



보도시점 2026. 4. 1.(수) 10:00 배포 2026. 4. 1.(수) 8:00

- 부동산 시장과 금융의 절연을 위한 -

「'26년도 가계부채 관리방안」 발표

- ① '26년도 관리대상 가계대출 증가율(1.5%)을 경상성장을 전망치의 절반 이하 수준으로 관리하고, 가계부채/GDP 비율을 '30년까지 80%로 하향
- ② 다주택자·임대사업자의 수도권·규제지역 아파트 담보대출 만기연장을 불허하되, 불가피한 경우에는 예외적(예 : 임차인이 있는 경우)으로 허용
- ③ '21년 이후 취급된 사업자대출을 전면 점검하고 용도외유용 점검기준, 제재 수준 등을 대폭 강화 (👉 가계대출 규제 위반 점검도 지속 병행)

※ 【관련 국정과제】 58. 금융안정과 생산적 금융을 위한 가계부채 관리

I. 회의 개요

이억원 금융위원장은 '26.4.1일(수) 정부서울청사에서 관계부처 합동 「가계부채 점검회의」를 개최하였다. 이날 회의에는 재정경제부, 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 한국은행, 금융감독원 등 관계기관과 업권별 협회, 5대 시중은행 등이 참석하였다.

참석자들은 정부의 다각적인 관리 노력으로 가계부채 규모가 하향 안정화 되고 있으나, 다주택자 등의 투기적 대출 수요 등 잠재적 불안 요인이 상존 하고 있다고 평가하며, 현재의 가계부채 하향 추세를 유지하고 투기적 대출 수요를 관리하기 위한 가계부채 관리방안이 필요하다는데 의견을 모았다.

■ (일시/장소) 4.1일(수) 10:00 ~ 11:00 / 서울정부청사

■ (참석자) 이억원 금융위원장(주제), 재정경제부, 국토교통부, 행정안전부, 국세청, 한국은행, 금융감독원, 은행연합회, 생·손보협회, 저축은행중앙회, 여신금융협회, 온투협회, 신협·농협·수협·새마을중앙회, 5대 시중은행(국민·신한·하나·우리·농협)

II. 2026년 가계부채 관리방안

이억원 금융위원장은 “최근의 가계부채 증가율 둔화에도 불구하고 우리나라의 GDP 대비 가계부채비율은 주요국에 비해 여전히 높은 수준”이라고 언급하며, “부동산 시장으로의 과도한 자금 쏠림이 경제 전반의 성장과 활력을 저해”하고 있다고 강조하였다.

특히, “최근에는 레버리지를 활용한 투기적 대출수요가 부동산 시장으로 지속 유입되며 주택시장을 자극하고 있다”고 우려하며, “대출을 활용한 일부 개인들의 주택 투기·투자 수요와 주택담보대출을 손쉬운 이자장사 수단으로 인식하는 금융회사의 대출 취급 유인이 이러한 악순환을 만들어 내고 있다”고 언급하였다.

아울러, “이러한 악순환의 고리를 끊고 ‘망국적 부동산 공화국’의 오명에서 벗어나기 위해서는 부동산 시장과 금융의 과감한 절연이 절실한 시점”이라고 강조하며, “금일 발표되는 「‘26년도 가계부채 관리방안」은 부동산 시장과 금융의 절연을 통해 금융이 ‘우리 경제의 대전환’을 이끌어 나가기 위한 출발점¹⁾이 될 것”이라고 밝혔다.

1. 가계대출 현황

그간의 가계부채 관리 노력으로 GDP 대비 가계부채 비율¹⁾이 '21년 이후 지속적으로 하락하는 등 가계부채 디레버리징이 점진적으로 진행되고 있다. 특히 '25년에는 금리 인하, 주택시장 과열 양상 등에도 불구하고 다각적인 관리 노력²⁾ 등에 따라 하향 안정화 기조가 이어지고 있다.

