
全 금융권 가계부채 동향 및 향후 관리방안

2019. 1. 25.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

I. 가계부채 동향 및 전망

1 2018년 동향

□ **(최근 동향)** '18.11~12월 중 소금융권 가계대출은 +14.5조원 증가하여 전년동기('17.11~12월, +16.0조원) 대비 △1.5조원(△9%) 축소

- 주담대 증가규모는 4분기 입주물량이 증가*하여 전년 동기 대비 소폭 확대(+1.3조원)된 반면, 기타대출의 경우 DSR 시행 등으로 인해 크게 축소(△2.8조원)

* '18.4분기 전국 입주예정아파트는 전년 동기 대비 10.7% 증가한 12.8만 세대

□ **(연중 동향)** '18년 가계대출 증가율은 5.9%*(+75.1조원)으로, 전년('17년, 7.6%)대비 1.7%p 축소되며 증가세 안정화

* 가계대출 증가율(증가액)(단위 : %, 조원)

('15) 11.5(+109.6) → ('16) 11.6(+123.2) → ('17) 7.6(+90.5) → ('18) 5.9(+75.1)

※ (참고) 가계신용 증가율(한국은행)(단위 : %)

('13) 5.7 → ('14) 6.5 → ('15) 10.9 → ('16) 11.6 → ('17) 8.1 → ('18.3Q) 6.7

- 新DTI 도입('18.1월), 9.13 주택시장 안정대책(9월), 은행권 DSR 관리지표 도입(10월) 등 정부 및 금융회사의 가계부채 안정화 노력으로 소금융권의 가계대출 증가세가 동시에 둔화된 데 기인

※ 소금융권 주담대/기타대출 증가율(%) : $\frac{'16년}{12.8 / 10.0} \quad \frac{'17년}{7.7 / 7.6} \quad \frac{'18년}{4.8 / 7.4}$

- **(은행권 : 7.9%)** 주담대 및 기타대출 증가율 모두 전년대비 소폭 감소*한 반면, 전세거래량 증가로 인해 전세대출 증가폭은 확대**

* 주담대 증가율(증가액)(%조원) : ('16) 11.7(+55.8) ('17) 7.0(+37.2) ('18) 6.6(+37.8)

** 전세대출 증가율(증가액)(%조원) : ('16) 25.6(+10.6) ('17) 28.1(+14.6) ('18) 38.6(+25.7)

[☞ 전세대출은 통계상 주담대에 포함]

서울시 아파트 전세거래량(건) : ('17) 117,350 → ('18) **131,113 (11.7%↑)**

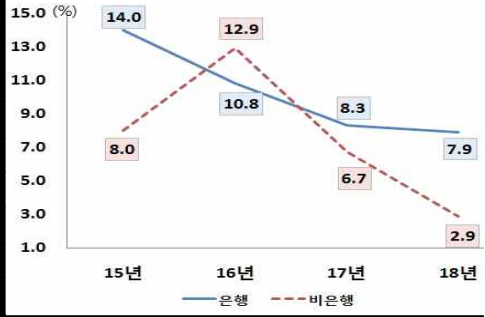
- **(제2금융권 : 2.9%)** 상호금융권을 중심*으로 주담대 증가폭이 크게 감소하여(순감소 전환) 가계대출 증가율이 전년대비 축소

* 제2금융권(상호업권) 가계대출 증가율(%) : ('16) 12.9[13.5] ('17) 6.7[6.2] ('18) 2.9[0.8]

(규제차익 해소에 따른 금리경쟁력 약화(은행대비), 집단대출 관리강화 등에 기인)

업권별·대출항목별 증가율(전년말대비)

(단위 : %, %p)		'15년	'16년	'17년	'18년
전금융권 가계대출		11.5	11.6	7.6	5.9
은행권	가계대출	14.0	10.8	8.3	7.9
	주담대	17.3	11.7	7.0	6.6
	기타대출	5.2	8.1	12.4	11.6
제2금융권	가계대출	8.0	12.9	6.7	2.9
	주담대	5.9	17.1	10.1	△1.7
	기타대출	9.0	11.1	5.1	5.0



2 2019년 전망 및 리스크요인

□ 주택시장 안정세 지속, DSR 제도 안착 등으로 '19년 가계대출 증가폭은 '18년 대비 축소될 것으로 전망

- **(주담대)** 9.13대책 이후의 주택가격 안정세*가 지속될 시, 매매수요가 위축되어 개별 주담대 증가폭이 크게 축소될 전망

* 서울 주택매매가격지수 전월(전주)대비 변동률(한국감정원%) : ('18.8월) 0.63 → (9월) 1.25 → (10월) **0.51** → (11월) **0.20** → (12월) **0.04** → ('19.1월 1주) **△0.01** → (2주) **△0.01**
 ('19년 주택시장 전망(한국감정원) : 전국매매가 **△0.4%p**, 전세가 **△0.1%p** 하락 예상)

