



「긴급 가계부채 점검회의」를 개최하여 수도권 중심의 「가계부채 관리 강화 방안」 발표

- ▲ 가계대출 총량관리목표를 축소하고, 6.28일부터 현행 은행 자율관리 조치사항을 **소 금융권**으로 확대 시행
- ▲ **주담대 한도 제한(6억원)**, **주택구입시 전입의무 부과**, **생애 최초 주택구입 목적 주담대 규제 강화** 등 추가 조치도 병행

I. 회의 개요

금융위원회는 권대영 사무처장 주재로 '25.6.27일(금) 관계기관 합동 「**긴급 가계부채 점검회의**」를 개최하였다. 이날 회의에는 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부, 한국은행, 금융감독원 등 관계기관과 은행연합회, 제2금융권 협회, 5대 시중은행, 주택금융공사(HF)·주택도시보증공사(HUG)·서울보증보험(SGI) 등이 참석하였다.

참석자들은 최근 수도권 지역 부동산 시장 상황 등과 맞물려 주담대를 중심으로 한 가계대출 증가규모가 확대되고 있는 점에 크게 우려를 표하며, 다음과 같이 수도권 중심의 강화된 가계부채 관리방안을 논의·확정하였다.

- (일시/장소) '25.6.27.(금) 08:00, 정부서울청사
- (참석) **금융위 사무처장(주재)**, 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부, 금융감독원, 한국은행, 은행연합회, 생·손보협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 농협·수협·신협·산림조합·새마을금고중앙회, 5대 시중은행(KB국민, 하나, 신한, 우리, 농협), 주택금융공사, 주택도시보증공사, SGI 서울보증
- (논의) ① **최근 가계대출 동향**, ② **가계부채 관리 강화 방안**

II. 가계부채 관리방안

1. 가계대출 현황

최근 금융권 가계대출은 토지거래허가제 일시 해제에 따른 주택거래량 증가, 금리 인하 기대감 등에 따라 4월부터 증가규모가 확대되었고, 6월에도 그러한 추세가 지속되고 있는 상황이다.

업권별/유형별 가계대출 증감 추이

(단위 : 조원)		'24.10월	11월	12월	'25.1월	2월	3월	4월	5월 ^P
총금융권		+6.5	+5.0	+2.0	△0.9	+4.2	+0.7	+5.3	+6.0
업권별	은행권	+3.8	+1.9	△0.4	△0.5	+3.3	+1.7	+4.7	+5.2
	2금융권	+2.7	+3.2	+2.3	△0.5	+0.9	△0.9	+0.5	+0.8
유형별	주담대	+5.5	+4.0	+3.4	+3.2	+4.9	+3.7	+4.8	+5.6
	기타대출	+1.1	+1.0	△1.4	△4.1	△0.7	△3.0	+0.5	+0.4

특히, 수도권 지역의 주택 거래량 증가*에 따라, 수도권 중심 주담대가 크게 확대되고 있는 상황이다.

* 주택 매매거래량(만건, 국토부) : [전국] ('24.12월) 4.6 ('25.1월) 3.8 (2월) 5.1 (3월) 6.7 (4월) 6.5
[수도권] (24.12월) 2.0 ('25.1월) 1.8 (2월) **2.4** (3월) **3.6** (4월) **3.4**

2. 세부 시행방안

(1) 가계대출 총량관리 강화

명목성장률 전망 및 최근 가계대출 증가 추이 등을 고려하여 금융권 자체대출과 정책대출(디딤돌대출, 버팀목, 보금자리론)의 총량 관리목표를 현행보다 하향 감축한다. 총 금융권의 가계대출(정책대출 제외) 총량목표는 금년 하반기('25.7월~)부터 당초 계획 대비 50% 수준으로 감축한다. 정책대출은 연간 공급계획 대비 25%를 감축한다.

(2) 은행권 자율관리조치를 숲 금융권으로 확대 시행

현재 은행별 자율적으로 시행하고 있는 다양한 가계대출 관리조치들을 숲 금융권이 공통으로 확대 시행하기로 하였다.

우선, 수도권·규제지역*내에서 2주택 이상 보유자가 추가 주택을 구입하거나, 1주택자가 기존 주택을 처분하지 않고 추가 주택을 구입 하는 경우에는 추가 주택구입 목적 주담대를 금지(LTV=0%)하여 실거주 목적 등이 아닌 추가 주택구입 수요를 차단한다. 1주택자가 기존 주택을 6개월 이내에 처분할 경우(처분 조건부 1주택자)에는 무주택자와 동일하게 비규제지역 LTV 70%, 규제지역 LTV 50%를 적용한다.

