



내게 유리한 주택자금대출 상품은?



한상언
 신한은행 프라이빗뱅킹 재테크팀장
 (hans03@shinhan.com)

내 집 마련은 누구에게나 가장 우선시 하는 재테크 목표지만 막상 높은 집 값을 고려할 때 자기자금만으로 내 집 마련을 추진한다는 것이 매우 어려운 것 또한 현실이다. 이에 일부자금은 대출을 통해 조달하곤 하는데, 최근 주택대출 시장의 일대 변화는 대출상품을 선택하는데 보다 많은 고민을 요구하고 있다. 주택구입자금 대출은 크게 생애최초대출, 주택금융공사 보증자리론, 그리고 시중은행의 모기지론으로 구별된다. 이 가운데 그 동안 낮은 금리로 상대적 우위를 차지하던 생애최초대출이 조건을 강화하면서 더 이상 우열을 가리기가 힘들게 된 것이다. 결국 최선의 방법은 자신에게 보다 유리한 조건의 상품을 고르는 것. 달라진 생애최초대출과 함께 각각의 대출상품별 특징을 살펴본다.

생애최초대출은 이름 그대로 생애처음으로 집을 살 때 지원되는 대출 상품이다. 지난해 11월부터 판매하기 시작했는데, 그 동안 금리가 싸고 대출비율이 높아 무주택 서민들의 내 집 마련 수단으로 큰 인기를 끌었다. 하지만 지난 2월 하순부터 대출금리를 증전의 연 5.2%에서 5.7%로 0.5%p 올렸고 대출 지원 대상도 부부 합산 소득 5000만원 이하에서 3000만원 이하로 강화하면서 그동안의 이점이 상당부분 퇴색되게 되었다. 또 당초 알려졌던 것과 달리 생애최초대출이 완전 고정금리 조건이 아니라 시중금리나 정부기금운용 상황 등에 따라 대출금리가 달라질 수 있다는 점 때문에 논란이 일기도 했다. 하지만 그럼에도 불구하고 큰 변동이 없는 한 최초금리가 장기간 바뀌지 않을 것 이라는 점과 대출을 미리 갚는데 따른 중도

상환 수수료가 따로 없다는 점 등은 생애최초대출의 메리트라고 할 수 있다.

한편, 생애최초대출은 서민들의 소액대출에 초점이 맞춰져 있어 전용면적 85㎡이하(주택가격 3억원 이하)의 주택에 대해 최고 1억5천만원까지만 대출을 받을 수 있다. 대신에 주택가격 대비 대출금액비율(LTV)이 상대적으로 높아 주택가격 대비 최고 80% 수준까지 대출이 가능합니다. 즉, 주택가격대비 80% 수준에서 1억5천만원이 최고 한도라고 할 수 있다. 대출기간은 20년으로 1년 거치 19년 또는 3년 거치 17년 중에서 선택해서 원리금 균등분할상환 조건이다.

주택금융공사의 보증자리론은 고정금리 상품이다. 이 덕에 대출 받을 때 금리가 만기까지 계속 적용돼 향후 금리상승에 대한 걱정이 없다는 점이 최대의 장점이다. 하지만 보증자리론은 고정금리가 적용되는 대신 금리가 높다. 현재 대출조건에 따라 현재 연 6.6%~6.85%가 적용되고 있어 생애최초대출이나 은행 모기지론에 비해서는 1%p 이상 비싼 수준이다. 안전한 대신 그만큼 높은 금리를 적용하는 셈이다. 대출한도는 보증자리론은 생애최초대출 보다는 높은 최고 3억원까지 대출이 가능하다. 다만 대출비율은 생애최초대출 보다 다소 낮아 주택가격의 60~70%가 적용된다. 또한, 대출대상 주택에 있어 일부 제한이 있어 주택면적의 크기는 관계가 없지만 담보가치가 6억원을 초과하는 고가주택은 보증자리론 대출대상에서 제외된다. 대출기간은 거치기간을 포함해 10년부터 최장 30년까지 정할 수 있다.

이에 비해 시중은행 모기지론은 변동금리 상품이다. 그래서 시중 금리가 내려갈 땐 대출금리도 낮아지는 효과가 있지만 반대로 금리 상승 시엔 대출금리가 올라갈 위험이 발생한다. 대신에 대출금리는 상대적으로 저렴하다. 거래 실적에 따라 우대금리 적용여부가 달라지며, 현재 최저 연 4% 후반부터 6% 초반대의 금리가 적용되고 있다. 모기지론의 금리변동 주기는 3개월 변동조건으로 가장 많이 지정하지만 3개월 변동조건 뿐만 아니라 6개월, 1년, 3년 식으로 더 길게 지정할 수도 있다. 물론 금리변동주기를 길게 정할수록 적용금리는 더 높아진다. 대출한도와 자격조건에 별다른 제한이 없다는 점도 시중은행 모기지론의 강점이다. 그래서 담보가격이 6억원이 넘는 주택도 은행 모기지론을 통해 대출이 가능하며, 대출 최고 한도에도 제한이 없어 거액 자금을 빌리는 것도 가능하다. 다만, 모기지론은 주택가격대비 대출비율(LTV)을 상대적으로 엄격하게 적용해, 투기지역 및 투기과열지구 지정여부와 대출기간에 따라 주택가격의 40%~60% 수준에서만 대출이 이루어진다. 즉, 투기지역으로 지정된 곳에 소재하는 주택의 경우 투기방지를 위해 40%의 LTV를 적용하는 것을 원칙으로 하고 있

으며, 10년 이상 장기대출 조건의 경우(담보가격 6억원 이하)에만 60%까지 대출해 주는 식이다. 그래서 은행 모기지론의 경우 금리가 싸고 대출대상 주택에 별다른 제한이 없는 장점이 있는 대신 금리가 주기적으로 달라지는 변동금리 조건이라는 점과 상대적으로 낮은 대출비율을 적용한다는 점이 단점이라고 할 수 있다.

따라서 금리수준은 시중은행 모기지론이 최저 5% 전후로 가장 저렴한 반면 금리 상승에 대한 위험은 고정금리형 대출이 보다 안전하다. 따라서 이러한 특징을 감안한다면 대출기간에 따라 단기대출은 금리가 싼 변동금리가, 장기대출은 금리 리스크가 작은 고정금리형 대출이 유리하고 할 수 있다. 물론 고정금리가 나은지 변동금리가 나은지에 대한 최종 득실은 앞으로의 금리동향에 따라 결정되기 때문에 보다 합리적인 선택을 위해서는 대출 조건을 비롯해 선택가능한 대출종류별로 금리 차이가 얼마나 되는지, 그리고 대출기간 동안 금리전망 등을 토대로 결정하는 것이 바람직하다.

[주택담보대출 상품 비교]

| 구분 | 생애최초대출 | 주택금융공사 보금자리론 | 시중은행 모기지론 |
|--------|--|---------------|-----------------|
| 자격조건 | 부부합산소득 연3천만원 이하 전용면적 85㎡이하(주택가격 3억원 이하) | 주택가격 6억원 이하 | 제한없음 |
| 대출한도 | 1억 5천만원 | 3억원 | 제한없음 |
| 금리조건 | 준고정금리 | 고정금리 | 변동금리 |
| 금리수준 | 연 5.7% | 연 6.6% ~ 6.8% | 연 4% 초반 ~ 6% 초반 |
| 담보인정비율 | 80% 수준 | 60 ~ 70% | 40 ~ 60% |