

# 가 계 부 채 관 리 방 안

2016. 8. 25

기획재정부 국토교통부 금융위원회  
한국은행 금융감독원

## 목 차

I. 최근 동향 .....	1
1. 가계부채 동향 .....	1
2. 주택시장 동향 .....	2
II. 가계부채 평가 .....	3
III. 가계부채 관리방안 .....	5
1. 상환능력 제고를 위한 소득증대 추진 .....	6
2. 주택 공급시장에 대한 안정적 관리 .....	7
3. 부채 관리방안 .....	9
4. 한계·취약차주 관리 강화 .....	12
IV. 추진 계획 .....	13

## I 최근 동향

### 1. 가계부채 동향

- 16.6말 가계부채는 1,257.3조원(전년말대비 54.2조원 증가, 한국은행 기준)으로 저금리, 주택시장 정상화 등 복합적 요인으로 빠르게 증가

#### ① 은행권 주택담보대출은 가이드라인 등으로 증가세 둔화

\* 은행 주택담보대출 증감액(조원) : (15.상) 32.7 → (16.상) 23.6(9.1↓)  
 # 개별 주담대 증감액(집단대출 제외, 조원) : (15.상) 34.2 → (16.상) 12.0(22.2↓)

#### ② 집단대출은 분양시장 호조에 따라 빠르게 증가하고 있으며, 앞으로도 누적 분양물량 등에 따라 꾸준히 늘어날 전망

\* 주담대중 집단대출 증가(조원) : (15년)8.7/70.1(12.4%) → (16.상)11.6/23.6(49.2%)

#### ③ 저금리, 은행권과의 금리격차 축소\*, 수신확대\*\*로 인한 영업 확대 등으로 비은행권 대출도 증가\*\*\* 추세

\* 상호금융-은행간 주담대 금리차(bp) : (14.12) +78 → (15.6) +65 → (16.6) +25  
 \*\* 상호금융 수신규모(조원) : (15.3) 431.8 (15.6) 440.1 (15.9) 445.5 (15.12) 454.0 (16.3) 462.4  
 \*\*\* 비은행권 대출 증감액(조원) : (15.상) 8.6 → (16.상) 24.4(15.8조원 ↑)

- 금년 하반기에는 여신심사 가이드라인이 착근되어 가면서 주택담보대출 증가세 둔화 추세가 이어질 것으로 전망

< 최근 가계부채 추이(한은 통계 재분류) >

(단위 : 조원)	15년				16년			
	연간	상반기	1Q	2Q	상반기	1Q	2Q	잔액
가계신용(a+b+c)	117.8	46.3	13.0	33.2	54.2	+20.6	33.6	1,257.3
가계대출(a+b)	112.9	46.9	14.2	32.7	53.4	20.5	32.9	1,191.3
주담대(a) <sup>1)</sup>	79.7	34.3	12.4	21.9	34.2	13.7	20.5	684.9
은행	70.1	32.7	11.6	21.1	23.6	9.6	14.0	501.1
(집단대출) <sup>3)</sup>	8.7	△1.5	△0.0	△1.4	11.6	5.2	6.4	121.8
비은행	9.4	1.4	0.7	0.8	10.1	3.9	6.1	150.4
기타 <sup>4)</sup>	0.2	0.2	0.1	0.1	0.5	0.2	0.3	33.4
기타(b) <sup>2)</sup>	33.1	12.7	1.9	10.8	19.2	6.8	12.4	506.4
은행	7.9	1.0	△1.9	2.8	4.6	0.2	4.4	166.6
비은행	22.4	7.2	0.7	6.5	14.3	6.0	8.3	272.2
기타 <sup>4)</sup>	2.8	4.5	3.1	1.4	0.3	0.6	△0.3	67.6
판매신용(c)	5.0	△0.7	△1.2	0.5	0.8	0.1	0.7	65.9

\* 주 : 1) 저금공 양도잔액 포함, 2) 비주담보대출, 신용대출 등,  
 3) 금감원 기준, 4) 연기금, 증권사, 대부업, 한국장학재단 등

