

---

# '26년도 가계부채 관리방안

---

2026. 4. 1.

관계기관 합동

# 목 차

<b>I. 가계부채 현황</b> .....	<b>1</b>
<b>II. '26년도 가계부채 관리방안</b> .....	<b>2</b>
1. 가계부채 총량관리 .....	2
2. 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한 .....	4
3. 대출규제 위반 집중점검 .....	7
4. 온투업권 주담대 규제 도입 .....	10
<b>III. 향후 추진계획</b> .....	<b>11</b>

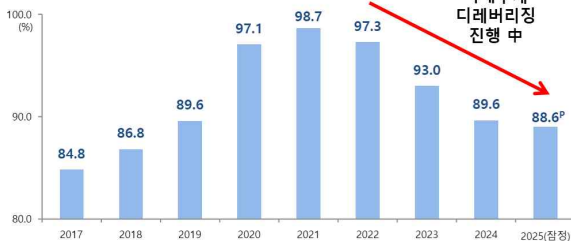
# I. 가계부채 현황

□ GDP 대비 가계부채 비율이 '21년 이후 지속 하락하는 등 점진적인 가계부채 디레버리징(Deleveraging) 진행 중

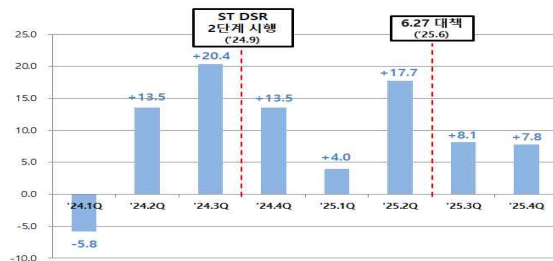
○ '24~'25년은 금리 인하<sup>1)</sup>, 주택시장 과열 양상 등에도 불구하고 다각적인 관리 노력<sup>2)</sup> 등에 따라 하향 안정화 기조 지속<sup>3)</sup>

- 1) 한국은행은 기준금리를 '24.9월 3.5% → '25.5월 2.5%로 4차례 인하
- 2) 가계부채 관리강화(6.27, 9.7, 10.15대책), 스트레스 DSR 시행(<sup>2</sup>단계 '24.9월, <sup>3</sup>단계 '25.7월) 등
- 3) 정책대응이 없었을 경우, 가계부채/GDP 비율은 약 110% 수준 근접 추정(한은)

< 우리나라 가계부채/GDP 비율 추이(%) >



< 전 금융권 가계대출 증감(조원) >

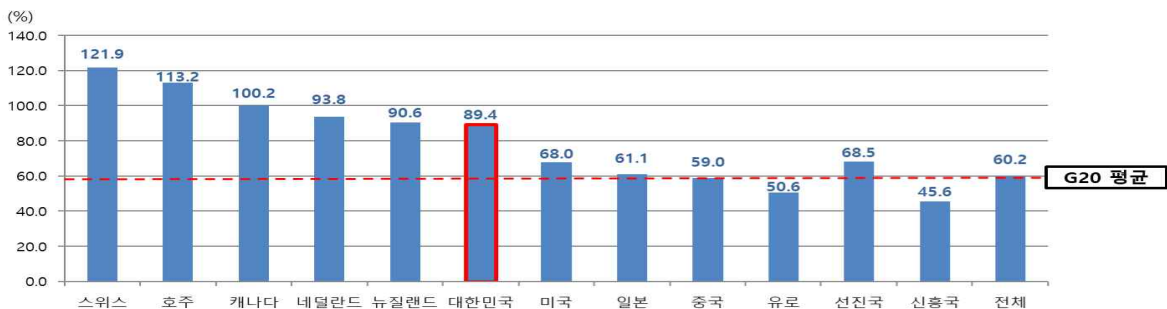


※ 우리 경제와 금융시스템에 대한 큰 부작용 없이 진행된 최초의 유의미한 가계부채 디레버리징(과거 디레버리징 사례: 외환위기('97년), 카드사태('03년) 등)이라는 평가 (한은)

