

제3절 부동산투자분석

1. ★ 부동산투자분석기법의 분류 (P.368)

2.5점짜리 대박표!

할인하는 방법 (시간가치○)	할인하지 않는 방법 (시간가치×)
할인현금수지분석법 (DCF법)	어림셈법 및 비율분석법
순현재가법(NPV법), 수익성지수법(PI법) 내부수익률법(IRR법) 현재회수기간법	어림셈법(승수법, 수익률법) 비율분석법 (대부비용, 부채비용등) 단순회수기간법, 회계적 이익률법등

2. 할인현금수지분석법 - 의의

의의	① 화폐의 시간가치를 고려하는 투자분석기법으로서 ② 미래의 현금흐름을 현재가치로 할인하여, 현재의 투자금액과 비교하여 투자분석을 하는 기법 ③ 현금유입의 현재가와 현금유출의 현재가를 상호비교하는 방법
절차	유입·유출 추계 ⇨ 위험크기를 판단 ⇨ 위험조정할인을 결정 ⇨ 현금흐름을 현재가치로 할인한 후 ⇨ 투자분석을 실시
구분	순현재가법, 수익성지수법, 내부수익률법등이 있음

3. ★ 순현재가법 (p.369)

수입금액을 산정

의의	① 화폐의 시간가치를 고려하는 투자분석기법으로서, ② 장래 세후소득의 현재가와 투자비용의 현재가를 서로 비교 ③ 장래수입의 현재총액에서 비용의 현재총액을 차감한 값
산정	순현재가 = 수입액(유입액)의 현재가 - 투자액(유출액)의 현재가

	⇨ 유입액의 현재가 = 세후현금수지의 현재가 + 세후지분복귀액의 현재가 ⇨ 투자액의 현재가 = 지분투자액의 현재가
할인율	① 요구수익률로 할인 = 투자주체에 따라 할인율이 달라짐 ② 순현재가를 구하기 위해서는 사전적으로 요구수익률이 필수임
투자채택	순현재가 ≥ 0 : 투자안 채택 (순현재가가 0보다 크거나 같아야 함)

4. ★ 수익성지수법 (p.371)

배수를 산정

의의	① 화폐의 시간가치를 고려하는 투자분석기법으로서, ② 장래 기대되는 미래수입의 현재액을 유출의 현재가로 나눈 값 ③ 투자액 대비 수입액의 현재가인 상대적 수익성을 측정
산정	$\text{수익성지수(PI)} = \frac{\text{유입의 현재가(B)}}{\text{유출의 현재가(C)}}$ 유출의 현재가에 대한 유입액의 현재가비율 = 편익(B)/비용(C)를
할인율	투자자의 요구수익률로 할인 (사전에 요구수익률 필수)
투자채택	수익성지수 ≥ 1 : 채택 (수익성지수가 1보다 크거나 같아야 함)

5. ★ 내부수익률법 (p.372)

수익률을 구함

의의	① 화폐의 시간가치를 고려하는 투자분석기법으로서, ② 유입의 현재가와 현금유출의 현재가를 같게 하는 할인율 산정
산정	유입(현재) = 유출(현재)가 되는 할인율을 직접 산정하는 방법 ⇨ 투자안의 순현재가를 0으로 만드는 할인율을 산정 ⇨ 투자안의 수익성지수를 1로 만드는 할인율을 산정
할인율	① 내부수익률 자체로 할인하고, 할인율을 직접 구하는 방법 ② 사전에 요구수익률이 필수가 아닌 투자분석방법
투자채택	내부수익률 ≥ 요구수익률 : 투자안 채택

투자분석기법 3자비교

순현재가(NPV)	수익성지수(PI)	내부수익률(IRR)
$NPV = \text{유입(현재)} - \text{유출(현재)}$ 유입(현재)에서 유출(현재)차감	$PI = \text{유입(현재)} \div \text{유출(현재)}$ 유출(현재)에 대한 유입(현재)	$IRR : \text{유입(현재)} = \text{유출(현재)}$ 로 만드는 할인율
요구수익률로 할인함	요구수익률로 할인함	내부수익률 자체로 할인함
사전에 요구수익률 필수	사전에 요구수익률 필수	사전에 요구수익률 필수아님
부의 극대화 실현가능	상대적 수익성을 측정	$NPV=0, PI=1$ 의 할인율
순현재가 ≥ 0	수익성지수 ≥ 1	내부수익률 ≥ 요구수익률

- ① 투자자는 투자성향이나 투자목적에 따라 타당성분석 기법에서 도출된 값에 대해 서로 다른 판단을 내릴 수 있다.
- ② 순현재가치법으로 타당성이 있는 사업이 내부수익률법으로는 타당성이 없을 수도 있다.
- ③ 일반적으로 내부수익률법보다 순현재가치법이 투자준거로 선호된다.

