
대출수요 관리 방안 FAQ

2025. 10.

관계기관 합동

목 차

1. 대책 일반

- 1-1. 대출 증가속도는 상당부분 둔화되었는데 추가적인 대출규제를 발표한 배경은? 1
- 1-2. 이번 대책의 주요내용은? 2

2. 규제지역 및 토허구역 지정에 따른 대출규제 강화

- 2-1. 규제지역 지정에 따라 강화되는 대출규제는? 3
- 2-2. 규제지역 지정 이전에 중도금대출 LTV를 40% 초과하여 받아도 나중에 잔금대출은 40%만 받게 되는지? 5
- 2-3. 토허구역 지정에 따라 강화되는 대출규제는? 5

3. 주담대 대출한도 축소

- 3-1. 생활안정자금 목적의 주담대도 금번 규제에 포함되는지? 6
- 3-2. 대출한도 축소 기준이 되는 주택 가격 판단 기준은? 6
- 3-3. 이주비대출, 중도금대출도 금번 규제에 포함되는지? 6

4. 주담대 스트레스 금리 상향 조정

- 4-1. 동 조치가 적용되는 대출의 범위는? 지방은 적용 대상에서 제외되는지? 7
- 4-2. 금번 조치 시행 전 취급된 대출을 연장하는 경우에도 강화된 스트레스 DSR을 적용하는지? 7

5. 전세대출 DSR 적용

- 5-1. 전세대출 DSR 적용대상은? 8
- 5-2. 전세대출 이자상환분에 한하여 DSR을 적용한다고 하였는데,
구체적으로 무슨 의미인지? 8
- 5-3. 전세대출 DSR 적용시점은? 9
- 5-4. 기존 전세대출 이용자가 대출을 연장할 경우, 금번 조치에 따라
DSR이 적용되는지? 9
- 5-5. 무주택자의 전세대출에도 DSR을 적용할 계획인지? 10
- 5-6. 정책대출에도 DSR을 적용할 계획인지? 10

6. 주담대 위험가중치 상향 조기시행

- 6-1. 위험가중치를 추가로 상향하거나, 고위험 주담대 등에 대한 규제를
강화할 계획인지? 11

7. 기타

- 7-1. 각 조치별 경과규정은? 12

1. 대책 일반

1-1. 대출 증가속도는 상당부분 둔화되었는데 추가적인 대출 규제를 발표한 배경은?

☐ 6.27 대책 이후 가계부채 증가세는 상당 부분 둔화*되었으나,

* 금융권 가계대출 증가액(조원) : ('25.4)+5.3 (5)+5.9 (6)+6.5 (7)+2.3 (8)+4.7 (9^p)+1조원 초반

○ 최근 공급 불안 심리, 주택 매매수 수요 등에 따라 수도권을 중심으로 부동산 가격 상승폭이 확대

* 서울 APT 매매가격 변동률(% , 한국부동산원)

: (8월1주)0.14 (2)0.10 (3)0.09 (4)0.08 (5)0.08 (9월1주)0.09 (2)0.12 (3)0.19 (4)0.27

○ 또한 기준금리 인하 기대감 등 부동산 상승에 대한 시장의 기대 심리도 여전*

* 소비자 주택가격전망지수(한은, 100 초과시 상승전망 우세) : (7월)109 → (8월)111 → (9월)112

☐ 신규 주택구입에 활용되는 대출수요가 여전히 존재하는 만큼, 수도권·규제지역 주담대 등에 대한 대출규제를 추가적으로 강화

1-2. 이번 대책의 주요내용은?

- 국토부의 규제지역 확대 지정에 따라 해당 지역에서 취급되는 주담대 등에 대한 대출규제가 자동으로 강화*

* 규제지역 주택을 담보로 하는 주담대의 LTV 강화(70%→40%) 등

- 수도권·규제지역의 주담대, 전세대출에 대한 관리수준을 강화하고, 생산적 부문으로의 자금공급이 조속히 이루어지도록 거시건전성 규제를 조기 시행

- ① 수도권·규제지역 내 주택구입목적 주담대 한도를 주택가격(시가)에 따라 차등화*

* 15억원 이하 : 6억원, 15억원 초과~25억원 이하 : 4억원, 25억원 초과 : 2억원

- ② 수도권·규제지역 주담대에 대한 스트레스 금리 상향 조정(1.5% → 3.0%)

- ③ 유주택자의 수도권·규제지역 내 전세대출에 대한 DSR 적용

- ④ 은행권 주담대에 대한 위험가중치 하한 상향(15% → 20%) 조치를 조기 시행('26.4월 → '26.1월)

2. 규제지역 및 토허구역 지정에 따른 대출규제 강화

2-1. 규제지역 지정에 따라 강화되는 대출규제는?

