

첨부 3

※ 동 자료에 제시되어 있는 사례 등은 가계부채 관리방안 적용시 발생할 수 있는 일반적 사례를 정리한 것으로 실제 대출한도 등은 개인별, 금융회사별로 상이할 수 있습니다.

주요 Q&A

- 가계부채 관리방안 -

2021. 4. 29.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

목 차

[차주단위 DSR 적용]

1. 최근 청년·실수요자의 내집마련 지원을 위한 규제정비 필요성이 제기되고 있는데, 대출규제 강화 내용 중심의 이번 대책은 오히려 이러한 시장의 요구에 역행하는 것이 아닌지? 1
2. 차주단위 DSR 적용의 의의/기대효과는?
DSR 확대시행으로 대출한도가 얼마나 줄어드나? 2
3. 담보력에 기반한 LTV 규제가 이미 시행되고 있는 상황에서, 차주단위 DSR을 통해 소득에 기반한 규제까지 강화하는 경우 중복규제의 우려가 있는 것은 아닌지? 3
4. 청년 미래소득 반영시 대출한도가 얼마나 증가하는가? 4
5. 차주의 장래소득을 계산할 때 직종별·연령별 소득수준이 다른 부분은 어떻게 반영할 것인가? 5
6. 집단대출(중도금·이주비대출)은 DSR 계산시 포함되는지? 6

[신용대출 관리]

1. '23.7월부터 한도성 여신(마이너스 통장)에도 실제만기가 적용되는 경우 한도가 소득의 40%로 축소되는지? 7
2. 신용대출(특히 한도성 여신의 경우) DSR 산정 과정에서 만기가 조정됨에 따라 신용대출 한도가 단축되는지? 8

[非주택담보대출]

1. 농민·영세 소상공인은 사업자대출보다 편리한 가계대출로 자금조달을 하는 관행이 존재함. 제도 변화로 어려움이 가중되는 것 아닌지? 9
2. 非주담대 규제시 청년층이 주로 이용하는 오피스텔 담보대출이 어려워지는 것은 아닌지? 10
3. '가계대출의 사업자대출 유도'에 해당하는 케이스? 11

[초장기 정책모기지]

1. 주택가격 및 소득요건은 기존 정책모기지과 동일한지? 12
2. 가계대출을 팽창시키는 요인으로 작용하지 않을지? 13

[기 타]

1. 대책 시행을 왜 발표 2개월 이후('21.7월)에 하는 것인지? 14
2. 대책 시행 전 가계대출 선수요에 대한 대응은? 15

[차주단위 DSR 적용]

1. 최근 청년·실수요자의 내집마련 지원을 위한 규제정비 필요성이 제기되고 있는데, 대출규제 강화 내용 중심의 이번 대책은 오히려 이러한 시장의 요구에 역행하는 것이 아닌지?

□ 이번에 발표하는 가계부채 대책은 가계부채 규모가 GDP 수준을 넘어선 상황에서 가계부채 총량이 더 급증하지 않도록 최소한의 관리노력을 해나가겠다는 취지임

□ 금융당국은 총량 관리목표 범위 내에서 가계부채를 관리하면서, 실수요자에 대한 금융지원은 오히려 늘려나갈 계획

① 차주단위 DSR 적용확대, 非주담대 규제사각지대 해소 등을 통해 가계대출 시장의 자금흐름을 과도한 금융차입을 통한 투기수요 대신 실수요 쪽으로 전환해나가고,

② 서민·실수요자에 대한 LTV 우대혜택 확대 등을 포함한 종합적인 실수요자 지원방안을 관계부처와 협의하여 조속한 시일내 별도 마련·발표할 것임

<서민·실수요자 우대 혜택 및 요건>

구분	현행	검토방안
① 우대혜택 수준	LTV·DTI 10%p 우대	우대혜택 상향
② 연소득 기준	부부합산 연소득 8천만원 생애최초구입자 9천만원	소득기준 상향
③ 주택가격 기준	투기·과열지구 6억원 조정대상지역 5억원	주택가격기준 상향

2. 차주단위 DSR 적용의 의의/기대효과는?

DSR 확대시행으로 대출한도가 얼마나 줄어드나?

