부동산 시장 안정을 위한
금융 종합대책

2026. 8. 13.

금 융 위 원 회

목 차

Ⅰ. 추진배경 ····· 1

Ⅱ. 핵심 추진과제 ····· 2

Ⅲ. 주택공급 촉진을 위한 금융지원 확대 ····· 3

1. 부동산PF 보증·자금공급 확대 ····· 3

2. 주택공급 촉진을 위한 금융 제도개선·규제완화 ····· 5

3. 민간금융 주택공급 자금지원 유도 ····· 8

Ⅳ. 일관된 수요 관리기조 下 핀셋형 지원 강화 ····· 9

1. 투기적 대출수요 차단 강화 ····· 9

2. 청년 등 실수요자 핀셋 지원 ····· 13

3. ’26년도 가계부채 총량관리 ····· 17

Ⅴ. 향후 추진계획 ····· 18

Ⅰ. 추진배경

□ 현재 **부동산시장**은 **시중 유동성 증가**[1], **인플레이션**으로 인한 **자산가격 상승 우려**[2] 등 **대·내외적 불확실성**이 **확대**되고,

1) 수출호조 등 통화량 증가 → M2 증가율(전년동기比): ('26.2)4.9% (3)5.5% (4)5.7% (5)5.8%[P]
2) 물가상승률이 상당기간 목표수준 상회 전망(한은, '26.7월)
↳ ('25.10)2.4 (11)2.4 (12)2.3 ('26.1)2.0 (2)2.0 (3)2.2 (4)2.6 (5)3.1 (6)3.2

○ **공급부족**으로 인해 **수도권 중심 부동산 상승 기대***도 **지속**되는 등 **부동산 시장 안정세**가 **확고**하게 **자리 잡지 않은** 상황

* 수도권 APT 평균매매가(억원) : ('25.12)7.6 ('26.1)7.7 (2)7.7 (3)7.7 (4)7.8 (5)7.8 (6)7.9

< M2 유동성 관련 통계 >

< 수도권/지방 APT 매매가 상승률 비교 >

□ **부동산 PF시장**은 **레고랜드 사태** 이후 **PF 연착륙 조치***에 따라 **안정화**되고 있으나, **절대적 규모 감소****로 인해 **현장애로 발생**

* **분기별 세분화**된 사업성평가('24.6월~)를 통해 **정상사업장-원활한 자금공급, 부실사업장-신속한 정상화** 등 금융권 건전성 제고 및 **주택공급 촉진**에 **기여**

** PF 익스포저 규모 : ('23.12월말) 231.1조원 → ('26.3월말) 169.8조원

○ **주택공급 촉진**을 위해 **과감한 공적보증 확대**, 관련 **규제완화** 및 **민간 금융권**의 **참여유도** 등 **금융 총력지원 필요**

□ **6.27대책** 이후 **일관**된 **수요 관리***를 **추진 중**이나, **금융권 자율관리 과정** 등에서 **실수요자 자금애로 발생 우려** 등 **제기****

* **투기수요 차단**(다주택자 대출 제한, 불법대출 행위 점검 등), **공정한 재원 배분**(대출한도 설정), **항구적 제도화**(DSR, 주담대 자본규제 강화) 등

** 부동산 토론회(7.15일, 23일, 27일), 대국민 게시판 등을 통해 다양한 의견 수렴

○ 향후에도 **투기적 대출수요 차단** 등 **확고**한 **가계대출 관리 기조** 下 **청년** 등 **실수요자 자금애로 해소 노력 지속**

➡ <u>주택공급 촉진 금융지원 방안</u>과 함께, **일관된 수요관리 기조** 下에서 <u>청년 등 실수요자 지원</u>을 위한 **핀셋형 지원방안 마련**

Ⅱ. 핵심 추진과제

주택공급 촉진과 청년 등 실수요자를 위한 금융 종합대책을 통해 「부동산 시장 안정」 실현

1 주택공급 촉진을 위한 금융지원 확대 : 現 26.3→47.8조원+α

부동산PF 보증·자금공급 확대	• 공적보증 강화로 정상사업장 자금지원 확대 • 캠코펀드 등을 통해 부실사업장 신속한 정상화
주택공급 촉진을 위한 제도개선·규제완화	• 주거사업장 자기자본비율 규제 한시유예 • 보증제도 개선 및 정비사업 지원 강화 • 임대사업자 자금지원 및 주담대 예외사유 확대
민간금융 참여확대 및 PF·건설사 금융애로 해소	• PF·건설부문 시장안정프로그램 적극 집행 • 금융·건설업계 소통 정례화 • PF·건설사 금융애로 해소센터 설치

2 일관된 수요 관리기조 下 '핀셋형 지원' 강화

일관된 관리기조 下 투기적 대출수요 억제	• 투기수요 관리 등 일관된 관리기조 지속 • 전세대출보증 제한 대상 확대, 보증비율 축소 • DSR 소득산정 기준 합리화, 주담대 자본규제 강화
청년 등 실수요자 지원을 위한 '핀셋형 지원'	• 청년 주거 지원 3종 세트 출시 • 총량관리 목표에서 주택공급 관련 주담대 별도 관리 • 보금자리론 결혼페널티 해소
가계부채 총량관리	• '26년도 총량목표를 합리적 수준으로 조정·관리

