

보도시점 2023. 9. 14.(목) 조간 배포 2023. 9. 13.(수) 회의종료 시

관계부처 합동 「가계부채 현황 점검회의」 개최

- ▲ 장기 주택담보대출의 규제우회 방지 및 상환능력심사 내실화
- ▲ 변동금리 Stress DSR 도입 등 DSR 제도개선 추진
- ▲ 특례보금자리론 지원여력을 서민·실수요층에 집중

’23.9.13일(수), 금융위원회는 이세훈 사무처장 주재로 기획재정부, 국토교통부, 한국은행, 금융감독원, 주택금융공사, 은행연합회, 금융연구원 등 유관기관과 함께 「가계부채 현황 점검회의」를 개최하였다.

(1) 가계부채 상황진단

참석자들은 7월에 이어 8월에도 주택거래 회복세 등이 이어지고 있어 은행권 주택담보대출 등을 중심으로 5~6조원 수준의 증가세가 지속되는 상황으로 진단하고, 향후 가계부채 증가세가 보다 확대되지 않도록 면밀한 관리가 필요한 시점이라는 데에 의견을 같이 했다.

특히 7~8월 중 다수의 은행들이 경쟁적으로 출시하여 동 기간 가계부채 증가세를 사실상 주도한 50년 만기 주택담보대출이 DSR 규제 우회 수단으로 악용되거나, 과잉대출 또는 투기수요로 이어질 경우, 가계부채 리스크를 확대할 위험성이 큰 만큼, 50년 만기 등 장기 주택담보대출의 순기능은 살리되 부작용은 엄격히 차단할 수 있도록 세심한 관리가 필요하다는 점에 동의하였다.

<참고> 50년만기 주담대 취급실태

- **(규모)** '23년 중 8.3조원 공급, 이중 6.7조원이 7~8월 집중
('23년 공급규모의 83.5%가 7~8월에 취급)
 - **(대출구성)** 집단대출 4.5조원(54.9%) + 개별주담대 3.7조원(45.1%)
 - * 차주단위 심사가 상대적으로 미비한 집단대출의 비중이 개별주담대 보다 큰 측면
 - * 집단대출 주요 취급은행 : 농협(1.4조원), 수협(1.1조원) 기업(0.8조원)
 - **(평균DSR)** 집단대출의 경우 50.4%*, 개별주담대는 32.4%
 - * 집단대출 40년만기 환산시 평균 DSR : 54.6% > DSR규제 40%
 - ※ 집단대출은 입주자모집공고 당시 규제수준을 적용하여 DSR40% 초과대출이 상당수
 - **(연령)** 4~50대 비중이 높으며, 60대 이상 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(취급액 Top5 기준) : **(순수고정)0%**, (혼합형)92.9%, (변동형)7.1%
- ※ 평균 DSR, 금리유형은 1.1~8.20일 기준 자료로 분석(이외는 1.1~8.30일 기준 자료)

아울러 특례보금자리론은 7~8월 중 시행한 금리인상 조치를 통해 상당부분 신청속도가 감소*하였으나, 금리 인상 전에 대출을 이용하고자 하는 이용자분들의 수요와, 시중은행의 대출금리 상승 등의 영향으로 일정 부분 공급이 이어지는 상황으로 진단하고, 서민·실수요층 등 지원이 꼭 필요한 분들에게 정책자금 지원이 지속되기 위해서는 주택금융공사의 한정된 지원여력을 보다 도움이 절실한 분들을 대상으로 집중해야 한다는 점에 인식을 같이하였다.

* 기간별 특례보금자리론 일평균 유효신청 추이(억원/日):
(8월 금리인상 후(8.11~29))1,339 → (9월 금리인상 후(9.7~8))467

(2) 시중은행 가계대출 관리 강화

먼저, 시중은행의 가계대출 관리강화를 위해 ▲장기대출(40~50년)이 규제우회 등으로 악용되지 않도록 관리하는 조치를 신속히 취해나가는 한편, ▲50년 만기 주택담보대출 취급과정에서 드러난 은행권의 느슨한 대출관리 행태가 반복되지 않도록 ①차주의 상환능력심사 관련 원칙을 분명히 하고, ②DSR 등 관련제도를 보다 강화해 나갈 계획이다.

이를 위해 첫째, 장기 주택담보대출이 “상환능력 범위내 대출”이라는 원칙을 훼손하지 않도록 제도개선을 단계적으로 추진한다.

[1단계] 50년 만기 대출이 DSR 규제 우회수단으로 악용되지 않도록 필요한 조치를 즉시(금일 중(9.13일)) 시행한다.우선 ▲대출 전 기간에 걸쳐 상환능력이 입증되기 어려운 경우 DSR 산정만기를 최대 40년으로 제한한다. 다만, 개별 차주별로 상환능력이 명백히 입증되는 경우에는 실제 만기(예:50년)를 사용할 수 있도록 운영할 예정이다. ▲아울러, 은행권 자체적으로도 장기대출(40~50년 등)취급시 ①과잉대출·투기수요 등으로 악용되지 않도록 관리하고, ②집단대출·다주택자·생활안정자금 등 가계부채 확대위험이 높은 부문에 취급을 주의하도록 관리노력을 강화할 계획이다.

