

<별표 21> <신설 2007.7.26, 개정 2008.11.7, 2010.11.16, 2013.5.24., 2015.11.2., 2017.8.23., 2018.1.31., 2018.7.12., 2018.10.25., 2019.12.19., 2020.12.3., 2022.8.1., 2022.9.1. 2022.12.1., 2023.3.2. 2023.6.21., 2023.8.30., 2024.6.26., 2026.1.2.>

## 주택 관련 담보대출 등에 대한 위험관리 기준(제7-5조의 2 관련)

### 제1장 총 칙

1. (용어의 정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

가. "주택담보대출"이라 함은 보험회사가 주택을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 주택담보대출로 본다.

(1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발(리모델링 및 도심 공공주택 복합사업에 따라 현물보상으로 공급하는 주택 포함, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

나. "주택"이라 함은 「주택법」 제2조제1호에서 정하는 주택을 말하며, 분양권 및 재건축·재개발 지분(조합원 입주권) 등을 포함한다.

다. "비주택 부동산"이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제1호의 부동산중 나목의 주택을 제외한 것을 말하며, 그 분양권 및 재건축·재개발 지분 등을 포함한다.

라. "비주택담보대출"이라 함은 보험회사가 비주택 부동산을 담보로 취급하는 가계대출(자산유동화된 대출을 포함한다)을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 대출은 비주택담보대출로 본다.

(1) 분양 비주택 부동산에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발(리모델링 포함, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 비주택 부동산에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

마. "아파트"라 함은 「건축법」 시행령 [별표1]에서 정하는 아파트를 말한다.

바. "신용대출"이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 개인대출 중 신용대출(학자금대출과 전세자금대출 제외)을 말한다.

사. "신규대출"이라 함은 신규로 취급하는 대출을 말하며 기존 대출의 증액, 재약정, 대환, 채무인수 등을 포함한다. 다만, 대출을 기한연장하는 경우와 금리 또는 만기 조건만 변경되는 재약정·대환 등은 신규대출로 보지 아니한다.

아. "담보인정비율"(LTV, Loan-To-Value ratio)이라 함은 주택담보대출 취급시 담보가치에 대한 대출 취급가능금액의 비율을 말한다.

자. "주택구입 목적 주택담보대출"이라 함은 소유권 보존 등기 또는 소유권 이전 등기일로부터 3개월

이내에 그 주택에 대해 실행된 주택(주택관련 수익증권을 포함한다.)을 담보로 한 대출을 말하며, 신규주택 구입을 목적으로 기존 보유주택을 담보로 받은 대출을 포함한다. 또한, 아래의 대출에 대해서도 해당 주택의 주택구입 목적 주택담보대출로 본다.

(1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

차. "생활안정자금 목적 주택담보대출"이라 함은 자목의 "주택구입 목적 주택담보대출" 외의 목적으로 실행되는 주택담보대출을 말한다.

카. "총부채상환비율"(DTI, Debt-To-Income ratio)이라 함은 차주의 연간 소득에 대한 연간 대출 원리금 상환액의 비율을 말한다.

타. "총부채원리금상환비율(DSR, Debt-Service-Ratio)"이란 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위하여 산정하는 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율을 말한다.

파. "투기지역"이라 함은 「소득세법」 제104조의2의 규정에 따라 재정경제부장관이 지정하는 지역을 말한다.

하. "투기과열지구"라 함은 「주택법」 제63조의 규정에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.

거. "조정대상지역"이라 함은 「주택법」 제63조의2의 규정에 따라 국토교통부장관이 지정하는 지역 중 같은 조 제1항제1호에 해당하는 지역을 말한다.

너. "규제지역"이라 파목의 "투기지역", 하목의 "투기과열지구", 거목의 "조정대상지역"을 말한다.

더. "기타지역"이라 함은 너목의 "규제지역" 이외의 지역을 말한다. <신설 2023.6.21.>

러. "토지거래허가구역"이라 함은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정하는 지역을 말한다.

머. "수도권"이라 함은 서울특별시, 인천광역시 및 경기도를 말한다.

