payment Mortgage)

- ① 원리금균등분할상환방식은 원금과 이자를 합하여 매기간 균등하게 상환하는 방식을 말한다. 즉, 시간이 경과함에 따라 원금은 증가, 이자는 감소, 원리금은 불변하는 방식이다.
- ② 원리금균등상환방식은 원금균등상환방식에 비해 초기상환액이 적으며, 점증상환방식에 비해서는 초기 상환액이 많다.
- ③ 이자상환곡선은 우하향하고 원금상환곡선을 우상향한다.
- ④ 대출금의 50%를 상환하기 위해서는 상환기간의 $\frac{2}{3}$ 정도 경과하여야 가능하다.
- ⑤ 원리금균등상환방식은 부동산금융 특히 주택금융에서 가장 보편화된 상환방식이다. 매기간 상환액이 확정되어 차입자가 이해하기 쉽고 장기적 상환계획을 세우기가 쉬운 장점이 있다.

$$1. \text{원리금} = \text{용자원금} \times \text{저당상수}$$

$$2. \text{이자} = \text{용자잔고} \times \text{이자율}$$

$$\text{※ 원금} = \text{원리금} - \text{이자}$$

$$\text{✦ 1회차 원금} = \text{용자원금} \times (\text{저당상수} - \text{이자율})$$

$$\text{2회차 원금} = \text{1회차 원금} \times (1 + \text{이자율})$$

$$\text{3회차 원금} = \text{2회차 원금} \times (1 + \text{이자율})$$

- [기출]** 1. 원리금균등상환방식은 매기간에 상환하는 이자상환액이 점차적으로 감소한다.
 2. 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 작다.

(3) 체증식(점증식) 상환방법(GPM, Graduated Payment Mortgage)

- ① 체증식상환방법은 초기에 원리금상환지불액이 낮으나 차입자의 소득증가에 따라 지불액이 점차 증가하는 방법이다. 즉, 인플레이션이나 시간가치를 고려하여 점차 지불액이 증가하는 방식으로 고안되었다.
- ② 미래 소득증가가 예상되는 젊은 저소득층에게 유리한 방법으로, 주택보유예정기간이 짧은 차입자에게 유리하다.
- ③ 상환 초기에는 지불액이 이자액에도 미치지 못하므로 부(-)의 상환이 된다. 즉, 초기에는 용자 잔금액이 용자원금보다 커진다.
- ④ 차입자의 소득증가폭이 지불액증가액보다 낮으면 채무불이행 가능성이 커져 대출자의 위험이 크고, 세 가지 상환방법 중 가장 높은 금리가 책정되는 것이 일반적이다.
- ⑤ 초기 대출비용은 낮지만, 대출자 입장에서 초기의 자금회수가 느리므로 원금회수위험이 가장 크며, 차입자가 중도상환시 잔액(잔금비용)이 가장 많다.

- [기출]** 1. 점증(체증)상환방식의 경우, 미래 소득이 증가될 것으로 예상되는 차입자에게 적합하다.
 2. 대출 실행 시점에서 총부채상환비율(DTI)은 점증(체증)상환방식이 원금균등상환방식보다 더 작다.
 3. 점증(체증)상환방식은 다른 상환방식에 비해 이자부담이 크다.
 4. 대출기간 만기까지 대출기관의 총 이자수입 크기는 '점증(체증)상환방식 > 원리금균등상환방식 > 원금균등상환방식' 순이다.

