

상호저축은행업감독규정

<목 차>

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

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

정 책 책 임 자 직 위

성 명 (서 명)

< 규제 개요 >

기본 정보	1.규제사무명	비주택담보대출에 대한 담보인정비율 적용		
	2.규제조문	상호저축은행업 감독규정 별표5 제2-3호		
	3.위임법령	상호저축은행업법 시행령 제4조		
	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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 비주택 부동산을 담보로 취급하는 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 70% 이내로 적용하고, 토지거래허가구역 내 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 40% 이내로 적용 <input type="checkbox"/> 신용대출		

		<p>○ 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</p> <p><input type="checkbox"/> 대부업 주택근저당권부 질권대출</p> <p>○ 상호저축은행이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하여 감독규정 적용</p>									
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	<p>주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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										
규제의 적정성	10. 비용편익분석 (단위:백만원)		비 용	편 익	순비용						
		피규제자									
		피규제자 이외									
		정성분석									
		주요내용									
	11.영 향 평 가 여부	기술영향평가	경쟁영향평가	중기영향평가							
기타	12. 일 몰 설 정 여부										
	13. 우선허용·사후 규제 적용여부										

	14.비용관리제 (단위:백만원)	적용여부	비용	편익	연간균등순비용

<조문 대비표>

현 행	개 정 안
<p><u>주택관련 담보대출에 대한 리스크관리기준</u></p> <p style="text-align: center;">제1장 총 칙</p> <p>1. (용어의 정의) 이 기준에서 사 용하는 용어의 정의는 다음과 같 다.</p> <p>가. (생 략)</p> <p>(1) (생 략)</p> <p>(2) 재건축·재개발(<u>리모델링</u> <u>포함</u>, 이하 이 규정 별표 5 에서 같다) 주택에 대한 이 주비대출, 추가분담금에 대 한 중도금대출 및 잔금대출</p> <p>나. (생 략)</p> <p><u><신 설></u></p>	<p><u>주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준</u></p> <p style="text-align: center;">제1장 -----</p> <p>1. ----- -----</p> <p>-. 가. (현행과 같음)</p> <p>(1) (현행과 같음)</p> <p>(2) 재건축·재개발(<u>리모델링 및</u> <u>도심 공공주택 복합사업 등</u> <u>에 따라 현물보상으로 공급</u> <u>하는 주택 포함</u>, 이하 이 규 정 별표 5에서 같다) 주택에 대한 이주비대출, 추가분담 금에 대한 중도금대출 및 잔 금대출</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>다. “비주택 부동산”이라 함은 <u>「부동산 거래신고 등에 관</u> <u>한 법률」 제2조제1호의 부</u> <u>동산중 나목의 주택을 제외</u> <u>한 것을 말하며, 그 분양권</u> <u>및 재건축·재개발 지분 등</u> <u>을 포함한다.</u></p>

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p>	<p>라. “비주택담보대출”이라 함은 상호저축은행이 비주택 부동산을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 비주택담보대출로 본다.</p> <p>(1) 분양 비주택 부동산에 대한 중도금대출 및 잔금대출</p> <p>(2) 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 5에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출</p>
<p><u>다. (생 략)</u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>마. (현행 다목과 같음)</p> <p>바. “신용대출”이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.</p>
<p><u>라. ~ 타. (생 략)</u></p>	<p>사. ~ 거. (현행 라목부터 타목까지와 같음)</p>

현행	개정안
<p>파. “규제지역”이라 함은 차목의 “투기지역”, 카목의 “투기과열지구”, 타목의 “조정대상지역”을 말한다.</p> <p><u><신 설></u></p> <p><u>하. ~ 거. (생략)</u></p> <p>너. “서민·실수요자”라 함은 투기지역 및 투기과열지구에서는 ①부부합산 연소득 8천만원(생애최초구입자 9천만원) 이하, ②주택가격 6억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를, 조정대상지역에서는 ①부부합산 연소득 8천만원(생애최초구입자 9천만원)이하, ②주택가격 5억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.</p> <p><u>더. ~ 커. (생략)</u></p>	<p>너. “규제지역”이라 함은 파목의 “투기지역”, 하목의 “투기과열지구”, 거목의 “조정대상지역”을 말한다.</p> <p>더. <u>“토지거래허가구역”이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.</u></p> <p><u>러. ~ 머. (현행 하목부터 거목까지와 같음)</u></p> <p>버. “서민·실수요자”라 함은 투기지역 및 투기과열지구에서는 ①부부합산 연소득 9천만원이하, ②주택가격 9억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를, 조정대상지역에서는 ①부부합산 연소득 9천만원 이하, ②주택가격 8억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.</p> <p><u>서. ~ 고. (현행 더목부터 커목까지와 같음)</u></p>

