

---

# 가계부채 관리방안

- 과제별 세부내용 -

---

2021. 4. 29.

금 융 위 원 회  
금 융 감 독 원

## 가계부채 관리방안 과제 리스트

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

### < 가계부채 거시건전성 관리체계 정비 >

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

### < 상환능력에 기반한 대출관행 정착 >

5	차주단위 DSR 단계적 확대	감독규정 개정	'21.7월 (1단계)	금융정책과 (은행감독국)	5
6	DSR 산정시 가급적 실제만기가 반영되도록 체계 정비	감독규정 개정	'21.7월	금융정책과 (은행감독국)	7
7	증빙소득 外 다양한 소득추정 방식 허용	감독규정 개정	既반영	금융정책과 (은행감독국)	8

### < 관리 취약부문 제도보완 >

8	非주담대 관리체계 정비	감독규정 개정	'21.5월	금융정책과 (은행감독국)	10
9	상호금융권의 非주담대 등 가계대출 취급관행 개선	-	지속	중소금융과 (상호금융감독실)	11

### < 서민·청년층에 대한 금융지원 확충 >

10	생애소득주기를 감안한 DSR 산정방식 합리화	가이드라인 마련	'21.7월	금융정책과 (은행감독국)	12
11	초장기모기지(40년) 도입	-	'21.下	가계금융과	13

**과제1**

**가계부채 증가율 관리**

**< 추진배경 >**

- 2020년중 코로나19 위기대응을 위한 확장적 금융·통화정책 영향으로 불가피하게 가계부채 증가세 확대
  - 가계부채가 과도하게 누적될 경우, 향후 거시경제 측면에서 총수요 창출 제약 및 자산가격 조정시 거시건전성 악화 등 우려
- ⇒ 금년중 코로나19 위기극복을 위한 금융지원 기조는 당분간 유지하되, 가계부채가 향후 우리경제에 부담요인이 되지 않도록 관리할 필요

< 가계신용 증가율 추이(% , 전년동기대비, 한은) >

구 분	'154Q	'164Q	'174Q	'184Q	'193Q	'194Q	'201Q	'202Q	'203Q	'204Q
가계신용	10.9	11.6	8.1	5.9	3.9	4.1	4.6	5.2	7.0	7.9
가계대출	11.0	11.6	7.9	5.6	3.8	4.0	4.8	5.3	7.0	8.3
주담대	14.0	12.1	7.6	4.9	4.3	4.3	5.7	6.4	7.2	8.0
기 타	7.5	10.9	8.3	6.5	3.1	3.6	3.8	4.0	6.8	8.4

**< 주요내용 >**

- 중장기 시계(視界)하에 가계부채 증가율을 코로나19 발생 이전 수준 (4%대)으로 복원하고, 향후 경상성장률과 보조를 맞출 수 있도록 금융당국의 증가율 목표관리 再시행 (2020년중 목표관리 중단)
- 금년중에는 코로나19 상황을 감안하여 “5 ~ 6% 내외”로 관리하되, 신용대출 쏠림현상 등 국지적 불안이 발생하지 않도록 핀셋 관리

**< 기대효과 및 추진일정 >**

- 코로나19에 효과적으로 대응하면서도, 우리경제의 잠재위험 요인으로 지적되는 가계부채의 연착륙을 위한 토대 구축
- 은행권/非은행권의 가계부채 부문별 동향을 점검(매월)하고, 당초 증가율 목표치와 상이한 경우 면밀하게 상황점검 및 대응 추진

## 과제2

## 은행권 가계부문 경기대응 완충자본 도입

### < 추진배경 >

- 경험적으로 가계부채는 경기호황기에 확대되고, 부실 위험 등 취약성이 누적되면서 경기위축시 부실이 현실화되는 부작용을 유발
  - 가계부채 증가세 확대 등 여건 변화시, 추가자본 적립의무 부과 등을 통해 부실 위험을 사전에 경감하는 유인체계 구축

### < 주요내용 >

- 은행 총대출 중 가계대출 비중에 비례하여 추가자본 적립의무 부과
  - 금융위가 정한 기본 적립비율(0~2.5%)에 개별 은행의 가계대출 비중(0~100%) 등을 고려하여 최종 추가자본 적립비율 산출(최대 2.5%)
- 특히, 추가자본 적립의무 미이행시, 이익배당과 자사주 매입 및 성과연동형 상여금 지급 등을 제한할 예정

