
부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책 FAQ

2026. 8. 13.

관계기관 합동

목 차

[I . 대책 일반]

1. 이번 대책을 마련하게 된 배경과 취지는? 1

[II . 주택공급 촉진을 위한 금융지원 방안]

1. 주택공급 촉진을 위한 금융지원방안의 구체적인 내용은? .. 2

[III . 일관된 수요 관리 기조 下 핀셋형 지원 방안]

<1> 투기적 목적의 비거주 1주택자 대출규제 관련

1. 수도권·규제지역 APT 중에서 규제예외로 인정되는 주택은? 3
2. 직장 이전, 부모봉양 등으로 인해 불가피하게 실거주를 하지 못하는 경우에도 규제가 적용되는지? 4

<2> DSR 관련

1. 2~3년 전 육아 휴직 등으로 소득이 일시적으로 감소한 차주는 대출가능 금액이 감소하는지? 5

<3> 자본규제 관련

1. 기존 대출에 대해서도 고위험 주담대의 강화된 RW가 적용되는 것인지? 5

<4> 청년 주거 금융지원 관련(청년미래보금자리론)

1. 비아파트를 대상으로 우선 출시하는 이유는? 6
2. 청년미래보금자리론의 세부금리는? 7
3. 청약, 취득세 등에 대해서도 생애최초 자격이 유지되는지? 7

I. 대책 일반

1. 이번 대책을 마련하게 된 배경과 취지는?

- ☐ 정부는 지난해 발표한 6.27대책 이후 부동산 시장 안정을 위해 ‘투기적 대출수요 차단’이라는 일관된 관리기조를 유지해왔음
 - 다만, 수도권을 중심으로 가격상승 기대가 이어지는 등 불안요인이 여전함 ⇒ 부동산 시장 안정을 위한 금융 종합대책을 마련하게 되었음
- ☐ 이번 대책은 크게, 공급과 수요 측면으로 나누어 볼 수 있음
 - 공급 측면에서는, PF사업자에 대한 공적보증 확대 등 주택공급 확대를 위한 금융지원을 과감히 추진하고,
 - 수요 측면에서는, 투기적 수요를 엄격히 차단하는 등 가계부채 관리기조는 일관되게 유지하되, 청년 등 실수요자의 애로 해소를 위한 ‘핀셋형 지원’을 강화하고자 함
- ☐ 이는 지난 세 차례의 부동산 대토론회를 통해 국민들께서 주신 의견과 일맥상통함
 - 한쪽에서는 투기수요를 더 확실히 관리해 달라는 요구가 있었고,
 - 다른 한쪽에서는, 주택공급 확대와 실수요자 지원을 위해서는 금융이 보다 원활하게 공급되어야 한다는 요구가 있었음

II. 주택공급 촉진을 위한 금융지원 방안

1. 주택공급 촉진을 위한 금융지원방안의 구체적인 내용은?

- ☐ 부동산PF 보증 및 자금지원을 26.3조원에서 47.8조원+a로 대폭 확대하여 신속한 착공 및 주택공급을 지원함
 - 사업성이 양호한 사업장(정상사업장)에는 PF보증을 올해 23조원, 내년 33조원을 집중 공급하여 신속한 공사진행을 적극 뒷받침하고,
 - 공사가 중단된 사업장(부실사업장)에는 캠프 PF 정상화펀드 3조원을 마중물로, 은행·보험권 신디케이트론 5조원 및 금융업권 자체펀드 10조원과 함께 사업재개를 적극 지원함
- ☐ 또한, 양적 확대 외에도 과감한 제도개선과 규제완화도 뒷받침
 - 주거사업장 자기자본비율규제 도입을 2년간 유예하는 한편,
 - 정비사업 및 임대사업자 관련 대출규제 합리화 등도 추진

III. 일관된 수요 관리 기조 下 핀셋형 지원 방안

1. 투기적 목적의 비거주 1주택자 대출규제 관련

1. 수도권·규제지역 APT 중에서 규제예외로 인정되는 주택은?

