

보도시점 2023. 12. 28.(목) 조간 배포 2023. 12. 27.(수) 09:00

전 금융권의 변동·혼합·주기형 대출상품에 대하여 미래 금리변동위험을 반영하는 스트레스 DSR 제도가 시행됩니다.

- ▲ DSR이 적용되는 전업권·모든대출 대상으로 적용
- ▲ 스트레스 금리는 ‘과거 5년내 최고 대출금리와 현재금리 차’를 기준으로 하되, 하한(1.5%)과 상한(3.0%)을 설정
- ▲ 혼합형/주기형 대출에도 적용하되, 고정금리 기간 등 감안하여 완화적용
- ▲ 은행권 주담대부터 ‘24.2.26일 우선 시행하고, ’24년 중 전업권·전체대출 확대
- ▲ ‘24 상반기는 스트레스 금리의 25%, 하반기는 50%를 적용하고, ’25년부터는 스트레스 금리를 그대로(100%) 적용

’24년 내 전 금융권의 변동금리·혼합형·주기형 대출에 대하여 “스트레스 DSR” 제도가 시행된다. 스트레스 DSR 제도란, 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리 상승으로 인해 원리금 상환 부담이 상승할 가능성을 감안하여 DSR 산정시 일정수준의 가산금리(스트레스 금리)를 부과하는 제도이다.

스트레스 금리는 과거 5년 내 가장 높았던 수준의 가계대출 금리와 현 시점(매년 5월·11월 기준) 금리를 비교하여 결정하되, 일정한 수준의 하한(1.5%), 상한(3.0%)을 부여*할 방침이다.

- * 과거 최고금리 수준으로 스트레스 금리 산정시,
- ① 금리상승기(고금리시기)에는 금리변동위험이 과소평가 되고,
 - ② 금리하락기(저금리시기)에는 금리변동위험이 과대평가되는 경향 보완

변동금리 대출에 대해서는 “과거 5년간 최고금리 - 현재금리” 수준의 가산금리를 그대로 적용하되, 변동금리에 비해 차주가 겪는 금리 변동 위험 수준이 낮은 혼합형 대출*과 주기형 대출**에 대해서는 이보다 완화된 수준으로 가산금리가 적용된다.

* 혼합형 대출 : 일정기간(예 : 5년) 고정금리가 적용되고 이후 변동금리로 전환되는 상품

** 주기형 대출 : 일정주기(예 : 5년) 금리가 변경되고, 그 기간내에는 고정금리 적용되는 상품

혼합형 대출은 전체 대출만기 중 고정금리 기간이 차지하는 비중이 높을수록 보다 낮은 수준의 스트레스 금리가 적용된다. 예를 들어 30년 만기 대출의 경우

- ▲ 고정기간이 5~9년인 대출은 변동금리에 적용되는 스트레스 금리의 60%,
- ▲ 9~15년인 대출과 15~21년은 대출은 각각 40%·20%에 해당하는 스트레스 금리를 가산한다.

주기형 대출은 변동형이나 혼합형 대출에 비해서 차주가 부담하는 금리변동 위험이 낮은 만큼, 혼합형 대출보다 더 완화된 수준의 스트레스 금리를 적용한다. 30년 만기 대출의 경우,

- ▲ 금리변동주기가 5~9년인 대출은 변동금리에 적용되는 스트레스 금리의 30%,
- ▲ 9~15년은 20%,
- ▲ 15~21년은 10%에 해당하는 스트레스 금리를 적용한다.

신용대출에 대해서는, 우선 신용대출 전체 잔액(기존대출+신규대출)이 1억원을 초과하는 경우에 한해 적용하되, 스트레스 DSR 제도 안착상황 등을 보아가며 적용범위를 점차 확대할 계획이다. 아울러, 통상 대출만기가 주택담보대출 대비 짧은 특성 등을 감안하여 스트레스 금리가 산정된다. 구체적으로는

- ▲ 만기 5년 이상 고정금리로 운영되는 경우는 스트레스 금리를 적용하지 않되,
- ▲ 만기 3년 이상 5년 미만인 고정금리 대출은 주담대 변동금리의 Stress 금리의 60%를 적용하고
- ▲ 그 외 신용대출은 변동형 대출에 준하여 스트레스 금리를 부과한다.

