

“대출 갈아타기로 고금리 부담 줄이고 신규 주택대출, 은행 vs 정부 상품 비교해야”

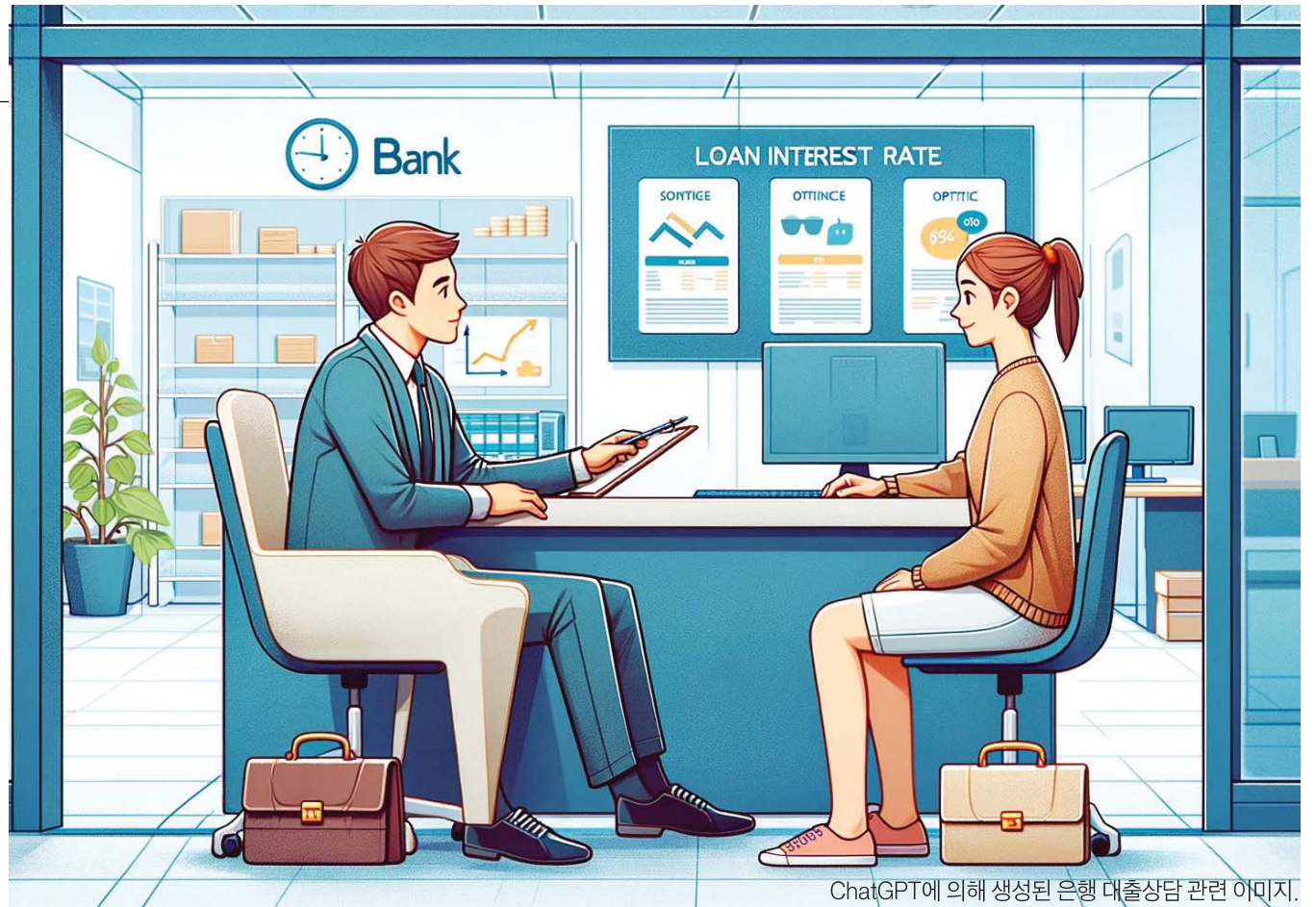
고금리 시대, 이자 줄이기

고금리가 장기화하면서 대출 이자 부담도 커지고 있다. 지난해 말 기준 국내 가계대출 규모는 국내총생산(GDP) 대비 100.1%에 달한다. 이는 국제금융협회가 선진·신흥시장으로 분류한 34개국 중 1위다. 액수로 환산한 가구별 평균 부채는 1억2000만원에 육박한다.

