

오늘부터 실시간 시세 조회가 가능한 주거용 오피스텔 및 빌라 담보대출도 온라인에서 간편하게 갈아탈 수 있습니다.

✓ 9.30일, 주거용 오피스텔 및 빌라 담보대출을 온라인 대출 갈아타기 서비스 이용대상에 포함

9.30일부터는 실시간 시세 조회가 가능한 주거용 오피스텔과 빌라(연립·다세대) 담보대출도 「온라인 대출 갈아타기 서비스」를 통해 보다 손쉽게 대출을 갈아탈 수 있게 된다. 이에 따라 오피스텔·빌라의 주요 거주자인 청년, 서민 등의 주거금융비용이 절감될 수 있을 것으로 보인다.

< 서비스 이용 대상 >

갈아타기 서비스를 이용할 수 있는 담보대상 주택은 실시간 시세 조회가 가능한 주거용 오피스텔* 또는 빌라(연립·다세대 주택)이다. 현행 아파트 주택담보대출 갈아타기 서비스와 동일하게, 기존 대출을 받은지 6개월이 경과한 이후부터 갈아타기가 가능하며, 연체 상태인 대출, 법적 분쟁 상태인 대출 및 저금리 정책금융상품 등은 갈아타기가 불가하다.

* 기존 대출을 받을 당시 금융회사가 전입신고 확인 등을 통해 주거용임을 확인하였고, 현재도 주거 목적으로 사용중인 오피스텔

이용자가 온라인에서 여러 금융회사의 대출 금리·한도를 한눈에 비교하기 위해서는 신규대출 제공 금융회사가 실시간으로 담보대상 주택의 시세를 확인할 필요가 있다. 이에, 금번 서비스에 참여하는 금융회사들은 실거래 시세 등을 기반으로 제공되는 KB 시세(일반평균가) 등 기존에 통상 활용해 왔던 시세뿐만 아니라 다양한 자동가치산정모형(AVM)*을 통한 시세제공 업체의 서비스도 적극 활용할 계획이다. 이를 통해 아파트에 비해 실거래

데이터가 상대적으로 부족한 오피스텔·빌라에 대해서도 보다 원활하게 온라인 대출 갈아타기 서비스를 제공할 수 있도록 할 예정이다.

* 은행은 프롭테크 업체의 AVM[†] 시세를 이용하는 경우, 은행업감독업무시행세칙에 따라 해당 시세의 적정성을 확보하기 위한 내부평가기준 및 통제장치를 마련

† Automated Valuation Model; 주변 유사 매물 실거래가, 교통·입지, 면적·사용승인일자·구조 등 데이터를 바탕으로 시세 산정 모델을 구축, 대상 주택의 시세 제공

< 서비스 이용방법 >

주거용 오피스텔 및 빌라 담보대출 갈아타기 서비스는 아파트와 동일하게 ①대출 비교·선택→②대출신청→③대출심사→④약정·실행(상환)의 단계로 진행된다.

①먼저, 이용자는 대출비교플랫폼 또는 금융회사 자체 앱을 통해 자신이 보유한 기존 대출의 금리, 잔액 등을 확인하고 이를 신규대출 금융회사의 가심사 금리·한도 등과 비교할 수 있다. 금융회사는 자신이 제휴한 AVM 시세 서비스 등을 통해 해당 주택의 시세를 확인할 수 있는 경우, 신규대출 금리·한도를 이용자에게 안내하게 된다.

②갈아타고 싶은 신규대출 상품을 선택한 경우, 이용자는 해당 금융회사 자체 앱 또는 영업점을 통해 대출을 신청할 수 있다. 대출 신청에 필요한 대부분의 기본적인 서류*는 금융회사가 이용자의 동의를 얻어 대신 확인할 수 있다. 다만, 금융회사가 이용자 대신 확인할 수 없는 등기필증, 전입세대 열람내역서**(오피스텔 담보대출 갈아타기시에만 해당) 등은 이용자가 비대면 서류촬영 등의 방식으로 제출해야 하므로 미리 준비해두면 좋다.

* 건강보험자격득실확인서, 사업자등록증, 소득금액증명원, 주민등록등·초본, 가족관계 증명서, 원천징수영수증, 기본증명서 등

** 전입세대열람내역서는 정부24등 온라인 발급이 불가하므로 미리 주민센터 방문 등을 통해 발급받을 필요

③이용자가 대출 신청을 하고 나면, 신규 대출 금융회사는 약 1~2주간 (영업일 기준) 대출 심사를 진행하게 된다. 해당 기간 중 오피스텔의 경우 금융회사는 해당 오피스텔의 주거 목적 사용여부를 확인하기 위해 현장 실사를 진행하게 된다.

④대출 심사가 완료되면, 금융회사는 문자 등을 통해 심사 결과를 이용자에게 알려주게 된다. 이후 이용자가 금융회사 자체 앱 또는 영업점을 통해 상환 방식, 금리구조 등 대출 조건을 확정하고 대출을 약정하게 되면 이용자 입장에서 대출 갈아타기 절차는 모두 완료된다. 이후 이용자가 약정 당시 설정한 대출 실행일에 신규대출 금융회사가 기존 금융회사로 대출금을 상환하며 대출 갈아타기 절차가 최종 완료된다.

< 서비스 참여기관 >

9.30일 기준, 서비스에 참여하는 금융회사는 총 29개사*로, 이 중 13개사(은행 12개사, 보험 1개사)가 신규대출을 제공한다.