□ DSR은 차주의 상환능력 범위내에서 대출을 취급토록 하는 소비자보호 측면의 규제로서,

- 소득 범위내에서 대출을 이용하던 실수요자의 경우 대출한도의 영향은 크지 않을 것
- 반면, 소득을 초과하는 과도한 금융차입을 통해 부동산 등에 투자하는 투기수요(갭투자 등)의 경우 상대적으로 큰 영향을 받을 것

< 사례별 차주단위 DSR에 따른 효과 >
(연소득 8천, 주택가격 9억원, 대출만기 30년 가정)

	현행			신용대출	차주단위 DSR에 따른 한도 (원리금균등분할상환시)
	주담대 한도				
	투기지역	조정지역	非규제		
실수요자 (무주택자)	<u>3.6억원</u>	<u>4.5억원</u>	<u>6.3억원</u>	활용가능	<u>6.75억원</u>
주택투기 (3주택 구입)	제한	제한	<u>17.1억원</u>	활용가능	<u>6.75억원</u>
토지투기 (30억원 상당)	<u>24.0억원</u> (최대 LTV 80%)			활용가능	<u>6.75억원</u>

□ DSR 중심 규제체계로의 전환은

- 그동안 금융사 건전성 측면에서 운용되던 가계대출 규제체계를 금융선진국처럼 소비자보호 중심으로 전환해나가는 의의가 있고

* LTV는 충분한 담보를 확보토록 해서 금융회사의 손실을 최소화하는 규제인 반면, DSR은 차주가 "갚을 수 있는 만큼만 빌려주도록 하여 차주를 보호

- 주택금융시장의 자금흐름이 불요불급한 투기수요에서 실수요 쪽으로 전환, 선순환 될수 있는 기틀을 마련할 것으로 기대됨

3. 담보력에 기반한 LTV 규제가 이미 시행되고 있는 상황에서, 차주단위 DSR을 통해 소득에 기반한 규제까지 강화하는 경우 중복규제의 우려가 있는 것은 아닌지?

□ LTV와 DSR은 상호보완적 역할을 하고 있음

① LTV는 담보가치 기준 규율 방식으로 금융회사 건전성 관리 차원의 규제

② DSR은 차주의 상환능력을 심사하는 규율 방식으로 소비자 보호차원의 규제

⇒ 금융회사 건전성 관리와 소비자보호는 금융안정의 양대축으로 상호보완적인 역할

□ 그동안 LTV 규제에 비해 상환능력 심사는 상대적으로 느슨하게 운영되어왔음

○ 경기상황 등에 따라 LTV 규제가 적용되지 않는 신용대출로의 풍선효과 발생 개연성

○ 소득을 고려하지 않고 과도한 레버리지 조달을 통한 자산투자 차단에 한계 존재(갭투자 등)

□ 이번 대책에 따라 DSR 규제가 확대 적용될 경우

○ 적정한 담보가치 범위 내에서 차주의 상환능력 범위 내의 대출이 이루어져, ①금융회사 건전성 제고와 ②금융소비자에 대한 과도한 대출억제가 동시에 달성 가능해짐

○ 이를 통해 규제할 경우 다주택 투자, 무리한 신용대출 등의 부작용도 자연스럽게 시스템적으로 차단 가능할 것으로 기대함

4. 청년 미래소득 반영시 대출한도가 얼마나 증가하는가?

- ☐ 차주의 급여수준, 연령, 대출조건 등에 따라 달라지는 만큼
일률적으로 산정하기는 어려움
- ☐ 연령이 낮을수록, 대출만기가 길수록 대출한도 증가폭이 커질
것으로 예상

◇ (사례) 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%)**

5. 차주의 장래소득을 계산할 때 직종별·연령별 소득수준이 다른 부분은 어떻게 반영할 것인가?

- ☐ 차주의 장래소득은 차주의 직업·연령·숙련도 등 매우 다양한 변수가 있는 만큼, 단일의 기준이 제시되기는 어려움
 - ☐ 다만, 현재 활용가능한 공신력있는 소득자료의 범위가 제한된 만큼,
 - 우선 활용 가능한 자료 위주로 적용해가되,
 - 향후 자율규제 마련 과정에서 합리적인 범위 내에서 은행별 상황에 맞게 대출 증가액의 상·하한, 비율 등을 조정·보완하여 자유롭게 활용할 수 있도록 할 것임
 - 예컨대 공신력 있는 통계를 활용하거나 충분한 내부 데이터를 바탕으로 차주의 장래소득을 합리적으로 추정*한 경우라면, 금융권이 자율적으로 활용할 수 있도록 안내하겠음
- * 금융기관의 내부자료 등을 바탕으로 특정 직군, 특정 직장의 장래소득을 합리적으로 추정한 경우 등
- ☐ 향후 금융회사들이 가이드라인에 따라 명확한 내부기준을 마련하여 투명하게 운용토록 할 계획임

6. 집단대출(중도금·이주비대출)은 DSR 계산시 포함되는지?

