

2.26일(월)부터 은행권 주택담보대출을 대상으로 스트레스 DSR이 시행됩니다.

- ▲ '24.2.26일(월)부터 은행권 주담대 대상으로 스트레스 DSR 시행
- ▲ '24.2.26~6.30일 적용되는 스트레스 금리는 0.38%로 결정
(1.5%(하한) × 25%('24.상반기 限) = 0.38%)
- ▲ 미래 금리변동으로 인한 과도한 채무부담위험이 완화될 수 있도록 DSR 제도가 보다 정교화되는 만큼, 가계부채의 양적·질적 개선 기대

미래 금리변동 위험을 DSR에 정교히 반영한 '스트레스 DSR'이 '24.2.26일(월)부터 전 은행권 주택담보대출을 대상으로 시행된다. 동 제도는 '23.12.27일 발표한 「스트레스 DSR 제도 도입방안」에 따른 것이다.

스트레스 DSR 제도란, 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리상승으로 인해 원리금 상환부담이 상승할 가능성 등을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리(스트레스 금리)를 부과하는 제도이다.

'24.2.26일부터 6.30일까지 적용되는 스트레스 금리는 0.38%이다. 스트레스 금리는 과거 5년 중 가장 높았던 수준의 월별 가계대출 가중평균 금리(한은 발표)와 현 시점 금리('24년 상반기의 경우 '24.1월 발표금리 기준)를 비교해서 결정하되, 금리 변동기의 과다 또는 과소 추정 경향을 보완하기 위해 일정 수준의 하한(1.5%) 및 상한(3.0%)을 부여한다.

제도 시행에 따른 충격을 최소화하기 위해 올 상반기(2.26일~6.30일)에는 상기 산식에 따른 스트레스 금리의 25%, 하반기에는 50%만 적용되며, '25년부터는 그대로(100%) 적용한다. 이에 따라 올 상반기에 적용되는 스트레스 금리는 하한금리 1.5%에 25%를 적용한 0.38%(소수점 셋째자리에서 반올림)로 운영된다.

■ '24년 상반기(2.26~6.30일) 스트레스 금리 : 0.38%

- 과거 5년간 최고 예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 : 5.64%('22.12월) (A)
- 현재 예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 : 4.82%('24.1월 발표, '23.12월 금리) (B)
- "(A) - (B)" = 0.82% → 하한금리 1.5% 적용
- 가중치 25% 적용 : 1.5% × 25% = 0.38%(소수점 셋째자리에서 반올림)

스트레스 금리(0.38%) 적용에 따른 올 상반기 차주별 주담대 대출한도는 변동형/혼합형/주기형 대출유형에 따라 약 $\Delta 2\sim\Delta 4\%$ 수준의 감소가 예상된다.

소득 5천만원 차주를 가정할 경우(만기 30년, 원리금분할상환 기준) 주담대 대출한도는 기존 3.3억원에서, ▲변동금리 대출을 이용하는 경우 3.15억원($\Delta 1,500$ 만원, 약 $\Delta 4\%$), ▲혼합형 대출(최초 대출후 5년간 고정금리 대출상품 가정)을 이용하는 경우, 3.2억원($\Delta 1,000$ 만원, 약 $\Delta 3\%$), ▲주기형 대출(5년 주기로 금리변동 대출상품 가정)을 이용하는 경우, 3.25억원($\Delta 500$ 만원, 약 $\Delta 2\%$)으로 감소된다.

※ 상기 시뮬레이션은 단순 참고용도이며, 개별차주의 상황 등에 따라 구체적인 대출한도 변동 가능

스트레스 DSR은 제도 도입에 따른 충격을 최소화하기 위해 단계적으로 시행되는 만큼, 올 하반기부터는 적용범위 등이 확대되어 나갈 예정이다. '24년 하반기부터는 은행권 신용대출 및 2금융권 주택담보대출까지로 적용이 확대되며, 스트레스 DSR 안착 상황 등을 보아가며 '25년부터는 전 업권의 DSR이 적용되는 모든 가계대출까지 순차적으로 확대해나갈 방침이다.

