



「주택공급 확대방안」 관련 「긴급 가계부채 점검회의」 개최

- ▲ 6.27대책의 일관된 관리기조 下 추가적인 대출수요 관리 방안 발표
 - ①규제지역 LTV 강화 ②주택 매매·임대사업자 수도권·규제지역 주담대 제한, ③1주택자의 수도권·규제지역내 전세대출한도 조정 ④주신보 출연요율 개편
- ▲ 시장 상황을 엄중 모니터링하고, 가계부채 상황별 대응계획(Contingency Plan)에 따라 준비되어 있는 가용수단들을 적시에 즉각 시행

I. 회의 개요

금융위원회는 '25.9.7일(일) 관계부처 합동으로 발표된 「주택공급 확대방안」의 후속조치 이행을 위한 「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하였다. 이날 회의에는 기획재정부, 국토교통부, 한국은행, 금융감독원 등 관계기관과 은행연합회, 제2금융권 협회, 5대 시중은행, 주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 등이 참석하였다.

참석자들은 지난 6.27일 발표한 「가계부채 관리 강화 방안」(이하 6.27대책) 시행 이후 둔화되었던 가계부채 증가세가 8월에 다소 확대되고 있으며, 일부 지역의 주택가격 상승세도 지속되고 있다고 평가하였다. 특히, 최근 금리 인하 기대감 등으로 부동산 가격 상승에 대한 시장의 기대 심리도 상존하고 있다고 지적하며 6.27대책의 일관된 관리 기조 하에서 일부 내용을 보강한 추가대책이 필요하다는데 의견을 모았다.

- (일시/장소) '25.9.7.(일) 16:00, 정부서울청사
- (참석) 금융위 금융정책국장(주재), 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원, 한국은행, 은행연합회, 생·손보험회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 농협·수협·신협·산림조합·새마을금고중앙회, 5대 시중은행(KB국민, 하나, 신한, 우리, 농협), 주택금융공사, SGI 서울보증
- (논의) ① 6.27대책 이행상황 점검 및 최근 가계대출 동향
② 가계부채 추가 관리 강화 방안

II. 가계부채 추가 관리방안

1. 규제지역 LTV 강화 (50% → 40%)

규제지역(現 강남3구, 용산구)에 적용되는 가계대출 주담대의 담보인정비율(Loan to Value, LTV) 상한을 기존 50%에서 40%로 강화한다. 이를 통해 주택가격과 대출규모가 상대적으로 큰 규제지역내 대출수요를 억제하고 가계와 금융회사의 건전성 관리를 강화해 나갈 방침이다.

	구분	현행	개선	조치사항	시행시기
가계대출 주택담보대출 LTV (무주택·처분조건부 1주택자)	규제지역	50%	40%	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일
	비규제지역	70%	좌동		

2. 주택매매·임대사업자 대출 제한 (LTV=0%)

수도권·규제지역내 주택을 담보로 하는 주택매매·임대사업자 대출(주담대)을 제한(LTV 0%)하여 가계대출 규제 우회 수단으로 활용될 수 있는 사업자 대출을 차단하기로 하였다. 다만, 임대주택 공급 위축 등의 부작용 발생 가능성을 감안하여, 주택을 신규 건설하여 해당 주택을 담보로 최초 취급하는 주택매매·임대사업자 대출 등 국토부 장관이 인정하는 경우*는 예외를 허용할 예정이다.

* (예) ①주택을 신규건설하여 해당 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택매매·임대사업자 대출, ② 「공익법인의 설립운영에 관한 법률」에 따라 설립된 공익법인이 주택매매업·임대업을 영위하는 경우, ③주택임대사업자가 기존 임차인의 임차보증금을 반환하여야 하는 경우 등

		현행	개선	조치사항	시행시기
주택매매·임대 사업자 대출(주담대) LTV	규제지역	30%	0%*	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일
	비규제지역	60%	수도권 0%* / 지방 60%		

* 국토부장관 인정시 예외적 허용

3. 1주택자의 수도권 · 규제지역내 전세대출한도 일원화

그간 전세보증기관 3사(SGI, HF, HUG)별로 상이하게 운영되어온 1주택자*의 수도권 · 규제지역내 전세대출 한도를 2억원으로 일원화한다. 이를 통해 최근 빠르게 증가**하고 있는 전세대출에 대한 관리를 강화해 나갈 예정이다. 다만, 서민 주거안정이라는 전세대출의 기본 취지 등을 감안하여 1주택자에 대한 전세대출 한도를 우선적으로 축소하였다.

