

보도시점 2024. 1.31 (수) 조간 배포 2024. 1. 30.(화) 09:00

[2024년 금융위원회 정책 돋보기 ④]

오늘부터 모든 주택의 전세대출을 쉽고 편리하게 갈아탈 수 있습니다.

- 「온라인·원스톱 대환대출 인프라」 대출 갈아타기 서비스,
신용대출·주택담보대출에 이어 전세대출까지 확대

금융당국은 금융의 디지털 전환과 금융권 경쟁 촉진을 통해 국민들의 대출 이자 부담이 경감될 수 있도록 ‘23.5.31일 「온라인·원스톱 대환대출 인프라(이하 ‘대환대출 인프라’)」를 구축하였다. 대환대출 인프라를 통해 ‘23.5.31일부터 신용대출 갈아타기 서비스를 운영 중이며, ‘24.1.9일부터 주택담보대출 갈아타기 서비스가 운영되고 있다. ‘24.1.31일부터는 서민·무주택자의 주요 주거금융상품인 전세대출 갈아타기 서비스가 개시된다.

< 주택담보대출·신용대출 갈아타기 서비스 이용실적 및 성과 >

주택담보대출 갈아타기 서비스의 경우, 1.9일부터 서비스가 개시된 이후 14영업일(~1.26일 20시)간 총 16,297명의 차주가 낮은 금리의 대출을 신청하였으며, 총 대출 신청규모는 약 2.9조원이다. 차주의 대출 신청 이후 대출 심사, 약정 체결 단계를 거쳐 기존대출 상환까지 대출 갈아타기의 모든 과정이 최종 완료된 차주는 1,738명이며, 갈아탄 대출의 전체 규모는 3,346억원 수준으로 나타났다. 보다 낮은 금리로 갈아탄 차주의 경우, 평균 1.55%p의 금리 하락과 1인당 연간 기준 298만원의 이자 절감 효과가 발생했다. 주택담보대출을 보다 낮은 금리로 갈아탄 차주의 경우 신용점수가 평균 32점(KCB, 1.19일 기준) 상승한 것으로 나타났다.

한편, 주택담보대출 갈아타기 서비스 출시 이후 다수 은행에서 대출 갈아타기 서비스를 이용하는 경우 뿐만 아니라 일반 신규 주택담보대출에 대해서도 금리를 인하한 사례가 확인되었다. 대출 갈아타기 서비스로 인해 금융권의 금리 경쟁이 촉진되면서, 대출 갈아타기 서비스를 이용하지 않는 금융소비자가 체감하는 금리 수준도 전반적으로 하락할 것으로 보인다.

【주택담보대출 갈아타기 서비스 출시 이후 금리 하락 사례(1.29일 기준)】

- ▶ A 은행, 1.12일부터 주택담보대출을 갈아탈 경우뿐만 아니라 일반 신규 주택담보대출인 경우에 대해서도 금리를 0.4~1.4%p 인하
- ▶ B 은행, 1.9일부터 주택담보대출을 갈아탈 경우뿐만 아니라 일반 신규 주택담보대출인 경우에 대해서도 금리를 0.15~0.4%p 인하

‘23.5.31일 신용대출 갈아타기 서비스를 개시한 이후, 약 8개월(~1.26일) 동안 총 118,773명의 차주가 낮은 금리의 대출로 이동하였으며, 총 이동 규모는 2조7,064억원 수준으로 나타났다. 대출 갈아타기 서비스를 통해 보다 낮은 금리로 갈아탄 결과, 평균 1.6%p의 금리 하락과 1인당 연간 기준 57만원의 이자 절감* 효과가 발생했다. 또한, 보다 낮은 금리로 신용대출을 갈아탄 차주의 경우 신용점수가 평균 36점(KCB, 1.19일 기준) 상승한 것으로 나타났다.

* ‘24.1.26까지 연간 기준 총 이자절감액은 약 600억원

신용대출 및 주택담보대출 갈아타기 서비스를 통해 많은 국민들이 대출 이자 비용을 절감하고 있는 상황에서, 1.31일부터는 전세대출도 보다 낮은 금리로 갈아탈 수 있게 되어 더욱 많은 금융소비자의 이자 부담 완화 효과가 발생할 것으로 기대된다.

< 어떤 전세대출을 갈아탈 수 있나요? >

금융소비자는 아파트 뿐 아니라 오피스텔, 빌라, 단독주택 등 모든 주택에 대한 보증부 전세자금대출*을 보다 낮은 금리의 신규대출로 갈아탈 수 있다.