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>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.</u></p> <p><u>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.</u></p> <p><u>로. 생애최초주택구매자”이라 함은 머목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다.</u></p> <p><u>모. “주택 근저당권부 질권대출 등”이라 함은 제3자가 주택에 설정한 근저당권에 대해 질권을 설정하여 취급하는 대출 또는 주택(또는 근저당권) 신탁을 통한 수익증권을 담보</u></p>

현행	개정안
<p>제2장 담보인정비율(LTV)</p> <p>2. (주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. ~ 나. (생략)</p> <p>다. <u>가목 및 나목에도 불구하고,</u> <u>다음의 어느 하나에 해당하는</u> <u>경우 담보인정비율은 다음과 같</u> <u>이 적용한다. 이 경우 주택구</u> <u>입 목적 주택담보대출과 생활</u> <u>안정자금 목적 주택담보대출</u> <u>을 합산하여 산출한 담보인</u> <u>정비율이 다음의 담보인정비</u> <u>율을 초과할 수 없다</u></p> <p>(1) <u>'19.12.22.까지 투기지역 및 투</u> <u>기과열지구에서 주택매매계약을</u> <u>체결하고 계약금을 이미 납부한 사</u> <u>실을 증명하였거나, 상호저축은행</u> <u>이 전산상 등록 등을 통해 대출 신</u> <u>청접수를 완료하였거나, 상호저축</u></p>	<p>로 취급하는 대출 등 제3자가 취급한 주택관련대출에 대한 자금지원 성격의 신용공여를 말한다.</p> <p>보. “대부업자”라 함은 「대부업 등의 등록 및 금융이용자 보호에 관한 법률」 제2조 제1호 가목에 따른 대부업자를 말한다.</p> <p>제2장 -----</p> <p>2. -----</p> <p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p><삭 제></p>

현행	개정안
<p><u>은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(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 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 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(4) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 입주자모집 공고(입주자</u></p>	

현행	개정안
<p><u>모집 공고가 없는 경우 착공 신고, 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. 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상</u></p>	<p><u>다. 가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기,</u></p>

현행	개정안
<p>환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 <u>증액 및 상호저축은행 등의 변경 없이</u> 잔금대출로 전환되는 경우에는 동 중도금대출 취급시점의 담보인정비율을 적용할 수 있다.</p> <p><u>마. 가목 내지 다목에서 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 경우</u></p>	<p>상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용된 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 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 전환하</u></p>

현행	개정안						
<p>에 한한다.)에는 종전 대출의 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있다.</p> <p><u>바. 상호저축은행은 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율과 달리 적용할 수 있다.</u></p> <p>(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 <u>가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 가산할 수 있다.</u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p>는 경우에 한한다.)에는 종전 대출의 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있다.</p> <p><u>마. 상호저축은행은 가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율과 달리 적용할 수 있다.</u></p> <p>(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 <u>가목 내지 나목에서 정한 담보인정비율에 다음의 표와 같이 가산할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 4억원을 초과할 수 없다.</u></p> <table data-bbox="847 1308 1420 1563"> <tr> <th>구분</th><th>담보인정비율 가산 한도</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) <u>생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만,</u></p>	구분	담보인정비율 가산 한도	6억원 이하분 (조정대상지역 5억원 이하분)	+20%p 이내	6억원 초과분 (조정대상지역 5억원 초과분)	+10%p 이내
구분	담보인정비율 가산 한도						
6억원 이하분 (조정대상지역 5억원 이하분)	+20%p 이내						
6억원 초과분 (조정대상지역 5억원 초과분)	+10%p 이내						

