



금융위원회

보도참고자료

다시 도약하는 대한민국
함께 잘사는 국민의 나라

보도 일시	배포시	배포 일시	2022. 7. 20.(수) 금융위 회의 후
담당 부서 <총괄>	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장 변제호 (02-2100-2830)
		담당자	사무관 김나혜 (02-2100-2845)

실수요자의 ‘내집마련’ 지원과 불편해소를 위해 가계대출 규제를 합리적으로 개선하였습니다

은행업 · 여신전문금융업 · 상호금융업 · 보험업
· 상호저축은행업 감독규정 일부개정고시안 금융위 의결
[‘22.8.1일 시행 예정]

주요 내용

□ 생애최초 LTV 80% 완화 등 대출규제를 정상화하고, 그간 제기된 보완 필요사항 등을 반영하였습니다.

① 既 발표*된 새정부 대출규제 정상화 방안 반영

* 「새정부 경제정책방향(6.16)」, 「3분기 추진 부동산 정상화 과제(6.21)」

- 생애최초 주택구매자 LTV 상한을 완화(60~70%→ 80%)
- 규제지역 주담대시 기존주택 처분(6개월→2년)·신규주택 전입의무 완화(6개월→폐지)
- 생활안정자금 목적 주담대 한도 완화(1억원→2억원)
- DSR이 배제되는 긴급생계용도 주담대 대출한도 확대(1억원→1.5억원)

② 다수 민원, 실수요자 불편 초래 등 보완 필요사항 반영

- 기존주택 처분의무에 대한 예외 허용
- 중도금·잔금대출 관련 예외 허용
- 주택임대·매매사업자 주담대 금지(‘20.7월)에 대한 경과조치 마련 등

□ 금번 개정안은 ‘22.8.1일 고시 후 즉시 시행 예정입니다.

※ 행정지도를 규정화하는 사항(비주담대 LTV 70%, 차주단위 DSR 확대, 고액 신용대출 취급시 주택구입 금지 등)은 규제개혁위원회 협의를 거쳐 8월말 규정화 예정

1 개요

- 가계부채 관리 강화 과정에서 야기된 실수요자의 '내집마련' 관련 애로를 해소하기 위해 대출규제를 합리적으로 개선하는 내용의 개정안*이 2022년 7월 20일 금융위에서 의결**되었습니다.

* 은행업·여신전문금융업·상호금융업·보험업·상호저축은행업 감독규정 개정안

** '22.6.21~6.30 행정예고 진행

- 동 감독규정 개정안은 고시일인 8월 1일부터 시행될 예정입니다.

* 금융회사 전산시스템 개발, 직원 교육 소요시간 등 감안

2 주요 개정내용

[가] 새정부 대출규제 정상화 방안 반영

① 생애최초 주택구매자 LTV 상한 완화

- **(현행)** 생애최초 주택구매자, 투기·투기과열지구(주택가격 9억원 이하) LTV 50~60%, 조정대상지역(주택가격 8억원 이하) 60~70% 적용(대출한도 최대 4억원)
- **(개선)** 생애최초 주택구매자, 주택 소재지역·주택가격 상관없이 LTV 상한 80% 적용(대출한도 최대 6억원)

② 규제지역 주담대시 기존주택 처분·신규주택 전입의무 완화

- **(현행)** 규제지역 內 주택구입 목적 주담대를 받을 경우 6개월 내 기존주택 처분(기존 1주택자 대상) 및 신규주택 전입 의무 부과
- **(개선)** 기존주택 처분기한은 6개월→2년으로 완화하고, 신규주택 전입 의무를 폐지

※ 시행일 이후 주담대 약정 체결 차주부터 적용(다만, 시행일 이전 중도금 대출시 신규주택 준공 이후 소유권 이전 등기일로부터 6개월 내 기존주택 처분 약정을 체결하였고, 시행일 이후 잔금대출 약정을 새로 체결하는 경우 완화된 규제를 적용)

③ 생활안정자금 목적 주담대* 한도 완화

* 주택구입 목적 외 목적으로(소유권 이전등기일로부터 3개월 지난 후) 실행되는 주담대

- (현행) 보유 중인 주택을 담보로 취급하는 생활안정자금 목적 주담대 한도를 연 1억원으로 제한 중
- (개선) 생활안정자금 목적 주담대 한도를 1억원→2억원으로 완화

④ DSR 적용이 배제되는 긴급생계용도 주담대 한도 확대

- (현행) 긴급생계용도 주담대의 경우 1억원 한도로 DSR 적용 배제 가능(여신심사위 승인 필요)
- (개선) DSR이 배제되는 긴급생계용도 주담대 한도를 1.5억원으로 확대(여신심사위 승인 필요)

[나] 다수 민원, 실수요자 불편 초래 등 보완 필요사항

< 기존주택 처분의무에 대한 예외 허용 >

① 기존주택 처분기한의 예외적 연장 허용

- (현행) 기존주택 처분기한에 예외 사유 없음
- (개선) 불가피한 경우* 여신심사위 승인을 받아 기존주택 처분 기한 연장이 가능토록 허용

* 천재지변·산업재해, 기존주택 소재지역이 공공재개발지역으로 지정된 경우 등 불가피한 사유로 해당 기간 내에 기존주택 처분이 곤란한 경우

② 기존주택 처분약정 예외사유 명확화

- (현행) 기존주택 처분기한에 예외 사유 없음
- (개선) 무주택자 자녀(세대분리 안한 경우)의 분가시* 부모 명의의 기존주택을 처분하지 않을 수 있도록 처분약정 예외사유로 명시

* 1세대 2주택 해소여부 확인 전제(대출후 3개월 내 신규주택 전입증명원 제출)

