

가계부채 관리 강화방안

가계부채 관리방안(4.29일)

— 후속 보완과제 및 추가 대응방안 —

2021. 10. 26.

금 융 위 원 회
금 융 감 독 원

| | |
|-----------------|---|
| I . 추진 배경 | 1 |
|-----------------|---|

| | |
|----------------------|---|
| II . 가계부채 관리방안 | 3 |
|----------------------|---|

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 기본방향 | 3 |
| 2. 가계부채 관리 3개 과제 세부방안 | 5 |
| 3. 가계부채 관리 2대 기반조성 세부방안 | 8 |
| 4. 향후 추가추진 검토가능 과제(Plan B) | 10 |
| 5. 2022년도 가계부채 증가율 관리수준 | 11 |

| | |
|------------------|----|
| III . 시행일정 | 12 |
|------------------|----|

I. 추진배경

< 최근 동향 >

- '17년 이후 가계부채 증가율*은 하향 안정화되는 추세였으나, '20년들어 코로나19 대응, 자산가격 상승으로 증가세 급격 확대

* 증가율(전년동기비, %) : (16) 11.6 (17) 8.1 (18) 5.9 (19) 4.2 (20) 8.0 (21.2Q) 10.3

- 정부는 “가계부채 관리”와 “실수요 지원”이라는 상충된 목표를 종합고려하여 금년도 가계부채 증가율을 5~6%대로 설정

- 가계부채 관리 강화를 위해 신용대출 규제강화(20.11월), 차주 단위DSR 확대 등 「가계부채 종합대책」(21.4월)을 마련·시행
- 무주택자의 주택구입 지원 확충을 위한 LTV규제 부분완화, 청년·신혼부부 전월세 지원(21.5월) 등도 병행 추진

- 그러나 당초 예상과 달리 부동산시장 불안정, 코로나19 재확산 등의 영향으로 금년 상반기중 가계대출 증가세가 급등

- '20년 하반기 가계대출 증가를 견인했던 신용대출과 개별 주담대는 금년들어 안정세 회복
- 반면, 전세·집단대출·정책모기지 등 주거관련 대출 증가세가 지속되고, 은행권 관리강화로 제2금융권으로의 풍선효과 발생

- 다만, 7월 이후 금융당국의 강도 높은 창구지도, 한은의 금리 인상(21.8월) 등의 영향으로 9월들어 급증세는 다소 완화

- 그러나 가을 이사철 수요, 매매·전세가격 상승 등의 영향으로 금년 4분기중 가계부채 상방압력은 지속중

< 월평균 가계대출 증가액 >

| (단위 : 조원) | 17~20년 | 20.上 | 20.下 | 21.1~7 | 21.8 | 21.9 | 21.9말잔액 | 16말잔액 |
|--------------|--------|------|------|--------|------|------|---------|---------|
| 합계 (A+B) | 7.0 | 6.1 | 12.6 | 11.3 | 8.6 | 7.8 | 1,613.4 | 1,184.0 |
| 은행(A) | 5.8 | 6.8 | 10.0 | 7.3 | 6.1 | 6.5 | 1,051.7 | 707.1 |
| 2금융권(B) | 1.1 | △0.7 | 2.6 | 3.9 | 2.4 | 1.4 | 561.7 | 476.9 |
| 주택담보대출(A) | 3.8 | 4.7 | 6.4 | 6.2 | 7.1 | 6.7 | 921.3 | 679.1 |
| 신용 등 기타대출(B) | 3.1 | 1.3 | 6.2 | 5.0 | 1.5 | 1.1 | 692.1 | 504.9 |

< 종합평가 및 상황인식 >

□ 최근 가계부채의 실물경제 대비 규모 및 증가속도 등 고려시, 우리경제를 위협할 최대 잠재위험 요인으로 부각

(i) 가계부채/GDP 비중이 '20년 들어 100% 초과 → 총수요 창출 제약 및 자산가격 조정시 거시건전성 악화 가능성

* 가계부채/GDP 비중 65~80% 초과시 성장저하 및 위기발생 가능성 증가(IMF)

