

---

# '25년도 가계부채 관리방안

---

2025. 2. 27.

금 융 위 원 회

# 목 차

I. 현 황 .....	1
II. '25년 가계부채 관리방안 .....	2
1. 가계부채 관리목표 · 방향 .....	2
2. 정책대출 및 보증자리론 운영방안 .....	3
3. DSR 중심의 여신 관리체계 개선 · 내실화 .....	5
4. 전세대출 · 보증 관리 강화, 거시건전성 규제 등 .....	6
III. 향후 계획 .....	7

# I. 현황

- '22년 이후 고금리·고물가로 감소세였던 가계부채는 '24.4월 이후 금리인하 기대, 부동산 가격 상승 등으로 증가세 전환
    - 은행권은 주택담보대출 중심의 증가세가 지속되고 있으며, '24.9월 2단계 ST DSR 시행, 자율관리 강화로 다소 둔화
    - 2금융권은 카드론·약관대출 수요가 꾸준한 가운데, '24.10월 이후 은행권 관리강화 등으로 상호금융권 주담대\*의 급증세가 뚜렷
- \* ('24.4)△0.6→(5)△0.3→(6)△0.1→(7)△0.1→(8)+0.1→(9)+0.4→(10)+1.6→(11)+2.4→(12)+2.8
- 정책성 대출은 디딤돌·버팀목 중심의 높은 증가세 지속

< '24년 금융권 가계대출 증감(조원) >

구분	'23말 잔액	'24년 증감액													'24말 잔액
		1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	연간 <sup>P</sup>	
■ 금융권[a+b]	1,627.0	+0.9	△1.8	△4.9	+4.0	+5.3	+4.2	+5.3	+9.7	+5.2	+6.5	+5.0	+2.0	+41.6	1,668.6
[a] 은행권	1,093.7	+3.4	+1.9	△1.7	+5.1	+6.0	+5.9	+5.5	+9.2	+5.7	+3.8	+1.9	△0.4	+46.2	1,139.9
- 주택담보대출 <sup>1)</sup>	850.4	+4.9	+4.7	+0.5	+4.5	+5.7	+6.2	+5.6	+8.2	+6.2	+3.6	+1.5	+0.8	+52.1	902.5
- 기타대출	243.3	△1.5	△2.8	△2.2	+0.6	+0.3	△0.3	△0.1	+1.1	△0.5	+0.3	+0.4	△1.1	△5.9	237.4
[b] 2금융권	533.3	△2.5	△3.8	△3.2	△1.0	△0.7	△1.7	△0.2	+0.5	△0.5	+2.7	+3.2	+2.3	△4.6	528.7
- 주택담보대출	154.7	△0.8	△1.0	△0.5	△0.4	△0.1	△0.2	△0.1	+0.3	+0.7	+1.9	+2.6	+2.6	+4.9	159.7
■ 정책성대출	294.1	+2.0	+2.2	+2.2	+2.1	+1.6	+1.6	+1.4	+1.2	+1.7	+1.5	+1.6	+1.9	+20.7	314.8
- 디딤돌버팀목 <sup>2)</sup>	124.9	+3.1	+3.8	+3.9	+3.7	+3.0	+3.0	+3.3	+3.2	+3.0	+2.5	+2.1	+2.3	+37.0	161.9
- 보금자리론 등	169.2	△1.1	△1.6	△1.6	△1.6	△1.5	△1.4	△1.9	△1.9	△1.4	△1.1	△0.5	△0.5	△16.3	152.9

1) 보금자리론 및 은행재원으로 공급되는 디딤돌·버팀목대출의 정책성대출 포함  
 2) 주택도시기금 및 주금공 유동화 재원으로 공급되는 디딤돌·버팀목대출 포함

- '25년 부동산 시장은 수도권·지방간 양극화가 지속되는 가운데, 전문가들은 시장금리 하락 영향 등으로 수도권 중심의 강세를 전망
    - 대내·외 불확실성 확대에 따른 가계·기업의 심리 위축 등으로 경기하방 위험이 커진 상황
- ⇒ 복합적 거시여건 및 부동산 전망 하에서 일관되고 확고한 가계부채 관리 기조를 유지할 필요

## Ⅱ. '25년 가계부채 관리방안

- 연간 가계부채 증가율을 경상성장을 이내로 일관되게 관리
- 금융권 자율의 가계부채·리스크 관리기조를 확고하게 확립
- 경기여건·금리·부동산 상황 등을 보아가며 세심하게 대응

