

「주택시장 안정화 대책」 관련 「긴급 가계부채 점검회의」 개최

- 주택시장 안정화를 위한 대출수요 관리 방안 발표 -

- ①주택가격에 따른 부담 여신한도 차등화, ②스트레스 금리 하한 상향, ③1주택자 전세대출 DSR 적용, ④주담대 위험가중치 상향 조정 조기 시행
- 주담대 LTV 강화(70% → 40%), 전세대출 제한 등 규제지역 지정에 따른 대출규제 강화 조치도 즉시 적용될 예정

I. 회의 개요

금융위원회는 '25.10.15(수) 관계부처 합동으로 발표된 「주택시장 안정화 대책」의 이행을 위한 「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하였다. 이날 회의에는 기획재정부, 국토교통부, 한국은행, 금융감독원 등 관계기관과 은행연합회, 제2금융권 협회, 5대 시중은행, 신용정보원 등이 참석하였다.

참석자들은 6.27대책 이후 가계대출 증가규모는 상당 수준 안정화되었으나, 수도권 일부 지역을 중심으로 한 주택가격 상승세가 계속되고 있다고 평가하였다. 특히, 금리 인하 기대감 등 부동산 상승에 대한 시장의 기대 심리가 여전한 상황에서 일부 지역의 과열 양상이 다른 지역까지 확대될 수 있다고 우려하며, 선제적인 대출수요 관리방안이 필요하다는 의견을 모았다.

- (일시/장소) '25.10.15.(수) 10:00, 정부서울청사
- (참석) 금융위 금융정책국장(주재), 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원, 한국은행, 은행연합회, 생·손보협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 농협·수협·신협·산림조합·새마을금고중앙회, 5대 시중은행(KB국민, 하나, 신한, 우리, 농협), 신용정보원
- (논의) ① 9.7대책 이행상황 점검 및 최근 가계대출 동향  
② 대출수요 관리 강화 방안

3. 1주택자 전세대출 DSR(Debt Service Ratio) 적용

1주택자(소유주택의 지역은 무관)가 수도권·규제지역에서 임차인으로서 전세대출을 받는 경우에는 전세대출의 이자상환분을 차주의 DSR에 반영한다. 다만, 금번 조치가 무주택 서민 등에 미치는 영향을 감안하여 1주택자의 수도권·규제지역 전세대출에 우선 적용하되, 향후 전세대출 DSR 시행 경과 등을 보아가며 단계적인 확대 방안을 검토해 나갈 계획이다.

	현행	개선	조치사항	시행시기
전세대출 DSR	- (전세대출은 DSR 적용 제외)	1주택자가 수도권·규제지역에서 임차인으로 전세대출을 받는 경우 전세대출 이자상환분을 DSR에 반영	행정지도 → 감독규정 개정	10.29일

4. 은행권 주담대 위험가중치 조정 조기 시행

금년 9월 발표된 은행권 주담대 위험가중치 하한 상향(15% → 20%) 조치 시행시기를 당초 예정된 '26.4월부터 앞당겨 '26.1월부터 조기 시행한다. 이를 통해 부동산 시장으로의 과도한 자금 유흡 현상을 완화하고 기업, 자본 시장 등으로의 자금 공급 확대를 적극 유도하는 등 생산적 금융을 보다 신속하게 추진해 나갈 계획이다.

\* 「생산적 금융을 위한 은행·보험 자본규제 합리화 방안」(25.9.19일, 금융위)

	현행	개선	조치사항	시행시기
주담대 위험가중치 하한 상향 조정	15%	20%	은행업 감독업무 시행세칙 개정	'26.4월 → '26.1월

5. 규제지역 지정 시 강화된 대출규제 즉시 적용

금년 규제지역(투기과열지역, 조정대상지역) 신규 지정에 따라 해당 규제지역에서는 기존 규정에 따라 강화된 대출규제가 즉시 적용된다. 주담대 LTV 비율이 기존 70%에서 40%로 낮아지며, 전세·신용대출 차주의 규제지역 주택구입도 제한되는 등 해당지역의 대출수요 관리 수준이 한층 강화될 예정이다. 한편, 토지거래허가구역 신규 지정에 따라 상가·오피스텔 등 비주택담보대출의 LTV 비율도 기존 70%에서 40%로 낮아진다.

II. 대출수요 관리 강화 방안

1. 주택가격 수준에 따른 부담대 여신한도 차등화

수도권·규제지역에 적용되는 주택구입목적 주담대의 대출한도(現 6억원)를 주택가격(시가) 수준에 따라 차등 적용한다. 수도권·규제지역의 ①시가 15억원 이하 주택의 부담대 한도는 현행과 동일한 6억원, ②시가 15억원 초과~25억원 이하 주택은 4억원, ③시가 25억원 초과 주택은 2억원으로 대출한도를 차등 적용한다. 이를 통해 수도권·규제지역 내에서 대출을 활용한 고가주택 구입 수요를 보다 강력하게 관리해 나갈 예정이다.