(ii) 가계부채/GDP 증가율이 주요국 비교시 매우 빠른 속도 → 증가세 방치시 금융불균형 심화 및 국제신인도 저하 우려

* 주요국 GDP대비 가계부채 비중 변화('16년말 → '21.6월말, %)

: (한국) 87.3 → 104.2 (일본) 57.3 → 63.9 (프랑스) 56.2 → 65.8

(독일) 52.9 → 57.8 (영국) 85.3 → 89.4 (미국) 77.5 → 79.2

(iii) 향후 금리상승시 가계부담 확대 → 다중채무자 등 취약차주 중심으로 이자부담 급증 및 부실 현재화 가능성

※ (참고) 현재 한국 가계부채 건전성* 고려시, "외부충격 → 차주부실 확대 → 금융회사 부실전이 → 금융시스템 붕괴"의 악순환 발생가능성은 제한적

* 고신용 차주 비중 (17) 69.7% → (21.1Q) 75.5%

금융자산 / 금융부채 (17.4Q) 2.17배 → (20.4Q) 2.21배

주담대 평균 LTV (16년말) 53.5% → (21.1Q) 43.3%

□ 향후 경기급락·자산시장 조정 등 외부 충격시, 급증한 가계부채에 노출된 차주의 경제적 어려움 가중이 예견되는 상황

⇒ 위기 발생시 피해 최소화를 위해 흔들림없는 관리노력 필요

Ⅱ. 가계부채 관리방안

1 기본방향

- ◆ 가계부채 리스크에 대한 선제적이고 강력한 관리(3개과제)
- ◆ 관리시스템 체계화 및 서민·실수요자 대출애로 최소화(2대기반)
- ◆ 향후 가계부채 증가세 지속시 단계적으로 시행할 추가방안 사전 준비(Plan B)

□ (3개과제 추진) 상환능력중심 대출관행의 확고한 정착

- ① 담보·보증 위주 대출관행으로 “대출받기 쉬운사회” 분위기
→ 총상환능력심사(DSR) 제도의 실효성 제고
- ② 제2금융권으로의 풍선효과 발생 우려 → 맞춤형 관리강화
- ③ 가계대출 총량의 가파른 증가로 리스크 누적 → 분할상환 확대 등 질적 건전성 제고를 통해 외부충격 대응력 강화

□ (2대기반 조성) 일관성있는 가계부채 관리 및 실수요자 보호

- ① 금융회사 자체적인 가계부채 관리시스템 내실화를 통해 리스크 관리 강화 및 책임대출 관행 정립
- ② 가계부채 관리 과정에서 서민·실수요자의 어려움이 최소화 되도록 다양한 보완방안 강구

□ (Plan B 준비) 증가세 지속 확대에 대비한 추가 관리방안 마련

- 예측가능성 제고 차원에서 보다 강력한 정책대응 사전예고

< 기본방향 >

목표

가계부채 관련 시스템리스크 촉발소지 차단 및 금융불균형 해소
중단없는 실수요대출 공급을 통한 취약계층 보호

핵심 목표

1 상환능력 중심 대출심사 공고화

- 차주단위DSR 2, 3단계 조기시행
- 2금융권 DSR 강화
- DSR 산정만기 현실화

2 급증분야 맞춤형 관리

- 상호금융 비조합원 예대율 개선
- 차주단위 DSR 산정시 카드론 포함
- 카드론 다중채무자 관련 가이드라인 마련

3 가계부채의 질적 건전성 제고

- 주담대 분할상환 목표치 상향조정
- 전세대출 분할상환 유도
- 신용대출 분할상환 강화

3대 과제

2대 기반

금융회사 가계대출 관리 내실화

- 금융회사 자체관리 체계화
- 적합성, 적정성 원칙 엄중적용
- 대출약정 이행실태 점검강화

취약계층, 실수요 보호 지속

- 중단없는 전세, 집담대출 공급
- 실수요를 위한 관리규제 예외허용
- 중금리, 서민금융 공급 확대

가계부채 증가세 지속시

Plan B 준비

- DSR 관리기준 강화
- 전세대출 증가세 관리
- 금리인상 대비

2 가계부채 관리 3개과제 세부방안

가. 상환능력 중심의 대출심사 관행 확립

◆ 상환능력에 기반한 대출취급 관행이 조기에 확산·정착될 수 있도록 DSR 관련 제도의 실효성 제고

① 차주단위DSR 2·3단계 조기 시행(2단계 '22.1월~, 3단계 '22.7월~)

