’26년도 가계부채 관리방안

2026. 4. 1.

관계기관 합동

목 차

Ⅰ. 가계부채 현황 ····· 1

Ⅱ. ‘26년도 가계부채 관리방안 ····· 2

1. 가계부채 총량관리 ····· 2

2. 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한 ····· 4

3. 대출규제 위반 집중점검 ····· 7

4. 온투업권 주담대 규제 도입 ····· 10

Ⅲ. 향후 추진계획 ····· 11

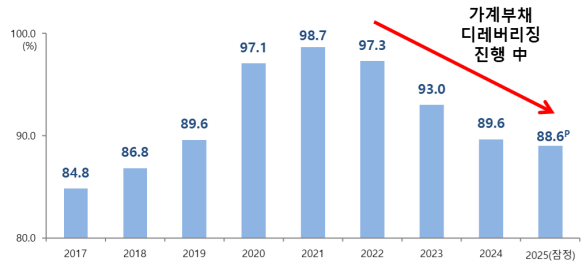
Ⅰ. 가계부채 현황

□ **GDP 대비 가계부채 비율**이 **'21년** 이후 **지속 하락**하는 등 **점진적**인 **가계부채 디레버리징**(Deleveraging) **진행 중**

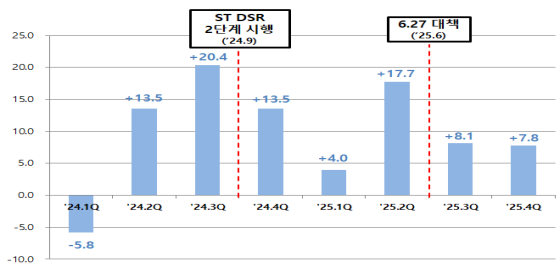
○ **'24~'25년**은 **금리 인하**[1], **주택시장 과열 양상** 등에도 불구하고 **다각적**인 **관리 노력**[2] 등에 따라 **하향 안정화 기조 지속**[3]

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(2단계 '24.9월, 3단계 '25.7월) 등
3) 정책대응이 없었을 경우, 가계부채/GDP 비율은 약 110% 수준 근접 추정(한은)

<우리나라 가계부채/GDP 비율 추이(%)>



<全 금융권 가계대출 증감(조원)>

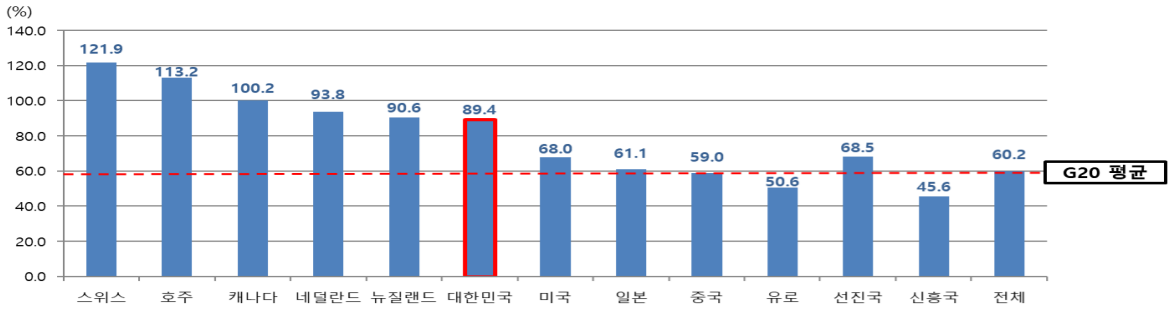


※ 우리 경제와 금융시스템에 대한 큰 부작용 없이 진행된 최초의 유의미한 가계부채 디레버리징(과거 디레버리징 사례: 외환위기('97년), 카드사태('03년) 등)이라는 평가 (한은)