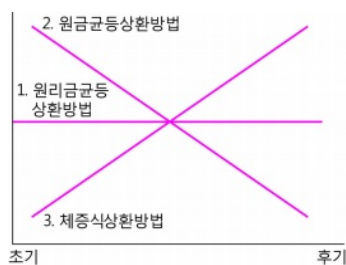
핵심정리

상환방식의 비교

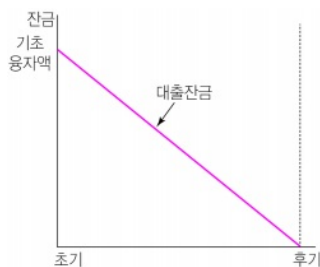
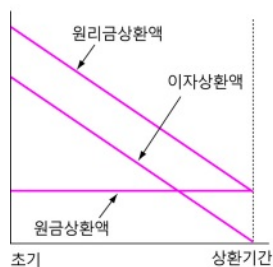
- 대출초기의 상환액(DTI비율)이 많은 순서
 ① 원금균등분할상환방법 > ② 원리금균등분할상환방법 > ③ 체증식분할상환방법
- 대출기간 중 중도상환할 때 융자잔금(잔금비율)이 많은 순서
 ① 체증식분할상환방법 > ② 원리금균등분할상환방법 > ③ 원금균등분할상환방법
- 총이자납부액(전체 대출기간 만료시 누적원리금상환액)이 많은 순서
 ① 체증식분할상환방법 > ② 원리금균등분할상환방법 > ③ 원금균등분할상환방법

참고학습

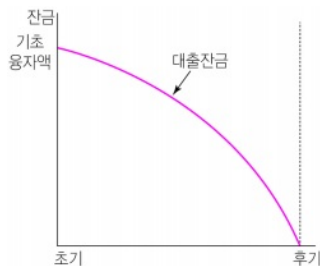
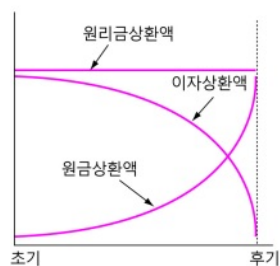
시간의 경과에 따른 원리금상환액(납부액)의 크기 비교



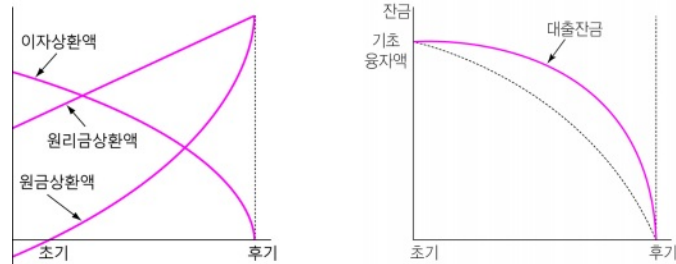
1. 원금균등상환 방식의 상환구조



2. 원리금균등상환 방식의 상환구조



3. 체증식용자금상환방식의 상환구조



4 변동이자율저당

(1) 가변이자율저당

차입자와 대출자간에 사전에 특약에 의해 인플레이 감응 지수에 따라 이자율이 변동하는 저당이다.

(2) 조정이자율저당

이자율이 사전에 합의된 지수에 따라 변화한다는 점에서는 가변이자율저당과 같지만, 지수가 전통적인 가변이자율저당보다는 다양하여 대출자에게 더 많은 재량을 부과한다는 점에서 차이가 난다.

(3) 재협정(재협상)이자율저당

이자율이 미리 정해진 지수에 의해 결정되는 것이 아니라 일정기간(3년에서 5년)마다 차입자와 대출자간의 재협상에 의해 결정된다. 앞의 두 상환방식보다는 조정주기가 긴 편이다.

5 기타 상환방법

(1) 부분원리금상환방법

변제 만기일이 되어도 차주와 대출자간의 원리금이 완전히 상환되지 않음을 합의한 특별금융방법이다.

(2) 수요금융으로서 이자 매월 상환 방법(원금만기일시상환)

상환기간동안 이자만 매월 지불하고, 원금은 만기일에 일시불로 변제하는 금융이다. 총이자상환액은 다른 상환방식보다 높은편이다.

(3) 가격수준조정저당

- ① 인플레이험에 대처하기 위해 이자율을 변화시키는 것이 아니라, 전기의 저당잔금액에다 전년도 실제 인플레이션율을 곱한 금액을 추가하여 남아 있는 대출상환액(대출잔액)을 조정하는 방법이다.
- ② 매년 적용되는 이자율은 실질이자율을 적용시킨다.
- ③ 초·중기까지 인플레가 발생하면 부(-)의 상황이 발생할 수도 있다.

(4) 계단식상환

- ① 원리금균등상환 방식과 체증식상환 방식의 혼합방식이다.
- ② 초기의 상환액은 원리금균등상환 방식의 상환액보다 작다.
- ③ 일정기간 후의 상환액은 원리금균등상환 방식의 상환액보다 크다.

