
가계부채 관리방안

- 2021 ~ 2023년 중기관리계획 -

2021. 4. 29.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

목 차

I. 검토 배경	1
II. 가계부채 관리방안	3
III. 추가 검토과제	9
IV. 향후일정	10

I. 검토 배경

1. 최근 가계부채 동향

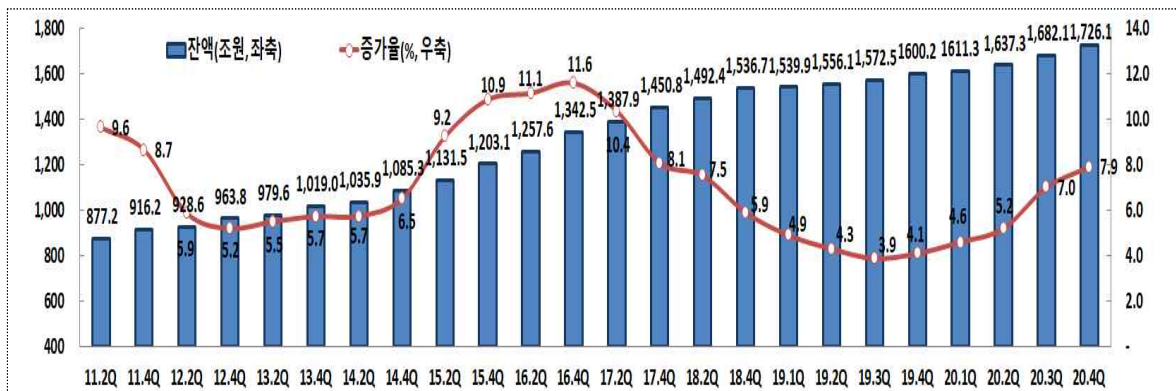
□ '19년까지 하향 안정세를 보이던 가계부채는 '20년 들어 빠른 증가세로 전환

- 정부의 일관성 있는 가계부채 관리정책으로 '17~'19년중 가계부채 증가세는 점진적으로 하향 안정화
- 그러나 '20년에는 코로나19 위기대응을 위한 확장적 금융·통화정책의 영향으로 불가피하게 가계부채 증가세가 확대*

* 가계신용 증가율(% , 한은) : ('16) 11.6 ('17) 8.1 ('18) 5.9 ('19) 4.1 ('20) 7.9

- '20년중 가계대출 증가세는 코로나19 영향에 따른 생계자금 수요와 저금리로 인한 자산투자수요 확대 등에 주로 기인

< 가계신용 추이(% , 전년동기대비, 한은) >



□ 금년중 가계부채는 적극적인 정부의 대응노력* 등에 힘입어 증가세가 다소 완화되었으나, 여전히 높은 수준

* 「가계대출 관리방안('20.11월)」, 「3080+ 공급대책('21.2월)」 등

- 다만, 지난해 하반기 가계대출 증가를 견인했던 신용대출은 점차 안정세*를 찾아가는 모습

* 가계대출 증가액(조원) : ('20년 하반기 월평균) +12.6 ('21.1월) +10.4 (2월) +9.7 (3월) +9.1
신용대출 증가액(조원) : ('20년 하반기 월평균) +4.5 ('21.1월) +3.1 (2월) +0.7 (3월) +0.9

2. 평가 및 정책대응 필요성

- 우리나라의 가계부채는 주요국 대비 규모가 크고 증가속도도 빠르기 때문에, 잠재적 금융불안 요인으로 지목

* 가계부채 / GDP(% , IIF) : (한국) 95.2[19.4Q] → 102.8[20.4Q] (미국) 74.7 → 78.8
(영국) 84.0 → 91.4 (프랑스) 60.9 → 68.0 (홍콩) 81.1 → 86.4