- ① 무주택자(처분조건부 1주택자 포함)가 규제지역 내 주담대 취급시 강화된 LTV(70→40%)가 적용* '25.9.7~

* 단, 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부사실을 증명할 경우 등에는 종전규정이 적용되며, 집단대출의 경우 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 입주자모집공고(없을시 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원은 관리처분인가)가 된 사업장에 대해서는 종전규정 적용

※ 토지거래허가구역 지정시 비주택담보대출(가계대출)의 LTV가 70% → 40%로 강화

- ② 전세대출 차주의 투기·투과지역 APT(분양권·입주권포함) 취득(구입·증여(상속은 예외))과 투기·투과지역 APT 취득자의 전세대출 제한 '20.6.17~

- 전세대출 보유자가 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·투과지역에서 3억원 초과 APT를 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 차주는 대출 실행일로부터 1년간 규제지역* 내 주택 구입이 제한 '20.11.16~

* 해당 주택에 대한 매매계약체결일을 기준으로 규제지역 해당 여부를 판단

- ④ 규제지역* 내 1주택 보유자가 해당 주택의 재건축·재개발에 따른 중도금·이주비대출을 받을 경우, 추가 주택구입이 제한 '18.9.13~

* 재건축·재개발 주택의 관리처분인가일을 기준으로 규제지역 해당 여부를 판단

- ⑤ 규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 주담대(사업자대출) 제한* '19.12.16~

* 단, 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부사실 증명시 종전규정 적용

조치	규제	규제 적용 예외
규제지역 지정시 대출규제 강화	LTV 70→40%	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (일반 주담대) 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 금융회사 전산상 대출 신청 접수가 완료되거나, 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 종전규정 적용 가능 <ul style="list-style-type: none"> * 단, 토지거래허가제 적용 주택의 경우, 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 관할 지자체에 토지거래허가를 신청 접수시, 그 이후에 부동산매매계약을 체결하여도 종전규정 적용 ▪ (집단대출) 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 입주자모집 공고(입주자모집공고가 없는 경우, 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가 등)된 사업장에 대해 종전규정 적용 가능 <ul style="list-style-type: none"> * 단, 기 공고된 사업장의 분양권 등이 시행일(10.16일)부터 전매(전매기준일은 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외
	전세대출 관련	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 투기·투과지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 매매계약을 체결하고 계약금 납부사실 증명시 예외 인정 가능
	신용대출 관련	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 해당 주택매매계약을 체결하고 계약금 납부사실 증명시 예외 인정 가능
	이주비 · 중도금 관련	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 관리처분인가가 나온 재건축·재개발 주택의 경우 예외 인정 가능
	사업자 주담대 관련	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 규제지역 효력 발생일 전일(10.15일)까지 주택매매계약 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 종전규정 적용 가능

2-2. 규제지역 지정 이전에 중도금대출 LTV를 40% 초과하여 받아도 나중에 잔금대출은 40%만 받게 되는지?

- ☐ 중도금대출이 증액없이 잔금대출로 전환되는 경우에는 해당 중도금대출 취급시점의 담보인정비율(LTV)을 적용할 수 있음*

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

2-3. 토허구역 지정에 따라 강화되는 대출규제는?

- ☐ 토지거래허가구역 지정시 비주택담보대출(가계대출)*의 LTV가 70% → 40%로 강화

* 오피스텔, 토지, 상가 담보대출 등

- 다만, 토허구역 효력 발생일 전일(10.19일)까지 매매계약을 체결하고 계약금 납부 사실을 증명한 경우 등은 종전규정 적용

3. 주담대 대출한도 축소

3-1. 생활안정자금 목적의 주담대도 금번 규제에 포함되는지?

- ☐ 생활안정자금 목적의 주담대는 금번 대책의 적용을 받지 않음

3-2. 대출한도 축소 기준이 되는 주택 가격 판단 기준은?

- ☐ 현행 금융권의 주택가격 시가 산정방식*에 따라 판단

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

- 대출 신청일 기준으로 주택가격을 판단하며, 공신력 있는 기관의 평가자료 등을 활용*

* 한국부동산원 가격 또는 KB 부동산시세의 '일반평균가' 등

3-3. 이주비대출, 중도금대출도 금번 규제에 포함되는지?

