
최근 가계부채 증가현황 및 대응방안

2023. 9. 13.

금융위원회
금융감독원

목 차

I. 현황	1
1. 8월 가계대출 현황	1
2. 50년만기 주담대 현황	2
II. 문제점	3
III. 대응방향	4
1. 가계부채 관리방안	4
2. 향후 추진일정	5
[참고] 은행 자율 채무상환능력 심사 (예시)	6

I. 현황

1. 8월 가계대출 현황(속보치)

- 8월 가계대출은 +6.2조원 증가하여 전월(+5.3조원)대비 증가세 확대
 - * 증감액(조원) : ('23.1월)△8.1 (2)△5.1 (3)△5.1 (4)+0.2 (5)+2.8 (6)+3.5 (7)+5.3 **(8)+6.2**
- (은행권) 은행권 가계대출은 +6.9조원 증가(7월 +5.9조원)
 - * 증감액(조원) : ('23.1월)△4.6 (2)△2.7 (3)△0.7 (4)+2.3 (5)+4.2 (6)+5.8 (7)+5.9 **(8)+6.9**
 - 주담대(+7.0조원)는 일반개별(+4.1조)·정책모기지(+2.7조) 등 중심으로 증가하였으며, 기타대출(△0.1조)은 감소(신용대출 +0.03조)
- (비은행권) 비은행권 가계대출은 △0.7조원 감소(7월 △0.5조원)
 - * 증감액(조원) : ('23.1월)△3.2 (2)△2.4 (3)△4.4 (4)△2.2 (5)△1.4 (6)△2.3 (7)△0.5 **(8)△0.7**
- 특히 7~8월 중 주요 은행들이 50년만기 주담대를 적극 취급하면서 동 상품이 7~8월 가계대출 증가세를 사실상 주도
 - * 50년만기 대출추이(조원) : (1~2월)0.02 (3)0.1 (4)0.2 (5)0.3 (6)0.8 **(7)1.8 (8)5.1**
 - * 주담대 신규취급액중 비중(% 6대은행+카카오) : ('23.1Q)0.1, (2Q)1.6 → **(7월)16.2 (8월)48.3**
- ※ 8월 中 「가계부채 점검회의」(8.10일)에서 50년 주담대 문제제기 이후 상당수 은행의 자체제한 조치로 9월 이후 증가폭은 감소할 전망

< 50년만기 주담대 취급현황 >

- 7월부터 다수은행이 50년만기 주담대 경쟁적으로 출시 : '23년 중 8.3조원 공급
 - * ['22년출시 : 2개은행] SC, 광주 ['23.6월이전 : 5개은행] 수협, 대구, 전북
 - ['23.7~8월 출시 : 9개은행] 신한, 하나, 기업, 국민, 부산, 카카오, 경남, 농협, 우리
- 8월까지 급증 후 상당수 은행 요건강화, 취급중단 등 자체적인 제한조치 도입
 - * 50년만기 주담대 판매중단(농협, 하나, 기업 등), 연령제한 도입/검토(카카오, 수협 등)

전금융권 가계대출 증감 추이(속보치)

(단위: 조원)	1월중	2월중	3월중	4월중	5월중	6월중	7월중	8월중	잔액(8.31)
은행권	△4.61	△2.71	△0.69	+2.31	+4.20	+5.79	+5.89	+6.93	1,073.7
주담대	+0.02	△0.31	+2.27	+2.82	+4.25	+6.95	+5.93	+7.02	827.8
일반개별주담대	△0.22	+0.68	△1.95	+0.30	+2.04	+3.67	+3.89	+4.09	266.7
집단대출	+0.32	+0.54	△0.92	△0.45	+0.07	+0.66	△0.14	+0.23	204.7
정책모기지	+1.68	+1.00	+7.46	+4.68	+2.78	+2.57	+2.36	+2.75	195.1
전세대출	△1.76	△2.53	△2.32	△1.71	△0.65	+0.05	△0.17	△0.05	161.3
기타대출	△4.63	△2.39	△2.96	△0.51	△0.05	△1.15	△0.05	△0.08	246.0
신용대출	△3.80	△1.87	△2.33	△0.66	△0.01	△0.88	+0.04	+0.03	163.8
제2금융권	△3.50	△2.39	△4.37	△2.16	△1.43	△2.25	△0.54	△0.74	542.9
전금융권	△8.11	△5.10	△5.06	+0.15	+2.77	+3.55	+5.35	+6.20	1,616.6