- 은행의 경우 여신심사 가이드라인 등에 따라 가계부채 구조가 빠르게 개선되고 있으며, 비은행권에서도 구조개선 조짐

< 주택담보대출 구조개선 추이(금감원) >

구분 (%)	13말	14말	15말	16.3말	16.6말	전기 대비 증감
은행	분할	18.7	26.5	38.9	39.5	1.5%p ↑
	고정	15.9	23.6	35.7	36.8	2.0%p ↑
보험	분할	28.6	31.4	33.5	34.7	1.7%p ↑
상호	분할	2.0	2.8	4.5	5.1	0.9%p ↑

### 2. 주택시장 동향

- ① (기존 주택시장) 16.상반기 주택거래는 46.8만건으로 전년동기 대비 23.4% 감소하였으나, 예년(12~14년 평균)보다 많은 수준

\* 연간거래량(만건) : (06) 108.2 (12) 73.5 (13) 85.2 (14) 100.5 (15) 119.4

- 연초 보합세를 유지하던 매매가격 상승률은 수도권을 중심으로 주택시장에 대한 기대감이 개선됨에 따라 4월 이후 소폭 상승세

\* 16년 주택가격상승률(% 감정원) : (1월) 0.04 (2) 0.00 (3) 0.00 (4) 0.02 (5) 0.03 (6) 0.04

- ② (신규 분양시장) 16.상반기 분양실적은 20.6만호로 전년동기 대비 5.3% 감소하였으나 예년에 비해 많은 수준

\* 연도별 분양물량(만건) : (06~15 평균) 30.1 ↔ (13) 29.9, (14) 34.5 (15) 52.5 (16상) 20.6

- 16.6말 미분양은 6.0만호로 전월대비 8.2% 증가

- 16.7월 누계 청약경쟁률은 12.3:1로 높게 나타나고 있으며, 일부 지역에서는 과열양상도 나타나고 있음

\* 16년 상반기 청약경쟁률은 부산(73:1), 제주(31:1), 대구(33:1), 강남(41:1) 등 일부 지역에서 매우 높은 반면, 1:1 미만 단지도 73개(23.1%) 수준

## II 가계부채 평가

### ◇ 질적 구조개선 성과는 있으나, 빠른 증가속도가 지속

#### □ 최근 가계부채는 15년에 이어 빠른 증가세 유지

\* 가계신용 증가율(% 전년동기대비) : (13) 5.7 (14) 6.5 (15.상) 9.2 (15)10.9 (16.상)11.1

- 분양시장 호조와 저금리 등에 따른 집단대출과 비은행권 대출이 빠르게 증가한데 주로 기인

#### □ 다만, 분할상환·고정금리 중심의 대출관행이 정착되어 가면서 가계부채의 질적 구조는 빠르게 개선되고 있음

\* 은행 분할상환/고정금리 비중 추이(%) : (10) 6.4/0.5 → (16.6말) 41.0/38.8

#### □ 금융기관의 손실흡수 능력이 충분하고 차주의 상환능력도 양호하여 시스템 리스크 가능성도 제한적

- 1) 연체율(16.6말 0.31%), BIS비율(16.3말 14.0%) 등 부채 및 기관 건전성 지표 양호
- 2) 상환능력이 충분한 소득 4~5분위 가구가 부채의 70%를 갖고 있으며, 금융자산이 부채대비 2배 이상 크고 빠르게 증가중

⇒ 가계부채의 질적 구조개선을 일관되게 추진하면서, 빠른 증가세에 대한 경각심을 갖고, 속도완화 노력 강화 필요

#### < 해외 주요기관의 최근 한국 가계부채 평가 >

- ✓ (무디스, 15.3월·12월) “가계부채 위험 경감을 위한 대출 대환계획은 신용도에 긍정적... 국가신용등급 상향(Aa3→Aa2)...”
- ✓ (IMF, 16.4월) “한국 가계의 재정상태는 안정적이며, 가계부채는 여전히 관리가능... 당국은 잠재 리스크에 대응중”
- ✓ (OECD, 16.5월) “금융부문의 시스템 위험은 제한적... 고정금리 비중 확대가 위험 완화에 도움”
- ✓ (S&P, 16.8월) “변동금리부 대출의 고정금리 대출 전환 등의 노력이 가계부채 위험을 완화하는데 기여”

