

책 임 자	금융위 금융정책과장 손 주 형(02-2100-2830)	담 당 자	항 기 정 사무관 (02-2100-2832) 최 범 석 사무관 (02-2100-2836)
	금융위 가계금융과장 이 수 영(02-2100-2510)		홍 상 준 사무관 (02-2100-2514)
	금감원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)		김 부 곤 팀 장 (02-3145-8040)

제 목 : 「최근 부동산시장 점검결과 및 보완방안」 금융부문 후속조치 시행

1. 그간의 경과

- ☐ 정부는 관계부처 합동으로 「최근 부동산시장 점검결과 및 보완방안」을 발표(국토부·기재부·금융위, '19.10.1일)하고, 후속조치 추진중

◇ 「최근 부동산시장 점검결과 및 보완방안」의 금융부문 주요 추진사항

① LTV규제 적용대상 확대

- ① 투기지역·투기과열지구의 주택매매업 개인사업자 주담대에 LTV 40% 도입
- ② 투기지역·투기과열지구의 주택임대업·매매업 법인 주담대에 LTV 40% 도입
- ③ 투기지역·투기과열지구·조정대상지역의 부동산담보신탁 수익증권 담보대출에 LTV 도입 (투기지역·투기과열지구 40%, 조정대상지역 60%)

차주유형별 주택담보대출 LTV규제 현황

차주 유형		업 종	규제지역			비규제 지역
			투기지역	투기과열지구	조정대상지역	
가계대출		-	40%	40%	60%	70%
기업대출	개인사업자 대출	주택임대업	40%	40%	-	
		주택매매업	(현행) LTV 규제없음 → (개선) LTV 40% 도입			
	법인대출	주택임대업	(현행) 규제없음 → (개선) LTV 40% 도입		-	
		주택매매업	(현행) 규제없음 → (개선) LTV 40% 도입			

② 전세대출을 이용한 갭투자 축소 유도

- * 고가주택(시가 9억원 초과)을 보유한 1주택자에 대하여 전세대출 공적보증 제한

③ 관계기관 합동조사를 통해 이상거래 사례에 대한 조사 실시

- * 국토부 등 관계기관 합동조사에 금융위·금감원이 참여하여 금융기관 대출 취급 점검

- ☐ 금융위·금감원은 규제변경 관련 금융권 설명회를 개최(10.7일)하여 금융업권 의견을 수렴하였으며, 관계기관 합동조사 착수회의(10.7일)에 참석

2. 주요 추진사항

① LTV규제 적용대상 확대

- 금융위원회는 10.14일부터 각 금융업권에 대하여 LTV규제 적용 대상 확대를 위한 행정지도를 시행하였음 (붙임 참조)
 - 이에 따라, 10.14일부터 신규대출 신청분에 대해서는 행정지도 사항이 적용*
- * 다만 '19.10.13일 이전에 ①주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, ②금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, ③금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주에 대해서는 적용되지 않음
- 후속조치 사항을 담은 각 금융업권 감독규정은 규정변경예고(10월중), 금융위원회 의결(11월중)을 거쳐 개정·시행될 예정

② 전세대출을 이용한 갭투자 축소 유도

- 주택금융공사 및 주택도시보증공사(HUG)의 보증규정 개정하여 시행(10월중)

③ 서울지역 실거래 관계기관 합동조사 참여('19.10월~12월)

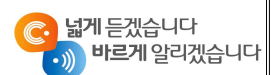
- 금융위원회 및 금융감독원은 국토교통부, 행정안전부, 지자체 등과 함께 주택매매 이상거래 사례에 대하여 면밀히 점검할 계획
- 금번 합동조사에서는 주택매수를 위해 조달한 금융기관 대출 항목에 대한 점검이 최초로 이루어지는 만큼,
 - 일선 지자체에서 차질없이 금융기관 대출 부문을 점검할 수 있도록 관계기관 회의를 개최*하고, 점검방법 안내를 강화할 계획