☐ 수도권·규제지역 APT 중 예외로 인정되는 주택은 다음과 같음

※ 다주택자·임대사업자 주담대 만기연장 제한시 적용한 예외사유와 동일

예외 인정	증빙서류
매도계약이 既 체결된 주택 ① * 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우 포함하되, 추후 실제 토지거래허가 여부 추가 검증	■ 매매계약서 등 ■ 토지거래허가 관련 민원접수증 및 토지거래허가서 등
② 어린이집 (영유아보육법) 준공 후 미분양 주택을 최초로 매입한 경우 ③ * 단, 관할 지자체에서 「조특법」상 특례 인정 확인 날인을 받은 주택으로 한정	■ 어린이집 인가증 등 ■ 지자체 발급 준공 후 미분양 주택 확인 날인(조특법상 특례가 적용되는 주택에 한하여 날인 중) 등
④ 민간건설임대주택 (민간임대주택법) ⑤ 상속채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 주택 취득	■ 임대사업자 등록증 등 ■ 상속 등본, 법원 발급 부동산 강제경매 개시 결정문 등
⑥ 행안부장관이 고시¹⁾하는 인구감소(관심)지역 소재 주택 * 단, 취득 시 기준시가가 (비수도권 인구감소지역) 9억원, (그 외) 4억원 이하이면서, 수도권(접경지역 ²⁾ 인 인구감소지역 제외) 또는 광역시(군 제외)에 소재하지 않는 주택으로 한정	■ 등기부등본 (집주소 확인) ■ 매매계약서 (취득시점 확인) ※ 취득시점의 기준시가는 공개되어 있음
⑦ 문화재³⁾	■ 국가지정문화유산대장 ■ 국가등록문화유산 등록증 등
⑧ 그 밖에 이에 준하는 경우 (금융회사 여신심사위원회를 통해 개별 판단)	

1) 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 시행령 제3조에 따라 행안부장관이 고시

2) 「접경지역 지원 특별법」 시행령 제2조에 따른 접경지역

3) 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 지정문화유산, 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 국가등록문화유산 및 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 천연기념물 등

☐ 전세대출 보증기관 내규에 따라 주택보유 수 산정 제외 대상으로 既 인정 중인 주택*도 규제를 적용하지 않음

* (예) 20m²이하의 주택 등

2. 직장 이전, 부모봉양 등으로 인해 불가피하게 실거주를 하지 못하는 경우에도 규제가 적용되는지?

- ☐ 이번 금융대책의 비거주 1주택자 정의상 본인이나 배우자가 보유 주택에 하루라도 실거주한 경우는 규제 대상에서 제외됨
- 이에 따라 보유 주택에 실거주하다가 직장 이전, 부모봉양 등 사정으로 비거주하게 되는 경우에는 규제가 적용되지 않음
- ☐ 또한, 금번 방안은 다양한 비거주 사유를 최대한 인정하고 있는 바, 예외 없이 실거주를 강제하려는 취지가 아님
- 특히, 금융회사 여신심사위원회를 통해 불가피한 비거주 사유*를 탄력적으로 인정하는 등 선의의 피해자가 발생하지 않도록 세심하게 배려할 예정임
- * (예) 주택매매계약 체결 후 실거주 예정이었으나, 갑작스러운 근무지 변경 등 예기치 못한 사정 변화로 인해 실거주를 하지 못하게 된 경우 등

<표> 전세대출 신규취급·만기연장 예외적 허용 사유

내 용	예외적 허용
■ 법적의무에 따라 실거주가 예정된 경우*	■ 신규취급, 만기연장 허용
■ 임대차계약승계 조건부(세입자가 있는 집을 구입한 경우)로 주택 취득 후 해당 세입자와의 임대차 계약이 종료되지 않아 실거주를 하지 못하는 경우	■ 승계한 임대차계약의 종료일까지 만기연장 허용
■ 임대인의 보증금 미반환 등으로 전세대출 상환이 어려운 경우	■ 만기연장 허용
■ 임대차계약 종료에 따라 퇴거할 예정이나, 일정 조정 과정에서 전세대출 연장이 필요한 경우	■ 단기 만기연장 허용(예 : 6개월내)
■ 그 외에 비거주 사유의 불가피성이 명백하다고 금융회사 여신심사위원회가 인정하는 경우 등	■ 신규취급, 만기연장 허용

* 토허구역 내에서 세입자가 있는 주택을 매수한 자 등
(기존 세입자의 임대차계약 종료 이후 실거주의무 발생 → 실거주시점에 전세대출 종료)

2. DSR 관련

1. 2~3년 전 육아 휴직 등으로 소득이 일시적으로 감소한 차주는 대출가능 금액이 감소하는지?

