
 금융위원회	<div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">보 도 참 고</div>				 금융감독원
	보도	배포시 부터	배포	2019.12.23.(월)	
책 임 자	금융위 금융정책과장 손 주 형(02-2100-2830) 금감원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)	담 당 자	항 기 정 사무관 (02-2100-2832) 최 범 석 사무관 (02-2100-2836) 김 부 곤 팀 장 (02-3145-8040)		

제 목 : 「주택시장 안정화 방안」 금융부문 후속조치 시행 - LTV 추가 강화 등에 대한 행정지도 및 FAQ 배포

1. 후속조치 사항

- ☐ 정부는 관계부처 합동으로 「주택시장 안정화 방안」을 발표(국토부·기재부·금융위·국세청, '19.12.16.)하고, 후속조치를 추진 중입니다.
- 동 방안의 금융부문 조치중 '투기지역·투기과열지구 소재 초고가 아파트에 대한 주택구입용 주택담보대출 금지'에 대한 행정지도는 대책 발표 직후 시행(12.17.)하였으며,
- '초고가 아파트에 대한 임차보증금 반환목적 주택담보대출'에 대해서도 추가로 행정지도를 시행(12.18.)하였습니다.
- ☐ 이와 함께, DSR 관리 강화, LTV 추가 강화 등 여타 추진과제에 대한 행정지도를 금일(12.23.)부터 시행함을 알려드립니다.

「주택시장 안정화 방안」 금융부문 조치 중 12.23일 행정지도 시행 사항

1. 시가 9억원 초과 주택 담보대출 LTV 추가 강화

- ☐ (현행) 투기지역·투기과열지구 주담대에 대하여 LTV 40% 적용 중
- ☐ (개선) 전금융권 가계, 주택임대업·주택매매업을 영위하는 개인사업자 및 법인의 투기지역·투기과열지구 주택담보대출에 대하여 시가 9억원 기준으로 주택가격 구간별 LTV 규제비율 차등 적용(역진율 구조)

현 행	⇒	개 선	
		주택가격 구간	대상
▶ 주택가격 구간없이 LTV 40% 적용		[구간①] 9억원 이하분	▶ LTV 40% 적용
		[구간②] 9억원 초과분	▶ LTV 20% 적용

※ 투기지역·투기과열지구 소재 15억원 초과 아파트 구입 목적 주담대는 모든 가계, 개인사업자·법인에 대해 금지(LTV 0%) → 행정지도 既 시행(12.17일)

2. DSR*(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율) 관리 강화

* Debt Service Ratio = 모든 가계대출 원리금상환액 / 연간소득

☐ (현행) 평균DSR은 업권별 평균목표 이내로 각 금융회사별 관리

* 예시 : 각 시중은행은 DSR 시행 이후 신규취급한 가계대출 평균DSR을 40% 내로 관리
→ 개별 대출의 DSR이 40%를 초과해도 대출취급 가능

☐ (개선) 투기지역·투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택 담보대출 차주에 대하여 차주 단위로 DSR규제 적용*

* DSR 한도 : [은행권] 40% [비은행권] 60%

3. 주택담보대출의 실수요 요건 강화

☐ (현행) 규제지역 내 1주택세대는 2년내 기존 주택을 처분하는 조건으로, 무주택세대는 고가주택(공시가 9억원 초과)을 구입하는 경우에 2년내 전입하는 것을 조건으로, 주택담보대출을 받을 수 있음

☐ (개선) 고가주택 기준을 공시가 9억원에서 시가 9억원으로 변경하고,

- 투기지역·투기과열지구에서는 1주택세대의 주택 구입, 무주택세대의 고가주택 구입에 대하여 1년내 전입 및 처분 의무 부여

* [1주택세대] 2년내 기존주택 처분 → 1년내 처분 및 전입
[9억원 초과 주택 구입 무주택세대] 2년내 전입 → 1년내 전입

4. 주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화

☐ (현행) 주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역 내에서 주택구입목적 주담대 취급 금지

☐ (개선) 투기지역 뿐만 아니라 투기과열지구로 적용범위 확대

5. 주택임대업 개인사업자대출에 대한 RTI 강화

☐ (현행) 주택임대업 개인사업자대출에 대하여 RTI* 적용중(1.25배 이상)

* **RTI**(Rent to Interest, 임대업 이자상환비율) = 연간 임대소득 / (해당 임대업 대출의 연간이자비용 + 해당 임대물건에 대한 기존대출의 연간이자비용)

▶ 적용범위 : 부동산임대업 개인사업자대출

▶ 주택임대업 개인사업자대출 규제 기준 : 1.25배 이상

☐ (개선) 투기지역·투기과열지구 주택임대업 개인사업자대출 RTI 기준을 1.5배 이상으로 강화

- 아울러, 전세대출 규제와 관련된 사항은 주금공, HUG, SGI 등 보증기관 관련규정 개정 등을 거쳐 '20.1월 중 시행할 예정입니다.

* 전세대출 회수의 예외는 금번 12.16 방안에 포함된 전세대출 관련조치의 취지가 훼손되지 않도록 필요 최소한의 경우로 엄격히 제한할 예정

2. 금융권 안내 현황

- 금융위원회·금융감독원은 「주택시장 안정화 방안」 발표 이후 금융권 설명회를 개최하여 금융부문 조치사항 집행에 필요한 세부 사항들을 안내해 오고 있습니다.

- 또한, 12월23~24일에 걸쳐 금융위·금감원 합동 현장점검반이 주요 은행 지점을 방문하여 일선 직원들의 문의사항에 대하여 현장에서 답변할 드릴 예정입니다.

* 서울내 주요 지역 소재 은행 지점 20개 내외 방문 예정

- 앞으로도 금융위원회와 금융감독원은 「주택시장 안정화 방안」의 후속조치들이 현장에서 차질없이 안착될 수 있도록 적극적으로 현장 지원 및 안내를 해 나갈 계획입니다.

<별첨 1> 「주택시장 안정화 방안」 관련 금융부문 주요 FAQ

<별첨 2> (행정지도) 주택담보대출에 대한 리스크 관리 기준

 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오. http://www.fsc.go.kr	금융위원회 대 변 인 prfsc@korea.kr	 넓게 듣겠습니다 바르게 알려겠습니다
--	--	-------------------------------	--