Ⅲ. 주택공급 촉진을 위한 금융지원 확대 : 現 26.3→47.8조원+α

1 부동산PF 보증·자금공급 확대

가. 정상사업장 자금지원

□ **(공적보증 강화)** 정상사업장 원활한 자금공급을 위해 **보증공급 확대**

❶ **(보증규모)** 향후 3년간 보증규모를 직전 3개년(평균 13.1조원) 대비 약 2.2배 확대(평균 28.7조원)하여 충분한 자금공급 지원

- 특히, 착공예정 물량이 가장 적은 '27년에 33조원을 집중 공급('26년比 +10조원)하여 신속한 착공지원

* 연도별 착공예정 물량(만호): ('26)26.8 **('27)24.9** ('28)26.2 ('29)26.3 ('30)34.3

<표> PF보증 공급목표

구분	'23	'24	'25	'26		'27	'28
				당초		확대(3개년 평균 약 28.7조원)	
주금공	6.8	5.4	3.7	6.0	▶	9.0	13.0	12.0
HUG	3.4	8.5	11.5	10.9		14.0	20.0	18.0
합계	10.2	13.9	15.2	**16.9**		**23.0**	**33.0**	**30.0**

❷ **(공사비 지원)** 「건축공사비 플러스 PF보증」 규모 추가확대 (주금공)

(당초 2.5조원 → 4.0조원(중동상황) → 5.0조원으로 확대)

* 대출한도 : (일반보증) 총사업비의 70% (플러스 PF보증) 총사업비의 최대 90%

❸ **(보증수수료)** 수수료 30% 인하 조치*를 '27년말까지 연장(당초 '26.4월~'27.4월)하고, 조기착공**시 10% 추가인하

* 주금공 평균 보증수수료 : 0.25%(인하 전) → 0.17%(인하 후)

** (예) 통상 보증승인 시점부터 3~6개월 후 착공 → 3개월 내 착공시 보증수수료 10% 추가 인하

❹ **(보증비율)** 주거사업장 보증비율을 "기존 90~95%" → "100%"로 한시적 확대(~'27년말)하여 신속한 착공 및 자금공급 지원 (주금공)

❺ **(참여확대)** 보험권 등 협약보증을 통해 자금공급 확대 (주금공)

* 협약보증 : 협약금융기관 특별출연금 납부, 보증비율·보증료 조정을 통한 대출보증

나. 부실사업장 정상화

1 **(캠코 PF정상화 지원펀드) 3조원+α 신규 조성**(수요에 따라 2년차 추가 확대조성 검토) → **신속한 부실사업장 정상화**를 위한 **마중물 역할**

❶ (규모) **예산 1.5조원**(매년 0.5조원, 3년간 총 1.5조원) + **민간자금 1.5조원**으로 **3조원** 규모 **조성** (민간병행투자1차펀드 약 55% 진행 감안시 4.5조원 규모)

❷ (방식) **주거사업장 60% 이상 투자**

❸ (연계강화) **민간부문 정상화펀드**와 캠코펀드(후순위투자) 간 **연계**를 강화하여 **"신속한 정상화" 촉진**

※ (기대효과) 1차 캠코펀드 주거사업장 3,730억원(총 8,193억원) 투자로 약 3,881호 주택 등 공급 예정
→ 공급규모 3조원 확대·투자시 **최소 1.8만호 이상 공급** 추정

2 **(신디케이트론) 은행·보험업권**이 **자체 조성**한 **신디케이트론**을 **적극 확대공급**(현재 1조원 조성→5조원)하여 **정상화 신속지원**

* 1조원 중 7,326억원 투자완료(총6건 中 주거시설3건† : 3,800억 투자, 3,321세대 공급예정)
† 1) 부산 공동주택 개발사업, 2) 고양 풍동2지구 지역주택조합 3) 덕소 공동주택 개발사업

○ **캠코펀드 후순위투자**로 **은행·보험업권** 자금 투입시 **위험가중치**를 **경감**(400→100%)하여 **속도감 있는 집행 독려**

※ (기대효과) 신디케이트론 7,326억원 투자로 3,321세대 공급 예정
→ 공급규모 5조원 확대·투자시 **최소 2만호 이상 공급** 추정

3 **(금융업권 자체펀드)** 업권별 자체 **정상화펀드**를 **추가 조성**하고, **부실사업장별 정상화계획 점검** 및 **밀착관리·지원**

❶ (규모확대) 현재 **7.3조원** 규모의 자체펀드를 **10조원까지 확대**
(증권업계 +2.1조원 등 업권별 수요조사 후 추가조성)

❷ (밀착관리) **부실사업장별 담당자를 지정***하여 **정상화계획을 점검**하고, **캠코펀드**를 **활용**하여 신속한 **정상화 및 착공 유도**

* 금융위 총괄, 국조실·금감원·금융권 협회와 협력하여 사업장별 밀착관리

❸ (애로해소) **PF 사업장별 밀착지원으로 금융권 애로**는 **해소**하고, 인허가·매입약정(LH) 등 **비금융사항**은 **국토부·국조실 센터*** **연계**