### 1 가계부채 관리목표·방향

#### 가. 가계부채 관리목표

- GDP 대비 가계부채 비율을 지속적으로 하향·안정화하기 위해 '25년도 가계부채 증가율을 경상성장률(3.8%) 내로 관리

#### <가계부채 관리목표 추이 및 전망>

구 분	'21	'22	'23	'24	'25전망
가계부채 <sup>1)</sup> 증가율	9.7%	3.1%	△0.6%	2% 초중반	3.8%내 관리
경상성장률(명목GDP 증가율)	7.9%	4.6%	3.3%	5% 중후반	3.8% 전망
GDP 대비 가계부채 비율	98.7%	97.3%	93.6%	90.5% 내외	90.5% 내외

1) 가계부채는 가계가 금융회사를 통해 빌린 가계대출('24년말 1,668.6조원)에 연기금 대출, 여전사의 판매신용 및 소규모 개인사업자 부채 등을 포괄한 최상위 개념('24년말 기준 약 2,300조원 규모)

#### 나. 가계부채 세부 관리방향

- ① (금융권 자율관리) 갚을수 있는 만큼 빌려주고(빌리고) 처음부터 나눠갚는 원칙하에 실수요자 중심으로 가계부채 규모(양적)와 리스크(질적) 수준을 금융권이 스스로 관리하는 기조 정착
  - 특히, 금리 인하 추세를 반영하여 대출금리가 시장금리 움직임에 충실히 부합하도록 운영할 필요
- ② (월별·분기별 관리) 쏠림이나 중단없는 여신 공급을 위해 계절적 수요 등을 감안하여 월별·분기별 기준을 마련하여 관리

③ (서민·취약계층 자금 확대) 경기둔화 우려 등을 감안하여 서민금융 공급을 확대\*하고, 금융회사도 적극 취급하도록 유도\*\*

\* 정책서민금융 연간 총 공급규모를 10조원→11조원으로 확대

\*\* 정책서민대출(전액) 및 폐업자대환(전액)을 관리실적에서 제외하고 별도 관리 제2금융권 사잇돌·중금리대출 실적(일부)을 연간 가계대출 경영목표에 추가반영

④ (지방 자금공급 유도) 지방으로의 원활한 자금 공급을 위해 지방은행·2금융권에 대해 다소 여유있는 대출여력을 부여\*

\* 단, 확대된 유동성이 수도권으로 유입되지 않도록 지방에 대한 자금공급 비중 유지를 지도

○ 지방 부동산 애로상황을 고려하여 시중·지방은행이 지방 주담대 취급을 확대할 경우 가계부채 관리상 인센티브 부여\*

\* 지방 주담대 취급 확대액의 일부(예: 50%)를 연간 가계대출 경영목표에 추가 반영

⑤ (가계 금융비용 경감) 가계의 기존대출 상환비용 및 원리금 부담을 완화할 수 있도록 중도상환 수수료 인하\* 및 대환경쟁 유도\*\*

\* (주담대) 1.2~1.4% → 0.6~0.7% / (신용대출) 0.6~0.8% → 0.4% 이내로 인하

\*\* 은행의 주담대 대환에 따른 순유입 규모 중 일부를 가계대출 관리시 별도 인정

## 2 정책대출 및 보금자리론 운영방안

### 가. 정책대출(디딤돌·버티목·보금자리론) 운영방안

※ (2.24일, 국토부) 「주택기금 구입·전세자금 대출금리 조정」 발표(3.24일 시행)

□ 가계부채 증가율을 경상성장률(3.8%) 이내로 관리하기 위해 정책대출도 관계기관 간 협력을 바탕으로 세심하게 관리

○ 금년 정책대출(HUG디딤돌·버티목+HF보금자리론)은 작년과 유사한 수준(약 60조원 내외)의 수요가 있을 것으로 전망

\* 정책대출 공급추이(조원): ('20)59.5 → ('21)46.6 → ('22)39.3 → ('23)89.7 → ('24)60.4

○ 정책대출에 대한 시장 수요와 공급을 면밀히 모니터링하면서 과도한 수요나 쏠림이 발생하지 않도록 체계적으로 관리\*

\* 대출 공급상황 모니터링 및 한도 관리체계 구축

## 나. 보금자리론 운영방안

- (요건) 소득·주택가액 등 요건은 원칙적으로 전년 수준을 유지 하되, 저출생 대응 강화를 위해 다자녀 기준\*을 완화(3→2자녀)

