

주택담보대출 핸드북

(소비자가 반드시 알아야 할 주택담보대출 상식)

2007. 3

SC제일은행

< 목 차 >

1.	주택담보대출에 대한 궁금증...	3
2.	소득수준에 맞는 대출 금액의 결정	4
2.1.	소득대비 적정한 대출금액	5
2.2.	DTI(총부채상환비율)	6
2.3.	DTI와 대출한도	6
2.4.	LTV(담보인정비율)와 대출한도	7
2.5.	은행의 대출심사 기준	9
3.	적합한 대출상품 선택방법	9
3.1.	대출금리 결정방법	10
3.2.	변동금리 대출의 특징	12
3.3.	혼합형(변동-고정) 대출의 특징	13
3.4.	이자상환 조건부 대출의 특징	14
4.	대출상환과 대출만기	15
4.1.	대출금 상환방식 선택	15
4.2.	대출 기간 선택	17
5.	대출금 상환 재원 마련	17
5.1.	주택매매 차액을 이용한 대출상환 계획의 위험	18
5.2.	상환능력 상실에 대한 대비	18
6.	대출관련 수수료	19
6.1.	대출 취급 시 수수료	20
6.2.	대출 약정 후 수수료	21
7.	대출상담 시 유의사항	21
8.	대출상품 공시	23

주택담보대출 핸드북

이 핸드북은 주택담보대출을 받으려는 금융소비자들로 하여금 **본인에게 가장 적합한 주택담보대출을 선택할 수 있는 길잡이를 제공**하기 위해 만들어졌습니다. 만약 주택을 구입 등을 위하여 주택담보대출을 받고자 하신다면 이 핸드북은 소비자들이 최선의 조건에서 건전한 경제적 선택을 할 수 있도록 도와줄 수 있을 것으로 믿습니다.

이 핸드북은 소득수준에 따른 적절한 대출금액의 선택, 주택담보대출의 위험 및 그 위험을 회피할 수 있는 방법, 대출상환조건, 대출과 관련된 각종 수수료에 대한 설명 등으로 이루어 질 것입니다.

그리고 소비자께서는 마지막에 첨부한 체크리스트에 여러 금융기관과 상담한 대출조건을 메모하신 후 비교하여 보십시오. 체크리스트는 가장 적합한 대출을 받을 수 있도록 도와드릴 것입니다.

1. 주택담보대출에 대한 궁금증...

“주택담보대출에 대한 주변의 광고들을 보면 어떤 것은 정말 놀라울 정도로 낮은 금리를 제시하고 있습니다. 이것들이 정말 진짜일까요? 아니면 거기에는 어떤 함정이 있는 것일까요?”

다른 금융기관에 비해 지나치게 낮은 금리를 제시하는 광고의 경우, 초기 몇 개월 동안만 낮은 금리가 적용되고 그 이후에는 다시 높은 금리가 적용될 수 있습니다. 또한 변동금리 주택담보대출은 계약 당시에는 금리가 낮을 지라도 시장금리 변동에 따라 대출금리도 변동될 수 있습니다. 그러므로 계약 전에 금리조건을 꼼꼼히 확인할 필요가 있습니다.

“이자액이 앞으로 얼마나 오를 지를 제가 미리 알 수가 있나요?”

변동금리 대출을 받은 경우 고객이 앞으로 내야 할 이자부담은 확실하지 않습니다. 시장금리에 연동되어 결정되는 대출금리가 오르거나 떨어 수 있기 때문입니다. 특히 대출기간이 10년이 넘는 장기대출인 경우 금리 변동 위험은 고객이 생각하는 것 보다 매우 클 수 있습니다. 이러한 금리변동 위험을

회피하기 위해서는 고정금리 대출을 받으시거나 혼합형 대출이 있는지 금융 기관에 문의하시기 바랍니다.

“변동금리부 대출이 저에게 맞는 상품일까요?”

그것은 고객님의 경제 여건에 달려있습니다. 변동금리부 대출은 금리상승 기간에는 이자부담이 커지지만, 금리하락 기간에는 이자부담이 작아 질 수 있습니다. 만일 고객님의 소득대비 대출금액이 적은 수준이라면 금리변동위험을 충분히 감내하실 수 있을 것입니다. 하지만 소득대비 대출금액이 높은 수준이라면 적은 폭의 금리상승에도 이자부담을 감내하기 어려울 수 있습니다.

소비자께서 변동금리부 대출에 대해 조금만 더 살펴보신다면 더 나은 답을 얻을 수 있을 것입니다. 이 핸드북이 그것을 도울 것입니다.

2. 소득수준에 맞는 대출 금액의 결정

대출금액 결정시 가장 중요하게 고려되어야 할 요소는 본인의 소득입니다. **매월 원리금부담액이 저축가능금액(=소득-지출)을 초과하지 않는 범위에서 대출금액을 결정하십시오.** 대출 원리금이 저축가능금액을 초과할 경우 단기간은 허리띠를 졸라매고 감내할 수도 있겠지만 장기적으로는 너무나 많은 희생을 해야 할 것입니다. 노후자금, 자녀출산, 교육자금, 예측하지 못한 사고 대비 등 많은 부문을 희생하면서 무리한 대출을 받으시는 것은 매우 위험한 일이 될 수 있습니다.

또한 주택담보대출은 만기가 10년 이상인 장기대출이 대부분 입니다. 만약 일정 소득이 향후 10년이상 지속될 수 있는 경우는 큰 문제가 없겠으나, 소득이 일정하지 않거나 향후 큰 폭의 변화가 있을 것이 예상되는 경우도 있을 수 있습니다. 합리적인 소비자라면 향후 소득의 변화 가능성을 염두에 두어야 할 것입니다.

2.1. 소득대비 적절한 대출금액

금융감독원은 연간 대출원리금의 합계액이 연간 가계소득의 40% 이내가 되어야 감내할 수 있는 채무수준이라고 판단하고 있습니다. 소비자께서도 그 범위 내에서 대출을 받으실 것을 권해드립니다.