* 현장 애로해소 지원센터(국토부), 신속공급 추진TF(국조실) 등

2 주택공급 촉진을 위한 금융 제도개선·규제완화

가. 주거사업장 자기자본비율 규제 한시유예

□ 주거사업장에 대한 PF 자기자본비율 규제는 2년간 한시유예 (당초 '27년 시행 → '29년 시행)하여, **신속한 주택공급 촉진**

□ **자기자본비율 규제안** : [현재] ('27년)5% → ('28년)10% → ('29년)15% → ('30년)20%

○ 제2의 레고랜드 등 **PF發 위기 재발방지 차원 당초 방안대로 추진하자는 의견**과, **주택건설 촉진** 관련 **건설업계·금융권 애로사항** 등을 종합적으로 고려

⇒ **주거사업장 대상 PF 자기자본비율 규제 한시유예 ('27년 시행 → '29년 시행)**

※ 세부방안은 업권·협회 등 협의를 거쳐 연내 발표

나. 보증제도 개선

□ 고가주택(12억 초과)·준주택(오피스텔 등) 혼재사업장에 대한 보증제도 합리화로 브릿지론 → 본PF 전환 및 신속한 착공 지원

❶ **(고가주택) 보증한도 현실화***를 통해 **본PF로 원활한 전환** 및 **신속한 착공지원** (주금공)

* 동일단지 내 12억 초과 주택의 토지비 등 사업장 공통비용도 보증

❷ **(준주택) 보증요건**을 "주택 70% 이상" → **"주택+준주택 70% 이상"으로 개선**하여 **주거시설 공급 촉진** (주금공)

* 준주택: 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등 ('주거용 오피스텔', '기숙사' 등)

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
보증제도 개선	· 고가주택 미포함	· 고가주택 토지비 등 포함	주금공 자체조치	즉시
	· "주택 70%이상"	· 주택+준주택 70%이상	내규개정	'26.8.31일

다. 정비사업 지원

1 중소형건설사 중심의 정비사업 보증상품 신설

○ 중·소형건설사 중심*의 정비사업 대출(사업비·분담금·이주비 등) 보증 상품 신설(주금공)

* **중소형건설사**(예: 시공순위 50위 이내) 대상 **보증수수료 인하**(△0.1%p)

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
정비사업 보증	· 주금공 정비사업 대출 보증 **상품 없음**	· 주금공 정비사업 대출 보증 **상품 신설**	주금공법 시행령·내규 개정	**'27.1월**

2 이주비대출 LTV 산정방식 합리화

○ **(현 행)** LTV 심사시 종전자산평가액*을 기준으로 담보가치 산정

* 정비사업 종료 前 조합원이 보유한 기존 토지·건물의 가치

○ **(개 선)** 종전자산평가액, 종후자산평가액* 중 큰 금액으로 변경

* 정비사업 종료 後 신축주택의 가치 추산액

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
이주비대출 LTV 산정기준	· **종전자산평가액**	· 종전자산평가액, **종후자산평가액** 중 큰 금액	행정지도·시행세칙 개정	**'26.8.31일**

3 추가 이주비대출 보증상품 신설 (주금공)

○ 이주비대출만으로 이주비가 부족한 경우를 위해 "추가 이주비대출*"(사업자대출) 보증 상품 신설**(주금공)

* 조합원이 이주비대출(한도 6억원, 규제지역 LTV 40%)만으로 **이주비**가 **부족**할 경우, **시공사·조합**이 은행으로부터 대출을 받아 **조합원**에 **추가**로 **빌려주는 이주비**

** 추가 이주비대출은 **사업장별**로 이주비 예상 수요를 고려하여 **보증한도 산출**

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
추가 이주비대출	· 추가 이주비대출 **보증 상품 없음**	· 추가 이주비대출 **보증 상품 신설**	주금공법 시행령·내규 개정	**'27.1월**

라. 임대주택 사업자 자금지원 강화

1 **(운영자금 보증) 준공후 임대사업장 운영자금* 보증상품 신설**(주금공)

* 운영자금 대출한도 : 임대주택가액의 90%(LTV) 이내(세입자 보호를 위해 임차보증금 차감)

2 **(PF대출 유동화) 임대사업자의 사업자금 대출**을 "단기·변동금리 → **장기·고정금리**"로 변경하여 **사업자 비용지출 안정성 제고**

