

가계부채 관리 강화방안

2021. 10. 26.

관 계 부 처 합 동

순 서

I. 추진배경	1
II. 가계부채 관리방안	3
1. 기본방향	4
2. 가계부채 관리 3개 과제 세부방안	5
3. 가계부채 관리 2대 기반조성 세부방안	8
4. 향후 추가추진 검토가능 과제(Plan B)	10
5. 2022년도 가계부채 증가율 관리수준	11
III. 시행일정	12

I. 추진배경

〈 최근 동향 〉

- '17년 이후 가계부채 증가율*은 하향 안정화되는 추세였으나, '20년들어 코로나19 대응, 자산가격 상승으로 증가세 급격 확대
 - * 증가율(전년동기비, %) : (16) 11.6 (17) 8.1 (18) 5.9 (19) 4.1 (20) 8.0 (21.2Q) 10.3
- 정부는 “가계부채 관리”와 “실수요 지원”이라는 상충된 목표를 종합고려하여 금년도 가계부채 증가율을 5~6%대로 설정
 - 가계부채 관리 강화를 위해 신용대출 규제강화(20.11월), 차주 단위DSR 확대 등 「가계부채 종합대책」(21.4월)을 마련시행
 - 무주택자의 주택구입 지원 확충을 위한 LTV규제 부분완화, 청년·신혼부부 전월세 지원(21.5월) 등도 병행 추진
- 그러나 당초 예상과 달리 부동산시장 불안정, 코로나19 재확산 등의 영향으로 금년 상반기중 가계대출 증가세가 급등
 - '20년 하반기 가계대출 증가를 견인했던 신용대출과 개별 주담대는 금년들어 안정세 회복
 - 반면, 전세·집단대출·정책모기지 등 주거관련 대출 증가세가 지속되고, 은행권 관리강화로 제2금융권으로의 풍선효과 발생
- 다만, 7월 이후 금융당국의 강도 높은 창구지도, 한은의 금리 인상(21.8월) 등의 영향으로 9월들어 급증세는 다소 완화
 - 그러나 가을 이사철 수요, 매매·전세가격 상승 등의 영향으로 금년 4분기중 가계부채 상방압력은 지속중

< 월평균 가계대출 증가액 >

(단위 : 조원)	17~20년	20.上	20.下	21.1~7	21.8	21.9	21.9말잔액	16말잔액
합계 (A+B)	7.0	6.1	12.6	11.3	8.6	7.8	1,613.4	1,184.0
은행(A)	5.8	6.8	10.0	7.3	6.1	6.5	1,051.7	707.1
2금융권(B)	1.1	△0.7	2.6	3.9	2.4	1.4	561.7	476.9
주택담보대출(A)	3.8	4.7	6.4	6.2	7.1	6.7	921.3	679.1
신용 등 기타대출(B)	3.1	1.3	6.2	5.0	1.5	1.1	692.1	504.9

〈 종합평가 및 상황인식 〉

- 최근 가계부채의 실물경제 대비 규모 및 증가속도 등 고려시, 우리경제를 위협할 최대 잠재위험 요인으로 부각
 - (i) 가계부채/GDP 비중이 '20년 들어 100% 초과 → 총수요 창출 제약 및 자산가격 조정시 거시건전성 악화 가능성
 - * 가계부채/GDP 비중 65~80% 초과시 성장저하 및 위기발생 가능성 증가(IMF)
 - (ii) 가계부채/GDP 증가율이 주요국 비교시 매우 빠른 속도 → 증가세 방치시 금융불균형 심화 및 국제신인도 저하 우려
 - * 주요국 GDP대비 가계부채 비중 변화('16년말 → '21.6월말, %)
: (한국) 87.3 → 104.2 (일본) 57.3 → 63.9 (프랑스) 56.2 → 65.8 (독일) 52.9 → 57.8 (영국) 85.3 → 89.4 (미국) 77.5 → 79.2
 - (iii) 향후 금리상승시 가계부담 확대 → 다중채무자 등 취약차주 중심으로 이자부담 급증 및 부실 현재화 가능성

※ (참고) 현재 한국 가계부채 건전성* 고려시, “외부충격 → 차주부실 확대 → 금융회사 부실전이 → 금융시스템 붕괴”의 악순환 발생가능성은 제한적