물론 소비자의 미래 예상소득은 개인별로 다를 수 있습니다. 그래서 금융기관들은 자체적인 신용평가에 따라 연간 대출원리금이 연간소득의 40~60% 이내가 되도록 대출한도를 정하기도 합니다.

금융감독원은 가계의 과다한 채무부담을 방지하기 위하여 투기지역의 고가 아파트 담보대출과 다주택자의 주택담보대출에 대하여는 DTI*(총부채상환비율) 40%를 준수하도록 의무화하고 있으며 그 외 각 은행별로 자체적인 심사기준에 따라 DTI(총부채상환비율)를 차등 적용하고 있으니 은행에 문의하시기 바랍니다

* DTI는 연간소득대비 연간 대출원리금 상환액의 비율입니다.

<참고>

금융감독원의 DTI 40% 의무적용 주택담보대출(07.2월 기준)

□ 총부채상환비율(DTI) 40% 적용 : 전금융기관

- 배우자가 주택담보대출을 1건 이상 받은 기혼차주와 만 30세미만 미혼차주에 대한 주택투기지역 아파트담보대출
 - 다만, 상속, 채권보존을 위한 경매참가 등 불가피하게 대출채무를 인수하는 경우는 DTI에 관계없이 취급 가능
- 주택투기지역 및 수도권투기과열지구내 시가 6억원초과 아파트를 신규 취득하기 위한 주택담보대출
 - 소유권 취득 후 3개월 이내인 아파트 및 신규취득 아파트 분양권에 대한 대출에 적용

2.2. DTI(총부채상환비율)

DTI(Debt to Income)는 연간소득대비 연간 대출원리금 상환액의 비율입니다.

DTI(총부채상환비율) 산정방식

DTI = (해당 주택담보대출 연간 원리금 상환액 + 기타부채의 연간 이자 상환액) / 연소득

① 연원리금 상환액

- 원(리)금균등분할상환방식: 분할상환 개시이후 연간 원리금 상환액

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

* 대출기간 10년이상 원금일시상환대출의 경우, 대출기간을 10년으로 계산

- 원금일부분분할상환방식: 분할상환 개시이후 연간 원리금상환액 + { 만기상환액 / (대출기간 - 거치기간) }

※ 이자상환액 산출시 변동금리부 대출은 취급당시 적용 금리를 기준으로 산정

② 기타부채의 연이자 상환액

주택담보대출 취급 당시의 (기타부채총액주1)×평균 대출금리주2)) 금액

주1) 예.적금 담보대출 공제

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

2.3. DTI와 대출한도

대출한도는 주택담보대출의 만기(예:10년) 동안 매월 납부해야 하는 원리금의 합계를 현재가치로 할인한 금액입니다. 그러므로 대출한도는 금리가 낮고, DTI가 높고, 만기가 길수록 커지게 됩니다.

DTI 40% 적용시 소득수준별 대출가능금액

연소득	대출만기 15년	대출만기 20년
2,000만원	7,800만원	9,150만원
3,000만원	1억1,700만원	1억3,700만원
4,000만원	1억5,600만원	1억8,300만원
5,000만원	1억9,500만원	2억2,900만원
6,000만원	2억3,400만원	2억7,500만원
7,000만원	2억7,300만원	3억2,000만원
8,000만원	3억1,200만원	3억6,600만원
9,000만원	3억5,100만원	4억1,200만원

* 금리 연 6.2%, 기타부채없을 경우, 거치기간없이 원리금균등분할 상환

주택을 구입하며 20년간 매월 원리금균등분할상환 방식으로 대출을 받는 경우를 가정해 보도록 하겠습니다. 대출이율이 약 6% 수준이고 주택구입자금 대출 이외의 다른 부채가 없는 것을 가정하면, DTI 40% 적용시 대출가능금액은 소득의 약 4배 정도입니다.

소비자가 직접 대출한도를 계산하는 것은 매우 어려울 수 있습니다. 따라서 주택담보대출을 상담할 때 소득과 부채 규모를 알려주고 금융기관에 대출한도 계산을 부탁해 보시기 바랍니다. 현재 주택담보대출을 취급중인 모든 은행에서는 소비자의 소득과 기타부채 규모만 알면 대출한도를 계산할 수 있는 시스템을 갖추고 있습니다.

2.4.LTV(담보인정비율)와 대출한도

LTV(= 대출가능금액 / 주택가격, loan to value)는 주택가격 대비 몇 %를 대출해줄 수 있는지를 나타내는 지표입니다.

소비자가 대출금을 못 갚을 때는 금융기관은 부득이하게 주택을 처분하여 대출금을 회수합니다. 이 때문에 금융기관은 주택가격이 하락하더라도 대출금 회수에 문제가 없도록 주택가격보다 적은 금액만 담보로 인정하고 대출한도를 결정하게 됩니다. 그래서 LTV를 담보인정비율이라고 부르고 100%보다 작게 결정합니다.

LTV는 은행, 저축은행, 새마을금고, 할부금융회사 등 모든 금융기관이 대출 한도 산정에 활용하고 있습니다. 금융기관별, 지역별, 대출금액별, 만기별로 LTV가 다르게 적용되고 있으므로 다음의 표를 참고하시기 바랍니다.

$$\text{주택담보대출 한도} = \text{주택가격} \times \text{LTV} - \text{선순위채권} - \text{임차보증금(소액보증금)}$$

소비자가 주택담보대출을 받으실 때는 소득수준에 따른 DTI 뿐 아니라 LTV에 따라서도 대출한도가 결정됩니다. 즉 DTI에 따른 대출한도와 LTV에 따른 대출한도 중 적은 금액을 대출받을 수 있다고 생각하시면 됩니다.