□ 다만, **우리나라 가계부채 수준**은 **여전히 높고**, **차주·금융회사**의 **주담대 취급 유인**이 **지속**되는 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 국면**에서 **다주택자** 등의 **투기적 대출수요**, **대출규제 우회** 등 **불안 요인 상존**

➡ **GDP 대비 가계부채 비율**의 **하향 안정화**, **투기수요 전면 차단**이라는 **확고**한 **정책 목표** 下 **일관**된 **관리 노력 지속 추진**

II. '26년도 가계부채 관리방안

1 가계부채 총량관리

◈ **연간 총량관리 목표 수립, 중장기 로드맵 마련** 등을 통해 **GDP 대비 가계부채 비율**의 **하향 안정화** 기조 지속

◈ **주담대 별도 관리 목표** 등 **주담대 관리**를 **한층 강화**하되, **중·저신용자** 등에 대한 **자금공급**은 **확대**

(1) 총량관리 목표 설정

1 주요국 대비 **높은 가계부채 수준**, 최근의 **주택시장 여건** 등을 **종합적**으로 **감안**하여 **엄격한 총량관리 기조** 유지

○ ('26년도 관리목표) **'25년도 실적**('24년말 대비 1.7% 증가) 보다 한층 **강화**된 **1.5% 수준의 증가율 부여**

* 全 금융권 자체 취급 가계대출 + 정책대출(주택도시기금 디딤돌·버팀목 등 + 주금공 보금자리론)

○ (중장기 로드맵) **'30년**까지 **GDP 대비 가계부채 비율**을 **80% 수준으로 하향 안정화**

< 가계부채 총량관리 목표 >

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

2 그간의 **공급추이**, **민간·정책금융**간 **적정 공급비중** 등을 **감안**하여 **정책대출 비중**을 **단계적**으로 **축소** (현행 30% → 개선 20%)

○ (금융권 대출) **6.27대책** 이후 **강화**된 **대출규제**를 **철저**하게 **이행**하고 **시장상황 등**에 따라 **금융회사**가 **추가 자율관리 시행**

○ (정책대출) **청년·취약계층** 등에 대한 **자금 공급**은 **지속**하되, 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 금융회사**에 대한 **엄격한 페널티 부여**

○ **금융회사**의 **'25년도 실적 초과분**을 **'26년도 관리목표**에서 **차감**하되, **초과규모별**로 **차감액 차등 적용***

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

○ **'25년도 관리목표**를 **크게 초과**한 **새마을금고***에 **관리목표 +0원**을 **부여**하고 **'27년도 관리목표**에서도 **추가 차감**(필요시)

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

2 (주담대 관리 강화) **가계대출 관리목표** 외 **주담대 관리목표**를 **신설**(은행권 우선 도입)하여 **주담대**에 대한 **체계적 관리 강화**

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

○ **주담대**는 **확대**하고, **기타대출**(신용대출 등)은 **축소**하는 **편법적 가계대출 관리 유인**을 **원천적**으로 **차단**

3 (월별·분기별 목표 설정) **특정시기 쏠림·중단없는 자금 공급**을 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

○ **금융권**이 **연말 가계대출 관리**를 **강화**하는 **과정**에서 **일률적**인 **대출절벽** 등이 **발생**하지 않도록 **연중 철저**한 **관리 지속**

4 (서민 자금공급 배려) **서민금융·중금리 대출** 등에 대한 **예외 인정***을 **확대**하여, **중·저신용자**에 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**

◈ **다주택자**가 **보유**한 "**수도권·규제지역 APT 담보대출**"의 **만기연장**을 **원칙적**으로 **불허**하되, **예외적**인 **경우**에만 **허용**

※ 다주택자·임대사업자의 수도권·규제지역 내 주담대 신규취급은 旣 제한

(1) 다주택자 확인 절차

□ (대 상) **주택**(소재지 무관) **2채 이상 보유 개인, 임대사업자**(개인·법인)

