
가계부채 구조개선 촉진 방안

- 경제혁신 3개년 계획 후속조치 -

2014. 2. 27

관 계 부 처 합 동



목 차

I. 현황	1
II. 그간의 정책 대응	2
III. 평가	3
IV. 향후 정책대응 방향	4
V. 가계부채 구조개선 촉진을 위한 추진과제	5
1. 가계부채 목표 관리	6
2. 주택담보대출 금리·상환구조 개선	6
3. 전세대출 안정화 유도	9
4. 신용대출등 채무조정 지원	9
5. 비은행권 가계부채 관리 강화	10
VII. 기대 효과	11
< 별첨 > 가계부채 구조개선 촉진 방안 추진일정	13

I . 현황

◇ '13년말 기준 우리 경제의 가계부채는 1,000조원을 초과
(한은 가계신용 기준, 1021.3조원)

① (현황) '13년중 가계부채는 57.5조원 증가(전년말대비 6.0% 증가)

- 생애최초 주택구입자금, 제2금융권 가계대출 등이 늘면서 전년 대비 **증가폭은 확대**(12년 +47.6조원 → '13년 +57.5조원)
 - * 가계부채 증가율(전년말대비, %) : ('05~'09년)9.4 ('10)8.7 ('11)8.7 ('12)5.2 ('13)6.0
 - * 생애최초 주택구입자금대출 증감액(조원) : ('12년) 1.1 → ('13년) 7.7
- 다만, **가계부채 증가율과 명목GDP 성장률간의 격차는 전년 대비 축소**(12년 +2.2% → '13년 +2.0%)

② (증감요인) 가장 큰 비중(52%)을 차지하는 주택담보대출 증가세가 지속되고 신용대출등은 크게 증가하였으나, 판매신용 증가폭은 감소

- (**주택담보대출**) 주택거래량 증가, 전세가 상승 등의 영향으로 **주택 담보대출**(전세대출 포함) **증가폭이 확대**(전년말 대비 +6.1%)
- (**신용대출등**) 소득개선 자연 등의 영향으로 **신용대출등은 '12년에 비해 크게 증가**
 - **금융권역별로는 저소득·저신용층이 주로 이용하는 비은행권 대출이** 상대적으로 크게 증가

* 비은행 신용대출등 증가율(7.6%)은 은행 신용대출등 증가율(2.1%)보다 3배이상

가계부채 증감 및 잔액(단위 : 조원)

	'12년중 증감	'12년말 (증감율)	'12년말 잔액	'13년중 증감	'13년말 (증감율)	'13년말 잔액
가계부채	47.6	(5.2%)	963.8	57.5	(6.0%)	1,021.3
- 주택담보대출 (전세대출)	26.8 5.5	(5.7%) (28.4%)	497.1 24.9	30.5 5.6	(6.1%) (22.5%)	527.6 30.5
- 신용대출등	17.8	(4.5%)	408.8	26.6	(6.5%)	435.4
- 판매신용	3.1	(5.6%)	57.9	0.5	(0.8%)	58.3

II. 그간의 정책 대응

◇ 가계부채 문제가 금융시장의 불안요인으로 전이되지 않도록
증가속도 관리, 대출구조 개선 등 금융위험 완화에 중점

① 「가계부채 연착륙 종합대책(11.6월)」을 통해 가계부채의 안정적 관리를 위한 기본적인 대응방향 및 정책수단 마련

< 주요 내용 >

▶(은행) 가계대출 적정증가 유도

- * 고위험 주담대 BIS위험가중치 상향적용 / 채무자의 상환능력 확인 관행 정착 / 영업점 성과평가 지표에서 가계대출 실적지표 삭제 / 예대율 준수시한 단축

▶(은행) 대출구조 개선

- * '16년까지 고정금리 · 비거치식 대출을 은행권 주담대의 30%로 확대 / 고정금리 · 비거치식 분할상환대출 소득공제 한도 확대, 주신보 출연료율 인하

