

「주택시장 안정화 방안(8.2)」에 따른 금융규제 강화 방안

2017. 8. 2

금융위원회
금융감독원

I. 금융부문 대책 주요내용

1. 투기지역 및 투기과열지구의 LTV·DTI 규제 강화

- (내용) 투기과열지구는 서울 전역(25개구), 경기 과천시, 세종시를 지정, 투기지역은 서울 11개구*, 세종시를 지정

* 강남, 서초, 송파, 강동, 용산, 성동, 노원, 마포, 양천, 영등포, 강서

* 투기과열지구투기지역 모두 세종시는 행정중심복합도시 건설예정지역으로 한정

< 참고 : 「6.19 주택시장 안정적 관리방안」에 따른 조정대상지역 >

☞ 서울(25개구), 경기 7개시(하남, 고양, 화성, 남양주, 과천, 성남, 광명), 부산 7개구(해운대, 연제, 수영, 동래, 남, 부산진, 기장), 세종시

- (효과) 투기지역 및 투기과열지구는 주택유형, 대출만기, 대출금액 등에 관계없이 LTV·DTI를 각 40%로 적용

< 참고 : 기존 투기지역 및 투기과열지구 내 LTV·DTI 규제 내용 >

① (LTV) 주택유형, 대출만기, 담보가액 등에 따라 투기지역은 40~70%, 투기과열지구는 50~70% 한도를 적용

② (DTI) 6억원 초과 아파트 구입 목적 대출 등*에 대해 투기지역과 투기과열지구 모두 40% 한도를 적용

* 배우자 합산 2건 이상 주담대, 30세 미만 미혼 차주 아파트 주담대

- 또한, 투기지역 내 주택담보대출 건수 제한(투기지역 내 최대 1건)을 현행 차주기준에서 세대기준으로 강화
- 다만, 실수요자 보호를 위해 서민 실수요자*에 대해서는 기준보다 10%p씩 완화된 비율(LTV, DTI 각각 50%)을 적용
 - * ①무주택세대, ②부부합산소득 6천만원(생애최초 7천만원) 이하, ③주택가격 6억원 이하
 - 6.19대책의 조정대상지역 서민 실수요자 기준은 주택가격 5억원 이하로 유지
- 주택구입 목적 외(질병치료 등 긴급자금 소요) 주담대에 대해서는 10%p씩 완화할 수 있도록 예외 인정 기준을 마련

2. 1건 이상 주담대 보유 세대의 신규 주담대 규제 강화

- 1건 이상 주담대를 보유한 “세대”의 “신규 주담대”부터는 LTV·DTI 규제를 각 10%p씩 강화*

* LTV는 전 지역에 10%p씩 강화하고,
DTI는 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역, 수도권에 대해 10%p씩 강화

- 다만, 신규 주담대가 기존 물건에 대한 주담대임이 확인된 경우에는 강화된 LTV·DTI 규제 적용을 배제

< 강화된 지역별 LTV, DTI 규제비율 (일반 주택담보대출 및 집단대출) >

구 분	투기과열지구 및 투기지역		투기과열지구 투기지역 외 조정대상지역		조정대상지역 외 수도권		기타	
	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI
서민 실수요자 (완화)	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음
주담대 미보유 세대 (기본)	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음
주담대 1건이상 보유 세대(강화)	30%	30%	50%	40%	60%	50%	60%	없음

* 이주비, 중도금 대출에는 DTI 적용 배제

** 질병치료 등 불가피성이 인정되는 주택구입목적 외 대출에 대해서는 강화된 LTV·DTI 적용 예외를 인정(업권별 감독규정 개정(안)에 구체화 예정)

3. 중도금 보증요건 강화

- 1인당 2건(주금공, HUG 합산)까지 가능한 중도금 대출 보증요건을 세대당 2건(투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 1건)으로 강화

