

주택시장 안정화 방안 관련 금융권 간담회

금융위원장 모두 말씀

2019. 12. 16.

금 융 위 원 회

※ 보도를 위한 참고용으로 실제 발언은 달라질 수 있습니다.

- 긴급하게 간담회를 개최하게 되었습니다.
다른 일정이 있으심에도 불구하고 참석해주셔서
감사와 양해의 말씀을 드립니다.
- 정부는 오늘 「주택시장 안정화 방안」을
발표하였습니다.
- 아시다시피, 최근 서울 등 일부 지역을 중심으로
주택가격의 국지적 상승세가 지속되고,
집값 상승에 대한 기대 심리도 확대되었습니다.
- 이에 따라, 정부는 현 상황을 매우 엄중하게 인식하고,
주택시장을 안정화시키기 위해
금융, 세제, 주택공급 등 가용한 수단을
활용한 종합 대책을 마련하였습니다.
- 금일 관계부처가 합동 발표한
‘주택시장 안정화 방안’은
정부의 엄중한 상황인식과
주택시장 안정에 대한
정부의 확고한 의지가 담겨 있습니다.

- 대책의 주요 내용을 말씀드리겠습니다.
- 우선, 초고가주택에 대한
주택담보대출을 제한하겠습니다.
- 투기지역과 투기과열지구의
시가 15억원 초과 아파트에 대해서는
주택구입용 주택담보대출을 금지하겠습니다.
- 투기지역·투기과열지구에서의
대출규제를 더욱 강화하겠습니다.
- 시가 9억원 초과 주택에 대해서는
9억원 초과분에 대해
담보인정비율(LTV*) 20%를 적용**하도록 하겠습니다.

* LTV(Loan to Value) = 주택담보대출액 / 담보가치

** [9억원 이하분] LTV 40%, [9억원 초과분] LTV 20%

- 또한, 시가 9억원 초과 주택담보대출 차주에 대해
차주 단위로
총부채원리금상환비율(DSR*) 규제를 적용**하여
신용대출 등을 주택구입에 활용하는
대출규제 우회경로를 차단하겠습니다.

* DSR(Debt Service Ratio) = 모든 가계대출 원리금상환액 / 연간소득

** 은행권 40%, 비은행권 60%(→단계적으로 '21말까지 40%로 하향조정)

- 주택담보대출의 실수요 요건을 강화하겠습니다.
기존에 적용되었던 2년 내 기존주택 처분 의무를
1년 내 처분 및 전입 의무로 강화*하겠습니다.

* [1주택세대] 2년내 기존주택 처분 → 1년내 처분 및 전입
[9억원 초과 주택 구입 무주택세대] 2년내 전입 → 1년내 전입

□ 사업자대출에 대한 관리도 강화해 나가겠습니다.

- 투기지역과 투기과열지구 內
주택임대업 개인사업자대출에 대한
임대업 이자상환비율(RTI*) 기준을
1.25배에서 1.5배로 상향 조정하겠습니다.

* $RTI(Rent\ to\ Interest) = \text{연간 임대소득} / (\text{해당 임대업 대출의 연간이자비용} + \text{해당 임대물건에 대한 기존대출의 연간이자비용})$

□ 전세대출을 이용한 겹투자도 방지하겠습니다.

- 차주가 전세대출을 받은 후
시가 9억원 초과 고가 주택을 매입하거나
2주택 이상 보유할 경우
전세대출을 회수하도록 하여
겹투자 수요를 차단하겠습니다.
- 서울보증보험(SGI)도
주택금융공사, 주택도시보증공사(HUG)와 동일하게
시가 9억원 초과 주택을 가지고 있는 경우에는
전세대출 보증을 제한할 수 있도록 협조를 요청하겠습니다.

- 정부 대책의 효과적인 작동을 위해서는
대책 발표 이후의 관리와 운영이 더욱 중요합니다.
- 협회장님들께서는
대책 내용이 금융회사 현장에 빠짐없이 전파될 수 있도록
적극적으로 안내해 주시기를 당부드립니다.
- 특히, 초고가주택에 대한 대출금지 규제는
바로 내일부터 시행될 예정인 만큼
현장에서 혼선이 발생하지 않도록
사전 준비에 만전을 기해 주시기 바랍니다.
- 금융감독원장님께서서는
현장에서 대책이 제대로 운영되고 있는지
세부적으로 꼼꼼하게 점검해 주시기 바랍니다.
- 금융위원회도 적은 인원이지만,
일선 창구에서 대출규제가 현장에 안착될 수 있도록
현장점검반을 구성하여
규제의 원활한 이행에 힘을 보태겠습니다.

□ 다시 한 번 강조드리지만,
금번 「주택시장 안정화 방안」에 담겨있는
정부의 주택가격 안정 의지는
그 어느 때보다 결연합니다.

- 금번 대책은 개별 금융회사의
건전성 관리(micro-prudential) 뿐만 아니라,
금융시장 전체의
거시건전성(macro-prudential) 관리 차원에서
주택부문으로의 과도한 자금흐름을
개선하기 위한 것입니다.
- 금융권 공동의 자산인
금융 안정이 튼튼하게 확보되지 않는다면
개별 금융회사의 건전성은 기대하기 어렵습니다.

□ 오늘 발표한 대책은
금융시장 전체의 안정성을 확보하기 위해
반드시 필요한 조치라는 인식 하에
적극적으로 협조해 주시길 부탁드립니다.