– 「주택시장 안정화 방안」 관련 –

금융부문 주요 FAQ

2019. 12.

금 융 위 원 회

금 융 감 독 원

목 차

◈ DSR 관리 강화

1. 강화되는 LTV, DSR은 생활안정자금 목적 주담대에 적용되는지? ··· 1

2. DSR 규제가 차주 단위로 적용되는 경우는? ··· 1

3. '19.12.23일 이후에 주담대를 받은 경우에 대해서만 차주 단위 DSR 규제를 적용하는 이유는? ··· 1

4. 비대면 신용대출 취급시에도 해당 차주가 투기지역·투기과열지구내 시가 9억원 초과 주담대를 보유하는지 확인하고 차주 단위 DSR을 적용해야 하는지? ··· 3

5. 비은행권의 경우, 차주단위 DSR 적용기준이 모두 60%로 동일한지? '21년말까지 60%→40% 하향조정 스케줄은 어떻게 되는지? ··· 3

◈ 주택담보대출 실수요 요건 강화

6. 주택담보대출 실수요 요건은 어떻게 적용되는지? ··· 4

◈ 시가 9억원 초과 주택담보대출 LTV 강화

7. 다주택세대의 생활안정자금 목적 주담대 LTV는 어떻게 되는지? ··· 4

◈ 초고가주택에 대한 주택구입 목적 주택담보대출 금지

8. 시가 15억원 초과 여부 판단, 대출취급 가능여부 판단 시점은? ··· 5

9. 계약체결 준비 시점의 시가가 14억원이었으나, 대출신청 시점 시가가 16억원인 경우 대출이 불가능한지? ··· 5

10. 초고가 아파트에 대한 주담대 제한이 재건축·재개발 조합원 집단대출에도 적용되는 것인지? ··· 5

◈ 기타

11. 시행일 이전에 매매계약서를 작성하지 않고, 일부 소액금액만을 선지급한 '가계약'을 체결한 경우도 종전규정을 적용받을 수 있는지? ··· 6

◈ DSR 관리 강화

1. 강화되는 LTV, DSR 규제는 생활안정자금 목적의 주담대에도 적용되는지?

□ 금번에 **추가로 강화**되는 **LTV***, **DSR**** **규제**는 **자금용도와 무관**하게 **모두 적용**됨

* 투기지역·투기과열지구 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 LTV 추가 강화(주택가격 9억원 초과분에 대하여 LTV 20% 적용)

** 투기지역·투기과열지구 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 차주에 대하여 차주 단위 DSR 적용

2. DSR 규제가 차주 단위로 적용되는 경우는?

□ **차주 단위 DSR 규제가 적용되**는 차주는

○ ❶'19.12.23일 이후 ❷투기지역·투기과열지구 소재 ❸시가 9억원 초과 주택을 담보로 신규로 **주택담보대출***을 받는 차주임

* 주택구입 목적 주담대 및 생활안정자금 목적 주담대 모두 포함

※ '19.12.22일 이전까지 대출신청이 완료된 경우, 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우는 제외

□ **동 차주**가 **상기 주담대**를 받은 **이후 추가로 대출**(신용대출 등 포함)을 받는 경우에도 **차주 단위 DSR 규제**가 적용됨*

* 단, 주담대 잔액이 모두 상환된 경우에는 적용대상에서 제외

3. '19.12.23일 이후에 주담대를 받은 경우에 대해서만 차주단위 DSR 규제를 적용하는 이유는?

□ **12.16. 대책**의 **금융규제 강화 조치**는 앞으로의 **초고가주택** 또는 **고가주택**으로의 **과도한 자금쏠림을 관리**하기 위한 목적임

○ 이러한 맥락에서 DSR 규제도 **강화조치 이후 주담대를 받는 차주부터 적용**하고자 하는 것임

< DSR 규제 관련 적용사례 예시 >

사례A	A씨는 '19.7월 투기과열지구 소재 고가주택 담보대출을 받아 보유 중이다. A씨가 '20.1월 신용대출을 추가로 신청하는 경우, 차주 단위 DSR 규제가 적용되는지?