* 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), SGI서울보증의 보증서를 담보로 한 대출로서 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내에 신청한 대출

전세대출의 경우, 금융회사 간 과도하고 빈번한 대출 이동을 방지하기 위해 기존 전세대출을 받은지 3개월이 경과하여야 대출 갈아타기가 가능하다. 또한, 기존 전세대출 보증기관의 보증상품 취급 기준 등을 감안하여, 전세 임차 계약 기간의 1/2이 도과하기 전까지* 대출 갈아타기가 가능하다.

* 향후 관련 보증기관 등과 협의를 통해 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과한 후에도 전세대출을 갈아탈 수 있도록 개선방안을 검토할 예정

전세 임차 계약을 갱신하는 경우에도 전세대출 갈아타기가 가능하다. 이 경우, 신규 대출 신청은 통상 전세 임차 계약을 갱신하는 시점 등을 고려하여 기존 전세 계약기간의 만기 2개월 전부터 만기 15일 전까지 가능하다.

전세대출을 갈아탈 때 대출 한도는 기존 대출의 잔액 이내로 제한된다. 다만 전세 임차 계약을 갱신하면서 전세 임차 보증금이 증액되는 경우에는 보증기관별 보증한도 내에서 해당 임차 보증금 증액분만큼 신규 전세대출 한도를 증액 할 수 있다.*

* 예: 전세 보증금 1억원에 대해 전세대출을 8,000만원(보증한도 80% 적용) 받은 경우,
→ 전세 계약 갱신으로 보증금이 1.2억원으로 증액되면 전세대출은 9,600만원까지 증액 가능

신용대출·주택담보대출 갈아타기 서비스와 마찬가지로, 전세대출도 연체 상태이거나 법적 분쟁 상태인 경우 대출 갈아타기가 불가하다. 또, 저금리 정책금융상품, 지자체와 금융회사 간 협약 체결을 통해 취급된 대출 등도 갈아타기가 불가하다.

전세대출 갈아타기 시 주의할 점은, 기존 대출의 대출보증*을 제공한 보증기관과 동일한 보증기관의 보증부 대출로만 갈아타기가 가능하다는 점이다. 예를 들어 한국주택금융공사(HF) 보증부 대출을 받은 차주의 경우, 대출 갈아타기는 한국주택금융공사의 보증부 대출상품으로만 가능하다. 이는 보증기관별로 대출보증 가입요건, 보증 한도, 반환보증 가입 의무 등이 상이하여 차주의 전세대출 대환 시 혼선을 방지하는 한편, 금융회사가 대출 심사 시 보증요건 심사를 신속히 처리할 수 있도록 하기 위한 것이다.

* (대출보증) 임차인(차주)의 금융회사에 대한 전세자금 대출 상환 보증
(반환보증) 임대인의 임차인(차주)에 대한 전세보증금 반환 보증

금융소비자가 대출비교 플랫폼을 이용하는 경우, 대출비교 플랫폼이 해당 차주가 보유한 기존 전세대출과 보증기관이 동일한 신규 전세대출 상품을 비교·추천하므로, 금융소비자가 금융회사별 보증기관 제휴 현황을 따로 확인할 필요가 없다. 다만, 금융회사 자체 앱을 통해 전세대출을 갈아타는 경우에는 각 금융회사별 보증기관 제휴 현황을 미리 확인하고 대출 갈아타기를 신청할 필요가 있다.*

* 예: A 은행의 HUG 보증부 전세대출을 받은 차주가 전세대출을 갈아타기 위해 B 은행 앱(HUG 미제휴)에 접속한 경우, 전세대출 갈아타기 서비스 이용이 불가

< 신규 전세대출 제공 금융회사(14개 은행)별 보증기관 제휴 현황(1.31일 기준) >

	신한	국민	우리	하나	농협	수협	기업	대구	부산	광주	전북	경남	케이	카카오
한국주택 금융공사(HF)	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
주택도시 보증공사 (HUG)	○	○	○	○	○	○	○		○	○		○		
SGI 서울보증	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○		○

< 전세대출 갈아타기 서비스 참여 기관 >

1.31일 기준, 금융소비자는 총 21개 금융회사에서 받은 기존 전세대출을 14개 금융회사의 신규 전세대출 상품으로 갈아탈 수 있다.

< 전세대출 갈아타기 서비스에 참여하는 21개 금융회사 >

은행 (18社)	농협, 신한, 우리, SC제일, 기업, 국민, 하나, 대구, 부산, 광주, 전북, 경남, 제주, 케이, 카카오, 수협, 토스, 씨티
보험사 (3社)	삼성생명, 삼성화재, 롯데손보

* 굵은 글씨 표시 기관 : 신규대출 상품 가입도 가능한 기관

총 4개 대출비교 플랫폼과 14개 금융회사의 자체 앱을 통해 자신의 기존 전세대출을 조회하고, 이를 다양한 금융회사의 전세대출 상품과 비교해 볼 수 있다. 향후 참여 기관은 더욱 확대될 것으로 예상된다.

