



 <div>금융위원회</div>	<div>보도참고</div>				
 <div>금융감독원</div>	보도	배포 후 즉시	배포	2020.7.10.(금)	
책 임 자	금융위 금융정책과장 손 주 형(02-2100-2830)		담 당 자	황 기 정 사무관 (02-2100-2832) 최 범 석 사무관 (02-2100-2836)	
	금감원 은행감독국장 이 준 수(02-3145-8020)			김 형 원 팀 장 (02-3145-8040)	

제 목 : 「주택시장 안정 보완대책(7.10일)」의 금융부문 조치 시행

- ☐ 정부는 ‘20.7.10일, 관계부처(국토부·기재부·행안부·금융위) 합동으로 「주택시장 안정 보완대책」을 발표하였습니다.
- ☐ 동 방안에 포함된 금융부문 조치인 ‘규제지역 신규 지정·변경시 잔금대출 규제 경과조치 보완’, ‘서민·실수요자 소득기준 완화’에 관하여,
 - 소금융권에 행정지도를 실시하여 7.13일부터 시행할 예정입니다.

금융부문 행정지도 사항(7.13일부터 시행)

① 규제지역 지정·변경시 잔금대출 규제 경과조치 보완

- ☐ (현행) 규제지역 지정·변경시, 잔금대출은 경과조치 적용 없이 신규로 지정·변경된 규제지역의 대출규제를 적용
- ☐ (개선) 규제지역 지정·변경 전까지 입주자모집공고된 사업장의 무주택자 및 처분조건부 1주택자 잔금대출에 대하여 경과조치 적용(→규제지역 지정·변경前 대출규제 적용)
 - * 일반적인 대출규제 변경시 경과조치와 동일하게 조정
 - * 다주택자는 규제지역 지정·변경전까지 대출받은 범위 내에서만 잔금대출 가능
- ☐ (적용시기) ‘20.7.13.부터 시행

② 서민·실수요자 소득기준 완화

- ☐ (현행) ‘서민·실수요자’(소득·주택가격이 일정수준 이하인 무주택세대)에 해당될 경우 규제지역 LTV·DTI 기준에서 10%p씩 우대
- ☐ (개선) ‘서민·실수요자’ 소득기준을 완화하여 우대대상 확대

□ (적용시기) '20.7.13.부터 시행

금융업 감독규정상 서민·실수요자 기준

		투기지역·투기과열지구	조정대상지역
①소득	현행	부부합산 연소득 7천만원 이하 (생애최초구입자 : 8천만원 이하)	부부합산 연소득 6천만원 이하 (생애최초구입자 : 7천만원 이하)
	개선	부부합산 연소득 8천만원 이하 (생애최초구입자 : 9천만원 이하)	
②주택가격		6억원 이하	5억원 이하
③주택보유여부		무주택세대주	무주택세대주

□ 금융위·금감원은 금융권 설명회, 현장점검 등을 통해 「주택시장 안정 보완대책」 금융부문 조치사항 시행에 필요한 세부 사항들을 안내하고, 차질없이 이행될 수 있도록 지원해 나갈 계획입니다.

후속조치 관련 안내

기관	연락처
금융위원회 금융정책과	02-2100-2845, 02-2100-2846
금융감독원 은행감독국	02-3145-8041, 02-3145-8047, 02-3145-8048
은행연합회	02-3705-5230

<참고> 「주택시장 안정 보완대책(7.10.)」 금융부문 조치 관련 QA

  <p>공공누리 공공저작물 자유이용허락</p>	<p>본 자료를 인용 보도할 경우 출처를 표기해 주십시오.</p> <p>http://www.fsc.go.kr</p>	<p>금융위원회 대변인</p> <p>prfsc@korea.kr</p>	 <p>질병관리본부 콜센터</p>	
--	---	--	---	---

“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”

1. 규제지역 신규 지정시, 무주택자(처분조건부 1주택자 포함)의 잔금 대출 LTV는 규제지역 지정전 규제가 적용되는가?

☐ 종전까지 잔금대출의 경우에는 원칙적으로 신규 지정된 규제 지역의 LTV가 적용되어 왔음

☐ 금번 대책을 통해,

- 규제지역 지정 전에 입주자모집공고*된 분양사업장의 무주택(처분조건부 1주택자 포함) 수분양자에 대하여 잔금대출 취급시 규제지역 지정前 LTV를 적용하게 됨

* 입주자모집공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가 기준

☒ 예시① : 인천 서구 소재 A 분양사업장

- ▶ 인천 서구 : '20.6.19일, 비규제지역→투기과열지구로 지정
- ▶ A 분양사업장 : '19.2.19일 입주자모집공고

⇒ 입주자모집공고가 '20.6.19일 이전에 있었으므로, 수분양자(무주택자 또는 처분조건부 1주택자) 잔금대출에 대하여 비규제지역 LTV 70%가 적용

☒ 예시② : 경기도 시흥시 소재 B 분양사업장

- ▶ 경기도 시흥시 : '20.6.19일, 비규제지역→조정대상지역으로 지정
- ▶ B 분양사업장 : '18.10.2일 입주자모집공고

⇒ 입주자모집공고가 '20.6.19일 이전에 있었으므로, 수분양자(무주택자 또는 처분조건부 1주택자) 잔금대출에 대하여 비규제지역 LTV 70%가 적용

2. 금번에 마련된 잔금대출 경과조치는 6.17 대책 이전에 규제 지역으로 지정된 경우*에도 적용되는지?

* 예 : '20.2월 수원시 권선구 등 조정대상지역 지정
'18.12월 용인시 수지구 등 조정대상지역 지정

☐ 6.17 대책 이전에 규제지역으로 지정된 경우에도 금번 잔금 대출 경과조치가 적용됨

○ 다만, 입주기간이 도과하지 않아 잔금대출 취급이 가능한 분양 사업장이어야 함

☒ 예시 : 수원 권선구

* 비규제지역 → 조정대상지역('20.2.21일~) → 투기과열지구('20.6.19일~)

- ① '20.2.21일前 입주자모집공고된 사업장인 경우, 수분양자(무주택자 또는 처분 조건부 1주택자)들은 잔금대출시 비규제지역 LTV 70% 적용
- ② '20.2.21일~6.18일에 입주자모집공고된 사업장의 경우, 수분양자(무주택자 또는 처분조건부 1주택자)들은 잔금대출시 조정대상지역 LTV 60% ('20.2.21일 ~3.1일) / 50% (3.2일~6.18일) 적용
- ③ '20.6.19일 이후 입주자모집공고된 사업장의 경우, 수분양자(무주택자 또는 처분조건부 1주택자)들은 잔금대출시 투기과열지구 LTV 40% 적용

3. 분양권을 전매한 자의 경우에도 보완대책 적용 가능한지?

☐ 규제지역 지정·변경 전까지 전매된 경우 적용 가능

4. 규제지역 지정·변경 전까지 입주자모집공고된 사업장의
다주택자에 대한 잔금대출 LTV는?

- ☐ 다주택자의 경우 규제지역 지정·변경 전까지 대출받은 범위
내에서 잔금대출 가능

※ “대출받은 범위내의 의미” 예시

- ❶ 입주자 모집공고일 : '18.5.3일
- ❷ 중도금대출 신청일 : '18.12.3일 [중도금 총액이 분양가(6억원)의 40%인 사업장에서 차주가 2.4억원의 중도금대출을 받음]
- ❸ 규제지역 지정 : '20.6.19일(비규제지역 → 투기과열지구)
→ 다주택자는 중도금대출 금액인 **2.4억원** 내에서 **잔금대출** 가능