

내 한도·월 상환금 어떻게 달라지나…대부분 ‘반토막’

DSR 조기 시행…주담대 한도 3억→1억6000만원
신용대출 연 원리금 상환액 914만원→1200만원
전문가 “대책 취지 공감…영향 충분한 고려 필요”

금융당국이 26일 총부채원리금상환비율(DSR) 규제를 조기 확대 시행하는 방안을 포함한 가계부채 보완 대책을 내놴. 규제 일정이 앞당겨짐에 따라 내가 받을 수 있는 주택담보대출 한도는 크게 줄어들 전망이다.

DSR은 모든 금융권 대출의 원리금 상환액을 나의 연소득으로 나눈 비율이다. 예컨대 DSR이 0%에 가까울 수록 내가 갚아야 할 빚이 거의 없다는 뜻이고, 100%에 가까울 수록 내가 낸 돈을 원리금 상환하는 데 쓴다는 얘기다. 소득 대비 갚아야 할 원리금 비율을 뜻하는 지표로 DSR을 사용한다.

앞서 금융당국은 급증하는 가계부채 관리를 위해 금융기관별로 적용되던 대출규제를 차주별, 즉 개인별로 적용반도록 바꿨다. 지난 7월 시행된 ‘차주별 DSR 40%’ 적용 대상은 전체 규제지역의 시가 6억원 초과 주택에 대한 담보대출과 1억원 초과 신용대출이다.

당국은 또 당초 내년 7월부터 집값과 상관없이 총대출액이 2억원을 넘으면 DSR 40% 규제를 적용하기로 했었는데, 이번 보완대책 발표로 해당 규제를 내년 1월부터 조기 적용하기로 했다. 개인의 소득에 따라 대출한도를 제한하는 DSR 규제가 조기 확대 적용되면서 대출자들의 선택은 더욱 복잡해질 전망이다.

한 시중은행의 DSR 조기 도입에 따른 대출 시뮬레이션 결과에 따르면, 현재 DSR 기준으로 연소득 5000만원에 신용대출 5000만원(금리 4.5%)의 빚을 진 A

씨가 조정지역대상에서 6억원의 아파트를 담보로 주택담보대출(30년 만기, 금리 3.5%)을 신청하면 최대 3억원까지 대출이 가능하다. 현재는 6억원 초과 주택에 한해서만 차주별 DSR 40% 규제를 적용해 A씨가 사려는 주택의 경우 LTV 50% 규제가 적용된다. 하지만 DSR 규제가 조기 확대 도입되면 총대출액 2억원 초과로 차주별 DSR 40%가 적용돼 A씨는 1억6000만원까지만 빌릴 수 있다. 이전보다 1억4000만원 가량 한도가 줄어드는 것이다.

아울러 이번 보완대책에서는 DSR 산정 시 내년 1월부터 신용대출의 상환 만기를 7년에서 5년으로 더 단축하는 내용이 포함됐다. 연소득이 6000만원이고, 5000만원 한도의 마이너스통장을 터놓은 B씨가 규제지역에서 시세 8억원의 서울 아파트를 담보로 주택담보대출을 신청한 경우 현재는 마통 연 원리금 상환액이 914만원이지만, 향후에는 1200만원으로 된다. 이 때 마이너스통장 금리는 연 4%, 주택담보대출의 금리와 분할상환기간(원리금 균등 방식)은 연 3.5%, 30년으로 가정했다.

전문가들은 이번 가계부채 보완 대책의 취지에는 충분히 공감하나 대출규제가 미치는 영향도 잘 살펴봐야 한다고 조언했다. 이은형 대한건설정책연구원 책임 연구원은 “분명 대출규제를 강화하면 주택매수를 억제하는 결과를 가져온다”며 “하지만 이 역시 대출을 토대로 살만한 가격대와 구매여력이 충족되는 사람들의 주택매수에 영향을 미치는 것이지 대출에 크게 좌우되지 않는 금융대나 어떤식으로든 구매력이 있는 사람들에게 미치는 영향은 한정적”이라고 말했다.

이어 “주택매수를 억누르더라도 집사겠다는 의향이 집살 필요가 없다는 것으로 바뀌는 것은 아니다”라며 “주택매수가 억제됐다는 것을 주택매수요 자체가 바뀐 것으로 받아들이기는 충분치 않아서 주택매매는 상대적으로 감소하더라도 신고가체결을 계속되는 양상이 지속될 가능성이 높다”고 덧붙였다.

뉴시스

내년부터 카드론도 강력 규제…서민 타격 불가피

카드론도 DSR 규제 적용…저신용 다중채무자일수록 타격

금융당국이 제2금융권 대출에 대한 규제를 강화하기로 한 가운데, 카드사의 카드론(장기카드대출)이 차주단위 DSR(총부채원리금상환비율) 규제에 포함되면서 서민 등 신용등급이 낮은 취약차주의 타격이 클 것으로 예상된다.

