

은행업감독규정

<목 차>

- 1.비주택담보대출에 대한 담보인정비율 적용
- 2.총부채원리금상환비율 적용 확대
- 3.고액신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 제한

소관부처 및 작성자 인적사항	소관부처	금융위원회	작 성 자	이름	김경문
	담당부서 (과)	금융정책과		직급	5급
	국장	권대영		연락처	02-2100-2824
	과장	변제호		이 메 일	2081070@mail.go.kr

2022. 06. 21. 작성

정책책임자 직위

성명 (서명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	비주택담보대출에 대한 담보인정비율 적용																						
	2.규제조문	은행업감독규정 별표6 제2-3호																						
	3.위임법령	은행법시행령 제20조																						
	4.유형	신설	5.입법예고	2022.06.21 ~ 2022.06.30																				
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	<input type="checkbox"/> 금융위원회는 「가계부채 관리방안」을 발표('20.11.13일, '21.4.29일, '21.10.26일) <input type="checkbox"/> 새정부 대출규제 정상화 추진에 맞추어 생애최초주택구입자 및 서민·실수요자에 대한 규제는 완화하되, 가계부채 부실에 영향을 줄 수 있는 대출지원은 제한하여 가계대출 건전성 관리할 필요																						
	7.규제내용	<input type="checkbox"/> 비주택담보대출 ○ 비주택 부동산을 담보로 취급하는 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 70% 이내로 적용하고, 토지거래허가구역 내 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 40% 이내로 적용																						
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사 <table border="1" data-bbox="544 1227 1452 1462"> <thead> <tr> <th colspan="2">유 형</th><th>인원수 또는 규모</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>피규제자</td><td>주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사</td><td>일반국민 및 금융회사 임직원 등</td></tr> </tbody> </table>				유 형		인원수 또는 규모	피규제자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사	일반국민 및 금융회사 임직원 등													
유 형		인원수 또는 규모																						
피규제자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사	일반국민 및 금융회사 임직원 등																						
9.도입목표 및 기대효과	무분별한 가계대출 이용 차단을 통한 거시건전성 선제적 관리 및 상환능력 범위 내 가계대출 취급 관행 정착 도모																							
10.비용편익분석 (단위:백만원)	<table border="1" data-bbox="534 1612 1474 2027"> <thead> <tr> <th></th><th>비용</th><th>편익</th><th>순비용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>피규제자</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>피규제자 이외</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>정성분석</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>주요내용</td><td colspan="3"></td></tr> </tbody> </table>					비용	편익	순비용	피규제자				피규제자 이외				정성분석				주요내용			
	비용	편익	순비용																					
피규제자																								
피규제자 이외																								
정성분석																								
주요내용																								
규제의 적정성	11.영향평가	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가																				

	여부			
기타	12. 일 몰 설 정 여부	해 당 없 음		
	13. 우선허용· 사 후 규 제 적용여부	해 당 없 음		
	14.비용관리제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익
		미적용		연간균등순비용

<조문 대비표>

현행	개정안
<p><별표 6> <u>주택관련 담보대출에 대한 리스크관리기준</u></p> <p style="text-align: center;">제1장 총 칙</p> <p>1. (용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.</p> <p>가. (생략)</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) (생략)</p> <p style="padding-left: 2em;">(2) 재건축·재개발(<u>리모델링 포함</u>, 이하 이 규정 별표 6에서 같다) 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출</p> <p>나. (생략)</p> <p><u><신설></u></p>	<p><별표 6> <u>주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준</u></p> <p style="text-align: center;">제1장 -----</p> <p>1. ----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p style="padding-left: 2em;">(1) (현행과 같음)</p> <p style="padding-left: 2em;">(2) 재건축·재개발(<u>리모델링 및 도심 공공주택 복합사업 등에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 포함</u>, 이하 이 규정 별표 6에서 같다) 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>다. “비주택 부동산”이라 함은 「<u>부동산 거래신고 등에 관한 법률</u>」 제2조제1호의 부동산 중 <u>나목의 주택을 제외한 것</u>을 말하며, 그 분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한</p>

현행	개정안
다. (생략)	다. <u>“비주택담보대출”이라 함은</u> <u>은행이 비주택 부동산을 담보</u> <u>로 취급하는 가계대출(자산유</u> <u>동화된 대출을 포함한다)을</u> <u>말한다. 다음의 어느 하나에</u> <u>해당하는 대출은 비주택담보</u> <u>대출로 본다.</u>
	(1) <u>분양 비주택 부동산</u> <u>에 대한 중도금대출</u> <u>및 잔금대출</u>
	(2) <u>재건축·재개발(리모</u> <u>텔링 포함, 이하 이 규</u> <u>정 별표 6에서 같다)</u> <u>비주택 부동산에 대한</u> <u>이주비대출, 추가분담</u> <u>금에 대한 중도금대출</u> <u>및 잔금대출</u>
<u>다. (생략)</u>	마. (현행 다목과 같음)
<u><신설></u>	바. <u>“신용대출”이라 함은 「신용</u> <u>정보의 이용 및 보호에 관한</u> <u>법률」에 따라 한국신용정보</u> <u>원에서 집중·관리중인 개인</u> <u>대출 중 신용대출(학자금대출</u> <u>과 전세자금대출 제외)을 말</u> <u>한다.</u>
라. ~ 바. (생략)	사. ~ 자. (현행 라목부터 바목

현행	개정안
<p><u>사.</u> “생활안정자금 목적 주택담보대출”이라 함은 <u>바목</u>의 “주택구입 목적 주택담보대출” 외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.</p> <p><u>아.</u> ~ <u>타.</u> (생략)</p> <p><u>파.</u> “규제지역”이라 함은 <u>차목</u>의 “투기지역”, <u>카목</u>의 “투기과열지구”, <u>타목</u>의 “조정대상지역”을 말한다.</p> <p><u><신설></u></p> <p><u>하.</u> ~ <u>거.</u> (생략)</p> <p><u>너.</u> “서민·실수요자”라 함은 투기지역 및 투기과열지구에서는 ①부부합산 연소득 8천만원(생애최초구입자 9천만원) 이하, ②주택가격 6억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를,</p>	<p>까지와 같음)</p> <p><u>차.</u> ----- ----- <u>자목</u>----- ----- -----.</p> <p><u>카.</u> ~ <u>거.</u> (현행 아목부터 타목까지와 같음)</p> <p><u>너.</u> ----- <u>파목</u>의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지구”, 거목----- -----.</p> <p><u>더.</u> “토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.</p> <p><u>러.</u> ~ <u>머.</u> (현행 하목부터 거목까지와 같음)</p> <p><u>버.</u> “서민·실수요자”라 함은 투기지역 및 투기과열지구에서는 ①부부합산 연소득 9천만원 이하, ②주택가격 9억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를, 조정대상지역에서는 ①부부합</p>

현행	개정안
<p>조정대상지역에서는 ①부부 합산 연소득 8천만원(생애최 초구입자 9천만원)이하, ②주 택가격 5억원 이하, ③무주택 세대주 등의 요건을 모두 충 족하는 경우를 말한다.</p> <p>㉔. ~ ㉕. (생략)</p> <p>㉔. “주택임대업대출”이라 함은 서목에 따른 주택임대사업자 의 주택임대사업을 위한 용 도로 주택을 담보로 취급하 는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하 는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업 대출로 본다.</p> <p>(1)·(2) (생략)</p> <p>㉔. “주택매매업대출”이라 함은 어목에 따른 주택매매사업자 의 주택매매사업을 위한 용 도로 주택을 담보로 취급하 는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하 는 주택매매사업자에 대한 기업자금대출은 주택매매업</p>	<p>산 연소득 9천만원 이하, ② 주택가격 8억원 이하, ③무 주택세대주 등의 요건을 모 두 충족하는 경우를 말한다.</p> <p>㉔. ~ ㉕. (현행 더목부터 어목 까지와 같음)</p> <p>㉔. ----- 커목-----.</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p>㉔. ----- 터목-----.</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>