아울러, 스트레스 DSR 제도 도입으로 인해 차주들이 체감하는 대출한도 축소 부담이 과도할 우려 등을 감안해 '24년 중 순차적·점진적으로 제도를 시행해 나갈 계획이다.

먼저, ▲1단계로 '24.2.26일부터 은행권 주택담보대출에 대해 제도를 우선 시행하고, ▲2단계로 '24.6월 중 은행권 신용대출 및 2금융권 주택담보대출까지 적용을 확대하며, ▲3단계로 스트레스 DSR 제도의 안착 상황 등을 보아가며, '24년 하반기 내 기타대출 등까지 순차적으로 적용 범위를 확대해 나갈 방침이다.

제도 도입에 따른 충격을 최소화하는 조치도 취해 나갈 방침이다. 제도시행 첫해인 '24년 상반기 중에는 스트레스 금리의 25%, 하반기 중에는 50%만 적용하되, '25년부터 스트레스 금리가 그대로(100%) 적용되며, 기존 대출의 증액없는 자행대환·재약정의 경우에는 '24년에는 스트레스 금리적용을 유예하고 '25년부터 적용해 나갈 계획이다.

스트레스 DSR 제도가 도입되면, ▲변동형 대출을 이용하는 금융이용자들은 미래 금리변동 위험을 감안한 한도범위 내에서 대출을 이용하게 됨으로써 향후 금리가 상승하더라도 규제수준 등을 넘는 과도한 채무부담을 지는 것을 방지하는 효과가 기대된다. ▲또한, 미래 금리변동 위험이 상대적으로 낮은 혼합형·주기형 대출이나 순수 고정금리 대출에 대한 선호가 높아져 가계부채 질적개선도 상당 부분 이뤄질 것으로 예상된다.

금융위 관계자는, “가계부채 관리를 위한 주요 정책수단으로 자리잡은 DSR 제도가 금번 제도개선을 통해 차주의 금리변동위험까지 반영하도록 한 단계 발전하게 될 것”이며, “상환능력 범위 내에서 빌리는 가계부채 관리 원칙이 보다 뿌리깊게 자리잡는 계기가 될 것”이라고 언급하였다. 아울러 “제도가 신속히 안착될 수 있도록 시행과정에서 과도한 대출위축 등이 발생하지 않게 세심히 챙겨나갈 계획”이라고 밝혔다.

담당부서 (총괄)	금융위원회 거시금융팀	책임자	팀 장	김태훈 (02-2100-1690)
		담당자	사무관	송병민 (02-2100-1692)
	금융감독원 은행감독국 가계신용분석팀	책임자	국 장	정우현 (02-3145-8020)
		담당자	팀 장	안신원 (02-3145-8040)

참고 1

스트레스 DSR 도입에 따른 대출한도 변화

□ '24년: 변동/혼합/주기형 따라 대출한도 (上) △2~4%, (下) △3~9% 감소

* 스트레스 금리 상반기 25% 하반기 50% 적용

■ 스트레스 금리 : (上) 0.375%, (下) 0.75%(예상)

- 과거 5년간 최고금리 : 5.64% ('22.12월) (A)
- 최근 금리(예상) : 5.04% ('23.10월 기준) (B)
- "(A) - (B)" = 0.6% → 하한금리 1.5% 적용
- 상반기 25% 적용 : $1.5\% \times 25\% = 0.375\%$
- 하반기 50% 적용 : $1.5\% \times 50\% = 0.75\%$

① 소득 5천만원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<상반기>	<하반기>
[변동금리 한도]		3.15억원 (△1.5천만원, 약 △4%)	3.0억원 (△3천만원, 약 △9%)
[혼합형(5년)한도]	3.3억원	3.20억원 (△1천만원, 약 △3%)	3.1억원 (△2천만원, 약 △6%)
[주기형(5년)한도]		3.25억원 (△0.5천만원, 약 △2%)	3.2억원 (△1천만원, 약 △3%)