- 다만 '19년 중 대규모 입주물량('18년 44.3만호 → '19년 39.2만호)이 유지되어 전세대출·집단대출의 증가세가 지속될 수 있고,
- 전세가 하락*에 따른 역전세난 발생으로 전세자금대출 부실화 및 세입자 피해 등 리스크 요인 상존

* 서울은 '18.11월 하락세 진입 후 지속 감소추세(['18.11월) **△0.03%** → [12월) **△0.22%**)이며, 지방권의 경우 '17.4월 이후 20개월 이상 연속 하락세 (한국감정원)

- **(기타대출)** 은행권 DSR 제도의 안착, 제2금융권의 DSR 관리 지표 도입 등에 따라 비주담대 중심*으로 증가세 감소 전망

* 高 DSR 비중이 높은 제2금융권 비주택담보대출(全금융권 기타대출의 약 31%)이 '19년 중 DSR 관리지표 규제 영역으로 순차적 편입

□ 한편, 금리상승과 함께 내수경기가 둔화될 경우 한계·취약 차주의 원리금상환부담이 커질 가능성이 있으므로 이에 대한 지원대책 마련 필요

II. 은행권 DSR 운영 현황('18.11~12월) 및 평가

◆ 은행권 DSR 관리지표 도입(10.31) 이후 평균 DSR 및 高DSR 비중이 크게 개선되는 등 원활하게 운영 중

1 은행권 현황

- **(평균 DSR)** 11~12월 DSR 적용대상 신규 가계대출(17.9조원)의 평균 DSR은 47%로 시범운영기간(6월 72%) 대비 큰 폭으로 개선
- **(高DSR)** 70%초과 대출 비중은 10.9%, 90%초과는 8.2%로 6월(각각 23.7% 및 19.2%) 대비 큰 폭으로 개선

2 은행별 현황

- **(평균DSR)** 지방은행(78%) 및 특수은행(74%)이 시중은행(40%)에 비해 높으나*, 6월(지방 123% 및 특수 128%) 대비 크게 개선

* 수도권 외 기타지역은 DTI 규제를 적용받지 않아 상대적으로 高DSR대출 비중이 높으며, 高DSR대출이 많은 부동산담보대출 취급 비중이 높은데 기인

- 다수 은행이 '21년말까지 이행해야 하는 평균 DSR 목표에 근접한 것은 도입 초기 대출심사를 엄격히 실시한 것에 기인

- **(高DSR)** 시중은행 및 지방은행의 高DSR 비중이 관리비율 대비 크게 낮으며, 특수은행은 관리비율 대비 소폭 낮음*

* 관리비율(70%초과 비중 / 90%초과 비중, %) : 시중(15/10), 지방(30/25), 특수(25/20)
운영현황(70%초과 비중 / 90%초과 비중, %) : 시중(7.5/5.4), 지방(23.5/20.2), 특수(23.4/18.7)

은행권 DSR 현황(11~12월)

(단위: 억원, %)

구 분	신규취급액 (비중)	평균 DSR		70%초과 비중		90%초과 비중		관리비율	
		6월	12월	6월	12월	6월	12월	70%초과	90%초과
시중은행 ¹⁾	141,128 (79.0)	40	52	7.5	19.6	5.4	15.7	15	10
지방은행	8,853 (5.0)	78	123	23.5	40.1	20.2	32.8	30	25
특수은행	28,647 (16.0)	74	128	23.4	35.9	18.7	30.3	25	20
전체은행	178,628 (100)	47	72	10.9	23.7	8.2	19.2	-	-

주1) 인터넷은행(케이·카카오)은 시중은행으로 분류

3 대출종류별 현황

- **(주담대·신용대출)** 신규 가계대출의 80%를 차지하는 주담대 및 신용대출은 평균 DSR 및 高DSR비중이 크게 낮음

* 주담대 : (평균DSR) 38% (70% 초과) 4.2% (90% 초과) 1.9%
신용대출 : (평균DSR) 32% (70% 초과) 4.6% (90% 초과) 3.2%

- 주담대의 DSR이 낮은 이유는 차주의 상환능력에 대한 심사기준으로 기본적으로 DTI가 적용되고,
 - 9.13대책 시행으로 다주택세대의 신규 주담대가 제한되면서 기존에 주담대를 보유하지 않았던 실수요자 중심으로 대출이 취급된 영향으로 판단
- 신용대출의 경우 기본적으로 한도(최대 연소득의 1.5배 수준)가 낮고, 원리금 산정시 10년 분할상환으로 가정한 것에 기인

