주택시장 안정대책 관련 금융권 간담회

금융위원장 모두말씀

2018. 9. 13.

금 융 위 원 회

보도를 위한 참고용으로 실제 발언은 달라질 수 있습니다.

1 추진배경

□ 바쁘신 와중에 오늘 이 자리에 참석해 주신 모든 분들께 감사의 말씀을 드립니다.

□ 최근 **서울·수도권**을 중심으로 **주택시장**이 **과열**되면서 **불안이 확산**되고 있습니다.

○ 서민·실수요자의 **주거비 부담이 가중**되고 **가계부채**에도 **부정적 영향**을 미쳐, 가계와 **경제전반**에도 큰 부담이 될 수 있다는 **걱정의 목소리가 높아지고** 있습니다.

□ 오늘 정부는 **시장 정상화**를 최우선 목표로 **「주택시장 안정대책」**을 발표하였습니다.

○ **투기수요**를 **차단**하여 **실수요자를 보호**하고, **서민 주거안정**을 위한 주택공급을 확대하는 등 가능한 모든 역량을 동원하여 **시장 안정화**를 위해 **엄정하게 대응**해 나가고자, **관계부처**가 **긴밀**히 **협의**하여 **마련**한 것입니다.

□ 이번 방안의 내용을 말씀드리기 앞서, **금융분야 대책의 기본인식**을 공유하고자 합니다.

□ 그 동안 **부동산 금융규제는 주택시장을 뒤쫓아 왔습니다.**

○ **주택시장이 과열된 '지역'**을 중심으로 **사후적으로 금융이용을 제한**하는 접근방식을 취해왔습니다.

□ 투기수요를 억제하는 효과가 없진 않았지만
「집값 상승 → 주택구입부담 가중 → 가계부채 증가」로
이어지는 **'악순환의 고리'**가 끊어지지 않았습니다.

○ 서울아파트 가격이 **평균 7억원 수준**으로,
청년, 신혼부부 등 **젊은 세대가**
부담하기 어려운 수준까지 상승했습니다.

○ 혁신·벤처기업 등 생산적 분야보다는
가계·부동산으로 시중자금이 흘러가,
우리 경제의 활력에도 부정적 영향을 끼쳤습니다.

□ **주택시장 정상화**를 위해서는
보다 선제적이고 단호한 조치가 필요합니다.

○ **주택**은 **국민들의 보금자리**이며, **삶의 안식처**입니다.
금융을 활용한 투기적 행위에
금융회사가 **지원자**가 되어서는 안될 것입니다.

□ 이번 부동산 금융대책은
금융을 활용한 다주택 투기수요를 근절하되,
서민·중산층의 **실거주 수요** 등은
최대한 보호하는 원칙 하에 마련되었습니다.

○ ①기존에 '지역' 뿐만 아니라
'보유 주택수'에 따라 **금융규제를 차등화**하고,
②**실거주 목적, 고가주택 여부** 등에 따라
투기수요를 선제적으로 차단하는데 중점을 두었습니다.

2 주요내용

□ 우선, **투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역** 등 **규제지역** 내에서 **다주택자**의 **투기수요**를 **근절**하겠습니다.

○ 주택을 이미 **2채 이상 보유**하고 있는 **세대**는 **규제지역**내 **주택**을 **신규 구입**하기 위한 **주담대**를 **받을 수 없도록 제한**하겠습니다.

○ **1주택세대**도 **원칙적**으로 **규제지역내 주택**을 신규 구입하기 위한 **주담대를 제한**하되,

- 1주택세대의 추가 주택구입이 **이사, 직장근무 여건** 등 **실수요**나 **불가피한 사유**로 **명백히 판단**될 경우에만 **제한적**으로 **예외**를 **허용**하겠습니다.

○ **공시가격 9억원을 초과한 고가주택**을 **구입**할 경우, **실거주 여부**에 따라 **대출 가능여부를 판단**하여 **실거주 목적**이 아닌 **주담대**는 **제한**하겠습니다.