대출 유형별로는 전체 은행권 가계대출(1104조원)의 약 78%(865조원)를 차지하는 주택담보대출이 가장 큰 비중을 차지했다. 은행연합회에 따르면 지난달 은행권 주택담보대출의 신규 취급 평균 금리는 연 3.71%~4.85%(10년 이상, 혼합형)였다.

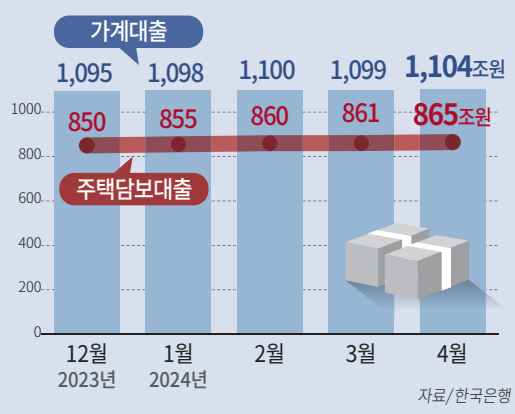
같은 기간 은행권 전세대출(보증기관 보증대출 기준)의 평균 금리는 연 3.58%~5.74%였으며, 서민 가구의 이용이 잦은 은행권 무담보 신용대출의 평균 금리도 연 4.18%~10.61%에 달했다.

금융시장 불안정으로 당분간 고금리가 지속될 전망이다. 이에 따라 대출을 최소화 하는 것이 최선이지만, 이미 대출을 이용하고 있거나 신규 대출 이용이 불가피하다면 부담해야 할 이자액을 줄일 방법을 찾아야 한다.



ChatGPT에 의해 생성된 은행 대출상담 관련 이미지.

은행권 주택담보대출·가계대출 추이



자료/한국은행

◆ 더 낮은 이자로 대출 갈아타기

이미 대출을 이용 중이라면 온라인으로 금리를 비교해 이자 부담이 더 낮은 대출로 이동할 수 있는 ‘대출 갈아타기’ 제도를 활용할 수 있다.

지난해 5월 도입된 대출 갈아타기(대환대출) 제도는 새로운 금융기관에서 대출을 받아 이전 금융기관의 대출금이나 연체금을 갚을 수 있도록 한 제도다. 차주는 인터넷 대출비교 플랫폼을 통해 기존 대출과 타 금융기관의 대출 금리를 비교하고, 온라인 서류 제출만으로 더 저렴한 대출로 이동할 수 있다.

특히 금융당국이 올해 1월 신용대출 뿐만 아니라 아파트 주택담보대출·전세대출에도 대출 갈아타기 제도를 확대하면서, 주담대·전세대출 이용자도 쉽게 이자를 감면받을 수 있게 됐다.

금융당국에 따르면 지난 1월 주택담보대출·전세대출 갈아타기 시행 이후 3만4207명이 주담대·전세대출 갈아타기를 진행했고, 1인당 평균 이자 감면액은 연 262만원에 달했다.

다만 대출 갈아타기는 6개월에 한 번만 가능하고, 기존 대출 상환에 따른 중도상환수수료도 부담해야 한다. 또한 전세대출의 경우 잔여 임대차 기간이 전체 임대차 기간의 절반 이상일 때만(6월 3일부터는 잔여 임대차 기간이 6개월 이상일 경우) 대출 갈아타기가 가능하다.

또한 아파트 외 오피스텔·빌라 등 주거용 건물의 경우 현재는 대출 갈아타기 이용이 불가능하다.

국내 가계대출 규모 GDP의 100.1% 국제금융협회 선진·신흥시장서 1위

인터넷 대출비교 플랫폼서 금리 비교 온라인 서류 제출만으로 저금리 이동 올해 1인당 평균 연 262만원 이자감면

대출이동 어렵거나 기업대출 이용자 금융기관 ‘금리인하요구권’ 활용 가능

금융위원회 관계자는 4일 “금융당국은 실시간 시세 조화가 가능한 주거용 오피스텔 및 빌라 담보대출의 갈아타기 서비스도 오는 9월 중 개시를 목표로 추진 중”이라며 “서비스가 차질 없이 개시될 수 있도록 금융권 등 참여기관과 소통하고 협력해 나갈 계획이다”라고 설명했다.

◆ 정책금융상품과 비교하기

새롭게 주택대출을 이용해야 한다면 은행권 주택담보대출과 정부의 주택 정책금융상품을 비교한 뒤 자신에게 더 나은 상품을 선택하는 것이 좋다.