2. 50년만기 주담대 현황

□ '23년 中 총 8.3조원 공급, 이중 6.7조원이 7~8월 간 공급
('23년 공급규모의 81.6%가 7~8월에 집중)

○ (대출구성) 집단대출 4.5조원(54.9%) + 개별주담대 3.7조원(45.1%)

- * 차주단위 심사가 상대적으로 미비한 집단대출 비중이 개별주담대 보다 큰 측면
- * 집단대출 주요 취급은행 : 농협(1.4조원), 수협(1.1조원), 기업(0.8조원)

○ (평균DSR) 집단대출의 경우 50.4%*, 개별주담대 32.4%

* 집단대출 40년만기 환산시 평균 DSR : 54.6% > DSR규제 40%

※ 집단대출은 입주자모집공고 당시 규제수준을 적용하여 DSR40% 초과대출이 상당수

< 참고 : 50년만기 대출취급시 대출한도(DSR 40%) 증가효과 >

소득	30년 만기(억원)	50년 만기(억원)	증가분(억원)
5천만원	3.3	4.0	+0.7
1억원	6.6	8.0	+1.4
1.5억원	9.9	12.0	+2.1

※ 대출금리 4.5%, 원리금 균등분할 가정

○ (연령) 4~50대 비중이 높으며, 60대이상 고령층도 일부 사용

* 연령비중 : (2~30대)29.9% (4~50대)57.1% (60대이상)12.9%

○ (주택수) 무주택(47.7%)보다 주택既보유자(52.0%) 이용비중 높음

* 주택보유수별 비중 : (무주택자)47.7% (주택既보유자)52.0% (정보없음)0.3%
[1주택보유자]34.0% + [2주택이상보유자]18.0% = 52.0% ↓

○ (금리유형) 순수고정 없으며, 주로 혼합형 취급(상당부분 전액변동)

* 금리유형별 대출비중(취급액Top5) : (순수고정)0% (혼합형)92.9%(4.92조원), (변동형)7.1%(0.38조원)

※ 평균 DSR, 금리유형은 1.1~8.20일 기준 자료로 분석

II. 문제점

- 50년만기 주담대는 DSR규제 우회 등 대출상한 높이는 용도로 사용중
 - 개별주담대의 경우 통상적인 만기(20~30년)로는 대출하기 어려운 수준으로 대출이 취급(만기 20년 환산시 평균 DSR 50.9%)
 - 개별차주 대출규제 없이 高DSR 비중규제만 적용중인 집단대출은 DSR 40%를 초과하여 과잉대출 양상 (만기 20년환산시 평균 DSR 79.2%)
- 특히, 집단대출·다주택자 등에도 무분별하게 취급되어 가계부채 급증, 투기수요 유입 등 시장 리스크 확대요인으로 작용중
 - 집단대출은 ①다수 차주에 공급되며, ②모집공고 당시 대출규제 적용되고, ③차주별 심사 등이 개별대출에 비해 미비한 측면
 - 다주택(1주택 생활안정 등 포함) 대출은 ①실수요 주거마련보다는 대출한도를 늘려 레버리지 확보 성격이 크고, ②DSR 규제우회 등으로 주택 시세차익 목적 수요 유입 가능성도 큰 상황
- 아울러, 대부분 대출이 고정금리가 아닌 혼합형(5년 고정, 이후 변동) 또는 변동금리로 취급되어, 차주가 장기간 금리변동위험에 노출