□ 다만, 우리나라 가계부채 수준은 여전히 높고, 차주·금융회사의 주담대 취급 유인이 지속되는 바, 고강도 관리 기조 유지 필요

※ GDP 대비 가계부채 비율 80% 초과시, 중장기 경제성장과 민간소비를 제약 (BIS)

< GDP 대비 가계부채 비율 비교(% , '25.3분기) >



□ 특히, 최근 금리·부동산 등 불확실성 확대 국면에서 다주택자 등의 투기적 대출수요, 대출규제 우회 등 불안 요인 상존

➔ GDP 대비 가계부채 비율의 하향 안정화, 투기수요 전면 차단이라는 확고한 정책 목표 下 일관된 관리 노력 지속 추진

## II. '26년도 가계부채 관리방안

### 1 가계부채 총량관리

- ◆ 연간 총량관리 목표 수립, 중장기 로드맵 마련 등을 통해 GDP 대비 가계부채 비율의 하향 안정화 기조 지속
- ◆ 주담대 별도 관리 목표 등 주담대 관리를 한층 강화하되, 중·저신용자 등에 대한 자금공급은 확대

#### (1) 총량관리 목표 설정

- ① 주요국 대비 높은 가계부채 수준, 최근의 주택시장 여건 등을 종합적으로 감안하여 엄격한 총량관리 기조 유지
- ('26년도 관리목표) '25년도 실적('24년말 대비 1.7% 증가) 보다 한층 강화된 1.5% 수준의 증가율 부여
    - \* 총 금융권 자체 취급 가계대출 + 정책대출(주택도시보증기금·디딤돌·버팀목 등 + 주금공보금자리론)
  - (중장기 로드맵) '30년까지 GDP 대비 가계부채 비율을 80% 수준으로 하향 안정화

< 가계부채 총량관리 목표 >

구 분	'22	'23	'24	'25	'26 <sup>목표</sup>
관리대상 가계대출 증가율(% 전년말 대비)	△0.4	0.9	2.5	1.7	<u>1.5이내</u>
가계부채/GDP 비율(% 연말기준)	97.3	93.0 (△4.3)	89.6 (△3.4)	<b>88.6<sup>e</sup></b> (△1.0 <sup>e</sup> )	<b>87.0~87.5</b> (△1.1~△1.6)

- ② 그간의 공급추이, 민간·정책금융간 적정 공급비중 등을 감안하여 정책대출 비중을 단계적으로 축소 (현행30% → 개선20%)
- (금융권 대출) 6.27대책 이후 강화된 대출규제를 철저히 이행하고 시장상황 등에 따라 금융회사가 추가 자율관리 시행
  - (정책대출) 청년·취약계층 등에 대한 자금 공급은 지속하되, 그 외 대상에 대해서는 전세보증비율 축소 등 관리 강화

☞ (조치 필요사항) 업권별·금융회사별 총량관리 목표 수립 및 이행 ('26년중)

## [2] 세부 추진 방안

### ① (목표달성 실적 반영) '26년도 목표 설정시 '25년도 관리목표 미준수 금융회사에 대한 엄격한 페널티 부여

- 금융회사의 '25년도 실적 초과분을 '26년도 관리목표에서 차감하되, 초과규모별로 차감액 차등 적용\*

\* (예) 관리목표를 2배 미만 초과시 초과액의 100% 차감, 2배 이상 초과시 초과액의 110% 차감 → 목표 미달성율이 클수록 강화된 페널티 부여

- '25년도 관리목표를 크게 초과한 새마을금고\*에 관리목표 +0원을 부여하고 '27년도 관리목표에서도 추가 차감(필요시)