- ☐ 중도금·이주비 대출은 규제대상이 아님

- 6.27대책 당시 중도금대출은 6억원 대출한도 규제를 적용하지 않았는 바, 금번 규제에서도 제외됨 (잔금대출 전환시 적용)

- 이주비대출은 재건축·재개발 사업에 대한 영향 등을 감안하여 금번 대출한도 축소 규제 미적용 (현행과 동일하게 6억원 적용)

4. 주담대 스트레스 금리 상향 조정

4-1. 동 조치가 적용되는 대출의 범위는? 지방은 적용 대상에서 제외되는지?

- ☐ 동 조치는 수도권·규제지역에서 취급되는 주택담보대출(오피스텔 담보대출 포함)에 적용
 - 스트레스 DSR은 원칙적으로 DSR이 적용되는 대출에 적용되므로, DSR이 적용되지 않는 대출(중도금·이주비 대출 등)은 미적용*
 - * 다만, 중도금·이주비 등 대출 취급 이후 DSR 적용대출 신규취급시, 기존 중도금·이주비 대출 등의 원리금상환분(강화된 ST금리 반영)은 신규대출의 DSR 산정시 반영

4-2. 금번 조치 시행 전 취급된 대출을 연장하는 경우에도 강화된 스트레스 DSR을 적용하는지?

- ☐ 既 실행된 대출의 증액없는 만기 연장 및 자행대환시에는 DSR을 신규로 심사하지 않음
- ☐ 또한 규제시행일(10.16일) 이후 대출을 신규취급하면서 DSR을 산정할 때
 - 규제시행일(10.16일) 이전 既 실행된 대출의 원리금 상환액은 해당 대출 실행 당시의 ST 금리가 적용*됨
 - * 즉, 금번 조치로 상향된 스트레스 금리(3%)가 소급 적용되지 않음

5. 전세대출 DSR 적용

5-1. 전세대출 DSR 적용대상은?

- ☐ 1주택자가 보유한 주택 소재지에 관계없이 1주택자가 수도권·규제지역에서 전세대출 이용시 적용 (정책적 목적의 전세대출* 제외)

* (예) 버팀목 전세대출, 은행 ↔ 지자체 협약 전세대출 등

5-2. 전세대출 이자상환분에 한하여 DSR을 적용한다고 하였는데, 구체적으로 무슨 의미인지?

- ☐ 전세대출 차주(임차인)의 DSR 산정시 전세대출의 원금은 반영하지 않고, 이자상환분만 임차인의 DSR에 반영한다는 의미
 - 전세대출 원금은 임대인이 반환하는 전세금을 통해 만기에 일시 상환되는 바, 차주(임차인)의 상환능력 심사 필요성이 낮음
 - 반면, 전세대출 이자는 전세대출 기간 중 꾸준히 상환해야 하므로 차주의 상환능력을 심사할 필요
- ☐ 또한, 전세대출은 만기(통상 2년)가 짧아 원금 반영시 DSR이 과도하게 산정*되어 이를 DSR에 반영하기 어려운 측면도 존재

* (예) 소득 5천만원 차주가 만기 2년 전세대출 1억원 취급시 원금상환분의 DSR이 100%로 산정

5-3. 전세대출 DSR 적용시점은?

- ☐ 전산 시스템 구축 등 금융권 준비기간(약 2주) 등을 감안하여 '25.10.29일부터 시행될 예정

5-4. 기존 전세대출 이용자가 대출을 연장할 경우, 금번 조치에 따라 DSR이 적용되는지?

- ☐ 전세대출 DSR은 원칙적으로 규제시행일 이후 신규 취급된 전세대출부터 적용됨
 - 즉, 규제시행일 이전 전세대출을 이미 이용하던 차주가 기존 주택에 계속 거주하면서 계약 갱신 등을 통해 전세대출 만기를 연장하는 경우에는 DSR 미적용*
- * 다만, 전세대출 만기 연장시 대출금액을 증액하는 것은 신규대출에 해당하므로 DSR 적용
- ☐ 또한, 전세대출 DSR 적용 규제 시행일 이전 수도권·규제지역에서 임대차계약을 체결한 차주의 신뢰보호를 위해
 - 해당 주택에 대한 최초 임대차계약이 규제시행일 전일(10.28일)까지 체결되었다면, 종전규정에 따라 DSR 미적용

5-5. 무주택자의 전세대출에도 DSR을 적용할 계획인지?