현행	개정안
<p>(2) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.</p> <p>(3). (생략)</p> <p>2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 상호저축은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 상호저축은행의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출</p>	<p><u>이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.</u></p> <p>(3) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목 내지 다목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.</p> <p>(4). (현행 (3)과 같음)</p> <p>2-1. ----- -----</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 상호저축은행은 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출을 신규로 취급할 수 있다. 이 경우 상호저축은행의 신규 주택임대업대출 및 주택매매업대출</p>

현행	개정안
<p>취급시 담보인정비율은 다음과 같다.</p> <p>(1) (생략)</p> <p>(2) '20.6.30.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</p> <p>(3). 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자로서 '20.6.30일까지 구입한 주택(주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우를 포함한다)을 담보로 한 임차보증금 반환목적의 주택담보대출</p>	<p>취급시 담보인정비율은 다음과 같다.</p> <p>(1) (현행과 같음)</p> <p><삭제></p> <p><삭제></p>
<p><신설></p>	<p>(2) '20.6.30.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만 기공고된 사업장의 분양권 등</p>

현행	개정안
<p>다. <u>가목 및 나목에도 불구하고,</u> <u>다음의 어느 하나에 해당하는 경우 담보인정비율은 다음과 같이 적용한다</u></p> <p>(1) <u>'19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p>(2) <u>'20.3.1.까지 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고</u></p>	<p>(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.7.1.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</p> <p>(3). <u>기존에 취급한 주택담보대출을 증액없이 대환·재약정하는 경우</u></p> <p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>라. 나목 및 다목에도 불구하고</u> 다음에 해당하는 경우 상호저축은행은 주택임대업대출 및 주택매매업 대출을 신규로 취급할 수 없다.</p> <p><u>만. 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 <u>다목</u> 및 <u>제8호</u>를 적용하지 아니한다</u></p> <p>2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p>	<p><u>다. 나목에도 불구하고</u> 다음에 해당하는 경우 상호저축은행은 주택임대업대출 및 주택매매업 대출을 신규로 취급할 수 없다.</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 <u>나목</u> 및 <u>제6호</u>를 적용하지 아니한다</u></p> <p>2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</p>

현행	개정안
<p>가. ~ 나. (생략)</p> <p><u>다. 가목 및 나목에도 불구하고,</u> <u>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><u>(1) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 주택 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(2) '19.12.22.까지 투기지역 및 투기과열지구에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의</u></p>	<p>가. ~ 나. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>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」 제3조제1항 제3호에 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 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(4) '20.3.1.까지 조정대상지역에서 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우</u></p>	

현행	개정안
<p><u>착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항 제3호에 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 해당 신규건설 주택 관련 수익증권 담보대출에 대해서는 가목, 나목 및 제8호를 적용하지 아니한다.</u></p> <p><u><신 설></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 해당 신규건설 주택 관련 수익증권 담보대출에 대해서는 가목, 나목 및 제6호를 적용하지 아니한다.</u></p> <p><u>라. 주택구입 목적 이외의 기업자</u></p>

현행	개정안
<p><u><신 설></u></p>	<p><u>금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 및 나목을 적용하지 아니한다.</u></p> <p><u>2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)</u></p> <p><u>가. 상호저축은행은 비주택담보대출(비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급하는 경우 담보인정비율을 70% 이내로 하여야 한다. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다</u></p> <p><u>(1) '21.5.16.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p>

현행	개정안
	<p>(2) <u>'21.5.16.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 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 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주</u></p> <p><u>나. 가목에도 불구하고 상호저축은행은 토지거래허가구역에서 비주택담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율을 40% 이내로 하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.</u></p> <p><u>(1) '21.6.30.까지 비주택 부동산</u></p>

현행	개정안
	<p><u>산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주</u></p> <p><u>(2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 주택 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 '21.6.30일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 다목에 따른 담보인정비율 적용)을 받는 차주</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</u></p>	<p>(3) <u>차주가 토지거래허가구역 지정 이전부터 보유 중인 비주택 부동산을 담보로 대출을 받는 농축어업인인 경우. 이 경우 상호저축은행은 차주가 농축어업인임을 확인하여야 한다.</u></p> <p>다. <u>비주택 부동산 구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목 및 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 취</u></p>

