

【 국민들이 궁금한 15가지 선정 】

1. 공유형 모기지는 무엇인가요?

□ (수익 공유형) 안정적 주거를 희망하나, 목돈이 부족한 실수요자에게 집값의 최대 70%까지 기금에서 저리 대출을 하고 매각이익 공유

* 시세차익을 공유하는 대신 1.5% 저금리로 대출

□ (손익 공유형) 주택기금이 전세금 등 목돈이 있는 무주택자에게 집값의 40%까지 지분성격의 자금을 대출하고, 매각손익을 모두 공유

< 공유형 모기지 기본구조 >

구분	수익 공유형 모기지	손익 공유형 모기지
지원 대상	▶부부합산 연소득 7,000만원 이하 생애최초 주택구입자	▶좌동
대상 주택	▶전용면적 85㎡ 이하 공동주택 (아파트)으로 주택가격 6억원이하 기존주택 및 미분양 주택 ▶수도권, 지방 광역시	▶좌동
지원 한도	▶주택가격의 최대 70% (2억원 한도, 소득 4.5배 이내)	▶주택가격의 최대 40%(2억원 한도) ▶금융기관 모기지 포함 LTV 70% 이내(소득 4.5배 이내)
금리	▶연 1.5% 고정금리	▶최초 5년간 연 1%, 이후 연 2% 고정금리
대출 기간	▶20년 원리금 균등분할 상환	▶20년 만기 일시상환
처분 이익 상황	▶①주택매각 ②대출만기시(중도상환) 매각이익을 주택기금과 공유 - 단 기금의 최대 수익률을 일정비율로 제한(연 5% 내외)	▶①주택매각 ②대출만기시(중도상환) 매각손익을 주택기금과 공유

2. 이러한 상품은 왜 만들었나요?

- 물려받은 유산이 없는 평범한 봉급생활자, 신혼부부 등이 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련을 할 수 있도록 지원하는 취지
 - 최근 주택구입 실수요마저도 전세수요로 전환되어 전세난이 가중
 - 신혼부부 등 주택구입 실수요 서민층이 부담하기에는 집값이 여전히 높아, 대출중심의 지원정책은 효과가 제한적
- 전월세보다 저렴한 비용으로 주택을 구입할 수 있도록 지원하여 전세수요의 매매수요 전환은 물론 주거 안정성도 제고
- 특히, 이번 제도는 대출 일변도 정책의 한계와 그동안의 대출 관행*에 대한 언론 등의 문제제기를 적극 반영한 것으로,
 - * 집값이 하락해도 대출을 해 준 금융기관은 사실상 리스크를 부담하지 않는 관행에 대한 시민단체, 언론의 비판적 문제제기 지속
 - 주택 구입자와 금융기관(기금)이 주택 구입에 따른 수익과 위험을 공유하는 등 실수요자가 빚 없이 또는 빚을 최소화하면서 집을 마련할 수 있는 새로운 금융상품 모델을 제시했다는 점에서 의의

3. 누가 공유형 모기지를 이용할 수 있나요?

- 시범사업인 점을 감안하여, 부부합산 연소득 7천만원 이하 생애 최초 주택구입자에 한정하여 지원할 계획

4. 기본형과 공유형 중 어느 것이 더 유리한가요?

- 일견 금리가 저렴한 공유형이 유리해 보이나, 공유형이 기본형보다 절대적으로 유리한 상품은 아님
 - 예컨대 수익공유형의 경우 집값이 오르지 않으면 1.5%의 금리만 부담하나, 집값이 오르면 결과적으로 최대 5%의 이자를 부담
- 따라서 공유형은 시세차익보다는 안정적 주거공간을 희망하는 실수요자에게 적합한 상품
 - 집을 사는 이유는 크게 주거 목적과 투자 목적
 - 거주 목적에서는 2년마다 이사 부담, 임대료 인상 부담 등이 없고 주거비용(금융비용)이 저렴한 공유형이 전월세보다 크게 유리
 - 투자 관점에서는 결과적으로 집값이 오를 경우는 기본형이, 내릴 경우는 전월세가, 불확실할 경우는 공유형이 유리
- 결국 공유형은 안정적 주거공간을 희망하나, 집값 하락/상승기대가 교차하는 실수요자에게 적합한 상품

<기본형 vs 공유형 장단점 비교>

구분	비교
금리 (임대료)	▶ 금리면에서는 공유형 모기지가 유리 : 기본형(2.6~3.4%) > 수익형(1.5%) ≒ 손익형(1~2%)
원리금 상환부담	▶ 원리금상환부담은 손익형이 가장 유리 : 기본형 = 수익형(원리금 균등분할상환) > 손익형(만기 일시 상환)
집값 하락위험	▶ 집값하락시, 손익형이 유리 : 기본형 = 수익형(손실 100% 매수인 부담) > 손익형(기금과 손실 공유)
시세차익 배분	▶ 집값 상승시, 기본형이 가장 유리 : 기본형(수익 100% 향유) > 수익형 ≒ 손익형(기금과 수익 공유)