< 전세대출 갈아타기가 가능한 대출비교 플랫폼, 금융회사 앱 >

대출비교 플랫폼 (4개)	네이버페이, 카카오페이, 토스, 핀다
금융회사 자체 앱 (14개)	신한은행, 국민은행, 우리은행, 하나은행, 농협은행, IBK기업은행, 대구은행, 부산은행, 광주은행, 전북은행, 경남은행, 케이뱅크, 카카오뱅크, 수협은행

* 앱 이름은 금융회사명과 다를 수 있음 (예 : 신한은행 - 신한SOL)

< 향후 계획 >

금융당국은 금융결제원 및 업권별 협회 등과 함께 전세대출 갈아타기 서비스 개시 초기에 시스템 지연 등으로 인해 금융소비자의 불편이 발생하지 않도록 서비스 이용 현황을 면밀히 모니터링 할 계획이다.

또한, 금융당국은 그간 대출 갈아타기 서비스 운영경험을 바탕으로 보다 많은 금융소비자가 편리하게 대출 갈아타기 서비스를 이용할 수 있도록 서비스 개선방안을 지속 검토해 나갈 계획이다.

현재 아파트를 대상으로 운영 중인 주택담보대출 갈아타기 서비스의 경우, '24.6월말까지는 실시간 시세 조회가 가능한 빌라, 오피스텔 등까지 서비스 이용 대상을 확대할 계획이다.

전세대출 갈아타기 서비스와 관련하여서는, 현재 전세대출 보증기관의 보증기준 등을 감안하여 대출을 갈아탈 수 있는 기간이 제한*되어 있는데, 전세대출 보증기관 등과 협의하여 대출을 갈아탈 수 있는 기간을 확대하는 방안을 검토할 계획이다.

* 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과하기 전까지만 대출 갈아타기 가능

담당 부서 <총괄>	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	박종혁 (02-2100-2992)
	금융감독원 금융IT안전국	책임자	국 장	백규정 (02-3145-7120)
		담당자	팀 장	최범전 (02-3145-7135)
	금융감독원 은행감독국	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
<공동>	은행연합회	책임자	본부장	김경민 (02-3705-5050)
		담당자	부 장	박영상 (02-3705-5704)
<공동>	생명보험협회	책임자	본부장	김인호 (02-2262-6645)
		담당자	부 장	유제상 (02-2262-6624)
<공동>	손해보험협회	책임자	본부장	김지훈 (02-3702-8524)
		담당자	부 장	박상조 (02-3702-8571)
<공동>	핀테크산업협회	책임자	사무처장	장성원 (02-587-2663)
		담당자	책 임	신지원 (02-6949-2684)
<공동>	한국주택금융공사 주택보증부	책임자	부 장	박광길 (051-663-8401)
		담당자	팀 장	유성연 (051-663-8431)
<공동>	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장	김성탁 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	편정석 (051-955-5721)
<공동>	SGI서울보증 개인고객부	책임자	부 장	조지영 (02-3671-7791)
		담당자	팀 장	조민기 (02-3671-7788)

< 전세대출 갈아타기 서비스 관련 주의사항 >

1. 전세대출 갈아타기가 가능한 시점은 구체적으로 언제인가요?

□ 기존대출 실행 3개월 이후부터 전세 임차 계약기간의 1/2이 초과하기 전까지 전세대출 대환이 가능합니다.

- 대환대출 인프라를 통한 과도한 대출 이동 등을 방지하기 위해 전세대출 실행 3개월 이후부터 대환이 가능하며,
- 전세 관련 보증기관의 보증 상품 특성* 등을 감안할 때 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과한 후에는 대환이 불가합니다.

* (예) HUG는 대출보증을 받기 위한 요건으로 반환보증 가입이 필요한데, 반환보증 가입이 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과하기 전까지만 가능

□ 전세계약 갱신시에는 기존 전세 임차 계약기간의 만료 2개월 전부터 15일 전까지 대출 신청이 완료되어야 합니다.

- 통상 전세계약 만료 2개월 전부터 계약 연장이 이루어지며,
- 전세계약 만료일 전까지 대출심사를 안정적으로 완료하기 위해 약 15일의 기간을 확보할 필요가 있기 때문입니다.

2. 전세대출 중 갈아타기 서비스를 이용할 수 없는 종류에는 어떤 것들이 있나요?

□ ❶은행 전세대출 상품에 비해 금리가 낮은 버팀목 전세자금대출 (금리 연 2% 수준) 등 저금리 정책금융상품과

- ❷지자체 등과 협약을 체결한 금융회사만 취급할 수 있는 지역 연계 전세대출* 등은 대출 갈아타기 서비스 이용대상에서 제외됩니다.