* 임대사업자를 위한 임대주택 MBS 발행 관련 법 개정 추진 → 장기고정금리 대환 지원

마. 주택매매·임대사업자의 주담대 예외 확대

□ **(현 행) 수도권·규제지역 內 주택매매·임대사업자 주담대**는 **원칙적으로 금지**되며, **예외적으로 허용***

* ❶주택을 신규건설하는 경우, ❷공익법인인 경우, ❸임차보증금 반환 목적인 경우

□ **(개 선) 예외사유**에 **❹신축 非아파트 매입 시***, **❺非아파트 신축 목적으로 멸실 예정 주택 매입 시****도 **추가**

* 해당 非아파트 준공 이후 1년 내에 최초로 매수하는 자에 한정

** 대출실행일로부터 1년 내에 매입한 주택을 멸실하는 경우에 한정

구분	예외사유	LTV 규제비율
현행	❶ 주택을 신규건설하여 최초로 취급하는 주담대	▪ LTV 미적용
	❷ 공익법인의 주택매매업·임대업 영위	▪ 규제지역 30%, 비규제지역 60%
	❸ 임차인의 보증금 반환을 위한 주담대	▪ 규제지역 30%, 비규제지역 60%
개선	❹ 신축 非아파트 매입(준공 후 1년 내 최초 매입 限)	▪ 규제지역 30%, 비규제지역 60% (민임법상 등록임대사업자는 60%)
	❺ 非아파트 신축 목적으로 멸실 예정 주택 매입 (대출일로부터 1년 내 매입주택을 멸실하는 경우에 限)	▪ 60% (지역무관)

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
주택매매·임대사업자 주담대	· **수도권·규제지역 內 원칙적 금지, 예외적 허용(❶~❸)**	· **예외적 허용사유 추가 (❹, ❺)**	행정지도 개정	**'26.8.31일**

3 민간금융 주택공급 자금지원 유도

1 **(민간금융 참여확대)** 금융권 주택공급 분야 PF 자금공급 확대 독려

❶ **(소통확대)** 10대 금융사(은행5, 증권5)+건설업계 정례 간담회 개최

❷ **(참여독려)** 주택공급 자금지원은 정부 기조인 '생산적 금융 전환'과 배치되지 않는 생산성 높은 활동이므로 적극지원 유도

2 **(유동성 지원)** 다양한 규모·신용도를 고려한 시장안정프로그램을 통해 건설사 회사채·PF-ABCP 등의 안정적 조달 적극지원

* 중동상황('26.3~7월) 이후 업종별 회사채 등 매입규모:
건설 1.75조원(20.1%), 유통 1.37조원(16.0%), 석화 1.22조원(14.3%) 順

3 **(애로해소센터)** PF·건설사 금융애로 해소센터 설치, 관계부처와 유기적 연계를 통해 공급병목을 해소하여 원활한 주택공급 지원

❶ **(금융애로 해소센터)** PF·건설사 금융애로 해소센터(각 금감원·산은) 설치 및 캠코·주금공·금융권/건설업계 협회 등과 핫라인 가동

* (주요 내용) 보증상품 안내, 캠코펀드·신디케이트론 매칭 등 실질적 지원 강화

❷ **(범부처 연계)** 국토부 신속 애로해소 지원센터, 국조실 신속공급 추진 TF 등 기존 유관조직과 유기적 협업

<그림> 범부처 협업 체계도

Ⅳ. 일관된 수요 관리기조 下 핀셋형 지원 강화

1 투기적 대출수요 차단 강화

가. 일관된 관리기조 지속

□ **(투기수요 관리)** LTV·DSR 규제비율[1], 주담대 대출한도[2] 등 가계부채 수요관리의 근간이 되는 **대출규제**는 **확고**하게 **유지**

1) LTV : (규제지역)40%, (비규제지역)70% / DSR: (은행권)40%, (2금융권)50%
2) 주택가격별 주담대 : (15억원 이하)6억원 (15~25억원)4억원, (25억원 초과)2억원

□ **(기존대출 구조조정)** 다주택자의 주담대 만기연장 제한* 등 既 실행된 투기적 대출에 대한 **회수**도 **차질없이 진행** ('26.4월~)

* [주담대 상환] : ('26.4.17~30일)360건, (5월)748건, (6월)893건 등 2,001건
→ 순차적 상환 예정('26년중 다주택자·임대사업자 주담대 만기도래 예정 물량 : 약 1.2만건)

나. 전세대출보증 제한 대상 확대

□ **(현 행)** 다주택자, 투기지역·투기과열지역 APT(3억원 초과) **취득자*** 등은 **보증기관**(주금공·HUG·SGI) **전세대출보증 제한**

* 투기·투과지역 효력 발생일 이후 APT에 대한 매매계약을 체결한 자를 의미

□ **(개 선)** "투기적 목적의 비거주 1주택자" 등으로 **확대**

❶ **(규제 대상)** (1)~(3) **모두**에 **해당**하는 자

(1) 수도권·규제지역내 APT를 **보유**한 **1주택자** (부부합산기준)

※ (참고) 수도권·규제지역 APT 보유 1주택자가 받은 전세대출 규모는 **약 9.3조원**(6.0만건)

(2) 해당 주택을 **임대차 중**인 경우 (단, 가족*에게 임대차하는 경우 제외)

* 본인 또는 배우자의 직계존비속

(3) **본인**이 **해당 주택**에 **실거주**한 적이 없고,
배우자도 **해당 주택**에 **실거주**한 적이 없을 경우

➡ 실거주 목적 없이 **수도권·규제지역**내 **APT**를 **매입**한 자로서 타인의 임차보증금을 **주택 매입자금**으로 **활용**한 경우

❷ **(규제 내용)** 전세대출 신규취급·만기연장을 원칙적으로 금지하고, **예외적으로만 허용**

<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 임대차계약이 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)

