

## 가계부채 관리방안 주요 Q&A

2016. 8. 25

기획재정부 국토교통부 금융위원회  
한국은행 금융감독원

### 목 차

1. 이번 가계부채 관리방안의 특징은 ? .....	1
2. 최근 가계부채 증가의 원인은 .....	2
3. LTV, DTI를 다시 강화해야 하는것 아닌지? .....	3
4. 집단대출에 DTI와 여신심사 가이드라인을 적용해야 하지 않는지? .....	4
5. 여신심사 가이드라인의 풍선효과로 제2금융권 대출이 증가? .....	5
6. 중도금 보증건수 축소가 수분양자에 대한 과도한 금융제약? .....	6
7. 전세자금대출 부분 분할상환의 실효성 논란이 있는데? .....	7

## 1. 이번 가계부채 관리방안의 특징은?

■ 이번 「가계부채 관리방안」은 질적 구조개선이라는 기존 정책 방향을 일관되게 유지하면서도 다음의 세 가지 특징 존재

### ① (종합방안) 가계부채 대책으로는 최초로 **주택공급 관리 포함**

- 그 동안 가계부채 대책은 ①부채관리를 중심으로 ②상환능력 제고를 위한 소득증대 및 ③서민·취약 계층 지원에 초점
- 이번 대책은 최근 집단대출 증가의 요인이자 향후 가계 부채에 부담이 될 수 있는 주택 공급과잉을 최소화하기 위해 택지공급 축소 등 주택정책 측면의 근본적 대응 추가

### ② (집단대출) 주택시장 여건, 선분양의 특수성 등을 고려, 상환능력 심사 등의 예외로 인정되어온 **집단대출에 대한 관리를 대폭 강화**

- ① 중도금 대출 보증 관련 부분보증제(100→90%) 운영 및 1인당 보증건수 한도 통합관리(주금공, HUG 각 2건 → 합산 2건)
- ② 집단대출 차주 소득자료 확인 및 사업장 현장조사 의무화
- ③ 중도금 대출이 입주 시점에서 장기 분할상환·고정금리부 잔금대출로 전환되도록 중·저소득층에 대한 신상품 공급

※ 부동산 시장 상황, 집단대출 증가세 등을 보아가며 필요한 경우 집단대출에 대한 단계적인「여신심사 가이드라인」도입 검토

### ③ (기타 취약부문에 관리 강화) 비은행권 주택담보대출과 기타대출 등 은행권 주택담보대출 외의 **취약부문에 대한 맞춤형 관리 강화**

- ① 비은행권 주담대 : 상호금융에 대해 업권별 특성을 감안한 상환능력심사 강화 및 분할상환 유도방안(16.6달 6% → 17달 15%)
- ② 기타대출 : 토지·상가담보대출의 담보적격성 기준\*을 강화하고 신용대출에 대해 총체적 상환능력 평가시스템 도입

\* 토지·상가 등 비주택담보대출 LTV 한도를 10%p 하향조정(50~80%→40~70%)하고 가산한도를 현행 10%→5%까지 축소하여 최대 15%p까지 인하

## 2. 최근 가계부채 증가의 원인은?

■ 최근 가계부채 증가속도가 빠른 원인은 은행 ①**주택담보대출** 중 **집단대출**과 ②**비은행권 대출 전반의 빠른 증가**에 기인

□ (은행권 주담대) 개별 주담대 증가세는 가이드라인 시행 등으로 현저히 둔화된 반면, 집단대출은 분양시장 호조로 빠르게 증가

- '16년 상반기 중 은행권 개별 주담대 증가규모는 △22.2조원 감소하였으나 집단대출 증가규모는 13.1조원 확대  
⇒ 은행권 전체 주담대는 '15상 32.7조원 → '16상 23.6조원(↓9.1조원)

\* 개별주담대 증가액(조원) : '15상 34.2조원 → '16상 12.0조원(↓22.2조원)  
\* 집단대출 증가액(조원) : '15상△1.5조원 → '16상 11.6조원(↑13.1조원)

