

첨부2

※ 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 관리 강화방안 -

2021. 10. 26.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

목 차

[대책 개요]

1. '21.4월 가계부채 관리방안을 발표('21.7월 시행)한지 3개월밖에 되지 않았는데 추가대책을 발표하는 이유는? 1
2. 최근 가계부채 위험성에 대한 인식은? 2
3. 가계대출 규제 강화시 무주택자 등 실수요자 대출이 어려워질 수 있다는 우려에 대한 입장은? 3

[DSR 강화]

4. 차주단위DSR 조기시행 및 산정만기 현실화에 따른 기대 효과는? 4
5. 금번 제2금융권 규제강화로 제2금융권을 이용하는 취약계층이 불법 사금융으로 내몰리는 것 아닌지? 5
6. 제2금융권 차주단위DSR 규제비율(50%)을 은행권(40%) 대비 여전히 높게 설정하는 이유는? 6

[차주단위 2단계 적용]

7. 차주단위DSR 적용여부를 판단하기 위한 총대출액 기준? 7
8. 차주단위DSR 대상 확대시 기존에 총 대출이 2억원을 초과하는 경우는 DSR규제비율을 넘어서는 대출부분을 상환해야 하는 것인가? 8
9. 총대출이 2억원을 초과한 상황에서, 전세대출이나 중도금대출을 신규로 신청할 경우 차주단위DSR이 적용되는지? 9
10. 차주단위DSR 2단계 시행 전 분양받은 사람들도 잔금대출 취급시 총대출액이 2억원 초과하면 차주단위DSR 적용대상인지? 10
11. 제도 시행전 2억원 초과 대출을 보유하던 차주가 시행일 이후 대출 만기 연장시 차주단위DSR 적용 대상인지? 11

12. 차주단위DSR 적용대상인 차주가, 추후 대출금 일부상환으로 총대출액이 2억원 이하가 된 경우, 신규대출 취급시 차주단위DSR 적용대상인지?	12
---	----

[제2금융권 관리]

13. 상호금융권 예대율 적용시 조합원과 비조합원을 차등하는 이유는?	13
14. 카드론에 대해 차주단위DSR을 적용하는 이유는?	14
15. 카드론(장기카드대출)을 차주단위DSR에 포함시 대출가능금액은 얼마나 줄어드는지?	15

[가계부채 질적 건전성 제고]

16. 분할상환 대출 확대 필요성 및 의의?	16
17. 신용대출 분할상환 인센티브를 적용받기 위한 요건은?	17

[서민·실수요자 보호 강화]

18. 내년도 총량관리에서 전세대출은 지금처럼 제외되는 것인지?	18
19. 최근 강화된 전세대출 심사규정이 내년에도 유지되는지?	19
20. 가계부채 관리강화로 농민들의 非주담대 취급에 애로 발생우려가 있음. 사업자금 용도로 받는 가계 非주담대에 대한 간소화된 사업자대출의 구체적인 취급절차는?	20

[기타]

21. 주택관련 대출 약정이행 현황은?	21
22. 대책을 즉시시행하지 않고 발표 2개월 이후(22.1월)에 하는지? ...	22
23. Plan B의 구체적 내용 및 시행시기는?	23

['22년 가계부채 증가율 관리 전망]

24. 내년도 가계부채 증가율 관리목표 4~5%대는 어떻게 산출되었나?	24
25. '21년말 가계부채 증가율이 6%대를 초과할 것으로 예상되는데, '22년 가계부채 4~5%대는 달성 가능한가?	25

[대책 개요]

1. '21.4월 가계부채 관리방안을 발표('21.7월 시행)한지 3개월밖에 되지 않았는데 추가대책을 발표하는 이유는?

- '21.4월 발표된 「가계부채 관리방안」은 코로나19 관련 불확실성 등을 고려하여 충분한 기간을 두고 부채관리가 강화되도록 설계
 - 특히, 차주단위DSR 2·3단계 시행을 2년에 걸쳐 단계적으로 추진하려고 계획했던 것은, 차주단위DSR 전면 확대에 대한 충분한 준비기간을 부여하기 위한 것이었음
- 그러나 당초 예상과 달리, 작년에 이어 금년도에도 가계부채가 빠르게 증가하고 금융불균형이 심화되어 추가적 정책대응이 필요하다고 판단
 - 코로나19 대유행 및 이에 따른 저금리 지속, 지방선거 이후 급격한 부동산시장 불안 등의 영향으로 가계부채 급증 지속
 - 추가적인 정책대응이 신속히 이루어지지 못하면, 추후 누적된 가계부채 해소과정이 우리경제에 큰 부담으로 작용 불가피
- 이에 금융당국은 “총량관리”를 통해 금년도 가계부채 급증세에 우선 대응
 - 아울러, 내년 1월부터는 강화된 차주단위DSR 등을 통해 가계 부채가 제도적·체계적으로 관리되도록 당초 계획을 앞당겨 시행

2. 최근 가계부채 위험성에 대한 인식은?