\* ('25년도 관리목표)+1.2조원, ('25년도 관리 실적)+5.3조원 → 430.6% 초과

### ② (주담대 관리 강화) 가계대출 관리목표 외 주담대 관리목표를 신설(은행권 우선 도입)하여 주담대에 대한 체계적 관리 강화

\* (예) 주담대는 금융회사의 월별 가계대출 증가규모의 일정비율 이하로 관리 하되, 전년도 주담대 취급실적 등을 감안하여 차등 적용

- 주담대는 확대하고, 기타대출(신용대출 등)은 축소하는 편법적 가계대출 관리 유인을 원천적으로 차단

### ③ (월별·분기별 목표 설정) 특정시기 쏠림·중단없는 자금 공급을 위한 월별·분기별 가계대출 관리목표 설정·관리\*

\* (예) 개별 금융회사는 각 분기별로 총량관리 목표의 25% 내에서 취급 등 → 1분기 관리목표 초과시 2분기 관리목표에서 즉시 차감

- 금융권이 연말 가계대출 관리를 강화하는 과정에서 일률적인 대출절벽 등이 발생하지 않도록 연중 철저한 관리 지속

### ④ (서민 자금공급 배려) 서민금융·중금리 대출 등에 대한 예외 인정\*을 확대하여, 중·저신용자에 대한 충분한 자금공급 유도

\* '26년도 가계대출 증가규모 등을 고려하여 개별 금융회사의 가계대출 관리실적 집계시 서민금융·중금리 대출 취급 물량을 일정 부분 제외

## 2 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한

※ 투기적 목적의 비거주 1주택자 대출규제방안도 추후 발표 추진

- ◆ 다주택자가 보유한 “수도권·규제지역 APT 담보대출”의 만기연장을 원칙적으로 불허하되, 예외적인 경우에만 허용
- ※ 다주택자·임대사업자의 수도권·규제지역 내 주담대 신규취급은 旣 제한

### (1) 다주택자 확인 절차

- (대 상) 주택(소채지 무관) 2채 이상 보유 개인, 임대사업자(개인·법인)

※ 처분조건부 1주택자(주담대 실행시 보유주택처분조건 약정 체결) 제외

- (예 외) 다음 주택은 차주의 보유 주택 수 산정시 제외하고, 만기연장 제한 대상 주택에서도 예외 인정

구분	예외 인정 (필요시 차주가 금융회사에 증빙서류 제출)
①	매도계약이 旣 체결된 주택 * 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우 포함
②	어린이집 (영유아보육법)
③	준공 후 미분양 주택을 최초로 매입한 경우 * 단, 관할 지자체에서 「조특법」상 특례 인정 확인 날인을 받은 주택으로 한정
④	임대사업자가 임대목적으로 건설하여 공급하는 민간건설임대주택 (민간임대주택법)
⑤	상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 주택 취득
⑥	행안부장관이 고시하는 인구감소(관심)지역 소재 주택 * 단, 취득 시 기준시가가 (비수도권 인구감소지역) 9억원, (그 외) 4억원 이하이면서 수도권(접경지역인 인구감소지역 제외) 또는 광역시(군 제외)에 소재하지 않는 주택으로 한정
⑦	문화재
⑧	그 밖에 이에 준하는 경우 (금융회사 여신심사위원회를 통해 개별 판단)

※ (예) 차주의 주택 보유 수 산정시 차주가 보유한 어린이집은 제외하고, 다주택자의 어린이집(수도권·규제지역 APT) 주담대는 만기연장 제한 대상에서도 제외

- (심 사) 대출만기 연장시 차주의 주택 보유 현황 심사

- (개인·개인 임대사업자) 차주(세대기준) 동의 징구 이후 주택소유 확인시스템(HOMS, 국토부) 등을 통해 보유 주택 수 확인
- (법인 임대사업자) HOMS 활용이 불가능한 경우\* 차주가 직접 다주택자가 아님을 입증(자산보유내역서, 세무자료 등)·확약\*\*

\* 현재 일부 금융회사만 HOMS를 통해 법인 보유주택 확인 → 쏘금융권 확대 추진

\*\* 다주택자가 아님을 확약하고 적발시 즉각적인 기한이익상실 등 불이익 조치 시행

➔ 동의서 제출(개인·개인·법인 임대사업자), 확약(법인) 거부시 만기연장 불허

## [2] 규제 방안

- (원칙) 다주택자가 보유한 수도권·규제지역 APT 주택담보대출\* (이하 “주담대”)의 만기연장을 원칙적으로 불허

※ 만기일시상환 대출규모는 약 4.1조원(1.7만건), 이 중 '26년중 만기도래분은 약 2.7조원(1.2만건) 추정 (소 금융권 기준, 금감원)