5. 기본형과 수익/손익공유형을 자세히 비교해 주세요

- 주택 구입자의 집값에 대한 기대, 자기자금 규모 등 개인적인 상황에 따라 각 제도 모두 장단점 있음

구 분	비 교
금 리 (임대료)	▶ 금리면에서는 공유형 모기지보다 유리 : 기본형(3.3%) > 수익형(1.5%) ≒ 손익형(1~2%)
원리금 상환부담	▶ 원리금상환부담은 손익형이 가장 유리 : 기본형 = 수익형(원리금 균등분할상환) > 손익형(만기 일시 상환)
대출한도	▶ 대출한도는 기본형과 수익공유형이 유리 : 기본형 = 수익형(LTV 70%) > 손익공유형(LTV 40%)
대출기간	▶ 대출기간은 모두 동일 : 기본형 = 수익형 = 손익형(20년 만기 동일)
집값 하락위험	▶ 집값하락시, 손익형이 유리 : 기본형 = 수익형(손실 100% 매수인 부담) > 손익형(기금과 손실 공유)
시세차익 배분	▶ 집값 상승시, 기본형이 가장 유리 : 기본형(수익 100% 향유) > 수익형 ≒ 손익형(기금과 수익 공유) * 다만, 수익형은 기금이 손실가능성이 없는 만큼 기금 수익률 상한을 제한하므로 손익형보다 일부 유리

6. 시범사업 일정은 어떻게 되나요?

- 9.23일~30까지 사전 상담기간을 두고, 상품은 10월1일 출시
 - 10월 1일 오전 9시부터 5,000세대 선착순으로 우리은행 홈페이지 (<http://www.wooribank.com>)에서 신청 가능
- 인터넷 접수순으로 대출심사가 진행되어 10월 중순부터 순차적으로 승인 통보예정

【 시범사업 일정 】

주요 내용	추진 일정
[사전 상담기간] - 시범사업 추진일정, 대출 프로세스 등 안내	9.23 ~ 30
[상담접수] (5,000건 선착순) - 대출신청 온라인 접수 - 대출심사 서류 방문접수	10.1~
[1차 대출심사] - 매입가격이 감정원 시세 대비 10% 이상인 신청자 및 일정 점수 이하 신청자 탈락 (4천명 선정) - 한국감정원에 부동산조사 심사의뢰	10.4~10.7
[대상주택 현지실사] (4,000건 대상) - 해당 목적물 현지실사를 통해 주택가격 조사 - 매입가격 적정성 등 심사	10.8~10.22
[2차 대출심사] (4,000건 대상) - 접수순으로 대출심사평가표 최종 점수 산정 - 일정 점수 이상인 3,000건 선정	<u>10.10부터</u> <u>순차 심사</u>
[대출대상자 통보] (3,000건 통보) - 매매계약서 징구 및 무주택검색 접수	<u>10.11부터</u> <u>순차 통보</u>

7. 시범사업 대상지역과 주택은 어떻게 되나요?

수도권 및 6대 광역시 소재 아파트에 국한

- 또한 기존 주택 거래 활성화 및 미분양 해소 지원 차원에서 준공된 기존 아파트와 준공후 미분양 아파트가 지원 대상

* 전세수요 경감을 위한 것이므로 신규 분양주택은 시범사업 대상에서 제외

- 주택기금이 리스크를 공유하는 시범사업인 만큼, 공적 재원인 주택기금의 위험 관리를 위해 수요가 많아 집값 하락 위험이 적은 수도권과 지방 광역시로 한정하는 것이 불가피
- 주택 유형 역시 선호도가 높고 실거래가 검증시스템 등을 통해 객관적 가치평가가 가능한 아파트로 한정함이 바람직하다고 판단
- 또한 소득 대비 높은 집값 등 대도시권이 주거비 부담이 크고 최근 전세기도 대도시 아파트 위주로 상승하고 있다는 점을 감안

8. 사전상담 기간을 두는 이유는?

새로 도입하는 금융상품이므로 수익/ 손익공유형 모기지의 상세 구조 등 상품내용에 대해 충분한 정보 제공이 필요하여 사전 상담기간 도입

- 사전상담기간 동안 인터넷 접수요령 및 방문시 필요서류 등에 대해서도 설명할 예정

9. 사전상담시·접수시 매매계약을 체결하고 방문해야 하는지?

그렇지 않음

- 다만, 어느 아파트에 매매계약을 할지 사전에 선정하시고 예상 매매금액을 확인하여 인터넷 접수 시 금액을 입력해야 함
- 한편, 사전에 매매계약을 체결한 사람도 신청이 가능하나, 계약 물건에 대해서 대출이 거절될 수 있음을 유념해야 함

10. 어디에서 신청 가능한지요?

시범사업 지역내 모든 우리은행 지점에서 사전상담이 가능하고, 추후 접수도 진행할 예정

11. 금번 출시되는 공유형 모기지는 언제부터 신청할 수 있는지

10월 1일 오전 9시부터 5,000세대 선착순으로 우리은행 홈페이지 (<http://www.wooribank.com>)에서 신청 가능

12. 인터넷 접수를 받는 이유는 무엇이며, 우리은행을 이용하지 않고 있다면 어떻게 신청해야 되나요?

