

보도시점 2024. 1. 9. (화) 조간 배포 2024. 1. 5.(금) 14:00

오늘부터 아파트 주택담보대출도 쉽고 편리하게 갈아탈 수 있습니다.

- 아파트 주택담보대출은 '24.1.9일부터, 전세대출은 '24.1.31일부터
「온라인·원스톱 대환대출 인프라」를 통해 갈아타기 서비스 이용 가능

금융당국은 금융의 디지털 전환과 시장 경쟁 촉진을 통해 국민들의 대출
이자 부담이 경감될 수 있도록 '23.5.31일 「온라인·원스톱 대환대출 인프라
(이하 '대환대출 인프라')」를 구축하고, 신용대출 갈아타기 서비스를 시행하였다.

금융당국은 그간의 신용대출 갈아타기 서비스 운영경험과 성과를 바탕
으로 대환대출 인프라 이용 대상 대출 상품의 범위를 1.9일부터 아파트
주택담보대출(이하 '아파트 주담대')로 확대하며, 1.31일부터는 전세대출
까지 확대한다. 많은 국민들이 이용하며 대출금액이 큰 아파트 주담대와, 서민·
무주택자의 주요 주거금융상품인 전세대출을 편리하게 낮은 금리로 이동할 수
있게 됨에 따라, 금융소비자의 편의 제고 효과가 더욱 확대될 것으로 기대된다.

* 가계대출 잔액('23.11월, 금감원) : 신용대출 237조원 vs 주담대 839조원 전세대출 169조원
차주 1인당 평균 잔액('23.9월, NICE 평가정보): 신용대출 3,700만원 vs 주담대 1.4억원, 전세대출 1.1억원

금융회사들도 고객 확보를 위해 주담대·전세대출 갈아타기 서비스 개시
일정에 맞추어 금리를 낮춘 다양한 비대면 신규 대출 상품을 출시하고 있다.

< 금융권 주담대·전세대출 상품 출시 사례 >

- 10개 금융회사가 차주 유치를 위해 비대면 주담대·전세대출 상품을 신규 출시 예정
- A은행, 대면 상품에 비해 금리가 약 0.4%p 낮은 비대면 주담대 상품 출시
- B은행, 대환대출 인프라 서비스 출시일정에 맞추어 금리 0.1~0.2%p 추가 우대

< 그간 신용대출 갈아타기 서비스의 효과 >

‘23.5.31일 신용대출 갈아타기 서비스를 개시한 이후, 약 7개월(∼’23.12.31일)간 총 105,696명의 차주가 낮은 금리의 대출로 이동하였으며, 총 이동규모는 2조3,778억원 수준으로 나타났다. 대출 갈아타기 서비스를 통해 보다 낮은 금리로 갈아탄 차주는 평균 1.6%p의 금리 하락과 1인당 연간 기준 54만원의 이자 절감* 효과가 발생했다. 또한, 신용점수가 평균 35점(‘23.12.31, KCB 기준) 상승*한 것으로 나타났다.

