
'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 비율이 '21년 이후 지속 하락하는 등 점진적인 가계부채 디레버리징(Deleveraging) 진행 중

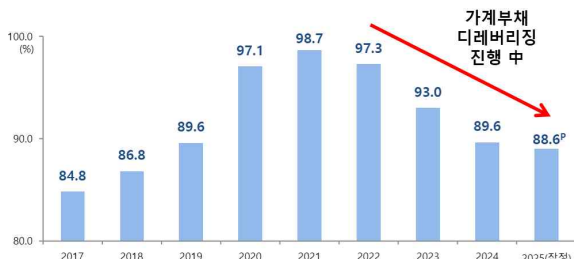
○ '24~'25년은 금리 인하¹⁾, 주택시장 과열 양상 등에도 불구하고 다각적인 관리 노력²⁾ 등에 따라 하향 안정화 기조 지속³⁾

1) 한국은행은 기준금리를 '24.9월 3.5% → '25.5월 2.5%로 4차례 인하

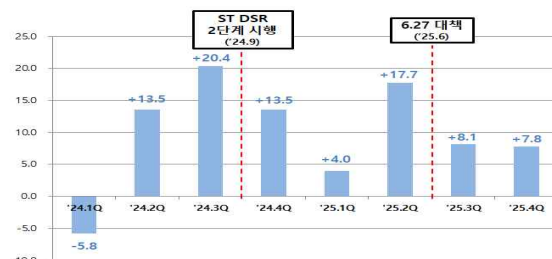
2) 가계부채 관리강화(6.27, 9.7, 10.15대책), 스트레스 DSR 시행(²단계 '24.9월, ³단계 '25.7월) 등

3) 정책대응이 없었을 경우, 가계부채/GDP 비율은 약 110% 수준 근접 추정(한은)

< 우리나라 가계부채/GDP 비율 추이(%) >



< 쉐 금융권 가계대출 증감(조원) >

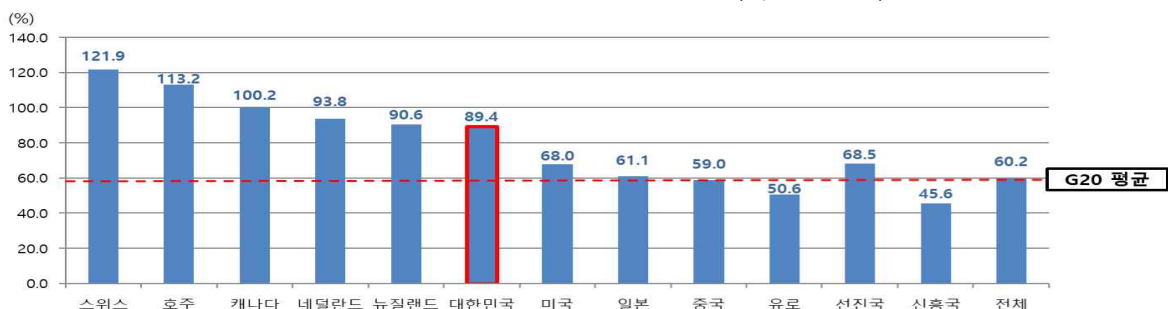


※ 우리 경제와 금융시스템에 대한 큰 부작용 없이 진행된 최초의 유의미한 가계부채 디레버리징(과거 디레버리징 사례: 외환위기('97년), 카드사태('03년) 등)이라는 평가 (한은)

□ 다만, 우리나라 가계부채 수준은 여전히 높고, 차주·금융회사의 주담대 취급 유인이 지속되는 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 국면에서 다주택자 등의 투기적 대출수요, 대출규제 우회 등 불안 요인 상존

➡ GDP 대비 가계부채 비율의 하향 안정화, 투기수요 전면 차단이라는 확고한 정책 목표 下 일관된 관리 노력 지속 추진

II. '26년도 가계부채 관리방안

1 가계부채 총량관리

- ◆ 연간 총량관리 목표 수립, 중장기 로드맵 마련 등을 통해 GDP 대비 가계부채 비율의 하향 안정화 기조 지속
- ◆ 주담대 별도 관리 목표 등 주담대 관리를 한층 강화하되, 중·저신용자 등에 대한 자금공급은 확대

(1) 총량관리 목표 설정

① 주요국 대비 높은 가계부채 수준, 최근의 주택시장 여건 등을 종합적으로 감안하여 엄격한 총량관리 기조 유지

- ('26년도 관리목표) '25년도 실적('24년말 대비 1.7% 증가) 보다 한층 강화된 1.5% 수준의 증가율 부여

* 총 금융권 자체 취급 가계대출 + 정책대출(주택도시보증공사·디딤돌·버팀목 등 + 주금공보금자리론)

- (중장기 로드맵) '30년까지 GDP 대비 가계부채 비율을 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	<u>1.5이내</u>
가계부채/GDP 비율(% 연말기준)	97.3	93.0 (△4.3)	89.6 (△3.4)	88.6^e (△1.0 ^e)	87.0~87.5 (△1.1~△1.6)