1) ('17)84.8 ('18)86.8 ('19)89.6 ('20)97.1 ('21)98.7 ('22)97.3 ('23)93.0 ('24)89.6 ('25)88.6(추정치)

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

다만, 우리나라의 가계부채는 주요국 대비 여전히 높은 수준*이고, 차주와 금융회사의 주택담보대출(이하, '주담대') 취급 유인이 지속되고 있어 고강도 관리기조를 유지할 필요가 있다. 특히 최근 실물 및 금융시장의 불확실성이 확대되는 국면에서 그동안 누적된 가계부채의 부담이 잠재적 리스크 요인으로 작용하고 있다.

* 가계부채/GDP 비율 주요국 비교('25.3Q, %) : **(韓)89.4** (美)68.0 (日)61.1 (中)59.0

2. 주요 내용

(1) 가계부채 총량관리 강화

'26년에도 가계부채 수준, 주택시장 여건 등을 종합적으로 감안하여 엄격한 가계대출 총량관리 기조를 유지한다. '26년 총량관리 목표를 '25년도 실적(증가율 1.7%)보다 한층 강화하여 금년도 경상성장률 전망치*의 절반 이하 수준인 1.5%로 설정한다. 중장기 로드맵을 통해 '30년까지 GDP 대비 가계부채 비율을 80% 수준으로 하향 안정화한다. 또한, 민간·정책금융간 적정 공급비중 등을 감안하여 정책대출 비중을 현행 30% 수준에서 20% 수준까지 단계적으로 축소한다.

* 재경부, 「2026 경제성장전략」 경상성장률 전망치 약 4.9%

'26년도 목표 설정시 '25년도 목표 미준수 금융회사에 대한 엄격한 페널티*를 부여한다. 특히, '25년도 관리목표를 크게 초과한 새마을금고에 대해서는 '26년도 관리목표를 +0원으로 설정하고, 필요시 '27년도 관리목표에서도 추가 차감을 적용할 계획이다.

* '25년도 실적초과분을 '26년도 관리목표에서 차감(초과규모별 차감액 차등 적용)

주담대에 대한 별도 관리목표를 신설¹⁾하여 주담대는 확대하고 기타 대출은 축소하는 일부 금융회사의 편법적 가계대출 관리유인을 원천적으로 차단한다. 또한, 월별·분기별 관리목표 설정을 통해 매년 제기되어온 연말 대출절벽 발생 우려²⁾를 완화해 나갈 계획이다.

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

2) 금융권이 관리목표 준수를 위해 연말에 관리 강화 → 대출절벽 발생 우려

다만, 가계부채 총량관리 과정에서 서민 취약차주 등에게 과도한 자금 애로가 발생하지 않도록, 금융회사의 '26년도 가계대출 관리실적 집계시 정책서민금융, 민간 중금리 대출 취급분 등에 대한 예외 인정 물량을 확대해 나갈 방침이다.

(2) 다주택자 주택담보대출 만기연장 제한

다주택자*가 보유한 수도권·규제지역 아파트 담보대출의 만기연장은 원칙적으로 불허한다. 다만, 다주택자 여부 확인 시 매도계약이 체결된 주택, 어린이집, 준공 후 미분양주택 등 규제 적용이 곤란한 경우 등은 주택 보유수에서 제외한다.

* 주택(소재지 무관)을 2채 이상 보유한 개인, 임대사업자(개인·법인)

※ 다주택자(6.27대책), 임대사업자(9.7대책)의 수도권·규제지역내 주담대 신규취급은 旣 제한

또한, 주택을 즉시 매도하기 어려운 불가피한 사유가 있는 경우에는 예외적으로 만기연장을 허용한다. 특히, 임차인이 있는 경우에는 발표일('26.4.1일) 기준 유효하게 체결된 임대차계약종료일까지¹⁾ 만기연장을 허용하여 임차인을 보호하되, 무주택자가 해당 주택을 '26.12.31일까지 허가관청에 토지거래허가신청을 접수하고, 허가일로부터 4개월 내 취득하는 경우에는 토지거래허가제도상 실거주 의무²⁾를 임대차계약종료일까지 유예³⁾하여 다주택자의 신속한 매물 출회를 적극 유도해 나갈 계획이다.