- 최근 가계부채는 실물경제에 비해 규모가 지나치게 크고, 증가세도 주요국 대비 너무 가파른 상황

< GDP 대비 가계부채 비중 국제비교(IIF기준, G5 비교) >

(단위: %)	16년(A)	17년	18년	19년	20년	21.2Q(B)	B - A
미국	77.5	77.2	75.5	74.9	79.6	79.2	+1.7%p
영국	85.3	85.2	85.1	84.0	90.3	89.4	+4.1%p
독일	52.9	52.3	52.7	53.4	57.7	57.8	+4.9%p
프랑스	56.2	57.5	58.9	60.7	67.2	65.8	+9.6%p
일본	57.3	57.7	58.7	59.8	63.6	63.9	+6.6%p
한국	87.3	89.4	91.8	95.0	103.4	104.2	+16.9%p

- 과도한 가계부채 증가는 자산시장 버블의 생성·붕괴로 이어져 실물경제에 악영향을 초래할 수 있고,
- 향후 가계부문 소비여력을 위축시켜 거시경제 관리에 애로를 가중할 수 있으며,
- 무엇보다 외부충격시 다중채무자·2030세대·자영업자 등 취약 계층 중심으로 부실이 확산되어, 이들이 큰 고통을 겪게되는 상황을 사전에 방지해 나갈 필요

- 다만, 한국의 가계부채가 당장 금융시스템 위험을 촉발할 상황은 아니며, 금융회사 건전성 측면에서는 관리가능한 수준

※ 우리나라 가계부채의 질적 건전성 평가 지표

- ① [질적구조] 분할상환 대출 비중 : (13) 18.7% → (20) 54.2%
고신용 차주 비중 : (17) 69.7% → (21.1Q) 75.5%
- ② [가계 상환능력] 금융부채 대비 금융자산 : (17.4Q) 2.17배 → (20.4Q) 2.21배
- ③ [은행 손실흡수능력] 주담대 평균LTV : (16) 53.5% → (21.1Q) 43.3%
BIS비율 : (16) 14.8% → (20) 17.1%

3. 가계대출 규제 강화시 무주택자 등 실수요자 대출이 어려워질 수 있다는 우려에 대한 입장은?

- 현시점에서는 가계부채 관리 강화를 통해 잠재적 위험 요인을 완화시켜 나가는 것이 시급한 상황
 - 다만, 이 과정에서도 가계부채 증가율을 축소시켜 나간다는 것이지 대출총량 자체를 감소세로 전환시킨다는 것은 아니며,
 - 부채관리 강화 과정에서도 자금이 꼭 필요한 부분에 대해서는 적정수준의 공급이 이루어지는 것이 필요
- 따라서 향후 가계대출은 “차주의 상환능력 범위” 내에서 대출 받고, 대출을 받으면 “나누어 갚는다”는 원칙이 견지될 필요
 - 아울러 서민 등 취약차주에 대해서는 생계자금 애로 최소화를 위한 정책적 보완조치가 지속될 것임

※ 서민·자영업자 등 취약차주 자금애로 경감 조치

- ① 전세대출 : 4/4분기 취급액 총량관리에서 제외
- ② 잔금대출 : ‘입주사업장 점검 TF’를 구성, 잔금대출 동향 모니터링
- ③ 무주택·서민 LTV 완화(10%p ↑), 청년 전월세 대출한도 확대(7천만원 → 1억원), 초장기 모기지(40년 만기) 공급
- ④ 서민·취약계층 대상 서민금융상품 공급 확대 지속*
 - * ('19년) 8.0 ('20년) 8.9 ('21년) 9.6(목표) ('22년) 10조원대(잠정)
- ⑤ 중·저신용자 대상 중금리대출 확대기조 유지 : '21년 32조원 → '22년 35조원
- ⑥ 소상공인 금융지원 프로그램 등 175조원+@ 금융지원 지속 → 코로나 장기화로 어려움을 겪고 있는 자영업자에 대한 금융지원 강화
- ⑦ 소금융권의 소상공인·중소대출 만기연장·상환유예 지원('~22.3월)

[DSR 강화]

4. 차주단위DSR 조기시행 및 산정만기 현실화에 따른 기대 효과는?