▶(은행) 소비자 보호 강화

- * 변동금리 대출상품 설명의무 강화 / 고정금리 대출 전환시 중도상환수수료 면제

▶(비은행) 상호금융 및 여전사 대책

- * 여전사 레버리지(총자산/자기자본) 규제도입, 대손충당금 최소적립률 강화 / 상호금융 동일인 대출한도 설정, 자산건전성 분류 및 대손충당금 적립기준 강화 등

② 「제2금융권 가계대출 보완대책(12.2월)」을 통해 제2금융권 가계 대출의 증가속도 관리 및 건전화 방안 추진

- * (상호금융권) 예대율 관리 강화, 고위험대출 규제·감독 강화, 비조합원 대출한도 축소, 대출심사 관행 확인 의무화
- * (보험권) 가계대출 건전성 규제기준 상향조정, 과도한 가계대출 영업행위 억제

③ '13년에는 국민행복기금, 금융권 프리워크아웃 등을 통해 취약 계층의 채무조정을 지원하고, 서민금융 공급 기반을 강화

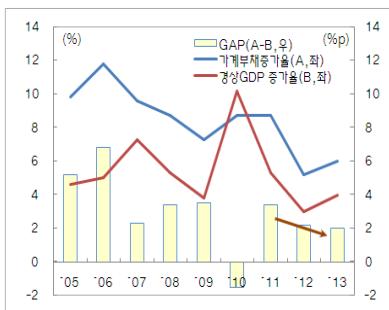
- * '13년중 국민행복기금 23만명, 은행권 자체 프리워크아웃 21만명(주택담보대출 13만, 신용대출 8만)에 대해 채무조정 지원
- * 서민금융 공급 실적(조원) : ('11년) 2.2 ('12년) 2.9 ('13년) 4.1

III. 평가

◇ 가계부채 문제가 경제시스템 리스크로 이어질 위험은 완화되었으나, 취약계층 상환능력 약화 등 부문별 취약성은 상존

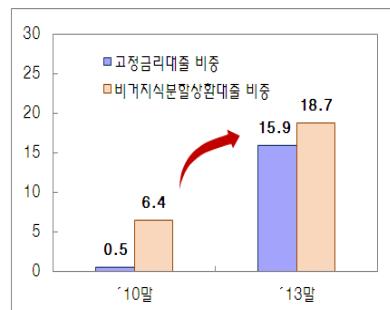
- 가계부채 증가속도가 안정화되고 대출구조도 점차 개선됨에 따라 가계부채 문제의 경제시스템 리스크 확산 위험은 크게 완화

가계부채 증가율



* 가계부채 : 가계신용 기준

대출구조 비중 변화



* 은행권 주택담보대출

시스템리스크 평가

- ▶ **모건스탠리('13.10월)** : 안정적인 가계자산 구조, LTV·DTI 규제 등으로 한국 가계부채 리스크는 관리 가능
- ▶ **IMF 스트레스테스트('14.1월)** : 경제충격시에도 한국 가계부채의 부실 확대 가능성 미미

- 다만, 가계소득 대비 부채 부담이 높아 민간소비를 제약하고 있으며, 부문별 취약요인이 여전히 존재

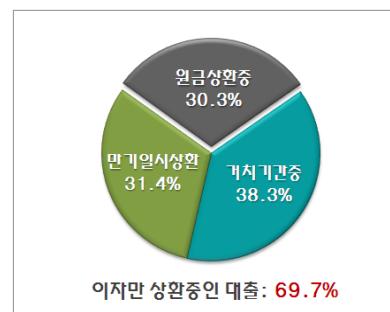
- 대출구조 개선에 상당한 진전이 있었으나, 변동금리·일시상환 대출 비중이 아직까지 높은 수준
- 저소득층, 영세자영업자 등 취약계층의 상환능력이 악화되고, 제2금융권 대출, 전세대출 증가 등의 잠재적 불안요인도 잔존