버. "세대"라 함은 세대주 및 세대원으로 구성되며, 세대원은 세대별 주민등록표(「출입국관리법」에 따른 외국인 및 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」에 따른 외국국적동포는 가족관계 증명서 등을 포함)상에 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속 포함), 직계비속 및 그 배우자를 말하며, 세대분리된 배우자 및 그 배우자와 동일세대를 이루고 있는 직계비속 및 그 배우자를 포함한다.

서. "서민·실수요자"라 함은 투기지역 및 투기과열지구에서는 ①부부합산 연소득 9천만원 이하, ②주택 가격 9억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를, 조정대상지역에서는 ①부부합산 연소득 9천만원 이하, ②주택가격 8억원 이하, ③무주택세대주 등의 요건을 모두 충족하는 경우를 말한다.

어. "청년층"이라 함은 만 40세 미만 무주택 근로자를 말한다.

저. "신혼부부"라 함은 대출 신청일 현재 혼인기간이 「주택공급에 관한 규칙」 제41조제1항제1호가목

에서 정한 혼인기간 이내인 경우를 말한다.

처. "고가주택"이라 함은 시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.

커. "주택임대사업자"라 함은 「부가가치세법」 제2조제3호에 따른 사업자로서 주거용 건물 임대업을 경영하는 자를 말한다.

터. "주택매매사업자"라 함은 「부가가치세법」 제2조제3호에 따른 사업자로서 주거용 건물 개발 및 공급업을 경영하는 자를 말한다.

피. "주택임대업대출"이라 함은 커목에 따른 주택임대사업자의 주택임대사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택임대사업자에 대한 기업자금대출은 주택임대업대출로 본다.<개정 2023.6.21.>

(1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

히. "주택매매업대출"이라 함은 터목에 따른 주택매매사업자의 주택매매사업을 위한 용도로 주택을 담보로 취급하는 기업자금대출을 말한다. 다음의 어느 하나에 해당하는 주택매매사업자에 대한 기업자금대출은 주택매매업대출로 본다.<개정 2023.6.21.>

(1) 분양 주택에 대한 중도금대출 및 잔금대출

(2) 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출 및 잔금대출

고. "주택관련 수익증권 담보대출"이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(나목에 따른 주택이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 대출을 말한다.

노. "비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출"이라 함은 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제4조제5항에 따른 수익증권(다목에 따른 비주택 부동산이 신탁재산에 포함된 신탁의 수익권이 표시된 것에 한함)을 담보로 취급하는 가계대출을 말한다.

도. "총대출액" 이라 함은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따라 한국신용정보원에서 집중·관리중인 가계대출 금액의 합계(누적기준, 한도대출의 경우 한도금액을 대출 총액으로 간주)를 말한다.

로. "생애최초주택구매자" 이라 함은 버목에 따른 세대 구성원 모두가 과거에 나목에 따른 주택을 소유한 사실이 없는 자를 말한다. <개정 2023.6.21.>

모. "전세사기 피해자 등" 이라 함은 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조 제4호가목, 다목에 해당하는 자를 말한다. <개정 2023.8.30.>

보. "오피스텔"이라 함은 「건축법」 시행령 [별표1]에서 정하는 오피스텔을 말한다. <신설 2023.6.21.>

## 제2장 담보인정비율(LTV)

### 2. (주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 보험회사는 신규 주택담보대출 취급시 담보인정비율을 70%(규제지역의 경우 50%) 이내에서 취급하여야 한다. 이 경우 주택구입 목적 주택담보대출과 생활안정자금 목적 주택담보대출을 합산하여 산출한 담보인정비율이 상기의 담보인정비율을 초과할 수 없다.

나. <삭제 2022.12.1.>

다. <삭제 2022.8.1.>

라. 가목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우에는 주택보유수에 상관없이 종전 차주에 적용된 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있으며, 중도금대출이 증액없이 잔금대출로 전환되는 경우에는 동 중도금대출 취급시점의 담보인정비율을 적용할 수 있다.

마. 가목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우(단, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한한다.)에는 종전 대출의 담보인정비율을 그대로 적용할 수 있다.

(1) 실직

(2) 폐업

(3) 그 밖에 재무적 곤란상황에 처한 경우

바. 보험회사는 가목에서 정한 담보인정비율에도 불구하고, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율과 달리 적용할 수 있다.

(1) 규제지역에서 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 20%p 이내로 가산할 수 있다.