### < 기대효과 및 추진일정 >

- 가계·부동산 등 특정 부문으로 자금쏠림 현상 발생시, 이를 예방할 수 있는 유인체계 구축 → 거시건전성 측면에서 시스템 안정성 제고 기대
- 금년 하반기 제도시행\*을 목표로 「은행업감독규정·시행세칙」 및 「금융지주회사감독규정·시행세칙」 개정 추진('21.下)

\* 경기대응완충자본 추가적립 결정시, 최대 1년 범위 내에서 준비기간 부여 예정

### 과제3

### 차등보험료율 제도를 통한 가계대출 리스크관리 유도

#### < 추진배경 >

- 과도한 가계대출 증가 관련 잠재리스크가 개별 금융회사 위험도를 측정하는 차등보험료율제도\*에 일정부분 반영될 필요

\* 부보금융회사의 건전경영 유도 및 예보료 납부의 공정성 제고를 위해 부보 금융회사의 경영 및 재무상황에 따라 예보료율을 차등하는 제도('14년 도입)

#### < 주요내용 >

- 가계대출 리스크요인 관련 직·간접적인 평가지표를 차등보험료율 재무보완지표\*에 반영

\* 주요 잠재 리스크요인 등을 감안하여 업권별로 매년 선정하는 지표(15점)

< 가계대출 리스크 요인을 반영한 재무보완 평가지표(예시) >

평가지표	산 식	평가내용
가계대출 위험도	$(\text{고금리 가계대출 증가율}) \times (\text{고금리 가계대출 비중})$	• 고금리 가계대출 집중(증가율 및 비중 등 고려)에 따른 잠재적 위험 평가
가계대출 연체율	$\frac{\text{연체 가계대출금}}{\text{총 가계대출금}}$	• 가계대출의 질, 여신심사·사후관리 수준 등을 평가
가계대출 증가율	전년 대비 가계대출 증가율	• 단기간 가계대출의 급격한 증가에 따른 잠재적 위험 평가
高DSR 비중	$\frac{\text{高DSR}^* \text{ 가계대출금}}{\text{총 가계대출금}}$ * 70% 또는 90% 이상 비중	• 차주의 상환능력 등 가계대출의 질적 수준을 평가
가계대출 구조개선도	분할상환가계대출 증가율 또는 비중 등	• 가계대출 질적구조 개선 여부 또는 현황 등을 평가

#### < 기대효과 및 추진일정 >

- 금융회사 자체적인 자율적·선제적 가계대출 관리 유도 기대
- 부보 금융회사들의 의견수렴 등을 거쳐 재무보완지표를 선정하고, '22년 차등평가부터 적용 추진

## 과제4

## 제2금융권 한도성 여신 리스크 관리체계 강화

### < 추진배경 >

- ☐ 현재 은행·보험은 한도성 여신 및 지급보증(이하 한도성 여신 등)에 대해 충당금을 적립하고 자본비율에 반영중
- ☐ 제2금융권의 경우 한도성 여신 등에 대한 건전성 규제가 미흡하여, 충당금은 과소적립 되고 자본비율은 과대평가된다는 문제 인식

### < 주요내용 >

- ☐ 저축은행·여전·상호금융의 한도성 여신(신용카드 미사용한도 外)과 여전사 지급보증\*\*에 대해 충당금 및 자본규제 도입

\* 신용카드 미사용한도에 대한 대손충당금 규제는 既도입

\*\* 저축은행은 충당금 및 자본규제 既도입, 상호금융은 취급이 제한됨

- (신용환산율) 규제형평 측면에서 은행·보험\*과 동일한 40% 적용

\* 현재 약정 1년미만 20%, 1년초과 50% → '23년부터 단일 신용환산율(40%) 적용

- (단계적 시행) 개별사별·업권별로 규제도입에 따른 영향이 상이한 만큼, 급격한 건전성 지표 악화 방지를 위해 단계적 시행

\* (예) (저축·여전) '22년 20% → '23년 40%

(상호금융) '22년 20% → '23년 30% → '24년 40%

### < 기대효과 및 추진일정 >

- ☐ 제2금융권의 가계대출 관련 충당금 적립규모가 확대되는 등 위험 관리체계가 강화\*되고, 업권간 규제 일관성 제고 기대

\* 신용환산율 40% 적용시 : 업권별로 충당금 적립액은 590억원 ~ 1,583억원 증가하고, 자본비율은 0.21%p ~ 0.46%p 하락 전망