가처분소득 대비 가계부채



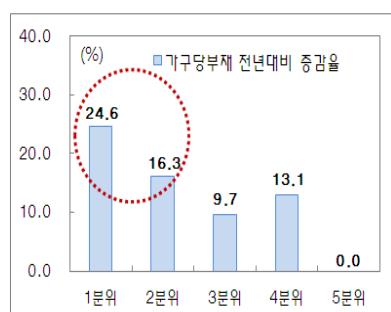
* 가계부채 : 자금순환 기준

주택담보대출 구조



* 은행권, '13년 말 기준

소득분위별 부채 증감율



* '13년 가계금융복지조사

IV. 향후 정책대응 방향

- ① (가계부채 인식) 가계부채는 오랜 기간 누적된 구조적 위험으로 기업부채와 달리 단기간 해결이 어려운 문제
- 시스템리스크 완화를 위한 단기 대책과 함께, 인내심을 갖고 중장기적 구조개선 노력을 착실히 병행 추진
- ② (향후 대응) 가계부채가 우리 경제의 부담이 되지 않도록 적정수준으로 관리하는 한편, 가계부채 조정 과정에서 민간소비·주택시장 등 여타 경제부문에 악영향이 없도록 점진적 위험해소 추진
- 가계'부채' 측면의 구조개선 촉진 노력과 함께, 가계소득 증대 등 가계건전성 제고를 위한 종합적 대응 병행
 - 이를 위해, 「경제혁신 3개년 계획」에서 제시한 바와 같이 가계 "소득 대비 부채비율"을 가계부채 핵심 관리지표로 설정하고,
 - 2017년까지 동 비율을 현재보다 5%p 인하된 수준으로 관리하는 것을 목표로 가계소득 개선, 부채부담 경감 등 범부처 차원의 대응 추진
- * 가계부채/가처분소득('12년말) : (한국) 163.8% (OECD평균) 134.8%

⇒ 「경제혁신 3개년 계획」의 후속조치로 "주택 임대차시장 선진화 방안(2.26일)", "가계부채 구조개선 촉진방안(2.27일)"을 우선 추진하고, 가계소득 개선 등을 위한 부문별 대책을 관계부처 협동으로 순차적으로 마련



V. 가계부채 구조개선 촉진을 위한 추진과제

< 기본 방향 >

- ◇ (주택담보대출 금리·상환구조 개선) 주택담보대출은 주택 거래와 연동되므로 주택거래 증가에 따라 거래수요를 뒷받침하는 대출증가는 불가피하고 필요한 측면
 - 따라서, 만기상환위험을 완화시키고(일시상환→분할상환),
 - 금리변동의 영향을 덜 받게 하면서(변동금리→고정금리),
 - 원리금은 조금이라도 갚아 나가도록(거치식→비거치식) 유도
- ◇ (전세대출 안정화) 전세→월세 전환 등 임대시장 구조변화에 대응하여, 전세수요 쏠림을 완화하도록 금융지원 제도를 정비
 - 저리의 공적보증부 전세대출은 서민층 중심으로 지원하고, 여타 계층은 시중 전세대출 상품을 이용토록 유도
- ◇ (신용대출등 채무조정 지원) 고위험·고금리 대출을 이용중인 취약차주의 대출구조 개선·금리부담 경감 지원
 - 국민행복기금의 채무조정·신용회복 지원을 지속하고 보다 효율적이고 유기적인 서민금융 지원 체계로의 개편 추진
- ◇ (비은행권 가계부채 관리 강화) 상호금융 등 제2금융권의 가계대출 건전성 제고, 구조개선 등을 추진하고 대출 취급시 차주의 상환능력을 철저히 확인·관리하는 관행 정착을 유도

