

주택시장 안정대책 관련 금융권 간담회

금융위원장 모두 말씀

2018. 9. 13.

금 융 위 원 회

보도를 위한 참고용으로 실제 발언은 달라질 수 있습니다.

- 바쁘신 와중에 오늘 이 자리에 참석해 주신 모든 분들께 감사의 말씀을 드립니다.
- 최근 서울·수도권을 중심으로 주택시장이 과열되면서 불안이 확산되고 있습니다.
 - 서민·실수요자의 주거비 부담이 가중되고 가계부채에도 부정적 영향을 미쳐, 가계와 경제전반에도 큰 부담이 될 수 있다는 걱정의 목소리가 높아지고 있습니다.
- 오늘 정부는 시장 정상화를 최우선 목표로 「주택시장 안정대책」을 발표하였습니다.
 - 투기수요를 차단하여 실수요자를 보호하고, 서민 주거안정을 위한 주택공급을 확대하는 등 가능한 모든 역량을 동원하여 시장 안정화를 위해 엄정하게 대응해 나가고자, 관계부처가 긴밀히 협의하여 마련한 것입니다.
- 이번 방안의 내용을 말씀드리기 앞서, 금융분야 대책의 기본인식을 공유하고자 합니다.
- 그 동안 부동산 금융규제는 주택시장을 뒤쫓아 왔습니다.
 - 주택시장이 과열된 ‘지역’을 중심으로 사후적으로 금융이용을 제한하는 접근방식을 취해왔습니다.

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

- 서울아파트 가격이 평균 7억원 수준으로,
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 정상화를 위해서는
보다 선제적이고 단호한 조치가 필요합니다.

- 주택은 국민들의 보금자리이며, 삶의 안식처입니다.
금융을 활용한 투기적 행위에
금융회사가 지원자가 되어서는 안될 것입니다.

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

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

- 우선, 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역 등
규제지역 내에서 다주택자의 투기수요를 근절하겠습니다.
- 주택을 이미 2채 이상 보유하고 있는 세대는
규제지역내 주택을 신규 구입하기 위한
주담대를 받을 수 없도록 제한하겠습니다.
- 1주택세대도 원칙적으로 규제지역내 주택을
신규 구입하기 위한 주담대를 제한하되,
 - 1주택세대의 추가 주택구입이
이사, 직장근무 여건 등
실수요나 불가피한 사유로 명백히 판단될 경우에만
제한적으로 예외를 허용하겠습니다.
- 공시가격 9억원을 초과한 고가주택을 구입할 경우,
실거주 여부에 따라 대출 가능여부를 판단하여
실거주 목적이 아닌 주담대는 제한하겠습니다.
- 전세자금보증은 실수요자는 폭넓게 보호하되,
전세자금을 이용한 투기에는 단호히 대응하겠습니다.

- 무주택자와 부부합산소득 1억원 이하 1주택자는
보증을 허용하되, 2주택 이상자는
전세자금대출 공적보증을 전면 제한하겠습니다.

□ 임대업대출을 이용한 투기목적의 주택구입도
엄격히 관리해 나가겠습니다.

- 투기지역·투기과열지구내 주택을 담보로 하는
임대사업자대출은 가계대출과 동일하게
LTV 40% 규제를 적용하고, 고가주택 구입목적으로는
주담대를 받을 수 없도록 제한하겠습니다.
- 특히, 투기지역에서는 이미 주담대를 가지고 있는
임대사업자가 주택 취득목적의 신규 주담대를
받을 수 없도록 하겠습니다.
- 또한, 현재 운영중인 RTI 규제수준의 적정성을
종합적으로 검토하여 임대업대출의 건전성을
전반적으로 살펴보고, 개선방안을 마련하겠습니다.

□ 특히, 가계대출, 전세자금보증, 임대업대출 등을
취급하는 과정에서 규제회피 사례가 발생할 경우,

- 해당차주의 대출을 즉각 회수하고,
일정기간 동안 신규대출을 제한하여
제도를 악용하는 사례를 철저히 방지하겠습니다.

- 금융위는 규정이 개정되어 대책이 시행되기 전까지 대출 쏠림현상이 발생하지 않도록
 소 금융권 행정지도를 시행하여
 금번 대책을 즉각 시행할 예정입니다.
- 대책 취지에 맞게 금융권이 행정지도를
 철저히 준수하고, 자체적인 리스크 관리를
 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 사후관리가 매우 중요합니다.
- 은행장님들과 협회장님들께서는
 일선 창구에서 관리 업무를 소홀히 하는 행위가
 발생하지 않도록 자체 점검을 반드시 실시해 주시고,
 미진한 부분이 있다면 적극 시정해 주시기 바랍니다.

- 금융감독원은 이번 대책의 주요내용·취지 등을 모든 금융권에 조속히 전파하고,
 - 대책이 시행되기 전까지 금융권 준비사항, 대출 특이동향 등에 대해 전 업권 특별점검을 매일 실시해 주시기 바랍니다.

4 마무리 말씀

- 이번 대책을 계기로 가계대출과 담보대출 위주로 쏠려있는 금융회사 영업관행을 개선하여
 - 부동산이 아닌 생산적인 분야로 자금이 공급될 수 있는 방안을 조금 더 고민해 주시기 바랍니다.
- 금융당국도 금년 초에 발표한 「금융권 자본규제 개편방안」을 차질 없이 추진하여, 생산적 금융으로의 이행을 적극적으로 지원하겠습니다.
- 마지막으로, 우리 금융이 주택시장 안정, 생산적 금융 활성화 등 사회가 우리 금융에 요구하는 다양한 사회적 기대에 부응할 수 있도록
 - 이번 주택시장 안정대책에 대한 적극적 협조와 준비를 부탁드립니다.