* 투기·투기과열지역, 조정대상지역 : 현재 강남구, 서초구, 송파구, 용산구가 지정

		규제	자율관리 (상이)	방안	시행 시기
2주택자 이상 / 1주택자	비규제지역	LTV 60%	0%	수도권 LTV 0%	'25.6.28일
	규제지역	LTV 30%	규제지역 0%	규제지역 LTV 0%	
처분 조건부 1주택자 (무주택자 포함)	비규제지역	LTV 70% ¹⁾	-	LTV 70% ²⁾	
	규제지역	LTV 50% ¹⁾	-	LTV 50% ²⁾	

1) 처분조건부 1주택자의 경우 2년 이내 기존주택 처분 약정 등 필요

2) 처분조건부 1주택자의 경우 6개월 이내 기존주택 처분 약정 필요

둘째, 수도권·규제지역 내 보유주택을 담보로 하여 생활비 등 조달목적 으로 대출받는 생활안정자금 목적 주담대 한도를 최대 1억원으로 제한한다. 수도권·규제지역 내 주택을 2채 이상 보유한 차주에 대해서는 해당 주택들을 담보로 한 생활안정자금 목적 주담대 취급을 금지한다. 다만, 지방 소재 주택을 담보로 하는 생활안정자금 목적 주담대 한도는 현행과 동일 하게 금융회사가 자율적으로 설정할 수 있다.

			현행		개선 방안	시행 시기
			규제	자율관리(은행별 상이)		
최대 대출 한도	수도권· 규제지역 소재 주택	1주택자 ¹⁾	-	1~2억원 제한	최대 1억원	'25.6.28일
		다주택자 ¹⁾	-	금지	금지	
	지방(규제지역 외) 소재 주택	-	-	-		

1) 수도권·규제지역내 주택 보유수 기준(지방 소재 주택 보유수와 무관)

셋째, 수도권 · 규제지역내 주담대 대출만기를 30년 이내로 제한하여 DSR 규제 우회를 방지하기로 하였다.

	현행		방안	시행 시기
	규제	자율관리(상이)		
대출만기 제한	-	30년~40년 이내	· 규제지역 <u>30년 이내</u>	'25.6.28일

넷째, 수도권 · 규제지역내 소유권 이전 조건부 전세대출*을 금지**하여 실거주가 아닌 캡투자 목적의 주택구입에 금융권 대출자금이 활용되지 못하도록 한다.

* 주택 매수자(또는 수분양자)가 전세보증금으로 매매대금 또는 분양잔금을 납입할 때 활용되는 전세대출

** 전세대출 심사 시 임대차계약서 상 임대인과 임차주택 소유주가 다른 경우 취급 금지 등

	현행		개선 방안	시행 시기
	규제	자율관리(은행별 상이)		
전세대출 제한	-	소유권 이전 조건부 전세대출 취급 금지	수도권 · 규제지역 <u>소유권 이전 조건부 전세대출 금지</u>	'25.6.28일

마지막으로, 신용대출 한도를 차주별 연소득 이내로 제한하여 신용대출을 활용한 주택 구입 등을 방지하기로 하였다.

	현행		개선 방안	시행 시기
	규제	자율관리(은행별 상이)		
신용대출 한도	-	연소득 1~2배내 제한	<u>차주별 연소득 이내 제한</u>	'25.6.28일

(3) 주택구입목적 주담대 여신한도 제한

금융회사가 수도권 · 규제지역 내에서 취급하는 주택구입목적 주담대(정책대출 : 자체한도 적용, 중도금 대출 : 적용 제외)의 최대한도를 6억원으로 제한하여, 고가주택 구입에 과도한 대출을 활용하는 것을 제한하기로 하였다.

		방안	시행 시기
주담대 최대 한도	총액 한도 없음	· 규제지역 6억원*	'25.6.28일

- * ① 실제 대출금액은 6억원 한도 내에서 LTV, DTI, DSR 비율 등에 따라 상이
 ② 6억원 한도는 주택구입목적 주담대로 한정
 → 다만, 중도금대출은 제외되며 잔금대출로 전환시에는 6억원 한도 적용

(4) LTV 등 규제 강화

우선, 수도권 · 규제지역내 생애 최초 주택구입 목적 주담대(이하 ‘생애 최초 주담대’)의 LTV를 강화(80% → 70%)하고, 전입의무(6개월 이내)를 부과한다. 특히, 동 방안은 정책대출(디딤돌*, 보금자리론)에도 동일하게 적용할 계획이다.

	현행	개선 방안	시행 시기
생애최초 주택구입시 LTV	수도권 LTV 80% / 전입의무 없음 * 1개월 내 전입의무	수도권 · 규제지역 LTV 70% + 수도권 · 규제지역 전입의무 부과 (6 이내) 지방(규제지역외) 현행과 동일	'25.6.28일

* 디딤돌 대출은 현행과 같이 1개월내 전입 의무 유지

둘째, 정책대출 중 비중이 큰 주택기금 디딤돌(구입)·버팀목(전세) 대출은 대출 최대 한도를 대상별로 축소 조정하여 한정된 주택기금 재원을 공공 임대주택 건설 등 주택공급, 저소득 서민 대상 주택자금 지원 등 본연의 역할에 집중할 수 있도록 운영할 계획이다.