- 1) 단, ❶대책 시행일 전일('26.4.16일)까지 체결되는 묵시적 갱신과 ❷발표일로부터 4개월 이내에 종료되는 임대차계약('26.7.31일)에 대한 계약갱신청구권 행사는 갱신계약의 종료일
- 2) 매수자가 토지거래허가 취득 후 4개월 이내에 해당 주택에 실거주할 의무가 발생하는 바, 임대차계약종료가 4개월 미만으로 남은 주택만 거래 가능
- 3) 주택담보대출시 전입의무도 임대차계약종료일로부터 1개월 뒤까지 유예

동 조치는 쏘 금융권의 준비기간 및 차주의 대출상환계획 수립기간 등을 감안하여 '26.4.17일부터 시행한다. 발표일('26.4.1일) 후 시행일 전일('26.4.16일) 중에 만기가 도래하는 주담대에 대해서는 종전 규정에 따라 만기연장 심사가 진행된다. 토지거래허가 관련 보완조치는 「부동산거래신고법 시행령」 개정을 거쳐 4월중 시행한다.

	현행	개선 방안	조치사항	시행 시기	비고
다주택자 주담대	관행적 만기연장	수도권·규제지역 아파트 주담대 만기연장 원칙적 불허	행정지도	'26.4.17일	(예외) 임차인이 있는 경우, 법령상 의무, 공익적 목적 등 불가피한 경우

(3) 대출규제 위반 집중 점검 및 제도개선

대출규제 위반 등 탈법·편법적 대출 행위를 지속적으로 집중 점검한다. 이미 지난 '25년 하반기 동안 사업자대출의 용도외유용 127건(587.5억원), 가계대출 약정위반 2,982건*이 적발되어 대출회수 등 조치가 이루어졌다. '21년 이후 실행된 사업자대출의 용도외유용 여부도 금융회사·금감원이 전면 점검하여, 즉각적인 대출 회수 및 수사기관 통보 등의 조치를 추진할 예정이다.

* 처분약정 위반 17건, 추가주택 구입금지 위반 2,945건, 전입약정 위반 20건 적발

또한, 사업자대출 용도외유용 행위 적발시 제한되는 신규대출의 범위를 해당 금융회사의 사업자대출에서 **소** 금융권의 모든 대출(가계대출 포함)로 넓히고, 금지 기간 등도 대폭 확대할 예정이다.

		현행	개선 방안	조치사항	시행 시기	비고
사업자 대출 용도외 유용 적발 시	신규여신 제한대상	해당 금융회사 사업자대출	소 금융권 모든 대출	금융업권별 준칙 등 개정	점검준칙 등 개정 후 * '26.2분기中	※ 개정준칙 시행 후 신규대출 건부터 적용
	신규여신 제한기간	1차적발 1년, 2차적발 5년	1차적발 3년 , 2차적발 10년			

국세청은 자금조달계획서 등을 활용하여 사업자 대출로 고가 아파트 등을 취득한 사례를 선별·추출하고 전수 검증할 예정이다. 대출금 부당 유용에 따른 탈세행위 뿐만 아니라 관련 사업체 전반에 대해 탈루실태를 종합적으로 살펴볼 계획이다. 다만, 전수 검증을 실시하기 전에 용도외 유용한 사업자 대출을 자발적으로 상환하고 탈세사항에 대해 수정신고하는 경우 검증대상 제외 및 가산세 감면 등 조치할 예정이다.

가계대출 규제위반에 대해서도 철저한 점검을 지속할 계획이다. 금감원은 금융회사가 가계대출 취급시 체결한 추가약정에 대해 차주의 약정위반 현황, 금융회사의 사후관리 적정성 등을 점검한다. 가계대출 약정 위반이 적발될 경우 대출회수 및 신용정보원 정보 등록(향후 3년간 주택 관련 대출 제한) 등 조치가 이루어진다.

(4) 온라인투자연계금융업자에 대한 대출규제 적용

온라인투자연계금융업자에 대해서도 강화된 대출규제를 적용하여 온투 업권으로의 풍선효과 발생을 사전에 차단한다. 그간 온라인투자연계금융업자는 업계자율규제(주담대 대출한도 6억원)를 운영하고 있었으나, 향후에는 LTV 규제 및 주택가격별 대출한도규제 적용을 의무화한다.