1. 투자안 A의 순현재가와 수익성지수와 내부수익률은?
(단 할인율은 연10%, 사업기간은 1년이라고 가정함)

투자안 A	초기 현금지출	말기 현금유입
A	5000원	6600원

- 1) 유입의 현재가 = $\frac{6600}{(1+0.1)^1} = 6000$ 원
- 2) 순현재가 = 유입의 현재가 - 유출의 현재가 = 6000원 - 5000원 = 1000원
- 3) 수익성지수 = $\frac{6000}{5000} = 1.2$
- 4) 내부수익률 : $5000 = \frac{6600}{(1+r)} \Rightarrow 1+r = \frac{6600}{5000}, r = 32\%$

6. 비할인법 - 어림셈법 (p.378)

- ① 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 투자분석기법임
- ② 주로 소규모의 부동산에서 첫 해의 영업소득만을 기준으로 자본의 회수기간(승수법) 및 수익률(수익률법)을 산정하는 방법
- ③ 승수: 자본의 회수기간으로서 작을수록 유리 = 자본회수 빠름
- ④ 수익률: 투자안의 수익률로서 클수록 유리
- ⑤ 어림셈법상의 승수법과 수익률법은 상호 역수관계가 성립함

승수법	수익률법
자본회수기간 산정 = $\frac{\text{투자액}}{\text{수입}}$	투자수익률 산정 = $\frac{\text{수입}}{\text{투자액}}$
조소득승수 = $\frac{\text{총투자액}}{\text{조소득}}$	총자산회전율 = $\frac{\text{조소득}}{\text{총투자액}}$
순소득승수 = $\frac{\text{총투자액}}{\text{순영업소득}}$	종합자본회전율 = $\frac{\text{순영업소득}}{\text{총투자액}}$
세전현금수지승수 = $\frac{\text{지분투자액}}{\text{세전현금수지}}$	지분배당률 = $\frac{\text{세전현금수지}}{\text{지분투자액}}$
세후현금수지승수 = $\frac{\text{지분투자액}}{\text{세후현금수지}}$	세후수익률 = $\frac{\text{세후현금수지}}{\text{지분투자액}}$

- ① 조소득승수와 총자산회전율은 서로 역수관계가 성립함 (조 - 총)
- ② 순소득승수와 종합자본회전율은 서로 역수관계가 성립 (순수 - 종합자본)
- ③ 세전현금수지승수와 지분배당률은 서로 역수관계가 성립 (세전 - 지분)
- ④ 세후현금수지승수와 세후수익률은 서로 역수관계가 성립 (세후 - 세후)

7. 비율분석법 - 부채감당률 (p.381)

의의	① 부채서비스액에 대한 순영업소득의 비율로 ② 부채를 순영업소득으로 어느 정도 충당할 수 있는지를 측정 ③ 상업용 부동산의 대출평가기준으로 활용하는 비율
산정	부채감당률 = $\frac{\text{순영업소득(수입)}}{\text{부채서비스액(빚)}}$

판정	감당률 > 1	① 순영업소득이 부채서비스액보다 큼 ② 순영업소득이 부채를 충분히 감당할 수 있음 ③ 부채를 감당하고자 잔여액이 남는다는 의미
	감당률 = 1	① 순영업소득과 부채서비스액이 같음 ② 차입자와 대출자 모두에게 위험한 상태
	감당률 < 1	① 부채서비스액이 순영업소득보다 큼 ② 순영업소득이 부채서비스액을 감당할 수 없음 ③ 차입자의 원리금지불능력이 충분하지 않음
투자채택	대출자는 가급적 차입자의 부채감당률이 1보다 <u>크길</u> 원함	

8. 비율분석법 : 대부비율 vs 지분비율 vs 부채비율(p.381)

대부비율	= $\frac{\text{융자금}}{\text{총투자액}}$ = $\frac{\text{저당대부액}}{\text{부동산가치}}$
부채비율	= $\frac{\text{융자금}}{\text{지분투자액}}$ = $\frac{\text{타인자본}}{\text{자기자본}}$ = $\frac{\text{부채총계}}{\text{자본총계}}$