### ◇ 가계부채에 영향을 미치는 분양시장에 대한 관리 필요

#### □ 실수요자 중심의 주택거래가 활성화되고 주택가격은 대체로 보합세를 보이는 등 기존 주택 거래시장은 비교적 안정적

\* 주택거래량(만호) : (06)108 → (12)74 (13)85 (14)101 (15)119 (16.상)47

#### □ 다만, 작년부터 이어져온 분양물량 증가추세가 지속될 경우 공급과잉이 우려되는 상황

- 최근 분양권 전매차익 추구 등 과도한 투자 수요가 있어, 공급증가가 더욱 확대되고 미분양이 늘어날 우려도 존재

\* 연도별 청약경쟁률 : (11) 3.5 (12) 2.5 (13) 2.6 (14) 6.4 (15) 11.1 (16) 12.3

⇒ 현 추세 지속시 주택 공급과잉 → 주택시장 하방리스크 증가 및 집단대출 증가세 확대 → 가계부채 건전성 저하 우려로 이어질 수 있으므로 주택 공급시장에 대한 세심한 관리 필요

### ◇ 취약 부문에 대한 관리도 적극 강화해 나갈 필요

#### ① (은행권 집단대출) 집단대출의 경우 상환능력심사가 철저하지 않은 상황에서 최근 분양시장 활성화로 빠르게 증가

\* 은행·보증기관 집단대출 취급실태 점검결과(16.7월), 일부 미진한 측면 존재 → 소득확인 미흡, 시공사·지역·입주시기 편중리스크 등

#### ② (비은행권) 비은행권의 경우 은행권과의 금리격차 축소, 비교적 느슨한 상환능력 심사 등에 따라 대출이 다소 빠르게 증가

- 특히, 비은행권 대출은 일시상환 비중이 높아 대출구조 취약

#### ③ (서민·취약계층) 최근 경기회복이 더디면서 부채가 소득보다 빠르게 증가하고 있어 서민·취약계층 금융부담 확대 우려

\* 부채 보유 소득 1분위 가구 부채(만원) : (14) 3,784 → (15) 3,989 (+5.4%)  
소득(만원) : (14) 953 → (15) 988 (+3.7%)

⇒ 집단대출 및 비은행권 대출 등 상대적 취약 부문에 대해 집중적으로 관리하고 서민·취약계층 보호노력도 강화

### Ⅲ 가계부채 관리방안

#### < 기본 방향 >

- 「종합적·균형적·선제적」 관점을 가지고 범정부적으로 일관되게 대응하면서, 「서민·취약계층 금융지원」 지속 강화
- ✓ 소득 증대를 위한 확장적 거시정책 및 분야별 활력강화 정책 등으로 상환능력 제고
  - ✓ 주택 과잉공급이 가계부채 건전성 리스크로 연결되지 않도록 적정 수준의 주택공급 유도 등 안정적 관리
  - ✓ 최근 증가하는 집단대출, 비은행권 대출, 기타대출 등 취약 부문에 대한 선제적 관리 강화 → 가계부채 연착륙 유도
  - ✓ 서민·취약계층에 대한 맞춤형 채무조정 지원으로 조속한 재기를 돕고, 중금리대출 확대 등을 통한 서민가계 안정화

#### 경제활력 강화 및 가계소득 증대 → 차주 상환능력 제고

- 경제 활성화 입법, 신성장 동력 확충으로 양질의 일자리 창출
- 확장적 거시경제정책 조합으로 경제활력 제고
- 저소득·취약계층 지원 강화  
청년·여성 고용애로 해소

