

주택담보대출에 대한 리스크 관리기준

※ 기존 '주택담보대출에 대한 리스크 관리기준' 대비 변경된 사항은 밑줄로 표기

1 행정지도 내용

1 초고가주택에 대한 주택구입용 주택담보대출 취급 제한*

* '19.12.18. 행정지도를 통해 이미 실시

□ (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, 금융업권별 감독업무 시행세칙상 담보가치 산정기준**중 적용(단, 공시가격 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 한 가지만 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 대출 뿐만 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

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

* 단, 재개발·재건축 조합원이 1주택세대로서 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

- 또한, 투기지역·투기과열지구의 초고가주택을 담보로 임차보증금 반환목적 대출을 취급하는 경우

- 가계 차주에 대해서는 생활안정자금 대출임에도 불구하고, 연간 1억원 신규대출 한도내에서만 취급 가능(여신심사위원회 승인을 통한 예외적용 불가)

- 개인사업자 또는 법인사업자에 대해서도 취급이 제한

2 시가 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 LTV 추가 강화

□ (적용 대상) 투기지역·투기과열지구 소재의 ①고가주택을 담보로 대출을 받는 ②가계 및 기업에 적용

- ① (고가주택) 담보로 하는 주택*이 시가 9억원을 초과하는 경우로, 금융업권별 감독업무 시행세칙상 담보가치 산정기준** 중 적용(단, 공시가격 제외)

* 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택

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

② (적용 차주) 소금융권(새마을금고 포함) 가계대출과, 개인사업자 또는 법인사업자로서 주택임대업·주택매매업 대출을 받는 경우

□ (규제 내용) 투기지역·투기과열지구 소재의 고가주택 주택담보대출 취급시 주택가격 구간별 LTV 규제비율 차등 적용

주택가격 구간	적용
[구간①] 9억원 이하분	▶LTV 40%
[구간②] 9억원 초과분	▶LTV 20%

3 주택구입목적 사업자대출에 대한 관리 강화

□ (적용 대상) 투기지역·투기과열지구 소재의 주택*을 ①구입하기 위한 목적으로 주택담보대출을 받은 ②기업(주택임대업·주택매매업 제외)에 적용

* 「주택법」 제2조 제1호에 따른 주택

① (주택구입목적) 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전등기일로부터 3개월 이내에 그 주택에 대해 실행된 대출뿐만 아니라,

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

* 기존 보유 주택의 소재지는 지역 여부와 무관하게 규제 적용

② (적용 차주) 소금융권(새마을금고 포함) 개인사업자 또는 법인사업자로서 주택임대업·주택매매업 외 업종 영위 사업자

□ (규제 내용) 주택임대업·주택매매업 이외 업종 영위 사업자에 대하여 투기지역 및 투기과열지구 소재 주택 구입목적 주택담보대출 취급 금지

차주 유형별, 목적별 주택담보대출 LTV규제 현황('19.12.23. 기준)

차주 유형	목적	아파트 가격	규제지역			비규제 지역
			투기지역	투기과열지구	조정대상지역	
가계대출	아파트 구입용	15억원 초과	0%	0%	60%	70%
		9억원 초과 15억원 이하	40%/20%	40%/20%		
		9억원 이하	40%	40%		
	아파트 구입 이외	9억원 초과	40%/20%	40%/20%		
		9억원 이하	40%	40%		
기업 대출*	주택임대업 주택매매업	15억원 초과	0%	0%	규제 없음	
		9억원 초과 15억원 이하	40%/20%	40%/20%		
		9억원 이하	40%	40%		
		아파트 구입 이외	9억원 초과	40%/20%		40%/20%
			9억원 이하	40%		40%
	기타업종	주택구입용	0%	0%		
		주택 구입 이외	규제 없음			

- * 기업대출은 개인사업자 및 법인사업자 대출을 모두 포함
- ※ 가계대출 중 주택구입 목적이 아닌 생활안정자금 목적 주담대는 1억원 한도 내에서 가능 (단, 여신심사위원회 승인시 LTV 규제 비율 내에서 1억원 초과 가능)
- ※ 한편, 15억원 초과 아파트에 대한 임차보증금 반환 목적 주담대는 제한(가계차주는 1억원 한도 내에서 가능)