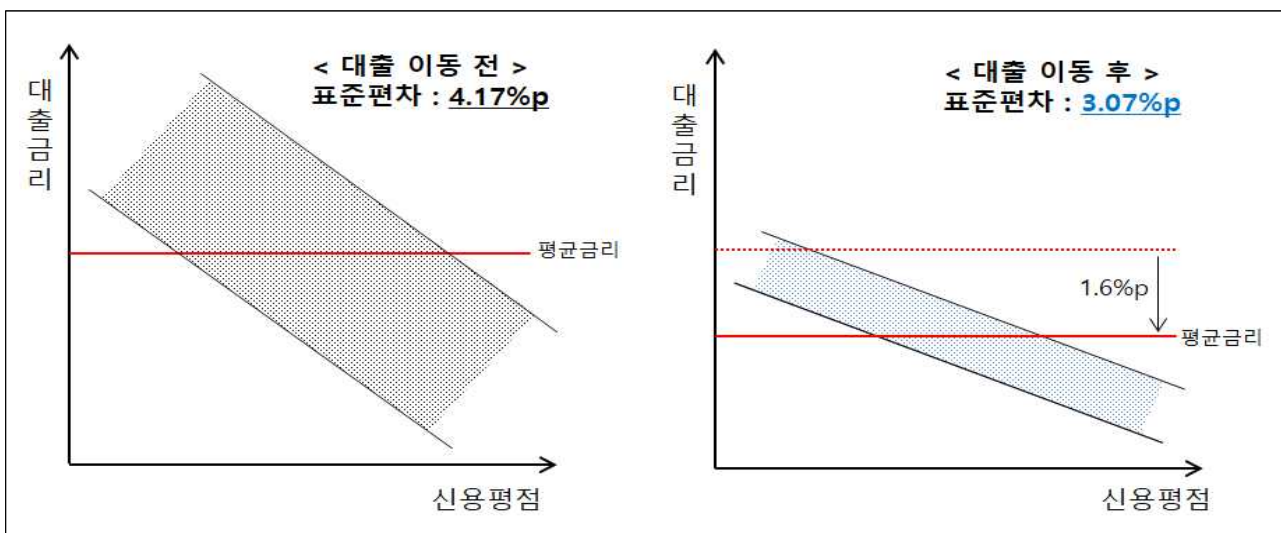
* ‘23.12.31일까지 연간 기준 총 이자절감액은 약 508억원

대환대출 인프라를 이용하여 대출을 갈아탄 차주 간의 대출 금리 편차도 축소*되었는데, 이는 차주가 대환대출 인프라를 통해 보다 다양한 대출상품 정보를 비교하여 자신에게 유리한 조건의 대출상품으로 쉽게 이동 할 수 있게 된 결과로 분석된다. 특히, 신용대출 갈아타기 서비스 개시 이후 대환대출 인프라를 통해 신용대출을 갈아탄 제2금융권 차주의 비중이 ‘23.12월 말 누적 기준 22%** 수준으로 그 비중이 지속적으로 증가하는 추세로서 향후 대환대출 인프라를 통해 보다 많은 금융비용 절감과 신용도 개선 효과가 발생할 것으로 기대된다.

* 차주 간 대출 금리의 표준편차 : 대출이동 전 4.17%p → 대출이동 후 3.07%p

** 전체 이용자 중 제2금융권 차주의 비중(%) : (∼’23.6) 16.6 → (∼’23.9) 20.8 → (∼’23.12) 22.4

< 대환대출 인프라 이용 차주의 금리 분포 변화 >



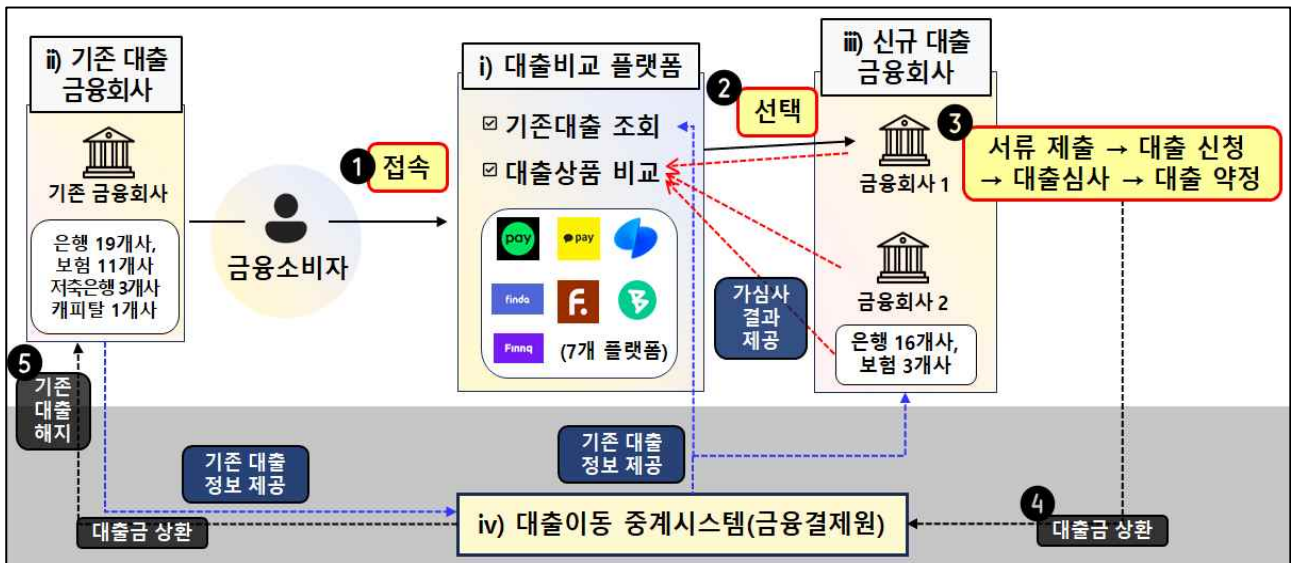
* 대환대출 인프라 이용 차주의 실제 금리·신용평점 분포는 그림과 다를 수 있음