선착순 모집에 따른 밤샘 줄서기 등 부작용이 예상되어, 인터넷 접수방법을 도입

- 우리은행을 이용하지 않고 있다면, 사전상담(9.23~9.30)시 우리은행에서 인터넷뱅킹 가입한 후 10월 1일 접수해야 함

13. 시범사업 대상(3천 세대) 선정기준은 무엇인가요?

- 심사항목은 크게 신청인에 대한 정책적 지원필요성, 상환능력, 대출 대상 주택의 적격성 등 3개 항목

항 목	평가 요소
지원 필요성	- 무주택 기간, 세대원 수, 자산보유 현황 등 4개 항목 * 장애인 · 다문화 · 신혼 · 노인부양 가구 가점
상환능력	- 신용등급, LTV, 소득 대비 대출액 등 5개 항목
대상주택 적격성	- 단지규모, 경과년수, 감정원 정성평가 등 6개 항목

○ 항목별 가중치는 수익형·손익형 모기지의 특징을 감안하여 차등화

- 지원 필요성은 공통적으로 30%, 수익형은 LTV가 70%로 대출액이 많으므로 상환능력을, 손익형은 LTV는 40%이나 원금 손실 위험이 있으므로 주택 적격성 평가 비중을 다소 높게 책정

구 분	지원 필요성	상환능력	주택 적격성
수익 공유형	30%	30%	40%
손익 공유형	30%	20%	50%

- 또한 대출신청이 들어오면 감정평가사가 직접 현지조사를 하고, 그 결과에 기초하여 대출여부를 결정

14. 인터넷 접수시 미리 알고 있어야할 내용은?

- 예상 매매 아파트의 주소(법정동) 및 부속주소 (동/호수), 중개업소등을 통하여 매도자와 협의한 예상매매가격

15. 시세차익(차손)은 어떻게 공유되나요?

《 수익공유형 모기지 》

□ 기본원리

- 전환사채나 신주인수권부 사채와 같이 일반대출에 비해 낮은 금리로 자금을 빌려주되, 향후 발생하는 이익을 공유하는 모기지 상품
- 생초 기본형 금리(2.6~3.4%)보다 낮은 1.5%의 금리로 대출하되, 시세차익 발생시 구입가격대비 대출평잔 비율만큼 기금에 귀속

※ 대출평잔 비율이란?

- 정의 : 최초 주택구입가격 대비 처분시까지 대출의 평균잔액의 비율
- 계산방법 예시
 - 주택가격 1.5억원, 대출금 1억원, 대출금리 1.5%
 - 10년(120개월) 후 상환

상환방법	대출원금 (원)	대출기간	거치기간	대출이율	월평균이자 (원)	총 이자액(원)	원금 및 총이자액 합계(원)
원리금 균등상환	100,000,000	240개월	36개월	1.50%	555,654	17,853,438	117,853,438

- 대출평잔 : 86,733,372원

※ 잔금 1개월(회차) ~ 120개월(회차)까지의 평균값

- 대출평잔 비율 : $\text{대출평잔}(0.87\text{억원}) \div \text{주택구입가격}(1.5\text{억원}) \times 100$
= 57.8%

- 다만, 서민 지원 프로그램인 점을 감안하여 주택기금의 최대 대출 수익률을 5% 내외로 제한할 예정

□ 시세차익 배분 방법

* (기본가정) 주택 매입가격 2억원, 원리금균등(1년거치)상환, 20년만기까지 보유, 금리 1.5%, 대출금액 1.4억(집값의 70%), 연간 원리금 상환액 (8,472,800원)

① 처분가격 3억인 경우

주택 매입가격(0년)	200,000,000
주택 처분가격(20년)	300,000,000
처분이익(A)	100,000,000
대출평잔 (매입가 대비 대출평잔 비율)	대출액 1.4억원, 20년 원리금균등분할상환시 대출평잔은 76,360,000 (38.2%)
처분이익 중 기금 귀속분(B)	38,200,000 (= 100,000,000*38.2%)
기금이익 상한(C)	56,770,000*
처분이익 환수액 = min(B, C)	38,200,000
주택구매자 이익	61,800,000

* 기금의 대출기간 최대 수익률을 5%로 할 때, 허용되는 최대 시세차익분 (다소 전문적인 재무계산을 통해 도출)

② 처분가격 4억인 경우

주택 매입가격(0년)	200,000,000
주택 처분가격(20년)	400,000,000
처분이익(A)	200,000,000
대출평잔 (매입가 대비 대출평잔 비율)	대출액 1.4억원, 20년 원리금균등분할상환시 대출평잔은 76,360,000 (38.2%)
처분이익 중 기금 귀속분(B)	76,360,000 (= 200,000,000*38.2%)
기금이익 상한(C)	56,770,000*
처분이익 환수액 = min(B, C)	56,770,000
주택구매자 이익	143,230,000

《손익공유형 모기지》

□ 기본원리

○ 기금이 지분성격의 자금을 대출하고, 기금 지분에 대해 임대료 명목의 이자 수취

* 주택 구입가격 2억원 손익 공유형 모기지 5천만원 제공(지분율 25%)된 경우, 5년차까지는 5천만원*1%, 6년차부터는 5천만원*2% 이자 수취