(5) 지분참여저당(EPM : equity participation mortgage)

- ① 채권형과 지분형의 조합형이다.
- ② 담보부동산의 이자율을 낮추고 차입자의 지분가치 상승분을 추가이자로 취하는 방식이다.
 - ㉠ 분할지분저당 : 수익성 부동산에 적합한 방식으로 담보부동산의 총소득이 일정액을 초과할 경우에 초과액의 일정비율을 추가이자로 수취하는 방식이다.
 - ㉡ 분할증분저당 : 주거용 부동산에 적합한 방식으로 담보부동산을 처분하거나 대출액을 상환할 때 부동산 가치증가분의 일부를 추가이자로 수취하는 방식이다.

1회독 ☐ ☐ ☐ 2회독 ☐ ☐ ☐ 3회독 ☐ ☐ ☐

제5절

한국주택금융공사법 내용

1 한국주택금융공사(Korea Housing Finance Corporation : HF)

- (1) 한국주택금융공사(HF)는 주택금융 등의 장기적·안정적 공급을 촉진하여 국민의 복지증진과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 한국주택저당채권주식회사(komoco)와 주택신용보증기금을 합병하여 2004. 3. 1일 출범한 공기업이다.
- (2) 보증자리론과 적격대출 공급, 주택보증, 유동화증권 발행 등의 업무를 수행한다. 공사의 자본금은 5조원으로 하고, 정부 및 한국은행이 출자하는 것으로 한다.

2 한국주택금융공사의 주요 업무

(1) 보금자리론과 적격대출의 공급

무주택자가 금리변동 위험없이 안정적인 대출금 상환이 가능한 10년 이상 장기고정금리 원리금 분할상환 방식의 모기지론인 보금자리론과 적격대출 공급

(2) 주택보증 공급

국민들의 주거안정을 위해 금융기관으로부터의 전세자금대출 및 아파트중도금 대출에 대한 보증서를 발급해 오고 있으며, 주택건설사업자를 대상으로 하는 아파트 건설자금 대출에 대한 주택보증 지원

(3) 주택연금 공급

만 55세 이상의 노인층을 대상으로 보유하고 있는 주택을 담보로 금융기관으로부터의 종신연금 수령을 보장하는 주택연금 업무를 수행함으로써 노후복지향상에 기여

(4) 유동화증권(MBS, MBB) 발행

금융기관으로부터 주택저당채권을 양도받아 이를 기초로 유동화증권(MBS, MBB) 발행, 투자자들에게 판매함으로써 채권시장으로부터 장기저리의 자금을 안정적으로 조달하여 대출재원을 획기적으로 확충

참고학습

주택저당증권(MBS)과 주택저당채권 담보부채권(MBB)

“주택저당증권”(MBS)이라 함은 주택금융공사가 주택저당채권을 기초로 하여 발행하는 수익증권을 말한다. “주택저당채권담보부채권”(MBB)이라 함은 주택금융공사가 주택저당채권을 담보로 하여 발행하는 채권을 말한다.

※ 국민주택 기금운용의 주체는 국토교통부장관이며, 국토교통부장관은 이를 일부 시중은행에 위탁하여 관리, 운용하고 있다.

3 주택연금(주택담보노후연금, 역저당, 역모기지론) 제20회 제23회 제28회 제31회 제33회

(1) 주택연금의 개념

- ① 주택을 소유하고 있지만 소득이 부족한 고령자가 평생 또는 일정기간 동안 안정적인 수입을 얻으실 수 있도록 주택을 담보로 맡기고 본인 주택에 거주하면서 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도이다.
- ② 즉, 만 55세 이상(주택소유자 또는 배우자)의 고령자가 소유주택을 담보로 맡기고 평생 혹은 일정한 기간 동안 매월 연금방식으로 노후생활자금을 지급받는 국가 보증의 금융상품(역모기지론)이다.

③ 대출절차

한국주택금융공사는 연금 가입자를 위해 대출기관에 보증서를 발급하고 대출기관은 공사의 보증서에 의해 가입자에게 주택연금을 지급한다.