현행	개정안
<p>대출로 본다.</p> <p>(1)·(2) (생략)</p> <p>ㄱ. (생략)</p> <p><신설></p> <p>제2장 담보인정비율(LTV)</p>	<p>-----.</p> <p>(1)·(2) (현행과 같음)</p> <p>ㄱ. (현행 커목과 같음)</p> <p>노. “비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출”이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(다목에 따른 비주택 부동산이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 대출을 말한다.</p> <p>도. “총대출액”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 가계대출 금액의 합계(누적기준, 한도대출의 경우 한도금액을 대출 총액으로 간주)를 말한다.</p> <p>로. 생애최초주택구매자”이라 함은 머목에 따른 세대구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.</p> <p>제2장 -----</p>

현행	개정안
<p>2. (주택담보대출에 대한 담보인정 비율의 적용)</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. <u>가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보인정비율을 초과할 수 없다</u></p> <p>(1) <u>'19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p>(2) <u>'19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업</u></p>	<p>2. -----</p> <p>-----</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p><u><삭제></u></p>

현행	개정안
<p><u>장 조합원의 경우 관리처 분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출 (분양 주택, 재건축·재개 발 주택)과 잔금대출. 다 만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3 조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '19.12.23.부터 전 매(전매기준일은 동 법률 에 따라 거래당사자가 분 양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다</u></p> <p><u>(3) '20.3.1.까지 조정대상 지역에서 주택매매계 약을 체결하고 계약금 을 이미 납부한 사실 을 증명하였거나, 은행 이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으 로부터 대출만기 연장통 보를 받은 차주</u></p> <p><u>(4) '20.3.1.까지 조정대상 지역에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고</u></p>	

현행	개정안
<p><u>가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.3.2.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p> <p>라. <u>가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용</u></p>	<p><u>다. 가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용</u></p>

현행	개정안
<p>된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 <u>증액 및 은행 등의 변경 없이</u> 잔금대출로 전환되는 경우에는 동 중도금대출 취급시점의 담보인정비율을 적용할 수 있다.</p> <p><u>마. 가목 내지 다목에서</u> 정한 담보인정비율에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우(단, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한한다.)에는 종전 대출의 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있다.</p> <p><u>바. 은행은 가목 내지 다목에서</u> 정한 담보인정비율에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해</p>	<p>된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 <u>증액없이</u> 잔금대출로 전환되는 경우에는 동 중도금대출 취급시점의 담보인정비율을 적용할 수 있다.</p> <p><u>라. 가목 내지 나목에서</u> 정한 담보인정비율에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우(단, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한한다.)에는 종전 대출의 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있다.</p> <p><u>마. 은행은 가목 내지 나목에서</u> 정한 담보인정비율에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해</p>

현행	개정안						
<p>당하는 경우에는 <u>가목 내지 다목에서</u> 정한 담보인정비율과 달리 적용할 수 있다.</p> <p>(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 <u>가목 내지 다목에서</u> 정한 담보인정비율에 10%p를 가산할 수 있다.</p>	<p>당하는 경우에는 <u>가목 내지 나목에서</u> 정한 담보인정비율과 달리 적용할 수 있다.</p> <p>(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 <u>가목 내지 나목에서</u> 정한 담보인정비율에 다음의 표와 같이 가산할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 4억원을 초과할 수 없다.</p> <table border="1"> <tr> <th>구분</th><th>담보인정비율 가산한도</th></tr> <tr> <td>6억원 이하분 (조정대상지역 5억원 이하분)</td><td>+20%p 이내</td></tr> <tr> <td>6억원 초과분 (조정대상지역 5억원 초과분)</td><td>+10%p 이내</td></tr> </table> <p>(2) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.</p> <p>(3). ~ (4). (현행 (2)~(3)과 같음)</p>	구분	담보인정비율 가산한도	6억원 이하분 (조정대상지역 5억원 이하분)	+20%p 이내	6억원 초과분 (조정대상지역 5억원 초과분)	+10%p 이내
구분	담보인정비율 가산한도						
6억원 이하분 (조정대상지역 5억원 이하분)	+20%p 이내						
6억원 초과분 (조정대상지역 5억원 초과분)	+10%p 이내						
<p><신 설></p> <p>(2). ~ (3). (생략)</p> <p>2-1. (주택임대업대출 및 주택매매</p>	<p>2-1. -----</p>						

현행	개정안
<p>업대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 은행의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.</p> <p>(1) (생략)</p> <p>(2) '20.6.30.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청 접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(3). 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자로서 '20.6.30일까지</p>	<p>-----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 은행의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급시 담보인정비율은 다음과 같다.</p> <p>(1) (현행과 같음)</p> <p><삭제></p> <p><삭제></p>

현행	개정안
<p><u>구입한 주택(주택매매 계약을 체결하고 계약 금을 이미 납부한 사 실을 증명한 경우를 포함한다)을 담보로 한 임차보증금 반환목 적의 주택담보대출</u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p><u>(2) '20.6.30.까지 입주자 모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착 공신고, 재건축·재개 발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주 택, 재건축·재개발 주 택)과 잔금대출. 다만 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3 호에 해당하는 지위) 이 '20.7.1.부터 전매 (전매기준일은 동 법 률에 따라 거래당사자 가 분양권 등의 거래 를 신고한 날)된 경우</u></p>

현행	개정안
<p><u>다. 가목 및 나목에도 불구하고,</u> <u>다음의 어느 하나에 해당하</u> <u>는 경우 담보인정비율은 다</u> <u>음과 같이 적용한다</u></p> <p>(1) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(2) '20.3.1.까지 조정대상 지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행</p>	<p><u>는 제외한다.</u></p> <p>(3). <u>기존에 취급한 주택</u> <u>담보대출을 증액없이</u> <u>대환·재약정하는 경</u> <u>우</u></p> <p><삭 제></p>

현행	개정안
<p><u>이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주</u></p> <p><u>라. (생략)</u></p> <p><u>마. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목 내지 다목 및 제 8호를 적용하지 아니한다</u></p> <p>2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p><u>다. 가목 및 나목에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택</u></p>	<p><u>다. (현행 라목과 같음)</u></p> <p><u>라. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목 내지 나목 및 제 6호를 적용하지 아니한다</u></p> <p>2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 다음의 담보 인정비율을 초과할 수 없다.</u></p> <p>(1) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(2) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과</p>	

현행	개정안
<p><u>잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '19.12.23.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p> <p><u>(3) '20.3.1.까지 조정대상 지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(4) '20.3.1.까지 조정대상 지역에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고</u></p>	

현행	개정안
<p><u>가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.3.2.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u></p> <p><u>라. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 주택임대업자나 주택매매업자의</u></p>	<p><u>다. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 주택임대업자나 주택매매업자의</u></p>

현행	개정안
	<p><u>출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p> <p>(2) <u>'21.5.16.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보</u></p>

