

**1. 자격요건 관련**

**[ 기존 안심전환대출 요건 ]**

**1. 언제까지 실행한 주담대만 신청 가능한지?**

'22.8.16일까지 실행된 변동금리 및 준고정금리 주택담보대출

\* 금번 안심전환대출 세부 시행방안이 안내된 이후 취급분 제외

**2. 기존대출을 채무인수, 만기연장(최초만기 경과 후 연장 등)한 경우 대출일을 언제로 보는지?**

최초대출일을 기준으로 하며 '22.8.16일까지 실행된 경우 신청 가능

**3. 신청이 가능한 주담대 금리 유형은?**

만기(5년 이상) 내내 금리가 고정된 대출을 제외한 모든 대출  
(일시상환·분할상환 등 상환방식은 무관)

**< 금리유형별 안심전환대출 대상 여부 >**

금리 유형		대상 여부
준고정 금리	일정기간 금리 고정 후 변동금리 적용	○
	일정 주기로 금리가 변동하는 경우	○
변동금리		○
정책모기지가 아닌 고정금리* 대출		X
(단, 만기가 5년 미만인 고정금리 대출)		○
정책모기지 (보금자리론, 적격대출, 디딤돌대출)		X

\* 만기까지 단일금리로 금리가 고정된 경우

**4. 디딤돌대출 또는 보금자리론과 타 금융기관 주택담보대출을 함께 이용하고 있는 경우 안심전환대출 신청이 가능한지?**

- 선순위 근저당권 관련 대출이 주택도시기금대출(디딤돌대출 등) 및 주택금융공사 보금자리론인 경우에 한하여 후순위로 취급 가능  
※ 안심전환대출은 1순위 근저당권 설정이 원칙

- 주택도시기금대출 및 보금자리론을 제외한 대환대상 대출 중 가장 선순위 금융기관에 안심전환대출을 신청

근저당권	사례1	사례2
1순위	보금자리론	디딤돌대출
2순위	(보금자리론)	(보금자리론)
<b>3순위</b>	<b>A은행 주담대</b>	<b>A은행 주담대</b>
4순위	(B은행 주담대)	(B은행 주담대)
안심전환대출 신청·심사	- A은행이 6대 은행인 경우 : 해당 은행 - A은행이 6대 은행이 아닌 경우 : 주택금융공사	

\* 괄호() 표시한 부분을 생략하여도 내용은 동일함

**5. 기존대출은 배우자가 받았으나, 본인이 안심전환대출을 신청 할 수 있는지?**

- 기존대출의 채무자와 배우자를 동일인으로 간주하여 배우자의 기존대출 대환을 위해 본인이 안심전환대출 신청 가능
  - 다만, 안심전환대출 신청시점에 이혼 등의 사유로 부부\*가 아닌 경우 신청 불가

\* 이혼 소송 중이라도 법적으로 부부관계가 종료되지 않는 한 배우자로 취급

## 6. 제2금융권 주담대도 안심전환대출 신청이 가능한지?

- 보험사, 상호금융, 저축은행 등 제2금융권에서 실행되었던 주담대도 안심전환대출 이용 가능
  - 단, 이 경우 주택금융공사(홈페이지 또는 모바일 앱)에서만 신청 가능

### < 기존대출기관에 따른 안심전환대출 신청방법 >

기존 대출	안심전환대출 신청방법
6대 은행* 주택담보대출 (국민, 신한, 농협, 우리, 하나, 기업은행)	기존대출 은행 모바일 앱 또는 영업점 창구
그 외 은행 및 제2금융권 주택담보대출	주택금융공사 온라인(홈페이지, 모바일 앱)

## 7. ○○캐피탈 또는 대부업 대출도 대환 가능한가?

- 여신전문회사의 주담대는 대환 가능
  - 다만, ○○캐피탈 상호를 쓰는 기관의 경우 명칭만으로 일률적으로 대상여부 확인은 어려우며, 주택금융공사 홈페이지 또는 스마트주택 금융앱(App)을 통한 안심전환대출 신청 시 신용정보원의 부채정보 조회를 통해 가능 여부 결정
- 대부업 대출은 대환 불가

**8. 기존 주담대를 지역농협에서 받은 경우 안심전환대출을 어디에 신청해야 하는지?**

- 지역농협에서 받은 경우에는 주택금융공사에 신청
  - 기존 대출을 NH농협은행에서 받은 경우 NH농협은행에 신청

**9. 여러 금융기관에 주담대가 있는 다중채무자(예 : 은행대출과 2금융권 대출 둘 다 있는 경우)도 안심전환대출 신청이 가능한지?**

- 기존 다중채무 모두 안심전환대출 이용 요건(대출시기, 금리유형 등)에 해당되어 전체를 안심전환대출 1건으로 대환할 수 있는 경우에는 신청 가능
  - 신청·접수처는 근거당 1순위 설정 금융기관\*에 따라 상이
    - \* 부동산등기부등본에서 1순위 금융기관 확인 가능