㉠ 보증신청 : 신청인이 공사를 방문하여 보증상담을 받고 보증신청을 한다.

㉡ 보증심사 : 공사는 신청인의 자격요건과 담보주택의 가격평가 등에 대하여 심도 있는 심사를 진행한다.

㉢ 보증서발급 : 공사는 보증약정체결과 저당권 설정의 과정을 거쳐 금융기관에 보증서를 발급한다.

㉣ 대출실행(주택연금대출) : 신청인이 금융기관을 방문하여 대출거래약정 체결 이후 금융기관에서 주택연금 대출을 실행한다.

④ 정산

대출기간 동안에는 신청자에게 소유권이 인정되고 주택연금 종료 후 주택을 처분해서 정산하면 되고 연금수령액 등이 집값을 초과하여도 상속인에게 청구하지 않으며, 반대로 집값이 남으면 상속인에게 돌아간다. 주택연금은 언제든지 별도의 중도상환 수수료 없이 전액 또는 일부 정산이 가능하다(다만, 초기보증료는 환급 되지 않음).

- 기출**
1. 주택연금은 주택소유자가 주택에 저당권을 설정하고 연금방식으로 노후생활자금을 대출받는 제도이다.
 2. 한국주택금융공사는 연금가입자를 위해 은행에 보증서를 발급하고, 은행은 한국주택금융공사의 보증서에 근거하여 연금가입자에게 주택연금을 지급한다.
 3. 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산시 중도상환수료를 부담하지 않는다.
 4. 주택담보노후연금은 연금개시 시점에서는 주택소유자에게 소유권이 인정되며, 주택소유권이 연금지급기관으로 이전되지 않는다.

(2) 가입요건

① 가입 가능연령

㉠ 주택소유자 또는 배우자(부부 중 1명)가 만 55세 이상(근저당권 설정일 기준)

㉡ 주택소유자 또는 배우자가 대한민국 국민(외국인 단독 및 부부 모두 외국인인 경우에는 가입 불가)

※ 확정기간방식은 연소자가 만 55세 ~ 만 74세, 우대방식은 우대방식은 주택소유자 또는 배우자가 만 65세 이상(기초연금 수급자)

② 주택 보유수(부부기준)

㉠ 공시가격 9억원 이하 주택 소유자

㉡ 보유주택 합산가격이 9억원 이하인 다주택자

(9억원 초과 2주택 보유자는 3년 내 1주택 처분조건으로 가입가능)

※ 우대방식의 경우 부부기준 1주택만 가입 가능

③ 대상주택

- ㉠ 시가 9억원 이하의 주택(주택법상 단독주택 또는 공동주택)
 - ㉡ 지방자치단체에 신고된 노인복지주택(단, 확정기간방식은 노인복지주택 제외)
 - ㉢ 복합용도주택은 등기사항증명서상 주택이 차지하는 면적이 1/2 이상인 경우
 - ㉣ 주거용 오피스텔
- ※ 우대방식의 경우 1.5억원 이하 주택만 가입 가능

주택유형 및 지급방식	종신지급방식	확정기간방식
일반주택	가입 가능	
노인복지주택 (지자체에 신고 된 주택에 한함)	가입 가능	가입 불가능
복합용도주택 (상가와 주택이 같이 있는 건물)	가입 가능 (단 등기사항증명서상 주택이 차지하는 면적이 1/2 이상)	

④ 거주요건

주택연금 가입주택을 가입자 또는 배우자가 실제 거주지로 이용하고 있어야 함

- ※ 해당주택을 전세 또는 월세로 주고 있는 경우 가입 불가
(단, 부부 중 한 명이 거주하며 보증금 없이 주택의 일부만을 월세로 주고있는 경우 가입 가능)

- 기출** 1. 주택연금은 수령기간이 경과할수록 대출잔액이 누적된다.
2. 주택소유자(또는 배우자)가 생존하는 동안 노후생활자금을 매월 지급받는 방식으로 연금을 받을 수 있다.
3. 담보주택의 대상으로 주거용 오피스텔도 포함된다.