	현행	개선 방안	조치사항	시행 시기	비고
LTV	없음	규제지역40% 비규제지역70%	행정지도	'26.4.2일	-
주담대 대출한도	자율규제 6억원	15억원 이하 6억원 15억원 초과 25억원 이하 4억원			
		25억원 초과 2억원			

※ 중도금 대출은 대출한도 미적용, 이주비 대출은 주택가격에 관계없이 최대한도 6억원 적용

III. 향후계획

금융위원회는 가계부채 및 부동산 시장의 조속한 안정화를 위해 금번에 발표한 방안 중 즉시 시행이 가능한 조치들은 발표 후 즉각 시행¹⁾하고, 행정적 조치가 필요한 과제²⁾는 최대한 신속하게 추진해 나갈 예정이다.

- 1) 온라인투자연계금융업자 대출규제 적용 등(4.2일)
- 2) 다주택자 대출 만기연장 제한(4.17일), 대출규제 위반 점검 제도개선(점검준칙 등 개정 후)

이억원 금융위원장은 “이제는 금융이 부동산 시장과 금융의 절연을 선언 하고 새로운 미래를 향해 나아가야 한다”고 강조하며, “쏠 금융권이 비상한 각오로 총량관리 목표 달성, 다주택자의 만기 연장 제한, 대출규제 위반 행위 점검 등을 철저하게 추진해 달라”고 당부하였다.

또한, “금번 대책의 효과적인 이행을 위해 일선 창구에서 소비자 혼선과 불편이 발생하지 않도록 업권별 협회와 금융회사에서 직원 교육, 전산시스템 점검, 고객 안내 등에 만전을 기해달라”고 언급하였다.

아울러, “오늘 논의된 '26년 가계부채 관리방안 외에 투기적 목적의 비거주 1주택자 등에 대한 대출규제 방안 등을 추후 발표하고, 부동산 금융의 경제적 유인구조를 전면 재설계하여, ‘부동산 투기는 돈이 안된다’는 원칙을 시장에 확실하게 각인시켜 나가겠다”고 강조하였다.

향후 금융위원회는 DSR* 적용대상 확대, 가계부채 구조 개선을 위한 장기고정금리로의 전환 유도 등 안정적인 가계부채 관리를 위해 그간 추진해 온 과제들도 차질 없이 준비하여 발표해 나갈 계획이다.

* DSR : Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율

- ※ 붙임1. 이역원 금융위원장 모두말씀
 붙임2. 2026년 가계부채 관리방안
 붙임3. 2026년 가계부채 관리방안 관련 FAQ

담당부서 (총괄)	금융위원회 금융정책과	책임자	과 장	권유이 (02-2100-2830)
		담당자	서기관	윤덕기 (02-2100-1690)
			사무관	남진호 (02-2100-1691)
			사무관	이준협 (02-2100-1696)
			사무관	김현신 (02-2100-1692)
	재정경제부 자금시장분석과	책임자	과 장	박언영 (044-215-2740)
		담당자	사무관	신승헌 (044-215-2741)
	국토교통부 민간임대정책과	책임자	과 장	조성태 (044-201-4100)
		담당자	사무관	장문석 (044-201-4476)
	국토교통부 토지정책과	책임자	과 장	한정희 (044-201-3398)
		담당자	사무관	이영주 (044-201-3402)
	국토교통부 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	김도한 (044-201-3339)
	행정안전부 지역금융지원과	책임자	과 장	김대영 (044-205-3941)
		담당자	사무관	조성조 (044-205-3947)
	국세청 부동산납세과	책임자	과 장	오은정 (044-204-3401)
		담당자	사무관	양창호 (044-204-3417)
	금융감독원 은행리스크감독국	책임자	국 장	황준하 (02-3145-8350)
		담당자	팀 장	이훈아 (02-3145-8352)
			팀 장	심서연 (02-3145-8359)
	한국은행 금융안정국	책임자	팀 장	김정호 (02-750-6834)
		담당자	과 장	고은아 (02-750-6619)