금융당국과 은행권 및 신용정보원은 그간 수 차례에 걸친 실무회의를 통해 스트레스 DSR이 대출현장에서 차질 없이 운영될 수 있도록 협의를 진행해왔으며, 시행 이후에는 일선 창구에서 소비자의 불편이 없도록 금감원·은행연합회와 함께 제도의 안착상황을 모니터링할 계획이다.

금융위원회 관계자는 “미래 금리변동 위험을 반영하는 스트레스 DSR 시행으로 인해 상환능력심사의 한 축으로 자리잡았던 DSR 제도가 한단계 발전할 것”이라 언급하며, “이를 통해 차주 상환능력이 중·장기적인 관점에서 미래 금리변동 위험 등을 감안하여 보다 면밀히 심사될 수 있고, 소비자도 장기대출 이용에 따르는 금리변동위험을 명확하게 인식하게 되는 등 가계부채의 질적개선에도 기여할 것으로 기대한다”고 밝혔다.

아울러, “제도 시행 초기인 만큼, 스트레스 금리의 일부분만 반영하고, 적용대상을 은행권 주담대부터 시작하여 점차 확대해나가는 등 단계적으로 시행하여, 스트레스 DSR 시행에 따른 소비자의 충격이 최소화될 수 있도록 세심히 챙겨나갈 계획”이라고 밝혔다.

담당부서 (총괄)	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	이수영 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	임형준 (02-2100-1690)
			사무관	송병민 (02-2100-1692)
	금융감독원 은행감독국 가계신용분석팀	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
	은행연합회 여신금융부	책임자	부 장	박영상 (02-3705-5704)
		담당자	팀 장	이열강 (02-3705-5237)
	한국신용정보원 신용데이터부	책임자	부 장	이병철 (02-3705-5917)
		담당자	팀 장	조창선 (02-3705-5911)



참고 1

스트레스 DSR 도입에 따른 대출한도 변화

□ '24년: 변동/혼합/주기형 따라 대출한도 (上) $\Delta 2 \sim \Delta 4\%$, (下) $\Delta 3 \sim \Delta 9\%$ 감소

* 스트레스 금리 상반기 25% 하반기 50% 적용

- 스트레스 금리 : (上) 0.38%(확정), (下) 0.75%(예상)
 - 과거 5년간 최고금리 : 5.64% ('22.12월) (A)
 - 최근 금리 : 4.82% ('24.1월 발표, '23.12월 금리) (B)
 - "(A) - (B)" = 0.82% → 하한금리 1.5% 적용
 - 상반기 25% 적용 : $1.5\% \times 25\% = 0.38\%$
 - 하반기 50% 적용 : $1.5\% \times 50\% = 0.75\%$

① 소득 5천만원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<상반기>	<하반기>
[변동금리 한도]		3.15억원 ($\Delta 1.5$ 천만원, 약 $\Delta 4\%$)	3.0억원 ($\Delta 3$ 천만원, 약 $\Delta 9\%$)
[혼합형(5년)한도]	3.3억원	3.20억원 ($\Delta 1$ 천만원, 약 $\Delta 3\%$)	3.1억원 ($\Delta 2$ 천만원, 약 $\Delta 6\%$)
[주기형(5년)한도]		3.25억원 ($\Delta 0.5$ 천만원, 약 $\Delta 2\%$)	3.2억원 ($\Delta 1$ 천만원, 약 $\Delta 3\%$)

② 소득 1억원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<상반기>	<하반기>
[변동금리 한도]		6.3억원 ($\Delta 3$ 천만원, 약 $\Delta 4\%$)	6.0억원 ($\Delta 6$ 천만원, 약 $\Delta 9\%$)
[혼합형(5년)한도]	6.6억원	6.4억원 ($\Delta 2$ 천만원, 약 $\Delta 3\%$)	6.2억원 ($\Delta 4$ 천만원, 약 $\Delta 6\%$)
[주기형(5년)한도]		6.5억원 ($\Delta 1$ 천만원, 약 $\Delta 2\%$)	6.4억원 ($\Delta 2$ 천만원, 약 $\Delta 3\%$)