	융자비율 = 대출비율 = 저당비율 = LTV(담보인정비율)				
대부 비율	① 대부비율이 높아질수록 ⇨ 융자↑ ⇨ 레버리지 효과↑				
	② 대부비율이 지나치게 높으면 차입자의 금융위험도 증가 ⇨ LTV규제의 근거가 되며, LTV가 높을수록 금리도 높아짐				
부채 비율	① 자기자본(지분투자액)에 대한 타인자본(융자액)의 비율				
	② 부채비율은 자본총계에 대한 부채총계의 비율로 산정				
비교	대부비율	20%	50%	60%	80%
	부채비율	$\frac{20}{80} = 25\%$	$\frac{50}{50} = 100\%$	$\frac{60}{40} = 150\%$	$\frac{80}{20} = 400\%$

투자자 갑은 6억원의 대출받아 10억원짜리 주택을 매입했다.

- ① 대부비율은?
- ② 부채비율은?

9. 비율분석법 - 기타비율들 (p.382~)

채무불이행률	= $\frac{\text{영업경비} + \text{부채서비스액}}{\text{유효조소득}}$
영업경비비율	= $\frac{\text{영업경비}}{\text{유효조소득}}$
공실률	= $\frac{\text{공실액}}{\text{가능조소득}}$
저당환원율(저당상수)	= $\frac{\text{상환액[저당지불액]}}{\text{융자금[저당대부액]}}$

CHAPTER 06. 부동산금융론

제1절 부동산금융의 개요

10. 부동산금융의 의의 (P396)

의의	① 금융이란 자금의 수요자가 <u>자금을 조달</u>하는 일련의 과정임 ② 부동산을 운용대상으로 하여 <u>자본을 조달</u>하는 일련의 과정 ③ 부동산의 개발, 취득을 목적으로 <u>화폐와 신용을 이전</u>하기 위해 사용되는 제도, 시장, 수단과 관계된 제반영역을 의미함
----	---

11. 금융시장의 분류 (P397~400)

직접금융	① 금융기관을 통하지 않고 자금을 조달하는 기법을 의미함 ② 자금 수요자가 주식, 채권발행등을 통해 자금을 조달함
간접금융	① 자금의 수요자가 금융기관을 통해서 자금을 조달하는 기법 ② 일반 기업대출, 담보대출등 금융기관을 통한 자금조달
수요자금융	① 일반적인 주택실수요자들의 <u>주택담보대출</u>을 의미 ② 저금리, 장기, 일시불대출, 분할상환, 영구적 저당

공급자 금융	① 주택개발금융, 건설사의 자금조달(건축대부)을 의미 ② 고금리, 단기, 분할대출, 일시불상환, 반영구적 저당
지분 금융	① 지분권을 판매하여 자기자본을 조달 하는 것을 의미함 ② 부동산 신디케이트(사모·공모), 조인트벤처, REITs, 펀드
부채 금융	① 저당을 설정하거나 사채를 발행하여 타인자본을 조달 ② 저당금융, 주택상환사채, 자산유동화증권(ABS), 주택저당유동화증권(MBS): MBB (담보부채권), 신탁증서금융
저당 금융	① 담보로 제공되는 부동산에 금융기관이 저당권을 설정 ② 차입자의 소유권이 유지되나, 유증당시 경매처분을 통해 처분
담보 신탁	금융기관 대출실시 신탁증서제출 차입자 신탁계약 신탁증서 신탁회사 ① 차입자가 신탁회사와 신탁계약을 체결한 후, 신탁회사에 소유권을 넘기는 방식 (신탁회사에 <u>형식적으로</u> 소유권 이전) ② 신탁회사로부터 받은 신탁수익권을 금융기관에 제출하고, 금융기관에서 대출을 받음: 담보는 신탁회사가 직접관리 ③ 채무불이행시(유저당) 담보에 대한 처분: 공매처분

제2절 주택금융의 개요

12. 주택금융의 구분 [p.401]

