

2025년 11월중 가계대출 동향(잠정) 및 「가계부채 점검회의」 개최

- ▲ '25.11월중 **전 금융권** 가계대출은 **+4.1조원** 증가하여 **전월**(+4.9조원) 및 **전년 동월**(+5.0조원) 대비 **증가폭** 축소

* 증감액(조원) : ('25.5월)+5.9 (6월)+6.5 (7월)+2.3 (8월)+4.7 (9월)+1.1 (10월)+4.9 (11월^ㄱ)+4.1

- ▲ **지방** 소재 주택을 담보로 하는 **주택담보대출**에 대해서는 **현행과 동일하게 '26년도 상반기**('26.1.1일~'26.6.30일) 중에도 **2단계 스트레스 DSR 적용**

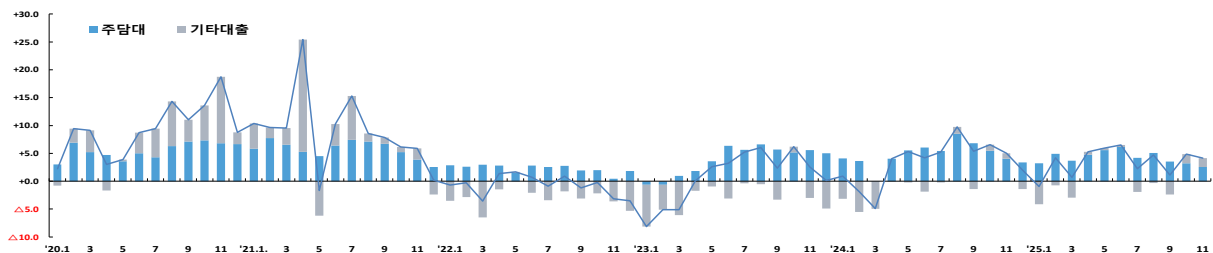
【관련 국정과제】 58. 금융안정과 생산적 금융을 위한 가계부채 관리

1 2025년 11월 중 동향

'25.11월중 **전금융권** 가계대출은 **총 +4.1조원** 증가하여 **전월**(+4.9조원) 대비 **증가폭**이 축소되었다.

전금융권 주담대·기타대출 증감액 추이

(단위 : 조원)



주택담보대출은 **+2.6조원** 증가하여 **전월**(+3.2조원) 대비 **증가폭**이 감소하였다. **은행권**(+2.0조원 → +0.7조원)은 **증가폭**이 축소된 반면, **제2금융권**(+1.2조원 → +1.9조원)은 **증가폭**이 확대되었다. **기타대출**은 **+1.6조원** 증가하여 **전월**(+1.7조원) 대비 **증가폭**이 축소되었으며, **기타대출** 중 **신용대출**(+0.9조원 → +0.9조원)은 **전월과 유사한 증가폭**이 유지되었다.

대출항목별 가계대출 증감 추이

(단위 : 조원)	'25.5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월 ^ㄱ
주담대	+5.6	+6.1	+4.2	+5.1	+3.5	+3.2	+2.6
기타대출	+0.4	+0.3	△1.9	△0.4	△2.4	+1.7	+1.6
합계	+5.9	+6.5	+2.3	+4.7	+1.1	+4.9	+4.1

업권별로 살펴보면 '25.11월중 은행권 가계대출은 +1.9조원 증가하여, 전월(+3.5조원) 대비 증가폭이 크게 축소되었다. 세부적으로는 은행 자체 주담대(+1.1조원 → +0.1조원), 정책성대출(+0.9조원 → +0.6조원), 기타대출의 증가폭이 모두 축소(+1.4조원 → +1.2조원)되었다.

※ 은행권 주택담보대출 증가 세부 현황(조원) :

(25.10월) 주담대(+2.0) = 은행자체(+1.1) + 디딤돌·버팀목(+1.0) + 보금자리론 등(△0.1)
↳ 일반(+0.9) + 집단(+0.4) + 전세(△0.2)

(25.11월^P) 주담대(+0.7) = 은행자체(+0.1) + 디딤돌·버팀목(+0.7) + 보금자리론 등(△0.1)
↳ 일반(+0.5) + 집단(△0.3) + 전세(△0.2)

* 디딤돌·버팀목 기금 자원 증가액(조원) : ('25.8월) △0.5 (9월) △0.5 (10월) △0.5 (11월^P) △0.4

제2금융권 가계대출은 +2.3조원 증가하여, 전월(+1.4조원) 대비 증가폭이 확대되었다. 상호금융권(+1.2조원 → +1.4조원)과 보험(+0.1조원 → +0.5조원), 여전사(+0.2조원 → +0.4조원)는 증가폭이 확대되었으며, 저축은행(△0.2조원 → △0.04조원)은 감소폭이 축소되었다.