- **(부동산담보대출)** 부동산(주택 외 부동산)담보대출은 주담대 및 신용대출에 비해 평균 DSR과 高DSR비중 모두 높았으나,

* 부동산담보대출은 대출금액이 상대적으로 크고, 주담대와 달리 10년 분할상환으로 가정하여 원리금을 산정함에 따라 DSR비율이 높음

- 전반적인 비율은 6월에 비해 크게 하락하여 DSR이 과도한 부동산담보대출 취급을 줄이는데 효과적인 것으로 나타남

* (평균DSR) 237%→101% (70% 초과) 65.8%→40.2% (90% 초과) 58.7%→31.0%

- **(예적금등·전세보증금담보대출)** 11월부터 적용대상에 포함된 예적금등담보대출과 전세보증금담보대출의 경우 평균 DSR 및 高DSR비중이 크게 높음

* 예적금등담보대출 : (평균DSR) 133% (70% 초과) 45.4% (90% 초과) 40.8%
전세보증금담보대출 : (평균DSR) 90% (70% 초과) 44.9% (90% 초과) 31.1%

- 예적금등담보대출은 은행에서 고객이탈 방지를 위해 해당 대출을 '소득미징구 대출(DSR 300% 적용)'로 취급한 결과
- 전세보증금담보대출은 만기 4년으로 원리금을 산정함에 따라 DSR비율이 높게 산출

취급 대출종류별¹⁾ DSR 현황(11~12월)

(단위: 억원, %)

구 분	신규취급액 (비중)	평균 DSR		70%초과 비중		90%초과 비중	
			6월		6월		6월
가계대출	178,628 (100)	47	72	10.9	23.7	8.2	19.2
주택담보대출	58,069 (32.5)	38	51	4.2	14.7	1.9	9.4
신용대출	84,820 (47.5)	32	40	4.6	16.7	3.2	14.1
부동산담보대출	9,621 (5.4)	101	237	40.2	65.8	31.0	58.7
예적금등담보대출 ²⁾	15,006 (8.4)	133	-	45.4	-	40.8	-
전세보증금담보대출	1,583 (0.9)	90	-	44.9	-	31.1	-
기타대출	9,529 (5.3)	51	-	17.7	-	13.3	-

주1) 11~12월 신규 취급한 대출종류에 따라 분류[예: A차주 '17.12월 주담대 취급, '18.11월 신용대출 취급시 → 신용대출로 분류하여 DSR 산출('17년 주담대 원리금도 반영)]하되, 관리지표 도입직전인 10.30일까지 신청하여 11~12월 취급한 대출은 제외

2) 예적금등담보대출 : 예적금담보대출 및 유가증권담보대출

4 평가

① 은행권 DSR 관리지표 도입으로 평균 DSR 및 高DSR 비중 모두 전반적으로 개선된 것으로 나타남

○ 이는 시행초기 규제준수 부담감으로 대출심사를 보다 엄격하게 실시한 데 따른 것으로 판단

- 다만, 향후 적응과정에서 다소 느슨해 질 소지가 있어 이에 대한 적극적인 관리 필요

② DSR 본격 시행초기 새로운 규제에 대한 대출 신청인의 이해 부족 등으로 일부 민원이 발생하였으나, 현재는 대부분 해소되어 원활하게 운영중

※ (사례) 예적금등담보대출시 소득증빙서류를 요청하는 것에 대해 불만 제기

→ 은행이 소득을 확인하는 대신 高DSR대출(DSR 300%)로 취급하거나, 한도를 조정하여 대출을 취급하는 방법 등을 통해 차주의 불편을 해소

⇒ 은행별 평균 DSR 관리계획을 징구하여 DSR 관리기준 준수 여부를 점검*해 나갈 계획

* '19~'21년 중 연도별·반기별 평균 DSR 관리계획 준수(soft landing) 여부 점검

III. 향후 가계부채 관리방안

◆ 가계부채 총량관리와 함께 질적 구조를 개선하고, 차주 상환능력 중심의 대출 관행 정착 등을 일관되게 추진

◇ 가계부채 총량의 안정적 관리

- '21년말까지 가계대출(가계신용) 증가율이 명목GDP 증가율에 수렴하도록 '19년 관리목표 설정 및 준수 유도*

* 관리목표 초과 금융회사에 대해서는 경영진 면담 현장점검 MOU 체결 등을 통해 집중 점검

◇ 차주 상환능력에 기반한 DSR 정착 유도

- 은행별 DSR 관리비율* 준수 상황(분기별) 및 평균 DSR 관리계획** 이행 여부(반기별)를 주기적으로 점검

* 관리비율(70%초과 비중 / 90%초과 비중, %) : 시중(15/10), 지방(30/25), 특수(25/20)