□ 차주 단위 DSR 규제는 적용되지 않음

○ 투기지역 소재 고가주택 담보대출을 받은 시점이 규제시행일('19.12.23.) 이전이므로, 적용대상이 아님

사례B	B씨는 '20.1월 투기과열지구 소재 고가주택 담보대출을 받아 보유 중이다. B씨가 '20.5월 신용대출을 추가로 신청하는 경우, 차주 단위 DSR 규제가 적용되는지?

□ 차주 단위 DSR 규제가 적용됨

○ 투기지역 소재 고가주택 담보대출을 받은 시점이 규제시행일('19.12.23.) 이후이므로, 적용대상임

사례C	C씨는 '20.1월 투기과열지구 소재 고가주택 담보대출을 받은 후, '22.5월 동 주담대를 모두 상환하였다. C씨가 '22.8월 신용대출 신청시, 차주 단위 DSR 규제가 적용되는지?

□ 주택담보대출 잔액이 없으므로,

○ 차주 단위 DSR 규제가 적용되지 않음

사례D	D씨는 '20.2월 투기과열지구 소재 시가 8억원 E주택을 담보로 대출을 받았다. 이후 D씨는 '21.1월 신용대출을 추가로 신청하였다. 이 때 E주택의 가격이 10억원으로 상승하였다면, 차주 단위 DSR 규제가 적용되는가?

□ 차주 단위 DSR 규제는 적용되지 않음

○ 투기과열지구 소재 주택담보대출 취급 당시의 주택가격 기준으로 차주 단위 DSR 적용 여부가 결정됨

4. 비대면 신용대출 취급시에도 해당 차주가 투기지역·투기과열지구내 시가 9억원 초과 주담대를 보유하는지 확인하고 차주 단위 DSR을 적용해야 하는지?

□ **비대면 신용대출**도 **동일한 방식**으로 **차주 단위 DSR**이 적용됨

※ 금융회사는 **대출신청 차주**가 **투기지역·투기과열지구내 9억원 초과 주택 담보대출을 보유 중인지 여부**를 **확인**하기 위하여 **신용정보원을 활용**

* 다만, 12월23일까지 신용정보원과의 전산시스템 연결이 마무리되지 않은 일부 금융사의 경우 당분간 유선확인 작업을 거쳐야 함에 따라 비대면 신용대출 이용시 평소보다 시간이 더 소요될 수 있음
→ 12월27일까지 전산시스템 연결 완료 예정

5. 비은행권의 경우, 차주단위 DSR 적용기준이 모두 60%로 동일한지? 또한, '21년말까지 60%→40% 하향조정 스케줄은 어떻게 되는지?

□ **비은행권**의 차주 단위 DSR 적용기준은 **60%로 동일**

□ **비은행권의 차주 단위 DSR 적용기준**은

○ **단계적으로 하향 조정**하여 **'22.1.1일부터 40%**를 적용할 예정

→ ('19.12.23.~) 60% ('21.1.1.~) 50% ('22.1.1.~) 40%

◈ 주택담보대출 실수요 요건 강화

6. 주택담보대출 실수요 요건은 어떻게 적용되는지?

□ **투기지역, 투기과열지구**에서 **주택담보대출의 실수요 요건**은 **다음과 같이 적용**

구 분		투기지역 투기과열지구	조정대상지역
무주택세대	9억 초과	1년내 전입*	2년내 전입
	9억 이하	-	-
1주택세대	9억 초과	1년내 처분 및 전입**	2년내 처분
	9억 이하		

* 고가주택 구입 무주택세대 : (현행) **2년**내 전입 → (개선) **1년**내 전입
** 1주택세대 : (현행) **2년**내 **처분** → (개선) **1년**내 **처분 및 전입**

◈ 시가 9억원 초과 주택 담보대출 LTV 강화

7. 강화된 LTV 조치*시 다주택자의 생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 LTV는 어떻게 되는지?