<참고>

금융기관별 LTV 적용 현황(07.2월 현재)

(단위 : %)

담 보 소재지	담보 유형	대출 기간	은 행	보 험	농 협	저 축 은 행	신 협	수 협	산 림	새마을 금고	여전 사
주택 투기 지역	아파트	10년 이하	40	40	50	50	50	50	50	50	50
		10년 6억원 초과	40	40	50	50	50	50	50	50	50
		3년 6억원 초과	60	60	60	60	60	60	60	60	60
	주 택	3년 이하	50	50	50	70	70	60	70	60	70
		3년 초과	60	60	60	-	70	60	70	70	70
투기 과열 지구	아파트	3년 이하	50	50	60	70	70	70	70	60	70
		3년 초과	60	60	70	-	70	70	80	70	70
	주 택	3년 이하	50	50	60	70	70	70	70	60	70
		3년 초과	60	60	65	-	70	70	70	70	70
기타 지역	아파트	3년 이하	60	60	70	-	70	70	80	70	-
		3년 초과	60	60	70	-	70	70	80	70	-
	주 택	3년 이하	60	60	65	-	70	70	70	70	-
		3년 초과	60	60	65	-	70	70	70	70	-

* 주택투기지역은 재경부 지정, 투기과열지구는 건교부 지정

2.5. 은행의 대출심사 기준

최근 몇 년간 주택 가격이 급등함에 따라 주택가격의 하락 및 이로 인한 경기 침체에 대한 우려의 목소리가 커지고 있습니다. 이에 따라 주택담보대출을 취급하는 금융기관의 대출심사 기준이 종전의 담보 위주에서 소비자의 채무상환능력 평가 위주로 변하고 있습니다.

이에 따라 은행도 DTI(총부채상환비율) 40% 내외 수준에 해당되는 금액 범위내에서 대출을 취급하고 있습니다. 부채상환 부담이 연소득의 40% 이하 또는 부채비율이 총소득의 4배 이하라면 대출 원리금 상환 후에도 정상적인 생활이 가능한 수준인 것으로 파악되기 때문입니다.

은행이 일률적으로 모든 대출에 DTI 40%수준을 적용하는 것은 아닙니다. 은행의 자체적인 신용평가결과에 따라 DTI를 차등 적용하여 우량 신용등급 차주는 DTI를 최대 60%까지 상향하고 신용등급이 나쁜 차주는 DTI를 40%보다 더 낮게 적용할 수도 있습니다. 또한 현재 증빙 가능한 소득은 적더라도 금융자산 등 기존에 축적한 자산으로 충분히 대출관리가 가능하다고 판단되는 경우라면 DTI 40%를 초과하더라도 대출을 받으실 수 있습니다.

동 신용평가 제도 시행과정에서 발생할 수 있는 불필요한 소비자 피해를 방지하기 위하여 대출 신청 금액이 5천만원 이하인 소액 대출의 경우 가사를 위한 불요불급한 자금으로 인정하여 위와 같은 DTI 규칙을 적용하지 않기도 하고, 금융기관에 따라서는 담보가액이 3억원 이하이거나 대출금액이 1억원 이하의 대출에 대해서는 예외적으로 대출을 허용하기도 합니다. 이와 같은 자세한 기준은 금융기관마다 다르므로 해당 금융기관 홈페이지나 가까운 영업점에 방문하셔서 상담을 받으시기 바랍니다.

3. 적합한 대출상품 선택방법

주택담보대출 금리 방식은 크게 고정금리방식, 변동금리방식 및 혼합형의 세 가지가 있습니다. 어떠한 금리조건을 선택하느냐에 따라서 향후에 금리부담이 변동할 수도 있고, 고정될 수도 있으니 신중하게 선택하셔야 합니다.

고정금리방식은 대출 기간중 금리가 변하지 않고 만기까지 유지되는 대출로서, 일반적으로 대출 당시에는 변동금리방식보다 금리가 높다는 단점을 가지

고 있으나, 시장금리 변동에 영향을 받지 않고 매월 납입해야 하는 이자액이 균일하여 상환계획을 세우는데 편리하며, 시장금리 상승시에는 변동금리대출보다 유리할 수 있는 장점이 있습니다.

변동금리방식은 일정 주기(통상 3개월이 많으며, 6개월 또는 12개월 주기도 있습니다)마다 대출 금리가 변동하는 방식으로, 초기 금리는 고정금리방식과 비교하여 낮다는 장점이 있지만, 매월 납입해야 하는 이자 금액이 일정 주기마다 변동될 수 있고 시장금리 상승시에는 이자부담이 증가할 수 있다는 단점이 있습니다.

혼합형은 고정금리방식과 변동금리방식이 결합된 것으로, 일정 기간동안은 고정금리방식이 적용되다가 이후에는 변동금리방식이 적용되는 것이며, 금융기관에 따라서는 대출 기간 중 횡수에 관계 없이 고정금리방식으로 전환할 수 있는 상품을 갖추고 있습니다.

3.1. 대출금리 결정방법

소비자가 부담하게 되는 대출금리는 기본금리(CD금리적용) - 우대금리 + 가산금리로 결정됩니다. 변동금리대출이라도 일반적으로 가산금리와 우대금리는 변동하지 않으며, 기본금리만 시장금리에 연동하여 변동합니다

기본금리

개인신용평가시스템에 의거 담보가치, 신청 대출금액, 소비자의 신용도등에 따라 결정되나 담보대출의 특성상 담보가치와 신청 대출금액이 대출금리 결정에 많은 영향을 미치게 됩니다. 기본금리에 기준이 되는 CD금리의 산출방법은 금융기관별 다소 차이가 있으나 3개월CD 유통수익율 최근 10영업일 평균금리, 최근 3영업일 평균금리등을 적용합니다.

가산금리

가산금리는 담보물건 종류 및 거래형태(개별거래, 한도거래)에 따라 적용되기도 하며 개인신용평가시스템에 의한 주택담보대출의 경우 차주의 신용상태가 우량한 경우 낮은 금리가 적용되고 신용상태가 불량하면 높은 금리가 적용됩니다. 신용관리를 위해서는 신용카드, 대출금 등에 대한 연체는 절대 하

지 않아야 합니다. 바쁜 일과로 인해 불가피하게 불과 며칠간 단돈 몇 만원을 연체한 경력이 신용등급을 하락시키게 되고 그 결과 대출가능 한도는 줄어들고 대출금리는 상승하게 될 수 있습니다. 대출이자 절감을 위해서라도 본인의 신용관리에 유념하십시오.