○ 만기 또는 매각시, 지분율에 따라 이익(손실) 배분

* 위 사례에서 3억에 주택 매각시, 주택구입자는 3억원*0.75%=225백만원, 기금은 3억원*0.25%=75백만원 수취

* 1.5억원에 주택 매각시, 주택구입자는 1.5억*75%=11,250만원, 기금은 1.5억*0.25%=3,750만원 수취

□ 시세차익 배분 방법

* (기본가정) 주택 매입가격 2억원, 만기 일시상환, 20년만기까지 보유, 금리 1.5%(1~2% 평균), 대출금액 1.4억(집값 70%), 연간 원리금 상환액 (8,472,800원)

① 처분가격 1.5억인 경우

주택 매입가격	200,000,000
주택 처분가격	150,000,000
처분이익 (A)	-50,000,000
매입가 대비 대출 비율 (기금 지분율)	40 %
처분이익 중 기금 귀속분 (B)	-20,000,000 (= -50,000,000*40%)
기금 손실 (B)	-20,000,000
주택구매자 손실 (A-B)	-30,000,000

② 처분가격 3억인 경우

주택 매입가격	200,000,000
주택 처분가격	300,000,000
처분이익 (A)	100,000,000
매입가 대비 대출 비율 (기금 지분율)	40 %
처분이익 중 기금 귀속분 (B)	40,000,000 (= 100,000,000*40%)
기금 수익 (B)	40,000,000
주택구매자 이익 (A-B)	60,000,000

③ 처분가격 3.5억인 경우

주택 매입가격	200,000,000
주택 처분가격	350,000,000
처분이익 (A)	150,000,000
매입가 대비 대출 비율 (기금 지분율)	40 %
처분이익 중 기금 귀속분 (B)	60,000,000 (= 150,000,000*40%)
처분이익 환수액 (B)	60,000,000
주택구매자 이익 (A-B)	90,000,000

④ 처분가격 4억인 경우

주택 매입가격	200,000,000
주택 처분가격	400,000,000
처분이익 (A)	200,000,000
매입가 대비 대출 비율 (기금 지분율)	40 %
처분이익 중 기금 귀속분 (B)	80,000,000 (= 200,000,000*40%)
처분이익 환수액 (B)	80,000,000
주택구매자 이익 (A-B)	120,000,000

【 공유형 모기지 제도 관련 】

1. 수익 공유형, 손익 공유형 모기지를 도입한 취지는?

- 물려받은 유산이 없는 평범한 봉급생활자, 신혼부부 등이 전월세보다 저렴한 비용으로 내 집 마련을 할 수 있도록 지원하는 취지
 - 최근 주택구입 실수요마저도 전세수요로 전환되어 전세난이 가중
 - 신혼부부 등 주택구입 실수요 서민층이 부담하기에는 집값이 여전히 높아, 대출중심의 지원정책은 효과가 제한적
- ☞ 전월세보다 저렴한 비용으로 주택을 구입할 수 있도록 지원하여 전세수요의 매매수요 전환은 물론 주거 안정성도 제고

- 특히, 이번 제도는 대출 일변도 정책의 한계와 그동안의 대출 관행*에 대한 언론 등의 문제제기를 적극 반영한 것으로,

* 집값이 하락해도 대출을 해 준 금융기관은 사실상 리스크를 부담하지 않는 관행에 대한 시민단체, 언론의 비판적 문제제기 지속

- 주택 구입자와 금융기관(기금)이 주택 구입에 따른 수익과 위험을 공유하는 등 실수요자가 빚 없이 또는 빚을 최소화하면서 집을 마련할 수 있는 새로운 금융상품 모델을 제시했다는 점에서 의의

* 금융산업의 글로벌 경쟁력 강화 차원에서도 금융기관이 리스크를 단순히 관리 또는 회피의 대상으로 보기 보다는 '투자' 대상으로 인식 전환 필요

2. 결국 빚내서 집사라는 것 아닌지? (투기수요 조장)

- 손익 공유형 · 수익 공유형 모기지는 집값상승시 시세차익을 주택 기금과 공유하는 프로그램으로
 - 금융기관(기금)이 낮은 금리를 받거나, 집값하락의 위험을 공유한다는 점에서 전통적인 주택담보대출과는 근본적인 차이
 - * 전통적인 주택담보대출은 집값이 떨어져도 원금과 이자 상환 부담
 - 시세 차익을 노리는 투기자보다는 안정적 주거 공간을 희망하는 실수요자가 사실상 대출없이 또는 대출 부담을 최소화하면서 내집을 마련할 수 있도록 지원하는데 목적이 있음
- 특히, 손익공유형 모기지는 전세금을 갖고 있는 무주택자가 대출 없이 사실상 지분투자를 받아 내 집을 마련할 수 있는 프로그램
- 수익 공유형 역시 시세차익보다는 안정적 주거공간을 희망하는 실수요자에게 전세와 유사한 비용으로 집 마련을 지원하는 제도

3. 생초자금 기본형에 비해 과도한 특혜 아닌가 ?