* 투기지역·투기과열지구내 주담대의 경우 9억원 초과분에 대하여 LTV 20% 적용

□ 「9.13 주택시장 안정대책」에 따라 **다주택자**의 경우 **생활안정자금 목적 주담대**에 대하여 **LTV를 10%p 차감**

□ **'19.12.23일**부터 **투기지역·투기과열지구내 시가 9억원 초과 주택 담보대출**의 경우 **9억원 이하분**에 대해 **LTV 40%, 9억원 초과분**에 대해 **LTV 20%**가 적용됨에 따라,

○ **다주택자**의 **생활안정자금 목적 주담대**는 **9억원 이하분**에 대해 **LTV 30%, 9억원 초과분**에 대해서는 **LTV 10%**가 적용

◈ 초고가주택에 대한 주택구입용 주택담보대출 금지

8. 시가 15억원 초과 초고가주택의 주담대와 관련하여, 시가 15억원 초과 여부 판단, 대출취급 가능여부 판단 시점은?

□ **주택가격의 산정**(대출취급 가능여부 판단)**시점**은 **차주의 '대출 신청일' 기준**임

9. 계약체결 준비 시점의 시가가 14억원이었으나, 대출신청 시점 시가가 16억원인 경우 대출이 불가능한지?

□ **주택가격의 산정시점**은 **차주의 '대출 신청일'**이므로

○ **대출 신청일 기준**으로 **시가 15억원을 초과**하는 경우 투기지역·투기과열지구 소재 **주택 구입 목적**의 **주택담보대출은 금지**됨

□ 주택담보대출을 이용하려는 차주는 **주택매매계약후 즉시 금융회사에 내방**하여 **대출신청**을 함으로써 **시세 변동에 따른 리스크를 최소화할 필요**

10. 초고가 아파트에 대한 주담대 제한이 재개발·재건축 조합원 집단대출에도 적용되는 것인지?

□ 정부는 지난 12.16일 「**주택시장 안정화 방안**」을 통해,

○ **투기지역·투기과열지구 초고가 아파트**(시가 15억원 초과)에 대한 **주택구입목적 주택담보대출**을 **금지**하였으며,

○ 주택가격 안정, 주택수급 등 여러 요인을 고려하여 **일정 조건**을 충족하는 **재건축·재개발 조합원**에 대해서는 **예외***를 둠

* 재건축·재개발 조합원이 1주택 세대로서 사업추진(조합설립인가) 전까지 일정기간(1년 이상) 실거주한 경우

□ 동 사항은 **12.17일 대책 시행 이후 취급**되는 **재건축·재개발 사업장 집단대출**에 대하여 적용되며,

○ 대책 시행 이전에 **입주자모집 공고를 한 사업장, 입주자 모집 공고가 없는 경우에는 착공신고된 사업장, 관리처분계획이 인가된 사업장의 조합원**에 대해서는 **종전 규정을 적용**할 수 있도록 **경과조치**를 두었음

◈ 기 타

11. 시행일 이전에 매매계약서를 작성하지 않고, 일부 소액 금액만을 선지급한 '가계약'을 체결한 경우도 종전규정을 적용받을 수 있는지?

□ **시행일 이전**에 **주택매매계약을 체결**하고 **계약금을 이미 납부**한 사실을 **증명한 차주**에 대해서는 **종전 규정을 적용**함

□ **제3자인 금융회사**가 상기 조항을 적용하기 위한 **계약성립 여부를 확인하기 어려운 가계약**의 경우, **종전 규정이 적용되지 않음**

* '9.13 주택시장 안정대책'을 시행함에 있어서도 가계약을 매매계약으로 인정하지 않아 왔음