

## 가계부채 종합 관리방안

2015. 7. 22

관계기관 합동



### 목 차



I. 가계부채 현황 .....	1
II. 가계부채 증가에 대한 평가 .....	2
III. 가계부채 종합 관리방안 .....	4
1. 고정금리·분할상환으로 대출구조 개선 가속화 .....	5
2. 금융회사 자율의 상환능력심사 방식 개선 .....	7
3. 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화 .....	10
4. 금융회사 등의 대응력 제고 및 모니터링 강화 .....	13
IV. 추진 계획 .....	15
 [참고1] 가계부채 종합 관리방안의 기대효과 .....	17
[참고2] 경제활력 강화 및 가계소득 증대 .....	18
[참고3] 서민·취약계층 맞춤형 지원 강화 .....	19

## I. 가계부채 현황

① (총량) 과거 9%대에서 6%대 수준으로 증가속도가 안정화되던 가계부채는 최근 들어 증가세 확대('15.3월말 1,099조원)

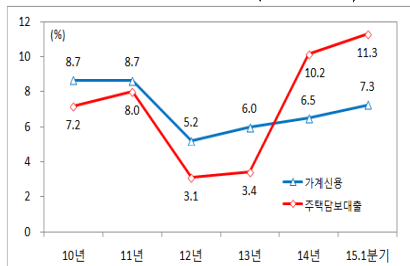
\* 가계신용 증가율(% , 전년동기대비, 한국은행) :  
(’05~10년 평균)9.3 (’11년)8.7 (’12년)5.2 (’13년)6.0 (’14년)6.5 (’15.1분기)7.3

○ 특히, 작년 하반기 이후 은행권 주택담보대출을 중심으로 증가폭이 늘어나고\* 있고, 이런 추세가 지속될 가능성

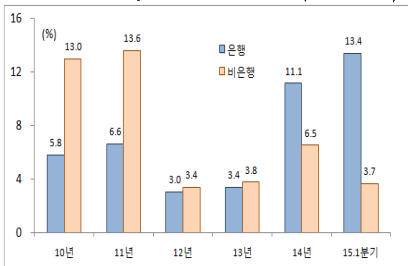
\* 가계대출 증가(조원, 금감원) : (’13.8~’14.6월)35.7 → (’14.8~’15.6월)79.8  
은행 주택담보대출 증가(조원, 금감원) : (’13.8~’14.6월)16.6 → (’14.8~’15.6월)59.5

- 주택 실수요자 자금이용 제약완화 등에 따른 주택시장 정상화, 금리 인하에 따른 대출수요 확대 등 복합적 요인에 기인

가계부채 증가율(한국은행)



주택담보대출 은행/비은행 증가율(한국은행)



② (구조) 은행권 중심으로 고정금리·분할상환 방식으로 지속 개선

○ '15.3~4월 주택금융공사의 32조원 규모 “안심전환대출” 공급으로 금년 상반기 중 '16년말 정책목표 30%를 조기 달성

<연도별 고정금리·분할상환대출 비중(은행권, %)>

(단위 : %)	'10말	'11말	'12말	'13말	'14말	'15.3말	'15.6말*
분할상환	6.4	7.7	13.9	18.7	26.5	29.8	33
고정금리	0.5	3.1	14.2	15.9	23.6	27.6	33

\* 연도별 구조개선 이행 목표(%) : (15년말)25 (16년말)30 (17년말)40

## II. 가계부채 증가에 대한 평가

◇ 전반적인 건전성과 최근의 증가세 분석 등을 감안할 때, 시스템 리스크로 확산될 가능성은 제한적

◇ 다만, 가계부채가 소득보다 빠르게 증가하고 있으므로 국내외 충격 발생 가능성 등에 대비하여 선제적·종합적 대응 필요

### ◇ 시스템 차원의 안정성은 지속 유지

□ 건전성이 양호한 은행권 주택담대('15.3말 375조원) 위주로 증가

○ 연체율('15.5말 0.39%), BIS비율('15.3말 13.9%) 등 금융회사 손실흁수 능력이 충분하고 주택경매 낙찰가율도 안정적 수준(80% 상회)

□ 상환능력이 양호한 소득4~5분위 가구가 가계부채의 70%를 보유하고 있고, 부채 증가가 소비지출 보다는 자산 축적으로 연결

○ 금융자산이 부채대비 2배 이상 크고 상대적으로 빠르게 증가

\* 금융자산/금융부채(한은) : (’11)2.13 (’12)2.17 (’13)2.19 (’14)2.23 (’15.1Q)2.27

□ 안심전환대출(32조원) 등으로 고정금리·분할상환 비중이 빠르게 상승하며 과거보다 대내외 변동에 대응력이 높아진 상황

○ 시중금리 하락, 비은행 고금리의 은행권 저금리 전환 등에 따라 가계의 이자상환 부담도 완화\*

\* 월평균 가계 이자비용(만원, 통계청 가계동향)