[2단계] 1단계의 조치 효과를 보아가며, 가계대출 전반의 만기설정 원칙을 확립하는 노력도 취해나갈 계획이다. ▲차주의 미래 소득흐름 등을 감안하여 실제 상환가능한 범위 내에서 상환금액과 기간을 설정할 수 있도록 세부적인 기준마련을 은행권과 논의해 나갈 예정이다.

둘째, 가계부채 양적·질적 관리강화를 위한 제도개선도 추진해 나갈 것이다. ▲변동금리 대출에 대해서는 향후 금리상승 가능성 등을 감안하여 보다 엄격한 수준의 DSR 규제가 이뤄질 수 있도록 DSR 산정시 일정수준 가산금리를 적용하는 Stress DSR 제도를 도입할 방침이다.

※ 변동금리 Stress DSR 적용효과(예)

- ▶ 소득 5천만원 차주, 금리 4.5% 대출시 (DSR 40%, 50년 만기) :
가산금리 1%p 적용시 : (도입전) 4.0억원 → (도입후) 3.4억원

▲아울러, 집단대출 등을 통해 50년 만기 대출을 많은 규모로 취급한 특수은행 등의 高DSR 대출 규제특례가 적정히 운영되고 있는지 등을 점검하고, 점검결과에 따라 필요시 규제 강화 등 조치를 취해나갈 예정이다.

* DSR 70% 초과비중 관리기준 : (특수은행) 15% > (일반은행) 5%

셋째, 금감원을 통해 가계대출 취급이 많은 주요은행들의 취급실태를 밀착 점검하고, 취급실태 점검결과 등을 바탕으로 추가적인 제도개선 등도 취할 계획이다.

(3) 특례보금자리론 지원여력 서민·실수요층에 집중

특례보금자리론은 한정된 지원여력을 서민·실수요층 등에 집중할 수 있도록 공급요건을 강화할 계획이다.

이를 위해 ▲1년간 한시적으로 공급하기로 했던 “일반형” 특례보금자리론 상품의 지원대상자(부부합산 연소득 1억원 초과 차주 또는 6억원 초과~9억원 이하 주택대상)와 ▲기존에 이미 주택을 보유하고 있던 일시적 2주택자*는 9.26일(화)까지만 신청을 받을 계획이며, 9.27일(수)부터는 접수를 중단할 예정이다.

* 기존 주택을 3년내 처분하는 조건으로 신규주택 구입자금 이용하는 차주

한편, 서민·실수요층에 해당하는 “우대형”(부부합산 연소득 1억원 이하 및 주택가격 6억원 이하) 특례보금자리론은 지속적으로 공급하여 어려운 분들의 주거마련을 계속 지원해나갈 계획이다.

아울러, 향후에도 특례보금자리론이 적절한 속도로 공급될 수 있도록 가계부채 추이를 보아가며 지속적으로 면밀히 관리해나갈 방침이다.

이세훈 사무처장은 “가계부채 관리는 ‘상환능력 범위 내에서 빌리고, 처음부터 나누어 갚는’ 기본적인 원칙을 일관되고 꾸준히 이어가는 것이 무엇보다 중요하다”고 강조하면서, “50년 만기 대출 취급 등 과정에서 나타난 느슨한 대출행태를 바로잡기 위해서는 차주의 상환가능성을 면밀히 점검하고, 과잉대출로 이어지지 않도록 세심히 관리하는 은행권의 역할이 무엇보다 필요하다”고 하였다. 이어, “가계부채 관리를 위해 은행권을 비롯한 전 금융권의 적극적인 관심과 협조를 당부하며, 금융당국도 제도개선과 기준 마련 등에 힘써 나갈 것”이라고 덧붙였다.

<별첨 1 : 최근 가계대출 동향 및 관리방안>

<별첨 2 : 특례보금자리론 공급현황 점검 및 향후 운영방안>

<별첨 3 : 가계부채 관리 관련 주요 QA 정리>

담당부서	금융위원회 거시금융팀	책임자	팀 장	김태훈 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	이지호 (02-2100-1691)
	사무관		송병민 (02-2100-1692)	
	기획재정부 자금시장과	책임자	과 장	김귀범 (044-215-2750)
		담당자	사무관	김준성 (044-215-2753)
	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	전성배 (044-201-3337)
		담당자	사무관	백두진 (044-201-3339)
	한국은행 안정총괄팀	책임자	팀 장	임광규 (02-750-6834)
		담당자	과 장	배상인 (02-750-6851)
	금융감독원 은행감독국 가계신용분석팀	책임자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)
		담당자	선 임	백민지 (02-3145-8043)
	은행연합회 여신금융부	책임자	부 장	박영상 (02-3705-5704)
		담당자	팀 장	이열강 (02-3705-5237)
	한국주택금융공사 정책모기지부	책임자	부 장	이영태 (051-663-8271)
		담당자	팀 장	소현수 (051-663-8272)