- 금리(1.5%)가 생초 기본형(2.6~3.4%)에 비해 낮다는 점에서 일견 공유형 신상품이 유리해 보이는 것이 사실
- 그러나 시세차익이 발생할 경우, 생초 기본형은 주택구입자가 그 이익을 100% 향유하는 반면, 공유형은 기금과 이익을 공유
- 따라서 손익 공유형 · 수익 공유형이 일방적으로 유리한 상품이 아니며, 결국 집값 전망에 따라 개개인들이 선택할 것으로 판단

4. 주택 구입자 입장에서 어떤 제도가 더 유리한지?

- 주택 구입자의 집값에 대한 기대, 자기자금 규모 등 개인적인 상황에 따라 각 제도 모두 장단점 있음

구분	비교
금리 (임대료)	▶ 금리면에서는 공유형 모기지가 유리 : 기본형(3.3%) > 수익형(1.5%) ≒ 손익형(1~2%)
원리금 상환부담	▶ 원리금상환부담은 손익형이 가장 유리 : 기본형 = 수익형(원리금 균등분할상환) > 손익형(만기 일시 상환)
대출한도	▶ 대출한도는 기본형과 수익공유형이 유리 : 기본형 = 수익형(LTV 70%) > 손익공유형(LTV 40%)
대출기간	▶ 대출기간은 모두 동일 : 기본형 = 수익형 = 손익형(20년 만기 동일)
집값 하락위험	▶ 집값하락시, 손익형이 유리 : 기본형 = 수익형(손실 100% 매수인 부담) > 손익형(기금과 손실 공유)
시세차익 배분	▶ 집값 상승시, 기본형이 가장 유리 : 기본형(수익 100% 향유) > 수익형 ≒ 손익형(기금과 수익 공유) * 다만, 수익형은 기금이 손실가능성이 없는 만큼 기금 수익률 상한을 제한하므로 손익형보다 일부 유리

5. 가격조작의 가능성은 없는지?

- * 매입시에는 업계약서, 매도시에는 다운계약서를 작성하여 시세차익을 축소할 유인 존재

□ 시세차익을 정확히 평가하기 위해 매입·매각 가격을 엄격히 검증

- (매입시) 매입 예정가격이 시세 대비 10%(또는 3천만원) 이상인 경우 대출 거절 및 대출심사시 매입가격이 낮을수록 인센티브 제공

* 대출심사표 반영 및 상담시 사전 주지를 통해 조작 유인 억제

- (매각시) 현행 실거래가 검증 시스템을 보다 엄격하게 적용

- ① 주택매각 전 우리은행 대출지점에 매각계획 통보 의무화
(미통보시는 시세 감정가액 적용)

- ② 우리은행은 주택소유자에게 당해 지역 실거래가 정보 제공 및 주변 시세의 5% 이하 매각 희망시 계약체결 전 실거래가 확인서 징구(중개업소 및 매매자) 및 계약 후 실거래가 검증 계획 주지

* 집값 3억원까지는 5%, 3억원 초과는 15백만원 이하인 경우 검증

- ③ 이와 동시에 우리은행은 한국감정원에 시세 감정 의뢰

* 매매 예정가격이 감정액보다 10% 이상 낮은 경우 기금이 우선 매수권 보유

- ④ 실제 매도가격이 감정가격의 5% 또는 15백만원 하회시 중개업소 및 매매자 조사 후 규정 위반시 과태료 부과 및 국세청 통보

- ⑤ 시세조작으로 과태료가 부과된 경우는 감정원의 시세 감정액으로 시세차익 산정

* 불가피한 경우로 실제 싸게 판 경우는 실거래가 인정

6. 주택 처분이익(손실)은 어떻게 공유하는지?

< 수익 공유형 모기지 >

□ ①주택매각시, ②대출만기 또는 전액 중도상환시, 시세차익을 공유

- 실거래가(주택 매각시) 또는 감정가격*(주택 보유시)과 당초 매입가격의 차이를 매입가격에서 기금 대출평잔이 차지하는 비율만큼 주택 기금에 귀속
- 다만, 무주택 서민 지원 프로그램임을 감안하여 기금이 수취하는 최대수익률을 연 5%로 제한할 예정
- 또한 대출 이후, 5년내 매각시 주택기금의 위험*이 증대된다는 점과 장기 보유 장려를 위해 조기 상환수수료를 부과할 예정

* 주택의 경우 장기일수록 명목가격이 하락할 가능성이 희박하나, 5년 이하 단기일 경우 집값 하락 위험 증가

< 손익 공유형 모기지 >

□ ①주택매각시, ②대출만기 또는 전액 중도상환시 매각손익을 공유

- 실거래가(주택 매각시) 또는 감정가격*(주택 보유시)과 당초 매입가격의 차이를 지분율에 따라 주택기금에 차익(차손) 귀속

* 실거래가에 기초한 감정가격을 새로이 산정(한국감정원)

* (예시) 당초 매입가 2억원, 매각가격 2.5억원, 기금 지분율 40%인 경우, 기금이 시세차익(0.5억원)의 40%(0.2억원)를 환수

7. 노후주택도 지원대상에 포함되는지?