현행	개정안
<p><u>총부채상환비율에 10%를 가산할 수 있다.</u></p> <p>(2) (생략)</p> <p>라. ~ 마. (생략)</p> <p>제4장 총부채원리금상환비율(DSR)</p> <p>4. (<u>고가주택담보대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용</u>)</p> <p>가. 상호저축은행이 <u>고가주택 담보대출을 보유한 차주에 대해 대출(해당 고가주택 담보대출을 포함한다) 신규대출 취급시 총부채원리금상환비율</u>은 다음과 같다.</p> <p><신설></p>	<p><u>급하는 경우 총부채상환비율 60% 이내에서 취급할 수 있다.</u></p> <p>(2) (현행과 같음)</p> <p>라. ~ 마. (현행과 같음)</p> <p>제4장 -----</p> <p>4. (<u>고액 가계대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용</u>)</p> <p>가. 상호저축은행은 <u>총대출이 1억원을 초과(대출 신청금액 포함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 50%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 연장통</u></p>

현행	개정안												
	<p><u>보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주에 대한 가계대출에는 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.</u></p> <table><tr><th>계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일</th><th>적용대상¹⁾</th><th>총부채원리금상환비율</th></tr><tr><td>'20.11.30 일 ~'21.6.30 일</td><td>투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원²⁾ 초과 가계차주</td><td>60% 이내</td></tr><tr><td>'21.7.1 일 ~'22.1.2 일</td><td>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</td><td>60% 이내</td></tr><tr><td>'22.1.3 일 ~'22.6.30 일</td><td>다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주</td><td>50% 이내</td></tr></table> <p>주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합산</p>	계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 ¹⁾	총부채원리금상환비율	'20.11.30 일 ~'21.6.30 일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계차주	60% 이내	'21.7.1 일 ~'22.1.2 일	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	60% 이내	'22.1.3 일 ~'22.6.30 일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내
계약금 납부, 대출 신청접수, 대출만기 연장통보일	적용대상 ¹⁾	총부채원리금상환비율											
'20.11.30 일 ~'21.6.30 일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계차주 또는 누적 1억원 초과 신용대출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계차주	60% 이내											
'21.7.1 일 ~'22.1.2 일	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	60% 이내											
'22.1.3 일 ~'22.6.30 일	다음의 어느 하나에 해당하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2억원을 초과하는 가계 차주	50% 이내											

현행	개정안
<p data-bbox="172 465 338 504"><신 설></p>	<p data-bbox="884 232 1422 331">2) 신용대출 취급 시점의 연소득 기준</p> <p data-bbox="847 465 1422 1615">다. 가목 및 나목에도 불구하고, '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 총부채원리금 상환비율을 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 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.</p>