\* 다자녀가구 우대: ①(소득) 최대 1억원, ②(대출한도) 4억원, ③(금리) 0.5% 우대

### <보금자리론 요건>

구분	기존 보금자리론	'25년 보금자리론
소득기준(부부합산)	7,000만원 이하	<좌동>
신혼부부	8,500만원 이하	<좌동>
다자녀	- 1자녀: 8,000만원 이하 - 2자녀: 9,000만원 이하 - 3자녀 이상: 1억원 이하	- 1자녀: 9,000만원 이하 - 2자녀 이상: 1억원 이하
주택가격	6억원 이하	<좌동>

- (금리) 그간 시중금리 인하분을 반영하여 3.65~3.95%를 기준으로 하고 연중 시장금리 흐름에 맞춰 조정

- 신혼부부 우대금리를 0.2%p → 0.3%p로 확대

- (취약부문 지원) 소상공인·지방 등 취약부문에 대한 지원을 위해 '20.3월 이후 중단했던 생활안정자금 용도\*를 일부 재개

\* (생활안정자금) 신규 주택구입이 아닌 생활자금 목적으로 신규 주택담보대출을 받는 경우

### <보금자리론 생활안정자금 용도>

기존 보금자리론	'25년 보금자리론
- 세입자 임차보증금 반환	- 세입자 임차보증금 반환 <좌동> - 소상공인 (신규) - 비수도권 주택 (신규) - 피상속·피증여자 대출상환·세금납부 등 (신규)

- (중도상환수수료 인하) 보금자리론 실행일로부터 3년내 중도 상환시 적용되는 수수료율을 현행 0.7% → 0.5%로 인하(4월중)

\* 현재 한부모, 장애인, 다문화, 다자녀 등 취약계층 대상의 중도상환수수료는 면제중

- (취급은행 확대) 공급채널 확대를 위해 인터넷전문은행(카카오뱅크·케이뱅크)의 보금자리론(아낌e) 신규 취급 추진(25.7월 이후)

- (스트레스 DSR) 금리 인하에 따른 가계부채 증가세 확대 등에 선제적으로 대응하기 위해 3단계 ST DSR을 7월부터 시행
  - 가계부채 추이, 부동산 시장 상황 등을 보아가며 4~5월 중 구체적인 적용범위 및 ST 금리 수준 등 확정

**<스트레스 DSR 단계적 시행방안>**

구분(시행시기)		1단계('24.2월)	2단계('24.9월)	3단계('25.7월)
적용 대상	은행권	주담대	주담대+신용대출	주담대+신용+기타대출
	2금융권	-	주담대	
ST 금리		0.38%	0.75% <small>(은행수도권 주담대 1.20%)</small>	1.50%

- 금융권의 순수 고정금리 취급 확대를 위해 혼합형·주기형 대출에 대한 ST 금리 반영비율 상향\*을 검토
  - \* 예시: (現) 변동형 100% / 혼합형 60% / 주기형 30% → (改) 100% / 80% / 60%
- (DSR 중심의 여신관리) 차주별 상황을 고려할 수 있는 금융회사 자율의 여신·건전성 관리체계로 점진적 개선 추진
  - 현재 차주간 동일 규제\*로 1)한도까지 대출을 받을 수 있는 것으로 인식되고, 2)차주별 특성·상황을 정교하게 고려하지 못하는 한계
    - \* (DSR) 차주의 특성·상황에 관계없이 은행권 40%, 비은행권 50% 한도 규제
  - 총액 1억원 미만, 중도금·이주비 등 소득심사를 하지 않는 가계 대출\*도 금융회사가 소득자료를 받아 여신관리에 활용할 필요
    - \* 금융회사는 금융소비자 보호를 위해 적합성·적정성 원칙에 따라 대출 취급시 소득 및 재산상황을 살펴봐야 할 필요
  - 소득자료를 바탕으로 은행별 자체 DSR 분석 및 리스크 관리 계획 수립·이행 등 시범운영을 거쳐 자율규제화 추진
- (제도 정교화) 상환 능력 내에서 빌리는 관행을 확고하게 정착하기 위해 DSR 제도\*의 점진적 정교화 노력을 지속
  - \* ① 은행권 가계대출 신규취급액('24.4Q)의 약 29%만 DSR 적용 → 총액 1억원 미만(11%), 중도금·이주비 등(17%), 전세대출(10%), 정책대출(19%)은 적용 제외
  - ② 현재 은행권 40%, 제2금융권 50%로 소득 대비 원리금상환 부담이 과중하다는 지적