(2) 생애최초주택구매자의 주택구입 목적 주택담보대출의 경우에는 담보인정비율을 80% 이내에서 취급할 수 있다. 다만, 이 경우 주택담보대출금액은 6억원을 초과할 수 없다.

(3) 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 기타지역에서 주택을 추가 구입할 목적으로 해당 신규 주택을 담보로 대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 한다. 다만, 기존 주택의 주택매매계약을 체결하고 계약금을 받은 사실을 증명한 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

(4) <삭제 2023.3.2.>

### 2-1. (주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 보험회사는 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출 취급시 담보인정비율을 60%(규제지역의 경우 30%) 이내에서 취급하여야 한다.

나. 가목에도 불구하고 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 보험회사는 주택임대사업자나 주택매매사업자 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 주택을 담보로 하는 대출취급시 담보인정비율을 적용하지 아니할 수 있으며, 규제지역의 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 취급할 수 있다.

(1) 국토교통부장관이 인정하는 사유에 해당하는 경우

(2) '20.6.30.까지 주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주

(3) 주택매매업·주택임대업을 영위하는 사업자로서 '20.6.30일까지 구입한 주택(주택매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명한 경우를 포함한다)을 담보로 한 임차보증금 반환목적의 주택담보대출

(4) '20.6.30.까지 입주자모집 공고(입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조함원의 경우 관리처분인가)된 사업장의 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출. 다만 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '20.7.1.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

다. <삭제 2022.8.1.>

라. <삭제 2023.3.2.>

마. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 해당 신규건설 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해서는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

바. 주택임대업대출 및 주택매매업대출에 대해 기존에 취급한 주택담보대출을 증액없이 대환·재약정하는 경우에는 가목 내지 나목을 적용하지 아니한다.

## 2-2. (주택관련 수익증권 담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 보험회사가 주택관련 수익증권 담보대출을 취급할 때 신탁재산에 포함된 주택의 소재지가 규제지역인 경우 담보인정비율을 50% 이내에서 취급하여야 한다. 다만, 주택관련 수익증권의 위탁자가 2주택 이상 보유 세대이거나, 주택임대사업자 또는 주택매매사업자를 대상으로 해당 사업을 영위하기 위한 목적의 대출 취급시 신탁재산에 포함된 주택의 소재지가 규제지역인 경우 담보인정비율을 30% 이내에서 취급하여야 한다.

나. <삭제 2022.12.1.>

다. <삭제 2022.8.1.>

라. 주택임대사업자나 주택매매사업자가 주택을 신규건설(부동산등기사항증명서, 건축허가증 등을 통해 주택 신규건설 사실을 명확하게 입증하는 경우에 한한다)하여 임대 또는 판매하는 경우, 주택임대업자나 주택매매업자의 해당 신규건설 주택 관련 수익증권 담보대출에 대해서는 가목을 적용하지 아니한다.

마. 규제지역 소재 주택구입 목적 이외의 기업자금대출(주택임대사업자 및 주택매매사업자 제외)을 주택 관련 수익증권 담보대출로 받고자 하는 경우에는 가목을 적용하지 아니한다.

### 2-3. (비주택담보대출에 대한 담보인정비율의 적용)

가. 보험회사는 비주택담보대출(비주택 부동산 관련 수익증권 담보대출을 포함한다)을 취급하는 경우 담보인정비율을 70% 이내로 하여야 한다. 다만 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다

- (1) '21.5.16.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
- (2) '21.5.16.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출다만, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등이 '21.5.17일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 가목에 따른 담보인정비율을 적용한다,

나. 가목에도 불구하고 보험회사는 토지거래허가구역에서 비주택담보대출을 취급하는 경우 담보인정비율을 40% 이내로 하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

- (1) '21.6.30.까지 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 보험회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 보험회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 또는 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
- (2) '21.6.30.까지 분양 광고(분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)를 실시한 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출과 잔금대출다만, 분양 광고 등이 있었던 사업장의 분양권 등이 '21.7.1일부터 전매된 경우(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날) 등에는 나목에 따른 담보인정비율을 적용한다,
- (3) 차주가 토지거래허가구역 지정 이전부터 보유 중인 비주택 부동산을 담보로 대출을 받는 농축어업인인 경우. 이 경우 보험회사는 차주가 농축어업인임을 확인하여야 한다.