주택금융은 크게 **비제도권** 금융과 **제도권** 금융으로 구분할 수 있음

비제도권	① 비제도권 금융에는 전세자금 및 선분양자금 이 있음 ② 전세는 수요자에게 주택구입시에 레버리지 기능을 제공하고, 선분양은 공급자(건설사)에게 건설금융 제공기능을 함
제도권	① 제도권 금융은 공공자금 과 민간자금 으로 구분함 ② 공공자금: 국민주택자금 및 주택금융공사 대출이 포함됨

13. 주택금융의 기본개념[기본용어] [p.410]

용자원금 용자잔고	① 용자원금: 최초용자액 = 저당 ()액 = 대출액 = loan(론) ② 용자잔고: 미상환저당잔금 = 상환되지 않은 남은 ()액				
용자기간	① 차입자로 하여금 용자를 상환할 수 있도록 부여받은 기간 ② 대출의 위험이 커질수록 용자기간은 (길어짐, 짧아짐) ③ 상업용 대출, 후순위 담보대출의 경우 용자기간은 ()				
용자상환	① 원리금 = 원금 + 이자 = 저당 ()액 = 부채서비스액 월부금 ② 상환기간이 길어질수록 매기 납부 상환액은 ()하게 됨				
이자율	① 저당투자자의 수익률 = 저당수익률 = 차입이자율 = 금리 ② 이자율 결정 ⇨ 명목이자율 = 실질이자율 + 예상인플레이션 <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>명목이자율</td><td>예상인플레이션율이 가산된 이자율</td></tr> <tr> <td>실질이자율</td><td>예상인플레이션율이 가산되지 않은 이자율</td></tr> </table> ③ 이자율은 항상 용자의 잔고(잔금)에 적용되는 것이 원칙 ④ 연간 명목금리가 같더라도, 유효이자율은 이자계산 기간이 짧을수록 높아지는 것이 원칙임 ⇨ 이자는 계산주기가 짧고, 자주 계산할수록 높아짐	명목이자율	예상인플레이션율이 가산된 이자율	실질이자율	예상인플레이션율이 가산되지 않은 이자율
명목이자율	예상인플레이션율이 가산된 이자율				
실질이자율	예상인플레이션율이 가산되지 않은 이자율				

14. 주택담보대출의 규제 (LTV vs DTI)(440)

LTV (대부(용자)비율)	DTI (총부채상환비율)
- 대부 = 용자 = 대출 = 저당비율 - 담보인정비율 (Loan to Value)	- 총부채상환비율, 차주상환능력 - DTI = Debt To Income
$LTV = \frac{\text{용자액 (잔금액)}}{\text{부동산가치 (집값)}}$	$DTI = \frac{\text{상환액 (원리금)}}{\text{차입자 (연)소득}}$
부동산가치에 대한 용자(잔금)액	차입자의 연소득에 대한 상환액
담보가치를 기준으로 용자액 산정	차입자의 소득을 기준으로 상환액 산정
부동산가치: 4억, LTV = 50%일 때 ⇨ 4억 × 50% = 2억 용자가	차입자소득: 4천, DTI = 40%일 때 ⇨ 4천 × 40% = 1600만 상환가능

부동산의 담보가치만 고려함	소득, 기존부채, 상환기간 고려
① 부동산가격에 대한 용자비율(LTV)이 높을수록 = (LTV 상향(↑)) ⇨ 용자가능액은 (증가, 감소)하고, 부동산의 수요는 (증가, 감소)함 ⇨ 용자위험 (금융적 위험)은 (↑, ↓), 담보대출 금리는 (↑, ↓)한다. ② 금융당국이 대출과 관련된 위험을 줄이기(가계부채감소) 위해서는 LTV나 DTI를 (상향, 하향)해야 하고, 용자를 통해 시장을 활성화시키기 위해서는 LTV나 DTI를 (상향, 하향)조정 하는 것이 좋다.	
대출조건이 다음과 같을 때 아래 질문에 답하십시오. ○ 주택의 담보평가가격: 3억원 ○ A의 연간소득 3천만원 ○ 연간 저당상수: 0.1 [원리금균등대출조건, 기존 대출 없음] ○ LTV(담보인정비율): 60%, DTI(총부채상환비율): 50%	
1) LTV 기준의 최대대출 가능액은? ⇨ 부동산담보가치(3억원) × 60% = 1억 8000만원 가능 2) DTI 기준의 최대대출 가능액은? ⇨ 연소득 (3000만원) × 50% = 1500만원 상환가능 ⇨ 차입자는 연간 원리금이 1500만원이라는 의미 ⇨ 원리금에서 용자액을 산정하기 위해서는, 원리금액을 저당상수로 나누면 됨! [용자액 = $\frac{\text{원리금}}{\text{저당상수}}$] ⇨ 1500만원(상환액) ÷ 0.1(저당상수) = 1억 5000만원 3) LTV, DTI를 모두 충족하는 조건하에서 최대대출액은? ⇨ LTV기준 1억 8000만, DTI기준 1억 5000만원중 적은 금액을 기준으로 대출액이 산정됨 : 1억 5000만원이 됨	