☐ 무주택자에 대한 전세대출 DSR 적용 여부는

- 금번 대책의 효과, 가계부채·부동산 시장 상황, 서민·무주택자의 주거안정 등에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 판단

5-6. 정책대출에도 DSR을 적용할 계획인지?

☐ 정책대출 DSR 적용은 취약계층 지원이라는 정책대출 고유의 목적, 가계부채·부동산 시장 상황, 서민·실수요자에 대한 영향 등을 종합적으로 감안하여 검토하겠음

6. 주담대 위험가중치 상향 조기시행

6-1. 위험가중치를 추가로 상향하거나, 고위험 주담대 등에 대한 규제를 강화할 계획인지?

- ☐ 추가 규제 강화 여부는 부동산 시장 상황, 가계대출 증가 추이, 해외사례* 등을 종합적으로 고려하여 검토할 계획

* [홍콩] 15→25%('17년), [노르웨이] 20→25%('25.7월), [스웨덴] 25%('18년)

- 필요시 주담대 위험가중치 하한의 추가 상향 또는 높은 위험가중치가 적용되는 고위험 주담대의 적용 대상을 확대하는 방안 등도 검토

7. 기타

7-1. 각 조치별 경과규정은?

□ 시행일부터 신규 신청되는 대출부터 적용

- 시행일 전일*까지 금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청 접수를 완료하거나, 금융회사로부터 대출만기 연장 통보를 받은 차주 및

* 고가주택 주담대 대출한도 축소(10.15일), 주담대 ST금리 하한 상향(10.15일)
유주택자 전세대출 DSR(10.28일)

- 시행일 전일까지 주택매매계약(구입자금)·임대차계약을 체결 (가계약 불포함)하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 차주는 종전규정 적용

- 집단대출의 경우 시행일 전일까지 입주자모집 공고(입주자 모집공고가 없는 경우에는 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우에는 관리처분인가)된 사업장에 대해서는 종전규정 적용*

* 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등이 시행일 부터 전매(전매신고일 기준)된 경우는 강화된 규제 적용

- 토지거래허가제 적용 주택의 경우, 시행일 전일까지 관할 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우, 그 이후에 주택 매매계약을 체결하여도 종전규정 적용

- 그 밖에 이에 준하는 경우로 금융기관 여신심사위원회 등을 통해 인정되는 차주 등에 대해서는 종전규정 적용 가능

조치	대출종류	경과규정
수도권·규제지역 고가주택 주담대 대출한도 축소 (10.16일 시행)	구입목적 주담대	<ul style="list-style-type: none"> 시행일 전일(10.15일)까지 주택매매계약 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 종전규정 적용 * 단, 토지거래허가제 적용 주택의 경우, 시행일 전일(10.15일)까지 관할 지자체에 토지거래허가를 신청 접수시, 그 이후에 부동산매매계약을 체결하여도 종전규정 적용
	잔금대출	<ul style="list-style-type: none"> 시행일 전일(10.15일)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(10.16일)부터 전매(전매기준일은 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외
	중도금 이주비	규제대상 아님
	생안자금 주담대	
수도권·규제지역 1주택자 전세대출 DSR (10.29일 시행)		<ul style="list-style-type: none"> 시행일 전일(10.28일)까지 임대차계약 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 DSR 미적용 <p>※ DSR은 신규 취급되는 대출에 적용하는 규제로, 증액없는 전세대출 연장시에는 DSR 미적용</p>
수도권·규제지역 주담대 ST금리 하한 상향 (10.16일 시행)	구입목적 주담대	<ul style="list-style-type: none"> 시행일 전일(10.15일)까지 주택매매계약 체결하고 계약금 납부 사실 증명시 종전규정 적용 * 단, 토지거래허가제 적용 주택의 경우, 시행일 전일(10.15일)까지 관할 지자체에 토지거래허가를 신청 접수시, 그 이후에 부동산매매계약을 체결하여도 종전규정 적용
	집단대출	<ul style="list-style-type: none"> 시행일 전일(10.15일)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(10.16일)부터 전매(전매기준일은 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외
	생안자금 주담대	공통 경과규정만 적용
공통		<ul style="list-style-type: none"> 시행일 전일까지 금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주는 종전규정 적용 그 밖에 이에 준하는 경우로 금융기관 여신심사위원회 등을 통해 인정되는 차주 등에 대해서는 종전규정 적용