- 집단대출의 경우 '14년 이후 급증한 아파트 분양물량에 따라 예정된 중도금 대출이 본격적으로 실행되면서 급증

- 특히, 중도금 대출은 시차를 두고 수차례 대출이 집행되고 입주 시점에 대부분 잔금대출로 전환되므로 잔액이 누적적 증가

□ (비은행권 대출) 저금리, 수신증가로 자금공급 여력이 확충된 비은행권의 적극적 영업확대 등으로 대출 전반의 증가세 확대

\* 상호금융 수신 증감(조원, 새마을 포함) : (14.상)10.7 → (15.상)13.9 → (16.상)17.4

① (주담대) 은행에 비해 상대적으로 여신심사가 덜 엄격하고 은행권과의 금리격차 축소\* 등으로 상호금융권 중심으로 증가

\* 상호금융-은행간 주담대 금리격차(bp)  
: (14.12월)+78 → (15.6월)+65 → (16.6월)+25

\* 비은행권 주담대 증가액(조원) : '15상 1.4조원 → '16상 10.1조원

② 기타대출은 상가 등 대체투자수요 확대에 의한 비주택담보 대출 수요 증가, 영업강화로 인한 신용대출 증가 등으로 증가

\* 비은행권 기타대출 증가액(조원) : '15상 7.2조원 → '16상 14.3조원

### 3. LTV, DTI를 다시 강화해야 하는것 아닌지?

□ LTV·DTI 규제 합리화는 지난 10여년 전 주택경기 과열기에 도입된 규제를 합리적 보완 ⇒ 현재 환원계획 없음(8.1일 재연장)

❶ 현재의 주택시장 등 실물경제 여건을 감안하여 냉·온탕식 직접 규제 변경보다는 질적 개선 등 연착륙 노력 필요

❷ LTV·DTI 규제 강화시 실수요자의 금융제약 및 서민층의 주택매매 애로 우려

\* '12년 주택경기 침체시 일부 서민층이 제때 집을 팔지 못하는 큰 불편

❸ 가계부채의 시스템적 리스크가 크지 않은 상황에서 인위적 대출억제나 총량규제 등 규모만 줄이는 대책은 경제에 부담

□ 또한, 주택담보대출의 평균 LTV·DTI 수준, 빠른 구조개선 추이, 건전성 등을 감안시 규제비율을 낮출 필요성은 크지 않음

❶ 현재 주담대 평균 LTV(53.8%)나 DTI(33.8%) 수준은 양호

❷ 고정금리·분할상환 비중 확대\* 등 질적 구조개선 가시화

\* 대출 비중(10년 → 16.6월, %) : (고정금리)0.5 → 38.8, (분할상환)6.4 → 41.0

❷ 은행 주택담보대출 연체율은 0.24%(16.6달)로 매우 낮음

### 4. 집단대출에 DTI와 여신심사 가이드라인을 적용해야 하지 않는지?

□ 현 단계에서 개별 주택담보대출에 적용하는 여신심사 가이드라인이나 DTI 규제를 집단대출에 그대로 적용하기는 어려움

❶ 중도금대출은 보증부 대출인데다 대출만기도 짧아 DTI나 여신심사 가이드라인을 동일하게 적용하기 어려움

❷ 현행 先분양 제도하에서 잔금대출을 규제하는 것은 실수요자 내집마련 및 입주를 제한하는 문제

□ 대신 이번 대책에서는 그 동안 상환능력 심사 등의 규제예외로 인정되어온 집단대출 관리를 위한 다양한 조치를 포함

❶ 중도금 대출 보증 관련 부분보증제(100→90%) 운영 및 1인당 보증 건수 한도 통합관리(주금공, HUG 각 2건 → 합산 2건)

❷ 은행이 집단대출 취급시 개별 차주의 소득자료를 확인하고, 사업장 현장심사를 의무화하는 등 대출심사를 보다 엄격히 시행

❸ 중도금 대출이 입주 시점에서 장기 분할상환·고정금리부 잔금대출로 전환되도록 중·저소득층에 대한 신상품 공급

□ 앞으로 부동산 시장, 집단대출 증가세 등을 보아가며 필요한 경우 집단대출에 대한 단계적인 「여신심사 가이드라인」 도입 검토

## 5. 은행 여신심사 가이드라인으로 인한 풍선효과로 제2금융권 대출이 늘어나고 있는 것 아닌지?

□ 비은행권 대출 증가에는 여신심사 가이드라인 시행에 따른 은행권에서 비은행권으로의 수요전이(풍선효과)도 일부 있으나 다음의 요인도 고려될 필요

① 은행권과의 대출금리 격차 축소로 차주의 비은행권 대출 유인이 커지는 가운데,

- 수신 호조로 자금여력이 확충된 비은행권이 국공채 투자 보다 수익률이 높은 가계대출 영업을 강화

\* 상호금융-은행간 주담대 금리격차(bp) : (14.12월)+78 → (15.6월)+65 → (16.6월)+25

\*\* 상호금융 수신 증감(조원, 새마을 포함) : (14.상)10.7 → (15.상)13.9 → (16.상)17.4

② 은행권·비은행권간 차주 신용등급 등 고객구성이 상이  
→ 고객간 이동하는 경우는 많지 않을 것으로 판단

\* 주 고객층 신용등급 :