② 그간의 공급추이, 민간·정책금융간 적정 공급비중 등을 감안하여 정책대출 비중을 단계적으로 축소 (현행 30% → 개선 20%)

- (금융권 대출) 6.27대책 이후 강화된 대출규제를 철저하게 이행하고 시장상황 등에 따라 금융회사가 추가 자율관리 시행
- (정책대출) 청년·취약계층 등에 대한 자금 공급은 지속하되, 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 금융회사에 대한 엄격한 페널티 부여

- 금융회사의 '25년도 실적 초과분을 '26년도 관리목표에서 차감하되, 초과규모별로 차감액 차등 적용*

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

- '25년도 관리목표를 크게 초과한 새마을금고*에 관리목표 +0원을 부여하고 '27년도 관리목표에서도 추가 차감(필요시)

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

② (주담대 관리 강화) 가계대출 관리목표 외 주담대 관리목표를 신설(은행권 우선 도입)하여 주담대에 대한 체계적 관리 강화

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

- 주담대는 확대하고, 기타대출(신용대출 등)은 축소하는 편법적 가계대출 관리 유인을 원천적으로 차단

③ (월별·분기별 목표 설정) 특정시기 쏠림·중단없는 자금 공급을 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

- 금융권이 연말 가계대출 관리를 강화하는 과정에서 일률적인 대출절벽 등이 발생하지 않도록 연중 철저한 관리 지속

④ (서민 자금공급 배려) 서민금융·중금리 대출 등에 대한 예외 인정*을 확대하여, 중·저신용자에 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

◆ 다주택자가 보유한 “수도권·규제지역 APT 담보대출”의 만기연장을 원칙적으로 불허하되, 예외적인 경우에만 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 주택은 차주의 보유 주택 수 산정시 제외하고, 만기연장 제한 대상 주택에서도 예외 인정

구분	예외 인정 (필요시 차주가 금융회사에 증빙서류 제출)
①	매도계약이 旣 체결된 주택 * 지자체에 토지거래허가를 신청 접수한 경우 포함
②	어린이집 (영유아보육법)
③	준공 후 미분양 주택을 최초로 매입한 경우 * 단, 관할 지자체에서 「조특법」상 특례 인정 확인 날인을 받은 주택으로 한정
④	임대사업자가 임대목적으로 건설하여 공급하는 민간건설임대주택 (민간임대주택법)
⑤	상속·채권보전을 위한 경매참가 등 불가피한 주택 취득
⑥	행안부장관이 고시하는 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
⑦	문화재
⑧	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 연장시 차주의 주택 보유 현황 심사

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

○ (법인 임대사업자) HOMS 활용이 불가능한 경우* 차주가 직접 다주택자가 아님을 입증(자산보유내역서, 세무자료 등)·확약**

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

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

➡ 동의서 제출(개인·개인·법인 임대사업자), 확약(법인) 거부시 만기연장 불허

(2) 규제 방안

- ☐ (원칙) 다주택자가 보유한 수도권·규제지역 APT 주택담보대출* (이하 “주담대”)의 만기연장을 원칙적으로 불허

※ 만기일시상환 대출규모는 약 4.1조원(1.7만건), 이 중 '26년중 만기도래분은 약 2.7조원(1.2만건) 추정 (全 금융권 기준, 금감원)

- ☐ (예외) 불가피한 경우 등에는 예외적으로 만기연장 허용

① (임차인이 있는 경우) 임대차계약종료일*까지 만기연장

※ 임대차계약종료일의 정의

- ☐ (원칙) 발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약의 종료일

- ☐ (예외) 다음의 경우(①, ②)에는 갱신계약의 종료일

① 대책 시행일 전일('26.4.2일~4.16일)까지 체결되는 묵시적 갱신

② 발표일('26.4.1일)로부터 4개월 이내에 종료('26.7.31일)되는 임대차계약에 대한 계약갱신청구권 행사

< 토지거래허가 관련 보완 조치 >

- ☐ (배경) 주택담보대출(만기일시상환)이 있는 다주택자가 주택을 매도하려는 경우, 토지거래허가제도상 실거주 의무* 등으로 즉각적인 주택매도 곤란

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

- ☐ (보완조치) ①무주택자가 ②다주택자가 소유한 주택(임대중이거나 전세권이 설정된 경우)을 ③'26.12.31일까지 지자체에 토지거래허가신청 접수하고, ④허가일로부터 4개월 내 취득하는 경우에는 ⑤실거주 의무를 임대차 계약종료일까지 유예