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

□ (예 외) **다음 주택**은 **차주**의 **보유 주택 수 산정**시 **제외**하고, **만기연장 제한 대상 주택**에서도 **예외 인정**

구분	예외 인정 (필요시 차주가 금융회사에 증빙서류 제출)
❶	**매도계약**이 **旣 체결된 주택** * 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우 포함
❷	**어린이집** (영유아보육법)
❸	**준공 후 미분양 주택을 최초로 매입한 경우** * 단, 관할 지자체에서 「조특법」상 특례 인정 확인 날인을 받은 주택으로 한정
❹	**임대사업자**가 **임대목적**으로 **건설**하여 **공급**하는 **민간건설임대주택** (민간임대주택법)
❺	**상속·채권보전**을 위한 **경매참가** 등 **불가피**한 **주택 취득**
❻	**행안부장관**이 **고시**하는 **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
❼	**문화재**
❽	**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 연장**시 **차주**의 **주택 보유 현황 심사**

○ (개인·개인 임대사업자) **차주**(세대기준) **동의 징구** 이후 **주택소유확인시스템**(HOMS, 국토부) 등을 통해 **보유 주택 수 확인**

○ (법인 임대사업자) **HOMS 활용**이 **불가능**한 경우* **차주**가 **직접 다주택자**가 아님을 **입증**(자산보유내역서, 세무자료 등)·**확약****

* 현재 일부 금융회사만 HOMS를 통해 법인 보유주택 확인 → 全금융권 확대 추진

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

➡ **동의서 제출**(개인·개인·법인 임대사업자), **확약**(법인) **거부**시 **만기연장 불허**

(2) 규제 방안

□ (원 칙) **다주택자**가 **보유**한 **수도권·규제지역 APT 주택담보대출**※ (이하 "주담대")의 **만기연장**을 **원칙적**으로 **불허**

※ **만기일시상환 대출규모**는 **약 4.1조원**(1.7만건), 이 중 **'26년**중 **만기도래분**은 약 **2.7조원**(1.2만건) **추정** (全 금융권 기준, 금감원)

□ (예 외) **불가피**한 **경우 등**에는 **예외적**으로 **만기연장 허용**

❶ (임차인이 있는 경우) **임대차계약종료일**※까지 **만기연장**

※ **임대차계약종료일**의 **정의**

□ **(원칙) 발표일**('26.4.1일) **기준 유효**하게 **체결**된 **임대차계약**의 **종료일**

□ **(예외) 다음**의 **경우**(❶, ❷)에는 **갱신계약**의 **종료일**

❶ **대책 시행일 전일**('26.4.2일~4.16일)까지 **체결**되는 **묵시적 갱신**

❷ **발표일**('26.4.1일)로부터 **4개월 이내**에 **종료**('26.7.31일)되는 **임대차계약**에 대한 **계약갱신청구권 행사**

< 토지거래허가 관련 보완 조치 >

□ (배경) **주택담보대출**(만기일시상환)이 있는 **다주택자**가 **주택**을 **매도**하려는 경우, **토지거래허가제도**상 **실거주 의무*** 등으로 **즉각적**인 **주택매도 곤란**

* 토지거래허가 취득 후 매수자가 4개월 이내에 해당 주택에 실거주할 의무
→ 임대차계약종료가 4개월 미만으로 남은 주택만 거래 가능

□ (보완조치) ①**무주택자**가 ②**다주택자**가 **소유**한 **주택**(임대중이거나 전세권이 설정된 경우)을 ③**'26.12.31일**까지 **지자체**에 **토지거래허가신청 접수**하고, ④**허가일**로부터 **4개월 내 취득**하는 경우에는 ⑤**실거주 의무**를 **임대차계약종료일**까지 **유예**

① 토허제 신청일 기준 무주택자

② **해당 주택을 담보로 하는 만기일시상환 주담대가 존재하는 경우**로 한정
(다주택자 보유 주택 수 산정 등에 대한 구체적인 기준은 별도 마련)