15. 저당의 이자율 [고정금리, 변동금리] (414)

1) 고정금리저당 [고정금리대출] (414)

- ① 차입자가 대출기간동안 **지불해야 하는 이자율이 동일한** 대출방식
 ② 시장금리의 변동에 관계없이 **대출시 확정된 이자율이 만기까지 고정**

고정이자율 (명목이자율) = **실질이자율+위험대가+예상인플레이션**

저당 위험	① 계약이자율(저당이자율, 차입이자율, 약정이자율): 고정됨
	② 시장이자율은 시장의 변화에 따라 지속적으로 변함(상승, 하락)
	③ 약정이자율과 시장이자율의 차이에 따라 다양한 저당위험 발생

약정 (계약) 이자율 > 시장이자율 : 시장금리가 하락할 때 : 나가요~

차입자 입장	대출자 입장
① 기존대출 조기상환을 고려 (조기상환후 채용자를 고려)	① 차입자의 조기상환시도에 따라 조기상환위험에 직면함
② 채용자이의 > 수수료비용 ⇒ 기존대출을 조기상환함	② 방어책: 조기상환수수료 (만기전 변제벌금 약정)

약정 (계약) 이자율 < 시장이자율 : 시장금리가 상승할 때 : 안 나가요~

차입자 입장	대출자 입장
① 기존 대출을 유지함 = 조기상환을 고려하지 않음	① 이자율(수익률 악화)위험 직면
② 매우 유리해짐	② 차입자의 조기상환을 유도함
	③ 잔고환인등의 혜택을 제공함

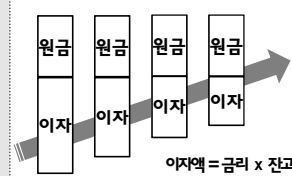
고정 금리 특징	① 대출이 시행 된 이후에 예상보다 실제 인플레이션이 높다면 ⇒ 대출자는 ()하고 차입자는 ()하다 ⇒ 대출자는 인플레이 위험을 차입자에게 전가할 수 () ⇒ ()가 인플레이션 위험을 일반적으로 부담 (비대칭)
	② 고정금리는 대출자가 위험을 부담하게 되므로 ⇒ 변동금리에 비해서 대출초기의 금리가 (높은, 낮은)편임
	③ 고정금리의 경우 향후 금리(상승, 하락)이 예상될 때 유리함

2) 변동금리저당 [변동금리대출] (418)

의의	① 사전에 약정한 방법으로 일정한 기간마다 대출금리를 조정 ② 기준금리에 대출금리를 연동하여 금리가 일정주기로 변동함
산정	변동금리 = 기준금리 (지표이자율) + 가산금리 (마진율)
기준 금리	① 기준금리로는 CD금리와 COFIX 금리를 활용 함 (p350) ② CD금리 : 양도성예금증서, 만기: 3개월, 변동성이 큰 편 ③ COFIX : 자금조달비용지수 , 만기 6개월 이상 변동성 작은 편 ④ CD나 COFIX가 변하면 대출금리가 연동되어 같이 변화함
가산 금리	① 기준금리에 가산하여 대출자의 마진이 되는 이자율 ② 차입자의 신용도, 담보의 안정성, 거래실적등에 따라 변화 ③ 가산금리는 약정 후에는 만기까지 고정되는 특징이 있음
변동 금리 특징	① 대출기간동안 일정한 주기로 이자율의 변동이 가능하므로 ⇒ 대출자의 이자율인플레이 위험을 차입자에게 전가할 수 있음 ⇒ 금리변동이 심할 때는 대출자는 변동금리를 선호 함 ⇒ 변동금리는 ()를 인플레이 위험으로부터 보호함 ② 이자율 조정주기가 짧을수록 이자율 변동의 위험은 ()에서 ()에게로 많이 전가됨 ③ 변동금리는 이자율 변동위험을 ()가 부담하므로 고정금리에 비해서는 대출초기 이자율이 (높은, 낮은)편임 ④ 변동금리는 향후 금리가 ()할 것이라고 예상될 때 유리