* 예: 〇〇시 청년 주거지원 협약, △△시 신혼부부 주거지원 협약 전세대출 등

3. 월세 보증금 대출을 받은 차주도 전세대출 갈아타기 서비스 이용이 가능한지?

- ☐ 전세·월세 등 임차 계약의 형태와 무관하게 보증기관의 대출 보증을 받은 경우* 대출 갈아타기 서비스 이용이 가능합니다.

* 현재 보증기관(HF, HUG, SGI)은 전세·월세 등 계약 형태와 관계 없이 임차 보증금에 대해 대출보증을 제공 중

< 전세대출 관련 일반 >

1. 전세대출 갈아타기시 어떤 서류를 제출해야 하나요?

- ☐ 전세대출을 갈아탈 경우, 차주는 금융회사에 대출심사 신청을 위해 필요한 서류를 제출하게 됩니다.

- 소득 증빙 등 대부분의 서류*는 금융회사가 차주의 동의를 받아 공공마이데이터**, 웹스크래핑*** 방식을 통해 대신 확인할 수 있으므로, 차주가 별도로 제출하지 않아도 됩니다.

* 가족관계증명서, 주민등록등·초본, 건강보험자격득실확인서 등

** 국세청, 건보공단 등 공공기관이 보유한 정보를 행정안전부가 중계하여 금융회사에 제공

*** 특정 웹 사이트 등에서 해당 정보주체의 데이터를 추출해 내는 행위

- 차주는 전세 임대차 계약서(확정일자 필요)와 전세 임대차 계약금 납입영수증을 스마트폰 촬영 등*의 방법으로 제출하면 됩니다.

* 비대면 제출(스마트폰 촬영) 방식 이용이 어려운 경우 금융회사 영업점 방문을 통해서도 관련 서류 제출 가능

2. 전세 임대차 계약서를 분실했어요. 어떻게 해야 하나요?

☐ 전세대출을 받기 위해 차주는 **확정일자***를 받은 전세 임대차 계약서를 금융회사에 제출할 필요가 있습니다.

* 임차인이 ❶전세 임차 계약서의 확정일자를 받고, ❷전입신고를 한 경우에는 주택 경매·공매시 「주택임대차보호법」에 따라 임차보증금에 대해 우선 변제권을 획득

○ 전세 임대차 계약서를 분실한 경우, 해당 계약 체결을 중개한 공인중개사 또는 임대인에게 계약서 원본 사진을 전달받아 금융회사 자체 앱을 통해 제출할 수 있습니다.

- 이 경우, 전세 임대차 계약서상 **확정일자**가 표시되지 않으므로, 차주는 임대차 **신고필증***을 함께 제출할 필요가 있습니다.

* 신고필증은 국토교통부 부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서 발급 가능

3. 전세대출 갈아타기시 임대인 동의가 필요한가요?

☐ 전세대출을 최초로 받는 경우와 마찬가지로, 전세대출 대환 시에도 임대인의 동의가 필수사항은 아닙니다.

☐ 다만, 전세대출 대환 시점에 금융회사가 임대차계약이 유지중인지 여부를 확인하기 위해 임대인에게 임대차계약 사실을 확인해 줄 것을 요청할 수 있습니다.

< 대환 시 한도 · 만기 제한 관련 >

1. 향후 DSR 산정 범위에 전세대출이 포함될 경우, 기존 대출을 갈아타는 경우에도 DSR 규제 적용을 받게 되는지?

- ☐ 전세대출 이용자의 주거안정 등 어려움이 없도록, 도입시기·방식 등은 시장상황 등을 보아가며 점진적·단계적으로 이뤄지도록 할 계획이며,
- 전세대출 DSR의 적용시기·방식 등과 관련된 구체적·세부적인 사항은 관계기관간 협의를 거쳐 추후 발표될 예정입니다.

2. 전세대출 갈아타기 서비스의 경우, 금융회사별로 대환대출 인프라를 통한 취급한도 제한이 따로 설정되는지?

- ☐ 전세대출의 경우, ❶동일 보증기관의 보증부 전세대출 상품으로만 갈아타기가 가능하며,
 - ❷전세 임차 계약기간(통상 2년)에 비해 대출을 갈아탈 수 있는 기간*이 제한적인 점 등을 고려하여,
 - * 기존 대출 실행 3개월 이후 ~ 전세 임차 계약기간의 1/2 도과 전까지 가능
 - 금융회사별 대환대출 인프라를 통한 취급한도 제한을 설정·운영하지 않을 예정입니다.
-
- ☐ 전세대출 갈아타기 서비스 이용현황을 면밀히 모니터링하면서 향후 필요시 취급한도 제한 여부를 검토해 나가겠습니다.