

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 40 년)
 - 주택가격 6 억원 이하, 부부합산 연소득 7 천만원 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 10~40 년
- 디딤돌대출
 - 무주택자, 연소득 6 천만원 이하(신혼부부/다자녀 등 7 천만원 이하), 주택가격 5 억원 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 5 천만원, DTI 40% → 연간 모든 대출 원리금 합계 2 천만원 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(보증자리론 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.
 - **Bogumjari 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, 햇살론, 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)