1

가계부채 목표 관리

◇ 가계의 '소득 대비 부채비율'을 가계부채 핵심 관리지표로 설정

- 가계부채 증가속도를 경제성장률을 고려하여 관리하고, 가계 소득과 성장을 격차를 축소하여 '17년까지 동 비율을 현재보다 5%p 인하된 수준으로 관리

* 가계부채/가처분소득('12년 말, %)
: (한국)163.8 (스웨덴)172.1 (캐나다)154.3 (미국)114.9 (OECD평균)134.8

2

주택담보대출 금리·상환구조 개선

가. 조금씩 나눠 갚을 수 있는 장기·분할상환식 대출상품 공급 확대

- ① (정책모기지 공급 확대) '14년중 주택금융공사 보금자리론, 디딤돌대출 등 장기 정책모기지 공급을 29조원까지 확대

* 공급계획(조원) : ('13년) 25 → ('14년) 29

- 기존주주 추가출자를 통해 주택금융공사 정책모기지 공급 확대에 필요한 재원 확충('14~'17년간 0.4조원 출자)

* 주금공 MBS잔액(조원) : ('13말)53.7 → ('17말)100.2 (+46.5조원 추가 공급)
* 주금공 출자 현황(%) : 정부 68.9(일반회계 61.5, 국민주택기금 7.4), 한은 31.1

- 시장상황에 따라 탄력적인 모기지 공급이 가능하도록 주금공 자기자본규제 개선(BIS비율 8%→6%까지 적기시정조치 유예)

* 유사시 16조원 수준의 정책모기지 추가공급 가능

- ② (모기지증권 시장 활성화) MBS, 커버드 бон드 등 모기지증권에 대한 투자수요 기반을 확충

- 주금공 MBS의 만기통합발행* 추진 (국고채는 '00.4월 기도입)

* MBS 발행은 매월 하되, 만기는 매년 6월/12월(예시)로 통합

- 한은 공개시장조작(RP매매) 대상증권**에 주금공 MBS를 포함하고, 공적기금 등**의 MBS 시장조성역할 강화

* (현행)국채, 통안증권, 정부보증채(예보채 등) → (개선)주금공 MBS 추가

** 국민주택기금(여유자금 약 19조원)의 MBS 매입규모는 약 417억 원 수준

③ 비거치식분할상환 대출로의 구조개선 촉진을 위한 유인체계 보완

- (대출 건전성 기준) 전액 만기연장한 일시상환대출 등 고위험 가계대출에 대한 BIS위험가중치를 추가 상향(현재 35~50%→35~70%)
 * (현행) 일반 주담대 35%, 고위험 주담대 50%
 (추가) 전액 만기연장한 일시상환대출(거치기간 연장 포함)의 경우 70%
- (구조개선 이행목표) 금융권별 분할상환·고정금리 대출 비중 확대 목표 이행일정을 재조정
 - 은행권 주택담보대출의 연도별 구조개선 이행목표를 조정하고, '17년말까지 40% 수준까지 추가 확대도록 신규목표 설정

은행권 대출구조개선 이행목표(주택담보대출중 비중, %)

대출 유형	'13년말 실적	연도별 목표치			
		'14년말	'15년말	'16년말	'17년말
고정금리대출	15.9	17.0 → <u>20.0</u> (상향조정)	23.5 → <u>25.0</u> (상향조정)	30	<u>40</u> (신규설정)
비거치식 분할상환 대출	18.7	19.0 → <u>20.0</u> (상향조정)	24.5 → <u>25.0</u> (상향조정)	30	<u>40</u> (신규설정)

* 고정금리+비거치식분할상환 대출 비중 : '13년말 6.6% → '17년말까지 15%

- 보험·상호금융 등 제2금융권의 경우에도 주택담보대출중 비거치식분할상환 대출 비중 확대 목표를 신규 설정
 - * 보험권 : '13년말 현재 26.1% → '17년말까지 40%
 - * 상호금융권 : '13년말 현재 2.0% → '17년말까지 15%
- (주금공 MBS 편입대상 확대) 원활한 구조개선 추진을 위해 고정금리·분할상환 대출 인정범위를 확대
 - 단, 분할상환 취지에 맞게 대출 거치기간은 축소(최장 2년→1년)