- ☐ DSR은 차주의 상환능력을 측정하고, 그 범위내에서 대출을 취급토록 하는 규제
 - 따라서 상환능력 범위내에서 대출을 이용하던 실수요자의 대출한도에 미치는 영향은 크지 않을 전망
 - 반면, 상환능력을 초과하는 과도한 차입을 통해 부동산 등에 투자하던 차주에 미치는 영향은 상대적으로 클 전망
- ☐ DSR 규제는 차주의 상환능력을 대출판단의 기준으로 삼아, 금융회사의 과도한 대출 차단 가능
 - 이러한 측면에서 DSR 규제는 과다차입에 노출된 소비자를 선제적으로 보호하는 긍정적 측면도 존재
- ☐ 종전 담보·보증 중심의 규제체계에서 DSR 중심의 규제체계로 전환은 가계대출 시장에 큰 변화를 가져올 전망
 - 그동안 금융회사 건전성 측면에서만 운용되던 가계대출 규제체계가 금융선진국처럼 소비자보호 중심으로 전환 기대
 - * LTV는 충분한 담보를 확보토록 해서 금융회사의 손실을 최소화하는 규제인 반면, DSR은 차주가 "갚을 수 있는 만큼"만 빌려주도록 하여 차주를 보호
 - ** 금융소비자보호법에 따라 적합성·적정성 원칙 엄중 적용
 - 주택금융시장 자금흐름에서도 불요불급한 투기수요는 최소화되고, 실수요는 충분히 공급되는 선순환의 기틀이 마련될 전망

5. 금번 제2금융권 규제강화로 제2금융권을 이용하는 취약 계층이 불법 사금융으로 내몰리는 것 아닌지?

- ☐ 기본적으로 “상환능력 범위내 대출” 원칙은 모든 차주에 적용되어야 하며, 제2금융권도 예외가 될 수 없음
- ☐ 다만, DSR 강화 등으로 제2금융권 이용 서민·취약차주의 금융 접근성이 크게 제약되지 않도록 다양한 배려방안을 마련
 - ① 이용 차주 특성 등을 감안하여 은행권 대비 상대적으로 완화된 DSR 기준을 제2금융권에 적용
 - ② 상환능력 범위내 대출 원칙이 현장에서 안정적으로 안착되도록 차주단위DSR을 단계적으로 확대
 - ③ 서민 취약차주 대상 정책자금대출, 긴급자금 마련 목적의 300만원 이하 소액 신용대출 등은 DSR 산정시 제외 지속

※ 차주단위DSR 불포함 대출 : 서민금융상품, 3백만원 이하 소액신용대출(유가증권 담보대출 포함), 전세자금대출(전세보증금담보대출 제외), 주택연금(역모기지론), 정책적 목적에 따라 정부·공공기관·지자체 등과 협약을 체결하여 취급하는 대출, 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출, 보험계약대출, 상용차금융, 예·적금담보대출 등

- ☐ 향후 서민 취약차주의 대출이 과도하게 축소되는 사례가 발생하지 않도록 면밀히 관리·점검해 나갈 계획
 - 서민·취약계층의 금융접근성에 어려움이 없도록, 정책서민금융 상품, 중금리대출 등 서민금융 공급도 지속 확대할 예정

6. 제2금융권 차주단위DSR 규제비율(50%)을 은행권(40%) 대비 여전히 높게 설정하는 이유는?

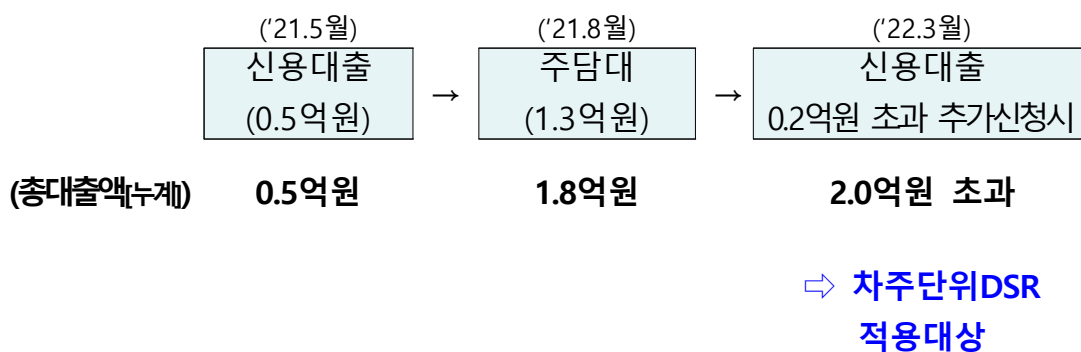
- ☐ 은행권 규제 강화와 제2금융권과의 규제 차익에 따른 풍선효과 고려시, 규제비율을 동일하게 운영해야한다는 일각의 지적이 있음
- ☐ 그러나 제2금융권은 은행권에 비해 대출취급 유형과 비중이 상이하고, 해당 업권을 이용하는 차주 특성, 담보의 성격과 소득 증빙에도 차이가 존재
 - 따라서 DSR 적용시 기존대출의 DSR 편차가 은행권과 크게 상이하다는 측면을 감안하여 규제비율 격차는 일부 유지
 - 다만, 제2금융권 평균DSR 기준 강화, 상호금융 예대율 강화 등을 병행 추진하여 풍선효과를 최소화해 나갈 계획

[차주단위DSR 2단계 적용]

7. 차주단위DSR 적용여부를 판단하기 위한 “총대출액” 기준 및 적용받는 시점은?