* 고신용 차주 비중 (17) 69.7% → (21.1Q) 75.5%
금융자산 / 금융부채 (17.4Q) 2.17배 → (20.4Q) 2.21배
주담대 평균 LTV (16년말) 53.5% → (21.1Q) 43.3%

- 향후 경기급락·자산시장 조정 등 외부 충격시, 급증한 가계 부채에 노출된 차주의 경제적 어려움 가중이 예견되는 상황
 - ⇒ 위기 발생시 피해 최소화를 위해 흔들림없는 관리노력 필요

II. 가계부채 관리방안

1 기본방향

- ◆ 가계부채 리스크에 대한 선제적이고 강력한 관리(3개과제)
- ◆ 관리시스템 체계화 및 서민·실수요자 대출으로 최소화(2대기반)
- ◆ 향후 가계부채 증가세 지속시 단계적으로 시행할 추가방안 사전 준비(Plan B)

□ (3개과제 추진) 상환능력중심 대출관행의 확고한 정착

- ① 담보·보증 위주 대출관행으로 “대출받기 쉬운사회” 분위기 → **총상환능력심사(DSR)** 제도의 실효성 제고
- ② 제2금융권으로의 풍선효과 발생 우려 → **맞춤형 관리강화**
- ③ 가계대출 총량의 가파른 증가로 리스크 누적 → **분할상환 확대 등 질적 건전성 제고**를 통해 외부충격 대응력 강화

□ (2대기반 조성) 일관성있는 가계부채 관리 및 실수요자 보호

- ① 금융회사 자체적인 가계부채 관리시스템 내실화를 통해 **리스크 관리 강화 및 책임대출 관행 정립**
- ② 가계부채 관리 과정에서 **서민·실수요자의 어려움이 최소화** 되도록 다양한 보완방안 강구

□ (Plan B 준비) 증가세 지속 확대에 대비한 추가 관리방안 마련

- 예측가능성 제고 차원에서 보다 강력한 정책대응 **사전예고**

< 기본방향 >



2 가계부채 관리 3개과제 세부방안

가. 상환능력 중심의 대출심사 관행 확립

◆ 상환능력에 기반한 대출취급 관행이 조기에 확산·정착될 수 있도록 DSR 관련 제도의 실효성 제고

① 차주단위DSR 2·3단계 조기 시행(2단계 '22.1월~', 3단계 '22.7월~')

※ 현행 : 차주단위DSR 2단계 '22.7월' 시행, 3단계 '23.7월' 시행 예정

○ 차주단위DSR 확대적용 계획을 '22.1월로 앞당겨 조기 시행

	21.7월 이전	1단계(현행)	2단계 (‘22.7월→‘22.1월)	3단계 (‘23.7월→‘22.7월)
주담대	투기·과열지구 9억원 초과 주택	①全 규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총 대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과	②1억원 초과		
(대상)	신규취급 주담대의 8.8%	신규취급 주담대의 12.4%	대출자의 13.2% 대출액의 51.8%	대출자의 29.8% 대출액의 77.2%

② 제2금융권 DSR 기준 강화('22.1월~)

※ 현행 : 차주단위DSR(은행 40, 제2금융권 60) 및 평균DSR을 업권별로 차등 적용중

○ 차주단위DSR : 제2금융권 기준을 60% → 50%로 하향조정

○ 금융회사 평균DSR : 최근 증가세가 높은 권역 규제비율 강화

< 업권별 평균DSR 기준치 강화 >

평균DSR	은행	보험	상호	카드	캐피탈	저축
현행 규제비율	40%	70%	160%	60%	90%	90%
준수현황	38.3%	51.9%	124.6%	55.7%	70.5%	71.5%
조정비율	40%	50%	110%	50%	65%	65%

③ DSR 계산시 대출 산정만기 현실화('22.1월~)

※ 현행 : DSR 산출시 대출만기를 최대만기 등으로 일괄 적용중(비주담대 10년 등)

○ DSR 계산시 적용되는 만기를 대출별 '평균만기'*로 축소

* 신용대출 : 7년 → 5년 (평균만기 4.6년)

비주택담보대출 : 10년 → 8년 (평균만기 8.2년)

나. 제2금융권 맞춤형 관리

◆ 최근 풍선효과로 빠르게 증가한 제2금융권 가계대출에 대한 맞춤형 관리 실시

① 상호금융권 非(준)조합원 대출관리를 위한 예대율 정비('22.7월~)

