

---

# 스트레스 DSR 제도 도입방안

---

2023. 12.

금 융 위 원 회  
금 융 감 독 원

## I. 배 경

- DSR은 “상환능력 범위내에서” 가계부채를 관리하는 주요수단이나, 現 제도는 미래 금리변동 위험을 반영하지 못하는 한계
  - 현행 DSR 제도는 대출 취급시점의 금리를 기준으로 하여 차주의 연간 원리금 상환부담을 산정·반영하고 있으나,
  - 변동금리 대출을 이용한 차주가 대출기간 중 금리가 상승한 경우, DSR 규제수준 등을 넘어서는 높은 상환부담을 지는 문제점
- 아울러, 금융이용자들이 미래 금리변동위험 등을 명확히 인식하고 변동/고정금리 상품을 선택하도록 체계적 제도마련 필요
  - 미래의 금리변동위험 고려없이 DSR이 산정·적용되고 있어, 통상 차주의 금리위험은 높으나 금리수준은 낮은 변동금리 대출이 혼합형/고정금리 대출 등에 비해 상대적으로 선호되는 경향

\* 고정금리 대출 비중('22) : (韓) 24.7% < (英) 94.9%, (佛) 99.2%, (獨) 88.4%

- ➡ 스트레스 DSR을 통해 금리변동위험을 DSR에 정교히 반영하여,
- ① 상환능력을 넘어서는 과도한 가계대출 확대를 방지하고,
  - ② 고정금리 확대 등 가계부채 질적개선을 도모할 필요

### ※ 참고 : 해외 도입사례

- (캐나다) 주택담보대출에 대해 적격금리(최저 5.25%) 또는 약정금리에 2%p를 가산한 금리 중 높은 금리를 적용하여 차주의 상환능력을 평가
- (호주) 기존 대출금리보다 3%p 높은 완충이자율(Buffer rate) 부과하여 상환능력 평가
- (홍콩) 주담대 금리 2%p 인상을 가정한 스트레스 DSR 제도를 통해 상환능력평가

## Ⅱ. 스트레스 DSR 도입방안

- ① DSR이 적용되는 전업권·모든대출 대상으로 적용
- ② ‘과거 5년내 최고 대출금리와 현시점 금리간 차이’를 기준으로 하되, 가산금리의 하한(1.5%), 상한(3.0%)을 설정
  - 혼합형/주기형 대출도 스트레스 금리를 적용하되, 고정금리 적용되는 기간 등 감안하여 완화적용
- ③ 금융이용자의 불편, 업권 준비상황 등 고려하여 순차 시행
  - 은행권 주택담보대출부터 ‘24.2.26일 우선 시행하고, 시행상황 등 보아가며 ’24년 중 전업권·전체대출로 확대
  - ’24.상반기는 스트레스 금리의 25%, 하반기는 50% 적용하고, ’25년부터는 스트레스 금리를 그대로(100%) 적용

□ (대상범위) DSR이 적용되는 쏘 업권의 모든 대출

- (대상기관) 은행권 + 2금융권(상호·저축·여전·보험)
- (대상대출) ① 주담대 + 신용대출<sup>1)</sup> 등 신규취급분(대환·재약정<sup>2)</sup> 포함)  
② 변동형+혼합형<sup>3)</sup>+주기형<sup>4)</sup> 등(대출기간 중 금리변동시 모두적용)

1) 해당 차주의 신용대출 잔액(기존+신규)이 1억원 초과시 적용(향후 점진 확대)

2) 증액없는 자행대환·재약정도 대상에 포함

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

4) 주기형 : 일정주기로(예 : 5년) 금리가 변경되고, 그 기간내에는 고정금리 적용되는 상품

□ (스트레스 금리) 다음 사항에 따라 연 2회(6월·12월) 산정

\* '24년은 시행시기('24.2월 시행) 감안해 1월 금리기준으로 2월 산정

- ① 과거 5년 中 최고금리\*와 현재금리(5·11월 기준)간 차이로 산정  
(예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 기준(한은))

\* 예금은행 가계대출 신규취급 가중평균금리 기준(한국은행 매월 발표)

- ② 하한(1.5%), 상한(3.0%) 설정(금리상승기 과소추정/하락기 과다추정 경향 보완)

- ③ 변동형은 “5년중 최고금리-현재금리差” 그대로 적용,  
혼합형/주기형은 고정금리 적용기간 등 감안해 완화 적용

[변동형/혼합형/주기형 적용방식]

- [최고 금리(A)] 과거 5년중 가장 높은 월별 금리(은행 가중평균금리(한은))
- [현재 금리(B)] 매년 5월, 11월 기준 금리(은행 가중평균금리(한은))
- [스트레스 금리] = (A) - (B), (단 하한(1.5%)~ 상한(3.0%) 적용)

구 분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기비중				
		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
혼합형	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 100%	(A)-(B) × 60%	(A)-(B) × 40%	(A)-(B) × 20%	미적용
주기형			(A)-(B) × 30%	(A)-(B) × 20%	(A)-(B) × 10%	

- ④ 신용대출의 경우, ❶만기 5년 이상 고정금리는 미적용,  
❷만기 3~5년 고정금리는 스트레스 금리 × 60% 적용,  
❸그 외는 변동형에 준하여 스트레스 금리 × 100% 적용

□ (규제적용) DSR 산정시 상기된 스트레스 금리를 가산

\* DSR = [대출 원리금(실제대출금리 + 스트레스 금리 기준 산정) / 연간 소득액

- ① 차주별 DSR 한도 규제 (은행 40% / 비은행 50%)  
② 금융회사 Portfolio DSR 규제(평균 DSR 40% 內 등) 적용시 반영

### Ⅲ. 향후 추진일정

#### □ '24년 중 전업권·전체 대출에 순차적으로 도입

(각 업권별 감독규정·시행세칙 개정사항)

##### ○ (1단계) 은행권 주택담보대출 적용 ('24.2.26일)

- \* ① 집단대출은 시행일 전일(2.25일)까지 입주자모집공고 시행한 경우,  
 ② 일반 주담대는 시행일 전일(2.25일)까지 부동산 매매계약 체결한 경우  
 종전규정을 적용(스트레스 금리 미적용)

##### ○ (2단계) 은행권 신용대출·2금융권 주택담보대출 ('24.6월(잠정))

##### ○ (3단계) 스트레스 DSR 안착상황 등 보아가며 2금융권 신용대출 등 포함해 **소 대출 적용** ('24년 하반기(잠정))

스트레스 DSR 단계별 시행시기

	1단계	2단계	3단계
시행시기	'24.2월	'24.6월(잠정)	'24년 말(잠정)
은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등
2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출 등

#### □ 대출한도 축소에 따른 실수요 어려움 등 감안해 다음조치 병행

- ① '24.상반기는 스트레스 금리의 25%, 하반기는 50% 적용하고,  
'25년부터는 스트레스 금리를 그대로(100%) 적용
- ② 증액없는 자행대환·재약정은 '24년말까지 적용을 유예하고,  
'25년부터는 예외없이 적용

## 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%)

**별 첨**

**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