- * 20년 이상 노후 아파트가 대출대상에서 제외되어 결과적으로 1기 신도시 등이 지원 대상에서 배제된다는 보도

- 20년 이상 아파트일지라도 상환능력, 지원 필요성, 주택 적격성 종합평가에서 일정 점수 이상이면 대출 허용
 - 다만, 조합설립 인가 등 재건축, 리모델링이 가시화된 경우는 대출대상에서 제외(재건축, 리모델링시 기존 대출 상환이 관행)

8. 재임대를 하거나, 추가 주택을 구입하는 것이 허용되는지?

- 20년 장기 대출이라는 점, 전근 등으로 인한 불가피한 이주 수요가 있다는 점 등을 고려하여 전월세 임대는 허용
 - 다만, 추가 주택 구입으로 다주택자가 된 경우, 무주택자를 지원하는 기금 취지를 감안하여 조기상환 조치 예정

9. 기존 생애최초 구입자금 대출자가 대환 가능한지 ?

- 현재 무주택자로 한정하므로 기존 대출자는 이용 불가하며, 수익공유형↔손익공유형 상호간 대환도 허용하지 않음

- * 동 제도는 전세수요를 매매수요로 전환하는데 목적

10. 양도세는 어떻게 부담하는지?

- 원칙적으로 주택소유자가 납세 의무자이나, 국민부담 등을 감안하여 **세후 이익을 기준으로 시세차익을 배분할 계획**
 - * 1가구 1주택자가 2년이상 보유하면 양도세가 면제되므로, 통상의 기금지원 주택은 양도세 부과대상이 아니나, 1주택자도 9억원 초과시 양도세 부담 발생
 - * 2년미만 보유후 처분시 조기상환수수료만 부과되고, 처분이익은 미공유

11. 동 제도에 대해 LTV · DTI 제한이 적용되는지?

- 가계대출의 건전성 관리 및 기금 손실위험 등을 감안하여 일반 시중은행 주담대와 동일하게 **LTV는 제한**(주택가격의 최대 70%)
- 대출자 상환능력범위내 건전한 대출을 유도하기 위해 연소득의 **4.5배 이내에서 대출을 제한할 계획**(DTI와 유사한 개념)

12. 조기 상환시 수수료를 부담하는 이유는?

- 단기매매(조기상환)를 억제하여 주택기금의 손실위험*을 최소화 하고, 주택 장기 보유 장려 차원에서 생애최초 주택구입자금 기본형 대비 금리 절감분 상당액을 **조기상환수수료로 부과**
 - * 주택의 경우 장기일수록 명목가격이 하락할 가능성이 매우 낮지만, 5년 이하 단기일 경우 집값 하락 위험 증가

13. 대출만기까지 주택 매각하지 않은 경우, 원리금 상환부담 등으로 주택 구입자의 유동성 압박문제는 없는지 ?

- 수익공유형 모기지는 원리금 균등분할상환 방식(20년)이므로 만기에 일시적인 원금 상환부담은 없으며,
 - 평가차익 발생에 따른 기금 귀속분도 그간의 자기자금 또는 신규 담보대출(필요시) 등을 통해 충분히 조달 가능
- 집값의 최대 40%까지만 지원하는 손익공유형 모기지는 기본적으로 목돈이 있는 무주택자를 위한 것으로 20년 만기시, 그간의 저축 등 자기자금으로 대부분 상환 가능한 수준
 - 기금 대출이외에 추가로 일반 금융기관 모기지를 받은 경우, 만기에 유동성 문제가 없도록 일반 금융기관 모기지는 원리금 균등 분할상환방식만 허용할 예정

14. 손익공유형 모기지(주택기금) 외에 추가 금융기관 모기지 대출을 받을 수 있는지?

- 매수자가 주택기금외에 자금 필요시, 추가 금융기관 대출은 기금 지원분(최대 40%)과의 합이 주택가격의 70%이내인 경우 허용

* 금융기관이 1순위, 주택기금이 2순위 근저당권 설정

- 1순위 금융기관 대출이 모두 상환된 이후, 추가 금융기관 대출도 동일한 범위 내(LTV 70%) 허용 검토 (이 경우 기금보다 후순위)

15. 주택기금이 손실을 볼 가능성이 크지 않은지 ?

- 수요가 많은 수도권 및 지방광역시의 아파트로 대상을 한정하고, 체계적인 대출심사*, 보험 가입** 등으로 기금 손실 가능성은 없음

* 대출심사시 차입자의 상환능력과 구입 희망 주택의 적격성 검증

** 대한주택보증을 통해 기금에 일정 수익을 보장할 수 있는 보험구조 설계중

- 참고로 향후 집값이 연평균 1.8% 상승한다고 가정할 경우 주택기금은 확정이자 1.5%와 자본이득 1.8%를 얻어 생애최초 기본형 금리와 같은 3.3% 수준의 수익 확보 가능

- 미래의 집값을 예단하기 어려우나, 최근 10년 연평균 일반 물가 상승률과 집값상승률이 각각 3.1%, 3.6%임을 가정할 때,

* 최근 10년('03~'12)은 집값상승기와 하락기를 모두 포괄

- 수도권 및 광역시 아파트 가격 상승률을 일반물가상승률보다 낮은 연평균 1.8%로 가정하는 것은 무리가 아니라고 판단

* 주택금융공사 역모기지(주택연금)는 연평균 집값상승률 3% 전제 상품 설계

* 우리금융연구소는 수도권 아파트 연평균 상승률 3.3% 예측

16. 주택기금이 손실을 볼 가능성이 크지 않은지 ?