- 다만, 최근 코로나19 대응과정에서 민간부채 확대는 주요국 공통적 현상으로 일정 부분 불가피한 측면
- 아울러 그동안의 질적구조 개선 노력* 등에 따라 단기간에 금융시스템 리스크가 촉발될 가능성은 낮은 것으로 평가

* 고정금리 비중(%) : ('13)15.9 → ('20)49.7 / 분할상환 비중(%) : ('13)18.7 → ('20)54.2
은행권 주담대 평균 LTV(%) : ('16년말) 53.5 → ('20.2Q말) 47.0
가계금융자산 / 가계금융부채 값(배) : ('17.4Q) 2.17 → ('20.4Q) 2.21

⇒ 과도한 가계부채 누적이 우리경제에 잠재적 리스크 요인*이 되지 않도록 거시건전성 측면에서 선제적 관리 필요

* 총수요 창출 제약, 금리상승 및 대외충격에 따른 취약부문 부실화 등

- 한편, 주택시장 안정 목적의 대출규제가 강화됨에 따라 규제의 정합성·형평성 측면에서 보완 필요성이 제기

- 획일적 LTV 규제적용으로 무주택 실수요자 등의 내집마련 목적의 금융접근성이 크게 제약*

* 서민·실수요자에 대한 우대혜택(LTV/DTI 10%p)에도 불구하고, 지원수준이 미흡하고 수혜대상도 미미하다는 지적

- 담보소재지(규제지역/非규제지역), 담보종류(주택/非주택), 업권별(은행/非은행) 차등으로 규제사각지대·규제우회 등의 문제도 발생

⇒ 거시적 측면의 가계부채 관리강화와 함께, 규제사각지대 해소 및 무주택 실수요자 지원 등을 위한 미시적 규제 정비 병행 필요

Ⅱ. 가계부채 관리방안 : 2021 ~ 2023년 중기관리계획

1. 기본방향

- ◆ 코로나19 극복과정에서 불가피하게 증가한 가계부채가 향후 우리경제에 부담을 주지 않도록 안정적 관리 필요
- ◆ 전반적인 총액관리와 함께, 차주의 상환능력 범위 내에서 가계대출이 취급될 수 있도록 다양한 제도적 뒷받침 강구
 - ① 급증한 가계부채 증가율 관리를 위한 총량관리 노력 강화
 - ② 차주 상환능력심사(DSR) 중심의 가계부채 관리체계 안착
 - ③ 非은행권·非주담대 등 취약부문에 대한 관리체계 정비
 - ④ 주거사다리 지원을 위한 대출규제 보완 지속 검토

< 가계부채 관리방안 개념도 >



2. 세부 과제

가. 가계부채 거시건전성 관리체계 정비

- ◆ 코로나19 안정을 전제로 장기적 시계(視界)에서 가계부채 증가율을 안정적으로 관리
- ◆ 다양한 거시건전성 감독수단 마련을 통한 가계부채의 체계적·시스템적 관리도모

1 가계부채 증가율 목표 관리 재개

- '22년까지 가계부채 증가율을 코로나19 이전 수준(4%대)으로 복원
- '21년에는 코로나19 상황을 감안하여 "5~6% 내외"로 관리하되, 신용대출 쏠림현상 등이 발생하지 않도록 유의

2 거시건전성 감독수단을 통한 관리체계 구축

① 은행권 가계부문 경기대응 완충자본 도입('21.下)

- 가계대출의 증가수준을 고려*하여 최대 1년의 기한 내에 0~2.5% 비율의 추가자본을 적립하도록 의무 부과

* 가계대출 리스크 수준에 따른 은행별 차등화 방안 검토

② 차등보험료율 제도를 통해 가계부채 관리유인 제공('22.1월)

- 가계대출 위험도 및 증가율 등을 평가하여 최대 $\pm 10\%$ 범위 내에서 금융기관들이 납부하는 예금보험료 차등화

③ 제2금융권 한도성 여신 등에 대한 리스크 관리체계* 도입('22.1월)