현행	개정안
	<p style="text-align: center;"><u>인정비율 적용)</u></p> <p><u>나. 가목에도 불구하고 은행은 토지거래허가구역에서 비주택담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율을 40% 이내로 하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.</u></p> <p>(1) <u>'21.6.30.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p> <p>(2) <u>'21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 주택재건축·재개발 사업</u></p>

현행	개정안
	<p><u>장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비 대출, 중도금대출과 잔금대출(단, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)이 ‘21.6.30일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 다목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주</u></p> <p><u>(3) 차주가 토지거래허가 구역 지정 이전부터 보유 중인 비주택 부동산을 담보로 대출을 받는 농축어업인인 경우. 이 경우 은행은 차주가 농축어업인임을 확인하여야 한다.</u></p>

현행	개정안
<p>제3장 총부채상환비율(DTI)</p> <p>3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.</p> <p>(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 <u>주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%를 가산할 수 있다.</u></p> <p>(2) (생략)</p>	<p><u>다. 비주택 부동산 구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.</u></p> <p>제3장 -----</p> <p>3. -----</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.</p> <p>(1) <u>생애최초주택구매자 및 규제지역 내 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율60% 이내에서 취급할 수 있다.</u></p> <p>(2) (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>라. ~ 마. (생략)</p> <p>제4장 총부채원리금상환비율(DSR)</p> <p>4. (<u>고가주택담보대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용</u>)</p> <p>가. 은행이 <u>고가주택 담보대출을 보유한 차주에 대해 대출(해당 고가주택 담보대출을 포함한다) 신규대출 취급시 총부채원리금상환비율은 다음과 같다.</u></p> <p><신설></p>	<p>라. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>제4장 -----</p> <p>4. (<u>고액 가계대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용</u>)</p> <p>가. 은행은 <u>총대출이 1억원을 초과(대출 신청금액 포함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 40%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야 한다.</u></p> <p>나. <u>가목에도 불구하고, '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.</u></p>

현 행	개 정 안		
	계약금 납부, 대출 신청 접수, 대출 만기 연장통보일	적용대상 ¹⁾	총 부채 원리금 상환비율
	'20.11.30일 ~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계차주	40% 이 내
	'21.7.1일 ~'22.6.30일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	40% 이 내
	'22.1.3일 ~'22.6.30일	가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	40% 이 내
	주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합산 2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준		
<신 설>	다. 가목 및 나목에도 불구하고,		

현행	개정안
	<p> <u>'22.6.30일까지 입주자모집 공고 등(비주택 부동산의 경우 분양 광고, 입주자모집 공고 또는 분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)이 있었던 사업장의 잔금대출시 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.7.1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래 당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</u> </p>

현행	개정안												
	<table><tr><th>입주자모집 공고일 등</th><th>적용대상¹⁾</th><th>총 부 채 원리금 상환비율</th></tr><tr><td>'20.11.30일 ~'21.6.30일</td><td>투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 및 누적 1억원 초과 신용대 출을 보유한 연소득 8천만원²⁾ 초과 가계 차주</td><td>40% 이 내</td></tr><tr><td>'21.7.1일 ~'22.6.30일</td><td>규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있 는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대 출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주</td><td>40% 이 내</td></tr><tr><td>'22.1.3일 ~'22.6.30일</td><td>가계대출 총액이 누적 2억원 을 초과하는 가계 차주</td><td>40% 이 내</td></tr></table>	입주자모집 공고일 등	적용대상 ¹⁾	총 부 채 원리금 상환비율	'20.11.30일 ~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 및 누적 1억원 초과 신용대 출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계 차주	40% 이 내	'21.7.1일 ~'22.6.30일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있 는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대 출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	40% 이 내	'22.1.3일 ~'22.6.30일	가계대출 총액이 누적 2억원 을 초과하는 가계 차주	40% 이 내
	입주자모집 공고일 등	적용대상 ¹⁾	총 부 채 원리금 상환비율										
	'20.11.30일 ~'21.6.30일	투기지역 및 투기과열 지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 및 누적 1억원 초과 신용대 출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계 차주	40% 이 내										
	'21.7.1일 ~'22.6.30일	규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있 는 가계차주 또는 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대 출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	40% 이 내										
'22.1.3일 ~'22.6.30일	가계대출 총액이 누적 2억원 을 초과하는 가계 차주	40% 이 내											
주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합 산													
2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준													
<p><신 설></p> <p>나. 다음 각 호에 해당하는 대출 을 신규 취급하는 경우 총부 채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출 을 신규 취급하는 경우에는</p>	<p>라. '22.7.1일부터 신청·접수되 는 가계대출에 대해 나목 및 다목을 적용함에 따라 가목보 다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 가목을 적용 할 수 있다.</p> <p>마. 다음 각 호에 해당하는 대출 을 신규 취급하는 경우 총부 채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출 을 신규 취급하는 경우에는</p>												

현행	개정안
<p>다음 각 호의 대출을 총부채 원리금상환비율 산출을 위한 기준 부채에 포함한다.</p> <p>(1). ~ (3). (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>(4). (생략)</p> <p><u>다.</u> 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임 을 입증하고 신청한 목적 범 위 내에서 자금을 사용한다 는 약정을 체결하여 <u>여신심 사위원회</u> 승인을 받은 경우 에는 <u>1억원</u> 한도 내에서 총부 채원리금상환비율을 초과하 여 대출을 취급할 수 있다.</p> <p><u>라.</u> 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지</p>	<p>다음 각 호의 대출을 총부채 원리금상환비율 산출을 위한 기준 부채에 포함한다.</p> <p>(1). ~ (3). (현행과 같 음)</p> <p>(4). <u>비주택 부동산의 분 양에 대한 중도금대 출, 재건축·재개발 에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출</u></p> <p>(5). (현행(4)와 같음)</p> <p><u>바.</u> 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임 을 입증하고 신청한 목적 범 위 내에서 자금을 사용한다 는 약정을 체결하여 <u>여신심 사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 6에서 같다)</u> 승인을 받 은 경우에는 <u>1억 5천만원</u> 한 도 내에서 총부채원리금상환 비율을 초과하여 대출을 취 급할 수 있다.</p> <p><u>사.</u> 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지</p>

현행	개정안
<p>아니한다.</p> <p>(1). ~ (2). (생략)</p> <p><신설></p> <p>제5장 가계대출 및 주택관련 담보대출 취급 제한과유의사항</p> <p>5. (주택보유세대에 대한 규제지</p>	<p>아니한다.</p> <p>(1). ~ (2). (현행과 같음)</p> <p>(3). '22.1.2.까지 비주택부동산의 분양 광고(분양광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.1.3.부터 전매(전매기준일은 동법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</p> <p>제5장 -----</p> <p>5. (주택보유세대에 대한 규제지</p>

현행	개정안
<p>역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다.(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 제외) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 제2호 <u>가목 내지 다목</u>에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</p> <p>가. 투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등 기일)로부터 <u>다음 표에서 정하는 기간</u> 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)<u>하고, 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)</u>하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분 및 신규 주</p>	<p>역 내 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 규제지역에서 주택구입 목적 주택담보대출을 취급할 수 없다.(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 제외) 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 제2호 <u>가목 내지 나목</u>에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</p> <p>가. 투기지역 및 투기과열지구 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등 기일)로부터 <u>2년</u> 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)<u>하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)</u>을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되</p>

