규제지역 추가 지정 관련 FAQ

2026. 6.

관 계 기 관 합 동

목 차

1. 규제지역 지정에 따라 강화되는 대출규제는? ····· 1

2. 규제지역 지정시 생애최초 주담대도 LTV가 강화되는지? ···· 2

3. 전세대출 보유자가 투기·투과지역 내 시가 3억원 초과 APT (분양권·입주권 포함) 취득시 전세대출이 즉시 회수되는 것인지? ·· 4

4. 투기·투과지역에서 3억원 초과 APT를 취득한 자의 전세대출 제한의 예외사유는? ····· 4

5. 규제지역 지정 이전에 중도금대출을 LTV 40% 초과하여 받은 경우, 추후 잔금대출시 LTV가 40%으로 강화되는지? ····· 5

6. 규제지역 내 주택담보대출의 대환대출에 대해서도 강화된 LTV 규제비율(40%)이 적용되는지? ····· 5

1. 규제지역 지정에 따라 강화되는 대출규제는?

1 **규제지역** 내 **주담대 취급**시 **강화**된 **LTV**(70→40%) **적용*** ′25.9.7~

* 단, 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 주택매매계약을 체결(토지거래허가제가 적용되는 주택인 경우, 관할 지자체에 토지거래허가 신청 접수)하고 계약금 납부사실을 증명할 경우 등에는 종전규정이 적용되며, 집단대출의 경우 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 입주자모집공고(없을시 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원은 관리처분인가)가 된 사업장에 대해서는 종전규정 적용

※ 생애최초 주택구입, 정책모기지 등은 완화된 LTV 규제비율(60~70%) 적용
다주택자는 수도권 內 주택구입시 규제지역 여부와 무관하게 LTV 0% 적용

2 **전세대출 차주**의 **투기·투과지역 APT**(분양권·입주권포함) **취득**(구입·증여(상속은 예외))과 **투기·투과지역 APT 취득자**의 **전세대출 제한** ′20.6.17~

○ **전세대출 보유자**가 **투기·투과지역** 내 **3억원 초과 APT 취득***시 **전세대출 회수** (배우자 포함)

* 투기·투과지역 효력 발생일 이전 APT에 대한 매매계약을 체결한 경우 등은 예외

○ **투기·투과지역**에서 **3억원 초과 APT**를 **취득***한 자의 **전세대출 제한** (배우자 포함)

* 투기·투과지역 효력 발생일 이전 해당 APT에 대한 매매계약을 체결한 경우 등은 예외

3 **1억원 초과 신용대출 보유 차주**는 **대출 실행일**로부터 **1년간 규제지역*** 내 **주택 구입**이 **제한** ′20.11.16~

* 해당 주택에 대한 매매계약체결일을 기준으로 규제지역 해당 여부를 판단

4 **규제지역*** 내 **1주택 보유자**가 **해당 주택의 재건축·재개발**에 따른 **중도금·이주비대출**을 받을 경우, **추가 주택구입**이 **제한** ′18.9.13~

* 재건축·재개발 주택의 관리처분인가일을 기준으로 규제지역 해당 여부를 판단

5 **주택 매매·임대사업자*** 외 **여타 사업자**도 **규제지역 소재 주택**을 **구입**하기 위한 **주담대**(사업자대출) **제한**** ′19.12.16~

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

** 단, 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부사실 증명시 종전규정 적용

참고 **규제지역 지정에 따라 강화되는 대출규제 적용 예외사유**

조치	규제	규제 적용 예외
규제지역 지정시 대출규제 강화	LTV 70→40%	▪ **(일반 주담대)** 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 금융회사 전산상 대출 신청 접수가 완료되거나, 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 종전규정 적용 가능 * 단, 토지거래허가제 적용 주택의 경우, 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 관할 지자체에 토지거래허가를 신청 접수시, 그 이후에 부동산매매계약을 체결하여도 종전규정 적용 ▪ **(집단대출)** 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 입주자모집 공고(입주자모집공고가 없는 경우, 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가 등)된 사업장에 대해 종전규정 적용 가능 * 단, 기 공고된 사업장의 분양권 등이 시행일(7.1일)부터 전매(전매기준일은 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외
	전세대출 관련	▪ 투기·투과지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 매매계약을 체결하고 계약금 납부사실 증명시 예외 인정 가능
	신용대출 관련	▪ 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 해당 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부사실 증명시 예외 인정 가능
	이주비·중도금 관련	▪ 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 관리처분인가가 나온 재건축·재개발 주택의 경우 예외 인정 가능
	사업자 주담대 관련	▪ 규제지역 효력 발생일 전일(6.30일)까지 주택매매계약 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 종전규정 적용 가능

2. 규제지역 지정시 생애최초 주담대도 LTV가 강화되는지?