	현행	개선 방안	조치사항	시행시기	
구입목적 주담대 최대한도	수도권·규제지역 6억원	주택가격(시가)에 따른 차등 적용	행정지도 → 감독규정 개정	10.16일	
		수도권·규제지역 주택가격(시가)			대출한도
		15억원 이하			6억원
		15억~25억원 이하			4억원
		25억원 초과	2억원		

※ 다만, 이주비대출은 현행과 동일하게 주택가격에 관계없이 최대한도 6억원 적용

2. 스트레스 금리 상향 조정

차주 DSR 상정시 증가기적인 금리 변동 가능성을 반영하여 대출금리에 일정수준의 스트레스(ST) 금리를 가산(실제 대출금리에는 미반영)하는 스트레스 DSR 제도도 강화한다. 현재 차주별 대출금리에 1.5% 가산되는 스트레스 금리 하한을 수도권·규제지역내 주담대에 한해 3%로 상향 조정한다. 동 조치를 통해 향후 금리 인하시 발생할 수 있는 차주별 대출한도 확대 효과가 일정 부분 상쇄될 수 있을 것으로 예상된다.

		현행	개선	조치사항	시행시기
주담대	규제지역	하한 1.5%~상한 3.0% (지방 주담대의 경우 0.75%를 적용)	하한 3.0%~	행정지도	10.16일
	비규제 지역		하한 1.5%~상한 3.0% (지방 주담대의 경우 0.75%를 적용)		
기타대출(주담대 외)					

[ 규제지역 지정 시 대출규제 강화 효과 ]

- 1 (주담대 LTV) 무주택자(처분조건부 1주택자 포함)가 규제지역 내 주담대 취급시 LTV 강화 (비규제지역 70% → 규제지역 40%)
- 2 (전세대출) 전세대출 보유 차주의 규제지역내 3억원 초과 APT 취득과 규제지역내 3억원 초과 APT 취득자의 전세대출 제한(투기과열지구)
- 3 (신용대출) 1억원 초과 신용대출을 보유한 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한
- 4 (중도금·이주비 대출) 규제지역 내 1주택 보유자가 해당 주택 재건축·재개발로 중도금·이주비대출 취급시 추가주택 구입 제한
- 5 (사업자대출) 주택 매매·임대사업자\* 외 사업자의 규제지역 내 주택 구입목적 주담대(사업자대출) 제한

\* 주택 매매·임대사업자의 경우 「가계대출 추가 관리 방안」(9.7월)에 따라 수도권·규제지역 내 주담대(사업자대출)를 이미 제한중

※ 토지거래허가구역 지정 시 비주택담보대출의 LTV 강화 (기존 70% → 비주택 40%)

III. 향후계획

금융위원회와 관계기관들은 동 조치 시행 전 수요 유흡 현상 등을 최소화 하기 위해, 금번에 발표한 방안 중 즉시 시행이 가능한 조치들은 발표 후 즉각 시행(10.16일)하고, 후속 조치가 필요한 과제\*\*는 최대한 신속하게 추진해 나갈 예정이다. 다만, 금번 조치 시행 이전에 ①주택 매매계약 또는 전세계약을 체결한 차주, ②대출 신청접수가 완료된 차주 등에 대한 경과 규정 등을 마련하여 기존 차주의 신뢰 이익을 보호하고 실수요자들에게 불측의 피해가 발생하지 않도록 세심하게 제도를 운영해 나갈 예정이다.

\* ①주담대 여신한도 차등화, ②스트레스 금리 하한 상향 조정

\*\* ①전세대출 DSR(10.29일), ②은행권 주담대 위험가중치 하한 상향 조정(26.1월)

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

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.

또한, “주택시장 불안은 서민 주거안정을 해치고 소비 위축 등으로 우리나라 경제 전반의 활력을 저해할 수 있는 만큼 관계기관과 소 금융권이 비상한 각오로 금번 대책의 성공적 이행에 최선을 다해달라”고 당부하였다. 특히, “주택시장과 가계부채 대책은 정책적·제도적 노력 못지 않게 금융권의 관심과 실천이 매우 중요하다”고 강조하며, “금융권에서 주택시장의 불필요한 과열을 유발할 수 있는 과당경쟁은 지양하고 현장의 세세한 부분까지 꼼꼼하게 챙겨 달라”고 밝혔다.

아울러, “향후 구체적인 가계대출 증가 양상과 주택시장 동향, 풍선효과 발생 여부 등을 면밀히 모니터링하며, 시장 상황에 맞는 추가대책을 적기에, 과감하게 시행해 나갈 계획”이라고 언급하였다.

(별첨) 「대출수요 관리 강화 방안」 주요 FAQ

담당부서 (총괄)	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			서기관	이은진 (02-2100-1692)
			사무관	이승이 (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	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8020)
	은행감독국 가계신용분석팀	담당자	팀 장	이윤선 (02-3145-8040)
	한국은행	책임자	팀 장	김정호 (02-759-6834)
	금융안정국	담당자	과 장	고은아 (02-759-6619)