: (’13.4Q)9.5 (’14.1Q)9.1 (2Q)8.9 (’3Q)8.9 (’4Q)8.5 (’15.1Q)8.2

□ 다만, 미국 금리인상 등 대내외 불안에 대비하여 모니터링과 함께 금융회사, 주택금융공사, 가계의 대응능력을 제고하고,

○ 상대적으로 취약한 제2금융권 가계대출 관리를 강화할 필요

## ◇ 주택시장 정상화 등 서민경제 회복에 기여

- 신규 취급된 주택담보대출 중 주택구입용이 예년대비 약 50% 증가하는 등 상당부분 주택구입으로 사용

\* 주택구입 용도 신규 주담대 규모(월평균, 조원) : (13년)5.0 (14년)6.1 (15.1~6월)8.4

- 또한, 실수요자 중심으로 주택자금 이용되면서 주택거래\*는 크게 증가한 반면 집값\*\*은 안정적

\* 주택거래량(만호) : (06년)108 → (12년)74 (13년)85 (14년)101 ('15.1~6월)61

\*\* 주택가격 상승률(%) : ('06년)11.6 → ('12)△1.4 ('13)0.3 ('14)1.7 ('15.1~6월)1.8

- 전후방 연관효과로 건설, 이사, 인테리어 등 서민경제에도 도움

- 당분간 주택시장 정상화가 실물경제 전반으로 회복세가 확산 되도록 하면서 주택 수급여건 및 가격동향 모니터링을 지속

## ◇ 가계부채 안정적 관리를 위한 선제적·종합적 대응 필요

- 최근 자산시장의 회복에도 불구하고 경기회복이 더디게 진행 되면서 부채 증가속도가 소득 증가속도를 지속 상회\*

\* 가계부채(전년대비, %, 자금순환) : (12년)4.9 (13년)5.6 (14년)6.2  
순처분가능소득( " ) : 3.8 5.0 3.7

- 부채 상환부담으로 인한 소비위축 등 거시경제 부담 발생 가능성 및 대출자의 상환능력을 초과하는 대출 취급도 우려

- “빚을 처음부터 나누어 갚아나가는” 구조를 정착하고, 상환능력에 맞는 대출이 취급되도록 금융회사 상환능력심사 방식을 선진화

- 근본적으로는 경제활력 강화 및 가계소득 확충을 통해 가계의 부채 상환여력을 확보하고, 서민·취약계층의 이자부담 경감 및 재기·자활 유도 등 가계안정을 병행 [참고2·3]

## III. 가계부채 종합 관리방안

### < 기본 방향 >

◆ 상환능력 제고를 위한 「가계소득 증대」, 「서민·취약계층 지원 강화」와 함께 「가계부채 관리방안」을 종합적으로 추진

◆ 가계부채 관리방안은 분할상환 등 구조개선 및 관행 정착, 선진형 상환능력심사 체계 구축 등 시스템적·단계적 접근 방식

※ 가계부채 관리협의체(기재부·금융위·국토부·금감원·한은 등, 3.20~7.17)에서 마련

- ① (가계소득 증대) 확장적 거시정책 및 고용·임금 등 분야별 활력강화 정책을 통해 명목성장률을 높여 상환능력 제고
- ② (가계부채 관리강화) 거시경제에 부담이 되지 않으면서 분할상환 구조 정착, 상환능력심사 강화 등 선제적 위기 관리
- ③ (서민층 지원강화) 서민층에 대해 이자부담을 완화하고 고용·복지 연계 지원을 강화하는 등 서민가계 안정 노력

경제활력 강화 및 가계소득 증대 → 상환능력 제고	가계부채 관리 강화 → 선제적 위기관리	서민·취약계층 지원강화 → 서민가계 안정
<ul style="list-style-type: none"> <li>충분한 제정보강과 확장적 거시정책조합</li> <li>청년고용대책 마련 등 일자리 창출</li> <li>가계소득 증대세제 도입, 최저임금 단계적 인상 등 소득증대</li> <li>개인종합자산관리계좌(ISA) 도입 등 자산형성 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>분할상환 등 질적구조 개선 가속화</li> <li>금융회사 자율 상환능력심사 개선</li> <li>상호금융권 등 제2금융권 관리 강화</li> <li>금융회사·가계 등 대응력 제고 및 모니터링 강화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>서민금융 공급 확대 및 금리부담 경감</li> <li>서민층 생활안정을 위한 맞춤형 지원</li> <li>성실상환자 대상 정책 지원 강화</li> <li>고용·복지 연계를 통한 자활 지원 강화</li> <li>연체자 재기지원 강화</li> </ul>
경제정책방향(14.7.24, 12.22, 15.6.25발표)	금번 발표 대책	서민금융지원 강화방안(15.6.23발표)

➔ 경제 여건 및 시장 상황 등을 고려하여 시행하되, 필요한 경우 추가적인 보완 대책을 마련하여 적극 대응할 계획

## 1. 고정금리·분할상환으로 대출구조 개선 가속화

◇ 향후 금리 상승 등 리스크를 줄이고 일시 상환 부담을 완화하기 위해 고정금리·분할상환 위주의 대출구조 정착

### 1 구조개선 목표를 높이고 인센티브를 강화

※ 시행시기 : '15.8월, 12월

① 은행권 주담대 구조개선(고정금리·분할상환대출 비중) 이행 목표를 안심전환대출 실적 등을 감안하여 강화하고 분기별 점검 ('15.8월~)

○ 분할상환은 최종목표를 상향(40 → 45%)하고 연도별 목표도 조정, 고정금리는 최종목표를 유지\*(40%)하되 연도별 목표 조정(행정지도)

\* 소비자 선택권 차원에서 목표를 유지하되, 대출시 금리상승 위험을 충분히 고지토록 하고 상환능력 심사시 금리상승 가능성을 고려하는 방식으로 관리

<은행권 주택담보대출 구조개선 실적 및 목표비중 상향(안)>

구 분	14년말	'15.6월말 (예상)	연도별 목표치 및 조정		
			'15년말	'16년말	'17년말~
분할상환	26.5%	33%	25% → 35%	30% → 40%	40% → 45%
고정금리	23.6%	33%	25% → 35%	30% → 37.5%	40%