주금공 MBS 편입대상 대출

현 행	개 선
대출만기	· 만기 10~30년
대출금리	· 전기간 고정금리 · 준고정금리 포함(예 : 금리변동주기 5년 이상)

나. 제2금융권 주택담보대출 구조개선 지원

- ① 제2금융권의 경우 장기대출에 필요한 장기자금 조달이 어려운 점을 감안하여 원활한 구조개선 지원방안을 협의·마련(3월중)
 - * 예시 : 분할상환대출 인정범위 확대, 주택담보대출용 장기자금조달 지원 등
- ② 장기대출상품 이용이 어려운 제2금융권 차주의 단기·일시상환대출을 장기·분할상환대출로 전환 지원하는 사업을 시범실시
 - '14년 상반기중 주택금융공사국민주택기금 재원을 활용하여 1,000억원 내외 규모로 실시
 - 대출구조 전환의 필요성이 큰 차주를 중심으로 우선 지원
 - * 지원대상(예시) : 1가구1주택자, '14.2월 현재 6개월이상 실거주, 연소득 5천만원 이하, 주택가격 3억원 이내 등 → '14.2분기중 신청을 받아 선별

다. 시장금리 상승위험에 대비하여 고정금리대출 비중 확대 촉진

- ① (주담대 이자상환액 소득공제) '고정금리이면서 비거치식분할 상환 대출'인 경우 현행보다 소득공제 한도를 확대하고, 공제 대상도 추가 확대
 - 만기 15년 이상인 경우 : 소득공제 한도 확대(최대 1,500만원→1,800만원)
 - 만기 10~15년인 경우 : 소득공제 혜택 신규부여(한도는 추후 결정)

* 구체적 방안은 '15년 세제개편안에 반영하여 '15년 이후 신규대출분부터 적용
 - ② (소비자 고지) 대출취급시 소비자에게 시중금리 상승시 예상되는 추가 이자부담액을 구체적으로 알리도록 고지의무 강화
 - ③ (준고정금리 대출) 소비자의 금리부담을 완화하면서 금리변동 위험도 줄여주는 다양한 준고정금리(금리변동주기 5년이상, 금리 상한 대출 등) 상품 출시 유도
 - 은행권 주택담보대출 구조개선 추진실적 집계시, 준고정금리 대출도 '고정금리대출'로 인정*
- * 금리상한 대출(예) : '1년 1%p 상한+대출만기중 3%p 상한', '3~5년 1%p 상한' 등

3

전세대출 안정화 유도

◇ 공적보증부 전세대출의 지원대상을 서민층 중심으로 개선

- 주택금융공사(주택금융신용보증기금)의 **전세대출 보증지원 대상을 전세보증금 4억원**(수도권외 지방은 2억원) 이하로 제한
 - * (현행) 전세보증금 6억원 이하 임차인이 전세대출시 보증지원
 - (개선) 전세보증금 4억원 이하(단, 저소득 무주택자 대상 국민주택기금대출은 3억원 이하)
- **여타 계층은 정부 재정지원을 통한 저리상품 대신 민간 전세대출 상품**(일반은행 대출+민간 보증 등)을 이용도록 유도

4

신용대출등 채무조정 지원

◇ 고위험·고금리대출을 이용하는 저소득층, 영세자영업자 등 취약차주의 금리부담 경감 및 채무조정 지원 지속

① 영세자영업자 금융지원(영세자영업자 바꿔드림론) 활성화

- 한은 금융중개지원대출 금리(현행 연 1.0%)를 인하하고 대출한도 소진 추이를 보아가며 **대출한도**(현행 0.5조원) 상향
 - * 금리인하폭과 대출한도 등 세부사항은 추후 금융통화위원회 의결을 거쳐 확정
- 보증지원 대상이 되는 **고금리대출 이용 차주 범위를 확대**
 - * 지원대상 고금리대출 기준 : (현행) 연 20%이상 → (개선) 연 15%이상
 - * '13년말 금융권 가계신용대출중 금리 연 15~20%인 대출액은 2.7조원 내외