(3) 연금지급방식

① 종신방식 : 월지급금을 종신토록 지급받는 방식

- ㉠ 종신지급방식 : 인출한도 설정 없이 월지급금을 종신토록 지급받는 방식
- ㉡ 종신흡합방식 : 인출한도 설정 후 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식 - 인출한도는 대출한도의 50% 이내

② 확정기간방식 : 고객이 선택한 일정 기간 동안만 월지급금을 지급받는 방식

확정기간혼합방식(반드시 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 인출한도로 설정하여야 함)

③ 대출상환방식

주택담보대출 상환용으로 인출한도(대출한도의 50% 초과 90%이내) 범위 안에서 일시에 찾아쓰고 나머지 부분을 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식

④ 우대방식

주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급자이고 부부기준 1.5억원 미만 1주택 보유 시 종신방식(정액형)보다 월지급금을 최대 약 20% 우대하여 지급받는 방식

- ㉠ 우대지급방식 : 인출한도 설정없이 우대받은 월지급금을 종신토록 지급받는 방식
- ㉡ 우대혼합방식 : 인출한도(대출한도의 45% 이내) 설정 후 나머지 부분을 우대받은 월지급금으로 종신토록 지급받는 방식

(4) 보증기간과 종료사유 - 종신기간방식

- ① 부부 모두 사망(가입자만 사망하는 경우에는 배우자가 채무인수 후 계속 이용 가능)
- ② 주택 소유권을 상실(매각, 양도로 소유권 이전, 화재 등으로 주택 소실 등)
- ③ 장기 미거주(부부 모두 1년 이상 미거주 하는 경우, 단 병원 입원 및 장기요양 등 예외 인정)
- ④ 처분조건약정 미이행 및 주택의 용도 외 사용(일시적 2주택자로 가입 후 최초 주택연금 지급일로부터 3년 내 주택 미처분 등)

(5) 대출금의 상환 등

- ① 적용금리 : 변동금리(기준금리 +가산금리), 이자는 매월 연금지급총액(대출잔액)에 가산되고 있어, 가입자가 직접 현금으로 납부할 필요가 없음
- ② 가입비(초기보증료) 및 연보증료 : 가입비(초기보증료)는 주택가격의 1.5% 를 최초 연금지급일에 납부하고, 연보증료는 보증잔액의 연 0.75%를 매월 납부한다. 이때, 보증료는 취급 금융기관이 가입자 부담으로 공사에 납부하고 연금지급총액(대출잔액)에 가산된다.
- ③ 상환 : 이용자 사망 후 주택처분 가격으로 일시상환(담보주택 처분가격 범위내로 한정)

- ㉠ 주택처분금액 > 연금지급총액 : 남는 부분은 상속인에게 배당 교부
- ㉡ 주택처분금액 < 연금지급총액 : 부족분에 대해 다른 재산 및 상속인에게 청구 없음

- ④ 담보의 제공 : 1순위 근저당권 제공, 제3자(자녀, 형제 등) 소유 주택을 담보로 하는 주택연금은 이용불가, 보증금액의 120%로 저당권 설정
- ⑤ 주택연금대출을 받은 뒤 나중에 집 값 상승 시 이미 대출 받은 대출금을 일단 상환한 뒤 오른 집값을 기준으로 다시 대출계약을 맺어 더 많은 생활비를 대출받을 수 있다.
- ⑥ 도중에 이사를 가는 경우에는 대출금을 상환한 뒤 집을 옮겨갈 수 있으며 상속인이 대출금을 갚으면 상속을 받을 수 있다.
- ⑦ 가입자가 오래 살거나 집 값의 폭락으로 인한 금융기관의 결손은 정부가 보증을 한다.
- ⑧ 이 제도는 주택가격상승률, 금리, 가입자의 평균수명을 기준으로 만들어졌으므로 주택가격이 높고 가입자의 나이가 많을수록 연금지급액은 커진다.
- ⑨ 매기간 연금수령액(역연금) = 기간말상환액(연금의 미래가치) × 감채기금계수(전체기간)
- ⑩ 기간말 상환액 = 연금수령액(역연금) × 연금의 내가계수(전체기간)

- 기출** 1. 한국주택금융공사는 주택연금 담보주택의 가격 하락에 대한 위험을 부담할 수 있다.
 2. 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출원리금이 담보주택가격을 초과하는 경우에는 초과지급된 금액을 법정상속인이 상환할 필요가 없다.