현행	개정안												
	<table><tr><th>입주자모 집공고일 등</th><th>적용대상¹⁾</th><th>총부채 원리금 상환비 율</th></tr><tr><td>'20.11.30 일 ~'21.6.30 일</td><td>투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가 계차주 또는 누적 1억원 초과 신용 대출을 보유한 연소득 8천만원²⁾ 초과 가계 차주</td><td>6 0 % 이내</td></tr><tr><td>'21.7.1 일 ~'22.1.2 일</td><td>규제지역의 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 이 있는 가계차주 또는 신 용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액 을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주</td><td>6 0 % 이내</td></tr><tr><td>'22.1.3 일 ~'22.6.30 일</td><td>다음의 어느 하나에 해당 하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적 기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으 로 간주)이 1억원을 초과 하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2 억원을 초과하는 가계 차 주</td><td>5 0 % 이내</td></tr></table>	입주자모 집공고일 등	적용대상 ¹⁾	총부채 원리금 상환비 율	'20.11.30 일 ~'21.6.30 일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가 계차주 또는 누적 1억원 초과 신용 대출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계 차주	6 0 % 이내	'21.7.1 일 ~'22.1.2 일	규제지역의 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 이 있는 가계차주 또는 신 용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액 을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	6 0 % 이내	'22.1.3 일 ~'22.6.30 일	다음의 어느 하나에 해당 하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적 기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으 로 간주)이 1억원을 초과 하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2 억원을 초과하는 가계 차 주	5 0 % 이내
입주자모 집공고일 등	적용대상 ¹⁾	총부채 원리금 상환비 율											
'20.11.30 일 ~'21.6.30 일	투기지역 및 투기과열지구 내 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가 계차주 또는 누적 1억원 초과 신용 대출을 보유한 연소득 8천만원 ²⁾ 초과 가계 차주	6 0 % 이내											
'21.7.1 일 ~'22.1.2 일	규제지역의 시가 6억원 초 과 주택을 담보로 한 대출 이 있는 가계차주 또는 신 용대출 대출총액(누적기준, 한도대출의 경우 한도 금액 을 대출 총액으로 간주)이 1억원을 초과하는 가계차주	6 0 % 이내											
'22.1.3 일 ~'22.6.30 일	다음의 어느 하나에 해당 하는 차주 - 규제지역의 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주 - 신용대출 대출총액(누적 기준, 한도대출의 경우 한도 금액을 대출 총액으 로 간주)이 1억원을 초과 하는 가계차주 - 가계대출 총액이 누적 2 억원을 초과하는 가계 차 주	5 0 % 이내											
<신 설>	<p>주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합산</p> <p>2) 신용대출 취급 시점의 연소 득 기준</p> <p>라. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목 및 다 목을 적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주 에 대해서는 가목을 적용할 수 있다.</p>												

현행	개정안
<p><u>나.</u> 다음 각 호에 해당하는 대출을 신규 취급하는 경우 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상환비율 산출을 위한 기존 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 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 <u>여신심사위원회</u> 승인을 받은 경우에는 <u>1억원</u> 한도 내에서 총부채원리금상환비율을 초과하여 대출을 취급할 수 있다.</p> <p><u>라.</u> 다음 어느 하나에 해당하는</p>	<p><u>마.</u> 다음 각 호에 해당하는 대출을 신규 취급하는 경우 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.</p> <p>(1). ~ (3). (현행과 같음)</p> <p>(4). <u>비주택 부동산의 분양에 대한 중도금대출, 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출</u></p> <p>(5). (현행(5)와 같음)</p> <p><u>바.</u> 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 <u>여신심사위원회</u> 승인을 받은 경우에는 <u>1억5천만원</u> 한도 내에서 총부채원리금상환비율을 초과하여 대출을 취급할 수 있다.</p> <p><u>사.</u> 다음 어느 하나에 해당하는</p>

현행	개정안
<p>(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 등기일)로부터 <u>다음 표에서 정하는 기간</u> 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하고, 전입(단, 해당 기간 이내 전입이 곤란하여 상호저축은행 여신심사위원회로부터 전입 기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)하는 것을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 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>(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 등기일)로부터 <u>2년</u> 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 상호저축은행 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우</p>