#### 주택 과잉공급 차단 → 주택시장 안정적 관리

- 택지공급 조절을 통한 선제적인 주택공급 물량 관리
- 분양보증 심사 제도 개편으로 적정 수준의 주택공급 유도
- 불법행위 점검·제도 활동을 강화하여 부동산 거래질서 확립

#### 취약부문에 대한 관리 강화 → 가계부채 연착륙 유도

- 분할상환·고정금리 중심의 주택담보대출 구조개선 가속화
- 보증제도 개편 등을 통한 실수요자 위주의 중도금대출 시장 조성
- 집단대출·전세대출·신용대출·비주택담보대출 등 취약부문 관리 강화

#### 서민·취약계층 지원강화 → 서민가계 안정 유도

- 저금리 자금 지원 및 중금리 대출 확대로 금리부담 경감
- 상환능력 등을 고려한 단계별 맞춤형 채무조정 지원
- 건전한 채권추심 관행 정착
- 서민금융진흥원을 통한 원스톱 지원

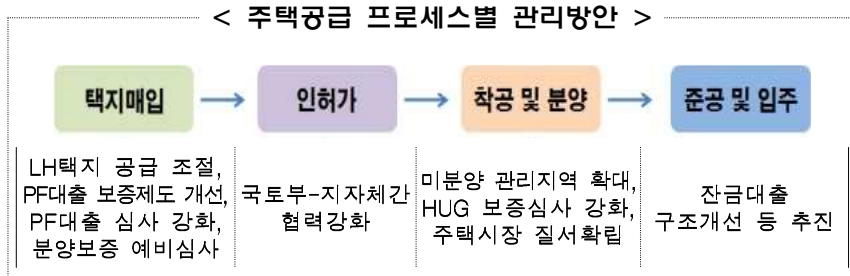
### 1. 상환능력 제고를 위한 소득증대 추진

◇ 가계의 지속가능한 소득 증대는 결국 일자리 문제로 귀착  
→ 경제활력 제고 및 구조개혁을 통한 경쟁력 강화 필요

- 경제활성화법·노동개혁법 등 일자리 창출 관련 핵심법안\*들의 조속한 입법을 통해 일자리 창출 기반 마련
  - \* 규제프리존특별법, 서비스산업발전기본법, 노동개혁 4법 등
- 추경 등 적극적 재정운영\*을 통해 경기 회복세를 강화하고 일자리 창출 여력 확대
  - \* 추경(11조원), 기금 자체 변경(3.3조원), 정책금융지원(12.4조원) 등
- 소비 활성화, 투자·수출 촉진 등 부문별 활력 제고 노력 강화
  - \* (소비) 노후경유차 교체시 개소세 감면, 고효율가전제품 구입시 인센티브 (투자) 현장대기 프로젝트 지원, 전기차 충전기 구축 등 친환경 투자 확대 (수출) 무역보험 확대, 반도체·디스플레이 등 주력산업 고부가가치화
- 일자리 중심 국정운영\*을 강화하고, 수요자 중심으로 정부 일자리사업을 재편(17년 예산 반영)
  - \* 정부업무평가시 부처별 일자리 창출 성과 반영, 재정지원 일자리 사업 개편
- 신산업·유망 서비스업\* 등 新성장동력 육성을 통해 양질의 일자리 창출
  - \* 서비스업·제조업간 차별해소, 의료·컨텐츠 등 유망 서비스업 육성
- 맞춤형 기초생보\*, 근로장려금(ETC) 및 자녀장려금(CTC), 기초연금 확대 등 취약계층 지원을 강화하고 청년·여성 고용애로\*\* 해소
  - \* 생계급여 대상을 중위소득 29%에서 17년까지 30% 이상으로 확대
  - \*\* (청년) 17개 고용존별 청년채용의 날 운영 (여성) 육아휴직 사유에 임신 포함
- 의료·주거·교육비 등 서민·중산층의 생계비 부담 완화
  - \* (의료) 건보료 동결 (주거) 월세대출 지원 확대 (교육) 방과후 학교 활성화
- 저금리 기조 하에서 확대된 유동성이 적절히 관리되어, 보다 생산적인 방향으로 유도될 수 있도록 노력

