
대출수요 추가 관리 방안 FAQ

2025. 9.

관 계 기 관 합 동

목 차

1. 대책 일반

- 1-1. 추가적인 수요관리 방안을 발표한 배경은? 1
- 1-2. 이번 대책의 주요내용은? 2

2. 주택매매·임대사업자 주담대 제한

- 2-1. 주택매매·임대사업자의 주담대 제한은 이미 사업자등록을 한 경우에도 적용되는지? 3
- 2-2. 주택매매·임대사업자의 주담대를 제한할 경우 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 경우가 발생하는 것 아닌지? 4
- 2-3. 주택매매·임대사업자 주담대 제한은 임대 대상 주택 소재지 기준인지 혹은 담보주택 소재지 기준인지? 5
- 2-4. 주택과 상가가 혼합되어 있는 물건의 경우 사업자 대출이 가능한지? 6

3. 전세대출 한도 일원화

- 3-1. 1주택자의 보유 주택이 수도권·규제지역인 경우에만 전세대출 한도가 축소되는 것인지? 7
- 3-2. 전세대출 DSR 도입계획은? 8
- 3-3. 추가로 전세대출에 대한 보증공급 및 보증비율도 축소할 계획인지? ... 9
- 3-4. 다주택자에 대한 전세대출이 금지되었는데, 전세대출 실행 이후 주택을 구입하면 대출이 회수되는 것인지? 10
- 3-5. 기존 전세대출 이용 차주가 대출을 연장할 경우에도 대출한도가 감액 되는지? 11

4. 주신보 출연료 개편

- 4-1. 금번 방안에 따른 출연료 개편안은 확정된 것인지? 12
- 4-2. 주신보 출연료 개편은 언제 시행되는 것인지? 13

5. 기타

- 5-1. 각 조치별 경과규정은? 14

1. 대책 일반

1-1. 추가적인 수요관리 방안을 발표한 배경은?

□ 6.27대책 발표 이후 둔화되었던 가계부채 증가세가 8월에 다소 확대*되고 있으며, 일부 지역의 주택가격 상승세도 지속

○ 또한, 금리 인하 기대감 등으로 부동산 가격 상승에 대한 시장의 기대 심리도 상존**

* 금융권 가계대출 증가액(조원) : ('25.3)+0.7 (4)+5.3 (5)+5.9 **(6)+6.5 (7)+2.2 (8)+4조원대**

** 서울 APT 매매가격 변동률(% , 한국부동산원)

: (6월4주)0.40 (7월1주)0.29 (2주)0.19 (3주)0.16 (4주)0.12 (8월1주)0.14 (2주)0.10 (3주)0.09 (4주)0.08

** 소비자 주택가격전망지수(한은, 100 초과시 상승전망 우세) : (6월)120 → (7월)109 → (8월)111

□ 이에 6.27대책의 관리 기조 하에서 일부 내용을 보강하여,

○ 규제지역, 주택매매·임대사업자, 유주택자 전세대출 등에 대한 수요 관리를 우선적으로 강화

1-2. 이번 대책의 주요내용은?

□ 금번 방안은 6.27대책의 관리 기조 하에서 일부 내용을 보강

- ① 규제지역의 가계대출 주담대 LTV 상한을 40%로 강화
 - ② 사업자대출을 통한 대출규제 우회를 방지하기 위해 수도권·규제지역 내 주택매매·임대사업자의 주담대 취급 제한
 - ③ 기관별 상이했던 유주택자 전세대출 한도*를 2억원(수도권·규제지역)으로 일원화
- * (SGI) 3억원, (주금공) 2.2억원, (HUG) 2억원
- ④ 주신보 출연료를 대출금액별로 차등화하여 출연대상 금융기관의 고액 주담대 취급 유인을 축소

2. 주택매매·임대업자 주담대 제한

2-1. 주택 매매·임대사업자의 주담대 제한은 이미 사업자 등록을 한 경우에도 모두 적용되는지?

- ☐ 이미 주택매매업·임대업 사업자 등록을 한 경우라도,
 - 조치 시행일(9.8일)부터는 주택매매·임대사업자로서 수도권·규제지역 내에서 주택담보대출(사업자대출)을 받을 수 없음

**2-2. 주택매매·임대업자의 주담대를 제한할 경우 임차보증금 반환
목적 대출도 금지되면서 임차인이 보증금을 반환받지 못하는
경우가 발생하는 것 아닌지?**

- ☐ 주택 임대사업자가 기존 임차인의 임차보증금을 반환하는 목
적으로 사업자대출(주담대)을 받는 경우는 허용

**2-3. 주택매매·임대사업자에 대한 주담대 제한은 임대대상
주택 소재지 기준인지 혹은 담보주택 소재지 기준인지?**

- ☐ 주담대 제한은 담보주택 소재지를 기준으로 하는 바, 주택매매·임대사업자가 지방 주택을 담보로 주택담보대출을 받는 것은 가능
- 다만, 주택매매·임대사업자가 수도권·규제지역 내 주택 취득을 목적으로 지방 주택에 대해 주택담보대출을 받는 것은 금지됨

2-4. 주택과 상가가 혼합되어 있는 물건의 경우 사업자대출이 가능한지? (주택 부분이 일부라도 있으면 안되는지?)

예) 근린상가(1층~2층 상가, 3층 원룸), 근린주택(1층 상가, 2층~3층 주택)

- ☐ 주택매매·임대사업자의 담보 물건지 등기부상에 주택과 상가 등이 혼재되어 있는 경우,
 - 주택 비율이 50% 초과인 물건을 담보로 받는 대출은 '주택매매·임대사업자 대출(주담대)'로 분류

※ 판단 근거 : 소득세법 시행령 제154조(1세대1주택의 범위) 제3조

- ③ 법 제89조제1항제3호를 적용할 때 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. 다만, 주택의 연면적이 주택 외의 부분의 연면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다. <개정 2005. 12. 31., 2010. 2. 18.>

3. 전세대출 한도 일원화

3-1. 1주택자의 보유 주택이 수도권 · 규제지역인 경우에만 전세대출한도가 축소되는 것인지?

