

<별첨1>

7.22(수) 08:00부터 보도가능

가계부채 종합 관리방안

2015. 7. 22

관 계 기 관 합 동

목 차

I . 가계부채 현황	1
II . 가계부채 증가에 대한 평가	2
III . 가계부채 종합 관리방안	4
1. 고정금리·분할상환으로 대출구조 개선 가속화	5
2. 금융회사 자율의 상환능력심사 방식 개선	7
3. 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화	10
4. 금융회사 등의 대응력 제고 및 모니터링 강화	13
IV . 추진 계획	15
 [참고1] 가계부채 종합 관리방안의 기대효과	17
[참고2] 경제활력 강화 및 가계소득 증대	18
[참고3] 서민·취약계층 맞춤형 지원 강화	19

I. 가계부채 현황

① (총량) 과거 9%대에서 6%대 수준으로 증가속도가 안정화되던 가계부채는 최근 들어 증가세 확대('15.3월말 1,099조원)

* 가계신용 증가율(% , 전년 동기대비, 한국은행) :

('05~10년 평균)9.3 ('11년)8.7 ('12년)5.2 ('13년)6.0 ('14년)6.5 ('15.1분기)7.3

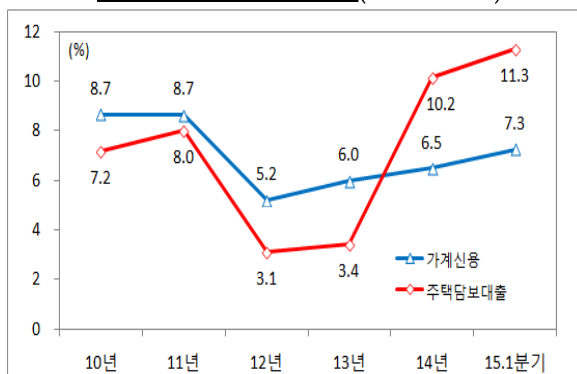
○ 특히, 작년 하반기 이후 은행권 주택담보대출을 중심으로 증가폭이 늘어나고* 있고, 이런 추세가 지속될 가능성

* 가계대출 증가(조원, 금감원) : ('13.8~'14.6월)35.7 → ('14.8~'15.6월)79.8

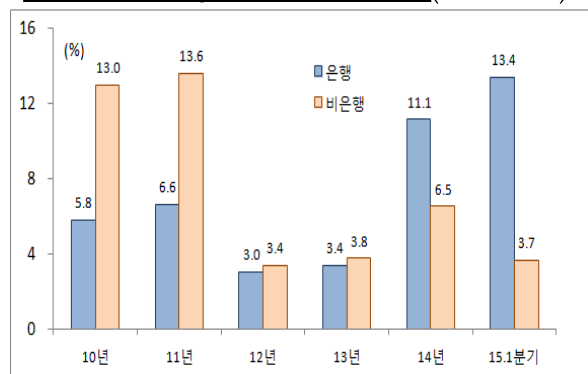
은행 주담대 증가(조원, 금감원) : ('13.8~'14.6월)16.6 → ('14.8~'15.6월)59.5

- 주택 실수요자 자금이용 제약완화 등에 따른 주택시장 정상화, 금리 인하에 따른 대출수요 확대 등 복합적 요인에 기인

가계부채 증가율(한국은행)



주담대 은행/비은행 증가율(한국은행)



② (구조) 은행권 중심으로 고정금리·분할상환 방식으로 지속 개선

○ '15.3~4월 주택 금융공사의 32조원 규모 “안심전환대출” 공급으로 금년 상반기 중 '16년말 정책목표 30%를 조기 달성

<연도별 고정금리·분할상환대출 비중(은행권, %)>

(단위 : %)	'10말	'11말	'12말	'13말	'14말	'15.3말	'15.6말 ^e
분할상환	6.4	7.7	13.9	18.7	26.5	29.8	33
고정금리	0.5	3.1	14.2	15.9	23.6	27.6	33

* 연도별 구조개선 이행 목표(%) : (15년말)25 (16년말)30 (17년말)40

II. 가계부채 증가에 대한 평가

- ◇ 전반적인 건전성과 최근의 증가세 분석 등을 감안할 때, 시스템 리스크로 확산될 가능성은 제한적
- ◇ 다만, 가계부채가 소득보다 빠르게 증가하고 있으므로 국내외 충격 발생 가능성 등에 대비하여 선제적·종합적 대응 필요