현행	개정안								
<table border="1"> <tr> <td data-bbox="172 241 531 443">매매계약일 또는 입주자모집 공고일(입주자모집공고가 없 는 경우 착공신고일, 재건축· 재개발 사업장 조합원의 경 우 관리처분인가일)</td><td data-bbox="531 241 746 443">조건사항</td></tr> <tr> <td data-bbox="172 443 531 488">'19.12.22일 이전</td><td data-bbox="531 443 746 488">2년 이내 처분</td></tr> <tr> <td data-bbox="172 488 531 566">'19.12.23일~'20.6.30일</td><td data-bbox="531 488 746 566">1년 이내 처분 및 1 년 이내 전입</td></tr> <tr> <td data-bbox="172 566 531 633">'20.7.1일 이후</td><td data-bbox="531 566 746 633">6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입</td></tr> </table> <p>나. 조정대상지역 소재 주택을 구 입하는 1주택 보유 세대에 대 해 주택담보대출 실행일(중도 금·이주비 대출의 경우 소유 권 이전 등기일)로부터 <u>다음 표에서 정하는 기간</u> 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하고, 전입(단, 해당 기 간 이내 전입이 곤란하여 상 호저축은행 여신심사위원회 로부터 전입기한 연장을 승인 받은 경우에는 제외)하는 것 을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택 의 처분 및 신규 주택으로의 전입이 완료되었음을 입증하 지 못하면 대출의 기한의 이 익이 상실되고, 향후 3년간 주 택관련 대출이 제한될 수 있 다는 내용의 약정이 체결되는</p>	매매계약일 또는 입주자모집 공고일(입주자모집공고가 없 는 경우 착공신고일, 재건축· 재개발 사업장 조합원의 경 우 관리처분인가일)	조건사항	'19.12.22일 이전	2년 이내 처분	'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 처분 및 1 년 이내 전입	'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입	<p>나. 조정대상지역 소재 주택을 구 입하는 1주택 보유 세대에 대 해 주택담보대출 실행일(중도 금·이주비 대출의 경우 소유 권 이전 등기일)로부터 <u>2년 이내에 기존 주택을 처분(명 의이전 완료)하는 것(단, 불가 피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤 란하여 상호저축은행 여신심 사위원회로부터 처분기한 연 장을 승인받은 경우에는 제 외)</u>을 조건으로 하는 대출로 서, 차주가 기한 내에 기존 주 택의 처분이 완료되었음을 입 증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되 는 경우</p>
매매계약일 또는 입주자모집 공고일(입주자모집공고가 없 는 경우 착공신고일, 재건축· 재개발 사업장 조합원의 경 우 관리처분인가일)	조건사항								
'19.12.22일 이전	2년 이내 처분								
'19.12.23일~'20.6.30일	1년 이내 처분 및 1 년 이내 전입								
'20.7.1일 이후	6개월 이내 처분 및 6개월 이내 전입								

현행	개정안								
<p>경우</p> <table border="1" data-bbox="172 302 742 728"> <tr> <td>매매계약일 또는 입주자모집 공고일(입주자모집공고가 없 는 경우 착공신고일, 재건축· 재개발 사업장 조합원의 경 우 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 전 입</td></tr> </table> <p>다. 1주택 보유 세대에 대해 고가 주택이 아닌 신규 주택구입 목 적의 주택담보대출로서, 다음 (1), (2)의 요건을 준수하지 못 할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관 련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 규제지역 소재 신규 주택을 구입하는 경우에 는 원칙적으로 제한하되, <u>상호 저축은행 여신심사위원회(또 는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 5에서 같 다)</u>가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용 (1) <u>불가피한 사유 등이 인정 되는 세대주 또는 세대원이나,</u></p>	매매계약일 또는 입주자모집 공고일(입주자모집공고가 없 는 경우 착공신고일, 재건축· 재개발 사업장 조합원의 경 우 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 전 입	<p>다. 1주택 보유 세대에 대해 고가 주택이 아닌 신규 주택구입 목 적의 주택담보대출로서, 다음 (1) 또는 (2)의 요건을 준수하 지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되 는 경우. 다만, 수도권에 주택 을 보유한 세대가 수도권 규제 지역 소재 신규 주택을 구입하 는 경우에는 원칙적으로 제한 하되, <u>상호저축은행 여신심사 위원회가 불가피하다고 인정 하는 경우</u> 등은 예외적으로 허 용</p> <p>(1) <u>차주와 개별 세대를 구성하</u></p>
매매계약일 또는 입주자모집 공고일(입주자모집공고가 없 는 경우 착공신고일, 재건축· 재개발 사업장 조합원의 경 우 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 전 입								

현행	개정안
<p><u>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 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고, 이를 입증할 것</u></p>	<p><u>고 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 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 6개월마다 해당주택에 거주하고 있음을 상호저축은행에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)</u></p>
<p><u>(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 주택 담보대출을 통해 구입한 신규 주택 중 1채를 처분하고, 이를</u></p>	<p><u>(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</u></p>