(6) 주택연금 - 확정기간방식

- ① 의의: 고객이 선택한 일정 기간(10년, 15년, 20년, 25년, 30년)동안만 월지급금을 지급받는 방식, 반드시 대출한도의 5%에 해당하는 금액은 인출한도로 설정
- ② 신청자격: 주택 소유자 또는 배우자가 만 55세 이상인 자 중 연소자가 만 55세~만 74세
- ③ 대상주택: 시가 9억원 이하의 주택(확정기간방식은 노인복지주택 제외)

심화학습

보금자리론, 적격대출, 디딤돌대출

보금자리론

구분	내용
신청대상	민법상 성년인 대한민국 국민(재외국민, 외국국적동포 포함)
대출금리	대출받은 날부터 만기까지 고정금리
담보주택	① 부동산 등기부등본 상 주택으로 아파트, 연립주택, 다세대주택, 단독주택만 가능 ※ 주거용 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설 등 제외 ② 대출승인일 현재 주택가격이 6억원 이내인 주택
대출한도	최대 3억원(미성년 자녀가 3명인 가구의 경우 4억원)
대출기간	10년, 15년, 20년, 30년
상환방식	원리금 균등분할상환, 원금균등 분할상환, 체증식 분할상환(40세 미만) 중 한 가지를 선택

적격대출

구분	내용
신청대상	민법상 성년
대출금리	취급은행마다 상이
담보주택	담보주택가격이 9억원 이하인 공부상 주택
대출한도	담보주택당 최대 5억원 이하
대출기간	10년 이상 30년 이하
상환방식	원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환 / 거치기간 1년 또는 없음, 만기 일부상환 불가

디딤돌대출

구분	내용
신청대상	부부합산 연소득 6천만원 (단, 생애최초, 신혼, 2자녀 이상의 경우 7천만원까지)이하의 무주택 세대주
담보주택	부동산등기부등본상 주택 / 주택가격 5억원 이하, 주거전용면적 85㎡(수도권을 제외한 도시지역 이 아닌 읍·면 지역은 100㎡까지) 이하
대출한도	최대 LTV 70%(최대 2억원, 단, 신혼가구 2.2억원, 2자녀 이상 2.6억원, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주인 경우 최대금액 1억5천만원)
대출기간	10, 15, 20, 30년
상환방식	원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환, 체증식 분할상환 (40세 미만)

참고학습

주택청약종합저축

입주자저축이란 주택을 공급받으려는 자가 사전에 입주금의 일부 또는 전부를 저축하게 하는 제도이다. 이를 위한 청약통장에는 청약저축, 청약예금, 청약부금의 3가지가 있었으나 2009년부터 주택청약종합저축이 새롭게 시행되었다.

1. 이는 2009년에 새롭게 도입하여 주택청약저축, 청약부금, 청약예금을 통합하였다.
2. 이는 국민주택 등과 민영주택을 가리지 않고 모든 신규분양주택을 공급받을 수 있는 청약종합저축이므로 '만능청약통장'이라 한다.
3. 주택소유여부나 세대주여부, 나이의 제한 없이 가입할 수 있으므로 주택소유자나 미성년자도 주택청약종합저축에 가입할 수 있다. 단, 19세 미만인자(미성년자)는 1순위가 되더라도 청약을 할 수는 없다.
4. 누구든지 1인 1계좌로 가입할 수 있고 매월 2만원 이상 50만원 이내에서 5000원 단위로 납입할 수 있다.
5. 가입 후 2년이 지나면 1순위가 된다.
6. 기존의 청약저축, 청약부금, 청약예금에서 전환 하지는 못한다.
7. 신규가입하더라도 기존 통장의 가입기간이나 금액을 인정하지 않는다.

01 다음 자금조달방법 중 부채금융(debt financing)을 모두 고른 것은?