## 2. 주택 공급시장에 대한 안정적 관리

◇ 적정 수준의 주택공급 유도를 위해 프로세스별로 안정적 관리 → 가계부채 연착륙을 위한 근본적인 대응방안 마련



### [1] 택지매입 단계 : 사전 공급관리 강화

① (LH 택지) 주택시장 수급여건 등을 종합적으로 고려하여 LH 공공택지 공급물량 조절

- 16년 물량을 15년의 58% 수준으로 감축(6.9km<sup>2</sup>, 12.8만호 → 4.0km<sup>2</sup>, 7.5만호) 하고, 17년 물량도 수급여건 등 고려, 금년대비 추가감축 검토
- 분양시장 영향이 큰 수도권·분양주택용지 중심으로 조정

② (PF보증) HUG PF대출 보증 신청시기 조정(9.1일 신청분부터)

- (신청시점) 사업계획승인 전에도 신청을 받고 있는 PF대출 보증의 신청시점을 사업계획 승인 이후에 신청토록 조정

\* 현재는 사업계획승인前 보증신청을 받고, 공공택지는 승인前 보증도 발급

- (신청가능 토지) 소유권을 확보할 수 없는 수용 및 매도청구 대상 토지가 포함된 경우 수용·매도 확정후 보증신청 허용

\* 현재는 수용·매도청구대상 토지를 포함하여 보증을 발급(대출금액 확정)하고, 수용·매도가 확정된 경우 PF대출 자금인출 허용

③ (PF대출 심사 강화) 사업성평가, 리스크 관리 등 금융기관 PF대출 취급시 심사 강화

- 금감원 실태조사 결과, 경기변동 등 리스크에 취약한 사업장에 대해 보수적 건전성 분류 유도 등 관리방안 마련(16. 3/4분기~)

④ (분양보증 예비심사) 미분양, 인허가물량, 청약경쟁률 등을 고려, 초과공급이 우려되는 '미분양 관리지역'에 대해 택지매입 前 HUG 예비심사를 하고, 예비심사를 받지 않은 경우 보증발급 제한(16.9월~)

### [2] 인허가 단계 : 국토부-지자체 협력을 통한 과도한 인허가 자제 유도

□ 정부-지자체\* 간 긴밀한 협력을 통한 주택시장 관리 강화(수시)

\* 사업자는 30호이상 단독주택, 30세대이상 공동주택 건설시 지자체장 승인 필요

- 국토부-지자체 주택정책협의회 개최\*, 합동 시장점검 및 시장 동향 정보공유 등 기관간 협력 지속

\* 수도권 및 광역자치단체 단위 주택정책협의회 실시, 정례 개최(반기별 1회 이상)

### [3] 착공 및 분양 단계 : 공급조절 및 시장질서 확립

① (미분양 관리지역 확대) 분양보증 본점심사가 의무화되어 있는 '미분양 관리지역'\*(7말현재 20개)을 매월 주택시장 동향 반영, 확대(16.9월)

\* (현행) 미분양 급증지역 → (개선) 미분양 급증 + 인허가 추이·청약경쟁률 추가 고려

② (HUG 분양보증 강화) 담보대용료<sup>1)</sup> 및 가산보증료 제도<sup>2)</sup> 폐지 등 발급요건 강화 및 특정요건<sup>3)</sup>에 해당하는 경우 본점심사 의무화(16.9월)

1) 현재 토지소유권 미확보 등 권리제한이 있는 경우 담보대용료 납부후 보증 발급

2) 현재 업체별 보증한도를 초과한 경우 가산보증료를 납부하고 보증 발급

3) (현행) 미분양관리지역+1천호 이상 공급

(개선) 미분양관리지역(예비심사지역)+500호 이상 공급(기준 강화), 워크아웃기업, 국세·지방세 체납, 심사평점 55점 이하 기업 추가

③ (현장점검 지속) 다운계약서 작성, 청약통장 불법거래, 떼다방 등 불법행위 집중점검 지속(국토부·지자체 협업, 6~7월중 1차점검 기실시)