* 현재 아파트 주담대 갈아타기 서비스에 참여 중인 금융회사(32개사) 중 오피스텔·빌라 담보대출을 취급하지 않는 케이뱅크, 농협손보, SBI저축은행 제외

< 오피스텔·빌라 담보대출 갈아타기 서비스 참여 금융기관(9.30일 기준) >

※ 파란색 글씨: 비대면 신규대출 상품 제공 금융회사

금융권	금융회사명
은행 (17社)	<u>신한, 국민, 하나, 우리, 농협, 기업, SC제일</u> , 수협, 전북, 산업, 씨티, 광주, 부산, 경남, 제주(빌라 한정), iM(빌라 한정), 카카오(빌라 한정)
보험사 (9社)	생보(6社): 삼성, 한화, 교보, 농협, 흥국, 푸본현대 손보(3社): 삼성, KB, 현대해상
저은·여전 (3社)	저축은행(JT친애, OK), 현대캐피탈

이용자는 총 6개 대출비교플랫폼 및 13개 금융회사 자체 앱을 통해 기존 대출을 조회하고 갈아탈 대출의 조건을 비교할 수 있다.

< 대출 갈아타기 서비스 이용가능 채널(9.30일 기준) >

대출비교플랫폼 (6社)	네이버페이, 카카오페이, 토스, 핀다,뱅크샐러드, 에이피더핀
금융회사 (13社)	(은행) 신한, 국민, 하나, 우리, 농협, 기업, SC제일, 부산, 경남, 제주(빌라 한정), iM(빌라 한정), 카카오(빌라 한정) (보험) 삼성생명

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)
	금융결제원 금융정보업무부	책임자	부 장	서봉교 (02-531-1700)
		담당자	팀 장	최선덕 (02-531-1770)

1. 주거용 오피스텔, 빌라 담보대출 갈아타기 서비스 이용방법은?

□ 우선, 빌라 담보대출 갈아타기 서비스 이용방법은 아파트 주담대 갈아타기 서비스 이용방법과 동일합니다.

① 대출비교플랫폼 앱을 설치한 뒤 가입하고, 해당 플랫폼 내 마이데이터 가입시 다양한 금융회사의 대출을 비교할 수 있습니다.

② 가장 유리한 대출을 제공하는 금융회사의 자체 앱으로 이동하여 대출 신청 절차를 진행합니다.

- 기본적인 소득 증빙서류* 등은 금융회사가 이용자의 동의를 얻어 대신 확인할 수 있으나,

* 건강보험자격득실확인서, 사업자등록증, 주민등록등·초본, 가족관계증명서 등

- 금융회사가 대신 확인할 수 없는 주택 등기필증 등은 미리 준비하여야 하며, 비대면 또는 영업점 방문을 통해 제출 가능합니다.

③ 대출 신청시 대출 심사에는 약 1~2주가 소요되며, 대출심사가 완료되면 금융회사는 문자·알림 등으로 안내합니다

④ 이용자는 최종 금리·한도 등 대출심사 결과를 확인한 후 대출을 약정하고, 이용자가 약정시 설정한 대출 실행일에 금융회사가 기존대출을 상환하면서 대출 이동이 최종 완료됩니다.

□ 주거용 오피스텔 담보대출의 경우에도, 기본적으로 아파트 주담대 갈아타기 서비스 이용방법과 동일하나,

○ 대출심사를 위해 금융회사 정책에 따라 오피스텔 현장실사, 전입세대열람내역서 제출 등이 필요한 점이 다릅니다.

- 현재 전입세대열람내역서는 온라인(정부24) 발급이 불가하므로, 대출을 갈아타기 전 미리 발급받아 두시면 좋습니다.

2. 담보대상 오피스텔·빌라가 실시간 시세 조회가 가능한지 여부를 확인하는 방법은?

- ☐ 금융회사 자체 앱에서 대출 갈아타기 메뉴를 선택하면, 자신의 빌라·오피스텔 주소를 입력하게 됩니다
 - 금융회사는 자신이 제휴한 AVM 시세 제공 서비스 등을 통해 해당 오피스텔·빌라의 시세를 확인할 수 있는 경우, 대출 신청 절차를 진행하게 되며
 - 시세를 확인할 수 없는 경우에는 대출 신청이 불가함을 안내합니다
- ☐ 대출비교플랫폼의 대출 갈아타기 메뉴에서 오피스텔·빌라 주소를 입력하면, 이용자는 각자 다양한 시세 제공 서비스를 활용하는 금융회사 중 담보대상 주택 시세 확인이 가능한 금융회사의 대출 상품만 비교·추천 받을 수 있습니다
 - 이용자는 여러 금융회사의 자체 앱에서 직접 시세 여부를 확인할 필요 없이 이동이 가능한 금융회사를 확인할 수 있습니다

3. 금번 대출 갈아타기 서비스 이용대상 확대가 가계대출 관리 목표와 상충하는 것 아닌지?

- ☐ 청년·서민이 주로 거주하는 주거용 오피스텔*·빌라 담보대출도 낮은 금리로 이동하여 주거금융비용을 경감할 수 있도록 금번 서비스를 출시하였습니다.
 - * 오피스텔 거주 가구의 69.1%가 20·30대에 해당(부동산개발협회, '24.2월)
- ☐ 주택담보대출 갈아타기 서비스의 경우, 기존 대출이 보다 낮은 금리로 이동하는 것으로, 가계대출 총량을 증가시키지 않으며,
 - * 주담대·전세대출의 경우 기존대출의 잔액 이상의 신규대출로 증액 대환이 불가
- 낮은 금리로 대출을 갈아탈 경우, 차주의 대출 원금 상환 여력이 확대되므로 가계대출 관리 목표와도 상충하지 않는 측면이 있습니다.