< 대환대출 인프라 구조 및 이용 방법 >

대환대출 인프라는 i) 차주가 자신의 기존 대출을 조회하고, 갈아탈 대출 상품을 비교할 수 있는 **대출비교 플랫폼***과, ii) 차주의 **기존 대출을 보유한 금융회사**, iii) 차주가 갈아탈 수 있는 **신규 대출 상품을 제공하는 금융회사**, iv) 대출비교 플랫폼과 금융회사 간 정보를 중계하고 대출 상환업무 처리를 자동화하는 금융결제원의 **대출이동 중계시스템**으로 구성되어 있다.

* 금융회사의 자체 앱에서도 기존 대출 조회 및 갈아탈 수 있는 해당 금융회사 대출상품 비교 가능
(주담대는 16개 금융회사, 전세대출은 14개 금융회사 자체 앱에서 갈아타기 서비스 제공 예정)

< 대환대출 인프라(주담대·전세대출) 구조 >



* 참여하는 대출비교 플랫폼 업체 및 금융회사는 지속 확대될 것으로 예상

먼저, 금융소비자는 ❶ **대출비교 플랫폼**을 통해 자신이 보유한 기존 대출의 금리, 잔액 등을 확인하고, 이를 대출비교 플랫폼과 제휴된 금융회사의 대출상품과 비교할 수 있다. 플랫폼을 통한 기존 대출 조회는 마이데이터를 통해 이루어지므로, 마이데이터 가입이 되어 있지 않은 경우, 마이데이터 가입 절차부터 진행하여야 한다. 금융소비자는 **매 영업일 09시부터 20시까지** 기존 대출 조회 및 신규 대출 비교 서비스를 이용할 수 있다.*

* 이후, 대출 신청 단계는 금융회사마다 다소 차이는 있으나, 비대면 제출 방식의 경우 통상 09시부터 22시까지 가능

갈아타고 싶은 신규 대출 상품을 정한 다음, ②차주는 해당 **금융회사의 앱 또는 영업점**을 통해 **대출 심사를 신청**하게 된다. 대출 신청을 위해 필요한 소득 증빙 등 대부분의 서류*는 금융회사가 공공 마이데이터** 및 웹 스크래핑*** 방식을 통해 확인할 수 있어 별도 제출이 필요하지 않고, 차주는 주택구입 계약서, 등기필증, 전세 임대차계약서 등 서류를 직접 촬영하여 비대면으로 제출하면 된다. 고령자 등 대출 신청 서류를 비대면으로 제출하기 어려운 차주는 영업점 방문을 통해서도 관련 서류를 제출할 수 있다.

* 건강보험자격득실확인서, 사업자등록증, 소득금액증명원, 주민등록등·초본, 가족관계증명서, 원천징수영수증, 기본증명서 등

** 국세청, 건보공단 등 공공기관이 보유한 정보를 행정안전부가 중계하여 금융회사에 제공

*** 정보주체 등의 동의 하 특정 웹 사이트 등에서 해당 정보주체의 데이터를 추출해 내는 행위

< 주담대·전세대출 갈아타기 이용 흐름도 >



차주가 대출 신청을 하고 나면, 신규 대출 금융회사는 약 2~7일간 **대출 심사**를 진행하고, 심사 결과를 차주에게 문자 등을 통해 알려주게 된다. 이후 차주가 금융회사 자체 앱 또는 영업점을 통해 상환방식, 금리구조 등 대출 조건을 확인하고 **대출 계약을 약정**하게 되면 금융소비자의 대출 갈아타기 절차는 모두 완료된다.