- '22.1월부터 차주단위DSR 적용차주 여부를 결정하는 “총대출액”은 금융권의 모든 가계대출의 합(신청분 포함)
 - 한도대출(마이너스 통장)은 실제 사용금액이 아닌 한도금액 기준이며,
 - 신규대출로 기존대출의 상환이 예정된 경우에는 상환예정금액만큼은 총대출액 계산시 제외
- 차주의 기존대출과 신규대출 신청분을 합산하여 총대출액이 2억원('22.7월부터는 1억원) 초과시 차주단위DSR 적용
- ※ '22.6월까지의 총대출액 기준 외에 규제지역 內 주택담보대출(6억원 초과 주택) 및 신용대출(1억원 초과)을 받는 경우에도 차주단위DSR 적용대상이 됨('22.7월부터는 총대출액 1억원 초과 기준만 적용)

※ 차주단위DSR 적용시점(예시)



8. 차주단위DSR 대상 확대시 기존에 총 대출이 2억원을 초과하는 경우는 DSR규제비율을 넘어서는 대출부분을 상환해야 하는 것인가?

- ☐ 대출관련 규제 신설시, 이를 소급해서 적용하지 않는다는 원칙을 유지하고 있음
 - 즉, 신규로 대출을 신청하는 경우부터 새로운 규제방식이 적용되는 것이며,
 - 기존의 대출에 소급적용하여 대출을 회수하는 등의 경우는 없음
- ☐ 아울러 잔금대출 등에 대해서는 경과 규정을 부여하여, 당초 분양 당시의 기대가 훼손되지 않도록 함

9. 총대출이 2억원을 초과한 상황에서, “전세대출이나 중도금대출”을 신규로 신청할 경우 차주단위DSR이 적용되는지?

□ 내년부터는 원칙적으로 해당 차주가 보유한 모든 가계대출의 합이 2억원을 초과하면 차주단위DSR 적용 대상 차주로 분류

- 향후 추가대출 신청시 ①DSR이 이미 40%을 초과했거나
②추가대출로 DSR이 40%을 초과하게 되면 추가대출 불가능

□ 다만, ①/②에도 불구하고 신청한 추가 대출이 다음에 해당할 경우 DSR 수준에 관계없이 대출취급 가능

① 소득 외 별도 재원으로 상환이 인정되는 대출

② 정책적 필요성에 따라 취급한 대출

③ 소액 대출 등 적용실익이 크지 않은 대출 등

※ 차주단위DSR 계산시 예외적으로 제외되는 대출

- ① 분양주택에 대한 중도금대출
- ② 재건축·재개발 주택에 대한 이주비 대출, 추가분담금에 대한 중도금대출
- ③ 분양오피스텔에 대한 중도금대출 등
- ④ 서민금융상품(새희망홀씨, 바퀴드림론, 사잇돌대출, 징검다리론, 대학생·청년 햇살론 등)
- ⑤ 3백만원 이하 소액 신용대출(유가증권담보대출 포함)
- ⑥ 전세자금대출(전세보증금담보대출은 제외)
- ⑦ 주택연금(역모기지론)
- ⑧ 정책적 목적에 따라 정부, 공공기관, 지방자치단체 등과 이차보전 등 협약을 체결하여 취급하는 대출
- ⑨ 자연재해 지역에 대한 지원 등 정부정책 등에 따라 긴급하게 취급하는 대출
- ⑩ 보험계약대출
- ⑪ 상용차 금융
- ⑫ 예적금담보대출
- ⑬ 할부·리스 및 현금서비스

10. “차주단위DSR 2단계 시행 전 분양”받은 사람들도 잔금대출 취급시 총대출액이 2억원을 초과한다면 차주단위DSR 적용대상인지?

※ 예시 : '21.5월 입주자모집공고 및 분양 → '22.1월 차주단위DSR 2단계 시행
→ '24.1월 잔금대출 3억원

□ 차주단위DSR 2단계 시행일('22.1월) 이후 신규취급된 대출은 2억원 초과시 원칙적으로 차주단위DSR 적용대상

□ 다만, 잔금대출은 시행일 전까지 입주자모집공고*가 있었다면 입주자모집공고일 당시 규정을 적용

* 입주자모집공고(분양은 입주자모집공고 이후 실시)가 없는 경우 착공신고, 재건축·재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가

* 차주단위DSR 적용대상

	21.7월 전	1단계('21.7월)	2단계('22.1월)	3단계('22.7월)
주담대	투기·과열지구 9억원 초과 주택	①全 규제지역 6억원 초과 주택	총대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과	②1억원 초과		

○ 이는 잔금대출 차주의 분양당시 기대이익을 보호하기 위한 것으로, 이전 주담대 관련 규제변경시에도 계속 견지해왔던 방식

□ 따라서, 차주단위DSR 2단계 시행전 입주자모집공고일 기준으로 분양받은 사람들이 잔금대출 취급시, 총대출액이 2억원을 초과 하더라도 차주단위DSR 적용대상이 아님

※ 다만, '22.1월 이전 분양사업장이라고 하더라도, '총대출액 2억원' 기준과 관계없이 차주단위DSR 적용대상인 사례 존재 가능

* 예) '21.8월 분양(규제지역), 시세 7억원, 잔금대출 1억원 → 차주단위DSR 적용
(차주단위DSR 1단계 하에서 차주단위DSR 적용대상으로 잔금대출시 DSR 적용)

11. 제도 시행 이전 2억원 초과 신용대출을 보유하고 있었던 차주가 시행일 이후 해당 신용대출의 “만기를 연장”하는 경우 차주단위DSR 적용 대상인지?