※ 현행 : 최근 상호금융 가계부채가 非(준)조합원 위주로 확대중

○ 예대율 산정시 조합원 및 非(준)조합원 대출가중치 차등화

* '총대출' 항목 계산식(예시) : 조합원×0.9 + 준조합원×1.0 + 非조합원×1.2

* 현행 예대율 = $\frac{\text{총대출} - \text{정책자금대출} - \text{햇살론} - \text{사잇돌대출}}{\text{예·적금} + \text{출자금(가입금 포함)}}$ < 80~100%

② 차주단위DSR 산정시 카드론 포함('22.1월~)

※ 현행 : 여전사 카드론은 차주단위DSR 산정시 미포함

○ DSR 산출만기는 원칙적으로 '약정만기'를 적용

③ 카드론 다중채무자 관련 가이드라인 마련('22.1월~)

○ 카드론 동반부실 차단을 위해 다중채무자에 대한 카드론 취급 제한 또는 한도감액의 최소기준 마련*(여전협회 모범규준)

* (예) 5개 이상 다중채무자 카드론 취급 제한, 다중채무에 따른 이용한도 차등 등

다. 가계부채의 질적 건전성 제고

◆ 가계대출 양적 증가 관리와 함께, 분할상환 확대 등 질적 건전성 제고를 통해 외부충격에 대한 대응력 제고

1. 주담대 분할상환 목표치 상향조정('22.1월~)

※ 주담대 분할상환 비중 : (韓)52.6 (英)92.1 (獨)89.0 (캐나다)89.1 (네덜란드)81.3 (벨기에)93.6
한국 가계대출의 분할상환 비중이 낮은 주된 원인은 전세대출·신용대출

< 현행 주담대 분할상환 목표 및 실적 >

단위 : %	'16년말		'17년말		'18년말		'19년말		'20년말		'21년		'22년
	목표	실적	목표	실적	목표	실적	목표	실적	목표	실적	목표	목표(안)	
은행	45.0	45.1	55.0	49.8	55.0	51.6	55.0	52.6	57.5	54.2	57.5	60.0	
상호	-	7.4	20.0	16.3	25.0	22.5	30.0	32.1	35.0	40.0	40.0	45.0	
보험	45.0	42.2	50.0	52.6	55.0	59.5	60.0	66.5	62.5	71.8	65.0	67.5	

- 전체 주담대 분할상환 목표 상향('21년 실적 감안하여 '22년초 최종설정)
- 개별주담대 분할상환 목표 신설('21.6월말 73.8% → '22년 목표 80%)
- 주담대 분할상환 실적과 연계하여 주신보 출연료 우대* 확대
* (현행) 분할상환 실적목표 달성도에 따라 최대 △6bp 우대 → (개선) △10bp

2. 전세대출의 분할상환 유도 및 인센티브 확대('22.1월~)

- 전세대출 분할상환 우수 금융회사에 정책모기지 배정 우대

3. 신용대출의 분할상환 유도 지속('22.1월~)

- ※ 신용대출 분할상환 비중 : ('18) 11.7% ('19) 12.3% ('20) 11.7% ('21.2Q) 11.8%
- DSR 산정시 분할상환 신용대출의 적용만기를 실제만기 적용*
* 5년이상 만기로 분할상환시 DSR이 하락하여 대출취급이 용이해지는 효과

3 가계부채 관리 2대 기반조성 세부방안

가. 금융회사의 가계대출 관리체계 내실화

◆ 금융규제 중심이 아닌 금융회사 자체적인 가계대출 관리시스템 내실화를 통해 리스크관리 강화 및 약탈적대출 방지 도모

1. 금융회사별 연간 가계대출 취급계획 관리 체계화('21.11월~)

- ※ 현행 : 매년초 금융회사들은 가계대출 취급계획을 마련하여 금융당국에 제출
- 회사별 가계부채 관리계획 수립·제출시 CEO 및 리스크관리위·이사회 보고 의무화, 대출 중단이 없도록 분기별 공급계획 안분
* 가계부채 취급계획 금융당국 협의시, 직전년도 현황(직전년도 목표치 초과 금융회사 한도제한, 중금리대출 등 취급실적) 등을 고려하여 목표치 조정

2. 금융소비자보호법상 적합성/적정성 원칙 엄중 적용('22.1월~)