□ '25년: 변동/혼합/주기형 따라 대출한도 $\Delta 6 \sim \Delta 16\%$ 감소 * 스트레스 금리 100% 적용

- 스트레스 금리 : 1.50%(예상)
 - 과거 5년간 최고금리 : 5.64% (예상, '22.12월 기준) (A)
 - 최근 금리 : 4.82% (예상, '23.12월 기준) (B)
 - "(A) - (B)" = 0.82% → 하한금리 1.5% 적용
 - '25년 이후 100% 적용 : $1.5\% \times 100\% = 1.5\%$

① 소득 5천만원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<25년>
[변동금리 한도]		2.8억원 ($\Delta 5$ 천만원, 약 $\Delta 16\%$)
[혼합형(5년)한도]	3.3억원	3.0억원 ($\Delta 3$ 천만원, 약 $\Delta 10\%$)
[주기형(5년)한도]		3.1억원 ($\Delta 2$ 천만원, 약 $\Delta 6\%$)

② 소득 1억원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<25년>
[변동금리 한도]		5.6억원 ($\Delta 1$ 억원, 약 $\Delta 16\%$)
[혼합형(5년)한도]	6.6억원	5.9억원 ($\Delta 7$ 천만원, 약 $\Delta 10\%$)
[주기형(5년)한도]		6.2억원 ($\Delta 4$ 천만원, 약 $\Delta 6\%$)

1. 스트레스 DSR은 무엇이며, 도입 취지는?

- 스트레스 DSR이란 미래금리위험을 반영하여 DSR 한도 산정시 일종의 가산금리(스트레스 금리)를 부과하는 제도를 의미합니다.
- 그간 DSR 제도는 '대출 취급시점'의 금리를 기준으로 한도가 산정되어, 향후 금리상승시 차주가 과도한 이자부담을 겪어지게 되는 한계가 존재하였습니다.
- 스트레스 DSR 시행으로 DSR제도가 소비자의 미래금리위험까지 고려하게 되는만큼 "상환능력 범위내 대출관행"이 더욱 정착될 것으로 기대합니다.

<최근 금리 급등기에 적용한 가상의 스트레스 DSR 사례>

- ◇ 연소득 5천만원인 차주가 '20.6월(당시 대출금리 2.43%)에 30년 만기의 변동금리* 주택담보대출(원리금균등분할 상환)을 받고 현재까지 유지한 경우를 가정
 - * 금리 변동은 실제 ○○은행의 사례(시장조달금리+가산금리, 6개월 변동)를 차용
- 기존 DSR 하에서 대출 당시 한도(DSR 40%)를 채워 대출받은 경우
 - 4.25억원까지 대출을 받을 수 있으나, 시중금리가 급등한 '22.6월~'23.6월 사이에는 연평균 DSR이 52.2%(+11.5p%) 수준까지 상승하게 됩니다.

기간 구분	적용 금리	연간 월평균 원리금 상환액	평균 DSR
'20.6월~'21.6월	2.43%('20.6.~'20.12.) 2.71%('20.12.~'21.6.)	월 169만원 (원금 79만원 + 이자 90만원)	40.7%
'22.6월~'23.6월	4.08%('22.6.~'22.12.) 5.30%('22.12.~'23.6.)	월 218만원 (원금 60만원 + 이자 158만원)	52.2%

- 스트레스 DSR을 적용하여 가능한 한도까지 대출을 받은 경우
 - 이 경우 스트레스 금리는 1.5%가 적용*되어 최대 3.5억원까지 대출이 가능하게 됩니다.(기존 DSR 대비 △0.75억원 한도 감소)
 - * 과거 5년간 최고금리('18.5월, 3.75%) - 최근 금리 비교('19.11월, 2.94%) = 0.79% → 1.5% 하한 적용
 - 시중금리가 급등한 '22.6월~'23.6월 사이 연평균 DSR은 43.0%(+9.5p%)로 소득 대비 상환 부담이 40%에 근사한 수준으로 제한된 것을 알 수 있습니다.