□ '22.1월 이후 차주단위DSR 규제 적용대상*은 아래와 같음

* 차주단위DSR 적용대상

	21.7월 전	1단계('21.7월)	2단계('22.1월)	3단계('22.7월)
주담대	투기·과열지구 9억원 초과 주택	①全 규제지역 6억원 초과 주택	총대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과	②1억원 초과		

① 제도 시행 이후 “신규”로 대출을 받아 총대출액이 2억원을 초과하게 되는 가계차주가 받는 가계대출

② 제도 시행 이전 이미 총대출액이 2억원을 초과한 가계차주가 시행일 이후 “신규”로 받는 가계대출

③ 제도 시행 이전부터 차주단위DSR을 적용받던 가계차주가 이후 “신규”로 받는 가계대출

□ “신규”대출이란 신규로 취급하는 대출을 말하며, 기존대출의 증액, 재약정, 대환, 채무인수 등을 포함

○ 기존대출을 ①기한연장 하거나 ②금리 또는 만기 조건만 변경하는 대환·재약정의 경우 등은 신규대출이 아님

□ 따라서 제도 시행 이후 기존대출을 만기연장하는 경우에는, 총액이 2억원을 넘더라도 차주단위DSR을 적용하지 않음

○ 즉, 기존대출의 기한연장 및 대환·재약정시 DSR을 이유로 해당 대출 한도를 감액하지 않음

12. 차주단위DSR 적용대상인 차주가, 추후 대출금 일부상환으로 총대출액이 2억원 이하가 된 경우, 신규대출 취급시 차주단위DSR 적용대상인지?

- ☐ 차주단위DSR 적용대상이었으나 대출을 일부 상환하여 기준금액 이하가 될 경우, 차주단위DSR 적용대상에서 제외
- ☐ 따라서 대출을 일부상환하여 총대출액이 2억원 이하가 된 경우, 신규대출 신청시 차주단위DSR 적용대상에서 제외*

* 단, 신규대출 취급 이후 총대출액이 2억원(3단계 1억원) 이하인 경우에 한함

[제2금융권 관리]

13. 상호금융권 예대율 적용시 조합원과 非조합원에 차등을 두는 이유는?

☐ 상호금융은 지역 농어업 종사자인 조합원간 상호부조라는 목적에 따라 설립

☐ 그러나 최근 비조합원 대출* 등이 급증하면서 상호금융의 정체성 및 관계형금융 약화 우려 제기

* 규모(조원) : ('16말) 97.2 → ('18말) 119.5 → ('20말) 141.0 → ('21.6말) 154.8 < 비중: 36.1% >

○ 이는 신탁의 일부 非조합원 대출과 농협 등의 준조합원 대출이 비조합원 대출한도*를 적용받지 않는 것 등에 주로 기인

* 非조합원 대출한도 : 신탁·수협·산림 1/3, 농협 1/2

※ 그동안 상호금융권 非(준)조합원 대출한도 관련 제도변화

① 신탁 : '21.1월부터 확대(시군구→10개 광역권)된 영업권역내 대출은 非조합원 한도 미적용

② 수협·산림 : 준조합원 가입대상 확대(시군구→전국)

○ 또한, 非(준)조합원이 농협 등의 대출을 관계형 금융보다는 농지 등을 구입하는 부동산 투자자금으로 활용하는 사례도 발생

☐ 따라서 조합원-非조합원 예대율 차등을 통해 관계형금융 활성화 및 상호금융의 정체성 회복 유도 필요

14. 차주단위DSR에 서민들이 많이 이용하는 카드를 포함시키는 이유는?

- ☐ 원칙적으로 차주의 상환부담과 관련있는 모든 대출을 DSR 산정시 포함시킬 필요
 - 다만, 그동안 저소득·저신용자의 신용위축 가능성 등을 감안하여 카드를 차주단위DSR 산정시 제외
- ☐ 그러나 최근 증가속도 등 고려시, 카드론이 취약차주의 부실을 대규모化하여 심화시키는 뇌관이 될 우려
 - '20.하반기 이후 은행권 대출관리 강화, 생계자금 수요 확대 등으로 카드론 증가율*이 빠르게 상승
 - * 증가율(전기대비) : ('19.下) 2.9% → ('20.上) 2.2% → ('20.下) 6.8% → ('21.上) 5.9%
 - 특히, 다중채무자의 카드론이 24.8조원(잔액기준) 수준으로, '19말 대비 15.2% 상승하는 등 관리강화 필요성 제기
- ☐ '22.1월부터 차주단위DSR을 적용을 위해, 실시간 DSR 확인을 위한 전산정비 등을 차질없이 추진할 계획

15. 카드로(장기카드대출)을 차주단위DSR에 포함시 대출가능 금액은 얼마나 줄어드는지?