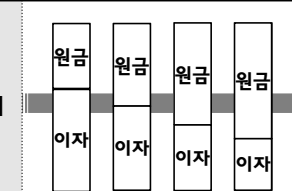
16. 저당의 상황 (p.415)

1) 원금균등상환 [체감식상환]

의의	 ① 매기 납부 원금액 : () ② 매기 납부 이자액 : () ③ 매기 납부 원리금 : () ④ 원리금이 점차 (채감, 채증)
----	--

특징	① 차입자의 단점 : 대출초기 원금상환부담이 매우 큼 대출자의 장점 : 대출초기 원금회수속도 () (안전함) ② 차입자 장점 : 상환기간 전체를 통틀어 이자지급액이 가장 낮음
사례	차입자 A씨는 주택을 구입하기 위해 1억원을 금리 10%, 만기 10년으로 대출 받았다. 차입자 A씨가 원금균등상환방식으로 원리금을 상환한다면, 1회차 원리금 지급액은 얼마나 되었는가? (매년 기말상환을 가정) 차입자 A씨의 1회차 원리금 상환액 $= 1\text{회차 원금지급액} = \frac{1\text{억원 (용자원금)}}{10\text{년 (상환기간)}} = 1000\text{만원}$ $= 1\text{회차 이자지급액} = 1\text{억원} \times 10\% = 1000\text{만원}$ $= 1\text{회차 원리금지급액} = 1000\text{만원} + 1000\text{만원} = 1\text{억원}$

2) 원리금균등상환 [월부금정액식] (415)

의의	 ① 매기 납부 원리금 : () ② 매기 납부 이자액 : () ③ 매기 납부 원금 : () ④ 원금이 점차 (채감, 채증)
특징	① 차입자의 장점 : 대출초기 원금상환방식보다 상환부담 () ⇒ 상대적으로 소득이 낮은자에게 원금균등상환보다 () ② 상환액의 산정 = 저당대부액 × () ③ 매기 원리금 상환액중 원금분할상환액은 점차 ()함
사례	차입자 A씨는 주택을 구입하기 위해 1억원을 금리 10%, 만기 10년으로 대출 받았다. 차입자 A씨가 원리금균등상환방식으로 원리금을 상환한다면, 1회차 원리금과 원금지급액은 얼마나 되었는가? (저당상수 = 0.1627) ① 차입자 A씨의 1회차 원리금 상환액 $= 1\text{억원} \times \text{저당상수} (10\%, 10\text{년}) = 1\text{억원} \times 0.1627 = 1627\text{만원}$ ② 1회차 이자지급액 = 1억원 × 10% = 1000만원 ③ 1회차 원금지급액 = 1627만원 - 1000만원 = 627만원

★ 원금균등상환과 원리금균등상환의 비교

- ① 원금균등상환과 원리금균등의 1회차 (원금, 이자, 원리금지급액)은 동일
- ② 원금균등상환은 원리금균등상환에 비해 초기 원리금액이 더 ()
- ③ 원리금균등은 원금균등에 비해 대출 직후에는 원리금 상환액이 ()
- ④ 원금균등상환은 원리금균등에 비해 초기 상환부담이 더 [큰, 작은]편임
- ⑤ 상대적으로 대출초기에 소득이 낮은 차입자에게는 []균등이 더 유리

3) 점증식[체증식상환] (p417)

- ① 차입자가 매기 납부하는 원리금이 점차 증가[체증식]하는 상환방식
- ② 일정기간 동안 상환액을 특정비율로 증액하여 원리금상환액을 초기에는 적게 부담하고, 시간의 경과에 따라 부담을 늘려가는 방식
- ③ 미래에 소득이 보장되는 젊은 저소득층, 신흥부부에게 유리한 방식
- ④ 대출초기에 원금균등, 원리금균등상환에 비해 상환부담이 가장 낮음
- ⑤ 대출초기에 납부액이 이자도 채 감당하지 못할 경우, 부의 상환 발생함

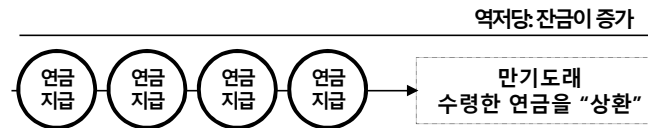
4) ★ 상환방식의 3자비교 (415-418 ox참조)