- ☐ '22년 시행 목표로 관련 감독규정·시행세칙 개정 추진('21.下)

## 과제5

## 차주단위 DSR 단계적 확대

### < 추진배경 >

□ 차주의 상환능력 내에서 가계대출이 취급되는 관행 정착을 위하여 차주단위 DSR 적용대상을 점차 확대할 필요

- 현행 주담대 취급시 적용하는 DTI의 경우, 他대출 원금상환분을 고려하지 않아 대출이 상환능력 대비 과도하게 취급되는 경향 발생
- 이를 보완하는 DSR의 경우, 현재 일부 차주\*에 대해서만 적용중

\* (주담대) 투기지역·과열지구 9억원 초과 주택에 대한 담보대출 취급시  
(신용대출) 연소득 8천만원 초과 차주가 총 신용대출 1억원 초과시

### < 주요내용 >

□ “차주단위 DSR” 적용대상을 3단계에 걸쳐 단계적으로 확대

< 차주단위 DSR 단계적 확대도입 계획 >

	현 행	1단계('21.7월)	2단계('22.7월)	3단계('23.7월)
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		

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

- (1단계) 서울APT 중 약 83.5%, 경기도APT 중 약 33.4%('21.2월기준)에 해당하는 담보에 기반한 주담대 차주 등에 “차주단위 DSR” 적용
- (2단계) 1단계 적용대상과 병행하여, 총 대출액 2억원을 초과하는 차주(全차주 중 12.3%(약 243만명))에 대해 “차주단위 DSR” 적용
- (3단계) 총 대출액 1억원 초과하는 차주(全차주 중 28.8%(약 568만명))에 대해 “차주단위 DSR” 적용

\* 1억이상 가계대출의 차주수는 全차주 중 28.8% 수준이나, 금액 기준으로는 전체 가계대출 중 76.5%에 해당

- ☐ 단, 소득 외 상환재원이 인정되거나 정책적 필요성이 있는 경우 등에 대해서는, 대출 신청시 차주단위 DSR 적용 제외\*

\* 업권별 감독업무 시행세칙에 규정(은행업감독업무 시행세칙 별표18 제12조 등)

※ 차주단위 DSR 적용 제외 대상

- 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

### < 기대효과 및 추진일정 >

- ☐ 차주의 상환능력 내에서 대출이 취급되도록 하는 관행을 정착시켜, 장기적으로 금융회사 건전성 제고 및 금융소비자 보호 제고 기대
- ☐ 우선 '21.7월 시행 과제는 행정지도를 통해 추진
- 금년 하반기 중 관련 감독규정 및 시행세칙 개정을 추진

※ 차주단위 DSR에 적용시 연소득규모 및 대출만기에 따른 주담대 한도

√ (가정) 원리금균등분할상환방식의 주택담보대출, 대출금리 2.5%, DSR 40%적용, 여타 대출은 없는 것으로 가정

연소득	만기 20년	만기 30년
2천만원	1.26억원	1.69억원
5천만원	3.15억원	4.22억원
8천만원	5.03억원	6.75억원
1억원	6.29억원	8.44억원



## 과제6

## DSR 산정시 가급적 실제만기가 반영되도록 체계 정비

### < 추진배경 >

- 현재 특정 주담대(분할상환상품)의 경우 DSR 산정시 실제만기가 적용되나, 신용대출의 경우 상품특성과 상관없이 일괄 10년\* 적용중
  - \* (예) 5년만기로 1년마다 갱신되는 구조의 한도성 여신(마이너스 통장)의 경우에도 DSR 산정시 일괄적으로 10년으로 계산
- 이러한 규제체계는 과거 주담대 중심의 규제강화 추세와 맞물려, 작년 하반기중 손쉽게 취급가능한 신용대출로의 풍선효과를 촉발
  - \* '20년 중 증가율 : (전세대출 제외 주담대) +4.8% (신용대출) +18.3%
- 특히, 금융권의 신용대출 취급경쟁 등으로 차주상환능력이 엄밀히 고려되는 심사관행이 약화되고, 거액 신용대출 취급이 확대\*되는 상황
  - \* 1억이상 거액 신용대출 비중(금액기준) : (18) 10.8 (19) 11.7 (20) 15.9

### < 주요내용 >

- 원칙적으로 DSR 산정시 가급적 실제만기가 반영되도록 체계 정비
  - 단, 신용대출 DSR 산정 관련 급격한 시장충격이 없도록, 충분한 기간을 두고 시범운용을 통해 합리적 관행정착 유도