※ 현행 : 차주단위DSR 2단계 '22.7월 시행, 3단계 23.7월 시행 예정

○ 차주단위DSR 확대적용 계획을 '22.1월로 앞당겨 조기 시행

| | 21.7월 이전 | 1단계(현행) | 2단계 ('22.7월→'22.1월) | 3단계 ('23.7월→'22.7월) |
|------|----------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 주담대 | 투기·과열지구 9억원 초과 주택 | ①전 규제지역 6억원 초과 주택 | 총 대출액 2억원 초과 (①/② 유지) | 총 대출액 1억원 초과 (①/② 폐지) |
| 신용대출 | 연소득 8천초과 & 1억원 초과 | ②1억원 초과 | | |
| (대상) | 신규취급 주담대의 8.8% | 신규취급 주담대의 12.4% | 대출자의 13.2% 대출액의 51.8% | 대출자의 29.8% 대출액의 77.2% |

② 제2금융권 DSR 기준 강화('22.1월~)

※ 현행 : 차주단위DSR(은행 40, 제2금융권 60) 및 평균DSR을 업권별로 차등 적용중

○ 차주단위DSR : 제2금융권 기준을 60% → 50%로 하향조정

○ 금융회사 평균DSR : 최근 증가세가 높은 권역 규제비율 강화

< 업권별 평균DSR 기준치 강화 >

| 평균DSR | 은행 | 보험 | 상호 | 카드 | 캐피탈 | 저축 |
|---------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|
| 현행 규제비율 | 40% | 70% | 160% | 60% | 90% | 90% |
| 준수현황 | 38.3% | 51.9% | 124.6% | 55.7% | 70.5% | 71.5% |
| 조정비율 | 40% | 50% | 110% | 50% | 65% | 65% |

③ DSR 계산시 대출 산정만기 현실화('22.1월~)

- ※ 현행 : DSR 산출시 대출만기를 최대만기 등으로 일괄 적용중(非주담대 10년 등)
- DSR 계산시 적용되는 만기를 대출별 '평균만기'*로 축소
 - * 신용대출 : 7년 → 5년 (평균만기 4.6년)
 - 非주택담보대출 : 10년 → 8년 (평균만기 8.2년)

나. 제2금융권 맞춤형 관리

◆ 최근 풍선효과로 빠르게 증가한 제2금융권 가계대출에 대한 맞춤형 관리 실시

① 상호금융권 非(준)조합원 대출관리를 위한 예대율 정비('22.7월~)

- ※ 현행 : 최근 상호금융 가계부채가 非(준)조합원 위주로 확대중
- 예대율 산정시 조합원 및 非(준)조합원 대출가중치 차등화
 - * '총대출' 항목 계산식(예시) : 조합원×0.9 + 준조합원×1.0 + 非조합원×1.2
 - * 현행 예대율 = $\frac{\text{총대출} - \text{정책자금대출} - \text{햇살론} - \text{사잇돌대출}}{\text{예·적금} + \text{출자금(가입금 포함)}} < \frac{80\sim}{100\%}$

② 차주단위DSR 산정시 카드론 포함('22.1월~)

- ※ 현행 : 여전사 카드론은 차주단위DSR 산정시 미포함
- DSR 산출만기는 원칙적으로 '약정만기'를 적용

③ 카드론 다중채무자 관련 가이드라인 마련('22.1월~)

- 카드론 동반부실 차단을 위해 다중채무자에 대한 카드론 취급 제한 또는 한도감액의 최소기준 마련*(여전협회 모범규준)
- * (예) 5개 이상 다중채무자 카드론 취급 제한, 다중채무에 따른 이용한도 차등 등