		디딤돌 대출(구입)		버팀목 대출(전세)		시행 시기
		현행	개선 방안	현행	개선 방안	
정책대출 최대 한도	일반	수도권 2.5억원	수도권 2억원	수도권 1.2억원 지방 8천만원	현행 유지	'25.6.28일
	생애(디딤돌) 청년(버팀목)	수도권 3억원	수도권 2.4억원	수도권 2억원	수도권 1.5억원	
	신혼 등	수도권 4억원	수도권 3.2억원	수도권 3억원 지방 2억원	수도권 2.5억원 지방 1.6억원	
	신생아	수도권 5억원	수도권 4억원	수도권 3억원	수도권 2.4억원	

셋째, 수도권 · 규제지역 내 주택구입시 주담대를 받은 경우 6개월 이내 전입 의무를 부과하여 금융권 대출은 실거주 목적에 한해 활용할 수 있도록 한다. 이는 정책대출(보금자리론)에도 동일하게 적용할 예정이다.

		방안	시행 시기
주택구입목적 주담대 시 전입의무	지역 전입의무 없음	수도권·규제지역 6개월 이내 전입	'25.6.28일
		지방(규제지역외) 전입 의무 없음	

넷째, 수도권·규제지역내 전세대출 보증비율을 현행 보다 강화(90% → 80%)하여 전세대출에 대한 금융회사들의 여신심사 강화를 유도하기로 하였다.

	현행	개선 방안	시행 시기
전세대출 보증비율	초지역 90%	수도권·규제지역 80%	주금공·HUG·SGI '25.7.21일
		지방(규제지역외) 90%	

III. 향후계획

금융당국은 동 조치 시행 前 수요 쏠림 현상 등을 최소화하기 위해, 금번에 발표한 방안 중 즉시 시행이 가능한 조치들은 발표 후 즉각 시행*하고, 행정적 조치가 필요한 과제**는 최대한 신속하게 추진해 나갈 예정이다. 다만, 금번 조치 시행 이전에 ①주택 매매계약 또는 전세계약을 체결한 차주(주담대, 전세대출, 정책대출 등), ②대출 신청접수가 완료된 차주(신용대출 등) 등에 대한 경과규정 등을 마련하여 기존 차주의 신뢰 이익을 보호하고 실수요자들에게 불측의 피해가 발생하지 않도록 세심하게 제도를 운영해 나갈 예정이다.

* (1)가계대출 총량관리 강화, (2)은행권 자율관리조치 확대 시행 (3)주택구입목적 주담대 여신한도 제한, (4)LTV 등 규제 강화

** 전세보증비율 강화

또한, 은행 자율관리 조치들의 확대 시행 과정에서 금융회사들이 여신심사위원회 등을 운영하여 실수요자, 서민·취약계층 등을 배려*할 수 있도록 유도해 나갈 방침이다.

* 현재도 자율관리 조치를 시행하는 은행들은 본부 승인 등을 통해 자율관리 조치 예외 인정 필요성 등을 판단하는 등 탄력적으로 제도를 운영 중

아울러, 동 방안 발표 후, 현장점검 등을 통해 금융회사들의 규제 준수 여부, 지역별 대출현황 등을 밀착 모니터링하고, 향후 금융당국·관계기관·금융권간 가계부채 점검회의를 매주 개최하여 동 방안이 시장에 조기에 안착할 수 있도록 적극적으로 관리해 나갈 계획이다.

금융위원회 권대영 사무처장은 “지금은 금융당국·관계기관·금융권이 비상한 각오로 가계부채를 선제적으로 관리해야할 시기인 만큼, 쏠 금융권이 총량목표 감축, 자율관리 조치 확대 시행, 주담대 여신한도 제한 등 가계부채 관리 조치를 신속하고 철저하게 추진해 달라”고 강조하며, “특히 금번 조치 시행 이후 고객들의 불편과 민원이 다수 발생할 수 있는 만큼, 금융회사 일선 창구에서 업무처리에 혼선이 없도록 직원교육과 전산시스템 점검에 만전을 기해달라”고 당부하였다.

또한, “금융당국도 금융회사들의 월별·분기별 관리목표 준수 여부와 지역별 대출동향 등을 철저하게 모니터링하여 필요시 규제지역 LTV 추가 강화, DSR 적용대상 확대(예: 전세대출, 정책대출 등), 거시건전성 규제 정비(예: 주담대 위험가중치 조정) 등 준비되어 있는 추가적인 조치를 즉각 시행해 나가겠다”고 밝혔다.

(별첨) 「가계부채 관리 강화 방안」 주요 FAQ

담당부서 (총괄)	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			사무관	이은진 (02-2100-1692)
			사무관	이송이 (02-2100-1696)
			사무관	남진호 (02-2100-1691)
	기획재정부 자금시장과	책임자	과 장	이희곤 (044-215-2750)
		담당자	사무관	이은우 (044-215-2752)
	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	권지현 (044-201-3339)
	행정안전부 지역금융지원과	책임자	과 장	김대영 (044-205-3981)
		담당자	사무관	조성조 (044-205-3947)
	금융감독원 은행감독국 가계신용분석팀	책임자	국 장	김형원 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	이윤선 (02-3145-8040)
	한국은행 금융안정국	책임자	팀 장	김정호 (02-759-6834)
		담당자	과 장	고은아 (02-759-6619)