## 제3장 총부채상환비율(DTI)

### 3. (주택담보대출에 대한 총부채상환비율의 적용)

가. 보험회사의 신규 주택담보대출 취급시 총부채상환비율은 다음 표와 같다.

구 분	투기지역	투기과열지구	조정대상지역 <sup>1)</sup>	수도권 <sup>1)2)</sup>
총부채상환비율	40% 이내	40% 이내	50% 이내	60% 이내

주: 1) 해당 지역 소재의 아파트(주상복합아파트 포함) 담보대출에 적용  
 2) 투기지역, 투기과열지구 및 조정대상지역을 제외한 수도권에 한함

나. 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 총부채상환비율의 적용을 배제할 수 있다.

- (1) 1억원 이내(전 금융기관 합산)의 소액대출. 단, 개별 대출로는 1억원 이내이나 누적 대출액(단일 물건 기준)이 1억원을 초과하는 주택담보대출의 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율 적용
- (2) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (5) 규제지역 소재 이외의 사업장에 대한 잔금대출(분양 주택에 대한 잔금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출)
- (6) 1억 5천만원 한도 내에서 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구) 승인을 받은 경우

다. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 달리 적용할 수 있다.

- (1) 생애최초주택구매자 및 규제지역 내 서민·실수요자의 주택구입 목적 주택담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율 60% 이내에서 취급할 수 있다.
- (2) <삭제 2023.3.2.>

라. 다음 어느 하나에 해당하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다.

- (1) 주택을 보유한 세대에 대해 제5호에 따라 규제지역에서 다른 신규 주택을 구입할 목적으로 주택담보대출을 취급할 수 있는 경우
- (2) <삭제 2022.8.1.>
- (3) <삭제 2022.12.1.>
- (4) <삭제 2023.3.2.>

마. (생활안정자금 목적 주택담보대출에 대한 총부채상환비율 적용 등) 보험회사는 1주택세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우 가목에서 정한 총부채상환비율을 적용한다. 다만, 2주택 이상 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하는 경우에는 가목에서 정한 총부채상환비율에 10%p를 차감하여야 하며, 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

#### 제4장 총부채원리금상환비율(DSR)

#### 4. (고액 가계대출 보유 차주에 대한 총부채원리금상환비율의 적용)

가. 보험회사는 총대출액이 1억원을 초과(대출 신청금액 포함, 한도대출의 경우 한도금액 기준)하는 차주에 대해 가계대출을 취급하는 경우, 총부채원리금상환비율이 50%를 초과하지 않는 범위 내에서 취급해야 한다.

나. 가목에도 불구하고, 아래 (1)~(2)의 어느 하나에 해당하는 차주의 경우 차주가 보유한 가계대출에 따라 다음 표와 같이 총부채원리금상환비율을 적용한다.

- (1) '22.6.30일까지 주택 또는 비주택 부동산의 매매계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출 신청접수를 완료하였거나, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주와 그 밖에 이에 준하는 것으로 인정되는 차주
- (2) '22.6.30일까지 입주자모집 공고 등(비주택 부동산의 경우 분양 광고, 입주자모집 공고 또는 분양 광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)이 있었던 사업장에서 잔금대출을 받는 차주. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.7.1일부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

계약금 납부일, 전매기준일, 입주자모집 공고일 등	적용대상(차주의 보유대출 <sup>1)</sup> 기준)	총부채원리금 상환비율
' 20.11.30일~' 21.6.30일	- 투기지역·투기과열지구 내 고가주택 담보대출 <sup>2)</sup> - 누적 1억원 초과 신용대출(단, 차주의 연소득이 8천만원을 초과하는 경우에 한함) <sup>2)</sup>	60% 이내
' 21.7.1일~' 22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출 <sup>2)</sup> - 누적 1억원 초과 신용대출 <sup>2)</sup>	60% 이내
' 22.1.3일~' 22.6.30일	- 규제지역 내 시가 6억원 초과 주택을 담보로 한 대출 <sup>2)</sup> - 누적 1억원 초과 신용대출 <sup>2)</sup> - 총대출액 2억원 초과 가계대출	50% 이내

주: 1) 누적 대출금액 산정 시 대출 신청금액을 합산하며, 한도대출의 경우 한도금액을 합산

2) 대상 기간중 해당 대출을 신규로 취급한 경우 적용

다. '22.7.1일부터 신청·접수되는 가계대출에 대해 나목을 적용함에 따라 가목보다 강화된 규제를 적용받는 차주에 대해서는 가목을 적용할 수 있다.