다. 가계부채의 질적 건전성 제고

◆ 가계대출 양적 증가 관리와 함께, 분할상환 확대 등 질적 건전성 제고를 통해 외부충격에 대한 대응력 제고

① 주담대 분할상환 목표치 상향조정('22.1월~)

※ 주담대 분할상환 비중 : (韓)52.6 (英) 92.1 (獨) 89.0 (캐나다) 89.1 (네덜란드) 81.3 (벨기에) 93.6
한국 가계대출의 분할상환 비중이 낮은 주된 원인은 전세대출·신용대출

< 현행 주담대 분할상환 목표 및 실적 >

| 단위 : % | '16년말 | | '17년말 | | '18년말 | | '19년말 | | '20년말 | | '21년 | '22년 |
|--------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|------|-------|
| | 목표 | 실적 | 목표 | 실적 | 목표 | 실적 | 목표 | 실적 | 목표 | 실적 | 목표 | 목표(안) |
| 은행 | 45.0 | 45.1 | 55.0 | 49.8 | 55.0 | 51.6 | 55.0 | 52.6 | 57.5 | 54.2 | 57.5 | 60.0 |
| 상호 | - | 7.4 | 20.0 | 16.3 | 25.0 | 25.5 | 30.0 | 32.1 | 35.0 | 40.0 | 40.0 | 45.0 |
| 보험 | 45.0 | 42.2 | 50.0 | 52.6 | 55.0 | 59.5 | 60.0 | 66.5 | 62.5 | 71.8 | 65.0 | 67.5 |

- 전체 주담대 분할상환 목표 상향('21년 실적 감안하여 '22년초 최종설정)
- 개별주담대 분할상환 목표 신설('21.6월말 73.8% → '22년 목표 80%)
- 주담대 분할상환 실적과 연계하여 주신보 출연료 우대* 확대

* (현행) 분할상환 실적목표 달성도에 따라 최대 △6bp 우대 → (개선) △10bp

② 전세대출의 분할상환 유도 및 인센티브 확대('22.1월~)

- 전세대출 분할상환 우수 금융회사에 정책모기지 배정 우대

③ 신용대출의 분할상환 유도 지속('22.1월~)

※ 신용대출 분할상환 비중 : ('18) 11.7% ('19) 12.3% ('20) 11.7% ('21.2Q) 11.8%

- DSR 산정시 분할상환 신용대출의 적용만기를 실제만기 적용*

* 5년이상 만기로 분할상환시 DSR이 하락하여 대출취급이 용이해지는 효과

가. 금융회사의 가계대출 관리체계 내실화

◆ 금융규제 중심이 아닌 금융회사 자체적인 가계대출 관리시스템 내실화를 통해 리스크관리 강화 및 약탈적대출 방지 도모

① 금융회사별 연간 가계대출 취급계획 관리 체계화('21.11월~)

※ 현행 : 매년초 금융회사들은 가계대출 취급계획을 마련하여 금융당국에 제출

- 회사별 가계부채 관리계획 수립·제출시 CEO 및 리스크관리위·이사회 보고 의무화, 대출 중단이 없도록 분기별 공급계획 안분

* 가계부채 취급계획 금융당국 협의시, 직전년도 현황(직전년도 목표치 초과 금융회사 한도제한, 중금리대출 등 취급실적) 등을 고려하여 목표치 조정

② 금융소비자보호법상 적합성/적정성 원칙 엄중 적용('22.1월~)

※ 현행 : 금소법 시행('21.3월)으로 가계대출 취급시에도 적합성·적정성 원칙 적용중(은행이 차주의 재산상황, 신용상태, 변제계획 등 상환능력이 적정한지 확인하는 과정 의무화)

- 협회 중심으로 가계대출 취급시 관련서류 및 심사절차 전반에 대한 점검 후 개선필요사항 정비(은행연합회)
- 가계대출 취급시 적합성·적정성 원칙 준수 여부를 점검하고, 위반시 과태료 부과 등 조치