② 구조개선 실적에 따라 주택금융신용보증기금 출연료 우대 ('15.12월~)  
→ 시스템 안정에 기여하는 대출 및 금융회사의 금리 경쟁력 강화

○ 장기·고정금리·분할상환 대출에 낮은 출연요율\*을 적용

\* 최저요율 0.05% 적용(단기·변동금리·일시상환 대출은 최대 0.30%)

○ 고정금리·분할상환 목표 달성 수준에 따라 추가 감면\*

\* 최대 연 0.06%p 감면(출연부과 대상 대출금 285조원시 최대 연 1,700억원 절감)

- 또한, 신규대출 보다 기존대출 전환을 통해 구조개선 하는 경우를 우대하여 가계부채 증가없이 대출구조를 개선

③ 금융회사 스스로 가계부채 구조개선에 필요한 장기·고정금리 자금 조달이 가능하도록 커버드본드 발행을 적극 유도

## 2 빛은 처음부터 나누어 갚는 분할상환 관행 정착

※ 시행시기 : '15.10월, '16.1월

□ 변화된 주택시장 환경\*에 맞춰 빛은 처음부터 조금씩 나누어 갚아나가야 한다는 바람직한 금융 관행을 확고히 정착

\* 주택시장이 안정화된 성숙 단계에서는 주택가격의 큰 폭 상승을 통해 대출원금을 일시에 상환하기 어려움 → 평소에 조금씩 원금을 갚아야 함

① 주택담보대출 분할상환 원칙\*을 은행권 내부 시스템화 ('16.1월~)

○ 은행권 스스로 방식·대상 등 세부 가이드라인 마련·반영 예정

### ※ 분할상환 원칙(안)

- ✓ 주택구입자금용 장기대출(Mortgage Loan)은 분할상환으로 취급한다.
- ✓ 주택가격 및 소득 대비 대출금액이 큰 경우 분할상환으로 취급한다.
- ✓ 신규대출 취급시 거치기간 단축(통상 3~5년 → 1년 이내)을 유도한다.
- ✓ 기존대출 대출조건 변경(만기연장 등)시 분할상환으로 유도한다.

\* 주택자금 이용을 과도하게 제한하지 않도록 예외 사항 등을 충분히 마련

② 대출자 스스로 분할상환에 대한 인식을 제고할 수 있도록 “분할상환 캠페인” 추진 → 앱(가칭 “안심주머니”) 보급 ('15.10월~)

○ 금리 비교, 분할상환 따른 이자절감액 등 계산, 이용자 소득, 지출규모 등에 적합한 대출규모, 위험 고지 등

○ 앱을 통해 주택금융공사 모기지 상품 이용시 원가절감분 등을 반영하여 금리 우대 인센티브 제공(구체적 수준 추후 확정)

### <안심주머니(住Money) 앱 주요 기능(안)>

“주머니 이야기”	· 분할상환·고정금리 구조의 이해, 필요성, 후기 등
“주머니 계산하기”	· 상품별·은행별 금리정보 비교(은행연합회 연계) · 대출조건(일시·분할)별 상환부담 등 비교·계산 · 분할상환 전환 시 원리금부담, 이자절감액, 세계혜택 등
“내 주머니”	· 이용자별 소득, 지출규모, 연령 등을 고려하여 적합한 대출규모 안내 및 위험 고지 알림 · 부담 가능금액에 적합한 분할상환대출 상품 추천 등
“다른 주머니”	· 부동산 포털 및 임대중개 앱 등과 링크 연결

## 2. 금융회사 자율의 상환능력심사 방식 개선

◇ 담보 위주의 여신심사 관행을 차주의 채무상환능력 위주로 전환함으로써 여신심사 선진화 및 금융소비자 보호

### 1 상환능력 심사 내실화

※ 시행시기 : '16.1월

□ 주택담보대출 취급시 대출자의 상환능력을 보다 정교하게 심사할 수 있도록 객관성 있는 소득자료를 활용하도록 유도

※ 원칙적으로 대출기관은 대출자가 충분한 대출 상환능력을 보유하였는지 확인해야할 의무가 있음 (Ability-to-Repay Rule)

○ (원칙) 대출자의 실제 소득을 정확히 입증할 수 있는 "증빙 소득 자료"\*로 대출자의 상환능력 확인

\* 소득금액증명원(사업소득), 원천징수영수증(근로소득), 연금지급기관 증명서(연금소득), 국민연금 납부액, 건강보험료 등

- 신뢰성이 낮은 "신고소득 자료"\*를 이용하는 경우 은행 내부 심사 단계를 상향(예 : 영업점장 → 본부심사)하거나, 분할상환으로 유도하는 등 상환능력 확인을 강화

\* 예 : 신용카드 사용액, 적립식 수신금액, 매출액 등 신고소득 추정(비중 약 25%)