라. <삭제 2022.8.1>

마. 다음 각 호에 해당하는 대출을 신규 취급하는 경우 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다. 다만, 다음 각 호에 해당하지 않는 대출을 신규 취급하는 경우에는 다음 각 호의 대출을 총부채원리금상환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.

- (1) 상속, 채권보전을 위한 경매 참가 등 불가피하게 대출 채무를 인수하게 되는 경우
- (2) 차주의 상환부담을 경감하여 원활한 채무상환을 지원하기 위한 목적으로 원금 또는 이자를 감면하거나 금리, 만기, 상환방법, 거치기간에 관한 조건을 변경하는 경우. 다만, 상환방법에 관한 조건의 변경은 일시 또는 분할 상환 방식의 대출을 상환기간 10년 이상의 분할상환 방식의 대출로 전환하는 경우에 한정한다.
- (3) 분양 주택에 대한 중도금대출, 재건축·재개발 주택에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (4) 비주택 부동산의 분양에 대한 중도금대출, 재건축·재개발에 대한 이주비대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- (5) 그 밖에 총부채원리금상환비율 적용을 제외할 수 있는 예외적 사유로 금융감독원장이 인정한 대출을 신규 취급할 경우

바. 가목에도 불구하고, 차주가 긴급한 생활안정자금 목적임을 입증하고 신청한 목적 범위 내에서 자금을 사용한다는 약정을 체결하여 여신심사위원회(또는 그에 준하는 의사결정기구, 이하 이 규정 별표 21에서 같다) 승인을 받은 경우에는 1억 5천만원 한도 내에서 총부채원리금상환비율을 초과하여 주택담보대출을 취급할 수 있다.

사. 가목 및 나목에도 불구하고, '22.1.2.까지 비주택부동산의 분양 광고(분양광고가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가)된 사업장에 대한 이주비대출, 중도금대출(분양 주택, 재건축·재개발 주택)과 잔금대출에 해당하는 경우에는 제4호를 적용하지 아니한다. 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등(「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제3호에 해당하는 지위)이 '22.1.3.부터 전매(전매기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날)된 경우는 제외한다.

아. 가목에도 불구하고 해당 보험회사가 취급한 기존 주택담보대출을 증액 없이 대환·재약정하는 경우, 총부채원리금상환비율의 적용을 제외할 수 있다.(다만 해당 조항은 2024년 3월 31일까지 유효하다)

### 제5장 가계대출 및 주택관련 담보대출 취급 관련 유의사항

5. (주택보유세대에 대한 주택구입 목적 주택담보대출 취급 관련) 보험회사는 주택을 보유하고 있는 세대에 대해 주택을 추가 구입할 목적으로 대출을 취급하는 경우에는 담보인정비율을 60%(규제지역의 경우 30%) 이내에서 취급하여야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. 규제지역 내 주택을 구입하는 1주택 보유 세대에 대해 주택담보대출 실행일(중도금·이주비 대출

의 경우 소유권 이전 등기일)로부터 2년 이내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하는 것(단, 천재지변·산업재해, 기존주택 소재지역이 공공재개발지역으로 지정된 경우 등 불가피한 사유로 인해 해당 기간 이내 기존 주택의 처분이 곤란하여 보험회사 여신심사위원회로부터 처분기한 연장을 승인받은 경우에는 제외)을 조건으로 하는 대출로서, 차주가 기한 내에 기존 주택의 처분이 완료되었음을 입증하지 못하면 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

나. 1주택 보유 세대에 대해 고가주택이 아닌 신규 주택구입 목적의 주택담보대출로서, 다음 (1) 또는 (2)의 요건을 준수하지 못할 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우. 다만, 수도권에 주택을 보유한 세대가 수도권 규제지역 소재 신규 주택을 구입하는 경우에는 원칙적으로 제한하되, 보험회사 여신심사위원회가 불가피하다고 인정하는 경우 등은 예외적으로 허용