◇ 시스템 차원의 안정성은 지속 유지

- 건전성이 양호한 은행권 주담대('15.3말 375조원) 위주로 증가
 - 연체율('15.5말 0.39%), BIS비율('15.3말 13.9%) 등 금융회사 손실흁수 능력이 충분하고 주택경매 낙찰가율도 안정적 수준(80% 상회)
- 상환능력이 양호한 소득4~5분위 가구가 가계부채의 70%를 보유하고 있고, 부채 증가가 소비지출 보다는 자산 축적으로 연결
 - 금융자산이 부채대비 2배 이상 크고 상대적으로 빠르게 증가
 - * 금융자산/금융부채(한은) : ('11)2.13 ('12)2.17 ('13)2.19 ('14)2.23 ('15.1Q)2.27
- 안심전환대출(32조원) 등으로 고정금리·분할상환 비중이 빠르게 상승하며 과거보다 대내외 변동에 대응력이 높아진 상황
 - 시중금리 하락, 비은행 고금리의 은행권 저금리 전환 등에 따라 가계의 이자상환 부담도 완화*
 - * 월평균 가계 이자비용(만원, 통계청 가계동향)
: ('13.4Q)9.5 ('14.1Q)9.1 (2Q)8.9 ('3Q)8.9 ('4Q)8.5 ('15.1Q)8.2
- 다만, 미국 금리인상 등 대내외 불안에 대비하여 모니터링과 함께 금융회사, 주택금융공사, 가계의 대응능력을 제고하고,
 - 상대적으로 취약한 제2금융권 가계대출 관리를 강화할 필요

◇ 주택시장 정상화 등 서민경제 회복에 기여

- 신규 취급된 주택담보대출 중 주택구입용이 예년대비 약 50% 증가하는 등 상당부분 주택구입으로 사용

* 주택구입 용도 신규 주담대 규모(월평균, 조원) : (13년)5.0 (14년)6.1 (15.1~6월)8.4

- 또한, 실수요자 중심으로 주택자금이 이용되면서 주택거래*는 크게 증가한 반면 집값**은 안정적

* 주택거래량(만호) : (06년)108 → (12년)74 (13년)85 (14년)101 ('15.1~6월)61

** 주택가격 상승률(%) : ('06년)11.6 → ('12)△1.4 ('13)0.3 ('14)1.7 ('15.1~6월)1.8

- 전후방 연관효과로 건설, 이사, 인테리어 등 서민경제에도 도움

- 당분간 주택시장 정상화가 실물경제 전반으로 회복세가 확산 되도록 하면서 주택 수급여건 및 가격동향 모니터링을 지속

◇ 가계부채 안정적 관리를 위한 선제적·종합적 대응 필요

- 최근 자산시장의 회복에도 불구하고 경기회복이 더디게 진행 되면서 부채 증가속도가 소득 증가속도를 지속 상회*

* 가계부채(전년대비, %, 자금순환) : (12년)4.9 (13년)5.6 (14년)6.2

순처분가능소득(") : 3.8 5.0 3.7

- 부채 상환부담으로 인한 소비위축 등 거시경제 부담 발생 가능성 및 대출자의 상환능력을 초과하는 대출 취급도 우려

- “빚을 처음부터 나누어 갚아나가는” 구조를 정착하고, 상환능력에 맞는 대출이 취급되도록 금융회사 상환능력심사 방식을 선진화

- 근본적으로는 경제활력 강화 및 가계소득 확충을 통해 가계의 부채 상환여력을 확보하고, 서민·취약계층의 이자부담 경감 및 재기·자활 유도 등 가계안정을 병행 [참고2·3]

III. 가계부채 종합 관리방안

< 기본 방향 >

◆ 상환능력 제고를 위한 「가계소득 증대」, 「서민·취약계층 지원 강화」와 함께 「가계부채 관리방안」을 종합적으로 추진

◆ 가계부채 관리방안은 분할상환 등 구조개선 및 관행 정착, 선진형 상환능력심사 체계 구축 등 시스템적·단계적 접근 방식

※ 가계부채 관리협의체(기재부·금융위·국토부·금감원·한은 등, 3.20 ~ 7.17)에서 마련

- ① (가계소득 증대) 확장적 거시정책 및 고용·임금 등 분야별 활력강화 정책을 통해 명목성장률을 높여 상환능력 제고
- ② (가계부채 관리강화) 거시경제에 부담이 되지 않으면서 분할상환 구조 정착, 상환능력심사 강화 등 선제적 위기 관리
- ③ (서민층 지원강화) 서민층에 대해 이자부담을 완화하고 고용·복지 연계 지원을 강화하는 등 서민가계 안정 노력

경제활력 강화 및 가계소득 증대 → 상환능력 제고	가계부채 관리 강화 → 선제적 위기관리	서민·취약계층 지원강화 → 서민가계 안정
<ul style="list-style-type: none"> 충분한 재정보강과 확장적 거시정책조합 청년고용대책 마련 등 일자리 창출 가계소득 증대세제 도입, 최저임금 단계적 인상 등 소득증대 개인종합자산관리계좌 (ISA) 도입 등 자산형성 지원 	<ul style="list-style-type: none"> 분할상환 등 질적구조 개선 가속화 금융회사 자율 상환능력심사 개선 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화 금융회사·가계 등 대응력 제고 및 모니터링 강화 	<ul style="list-style-type: none"> 서민금융 공급 확대 및 금리부담 경감 서민층 생활안정을 위한 맞춤형 지원 성실상환자 대상 정책 지원 강화 고용·복지 연계를 통한 자활 지원 강화 연체자 재기지원 강화
경제정책방향(14.7.24, 12.22, 15.6.25발표)	금번 발표 대책	서민금융지원 강화방안(15.6.23발표)