여신거래기본약관 제3조 제9항

은행이 정하는 바에 따라 채무자는 약정당시와 비교하여 신용상태의 현저한 변동이 있다고 인정되는 경우 합리적인 근거를 서면으로 제시하고 금리변경을 요구할 수 있습니다. 이 경우 은행은 그 적정성 여부를 성실히 심사하고 이에 따른 필요한 조치를 취할 경우 그 결과를 곧 통지하여야 합니다.

3.2. 변동금리 대출의 특징

기준금리

대부분의 금융기관들은 시장금리를 대표하는 “금리지수”에 연동하여 대출 기준금리를 결정합니다. 이러한 기준금리는 시장금리의 변동에 따라 상승하기도 하고 하락하기도 합니다. 만약 기준 금리가 상승하게 되면, 대출 고객은 매달 더 많은 이자액을 부담해야 할 것이고, 반대로 만약 기준 금리가 하락한다면, 그만큼 더 적은 이자액을 부담하게 될 것입니다.

금융기관의 변동금리 대출은 다양한 지수들에 따라 결정될 수 있으나, 이중 3개월 만기 양도성예금증서(CD) 유통수익률 또는 6개월, 1년, 3년 만기 금융채 유통수익률 등에 따라 가장 많은 기준금리가 결정됩니다.

일부 금융기관들은 자체적으로 산출한 자금조달 비용에 따라 기준금리를 결정하기 합니다.

소비자는 대출상품을 결정할 때 이러한 지수들이 얼마나 자주, 많이 변동되는 지에 대해 반드시 물어보아야 합니다. 또한 그것이 과거에 어떻게 변동해왔는지 그리고 그것이 어디에 공지되는지에 대해서도 확인하시기를 권유합니다.

금리변동주기

변동금리 대출에서 대출금리는 매 3개월, 매 6개월 또는 매 12개월마다 시장금리에 연동하여 변동합니다. 대출금리가 다음에 변동하기 까지 걸리는 기간을 “금리변동주기”라고 하며 3개월의 변동주기를 갖는 대출을 3개월 변동금리 대출이라고 합니다.

변동금리 대출 선택시 유의할 점

변동금리 대출의 초기 대출금리는 고정금리에 비해 낮으나 시장 실세금리가 상승하는 경우 금리가 상승할 우려가 있습니다. 따라서 최초 적용금리가 높지 않다고 해서 대출 만기에 걸쳐 낮은 이율이 적용될 것으로 판단해서는 안됩니다. 예를 들어, 2006년 6월 22일에 3개월 CD를 기준금리로 하는 주택담보대출을 1억원 받았다고 가정해 보겠습니다. 2006년 6월 22일의 3개월

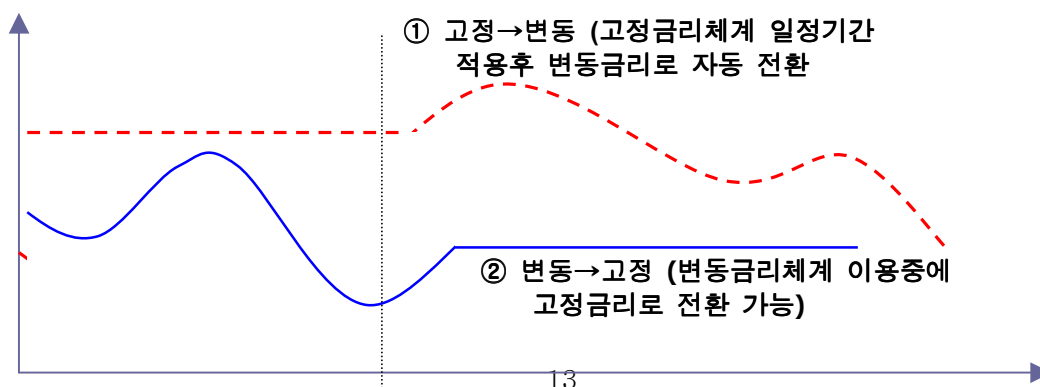
CD유통수익률은 4.55%이고 6개월이 경과한 12월 22일의 CD유통수익률은 4.8%로서 6개월 만에 0.25%가 상승 하였습니다. 가산금리가 변하지 않더라도 기준금리가 0.25% 상승 하였으므로, 1억원에 대하여 매월 20,833원의 이자 부담이 늘어나게 됩니다. 만약 이러한 금리 상승이 상당 기간 지속된다면 소비자께서 부담하셔야 하는 금리 부담이 계속 증가한 다는 것을 쉽게 알 수 있습니다.

금리변동위험 회피 방법

시장 금리상승으로 이자부담이 증가하는 **금리변동위험을 회피하기 위해서는 고정금리 또는 혼합형 대출**을 받으시기 바랍니다. 대표적인 장기 고정금리 대출로는 한국주택금융공사의 보증자리론(최대 30년까지)이 있으며, 대출기간 중 금리조건(변동 또는 고정)을 전환할 수 있는 혼합형 대출은 주로 은행권에서 판매하고 있습니다. 또한 일부 은행에서는 **금리상승폭이 제한되는 이자상한대출, 스왑과 연계하여 고정금리로 전환시키는 스왑연계 대출** 등도 있습니다.