업권별 가계대출 증감 추이

(단위 : 조원)	'22년중 (1~12월)	10월	11월	'23년중 (1~12월)	10월	11월	'24년중 (1~12월)	10월	11월	'25년중 (1~11월)	10월	11월 ^P
은행	△2.8	△0.6	△1.1	+37.1	+6.7	+5.4	+46.2	+3.8	+1.9	+34.7	+3.5	+1.9
제2금융권	△6.0	+0.4	△2.1	△27.0	△0.6	△2.8	△4.6	+2.7	+3.2	+4.1	+1.4	+2.3
상호금융	△10.6	△0.4	△1.5	△27.6	△1.6	△2.7	△9.8	+0.9	+1.7	+8.5	+1.2	+1.4
신협	+0.1	+0.1	△0.1	△4.4	△0.4	△0.4	△3.0	△0.1	+0.2	+1.2	+0.6	△0.1
농협	△11.1	△0.9	△1.6	△15.7	△0.8	△1.7	△5.8	+0.0	+0.4	+2.5	+0.1	+0.8
수협	△0.5	△0.1	△0.1	△0.8	△0.0	+0.0	+0.2	+0.0	+0.0	+0.3	+0.1	+0.1
산림	△0.1	△0.0	△0.0	△0.4	△0.0	△0.0	△0.2	△0.0	△0.0	△0.1	△0.0	+0.0
새마을	+1.2	+0.5	+0.2	△6.3	△0.4	△0.6	△1.0	+1.0	+1.0	+4.6	+0.4	+0.5
보험	+3.6	+0.6	+0.6	+2.8	+0.3	+0.0	+0.5	+0.4	+0.5	△1.8	+0.1	+0.5
저축은행	+2.3	+0.2	△0.1	△1.3	+0.1	△0.1	+1.5	+0.4	+0.4	△0.4	△0.2	△0.0
여전사	△1.3	+0.0	△1.0	△0.9	+0.7	△0.0	+3.2	+0.9	+0.6	△2.3	+0.2	+0.4
금융권합계	△8.8	△0.2	△3.2	+10.1	+6.2	+2.6	+41.6	+6.5	+5.0	+38.8	+4.9	+4.1

[회의 개요]

금융위원회는 신진창 사무처장 주재로 '25.12.10일(수) 관계기관 합동 「가계부채 점검회의」를 개최하였다. 이날 회의에는 기획재정부, 국토교통부, 한국은행, 금융감독원, 주택금융공사 등 관계기관과 은행연합회, 제2금융권 협회, 5대 시중은행 등이 참석하였다.

금일 회의에서 참석자들은 '26년 상반기 스트레스 DSR 운영방안에 대해 논의하고, 11월 초 금융권 가계대출 동향을 점검하였다.

- (일시/장소) '25.12.10.(수) 10:00, 정부서울청사
- (참석) 금융위 사무처장(주재), 기획재정부, 국토교통부, 금융감독원, 한국은행, 주택금융공사, 은행연합회, 생·손보협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 농협·수협·신협·산림조합·새마을금고중앙회, 5대 시중은행(KB국민, 하나, 신한, 우리, 농협) 등
- (논의) '26년도 상반기 스트레스 DSR 운영방안, 11월 초 금융권 가계부채 동향 등

['26년도 상반기 스트레스 DSR* 운영방안]

* 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리상승으로 인해 원리금 상환부담이 증가할 가능성 등을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리를 부과하여 대출한도를 산출하는 제도(실제 대출금리에는 미부과)

금융위원회는 가계부채에 미치는 영향, 지방 부동산·건설경기 상황 등을 감안하여 지방 주택담보대출에 대해서는 현행과 동일하게 '26년도 상반기('26.1.1일~6.30일) 중에도 2단계 스트레스 DSR*을 적용할 계획이라고 밝혔다. 이에 따라 지방 주택담보대출에 대해서는 3단계 스트레스 DSR 대비 낮은 수준의 스트레스 금리 ①기본 적용비율과 ②대출유형별 적용비율이 적용된다.