➔ 경제 여건 및 시장 상황 등을 고려하여 시행하되,
필요한 경우 추가적인 보완 대책을 마련하여 적극 대응할 계획

1. 고정금리·분할상환으로 대출구조 개선 가속화

◇ 향후 금리 상승 등 리스크를 줄이고 일시 상환 부담을 완화하기 위해 고정금리·분할상환 위주의 대출구조 정착

1 구조개선 목표를 높이고 인센티브를 강화

※ 시행시기 : '15.8월, 12월

① 은행권 주담대 구조개선(고정금리·분할상환대출 비중) 이행 목표를 안심전환대출 실적 등을 감안하여 강화하고 분기별 점검 ('15.8월~)

○ 분할상환은 최종목표를 상향(40 → 45%)하고 연도별 목표도 조정, 고정금리는 최종목표를 유지*(40%)하되 연도별 목표 조정(행정지도)

* 소비자 선택권 차원에서 목표를 유지하되, 대출시 금리상승 위험을 충분히 고지토록 하고 상환능력 심사시 금리상승 가능성을 고려하는 방식으로 관리

<은행권 주택담보대출 구조개선 실적 및 목표비중 상향(안)>

구 분	14년말	'15.6월말 (예상)	연도별 목표치 및 조정		
			'15년말	'16년말	'17년말~
분할상환	26.5%	33%	25% → 35%	30% → 40%	40% → 45%
고정금리	23.6%	33%	25% → 35%	30% → 37.5%	40%

② 구조개선 실적에 따라 주택금융신용보증기금 출연료 우대 ('15.12월~)
→ 시스템 안정에 기여하는 대출 및 금융회사의 금리 경쟁력 강화

○ 장기·고정금리·분할상환 대출에 낮은 출연요율*을 적용

* 최저요율 0.05% 적용(단기·변동금리·일시상환 대출은 최대 0.30%)

○ 고정금리·분할상환 목표 달성 수준에 따라 추가 감면*

* 최대 연 0.06%p 감면(출연부과 대상 대출금 285조원시 최대 연 1,700억원 절감)

- 또한, 신규대출 보다 기존대출 전환을 통해 구조개선 하는 경우를 우대하여 가계부채 증가없이 대출구조를 개선

③ 금융회사 스스로 가계부채 구조개선에 필요한 장기·고정금리 자금 조달이 가능하도록 커버드본드 발행을 적극 유도

□ 변화된 주택시장 환경*에 맞춰 빛은 처음부터 조금씩 나누어 갚아나가야 한다는 바람직한 금융 관행을 확고히 정착

* 주택시장이 안정화된 성숙 단계에서는 주택가격의 큰 폭 상승을 통해 대출원금을 일시에 상환하기 어려움 → 평소에 조금씩 원금을 갚아야 함

① 주택담보대출 분할상환 원칙*을 은행권 내부 시스템化 ('16.1월~)

○ 은행권 스스로 방식·대상 등 세부 가이드라인 마련·반영 예정

※ 분할상환 원칙(안)

- ✓ 주택구입자금용 장기대출(Mortgage Loan)은 분할상환으로 취급한다.
- ✓ 주택가격 및 소득 대비 대출금액이 큰 경우 분할상환으로 취급한다.
- ✓ 신규대출 취급시 거치기간 단축(통상 3~5년 → 1년 이내)을 유도한다.
- ✓ 기존대출 대출조건 변경(만기연장 등)시 분할상환으로 유도한다.

* 주택자금 이용을 과도하게 제한하지 않도록 예외 사항 등을 충분히 마련

② 대출자 스스로 분할상환에 대한 인식을 제고할 수 있도록 “분할상환 캠페인” 추진 → 앱(가칭 “안심주머니”) 보급 ('15.10월~)

- 금리 비교, 분할상환 따른 이자절감액 등 계산, 이용자 소득, 지출규모 등에 적합한 대출규모, 위험 고지 등
- 앱을 통해 주택금융공사 모기지 상품 이용시 원가절감분 등을 반영하여 금리 우대 인센티브 제공(구체적 수준 추후 확정)

<안심주머니(住Money) 앱 주요 기능(안)>

“주머니 이야기”	· 분할상환·고정금리 구조의 이해, 필요성, 후기 등
“주머니 계산하기”	· 상품별·은행별 <u>금리정보 비교</u> (은행연합회 연계) · <u>대출조건(일시·분할)별 상환부담 등 비교·계산</u> · 분할상환 전환 시 원리금부담, <u>이자절감액, 세제혜택</u> 등
“내 주머니”	· 이용자별 소득, 지출규모, 연령 등을 고려하여 <u>적합한 대출규모 안내 및 위험 고지 알림</u> · 부담 가능금액에 <u>적합한 분할상환대출 상품 추천</u> 등
“다른 주머니”	· <u>부동산 포털 및 임대중개 앱</u> 등과 링크 연결