현행	개정안
<p><u>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 인수하게 되는 경우 제외)</u></p> <p>8. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 구입 목적 주택관련 담보대출 취급제한) 상호저축은행은 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) 상호저축은행이 1주택 보</p>	<p>6. (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 구입 목적 주택관련 담보대출 취급제한) 상호저축은행은 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) 상호저축은행이 1주택 보</p>

현행	개정안
<p>유 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 <u>연간 1억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 <u>연간 1억원</u> 한도를 초과하여 대출 취급 가능</p> <p>다. (생략)</p> <p><u>10.</u> (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 상호저축은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제</p>	<p>유 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 <u>연간 2억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 단, 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우 또는 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 <u>연간 2억원</u> 한도를 초과하여 대출 취급 가능</p> <p>다. (현행과 같음)</p> <p><u>8.</u> (2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 상호저축은행은 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 모두 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 <u>가목</u></p>

현행	개정안
<p>2호 <u>가목 내지 다목</u>에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 하며, 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다</p> <p>가. (생략)</p> <p>나. 담보물건별 <u>연간 1억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (1), (2)의 요건을 모두 충족하는 2주택 세대로 한정) 또는 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 <u>연간 1억원</u> 한도를 초과하여 대출 취급 가능</p>	<p><u>내지 나목</u>에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 하며, 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다</p> <p>가. (현행과 같음)</p> <p>나. 담보물건별 <u>연간 2억원</u> 신규 대출한도 내에서 대출을 취급할 것. 다만, 기타지역 소재 주택의 임차인에게 임차보증금을 반환하고자 하는 경우(규제지역 소재 주택에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출은 다음 (1), (2)의 요건을 모두 충족하는 2주택 세대로 한정) 또는 상호저축은행 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 <u>연간 2억원</u> 한도를 초과하여 대출 취급 가능</p>
<p><u>11.</u> (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 임차보증금 반환 목적의 주택 관련 담보대출 취급제한) 상호저축은행은 <u>제9호 및 제10호</u>에도 불구하고 투기지역 및 투기과열지구 소재 초</p>	<p><u>9.</u> (투기지역 및 투기과열지구 내 초고가아파트 임차보증금 반환 목적의 주택 관련 담보대출 취급제한) 상호저축은행은 <u>제7호 및 제8호</u>에도 불구하고 투기지역 및 투기과열지구 소재 초고가아파트</p>

현행	개정안
<p>고가아파트에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출(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><u>12. (중도상환 제한) 상호저축은행</u>은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 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 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>에 대한 임차보증금 반환 목적의 주택담보대출(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><u>10. (중도상환 제한) 상호저축은행</u>은 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 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 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.</p> <p><u>11. (고액 신용대출 취급제한) 상호저축은행</u>은 누적 1억원(대출 신청금액 포함)을 초과하여 신용대출을 보유한 차주에 대해 <u>신용대출을 신규로 취급할 수 없다.</u> 다만, 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내</p>

현행	개정안
<p>13. ~ 14. (생략)</p> <p>15. (규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 기업자금대출 제한 등) 상호저축은행은 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>가. ~ 다. (생략)</p> <p><u>라. 기타 다음에 해당하는 경우</u></p> <p>(1). '19.12.22.까지 투기과열지구에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신</p>	<p><u>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.</u></p> <p>12. ~ 13. (현행 13호부터 14호까지와 같음)</p> <p>14. (규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 기업자금대출 제한 등) 상호저축은행은 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> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p><u><삭 제></u></p>

현행	개정안
<p><u>청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>(2). '20.3.1.까지 조정대상지역에서 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 상호저축은행이 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 상호저축은행으로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주</u></p> <p><u>16. ~ 17. (생략)</u></p> <p><u><신설></u></p>	<p><u>15. ~ 16. (현행 16호부터 17호까지와 같음)</u></p> <p>17. (대부업자에 대한 주택 근저당권부 질권대출 등 취급기준) 상호저축은행이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출 등을 취급할 경우 대부업자로부터 주택관련 대출을 받은 차주(이하 “원차주”라 한다)에게 상호저축은행이 해당 주택관련 대출을 직접 취급한 것으로 간주하여 이 규정 별표 5에 따른 주택관련 담보대출 등에 대한 리스크관리기준을 적용한다. 이 때 대출취급시점은 대부업자가 원차주에게 주택담보대출을 직접 취</p>

현행	개정안
	급한 시점으로 본다.