- 위험이 없는 것은 아니나, 다양한 안전장치를 마련하여 손실 가능성이 크지 않다고 판단

- 먼저, 지원 대상 지역을 수요가 많은 수도권과 6대 광역시로 제한

- 지원 주택 유형도 선호도가 높은 아파트로 제한
 - 대출심사시 차입자의 상환능력과 구입 희망 주택의 적격성 검증
 - 손익 공유형의 경우 손실 위험에 대비한 보증보험 가입 등
- 참고로 향후 집값이 연평균 1.8% 상승한다고 가정할 경우 주택기금은 확정이자 1.5%와 자본이득 1.8%를 얻어 생애최초 기본형 금리와 같은 3.3% 수준의 수익 확보 가능
- 미래의 집값을 예단하기 어려우나, 최근 10년 연평균 일반 물가 상승률과 집값상승률이 각각 3.1%, 3.5%임을 가정할 때,
 - * 최근 10년('03~'12)은 집값상승기와 하락기를 모두 포괄
 - 수도권 및 광역시 아파트 가격 상승률을 일반물가상승률보다 낮은 연평균 1.8%로 가정하는 것은 무리가 아니라고 판단

【 시범사업 관련 】

1. 시범사업 일정은?

- 9.23일~30까지 사전 상담기간을 두고, 상품은 10월1일 출시
 - 10월 1일 오전 9시부터 5,000세대 선착순으로 우리은행 홈페이지 (<http://www.wooribank.com>)에서 신청 가능
- 인터넷 접수순으로 대출심사가 진행되어 10월 중순부터 순차적으로 승인 통보예정

【 시범사업 일정 】

주요 내용	추진 일정
[사전 상담기간] - 시범사업 추진일정, 대출 프로세스 등 안내	9.23 ~ 30
[상담접수] (5,000건 선착순) - 대출신청 온라인 접수 - 대출심사 서류 방문접수	10.1~
[1차 대출심사] - 매입가격이 감정원 시세 대비 10% 이상인 신청자 및 일정 점수 이하 신청자 탈락 (4천명 선정) - 한국감정원에 부동산조사 심사의뢰	10.4~10.7
[대상주택 현지실사] (4,000건 대상) - 해당 목적물 현지실사를 통해 주택가격 조사 - 매입가격 적정성 등 심사	10.8~10.22
[2차 대출심사] (4,000건 대상) - 접수순으로 대출심사평가표 최종 점수 산정 - 일정 점수 이상인 3,000건 선정	10.10부터 순차 심사
[대출대상자 통보] (3,000건 통보) - 매매계약서 징구 및 무주택검색 접수	10.11부터 순차 통보

2. 지원 예산 및 사업 규모는 ?

- 근로자·서민구입자금 예산을 활용하여 지원할 계획이며, 3천호 시범사업에 3천~4천억원 내외 소요될 것으로 전망

3. 지원 대상자는 ?

- 시범사업인 점을 감안하여, 부부합산 연소득 7천만원 이하 생애 최초 주택구입자에 한정하여 지원할 계획

4. 대상지역을 수도권 및 6대광역시로 제한한 이유는?

- 주택기금이 리스크를 공유하는 시범사업인 만큼, 공적 재원인 주택기금의 위험 관리를 위해 수요가 많아 집값 하락 위험이 적은 수도권과 지방 광역시로 한정하는 것이 불가피
- 또한, 집값이 높아 내집 마련 부담이 큰 반면, 주택수요가 많아 집값 하락 위험이 작은 지역을 시범사업 대상으로 선정
 - 시범사업을 통해 효과, 문제점 등을 점검한 후 확대 검토

5. 지원 대상주택의 범위는?

- 전용면적 85㎡이하 아파트로 주택가격이 6억원 이하의 기존 아파트 또는 준공 후 미분양 아파트

6. 대상주택을 아파트에 국한한 이유는?

- 주택 선호도가 높고 실거래가 검증시스템 등을 통해 객관적 가치 평가가 가능한 아파트로 한정함이 바람직하다고 판단
- 또한 소득 대비 높은 집값 등 대도시권이 주거비 부담이 크고 최근 전세가격도 대도시 아파트 위주로 상승하고 있다는 점을 감안

7. 집값이 오를 곳만 골라서 대출해주는 것은 아닌지?

- 공유형 모기지는 ①신청인에 대한 정책적 지원필요성(무주택기간·세대원수 등), ②차주의 상환 능력(DTI, LTV 등), ③대상주택의 적격성 등을 종합적으로 평가하여 지원될 예정
- 특히, 대상주택의 적격성 평가는 공적 재원인 주택기금의 안정적 관리를 위해 부적격 주택을 심사하기 위한 최소한의 안전장치로,
 - 집값이 오를 곳만을 선정하여 대출하는 것은 아님

8. 사전상담 기간을 두는 이유는?

