

<별첨1>

7.22(수) 08:00부터 보도 가능

가계부채 종합 관리방안

2015. 7. 22

관계기관합동

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 |

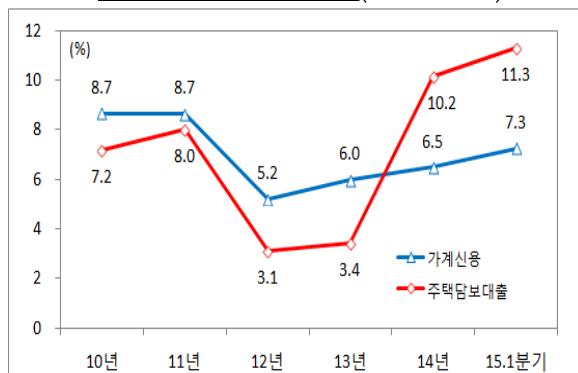
I. 가계부채 현황

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

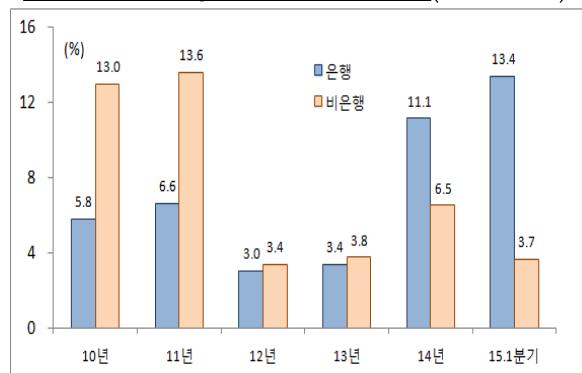
* 가계신용 증가율(%), 전년동기대비, 한국은행) :
(‘05~10년 평균)9.3 ('11년)8.7 ('12년)5.2 ('13년)6.0 ('14년)6.5 ('15.1분기)7.3

- 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 주택금융공사의 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 손실흡수 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*
- 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 확산되도록 하면서 주택 수급여건 및 가격동향 모니터링을 지속

◇ 가계부채 안정적 관리를 위한 선제적·종합적 대응 필요

- 최근 자산시장의 회복에도 불구하고 경기회복이 더디게 진행되면서 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

- ❶ (가계소득 증대) 확장적 거시정책 및 고용·임금 등 분야별 활력강화 정책을 통해 명목성장률을 높여 상환능력 제고
- ❷ (가계부채 관리강화) 거시경제에 부담이 되지 않으면서 분할상환 구조 정착, 상환능력심사 강화 등 선제적 위기 관리
- ❸ (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 거시정책조합청년고용대책 마련 등 일자리 창출가계소득 증대세제 도입, 최저임금 단계적 인상 등 소득증대개인종합자산관리계좌 (ISA) 도입 등 자산형성 지원 | <ul style="list-style-type: none">분할상환 등 질적구조 개선 가속화금융회사 자율 상환능력심사 개선상호금융권 등 제2금융권 관리 강화금융회사·가계 등 대응력 제고 및 모니터링 강화 | <ul style="list-style-type: none">서민금융 공급 확대 및 금리부담 경감서민층 생활안정을 위한 맞춤형 지원성실상환자 대상 정책 지원 강화고용·복지 연계를 통한 자활 지원 강화연체자 재기지원 강화 |
| 경제정책방향(14.7.24, 12.22, 15.6.25발표) | | 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 | 14년 말 | '15.6월말 (예상) | 연도별 목표치 및 조정 | | |
|------|-------|-----------------|--------------|-------------|-----------|
| | | | '15년 말 | '16년 말 | '17년 말~ |
| 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 출연료율*을 적용

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

○ 고정금리·분할상환 목표 달성을 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 시스템화 ('16.1월~)

- 은행권 스스로 방식·대상 등 세부 가이드라인 마련·반영 예정

※ 분할상환 원칙(안)

- ✓ 주택 구입 자금용 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” | <ul style="list-style-type: none"> · 상품별·은행별 <u>금리정보 비교</u>(은행연합회 연계) · <u>대출조건(일시·분할)별 상환부담 등 비교·계산</u> - 분할상환 전환 시 원리금부담, <u>이자절감액</u>, <u>세제혜택</u> 등 |
| “내 주머니” | <ul style="list-style-type: none"> · 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 임대증개 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 보유하였는지 확인해야할 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, 분할상환으로 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 제고하고 특히, 금리 상승시 상환부담 가능성에 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 고려하여 차주의 총체적인 상환부담을 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 수준을 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 정보를 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 마련하고 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 업무 담당자를 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 | 개선 |
|-------------|--|--|
| 기본한도 | · 최근 1~3년 경락률 $\pm\alpha$ (재량) | · 최근 1~3년 경락률 $-\alpha$ (가산 폐지*) * 단, +5%p 내에서 조정 가능(조정 계수) |
| 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~)