(1) 차주와 개별 세대를 구성하고 있는 만 60세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속을 포함하며, 직계존속 중 어느 한 사람이 60세 미만인 경우를 포함)이 대출실행일 기준(중도금·이주비 대출인 경우 신규 주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준) 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 해당주택에 거주하고 있음을 보험회사에 입증할 것(당초 전입한 세대원 등이 신규 주택에 거주하지 않을 경우 전출일로부터 1년 이내에 기존 주택 또는 해당 주택담보대출을 통해 구입한 신규주택 중 1채를 처분하고 이를 입증하여야 한다)

(2) 무주택자인 세대구성원이 대출실행일(이주비·중도금인 경우 신규주택 준공 후 소유권 이전 등기일 기준)로부터 3개월 이내에 신규 주택으로 전입하고 개별 세대를 구성한 이후, 기존 세대 및 개별 세대가 각각 1주택을 보유하고 있음을 보험회사에 입증할 것

다. 규제지역 내 1주택 보유 세대에 대해 해당 주택의 재건축·재개발에 대한 이주비대출 및 추가분담금에 대한 중도금대출 취급 후 대출기간 동안 추가주택을 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 차주가 대출기간 내에 추가주택을 구입하면 해당 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정이 체결되는 경우

라. 그 밖에 이에 준하는 것으로 보험회사 여신심사위원회가 인정하는 경우

6. <삭제 2022.8.1.>

7. <삭제 2022.8.1.>

8. <삭제 2022.12.1.>

9. (1주택세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건) 보험회사가 1주택 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 충족하여야 하며, 이 경우 제2호 가목에서 정한 담보인정비율을 적용한다.

가. 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않을 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

나. <삭제 2023.3.2.>

다. <삭제 2023.3.2.>

10. **(2주택 이상 세대에 대한 생활안정자금 목적 주택담보대출 취급요건)** 보험회사는 2주택 이상 보유 세대에 대해 생활안정자금 목적 주택담보대출을 취급하고자 하는 경우에는 다음의 요건을 충족하여야 한다. 다만, 이 경우 제2호 가목에서 정한 담보인정비율에 10%p를 차감하여야 하며, 보험회사 여신심사위원회의 승인을 받은 경우에는 차감하지 않을 수 있다.

가. 차주의 세대에 대해 해당 대출의 대출기간 동안 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실되고, 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결할 것

나. <삭제 2023.3.2>

11.<삭제 2023.3.2>

12. **(중도상환 제한)** 보험회사는 주택담보대출 취급시 차주가 해당 주택담보대출을 만기 전에 상환하고자 하는 경우에는 제5호, 제9호, 제10호에 따라 체결한 약정의 이행여부를 반드시 확인해야 하며, 약정 이행 사실을 증명하지 못할 경우 향후 3년간 주택 관련 대출이 제한될 수 있다는 내용의 약정을 체결해야 한다.

13. **(고액 신용대출 취급제한)** 보험회사는 누적 1억원(대출 신청금액 포함)을 초과하여 신용대출을 보유한 차주에 대해 신용대출을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 차주에 대해 대출실행일로부터 1년간 규제지역 내 다른 신규 주택을 추가로 구입하지 않는 것을 조건으로 하는 대출로서 주택을 구입하는 경우 대출의 기한의 이익이 상실될 수 있다는 내용의 약정을 체결하는 경우에는 그러하지 아니하다.

14. **(미성년자에 대한 주택담보대출, 주택임대업대출 및 주택매매업대출 취급 및 담보취득 제한)**

가. 보험회사는 대출취급일 현재 미성년자(기혼자 제외)에 대하여는 신규 주택담보대출, 주택임대업대출 및 주택매매업대출을 취급할 수 없다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대한 총부채상환비율 40%이내에서의 주택담보대출 또는 미성년자가 상속 등에 따라 불가피하게 대출 채무를 인수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 보험회사는 미성년자에 대하여 취급한 주택담보대출(제3자 담보제공의 경우 포함), 주택임대업대출 및 주택매매업대출의 만기 도래시 1회에 한하여 1년 이내에서 기한을 연장할 수 있다. 다만, 소년소녀가장 등 부모가 없는 미성년자에 대해서는 예외적으로 만기연장을 할 수 있다.