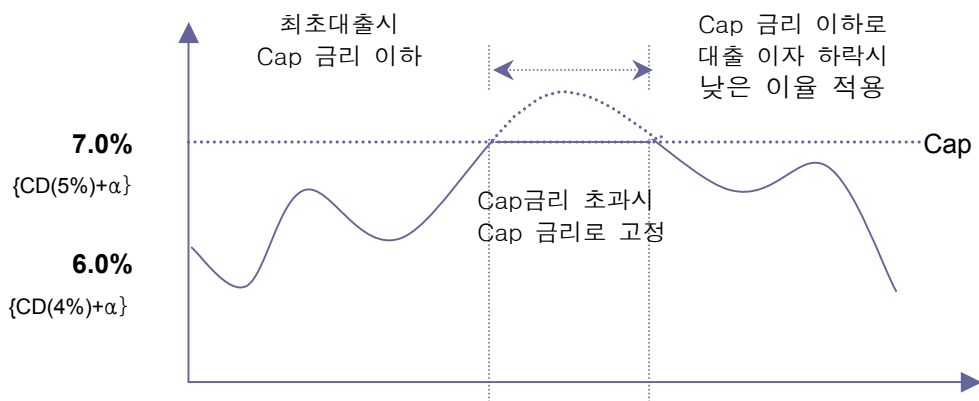
3.3. 혼합형(고정-변동) 대출의 특징

혼합형 대출은 대출 약정시 초기에는 고정금리를 적용하고 잔여기간은 변동금리를 적용하는 방식의 대출입니다. 또한 금융기관별로 처음에는 낮은 변동금리를 적용하다가 대출기간 중에 금리가 상승할 것이 예상되는 경우 고정금리로 변환을 요구하여 일정 기간동안 고정금리로 사용하다가 변동금리로 환원하는 방식도 있으며 대출기간 중 변동금리에서 고정금리방식으로 변경은 횟수에 제한 없이 선택하실 수 있습니다. 이러한 상품은 금리 하향 시기에는 상대적으로 낮은 저금리 대출을 사용하다가 금리가 상승할 것으로 판단하실 경우 금리 변동 위험이 없는 고정금리 방식으로 변환이 가능하다는 장점이 있습니다.



3.4. 이자상한 조건부 대출의 특징

이자상한 조건부 대출은 기준금리의 상승에도 불구하고 일정 기준에 도달하면 금리 상승을 멈추고 상한 금리가 적용되는 방식의 대출로써 일부은행에서 취급하고 있습니다. 통상 적용금리에서 0.5% 또는 1.0%의 금리상한을 두고 기준금리가 많이 상승하여도 금리상한 폭 이상으로 금리가 올라가지 못하도록 하는 것입니다. 예를 들어 최초 적용금리가 6.0%, 금리상한 폭이 0.5%인 것으로 가정하였을 때, 시장 금리의 상승으로 기준 금리가 아무리 올라도 적용 금리는 6.5%를 넘지 못하게 되는 것입니다. 반대로 시장금리가 하락하여 기준금리가 떨어질 경우에는 적용금리는 똑같이 떨어지게 됩니다. 이러한 이자상한대출은 금리 하강기에는 낮은 이율로 대출을 사용하고, 금리 상승기에는 적용 금리가 일정 수준을 넘지 않도록 한다는 점에서 매우 합리적인 대출로 볼 수 있으나, 일반적인 변동금리 조건의 대출보다 초기 금리가 0.15%~0.25% 정도 높다는 단점이 있습니다(금리 상한 옵션 비용에 기인).



4. 대출상환과 대출만기

4.1. 대출금 상환방식 선택

대출금의 상환 방식은 크게 만기일시상환방식(마이너스통장 포함), 원금균등 상환방식, 원리금균등분할방식 등이 있습니다.

만기일시상환방식은 매월 이자만 부담하고 대출 만기에 원금 전액을 상환하는 방식으로, 5년 이하의 단기 대출시 많이 선택됩니다. 이 방식은 대출 기간중 상환 부담이 적은 장점이 있으나, 만기에 원금상환부담이 크며, 대출 기간 중 원금이 줄어들지 않으므로 다른 방식에 비해 대출이자부담이 가장 큰 단점을 가지고 있습니다. **대출기간 이내에 원금을 상환할 수 있는 재원이 확보되어 있는 소비자에게** 적당한 방식입니다.

원금균등분할상환방식은 대출 원금을 대출기간동안 균등하게 상환하는 방식으로 매월 같은 금액의 원금과 잔여원금에서 계산된 이자를 상환하는 방식입니다. 예를 들어 1억원을 10년간 원금균등분할방식으로 대출 받았다면 매월 833,333원의 원금과 잔여원금에 대한 대출 이자를 상환하여야 합니다. 그리고 대출 원금이 매달 감소하므로 부담해야 하는 대출 이자도 매월 감소하게 됩니다. 이 방식은 다른 방식에 비해 대출이자부담이 가장 적은 장점이 있으나, 초기 원리금 상환액이 가장 커서 부담이 될 수 있는 단점이 있습니다. **현재 소득이 미래 소득보다 크거나 현재 지출이 미래 지출보다 적은 소비자**에게 적당한 방식이라고 할 수 있습니다.

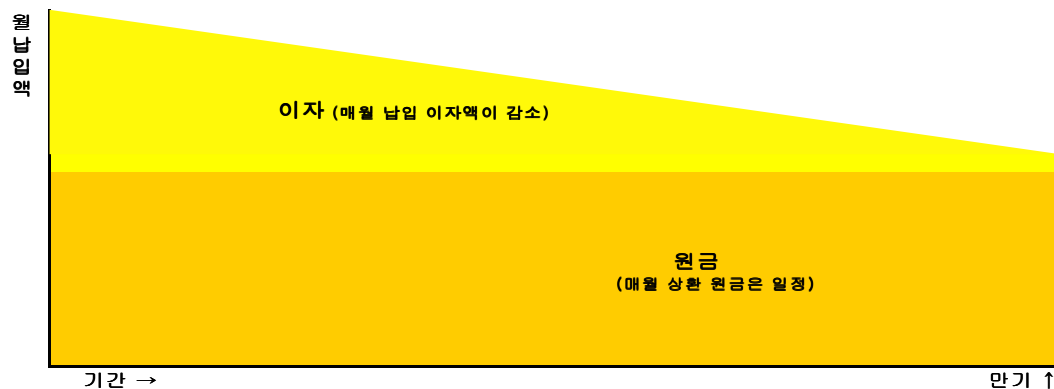
원리금균등분할상환방식은 매월 상환해야 하는 대출 원금과 이자의 합계가 대출 전기간동안 일치하도록 계산된 방식입니다. 변동금리방식인 경우 금액이 변경될 수 있으나, 금리가 일정하다면 대출 전기간 동안 매월 상환해야 하는 금액이 일정하도록 만들어져 있습니다. 매월 부담해야 하는 금액이 일정한 장점이 있지만 이자 부담은 원금균등분할방식보다 크다는 단점이 있습니다(만기일시상환 방식보다는 부담이 적습니다). **근로소득자와 같이 소득 및 지출이 일정한 소비자**에게 알맞은 방식이라고 할 수 있습니다.