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 감독을 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
- ④ 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출 감독: 상호저축은행업감독규정 대상 외 업권(대부업자)을 통해 우회적으로 주택 구입자금을 마련하는 등 규제사각지대 발생 → 규제우회를 통한 자산시장 투기수요 근절을 위해 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하는 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

규제대안1	대안명	비주택담보대출에 대한 담보인정비율 적용
	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 전 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 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	총부채원리금상환비율 적용 확대		
	2.규제조문	상호저축은행업 감독규정 별표5 제4호		
	3.위임법령	상호저축은행업법 시행령 제4조		
	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		

		<p>○ 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</p> <p><input type="checkbox"/> 대부업 주택근저당권부 질권대출</p> <p>○ 상호저축은행이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하여 감독규정 적용</p>									
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	<p>주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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									
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 감독을 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
- ④ 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출 감독: 상호저축은행업감독규정 대상 외 업권(대부업자)을 통해 우회적으로 주택 구입자금을 마련하는 등 규제사각지대 발생 → 규제우회를 통한 자산시장 투기수요 근절을 위해 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하는 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

현행유지안	대안명	
	내용	
규제대안1	대안명	총부채원리금상환비율 적용 확대
	내용	
규제대안2	대안명	
	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. 규제 의 실효성

1. 규제 의 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 전 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 50%** 이내 규제 적용

○ 다만, 상속 등 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우나 서민금융상품 등 금융감독원이 예외를 인정하는 사유에 대해서는 **DSR** 규제 배제하여 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	상호저축은행업 감독규정 별표5 제11호		
	3.위임법령	상호저축은행업법 시행령 제4조		
	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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 비주택 부동산을 담보로 취급하는 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 70% 이내로 적용하고, 토지거래허가구역 내 비주담대를 받는 경우 LTV비율을 40% 이내로 적용 <input type="checkbox"/> 신용대출		

		<p>○ 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</p> <p><input type="checkbox"/> 대부업 주택근저당권부 질권대출</p> <p>○ 상호저축은행이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하여 감독규정 적용</p>									
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	<p>주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">유 형</th><th>인원수 또는 규모</th></tr> <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> </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									
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 감독을 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
- ④ 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출 감독: 상호저축은행업감독규정 대상 외 업권(대부업자)을 통해 우회적으로 주택 구입자금을 마련하는 등 규제사각지대 발생 → 규제우회를 통한 자산시장 투기수요 근절을 위해 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하는 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

현행유지안	대안명	
	내용	
규제대안1	대안명	고액신용대출 차주에 대한 신규 신용대출 제한
	내용	
규제대안2	대안명	
	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 전 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 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	대부업자에 대한 주택근저당부 질권대출		
	2.규제조문	상호저축은행업 감독규정 별표5 제17호		
	3.위임법령	상호저축은행업법 시행령 제4조		
	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		

		<p>○ 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</p> <p><input type="checkbox"/> 대부업 주택근저당권부 질권대출</p> <p>○ 상호저축은행이 대부업자에게 주택 근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하여 감독규정 적용</p>									
	8. 피규제 집단 및 이해관계자	<p>주택관련 담보대출 등 가계대출을 받고자 하는 금융소비자 및 주택관련 담보대출 등 가계대출을 취급하는 금융회사</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <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									
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 감독을 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
- ④ 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출 감독: 상호저축은행업감독규정 대상 외 업권(대부업자)을 통해 우회적으로 주택 구입자금을 마련하는 등 규제사각지대 발생 → 규제우회를 통한 자산시장 투기수요 근절을 위해 대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출을 취급할 경우 상호저축은행이 대출을 직접 취급하는 것으로 간주하는 규제 필요

2. 규제 대안 검토 및 선택

① 대안의 비교

o 규제대안의 내용

규제대안1	대안명	대부업자에 대한 주택근저당권부 질권대출
	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. 규제 의 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 전 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 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