- 별도의 소득자료 확인 없이 최저생계비를 소득으로 활용\*하는 불합리한 대출관행을 개선

\* 4인기준 최저생계비 활용시 연소득 2,000만원 추정 → 10년 만기 1억원 대출 가능

○ (예외) 긴급한 자금 수요나 명확한 상환계획이 있는 경우, 기타 불가피한 경우 등에는 예외를 인정

\* 긴급 생활자금·의료비, 상속 등으로 불가피한 채무 인수 등  
→ 은행이 기준을 마련하되, 대출시 상세한 사유를 기재

## 2 상환부담 높은 대출에 대한 분할상환 유도

※ 시행시기 : '16.1월

① 신규\* 주담대 취급시 소득수준, 주택가격 대비 대출금액이 큰 경우\*\*에는 일정수준 초과분을 분할상환 방식으로 취급

\* 기존 대출에는 적용되지 않으나, 대출을 증액하거나 다른 대출로 대환시에는 적용

\*\* 구체적 적용 기준, 방식 및 예외적용 사항 등 세부방안 마련 예정

→ 분할상환을 통해 부담감소 유도 및 과도한 대출 방지 효과

※ 사례 : 주택가격 3억, 주담대 2.1억, 대출기간 30년, 원금균등분할상환 가정  
➔ 대출시 LTV는 70%이지만, 분할상환 후 5년 경과시 60% 이하 하락

	대출시	1년 경과	2년 경과	3년 경과	4년 경과	5년 경과
원금상환액(누적)	-	700만원	1,400만원	2,100만원	2,800만원	3,500만원
원금 잔여분(A)	2.10억원	2.03억원	1.96억원	1.89억원	1.82억원	1.75억원
주택가격(B)	3억원	3억원	3억원	3억원	3억원	3억원
LTV(A/B)	70%	67.7%	65.3%	63%	60.7%	58.6%

◎ (노르웨이) LTV 65% 초과 주담대에 대해 매년 2.5% 이상 분할상환 의무화

② 다만, 기존대출을 분할상환으로 변경하는 경우에는 기존의 LTV·DTI 비율 등을 그대로 인정\*하여 분할상환 기회 제공

\* 현재는 상환방식을 변경할 경우 신규대출로 보아 LTV·DTI 등을 재산정 해야함  
→ 대출시 보다 주택가격이 하락하거나 소득이 감소한 경우 분할상환 전환 어려움

○ 최초 대출시점보다 주택가격이 하락했거나 소득이 감소한 대출자도 일시에 목돈 상환없이 장기·분할상환 대출로 전환 가능

## 3 변동금리 상품에 대해 금리상승 리스크 반영

※ 시행시기 : '16.1월

□ 선진국과 같이 변동금리 주담대의 경우 잠재적 금리상승에 따른 예상 상환부담 증가까지 고려하여 대출 가능 규모를 산정

○ 해당 변동금리 주담대 취급시점의 금리에 일정 수준의 금리 (Stress rate)\*를 반영하여 대출가능 한도 계산 ← (대출금리 인상은 아님)

\* 예 : 최근 3~5년간의 금리 변동폭 등을 감안하여 산정

- 원리금 상환액 계산시 실제 이자에 더해 stress rate를 반영 → 상환부담액이 커지는 효과

- Stress rate 가산에 따라 상환부담이 일정 한도를 초과하지 않도록 은행이 대출규모를 관리

→ 금융권 및 대출자의 고정금리 취급 유인을 제고하고  
특히, 금리 상승시 상환부담 가능성에 대한 대출자의 인식 제고

- (영국) 금리 3%p 상승시 차주의 상환능력 있는지를 테스트하도록 권고
- (국내 SC은행) 변동금리대출에 대해 스트레스 금리(+2%p)를 반영하여 연소득 대비 원리금상환 금액 비율을 80% 이하로 내부 관리

#### 4 총체적인 상환부담을 고려하는 시스템 조속 구축

※ 시행시기 : ①'16.1월 → ②'16년 하반기

- 주담대 상환능력 심사시 기타 부채의 원금 상환액까지 고려하여 차주의 총체적인 상환부담을 심사

<상환능력심사 지표 개선>

< 현 행 >	< 개 선 >
주담대 원리금상환액 + 기타부채 이자상환액 연소득	주담대 원리금상환액 + 기타부채 원리금상환액 연소득

- (홍콩) DTI 산정시(한도 50%) 해당 주담대 외 기타 부채 원리금상환액을 포함

- ① 우선, 업권별·대출별 평균적인 만기/금리 수준을 이용하여 기타부채의 원리금 상환부담 추정 → 사후관리(론리뷰)에 활용 ('16.1월~)

\* 신용카드사는 카드한도 산출을 위해 업권별 대출만기/금리 추정기준표를 기활용

- ② 모든 대출의 실제 상환구조·금리 정보를 집중\*하여 정교한 심사체계를 구축한 뒤 대출심사에 단계적 활용 ('16.하반기~)

\* 현재는 대출잔액만 은행연합회에 집중되고 있으나 앞으로 원금상환구조, 금리 조건 정보도 집중

→ 1 ~ 4-① 과제는 은행권 중심의 TF에서 세부 가이드라인을 마련하고 전산 등 준비기간을 거쳐 내년('16.1월)부터 자율 시행

### 3. 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화

- ◇ 주택담보대출 관리 강화에 따라 상대적으로 규제가 느슨한 제2금융권 비주택대출이 과도하게 증가(풍선효과)하지 않도록 관리

#### 1 상호금융권 부동산담보대출 관리 강화 ※ 시행시기 : '15.9월 12월

##### ① 부동산담보대출 취급시 담보평가의 객관성·적정성 제고 ('15.9월~)

- 대출과 감정평가 업무담당자를 분리하고 외부감정 의뢰시 무작위\*로 평가법인을 선정하는 등 담보평가 방식을 개선

\* 현재는 조합이 감정평가법인을 임의선정할 수 있어 평가의 객관성 부족

##### ② 토지·상가담보대출(약 120조원)에 대한 담보인정한도 기준 강화 ('15.9월~)

- 담보인정한도를 지역별·담보종류별 평균 경락률을 기반으로 설정하되, 기존에 인정하던 각종 가산 제도를 합리적으로 정비

- 최저한도\*를 하향 조정(60 → 50%)하고, 향후 단계적으로 축소

\* 상가·토지의 경우 주택과 달리 경락률의 변동폭이 커 이를 일률적으로 적용할 경우 대출한도가 급격히 줄어들 수 있어 불가피하게 최저한도 기준을 운영

