

금융위원회			
보도자료			
· 미래창조 금융	· 따뜻한 금융	· 튼튼한 금융	
보도	2016.8.26일(금) 조간	배포	2016.8.25(목)
책 임 자	기획재정부 주환욱 자금시장과장(044-215-2750)	담당자	이준우 사무관(044-215-2752)
	국토교통부 김이탁 주택정책과장(044-201-3317)		조성태 사무관(044-201-3318)
	김홍목 주택기금과장(044-201-3337)		윤정원 사무관(044-201-3324)
	금융위원회 이형주 금융정책과장(02-2100-2830)		최병길 사무관(044-201-3338)
	신진창 중소기업과장(02-2100-2990)		류성재 사무관(02-2100-2835)
	하주식 서민금융과장(02-2100-2610)		장원석 사무관(02-2100-2836)
	한국은행 신호순 금융안정국장(02-750-6830)		김 준 사무관(02-2100-2994)
	금융감독원 구경모 은행감독국장(02-3145-8020)		홍상준 사무관(02-2100-2993)
	오홍주 생명보험국장(02-3145-7790)		김민하 사무관(02-2100-2612)
	이현열 손해보험국장(02-3145-7680)		변성식 팀 장 (02-750-6834)
	김태경 상호여전감독국장(02-3145-7550)		홍석린 팀 장(02-3145-8050)
			김대현 팀 장(02-3145-7770)
			이상우 팀 장(02-3145-7510)
			한홍규 팀 장(02-3145-7447)

제 목 : 가계부채를 일관된 정책을 통해 안정적으로 관리하겠습니다.

“가계부채가 우리 경제·금융에 부담이 되지 않도록 근본적인 해결 방안을 마련·추진하고, 취약부문에 대한 관리를 강화하겠습니다.

I 개 요

- 정부는 최근 빠르게 증가하고 있는 가계부채를 안정적으로 관리해 나가기 위한 「가계부채 관리방안」 발표(8.25일)
- 이번 대책은 민간 전문가의 의견을 적극 수렴하는 가운데, 관계기관(기재부, 국토부, 금융위, 한은, 금감원)간 긴밀한 협업 등을 거쳐 마련
→ 경제관계장관회의(8.25일)에서 최종 확정
- * 거시경제금융회의(8.5일, 8.25일), 가계부채 관리협의체(8.19일, 8.23일), 부동산시장 점검회의(8.12일), 주택금융전문가 간담회(8.18일) 등을 통해 논의

II 이번 대책의 특징

- ① **(종합대책)** 가계부채 대책으로는 최초로 「주택공급 관리」 포함
 - 이번 대책은 “가계소득 증대, 주택시장 관리, 부채 관리, 서민·취약 계층 지원 강화”를 망라한 종합적인 관리방안
 - 특히, 금융 대책만으로는 해결하기 어려운 가계부채 문제를 주택시장 측면에서도 균형있게 접근함으로써 근본적인 대응방안을 마련
 - * 그동안 가계부채 대책은 소득증대·부채관리·서민취약계층 지원 강화 추진
→ 이번 대책은 주택 분양시장 관리방안을 추가
- ② **(집단대출)** ‘선분양’의 특성 등을 감안, 그동안 상환능력심사 등의 규제를 적용하지 않았던 “집단대출 관리 강화를 위한 다양한 조치”를 포함
 - ※ 집단대출을 제외한 개별 주택담보대출은 여신심사 가이드라인 등으로 인해 증가세가 현저히 둔화 [(15.상) 34.2조원 → (16.상) 12.0조원(22.2조↓)]
- ③ **(기타 취약부문 맞춤형 관리)** 비은행권 주택담보대출과 기타대출 등 은행 주택담보대출 외 취약부문에 대한 “유형별 맞춤형 대책” 추진

III 가계부채 관리방안 주요 내용

1. 상환능력 제고를 위한 소득증대 추진

- 경제활력 제고 및 구조개혁을 통한 경쟁력 강화 추진 → 양질의 일자리 확대에 기반한 가계의 지속가능한 소득증대 도모

2. 주택 공급시장에 대한 안정적 관리

- 적정 수준의 주택공급 유도를 위해 프로세스별로 안정적 관리 → 가계부채 연착륙을 위한 근본적인 대응방안 마련
- ① **(택지 매입단계)** 택지를 매입하는 단계에서 부터 적정 주택공급 유도

i) 주택시장 수급여건 등을 종합적으로 고려, LH 공공택지 공급물량 조절
[(15년) 6.9km², 12.8만호 → (16년) 4.0km², 7.5만호]

ii) PF대출 보증의 신청시점 조정 등 요건 강화

* 사업계획 승인 이후 신청하도록 하고, 수용 및 매도청구대상 토지 포함시
수용·매도 확정후 보증신청 허용

iii) 경기변동 등 리스크에 취약한 사업장에 대해 보수적 건전성
분류 유도 등을 통해 금융기관 PF대출 취급시 심사 강화

iv) 택지매입 전 분양사업장에 대한 철저한 사업성 심사를 통해 주택
과잉공급을 사전 차단하기 위한 HUG '분양보증 예비심사' 도입

② (인허가 단계) 국토부-지자체*간 주택정책협의회** 개최, 합동 시장
점검 및 시장동향 정보공유 등 기관간 협력 강화를 통한 공급관리

* 사업자는 30호이상 단독주택, 30세대이상 공동주택 건설시 지자체장 승인 필요
** 수도권 및 광역자치단체 단위 주택정책협의회 실시, 정례 개최(반기별 1회 이상)