** '21년말까지 평균 DSR 관리목표(%) : 시중(40), 지방(80), 특수(80)

- 제2금융권에 대해서도 '19.2분기 중 DSR 관리지표를 도입

◇ 주택담보대출 질적구조 개선

- '18년중 전세대출*이 급증하여 고정금리 주담대의 실질 증가를 반영하지 못하는 등 비율 산정방식의 불합리성을 개선**

* 전세대출은 만기가 짧아서(통상 2년) 대부분 변동금리·일시상환 방식

** 전세대출을 제외한 신규취급액 기준 비율 신설, 인센티브 체계 개선 등

- 저축은행·여전사의 분할상환 주택담보대출 목표비율을 설정하여 분할상환 비중 확대를 유도(은행·상호·보험 旣운영중)

◇ 주택시장 대책 사후관리 및 제도 보완

- 旣도입된 리스크 관리방안*의 금융권 사후관리 실태를 점검

* (8.2대책) 주담대 보유세대의 투기지역 소재 아파트담보대출 취급시 기존주택 2년 이내 처분조건 약정 (☞ '19.8월부터 약정 체결 후 2년 도래 차주 발생)

(9.13대책) 고가주택 구입시 실거주 약정, 생안자금 대출시 주택 추가구입 금지 약정, 연간 대출한도 1억원 초과 생안자금 취급시 여신심사위원회 승인 현황 등

① 新DTI 도입 ('18.1월)

- 주택담보대출을 2건 이상 보유한 차주의 경우 DTI 산정시 기존 주담대 원리금 상환부담 전액*을 반영

* (현행) 신규 주담대 원리금+기타 대출(기존 주담대, 신용대출 등) 이자
→ (개선) 모든 주담대 원리금 + 기타대출(신용대출 등) 이자

② 주택시장 안정대책 ('18.9월)

- 다주택세대의 추가 주택구매를 위한 주택담보대출을 제한하여 주택시장 안정을 도모하는 한편, 서민·실수요자의 금융지원은 예외규정을 통해 최대한 배려

< 주택구입 목적시 지역별 LTV·DTI 비율 >

주택가격	구 분	투기과열지구 및 투기지역	조정대상지역	조정대상지역 外 수도권	기타					
		LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	LTV	DTI	
고가주택 기준 이하 주택 구입시	서민실수요자	50%	50%	70%	60%	70%	60%	70%	없음	
	무주택세대	40%	40%	60%	50%	70%	60%	70%	없음	
	1주택 보유 세대	원칙	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음
		예외	40%	40%	60%	50%	60%	50%	60%	없음
	2주택이상 보유세대	0%	-	0%	-	60%	50%	60%	없음	
고가주택 구입시	원 칙	0%	-	0%	-	고가주택기준 이하 주택구입시 기준과 동일				
	예 외	40%	40%	60%	50%					

* 고가주택 : 공시가격 9억원 초과 ** 음영부분은 이번 대책으로 변경된 사항

③ DSR 은행권 관리지표 도입 ('18.10월)

- 모든 가계대출(주담대, 신용대출 등)의 여신심사 과정에서 기존 가계대출 원리금 상환부담 전액*을 반영

* DSR = 모든 가계대출 원리금 상환액 / 연소득

** 신규 가계대출 취급액 중 高DSR의 비중을 일정비율 이내로 관리

참고2

은행권 DSR 관리지표 도입방안('18.10.18)

1 高DSR 대출 기준

- ☐ “DSR 70% 초과 대출”을 高DSR 기준으로 설정

2 高DSR 관리기준 (Two-tier)

- ☐ (관리비율) 시중은행, 지방은행, 특수은행에 차등 적용하고, DSR 70% 초과 및 90% 초과 대출에 대해 관리비율 설정*

* 분기 누적 기준으로 관리비율 준수 여부를 판단

- ① (시중은행) 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출은 15%, DSR 90% 초과대출은 10% 이내로 관리
- ② (지방은행) 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출은 30%, DSR 90% 초과대출은 25% 이내로 관리
- ③ (특수은행) 신규대출 취급액 중 DSR 70% 초과대출은 25%, DSR 90% 초과대출은 20% 이내로 관리

- ☐ (평균 DSR) '21년말까지 은행별 평균 DSR이 시중은행 40%, 지방은행 80%, 특수은행 80% 이내가 되도록 관리

* 평균 DSR('18.6월) : 시중은행 52%, 지방은행 123%, 특수은행 128%

- 은행별 이행계획을 감독원이 제출받아 이행실적을 관리·감독

3 DSR 적용대상 조정

- ☐ DTI*와 달리 예·적금담보대출, 유가증권담보대출, 전세보증금담보대출에 대해 DSR 적용

* DTI의 경우 예·적금담보대출, 유가증권담보대출은 부채에 미반영, 전세보증금담보대출은 이자만 반영

4 시행일

- ☐ '18.10.31일* 이후 신청하는 신규 대출부터 적용

* 10.30일까지 신청한 대출은 관리비율 준수 여부 점검대상에서 제외