- ☐ 중도금대출의 경우 향후 잔금대출을 통해 대환*되는 것이 관행인 만큼, 적용배제기준(소득 외 상환재원 존재)에 따라 적용대상에서 제외

* 단, 잔금대출 전환시에는 DSR 기준에 따라 적용

[신용대출 관리]

1. '23.7월부터 한도성 여신(마이너스 통장)에도 실제만기가 적용되는 경우 한도가 소득의 40%로 축소되는지?

- ☐ 상환능력 범위 내에서 대출이 취급되는 원칙은 신용대출 뿐만 아니라 모든 대출에 적용됨
- ☐ '23.7월 이후 실제만기가 적용될 경우, 만기가 1년인 한도성 여신 상품의 한도는 연소득의 40% 이내로 제한될 수 있으나,
 - 제도시행 시기까지 남은 기간 中 분할상환조건부 다년도 신용대출, 약정만기 조정(1년→3~5년) 등 대출취급 관행에 변화를 유도함으로써
 - 실수요자의 금융접근 애로가 최소화될 수 있도록 보완해나갈 예정

2. 신용대출(특히 한도성 여신의 경우) DSR 산정 과정에서 만기가 조정됨에 따라 신용대출 한도가 단축되는지?

- ☐ 상환능력 범위 내에서 대출이 취급되는 원칙은 신용대출 뿐만 아니라 모든 대출에 적용됨
 - 연소득·상환기간·여타 대출의 원리금 등을 종합적으로 고려하여, 상환능력이 충분하다고 판단되는 경우 대출이 가능함
- ☐ 다만, 현재는 신용대출 DSR 산정시 실제만기와 상관없이 일률적으로 만기 10년을 적용함에 따라, DSR이 실제상환능력을 정확히 반영하지 못한다는 한계가 있음
 - 이러한 단점을 보완하기 위하여 '23.7월 이후에는 원칙적으로 DSR 산정시 실제 약정된 만기를 적용하도록 제반여건을 개선하고자 함
- ☐ 이 과정에서 금융시장에 급격한 영향이 없도록,
 - ① 신용대출 적용만기를 단계적으로 단축*하여 충분한 준비기간을 부여하고,
 - * 현행 10년 → 7년('21.7월) → 5년('22.7월)으로 하향 조정
 - ② 동 기간중 분할상환조건부 다년도 신용대출, 약정만기 조정(1년→3~5년) 등 시장의 대출취급 관행 변화를 유도해나갈 계획
- ☐ 동 조치는 주택담보대출과 마찬가지로 신용대출의 구조적 건전성을 제고하는데 기여할 것으로 기대함

[非주택담보대출]

1. 농민·영세 소상공인은 사업자대출보다 편리한 가계대출로 자금조달을 하는 관행이 존재함. 제도 변화로 어려움이 가중되는 것 아닌지?

□ 농어업인 및 영세 소상공인들의 경우 생활자금과 사업자금 구분 없이, 가계 非주담대를 통해 필요자금을 조달하는 사례가 많은 것으로 알고 있으나,

- 현재 농민·영세 소상공인의 자금조달 실태를 감안할 때 규제 변화에 따른 영향은 크지 않을 것으로 예상

* 농업인의 농지담보대출의 경우 대부분이 LTV 70% 이하이고, 평균 대출금액도 1억 미만으로 파악

□ 다만, 일부의 경우 제도변화에 따라 대출이 제한되거나, 가계 대출 보다 절차가 까다로운 사업자대출을 이용하여야 하는 불편함이 발생할 수 있는 만큼,

* 사업자대출은 가계대출과 다른 여신심사기준·절차 등이 적용됨에 따라 영세 농축어업인·자영업자 등 금융취약계층의 경우 접근성에 애로가 있을 수 있음

- 이에 선의의 피해를 방지하기 위하여 농축어업인·영세 자영업자를 위한 간소화된 사업자대출 취급절차 등을 마련할 계획임

2. 非주담대 규제시 청년층이 주로 이용하는 오피스텔 담보 대출이 어려워지는 것은 아닌지?

