
 금융위원회	<h1 style="text-align: center;">보 도 자 료</h1>				 국토교통부
	보도	'20.7.9(목) 조간	배포	'20.7.8(수) 10:00	

책 임 자	금융위원회 가계금융과장 이 수 영 (02-2100-2510)	담 당 자	홍 상 준 사무관 (02-2100-2514) 김 기 태 사무관 (02-2100-2523)
	국토교통부 주택기금과장 한 성 수 (044-201-3337)		김 지 혜 사무관 (044-201-3338)
	기획재정부 부동산정책팀장 박 진 호 (044-215-2850)		이 태 윤 사무관 (044-215-2851)
	금융감독원 은행감독국장 이 준 수 (02-3145-8020)		김 형 원 팀 장 (02-3145-8040)
	주택금융공사 주택보증부장 우 병 국 (051-663-8401)		백 대 현 팀 장 (051-663-8421)
	주택도시보증공사 금융기획실장 유 승 중 (051-955-5710)		홍 정 순 팀 장 (051-955-5721)
	은행연합회 여신제도부장 이 인 균 (02-3705-5704)		전 주 환 과 장 (02-3705-5230)

제 목 : '20.6.17대책 중 전세대출 관련 조치 시행

□ 지난 6.17일 관계부처 합동으로 발표한 「주택시장 안정을 위한 관리방안」의 전세대출 관련 조치가 7.10일부터 시행됩니다.

○ 규제의 세부내용은 아래의 보증기관별 홈페이지 및 콜센터 등으로 문의해 주시기 바랍니다.

【전세대출규제 관련 안내채널】

기관	홈페이지	연락처
주택금융공사(HF)	www.hf.go.kr	☎ 1688-8114, 051-663-8421, 8422, 8423
주택도시보증공사(HUG)	www.khug.or.kr	☎ 1566-9009, 051-955-5721, 5797, 5722

※ (붙임1) 6.17대책의 전세대출 관련 조치 내용

(붙임2) 주요 적용례 (6.22일 기재포 보도참고자료 내용과 동일)

※ 사적 보증기관(SGI)의 전세대출보증의 운용 관련 사항은 SGI의 별도 보도자료 (www.sgic.co.kr) 참고

- ① **(전세대출 이용 제한)** '20.7.10일 이후 투기지역·투기과열지구 內 3억원 초과 아파트(이하 "규제대상 아파트")를 구입*한 경우 전세대출보증 이용 제한

* '20.7.10일 前 구입(분양권·입주권 및 아파트 구입계약 체결 포함)한 경우 제외

※ **(예외) 직장이동 등 실수요로 전세대출을 받고자 할 경우 (종전규제와 동일)**

- ☞ ①직장이동, 자녀교육, 부모봉양, 요양·치료, 학교폭력 피해 등 실수요로
 - ②구입아파트 소재 특별시·광역시를 벗어나 전세주택을 얻는 경우로
 - ③구입아파트·전세주택 모두에서 세대원 실거주시 전세대출을 허용
- (①~③ 모두 충족 필요)

- ② **(전세대출 즉시회수)** '20.7.10일 이후 전세대출보증을 신청*하여 받은 후, 차주가 규제대상 아파트를 구입한 경우 전세대출 회수

* '20.7.10일 이후 대출계약 시점에 '규제대상 아파트 구입시 전세대출이 회수될 수 있다'라는 내용의 추가약정을 체결한 경우부터 적용

※ **(예외) 구입 아파트에 기존 임대차 계약 잔여기간이 남은 경우 그 잔여기간 까지 대출회수 유예**

- 단, 이용 중인 전세대출의 만기가 먼저 도래한 경우에는 당해만기까지만 이용 가능 (전세대출 만기연장 불가능)

- ③ **(보증한도 축소)** '20.7.10일 이후 유주택자에 대한 HUG의 전세대출 보증한도가 최대 4억원에서 → 2억원으로 축소*

- * ① '20.7.10일 前 전세계약을 체결한 경우 차주의 증빙 하에 종전 규정 적용
- ② '20.7.10일 前 전세대출보증을 이용 중인 1주택 보유 차주가 대출을 연장하는 경우 종전 규정 적용 (단, 이사 등 대출을 신규로 받는 경우 축소된 한도 적용)

◇ 금번 6.17 대책의 전세대출 규제(전세대출 이용제한 및 전세대출 즉시회수)가 전면 적용되는 대상은

(i) 규제대상 아파트 구매 행위, (ii) 전세대출 신청 행위 등
차주의 두가지 적극적인 행위가

모두 규제시행일인 7.10일 이후에 일어나는 경우입니다.

① 집을 살 때 3억원 이하였지만 향후 가격상승으로 3억원 초과된 경우

→ “3억원 초과 아파트를 구입”한 것이 아니므로 규제대상 아님

② 규제대상 아파트를 상속받는 경우

→ 규제대상 아파트를 “구입”한 것이 아니므로 규제대상 아님

③ 규제시행일 전에 이미 규제대상 아파트를 구입*한 경우

* 규제시행일 前 분양권·입주권 및 아파트 구입계약 체결 포함(가계약 제외)

→ 규제시행일 이후 구입행위부터 제한하므로 규제대상 아님

④ 규제시행일 전에 이미 전세대출을 이용 중인 자*가
규제시행일 이후 규제대상 아파트를 구입한 경우

* 규제시행일 전 전세계약을 체결한 경우 포함

→ 전세대출 회수대상이 아님.

다만, 현재 전세대출의 만기연장은 제한*

* 만기 후에는 구매한 아파트에 실거주하라는 의미

- ⑤ 규제시행일 이후 전세대출 신청하여 이용 중인 자가 이용 중 규제대상 아파트 분양권·입주권 구입시 전세대출 즉시 회수 여부

→ 금번 회수규제 적용 시 '구입시점'은 아파트 소유권 취득 시점(등기 이전완료일)을 의미하며 대출이 즉시 회수되지 않음

※ 당해 전세대출 만기까지도 등기 등 소유권 취득이 일어나지 않은 경우에는 만기 연장도 가능. 다만, 등기 등 소유권 취득 시점에서는 전세대출이 회수되므로 전세대출 상환 후 구입아파트에 실입주 필요

- ⑥ 빌라·다세대 주택 등 아파트 외 주택 구입시 규제적용 여부

→ 갭투자 우려가 높은 아파트를 대상으로 하므로 규제대상 아님