- (예외) 불가피한 경우 등에는 예외적으로 만기연장 허용

### ① (임차인이 있는 경우) 임대차계약종료일\*까지 만기연장

#### ※ 임대차계약종료일의 정의

- (원칙) 발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약의 종료일
- (예외) 다음의 경우(①, ②)에는 갱신계약의 종료일
  - ① 대책 시행일 전일('26.4.2일~4.16일)까지 체결되는 묵시적 갱신
  - ② 발표일('26.4.1일)로부터 4개월 이내에 종료('26.7.31일)되는 임대차계약에 대한 계약갱신청구권 행사

#### < 토지거래허가 관련 보완 조치 >

- (배경) 주택담보대출(만기일시상환)이 있는 다주택자가 주택을 매도하려는 경우, 토지거래허가제도상 실거주 의무\* 등으로 즉각적인 주택매도 곤란
  - \* 토지거래허가 취득 후 매수자가 4개월 이내에 해당 주택에 실거주할 의무  
→ 임대차계약종료가 4개월 미만으로 남은 주택만 거래 가능

- (보완조치) ① 무주택자가 ② 다주택자가 소유한 주택(임대중이거나 전세권이 설정된 경우)을 ③ '26.12.31일까지 지자체에 토지거래허가신청 접수하고, ④ 허가일로부터 4개월 내 취득하는 경우에는 ⑤ 실거주 의무를 임대차 계약종료일까지 유예

- ① 토허제 신청일 기준 무주택자
- ② 해당 주택을 담보로 하는 만기일시상환 주담대가 존재하는 경우로 한정 (다주택자 보유 주택 수 산정 등에 대한 구체적인 기준은 별도 마련)

#### ※ 토지거래허가 보완에 맞춰 주담대 약정상 전입신고의무도 보완

- \* (현행) 대출실행일로부터 6개월
- (개선) 대출실행일로부터 6개월 또는 임대차계약종료일로부터 1개월 중 더 늦은 시점

## ② (등록임대사업자) 의무임대기간 종료일까지 만기연장\*

\* 등록임대사업자가 자진말소가 예정되어 있는 경우에는 자진말소시점까지만 연장

- 의무임대기간 종료후 기존 임차인 지속 거주시 의무임대기간 종료일 기준 유효하게 체결\*된 임대차계약종료일\*까지 연장

\* 해당 임대차계약이 발표일 다음날(26.4.2일)부터 체결된 계약은 계약기간 최대 2년까지만 인정

### ※ 임대차계약종료일의 정의 (등록임대사업자 한정)

□ (원칙) 의무임대기간 종료일 기준 유효하게 체결된 임대차계약의 종료일

□ (예외) 다음의 경우(①, ②)에는 갱신계약의 종료일

① 대책 시행일 전일(26.4.2일~4.16일)까지 체결되는 묵시적 갱신

② 의무임대기간종료일로부터 4개월 이내에 종료되는 임대차계약에 대한 계약 갱신청구권 행사

## ③ (법적 의무) 법령상 의무 등으로 즉시 매도가 불가능한 경우\*, 해당 의무종료일까지 만기연장

\* (예) 도시정비법상 전매제한(1+1 입주권 분양자 등) → 전매제한 종료일까지  
주택법상 실거주의무(분양가상한제 적용 주택 등) → 실거주의무 종료일까지

## ④ (신뢰보호) 발표일(26.4.1일)까지 금융회사가 차주에게 기존 대출의 만기연장을 既 통보(유선·문자·메일 등)한 경우

## ⑤ (공익적 목적 등 고려) 민간임대리츠\*(주택공급), 공익법인\*\*(공익사업) 등 공익적 목적이 존재하는 경우

\* 국토교통부장관이 「민간임대주택법」제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하기 위하여 기금을 출자한 부동산투자회사 (공공지원민간임대주택 등에 관한 업무처리지침)

\*\* 「공익법인의 설립운영에 관한 법률」에 따라 설립 (공익법인의 사업자주담대 허용 중(9.7대책))

## ⑥ 그 밖에 이에 준하는 경우 (금융회사 여신심사위원회를 통해 개별 판단)

### ☞ (조치 필요사항) 행정지도

「부동산거래신고법 시행령」 개정 (토허제 관련 보완조치)