### 3. 부채 관리방안

◇ 분할상환·고정금리 중심의 구조개선을 가속화하는 가운데, 최근 대출 증가세가 다소 빠른 업권별·부문별 대응 강화  
 ⇒ 최근 빠르게 늘어나고 있는 집단대출과 전세대출, 기타대출 등 취약부문에 대한 관리 추진

#### [1] 주택담보대출 질적 구조개선 추진

- (은행) '상환능력 내에서 빌리고, 처음부터 나누어 갚는' 금융 관행 지속 확산 → 여신심사 가이드라인 착근을 일관되게 추진
  - 여신 관행 선진화에 따라 구조개선 목표 상향 조정(8.1일, 기시행)
    - \* 금년 신규취급된 주택담보대출(집단대출 제외)의 77%가 분할상환으로 취급
    - \*\* 분할상환/고정금리 목표(%) : (16) 40/37.5 → 45/40 (17) 45/40 → 50/42.5
- (보험) 은행 수준의 여신심사 가이드라인 적용(7.1일, 기시행)
  - 여신 가이드라인 시행 등을 감안 분할상환 목표치 상향 조정(17년, 40 → 45%) 및 고정금리 목표 비중(17년 10%) 신규 설정
- (상호금융) 업권 특성\* 등을 고려하여 상환능력 심사 강화 및 분할상환 유도방안 마련(16.하)
  - \* 상호금융권의 경우 영세상공인, 농·어·민 등 소득증빙이 어려운 차주가 많음  
 → 현재 은행권 여신심사 가이드라인을 동일하게 적용하기 곤란
  - 각 상호금융 중앙회와 금융위·금감원이 참여하는 관계기관 TF를 통해 구체적인 도입방안 등 검토 추진
  - 분할상환 목표(17년 15%) 달성을 위해 소관부처·금감원 현장점검, 감독 인센티브 제공\* 방안도 검토
  - \* 예) 예대율 조정시(연내) 분할상환목표 달성수준과 연계하여 조합별로 차등화

#### [2] 집단대출 관리 강화

- (공적 보증제도 개편) 사업장 심사 강화 및 실수요자 중심의 중도금대출 시장 정착 유도를 위한 중도금대출 보증제도 개선
    - ① 보증기관(주금공·HUG) 중도금보증을 부분보증(100→90%) 운영  
 → 은행의 사업 타당성 검토 강화 유도(16.10월)
    - ② 주금공, HUG의 중도금 1인당 보증건수 한도 통합 관리(16.10월)
      - \* (기존) 최대 4건(주금공, HUG 각 2건) → (개선) 최대 2건(주금공, HUG 통합)
  - (은행 리스크 관리 강화) 금감원의 최근 '집단대출 실태 점검'(7월) 결과를 반영, 은행 집단대출 리스크관리 강화(지도완료)
    - ① 집단대출 차주에 대한 소득자료 확보 의무화(16.11월, 세척 개정) → 동 자료를 통해 소득수준별 집단대출 실태 등 리스크 분석
      - \* 現 중도금차주 소득확인 방식 비중(16.1~6월, %, 현장점검 결과) : 중빙소득 40.6, 인정소득 3.3, 신고소득 14.7, 최저생계비 등 소득확인 미흡 41.3
    - ② 대출심사시 사업장 현장조사 의무화 및 사업성 평가요소 구체화
    - ③ 미입주리스크 등 발생시 대응매뉴얼 작성 등 대비 강화
    - ④ 시공사·지역·입주예정시기 편중리스크의 정기적 분석 등 추진
  - (잔금대출 구조개선) 개별 주택담보대출과 유사한 잔금대출에 대해서는 고정금리·분할상환의 질적 구조개선 유도
    - ① (기존) 변동금리 또는 일시상환 잔금대출에서 고정금리·분할상환으로 전환할 경우 중도상환수수료 면제(자행 전환, 16.10월)
    - ② (신규) 중·저소득층 잔금대출시 금리 우대를 통해 장기 고정금리·분할상환 방식으로 유도하는 주택금융공사 신상품 공급(가칭, '입주자전용 보금자리론', 17.1월)
- ※ 부동산시장 상황, 집단대출 증가세 등을 보아가며 필요한 경우 집단대출에 대한 단계적인 「여신심사 가이드라인」 도입 검토