④금융회사는 대출 계약이 약정된 이후 금융결제원의 **대출이동 중계시스템***을 이용해 **기존 대출의 상환 업무**를 처리하고, 제휴 법무사 등을 통해 담보주택에 대한 **등기 말소·설정** 업무를 수행하게 된다. 전세대출의 경우 **보증기관에 대한 기존 대출·반환보증 해지 및 재가입** 등 업무가 함께 처리된다. ⑤해당 절차가 모두 종료된 경우 대출 갈아타기가 완전히 완료된다.

* 현재는 차주가 기존 금융회사 영업점을 방문하거나 직원과 통화하여 본인확인을 거쳐 차주가 상환금액·입금계좌 정보를 신규 대출 금융회사로 전달할 수 있고, 신규 대출 금융회사가 대출 상환금을 기존 금융회사에 직접 송금하는 방식으로 대출 상환 업무를 처리

< 어떤 대출을 갈아탈 수 있나요? >

금융소비자는 KB부동산시세 등 **시세 조회가 가능한 아파트**를 담보로 한 **10억원 이하의 아파트 주택담보대출**과 **보증부 전세자금대출***을 새로운 대출로 갈아탈 수 있다. 다만, 과도한 대출 이동 제한 등을 위해 **아파트 주담대**는 기존 대출을 받은지 **6개월이 경과**한 이후부터 대출 갈아타기가 가능하며, **전세대출**은 기존 대출을 받은지 **3개월 경과 이후부터 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과하기 전까지** 대출 갈아타기가 가능**하다. **전세 임차 계약을 갱신**하는 경우에도 전세대출 갈아타기가 가능하다. 전세 임차 계약을 갱신하는 경우, 신규 대출 신청은 통상 전세 임차 계약을 갱신하는 시점 등을 고려하여 기존 전세 계약기간의 **만기 2개월 전부터 만기 15일 전까지** 가능하다.

* 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), SGI서울보증의 보증서를 담보로 한 대출로서 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내에 신청한 대출

** 일부 보증기관이 전세 임차 계약 1/2 도과 전까지만 보증 가입을 받고 있는 점을 고려(예: 전세 계약기간이 2년인 경우, 전세 1년이 도과하기 전까지만 가입 가능)

신용대출 갈아타기 서비스와 마찬가지로, 연체 상태인 대출, 법적 분쟁 상태의 대출은 갈아타기가 불가하다. 또, 저금리 정책금융상품, 중도금 집단대출 등도 갈아타기가 불가하다.

전세대출 갈아타기 시 주의할 점은, **기존 대출의 대출보증***을 제공한 **보증기관과 동일한 보증기관의 보증부 대출로만 갈아타기가 가능**하다는 점이다. 예를 들어 한국주택금융공사(HF) 보증부 대출을 받은 차주의 경우, 대출 갈아타기는 한국주택금융공사의 보증부 대출상품으로만 가능하다. 이는 보증기관별로 대출보증 가입요건, 보증 한도, 반환보증 가입 의무 등이 상이하여 차주의 전세대출 대환 시 혼선을 방지하는 한편, 금융회사가 대출 심사 시 보증요건 심사를 신속히 처리할 수 있도록 하기 위한 것이다.

* (대출보증) 임차인(차주)의 금융회사에 대한 전세자금 대출 상환 보증
(반환보증) 임대인의 임차인(차주)에 대한 전세보증금 반환 보증

< 대환대출 인프라 참여 기관 >

1.9일 기준, 아파트 주담대·전세대출 대환 인프라에는 **총 7개의 대출비교 플랫폼과 34개의 금융회사(주담대 32개, 전세대출 21개, 중복 제외)**가 참여한다. 향후 참여 기관이 더욱 확대될 것으로 예상된다.