* (현행) 2금융권은 한도성 여신 미사용금액 등에 대한 위험관리체계 미비

- 한도성 여신 미사용금액·지급보증 등에 대해 은행·보험권과 같이 적정 충당금을 적립토록 하고, BIS비율에 반영

나. 상환능력에 기반한 대출관행 정착

- ◆ 상환능력심사(DSR) 중심의 가계부채 관리체계로 단계적 전환
⇒ '23.7월부터 차주단위 DSR 전면 적용
- ◆ 차주의 상환능력을 보다 정확히 반영할 수 있도록 DSR 산정방식 합리화

1 차주단위 DSR 단계적 확대('21.7월)

- 현행 특정 차주에만 적용되는 “차주단위 DSR”의 ‘23.7월 전면 시행을 목표로, 3단계에 걸쳐 단계적으로 대상 확대*

* 현행 “금융회사별 DSR” 규제는 “차주단위 DSR” 안착 정도를 보아가며 폐지

< 차주단위 DSR 단계적 확대도입 계획 >

	현 행	1단계('21.7월)	2단계('22.7월)	3단계('23.7월)
주담대	투기·과열지구 9억원 초과 주택	①초 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		

* (총 대출액 판단기준) 원칙적으로 모든 가계대출의 합(단, 소득 이외 상환재원이 있는 대출은 제외, 한도대출의 경우 한도액을 대출액으로 계산)

- 소득 외 상환재원이 인정되거나 정책적 필요성이 있는 경우 등 차주단위 DSR 적용 실익이 적은 대출은 적용 제외

※ 차주단위 DSR 적용 제외 대상(은행업감독업무 시행세칙 별표18 제12조 등)

- ① 소득 외 상환재원이 인정되는 대출 : 전세자금대출, 예·적금담보대출, 보험계약대출
- ② 정책적 목적의 대출 : 서민금융상품, 정부·지자체 협약대출, 자연재해 지역 등에 따른 긴급대출 등
- ③ 소액대출(300만원 미만) 등 기타 적용실익이 크지 않은 경우

② DSR 산정시 가급적 실제만기가 반영*되도록 체계 정비('21.7월)

* 현재 일부 주담대(원리금분할상환)는 실제만기 적용. 반면, 신용대출은 일률적으로 만기10년 적용(특히, 1년마다 갱신되는 한도성 여신도 관행적으로 만기10년 적용)

- 단, 시장혼선이 최소화되도록, 충분한 시범운용 기간을 부여하여 분할상환 등 합리적 관행정착 유도

※ 시범운용 조치사항('21.7월 ~ '23.6월)

- 현재 10년으로 획일 적용되는 신용대출 DSR 산정만기를 10년 → 7년('21.7월) → 5년*('22.7월)으로 하향 조정

* 가계신용대출의 평균 만기는 약 52개월 수준으로, DSR 산정시 만기 4 ~ 5년 적용이 현실에 부합

- 특정 분할상환구조를 갖는 신용대출*에 대해서는 실제만기를 DSR 산정만기(최장 10년)로 적용('21.7월)

* (예) ①(만기구조) 최소 3년 ~ 최장 10년(거치기간 없음)

②(분할상환 방식) 분기별 또는 월별 균등분할상환

③(총 분할상환 금액) 총 대출액의 40% 이상

③ 차주별 소득산정에 애로*가 없도록 다양하고 유연한 소득인정 방법을 확산·운용

* 차주단위 DSR 전면 시행시 소득파악이 어려운 차주의 경우 대출심사 자체가 어려워지는 상황 우려 → 소득파악체계를 보다 촘촘하게 마련할 필요

- 소득세 납부자료 등 증빙소득 외에 국민연금·건강보험료 납부자료 등을 통한 인정소득을 폭넓게 활용

- 매출액·임대소득·금융소득 등 다양한 관련 자료와 새로운 기법을 활용한 소득추정방식의 지속적인 보완* 추진

* (예) 농촌진흥청 등이 제공하는 '최근 3년간 평균 총수입 - 경영비'의 소득인정 등

다. 관리 취약부문 제도보완

◆ 非은행권·非주담대 등 가계부채 관리 취약부분의 건전성 감독체계 정비

① 非주담대 관리체계 정비 : 주담대 규제체계 도입

(i) 토지·오피스텔·상가 등 非주담대에 대한 LTV 한도규제를 모든 금융권에 일괄 도입('21.5.17.)