	원금균등상환	원리금균등상환	점증식
매기납부 원금액	균등함	증가함	증가함
매기납부 이자액	감소함	감소함	감소함
매기납부 원리금	감소함	균등함	증가함
대출초의 원금상환부담	원금균등상환 > 원리금균등 > 점증식상환		
대출초의 원금회수위험	점증식상환 > 원리금균등 > 원금균등상환		
중도상환 미상환대출잔액	점증식상환 > 원리금균등 > 원금균등상환		

★ 대출초 DII = 상환액의 크기, 중도시점 LTV = 중도상환시 잔금

- ① 세 가지 상환방식 중 대출초 DII가 가장 큰 상환방식은?
- ② 중도시점에서 중도상환시 LTV가 가장 낮은 상환방식은?

17. 역저당[역모기지론] 대출방식 [p426]



- 의의
- ① 대출자가 차입자 주택을 담보로 매기간 일정액을 지불(연금)
 - ② 주택을 보유한자가 주택을 담보로 연금방식으로 대출을 받음
 - ③ 만기로 갈수록 연금액이 증가하면서 대출잔금이 증가하게 됨
 - ④ 용자의 상환은 만기시 주택처분을 통해 이루어지는 방식

A씨는 사람이 3억원 짜리 대상주택을 담보로 역연금저당을 설정하였다면, 이 사람이 매월 지불받게 되는 연금액은? 3억원 × []로 산정함

1) 역저당대출 - 주택연금 [p427]

- ① 주택을 금융기관에 담보로 맡기고, 주택연금 가입자가 금융기관으로부터 연금과 같이 매월 노후생활자금을 받는 제도 [주택금융공사 시행]
- ② 주택금융공사는 가입자를 위해 은행에 보증서를 발행하고, 은행은 주택금융공사의 보증서에 근거하여 가입자에게 주택연금을 지급함

시행처	주택금융공사 (HF) - 주택연금의 지급보증제공
이용자격	주택소유자가 만 60세이상, 부부기준 1주택자 ⇒ 부부공동 소유시 연장자가 만 60세 이상 ⇒ 한시적 2주택자는 3년내 비거주주택 처분조건으로 가입
대상주택	① 시가 9억원 이하의 주택, 자자체에 신고된 노인복지주택 ⇒ 다세대, 단독, 연립주택, 아파트, 주상복합포함 ② 상가등 복합용도주택 주택면적이 1/2이상이 경우가능
보증기간	종신 (소유자 및 배우자 사망시까지 종신거주, 종신지급)
지급방식	① 종신방식과 확정기간방식으로 구분함 ② 종신방식은 종신지급방식과 종신흡합방식으로 구분

	③ 종신지급방식: 연금형태로만 만기까지 지급 ④ 종신흡합방식: 수시인출한도설정 + 연금형태혼합 ⑤ 수시인출금 한도: 최대대출가능액(5억)의 최대 50% ⑥ 확정기간방식: 가입자가 선택한 일정기간만 지급금 지급 ⇒ 가입자가 연금수령기간을 직접 지정할 수 있음
지급유형	① 정액형: 월지급금을 일정한 금액으로 고정하는 방식 ② (정률)증가형: 12개월마다 3%씩 증가하는 방식 ③ (정률)감소형: 12개월마다 3%씩 감소하는 방식 ④ 전후후박형: 초기에 많이 수령하고, 후기에 적게 수령
보증료	① 초기보증료: 주택가격의 2%이하를 최초 대출시 ② 연보증료: 보증잔액의 연0.5%를 매월 납부함 ③ 보증료는 금융기관이 공사에 대납 + 잔액가산
대출금리	3개월 CD금리 기준 + 1.1%(가산금리): 직접 현금납부 ×
대출금 상환	① 대출금상환액은 담보주택 처분가격 범위내로 한정원칙 ② 주택가격 > 대출잔액: 남은부분 법정상속인 귀속 ③ 주택가격 < 대출잔액 부족분은 미청구 원칙 ④ 원칙적으로 주택연금에 대한 채권은 해당 담보주택에 대해서만 청구하는 것이 원칙이나 가입자의 기타재산에 대한 구상권 행사도 가능함 ⑤ 대출금은 중도수수료 없이 중도상환이 가능함