- ※ 현행 : 금소법 시행(21.3월)으로 가계대출 취급시에도 적합성·적정성 원칙 적용중(은행이 차주의 재산상황, 신용상태, 변제계획 등 상환능력이 적정인지 확인하는 과정 의무화)
- 협회 중심으로 가계대출 취급시 관련서류 및 심사절차 전반에 대한 점검 후 개선필요사항 정비(은행연합회)
 - 가계대출 취급시 적합성·적정성 원칙 준수 여부를 점검하고, 위반시 과태료 부과 등 조치

3. 既 시행중인 각종 대출약정 이행실태 점검 강화(매반기)

- ※ 현행 : ①전입·처분조건부 주담대, ②주택구입시 생활안정목적 주담대 회수, ③1억원 이상 신용대출 취급시 1년간 주택구입 금지, ④9억 초과주택 보유시 전세대출 회수
- 금융회사별로 반기말 위반실태* 전수점검
* 21.6월 현재 약정체결 약 65만건 중 약정위반 3,797건 적발

나. 서민·실수요자 보호강화

◆가계부채 관리 과정에서 서민층 실수요자 피해가 최소화되도록 다양한 예외인정, 실수요 우대 등 보완 추진

1. 금년도 전세대출의 원활한 공급('21.4/4분기)

- 4/4분기중 취급된 전세대출은 총량한도에서 제외(10.14일 발표)
- 서민층 실수요자 위주로 자금이 공급되도록 대출심사 강화*
 - * (예) ①전세 갱신(동일주택)시 증액범위내 대출 허용, ②입주이후 전세대출(전세보증금담보대출) 금지, ③1주택자 비대면 대출 제한 등

2. 금년도 총량관리하에 집단대출의 원활한 공급('21.4/4분기)

- 총량규제에 따른 잔금대출 중단사례 없도록 관리(10.14일 발표)
 - 관계기관 합동 '입주사업장 점검 TF'(금융위/금감원/은행연 등)를 통해 잔금대출 애로 우려 사업장 모니터링 및 정보공유
- 필요자금 범위내에서 잔금대출이 취급되도록 대출심사 강화

3. 실수요자 제약 관리규제 예외허용 및 지원확대('21.11월~)

- 신용대출 연소득 대비 1배 제한시 실수요에 대한 일시에외 적용*
 - * (예) 결혼, 장례, 수술 등 실수요 인정시(본부 승인) 일정기간 한도 초과 가능
- 차주단위 DSR 확대로 농민의 농지 등 비주담대 차주 애로가 발생하지 않도록, 간소화된 사업자대출 절차* 마련
 - * (예) 농어업경영자격증 보유 확인만으로 사업자대출 취급 가능 등

4. 금리인하요구권의 내실있는 활용 도모(상시)

5. 서민, 취약계층에 대한 중금리·서민금융 공급 확대

- 중·저신용자 대상 중금리대출 확대 기조 유지
 - * 중금리대출 공급현황 및 예상(조원) : ('20년) 30 ('21년) 32 ('22년) 35
- 서민·취약계층 대상 서민금융상품 공급 확대 지속
 - * 서민금융상품 공급 현황 및 전망(조원) : ('19년) 8.0 ('20년) 8.9 ('21년) 9.6(목표) ('22년) 10조원대(잠정)

4. 향후 증가세 지속 확대시 검토가능한 추가관리방안 (Plan B)

◆금번 대책 시행에도 가계부채 증가세가 과도하게 지속될 경우 추진가능한 추가 방안을 마련·사전예고하고 적기대응 예정

1. 상환능력 중심 여신심사 관행 확대 : DSR 관리기준 강화

- 금융회사 평균DSR 및 高DSR, 차주단위DSR 규제비율 추가 조정
- 차주단위DSR 적용대상* 추가 확대
 - * 현행 : '22.1월 총대출액 2억원 초과, '22.7월 총대출액 1억원 초과