(은행·보험) 1~3등급, (상호금융) 1~6등급 (저축은행) 4~10등급

③ 가이드라인은 금융이용에 과도한 제약이 발생하지 않도록 다양한 예외(기존대출, 소액대출, 단기자금 등) 규정  
→ 기존 은행권 이용자가 비은행권으로 밀려난 규모는 크지 않을 것으로 판단

□ 다만, 비은행권 가계대출이 빠르게 증가하고 있는 만큼 부문별 관리를 강화할 계획

① 주담대 : 상호금융에 대해 업권별 특성을 감안한 상환능력 심사 강화 및 분할상환 유도방안 마련

② 기타대출 : 토지·상가담보대출의 담보적격성 기준을 강화하고 신용대출에 대해 총체적 상환능력 평가시스템 도입

## 6. 공적 보증기관 중도금 보증건수 축소(각 2건 → 도합 2건)가 수분양자에 대한 과도한 금융제약을 초래하는 것 아닌지?

□ 중도금 보증건수를 축소(각 2건 → 도합 2건) 하더라도 과도한 금융제약을 초래한다고는 볼 수 없음

① 투기수요가 아닌, 실수요자 입장에서 중도금 대출기간 중 3건 이상의 다른 신규주택의 분양을 받을 이유가 많지 않음

② 보증건수 축소는 생애 전반에 걸쳐 받을 수 있는 보증건수가 아닌, 특정시점에 도합 2건 초과를 제한

- 따라서 중도금 보증기간이 끝난 후(잔금대출로 전환, 보증해지) 다른 신규주택을 분양받으면서 보증을 이용할 수도 있음

## 7. 전세자금대출 부분 분할상환의 실효성 논란이 있는데?

□ 전세자금대출은 일반적으로 만기(2년)가 짧아, 만기 내에 차주가 대출 '전액'을 분할상환하기 어려움

○ 반면, 전세대출 '일부' 만이라도 분할상환을 통해 만기시 원금 상환규모는 줄이고, 총이자부담\*을 낮추려는 수요 존재

\* 원금 상환으로 인해 대출기간 동안 부담해야하는 총 이자액은 감소

□ 따라서 소비자 선택권 등을 고려, '차주가 원하는 만큼' 전세자금대출을 분할상환할 수 있도록 제도 개선 추진

❶ 정기적금금리가 대출금리보다 낮은 상황에서는 저축보다는 원금을 미리 상환해 나가는 것이 차주에게도 훨씬 유리

\* 금리비교(%), 16.6월, 은행 신규 취급) : (전세대출) 2.93 > (정기적금) 1.68

- 분할상환에 따른 이자부담 감소 효과 외에 주택임차차입금 원리금에 대해 최대 300만원 한도로 소득공제 혜택도 가능

❷ 주택공급 확대에 따른 역전세난 등 잠재리스크 대응에도 효과적

### < 평균적인 전세자금 대출자로 살펴본 2년간의 효과 >

□ 일시상환 방식 vs. 10% 부분 분할상환 방식간 비교  
(5천만원, 금리 3%, 2년만기) → 분할상환 방식이 50만원 이익

	일시상환시		10% 분할상환시	비교
원금규모	50백만원 (원금 상환 없음)	⇒	45백만원 (월 21만원 원금 상환)	△0.05억원
이자부담	300만원 (월 12.5만원 이자부담)		286만원* (월 12만원 이자 부담)	△14만원
보증료 부담	16만원		9만원	△7만원
소득세 감면**	18만원		47만원	△29만원

\* 금융기관에 대한 주신보 출연료를 인하시 이자부담 추가 감소 가능성

\*\* 주택임차차입금 원리금에 대해 최대 300만원 한도로 소득공제 가능