* 3단계 스트레스 DSR 시행시('25.7월) 지방 주택담보대출에 대해서는 3단계 적용을 6개월간('25.7.1일~12.31일) 유예(2단계 적용)

<표1> '26년도 상반기 스트레스 DSR 운영방향

구분		현행			'26.1.1일 ~ '26.6.30일		
		스트레스 금리*	①기본 적용비율	②대출유형별 적용비율	스트레스 금리*	①기본 적용비율	②대출유형별 적용비율
주담대	수도권·규제지역	10.15대책 3.0%	3단계 100%	<표2> 참고	12월말 은행연합회 고시에정*	3단계 100%	<표2> 참고
	지방(규제지역 외)	1.5%	2단계 50%			2단계 50%	
그 외 (신용대출**·기타대출 등)		1.5%	3단계 100%				
(비고) 최종 적용 금리		스트레스 금리 × ①기본 적용비율 × ②대출유형별 적용비율					

* 스트레스 금리는 예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리(한은) 기준 과거 5년간 최고 금리('22.12월 5.64%)와 현재 금리 수준의 차이로 상한·하한을 설정하여 운영 중이며, 매년 6·12월 발표하여 향후 6개월간 적용

※ 스트레스 금리 상한·하한: (수도권·규제지역 주담대) 하한 3.0%, (그 외) 하한 1.5%~상한 3.0%

** 신용대출은 신용대출의 총 대출잔액이 1억원을 초과하는 경우에만 스트레스 DSR 적용

<표2> 대출유형별 스트레스 금리 적용비율

구 분		변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
			5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예 : 30년만기		30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
주담대	혼합형	100%	100%	3단계 80% 2단계 60%	3단계 60% 2단계 40%	3단계 40% 2단계 20%	0% (스트레스 금리 미적용)
	주기형			3단계 40% 2단계 30%	3단계 30% 2단계 20%	3단계 20% 2단계 10%	
신용대출		(만기 5년이상 고정금리)0%, (만기 3~5년 고정금리)60%, (그 외)100%					
기타대출		비주택담보대출 중 오피스텔 담보대출은 주택담보대출의 금리적용 방식을 준용하고, 그 외 대출은 신용대출 방식을 준용					

[주요 논의사항]

11월중 **소 금융권 가계대출**(+4.1조원)은 전월(+4.9조원)과 전년 동월(+5.0조원) 대비 증가폭이 감소하였다. 이는 「주택시장 안정화 방안」(10.15대책) 등 그간 가계부채 관리 강화 조치의 영향으로 주택담보대출의 증가폭이 축소(10월+3.2조원→11월+2.6조원)된 점 등에 주로 기인한다.

참석자들은 6.27대책 이후 주택담보대출의 증가폭이 지속적으로 감소* 하는 등 가계대출이 주택시장에 미치는 영향은 제한적이나, 10.15대책 이전 주택거래량 증가**에 따른 주택담보대출이 시차를 두고 12월중 반영될 수

있는 만큼, 각별한 경각심을 갖고 관리해 나가야 한다고 강조하였다. 신용대출은 전월 수준의 증가세가 유지($^{10}\text{월} + 0.9\text{조원} \rightarrow ^{11}\text{월} + 0.9\text{조원}$)되었으나, 신용대출의 특성상 시장상황에 따라 언제든지 변동성이 확대될 수 있는 만큼 지속적인 모니터링이 필요하다고 언급하였다.

* 全 금융권 주택담보대출 증감(조원): (25.6)+6.1 (7)+4.2 (8)+5.1 (9)+3.5 (10)+3.2 (11)+2.6

** 서울 주택 매매거래량(국토부, 만호): (25.4)1.2 (5)1.1 (6)1.5 (7)1.3 (8)0.7 (9)1.1 (10)1.5

└ 서울 APT 매매거래량(국토부, 만호): (25.4)0.8 (5)0.7 (6)1.1 (7)0.8 (8)0.4 (9)0.7 (10)1.1

금융위원회와 주택금융공사는 전세대출보증 심사 과정에서 주택가격 산정 방식을 합리적으로 개선해 나가기로 하였다. 현재 공신력 있는 시세(KB 시세 등)가 없는 주택에 대해서는 “공시가격의 140%”를 주택가격으로 일괄 적용하고 있으나, 향후에는 차주가 원할 경우, 해당 주택에 대한 최근(6개월내) 감정평가금액을 주택가격으로 인정할 예정이다. 이를 통해 실제 주택가격과 공시가격의 차이가 크게 발생하여(다가구주택 등) 전세대출보증시 어려움을 겪었던 일부 세입자 등의 불편함이 해소될 것으로 기대된다. 동 조치는 주택금융공사 내규 개정 등을 거쳐 '26.1.2일부터 시행할 계획이다.

금일 회의를 주재한 금융위원회 신진창 사무처장은 “금융권이 전반적으로 금년도 총량관리 목표에 따라 가계대출을 원활히 관리하고 있어, 일률적인 대출절벽은 발생하지 않을 것”이라고 언급하면서도, “다만, 일부 금융회사는 총량관리 목표를 초과한 상황인 만큼 남은 기간 동안 목표 준수를 위해 최선을 다해줄 것”을 당부하였다.