※ 非주담대(토지·오피스텔·상가 등)에 대한 LTV 규제 도입방안

- ① 적용범위 : (현재) 상호금융권 ⇨ (개선) 소금융권
- ② 규제방식 : (현재) 금융권 내규·행정지도 ⇨ (개선) 감독규정 반영
- ③ 적용한도 : 최대 LTV 70%

(ii) 토지거래허가지역 內 신규 非주담대의 경우 LTV 40%로 강화 적용하되, 농축어업인 등 실수요자는 예외 허용*('21.7월)

* (예) 기존 농업인의 경우 농지원부·농업경영체 확인서 확인을 통해 적용예외 등

(iii) '23.7월부터 차주단위 DSR 전면도입에 차질이 없도록 非주담대 취급관행 개선(추가 검토과제②)

② 상호금융권의 非주담대 등 가계대출 취급관행 개선

○ 북시흥농협 등 현장검사*(3.18일~) 및 非주담대 전반에 대한 실태조사**를 통해 非주담대 취급 적정성 등 점검

* 토지담보대출 중심으로 대출모집경로·대출심사·사후관리 등 점검하고, 투기 의혹 등 불법행위 의심소지가 있는 대출에 대해서는 수사당국에 관련 정보 제공

** 금융권역별 토지 등 非주담대 취급현황 및 대출취급 프로세스 점검 중

○ '상호금융정책협의회'를 중심으로 非주담대를 포함한 상호금융의 건전성 현황 등을 지속 점검

- 점검결과를 바탕으로, 필요시 추가적인 보완방안*을 마련하여 상호금융권의 대출취급 관행 개선

* (예) 공동대출 제도개선, 비주담대 실태점검에 따른 보완방안 등

라. 서민·청년층에 대한 금융지원 확충

◆ 차주단위 DSR 확대 등 가계대출 관련 규제 강화에 상응하여, 서민·청년층의 주거사다리 금융지원 확대

① 생애소득주기를 감안한 DSR 산정방식 합리화('21.7월)

- 현재 소득은 낮으나 장래 소득증가 가능성이 높은 차주(청년층 등)에 대해서는 DSR 산정시 “장래소득 인정기준” 활용
- 고용노동통계 중 연령별 소득자료를 우선 활용하고, 기타 다양한 통계자료 등도 활용될 수 있도록 금융권 가이드라인 마련*

* 각 협회 중심으로 장래예상소득 반영을 위한 다양한 방안(예 : 통계청이 매년 발표하는 연령대별 소득증가율 활용 등) 관련 모범사례 마련·전파

② 주거마련시 금융부담 완화를 위한 초장기모기지(40년) 도입('21.下)

- 청년층(만39세 이하*)·신혼부부 대상 정책모기지에 만기40년 대출을 도입하여 원리금 상환부담 완화** 도모

* 버팀목대출 등 정책상품은 만34세를 기준으로 하고 있으나, 주택구매 결정은 자본축적 시간이 더 필요하다는 점을 고려하여 만39세까지 지원

** 現금리(2.75%) 기준으로 월상환부담 약 15% 축소 : 3억원 대출시 월상환액이 122만원 → 104만원으로 축소

- 청년층이 초기 목돈부담 없이 내집마련에 나설 수 있도록 ‘주택공급 - 초장기모기지’ 연계 방안 추진

※ 국토부 등 관계부처 협의 후 세부방안 별도 마련·발표

③ 주거사다리 강화를 위한 서민·실수요자 혜택 및 요건의 합리적 조정 검토(추가 검토과제①)

