

주택담보대출에 대한 리스크 관리기준

1 초고가주택에 대한 주택구입용 주택담보대출 취급 제한

□ (적용 대상) 투기지역·투기과열지구의 ①초고가주택을 ②구입하기 위한 목적으로 주택을 담보로 한 대출을 받는 ③가계 및 기업에 적용

① (초고가주택) 구입하는 주택이 시가 15억원을 초과하는 아파트*로, 금융업 권별 감독업무 시행세칙상 담보가치 산정기준**중 적용(단, 공시지가 제외)

* 아파트는 건축법 시행령 <별표1> 기준

** ① 감정평가업자의 감정평가액, ② 한국감정원 시세 ③ KB 부동산시세

- KB시세와 한국감정원 시세가 모두 조회 가능한 경우에는 KB시세 및 한국감정원 시세 중 한 가지만이라도 15억원을 초과하는 경우 주담대 취급이 불가능
- KB시세와 한국감정원 시세 중 한가지만 조회 가능한 경우에는 해당 시세가 15억원을 초과하는 경우 주담대 취급이 불가능
- 두 가지 가격 모두 조회 가능하지 않은 경우 감정평가업자의 감정평가액으로 판단

② (주택구입목적) 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 대출뿐만 아니라

- 신규 초고가 주택 구입을 목적으로 기존 보유주택*을 담보로 받은 대출** 포함(제3자 담보제공도 포함)

* 기존 보유 주택의 소재지는 지역 여부와 무관하게 규제 적용

** 해당 주택담보대출의 LTV 비율은 감독규정상 기준을 적용

- 또한, 분양주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출과 재건축·재개발주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출도 포함*

* 단, 재개발·재건축 조합원이 1주택자로서 사업추진(조합설립인가) 전까지 일정기간 (1년 이상) 실거주한 경우 등 불가피한 사유가 인정될 때 예외 허용

③ (적용 차주) 소금융권(새마을금고 포함) 가계대출, 개인사업자 및 법인사업자 대출을 받는 경우

□ (규제 내용) 투기지역·투기과열지구의 초고가주택 구입을 위한 주택담보대출 취급 제한

- 다만, 초고가주택 구입 목적이 아닌 대출에 대해서는 본 행정지도를 적용하지 않고 감독규정상 LTV 비율을 적용

차주 유형별, 가격별 주택담보대출 LTV규제 현황('19.12.17. 기준)

차주 유형		목적	아파트 가격	규제지역			비규제 지역
				투기지역	투기과열지구	조정대상지역	
가계대출		아파트 구입용	15억 초과	0%	0%	60%	70%
			15억 이하	40%	40%		
		아파트 구입 이외		40%	40%		
기업 대출*	주택임대업 주택매매업	아파트 구입용	15억 초과	0%	0%	규제없음	
			15억 이하	40%	40%		
		아파트 구입 이외		40%	40%		
	기타업종	아파트 구입용	15억 초과	0%	0%		
			15억 이하	0%	규제 없음		
		아파트 구입 이외		규제 없음			

* 기업대출은 개인사업자 및 법인사업자대출을 모두 포함

** 가계대출 중 주택구입용이 아닌 생활안정자금대출은 1억원 한도 내에서 가능
(단, 여신심사위원회 승인시 LTV 규제 비율 내에서 1억원 초과 가능)

2

시행일 및 경과조치

□ 행정지도 시행일('19.12.17.) 이후 신규대출 신청분부터 적용

- 다만, '19.12.16일 이전('19.12.16일 포함)에 ①주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, ②금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, ③금융회사로부터 대출 만기 연장통보를 받은 차주에 대해서는 종전 규정 적용 가능
- 집단대출은 '19.12.17일부터 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고)된 사업장부터 적용*

* 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등도 시행일 이후 전매된 경우는 강화된 규제 적용(분양권 등은 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항 제3호에 해당하는 지위를 말하며, 전매 기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날임)