### [3] 전세대출 및 기타대출 관리 강화

□ (전세대출) 전세자금대출 '부분' 분할상환에 대한 인센티브를 마련하여 차주가 원하는 만큼 나누어 갚는 상품 출시 유도(연내)

① 대출기간(2년) 동안 전세자금대출 원금의 10% 이상 상환을 약정하는 경우, 보증기관(주금공, SGI) 전세보증료율 인하

\* 주택금융공사 전세보증료율(0.18~0.28%)에 대해 0.1%p 인하

\*\* SGI 전세보증료율 30% 인하[(0.26~0.40%) → (0.18~0.28%)]

② 전세대출 부분 분할상환을 통한 구조개선으로 주택금융시장 안정에 기여한 금융기관에 대한 인센티브 검토

□ (신용대출) 신용대출에 대한 관계기관 모니터링을 강화하고, 총체적 상환부담 평가시스템(DSR)을 통한 건전화 유도

① 금융위·금감원·한은 등 관계기관 TF를 통해 소득별·차주별 심층분석 및 취급실태 점검(연내)

② DSR 도입시점(17년~)에 맞추어, DSR 산출결과를 대출심사시 참고, 활용하도록 유도 → 신용대출 상환능력심사 관행 선진화

□ (상호금융권 비주택담보대출) 기추진된 상호금융 담보평가 관리 강화조치는 재점검하되, 담보인정한도 기준 추가 강화

① 담보평가 적정성 제고를 위한 행정지도를 연장(~17.8월)하고 안착여부 현장점검(9월, 14개 조합) → 결과에 따라 개선 권고

\* 새마을금고에 대해서도 주무부서(행자부)와 공동검사 추진

② 담보인정한도 인하<sup>1)</sup> 및 가산항목·수준<sup>2)</sup> 축소(16.11월)

1) (현행) 50~80% → (개선) 40~70%로 인하(10%p ↓)

2) (현행) 신용등급·분할상환 등 '리스크 감소요인'과 입지 등 '담보물 특성요인'에 따라 최대 10%p 가산 → (개선) 가산항목 조정 및 가산폭도 5%p로 축소

⇒ 담보인정한도가 최대 15%p까지 줄어드는 효과 발생

### 4. 한계·취약차주 관리 강화

◇ 취약계층을 중심으로 지원확대 노력을 지속하는 가운데, 원스톱·맞춤형 서민금융 서비스를 위해 지원체계 개편

① (연체 이전) 중·저금리 자금 지원을 통해 연체 발생 최소화

○ (중금리대출) 사잇돌대출 취급기관 확대\* 및 신용평가 인프라 개선 등을 통해 제도 활성화 추진 → 서민층 금리부담 경감

\* (은행권) 16.7월 9개 은행에서 6~10% 금리로 출시, (저축은행권) 16.9월초 출시 예정

○ (저금리 자금지원) 미소금융, 새희망홀씨 등 4대 정책 서민 상품 공급을 지속 확대(연 4.5조원 → 연 5.7조원, '16년~)

② (연체 이후) 상환능력 등을 고려하여 단계별 맞춤형 채무조정 지원

○ (금융권 자체 워크아웃 강화) 채무자 특성을 반영하여 상환 능력을 정밀하게 평가하고, 이와 연계하여 원리금 감면율을 차등결정하는 채무조정 방안 시행(16.7월~)

○ (채무조정 지원 강화) 서민·취약계층의 원활한 자활·재기를 위해 신복위·국민행복기금을 통한 맞춤형 채무조정 활성화(16.下)

※ ① 채무자의 상환능력에 따라 탄력적으로 감면을 적용(기존 최대 50% → 개선 30~60%)