Ⅲ. 추가 검토과제

① 서민·실수요자 혜택 및 요건의 합리적 조정

- (현행) 서민·실수요자에 대하여 LTV·DTI 혜택 지원중

< 현행 서민·실수요자 혜택 및 요건 >

	① 금융우대 혜택	② 차주소득 기준	③ 대상주택 기준
현행	LTV·DTI 10%p 우대	부부합산 연소득 8천만원 생애최초구입자 9천만원	투기·과열지구 6억원 조정대상지역 5억원

- ⇒ (개선) 우대혜택(①) 상향 및 요건(②/③) 완화 세부방안은 추가 의견수렴 및 관계기관 협의 등을 거쳐 조속히 마련·발표

② '23.7월부터 차주단위 DSR 전면도입에 차질이 없도록 非주담대 취급관행 개선*

* 非주담대에 차주단위 DSR을 적용하는 경우, 농지담보대출(영농자금), 상가 담보대출(영세 자영업자 사업자금) 등 취급시 애로심화 우려

- (현행) 非주담대 중 상당부분(농지담보·상가담보 등)은 사업자금융도 임에도 불구하고, 편의상 사업자대출이 아닌 가계대출로 취급*하는 관행

* 농축어업인 등의 경우 생활자금과 사업자금 구분 없이 토지 등에 대한 가계 대출(非주담대)을 통하여 필요자금을 조달하는 경향

- ⇒ (개선) 영농·사업자금융도인 경우에는 기업대출(사업자대출)로 취급될 수 있도록 절차·기준 등 보완

※ 차주단위 DSR 전면도입을 위한 보완 선행 필요사항(예시)

- ① 농축어업인 및 영세 자영업자의 사업용도 대출은 LTV·DSR 규제를 적용받지 않는 사업자대출(기업대출)로 유도
- ② 농축어업인 및 영세 자영업자 등을 위한 간소화된 사업자대출 취급절차 신규 마련
- ③ 非주담대 DSR 산정시 해당 부동산 매입에 따른 예상소득을 반영하는 방안 등

③ 적정수준을 초과하는 과도한 대출관행 개선 지속 도모

- (현행) 상환능력 범위를 초과하는 과도한 신용대출은 자산 시장 쏠림을 통한 변동성을 유발할 부작용 내포

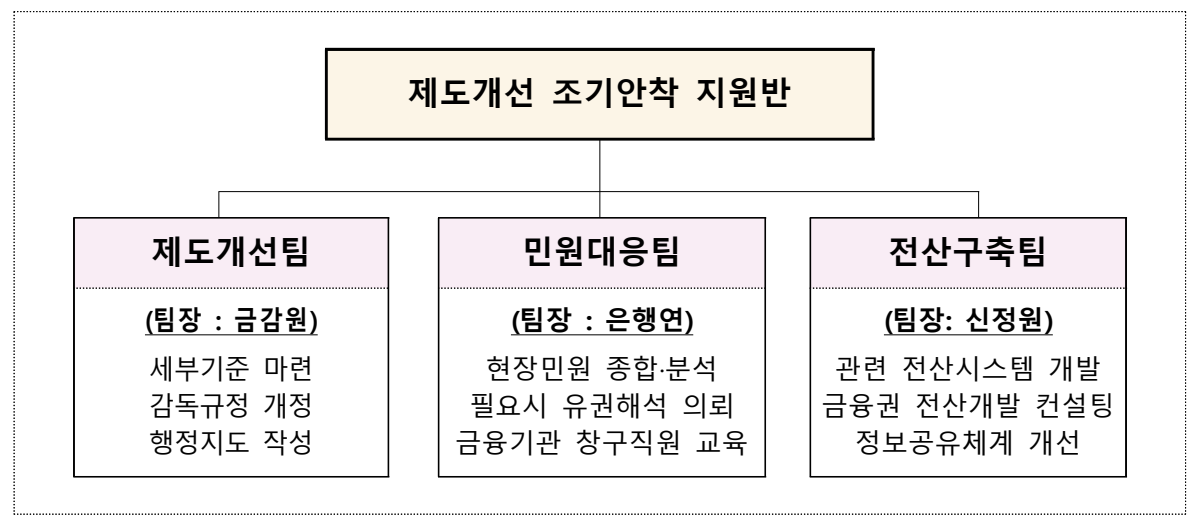
- ⇒ (개선) DSR 산정 합리화 등을 통한 시장관행 변화를 보아가며, 불요불급한 취급관행이 개선될 수 있도록 다양한 방안 강구