4. 주금공 적격대출에 대한 쓸림현상 방지

- 대책 발표 이후 투기지역 및 투기과열지구에 공급되는 적격 대출은 강화된 LTV·DTI 규제를 先 적용

II. 협조사항 및 향후 일정

1. 협조사항

- ① 대책 발표 후 개정 규정 시행 전까지 대출 쏠림 현상이 발생하지 않도록 선제적으로 금융권이 스스로 리스크 관리를 강화
- ② 창구에서의 혼란 방지를 위해 변경되는 대출규제 내용에 따라 내규개정, 직원교육 및 전산시스템 구축 등 사전준비 철저
- ③ 대출 수요자 불편이 발생하지 않도록 금번 금융권 리스크 관리강화의 취지와 함께 변경된 대출조건에 대해 상세히 안내

2. 향후 일정

- (LTV·DTI 관련) 업권별(은행, 보험, 저축은행, 여전사) 감독규정 개정
 - 8.2일 입법예고 후, 법제처 및 국조실(규개위) 심사 등을 거쳐 조속한 시일 내 시행
- * 새마을금고는 여타 업권 감독규정 시행시기에 맞춰 행정지도 예정(행자부 시행)
- 강화된 규제는 규정 시행 이후 신규 대출 승인분부터 적용
- (중도금 보증 관련) 보증요건 강화는 9월 중 시행
 - 강화된 규제는 요건 강화 후 신규 보증 승인분부터 적용

참 고

조정대상지역, 투기지역, 투기과열지구 지정효과 비교

	조정대상지역	투기과열지구	투기지역
기존	<ul style="list-style-type: none"> ▪청약1순위 자격제한 <ul style="list-style-type: none"> - 5년내 당첨사실이 있는 자의 세대에 속한 자 - 세대주가 아닌 자, 2주택 이상 소유 세대에 속한 자 ▪민영주택 해당척 제한 ▪재건축 조합원당 재건축 주택공급수 제한(1주택) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기시(서울, 과천·광명) / 1년6개월(성남) ▪단기 투자수요 관리 <ul style="list-style-type: none"> - 중도금대출보증 발급요건 강화, 2순위 신청시 청약통장 필요, 1순위 청약일정 분리 ▪LTV, DTI 10%p 하향 (투기과열지구·투기지역 외) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪양도세 가산세율 적용 <ul style="list-style-type: none"> - 1세대가 주택과 조합원 입주권을 3개 이상 또는 비사업용 토지를 보유한 경우 양도세율 +10%p ▪주담대 만기연장 제한 ▪기업자금대출 제한 ▪농어촌주택취득 특례 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 농어촌주택도 양도세 주택수 산정 시 포함 ▪취·등록세 중과대상 특례 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 일정규모 이하 농어촌 주택도 중과대상에 포함
신규 추가 또는 효과 강화 (8.2 대책)	<ul style="list-style-type: none"> ▪청약1순위 자격요건 강화 <ul style="list-style-type: none"> - 청약통장 가입후 2년 경과 + 납입횟수 24회 이상 ▪가점제 적용 확대(조정대상지역 75%, 투기과열지구 100%) ▪오피스텔 전매제한 강화(소유권이전등기시까지) 및 거주자 우선분양 적용(20%) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪재개발·재건축 규제 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 재개발 등 입주권 전매제한(소유권이전등기시) - 정비사업 분양(조합원/일반) 해당척 제한(5년) - 재건축 조합원 지위 양도제한 예외사유 강화 ▪거래 시 자금조달계획, 입주계획 신고 의무화 <ul style="list-style-type: none"> - 거래가액 3억원 이상 주택 ▪LTV·DTI 40% 적용(주담대1건이상 보유세대 30% 실수요자 50%) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪주담대 건수 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 차주당 1건 → 세대당 1건
적용 지역	<p>40개 지역</p> <p>서울(전역, 25개구), 경기(과천·성남·하남·고양·광명·남양주·동탄2), 부산(해운대·연제·동래·부산진·남·수영구·기장군), 세종</p>	<p>27개 지역</p> <p>서울(전역, 25개구), 경기(과천), 세종</p>	<p>12개 지역</p> <p>서울(강남·서초·송파·강동·용산·성동·노원·마포·양천·영등포·강서), 세종</p>