- ☐ 차주 소득수준, 기존대출 상환원리금 등 세부조건에 따라 DSR 수치가 상이하므로, 사전에 대출가능금액을 일률적으로 산정하기 어려움
- ☐ 카드로에 대한 차주단위DSR 적용시 산정만기는, 실제 대출 계약서상의 '약정만기'*를 기준으로 정책적 요소를 고려하여 결정할 계획

* 금융회사 평균DSR 산출시 카드로의 산정만기

※ (사례) 연소득 4천만원 차주가 카드로(장기카드대출) 800만원(연리 13%, 만기2년, 원금균등상환)을 신청하는 경우

■ 기존 보유대출 :

- ① 주택담보대출 1.8억원(연리 2.5%, 30년만기, 원금균등상환, 非규제지역 소재)
- ② 신용대출 2천500만원(연리 3.0%, 만기일시상환)

■ [차주단위DSR 적용 이전] 금융회사 자체 여신심사를 통해 대출 취급가능금액 결정 (신청금액 800만원 이내 취급 가능)

■ [차주단위DSR 적용시] DSR 50% 이내(636만원)에서 취급 가능

$$DSR = \frac{1,043\text{만원(주택담보대출)} + 575\text{만원(신용대출)} + 382\text{만원}^*(카드로)}{4,000\text{만원}} = 50.0\%$$

* 2년 약정만기로 636만원 카드로 신청시 1년간 실제 상환액으로 계산되는 금액

[가계부채 질적 건전성 제고]

16. 분할상환대출 확대 필요성 및 의의는?

□ 한국은 주요국 대비 가계대출의 분할상환 구조 비중이 낮음

※ 국가별 주담대(한국은 전세대출 포함) 분할상환 대출비중('19년, %)
: (한국) 52.6 (영국) 92.1 (독일) 89.0 (캐나다) 89.1 (네덜란드) 81.3 (벨기에) 93.6

※ 국가별 분할상환 대출에 대한 규제현황

- ▶ 미국, 영국 : 거의 모든 가계대출에 분할상환 적용
 - * 금융회사 자체 리스크관리 차원에서 분할상환 대출이 관행화
- ▶ 노르웨이 : 주담대 및 신용대출 분할상환 규제
- ▶ 호주 : 일시상환 비중 30%이하로 제한, 일시상환 대출금리 55bp 인상 권고

- '처음부터 나누어갚는' 분할상환 관행 미정착은 차주의 일시상환 위험 노출, 가계부채의 질적 건전성 저하 등을 초래

□ 특히, 거치식/일시상환 위주의 대출관행은 가계부채가 체계적으로 관리되지 못하고 급증하게 되는 주된 요인으로 작용중

* 주요국이 한국보다 LTV 등 대출규제가 약해도 가계부채 증가율이 높지 않은 것은 상당부분 '분할상환 관행'이 정착되어 있는데 기인

- 실례로, 전체 가계부채 항목중 '16년 이후 분할상환이 의무화된 은행권 개별주담대의 경우 가계부채 잔액 변동이 미미

* 가계부채 잔액(조원) : ('16년말) 1,184.0 → ('21.9월말) 1,613.4조원(+36.3%)
은행권 개별주담대 잔액(조원) : ('16년말) 276.2 → ('21.9월말) 269.4조원(△0.2%)

- 이는 신규대출 취급에도 지속적인 상황이 병행되는데 기인

□ 분할상환 관행 확산으로 일시상환의 위험 경감, 소득감소 등 외부 충격에 대한 가계부채의 구조적 안정성 제고 등 기대

17. 신용대출 분할상환 인센티브를 적용받기 위한 요건은?

□ '21.7월부터 다음 세가지 요건 충족시 분할상환 인센티브 적용중

- ① 별도의 거치기간 없음
- ② 분기별 또는 월별 균등분할상환 대출(최장 10년) 구조
- ③ 분할상환금액이 총 대출액의 40% 이상

□ 분할상환 신용대출로 인정받는 경우, DSR 산정시 실제만기 (최장 10년)를 적용하여 일시상환 신용대출(산정만기 5년)에 비해 대출취급 가능규모가 확대되는 효과

< 차주단위DSR 산정 사례 >

※ '22.1월 이후 주택담보대출(1.5억원, 만기 10년, 2.8%)을 이용중인 연소득 8천만원 차주가 신용대출(6천만원, 3.5%)을 신규로 신청하는 경우

구 분	일시상환(5년)	분할상환(8년)
산정만기	5년	8년
연간 원리금상환액	3,300만원	2,900만원
(주택담보대출)	(1,900만원)	(1,900만원)
(신용대출)	(1,400만원)	(1,000만원)
DSR	41.3% (→ 취급불가)	36.3% (→ 취급가능)

[서민 · 실수요자 보호 강화]

18. 내년도 총량관리에서 전세대출은 지금처럼 제외되는 것인지?