### [3] 시행 시기

- '26.4.17일(金) 이후 만기가 도래하는 다주택자의 수도권·규제 지역 APT 주담대(가계대출, 임대사업자대출)에 대해 시행
    - 시행일 전일('26.4.16일)까지의 만기도래 건\*에 대해서는 종전 규정에 따라 만기연장 심사 진행
- \* 대책발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결되어 있는 대출약정서상 만기 기준

## 3 대출규제 위반 집중점검

- ◆ '21년 이후 취급된 사업자대출의 용도의유용 여부를 전면 점검하여 즉각적인 대출 회수 및 수사기관 통보 등 시행
- ◆ 사업자대출 용도의유용 점검기준, 대상, 제재 수준 등을 대폭 강화하여 사업자대출을 통한 주택구입 유인 원천 차단

### [1] 점검 현황

- 1 (사업자대출) 사업자대출의 용도의유용 행위(예 : 주택구입)는 ①금융회사 자체 점검 및 ②금감원 현장점검을 통해 점검
  - '25.7월부터 '25.12월 까지 총 2만 건을 점검하여 127건 (587.5억원) 적발, 91건(464억원) 대출 회수 조치
- 2 (가계대출) ①기존주택 처분, ②추가주택 구입금지, ③전입 의무 등이 부과되는 대출약정에 대한 위반행위 지속 점검
  - '25년 하반기 중 ①처분약정 17건, ②추가주택 구입금지 위반 2,945건, ③전입약정 위반 20건을 적발하여 대출회수·신정원 등록\*

\* 신용정보원에 약정위반 사실 등록 → 향후 3년간 주택 관련 대출 제한(全 금융권)

## (2) 향후 점검계획

- (금융권·금감원) **소 금융권 사업자대출 용도외유용에 대한 자체 전수점검 및 금감원 현장점검·지도\*** 실시

\* 용도외유용 가능성이 높은 ▲지역(예: 강남3구), ▲업권(예: 2금융권) 및 ▲유형(예: 강남3구 주택담보이면서 사업자등록일·대출취급일이 서로 6개월 이내인 경우 등)에 대한 집중점검

### ① '21년\* 이후 既 실행 사업자대출 대상 점검(만기 미도래 건)

\* 주택담보 사업자대출의 일반적인 만기(3~5년+1년씩 연장) 및 가계부채의 과거 추이('21년 GDP대비 비율 98.7%, 최고치) 등을 고려

### ② 법령 위반(사문서 위조, 사기 등) 행위 확인 시 유용자의 수사기관 통보 등 적극 추진(금융회사, 금감원 등)

\* 용도외유용 대출에 관여한 금융회사 임직원·대출모집인도 수사기관에 통보  
※ 소금융권은 가계대출의 약정 위반에 대하여도 지속 점검하고, 위반시 대출 회수·신정원 등록 등 제재조치 시행

- (국세청) 자금조달계획서 등을 활용하여 사업자 대출로 고가 아파트 취득한 사례 선별·추출 및 전수 검증

- 대출금 부당 유용에 따른 탈세행위 및 관련 사업체 전반에 대한 탈루실태 종합 점검 및 조사 계획

\* 다만, 전수검증 실시 前 용도외유용한 사업자 대출 자발적 상환 및 탈세사항 수정신고 시 검증대상 제외 및 가산세 감면 등 조치 예정

## (3) 사업자대출 점검 대상 및 제재 강화

### ① 용도외유용 점검 대상 전면 확대

- (현행) 용도외유용 점검 대상을 한정적으로 선정·운영(개인 부동산임대업자, 3개월내 이전등기된 주택의 주담대, 고액대출 등)
- (개선) 점검 대상을 대폭 확대(법인 부동산임대업자, 모든 주담대, 소액대출 등)하여 제도적 허점(Loop-hole) 발생 최소화

**< 점검 대상 확대 방안 >**

현 행	개 선
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 부동산임대업자 시설자금대출은 개인 사업자만 점검</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>법인 부동산임대업자도 점검</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주택담보 사업자대출은 소유권 이전 등기 3개월 미경과 대출에 한정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>모든 주택담보 사업자대출 점검 원칙</b></li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>소액* 사업자대출은 점검 생략</b> * 법인 건당 5억원, 개인 건당 1억원 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>소액 대출 기준 강화</b> * (예) 법인 건당 3억원, 개인 건당 0.5억원 이하</li> </ul>