#### ※ 시범운용 조치사항

- ▷ 현재 10년으로 획일 적용되는 **신용대출 DSR 산정만기를 10년 → 7년('21.7월) → 5년\*('22.7월)으로 하향 조정**
  - \* 가계신용대출의 평균 만기는 약 52개월 수준
- ▷ 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 균등 분할상환  
③(총 분할상환 금액) 총 대출액의 40% 이상

- '23.6월까지 시장관행 정착 추이를 보아가며 추가적 제도정비 추진

### < 기대효과 및 추진일정 >

- 상환능력 대비 과다취급될 소지가 있는 신용대출 취급을 억제하고, 분할상환상품 확산을 통해 가계대출의 구조적 건전성 제고 기대
- '21.7월부터 시범운용 조치 단계적 시행

## 과제7

## 증빙소득 外 다양한 소득추정 방식 허용

### < 추진배경 >

- 차주단위 DSR 전면 시행시 소득파악이 어려운 차주의 경우 대출 심사 자체가 어려워지는 상황 심화 우려
  - 소득파악 사각지대로 대출심사 자체가 제한되는 사례가 발생하지 않도록, 소득파악체계를 보다 촘촘하게 마련할 필요

### < 주요내용 >

- 기존 인정되던 증빙소득과 인정소득 外 다양한 소득추정 방식 추가

※ 참고 : 증빙소득 및 인정소득

- ✓ (증빙소득) 국세청 등을 통해 입증되는 모든 소득을 합산한 종합소득
- ✓ (인정소득) 국민연금 또는 건강보험료 납부내역을 활용해 추정한 소득

- (인정소득 확대) 소득이 일정치 않은 농·축·임·어업인에 대한 인정 소득 산정방법 특례\* 신설

\* (예) 농촌진흥청이 제공하는 최근 3년간 평균 총수입에서 경영비 제외분 인정

- (신고소득 활용) 증빙소득·인정소득 산출이 어려운 차주의 경우 다양한 관련자료를 활용\*하여 추정 가능한 소득을 인정

\* (예) 임대소득·금융소득·매출액·카드사용액·저축액 등 자료를 활용한 추정소득

### < 기대효과 및 추진일정 >

- 소득파악 어려움을 이유로 대출심사가 원천 차단되는 사례 방지 기대

< 참고 : 각종 소득추정 방식을 활용한 신용대출한도 사례 >

구 분	소득 현황	연소득 추정	DSR에 따른 한도
퇴직자	노령연금 월 50만원	600만원	약 1,800만원
실직 근로자	국민연금 월 20만원 납부	약 2,500만원	약 7,600만원
휴폐업 사업자	건강보험료 월 10만원 납부	약 3,300만원	약 1억원
일용 근로자	소득예측모형	약 800만원	약 2,400만원
학 생	적금 월 50만원 납부	약 1,900만원	약 5,800만원
전업주부	신용카드 연 1,500만원 사용	약 3,000만원	약 9,200만원

- 다양한 소득추정 방식이 금융권에 확산될 수 있도록 점검·독려 추진

## 참 고

## 각종 소득추정 방식을 활용한 신용대출한도 사례

□ (가정) DSR 산정시 만기 10년 적용, 이자율 3%, 차주단위 DSR 40%, 기타대출은 없다고 가정

※ 실제 심사단계에서 연소득이 감액될 수 있으며, 주담대의 경우도 동일한 방식으로 소득추정 가능

### ◇ (사례1) 월 50만원의 노령연금을 받는 은퇴자

- 연소득 산정 : 증빙소득(연금소득) 활용
  - 연금소득(월 50만원) × 12개월 = 600만원
- ⇒ 신용대출 최대 가능한도 : 약 1,800만원

### ◇ (사례2) 매월 20만원씩 국민연금을 납부중인 실직 근로자

- 연소득 산정 : 인정소득(국민연금 납부액) 활용
  - 최근 3개월 평균납부 보험료(20만원) ÷ 보험료율(9%) × 12월 × 95% ≒ 2,500만원
- ⇒ 신용대출 최대 가능한도 : 약 7,600만원

### ◇ (사례3) 매월 10만원씩 건강보험료를 납부중인 휴폐업 사업자

- 연소득 산정 : 인정소득(건강보험료 납부액) 활용
  - 최근 3개월 평균납부보험료(10만원) ÷ 보험료율(3.43%) × 12월 × 95% ≒ 3,300만원
- ⇒ 신용대출 최대 가능한도 : 약 1억원