IV. 향후일정

- (~ '21.6월) 금융권 실무협의·전산구축 등을 거쳐 시행에 차질 없도록 준비
 - ('21.7월) 즉시 과제는 행정지도로 우선 시행하고, '21.하반기 중 관련규정 개정을 추진하여 제도정비
 - ('21.7 ~ '23.7월) 중장기 과제('22 ~ '23년 과제)는 시장혼선이 최소화 되도록 금융권의 충분한 사전준비와 대고객 안내·홍보 노력 병행
- ※ 제도변경에 따른 혼선방지·조기안착을 위한 지원반 운영 예정

< 제도개선 조기안착 지원반 >

- √ 금번 큰 틀의 제도개선으로 현장에서 다양한 불편사례 및 혼선 발생이 가능한 점을 감안하여, 이러한 사항들이 신속히 조정·해소될 수 있도록 3단계로 대응
 - (1단계) 예외인정 필요성 등에 대해 각 기관별 여신심사위원회 등을 통해 자체적으로 판단하되, 자체해석이 어려운 경우 업권별 협회(민원대응팀)에 문의
 - (2단계) 각 협회는 기존 사례가 있는 경우 신속히 대응하고, 금융당국의 해석이 필요한 경우에는 신속히 요청
 - (3단계) 금융당국은 현장애로 등을 감안하여 신속하게 유권해석을 제공하고 전파
- √ 대응체계가 원활히 가동될 수 있도록 「제도개선 조기안착 지원반」 구성·운영



참 고

가계부채 관리방안 과제 리스트

연번	과제명	조치사항	일정	소관과 (금감원)
----	-----	------	----	--------------

< 가계부채 거시건전성 관리체계 정비 >

1	가계부채 증가율 관리	-	지속	금융정책과 (은행감독국)
2	은행권 가계부문 경기대응 완충자본 도입	감독규정 개정	'21.下	은행과 (은행리스크업무실)
3	차등보험료율 제도를 통한 가계대출 리스크관리 유도	-	'22.1월	구조개선정책과
4	제2금융권 한도성 여신 리스크 관리체계 도입	감독규정 개정	'22.1월	중소금융과 (저축은행감독국)

< 상환능력에 기반한 대출관행 정착 >

5	차주단위 DSR 단계적 확대	감독규정 개정	'21.7월 (1단계)	금융정책과 (은행감독국)
6	DSR 산정시 가급적 실제만기가 반영되도록 체계 정비	감독규정 개정	'21.7월	금융정책과 (은행감독국)
7	증빙소득 外 다양한 소득추정 방식 허용	감독규정 개정	既반영	금융정책과 (은행감독국)

< 관리 취약부문 제도보완 >

8	非주담대 관리체계 정비	감독규정 개정	'21.5월	금융정책과 (은행감독국)
9	상호금융권의 非주담대 등 가계대출 취급관행 개선	-	지속	중소금융과 (상호금융감독실)

< 서민·청년층에 대한 금융지원 확충 >

10	생애소득주기를 감안한 DSR 산정방식 합리화	가이드라인 마련	'21.7월	금융정책과 (은행감독국)
11	초장기모기지(40년) 도입	-	'21.下	가계금융과