① 토허제 신청일 기준 무주택자

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

※ 토지거래허가 보완에 맞춰 주담대 약정상 전입신고의무도 보완

* (현행) 대출실행일로부터 6개월

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

② (등록임대사업자) 의무임대기간 종료일까지 만기연장*

* 등록임대사업자가 자진말소가 예정되어 있는 경우에는 자진말소시점까지만 연장

- 의무임대기간 종료후 기존 임차인 지속 거주시 의무임대기간 종료일 기준 유효하게 체결*된 임대차계약종료일*까지 연장

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

※ 임대차계약종료일의 정의 (등록임대사업자 한정)

□ (원칙) 의무임대기간 종료일 기준 유효하게 체결된 임대차계약의 종료일

□ (예외) 다음의 경우(①, ②)에는 갱신계약의 종료일

① 대책 시행일 전일('26.4.2일~4.16일)까지 체결되는 묵시적 갱신

② 의무임대기간종료일로부터 4개월 이내에 종료되는 임대차계약에 대한 계약 갱신청구권 행사

③ (법적 의무) 법령상 의무 등으로 즉시 매도가 불가능한 경우*, 해당 의무종료일까지 만기연장

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

④ (신뢰보호) 발표일('26.4.1일)까지 금융회사가 차주에게 기존 대출의 만기연장을 既 통보(유선·문자·메일 등)한 경우

⑤ (공익적 목적 등 고려) 민간임대리츠*(주택공급), 공익법인**(공익사업) 등 공익적 목적이 존재하는 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))

⑥ 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 만기가 도래하는 다주택자의 수도권·규제 지역 APT 주담대(가계대출, 임대사업자대출)에 대해 시행

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

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

3 대출규제 위반 집중점검

- ◆ '21년 이후 취급된 사업자대출의 용도외유용 여부를 전면 점검하여 즉각적인 대출 회수 및 수사기관 통보 등 시행
- ◆ 사업자대출 용도외유용 점검기준, 대상, 제재 수준 등을 대폭 강화하여 사업자대출을 통한 주택구입 유인 원천 차단

[1] 점검 현황

① (사업자대출) 사업자대출의 용도외유용 행위(예 : 주택구입)는 ①금융회사 자체 점검 및 ②금감원 현장점검을 통해 점검

○ '25.7월부터 '25.12월까지 총 2만 건을 점검하여 127건 (587.5억원) 적발, 91건(464억원) 대출 회수 조치

② (가계대출) ①기존주택 처분, ②추가주택 구입금지, ③전입 의무 등이 부과되는 대출약정에 대한 위반행위 지속 점검

- * ①1주택세대가 수도권·규제지역내 주담대 취급시 기존주택 처분 필요(6개월내)
- ②생활안정자금목적 주담대 취급시 신규주택 추가 구입 금지 등
- ③무주택세대가 수도권·규제지역내 주담대 취급시 해당 주택 전입 필요(6개월내)

○ '25년 하반기 중 ①처분약정 17건, ②추가주택 구입금지 위반 2,945건, ③전입약정 위반 20건을 적발하여 대출회수·신정원 등록*

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

[2] 향후 점검계획

- (금융권·금감원) 全 금융권 사업자대출 용도외유용에 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

① '21년* 이후 既 실행 사업자대출 대상 점검(만기 미도래 전)

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

② 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 위반에 대하여도 지속 점검하고, 위반시 대출 회수·신정원 등록 등 제재조치 시행

- (국세청) 자금조달계획서 등을 활용하여 사업자 대출로 고가 아파트 취득한 사례 선별·추출 및 전수 검증

- 대출금 부당 유용에 따른 탈세행위 및 관련 사업체 전반에 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 대상을 한정적으로 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 개인 사업자만 점검		■ <u>법인 부동산임대업자도 점검</u>
■ 주택담보 사업자대출은 소유권 이전 등기 3개월 미경과 대출에 한정		■ <u>모든 주택담보 사업자대출</u> 점검 원칙
■ <u>소액*</u> 사업자대출은 점검 생략 * 법인 건당 5억원, 개인 건당 1억원 이하		■ <u>소액 대출 기준 강화</u> * (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 금융기관에서만 신규사업자 대출 취급을 일정기간 금지(^{1차 적발시}1년, ^{2차 적발시}5년)
- **(개 선)** 쏘 금융권*의 모든 대출(사업자대출, 가계대출 등) 취급을 금지(^{1차 적발시}3년, ^{2차 적발시}10년)

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

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

③ 주택구입 여부 확인 등 사후관리 강화

- **(현 행)** 사업자대출은 주택소유확인시스템(HOMS) 정보 조회를 위한 사전동의 절차 부재로 주택소유정보 조회 곤란
- * **가계대출**은 무주택·생애최초주택 확인 및 약정상 의무(기존 주택 처분 의무 등) 이행 확인 등을 위해 **정보조회에 대한 차주의 사전 동의 징구**
- **(개 선)** 사업자대출(개인·법인)도 신규대출, 대출 만기연장·조건변경시 HOMS 조회를 위한 사전 동의서 징구

※ 동의서 제출 거부시 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 주담대에 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) 쏠금융권 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