* '19.10.15.(화), 정부서울청사에서 금융위 주관으로 국토부, 서울특별시內 25개 구청 관계자들이 참석하는 금융부문 점검 회의 개최 예정



본 자료를 인용 보도할 경우
출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr



주택담보대출에 대한 리스크 관리기준

1 내 용

1 개인사업자의 주택담보대출에 대한 LTV규제 등 확대

- (적용 대상) 주택매매업을 영위하는 개인사업자가 주택을 담보로 대출을 받는 경우에 적용*

* 다만, 주택매매업자가 이미 건축되어 있는 주택을 담보로 받는 대출이 아니라, 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함) 하여 매매하는 경우로 해당 주택을 담보로 대출받을 때는 적용 대상에서 제외

- (규제 내용) 투기지역·투기과열지구 소재 주택을 담보로 하는 주택 매매업 개인사업자의 주택담보대출 취급시 LTV 40% 적용

- 주택매매업 개인사업자에 대하여 투기지역·투기과열지구내 고가 주택(공시가격 9억원 초과)을 신규 구입하기 위한 주택담보대출을 취급 불가
- 주택담보대출을 이미 보유한 주택매매업 개인사업자에 대하여 투기 지역 내에서의 주택구입 목적의 주택담보대출 취급 불가

< 개인사업자대출 지역별 LTV규제 현황 >

차주 유형	업종	규제지역			비규제 지역
		투기지역	투기과열지구	조정대상지역	
개인사업자 대출	주택임대업 ¹⁾	(현행) 40%			규제없음
	주택매매업 ²⁾	(현행) 규제없음 → (개정) LTV 40% 도입			

* 1) 주택임대업 : 한국표준산업분류체계상 코드 68111(주거용 건물 임대업)

2) 주택매매업 : 한국표준산업분류체계상 코드 68121(주거용 건물 개발 및 공급업)

2

법인 주택담보대출에 대한 LTV규제 도입

- ☐ (적용 대상) 주택매매업·주택임대업을 영위하는 법인이 주택을 담보로 대출을 받을 경우에 적용*

* 다만, 주택매매업·주택임대업 영위 법인이 이미 건축되어 있는 주택을 담보로 받는 대출이 아니라, 주택을 신규 건설(등기부등본 및 건축허가증 등을 통해 주택건설사실을 입증하는 경우에 한함)하여 매매·임대하는 경우로 해당 주택을 담보로 대출받을 때는 적용 대상에서 제외

- ☐ (규제 내용) 투기지역·투기과열지구 소재 주택을 담보로 하는 주택 매매업·주택임대업 법인의 주택담보대출 취급시 LTV 40% 적용

< 법인사업자대출 지역별 LTV규제 현황 >

차주 유형	업종	규제지역			비규제 지역
		투기지역	투기과열지구	조정대상지역	
법인대출	주택임대업 ¹⁾	(현행) 규제없음→ (개선) LTV 40% 도입			규제없음
	주택매매업 ²⁾				

* 1) 주택임대업 : 한국표준산업분류체계상 코드 68111(주거용 건물 임대업)

2) 주택매매업 : 한국표준산업분류체계상 코드 68121(주거용 건물 개발 및 공급업)

3

수익증권 담보대출에 대한 LTV규제 도입

- ☐ (적용 대상) 주택이 포함된 신탁에 대해 신탁업자가 발행한 수익증권을 담보로 대출을 취급하는 경우에 적용
- ☐ (규제 내용) 규제지역(투기지역·투기과열지구·조정대상지역)내 소재 주택이 신탁재산에 포함된 경우 신탁업자가 발행한 해당 수익증권을 담보로 대출을 취급할 경우 LTV 40%(투기지역·투기과열지구)·60%(조정대상지역) 적용

- 행정지도 시행일('19.10.14.) 이후 신규대출 신청분부터 적용
 - 다만, '19.10.13일 이전('19.10.13일 포함)에 ①주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, ②금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, ③금융회사로부터 대출 만기 연장통보를 받은 차주에 대해서는 종전 규정 적용 가능