2. 금융회사 자율의 상환능력심사 방식 개선

◇ **담보 위주의 여신심사 관행을 차주의 채무상환능력 위주로 전환함으로써 여신심사 선진화 및 금융소비자 보호**

1 상환능력 심사 내실화

※ 시행시기 : '16.1월

□ 주택담보대출 취급시 **대출자의 상환능력을 보다 정교하게 심사할 수 있도록 객관성 있는 소득자료를 활용하도록 유도**

※ 원칙적으로 대출기관은 대출자가 충분한 대출 상환능력을 보유하고 있는지 확인해야 할 의무가 있음 (**Ability-to-Repay Rule**)

○ **(원칙) 대출자의 실제 소득을 정확히 입증할 수 있는 "증빙 소득 자료"***로 대출자의 상환능력 확인

* 소득금액증명원(사업소득), 원천징수영수증(근로소득), 연금지급기관 증명서(연금소득), 국민연금 납부액, 건강보험료 등

- 신뢰성이 낮은 **"신고소득 자료"**를 이용하는 경우 은행 내부 심사 단계를 **상향**(예 : 영업점장 → 본부심사)하거나, **분할상환**으로 유도하는 등 상환능력 확인을 강화

* 예 : 신용카드 사용액, 적립식 수신금액, 매출액 등 신고소득 추정(비중 약 25%)

- 별도의 소득자료 확인 없이 **최저생계비를 소득으로 활용***하는 **불합리한 대출관행을 개선**

* 4인기준 최저생계비 활용시 연소득 2,000만원 추정 → 10년 만기 1억원 대출 가능

○ **(예외) 긴급한 자금 수요나 명확한 상환계획이 있는 경우, 기타 불가피한 경우 등에는 예외를 인정**

* 긴급 생활자금·의료비, 상속 등으로 불가피한 채무 인수 등
→ 은행이 기준을 마련하되, 대출시 상세한 사유를 기재

2

상환부담 높은 대출에 대한 분할상환 유도

※ 시행시기 : '16.1월

① 신규* 주담대 취급시 소득수준, 주택가격 대비 대출금액이 큰 경우**에는 일정수준 초과분을 분할상환 방식으로 취급

* 기존 대출에는 적용되지 않으나, 대출을 증액하거나 다른 대출로 대환시에는 적용

** 구체적 적용 기준, 방식 및 예외적용 사항 등 세부방안 마련 예정

→ 분할상환을 통해 부담감소 유도 및 과도한 대출 방지 효과

※ 사례 : 주택가격 3억, 주담대 2.1억, 대출기간 30년, 원금균등분할상환 가정
 → 대출시 LTV는 70%이지만, 분할상환 후 5년 경과시 60% 이하 하락

	대출시	1년 경과	2년 경과	3년 경과	4년 경과	5년 경과
원금상환액(누적)	-	700만원	1,400만원	2,100만원	2,800만원	3,500만원
원금 잔여분(A)	2.10억원	2.03억원	1.96억원	1.89억원	1.82억원	1.75억원
주택가격(B)	3억원	3억원	3억원	3억원	3억원	3억원
LTV(A/B)	70%	67.7%	65.3%	63%	60.7%	58.6%

● (노르웨이) LTV 65% 초과 주담대에 대해 매년 25% 이상 분할상환 의무화

② 다만, 기존대출을 분할상환으로 변경하는 경우에는 기존의 LTV·DTI 비율 등을 그대로 인정*하여 분할상환 기회 제공

* 현재는 상환방식을 변경할 경우 신규대출로 보아 LTV·DTI 등을 재산정 해야함

→ 대출시 보다 주택가격이 하락하거나 소득이 감소한 경우 분할상환 전환 어려움

- 최초 대출시점보다 주택가격이 하락했거나 소득이 감소한 대출자도 일시에 목돈 상환없이 장기·분할상환 대출로 전환 가능

3

변동금리 상품에 대해 금리상승 리스크 반영

※ 시행시기 : '16.1월

- 선진국과 같이 변동금리 주담대의 경우 잠재적 금리상승에 따른 예상 상환부담 증가까지 고려하여 대출 가능 규모를 산정

- 해당 변동금리 주담대 취급시점의 금리에 일정 수준의 금리 (Stress rate)*를 반영하여 대출가능 한도 계산 ← (대출금리 인상은 아님)

* 예 : 최근 3~5년간의 금리 변동폭 등을 감안하여 산정

- 원리금 상환액 계산시 실제 이자에 더해 stress rate를 반영 → 상환부담액이 커지는 효과

- Stress rate 가산에 따라 **상환부담이 일정 한도를 초과하지 않도록 은행이 대출규모를 관리**

→ 금융권 및 대출자의 **고정금리 취급 유인을 제고**하고
특히, 금리 상승시 **상환부담 가능성**에 대한 대출자의 **인식 제고**

- (영국) 금리 3%p 상승시 차주의 상환능력 있는지를 테스트하도록 권고
- (국내 SC은행) 변동금리대출에 대해 스트레스 금리(+2%p)를 반영하여 연소득 대비 원리금상환 금액 비율을 80% 이하로 내부 관리