한국주택금융공사가 주관하는 보금자리론은 무주택자를 대상으로 주택 구매 자금의 70% 한도로 최대 3억6000만원을 대출해주는 주택 정책금융상품이다. 고정금리를 채택하고 있어 은행채 금리 변동에 따른 이자 변동이 없다는 것 또한 장점이다.

보금자리론의 기본 금리는 연 4.2~4.5%로 은행권 혼합형 주담대보다 금리가 근소하게 높지만 저소득층, 신흥가구, 다자녀가구, 한부모가구 등을 대상으로 최대 1%포인트(p)의 우대금리를 제공해 최저 연 3.2~3.5%의 금리에 대출 이용이 가능하다.

또한 대출 심사에 요구하는 최저 신용등급이 낮고, 신용등급에 따른 금리 변동도 없어 중·저신용자의 경우 보금자리론이 은행권 주담대보다 유리할 가능성이 높다.

다만 지난해 판매된 특례보금자리론 취급이 올해로 중단되면서, 보금자리론의 소득요건은 부부합산 연 7000만원 이하, 주택 가격은 6억원 이하로 다소 까다로워졌다.

결혼 및 출생을 앞두고 있다면 올해 초 새롭게 출시된 주택 정책금융상품인 ‘신생아 특례대출’도 고려할 수 있다.

지난 1월 도입된 신생아 특례대출은 주택담보대출인 ‘디딤돌 대출’과 전세자금대출인 ‘버팀목 대출’로 나눠 운영되며, 대출 신청일 기준 2년 이내 출산 이력이 있는 부부 합산 소득 연 2억원 이하, 순자산 규모가 4억6900만원 이하 가구라면 대출을 이용할 수 있다.

대출 금리는 부부소득 규모에 따라 연 1.1~3.3%이다. 최고 금리 적용 시에도 은행권 대출·보금자리론보다 낮은 금리로 대출 이용이 가능하며, 기존에 보유한 주담대에서 갈아타기가 가능한 것 또한 특징이다.

신생아 특례대출 대상은 면적 85㎡ 이하(읍·면 소재 시 100㎡ 이하) 주택이며, 주택 가격은 9억원 이하여야 한다.

◆ 금리인하요구권 활용하기

대출 이동이 어렵거나 기업대출을 이용 중이라면 소득증가·신용점수 상승·매출증가 등을 사유로 금리를 인하 받을 수 있는 금리인하요구권을 활용할 수 있다.

지난 2019년 6월 도입된 금리인하요구권은 은행·저축은행 등 여신을 제공하는 금융기관에 시장금리 및 신용 상태 변화에 따라 기존 대출의 금리 인하를 요구할 수 있는 권리를 말한다.

금리 인하를 요구할 수 있는 사유는 ▲승진·이직으로 급여 및 안정성이 개선됐을 때 ▲연간소득이 대출 시점보다 증가했을 때 ▲운영하는 업체의 매출이 크게 개선됐을 때 ▲신용평가기관의 신용평가점수가 향상됐을 때 등이다.

다만 금리인하요구권의 경우 차주가 직접 상환능력 개선을 입증해야 하는 만큼 금리인하요구권 행사 시에는 금융기관의 심사 기준을 확인하고 필요한 서류나 자격을 적극적으로 제출하는 것이 좋다.

또한 금리 인하 심사는 연 2회까지만 요구할 수 있으며, 대출 발생일(신규 대출·대출 연장·대출 증액)로부터 3개월 이내에는 금리인하요구권 행사가 불가능하다. 햇살론 등 정책금융 상품이나 고정금리대출도 금리인하요구권 행사가 어렵다. /안승진 기자 asj1231@metroseoul.co.kr

<2024년도 보금자리론 운영 계획>

/금융위원회

	일반	신혼부부	다자녀			(신설) 전세사기 피해자 제한없음
			1자녀	2자녀	3자녀	
소득	7천만원	8천5백만원	8천만원	9천만원	1억원	제한없음
주택가격	6억원					9억원
대출한도	3억6천만원			4억원		4억원
LTV	70%					100%

·만기 10~50년, 40년만기 : 39세 이하(신혼부부 49세)/50년만기 : 34세 이하 (신혼부부 39세)

<2024년 6월 기준 보금자리론 만기별 대출금리>

(단위 : %)

구분	10년	15년	20년	30년	40년	50년
보금자리론(‘아낌’ 기준)	4.05	4.15	4.20	4.25	4.30	4.35

주) 다만, 대출약정 및 근저당권설정등기를 전자적으로 처리하지 않은 비대면(‘u’방식) 및 대면(‘t’방식) 적용 금리는 0.1%포인트 가산