* 1주택자의 주택 소재지는 지역과 무관

** '15~'24년 중 연평균 전세대출 증가율 18.5% > 연평균 가계대출 증가율 5.8%

	현행	개선	조치사항	시행시기
1주택자 전세대출한도	< 수도권 기준 > (SGI) 3억원 (HF) 2.2억원 (HUG) 2억원	수도권·규제지역 2억원	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일

4. 주담대 금액별 주신보 출연요율 차등 적용

은행 등이 매년 주택금융신용보증기금(이하 '주신보')에 납부하는 출연요율(기준요율) 부과 기준을 기존의 대출유형(고정·변동금리, 분할상환·만기일시 등)에서 대출금액 기준으로 개편한다. 내년 4월부터는 주신보 출연대상 금융기관의 평균 주담대 금액 대비 개별 대출금액이 큰 경우에는 인상된 출연요율이 적용되고, 개별 대출금액이 평균 주담대 금액보다 작을 경우에는 인하된 출연요율이 적용된다. 이를 통해 금융기관과 차주 등의 고액 주담대 취급 유인을 점진적으로 줄여나갈 수 있도록 유도해 나갈 방침이다.

	현행	개선 (예시)		조치사항	시행시기
주신보 출연요율	< 기준요율 > 대출 유형에 따라 차등 (고정/변동금리, 은행/주도금 등) 0.05%~0.30%	대출금액에 따라 차등		주금공법 시행규칙 개정	'26.4월
		대출금액	기준요율		
		평균 대출액* 이하	0.05%		
		평균 대출액 초과~2배 이내	0.25%		
		평균 대출액의 2배 초과	0.30%		

* 출연대상 금융기관의 전년도 평균 주담대 대출액을 산정(매년 3월)하고, 당해연도 출연료 산출(매년 4월)시 반영

※ 구체적인 출연요율 수준 등에 대해서는 관계부처 협의 등을 거쳐 추후 확정 예정

Ⅲ. 향후 계획

금융위원회와 관계기관들은 동 조치 시행 前 수요 쏠림 현상 등을 최소화하기 위해, 금번에 발표한 방안 중 즉시 시행이 가능한 조치들은 발표 후 즉각 시행*(9.8일)할 예정이다. 다만, 금번 조치 시행 이전에 ①주택 매매계약 또는 전세계약을 체결한 차주, ②대출 신청접수가 완료된 차주 등에 대한 경과규정 등을 마련하여 기존 차주의 신뢰 이익을 보호하고 실수요자들에게 불측의 피해가 발생하지 않도록 세심하게 제도를 운영해 나갈 예정이다.

* 규제지역 LTV 강화, 주택매매·임대사업자 대출 제한, 1주택자의 전세대출한도 일원화

또한, 동 방안 발표 후, 현장점검 등을 통해 금융회사들의 규제 준수 여부, 대출현황 등을 밀착 모니터링하고, 향후 금융당국·관계기관·금융권간 가계부채 점검회의를 주기적으로 개최하여 동 방안이 시장에 조기에 안착할 수 있도록 적극적으로 관리해 나갈 계획이다.

아울러, 6.27대책 이행 과정에서 건의된 대환대출 규제와 관련하여, ‘생활안정자금목적 주담대 한도 1억원 기준이 적용되는 차주’의 증액없는 대환대출을 허용해 주는 방향으로 개선할 방침이다.

금융위원회와 관계기관들은 “금번 대책의 효과적인 이행을 위해서는 대책 발표 이후의 관리와 운영이 더욱 중요하다”고 강조하며, “일선 창구에서 소비자들의 혼선과 불편이 발생하지 않도록 업권별 협회와 금융회사에서 직원 교육, 전산시스템 점검, 고객 안내 등에 만전을 기해 달라”고 언급하였다.

아울러, “가계부채 관리는 부동산 시장 안정을 넘어 우리 경제의 거시건전성 측면에서도 매우 중요한 과제”라고 언급하며, “대책 발표 이후에도 관계부처와 함께 시장 상황을 엄중 모니터링하면서 가계부채 상황별 대응계획(Contingency Plan)에 따라 준비되어 있는 다양한 가용수단들을 적시에 즉각 시행해 나가겠다”고 밝혔다.

(별첨) 「대출수요 추가 관리 방안」 FAQ

담당부서 (총괄)	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			서기관	이은진 (02-2100-1692)
			사무관	이송이 (02-2100-1696)
			사무관	남진호 (02-2100-1691)
	기획재정부 자금시장과	책임자	과 장	이희곤 (044-215-2750)
		담당자	사무관	이은우 (044-215-2752)
	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	박소영 (044-201-3340)
	금융감독원 은행감독국 가계신용분석팀	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	이윤선 (02-3145-8040)
	한국은행 금융안정국	책임자	팀 장	김정호 (02-759-6834)
		담당자	과 장	고은아 (02-759-6619)