4 총체적인 상환부담을 고려하는 시스템 조속 구축

※ 시행시기 : ①'16.1월 → ②'16년 하반기

- 주담대 상환능력 심사시 **기타 부채의 원금 상환액까지 고려**하여 차주의 **총체적인 상환부담**을 심사

<상환능력심사 지표 개선>	
< 현 행 >	< 개 선 >
주담대 원리금상환액 + 기타부채 이자상환액 연소득	주담대 원리금상환액 + 기타부채 원리금상환액 연소득

- (홍콩) DTI 산정시(한도 50%) 해당 주담대 외 기타 부채 원리금상환액을 포함

- ① 우선, 업권별·대출별 **평균적인 만기/금리 수준**을 이용하여 **기타부채의 원리금 상환부담 추정** → 사후관리(론리뷰)에 활용 ('16.1월~)

* 신용카드사는 카드한도 산출을 위해 업권별 대출만기/금리 추정기준표를 기활용

- ② 모든 대출의 **실제 상환구조·금리 정보**를 집중*하여 정교한 심사체계를 구축한 뒤 대출심사에 단계적 활용 ('16.하반기~)

* 현재는 대출잔액만 은행연합회에 집중되고 있으나 앞으로 원금상환구조, 금리 조건 정보도 집중

→ **1 ~ 4-①** 과제는 **은행권 중심의 TF에서 세부 가이드라인을 마련**하고 전산 등 준비기간을 거쳐 **내년('16.1월)부터 자율 시행**

3. 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화

◇ 주택담보대출 관리 강화에 따라 상대적으로 규제가 느슨한 제2금융권 비주택대출이 과도하게 증가(풍선효과)하지 않도록 관리

1 상호금융권 부동산담보대출 관리 강화

※ 시행시기 : '15.9월, 12월

① 부동산담보대출 취급시 담보평가의 객관성·적정성 제고 ('15.9월~)

- 대출과 감정평가 업무담당자를 분리하고 외부감정 의뢰시 무작위*로 평가법인을 선정하는 등 담보평가 방식을 개선

* 현재는 조합이 감정평가법인을 임의선정할 수 있어 평가의 객관성 부족

② 토지·상가담보대출(약 120조원)에 대한 담보인정한도 기준 강화 ('15.9월~)

- 담보인정한도를 지역별·담보종류별 평균 경락률을 기반으로 설정하되, 기존에 인정하던 각종 가산 제도를 합리적으로 정비
- 최저한도*를 하향 조정(60 → 50%)하고, 향후 단계적으로 축소

* 상가·토지의 경우 주택과 달리 경락률의 변동폭이 커 이를 일률적으로 적용할 경우 대출한도가 급격히 줄어들 수 있어 불가피하게 최저한도 기준을 운영

<토지·상가담보대출 담보인정한도 강화 방안>

구 분	현 행	개 선
기본한도	· 최근 1~3년 경락률 $\pm\alpha$ (재량)	· 최근 1~3년 경락률 $-\alpha$ (가산 폐지*) * 단, +5%p 내에서 조정 가능(조정계수)
차주별 가산비율	· 가산비율 : 최대 15~20%p · 가산항목 : 리스크 요인과 무관 * 타금융회사 대출상환용, 예대율 50% 미만 읍·면소재 조합 등	· 가산비율 : 최대 10%p · 가산항목 : 리스크 감소 요인에 적용 * 우수 신용등급(예 : 3등급 이하), 거치식 분할상환 방식 등
최고·최저 한도	· 최고한도(기본+가산 한도) 80% · 최저한도(기본 한도) 60%	· 최고한도(기본+가산 한도) 80%* · 최저한도(기본 한도) 50%** * 향후 주담대 수준(70%)으로 하향 조정 ** 향후 단계적으로 축소

③ 인센티브 부여 등을 통해 주담대 분할상환 적극 유도 ('15.12월~)

○ 주택담보대출중 **분할상환 대출**(정상 채권에 한정)에 대해 **한시적**
(예 : '17년말)으로 **충당금 적립률을 감면** (현재 1% 적용중)

○ **채무상환** 지원을 위해 기존대출을 **분할상환으로 전환**시 **LTV**
규제에 대한 예외를 허용하는 제도를 **상호금융권에 맞게 보완***

* (현재) 일시상환대출을 만기 10년이상 전액 분할상환 전환시만 허용
→ (개선) 만기 3년 이상 부분 분할상환 전환시에도 허용

2 예탁금 비과세 단계적 축소

※ 시행시기 : 지속

□ **과도한 수신 증가 억제**를 위해 상호금융권 **예탁금 비과세**의 **단계적 저율과세 전환***을 차질 없이 추진

* 現 조세특례제한법(제89조의3)에 따라 단계적으로 축소할 계획
→ ('15년 까지) 비과세 → ('16년) 5% → ('17년 이후) 9% 과세 (일반 14%)