< 중도금·잔금대출 관련 예외 허용 >

① 준공 후 15억 초과시 중도금대출 범위 내 잔금대출 허용

- (현행) 준공 후 시가 15억원을 초과할 것으로 예상되는 사업장에 대한 이주비·중도금대출 취급이 어려움*

* 투기·투과지역 15억 초과 APT 주담대 금지 → 준공 후 15억이 초과되어 이주비·중도금대출의 잔금대출 전환이 어려울 것으로 예상되는 사업장에 대해 금융회사가 분양가가 15억 미만인 경우에도 이주비·중도금대출 취급을 거절하는 사례 발생

- (개선) 준공 후 시세가 15억을 초과하더라도 수분양자의 이주비·중도금대출 잔액 범위 내에서 잔금대출 예외적으로 취급 허용

② 규제지역 지정 전 다주택 수분양자의 경우, 동일 금융회사 여부 관계없이 중도금대출 범위 내 잔금대출 허용

- (현행) 규제지역 지정 이전 중도금 대출을 받은 다주택자가 규제지역 지정 이후 잔금대출(중도금대출 잔액 범위 내)을 받으려면 “중도금대출을 받은 금융기관”에서만 가능

- 이에 따라, 중도금대출 취급 금융회사가 잔금대출을 취급하지 않는 경우 중도금대출을 상환할 필요

- (개선) 다주택자가 중도금대출 취급 금융회사와 다른 회사에서 잔금대출로 전환하더라도 중도금대출 범위 내 잔금대출 허용

< 주택임대·매매사업자 주담대 금지('20.7월)에 대한 경과조치 마련 >

① 주택임대·매매사업자 기보유 주담대 잔액 내 대환 허용

- (현행) 주택임대·매매사업자에 대한 주담대 금지로 인해 既보유 주담대를 증액없이 대환(이자부담 경감목적 등)하기도 어려움

- (개선) 既보유 주담대의 증액없는 대환은 예외적으로 대출 허용

② 규제시행 전 모집공고된 사업장에 대한 경과조치 마련

- **(현행)** 개인차주는 잔금대출 취급시 분양시점의 대출규제를 적용하나, 주택임대·매매업자 주담대 금지에는 경과규정 미비
 - 그 결과, 주담대 금지 규제시행전 분양받은 경우에도 규제가 시행된 이후 잔금시점 규제를 적용하게 됨에 따라 잔금대출이 불가
- **(개선)** 규제시행 전 모집공고된 사업장의 경우, 분양시점의 대출규제를 적용하여 주택임대·매매업자에 대한 잔금대출을 허용

[다] 기타 개선사항

① 주택임대·매매업外 사업자에게 허용된 기업대출의 범위에 주택관련 수익증권 담보대출* 추가

- * 주택소유자가 소유권을 부동산신탁회사에 신탁 → 신탁회사 수익증권 발급 → 주택소유자가 수익증권을 담보로 취급하는 대출
- **(현행)** 담보물이 주택관련 '수익증권'일 경우 주택임대·매매업外 사업자가 기업활동을 영위할 목적이더라도 규제지역내 대출금지
 - * 반면, 주택임대·매매업外 사업자가 '보유주택을 담보'로 기업활동 영위목적으로 대출을 받는 경우 동 규제 미적용
- **(개선)** 주택임대·매매업外 사업자의 규제지역 주택구입 목적이 아닌 주택관련 수익증권 담보대출 허용

② DTI·DSR 산정시 주담대 보유 배우자의 소득합산 허용

- **(현행)** 배우자가 주택담보대출이 없는 경우에만 DTI·DSR 산정시 소득 및 부채 합산 가능
 - * 舊DTI는 본건 주담대 원금 상환부담만 반영하므로 배우자의 상환부담을 반영하지 않아 배우자 소득을 합산할 경우 상환부담이 과소평가되는 문제
- **(개선)** 배우자의 상환부담도 반영할 수 있는 新DTI, DSR* 시행에 맞춰 주담대를 보유한 배우자의 소득 및 부채 합산 허용
 - * 배우자가 보유한 대출을 모두 합산하여 부부의 정확한 상환능력 평가 가능

3 향후 계획

□ 오늘 금융위에서 의결된 감독규정 개정안은 고시한 날부터 시행 ('22.8.1일 예정)됩니다.

※ 행정지도를 규정화하는 사항(비주담대 LTV 70%, 차주단위 DSR 확대, 고액 신용 대출 취급시 주택구입 금지 등)은 규제개혁위원회 협의를 거쳐 8월말 규정화 예정

담당 부서	금융위원회	책임자	과 장	변제호 (02-2100-2830)
<총괄>	금융정책과	담당자	사무관	김나혜 (02-2100-2845)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	김연준 (02-2100-2950)
	은행과	담당자	서기관	송용민 (02-2100-2951)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	이동엽 (02-2100-2960)
	보험과	담당자	사무관	이혜진 (02-2100-2964)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	이진수 (02-2100-2990)
	중소금융과	담당자	사무관	고선영 (02-2100-2991)
<공동>	금융감독원	책임자	부국장	김형원 (02-3145-8022)
	은행감독국	담당자	팀 장	양유형 (02-3145-8040)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	양해환 (02-3145-7460)
	보험감독국	담당자	팀 장	이권홍 (02-3145-7455)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	정용걸 (02-3145-6770)
	저축은행감독국	담당자	팀 장	문재희 (02-3145-6773)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	김준환 (02-3145-7550)
	여신금융감독국	담당자	팀 장	이성희 (02-3145-7552)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	권화중 (02-3145-8070)
	상호금융국	담당자	팀 장	이건필 (02-3145-8083)