- ☐ 전세대출은 최근 수년간의 급증세*, 갭투자를 용이하게 하는 수단으로 활용 가능성 등 고려시 적극적 관리가 필요

* 전세대출 잔액 : '(16년말) 36.0조원 → '(21.9월말) 155.9조원

- 다만, 금년중 가계부채 총량관리 과정에서 전세대출 전면중단 가능성에 대한 시장우려가 높아, 금년중 예외적으로 관리에서 제외

- ☐ 금융회사들은 내년도 가계대출 취급계획 수립시, 예년처럼 전체 총량에 전세대출을 포함하여 관리할 예정

- 이 과정에서 서민층 실수요자의 전세대출은 안정적으로 공급 되도록, 분기별로 적정하게 안분되도록 유도할 계획

19. 최근 강화된 전세대출 심사규정*이 내년에도 유지되는지?

※ 5대은행은 실수요중심 전세대출 취급을 위해 다음 사항 자체 결의(10.15일)

- ① 잔금지급일 이후 전세대출 취급 원칙적 중단 결정
- ② 1주택자 대상 비대면 전세대출 취급 중단 결정
- ③ 전세 갱신 시 대출가능금액을 보증금 증액 이내로 축소 결정

- ☐ 최근 은행권이 결정한 강화된 전세대출 심사기준은, 불요불급한 전세대출을 선별하여 서민·실수요자에 대해서는 중단없이 공급하기 위해 자율적으로 취한 조치
- ☐ 원칙적으로 해당 심사기준들은 전세대출을 총량규제에서 제외하는 금년말까지 적용하는 것으로 알고 있음
 - 다만, 내년도 전세대출 취급상황 등을 보아가며 심사강화 등은 언제든지 재개될 수 있을 것으로 전망

20. 가계부채 관리강화로 농민들의 非주담대 취급에 애로 발생 우려가 있음. 사업자금 용도로 받는 가계 非주담대에 대한 간소화된 사업자대출의 구체적인 취급절차는?

- 현재 가계부채 中에는 사업자금 용도로 “기업대출”로 취급되는 것이 원칙적으로 타당하나, 현실적 용이성에 따라 “가계대출”로 취급되는 경우가 있음
- 향후 DSR 규제강화에 따라 사업자금 용도의 가계 非주담대 취급 애로가 발생할 개연성
 - 이에 농민 등이 농지를 담보로 非주담대를 취급할 경우, 간소화된 절차에 따라 사업자대출을 취급할 수 있도록 유도해나갈 계획
- 구체적으로 OO 등 일부 금융회사의 경우 사업자등록증이 없더라도 개인사업자 대출이 가능하도록 세부 절차를 마련·운영중
 - * (예시) **OO은행 및 OO단위조합 사례**
 - 사업자등록증이 없더라도 농지취득 자격증명서, 계약재배 약정서, 납품계약서 등을 확인하여 사업자대출(시설·운전자금)을 취급
 - 여타 금융권의 경우에도 위 사례를 참고하여 간소화된 사업자대출 취급 절차를 마련하여 조속히 시행할 계획

[기타]

21. 주택관련 대출 약정 이행현황은?

- ☐ 금융회사들은 투기목적의 대출 제한을 위해 주택담보대출·전세대출·신용대출* 취급시 다양한 약정을 체결 중*

* 주담대: 기존주택 처분약정, 신규주택 전입약정, 추가주택 구입금지약정('18.9월 이후)
전세대출: 9억원 초과 주택 구입금지약정('20.1월 이후)
신용대출(1억원초과): 1년 이내 추가주택 구입금지약정('20.11월 이후)

※ 약정위반 시 대출금 회수, 주담대·전세대출 약정 위반의 경우, 추가적으로 향후 3년간 주택관련 대출 취급 제한

- ☐ '21.6월말 현재 ①처분조건, ②전입조건, ③추가주택 구입금지(생활안정주담대), ④추가주택 구입금지(고액신용대출) 약정 이행률은 95.2%~99.6% 수준(5개은행 기준)

- ① 처분조건 : 20,449건 중 19,475건 이행(95.2%)
② 전입조건 : 43,228건 중 42,972건 이행(99.4%)
③ 추가주택 구입금지 조건(생안주담대) : 406,763건 중 403,591건 이행(99.2%)
④ 추가주택 구입금지조건(고액신용대출) : 66,324건 중 66,053건 이행(99.6%)

< 약정 이행현황('21.6월말) >

(단위: 건수)

구 분	처분조건	전입조건	추가주택 구입금지		합 계
			생활안정주담대	고액신용대출	
약정이행대상	20,449 ^{주1)}	43,228 ^{주1)}	406,763 ^{주2)}	66,324 ^{주3)}	536,764
약정이행	19,475	42,972	403,591	66,053	532,091
약정위반	769	183	2,574	271	3,797
약정이행 확인 중	205	73	598	-	876
이행률(%)	95.2%	99.4%	99.2%	99.6%	99.1%