3 제2금융권 등 신용대출 관리 강화

※ 시행시기 : 지속

① 최근 **다소 빠르게** 증가하고 있는 **제2금융권 신용대출***에 대해
주요 금융사를 중심으로 **모니터링 강화**

* 신용대출 잔액(조원) :	'12년말	'13년말	'14년말	'15.3월말
은행	90.4	94.3	94.7	93.1
제2금융권	31.1	32.6	34.0	34.4

② **신용평가시스템(CSS) 고도화·선진화**를 차질없이 추진하여
제2금융권의 신용대출 **심사 능력을 제고**하고 **적정대출을 유도**

※ 향후 **신용대출이 급격히 증가할 경우 대출한도 도입** 등 검토

● **(싱가포르) 월소득대비 신용대출 한도**를 단계적으로 강화하는 규제 실시중
('15.6월 24배 → '17.6월 18배 → **'19.6월 12배**)

[별첨 : 상호금융권 가계대출 동향]

- **상호금융권은 차별적 규제(예탁금 비과세 혜택, LTV·DTI 한도 등) 등으로 은행권에 비해 가계부채 증가속도가 상대적으로 빠르게 증가**
 - **상호금융권 가계대출액(조원) : '04년 대비 3배 이상 증가**
 - * 가계대출('04년→'14년, 조원) : (상호금융)69.1 → 214.7 (은행)276.3 → 519.6
 - **상호금융권 가계대출 증가율(%) : 은행보다 약 2배 빠름**
 - * '04~'14년 연평균 가계대출 증가율(조원) : (상호금융)12.5 (은행)6.8
- **그동안 자본규제를 은행권 수준으로 단계적으로 강화하고, 주택대출규제를 합리화* 하는 등 건전성 강화 노력을 지속**
 - * 상호금융권에 유리하게 적용되던 LTV·DTI 규제를 타업권과 일원화('14.8월)
 - **규제합리화 이후, 상호금융권 주담대는 감소세로 전환**
 - * 주담대 월평균 증가액(억원, 금감원) : ('13.8~14.6월)2,882 ('14.8~'15.6월)△654
 - **다만, 예탁금 비과세 혜택 등으로 수신 증가가 지속됨에 따라, 여유자금을 토지·상가 등 비주택담보대출로 운용할 가능성**
 - * 비주택담보대출 등 증가액(조원) : ('12)4.1 ('13)6.4 ('14)10.5 ('15.1~6월)3.4
- **비주택담보대출의 경우, 연체율*이 상대적으로 높고, 규제가 느슨해 상호금융권 건전성 관리에 상당한 부담으로 작용**
 - * 상호금융권 연체율(% , '14.6월) : (토지)5.25 (상가)3.39 ↔ (주담대)2.79
 - 또한, 주택에 비해 담보유형이 정형화 되어 있지 않아 **담보 가치가 실제 가치보다 과대평가될 가능성 상존**

4. 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화

◇ 은행권 자본 확충, 유한책임대출 시범 도입 등을 통해 충격 발생시 대응력을 제고하는 한편, 관계기관 합동 모니터링 강화

1 은행권 자본적립 강화

※ 시행시기 : '16년

□ 국제적으로 도입중인 자본건전성 규제 도입시 가계부채 요소를 반영하여 추가자본을 적립하도록 하는 등 금융시스템 대응력 강화

• D-SIB 자본부과 대상 선정기준*에 가계대출 비중(예 : 10%) 반영

* 총익스포저, 상호연계성, 대체가능성, 복잡성, 가계대출 규모 등 국내 특수요인

• 경기대응 완충자본 부과 판단지표에 가계부채 지표* 반영

* 신용/GDP 갭, 주택가격/GDP 갭, 가계부채/가처분소득 갭 등

• Pillar2* 추가자본 부과를 위한 리스크 평가시 가계대출 반영

* 감독당국이 은행 및 지주회사의 리스크 수준에 따라 차별적 감독조치 시행

2 주택금융공사 역량강화 및 MBS시장 활성화

※ 시행시기 : '15.12월

① 주금공 수권자본금 한도 확대(2 → 5조원, 주금공법 개정)를 추진하고, 지속적인 추가출자를 통해 자본 건전성을 보장

* 주금공 자본금 구성(총 1.6조원) : 정부 1.0조원(60.5%), 한은 0.6조원(39.5%)

② 주금공 유동화증권(MBS)를 한은의 금융회사 증권담보대출시 적용되는 담보증권*으로 인정 추진(한은) → MBS 신인도 제고

* 현재는 담보대상 증권을 「은행이 대출을 하고 취득한 잔존만기 1년 이내의 신용증권」, 「국채·정부보증채권」 및 「통화안정증권」으로 한정

③ 주택도시기금, 연기금 등의 적극적인 MBS 시장조성 역할 유도

④ 투자자 다변화 등을 위해 해외MBS(MBB) 발행 추진(연 5억불 내외)