② 소득 1억원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<상반기>	<하반기>
[변동금리 한도]		6.3억원 (△3천만원, 약 △4%)	6.0억원 (△6천만원, 약 △9%)
[혼합형(5년)한도]	6.6억원	6.4억원 (△2천만원, 약 △3%)	6.2억원 (△4천만원, 약 △6%)
[주기형(5년)한도]		6.5억원 (△1천만원, 약 △2%)	6.4억원 (△2천만원, 약 △3%)

□ '25년: 변동/혼합/주기형 따라 대출한도 △6~16% 감소 * 스트레스 금리 100% 적용

■ 스트레스 금리 : 1.50%(예상)

- 과거 5년간 최고금리 : 5.64% ('22.12월) (A)
- 최근 금리(예상) : 5.04% ('23.10월 기준) (B)
- "(A) - (B)" = 0.6% → 하한금리 1.5% 적용
- '25년 이후 100% 적용 : $1.5\% \times 100\% = 1.5\%$

① 소득 5천만원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<25년>
[변동금리 한도]		2.8억원 (△5천만원, 약 △16%)
[혼합형(5년)한도]	3.3억원	3.0억원 (△3천만원, 약 △10%)
[주기형(5년)한도]		3.1억원 (△2천만원, 약 △6%)

② 소득 1억원 차주 기준(30년만기, 분할상환 대출시)

구분	<기준>	<25년>
[변동금리 한도]		5.6억원 (△1억원, 약 △16%)
[혼합형(5년)한도]	6.6억원	5.9억원 (△7천만원, 약 △10%)
[주기형(5년)한도]		6.2억원 (△4천만원, 약 △6%)

별첨

스트레스 DSR 도입에 따른 대출한도 변화

※ 30년 만기, 분할상환 가정 (본 시뮬레이션은 참고용도이며, 차주상황 등에 따라 구체적인 한도 변동가능)

<'24년 상반기> * 스트레스 금리 : 0.375%(예상)

연소득	적용 前	적용 後 대출한도				
5천만원	3.29억원	변동형	3.15억원			
		혼합형	5년 고정	10년 고정	20년 고정	순수고정
			3.20억원	3.23억원	3.26억원	3.29억원
		주기형	5년 주기형	10년 주기형	20년 주기형	순수고정
			3.25억원	3.26억원	3.28억원	3.29억원
1억원	6.58억원	변동형	6.30억원			
		혼합형	5년 고정	10년 고정	20년 고정	순수고정
			6.41억원	6.46억원	6.52억원	6.58억원
		주기형	5년 주기형	10년 주기형	20년 주기형	순수고정
			6.49억원	6.52억원	6.55억원	6.58억원

<'24년 하반기> * 스트레스 금리 : 0.75%(예상)

연소득	적용 前	적용 後 대출한도				
5천만원	3.29억원	변동형	3.02억원			
		혼합형	5년 고정	10년 고정	20년 고정	순수고정
			3.12억원	3.17억원	3.23억원	3.29억원
		주기형	5년 주기형	10년 주기형	20년 주기형	순수고정
			3.20억원	3.23억원	3.26억원	3.29억원
1억원	6.58억원	변동형	6.04억원			
		혼합형	5년 고정	10년 고정	20년 고정	순수고정
			6.24억원	6.35억원	6.46억원	6.58억원
		주기형	5년 주기형	10년 주기형	20년 주기형	순수고정
			6.40억원	6.46억원	6.52억원	6.58억원

<'25년> * 스트레스 금리 : 1.50%(예상)

연소득	적용 前	적용 後 대출한도				
5천만원	3.29억원	변동형	2.78억원			
		혼합형	5년 고정	10년 고정	20년 고정	순수고정
			2.97억원	3.07억원	3.18억원	3.29억원
		주기형	5년 주기형	10년 주기형	20년 주기형	순수고정
			3.12억원	3.18억원	3.23억원	3.29억원
1억원	6.58억원	변동형	5.56억원			
		혼합형	5년고정	10년 고정	20년 고정	순수고정
			5.94억원	6.14억원	6.35억원	6.58억원
		주기형	5년 주기형	10년 주기형	20년 주기형	순수고정
			6.25억원	6.35억원	6.46억원	6.58억원