□ 금번 「가계부채 관리방안」에 따른 非주담대 규제는 느슨한 규제를 악용하여 과도한 LTV를 적용하거나, 상환능력을 초과하는 대출취급을 방지하려는 목적임

○ 따라서 금융기관들의 내규 등에 근거하여 합리적인 수준의 LTV가 적용되었던 통상적인 오피스텔 담보대출* 등 실수요의 경우 주거부담에 큰 변화가 없을 것으로 판단함

* 오피스텔 담보 가계대출의 평균 LTV는 51.4%

□ 다만, 차주단위 DSR 확대 도입 등에 따라 투기 목적으로 과도한 레버리지를 일으켜 여러 채의 오피스텔을 구매하는 행위 등은 제약될 것으로 기대함

3. '가계대출의 사업자대출 유도'에 해당하는 케이스?

- ☐ 수익창출을 목적으로 하는 사업용 자금대출로서 사실상의 사업자대출이나 가계대출로 취급했던 경우를 일컬음
 - ① 농지, 임야, 양식장 등을 담보로 하는 농민, 어민, 임업인 등의 사업자금 마련을 위한 대출
 - ② 영세 음식점, 도소매업 등 사업영위를 위한 상가담보대출
 - ③ 월 고정수입, 노후자금 마련 목적으로 오피스, 오피스텔, 지식산업센터 등 임대업 영위를 위한 담보대출 등이 있음
- ☐ 이러한 대출들을 본질적 성격에 맞게 사업자 대출로 유도해 나갈 계획임
 - 이 과정에서 선의의 자영업자 등에게 대출 취급 어려움이 발생하지 않도록 충분한 보완조치를 병행·마련할 계획

[초장기 정책모기지]

1. 주택가격 및 소득요건은 기존 정책모기지와 동일한지?

□ 동 상품은 새로운 상품을 출시하는 것이 아니라

- 기존의 보금자리론과 적격대출을 이용하는 청년층 등에게 약정 만기의 선택권을 더 넓게 부여하는 것임
- 주택가격 및 소득 등 다른 요건은 기존과 동일함

< 현재 정책모기지 상품별 이용요건 >

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)

2. 가계대출이 늘어날 수 있는 요인으로 작용하지 않을까?

- 정책모기지 이용자들은 이미 한도까지 대출을 이용하고 있는 만큼 대출총량증가는 최소화하면서 원리금상환부담만 낮출 수 있음
 - 보금자리론 사용자 중 만 39세 이하 청년은 이미 한도(LTV 70%·3억원 한도)까지 대출을 받고 있어 대출을 증가시키기 어려움

< 보금자리론(30년 만기) 대출연령별 평균 LTV(%,'20년) >

대출연령	25세이하	25~30세	30~35세	35~40세	65세초과
LTV(%)	66.0	64.3	62.6	61.1	51.9

- 초장기모기지는 대출한도를 늘리는 것이 아니라 이용할 수 있는 만기의 선택폭만 넓어지는 것인 만큼
 - 가계대출 증가효과는 최소화 될 것으로 예상됨

[기 타]

1. 대책 시행을 왜 발표 2개월 이후(‘21.7월)에 하는 것인지?

- ☐ 대책 시행을 위한 금융권 실무협의 및 추가 의견수렴, 전산 구축 등을 위해 물리적인 시간이 필요한 상황임
 - 새로운 제도가 차질 없이 시행될 수 있도록 「제도개선 조기안착 지원반」을 통해 금융기관들의 준비를 지원하고, 세부사항들을 자세히 안내하겠음
- ☐ 아울러 금번 대책으로 큰 틀의 제도개선이 예고되는 만큼, 현장에서 발생가능한 다양한 불편사례 및 혼선을 최소화해 나갈 필요가 큼
 - 관련 사항들이 창구에서 신속하게 조정·해소될 수 있도록 「각 기관별 여신심사위원회 - 업권별 협회 - 금융당국」의 유기적인 협력체계를 구축하겠음

2. 대책 시행 전 가계대출 선수요에 대한 대응은?

- ☐ 금년들어 가계부채 증가세가 완화되고 있으며, 부동산시장도 안정세를 보이고 있는 만큼, 선수요가 크지는 않을 것으로 판단함
 - 특히, 선수요란 시점간 배분의 문제인 만큼, 장기적인 가계부채 관리 관점에서 그 영향이 크지 않을 것으로 전망함
- ☐ 다만, 규제 선수요가 발생하지 않도록 제도 시행 전이라도
 - 금융기관들이 자율적으로 상환능력 중심의 대출관행이 시행될 수 있도록 협조를 구하고 지원할 것임