- 주택도시기금의 유한책임대출(비소구대출)* 요건 구체화 등을 통해 시범사업 연내시행

* 부도 발생시 채무자의 상환 책임을 해당 담보물로 한정하는 대출제도

- 일정 소득 및 주택가격(규모) 이하 기준으로 대상을 구체화하고, 대상물건 심사체계 마련 및 사후관리 규정 개정 등 추진(국토부)
- 일정기간 시범도입 후 시장반응을 보아가며 확대 검토

- ① 정부·금융사 연구소·신용정보사 등이 참여하는 “가계부채 상시 점검반*”을 통해 금융사별·차주별 대출 동향 등 모니터링 ('15.8월~)

* 금융위, 기재부, 통계청, 금감원, 주금공, 금융研, 금융회사, 신용정보사 등

- ② 금감원과 한은간 공조*를 통해 스트레스 테스트 대폭 강화 ('15.8월~)

* 금감원·한은이 공통 시나리오를 적용하여 상향식(bottom-up: 은행 자체 → 감독당국 평가)과 하향식(top-down: 감독당국 일괄 실시) 테스트를 병행

- ③ 금융회사 미시데이터를 금감원에 집중하여 모니터링에 활용 ('16년~)

● □ 연준은 일정규모 이상의 금융회사로부터 주기적으로 미시 데이터를 취합

<가계대출 미시정보 집중내역(예시)>

구분	상세내역
차주 정보	· 연령, 소득(입증방법 포함), 신용등급, 소재지, 자가여부, 사업자 여부 등
대출 정보	· 대출일자, 대출종류, 대출금액(최초금액 및 현재금액), 대출금리, 대출 용도, 금리 유형, 대출만기, 대출기간, 거치기간, 상환방법 등
건전성 정보	· 담보지역, 담보유형, 담보평가액, LTV, DTI, 연체기간, 연체금액 등

IV. 추진 계획

▣ 세부방안별 필요 조치, 금융회사 전산 개발 등 내부시스템 구축 등을 감안하여 단계적으로 시행

① 금년중 추진 가능한 대책은 최대한 조속히 시행

① “가계부채 상시점검반” 운영, 스트레스 테스트 강화 등을 즉시 추진하여 가계부채 모니터링을 대폭 강화

② 주담대 구조개선 목표 강화는 행정지도를 통해 8월중 시행

③ 상호금융권 부동산담보대출 관리 강화방안은 각 업권의 준비 기간 등을 고려하여 9월중 추진

④ “안심주머니”(앱)은 10월중 출시, 주택도시기금 유한책임 주담대 상품은 연내(12월) 출시

⑤ 주담대 구조개선 주신보 출연료 인센티브는 하반기중 시행규칙을 개정하고 내년 초부터 적용(‘15년 실적 → ‘16년 적용)

② 상환능력심사 방식 개선, 분할상환 관행 정착 등 가이드라인 마련이 필요한 사항은 은행권 중심의 TF를 구성하여 하반기중 세부안을 마련하고 준비기간 등을 거쳐 내년 초 시행

③ 대출자의 모든 대출정보를 집중하여 여신심사에 활용하는 방안은 시스템 구축 등을 거쳐 ‘16년 하반기부터 시행목표로 추진

▣ 향후 가계대출의 빠른 증가세가 지속되고 주택시장 과열 등 거시경제 또는 금융시스템에 부담이 가중될 우려가 높은 경우 추가적인 보완대책을 마련하여 적극 대응할 계획

추진과제	필요조치	추진일정	소관
① 고정금리 분할상환으로 질적구조 개선 가속화			
· 구조개선 목표강화 및 인센티브 강화	행정지도	'15.8월	금융위, 금감원
	주택금융신용보증기금 출연료 제도 개선 (시행규칙 개정)	'15.12월	금융위, 주금공
	커버드본드 발행	지속	금융회사
· 분할상환 관행 정착	가이드라인 마련·적용	'16.1월	금융위, 금감원, 은행연합회
	“안심住머니” 앱 개발 및 보급	'15.10월	주금공
② 금융회사 자율의 상환능력심사 강화			
· 상환능력 심사 내실화	가이드라인 마련·적용 감독규정 개정	'16.1월 '15.12월	금융위, 금감원, 은행연합회
· 高 부담대출 심사강화			
· 금리상승 부담 고려			
· 총체적 상환부담 고려	대출정보 집중 시스템 구축	'16.하반기	은행연합회
③ 상호금융권 등 제2금융권 관리 강화			
· 상호금융권 부동산담보대출 관리 강화	행정지도 감독규정 개정	'15.9월 '15.12월	금융위, 금감원
· 예탁금 비과세 단계적 축소	조특법	지속	기재부, 금융위
· 제2금융권 등 신용대출 관리 강화	모니터링 강화 CSS 고도화·선진화	지속	금융위, 금감원
④ 금융회사·주택금융공사·가계의 대응력 제고 및 모니터링 강화			
· 은행권 자본적립 강화	감독규정·세칙 개정	'16년	금융위, 금감원
· 주금공 역량 강화 및 MBS시장 활성화	수권자본금 한도 확대(법 개정)	'15.12월	금융위, 주금공
	추가출자	지속	주주
	MBS 증권담보대출 담보증권 인정 추진 (한국은행 규정 개정)	'15.12월	한은
	공적기금의 MBS 시장조성 기능 강화	지속	국토부, 주금공
	해외 MBS(MBB) 발행	지속	주금공, 기재부
· 유한책임대출 시범 도입	주택도시기금 재원 유한책임 주담대 상품 출시	'15.12월	국토부
· 가계부채 모니터링 강화	가계부채 상시점검반 운영	'15.8월	금융위, 기재부, 통계청, 금감원, 금융研, 신용정보사 등
	스트레스 테스트 강화	'15.8월	금감원, 한은
	가계부채 미시통계 집중	'16년	금감원