< 대환대출 인프라(주담대·전세대출)에 참여하는 34개 금융회사 >

아파트 주담대 (32)	은행 (18)	농협, 신한, 우리, SC제일, 기업, 국민, 하나, 대구, 부산, 광주, 전북, 경남, 제주, 케이, 카카오, 수협, 산업, 씨티
	보험사 (10)	삼성생명, 한화생명, 교보생명, 농협생명, 흥국생명, 푸본현대생명, 삼성화재, KB손보, 농협손보, 현대해상
	제2금융 (4)	저축은행(SBI, JT친애, OK), 현대캐피탈
전세 대출 (21)	은행 (18)	농협, 신한, 우리, SC제일, 기업, 국민, 하나, 대구, 부산, 광주, 전북, 경남, 제주, 케이, 카카오, 수협, 토스, 씨티
	보험사 (3)	삼성생명, 삼성화재, 롯데손보

* 굵은 글씨 표시 기관 : 신규대출 상품 가입도 가능한 기관

금융소비자는 주담대의 경우 7개의 대출비교 플랫폼과 16개의 금융회사 자체 앱을 통해, 전세대출의 경우 4개의 대출비교 플랫폼과 14개의 금융회사 자체 앱을 통해 기존대출을 조회하고 갈아탈 대출의 조건을 비교할 수 있다.

< 주담대·전세대출 갈아타기가 가능한 대출비교 플랫폼, 금융회사 앱 >

아파트 주담대	대출비교 플랫폼 (7개)	네이버페이, 카카오페이, 토스, 핀다,뱅크샐러드, 핑크, 에이피더핀
	금융회사 자체 앱 (16개)	(은행) 신한은행, KB국민은행, 우리은행, 하나은행, NH농협은행, IBK기업은행, SC제일은행, 대구 은행, 부산은행, 광주은행, 전북은행, 경남은행, 제주은행, 케이뱅크, 카카오뱅크 (보험) 삼성생명
전세대출	대출비교 플랫폼 (4개)	네이버페이, 카카오페이, 토스, 핀다
	금융회사 자체 앱 (14개)	(은행) 신한은행, 우리은행, 하나은행, 농협은행, IBK기업 은행, SC제일은행, 대구은행, 부산은행, 광주은행, 전북은행, 경남은행, 케이뱅크, 카카오뱅크, 수협은행

* 앱 이름은 금융회사명과 다를 수 있음 (예 : 신한은행 - 신한SOL)

< 금융소비자 보호 및 가계부채 리스크 관리방안 >

금융당국은 대출비교 플랫폼이 차주에게 가장 유리한 대출상품을 추천할 수 있도록 대출 상품의 **비교·추천 알고리즘 검증**을 의무화하였다. 또한, 대출비교 플랫폼이 금융회사로부터 받는 **중개수수료**가 금융소비자에게 전가되지 않도록, 대출비교 플랫폼별로 **중개수수료율**을 **홈페이지에 공시**하도록 할 계획*이다.

* 주담대·전세대출 갈아타기 서비스 개시 이후 서비스 이용상황을 보아 가며 충분한 대출 갈아타기 실적이 발생한 시점부터 중개수수료율을 공시

한편, 금융당국은 금번 **대환대출 인프라**의 **이용대상 확대**가 **가계부채 증가 요인**으로 작용하지 않도록 **리스크 관리방안**을 함께 마련하였다.

우선 아파트 주담대·전세대출을 갈아탈 때 **증액 대환은 불가**하며, **새로운 대출의 한도는 기존 대출의 잔여 금액 이내로 제한**된다. 다만, 전세 계약을 갱신하면서 전세보증금이 증액되는 경우에는 **보증금 증가분만큼은 한도 증액**이 허용된다. 또, 대환 시 **새로운 대출의 만기는 기존 대출의 약정 만기 이내로 설정 가능**하다.*

* 예: 30년 만기 주택담보대출을 받은 차주가 7년간 대출을 상환한 경우, 갈아탈 수 있는 신규 대출의 만기는 최대 30년까지 설정 가능(40~50년으로 만기 연장은 불가)

금융당국은 금융회사 간 대출자산의 급격한 이동을 방지하기 위해 참여 금융회사별로 대환대출 인프라를 통한 주택담보대출의 취급 한도를 설정하고, 금융결제원 및 업권별 협회 등과 함께 대환대출 인프라 이용 상황을 면밀히 모니터링 할 계획이다.