<토지·상가담보대출 담보인정한도 강화 방안>

구 분	현 행	개 선
기본한도	· 최근 1~3년 경락률 ±α(제량)	· 최근 1~3년 경락률 -α(가산 폐지) * 단, +5%p 내에서 조정 가능(조정계수)
차주별 가산비율	· 가산비율 : 최대 15~20%p · 가산항목 : 리스크 요인과 무관 * 타금융회사 대출상환용, 예대율 50% 미만 음·면소재 조합 등	· 가산비율 : 최대 10%p · 가산항목 : 리스크 감소 요인에 적용 * 우수 신용등급(예 : 3등급 이하), 거치식 분할상환 방식 등
최고·최저 한도	· 최고한도(기본+가산 한도) 80% · 최저한도(기본 한도) 60%	· 최고한도(기본+가산 한도) 80%* · 최저한도(기본 한도) 50%** * 향후 주담대 수준(70%)으로 하향 조정 ** 향후 단계적으로 축소



### ③ 인센티브 부여 등을 통해 주담대 분할상환 적극 유도 ('15.12월~)

- 주택담보대출중 **분할상환 대출**(정상 채권에 한정)에 대해 **한시적**(예 : '17년말)으로 **충당금 적립률을 감면** (현재 1% 적용중)
- **채무상환** 지원을 위해 기존대출을 **분할상환으로 전환**시 **LTV 규제에 대한 예외**를 허용하는 제도를 **상호금융권에 맞게 보완**\*

\* (현재) 일시상환대출을 만기 10년이상 전액 분할상환 전환시만 허용  
→ (개선) 만기 3년 이상 부분 분할상환 전환시에도 허용

## 2 예탁금 비과세 단계적 축소

※ 시행시기 : 지속

- 과도한 수신 증가 억제를 위해 상호금융권 **예탁금 비과세의 단계적 저율과세 전환**\*을 차질 없이 추진

\* 現 조세특례제한법(제89조의3)에 따라 단계적으로 축소할 계획  
→ ('15년 까지) 비과세 → ('16년) 5% → ('17년 이후) 9% 과세 (일반 14%)

## 3 제2금융권 등 신용대출 관리 강화

※ 시행시기 : 지속

- ① 최근 다소 빠르게 증가하고 있는 **제2금융권 신용대출**\*에 대해 주요 금융사를 중심으로 **모니터링 강화**

* 신용대출 잔액(조원) :	'12년말	'13년말	'14년말	'15.3월말
은행	90.4	94.3	94.7	93.1
제2금융권	31.1	32.6	34.0	34.4

- ② **신용평가시스템(CSS) 고도화·선진화**를 차질없이 추진하여 제2금융권의 신용대출 심사 능력을 제고하고 **적정대출을 유도**

※ 향후 **신용대출이 급격히 증가할 경우 대출한도 도입** 등 검토

● (싱가포르) 월소득대비 신용대출 한도를 단계적으로 강화하는 규제 실시중  
( '15.6월 24배 → '17.6월 18배 → '19.6월 12배)

## [별첨 : 상호금융권 가계대출 동향]

- 상호금융권은 **차별적 규제**(예탁금 비과세 혜택, LTV·DTI 한도 등) 등으로 은행권에 비해 **가계부채 증가속도가 상대적으로 빠르게 증가**

- **상호금융권 가계대출액**(조원) : '04년 대비 **3배 이상 증가**

\* 가계대출('04년→'14년, 조원) : (상호금융)69.1 → 214.7 (은행)276.3 → 519.6

- **상호금융권 가계대출 증가율**(%) : 은행보다 약 **2배 빠름**

\* '04~'14년 연평균 가계대출 증가율(조원) : (상호금융)12.5 (은행)6.8

- 그동안 **자본규제**를 은행권 수준으로 **단계적으로 강화**하고, **주택대출규제를 합리화**\* 하는 등 **건전성 강화** 노력을 지속

\* 상호금융권에 유리하게 적용되던 LTV·DTI 규제를 타업권과 일원화('14.8월)

- 규제합리화 이후, **상호금융권 주담대는 감소세로 전환**

\* 주담대 월평균 증가액(억원, 금감원) : ('13.8~'14.6월)2,882 ('14.8~'15.6월)△654

- 다만, **예탁금 비과세 혜택** 등으로 **수신 증가가 지속됨**에 따라, **여유자금을 토지·상가 등 비주택담보대출로 운용**할 가능성

\* 비주택담보대출 등 증가액(조원) : ('12)4.1 ('13)6.4 ('14)10.5 ('15.1~6월)3.4

- **비주택담보대출**의 경우, **연체율**\*이 상대적으로 **높고**, **규제가 느슨해 상호금융권 건전성 관리에 상당한 부담**으로 작용