### ◇ (사례4) 소득을 신고하지 않고 있는 일용 근로자(프리랜서 등 포함)

- 연소득 산정 : 신고소득(소득예측모형) 활용
  - KCB소득예측모형에서 추정한 소득(1,000만원) × 80% = 800만원
- ⇒ 신용대출 최대 가능한도 : 약 2,400만원

### ◇ (사례5) 최근 1년간 매월 50만원씩 적금을 납부중인 학생

- 연소득 산정 : 신고소득(적립식 수신액) 활용
  - 최근 1년간 납부금액(50만원×12개월) ÷ 민간저축률(27.8%) × 90% ≒ 1,900만원
- ⇒ 신용대출 최대 가능한도 : 약 5,800만원

### ◇ (사례6) 연간 1,500만원씩 신용카드를 이용중인 전업주부

- 연소득 산정 : 신고소득(신용카드 사용액) 활용
  - 최근 1년간 개인신용카드 소득공제 금액(1,500만원) ÷ 신용카드사용율(45.5%) × 90% ≒ 3,000만원
- ⇒ 신용대출 최대 가능한도 : 약 9,200만원

## 과제8

## 非주담대 관리체계 정비

### < 추진배경 >

- 가계대출 중 非주담대는 최근 수년간 증가세\*가 높지 않고, 다양한 차주(농어민/소상공인 등)의 이용목적에 고려하여 **별도의 규제 미적용\*\***

\* 非주담대 증가율 추이(전년동기대비, %) : ('18년) 3.4 ('19년) 1.6 ('20년) 2.0

\* 다만, 非주담대 증가율이 다소 높았던 상호금융권에 대해서는 행정지도로 LTV 70% 규제. 他업권에서는 경락률 등을 고려하여 통상 LTV 60~80% 적용중

- 그러나 非주담대도 가계부채의 한 부분을 차지하며 규제 사각지대에 있어, 언제든지 대출급증 및 쏠림현상이 발생할 가능성 상존

○ 특히, 최근 LH사태를 계기로 非주담대 규제정비 필요성이 대두

### < 주요내용 >

- **全금융권에 토지·오피스텔 등 非주담대 LTV 한도규제 확대('21.5.17.)**

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

- 토지거래허가지역 內 신규 非주담대에 대한 LTV 40% 적용('21.7월)

○ 다만, 기존 농업인의 경우 농지원부·농업경영체 확인서 확인을 통해 LTV 40% 적용을 예외로 하는 등 실수요자 보호방안 강구('21.5~6월)

- 非주담대 취급시에도 '23.7월부터 차주단위 DSR을 적용하는 것을 목표로 제반사항\* 준비 추진

\* 농축어업인·영세 자영업자의 사업용도 대출을 사업자대출로 유도 및 간소화된 별도 취급절차 마련, 非주담대 DSR 산정시 해당 부동산에 따른 예상소득 반영 방안 등

### < 기대효과 및 추진일정 >

- 사각지대에 있었던 非주담대와 非은행권에 대한 규제도입으로 규제 정합성 확보 및 풍선효과 등 부작용 방지

- 非주담대 LTV 규제는 '21.5.17일부터 시행

## 과제9

## 상호금융권의 非주담대 등 가계대출 취급관행 개선

### < 추진배경 >

- 상호금융권의 非주담대가 부동산투기 자금조달에 악용될 개연성을 억제하여 이를 차단할 필요

### < 주요내용 >

- 상호금융권의 非주담대 등 가계대출 취급관행 중 취약한 부분이 있는지 점검하고, 이에 대한 보완방안 마련 추진
  - 복시홍농협 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 건전성 현황 등 주기적 점검
  - 상호금융권 가계대출 중 非주담대 관련 리스크 요인을 점검하고, 필요시 추가적 보완방안\* 마련 및 상호금융권 대출관행 개선 도모
    - \* (예) 공동대출 제도개선, 非주담대 실태점검에 따른 보완방안 등

### < 기대효과 및 추진일정 >

- 상호금융업권의 非주담대 가계대출 중 취약부문을 개선하여 대출관행 개선 및 건전성 제고 기대
- 상호금융정책협의회의 내실 있는 운영을 통해, 상호금융권 건전성 현황 점검 및 규제개선 방안 등을 지속 논의

