

Date : 2025.01.01

주택담보대출(모기지론) 유형 및 규제 (KOR)

1. 상품 유형

- **일반 주택담보대출**
 - 아파트, 단독/다가구, 연립/다세대, 오피스텔 등 구입 시 이용
- **보금자리론**
 - 한국주택금융공사(HF) 제공, 무주택자/1주택자 대상 고정금리 장기 분할상환(최장 40년)
 - 주택가격 6억원 이하, 부부합산 연소득 7천만원 이하(다자녀/신혼/청년 등 조건별 한도 완화)
 - LTV 최대 70%, DTI 60% 이내(지역·상품별 상이)
- **적격대출**
 - 일정 요건 충족시 은행에서 판매, 고정 또는 혼합금리 가능, 만기 10~40년
- **디딤돌대출**
 - 무주택자, 연소득 6천만원 이하(신혼부부/다자녀 등 7천만원 이하), 주택가격 5억원 이하

2. 주요 대출 규제

- **LTV (주택담보인정비율, Loan To Value)**
 - 담보주택 시세 대비 대출 최대 비율
 - 투기지역, 조정대상지역, 기타 지역에 따라 20~70% 내외로 차등
- **DTI (총부채상환비율, Debt To Income)**
 - 연간 소득 대비 원리금 상환액 비율
 - 일반적으로 40~60% 이내 (투기지역/고소득층/다주택자 규제 강화)
 - 예시: 연소득 5천만원, DTI 40% → 연간 모든 대출 원리금 합계 2천만원 이내만 허용
- **DSR (총부채원리금상환비율)**
 - 전체 금융권 부채의 연간 원리금 상환액/연소득 비율
 - 최근 강화 추세, 시중은행은 40% 내외(신규 대출 제한)
- **보금자리론/디딤돌대출 특례**
 - 일반 주택담보대출보다 LTV·DTI 기준이 완화되는 경우 있음

3. 필요 서류

- 신분증(주민등록증/운전면허증)
 - 주민등록등본, 가족관계증명서
 - 소득증빙자료(근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원 등)
 - 매매계약서
 - 등기부등본(주택)
 - 인감증명서 및 인감도장
 - 재직(사업)증명서
 - 기타 은행 요구자료(건강보험납부확인서, 납세증명서 등)
-

4. 주요 특징 및 주의사항

- 상환방식: 원리금균등, 원금균등, 만기일시상환 등
 - 중도상환수수료: 일정 기간(3년 등) 내 조기상환 시 부과
 - 정부보증상품(보금자리론 등): 고정금리, 자격 조건 완화, LTV/DTI 우대 적용
-



Mortgage Loan Types & Regulations in Korea (ENG)

1. Product Types

- **General Mortgage Loan**
 - For purchase of apartments, houses, officetels, etc.
 - **Bogeumjari Loan**
 - Provided by Korea Housing Finance Corporation (HF); for first-time or single-homeowners
 - Fixed-rate, long-term amortization (up to 40 years)
 - Home price \leq KRW 600 million, household annual income \leq KRW 70 million (higher for newlyweds, multi-child, youth)
 - LTV up to 70%, DTI within 60% (varies by region/product)
 - **Qualified Mortgage Loan**
 - Sold by banks with certain criteria; fixed/mixed rates; 10–40 year terms
 - **Didimdol Loan**
 - For non-homeowners; annual income \leq KRW 60 million (KRW 70 million for newlyweds/multi-child); home price \leq KRW 500 million
-

2. Main Loan Regulations

- **LTV (Loan To Value)**
 - Maximum loan as a % of appraised property value

- 20–70% depending on regulation zone (speculative, adjusted, general)
 - **DTI (Debt To Income Ratio)**
 - Ratio of total annual principal + interest payments to annual income
 - Usually 40–60% (stricter for speculative zones, high-income, multiple properties)
 - *Example:* Annual income KRW 50 million, DTI 40% → Total annual loan repayments ≤ KRW 20 million
 - **DSR (Debt Service Ratio)**
 - Ratio of all loan repayments (all financial institutions) to annual income
 - Banks often limit to 40% for new loans (recently tightened)
 - **Special Programs (Bogeumjari/Didimdol)**
 - May offer relaxed LTV/DTI limits compared to general mortgages
-

3. Required Documents

- Identification (Resident Registration Card or Driver's License)
 - Resident registration certificate, family relations certificate
 - Income proof (withholding tax receipt, income certificate, etc.)
 - Sale/purchase contract
 - Real estate registry (deed)
 - Seal certificate and personal seal
 - Proof of employment or business registration
 - Other required documents (health insurance premium payment, tax payment certificate, etc.)
-

4. Main Features & Notes

- **Repayment Options:** Equal principal & interest, equal principal, or lump-sum maturity payment
- **Prepayment Fee:** Applies for early repayment within a specified period (e.g., 3 years)
- **Government-backed loans (Bogeumjari, etc.):** Preferential LTV/DTI terms, fixed rate, and relaxed qualification criteria