현행	개정안								
<p>택으로의 전입이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p>	<p>있음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p>								
<table border="1"> <tr> <td>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</td><td>조건사항</td></tr> <tr> <td>'19.12.22일 이전</td><td>2년 이내 처분</td></tr> <tr> <td>'19.12.23일~'20.6.30일</td><td>1년 이내 처분 및 1년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입</td></tr> </table>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'19.12.22일 이전	2년 이내 처분	'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 처분 및 1년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입	
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항								
'19.12.22일 이전	2년 이내 처분								
'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 처분 및 1년 이내 전입								
'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입								
<p>나. 조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 <u>다음 표에서 정하는 기간</u> 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)<u>하고, 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)</u>하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의</p>	<p>나. 조정대상지역 소재 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 <u>2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)</u>을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택</p>								

현행	개정안								
<p>처분 및 신규 주택으로의 전입이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p>	<p>의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p>								
<table border="1"> <tr> <td>매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)</td><td>조건사항</td></tr> <tr> <td>'20.3.1일 이전</td><td>2년 이내 처분</td></tr> <tr> <td>'20.3.2일~'20.6.30일</td><td>2년 이내 처분 및 2년 이내 전입</td></tr> <tr> <td>'20.7.1일 이후</td><td>6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입</td></tr> </table>	매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항	'20.3.1일 이전	2년 이내 처분	'20.3.2일~'20.6.30일	2년 이내 처분 및 2년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입	
매매계약일 또는 입주자모집공고일(입주자모집공고가 없는 경우 착공신고일, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가일)	조건사항								
'20.3.1일 이전	2년 이내 처분								
'20.3.2일~'20.6.30일	2년 이내 처분 및 2년 이내 전입								
'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입								
<p>다. 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (1), (2)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 규제지역 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, <u>은행 여신심사위원회</u>(또는 그에 준</p>	<p>다. 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (1) 또는 (2)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 규제지역 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, <u>은행 여신심사위원회</u>가 불가피</p>								

현행	개정안
<p><u>하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 6에서 같다)가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용</u></p> <p>(1) <u>불가피한 사유 등이 인정되는 세대주 또는 세대원이나, 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)이 대출 실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등 기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것</u></p>	<p><u>하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용</u></p> <p>(1) <u>차주와 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)이 대출실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등 기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 은행에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택</u></p>

현행	개정안
<p>(2) 불가피한 사유가 해소된 경우(단, 불가피한 사유가 해소되기 전이라도 신규 주택에 당초 전입한 세대원 등이 거주하지 않을 경우 불가피한 사유가 해소된 것으로 간주) 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를 입증할 것</p> <p>라. ~ 마. (생략)</p> <p>6. (무주택세대의 규제지역 내 고가주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 무주택세대에 대해 규제지역에서 고가주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 없다(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우 제외). 다만, 다음의</p>	<p><u>중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)</u></p> <p>(2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한 이후, 기존 세대 및 개별 세대가 각각 1주택을 보유하고 있음을 은행에 입증할 것</p> <p>라. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p><삭제></p>

현행	개정안
<p><u>어느 하나에 해당하는 경우에는 주택담보대출을 취급할 수 있으며, 이 경우 제2호 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</u></p> <p><u>7. (무주택세대의 규제지역 내 고가주택이 아닌 주택구입 목적 주택담보대출 취급 제한) 은행은 무주택세대에 대해 규제지역에서 고가주택이 아닌 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급하는 경우 다음 표에서 정하는 기간 이내에 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 은행 여신심사위원회로부터 전입기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 해당 주택으로 전입을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결하는 경우에만 대출을 취급하여야 한다. 이 경우 제2호 가목 및 다목에서 정한 담보인정비율을 적용한다(단, 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하</u></p>	<p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>게 되는 경우 제외)</u></p> <p>8. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 구입 목적 주택관련 담보대출 취급제한) 은행은 투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트를 구입할 목적으로 주택 담보대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>9. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행이 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 <u>가목 내지 다목</u>에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 담보물건별 연간 <u>1억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는</p>	<p>6. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 구입 목적 주택관련 담보대출 취급제한) 은행은 투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트를 구입할 목적으로 주택 담보대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p>7. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 은행이 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 <u>가목 내지 나목</u>에서 정한 담보인정비율을 적용한다.</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. 담보물건별 연간 <u>2억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는</p>

현행	개정안
<p>경우 또는 은행 여신심사위원회 의 승인을 받은 경우에는 연간 <u>1억원</u> 한도를 초과하 여 대출 취급 가능 다. (생략)</p> <p>10. (2주택 이상 세대에 대한 생활 안정자금 목적 주택담보대출 취 급요건) 은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하 는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 <u>가목 내지 다목</u>에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하 여야 하며, 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하 지 않을 수 있다 가. (생략)</p> <p>나. 담보물건별 <u>연간 1억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취 급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증 금을 반환하고자 하는 경우 (규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주 택담보대출은 다음 (1), (2)의 요건을 모두 충족하는 2주택</p>	<p>경우 또는 은행 여신심사위원회 의 승인을 받은 경우에는 연간 <u>2억원</u> 한도를 초과하 여 대출 취급 가능 다. (현행과 같음)</p> <p>8. (2주택 이상 세대에 대한 생활 안정자금 목적 주택담보대출 취 급요건) 은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하 는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 <u>가목 내지 나목</u>에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하 여야 하며, 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하 지 않을 수 있다 가. (현행과 같음)</p> <p>나. 담보물건별 <u>연간 2억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취 급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증 금을 반환하고자 하는 경우 (규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주 택담보대출은 다음 (1), (2)의 요건을 모두 충족하는 2주택</p>

현행	개정안
<p>세대로 한정) 또는 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 <u>연간 1억원</u> 한도를 초과하여 대출 취급 가능</p> <p>11. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 임차보증금 반환 목적의 주택 관련 담보대출 취급 제한) 은행은 <u>제9호</u> 및 <u>제10호</u>에도 불구하고 투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택 담보대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다.)을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.</p> <p>가. 가계대출로서 <u>연간 1억원</u> 신규대출 한도내에서 취급되는 경우</p> <p>12. (중도상환 제한) 은행은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택 담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 <u>제5호, 제6호, 제7호, 제9호, 제10호 및 제11호</u>에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우</p>	<p>세대로 한정) 또는 은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 <u>연간 2억원</u> 한도를 초과하여 대출 취급 가능</p> <p>9. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 임차보증금 반환 목적의 주택 관련 담보대출 취급 제한) 은행은 <u>제7호</u> 및 <u>제8호</u>에도 불구하고 투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택 담보대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다.)을 취급할 수 없다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취급할 수 있다.</p> <p>가. 가계대출로서 <u>연간 2억원</u> 신규대출 한도내에서 취급되는 경우</p> <p>10. (중도상환 제한) 은행은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택 담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 <u>제5호, 제7호, 제8호, 제9호</u>에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련</p>

현행	개정안
<p>향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.</p> <p><u><신 설></u></p> <p>13. ~ 14. (생략)</p> <p>15. (규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 기업자금대출 제한 등) 은행은 규제지역 소재 주택을 구입하기 위해 주택을 담보로 하는 <u>기업자금대출</u>을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우 예외적으로 대출을 취급할 수 있다.</p>	<p>대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.</p> <p>11. (고액 신용대출 취급제한) 은행은 누적 1억원(대출 신청금액 포함)을 초과하여 신용대출을 보유한 차주에 대해 신용대출을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용의 약정을 체결하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>12. ~ 13. (현행 13호부터 14호까지와 같음)</p> <p>14. (규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 기업자금대출 제한 등) 은행은 규제지역 소재 주택을 구입하기 위해 주택을 담보로 하는 <u>기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대출 포함)</u>을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우 예외적으로 대출을 취급할 수 있다.</p>