#### ※ 참고 : 상호금융정책협의회 개요

- **참석기관** : 금융위, 기재부, 행안부, 농식품부, 해수부, 산림청, 금감원, 5개 상호금융 중앙회 등
- **목적**: 상호금융권의 건전성 현황 점검 및 감독기관간 정책공조 강화
- **개최**: 매반기 개최

## &lt; 추진배경 &gt;

- 장래소득 증가 가능성은 높으나 현재 소득으로 DSR 산정시 상환 능력이 과소평가되기 쉬운 청년층 등에 대한 합리적 제도개선 필요
  - 특히 차주단위 DSR 확대 도입시, 청년층의 자금조달 애로 확대 우려

## &lt; 주요내용 &gt;

- 현재 소득은 낮으나 장래 소득증가 가능성이 높은 차주에 대해서는 DSR 산정시 “장래소득 인정기준” 활용(‘21.7월)
  - 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

※ 참고 : 예상소득증가율을 반영한 장래소득 계산 방식(예시)

- ① (적용대상) 만기 내에 소득이 20% 이상 증가할 것이 예상되는 차주
- ② (대출용도) 주택구입목적의 주택담보대출
- ③ (장래소득) 소득증가가 예상되는 대출만기 범위 내 연평균 예상소득을 감안  
 - 장래소득 = [현재소득 + 현재소득(1+예상소득증가율\*)] / 2

\* 예상소득증가율은 고용노동통계(<http://laborstat.moel.go.kr>)를 활용

## &lt; 기대효과 및 추진일정 &gt;

- 청년층의 경우, 만기가 긴 주택담보대출 취급시 대출한도 확대 효과

- ◇ (사례1) 월 급여가 300만원인 만 30세 무주택 근로자  
 (연리2.5%, DSR 40%, 20년만기, 예상소득증가율 +23.3%)
  - 현재소득 : 연 3,600만원 / 장래소득 : 4,014만원\*
  - \* 4,014만원 =  $[3,600 + 3,600 \times (1+0.233)]/2$
  - 대출한도 : 2억 2,600만원 → 최대 2억 5,200만원 (+11.5%)
- ◇ (사례2) 월 급여가 250만원인 만 24세 무주택 근로자  
 (연리2.5%, DSR 40%, 30년만기, 예상소득증가율 +75.4%)
  - 현재소득 : 연3,000만원 / 예상소득 : 4,131만원\*
  - \* 4,131만원 =  $[3,000 + 3,000 \times (1+0.754)]/2$
  - 대출한도 : 2억 5천만원 → 최대 3억 4,850만원 (+39.4%)

- 금융권 가이드라인 마련 등을 거쳐 ‘21.7월 시행

## &lt; 추진배경 &gt;

- ☐ 현재 소득이 낮은 청년층의 내집마련 비용부담을 경감할 필요

## &lt; 주요내용 &gt;

- ☐ 현재 정책모기지는 30년 만기까지만 제공되고 있으나 청년·신혼부부 대상 정책모기지(보금자리론·적격대출)에 40년 만기 대출 도입

- 만 39세 이하의 청년\* 및 혼인 7년내 신혼부부에게 제공

\* 버팀목대출 등 정책상품은 만 34세를 기준으로 하고 있으나, 주택구매 결정은 자본축적 시간이 더 필요하다는 점을 고려하여 만 39세까지 지원

## &lt; 현재 정책모기지 상품별 이용요건 &gt;

구 분	보금자리론	적격대출
주택가격한도	6억원 이하	9억원 이하
소득제한(신혼부부)	7천만원(8,500만원)	제한없음
대출한도	3억원	5억원
LTV·DTI	LTV 70%, DTI 60%	은행과 동일
대출금리	2.50~2.85%(‘21.4월)	2.75~3.85%(은행별 상이)

## &lt; 기대효과 및 추진일정 &gt;

- ☐ 청년·신혼부부의 내집마련에 따른 원리금 상환부담 완화\* 기대

\* (예) 3억원 대출(대출이자 2.75%) 시 월 상환금액은

(30년만기) 122만원 → (40년만기) 104만원으로 15.1% 감소

- 통상 7~8년 정도인 상환기간\* 동안 차주가 원리금 부담을 축소할 수 있는 선택권이 부여됨

\* 대환/이사 등을 이유로 약정만기와 무관하게 대부분 7~8년 이내에 상환

- ☐ 금년 하반기 중 보증자리론 및 적격대출에 도입