2. 전세대출 증가세 관리 : 전세대출 상환능력 원칙 적용 등

- 전세대출 취급후 추가대출시 DSR에 전세대출 원금 적용
- 전세대출 보증한도 산정시 소득 등 상환능력 기준 도입
- 전세대출 보증비율 인하

3. 금리인상 충격완화 : Stress DTI 내실화 및 Stress DSR 도입

- 금리상승 상황을 가정하여 대출한도 설정, 고정금리대출 유도

5 2022년도 가계부채 증가율 관리수준

- '22년도 가계부채는, '20년중 큰 폭 확대된 증가세를 코로나19 이전 수준으로 단계적 정상화시키는 것을 목표로 관리
 - '20년중 “가계부채와 GDP 증가율간 격차”(이하 'GDP갭')는 7.5%p* 수준으로 역대 최대
 - * 가계부채 증가율(7.95%) - 명목GDP 성장율(0.45%) = 7.5%p
 - '21~'22년중 'GDP갭'을 단계적으로 축소시켜, '20~'22년중 평균 'GDP갭'을 코로나19 이전 평균수준에 근접하도록 도모
- 이러한 기조하에 가계부채 대응을 차질없이 추진하여, 내년도 증가율이 '4~5%대'의 안정화된 수준으로 관리되도록 노력
 - 다만, 내년도 실물경제 흐름, 자산시장 변화, 금융시장 동향 등을 보아가며 관리목표 미세조정 등 유연하게 대응해나갈 계획
 - 아울러, 금융회사들의 대출 관리체계 내실화를 통해 대출중단 등 실수요자 불편을 초래하지 않도록 촘촘하게 관리

⇒ 금번 「가계부채 관리 강화방안」을 통해 향후 가계부채에 대한 일관성있고 체계적인 관리 도모

- 이를 위해 금융위·금감원·금융권 합동 「가계부채 관리 TF」를 구성·운영(11월~)
- 동 TF는 ①금번 방안의 차질없는 시장안착 뒷받침, ②추가 관리 필요사항에 대한 방안 강구 등 추진
- 아울러 내년 1월 변경된 규제 본격시행에 앞서 발생가능한 다양한 해석 필요사례에 대해 기민하게 대처

Ⅲ. 시행일정

- 금년중 금융권 실무협의 및 전산구축 등 시행준비
- 해당과제는 행정지도로 우선 시행하고, 이후 관련규정 개정을 통해 제도화

연번	과제명	조치사항	일정	소관과 (금감원)
Ⅰ. 상환능력 중심의 여신심사 관행 확립(DSR 강화)				
1	차주단위DSR 2·3단계 조기시행	행정지도 →감독규정	'22.1월	금융정책과 (은행감독국)
2	제2금융권 DSR 기준 강화	모범규준 개정	'22.1월	금융정책과 (각 감독국)
3	DSR 계산시 대출 산정만기 현실화	행정지도 →감독규정	'22.1월	금융정책과 (은행감독국)
Ⅱ. 제2금융권 맞춤형 관리				
4	상호금융 비조합원 예대율 강화	시행세칙 개정	'22.7월	중소금융과 (상호금융감독실)
5	차주단위DSR 산정시 카드론 포함	행정지도 →시행세칙	'22.1월	중소금융과 (여신감독국)
6	카드론 다중채무자 관련 가이드라인 마련	모범규준 개정	'22.1월	중소금융과 (여신감독국)
Ⅲ. 가계부채의 질적 건전성 제고				
7	주담대 분할상환 목표치 상향조정	행정지도 시행규칙 개정	'22.1월	금융정책과 가계금융과 (각 감독국)
8	전세대출 분할상환 인센티브 확대	-	'22.1월	금융정책과 (은행감독국)
9	신용대출 분할상환 유도 지속	-	'22.1월	금융정책과 (은행감독국)

IV. 금융회사의 가계대출 관리체계 내실화

10	금융회사 가계대출 관리체계 강화	-	'21.11월	금융정책과 (은행감독국)
11	소비자보호법상 적합성·적정성 원칙 엄중 적용	모범규준 개정 등	'22.1월	금융정책과 금융소비자정책과 (각 감독국)
12	각종 대출약정 이행실태 점검 강화	-	'21.12월	금융정책과 가계금융과 (은행감독국)

V. 서민·실수요자 보호방안

13	전세대출 총량관리 한도 제외	-	'21.10월	금융정책과 (은행감독국)
14	입주사업장 점검 TF 가동	-	'21.10월	금융정책과 (은행감독국)
15	신용대출 연소득 1배 제한 예외적용	-	'21.11월	금융정책과 (은행감독국)
16	非주담대 이용차주에 간소화된 사업자대출 절차 마련	-	'22.1월	금융정책과 (은행감독국)