현행	개정안
<p>가. ~ 다. (생략)</p> <p><u>라. 기타 다음에 해당하는 경우</u></p> <p>(1). '19.12.22.까지 투기과 열지구에서 주택매매 계약을 체결하고 계약 금을 이미 납부한 사 실을 증명하였거나, 은 행이 전산상 등록 등 을 통해 대출 신청접 수를 완료하였거나, 은 행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(2). '20.3.1.까지 조정대상 지역에서 주택매매계 약을 체결하고 계약금 을 이미 납부한 사실 을 증명하였거나, 은행 이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 은행으 로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주</p> <p><u>16. ~ 18. (생략)</u></p>	<p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p> <p>15. ~ 17. (현행 16호부터 18호까 지와 같음)</p>

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- (추진배경) 급등한 가계대출 증가세를 안정화하기 위해 가계부채 관리방안을 마련·발표

* '20.11.13일, '21.4.29일, '21.10.18일 : 금융위, 금감원 등 관계부처 결정사항

- 이에 따라 주택·비주택 담보대출 및 신용대출 등에 대한 리스크 관리 기준 강화로 규정 변경이 필요

* 총 가계대출액 1억원 초과 차주에 대한 차주별 DSR 규제 강화, 비주택 담보대출에 대한 LTV 강화, 신용대출액 1억원 초과 차주에 대한 신규 신용대출 취급 제한 등

- (정부개입 필요성) 가계대출 증가 추세를 안정화시키고, 상환능력 심사 중심의 가계부채 관리체계 안착

- 이를 통해, 거시건전성 측면에서 가계부채 리스크요인을 선제적으로 관리하고, 차주의 상환능력을 고려한 대출관행을 정착시킬 필요

※ 주요 규제 내용별 정부개입 필요성

- ① 가계차주에 대한 DSR 규제 적용대상 확대 : 코로나19 위기대응 등 확장적 금융·통화정책에 따라 가계부채 증가세가 확대되면서 잠재적 금융불안 요인으로 대두 → 차주의 상환능력 범위 내에서 가계대출이 취급되어 가계부채가 경제에 부담을 주지 않도록 차주 상환능력심사(DSR) 중심의 대출 취급 관행 안착 노력 필요
- ② 비주택 담보대출 취급시 LTV 규제 강화 : 주택시장 안정 목적의 대출규제가 강화됨에 따라 담보종류별로 대출규제에 차등이 발생하여 규제사각지대·규제우회 문제 발생 → 가계부채 관리 취약부분의 건전성 감도를 위해 토지·오피스텔·상가 등 비주택 부동산을 담보로 하는 가계대출 취급시 LTV 규제 도입 필요
- ③ 고액 신용대출 차주에 대해 신규 신용대출 취급 제한 : 생활자금 수요 증가, 자산 시장 유입 확대 등으로 신용대출 증가율이 빠르게 상승 → 신용대출의 부동산 시장 유입 가능성 등 과도한 레버리지를 활용한 자산시장 투자수요를 억제하기 위해 고액 신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 취급 제한 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

규제대안1	대안명	비주택담보대출에 대한 담보인정비율 적용
	내용	

o 규제대안의 비교

구분	장점	단점
규제대안1		
규제대안2		

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	일시 · 장소 · 방법	제시의견	조치결과

③ 대안의 선택 및 근거

3. 규제목표

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기

○ 영향평가

- 기술규제영향평가

- 경쟁영향평가

경쟁영향평가 점검항목	해당 여부
(A) 사업자의 수 또는 범위 제한	없음
(B) 사업자의 경쟁능력 제한	없음
(C) 사업자의 경쟁유인 감소	없음
(D) 소비자에게 제공되는 선택과 정보의 제한	없음

- 중기영향평가

○ 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

- 일몰설정 여부

- 우선허용·사후규제 적용 여부

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

○ 타법사례

III. 규제 의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

□ 거시건전성 관리와 상환능력 기반 대출관행 정착을 위한 「가계부채 관리방안」(‘20.11.13일, ‘21.4.29일, ‘21.10.18일)의 후속조치로

○ 주택담보대출 관련 규제 대상 확대 등으로 인해 당장은 일반 국민의 대출한도가 감소하는 것에 대한 일부 우려가 있으나

- 규제 대상 단계적 확대 등 다수 국민에게 미치는 영향은 미약
(가계부채 안정 효과는 쏠 국민이 향유)

○ 가계대출 보유 차주에 대한 각종 경과조치* 및 예외사항 등을 마련하여 비준수 가능성은 낮음

* 규정 시행일 이전에 대출승인을 받은 경우는 제외, 대책 발표일 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

○ 비주택 부동산 담보대출 차주에 대해서도 각종 경과조치* 및 예외사항 등을 마련하여 비준수 가능성은 낮음

* 규정 시행일 이전에 대출승인을 받은 경우는 제외, 대책 발표일 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

○ 규제 차등화 방안

- ☐ 총 가계대출액 1억원 초과 차주에 대해 신규 가계대출 취급시 원칙적으로 **DSR 40%**(비은행 50%) 이내 규제 적용
 - 다만, 상속 등 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우나 서민금융상품 등 금융감독원이 예외를 인정하는 사유에 대해서는 **DSR 규제 배제**하여 탄력적 적용소지 마련
- ☐ 고액 신용대출(1억원 초과) 차주에 대해 추가 신용대출 취급을 원칙적으로 금지
 - 다만, 대출실행일로부터 1년 내 규제지역 소재 주택 구입 금지 약정을 체결하는 경우 취급 허용

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

- ☐ 금번 개정안은 상환능력을 초과하는 신규 가계대출을 제한하는 것으로,
- 실질적인 대출행위는 금융회사에서 이루어지는 바, 추가적인 행정인력 소요 없음

○ 재정적 집행가능성

- ☐ 금번 개정안은 상환능력을 초과하는 신규 가계대출을 제한하는 것에 불과한 바, 추가 예산소요는 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- ☐ 「가계대출 관리방안」은 관계부처 협의, 금융감독원, 금융회사 등 이해관계자들의 충분한 의견 수렴 등을 거쳐 발표한 방안임

- 방안 발표 후에도 금융당국-업권별 협회-금융회사간 상시점검 체계를 구축하여, 준비상황을 지속 점검하고, 사례별 상세 FAQ 마련·배포

<대책 발표 이후 후속조치 주요내용>

① '20년 11.13방안

일 자	조치 내용
11.13	「신용대출 등 가계대출 관리방안」 관련 금융리스크 대응반 회의 개최 - 신용대출에 대한 DSR 적용 확대 관련 행정지도 실시 및 FAQ 배포

② '21년 4.29방안

일 자	조치 내용
4.29	「가계부채 관리방안」 발표 및 FAQ 배포 - 비주택담보대출 LTV 및 주택담보대출·신용대출 차주 DSR 적용 확대

③ '21년 10.26방안

일 자	조치 내용
10.26	「가계부채 관리 강화방안」 발표 및 FAQ 배포 - 가계대출 차주 DSR 적용 확대 및 신용대출 연소득 이내 한도관리 강화
11.1	「가계부채 관리 TF」 Kick-Off 회의 개최 및 가계부채 관련 후속조치 시행