※ **토지거래허가 보완**에 맞춰 **주담대 약정**상 **전입신고의무**도 **보완**

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

❷ (등록임대사업자) <u>의무임대기간 종료일</u>까지 <u>만기연장</u>*

* 등록임대사업자가 자진말소가 예정되어 있는 경우에는 자진말소시점까지만 연장

- **의무임대기간 종료**후 **기존 임차인 지속 거주**시 **의무임대기간 종료일** 기준 **유효**하게 **체결***된 **<u>임대차계약종료일</u>**※까지 **연장**

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

※ **임대차계약종료일**의 **정의** (**등록임대사업자 한정**)

□ **(원칙)** **<u>의무임대기간 종료일 기준 유효</u>**하게 **<u>체결</u>**된 **<u>임대차계약</u>**의 **<u>종료일</u>**

□ **(예외)** **<u>다음</u>**의 **<u>경우(❶, ❷)</u>**에는 **<u>갱신계약</u>**의 **<u>종료일</u>**

❶ **대책 시행일 전일**('26.4.2일~4.16일)까지 **체결**되는 **묵시적 갱신**

❷ **의무임대기간종료일**로부터 **4개월 이내**에 **종료**되는 **임대차계약**에 대한 **계약갱신청구권 행사**

❸ (법적 의무) **법령**상 **의무 등**으로 **즉시 매도**가 **불가능**한 경우*, **<u>해당 의무종료일</u>**까지 **<u>만기연장</u>**

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

❹ (신뢰보호) **발표일**('26.4.1일)까지 **금융회사**가 **차주**에게 **기존 대출**의 **만기연장**을 **既 통보**(유선·문자·메일 등)한 경우

❺ (공익적 목적 등 고려) **민간임대리츠***(주택공급), **공익법인****(공익사업) 등 **공익적 목적**이 **존재**하는 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))

❻ **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 **만기**가 **도래**하는 **다주택자**의 **수도권·규제지역 APT 주담대**(가계대출, 임대사업자대출)에 대해 **시행**

○ **시행일 전일**('26.4.16일)까지의 **만기도래 건***에 대해서는 **종전 규정**에 따라 **만기연장 심사 진행**

* 대책발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결되어 있는 대출약정서상 만기 기준

3 대출규제 위반 집중점검

◈ **'21년 이후 취급**된 **사업자대출**의 **용도외유용 여부**를 **전면 점검**하여 **즉각적인 대출 회수** 및 **수사기관 통보** 등 시행

◈ 사업자대출 용도외유용 **점검기준, 대상, 제재 수준** 등을 **대폭 강화**하여 사업자대출을 통한 **주택구입 유인 원천 차단**

(1) 점검 현황

1 (사업자대출) **사업자대출**의 **용도외유용** 행위(예 : 주택구입)는 ❶**금융회사 자체 점검** 및 ❷**금감원 현장점검**을 통해 **점검**

○ **'25.7월부터 '25.12월**까지 **총 2만 건**을 **점검**하여 **127건**(587.5억원) **적발**, **91건**(464억원) **대출 회수 조치**

2 (가계대출) ❶**기존주택 처분**, ❷**추가주택 구입금지**, ❸**전입 의무** 등이 부과되는 **대출약정**에 대한 **위반행위 지속 점검**

* ❶1주택세대가 수도권·규제지역내 주담대 취급시 기존주택 처분 필요(6개월내)
❷생활안정자금목적 주담대 취급시 신규주택 추가 구입 금지 등
❸무주택세대가 수도권·규제지역내 주담대 취급시 해당 주택 전입 필요(6개월내)

○ '25년 하반기 중 ❶**처분약정 17건**, ❷**추가주택 구입금지 위반 2,945건**, ❸**전입약정 위반 20건**을 **적발**하여 **대출회수·신정원 등록***