□ **전세자금보증**은 **실수요자**는 **폭넓게 보호**하되, **전세자금**을 이용한 **투기**에는 **단호히 대응**하겠습니다.

○ **무주택자**와 **부부합산소득 1억원 이하 1주택자**는 **보증**을 **허용**하되, **2주택 이상자**는 전세자금대출 **공적보증**을 **전면 제한**하겠습니다.

□ **임대업대출**을 이용한 **투기목적**의 **주택구입**도 **엄격**히 **관리**해 나가겠습니다.

○ **투기지역·투기과열지구**내 주택을 담보로 하는 임대사업자대출은 **가계대출**과 **동일**하게 **LTV 40% 규제**를 적용하고, **고가주택 구입목적**으로는 **주담대**를 **받을 수 없도록 제한**하겠습니다.

○ 특히, **투기지역**에서는 **이미 주담대를 가지고 있는 임대사업자**가 **주택 취득목적**의 **신규 주담대**를 받을 수 없도록 하겠습니다.

○ 또한, 현재 운영중인 **RTI 규제수준**의 **적정성**을 **종합적**으로 **검토**하여 **임대업대출**의 **건전성**을 전반적으로 살펴보고, **개선방안을 마련**하겠습니다.

□ 특히, **가계대출**, **전세자금보증**, **임대업대출** 등을 취급하는 과정에서 **규제회피 사례**가 **발생**할 경우,

○ **해당차주의 대출**을 **즉각 회수**하고, **일정기간 동안 신규대출**을 **제한**하여 **제도**를 **악용**하는 **사례**를 **철저히 방지**하겠습니다.

3 당부말씀

□ 금융위는 규정이 개정되어 **대책이 시행되기 전**까지
대출 쏠림현상이 발생하지 않도록
全 금융권 행정지도를 **시행**하여
금번 대책을 **즉각 시행**할 **예정**입니다.

○ 대책 취지에 맞게 **금융권이 행정지도**를
철저히 준수하고, **자체적인 리스크 관리**를
강화해 주시기 바랍니다.

□ 아울러, 각 창구에서 **혼란이 발생하지 않도록**
직원 교육, 전산시스템 구축 등
사전 준비에 만전을 다해 주시길 당부드립니다.

□ 이번 대책이 시장에서 **혼선 없이**
원활하게 시행되기 위해서는
차주의 주택보유수 변동, 대출자금 용도 점검 등
금융권의 **주기적인 사후관리**가 **매우 중요**합니다.

○ **은행장님들**과 **협회장님들**께서는
일선 창구에서 **관리 업무**를 **소홀히 하는 행위**가
발생하지 않도록 **자체 점검**을 **반드시 실시**해 주시고,
미진한 부분이 있다면 **적극 시정**해 주시기 바랍니다.

□ **금융감독원**은 이번 대책의 주요내용·취지 등을 **모든 금융권**에 **조속히 전파**하고,

○ 대책이 시행되기 전까지 **금융권 준비사항, 대출 특이동향** 등에 대해 **전 업권 특별점검**을 **매일 실시**해 주시기 바랍니다.

4 마무리 말씀

□ 이번 대책을 계기로 **가계대출과 담보대출 위주로 쏠려있는 금융회사 영업관행을 개선**하여

○ 부동산이 아닌 **생산적인 분야로 자금**이 **공급될 수 있는 방안을 조금 더 고민**해 주시기 바랍니다.

□ 금융당국도 금년 초에 발표한 「**금융권 자본규제 개편방안**」을 **차질 없이 추진**하여, **생산적 금융**으로의 이행을 **적극**적으로 **지원**하겠습니다.

□ 마지막으로, 우리 금융이 **주택시장 안정, 생산적 금융 활성화** 등 **사회**가 **우리 금융에 요구**하는 **다양한 사회적 기대**에 **부응**할 수 있도록

○ 이번 **주택시장 안정대책**에 대한 **적극적 협조**와 **준비**를 **부탁**드립니다.