② 상환능력이 취약한 계층에 대해서는 감면율을 최대 70~90%까지 확대

○ (공·사적 채무조정 연계) 취약계층에 대해서는 법률지원단 설치, 파산실비 지원 등을 통해 법원 절차와 연계 지원 강화

○ (건전한 채권추심 관행 정착) 채권추심업무 가이드라인 마련, 불법추심 검사 등을 통해 추심행위 감독을 강화하고, 교육·홍보 등을 통해 채무자 권리능력 강화(9월중 구체적인 방안 발표)

③ (원스톱 서민금융 지원 체계) 서민금융진흥원 출범(16.9월)으로 미소금융·근로자 햇살론·바꿔드림론 등을 적극 지원하고, 통합지원센터를 15년말 4개에서 연내 33개로 확대

## IV 향후 추진계획

추진과제	필요조치	추진일정	소관
<b>1. 주택 분양시장에 대한 안정적 관리</b>			
택지매입단계 : 사전공급 관리 강화	공공택지 공급물량 축소	16년~17년	국토부, LH
	HUG PF 보증심사 강화	16.9월	국토부, HUG
	PF 대출심사 강화 및 실태조사	연내	금융위, 금감원
	분양보증 예비심사 도입	16.9월	국토부, HUG
인허가 단계 : 지자체 협의	국토부-지자체 협의체 구축	수시	국토부, 지자체
착공·분양단계	미분양지역 관리지역 확대	16.9월	국토부, HUG
	분양보증 심사 강화	16.9월	국토부, HUG
	주택시장 교란행위 현장점검	16.9월	국토부, 지자체
<b>2-(1) 주택담보대출 질적 구조개선 추진</b>			
은행 주택담보대출 관리	분할상환 목표치 상향 등	기시행	금감원
보험 주택담보대출 관리	분할상환 목표치 상향 등	17.1월	금감원
상호금융 현장점검	검사반 구성 및 운영	하반기	소관부처·금감원
상호금융 주택담보대출 관리	관계기관 TF 구성 및 상환능력심사 강화 방안 마련	연내	금융위·금감원 ·상호금융 중앙회
<b>2-(2) 집단대출 관리 강화</b>			
공적 보증제도 개편	중도금보증 부분보증화	16.10월	주금공, HUG
	보증건수 한도 통합	16.10월	주금공, HUG
은행 리스크 관리 강화	집단대출 소득자료 확보	16.11월	금감원, 은행연
	현장조사 의무화 등 리스크 관리	16.9월~	금감원, 은행연
잔금대출 구조개선	중도상환수수료 면제	16.10월	은행연합회
	입주자 전용 보증자리론 공급	17~18년	금융위, 주금공
<b>2-(3) 전세대출, 기타대출 관리 강화</b>			
전세대출 부분 분할상환	부분 분할상환 상품 출시	연내	금융위·은행연
	부분 분할상환 보증료율 인하	연내	주금공, SGI
	금융기관 인센티브 검토	연내	금융위
신용대출 관리 강화	TF 구성 및 분석·실태점검	16.9월~	금감원·한은 등
	DSR 참고 및 활용	17년~	신정원, 은행연
상호금융권 비주택담보대출 관리	담보평가 적정성 행정지도 연장	16.8월	금감원
	담보평가 적정성 안착 현장점검	16.9월	금융위·금감원
	담보인정비율 정비	16.11월	금융위·금감원
<b>3. 한계·취약차주 관리 강화</b>			
연체 이전 관리 강화	사잇돌대출 취급 기관 확대	16.9월	금융위, SGI, 저축은행 중앙회
연체 이후 관리 강화	금융권 자체 워크아웃 확대	기시행	은행연
	채무조정 지원 강화	기시행	금융위·신복위 등
	공·사적 채무조정 연계	기시행	금융위·신복위 등
	채권추심 건전화 방안 마련	16.9월	금융위·금감원
원스톱 서민금융 체계	서민금융진흥원 설립	16.9월	금융위
	통합지원센터 구축	연내	금융위