
「가계부채 관리 강화 방안」

주요 FAQ

2025. 6. 27.

관계기관 합동

목 차

1. 이번 대책의 추진배경은?	1
2. 이번 대책의 주요내용은?	1
3. 수요관리 외 안정적 주택공급도 필요한 것 아닌지?	2
4. 규제지역은 추가로 지정되는 것인지?	2
5. 경상성장을 하향 전망을 반영하여 총량관리 목표를 감축 하는 것인지?	3
6. 총량관리 목표 초과시 대출 공급이 전면 중단되는지?	3
7. 처분 조건부 1주택자인 경우, 기존 주택 처분기한 (6개월)의 기산일과 위반시 불이익은?	4
8. 기존 대출을 증액·대환·만기연장하는 경우에도 강화된 조치가 적용되는지?	4
9. 자율관리는 예외 없이 일괄적으로 적용되는 것인지?	5
10. 각 조치별 경과규정은?	5

1. 이번 대책의 추진배경은?

- ☐ 현재까지 소 금융권 가계대출은 연간 관리목표 내에서 이루어지고 있으나,
 - 최근 금리 인하*, 토지거래허가제 해제('25.2.12~3.23일) 등이 복합적으로 작용하며, 수도권 주담대를 중심으로 가계부채 증가세가 확대**되고 있음
- * 한은 기준금리('24.11→'25.5) : 3.5%→2.5%, 은행 주담대 금리 : 4.30%→3.98%('25.4)
- ** 금융권 가계대출 증가액(조원) : ('25.1)△0.9 (2)+4.2 (3)+0.7 (4)+5.3 (5)+6.0
- ☐ 이에 수도권 주담대에 대한 관리를 강화하여 가계부채 증가세를 완화하고자 금번 방안을 마련하였음

2. 이번 대책의 주요내용은?

- ☐ 금융당국은 수도권·규제지역 주담대에 대한 관리수준을 강화하기 위해 실수요가 아닌 대출을 제한하는데 집중함
 - ① 다주택자 주담대에 대한 관리수준 등을 강화
 - * (예) 대출을 활용한 주택 추가 구입 금지(LTV 0%), 생활안정자금 목적의 주담대 금지
 - ② 실거주 목적이 아닌 대출을 제한
 - * (예) 대출을 받아 주택을 구입한 차주는 6개월 내 전입의무, 갭투자 목적의 조건부 전세대출 금지
 - ③ 주담대 6억원 여신한도를 두어 주택 구입시 과도한 대출에 의존하는 것을 제한
- ☐ 이러한 조치와 함께, 명목성장을 전망 및 최근 가계대출 증가 추이 등을 고려하여 가계대출 총량목표 감축을 병행하였음

3. 수요관리 외 안정적 주택공급도 필요한 것 아닌지?

- ☐ 주택시장의 안정을 위해서는 주택의 수요와 공급 양 측면에서 안정적 균형을 달성해나가는 것이 무엇보다 중요
- 우수입지에 충분한 규모의 주택이 안정적으로 공급된다는 확신을 통해 수급 불안심리가 해소될 수 있도록 주택공급 활성화에도 만전을 기할 계획

4. 규제지역은 추가로 지정되는 것인지?

- ☐ 정부는 주택시장 움직임을 높은 경계감을 갖고 예의주시하면서 시장 안정을 위해 활용 가능한 모든 수단을 동원할 계획이며,
- 필요시 규제지역 추가 지정 등 시장 안정조치도 배제하지 않고 적극 강구해나갈 계획

5. 경상성장을 하향 전망을 반영하여 총량관리 목표를 감축하는 것인지?

- ☐ 명목성장을 전망 조정, 최근의 가계대출 증가추이 등을 종합적으로 고려하여 총량관리 목표를 조정함

6. 총량관리 목표 초과시 대출 공급이 전면 중단되는지?

- ☐ 금융회사들은 현재에도 월별·분기별 한도를 관리하고 있고, 향후 대출취급현황을 일일 점검해 나갈 예정인 만큼,
- 가급적 대출 중단 없이 취급 규모를 자율적으로 조정해 나갈 것으로 기대함

**7. 처분 조건부 1주택자인 경우, 기존 주택 처분기한(6개월)의
기산일과 위반시 불이익은?**

- ☐ 처분조건부 1주택자는 주택담보대출 실행일*로부터 6개월
내에 기존 주택을 처분(명의이전 완료)하고 이를 증빙해야함

* 중도금·이주비 대출의 경우 신규 주택 소유권 이전 등기일

- 위반시 기한의 이익이 상실(대출금 즉시 회수)되고 향후 3년간
주택 관련 대출이 제한됨

**8. 기존 대출을 증액·대환·만기연장하는 경우에도 강화된
조치가 적용되는지?**

- ☐ 대출금이 증액되거나 타행대환 시에는 강화된 조치가 적용됨

- 대출금의 증액없이 대출을 기한연장하거나, 금리 또는 만기
조건만 변경되는 재약정·자행대환시*에는 종전규정이 적용됨

* (예) 신용대출의 단순 만기 연장, 계약갱신청구권 사용 등 전세계약 연장으로
인한 전세대출 연장 등

9. 자율관리는 예외 없이 일괄적으로 적용되는 것인지?

- ☐ 금융회사별 여신심사위원회 등을 통해 실수요에 대한 예외 인정 필요성 여부를 판단하는 등 탄력적으로 운영할 계획임

* 현재도 자율관리 조치를 시행하는 은행들은 본부 승인 등을 통해 자율관리 조치 예외 인정 필요성 등을 판단

10. 각 조치별 경과규정은?

- ☐ (공통* 경과규정) 시행일 전까지 금융회사가 전산상 등록을 통해 대출 신청접수를 완료한 차주 등은 종전규정 적용

* 주택구입목적 주담대, 생활안정자금 주담대, 전세대출, 신용대출 등 공통 적용

- ☐ (주택구입목적 주담대 경과규정) 시행일 전까지 주택 매매 계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 경우(가계약 불인정) 등은 종전규정 적용

- 중도금·이주비 대출의 경우, 시행일 전까지 입주자 모집공고가 된 경우* 등은 종전규정 적용**

* 입주자모집 공고가 없는 경우 착공신고, 재건축재개발 사업장 조합원의 경우 관리처분인가

** 다만, 기 공고된 사업장의 분양권 등도 시행일 이후 전매된 경우는 강화된 규정 적용 (분양권 등은 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제3조 제1항 제3호에 해당하는 지위를 말하며, 전매 기준일은 동 법률에 따라 거래당사자가 분양권 등의 거래를 신고한 날임)

- ☐ (전세대출 경과규정) 시행일 전까지 임대차계약을 체결하고 계약금을 이미 납부한 경우(가계약 불인정) 등은 종전규정 적용

- 계약갱신청구권 사용 등 전세계약의 연장으로 인해 전세대출·보증이 연장되는 경우 등은 종전규정 적용