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
전세대출 보증 제한대상	**·다주택자** **·투기·투과지역 APT (3억원 초과)취득자**	**·다주택자** **·투기·투과지역 APT (3억원 초과)취득자** **·투기적 목적의 비거주 1주택자**	행정지도·보증기관 내규개정	**'27.1.1일**

다. 전세대출 보증비율 축소

□ **(현 행)** 수도권·규제지역 80%, 그 외 90%

□ **(개 선)** 1주택자는 수도권·규제지역 70%, 그 외 80%로 축소

※ **[무주택자] 수도권·규제지역 80%, 그 외 90%의 보증비율 적용(→ 현행과 동일)**

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
전세대출 보증비율	**·수도권·규제지역 80%, 그 외 90%**	**·(1주택자) 수도권·규제지역 70%, 그 외 80%** ※(무주택자) 현행과 동일	보증기관 내규개정	**'27.1.1일**

라. DSR 소득산정 기준 합리화

□ **(현 행)** 일시적 소득 증가(예 : 성과급)도 **상시소득**으로 **인정**

○ **(근로소득) 소득변동률**과 **무관**하게 **최근 1개년 소득**으로 **산정**

○ **(근로소득 外) 원칙적**으로 **최근 1개년 소득**으로 **산정**하되, **소득변동률**(최근2개년) **20% 초과**시 **최근 2개년 평균소득**으로 **산정**

□ **(개 선)** 일시적 소득 증가에 따른 과도한 대출취급 제한

○ **(모든 소득) 원칙적**으로 **최근 1개년 소득**으로 **산정**하되,

- "소득상승률" 20% 초과시 최근 2개년 평균소득으로, 30% 초과시 최근 3개년 평균소득으로 산정

※ 단, 소득이 감소하는 경우에는 실제 상환능력 대비 과도한 대출이 취급되지 않도록 최근 1개년 소득으로 연소득을 산정하여 보수적으로 심사

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
DSR 소득산정 기준	· (근로소득) 최근 1개년 소득 · (근로소득 外) 최근 1개년 소득 - 단, 소득변동률 20% 초과시 최근 2개년 평균소득	**· (모든 소득) 최근 1개년 소득** **- 단, 소득상승률 20% 초과시 최근 2개년 평균소득** **- 소득상승률 30% 초과시 최근 3개년 평균소득**	시행세칙 개정·전산개발	**'27.1월**

마. 주담대 자본규제 강화

□ **(현 행)** ❶고위험 주담대를 2개 유형(①, ②)*으로 구분하여 위험가중치(RW) 적용, ❷가계부채 리스크에 대한 추가 자본적립 없음

* ①만기일시상환, 3건 이상 주담대 등, ②만기연장시 원금상환 10% 미만 주담대 등

□ **(개 선)** ❶고위험 주담대(신규 및 기존) 유형을 확대(③, ④)하여 RW 상향, ❷가계부문 시스템리스크 완충자본(SSyRB) 도입*

* **[Sectoral System Risk Buffer]** 가계부채/GDP 비율이 일정수준(예: 80%) 상회 시 은행별 주담대 비중 등에 따라 추가 자본적립(상한(예: 1%) 설정)

		고위험 주담대 유형(예시)	위험가중치(RW)
현 행	①	만기일시상환·거치식분할상환, 또는 3건이상 주담대, 또는 LTV 60%초과	평균 RW 약 2배
	②	만기 또는 거치기간 연장시 원금상환비율이 10% 미만인 경우	평균 RW 약 2.5배
개 선	③	**고액·고DSR 주담대**	**(예) 2~4배**
	④	**고가주택 ·고LTV 주담대**	

※ **세부 부과기준**은 은행권 협의, 자본비율 영향분석 등을 거쳐 **추후 확정** ('26.4분기)

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
주담대 자본규제 강화	· 고위험 주담대 2개 유형	**· 고위험 주담대 확대 및 위험가중치 상향**	시행세칙 개정	**'27.1월**
	· 가계부채 리스크에 대한 추가 자본적립 없음	**· SSyRB 도입**	감독규정·시행세칙 개정	**'27.1월***

* **6개월**간 **시범운영** 후 **'27년 하반기**부터 **정식 운영**(적립의무 부과)

바. 불법행위 점검

□ **(추진경과)** 사업자대출 용도외 유용에 대한 ❶금감원 **현장점검** 및 금융권 **전수점검** 실시, ❷**점검대상·제재수준**을 대폭 **강화**('26.6.30일 旣시행)

* ❶'25.7~26.2월 취급 대출 중 178건(686억원) 적발→ 대출회수, 신규대출 제한 조치
❷**(대상)**소액대출 등도 포함, **(제재)**全 금융권 신규대출 제한(1차 1년→3년, 2차 5년→10년)

□ **(향후계획)** ❶'21년 이후 취급된 **고위험 사업자대출**에 대한 **전수점검***(~'26.12월), ❷**점검결과 분석 후 추가 제도개선 추진****

* (1단계) 금융회사 자체 점검 → (2단계) 자체점검 결과에 대한 금감원 분석(다수 적발 또는 우회가능성 높은 유형 선별 등) → (3단계) 제도개선 및 관련 사례 금융권 공유