2. 향후 평가계획

- 제도 운영 과정에서 일부 불합리한 점이 발생하는지 지속적으로 모니터링하고, 필요한 경우 보다 합리적으로 제도가 운영될 수 있도록 추가 보완책 등을 검토할 예정

3. 종합결론

- 금번 개정으로 금융회사 차입을 통한 과도한 가계대출 수요를 억제하여 상환능력을 고려한 대출취급 관행 정착에 크게 기여하고,
 - 비주택 시장에 존재하는 규제 우회 경로를 차단함과 동시에
 - 급증하는 가계대출 증가세를 제한하여 거시건전성 관리에도

기여할 것으로 판단됨

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	총부채원리금상환비율 적용 확대		
	2.규제조문	은행업감독규정 별표6 제4호		
	3.위임법령	은행법시행령 제20조		
	4.유형	강화	5.입법예고	2022.06.21 ~ 2022.06.30
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	<input type="checkbox"/> 금융위원회는 「가계부채 관리방안」을 발표('20.11.13일, '21.4.29일, '21.10.26일) <input type="checkbox"/> 새정부 대출규제 정상화 추진에 맞추어 생애최초주택구입자 및 서민·실수요자에 대한 규제는 완화하되, 가계부채 부실에 영향을 줄 수 있는 대출지원은 제한하여 가계대출 건전성 관리할 필요		
	7.규제내용	<input type="checkbox"/> 차주단위DSR ○ 차주 단위 DSR(은행권 40%, 비은행권 50%) 규제 적용 대상을 누적 1억원 초과 가계대출을 보유한 가계 차주로 확대 ○ 주택 또는 비주택 매매계약금납부일이 '20.11.30일~'21.6.30일인 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 초과 가계 차주에 대해 차주 단위 DSR 적용 ○ 주택 또는 비주택 매매계약금납부일이 '21.7.1일~'22.6.30일인 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있거나 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 가계 차주에 대해 차주 단위 DSR 적용 ○ 주택 또는 비주택 매매계약금납부일이 '22.1.3일~'22.6.30일인 누적 2억원 초과 가계대출을 보유한 가계 차주에 대해 차주 단위 DSR 적용 <input type="checkbox"/> 비주택담보대출 ○ 비주택 부동산을 담보로 취급하는 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 70% 이내로 적용하고, 토지거래허가구역 내 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 40% 이내로 적용 <input type="checkbox"/> 신용대출		

		○ 1억원 초과 신용대출 보유 차주에 대해 신규 신용대출 실행일로부터 1년간 규제지역(투기지역·투기과열지구·조정대상지역) 내 신규주택 구입 금지 약정을 체결하지 않는 경우 신규 신용대출 취급 제한			
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사			
		유 형		인원수 또는 규모	
		피규제자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사	일반국민 및 금융회사 임직원 등	
	9. 도입목표 및 기대효과	무분별한 가계대출 이용 차단을 통한 거시건전성 선제적 관리 및 상환능력 범위 내 가계대출 취급 관행 정착 도모			
규제의 적정성	10. 비용편익분석 (단위:백만원)		비용	편익	순비용
		피규제자			
		피규제자 이외			
		정성분석			
		주요내용			
11. 영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가		
기타	12. 일몰설정 여부	해당 없음			
	13. 우선허용·사후 규제 적용여부	해당 없음			
	14. 비용관리제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익	연간균등순비용
		미적용			

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- (추진배경) 급등한 가계대출 증가세를 안정화하기 위해 가계부채 관리방안을 마련·발표

* '20.11.13일, '21.4.29일, '21.10.18일 : 금융위, 금감원 등 관계부처 결정사항

- 이에 따라 주택·비주택 담보대출 및 신용대출 등에 대한 리스크 관리 기준 강화로 규정 변경이 필요

* 총 가계대출액 1억원 초과 차주에 대한 차주별 DSR 규제 강화, 비주택 담보대출에 대한 LTV 강화, 신용대출액 1억원 초과 차주에 대한 신규 신용대출 취급 제한 등

- (정부개입 필요성) 가계대출 증가 추세를 안정화시키고, 상환능력 심사 중심의 가계부채 관리체계 안착

- 이를 통해, 거시건전성 측면에서 가계부채 리스크요인을 선제적으로 관리하고, 차주의 상환능력을 고려한 대출관행을 정착시킬 필요

※ 주요 규제 내용별 정부개입 필요성

- ① 가계차주에 대한 DSR 규제 적용대상 확대 : 코로나19 위기대응 등 확장적 금융·통화정책에 따라 가계부채 증가세가 확대되면서 잠재적 금융불안 요인으로 대두 → 차주의 상환능력 범위 내에서 가계대출이 취급되어 가계부채가 경제에 부담을 주지 않도록 차주 상환능력심사(DSR) 중심의 대출 취급 관행 안착 노력 필요
- ② 비주택 담보대출 취급시 LTV 규제 강화 : 주택시장 안정 목적의 대출규제가 강화됨에 따라 담보종류별로 대출규제에 차등이 발생하여 규제사각지대·규제우회 문제 발생 → 가계부채 관리 취약부분의 건전성 감도를 위해 토지·오피스텔·상가 등 비주택 부동산을 담보로 하는 가계대출 취급시 LTV 규제 도입 필요
- ③ 고액 신용대출 차주에 대해 신규 신용대출 취급 제한 : 생활자금 수요 증가, 자산시장 유입 확대 등으로 신용대출 증가율이 빠르게 상승 → 신용대출의 부동산시장 유입 가능성 등 과도한 레버리지를 활용한 자산시장 투자수요를 억제하기 위해 고액 신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 취급 제한 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

현행유지안	대안명	
	내용	
규제대안1	대안명	총부채원리금상환비율 적용 확대
	내용	

o 규제대안의 비교

구분	장점	단점
현행유지안		
규제대안1		
규제대안2		

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	일시 · 장소 · 방법	제시의견	조치결과

③ 대안의 선택 및 근거

3. 규제목표

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

☐ (규제목적) 금융회사의 주택·비주택 담보대출 및 신용대출 등 가계

대출에 대한 리스크관리기준을 강화함으로써 금융회사 차입을 통한 자산시장 투기수요를 억제하고, 금융회사의 여신건전성을 강화시킴과 동시에 가계부채 안정화

- (규제수단) 저소득 차주 등의 가계대출이 제한될 수 있으나, 실수요자를 위한 예외를 허용*하고 있음을 감안할 때, 과도한 수준으로 보기 어려움

* 일부 대출(서민금융상품, 3백만원 이하 소액 신용대출, 정책적 목적에 따른 대출, 자연재해 지원 대출 등)은 신규 취급시 DSR 적용을 제외

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기

○ 영향평가

- 기술규제영향평가
- 경쟁영향평가

경쟁영향평가 점검항목	해당 여부
(A) 사업자의 수 또는 범위 제한	없음
(B) 사업자의 경쟁능력 제한	없음
(C) 사업자의 경쟁유인 감소	없음
(D) 소비자에게 제공되는 선택과 정보의 제한	없음

- 중기영향평가

- 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계

- 일몰설정 여부

- 우선허용·사후규제 적용 여부

3. 해외 및 유사입법사례

- 해외사례

- 타법사례

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

- 피규제자 준수 가능성

- ☐ 거시건전성 관리와 상환능력 기반 대출관행 정착을 위한 「가계부채 관리방안」(‘20.11.13일, ‘21.4.29일, ‘21.10.18일)의 후속조치로