원리금균등분할상환방식에는 만기지정상환액 상환방식이 포함되어 있는데 대출금액의 일정비율을 만기에 상환하기로 하고 나머지 금액은 원리금균등분

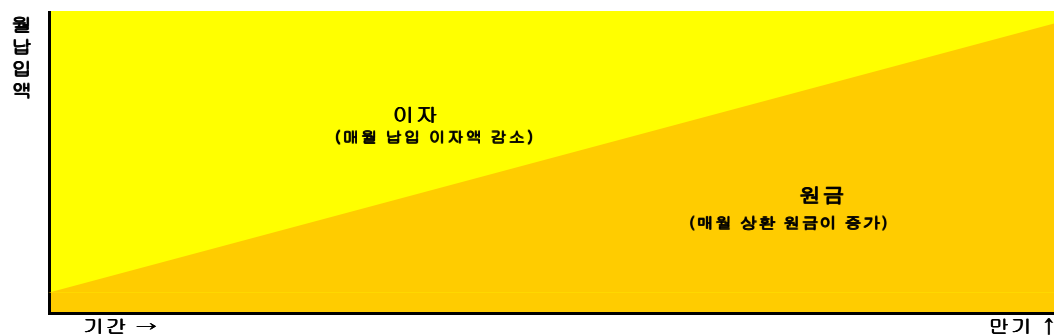
할 또는 원금균등분할로 상환 하는 방식입니다. 이 방식은 소비자가 자금 스케줄을 고려하여 대출금액의 일부를 만기에 상환하기로 약정할 수 있기 때문에 매월 상환 원리금 부담을 줄일 수 있으나 만기에 나머지 금액을 일시에 상환해야 하는 단점이 있습니다. 또한 대출금액을 일부 중도 상환하는 경우에는 만기에 상환하기로 지정한 금액부터 우선 회수되어 원리금 상환금액을 줄여나갈 수 없으며 소득공제 혜택도 받을 수 없습니다. 현재 소득보다 미래 소득이 크거나 현재 지출이 미래 지출보다 많은 소비자가 선택하면 도움이 더 일 수 있는 방식입니다.

다음 페이지의 그림은 원금균등분할상환과 원리금균등분할상환 방식의 기간별 원리금 상환액을 그림으로 표시한 것입니다. 보시는 바와 같이 원금균등분할방식이 원리금균등분할방식에 비해 초기 상환 부담은 크지만, 대출 기간에 걸친 이자 납입액의 합계는 더 작다는 것을 알 수 있습니다.

원금균등분할상환방식



원리금균등분할상환방식



4.2. 대출 기간 선택

원(리)금 균등분할상환방식의 경우 대출 기간이 길어질수록 매월 분할상환 금액이 적어지게 됩니다. 매월 상환의 부담이 적다는 이유로 소비자들께서는 대출기간을 장기로 하시기를 원할 수 있습니다. 그러나 **대출기간이 길어질수록 대출기간 동안 납부해야 할 이자총액은 증가**한다는 것을 유념하여야 합니다. 반대로 대출기간을 너무 짧게 한다면 월 원리금 상환액이 커져서 가계에 부담으로 돌아올 것입니다. 따라서 대출기간의 선택도 가계의 현재 및 미래의 예상 소득을 감안하시어 신중하게 정하셔야 합니다.

5. 대출금 상환 자원 마련

어떤 소비자들은 매월 이자만 내고 만기에 원금을 일시상환하는 대출은 매월 납입할 금액이 적다는 장점 때문에 대출을 많이 받아도 문제가 없다고 생각하실 수 있습니다. 하지만 만기일시상환 방식 대출의 원금도 언젠가는 갚아야만 하는 것이고, 대출금을 전액 상환하기 전까지는 담보로 제공된 주택은 진정한 자기 집이 아닙니다. 이러한 부담은 비단 만기일시상환 방식뿐이 아닙니다. 대출금액의 일정 비율을 만기에 상환하는 방식(예를 들어 전체 대출금의 60%를 분할상환 하고, 40%는 만기에 상환하는 경우)의 경우도 만기 상환액이 큰 부담으로 작용할 수 있습니다.

만기에 안전하게 대출금을 상환하기 위해서 매월 일정액을 예금이나 펀드 등에 적립하여 나가실 것을 권장합니다.(얼마가 적정한가는 대출 금액과 소득 등에 따라 달라지겠지만, 단순히 대출금을 만기로 나눈 금액을 매년 적립해야 한다고 생각하십시오.)

상환 자원을 마련하는 방법은 매월 조금씩 적립하는 방법이 가장 안정적입니다. 적금, 펀드 및 보험 등 다양한 방법이 있으므로 소비자 본인에게 가장 적당한 방법을 선택하실 수 있습니다. 여기서 주의하실 것은, 주식형 펀드의 경우 주가 하락 시 목표금액은 물론 경우에 따라서는 원금손실도 발생할 수 있습니다. 최악의 경우 투자손실 등으로 만기에 주택담보대출을 전액 상환하지 못하고 연체하면 어렵게 마련한 소중한 집이 경매 처분될 수도 있습니다. 저희는 이러한 위험을 감안하여 대출금 상환목적의 총 적립액 중 손실위험이 큰 주식형 펀드 비중은 30%이하로 제한하시길 권해드립니다.

5.1. 주택매매 차액을 이용한 대출상환 계획의 위험

주변에는 대출을 가능한 한 많이 받고 주택 가격이 오르면 담보 주택을 매각해서 대출을 상환하면 된다는 식으로 생각하는 소비자들이 있습니다. 하지만 여기에는 과다한 채무부담 위험 이외에 몇 가지 중요한 위험이 내재되어 있습니다.