③ (분양 단계) '미분양 관리지역' 확대* 및 HUG 분양보증 심사 강화**

* 현재 미분양만 고려, 지정하는 '미분양 관리지역'(16.7말 현재 20개)을 인허가물량·
청약경쟁률 등도 고려, 확대 → 동 지정시 분양보증 예비심사 및 본점심사 의무화

** 1) 토지소유권이 제한되거나 업체별 보증한도를 초과하는 경우 보증 제한
2) 의무적 본점심사 대상을 현행 미분양관리지역+1천호 이상 공급→500호 이상으로
확대하고 시행사의 건전성 기준(국세·지방세 체납 등) 강화

- 아울러, 지속적인 현장점검 등을 통해 공급조절 및 시장질서 확립

3. 부채 관리방안

① 부채 질적 구조개선을 일관되게 추진 → 은행·보험권* 여신 가이드라인
착근 및 상호금융권 특성에 맞는 상환능력심사 강화·분할상환 유도

* 은행권 분할상환/고정금리 목표상향(%) : (16) 40/37.5 → 45/40 (17) 45/40 → 50/42.5
보험권 분할상환 목표 상향(17년, 40 → 45%) 및 고정금리 목표비중(17년 10%) 신규 설정

○ 비은행(상호금융) 주택담보대출의 경우 각 중앙회와 금융위·원간 TF를
통한 부채 질적 개선방안을 마련하고 소관부처·금감원 현장점검 실시

- 분할상환 목표(17년 15%) 달성을 위한 감독 인센티브* 제공도 검토

* 예) 예대율 조정시(연내) 분할상환목표 달성수준과 연계하여 조합별로 차등화

② 집단대출 관리 강화 → 실수요자 위주의 대출 및 주택 적정공급 유도

① (보증제도 개편) 공적 보증기관(주금공·HUG) 중도금보증을 부분보증
(100→90%)으로 운영하고 보증건수 한도 통합관리[기관별 2건 → 도합 2건]

② (은행 리스크관리 강화) 차주 소득자료 확보(16.11월, 세척 개정) 및
사업장 현장조사 의무화 등 은행 집단대출 리스크관리 강화(지도완료)

* 금감원의 최근 '집단대출 실태 점검'(7월) 결과 등을 반영

③ (잔금대출 구조개선) 중·저소득층 잔금대출시 금리 우대를 통해 장기
고정금리·분할상환 방식으로 유도하는 주택금융공사 신상품 공급

* 기존 변동금리 또는 일시상환 잔금대출을 고정금리·분할상환 대출로 전환시에는
중도상환수수료 면제(자행 전환, 16.10월)

※ 부동산시장 상황, 집단대출 증가세 등을 보아가며 필요한 경우
집단대출에 대한 단계적인 「여신심사 가이드라인」 도입 검토

③ 전세대출 및 기타대출 관리 강화 → 취약부문에 대한 정책역량 집중

① (전세대출) 차주가 원하는 만큼 나누어 갚는 전세대출상품 출시 유도

- 대출기간(2년) 동안 전세자금대출 원금의 10% 이상 상환을 약정하는
경우 보증기관(주금공, SGI) 전세보증료를 인하* 등 우대**

* 전세대출 분할상환시 최대 0.08~0.12%p까지 보증료율을 인하

** 분할상환을 통한 구조개선으로 주택금융시장 안정에 기여한 금융기관에 인센티브 검토

② (신용대출) 관계기관 모니터링 강화 및 총체적 상환부담 평가시스템
(DSR)을 통한 건전화 유도

- 금융위·금감원·한은 등이 소득별·차주별 분석 및 취급실태를 점검하고,
향후 신용대출시 DSR 참고·활용 유도(17년~) → 상환능력심사 선진화

③ (상호금융권 비주택담보대출) 상호금융 비주택담보대출 취급실태를
현장점검하고 담보인정한도 기준 강화

- 담보평가 적정성 제고 관련 행정지도 **안착여부**를 **현장점검**(9월, 14개 조합)
하고, **담보인정한도 인하¹⁾** 및 **가산항목·수준²⁾ 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

- 서민·취약계층을 중심으로 한 지원확대 노력을 지속 **강화***하고, 윈스톱·맞
춤형 서민금융 서비스를 위한 **통합지원센터** 확대(15말 4개→ 연내 33개)

- * ① 사잇돌대출 활성화 추진(취급기관 확대 등) → 서민층 금리부담 경감
- ② 미소금융, 새희망홀씨 등 4대 정책 서민상품 공급 지속 확대
- ③ 금융권 자체 워크아웃 강화 및 맞춤형 채무조정 활성화 등
- ④ 취약계층 법률지원단 설치, 파산실비 지원 등을 통해 법원절차와 연계 지원

- 아울러, **채권추심업무 가이드라인** 마련, **불법추심 검사** 등을 통한
감독 강화 등 **전전한 추심관행 정착 추진**(9월중 세부방안 발표)

III 향후 추진계획

- 정부는 **관계기관 협업** 등을 통해 이번 「**가계부채 관리방안**」을
차질없이 이행해 나갈 계획

- 아울러, 앞으로도 **가계부채 증가추이** 등을 면밀히 모니터링하고,
분양시장 과열 등 필요한 경우 이번 대책에는 포함되지 않은 **추가적인
가계부채 대응방안**을 **조속히 마련**, 시행해 나갈 예정임

※ 보다 자세한 내용은 [별첨1] 「**가계부채 관리방안**」(기재부, 국토부,
금융위, 한은, 금감원)과 [별첨2] 「**주요 Q&A**」를 참고해 주시기 바람