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

(2) 향후 점검계획

□ (금융권·금감원) **全 금융권 사업자대출 용도외유용**에 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**

❶ **'21년* 이후 旣 실행 사업자대출 대상 점검**(만기 미도래 건)

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

❷ **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

※ 全금융권은 **가계대출의 약정 위반**에 대하여도 **지속 점검**하고, 위반시 **대출회수·신정원 등록** 등 **제재조치** 시행

□ (국세청) **자금조달계획서 등을 활용**하여 **사업자 대출로 고가 아파트 취득**한 **사례 선별·추출** 및 **전수 검증**

○ **대출금 부당 유용**에 따른 **탈세행위 및 관련 사업체 전반**에 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

○ (현 행) **용도외유용 점검 대상**을 **한정적**으로 **선정·운영**(개인 부동산임대업자, 3개월내 이전등기된 주택의 주담대, 고액대출 등)

○ (개 선) **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
■ 부동산임대업자 시설자금대출은 개인사업자만 점검		■ 법인 부동산임대업자도 점검
■ 주택담보 사업자대출은 소유권 이전 등기 3개월 미경과 대출에 한정		■ 모든 주택담보 사업자대출 점검 원칙
■ 소액* 사업자대출은 점검 생략 * 법인 건당 5억원, 개인 건당 1억원 이하		■ 소액 대출 기준 강화 * (예) 법인 건당 3억원, 개인 건당 0.5억원 이하

☞ **(조치 필요사항) 금융업권「자금용도외유용 사후점검준칙」개정**

2 용도외유용 적발 시 제재 수준 강화

○ (현 행) 용도외유용 적발시 **적발된 금융기관**에서만 **신규사업자 대출 취급**을 **일정기간 금지**(1차 적발시 1년, 2차 적발시 5년)

○ (개 선) **全 금융권***의 **모든 대출**(사업자대출, 가계대출 등) **취급**을 **금지**(1차 적발시 3년, 2차 적발시 10년)

* 신용정보원에 해당차주의 사업자대출 용도외유용 위반 정보 등록 → 全 금융권 공유

☞ **(조치 필요사항) 행정지도**
금융업권「자금용도외유용 사후점검준칙」개정

3 주택구입 여부 확인 등 사후관리 강화

○ (현 행) **사업자대출**은 **주택소유확인시스템**(HOMS) **정보 조회**를 위한 **사전동의 절차 부재**로 주택소유정보 **조회 곤란**

* **가계대출**은 무주택·생애최초주택 확인 및 약정상 의무(기존 주택 처분의무 등) 이행 확인 등을 위해 **정보조회**에 대한 **차주의 사전 동의 징구**

○ (개 선) **사업자대출**(개인·법인)도 **신규대출, 대출 만기연장·조건변경**시 **HOMS 조회**를 위한 **사전 동의서 징구**

※ **동의서 제출 거부**시 **신규대출, 만기연장** 등 **전면 불허**

☞ **(조치 필요사항) 행정지도**

4 온투업권 주담대 규제 도입

□ 온라인투자연계금융업자 주담대 LTV 및 한도 적용

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

○ (개 선) 온투업자 주담대에도 **LTV(규제지역 40%, 비규제지역 70%)**를 적용, 수도권·규제지역 **주택구입목적 주담대**에 **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
1 가계부채 총량관리		
(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
2 다주택자 대출만기 연장제한		
(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
3 대출규제 위반 집중점검		
❶ 대출규제 위반 집중 점검 실시		
(1) 용도외유용 전수검증·현장점검	국세청·금감원	'26.4월
(2) 全금융권 용도외유용 점검	금융권 점검	'26.4월
(3) 가계대출 약정 위반 점검	금융권 점검	'26.4월
❷ 점검 기준 및 제재 강화		
(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
4 온투업권 규제 도입		
(1) 온투업자 주담대 LTV 및 한도 적용	행정지도	'26.4.2일