** (예) 현행 저위험군(소액 한도대출 등)은 점검생략→ 개선 점검 생략대상도 정기 표본점검 실시

2 청년 등 실수요자 핀셋 지원

가. 청년 주거 지원

※ **주택금융공사** 상품 출시

□ 청년의 **모든 주거형태**(❶자가, ❷반전세·월세, ❸전세)를 **맞춤형**으로 지원하는 "청년 주거 지원 3종 세트" 출시 ('27.1월, 잠정)

❶ (자 가) "월세로 집 사는" 「청년미래보금자리론」 신규 출시
(年 3조원, 2년 한시 공급)

- 1인 가구, 사회초년생 등의 현실적 주거수요를 고려한 "징검다리" 자가 마련* 지원

* 제도 취지, 평균 주택가격 등을 고려하여 **4억원 이하 非아파트 대상**으로 **우선 출시**
(**아파트 구입**을 **희망**하는 **청년** 등은 현재와 같이 **일반 보금자리론**을 통해 **매수 가능**)

※ **지원 대상**에 **'오피스텔'**을 **포함**하기 위한 **주금공법 개정 추진** ('26.下)
(현행주택법상 주택만 보금자리론 지원 가능 → 개선오피스텔(준주택)도 지원대상에 포함)

- 월세 수준의 원리금 상환*(우대금리 적용), 생애최초 LTV 우대혜택(수도권·규제지역 70%, 그 외 80%) 유지 등 인센티브 제공

* (예) 월 원리금 상환액 85만원 (비APT 평균 월세 80만원) (2억원 대출, 30년 만기, 3.0% 이자 가정)

[청년미래보금자리론 상품안(案)] * 세부사항 추후 확정

구 분	일반 보금자리론	청년미래 보금자리론(案)
공급대상	민법상 성년	**생애최초 주택구입 청년(만39세 이하)**
대상주택	6억원 이하 주택	**4억원 이하, 非아파트**(85m²이하)
LTV	**아파트 70%, 기타주택 65%** (규제지역 10%p 차감) (생애최초 80%(수도권·규제지역 70%))	**최대 80%**
소득요건	7천만원 이하	**7천만원 이하**(신혼부부는 부부 중 1인 기준)
금리	4.90% ~ 5.20%	**우대금리**(기본우대+지방·저소득·신생아 추가우대)
생애최초	이용 시 생애최초 LTV 우대혜택 소멸	**이용 시에도 생애최초 LTV 우대혜택* 유지** (수도권·규제지역 70%, 그 외 80%)

구분	내용	조치사항	시행시기
❶ 청년미래 보금자리론	· '월세로 집사는' 정책모기지 신규 출시	예산확보·내규개정	'27.1월
	· 생애최초 LTV 우대혜택 유지	시행세칙 개정	
	· 지원대상에 '오피스텔'(준주택) 포함	법률개정	

❷ (반전세) 청년 전세+월세* 대출 결합보증 상품 신규 출시, 지방·저소득 청년은 이차보전 (年 4.5조원, 이차보전 상품 2년 한시 공급)

* **[보증대상]** 기존전세보증, 월세보증 中 택1 → 개선전세+월세 대출 모두 보증
[월세대출] 기존매월 자동 대출실행 → 개선마이너스통장 방식(필요시에만 활용)

[청년 전월세결합보증 상품안(案)] * 세부사항 추후 확정

구 분	일반 전세대출보증	청년 전월세결합보증
대상자	무주택자, 1주택자(규제대상 APT 제외)	**만 39세 이하 무주택청년**
소득요건	-	**7천만원 이하**(신혼부부는 부부 중 1인 기준)
대출한도	임차보증금 80%, 4억원	임차보증금 **90%***, 2억원** * 월세대출도 대출한도에 포함 ** **신혼·유자녀**는 **3억원**
보증비율	90% (수도권·규제지역 80%)	**100%**
이차보전	-	**이차보전**(지방·저소득 청년)

구분	내용	조치사항	시행시기
❷ 청년전월세 결합보증	· **전세+월세 결합보증 상품 신규 출시, 이차보전 지원**(지방·저소득 청년)	예산확보·내규개정·전산개발	**'27.1월**

❸ (전 세) 현행 청년특례 전세대출보증(보증비율 100%)의 지원대상, 대출한도 확대

[청년특례 전세대출보증 개선안(案)] * 세부사항 추후 확정

구 분	현행(청년특례 전세대출보증)	개선상품(案)
대상자	만34세 이하 무주택청년	**만 39세 이하 무주택청년**
소득요건	부부합산 소득 연7천만원 이하	7천만원 이하(신혼부부는 부부 중 1인 기준)
대출한도	임차보증금 90%, 2억원	**임차보증금 90%, 2억원*** * 신혼·유자녀는 3억원
보증비율	100%	**좌동**

구분	내용	조치사항	시행시기
❸ 청년특례 전세대출보증	· **현행 상품 지원대상, 대출한도 확대**	내규개정·전산개발	**'26.10월**

나. 실거주 실수요자 지원

□ 주택공급 관련 주담대(이주비·중도금·잔금대출 등)는 **금융회사 총량관리 목표**에서 **별도 관리**

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
주택 공급 관련 주담대	· 금융회사 총량관리 실적에 포함* * 재건축·재개발 사업장 **이주비** 대출, 신축 입주단지 **중도금·잔금**대출	· 금융회사 총량관리 목표에서 별도 관리	금융권 협의	**'26.下**