- ☐ 1주택자가 보유한 주택 소재지에 관계없이 1주택자가 수도권·규제지역에서 전세대출을 이용하는 경우에 적용됨

3-2. 전세대출 DSR 도입계획은?

- ☐ DSR을 전세대출 등에 대해 확대 적용하는 것은 그간 정부에서 일관되게 밝혀온 입장임
- ☐ 다만, 전세대출에 대한 DSR 적용의 구체적 시행시기와 내용 등에 대해서는 아직 확정되지 않은 바,
 - 향후 전세대출에 대한 DSR 도입이 가계부채 관리와 서민 주거 안정 등에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 구체적인 시행시기와 방식 등을 결정해 나가겠음

3-3. 추가적으로 전세대출에 대한 보증공급 및 보증비율도 축소할 계획이 있는지?

☐ 보증비율 인하시 전세대출에 대한 금융회사의 책임부담이 증가하여 금융회사가 여신심사를 보다 강화할 유인이 존재하나,

○ 급격한 보증비율 축소*에 따른 차주 어려움 등도 고려할 필요

* 보증비율: (기준)^{HF}90~^{HUG-SGI}100% → ('25.6월)^{보증3사} 공통90%
→ ('25.7월)^{수도권·규제지역}80~^{그외}90%

☐ 향후, 부동산 시장 상황 및 가계대출 추이 등을 보아가며 보증비율 추가 인하 여부 등을 검토할 예정

**3-4. 다주택자에 대한 전세대출이 금지되어 있는데, 전세대출
실행 이후 주택을 구입하면 대출이 회수되는 것인지?**

☐ 현재 '19.10.1일~다주택자, '20.6.17일~ 투기·투과지역 內 3억원 초과 APT
소유자(이하 “다주택자 등”)에 대한 전세대출보증이 제한되어 있
음

① 전세대출 신청 시점에 다주택자 등인 경우, 보증이 거절됨

**② 전세대출 실행 이후 추가 주택매입 등을 통해 다주택자 등이
되는 경우*, 대출이 즉시 회수**됨**

* 금융기관에서 국토부 주택소유확인시스템(HOMS)를 통해 주택취득 여부를
주기적(3개월 단위)로 점검하여 확인

** 상속으로 인한 주택 취득 등 불가피한 경우에는 예외적으로 허용(보증 3사 동일)

**3-5. 기존 전세대출 이용자가 대출을 연장할 경우 대출한도가
감액되는지?**

☐ 기존 주택에 계속 거주하면서 계약 갱신 등을 통해 전세대출 만기를 연장하는 경우에는,

○ 해당 주택에 대한 최초 임대차계약이 금번 대책 시행일 전일(9.7 일)까지 체결되었다면, 종전 한도까지 대출 취급 가능*

* 다만, 전세대출 만기 연장시 대출금액을 증액하는 경우에는 변경된 규정 적용

4. 주신보 출연요율 개편

4-1. 금번 방안에 따른 출연료 개편안은 확정된 것인지?

- ☐ 금번 방안은 대출금액에 따라 출연료 부담을 차등화하는 방향으로 출연료 체계를 개편하는 것으로,
 - 출연료 부과 세부기준 및 요율 등에 대해서는 추후 관계부처 등과 협의 후 최종 확정할 예정

4-2. 주신보 출연료 개편은 언제 시행되는 것인지?

□ 주신보 출연요율은 '25년에 취급된 출연대상 금융기관의 대출액을 토대로 내년 3월에 최종 산정하여

○ 내년 4월부터 변경된 출연요율을 적용할 예정임

* '26.4월부터 적용('26.3월 산정)되는 출연요율을 '26.4월~'27.3월까지 매월 부과

5. 기타

5-1. 각 조치별 경과규정은?

[공통]

- ☐ 시행일(9.8일)부터 신규 신청되는 대출부터 적용
 - 시행일 전일(9.7일)까지 금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료하거나, 금융회사로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주 및
 - 시행일 전일(9.7일)까지 주택매매계약(구입자금)·임대차계약을 체결(가계약 불포함)하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주는 종전규정 적용
 - 집단대출의 경우 시행일 전일(9.7일)까지 입주자모집 공고(입주자모집공고가 없는 경우에는 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우에는 관리처분인가)된 사업장에 대해서는 종전 규정 적용*
 - * 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등이 시행일(9.8일) 부터 전매(전매신고일 기준)된 경우는 강화된 규제 적용
 - 토지거래허가제 적용 주택의 경우, 시행일 전일(9.7일)까지 관할 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우, 그 이후에 주택매매계약을 체결하여도 종전규정 적용
- 그 밖에 이에 준하는 경우로 금융기관 여신심사위원회 등을 통해 인정되는 차주 등에 대해서는 종전규정 적용 가능

[주택매매 · 임대사업자 LTV 제한]

- ☐ 주택 임대사업자가 기존 임차인의 임차보증금을 반환하는 목적으로 주택담보대출을 받는 경우는 종전규정을 적용

[전세대출 한도 일원화]

- ☐ 기존 주택에 계속 거주하면서 계약 갱신 등 전세대출 만기를 연장하는 경우에는, 해당 주택에 대한 최초 임대차계약이 시행일 전 일(9.7일)까지 체결되었다면, 종전 한도까지 대출 취급 가능*

* 다만, 전세대출 만기 연장시 대출금액을 증액하는 경우에는 변경된 규정 적용