○ 주택담보대출 관련 규제 대상 확대 등으로 인해 당장은 일반 국민의 대출한도가 감소하는 것에 대한 일부 우려가 있으나

- 규제 대상 단계적 확대 등 다수 국민에게 미치는 영향은 미약
(가계부채 안정 효과는 쏠 국민이 향유)

○ 가계대출 보유 차주에 대한 각종 경과조치* 및 예외사항 등을 마련하여 비준수 가능성은 낮음

* 규정 시행일 이전에 대출승인을 받은 경우는 제외, 대책 발표일 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

○ 비주택 부동산 담보대출 차주에 대해서도 각종 경과조치* 및 예외사항 등을 마련하여 비준수 가능성은 낮음

* 규정 시행일 이전에 대출승인을 받은 경우는 제외, 대책 발표일 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

○ 규제 차등화 방안

□ 총 가계대출액 1억원 초과 차주에 대해 신규 가계대출 취급시 원칙적으로 **DSR 40%**(비은행 50%) 이내 규제 적용

○ 다만, 상속 등 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우나 서민금융상품 등 금융감독원이 예외를 인정하는 사유에 대해서는 **DSR 규제 배제**하여 탄력적 적용소지 마련

□ **고액 신용대출**(1억원 초과) 차주에 대해 추가 신용대출 취급을 원칙적으로 금지

○ 다만, 대출실행일로부터 1년 내 규제지역 소재 주택 구입 금지 약정을 체결하는 경우 취급 허용

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

□ 금번 개정안은 상환능력을 초과하는 신규 가계대출을 제한하는

것으로,

- 실질적인 대출행위는 금융회사에서 이루어지는 바, 추가적인 행정 인력 소요 없음

○ 재정적 집행가능성

- 금번 개정안은 상환능력을 초과하는 신규 가계대출을 제한하는 것에 불과한 바, 추가 예산소요는 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- 「가계대출 관리방안」은 관계부처 협의, 금융감독원, 금융회사 등 이해관계자들의 충분한 의견 수렴 등을 거쳐 발표한 방안임
- 방안 발표 후에도 금융당국-업권별 협회-금융회사간 상시점검 체계를 구축하여, 준비상황을 지속 점검하고, 사례별 상세 FAQ 마련·배포

<대책 발표 이후 후속조치 주요내용>

① '20년 11.13방안

일 자	조치 내용
11.13	「신용대출 등 가계대출 관리방안」 관련 금융리스크 대응반 회의 개최 - 신용대출에 대한 DSR 적용 확대 관련 행정지도 실시 및 FAQ 배포

② '21년 4.29방안

일 자	조치 내용
4.29	「가계부채 관리방안」 발표 및 FAQ 배포 - 비주택담보대출 LTV 및 주택담보대출·신용대출 차주 DSR 적용 확대

③ '21년 10.26방안

일 자	조치 내용
10.26	「가계부채 관리 강화방안」 발표 및 FAQ 배포 - 가계대출 차주 DSR 적용 확대 및 신용대출 연소득 이내 한도관리 강화
11.1	「가계부채 관리 TF」 Kick-Off 회의 개최 및 가계부채 관련 후속조치 시행

2. 향후 평가계획

- 제도 운영 과정에서 일부 불합리한 점이 발생하는지 지속적으로 모니터링하고, 필요한 경우 보다 합리적으로 제도가 운영될 수 있도록 추가 보완책 등을 검토할 예정

3. 종합결론

- 금번 개정으로 금융회사 차입을 통한 과도한 가계대출 수요를 억제하여 상환능력을 고려한 대출취급 관행 정착에 크게 기여하고,
 - 비주택 시장에 존재하는 규제 우회 경로를 차단함과 동시에
 - 급증하는 가계대출 증가세를 제한하여 거시건전성 관리에도 기여할 것으로 판단됨

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	고액신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 제한		
	2.규제조문	은행업감독규정 별표6 제11호		
	3.위임법령	은행법시행령 제20조		
	4.유형	신설	5.입법예고	2022.06.21 ~ 2022.06.30
규제의 필요성	6.추진배경 및 정부개입 필요성	<input type="checkbox"/> 금융위원회는 「가계부채 관리방안」을 발표('20.11.13일, '21.4.29일, '21.10.26일) <input type="checkbox"/> 새정부 대출규제 정상화 추진에 맞추어 생애최초주택구입자 및 서민·실수요자에 대한 규제는 완화하되, 가계부채 부실에 영향을 줄 수 있는 대출지원은 제한하여 가계대출 건전성 관리할 필요		
	7.규제내용	<input type="checkbox"/> 차주단위DSR ○ 차주 단위 DSR(은행권 40%, 비은행권 50%) 규제 적용 대상을 누적 1억원 초과 가계대출을 보유한 가계 차주로 확대 ○ 주택 또는 비주택 매매계약금납부일이 '20.11.30일~'21.6.30일인 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 초과 가계 차주에 대해 차주 단위 DSR 적용 ○ 주택 또는 비주택 매매계약금납부일이 '21.7.1일~'22.6.30일인 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있거나 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 가계 차주에 대해 차주 단위 DSR 적용 ○ 주택 또는 비주택 매매계약금납부일이 '22.1.3일~'22.6.30일인 누적 2억원 초과 가계대출을 보유한 가계 차주에 대해 차주 단위 DSR 적용 <input type="checkbox"/> 비주택담보대출 ○ 비주택 부동산을 담보로 취급하는 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 70% 이내로 적용하고, 토지거래허가구역 내 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 40% 이내로 적용 <input type="checkbox"/> 신용대출		

		○ 1억원 초과 신용대출 보유 차주에 대해 신규 신용대출 실행일로부터 1년간 규제지역(투기지역·투기과열지구·조정대상지역) 내 신규주택 구입 금지 약정을 체결하지 않는 경우 신규 신용대출 취급 제한			
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사			
		유 형		인원수 또는 규모	
		피규제자	주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사	일반국민 및 금융회사 임직원 등	
	9. 도입목표 및 기대효과	무분별한 가계대출 이용 차단을 통한 거시건전성 선제적 관리 및 상환능력 범위 내 가계대출 취급 관행 정착 도모			
규제의 적정성	10. 비용편익분석 (단위:백만원)		비용	편익	순비용
		피규제자			
		피규제자 이외			
		정성분석			
		주요내용			
11. 영향평가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가		
기타	12. 일몰설정 여부				
	13. 우선허용·사후 규제 적용여부				
	14. 비용관리제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익	연간균등순비용

I. 규제의 필요성 및 대안선택

1. 추진배경 및 정부개입 필요성

- (추진배경) 급등한 가계대출 증가세를 안정화하기 위해 가계부채 관리방안을 마련·발표

* '20.11.13일, '21.4.29일, '21.10.18일 : 금융위, 금감원 등 관계부처 결정사항

- 이에 따라 주택·비주택 담보대출 및 신용대출 등에 대한 리스크 관리 기준 강화로 규정 변경이 필요

* 총 가계대출액 1억원 초과 차주에 대한 차주별 DSR 규제 강화, 비주택 담보대출에 대한 LTV 강화, 신용대출액 1억원 초과 차주에 대한 신규 신용대출 취급 제한 등