- 주택담보대출 중 **분할상환 대출**(정상 채권에 한정)에 대해 **한시적** (예 : '17년말)으로 **충당금 적립률을 감면** (현재 1% 적용중)
- **채무상환 지원**을 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 억제를 위해 상호금융권 **예탁금 비과세의 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·선진화를 차질없이 추진하여 제2금융권의 신용대출 심사 능력을 제고하고 적정대출을 유도

※ 향후 신용대출이 급격히 증가할 경우 대출한도 도입 등 검토

- (싱가포르) 월소득대비 신용대출 한도를 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 **자본규제**를 은행권 수준으로 **단계적으로 강화하고, 주택대출규제를 합리화*** 하는 등 **전전성 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 전전성 관리에 상당한 부담**으로 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 협동 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
 - * 총익스포져, 상호연계성, 대체가능성, 복잡성, 가계대출 규모 등 국내 특수요인
- **경기대응 완충자본 부과 판단지표**에 **가계부채 지표*** 반영
 - * 신용/GDP 캡, 주택가격/GDP 캡, 가계부채/가처분소득 캡 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 **추가출자**를 통해 **자본 건전성을 보강**

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

② 주금공 **유동화증권(MBS)**를 한은의 **금융회사 증권담보대출**시 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)

3

유한책임대출 시범 도입

※ 시행시기 : '15.12월

□ 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

4

가계부채 상시 모니터링 대폭 강화

※ 시행시기 : '15.8월, '16년

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 |
| 전전성 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 주택금융신용보증기금 출연료 제도 개선 (시행규칙 개정) | '15.8월 '15.12월 | 금융위, 금감원 금융위, 주금공 |
| | 커버드본드 발행 | 지속 | 금융회사 |
| · 분할상환 관행 정착 | 가이드라인 마련·적용 “안심住머니” 앱 개발 및 보급 | '16.1월 '15.10월 | 금융위, 금감원, 은행연합회 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 | | '16.하반기 | 은행연합회 |
| · 총체적 상환부담 고려 | 대출정보 집중 시스템 구축 | | |
| [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 |
| | 수권자본금 한도 확대(법 개정) | '15.12월 | 금융위, 주금공 |
| | 추가출자 | 지속 | 주주 |
| · 주금공 역량 강화 및 MBS 시장 활성화 | 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 상시점검 반 운영 스트레스 테스트 강화 가계부채 미시통계 집중 | '15.8월 '15.8월 '16년 | 금융위, 기재부, 통계청, 금감원, 금융研, 신용정보사 등 금융위, 한은 금융원 |

[참고1] 가계부채 종합 관리방안의 기대효과

| | 현행(Before) | 개선(After) |
|-----------------------------|--|--|
| ❶ 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 1년이내 단축 유도 • '17년말 분할상환 목표 45% |
| ❷ 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 <ul style="list-style-type: none"> * 신용카드 사용액 등으로 추정 • 최저생계비 소득으로 인정 | <ul style="list-style-type: none"> • 증빙소득 원칙 <ul style="list-style-type: none"> → 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 이자만 고려 | <ul style="list-style-type: none"> • 기타부채의 원금 상환도 고려 |
| ❸ 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* <p>* ('15)비과세 ('16)5% ('17~)9%</p> |
| ⇒ 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 갚아나가는 구조 • 상환능력에 맞는 대출 취급 • 제2금융권 非주택대출 억제 |

[참고2] 경제활력 강화 및 가계소득 증대

1

확장적 거시정책 및 일자리 창출

- ❶ 저성장·저물가 구조 탈피시까지 재정·통화정책 등 확장적 거시정책 조합을 지속
- ❷ 추경 등 총 22조원 수준의 재정보강 및 지방재정 집행률 제고 등을 통해 경기충격 극복
- ❸ 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
- ❹ 청년 일자리 기회 확대와 취업능력 향상 지원 등을 포함한 청년 고용절벽 종합대책 마련('15.7월)

2

가계소득 확충 및 자산형성 지원

- ❶ 가계소득 증대세제 3대 패키지를 도입하고, 특히 정규직 전환 근로자에 대한 근로소득 증대세제 강화 등 추진
 - * 근로소득 증대세제, 배당소득 증대세제, 기업소득 환류세제
- ❷ 최저임금의 단계적 인상* 추진 등 적정한 임금인상 유도
 - * 최저임금 인상률(%): ('08~13년 연평균) 5.2 ('14) 7.2 ('15) 7.1 ('16) 8.1
- ❸ 개인종합자산관리계좌(ISA) 도입('16년~)을 통해 자산형성 기회 확대
- ❹ 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