▶ 제22회

- ㄱ. 조인트벤처(joint venture)
- ㄴ. 자산유동화증권(asset-backed securities)
- ㄷ. 주택상환사채
- ㄹ. 공모(public offering)에 의한 증자
- ㅁ. 부동산 신디케이트(syndicate)

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㅁ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㅁ

해설 ③ 자산유동화증권(ABS)과 주택상환사채는 부채금융에 해당된다.

1. 자본금융 : 리츠, 신디케이트, 조인트벤처, 증자, 펀드 ⇨ 순서대로 암기
2. 부채금융 : 저당금융, 신탁금융, 회사채발행, MBS, ABS
3. 메자닌 금융 : 신주인수권부사채, 전환사채

정답 ③

02 부동산금융의 자금조달방식 중 지분금융(equity financing)에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

▶ 제31회

- ㄱ. 부동산투자회사(REITs)
- ㄴ. 자산담보부기입어음(ABCP)
- ㄷ. 공모(public offering)에 의한 증자
- ㄹ. 프로젝트 금융
- ㅁ. 주택상환사채

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄷ, ㅁ
④ ㄴ, ㄹ, ㅁ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅁ

해설 ② ㄱ. 부동산투자회사(REITs), ㄷ. 공모(public offering)에 의한 증자는 지분금융에 속하고, ㄴ. 자산담보부기입어음(ABCP), ㄹ. 프로젝트 금융, ㅁ. 주택상환사채는 부채금융에 속한다.

정답 ②

- 03 주택담보대출을 희망하는 A의 소유 주택 시장가치가 3억원이고 연소득이 5,000만원이며 다른 부채가 없다면, A가 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은? (단, 주어진 조건에 한함) ▶제26회

- 연간저당상수 : 0.1
- 대출승인 기준 - 담보인정비율(LTV) : 시장가치기준 60%
 - 총부채상환비율(DTI) : 40%
- ※ 두 가지 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함

- ① 1억원 ② 1억 5,000만원 ③ 1억 8,000만원
 ④ 2억원 ⑤ 2억 2,000만원

- 해설**
1. 담보인정비율(LTV) = $\frac{\text{부채}(X)}{\text{부동산 가치}(3\text{억원})} = 60\%$, 따라서, 1억 8천만원이 된다.
 2. 총부채상환비율(DTI) = $\frac{\text{연간 원리금상환액}(X)}{\text{연간 소득}(5,000\text{만원})} = 40\%$.
 따라서, 부채서비스액(2,000만원) = $\frac{\text{부채서비스액}(2,000\text{만원})}{\text{저당상수}(0.1)} = 2\text{억원}$ 이 된다.
 두 가지 요건을 모두 충족해야 하므로 1억 8천만원만 대출을 받을 수 있게 된다.

정답 ③

- 04 A는 연소득이 5,000만원이고 시장가치가 3억원인 주택을 소유하고 있다. 현재 A가 이 주택을 담보로 5,000만원을 대출받고 있을 때, 추가로 대출 가능한 최대금액은? (단, 주어진 조건에 한함) ▶제31회

- 연간 저당상수 : 0.1
- 대출승인기준
 - 담보인정비율(LTV) : 시장가치기준 50% 이하
 - 총부채상환비율(DTI) : 40% 이하
- ※ 두 가지 대출승인기준을 모두 충족하여야 함

- ① 5,000만원 ② 7,500만원 ③ 1억원
 ④ 1억 5,000만원 ⑤ 2억원

해설 ③ 대출가능금액은 1억 5천만원이 되지만, 기존 담보대출이 5천만원이 있으므로, 추가로 1억원의 대출이 가능하다.

담보인정비율(LTV)	총부채상환비율(DTI)
$\frac{\text{부채}(\square)}{\text{부동산가치}(3\text{억원})} = 50\%$ $\text{대출가능금액(부채)} = 1\text{억 } 5\text{천만원}$	$\frac{\text{연간 원리금상환액}(\square)}{\text{연간소득}(5,000\text{만원})} = 40\%$ $\text{부채서비스액} = 2,000\text{만원}$ $\frac{\text{부채서비스액}(2,000\text{만원})}{\text{저당상수}(0.1)} = 2\text{억원}$ $\text{대출가능금액(부채)} = 2\text{억원}$

두 가지 대출승인 기준을 모두 충족하여야 하므로 대출가능금액은 1억 5천만원이 된다.