- (정부개입 필요성) 가계대출 증가 추세를 안정화시키고, 상환능력 심사 중심의 가계부채 관리체계 안착

- 이를 통해, 거시건전성 측면에서 가계부채 리스크요인을 선제적으로 관리하고, 차주의 상환능력을 고려한 대출관행을 정착시킬 필요

※ 주요 규제 내용별 정부개입 필요성

- ① 가계차주에 대한 DSR 규제 적용대상 확대 : 코로나19 위기대응 등 확장적 금융·통화정책에 따라 가계부채 증가세가 확대되면서 잠재적 금융불안 요인으로 대두 → 차주의 상환능력 범위 내에서 가계대출이 취급되어 가계부채가 경제에 부담을 주지 않도록 차주 상환능력심사(DSR) 중심의 대출 취급 관행 안착 노력 필요
- ② 비주택 담보대출 취급시 LTV 규제 강화 : 주택시장 안정 목적의 대출규제가 강화됨에 따라 담보종류별로 대출규제에 차등이 발생하여 규제사각지대·규제우회 문제 발생 → 가계부채 관리 취약부분의 건전성 감도를 위해 토지·오피스텔·상가 등 비주택 부동산을 담보로 하는 가계대출 취급시 LTV 규제 도입 필요
- ③ 고액 신용대출 차주에 대해 신규 신용대출 취급 제한 : 생활자금 수요 증가, 자산시장 유입 확대 등으로 신용대출 증가율이 빠르게 상승 → 신용대출의 부동산시장 유입 가능성 등 과도한 레버리지를 활용한 자산시장 투자수요를 억제하기 위해 고액 신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 취급 제한 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

규제대안1	대안명	고액신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 제한
	내용	
규제대안2	대안명	
	내용	

o 규제대안의 비교

구분	장점	단점
규제대안1		
규제대안2		

② 이해관계자 의견수렴

이해관계자명	일시 · 장소 · 방법	제시의견	조치결과

③ 대안의 선택 및 근거

3. 규제목표

II. 규제의 적정성

1. 목적·수단 간 비례적 타당성

- ☐ (규제목적) 금융회사의 주택·비주택 담보대출 및 신용대출 등 가계 대출에 대한 리스크관리기준을 강화함으로써 금융회사 차입을

통한 자산시장 투기수요를 억제하고, 금융회사의 여신건전성을 강화시킴과 동시에 가계부채 안정화

- (규제수단) 저소득 차주 등의 가계대출이 제한될 수 있으나, 실수요자를 위한 예외를 허용*하고 있음을 감안할 때, 과도한 수준으로 보기 어려움

* 일부 대출(서민금융상품, 3백만원 이하 소액 신용대출, 정책적 목적에 따른 대출, 자연재해 지원 대출 등)은 신규 취급시 DSR 적용을 제외

2. 영향평가 필요성 등 고려사항

영향평가		
기술	경쟁	중기

○ 영향평가

- 기술규제영향평가
- 경쟁영향평가

경쟁영향평가 점검항목	해당 여부
(A) 사업자의 수 또는 범위 제한	없음
(B) 사업자의 경쟁능력 제한	없음
(C) 사업자의 경쟁유인 감소	없음
(D) 소비자에게 제공되는 선택과 정보의 제한	없음

- 중기영향평가

○ 기타 고려사항

- 시장유인적 규제설계
- 일몰설정 여부
- 우선허용·사후규제 적용 여부

3. 해외 및 유사입법사례

○ 해외사례

○ 타법사례

Ⅲ. 규제의 실효성

1. 규제의 순응도

○ 피규제자 준수 가능성

□ 거시건전성 관리와 상환능력 기반 대출관행 정착을 위한 「가계부채 관리방안」(‘20.11.13일, ‘21.4.29일, ‘21.10.18일)의 후속조치로

○ 주택담보대출 관련 규제 대상 확대 등으로 인해 당장은 일반 국민의 대출한도가 감소하는 것에 대한 일부 우려가 있으나

- 규제 대상 단계적 확대 등 다수 국민에게 미치는 영향은 미약
(가계부채 안정 효과는 全 국민이 향유)

- 가계대출 보유 차주에 대한 각종 경과조치* 및 예외사항 등을 마련하여 비준수 가능성은 낮음

* 규정 시행일 이전에 대출승인을 받은 경우는 제외, 대책 발표일 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

- 비주택 부동산 담보대출 차주에 대해서도 각종 경과조치* 및 예외사항 등을 마련하여 비준수 가능성은 낮음

* 규정 시행일 이전에 대출승인을 받은 경우는 제외, 대책 발표일 이후 입주자모집 공고된 사업장에만 적용 등

○ 규제 차등화 방안

- 총 가계대출액 1억원 초과 차주에 대해 신규 가계대출 취급시 원칙적으로 **DSR 40%**(비은행 50%) 이내 규제 적용

- 다만, 상속 등 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우나 서민금융상품 등 금융감독원이 예외를 인정하는 사유에 대해서는 **DSR 규제 배제**하여 탄력적 적용소지 마련

- 고액 신용대출(1억원 초과) 차주에 대해 추가 신용대출 취급을 원칙적으로 금지

- 다만, 대출실행일로부터 1년 내 규제지역 소재 주택 구입 금지 약정을 체결하는 경우 취급 허용

2. 규제의 집행가능성

○ 행정적 집행가능성

- 금번 개정안은 상환능력을 초과하는 신규 가계대출을 제한하는 것으로,

- 실질적인 대출행위는 금융회사에서 이루어지는 바, 추가적인 행정인력 소요 없음

○ 재정적 집행가능성

☐ 금번 개정안은 상환능력을 초과하는 신규 가계대출을 제한하는 것에 불과한 바, 추가 예산소요는 없음

IV. 추진계획 및 종합결론

1. 추진 경과

- ☐ 「가계대출 관리방안」은 관계부처 협의, 금융감독원, 금융회사 등 이해관계자들의 충분한 의견 수렴 등을 거쳐 발표한 방안임
- 방안 발표 후에도 금융당국-업권별 협회-금융회사간 상시점검 체계를 구축하여, 준비상황을 지속 점검하고, 사례별 상세 FAQ 마련·배포

<대책 발표 이후 후속조치 주요내용>

① '20년 11.13방안

일 자	조치 내용
11.13	「신용대출 등 가계대출 관리방안」 관련 금융리스크 대응반 회의 개최 - 신용대출에 대한 DSR 적용 확대 관련 행정지도 실시 및 FAQ 배포

② '21년 4.29방안

일 자	조치 내용
4.29	「가계부채 관리방안」 발표 및 FAQ 배포 - 비주택담보대출 LTV 및 주택담보대출·신용대출 차주 DSR 적용 확대

③ '21년 10.26방안

일 자	조치 내용
10.26	「가계부채 관리 강화방안」 발표 및 FAQ 배포 - 가계대출 차주 DSR 적용 확대 및 신용대출 연소득 이내 한도관리 강화
11.1	「가계부채 관리 TF」 Kick-Off 회의 개최 및 가계부채 관련 후속조치 시행

2. 향후 평가계획

- ☐ 제도 운영 과정에서 일부 불합리한 점이 발생하는지 지속적으로 모니터링하고, 필요한 경우 보다 합리적으로 제도가 운영될 수

있도록 추가 보완책 등을 검토할 예정

3. 종합결론

- 금번 개정으로 금융회사 차입을 통한 과도한 가계대출 수요를 억제하여 상환능력을 고려한 대출취급 관행 정착에 크게 기여하고,
 - 비주택 시장에 존재하는 규제 우회 경로를 차단함과 동시에
 - 급증하는 가계대출 증가세를 제한하여 거시건전성 관리에도 기여할 것으로 판단됨