* 금리유형별 대출비중(취급액 Top5) : (순수고정)0%, (혼합형)92.9%, (변동형)7.1%

◆ 50년만기 주담대는 주택 실수요자가 장기간 나눠갚는 대출을 통해 조기에 주거를 마련하는 용도로 사용되는 순기능이 있으나,

- ▲ 원금상환이 더뎠다, 일반 주담대 대비 총 부채부담이 크고,
- ▲ 장기대출 + 원금부담 등으로 변동금리시 과도한 금리위험 노출
- ▲ 레버리지 통한 주택구입 + 매각차익 등 투기수요에 악용될 소지

➔ 충분한 제도적 안전장치 등 위험요인 관리하에 취급될 필요

Ⅲ. 대응방안

1. 가계부채 관리방안

- ◆ 장기 주택담보대출 등이 “상환능력 범위내 대출”이라는 원칙을 훼손하지 않도록 제도개선 추진
- ◆ 가계부채의 양적·질적관리를 위한 제도개선을 지속하는 가운데, 은행권 대출취급 현황을 점검하여 필요한 제도개선 과제 발굴·추진

① 장기대출의 DSR 등 상환능력심사 내실화

[1단계 : 즉시시행(9.13일~)]

- (DSR 산정만기) 실제 상환능력이 없음에도 장기 대출을 통해 DSR 규제를 회피하는 행위 등을 방지하기 위한 제도개선 실시
 - 대출 쏠 기간에 걸쳐 상환능력 확인이 어려운 경우 DSR 산정만기를 최대 40년으로 제한
 - 개별 차주별로 대출 쏠 기간 中 상환능력이 명백히 인정되는 경우에는 실제만기(예: 50년만기) 사용
- ※ 합리적인 사유 없이 만기를 과도하게 길게 설정시 DSR 규제 등을 회피하는 목적으로 간주(시행세칙 등 개정)
- (금융권 자체관리) 장기대출(4~50년 등) 취급시 금융권도 소비자 보호, 투기수요 방지 등을 위한 자체적 관리노력 강화
 - * ▲차주의 소득흐름, 금리변동 위험 등 다양한 위험요인에 대비
 - ▲과잉대출·투기수요 등으로 악용되지 않도록 주의
 - ▲집단대출, 다주택자, 생안자금 등 가계부채 확대위험 높은부문 취급 주의
 - ▲50년만기 대출의 위험(총 상환부담 가중, 변동금리위험) 등 차주 설명 강화 등

[2단계 : 1단계 조치효과를 보아가며 점진적으로 도입]

- (만기설정원칙 확립) 차주의 미래소득흐름 등을 감안하여 실제 상환능력 범위내에서 상환금액과 기간을 설정하도록 유도
 - * 차주의 향후소득(근로소득·연금 등) 종합 감안하여 대출만기 설정(참고1)
 - * 다만, 고령층이라도 다양한 소득원천을 통한 상환능력을 충분히 입증시 이에 상응하는 장기대출을 받을 수 있도록 기준 마련

2] 가계부채 양적·질적 관리 강화 위한 제도개선 추진

1 DSR 산정·적용방식 등 개선방안 검토

- * 예: 변동금리 대출에 대한 Stress DSR 도입 등
(DSR 대출한도 산정시 금리상승가능성 등 고려하여 가산금리(예:1%p)부과, 실제 대출금리에는 미적용)

※ 변동금리 Stress DSR 도입효과(예)

- 소득 5천만원 차주가 금리 4.5%로 대출시 한도(DSR 40%, 50년만기) :
가산금리 1%p 적용시 : (도입前) 4.0억원 → (도입後) 3.4억원

2 특수은행(농·수협, 기은 등) 등에 대한 高DSR 관리실태 등 점검·개선

- * 농·수협, 기은 등의 高DSR 규제특례가 적정히 운영되고 있는지 점검하고
점검결과에 따라 필요시 규제강화 추진
- ※ DSR 70% 초과비중 관리기준 : (특수은행)15% > (일반은행)5%

3 고정금리·분할상환 등 질적관리 강화

- * 예: ①장기(예:40년↑) 주담대 등은 보다 높은 고정금리 목표비중 설정(예: 일반대비 +5%p 등)
②금융기관별 변동금리 대출실적을 예금보험료 차등평가 보완지표로 반영