② 국민행복기금의 일괄매입 채무자(94만명) 등 채무조정 지원 지속

- 국민행복기금에서 아직 매입하지 못하고 있는 **한국장학재단·햇살론 채무** 등도 신속히 매입하여 채무조정 지원

③ 신용회복위원회·미소금융, 국민행복기금과 햇살론 개인보증 기능 등을 통합하여 서민금융 총괄기관 설립

- **미소금융, 보증부 저리대출**(햇살론 개인보증), **채무조정** 등 기존 서민금융 업무를 통합

◇ 건전성이 취약한 비은행권(상호금융 등) 가계대출 관리를 강화하고 채무상환능력을 감안한 대출관행 확립을 유도

① (제2금융권) 상호금융권 등의 가계대출 관리 강화 및 불공정 영업행위 점검

- 상호금융권 전전성규제 강화를 목표시한('14.7월~'15.7월)대로 차질없이 이행하고, 필요시 일정기간 동안 적기시정조치 기준 완화
- 연착륙 대책중 미이행된 상호금융권 추진과제*를 조속히 이행하고, 상호금융정책협의회를 통해 이행상황 점검(매분기)
 - * ①예탁금에 대한 비과세 혜택 종료 추진 ②비조합원 대출한도 축소 및 법정화(농·수·산림조합) ③상호금융 조합원 간주범위 축소(농·수·산림조합)
- 단기(3~5년) 일시상환 대출 취급후 만기연장시 불공정 영업행위(구속성 금융상품 부당수취 등)에 대한 제재근거 규정 신설 및 점검

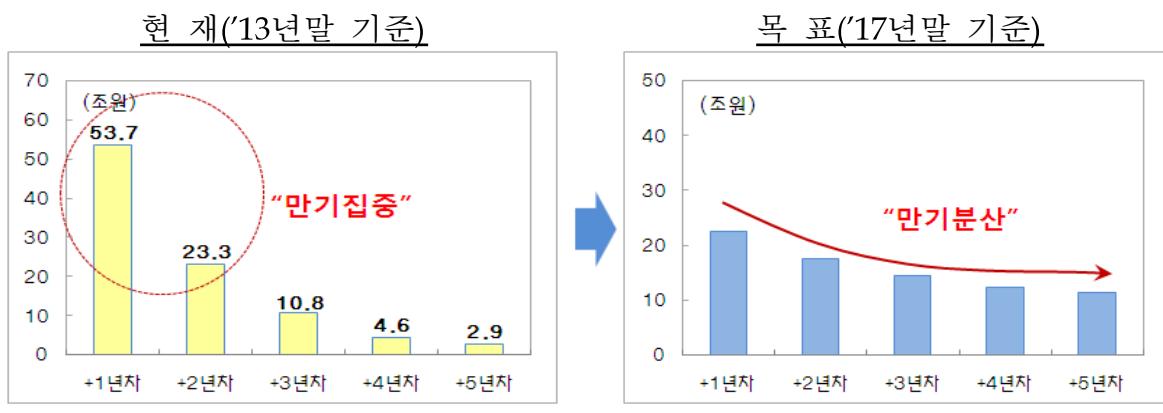
② (금융소비자 보호) '적합성 원칙'*을 규정한 「금융소비자보호법」을 조속히 제정(국회 계류중)하고, '가계대출 취급 가이드라인**'을 마련

- * 적합성 원칙 : 대출시 차주의 소득·재산·신용 등을 파악하여 차주의 상황에 적합한 대출을 취급해야 하는 의무
- ** 대출취급시 차주의 채무상환능력 확인 관행이 정착되지 않은 일부 금융권(지방은행, 상호금융 등)에 확대 시행