또한, “금리, 환율 등 우리 경제의 대내·외 불확실성이 증가하고 있는 만큼, 내년에도 월별·분기별 총량관리 목표 수립 등을 통해 가계부채를 지속적으로 하향 안정화시켜 나가야 한다”고 강조하며, “금융회사도 '26년도 가계대출 경영계획 수립시 정부의 가계부채 안정화 기조를 적극 반영해달라”고 언급하였다.

아울러 “금융권에서 금일 발표한 '26년도 상반기 스트레스 DSR 운영 방안의 차질 없는 이행에 만전을 기해 달라”고 당부하며, “정부는 향후에도 DSR 적용대상 확대 등 DSR 중심의 여신관리체계를 더욱 내실화해 나가겠다고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	금융위원회	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
	금융정책과	담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			사무관	이송이 (02-2100-1696)
			사무관	남진호 (02-2100-1691)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	신장수 (02-2100-2950)
	은행과	담당자	사무관	김경호 (02-2100-2953)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	이동엽 (02-2100-2960)
	보험과	담당자	사무관	윤세열 (02-2100-2961)
<공동>	금융위원회	책임자	과 장	정종식 (02-2100-2990)
	중소금융과	담당자	사무관	허 성 (02-2100-2991)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8020)
	은행감독국	담당자	팀 장	이윤선 (02-3145-8040)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	노영후 (02-3145-7460)
	보험감독국	담당자	팀 장	박정현 (02-3145-7455)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	곽범준 (02-3145-6770)
	중소금융감독국	담당자	팀 장	안신원 (02-3145-6773)
<공동>	금융감독원	책임자	국 장	박상만 (02-3145-7550)
	여신금융감독국	담당자	팀 장	박종호 (02-3145-7552)
<공동>	한국은행	책임자	팀 장	김정호 (02-750-6834)
	금융안정국 안정총괄팀	담당자	과 장	고은아 (02-750-6619)
<공동>	한국주택금융공사	책임자	부 장	손정주 (051-663-8401)
	주택보증부	담당자	팀 장	차형욱 (051-663-8431)

참 고

스트레스 DSR 개요

- **(개념)** 일시적인 대출금리 변동이 아닌 중장기적 금리상승 가능성*을 반영(대출금리에 스트레스 금리를 가산)하여 DSR을 산정

* 최근 금리 하락폭이 클수록 장래 금리 상승으로 원리금상환액이 크게 증가할 가능성

- 스트레스 금리는 과거 5년내 가장 높은 가계대출 금리와 현 금리의 차로 하되, 하한(1.5%)·상한(3.0%) 적용*(6.12월 연 2회 발표)

* 단, 수도권·규제지역 주택담보대출에 대해서는 하한 3.0% 적용 (10.15대책)

- 스트레스 금리는 DSR에 따른 대출한도 산정에만 활용되고, 차주의 실제 이자 부담을 늘리는 것은 아님

$$\text{스트레스 DSR(Debt Service Ratio)} = \frac{\text{연간 원리금 상환액(ST 금리 가산하여 산정) 합계액}}{\text{차주의 연간소득}}$$

※ 규제비율: 은행 40%, 2금융 50%

- **(적용)** 스트레스 DSR은 차주의 적응기간, 금융회사의 준비상황 등을 고려하여 단계적으로 시행하였고, 대출상품·금리유형별 차등 적용

< 스트레스 DSR 단계별 시행방안 >

		1단계	2단계	3단계*
시행 시기		'24.2월	'24.9월	'25.7월
적용대상	은행권	주담대	주담대 + 신용대출**	주담대 + 신용** + 기타대출
	2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용** + 기타대출
기본 반영비율		25%	50% (은행 수도권 주담대: 80%)	100%

* 지방(규제지역 외) 주택담보대출에 대해서는 3단계 적용 유예 (~'26.6.30일)

** 신용대출은 신용대출의 총 대출잔액이 1억원을 초과하는 경우에만 스트레스 DSR 적용

< 대출유형별 스트레스 금리 적용비율 >

구 분		변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
			5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예 : 30년만기		30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
주 담 대	혼합형	100%	100%	3단계 80%	3단계 60%	3단계 40%	0% (스트레스 금리 미적용)
				2단계 60%	2단계 40%	2단계 20%	
	주기형			3단계 40%	3단계 30%	3단계 20%	
				2단계 30%	2단계 20%	2단계 10%	
신용대출		(만기 5년이상 고정금리)0%, (만기 3~5년 고정금리)60%, (그 외)100%					
기타대출		비주택담보대출 중 오피스텔 담보대출은 주택담보대출의 금리적용 방식을 준용하고, 그 외 대출은 신용대출 방식을 준용					