□ 규제지역에서도 **금융권 생애최초 주담대*, 금융권 서민·실수요자 주담대*, 정책모기지 등**에 대해서는 **완화된 LTV**가 **적용**됨

* 다만, 주택가격별 대출한도 규제(15억원이하 6억원, 15~25억원 4억원, 25억원초과 2억원)는 적용

구분			6.30일 이전 非규제지역(수도권)	7.1일 이후 규제지역
금융권 대출[1]	일반 차주	LTV	70%	**40%**
		DTI[3]	60%(아파트 限)	조정대상지역(아파트 限) **50%** 투기과열지구 **40%**
		최대한도	15억원이하 6억, 15~25억원 4억, 25억원초과 **2억원**[2]	
	생애최초 구매자[4]	LTV	70%	**(좌동)**
		DTI[3]	60%(아파트 限)	
		최대한도	15억원이하 6억, 15~25억원 4억, 25억원초과 **2억원**[2]	
	서민·실수요자[5]	LTV	70%	**60%**
		DTI[3]	60%(아파트 限)	**(좌동)**
		최대한도	15억원이하 6억, 15~25억원 4억, 25억원초과 **2억원**[2]	
정책성 대출	디딤돌 대출	LTV	70%	**(좌동)**
		DTI	60%	
		최대한도	일반차주 2.0억원 / 생애최초 2.4억원 신혼 등 3.2억원 / 신생아 4.0억원	
	보금자리론	LTV	아파트 70% / 非아파트 65%	아파트 **60%** / 非아파트 **55%** * 생애최초[4], 실수요자[6]는 **좌동**
		DTI	60%	**50%** * 생애최초[4], 실수요자[6]는 **좌동**
		최대한도	일반 3.6억원 / 생애최초 4.2억원	**(좌동)**

주1) 무주택자(처분조건부 1주택자 포함) 기준 **주2)** 주택가격(시가) 구간별 차등 적용

주3) 금융권 대출은 DSR 규제(은행권 40% , 2금융권 50%, 규제지역 동일) 적용 중

주4) 세대 구성원 모두가 과거에 주택을 소유한 사실이 없는 자

주5) ①부부합산 연소득 9천만원 이하, ②주택가격 8억원 이하, ③무주택세대주 요건을 모두 충족하는 경우

주6) ①부부합산 연소득 7천만원 이하, ②주택가격 6억원 이하, ③무주택자 요건을 모두 충족하는 경우

3. 전세대출 보유자가 투기·투과지역 내 시가 3억원 초과 APT (분양권·입주권 포함) 취득시 전세대출이 즉시 회수되는 것인지?

□ (APT인 경우) 해당 APT에 대한 소유권 이전 등기완료일에 기한이익 상실 및 대출회수

○ 다만, 취득한 APT에 세입자가 거주하고 있고, 해당 세입자의 임대차계약 잔여기간이 남은 경우, 그 잔여기간까지는 APT 취득자의 전세대출 회수를 유예*

* "APT 취득 차주의 전세대출 만기"와 "취득 APT에 거주하던 세입자의 임대차계약 만기" 중 먼저 도래하는 시기까지만 전세대출 이용 가능

□ (분양권·입주권인 경우) 해당 APT의 준공 이후 소유권 이전 등기완료일(또는 잔금대출 실행일*)에 기한이익 상실 및 대출회수**

* 소유권 이전 등기완료일과 잔금대출 실행일 중 더 빠른 날짜를 의미

** 당해 전세대출 만기까지도 소유권 이전등기 등이 일어나지 않은 경우에는 전세대출 만기 연장도 가능. 다만, 등기 등 소유권 취득 시점에서는 전세대출이 회수

※ 위 내용은 규제 도입시('20.6.17일)부터 지속 적용하던 사항임

4. 투기·투과지역에서 3억원 초과 APT를 취득한 자의 전세대출 제한의 예외사유는?

□ 불가피한 실수요 등*에 대해서는 적용 예외를 인정 중

* ① 직장이동, 자녀교육, 부모봉양, 요양·치료, 학교폭력 피해 등 실수요
② 광역지자체(시·군)간 이동할 경우 (다만, 특별시·광역시 내 구(區)간 이동은 불인정)
③ 구입아파트·임차주택 모두에서 세대원 실거주시 전세대출을 허용
(①~③ 모두 충족 필요)

※ 위 내용은 규제 도입시('20.6.17일)부터 지속 적용하던 사항임

5. 규제지역 지정 이전에 중도금대출을 LTV 40% 초과하여 받은 경우, 추후 잔금대출시 LTV가 40%으로 강화되는지?

□ **중도금대출**이 **증액**없이 **잔금대출**로 **전환**되는 경우에는 **해당 중도금대출 취급시점**의 **담보인정비율**(LTV)을 적용할 수 있음*

* 각 업권별 감독규정 "주택 관련 담보대출 등에 대한 리스크 관리기준" 참고

6. 규제지역 내 주택담보대출의 대환대출에 대해서도 강화된 LTV 규제비율(40%)이 적용되는지?

□ **규제지역** 내 **주택담보대출**의 **증액**없는 **대환대출**에 대해서는 **해당 주택담보대출**을 **취급**한 **시점**의 **LTV 규제비율 적용***

* '25.9.7, '25.10.24일 조치와 동일하게 생활안정자금목적 주담대 한도 1억원 기준이 적용되는 차주에 한하여 적용됨