- (전세대출·보증) 완화된 요건, 느슨한 여신심사 등으로 가계부채 확대 및 각종 사기에 취약한 전세대출·보증 관리를 강화
  - ① 은행의 여신심사 및 리스크 관리 강화를 유도하기 위해 전세대출 보증비율을 일원화(現 100%<sup>HUG·SGI</sup>·90%<sup>HF</sup> → 改 90%\*)
    - \* 우선 보증3사 모두 90%로 일원화하고, 수도권에 대해서는 단계적으로 강화
  - ② 전세 보증시 <sup>HUG</sup>입차인\*·<sup>HF</sup>전세물건\*\* 등 상환능력 심사를 강화
    - \* HUG의 전세보증시 주금공·서울보증와 같이 소득심사체계 도입
    - \*\* 보증한도 산정시 선순위 주담대 여부·규모를 고려하고, 악성임대인 등 검증 강화
  - ③ 과도한 전세대출이 가계부채 확대 및 주택가격 상승 요인으로 작용하지 않도록 보증 3社의 연간 보증 규모를 면밀히 모니터링
- (거시건전성 규제) 거시 여건 및 가계부채 증가세 등을 보아가며 은행 자본규제상 주택담보대출에 대한 위험가중치\* 조정 검토
  - \* 내부등급법상 신규취급 주담대의 위험가중치 하한(15%)을 상향
- (부동산 연계대출 인프라) 금융회사에 산재된 부동산 연계대출 정보를 체계적으로 관리·활용\*할 수 있는 인프라 구축(신정원)
  - \* 부동산 담보능력 심사 강화, 동일물건 중복보증 및 동시진행 전세사기 방지 등
- (장기·고정금리 대출 확대) 시중금리 변동에 따른 가계의 원리금 상환 부담과 금융회사의 자금운용 리스크 관리\*를 위해 금융권 자체 장기·고정금리 주택담보대출 출시·운영 방안을 마련
  - \* 유동화 등을 통한 자금 조달이 어려운 혼합형 주담대와 달리 표준화된 장기·고정금리 주담대를 취급하고, 필요시 MBS 또는 커버드본드 발행 등 자금조달 재원으로 활용

### Ⅲ. 향후 계획

- '25년 상반기는 기존 가계부채 관리기조를 유지하면서 가계부채 증가세 확대시 언제든지 시행할 수 있도록 시스템·제도 정비에 주력
- 하반기는 가계부채 증가세 및 부동산 시장 상황을 면밀히 모니터링하면서 필요시 준비된 조치를 시행하는 등 관리에 만전

#### <세부과제별 추진일정>

추진과제	시행시기	소관
<b>① 가계부채 관리</b>		
<b>① 금융권 가계대출 관리</b>		
▪ 월별·분기별 가계대출 실적 점검	매월	금융위·금감원
<b>② 정책대출 관리</b>		
▪ 보금자리론 요건·금리* 개선 *금리는 2월중 변경 완료	4월	주금공
▪ 보금자리론 취급은행 확대	'25.하반기	주금공
▪ 정책대출 모니터링·관리체계 정비 지속	연중	기재부·국토부·금융위
<b>② DSR 중심의 여신관리체계 개선·내실화</b>		
<b>① 3단계 스트레스 DSR</b>		
▪ 금리·적용비율 등 세부 운영방안 확정	4~5월중	금융위·금감원
▪ 금리 유형별 ST 금리 반영비율 개선 검토	연중	금융위·금감원
<b>② 관리목적 DSR</b>		
▪ 가계대출 소득확인 등 심사절차 개선	'25.상반기	금융위·금감원
▪ 은행 DSR 분석 및 리스크 관리계획 수립·이행	연중	금감원
▪ DSR 제도 정교화 검토	연중	금융위
<b>③ 전세대출·보증 관리 강화 및 거시건전성 규제 강화</b>		
<b>① 전세대출 및 보증 제도개선</b>		
▪ 전세대출 보증비율 일원화(90%)	'25.7월	HUG·서울보증
▪ 임차인 상환능력 심사체계 도입	'25.7월	HUG
▪ 선순위 주담대 심사 강화	'25.3분기	주금공
▪ 악성임대인 검증강화 및 모니터링 체계 구축	연중	신정원·보증3사
▪ 부동산 연계대출 인프라 구축	연중	신정원·보증3사
<b>② 거시건전성 규제 강화 등</b>		
▪ 내부등급법상 위험가중치 규율 강화	필요시	금융위·금감원
▪ 장기·고정금리 주담대 출시·운영 검토	연중	금융위·금감원