[참고1] 가계부채 종합 관리방안의 기대효과

	현행(Before)	개선(After)
① 분할상환 관행 정착	<ul style="list-style-type: none"> • 일시상환 · 거치식 위주 • 거치기간 통상 3~5년 • '17년말 분할상환 목표 40% 	<ul style="list-style-type: none"> • 원칙적으로 분할상환 취급 • 거치기간 1년 이내 단축 유도 • '17년말 분할상환 목표 45%
② 상환능력 심사 선진화	<ul style="list-style-type: none"> • 담보 중심의 심사 	<ul style="list-style-type: none"> • 상환능력 중심의 심사
소득확인 내실화	<ul style="list-style-type: none"> • 신고소득* 광범위하게 인정 <small>* 신용카드 사용액 등으로 추정</small> • 최저생계비 소득으로 인정 	<ul style="list-style-type: none"> • 증빙소득 원칙 → 신고소득의 경우 심사단계 상향 또는 분할상환 방식 취급 • 최저생계비 소득 불인정
高부담대출 분할상환 유도	<ul style="list-style-type: none"> • 주택가격, 소득대비 대출금액 한도만 규제 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택가격, 소득대비 대출규모가 큰 경우 분할상환 유도
변동금리대출 장래 금리상승 리스크 반영	<ul style="list-style-type: none"> • 고려하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 금리상승 가능성 고려
총체적 상환부담 고려	<ul style="list-style-type: none"> • 기타부채는 이지만 고려 	<ul style="list-style-type: none"> • 기타부채의 원금 상황도 고려
③ 상호금융권 非주택대출 등 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> • 탄력적인 한도 상향 가능 • 최저한도 60% 인정 • 예탁금 비과세 	<ul style="list-style-type: none"> • 리스크 감소요인만 상향 허용 • 최저한도 50%로 축소 • 단계적 축소* <small>* ('15)비과세 ('16)5% ('17~)9%</small>
⇒ 종합	<ul style="list-style-type: none"> • 빚이 늘어나는 구조 • 상환능력 초과 대출 가능 • 제2금융권 非주택대출 증가 	<ul style="list-style-type: none"> • 빚을 감아나가는 구조 • 상환능력에 맞는 대출 취급 • 제2금융권 非주택대출 억제

[참고2] 경제활력 강화 및 가계소득 증대

1 확장적 거시정책 및 일자리 창출

- ① 저성장·저물가 구조 탈피시까지 재정·통화정책 등 확장적 거시정책 조합을 지속
- ② 추경 등 총 22조원 수준의 재정보강 및 지방재정 집행을 제고 등을 통해 경기충격 극복
- ③ 고용률 70% 로드맵 추진을 통한 일자리 창출
* 고용률(15~64세, %) : ('00)61.5 → ('05)63.7 → ('10)63.3 → ('13)64.4 → ('14)65.3
- ④ 청년 일자리 기회 확대와 취업능력 향상 지원 등을 포함한 청년 고용절벽 종합대책 마련('15.7월)

2 가계소득 확충 및 자산형성 지원

- ① 가계소득 증대세제 3대 패키지를 도입하고, 특히 정규직 전환 근로자에 대한 근로소득 증대세제 강화 등 추진
* 근로소득 증대세제, 배당소득 증대세제, 기업소득 환류세제
- ② 최저임금의 단계적 인상* 추진 등 적절한 임금인상 유도
* 최저임금 인상률(%): ('08~'13년 연평균) 5.2 ('14) 7.2 ('15) 7.1 ('16) 8.1
- ③ 개인종합자산관리계좌(ISA) 도입('16년~)을 통해 자산형성 기회 확대
- ④ 자영업자 경쟁력·자생력 강화 등을 위해 생애주기별 맞춤형 지원을 강화하고, 사회복지 사각지대해소 등 안전망 확대
* 소상공인 시장진흥기금 융자사업 비중 조정, 상권정보시스템 전국확대, 희망리턴패키지 활성화, 자영업자 고용보험 가입제한 완화 등