첫째, 주택을 거주 목적이라 아니라 투자의 목적으로 생각하신다면 **가격상승 뿐 아니라 가격 하락도 동일한 비중으로 고려**하셔야 합니다. 주택가격이 예상과 달리 하락하여 대출만기에 대출금 상환 재원이 부족하게 될 수도 있습니다. 매월 고정적으로 발생하는 주택담보대출 원리금상환부담과 더불어 주택가격이 하락한다면 심리적으로도, 경제적으로도 매우 어려워 질 수 있음을 꼭 염두에 두셔야 합니다.

둘째, 주택은 금융자산에 비하여 **유동성이 부족하여 원하는 시기에 원하는 가격에 처분하기 어려울 수** 있습니다. 노후가 될수록 퇴직, 질병, 자녀교육 등으로 현금화하기 쉬운 금융자산이 많이 필요합니다. 그러나 주택은 매도인, 매수인간 정보의 비대칭이 크고, 거래비용이 많기 때문에 대출금 상환 또는 긴급 생활자금이 필요한 시기에 맞춰 원하는 가격에 처분하지 못할 수 있습니다.

다시 강조하면 가게의 모든 재테크를 주택에 편중하시는 것은 “대박 아니면 쪽박”이라는 매우 위험한 발상일 수 있으며 유동성 위험 등으로 낭패를 보실 수 있음을 반드시 기억하셔야 합니다. 그리고 주택담보대출 상환목적 외에도 노후 대비 등을 위하여 매월 적절한 금액을 은행상품, 증권상품 등 유동성이 높은 금융자산에 적립하시기 바랍니다. 과도한 채무부담은 자녀교육, 노후대비 등을 위한 적립금 마련을 어렵게 할 수 있으니 투자목적 주택구입을 위해서 무리한 대출은 삼가시기 바랍니다.

5.2. 상환능력 상실에 대한 대비

우리 주변에는 맞벌이를 하다가 배우자가 퇴직을 하여 소득이 감소하거나, 퇴직 · 폐업 등으로 인해 소득이 없어지는 경우를 흔히 볼 수 있습니다. 이

와 같이 대출 상환 능력을 상실하였을 때 소득이 없다고 막연히 대출 원리금의 상환을 지연시킨다면 담보 주택이 강제처분됨은 물론 경우에 따라 신용관리정보 보유자(舊 신용불량자)로 등재될 수도 있습니다. 또 다른 경우 부족한 수입을 대출원리금 납입에 소진하시게 되면 기본적인 생활이 어려워질 수 있습니다. 따라서 이러한 특수 상황 하에서는 대출 조건의 변경을 위해 해당 금융기관을 찾아 상담해 보실 것을 권해 드립니다.

불행하게도 대부분의 금융기관에서는 이러한 소득 상실에 대비한 상품을 마련해 놓고 있지는 않습니다. 다만 **현재 원금과 이자를 동시에 상환하고 계신다면 당분간 원금상환을 중단하고 이자만 납입할 수 있는 조건으로의 변경할 수 있는지 상담하여 보십시오.** 동 조건 변경은 기존 대출을 상환하고 새로운 조건의 대출을 받는 형식(대환이라고 표현합니다)을 빌어야 하기 때문에, 인지도 등 약간의 비용을 수반하기도 합니다(대출 관련 비용에 대해서는 본 핸드북 말미에 자세하게 언급하고 있습니다). 동 방안이 근본적인 해결책이 아니고 약간의 비용이 들 수도 있지만 재취업 또는 창업으로 소득이 발생할 때까지 한시적으로는 채무부담을 줄일 수도 있습니다.

(※ 단, 다주택자이거나 LTV 60%를 초과하는 대출을 보유하고 있는 등 금융감독원의 투기지역 아파트 담보대출 제한 조치에 저촉되는 경우 대환이 어려울 수도 있습니다.)

6. 대출관련 수수료

금융기관으로부터 주택담보대출을 받으실 때 또는 그 이후에 여러 가지 종류의 수수료 및 비용이 발생할 수 있습니다. 그리고 수수료 및 비용이 금융기관마다 차이가 있을 수 있습니다. 그러므로 대출을 선택하실 때 부담하셔야 할 수수료의 종류와 금액 등을 확인하시고 비교하실 것을 권해 드립니다.

아래에 은행으로부터 주택담보대출을 받으실 때 발생할 수 있는 수수료 및 비용을 정리하였습니다.

6.1. 대출 취급 시 수수료

인지세

인지세법 제1조 제1항에 의해 대출 취급시 작성하는 채권서류에 인지를 첨부하기 위해 납부하는 일종의 세금으로, 대출 금액에 따라 차등 적용됩니다.

대출금액별 인지세

대출금액	2천만원 이하	3천만원 이하	5천만원 이하	1억원 이하	10억원 이하	10억원 초과
인지세	없음	2만원	4만원	7만원	15만원	35만원

근저당권설정비

담보물건에 근저당권설정을 위해 등기소 등에 납부하는 비용으로 등록세, 교육세, 국민주택채권매입, 법무사수수료 등으로 구성됩니다. 대출금액에 비례하여 근저당권설정금액이 커지고, 설정금액에 비례하여 근저당권설정비가 커지므로 근저당권 설정비가 얼마라고 일률적으로 말할 수는 없으나 평균적으로 대출금액의 약 0.6%정도로 추정하시면 됩니다. 은행의 경우, 근저당권 설정비를 차주가 부담할 경우에는 대출금리를 0.2%p 감면해주지만 은행이 부담하는 경우에는 금리감면 혜택을 주지 않는 경우가 일반적입니다.

감정평가수수료 (담보조사수수료)

대출을 위해 제공된 담보물건의 가치를 평가하기 위한 비용으로 외부의 감정평가기관에 의뢰할 경우 또는 은행의 자체 감정평가시 일정액을 징수하는 수수료로서 감정평가금액에 따라 차등 적용합니다.

다만, 인터넷 등을 통하여 가격을 쉽게 파악할 수 있는 주택담보대출의 경우 감정평가수수료를 면제하여 주기도 합니다.