③ 既 시행중인 각종 대출약정 이행실태 점검 강화(매반기)

※ 현행 : ①전입·처분조건부 주담대, ②주택구입시 생활안정목적 주담대 회수, ③1억원 이상 신용대출 취급시 1년간 주택구입 금지, ④9억 초과주택 보유시 전세대출 회수

- 금융회사별로 반기말 위반실태* 전수점검

* 21.6말 현재 약정체결 약 65만건 중 약정위반 3,797건 적발

나. 서민·실수요자 보호강화

◆가계부채 관리 과정에서 서민층 실수요자 피해가 최소화되도록 다양한 예외인정, 실수요 우대 등 보완 추진

① 금년도 전세대출의 원활한 공급('21.4/4분기)

- 4/4분기중 취급된 전세대출은 총량한도에서 제외(10.14일 발표)
- 서민층 실수요자 위주로 자금이 공급되도록 대출심사 강화*

* (예) ①전세 갱신(동일주택)시 증액범위내 대출 허용, ②입주이후 전세대출(전세보증금담보대출) 금지, ③1주택자 비대면 대출 제한 등

② 금년도 총량관리하에 집단대출의 원활한 공급('21.4/4분기)

- 총량규제에 따른 잔금대출 중단사례 없도록 관리(10.14일 발표)
 - 관계기관 합동 '임주사업장 점검 TF'(금융위/금감원/은행연 등)를 통해 잔금대출 애로 우려 사업장 모니터링 및 정보공유
- 필요자금 범위내에서 잔금대출이 취급되도록 대출심사 강화

③ 실수요자 제약 관리규제 예외허용 및 지원확대('21.11월~)

- 신용대출 연소득 대비 1배 제한시 실수요에 대한 일시예외 적용¹⁾
 - * (예) 결혼, 장례, 수술 등 실수요 인정시(본부 승인) 일정기간 한도 초과 가능
- 차주단위 DSR 확대로 농민의 농지 등 非주담대 차주 애로가 발생하지 않도록, 간소화된 사업자대출 절차* 마련
 - * (예) 농어업경영자격증 보유 확인만으로 사업자대출 취급 가능 등

④ 금리인하요구권의 내실있는 활용 도모(상시)

⑤ 서민, 취약계층에 대한 중금리·서민금융 공급 확대

- 중·저신용자 대상 중금리대출 확대 기조 유지

* 중금리대출 공급현황 및 예상(조원) : ('20년) 30 ('21년) 32 ('22년) 35

- 서민·취약계층 대상 서민금융상품 공급 확대 지속

* 서민금융상품 공급 현황 및 전망(조원) : ('19년) 8.0 ('20년) 8.9 ('21년) 9.6(목표)
('22년) 10조원대(잠정)

4 향후 증가세 지속 확대시 검토가능한 추가관리방안 (Plan B)

◆ 금번 대책 시행에도 가계부채 증가세가 과도하게 지속될 경우
추진가능한 추가 방안을 마련·사전예고하고 적기대응 예정

① 상환능력 중심 여신심사 관행 확대 : DSR 관리기준 강화

- 금융회사 평균DSR 및 高DSR, 차주단위DSR 규제비율 추가 조정
- 차주단위DSR 적용대상* 추가 확대

* 현행 : '22.1월 총대출액 2억원 초과, '22.7월 총대출액 1억원 초과

② 전세대출 증가세 관리 : 전세대출 상환능력 원칙 적용 등

- 전세대출 취급후 추가대출시 DSR에 전세대출 원금 적용
- 전세대출 보증한도 산정시 소득 등 상환능력 기준 도입
- 전세대출 보증비율 인하

③ 금리인상 충격완화 : Stress DTI 내실화 및 Stress DSR 도입

- 금리상승 상황을 가정하여 대출한도 설정, 고정금리대출 유도

- '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
 - * 가계부채 증가율(7.95%) - 명목GDP 성장율(0.45%) = 7.5%p
 - '21~'22년중 'GDP갭'을 단계적으로 축소시켜, '20~'22년중 평균 'GDP갭'을 코로나19 이전 평균수준에 근접하도록 도모
- 이러한 기조하에 가계부채 대응을 차질없이 추진하여, 내년도 증가율이 '4~5%대'의 안정화된 수준으로 관리되도록 노력
 - 다만, 내년도 실물경제 흐름, 자산시장 변화, 금융시장 동향 등을 보아가며 관리목표 미세조정 등 유연하게 대응해나갈 계획
 - 아울러, 금융회사들의 대출 관리체계 내실화를 통해 대출중단 등 실수요자 불편을 초래하지 않도록 촘촘하게 관리