□ (적용 대상) 투기지역·투기과열지구의 ①시가 9억원 초과 ②주택을 담보로 한 대출이 있는 ③가계 차주

① (주택가격) 주택담보대출 취급시점에서 시가 9억원을 초과하는 경우

② (주택구입시기) 규제시행 전후 관계 없이 모두 적용

③ (차주) 규제시행일 이후 주택담보대출을 받는 소금융권(새마을 금고 포함) 가계 차주에 대해 적용하며, 해당 차주가 그 이후 받는 대출에 대해 적용

- 다만, ① 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우, ② 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환 방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우에는 제외

□ (규제 내용) 투기지역·투기과열지구의 시가 9억원 초과 주택을 담보로 한 대출이 있는 가계 차주에 대해서는 차주 단위로 DSR규제 적용*

* DSR 한도 : [은행권] 40%, [비은행권] 60%

○ 다만, ① 긴급한 생활안정자금(예 : 병원비) 목적임을 입증하고 ② 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 ③ 여신심사위원회 승인을 받은 경우 1억원 한도 내에서 DSR 한도를 초과하여 취급이 가능

○ 한편, 일부 대출*에 대해서는 DSR 산출 대상에서 제외(신규 취급시 DSR 산출 대상에서 제외. 다만, 아래 항목에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 아래 항목의 대출을 DSR 산출을 위한 기존 부채에 포함)

- * ① 분양주택에 대한 중도금대출, ② 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가 분담금에 대한 중도금대출, ③ 분양오피스텔에 대한 중도금대출 등, ④ 서민금융상품, ⑤ 3백만원 이하 소액 신용대출, ⑥ 전세자금대출(전세보증금담보대출은 제외), ⑦ 주택연금(역모기지론), ⑧ 정책적 목적에 따라 정부, 공공기관, 지방자치단체 등과 이차보전 등 협약을 체결하여 취급하는 대출, ⑨ 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출, ⑩ 보험약관대출, ⑪ 상용차 금융 ⑫ 예적금담보대출, ⑬ 할부·리스 및 현금서비스·카드론

5 주택담보대출의 실수요 요건 강화

- (적용 대상) 투기지역·투기과열지구 소재 주택 담보대출을 받는 **소금융권(새마을금고 포함) 가계 차주**
- (규제 내용) 투기지역·투기과열지구에서는 **1주택 세대**의 주택 구입에 대해서는 **1년 내 처분 및 전입 의무를 부여**하고, 무주택세대의 고가 주택(시가* 9억원 초과) 구입에 대하여 **1년 내 전입 의무 부여**

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

구 분		투기지역 투기과열지구	조정대상지역
무주택자	시가 9억 초과	1년 이내 전입	2년 이내 전입
	시가 9억 이하	-	-
1주택자	시가 9억 초과	1년 이내 처분 및 전입	2년 이내 처분
	시가 9억 이하		

6 주택임대업 개인사업자에 대한 RTI 강화

- (적용 대상) 주택임대업을 영위하는 개인사업자가 투기지역·투기과열 지구 소재 주택을 임대하기 위한 목적의 대출을 받는 경우 (소금융권(새마을금고 포함))

- **(규제 내용)** 투기지역·투기과열지구 주택임대업 개인사업자대출의 경우 RTI 기준이 1.5배 이상인 경우에 대출 취급이 가능
 - 다만, ①1억원 이하의 소액 대출, ②상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 채무를 인수하게 되는 경우, ③중도금 대출에 대해서는 적용을 배제

2 시행일 및 경과조치

1 초고가주택에 대한 주택구입용 주택담보대출 취급 제한

- 기존 행정지도 시행일('19.12.17.) 이후 신규대출 신청분부터 적용
 - 다만, '19.12.16일까지 ①주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, ②금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, ③금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주에 대해서는 종전 규정 적용 가능
 - 집단대출의 경우 '19.12.16일까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대해서는 종전 규정 적용 가능*

* 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)

- 투기지역·투기과열지구의 초고가주택을 담보로 한 임차보증금 반환목적 대출의 경우, 담보물인 초고가주택을 '19.12.18일 이후 구입한 경우*부터 적용

* '19.12.17일까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우는 제외

- 신규 행정지도 시행일('19.12.23.) 이후 신규대출 신청분부터 적용
 - 다만, '19.12.22일까지 ①주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주, ②금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주, ③금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주에 대해서는 종전 규정 적용 가능
 - 집단대출의 경우 '19.12.22일까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대해서는 종전 규정 적용 가능*
- * 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)