**< 다중채무자의 안심전환대출 신청방법 >**

근거당 1순위 설정 금융기관	안심전환대출 신청방법
6대 은행*인 경우 (국민, 신한, 농협, 우리, 하나, 기업은행)	해당 은행 모바일 앱 또는 영업점 창구
그 외 은행 및 제2금융권인 경우	주택금융공사 온라인(홈페이지, 모바일 앱)

**10. 주거용 오피스텔도 신청 가능한지?**

- 오피스텔은 「주택법」 제2조제1호에 따른 공부상 주택\*에 해당되지 않아 안심전환대출 이용 불가
  - \* 아파트, 연립, 다세대 및 단독주택

**11. 차주 본인이 실거주하지 않고 세입자가 거주하고 있는 경우에도 안심전환대출 신청이 가능한지?**

세입자가 거주하고 있는 경우에도 안심전환대출 신청 가능

※ 다만, 이번 안심전환대출보다 우선하는 전세권 등이 설정되어 있는 경우에는 설정금액만큼 주택담보가치가 차감(→대출한도 축소)될 수 있음

**12. 전세자금대출 또는 전세보증금담보대출, 이주비대출도 안심 전환대출 신청 가능한지?**

전세자금대출, 전세보증금담보대출 및 이주비대출은 이용 불가

○ 안심전환대출은 부동산등기부등본상 (근)저당권이 담보로 등기된 주택담보대출만을 대상으로 함

**13. 집단대출 중 중도금대출·잔금대출은 신청 가능한지?**

중도금대출은 신청 불가하나, 등기 완료된 건물에 대한 잔금대출은 안심전환대출 이용 요건(실행시기 등)에 해당할 경우 신청 가능

○ 신규주택 구입 목적으로 건설 중에 받는 대출인 중도금대출은 저당권설정이 불가능한 대출(주택담보대출이 아님)로 대상이 아님

[ 주택가격 : 4억원 이하 ]

14. 주택가격 판단 기준은?

- 안심전환대출 신청일 기준 해당 주택의 시세로 판단
  - 아파트는 KB시세, 한국부동산원 시세 순으로 적용하되,
  - 非아파트(연립주택, 다세대주택, 단독주택)는 주택공시가격(현실화율 등을 감안하여 보정), 감정평가금액 순으로 주택가격을 판단

15. 시세가 제공되지 않는 신축아파트에도 신청 가능한지?

- 공시가격 또는 감정평가금액 등을 활용(분양가액은 활용 불가)하여 신청 가능

16. 안심전환대출로 전환 이후, 주택가격이 4억원을 초과하는 경우 상환의무가 있는지?

- 안심전환대출의 주택가격은 신청일 기준으로 판단되며, 이후에 주택가격이 상승(4억원 초과)하더라도 상환의무 없음

## [ 소득요건, 주택수 등 ]

### 17. 부부합산 소득 기준은?

- 우대형 안심전환대출은 서민·취약차주에 대한 우선 지원을 위하여 부부합산 소득 7,000만원 이하 가구에 한정되며,
  - 건강보험료 납부 내역으로 추정된 인정소득을 소득으로 인정
- ※ 부부합산 소득이 7,000만원을 초과하는 차주는 내년에 시행 예정인 일반형 안심전환대출(최대 20조원 공급) 이용 가능

### 18. 부부합산 1주택자의 기준은?

- 부부가 소유한 주택수의 합이 1주택(담보물건)이어야 하며,
  - 실주거용으로 사용되는 「주택법」 제2조1호의 공부상 주택이 기준이며, 분양권·조합원 입주권도 보유주택 수에 포함
- ※ 정기적으로 안심전환대출 차주 및 배우자 주택수 재확인 → 1주택 초과시 6개월 내 처분 및 미처분시 전액 상환의무(기한이익상실) 발생

### 19. 폐업 또는 실직하여 현재 소득이 없거나 현재 휴직 중인 경우 소득심사는?

- (폐업 또는 실직) 건강보험료 납부 내역 또는 국민연금 납부 보험료로 소득을 추정하여 대출 심사 가능(폐업 또는 실직 사실 확인 필요)
- (휴직자) 휴직 직전 연간 소득으로 심사