\* 상호금융권 연체율(% , '14.6월) : (토지)5.25 (상가)3.39 ↔ (주담대)2.79

- 또한, 주택에 비해 담보유형이 정형화 되어 있지 않아 **담보 가치가 실제 가치보다 과대평가될** 가능성 상존

#### 4. 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화

◇ 은행권 자본 확충, 유한책임대출 시범 도입 등을 통해 충격 발생시 대응력을 제고하는 한편, 관계기관 합동 모니터링 강화

##### 1 은행권 자본적립 강화

※ 시행시기 : '16년

- 국제적으로 도입중인 자본건전성 규제 도입시 가계부채 요소를 반영하여 추가자본을 적립하도록 하는 등 금융시스템 대응력 강화

- D-SIB 자본부과 대상 선정기준\*에 가계대출 비중(예 : 10%) 반영
  - \* 총익스포저, 상호연계성, 대체가능성, 복잡성, 가계대출 규모 등 국내 특수요인
- 경기대응 완충자본 부과 판단지표에 가계부채 지표\* 반영
  - \* 신용/GDP 갭, 주택가격/GDP 갭, 가계부채/가처분소득 갭 등
- Pillar2\* 추가자본 부과를 위한 리스크 평가시 가계대출 반영
  - \* 감독당국이 은행 및 지주회사의 리스크 수준에 따라 차별적 감독조치 시행

##### 2 주택금융공사 역량강화 및 MBS시장 활성화

※ 시행시기 : '15.12월

- ① 주금공 수권자본금 한도 확대(2 → 5조원, 주금공법 개정)를 추진 하고, 지속적인 추가출자를 통해 자본 건전성을 보장
  - \* 주금공 자본금 구성(총 1.6조원) : 정부 1.0조원(60.5%), 한은 0.6조원(39.5%)
- ② 주금공 유동화증권(MBS)를 한은의 금융회사 증권담보대출시 적용되는 담보증권\*으로 인정 추진(한은) → MBS 신인도 제고
  - \* 현재는 담보대상 증권을 「은행이 대출을 하고 취득한 잔존만기 1년 이내의 신용증권」, 「국채·정부보증채권」 및 「통화안정증권」으로 한정
- ③ 주택도시기금, 연기금 등의 적극적인 MBS 시장조성 역할 유도
- ④ 투자자 다변화 등을 위해 해외MBS(MBB) 발행 추진(연 5억불 내외)

#### 3 유한책임대출 시범 도입

※ 시행시기 : '15.12월

- 주택도시기금의 유한책임대출(비소구대출)\* 요건 구체화 등을 통해 시범사업 연대시행

\* 부도 발생시 채무자의 상환 책임을 해당 담보물로 한정하는 대출제도

- 일정 소득 및 주택가격(규모) 이하 기준으로 대상을 구체화하고, 대상물건 심사체계 마련 및 사후관리 규정 개정 등 추진(국토부)
- 일정기간 시범도입 후 시장반응을 보아가며 확대 검토

#### 4 가계부채 상시 모니터링 대폭 강화

※ 시행시기 : '15.8월, '16년

- ① 정부·금융사·연구소·신용정보사 등이 참여하는 “가계부채 상시 점검반”을 통해 금융사별·차주별 대출 동향 등 모니터링 ('15.8월~)
  - \* 금융위, 기재부, 통계청, 금감원, 주금공, 금융研, 금융회사, 신용정보사 등
- ② 금감원과 한은간 공조\*를 통해 스트레스 테스트 대폭 강화 ('15.8월~)
  - \* 금감원·한은이 공통 시나리오를 적용하여 상향식(bottom-up: 은행 자체 → 감독당국 평가)과 하향식(top-down: 감독당국 일괄 실시) 테스트를 병행
- ③ 금융회사 미시데이터를 금감원에 집중하여 모니터링에 활용 ('16년~)
  - 美 연준은 일정규모 이상의 금융회사로부터 주기적으로 미시 데이터를 취합

<가계대출 미시정보 집중내역(예시)>

구분	상세내역
차주 정보	· 연령, 소득(일종방법 포함), 신용등급, 소재지, 자가여부, 사업자 여부 등
대출 정보	· 대출일자, 대출종류, 대출금액(최초금액 및 현재금액), 대출금리, 대출 용도, 금리 유형, 대출만기, 대출기간, 거치기간, 상환방법 등
건전성 정보	· 담보지역, 담보유형, 담보평가액, LTV, DTI, 연체기간, 연체금액 등



## IV. 추진 계획

■ 세부방안별 필요 조치, 금융회사 전산 개발 등 내부시스템 구축 등을 감안하여 단계적으로 시행

① 금년중 추진 가능한 대책은 최대한 조속히 시행

① “가계부채 상시점검반” 운영, 스트레스 테스트 강화 등을 즉시 추진하여 가계부채 모니터링을 대폭 강화

② 주담대 구조개선 목표 강화는 행정지도를 통해 8월중 시행

③ 상호금융권 부동산담보대출 관리 강화방안은 각 업권의 준비 기간 등을 고려하여 9월중 추진

④ “안심주머니”(앱)은 10월중 출시, 주택도시기금 유한책임 주담대 상품은 연내(12월) 출시

⑤ 주담대 구조개선 주신보 출연료 인센티브는 하반기중 시행규칙을 개정하고 내년 초부터 적용(‘15년 실적 → ‘16년 적용)

② 상환능력심사 방식 개선, 분할상환 관행 정착 등 가이드라인 마련이 필요한 사항은 은행권 중심의 TF를 구성하여 하반기중 세부안을 마련하고 준비기간 등을 거쳐 내년 초 시행