3] 은행권 가계대출 실태 밀착점검(금감원)

○ 대출규제 준수 등 개별은행 취급실태 밀착점검

※ 금감원 점검 개요

- 점검대상 : 가계대출 취급은행 (16개, 씨티·산은·수은·제주 제외)
- 점검기간 : (1차) '23.8.24.(목)~9.22.(금) (2차) 10.11.(수)~10.26.(목)
 - (1차) 국민, 신한, 우리, 하나, 농협, 수협, 카카오, 케이 : 각 4명업일
 - (2차) 기업, 대구, 부산, 경남, 광주, 전북, SC, 토스 : 각 3명업일

○ 취급실태 점검결과 등 바탕으로 제도개선 등 추진

2. 향후 추진계획

대출만기 설정 등과 관련한 행정지도 실시(9.13일)

- * 행정지도 우선실시(9.13일) → 이후 규정개정(10~11월중)
- * 50년만기 대출관련 금융권 자체 관리노력 요청 등 담은 공문발송 병행

은행권 대출관행 개선관련 제도개선 추진(~'24년초)

- * 점검결과 등 바탕으로 제도개선 신속 추진

은행권 현장점검 지속 및 추가 제도개선 과제 발굴(10~11월)

◆ **(심사 원칙)** 장기 주택담보대출 취급시에도, 대출상환 초기간 중 차주가 충분한 상환능력을 갖추고 있는지 확인

- 은행 자체적으로 내부기준을 마련하여 소득 등 제반 정보를 토대로 채무상환능력을 평가하고 이를 대출만기 설정시 반영

□ 은행은 대출취급 시점의 소득에만 의존해서는 안되며 차주의 기대여명, 은퇴시점 등 상환능력 유지에 영향을 줄 수 있는 요인을 감안하여 대출만기를 설정하여야 함

- 대출 약정만기가 차주의 은퇴시점을 초과할 것으로 예상되는 경우 실제 상환부담 정도 등을 고려하여 적절한 대출만기를 설정

* 다만, 고령층의 경우라도 다양한 소득원천(연금·자산소득 등) 통한 충분한 상환능력 입증시 그에 상응하는 대출만기 설정

- 특히, 향후 주택 매각을 통해 중도상환하는 것을 전제로 한 대출 취급은 적절한 여신심사 관행으로 보기 어려움

□ 장기적으로는 차주 생애주기 소득 등 장래소득을 합리적으로 고려하여야 하며 통계 정보 등을 활용하여 자체 장래소득 인정기준을 마련

* (예) 고용노동통계의 직종, 학력, 연령계층별 임금 및 근로조건 등 통계자료 활용, 소득추정 모형 등을 기반으로 자체 기준 마련

< 해외사례 : 영국 FCA 책임대출(Responsible Lending) >

- **(개요)** 영국 FCA(금융행위감독청)는 상환능력을 초과하는 과다 대출로부터 고객을 보호하기 위해 금융회사가 대출 취급시 고객의 채무상환능력(Affordability)을 평가하도록 규정
- **(주요내용)** 금융회사는 약정 대출기간 동안 고객의 소득 또는 지출이 변동될 가능성이 합리적으로 예측되는 경우 이를 반영하여 채무상환능력을 평가하여야 함

(1) 고객의 은퇴, 해고, 여타 대출의 상환일정을 고려하여야 함

(2) 대출만기가 고객의 은퇴시점을 초과할 것으로 예상하는 경우(시점을 알수 없는 경우 법정 정년) 장래 소득을 신중히 평가 하여야 하며, 특히 은퇴시점에 가까운 고객일수록 은퇴시 소득수준(연금소득 등)에 대한 증명을 꼼꼼하게 하여야 함

(3) 해당 대출 상환기간 중 추가적인 대출약정의 만기가 도래하는 경우에도 해당 대출금을 무리없이 상환할 수 있는지를 평가하여야 함

(4) 미래 이자율 인상 등에 따른 소득 감소 및 지출의 변동 가능성 고려하여야 함