

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/1 주택자 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

신용대출 주요 유형 (Types of Unsecured Personal Loans)

1. 일반 신용대출 (General Unsecured Loan)

- 대상: 직장인, 자영업자, 프리랜서 등
- 특징: 담보나 보증인 없이 신용도와 소득을 기반으로 대출
- 한도 및 금리: 신용등급 및 소득에 따라 결정

2. 마이너스 통장대출 (Overdraft Loan)

- 대상: 급여이체 등 일정 요건을 충족하는 고객
- 특징: 대출 한도 내에서 자유롭게 인출 및 상환 가능
- 이자: 사용한 금액에 대해서만 이자 부과

3. 전문직 대상 신용대출 (Professional Loan)

- 대상: 의사, 변호사, 공무원 등 전문직 종사자
- 특징: 우대 금리 및 높은 한도 제공

4. 정부지원 서민대출 (Government-Supported Loans)

- 상품 예시: 새희망홀씨, 햅살론, 사잇돌 대출 등
- 대상: 저소득층, 저신용자 등
- 특징: 보증기관의 보증을 통해 대출 가능

신용대출 신청 시 필요 서류 (Required Documents for Personal Loan Application)

공통 서류 (Common Documents)

- 신분증 (주민등록증 또는 운전면허증)
- 주민등록등본
- 신용정보 조회 동의서

직장인 (Salaried Employees)

- 재직증명서
- 근로소득원천징수영수증 또는 최근 3 개월 급여명세서
- 건강보험자격득실확인서 또는 국민연금 가입증명서

자영업자 (Self-Employed Individuals)

- 사업자등록증

- 소득금액증명원 또는 종합소득세 신고서
- 부가가치세 과세표준증명원

프리랜서 및 기타 (Freelancers and Others)

- 소득금액증명원
- 최근 6 개월 통장거래내역
- 계약서 또는 위탁계약서 (해당 시)



Types of Unsecured Personal Loans

1. General Unsecured Loan

- **Eligibility:** Salaried employees, self-employed, freelancers
- **Features:** No collateral or guarantor required; based on creditworthiness and income
- **Loan Limit & Interest Rate:** Determined by credit score and income

2. Overdraft Loan

- **Eligibility:** Customers with salary transfer accounts or meeting specific criteria
- **Features:** Flexible withdrawal and repayment within the credit limit
- **Interest:** Charged only on the amount used

3. Professional Loan

- **Eligibility:** Professionals such as doctors, lawyers, public officials
- **Features:** Preferential interest rates and higher loan limits

4. Government-Supported Loans

- **Examples:** Saerom Hope Loan, Sunshine Loan, Saitdol Loan
- **Eligibility:** Low-income or low-credit individuals
- **Features:** Loans provided with guarantees from public institutions



Required Documents for Personal Loan Application

Common Documents

- Identification (Resident Registration Card or Driver's License)

- Resident Registration Certificate
- Consent for Credit Information Inquiry

Salaried Employees

- Certificate of Employment
- Withholding Tax Receipt or Recent 3 Months' Pay Slips
- Health Insurance Qualification Certificate or National Pension Subscription Certificate

Self-Employed Individuals

- Business Registration Certificate
- Income Certificate or Comprehensive Income Tax Return
- VAT Tax Base Certificate

Freelancers and Others

- Income Certificate
- Bank Statement for the Last 6 Months
- Contract or Commission Agreement (if applicable)

CJ Bank Personal Loan Document Checklist / CJ 은행

개인신용대출 서류 체크리스트

The following is a sample checklist of documents typically required when applying for a personal loan at CJ Bank. Please note that actual required documents may vary depending on your credit status and loan type.

아래는 CJ 은행 개인 신용대출 신청 시 일반적으로 요구되는 서류의 샘플
체크리스트입니다. 실제 요구 서류는 고객의 신용 상태 및 대출 종류에 따라 달라질 수 있습니다.

| Document Name (EN) | 서류명 (KR) | Required (Yes/No) |
|------------------------------|----------|-------------------|
| Loan Application Form | 대출신청서 | Yes |
| Personal Identification (ID) | 신분증 사본 | Yes |

| | | |
|---|-------------------|---------------------|
| Resident Registration Certificate | 주민등록등본 | Yes |
| Proof of Income (Salary Certificate, etc.) | 소득증빙서류 (급여명세서 등) | Yes |
| Employment Certificate | 재직증명서 | Yes |
| Bank Account Transaction History (3–6 months) | 은행 거래내역서 (3~6 개월) | Optional |
| Credit Report | 신용조회서 | No (Bank retrieves) |
| Collateral Documents (if applicable) | 담보 서류 (해당 시) | If applicable |
| Consent for Credit Inquiry | 신용조회 동의서 | Yes |
| Other Supporting Documents | 기타 보조 서류 | If requested |

CJ Bank Self-Employed Loan Document Checklist /

CJ 은행 개인사업자 대출 서류 체크리스트

The following is a sample checklist of documents typically required when applying for a self-employed loan at CJ Bank. Please note that actual required documents may vary depending on your credit status and business type.

아래는 CJ 은행 개인사업자 대출 신청 시 일반적으로 요구되는 서류의 샘플

체크리스트입니다. 실제 요구 서류는 고객의 신용 상태 및 업종에 따라 달라질 수 있습니다.

| Document Name (EN) | 서류명 (KR) | Required (Yes/No) |
|--|------------------|-------------------|
| Loan Application Form | 대출신청서 | Yes |
| Personal Identification (ID) | 신분증 사본 | Yes |
| Resident Registration Certificate | 주민등록등본 | Yes |
| Business Registration Certificate | 사업자등록증 | Yes |
| Tax Payment Certificate (Recent 1–2 years) | 납세증명서 (최근 1~2 년) | Yes |

| | | |
|--|-------------------------------|---------------------|
| Income Proof (Tax Return, VAT receipts, etc.) | 소득증빙서류 (종합소득세 신고서, 부가세 신고서 등) | Yes |
| Business Bank Transaction History (3–6 months) | 사업자 통장 거래내역서 (3~6 개월) | Optional |
| Credit Report | 신용조회서 | No (Bank retrieves) |
| Consent for Credit Inquiry | 신용조회 동의서 | Yes |
| Other Supporting Documents | 기타 보조 서류 | If requested |

Mortgage Application Checklist

1. Identification Documents (신분증명서류)

- Government-issued photo ID (e.g., passport, driver's license)
- Social Security Number or equivalent (e.g., 주민등록번호)

2. Proof of Income (소득증빙서류)

- Recent pay stubs (최근 급여명세서, 2~3 개월치)
- Income tax returns and W-2/1099 forms (최근 2 년 소득세 신고서 및 원천징수영수증)
- Proof of additional income (rental income, alimony, etc.)

3. Employment Verification (재직 확인 서류)

- Employment verification letter (재직증명서)
- Employer contact details

4. Credit and Debt Information (신용 및 부채 관련 서류)

- Credit report (신용조회서 – 대부분 은행에서 자체 조회)
- List of current debts (기존 부채 목록)
- Monthly debt payments

5. Banking and Asset Documents (자산 및 은행 관련 서류)

- Recent bank statements (최근 2~3 개월 은행 거래내역서)
- Statements for savings, retirement, and investment accounts

6. Property Information (구매 부동산 관련 서류)

- Purchase agreement (매매 계약서)
- Property listing and details
- Appraisal report (감정평가서)
- Homeowners insurance quote

7. Additional Documents (추가 필요 서류)

- Gift letter (if applicable, 증여금 증빙 시)
- Explanation letters for credit issues or large deposits
- Landlord reference (if renting)