기간 구분	적용 금리	연간 월평균 원리금 상환액	평균 DSR
'20.6월~'21.6월	2.43%('20.6.~'20.12.) 2.71%('20.12.~'21.6.)	월 142만원 (원금 66만원 + 이자 76만원)	33.5%
'22.6월~'23.6월	4.08%('22.6.~'22.12.) 5.30%('22.12.~'23.6.)	월 179만원 (원금 49만원 + 이자 130만원)	43.0%

2. '24.2.26일부터 스트레스 DSR이 적용되는 대출범위는?

DSR이 적용되는 은행권 주택담보대출*에 대해 적용됩니다.

* 아파트, 빌라, 다세대주택, 단독주택 등(오피스텔 포함)

○ 다만, 실수요 어려움 등을 감안하여 증액없는 자행대환·재약정은 '24년말까지 적용이 유예됩니다.('25년부터는 예외없이 적용)

향후에는 스트레스 DSR 안착 추이 등을 보아가며, '24.하반기부터는 은행권 신용대출 및 2금융권 주택담보대출로, '25년에는 DSR이 적용되는 모든 대출로 확대될 예정입니다.

3. 스트레스 금리는 몇 %이며, 어디서 확인할 수 있는지?

'24.2.26일부터 '24.6.30일까지 운영되는 스트레스 금리는 0.38%이며, 매년 2회(상·하반기)에 걸쳐 주기적으로 변경*될 예정입니다.

* [최근 5년간 최고금리 - 현재금리] (예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 기준, 상하한 1.5~3.0%)

추후 결정되는 스트레스 금리*는 '은행연합회 홈페이지'(kfb.or.kr)를 통해 확인할 수 있습니다.

※ '24.1분기 중 은행연합회 홈페이지 개편 예정

4. 스트레스 금리부과로 차주가 실제 부담하는 금리가 상승하는 것인지?

- 스트레스 금리는 DSR 한도 산정시 적용되는 금리이며, 스트레스 금리부과로 인해 실제 부담하는 금리가 증가하지 않습니다.

5. 경과규정은?

- 스트레스 DSR은 원칙적으로 '24.2.26일 이후 신규취급(타행대환 포함) 되는 주택담보대출에 대해서 적용됩니다.
- 다만, 다음의 경우*에는 경과규정에 따라 예외적으로 스트레스 DSR이 적용되지 않습니다.

- * ① '24.2.25일까지 주택매매계약을 체결하고, 계약금을 이미 납부한 사실을 증명하였거나, 금융회사가 전산상 등록 등을 통해 대출신청접수를 완료하였거나, 금융회사로부터 대출만기 연장통보를 받은 차주 등의 경우
- ② '24.2.25일까지 입주자모집 공고 등이 있었던 사업장의 잔금대출 (단, 전매된 경우는 제외)

6. 모든 유형의 주담대에 대해서도 스트레스 금리가 적용되는지?

- 차주 금리변동 리스크가 충분한 기간*에 걸쳐 경감되는 순수고정형 주담대에 대해서는 스트레스 금리가 적용되지 않으나,

* [고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기비중 ≥ 70%인 경우

- 그 외 변동형 주담대 및 혼합형·주기형 주담대에 대해서는 모두 스트레스 금리가 적용됩니다.

- 다만, 혼합형·주기형 대출 중 ①'대출만기 대비 고정금리 기간이 차지하는 비중' 또는 ②'대출만기 대비 금리변동주기 비중'이 높을수록 스트레스 금리는 다음과 같이 완화되어 적용되며,

- 스트레스 금리가 완화 적용되기 위해서는 ①고정금리 기간 또는 ②금리변동주기가 최소 5년 이상 유지되어 차주 금리변동 리스크를 실질적으로 경감하는 상품이어야 합니다.

< (예시) 30년만기 분할상환 주담대 변동형/혼합형/주기형 적용방식 >

구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예: 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
혼합형	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 60%	(A)-(B) × 40%	(A)-(B) × 20%	미적용
주기형			(A)-(B) × 30%	(A)-(B) × 20%	(A)-(B) × 10%	

※ 「스트레스 DSR 제도 도입방안」 보도자료('23.12.27일)