③ 대출자의 모든 대출정보를 집중하여 여신심사에 활용하는 방안은 시스템 구축 등을 거쳐 ‘16년 하반기부터 시행목표로 추진

■ 향후 가계대출의 빠른 증가세가 지속되고 주택시장 과열 등 거시경제 또는 금융시스템에 부담이 가중될 우려가 높은 경우 추가적인 보완대책을 마련하여 적극 대응할 계획

추진과제	필요조치	추진일정	소관
① 고정금리·분할상환으로 질적구조 개선 가속화			
· 구조개선 목표강화 및 인센티브 강화	행정지도	‘15.8월	금융위, 금감원
	주택금융신용보증기금 출연료 제도 개선 (시행규칙 개정)	‘15.12월	금융위, 주금공
	커버드본드 발행	지속	금융회사
· 분할상환 관행 정착	가이드라인 마련·적용	‘16.1월	금융위, 금감원, 은행연합회
	“안심주머니” 앱 개발 및 보급	‘15.10월	주금공
② 금융회사 자율의 상환능력심사 강화			
· 상환능력 심사 내실화	가이드라인 마련·적용 감독규정 개정	‘16.1월 ‘15.12월	금융위, 금감원, 은행연합회
· 高부담대출 심사강화			
· 금리상승 부담 고려			
· 총체적 상환부담 고려	대출정보 집중 시스템 구축	‘16.하반기	은행연합회
③ 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화			
· 상호금융권 부동산담보대출 관리 강화	행정지도 감독규정 개정	‘15.9월 ‘15.12월	금융위, 금감원
· 예탁금 비과세 단계적 축소	조특법	지속	기재부, 금융위
· 제2금융권 등 신용대출 관리 강화	모니터링 강화 CSS 고도화·선진화	지속	금융위, 금감원
④ 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화			
· 은행권 자본적립 강화	감독규정·세칙 개정	‘16년	금융위, 금감원
· 주금공 역량 강화 및 MBS시장 활성화	수권자본금 한도 확대(법 개정)	‘15.12월	금융위, 주금공
	추가출자	지속	주주
	MBS 증권담보대출 담보증권 인정 추진 (한국은행 규정 개정)	‘15.12월	한은
	공적기금의 MBS 시장조성 기능 강화	지속	국토부, 주금공
· 유한책임대출 시범 도입	해외 MBS(MBB) 발행	지속	주금공, 기재부
	주택도시기금 재원 유한책임 주담대 상품 출시	‘15.12월	국토부
· 가계부채 모니터링 강화	가계부채 상시점검반 운영	‘15.8월	금융위, 기재부, 통계청, 금감원, 금융위, 신용정보사 등
	스트레스 테스트 강화	‘15.8월	금감원, 한은
	가계부채 미시통계 집중	‘16년	금감원

## [참고1] 가계부채 종합 관리방안의 기대효과

	현행(Before)	개선(After)
① 분할상환 관행 정착	<ul style="list-style-type: none"> <li>일시상환·거치식 위주</li> <li>거치기간 통상 3~5년</li> <li>'17년말 분할상환 목표 40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>원칙적으로 분할상환</b> 취급</li> <li>거치기간 <b>1년 이내</b> 단축 유도</li> <li>'17년말 분할상환 목표 <b>45%</b></li> </ul>
② 상환능력 심사 선진화	<ul style="list-style-type: none"> <li>담보 중심의 심사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>상환능력 중심</b>의 심사</li> </ul>
소득확인 내실화	<ul style="list-style-type: none"> <li>신고소득* 광범위하게 인정</li> <li>신용카드 사용액 등으로 추정</li> <li>최저생계비 소득으로 인정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>증빙소득 원칙</b> → 신고소득의 경우 심사단계 상향 또는 분할상환 방식 취급</li> <li><b>최저생계비</b> 소득 <b>불인정</b></li> </ul>
고부담대출 분할상환 유도	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택가격, 소득대비 대출금액 한도만 규제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택가격, 소득대비 <b>대출규모가 큰 경우</b> <b>분할상환</b> 유도</li> </ul>
변동금리대출 장래 금리상승 리스크 반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>고려하지 않음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>향후 <b>금리상승 가능성</b> 고려</li> </ul>
총체적 상환부담 고려	<ul style="list-style-type: none"> <li>기타부채는 이지만 고려</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>기타부채의 원금 상환도</b> 고려</li> </ul>
③ 상호금융권 非주택대출 등 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>탄력적인 한도 <b>상향</b> 가능</li> <li>최저한도 60% 인정</li> <li>예탁금 비과세</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>리스크 감소요인만 상향</b> 허용</li> <li><b>최저한도 50%</b>로 축소</li> <li>단계적 <b>축소*</b> * ('15)비과세 ('16)5% ('17~)9%</li> </ul>
⇒ 종합	<ul style="list-style-type: none"> <li>빚이 <b>늘어나는</b> 구조</li> <li><b>상환능력 초과</b> 대출 가능</li> <li>제2금융권 <b>非주택대출 증가</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>빚을 <b>감아나가는</b> 구조</li> <li><b>상환능력에 맞는 대출</b> 취급</li> <li>제2금융권 <b>非주택대출 억제</b></li> </ul>