VI. 기대 효과

① 가계부채의 만기구조가 중장기로 분산

- 비거치식분할상환 대출 비중을 '17년말 40%까지 확대하여 가계부채의 연도별 만기도록을 분산시킴으로써, 가계부채의 차환위험을 줄이고 만기집중에 따른 시스템리스크를 완화



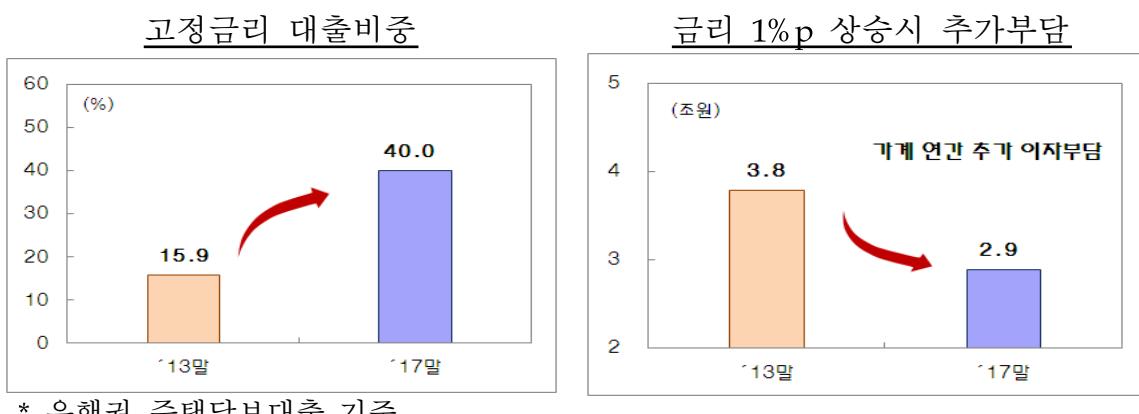
② 소비자의 금리부담을 경감

- 세제혜택 확대*, 주택금융공사 MBS 수요 확대** 등으로 고정금리 대출의 실질금리가 하락함에 따라 소비자의 고정금리 대출 선호유인 제고

* 대출원금 2억원, 금리 5% 가정시 약 0.4%p 수준 실질금리 인하 효과

** MBS와 국고채 간의 스프레드가 약 10bp 축소되어 추가금리인하 여력 확보

- 고정금리 대출비중이 확대됨에 따라 시중금리 변동에 따른 가계의 이자부담 급증 위험이 완화



③ 전세쏠림 현상의 완화

- 보증금 4억원 초과 고액전세에 대한 정부지원을 조정함으로써 자가-전세-월세 점유형태간 주거비의 균형 제고
- 임대차시장 선진화 추진, 고액전세 제한 등을 통해 전세수요의 매매 또는 월세 전환을 유도함으로써 과도한 전세쏠림 현상 완화

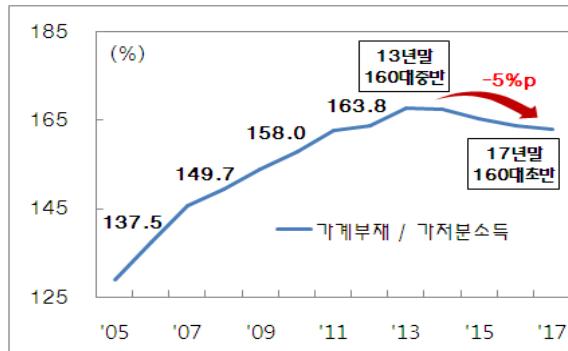
④ 영세자영업자 바꿔드림론 활성화

- 한은 금융중개지원대출 한도를 확대하고 금리를 인하하여 바꿔드림론의 공급을 확대(연간 1,400억원 → 연간 2~3천억원 수준)
- 지원대상인 고금리대출 기준이 종전 연 20%에서 15%로 완화됨에 따라 약 2.7조원의 고금리대출이 신규 지원혜택 수혜
- 연 15% 이상 고금리가 연 8~12% 수준으로 인하됨에 따라 영세자영업자의 이자부담이 크게 경감