※ (별첨) 1. 주담대·전세대출 대상 대환대출 인프라 운영방안

담당 부서 <총괄>	금융위원회 중소금융과	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2990)
		담당자	사무관	박종혁 (02-2100-2992)
	금융감독원 금융IT안전국	책임자	국 장	백규정 (02-3145-7120)
		담당자	팀 장	최범전 (02-3145-7135)
	금융감독원 은행감독국	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
<공동>	은행연합회	책임자	본부장	김경민 (02-3705-5050)
		담당자	부 장	박영상 (02-3705-5704)
<공동>	생명보험협회	책임자	본부장	김인호 (02-2262-6645)
		담당자	부 장	유제상 (02-2262-6624)
<공동>	손해보험협회	책임자	본부장	김지훈 (02-3702-8524)
		담당자	부 장	박상조 (02-3702-8571)
<공동>	저축은행중앙회	책임자	수석사무	최병주 (02-397-8602)
		담당자	부 장	하태원 (02-397-8650)
<공동>	여신금융협회 금융본부	책임자	본부장	이태운 (02-2011-0710)
		담당자	부 장	백승범 (02-2011-0619)
<공동>	핀테크산업협회	책임자	사무처장	장성원 (02-587-2663)
		담당자	책 임	신지원 (02-6949-2684)
<공동>	한국주택금융공사 주택보증부	책임자	부 장	박광길 (051-663-8401)
		담당자	팀 장	유성연 (051-663-8431)
<공동>	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장	김성탁 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	현정석 (051-955-5721)
<공동>	SGI서울보증 개인고객부	책임자	부 장	허석용 (02-3671-7791)
		담당자	팀 장	조민기 (02-3671-7788)

< 대환대출 인프라 관련 >

1. 대출비교 플랫폼을 이용하려면 무엇을 준비해야 하나요?

□ 대환대출 서비스를 보다 편리하게 이용하려면,

- ① 대출비교 플랫폼 앱을 설치한 뒤 가입하고,
- ② 해당 플랫폼 내 마이데이터 가입을 미리 해 두면 좋습니다.
- ③ 또한, 주택구입 계약서, 등기필증(주택담보대출), 전세 임대차계약서(전세대출) 등 제출이 필요한 서류를 준비*하여야 하며,

* 소득 증빙을 위한 서류 등(건강보험자격득실확인서, 사업자등록증, 주민등록 등·초본, 가족관계증명서 등)은 금융회사가 직접 확인하므로 별도 제출 불필요

- 해당 서류를 직접 촬영하여 비대면으로 제출할 수 있고, 비대면 제출이 어려운 차주는 영업점 방문을 통해서도 제출 가능합니다.

2. 마이데이터는 왜 가입해야 하고, 대출비교 플랫폼마다 따로 가입해야 하는 것인지?

□ 대출비교 플랫폼에서 마이데이터를 가입하는 경우에만,

- 기존에 받은 대출 정보가 실시간으로 정확하게 제공되므로, 이를 반영한 신규 대출 조건도 제시 받을 수 있습니다.

□ 한편, 대출비교 플랫폼별로 제휴를 맺은 금융회사가 다르므로,

- 더 나은 신규 대출 상품을 찾기 위해 2개 이상의 플랫폼을 이용하는 경우가 있는 바,
- 이 때, 대출비교 플랫폼별로 각각 앱 설치, 서비스 가입 및 마이데이터 가입을 하여야 플랫폼별 대출비교·추천 서비스를 이용할 수 있습니다.

3. 기존 신용대출 갈아타기는 15분 내 원스톱으로 가능한데, 주담대·전세대출의 경우에도 동일한지?

☐ 주담대·전세대출은 대출심사 시 관련 규제와 서류 등*을 금융회사 직원이 직접 검토·확인하므로,

* 대출규제, 임대차계약, 주택 관련 권리관계, 전세 관련 보증 현황 등

○ 신용대출(15분 이내)*에 비해 긴 시간(약 2~7일)이 소요됩니다.

* 신용대출의 경우 통상 자동화된 전산시스템(CSS)을 통해 신용점수, 소득 등을 심사하여 금리·한도 등이 결정

☐ 주담대·전세대출은 주거와 관련된 거액의 금융상품인만큼 대출 심사의 신속성 이상으로 정확성·안정성이 중요하므로,

○ 기존의 여신·보증심사 절차가 충분히 준수되도록 하되, 대출이동 중 영업점 방문을 최소화하는 등 불편함을 개선하였습니다.