## [참고2] 경제활력 강화 및 가계소득 증대

### 1 확장적 거시정책 및 일자리 창출

- 저성장·저물가 구조 탈피시까지 **재정·통화정책** 등 확장적 거시정책 조합을 지속
- 추경 등 총 22조원 수준의 재정보강 및 지방재정 집행을 제고 등을 통해 경기충격 극복
- 고용률 70% 로드맵** 추진을 통한 일자리 창출  
\* 고용률(15~64세, %) : ('00)61.5 → ('05)63.7 → ('10)63.3 → ('13)64.4 → ('14)65.3
- 청년 일자리 기회 확대와 취업능력 향상 지원 등을 포함한 청년 고용절벽 종합대책 마련('15.7월)

### 2 가계소득 확충 및 자산형성 지원

- 가계소득 증대세제 3대 패키지를 도입하고, 특히 정규직 전환 근로자에 대한 근로소득 증대세제 강화 등 추진  
\* 근로소득 증대세제, 배당소득 증대세제, 기업소득 환류세제
- 최저임금의 단계적 인상\* 추진 등 적절한 임금인상 유도  
\* 최저임금 인상률(%): ('08~13년 연평균) 5.2 ('14) 7.2 ('15) 7.1 ('16) 8.1
- 개인종합자산관리계좌(ISA) 도입('16년~)을 통해 자산형성 기회 확대
- 자영업자 경쟁력·자생력 강화 등을 위해 생애주기별 맞춤형 지원을 강화하고, 사회복지 사각지대해소 등 **안전망 확대**  
\* 소상공인 시장진흥기금 융자사업 비중 조정, 상권정보시스템 전국확대, 희망리턴패키지 활성화, 자영업자 고용보험 가입제한 완화 등

## [참고3] 서민·취약계층 맞춤형 지원 강화

### 1 서민금융 공급 확대 및 금리부담 경감

- ① 4대 정책 서민금융상품(햇살론, 새희망홀씨, 바퀴드림론, 미소금융) 공급을 확대(연간 4.5조원→5.7조원)하고 상한금리를 인하\*( $\Delta 1.5\%$ )  
\* 햇살론, 새희망홀씨, 바퀴드림론 상한금리 12.0 → 10.5%( $\Delta 1.5\%$ )
- ② 대부업법상 법정 최고금리 인하(34.9→29.9%)를 추진하여, 대부업체 이용자 등의 고금리부담 완화(약 270만명,  $\Delta 4,600$ 억원)
- ③ 은행과 민간 서민금융회사(저축은행 등) 간 연계영업을 확대하여, 민간 금융회사를 통한 '10%대 중금리 대출'을 활성화

### 2 서민층 생활안정을 위한 맞춤형 지원 강화

- ① (주거비) 2금융권 전세대출자, 임대주택 거주자 대상 지원 강화  
\* 2금융권 고금리 전세대출(7~8%대) → 은행 저금리대출(3~4%대) 전환 확대  
\* 공공 임대주택 거주자 대상 임차보증금 대출 확대(최대 2,000만원·2.5%)
- ② (고령층) 저소득 고령자(65세 이상) 대상 보험료 지원 신설  
\* 저소득 고령층(차상위계층 이하)에 대해 기 가입한 보장성 보험이 일시적 미납으로 실효되지 않도록 1인당 최대 120만원 지원
- ③ (장애인) 저소득 장애인 자립 지원을 위한 생계자금 대출 신설  
\* 차상위계층 이하 또는 7등급 이하 장애인 대상 최대 1,200만원·3%로 대출
- ④ (교육비) 차상위계층 이하 자녀의 방과후 학교비, 고교 수업료 등에 대해 저리대출 지원(최대 500만원·4.5%)
- ⑤ 서민금융 진흥원 설립을 통해 채무자별 맞춤형 채무조정 지원

### 3 성실상환자 대상 정책 지원 강화

- ① 정책 서민금융상품 성실상환자 대상 '긴급생계자금 대출' 신설  
\* 새희망홀씨·햇살론·미소금융 1년 이상 성실상환자 대상으로 기존 대출 금리로 500만원 범위 내에서 지원 (대출심사 최소화, 거치기간 부여 등)
- ② 채무조정 성실상환자 대상 소액 한도(월 50만원) 신용카드 발급  
(신용카드 성실이용 기록이 누적되면, 신용등급이 상승하는 효과)  
\* 국민행복기금·신복위의 24개월 이상 성실상환자, 완제자 대상 발급 지원

### 4 고용·복지 연계를 통한 자활 지원 강화

- ① 고용·복지\*센터에 서민금융 지원인력 배치를 확대하여, 서민 금융과 고용·복지 지원 간 연계 강화
- ② 금융채무 연체자에게 복지부와 연계하여 자활근로 일자리를 제공하고 저축을 통한 재산형성 및 부채감소를 추진  
\* 대상자가 인건비 일부를 저축(월 10만원)하면 정부에서 자활근로수익금 등으로 매칭저축(최대 25만원)을 지원하여 3년간 성실하게 근로·저축시 최대 1,300만원 수령 가능
- ③ 미소금융 성실상환자를 대상으로 매칭저축을 통해 재산형성 지원  
\* 대상자가 월 최대 10만원 저축시 미소금융재단이 저축액의 3배를 매칭 적립하고, 만기시 적립액의 이자분을 지급

### 5 연체자 재기지원 강화

- ① 차상위 계층에 대한 채무감면을 확대(원금감면 최대 50 → 60%)
- ② 국민행복기금이 채권을 보유하고 있는 채무자 중 사실상 상환 능력이 없는 경우 3년간 채무상환 유예 또는 공적파산 무료연계  
\* 기초수급 연체자 채권 중 재산·소득심사(3년단위 재심사)를 통해 선정