금융위원회는 26일 홍남기 경제부총리 겸 기획재정부 장관 주재로 열린 ‘제47차 비상경제 중앙대책본부 회의’에서 관계기관 합동으로 마련한 ‘가계부채 관리 강화방안’을 의결했다고 밝혔다. 이날 금융당국이 발표한 가계부채 추가대책을 보면, 단계별로 적용할 계획이었던 차주별 DSR의 시행 시기를 앞당기고 제2금융권의 차주별 DSR 기준을 강화한 것이 주요 내용이다. 현재 차주별 DSR은 은행권 40%, 제2금융권 60%가 적용돼왔는데, 이번 대책으로 인해 제2금융권 DSR 기준이 내년 1월부터 50%로 하향 조정된다. 구체적으로 보면 보험사 50%, 카드사 50%, 캐피탈 65%, 저축은행 65%, 상호금융 110%다.

아울러 내년 1월부터 차주단위 DSR 산정시 카드론도 포함하기로 했다. 카드론은 당초 내년 7월까지 DSR 규제가 유예된 상황이었다. 이에 대해 금융당국은 “원

칙적으로 차주의 상환부담과 관련있는 모든 대출을 DSR 산정시 포함시킬 필요가 있으나, 그동안 저소득·저신용자의 신용위축 가능성 등을 감안해 카드론을 차주단위 DSR 산정시 제외해왔다”며 “그러나 최근 증가속도 등을 고려할 때 카드론이 취약차주의 부실을 대규모화해 심화시키는 뇌관이 될 우려가 있다”고 설명했다.

차주별 DSR 규제에 카드론이 포함되면 카드사 대출 규모가 큰 폭으로 줄어들 전망이다. 카드론은 그간 생활자금 등 급전이 필요한 서민들이 많이 활용해왔는데, 카드론 이용자 상당수가 다중채무자인 만큼 신용도가 낮은 취약계층이 큰 타격을 받을 가능성이 높다. 국회 기획재정위원회 소속 국민의힘 추경호 의원이 금융감독원으로부터 받은 ‘전체 카드론 이용자 및 다중채무자 현황’ 자료에 따르면 올해 1분기 기준 7개 전업 카드사의 전체 카드론 이용자는 414만명으로, 이 중 64.9%에 달하는 269만명이 다중채무자였다.

금융당국의 대출규제 강화, 한국은행의 기준금리 인상과 맞물려 카드사들의 내년 경영전략도 수정이 불가피할 것으로 예상된다. 이주열 한국은행 총재는 지난 12일 금융통화위원회 통화정책방향회의 직후 열린 기자간담회에서 “경기 흐름이 예상대로 흘러간다면 다음(11월) 회의에서 기준금리 추가 인상을 고려할 수 있다”며 다음달 기준금리를 추가 인상할 수 있음을 강하게 시사했다.

카드업계의 한 관계자는 “카드 가맹점 수수료가 계속 인하되면서 카드사 신용 판매 결재부문은 적자상태였고, 여기서 생긴 적자의 일부가 카드론 등 대출로 메꿔져왔다”며 “차주별 DSR 규제가 조기 시행되는데다, 제2금융권 DSR 기준이 강화된 만큼 대출 취급액이 내년부터 줄어들 수 밖에 없을 것 같다”고 말했다.

그러면서 “금융당국의 가계대출 총량 규제에 맞춰 카드사들이 차주의 상환 능력·채무 상황에 따라 대출한도를 줄이는 등 카드론 규모 줄이기에 나서면 카드사 수익성에도 영향을 미칠 것으로 보인다”며 “한국은행 기준금리가 추가 인상되면 조달비용이 늘어나고 카드론 금리 인상과 관련된 이야기는 계속 나올 수 있다. 올해 7월부터 법정 최고금리가 연 24%에서 20%로 인하된 상황까지 고려하

호남신문

www.i-honam.com

대표전화 (062) 229-6000

광주서구운천로 213스카이랜드 309호

회장·발행인·편집인 김 평 호

편집국장 직무대리 서 선 옥

동부취재본부 전남 순천시 충효로 63 기동 2호

(061) 905-2011

서울취재본부 서울시 노원구 공릉로 62가길 16-1

(02) 2238-0003

기사제보 (062) 222-2580

광고직통 (062) 228-2580

팩스 (062) 222-5547

등록번호 광주가 00021 (인간) / 1946년 4월 창간 / 구독료 월 10,000원 1부 500원 인 쇄 (주) 남도프린테크

본지는 신문 윤리강령 및 그 실천 요강을 준수합니다.