4. 기존 주택담보대출 갈아타기와 달라지는 점은?

☐ 대환대출 인프라가 없었을 때는 금융소비자가 대출을 갈아타는 경우,

○ 여러 금융회사의 영업점을 방문하거나, 앱을 설치해 갈아탈 대출 조건을 비교하는 등 정보탐색에 비용·시간이 소요되었으며,

○ 신규 대출 약정시에도 기존 대출 상환을 위해 기존 대출 금융회사의 영업점 방문, 직원 통화 등 본인확인을 거쳐 상환 절차를 진행해야만 했습니다.

☐ 대환대출 인프라 구축 후 금융소비자는 갈아탈 신규 대출 조건을 모바일에서 한 번에 확인할 수 있어 정보탐색이 훨씬 쉬워지고,

○ 대출 약정시에도 기존처럼 금융회사 영업점을 방문하거나 직원과 통화할 필요 없이 대출이동 중계시스템(금결원)을 통해 대출금 상환이 자동으로 처리됩니다.

5. 금리수준, 중도상환수수료가 높아 효과가 없지 않을까?

- 과거에 비해 주담대·전세대출 금리*가 다소 높은 수준이고, 대환시 발생하는 중도상환수수료** 등까지 감안할 경우,

* 은행 주담대(%): ('20.1Q) 2.5 → ('21.1Q) 2.67 → ('22.1Q) 3.86 → ('23.1Q) 4.51 → ('23.3Q) 6.88

은행 전세대출(%): ('20.1Q) 2.82 → ('21.1Q) 2.58 → ('22.1Q) 3.55 → ('23.1Q) 4.65 → ('23.3Q) 4.15

** 은행권 중도상환수수료(%): 신용대출·전세대출 0.6~0.7, 주담대 1.2~1.4
(중도상환수수료는 대출 약정기간 대비 잔존일수(만기까지 남은 일수) 비율만큼 부과)

- 대환대출이 활발히 발생할 수 있는 여건은 아닌 상황입니다.

- 다만, 대출상품에 대한 정보가 부족하여 자신에게 가장 유리한 대출을 받지 못한 차주 등 대환이 필요한 소비자가 쉽게 대출을 탐색하여 대환이 가능할 뿐 아니라,

- 향후 금리가 하락할 경우 많은 금융소비자가 더 낮은 금리의 대출 상품으로 손쉽게 갈아탈 수 있는 시스템을 구축하였습니다.

- 또한, 금융회사가 고객 유치를 위해 더 낮은 금리의 상품을 출시하는 등 금융권의 경쟁 활성화 여건이 조성된 것에 의의가 있으며,

- 이미 다수 금융회사는 주담대·전세대출 대환 인프라 서비스 개시 시점에 맞추어 낮은 금리의 상품을 출시한 바 있습니다.

< 대환대출 인프라 이용 대상 >

1. 대환대출 인프라를 통해 갈아탈 수 있는 대출의 대상은?

☐ 시세 조치가 가능한 아파트를 담보로 하는 10억원 이하의 아파트 담보대출과,

○ 모든 주택(아파트, 다세대, 연립주택 등)에 대해 모든 보증기관*의 보증서를 담보로 한 보증부 전세자금대출이 대상입니다.

* 한국주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), SGI서울보증보험

2. 대환대출 인프라를 통해 갈아탈 수 없는 기존대출에는 어떤 것들이 있나요?

☐ 소비자의 대환 수요가 적거나, 별도 협약 체결을 통해 제공되는 저금리 정책금융상품*, 잔금대출, 중도금 집단대출, 지자체 협약 대출 등은 대환대출 인프라를 통해 갈아탈 수 없습니다.

* 예: 주택도시기금(디딤돌대출, 버팀목 전세자금대출), 주택금융공사(보금자리론) 등

3. 기존주택 처분 조건 약정 이행부 주담대를 받았지만 아직 기존주택을 처분하지 않은 경우에도 대환이 가능한지?

☐ 기존주택 처분조건 약정을 이행하지 않은 주택담보대출은 신규 대출이 불가능합니다.