유의 기존 담보대출이 5천만원이 있으므로, 추가로 1억원의 대출이 가능하다.

정답 ③

05 서울에 거주하는 A가 다음과 같이 시중은행에서 주택을 담보로 대출을 받고자 할 때 A가 받을 수 있는 최대 대출 가능금액은? ▶ 제19회

- 대출승인 기준 : 담보인정비율(LTV) 60%, 소득대비 부채비율(DTI) 40%
(두 가지의 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함)
- A의 서울소재 주택의 담보평가가격 : 500,000,000원
- A의 연간 소득 : 60,000,000원
- 사업자금대출 : 연간 12,000,000원 이자상환
- 연간 저당상수 : 0.12

- ① 100,000,000원 ② 150,000,000원 ③ 200,000,000원
 ④ 240,000,000원 ⑤ 300,000,000원

- 해설**
- 대부비율(LTV) 60% 기준시 = $\frac{\text{대출금}}{\text{주택가격}} = \frac{\text{대출금}}{5\text{억원}} = 60\%$, 대출금은 3억까지 가능
 - 소득대비 부채비율(DTI) 40% 기준시 = $\frac{\text{매년 원리금상환액}}{\text{연간소득}(6000\text{만원})} = 40\%$
 - 매년 원리금상환가능액 = $6000\text{만} \times 0.4 = 2400\text{만원}$, 이미 사업자금대출을 받아 매년 1200만원씩 부채를 상환하고 있다고 했으므로 A가 새롭게 시중은행에서 대출을 받고자 할 때 매년 원리금상환가능액은 1200만원이 된다(2400만원 - 1200만원).
 - 부채 = $\frac{\text{부채서비스액}(1,200\text{만원})}{\text{저당상수}(0.12)} = 1\text{억원}$ 부채
 - 2가지 조건을 모두 충족시키는 최대대출가능액은 1억원이다.

정답 ①

- 06 시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은? (단, 주어진 조건에 함함) ▶제27회

- ㉠ 연간 저당상수 : 0.2
 ㉡ 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV) : 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR) : 2 이상
 ㉢ 상가의 기존 저당대출금 : 1억원

- ① 1억원 ② 1억 5천만원 ③ 2억원
 ④ 2억원 5천만 ⑤ 3억원

- 해설**
1. 담보인정비율(LTV) = $\frac{\text{부채}(X)}{\text{부동산의 가치}(5\text{억원})} = 60\%$, 3억원이 된다.
 2. 부채감당률 = $\frac{\text{순영업소득}(1\text{억원})}{\text{부채서비스액}(X)} = 2$, 부채서비스액 = 5,000만원
 3. 부채 = $\frac{\text{부채서비스액}(5,000\text{만원})}{\text{저당상수}(0.2)} = 2\text{억 } 5\text{천만원}$
 4. 담보인정비율(LTV)과 부채감당률 중 적은 금액은 2억 5천만원이 된다.
 5. 기존대출이 1억원이 있으므로 추가대출이 가능한 금액은 1억 5천만원 된다.

정답 ②

- 07 가격이 10억 원인 아파트를 구입하기 위해 3억 원을 대출받았다. 대출이자율은 연리 7%이며, 20년간 원리금균등분할상환 방식으로 매년 상환하기로 하였다. 첫 회에 상환해야 할 원금은? (단, 연리 7%·기간 20년의 저당상수는 0.094393이며, 매기 말에 상환하는 것으로 한다) ▶제17회

- ① 7,290,000원 ② 7,317,900원 ③ 8,127,400원
 ④ 8,647,200원 ⑤ 8,951,200원

- 해설**
- ㉠ 원리금균등상환액 = 총 융자원금 × 저당상수 = 3억 원 × 0.094393 = 28,317,900원
 - ㉡ 첫 회의 이자액 = 잔금 × 이자율 = 3억 원 × 0.07 = 21,000,000원
 - ㉢ 첫 회의 원금상환액 = 28,317,900원 - 21,000,000 = 7,317,900원

정답 ②