## II. 지원내용 관련

### [ 금리 ]

#### 20. 안심전환대출 금리는 어떻게 되는지?

- 안심전환대출 금리는 시행시점(9.15일) 보금자리론 금리 대비 45bp (저소득 청년층\*은 55bp) 우대되며,
  - \* 만 39세 이하, 소득 6,000만원 이하
- 연말까지 보금자리론 금리를 동결할 예정이므로, 3.80 ~ 4.00% (저소득 청년층은 3.70 ~ 3.90%) 수준 예정

< 안심전환대출 금리 (단위 : %) >

만기	10년	15년	20년	30년	40년	50년
現 보금자리론 금리	4.25	4.35	4.40	4.45	4.50	4.55

↓ 45bp (저소득 청년층은 55bp) 인하

안심전환대출(45bp 인하)	3.80	3.90	3.95	4.00		
저소득 청년층(55bp 인하)	3.70	3.80	3.85	3.90		

#### 21. 안심전환대출 금리는 신청시점에 관계없이 동일한지?

- 안심전환대출 금리는 신청일, 신청회차 등에 관계없이 동일 적용되며, 만기까지 금리 인상이 없는 고정금리임



**22. 청년(우대금리 0.1%p)해당 여부는 대출신청인(차주)을 기준으로 판단하는지?**

- 청년(만 39세 이하) 해당 여부는 '22.9.15일 기준 대출신청인(차주)의 연령을 기준으로 판단(부부 중 연소자 기준 아님)
- 따라서 신청 또한 5부제 일정에 따라 대출신청인(청년)이 신청해야 함
  - \* 대출신청 이후 신청인(차주) 변경 불가

**[ LTV · DTI · DSR 등 한도 관련 ]**

**23. 안심전환대출에도 DSR은 적용하는지?**

- 안심전환대출은 보금자리론 등 정책모기지와 마찬가지로 DSR은 적용되지 않음
- 단, LTV(주택담보대출비율, 70%)와 DTI(총부채상환비율, 60%)는 적용됨

**24. 안심전환대출 이용시 LTV와 DTI를 다시 산정하는지?**

- 기존 주담대 대출시점과 안심전환대출 신청시점의 주택가격, 소득 등의 변동가능성이 있으므로, LTV와 DTI를 재산정
- LTV(70%)와 DTI(60%)는 조정·투기지역 여부 등과 무관하게 일괄 적용

## 25. 기존대출 대비 증액 대환이 가능한지?

- 안심전환대출은 기존 대출 잔액 內 최대 2.5억원까지 가능하며, 기존 대출 대비 증액은 불가
  - ①최대 한도 2.5억원 ②LTV 70%, DTI 60% 이내 ③기존 주담대 잔액 중 가장 작은 금액까지 안심전환대출로 대환 가능

## [ 기타 ]

## 26. 거치기간 설정 및 만기 일시상환이 가능한지?

- 거치기간 설정 및 만기 일시상환은 불가하며, 안심전환대출 실행 다음 달부터 대출원금과 이자를 분할상환하여야 함

※ 정책모기지(보금자리론 등), 2차 안심전환대출('19년)은 거치기간이 없는 분할상환 상품

### III. 신청 · 심사 관련

#### [ 신청 관련 ]

#### 27. 안심전환대출의 신청절차 및 시기는?

□ (신청창구) 기존 주담대 취급기관에 따라 신청창구 상이

##### < 기존대출기관에 따른 안심전환대출 신청방법 >

기존 대출	안심전환대출 신청방법
6대 은행* 주택담보대출 (신한, 우리, 농협, 국민, 하나, 기업은행)	기존대출 은행 모바일 앱 또는 영업점 창구
그 외 은행 및 제2금융권 주택담보대출	주택금융공사 온라인(홈페이지, 모바일 앱)

□ (신청시기) '22.9.15일부터 주택가격 순으로 순차적으로 신청

- 회차별 신청기간 종료 후, 공급규모(25조원)을 감안하여 지원대상 선정 및 신청 연장 또는 마감 결정

##### < 안심전환대출 신청 · 접수 일정(안) >

- ① (1회차, 9.15일(목) ~ 9.30일(금)) 주택가격 3억원까지 신청 · 접수
- ② (2회차, 10.6일(목) ~ 10.17일(월)) 주택가격 4억원까지 신청 · 접수

##### < 주택가격 및 출생연도별 신청일자 >

주택 가격	주민등록번호 출생연도 끝자리					요일제 미적용
	4-9	5-0	1-6	2-7	3-8	
① ~3억원	9.15/9.22일	9.16/9.23일	9.19/9.26일	9.20/9.27일	9.21/9.28일	9.29/9.30일
② ~4억원	10.6일	10.7일	10.13일	10.11일	10.12일	10.14/10.17일