○ 기존주택 처분조건 약정을 이행하지 않은 차주가 대환을 하게 되는 경우, 처분 기한이 신규대출 체결일로부터 새롭게 기산되어 처분 기한이 연장되는 결과가 발생하기 때문입니다.

< 전세대출 갈아타기시 주의사항 >

1. 전세대출 갈아타기가 가능한 시점은 구체적으로 언제인가요?

- ☐ 기존대출 실행 3개월 이후부터 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과하기 전까지 전세대출 대환이 가능합니다.
 - 대환대출 인프라를 통한 과도한 대출 이동 등을 방지하기 위해 전세대출 실행 3개월 이후부터 대환이 가능하며,
 - 전세 관련 보증기관의 보증 상품 특성* 등을 감안할 때 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과한 후에는 대환이 불가합니다.
- * (예) HUG는 대출보증을 받기 위한 요건으로 반환보증 가입이 필요한데, 반환보증 가입이 전세 임차 계약기간의 1/2이 도과하기 전까지만 가능
- ☐ 전세계약 갱신시에는 기존 전세 임차 계약기간의 만료 2개월 전부터 15일 전까지 대출 신청이 완료되어야 합니다.
 - 통상 전세계약 만료 2개월 전부터 계약 연장이 이루어지며,
 - 전세계약 만료일 전까지 대출심사를 안정적으로 완료하기 위해 약 15일의 기간을 확보할 필요가 있기 때문입니다.

2. 전세대출 갈아타기시 임대인 동의가 필요한가요?

- ☐ 전세대출을 최초로 받는 경우와 마찬가지로, 전세대출 대환 시에도 임대인의 동의가 필수사항은 아닙니다.
- ☐ 다만, 전세대출 대환 시점에 금융회사가 임대차계약이 유지중인지 여부를 확인하기 위해 임대인에게 임대차계약 사실을 확인해 줄 것을 요청 할 수 있습니다.

< 대환 시 한도 · 만기 제한 관련 >

1. 현 DSR 규제비율을 상회하는 차주도 이용할 수 있나요?

- ☐ 현재 차주 단위 DSR 규제비율*을 초과하는 차주의 경우, 대환을 위한 신규 대출을 받을 수 없습니다.

* 은행 40%, 제2금융권 50%

- 이 경우 기존 부채의 일부를 먼저 상환하여 현재 규제비율을 준수하게 된 이후 대환대출 인프라를 이용할 수 있습니다.

※ 전세자금대출의 경우 DSR 산정시 제외되고 있어, 대환 시에도 동일하게 산정 제외

2. 대환 시 대출금 증액은 불가능한 것인지?

- ☐ 대환대출 인프라를 이용하여 대환할 경우 새로운 대출 한도는 기존 대출의 잔여 금액 이내*로 제한됩니다.

* 예: 기존대출 3억원 중 1억원을 상환한 경우, 대환시 한도는 잔액(2억원)으로 제한

- 다만, 전세계약을 갱신하면서 전세보증금이 증액되는 경우에는 보증금 증가분만큼 한도 증액을 허용하였습니다.

3. 리스크 관리방안(만기, 한도제한 등)으로 인해 대환대출 인프라를 통한 이자 절감, 금융권 경쟁 촉진 효과가 제한되지는 않는지?

- ☐ 주담대·전세대출 대환대출 인프라는 금리 경감을 통해 차주의 주거금융비용 부담을 덜어주기 위한 취지로 구축한 것이며,

- 대환 시 한도와 만기가 증가할 경우 도리어 차주가 부담하는 총 원리금 상환액은 증가*할 가능성이 있습니다.

* (한도증액) : 1억 대출(연5% 10년)→이자 0.5억원 vs. 2억 대출(연 4% 10년)→이자 0.8억원
(만기연장) : 1억 대출(연5% 10년)→이자 0.5억원 vs. 1억 대출(연 4% 20년)→이자 0.8억원

- ☐ 또한, 특정기관으로의 과도한 쏠림현상 확대 등이 발생하지 않도록 하면서 건전한 경쟁을 촉진하는 것이 보다 바람직할 것으로 생각되며,

- 다만, 리스크 관리방안으로 인해 이자상환 부담을 절감하려는 소비자들이 불편을 겪지 않도록 리스크 관리방안을 탄력적으로 운영해나갈 계획입니다.