가계부채 관리 강화방안

상환능력 중심의 대출심사 관행 확립

1 차주단위DSR 23단계 조기 시행 (2단계 '22.1월~', 3단계 '22.7월~')

	'21년 7월 이전	1단계 (현행)	2단계 ('22.7월~'22.1월)	3단계 ('23.7월~'22.7월)
주담대	투기과열지구 9억원 초과 주택	①全 규제지역 6억원 초과 주택	총 대출액 2억원 초과 (①/② 유지)	총 대출액 1억원 초과 (①/② 폐지)
신용대출	연소득 8천초과 & 1억원 초과	②1억원 초과		
대 상	신규취급주담대의 8.8%	신규취급주담대의 12.4%	全차주의 13.2% 全대출의 51.8%	全차주의 29.8% 全대출의 77.2%

2 제2금융권 DSR 기준 강화 ('22.1월~)

평균DSR	은행	보험	상호	카드	캐피탈	저축
현행 규제비율	40%	70%	160%	60%	90%	90%
준수현황	38.3%	51.9%	124.6%	55.7%	70.5%	71.5%
조정비율	40%	50%	110%	50%	65%	65%

3 DSR 계산시 대출 산정만기 현실화 ('22.1월~)

↳ DSR 계산시 적용되는 만기를 대출별 '평균만기'로 축소

■ 신용대출 : 7년 → 년 (평균만기 4.6년) ■ 주택담보대출 : 10년 → 8년 (평균만기 8.2년)

제2금융권 맞춤형 관리

1 상호금융권 非(준)조합원 대출관리를 위한 예대출 정비 ('22.7월~)

↳ 예대출 산정시 조합원 및 非(준)조합원 대출가중치 차등화

2 차주단위DSR 산정시 카드론 포함 ('22.1월~)

↳ DSR 산출만기는 원칙적으로 '약정만기'를 적용

3 카드론 다중채무자 관련 가이드라인 마련 ('22.1월~)

↳ 카드론 동반부실 차단을 위해 다중채무자에 대한 카드론 취급제한 또는 한도감액의 최소기준 마련 (여전협회 모범규준)

가계부채의 질적 건진성 제고

1 주담대 분할상환 목표치 상향조정 ('22.1월~)

	'16년말	'17년말	'18년말	'19년말	'20년말	'21년	'22년
단위:%	목표	실적	목표	실적	목표	실적	목표
은행	45.0	45.1	55.0	49.8	55.0	52.6	57.5
상호	-	7.4	20.0	16.3	-	32.1	35.0
보험	45.0	42.2	50.0	52.6	55.0	66.5	62.5

2 전세대출의 분할상환 유도 및 인센티브 확대 ('22.1월~)

↳ 전세대출 분할상환 우수 금융회사에 정책모기지 배정 우대

3 신용대출의 분할상환 유도 지속 ('22.1월~)

↳ DSR 산정시 분할상환 신용대출의 적용만기를 실제만기 적용

자료: 금융위원회

뉴시스

호남신문 후원 및 회원제 시행합니다

결코 쉽지 않은 길이지만 저희가 개척하겠습니다.
지금보다 건전해질 수만 있다면 어렵지만 마다하지 않겠습니다.
외부로부터의 어떠한 압력이나 간섭에서도 자유롭게 위해서라면 당장의 손익에 급급해 하지 않겠습니다.

호남신문의 후원 및 회원제를 시행합니다.
액수의 많고 적음을 떠나 회원 여러분의 피와 땀이 배인 후원금을 소중히 접수하겠습니다.
후원금으로 광고의 일부를 대체해 광고주의 유무형 압력 등 편집권 침해로부터 탈피해 자유로운 제작이 이뤄질 수 있도록 할 것 입니다.
호남신문은 후원 및 회원제의 시행으로 왜곡되지 않은 정론을 펼치는데 지역언론의 선봉장 역할을 자임합니다.

전국 일간지 최초로 복지면을 할애해 사회적 약자와 취약계층의 권익향상에 힘쓰고 있는 호남신문은 후원회원제를 통해 보다 더 굳건하게 뿌리를 내릴 수 있도록 노력하겠습니다.
당장 눈에 띄는 획기적인 성과를 기대하겠습니까마는 한 걸음 한 걸음 내딛다보면 작은 내가 모여서 강을 이루듯 우리가 지향하는 목표점에 다다를 수 있지 않을까 합니다.
호남신문은 후원 회원들의 자발적 후원으로 운영되는 시스템을 차차 정착시켜 나갈 것입니다.
호남신문의 자지만 큰 변화의 몸부림에 시도된 여러분의 적극적인 동참을 기대합니다.

● 후원 계좌 농협 301-0262-7951-61 우체국 500330-01-007591 예금주 (주)에이치앤프레스