다. 대출 취급 당시 미성년자였으나 만기 도래시(1년 유예기간 종료시를 포함한다) 미성년자가 아닌 자로 된 경우에는 당해 대출을 상환하고 신규로 대출을 취급할 수 있다.

15. **(일시상환대출의 분할상환대출 전환시 담보인정비율 적용 등)** 제2호 및 제3호의 내용에도 불구하고 대출상환구조 개선을 위하여 기존의 일시상환방식(거치기간 중인 거치식 분할상환 포함) 주택담보대출을 거치기간이 없는 분할상환방식 대출(비거치식 분할상환)로 대환·계약정(다만, 증액하는 경우는 제외)하는 경우에는 종전 대출의 담보인정비율(LTV), 총부채상환비율(DTI)을 그대로 적용할 수 있다.

16. **(규제지역 소재 주택을 구입하기 위한 기업자금대출 제한 등)** 보험회사는 규제지역 소재 주택을 구입하기 위해 주택을 담보로 하는 기업자금대출(주택 관련 수익증권 담보대출 포함)을 신규로 취급할 수 없다. 다만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우 예외적으로 대출을 취급할 수 있다.

가. 주택임대사업자 및 주택매매사업자가 주택을 구입하기 위한 목적의 대출로 제2-1호 가목 내지 나목, 제2-2 가목에 해당하는 경우

나. 보험회사 여신심사위원회에서 불가피성을 인정하여 승인한 경우

다. 추가대출이 없이 잔액, 만기, 상환방법을 변경하지 아니하고 상속 또는 채권보전을 위한 경매 참가 등을 통해 불가피하게 대출채무를 인수하게 되는 경우

라. <삭제 2022.8.1.>

17. (주택을 담보로 한 대출취급시 시가 적용 기준) 보험회사가 주택을 담보로 한 대출(주택관련 수익증권 담보대출을 포함한다.)을 취급하는 경우 고가주택 여부를 판단하는 시가는 공신력 있는 평가기관의 평가자료를 활용하여야 하며, 구체적인 기준은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

18. (주택관련 담보대출에 대한 심사의 원칙) 보험회사는 주택관련 담보대출 취급시 차주의 소득 등 채무상환능력과 신용평가 결과에 의한 전반적인 신용도 등을 종합적으로 고려하는 등 여신심사를 철저히 하여야 한다.

19. (보고의무) 보험회사는 여신심사위원회의 승인을 받아 주택관련 담보대출을 취급한 결과를 매분기 금융감독원장에게 보고하여야 한다. 구체적인 보고방법 등은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다.

20. (전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 대출 취급요건 등) 제3호 내지 제5호에도 불구하고, "전세사기 피해자 등"에 대해 신규 담보대출 취급시 다음과 같은 취급요건을 우선 적용한다. (다만 기타지역 소재 주택(오피스텔 포함) 구입과 관련된 취급요건은 2025년 6월 1일까지 유효하다.)  
<개정 2024.6.26.>

가. "전세사기 피해자 등"에 대해 기타지역 소재 주택(오피스텔 등 포함) 구입목적 담보대출을 취급할 경우 담보인정비율 최대 80%이내에서 취급가능하며, 경·공매 낙찰에 따른 담보대출 취급할 경우 규제지역 관계없이 낙찰금액 범위내에서 취급 가능하다. 다만 담보대출금액은 최대 4억원을 초과할 수 없다.

나. 가목에 따라 "전세사기 피해자 등"에 대해 주택(오피스텔 등 포함) 구입목적 담보대출을 취급하는 경우 총부채상환비율(DTI)의 적용을 제외할 수 있다.

다. 가목에 따라 "전세사기 피해자 등"에 대해 주택(오피스텔 등 포함) 구입목적 담보대출을 취급하는 경우 총부채원리금상환비율(DSR)의 적용을 제외할 수 있다. 다만, "전세사기 피해자 등"에 대한 주택(오피스텔 등 포함) 구입목적 담보대출 외 다른 대출을 신규로 취급하는 경우 동 대출을 총부채원리금상환비율 산출을 위한 기존 부채에 포함한다.