다. DSR 장래소득 인정기준 적용 확대

□ **(현 행)** 소득산정시 청년층 등의 **미래 소득증가 가능성**을 **반영**하는 **장래소득 인정기준**[1]이 **존재**하나, **활용**이 **많지 않은** 측면[2]

1) 무주택 청년 근로자가 주택구입목적 주담대를 받는 경우, 장래소득(차주 연령·대출만기·금융회사 내부 운영지침 등에 따라 상이)을 기준으로 소득산정 가능 ('21.7월~)

2) 금융회사 자율적용사항으로 운영되면서 차주가 요청하지 않으면 적용되지 않는 사례가 다수 발생

□ **(개 선)** **금융회사**가 **차주**에게 **장래소득 인정기준 적용 가능 여부, 적용시 대출한도*** 등을 **필수적**으로 **고지**하도록 **개선**

* (예) 연소득 4,000만원, 만30세 차주, DSR 40% → 주담대(30년 만기) 한도 12.5% 상승

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
장래소득 인정기준	**·금융회사 자율적용*** * 차주가 요청하지 않으면 적용되지 않는 사례 발생	**·금융회사**의 **차주 고지 의무화**	여신심사 가이드라인 개정·전산개발	**'26.8.31일**

라. 정책대출 결혼페널티 해소

□ **(현 행)** **보금자리론** 이용 시 **미혼**은 **1인 기준**(7,000만원 이하)으로, **신혼부부**(혼인신고일로부터 7년 이내)는 **부부합산 기준**(8,500만원 이하)으로 **소득요건** 적용

□ **(개 선)** 보금자리론 소득요건을 **신혼부부**는 **"부부 중 1인의 연소득"** 기준으로도 **심사***할 수 있도록 **개선**

* 신혼부부는 [1]현행처럼 부부합산 연소득이 8,500만원 이하이거나, [2]부부중 1인의 연소득이 7,000만원 이하인 경우, 보금자리론 대출 가능

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
결혼 페널티 해소	· 보금자리론 소득요건은 미혼 7,000만원, 신혼부부 8,500만원 이하	· **신혼부부**는 부부합산 연소득이 8,500만원 이하이거나, **"부부 중 1인의 소득"이 7,000만원 이하**인 경우 **대출 가능**	내규개정·전산개발	**'26.10월**

마. 생애최초 요건 합리화

□ **(현 행)** 과거에 **주택**을 **소유**(매매·상속·증여)한 **사실**이 있는 경우 **"생애최초" LTV**(수도권·규제지역 70%, 그 외 80%) **불인정**

□ **(개 선)** **불가피한 사유**(예: 미성년 당시 주택 지분 상속 등)가 있는 경우, **금융회사 여신심사위원회 심사**를 거쳐 **예외 인정**

구분	현행	개선 방안	조치사항	시행시기
생애최초 요건	· **주택 소유**(매매·상속·증여) **사실**이 있는 경우 **"생애최초" 불인정**	· **불가피한 사유**가 있는 경우, **금융회사 여신심사위원회**를 통해 **예외 인정**	행정지도·시행세칙 개정	**'26.8.31일**

3 '26년도 가계부채 총량관리

□ GDP 대비 가계부채비율이 주요국 대비 **여전히 높고***, **부동산 시장 자극 우려도 상당**한 바 **엄격한 관리기조 유지**

* **가계부채/GDP**('**25년말**, %, BIS) : (韓)88.6('24년)89.4 (英)73.6 (美)68.1 (日)61.1 (佛)59.7

❶ 다만, **주택공급 촉진*** 및 **청년·실수요자 지원 필요성** 등 최근 **상황 변화**를 감안하여 **금년도 가계부채 총량 증가율**을 **"3% 수준"**으로 **관리**(당초 1.5%)

* 재건축·재개발 사업장 이주비대출, 신축 입주단지 중도금·잔금대출 등

❷ 특히, **신용대출 증가**로 **은행들**의 **주담대 취급**이 **축소**되고 있는 **상황** 등을 고려하여 **가계대출 구성요소별 세심한 관리 추진**

- **(주담대)** 청년 등 **실수요자**의 **자금조달 애로 해소** 및 **부동산 시장 안정**을 **균형**있게 **고려**하여 **적정 수준**의 **주담대 공급**

- **(신용대출)** **'25년 대비 빠르게 증가**하고 있는 **신용대출**에 대한 **다각적 관리 노력 강화**(예 : 금융회사 자율관리 조치 등)

➡ **증가**한 **대출여력**은 **주택공급 촉진**(이주비·중도금·잔금대출), **청년 주거안정**, **실수요자 애로 해소** 등 **"정책적 목적으로 활용"**