주1) 약정 이행기간(약정에 따라 6개월~2년)이 도래하였거나, 중도상환(중도상환시점 기준 약정이행 필요)된 대출 건수

주2) 추가주택 구입금지 의무→ 별도 시한이 없으므로 취급된 모든 대출 해당

주3) 대출 취급 후 1년간 주택 구입 금지→ 아직 규제 시행 후 1년 미도래로 취급된 모든 대출 해당

- ☐ 금융당국은 금융회사들의 해당약정 관리 실태를 주기적으로 점검할 계획

22. 대책을 즉시시행하지 않고 발표 2개월 이후(22.1월)에 하는지?

- ☐ 금번 대책으로 큰 틀의 제도개선이 예고되는 만큼, 현장에서 발생가능한 다양한 불편사례 및 혼선을 최소화할 필요
 - 새로운 제도가 차질 없이 시행될 수 있도록 금융기관들의 준비를 지원하고, 세부사항들을 자세히 안내할 예정
 - 특히, 복잡한 사례들이 창구에서 신속하게 조정·해소될 수 있도록 「회사별 여신심사위원회 - 업권별 협회 - 금융당국」의 유기적 협력체계를 운영할 계획

23. Plan B의 구체적 내용 및 시행시기는?

- ☐ 가계부채는 관련 규제 변화에도 영향을 받으나, 보다 근본적으로는 거시경제 여건, 자산시장 변화 등에 크게 영향받음
 - 따라서 관련 규제에 대한 예측가능성을 최대한 부여하면서, 대책의 강도와 시기는 탄력적으로 조절하는 것이 바람직,
- ☐ 이에 금융당국은 금번 대책과 연계하여 향후 추가로 시행할 수 있는 정책수단(Plan B)을 마련
- ☐ Plan B는 DSR 등 기존제도의 효과성을 더욱 높이면서, 급증 분야 및 규제사각지대에 대한 추가 규제방안으로 구성
 - Plan B의 세부내용은 향후 가계부채 증가 추이, 거시경제에 미치는 여건 등을 보아가며,
 - 당시 정책수요에 가장 적합한 방식으로 구체화하여 추진할 계획

['22년도 가계부채 증가율 관리전망]

24. 내년도 가계부채 증가율 관리목표 4~5%대는 어떻게 산출된 것인가?

- '22년도 가계부채는, '20년중 큰 폭 확대된 증가세를 코로나19 이전 수준으로 단계적 정상화시키는 것을 목표로 관리
 - '20년중 “가계부채와 GDP 증가율간 격차”(이하 'GDP갭')는 7.5%p 수준으로 역대 최대
 - '21~'22년중 'GDP갭'을 단계적으로 축소시켜, '20~'22년중 평균 'GDP갭'을 코로나19 이전 평균수준(2.7%p)에 근접하도록 도모

* (산출 논거) ①2010~2019년(코로나19 이전) 중 평균 'GDP갭' : 2.7%p
 ②명목GDP성장률(한은 전망) : '21년 6.2%, '22년 4.5%



(단위 : %, %p)	'03	'04	...	'17	'18	'19	'20	'21 ^e	'22 ^e
가계신용 증가율(A)	1.6	4.7	...	8.1	5.9	4.2	8.0	7%대	4~5대
명목GDP 증가율(B)	6.7	8.3	...	5.5	3.4	1.4	0.4	6.2	4.5
GDP갭(A-B)	△5.1	△3.8	...	2.6	2.5	2.8	7.5	-	-

- '20년중 실물경제 대비 급격히 초과한 가계부채 누적분을 '21~'22년 2개년간 최대한 완충시키겠다는 정책의지 반영
 - ☞ 내년도 가계부채 증가율이 '4~5%대'의 안정화된 수준으로 관리되도록 노력

25. '21년말 가계부채 증가율이 6%대를 초과할 것으로 예상되는데, '22년 가계부채 4~5%대는 달성 가능한가?

- 금년초 금융당국은 코로나19 상황과 가계부채 관리 필요성 등을 종합 고려하여 5~6%대(5.0~6.9%)의 관리 목표를 제시
 - 그러나 지난 4월 지방선거 이후 부동산시장 불안정 심화, 코로나19 재확산 등 예상치 못한 여건 변화가 발생하면서,
 - 금년중 가계부채 증가율이 당초 관리 목표치를 넘어설 가능성이 높은 상황
- 내년도에는 차주단위DSR 2단계 조기시행 등으로 가계부채가 보다 체계적으로 관리될 수 있을 것으로 기대
 - 이에 기반하여 내년도 가계부채 증가율은 '4~5%대'의 안정적인 수준을 목표로 관리
 - 아울러 내년도 실물경제 흐름, 자산시장 변동성, 금융시장 동향 등을 보아가며 미세조정해 나갈 계획