⇒ 금번 「가계부채 관리 강화방안」을 통해 향후 가계부채에 대한 일관성있고 체계적인 관리 도모

- 이를 위해 금융위·금감원·금융권 합동 「가계부채 관리 TF」를 구성·운영(11월~)
- 동 TF는 ①금번 방안의 차질없는 시장안착 뒷받침, ②추가 관리 필요사항에 대한 방안 강구 등 추진
- 아울러 내년 1월 변경된 규제 본격시행에 앞서 발생가능한 다양한 해석 필요사례에 대해 기민하게 대처

Ⅲ. 시행일정

- ☐ 금년중 금융권 실무협의 및 전산구축 등 시행준비
- ☐ 해당과제는 행정지도로 우선 시행하고, 이후 관련규정 개정을 통해 제도화

| 연번 | 과제명 | 조치사항 | 일정 | 소관과 (금감원) |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------|--------|---------------------------|
| I. 상환능력 중심의 여신심사 관행 확립(DSR 강화) | | | | |
| 1 | 차주단위DSR 2·3단계 조기시행 | 행정지도 →감독규정 | '22.1월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| 2 | 제2금융권 DSR 기준 강화 | 모범규준 개정 | '22.1월 | 금융정책과 (각 감독국) |
| 3 | DSR 계산시 대출 산정만기 현실화 | 행정지도 →감독규정 | '22.1월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| II. 제2금융권 맞춤형 관리 | | | | |
| 4 | 상호금융 비조합원 예대율 강화 | 시행세칙 개정 | '22.7월 | 중소금융과 (상호금융감독실) |
| 5 | 차주단위DSR 산정시 카드론 포함 | 행정지도 →시행세칙 | '22.1월 | 중소금융과 (여신감독국) |
| 6 | 카드론 다중채무자 관련 가이드라인 마련 | 모범규준 개정 | '22.1월 | 중소금융과 (여신감독국) |
| III. 가계부채의 질적 건전성 제고 | | | | |
| 7 | 주담대 분할상환 목표치 상향조정 | 행정지도 시행규칙 개정 | '22.1월 | 금융정책과 가계금융과 (각 감독국) |
| 8 | 전세대출 분할상환 인센티브 확대 | - | '22.1월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| 9 | 신용대출 분할상환 유도 지속 | - | '22.1월 | 금융정책과 (은행감독국) |

IV. 금융회사의 가계대출 관리체계 내실화

| | | | | |
|----|-----------------------------|--------------|---------|------------------------------|
| 10 | 금융회사 가계대출 관리체계 강화 | - | '21.11월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| 11 | 소비자보호법상 적합성·적정성 원칙 엄중 적용 | 모범규준 개정 등 | '22.1월 | 금융정책과 금융소비자정책과 (각 감독국) |
| 12 | 각종 대출약정 이행실태 점검 강화 | - | '21.12월 | 금융정책과 가계금융과 (은행감독국) |

V. 서민·실수요자 보호방안

| | | | | |
|----|--------------------------------|---|---------|------------------|
| 13 | 전세대출 총량관리 한도 제외 | - | '21.10월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| 14 | 입주사업장 점검 TF 가동 | - | '21.10월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| 15 | 신용대출 연소득 1배 제한 예외적용 | - | '21.11월 | 금융정책과 (은행감독국) |
| 16 | 非주담대 이용차주에 간소화된 사업자대출 절차 마련 | - | '22.1월 | 금융정책과 (은행감독국) |