※ 단 회차별로 누적 신청·접수 물량이 25조원 초과\*시 주택가격 저가순으로 최종 지원자가 선정됨. 신청·접수물량이 25조원 미달시 주택가격을 높여가며 추가 신청·접수 진행

\* 예) 1회차 신청·접수 물량이 25조원 초과시, 2회차 신청·접수 없이 최종지원자 선정

## 28. 기존 주택담보대출에 대해 중도상환수수료를 납부해야 하는지?

기존 주담대에 대한 중도상환수수료 면제 예정(제1·2금융권 모두)

※ 단, 기존 근저당권 말소비용과 신규 대출계약서 작성에 따른 인지세 등의 비용은 신청자가 부담(건당 10만원 내외 발생 가능)

- (기존 근저당권 말소비용) 「법무사보수표」에 따른 법무사비용(5~6만원)

- (인지세) 「인지세법」에 따른 인지세 비용(5천만원 이상인 경우 3.5만원~7.5만원)

## 29. 기존 주담대에 대한 중도상환수수료 면제 방법은?

안심전환대출을 주택금융공사으로 신청한 경우 홈페이지(hf.go.kr)의 '증명서 발급 바로가기'에서 안심전환대출 승인확인서 발급이 가능하며, 팩스 및 이메일 전송 서비스를 통해 기존대출 금융기관 담당자에게 제출

안심전환대출을 6대 은행으로 신청한 경우에는 해당 은행을 통해 확인해야함

## 30. 은행과 주택금융공사 모두에서 중복하여 신청할 수 있는지?

중복 신청 불가하며, 본인 신청창구가 아닌 곳에서의 신청·접수는 무효 처리됨

[ 심사·대출 실행 관련 ]

31. 신청하게 되면, 안심전환대출을 이용하게 되는 것인지?

- ① 주택가격 저가순으로 최종 지원자가 선정될 예정이므로, 신청·접수 물량이 25조원 초과시 지원대상에 선정되지 못할 수도 있음
  - 회차별 신청기간 종료 후, 공급규모(25조원)를 감안하여 지원대상을 최종 선정하여 심사를 진행할 예정

< 안심전환대출 신청·접수 일정(안) >

- ① (1회차, 9.15일(목) ~ 9.30일(금)) 주택가격 3억원까지 신청·접수
- ② (2회차, 10.6일(목) ~ 10.17일(월)) 주택가격 4억원까지 신청·접수

< 주택가격 및 출생연도별 신청일자 >

주택 가격	주민등록번호 출생연도 끝자리					요일제 미적용
	4-9	5-0	1-6	2-7	3-8	
①~3억원	9.15/9.22일	9.16/9.23일	9.19/9.26일	9.20/9.27일	9.21/9.28일	9.29/9.30일
②~4억원	10.6일	10.7일	10.13일	10.11일	10.12일	10.14/10.17일

※ 단 회차별로 누적 신청·접수 물량이 25조원 초과\*시 주택가격 저가순으로 최종 지원자가 선정됨. 신청·접수물량이 25조원 미달시 주택가격을 높여가며 추가 신청·접수 진행

\* 예) 1회차 신청·접수 물량이 25조원 초과시, 2회차 신청·접수 없이 최종지원자 선정

- ② 심사시 주택가격·소득·주택수 등 이용요건을 재확인 → 확인 결과, 이용요건에 해당하지 않을 경우 안심전환대출 이용 불가

## 32. 안심전환대출 심사는 어디에서 하는지?

- 신청·접수기관에서 심사도 진행(심사 기준·방법은 기관 모두 동일)

### < 기존대출기관에 따른 안심전환대출 신청·심사기관 >

기존 대출	신청기관	심사기관
6대 은행* 주택담보대출 (국민, 신한, 농협, 우리, 하나, 기업은행)	기존대출 은행	기존대출 은행
그 외 은행 및 제2금융권 주택담보대출	주택금융공사	주택금융공사

## 33. 언제부터 안심전환대출로 전환되는 것인지?

- 신청일 이후, 평균 2개월 이내 안심전환대출 실행이 완료될 예정이며, 대출 실행시에는 영업점 방문이 필요(온라인·모바일 불가)

### < 기존대출기관에 따른 안심전환대출 신청방법 >

기존 대출	신청기관	심사기관	대출 실행기관
6대 은행* 주택담보대출 (국민 신한 농협 우리 하나 기업은행)	기존대출 은행	기존대출 은행	기존대출 은행 영업점
그 외 은행 및 제2금융권 주택담보대출	주택금융공사	주택금융공사	13개 시중·지방은행 영업점*

\* 국민·신한·우리·하나·농협·기업·부산·전북·광주·경남·수협·제주·대구은행 전국 영업점 중 이용이 편리한 은행 영업점 지점으로 선택하여 내방 가능