- 새로 도입하는 금융상품이므로 수익/ 손익공유형 모기지의 상세 구조 등 상품내용에 대해 충분한 정보 제공이 필요하여 사전 상담기간 도입
- 사전상담기간 동안 인터넷 접수요령 및 방문시 필요서류 등에 대해서도 설명할 예정

9. 사전상담시·접수시 매매계약을 체결하고 방문해야 하는지?

그렇지 않음

- 다만, 어느 아파트에 매매계약을 할지 사전에 선정하시고 예상 매매금액을 확인하여 인터넷 접수 시 금액을 입력해야 함
- 한편, 사전에 매매계약을 체결한 사람도 신청이 가능하나, 계약 물건에 대해서 대출이 거절될 수 있음을 유념해야 함

10. 금번 출시되는 공유형 모기지는 언제부터 신청할 수 있는지

10월 1일 오전 9시부터 5,000세대 선착순으로 우리은행 홈페이지 (<http://www.wooribank.com>)에서 신청 가능

11. 인터넷 접수를 받는 이유는 무엇이며, 우리은행을 이용하지 않고 있다면 어떻게 신청해야 되나요?

- 선착순 모집에 따른 밤샘 줄서기 등 부작용이 예상되어, 인터넷 접수방법을 도입
- 우리은행을 이용하지 않고 있다면, 사전상담(9.23~9.30)시 우리은행에서 인터넷뱅킹 가입한 후 10월 1일 접수해야 함

12. 인터넷 접수시 미리 알고 있어야할 내용은?

예상 매매 아파트의 주소(법정동) 및 부속주소 (동/호수), 중개업소등을 통하여 매도자와 협의한 예상매매가격

13. 예상매매가격으로 대출승인을 받았는데 실제 계약가격이 다를 경우 대출승인이 취소되는지

- 3억원 이하 주택은 주택가격의 2% 범위 내, 그 이상은 6백만원 범위 내 변동은 허용
 - 그 이상 변동시 대출승인 취소

14. 10월1일 인터넷 접수를 한다고 했는데, 10월2일에 잔금을 치르기 위해 해당 상품으로 대출을 받을 수 있는지?

- 대출 불가함
 - 10월1일부터 인터넷 접수 후, 10월7일까지 해당 영업점에 심사 평가를 하고, 10월8일부터 매매대상 아파트 현장조사 등을 통해 대출 대상여부가 10월10일부터 순차적으로 최종 결정
 - 즉, 대출 가능 시기는 10월11일 이후부터 임

16. 인터넷에 의해 선정이 되었다면 영업점 방문시 준비해야 될 서류는 무엇인가요?

- ① 주민등록등본 (1개월 이내 발급분) 및 기타 증명서* 등 (필요시)

* (기타증명서)

- 세대(배우자 및 자녀)가 분리된 경우 가족관계증명서
- 신혼가구인 경우 혼인관계증명서
- 장애인가구인 경우 장애인증명서 또는 국가유공자확인원(보훈처 발급)
- 다문화가구인 경우 가족관계증명서 또는 기본증명서(귀화자인 경우)

② 소득입증서류 (본인 및 배우자)

- 근로자인 경우 원천징수영수증 또는 월급여 명세표
- 사업소득자인 경우 소득금액증명원(과세표준확정신고 및 납부계산서) 또는 사업소득원천징수영수증(연말정산용)
- 무소득자인 경우 신고사실없음 “사실증명원”

③ 재직입증서류 (본인 및 배우자)

- 근로자인 경우 사업자등록증이 첨부된 재직증명서 또는 직장건강보험증(건강보험자격득실 확인서)
- 사업소득자인 경우 사업자등록증명원
- 사업자등록증이 없는 사업소득자인 경우 경력증명서 또는 위촉증명서 등
- 무소득자인 경우 건강보험증(건강보험자격 득실 확인서)

④ 재산세 과세(미과세) 증명원

⑤ 매수 예정 아파트 부동산 등기사항전부증명서(舊 등기부등본)

⑥ 기타 필요시 제출서류

- 부채증명서 또는 금융거래확인서
- 타행 청약가입자 : 청약통장 또는 거래명세서(직인날인)

17. 대출심사시에는 어떠한 요소가 평가되는지 (심사기준) ?

□ 대출심사시 ①신청인에 대한 정책적 지원필요성, ②차주의 상환 능력, ③대상주택의 적격성 등이 종합적으로 평가될 예정

- 정책적 지원필요성과 관련하여, 해당 신청인이 무주택 세대주로 구성된 기간, 세대원수, 청약저축 가입기간, 지방세 납부현황 등이 평가

- 상환능력과 관련하여, 재직(사업)기간, 소득대비 대출금액 비중, 주택가격대비 대출금 비중(LTV), 신청인의 신용등급 등이 평가
- 대상주택의 적격성과 관련하여, 해당 아파트 단지의 규모, 거래량, 노후도, 해당지역의 세대수 증가율, 매입가격의 적정성 등이 평가

18. 물량을 확대할 계획은 ?

- 시범사업을 통한 효과 및 문제점 분석, 재정 여건 등을 보가며 추후 확대 여부를 검토할 계획
- 공유형 모기지는 국내에 새로 도입되는 제도일 뿐 아니라, 주택 기금이 리스크를 공유하는 만큼, 시범사업을 통한 문제점 발굴 및 보완이 필요