☞ (조치 필요사항) 금융업권 「자금융도외유용 사후점검준칙」 개정

**② 용도외유용 적발 시 제재 수준 강화**

- **(현 행)** 용도외유용 적발시 적발된 금융기관에서만 신규사업자 대출 취급을 일정기간 금지(1차 적발시 1년, 2차 적발시 5년)
- **(개 선)** 쏠 금융권\*의 모든 대출(사업자대출, 가계대출 등) 취급을 금지(1차 적발시 3년, 2차 적발시 10년)

\* 신용정보원에 해당차주의 사업자대출 용도외유용 위반 정보 등록 → 쏠 금융권 공유

☞ (조치 필요사항) 행정지도  
금융업권 「자금융도외유용 사후점검준칙」 개정

**③ 주택구입 여부 확인 등 사후관리 강화**

- **(현 행)** 사업자대출은 주택소유확인시스템(HOMS) 정보 조회를 위한 사전동의 절차 부재로 주택소유정보 조회 곤란
- \* **가계대출은** 무주택·생애최초주택 확인 및 약정상 의무(기존 주택 처분의무 등) 이행 확인 등을 위해 **정보조회에 대한 차주의 사전 동의 징구**
- **(개 선)** 사업자대출(개인·법인)도 신규대출, 대출 만기연장·조건변경시 HOMS 조회를 위한 사전 동의서 징구

※ 동의서 제출 거부시 신규대출, 만기연장 등 전면 불허

☞ (조치 필요사항) 행정지도

## 4 온투업권 주담대 규제 도입

### □ 온라인투자연계금융업자 주담대 LTV 및 한도 적용

○ (현행) 6.27 대책 직후 온투업자 주담대에 대해서도 업계 자율적 대출 한도(6억) 적용

○ (개선) 온투업자 주담대에도 LTV(규제지역 40%, 비규제지역 70%)를 적용,  
수도권·규제지역 주택구입목적 주담대에 주택가격별 대출 한도\* 도입

\* (15억원 이하) 6억원, (15억~25억원 이하) 4억원, (25억원 초과) 2억원

※ (중도금 대출) 주택가격별 대출한도 미적용

(이주비 대출) 주택가격에 관계없이 최대한도 6억원 적용

☞ (조치 필요사항) 행정지도

### Ⅲ. 향후 추진계획

추진 과제	조치사항	시행시기
<b>① 가계부채 총량관리</b>		
(1) 총량관리 목표 수립	금융권 협의	'26.4월
(2) 금융권 자율관리 시행	금융회사 자율 추진	수시
(3) 정책대출 공급속도·규모 조정	주금공·HUG 내규 개정	수시
(4) 총량관리 이행현황 점검	이행현황 점검	수시
<b>② 다주택자 대출만기 연장제한</b>		
(1) 다주택자 주담대 대출만기 연장 제한	행정지도	'26.4.17일
(2) 원활한 매물출회·주택 매도 지원 등을 위한 보완조치	행정지도(전입의무) 부동산 거래신고법 시행령 개정(토허제)	'26.4월
<b>③ 대출규제 위반 집중점검</b>		
<b>① 대출규제 위반 집중 점검 실시</b>		
(1) 용도외유용 전수검증·현장점검	국세청·금감원	'26.4월
(2) 쏠금융권 용도외유용 점검	금융권 점검	'26.4월
(3) 가계대출 약정 위반 점검	금융권 점검	'26.4월
<b>② 점검 기준 및 제재 강화</b>		
(1) 사업자대출 용도외유용의 점검 기준 강화	협회 준칙 개정	'26.上
(2) 용도외유용 제재 강화	행정지도 협회준칙 개정	'26.4월 '26.上
(3) 주택소유정보 조회 근거 마련	행정지도	'26.4월
<b>④ 온투업권 규제 도입</b>		
(1) 온투업자 주담대 LTV 및 한도 적용	행정지도	'26.4.2일