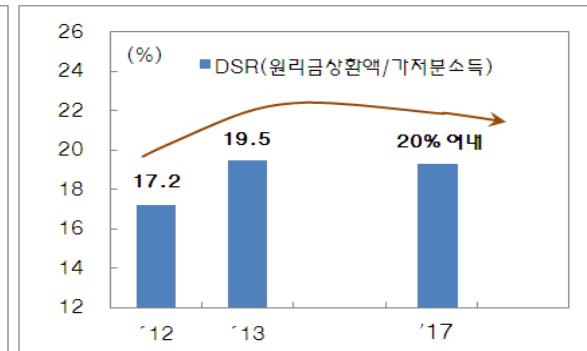
⑤ 가계부채 안정화 및 가계 채무상환부담의 실질적 축소

- 분할상환고정금리 중심으로 대출구조가 개선됨에 따라 가계부채의 시스템리스크가 완화되고, 가계 채무부담도 축소
- 가계 '소득 대비 부채비율'의 상승세를 차단하고, '17년말까지 현재보다 5%p 하향 안정화될 수 있는 전기 마련'

가계부채/가계가처분소득



가계 채무상환부담(DSR)



* 가계부채 : 한은 자금순환표상 가계 및 비영리단체 기준

* 가계금융복지조사(통계청) 기준

별첨**「가계부채 구조개선 촉진 방안」 추진일정**

추진과제	필요조치	추진일정	소관부처
[1] 가계부채 목표 관리			
· 가처분소득 대비 가계부채 관리	가계소득 개선 가계부채 관리	'14년~	기재부, 금융위
[2] 주택담보대출 금리·상환구조 개선			
· 정책모기지 공급 확대	추가 출자 감독규정 개정	'14년~	금융위, 기재부 국토부, 한은
· 모기지증권 시장 활성화	-	'14.2분기	금융위, 한은
· 고위험 가계대출 BIS 규제 강화	시행세칙 개정	'14.2분기	금감원
· 금융업권 대출구조 개선 목표 강화	지도공문 발송	'14.2분기	금융위, 안행부, 농림부, 해수부, 금감원 등
· 주금공 MBS 편입대상 확대	주금공내규 개정	'14.1분기	금융위
· 제2금융권 대출구조 전환 지원	주금공내규 개정	'14.2분기	금융위, 국토부
· 이자상환액 소득공제 개선	소득세법 개정	'14년중 국회제출	기재부
· 금리변동 위험 소비자 고지 강화	시행세칙 개정	'14.2분기	금감원
· 준고정금리 대출 확대	지도공문 발송	'14.2분기	금감원
[3] 전세대출 안정화 유도			
· 서민층 중심 전세대출 보증 지원	주금공내규 개정	'14.4월	금융위
[4] 신용대출 등 채무조정 지원			
· 영세자영업자 바꿔드림론 개선	국민행복기금 내규 개정	'14.2분기	금융위, 한은
· 국민행복기금 채무조정 지원 확대	장학재단법 개정	'14.2분기	금융위, 교육부
· 서민금융 총괄기관 설립	관련법 제·개정	'14년중	금융위
[5] 비은행권 가계부채 관리 강화			
· 건전성규제 강화 및 미이행 과제 이행	관련법·규정 개정	'14~15년중	금융위, 안행부, 농림부, 해수부, 금감원 등
· 가계대출 불공정 영업행위 제재근거 규정 신설 및 점검	관련법·규정 개정	'14년중	관계부처 및 금감원
· 가계대출 취급 가이드라인	지도공문 발송	'14.2분기	관계부처 및 금감원