Ⅴ. 향후 추진계획

□ 총 6개 부문, 34개 세부과제 추진

❶ 기관 자체 조치사항 등 15개 과제는 '26.8월중 즉시 추진

❷ 시행령 개정, 전산개발 등 7개 과제는 차질없이 추진하여 연내 시행

❸ 법 개정, 예산조치 등 12개 과제는 '27년중 최대한 신속 추진

추진 과제	조치사항	추진 시기
1. 부동산 공급 촉진을 위한 금융지원		
1 부동산PF 보증·자금공급 확대		
(1) PF사업자 보증공급 규모 적극확대	주금공 자체조치	지속 추진
(2) 「건축공사비 플러스 PF보증」 규모확대	주금공 자체조치	즉시
(3) 보증수수료 인하(기한연장·인센티브)	주금공 자체조치	즉시
(4) 주거사업장 보증비율 100%로 확대	내규개정	'26.8.31일
(5) 보험권 협약보증 등 자금공급 확대	내규개정·협약	'27.下
(6) 캠코펀드 신규조성	①예산확보 ②부대업무승인 + 법령개정 ③ 운용사 모집 등	'27.下
(7) 신디케이트론 확대공급	캠코펀드 매칭 등	'26.下
(8) 금융업권 자체펀드	전수조사·담당자 지정·추가조성	'26.下
2 주택공급 촉진을 위한 금융 제도개선·규제완화		
(1) 주거사업장 자기자본비율 규제 한시유예	감독규정·시행세칙 및 업권별 모범규준 개정	'26.下
(2) 고가주택 보증한도 현실화	주금공 자체조치	즉시
(3) '준주택' 보증요건 포함	내규개정	'26.8.31일
(4) 중소형건설사 정비사업 보증상품 신설	시행령 개정	'27.1월
(5) 이주비대출 LTV 산정방식 합리화	행정지도개정·시행세칙개정	'26.8.31일
(6) 추가 이주비대출 보증상품 신설	시행령 개정·내규개정	'27.1월
(7) 임대사업장 운영자금 보증상품 신설	시행령 개정	'27.1월
(8) PF대출 유동화	법 개정	'27년중
(9) 주택매매·임대사업자 금융지원 강화	행정지도개정	'26.8.31일

추진 과제	조치사항	추진 시기
3 민간금융 주택공급 자금지원 유도		
(1) 10대 금융사-건설업계 정례 간담회	간담회 개최·정례화	즉시
(2) 시장안정프로그램 적극 집행	旣 시행 중	지속 추진
(3) PF·건설사 금융애로 해소센터 설치	해소센터 설치·핫라인 가동	즉시
2. 일관된 수요 관리기조 下 핀셋형 지원 강화		
1 투기적 대출수요 차단 강화		
(1) 일관된 관리기조 지속	旣 시행 중	지속 추진
(2) 전세대출보증 제한 대상 확대	행정지도개정·내규개정	'27.1.1일
(3) 전세대출 보증비율 축소	내규개정·전산개발	'27.1.1일
(4) DSR 소득산정 기준 합리화	시행세칙개정·전산개발	'27.1월
(5) 주담대 자본규제 강화	감독규정개정·시행세칙개정	'27.1월
(6) 불법행위 점검	금감원·금융회사 점검실시	상시
2 청년 등 실수요자 핀셋 지원		
(1)「청년미래보금자리론」출시	예산확보·법률개정· 시행세칙 개정·내규개정	'27.1월
(2)「청년 전월세결합보증」출시	예산확보·내규개정·전산개발	'27.1월
(3)「청년 특례 전세대출보증」확대	내규개정·전산개발	'26.10월
(4) 이주비대출 등 총량관리 예외인정	금융권 협의	'26.下
(5) DSR 장래소득 인정기준 적용 활성화	가이드라인 개정·전산개발	'26.8.31일
(6) 정책대출 결혼페널티 해소	내규개정·전산개발	'26.10월
(7) 생애최초 요건 합리화	행정지도·시행세칙 개정	'26.8.31일
3 '26년도 가계부채 총량관리		
(1) '26년도 총량관리 목표 조정	총량관리 목표 수립	'26.下

참고 **국토부 주택 신속공급 방안* 중 금융관련 사항**

※ **국토부 「전월세 및 매매시장 안정을 위한 주택 신속공급 방안」**(8.13일) 중 HUG·LH 및 주택도시기금 등을 통한 **금융 지원방안**을 다음과 같이 안내드리니, 자세한 내용은 **국토부 안건**의 **해당 페이지**를 **참고**하시기 바랍니다.

연번	주요 내용	페이지
❶	**앵커리츠 지원 확대**	**31쪽**
❷	**HUG 맞춤형 제도개선** * 1) 수도권 PF보증한도 상향 특례 마련 2) 일반주택(오피스텔 포함) 공급 활성화 3) 구도심 PF보증 심사방식 개선 4) 깜깜이 심사 정상화	**32쪽**
❸	**HUG 중소건설사* 특별보증** * 시공순위 100위 밖 건설사	**33쪽**
❹	**PF 대출금리 재정지원** * 서울·경기 내 주거시설 PF대출을 받은 85m^2 & 분양가 9억원 이하인 사업장(사업장당 최대 500호 지원) ** '27년까지 착공시 대출금리 1%p, '28년까지 착공시 0.5%p	**33쪽**
❺	**임대주택 담보 장기 모기지 상품 도입** * HUG보증부/장기임대(20년) 기금지원 강화(한도·금리)	**45쪽**