

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