화재보험료

통상 아파트에는 화재보험료가 면제되나 연립, 단독주택에는 화재보험을 가입해야 하는 경우가 발생할 수 있습니다.

6.2. 대출 약정 후 수수료

약정한도 미사용수수료

대출을 한도거래(마이너스대출)로 사용하기로 약정하고 약정한도의 일정한도만 사용시 미사용한도에 대한 일정한 수수료를 징구하기도 합니다. 따라서 불필요한 한도를 가지고 계실 경우 실제 대출을 사용하지 않으셨음에도 불구하고 비용을 부담하실 수도 있습니다.

예시) 대출약정한도 : 1억원, 한도사용금액 : 8천만원, 미사용 한도 : 2천만원
미사용기간 : 10일, 미사용수수료율 : 0.3%
 $20,000,000 \times 0.3\% \times 10/365 = 1,643\text{원}$

중도상환수수료

대출의 상환 기일이 도래하기 전에 대출금을 조기에 상환할 경우 소비자께서 부담해야 하는 수수료입니다. 대출 약정 체결전에 미리 중도상환수수료 계산 방법과 부담 조건, 면제 조건 등을 확인하시기를 권해 드립니다.

예시) 대출실행 후 1년 미만이고 1천만원 상환할 경우 중도상환수수료는 ?
중도상환수수료율 1%인 경우
 $10,000,000 \times 1\% = 100,000\text{원}$

근저당권 말소비용

대출금의 전부 또는 일부를 상환하고 담보물건에 등기된 근저당권의 해지 또는 감액을 원하시는 경우 소요되는 비용으로, 소비자가 부담하시는 것이 원칙입니다.

7. 대출상담 시 유의사항

공인중개사 사무실이나 아파트 단지를 돌아다니다 보면 다양한 대출 안내 전단과 금융기관직원의 명함을 볼 수 있습니다. 이러한 광고 중에는 보통의

경우보다 높은 대출한도를 제시하거나, 정상적인 금융기관이라면 제공할 수 없는 조건을 제시하는 경우가 있습니다. 이는 소비자를 현혹하기 위한 과장광고이거나, 금융기관의 내규를 위반한 편법대출 일 수 있습니다. 이러한 과장광고 또는 편법에 의한 대출을 받을 경우 소비자에게도 불이익이 전가될 수 있으므로 주의하셔야 합니다.

대출에 대한 상담이나 계약은 반드시 금융기관 임직원 또는 대출상담사를 통해야 합니다. 만약 금융기관에 방문하셔서 직접 상담하고 계약하신다면 문제가 없겠으나, 공인중개사 사무실 등과 같은 금융기관 외부의 장소에서 상담 또는 계약을 하신다면, 지금 상담하고 있는 사람이 대출상담자 자격을 가지고 있는 지 확인해 보실 것을 권해 드립니다.

여러 은행들은 대출영업을 위한 판매사원(통상 대출상담사)을 두고 있습니다. 이들은 대출 상품의 판매를 위해 오랜 시간 교육받고 많은 상담을 해왔기 때문에 이들과의 상담 및 계약에는 큰 부담을 느끼지 않으셔도 됩니다. 다만 이들이 정당하게 은행에 소속된 대출상담사인지 여부는 파악하시기 바랍니다. 그리고 상담 내용이 정확한지 가까운 해당 은행 영업점에 확인하시는 것이 좋습니다.

대출상담 자격이 없는 자와 상담 및 계약을 한다면 대출 상품에 대한 그릇된 정보를 제공 받으실 수도 있고, 그들의 수당을 높이기 위해 필요 금액 이상으로 무리한 대출을 권유 받으실 수도 있으며, 향후 분쟁 발생시 책임소재가 불분명하여 구제받지 못하는 경우도 발생할 수 있으니 유의하셔야 합니다. 또한 대출상담사에게는 금융기관이 별도의 수수료를 지급하므로 소비자는 별도의 수수료를 지불할 필요가 없습니다. 또한 공인중개사 사무실을 통해 소개받은 대출상담사가 권유하는 대출상품이 다른 대출상품보다 유리한지 반드시 비교하여 보시기 바랍니다. 대출을 받으시기 전에 최대한 여러 금융기관과 직접 상담하여 금리조건 등을 비교해야 적합한 대출상품을 선택할 수 있음을 잊지 마십시오.

간혹 대출 상담하면서 보험이나 다른 상품의 가입을 권유 받으시는 경우를 겪어 보신 적이 있으십니까? 자신을 소개하는 명함이 금융기관이 아닌 처음 들어보는 회사인 경우를 경험해 보신 일이 있으신가요? 이 경우는 대부분 부자격자일 수 있으니 상담 및 계약은 물론 개인 정보가 노출되지 않도록 유의 하셔야 합니다.

8. 대출상품 공시

전국은행연합회 홈페이지(www.kfb.or.kr)에는 은행의 주력 주택담보대출을 금리 및 상환조건별로 비교 공시한 주택담보대출 상품비교표가 있습니다. 이 표는 주택담보대출을 받고자 하시는 소비자를 위해 각 은행별로 가장 많이 판매되거나 최근 고객들이 많이 대출을 받는 대표 상품들에 대해 대출 조건, 금리, 수수료 및 주요 특징 등을 알기 쉽게 나타내고 있습니다. 그리고 상품명을 클릭하시면 해당 은행의 홈페이지에 연결되어 보다 자세한 상품 내용을 확인하실 수 있습니다. 이 대출상품 비교표를 이용하심으로써 본인에게 맞는 대출을 선택하는데 도움을 받으실 수 있을 것으로 믿습니다.

그리고 금융감독원에서는 소비자께서 대출 상품에 대한 전반적인 이해를 돕고자 금융기관으로 하여금 대출상품 설명서(또는 핵심설명서)를 교부토록 하고 있습니다. 이 대출상품 설명서(또는 핵심설명서) 내용을 충분히 설명 들으시고, 궁금하신 내용은 반드시 확인하시기 바랍니다.