- ☐ 육아휴직 등으로 소득이 일시적으로 감소한 경우 예기치 않은 대출한도 축소 등이 발생하지 않도록 세심하게 배려해 나갈 예정
- 구체적인 심사기준은 금융권 세부 가이드라인 등을 통해 마련할 계획

3. 자본 규제 관련

1. 기존 대출에 대해서도 고위험 주담대의 강화된 RW가 적용 되는 것인지?

- ☐ 고위험 주담대의 강화된 RW는 신규 대출뿐 아니라 기존 대출 잔액에도 부과 예정
- 각 유형별 세부적인 적용 범위 등은 영향 분석 등을 거쳐 '26.4분기에 확정할 예정

4. 청년 주거 금융지원 관련(청년미래보금자리론)

1. 비아파트를 대상으로 우선 출시하는 이유는?

☐ 동 상품은 전월세 비용이 부담스러운 1인 가구, 사회초년생 등 청년들의 주거 안정을 위해 “월세 수준의 원리금” 부담으로 합리적 가격의 주택을 구매할 수 있는 기회를 주려는 것임

☐ 청년층의 주거 수요, 자산·소득 수준, 주택 유형별 가격분포 등을 종합적으로 고려*하여,

* [39세 이하 가구] 평균 순자산 2.19억원, 평균 연소득 6,758만원(가계금융복지조사, '25년)
[평균 매매가(26.5월)] [전국] (다세대)2.1억원 (오피스텔)2.7억원(40~60㎡) (아파트)5.1억원
[서울] (다세대)3.8억원 (오피스텔)4.1억원(40~60㎡) (아파트)13.3억원

○ 1인 가구, 사회초년생 등 일반적인 청년층이 부담 가능한 수준 내에서 구입할 수 있는 주택을 우선 지원

* (예) 2억원 대출, 30년 만기, 3.0% 이자 → 월별 원리금 상환액 85만원 (非APT 평균 월세 80만원)

☐ 특히, 청년층이 동 상품 이용 후 결혼·출산 등 생애주기에 따라 새로운 보금자리를 마련할 때,

○ 생애최초 LTV 우대혜택을 그대로 유지하여 각자의 선호에 맞는 주택 구입을 적극 지원할 예정

☐ 또한, 아파트 구입을 희망하는 청년은 기존 정책수단(보금자리론*, 디딤돌대출 등)을 활용하여 구입 가능

* [보금자리론 '25년 공급규모] (전체)19조원, (청년)12조원, (청년中APT구매)11.6조원

○ 향후 운영 경과, 주택시장 상황 등을 살펴 지원 대상을 아파트 등으로 확대하는 방안도 검토해나갈 계획

2. 청년미래보금자리론의 세부금리는?

- ☐ 청년미래보금자리론의 금리는 '월세 수준의 원리금 상환'이라는 상품 취지에 맞게 상당한 수준의 우대금리*를 적용할 계획이나,

* 기본우대+지방·저소득·신생아 추가우대(일반 보금자리론 금리 대비 약 2%p 내외 수준으로 인하, 잠정)

- 세부금리는 '27년도 예산안 등이 확정된 후 발표할 계획임

3. 청약, 취득세 등에 대해서도 생애최초 자격이 유지되는지?

- ☐ LTV 우대* 外 생애최초 자격에 대해서는 개별 법령이 정하는 바에 따름**

* LTV : (일반) 규제지역 40% 그 외 70% → (생애최초) 수도권·규제지역 70% 그 외 80%

** 청약 관련 「주택공급에 관한 규칙」 등 참고 (85㎡ 이하, 공시가격 3억원(수도권 5억원) 이하의 비아파트를 1호 또는 1세대만 소유 시 무주택으로 간주)

- ☐ LTV 外 취득세 등 분야에서 생애최초 자격 유지를 위해 관계부처와 추가 협의를 거칠 계획임