

연봉 5000만원 차주, 주담대 한도 2000만원 줄어들어

(40년 만기 원리금 균등상환)

스트레스 DSR 1단계 시행

DSR에 일정수준 가산금리 부과 3단계로 적용... 내년 100% 예정 금융위 “대출 위축 없도록 관리”

26일부터 은행권이 ‘스트레스 총부채원리금상환비율(DSR)’을 적용함에 따라 대출한도가 크게 줄어든다. 연봉이 5000만원인 경우 주택담보대출액이 2000만원가량(40년만기 원리금 균등상환), 1억원인 차주(30년만기 금리 5.04%·분할상환)는 3000만원이 줄 전망이다.

은행 가계대출 잔액이 1100조원에 육박하면서 정부가 ‘스트레스 DSR’을 통해 가계대출 관리에 나서기 때문이다. 이제도가 도입되면서 변동금리·혼합금리·주기형금리로 대출을 받는 차주들의 대출 한도는 수천만원씩 줄어든다.

25일 금융당국에 따르면 은행권 주택담보대출(주담대)에 적용하는 스트레스 DSR 제도를 26일부터 시행한다. 새로 취급하는 주택담보(오피스텔 포함) 가계대출의 DSR을 ‘스트레스 금리’ 기준으로 산출하는 것.

스트레스 DSR 제도란 변동금리 대출 등을 이용하는 차주가 대출 이용기간 중 금리 상승으로 인해 원리금 상환



26일부터 스트레스 DSR(총부채원리금상환비율)이 도입되면서 차주들의 대출 한도가 줄어든다. 서울 시내 은행의 대출창구 모습 /뉴시스

부담이 상승할 가능성을 감안해 DSR 산정시 일정수준의 가산금리(스트레스 금리)를 부과하는 제도다.

스트레스 금리는 과거 5년 내 가장 높았던 수준의 가계대출 금리와 현 시점(매년 5·11월) 금리 간 차이를 기준으로 하되, 하한(1.5%)과 상한(3.0%)이 부여된다. 스트레스 금리는 연 2회(6월·12월) 산정한다.

변동금리에는 가산금리가 100%, 혼합금리(5~9년 고정 후 변동금리 전환)는 최대 60%를 적용한다.

예를 들어 대출금리가 5%, 가산금리가 3%라고 하면 변동금리로 대출을 받았을 때 DSR 산정시 금리는 8%(5%+3%)다. 혼합금리로 받을 경우 가산금리의 60%인 1.8%가 더해져 6.8%(5%+1.8%)가 적용된다.

주기형 대출은 가장 낮은 수준의 스트레스 금리를 적용한다. 30년 만기 대출의 경우 금리변동주기가 5~9년인 대출은 변동금리에 적용되는 스트레스 금리의 30%, 9~15년은 20%, 15~21년은 10%에 해당하는 스트레스 금리를 적용한다.

금융당국은 스트레스 DSR 제도 도입

입으로 대출한도 축소 부담이 과도해질 것이란 우려를 고려해 상반기에는 스트레스 금리의 25%, 하반기에는 50%만 적용한다. 이후 2025년부터는 스트레스 금리를 100% 적용할 예정이다.

예를 들어 소득이 1억원인 차주가 30년만기 주담대(금리 5.04%·분할상환)를 받는다고 했을 때, 기존 대출한도는 6억6000만원(DSR 40% 적용)이지만 오는 26일부터는 3000만원(-4%) 줄고, 하반기에는 6000만원(-9%)이 줄어든 6억이다. 스트레스 DSR 100%가 적용되는 내년에는 기존 6억6000만원에서 5억6000만원으로 1억원(-16%) 줄어든다.

금융당국의 스트레스 DSR 시행은 은행권 가계대출 잔액이 10개월 연속 증가해 사상 최고치를 갈아치우면서 가계 빚 관리가 시급하다는 판단에서다.

지난 1월말 기준 은행 가계대출잔액

은 1098조4000억원으로 지난 1월 한달 새 3조4000억원 늘어 전달(3조1000억원)에 대비 증가폭이 확대됐다.

또한 지난 1월말 신생아특례대출 등 정책금융상품 신청이 시작되면서 주담대 잔액이 더 늘어날 것으로 예상되면서 가계대출 옥죄기 수위는 더 높아질 것으로 보인다.

금융위 관계자는 “이번 스트레스 DSR 제도가 가계부채 관리를 위한 주요 정책수단으로 자리 잡기를 바란다”며 “제도 시행 후 과도한 대출 위축이 발생하지 않게 모니터링도 강화할 예정이다”라고 말했다.

한편 스트레스 DSR 제도는 2단계(7월1일~12월31일), 3단계(2025년1월1일 이후) 순으로 강화돼 대출 한도 축소 폭이 커진다. 스트레스 금리 반영 비율이 1단계 25%에서 2단계 50%, 3단계 100%로 높아지기 때문이다.

/이승용 기자 lsy2665@metroseoul.co.kr

고금리에 민간소비 위축 ‘3040·중상위층’ 직격탄

고물가·고금리에 소비회복세 약화 ‘예금·채권 늘리고 대출 등 부채 줄여’

높은 수준의 금리가 민간소비를 20% 이상 위축시키는 것으로 나타났다. 특히 자산에 비해 대출이 많은 30·40대와 소득 중상위층이 금리상승의 영향을 크게 받아 소비가 급격히 감소했다.

한국은행이 25일 발표한 ‘경제전망 핵심이슈: 가계별 금리익스포저를 감안한 금리상승의 소비영향 점검’ 보고서에 따르면 우리나라는 2022년말부터 고물가 및 고금리의 영향으로 소비회복세가 약화되고 있다.

2022년 한은은 기준금리를 7차례 인상했다. 2022년 1월 기준금리는 1.00%에서 2022년 11월 3.25%로 2.25%포인트(p) 올랐다. 소비자물가도 전년 대비 평균 5.1% 높다.

◆ 금리인상에 소비감소

한은은 고물가 고금리가 이어지며 가계가 저축을 늘리고 소비를 줄이는 ‘기간간 대체’ 효과가 나타나고 있다고 분석했다.

실제로 코로나19 팬데믹 초기 크게 상승한 가계 순저축률은 서서히 하락하고 있지만, 팬데믹 이전보다 높은 수준이다.

정동재 조사국 거시분석팀 과장은 “고금리로 가계는 예금, 채권 등 이자부자산을 크게 늘리고, 대출금 등 이자부

부채는 줄이고 있다”며 “이 같은 움직임이 민간소비를 약화시키는데 영향을 주었을 것”이라고 했다.

다만 민간소비는 취약층보다 금리상승시 이득보다 손해를 더 많이 보는 계층(금리상승 손해층)에서 크게 감소하는 경향을 보였다. 금리상승 손해층은 전체 계층에서 주택을 보유하고 있는 비중(69%)이 가장 많았고, 수도권에 거주하는 경우(51%)가 많았으며, 부채수준이 높았다.

정 과장은 “금리상승 손해층은 우리나라의 30~40대와 소득 4~7분위인 중산층인 경우가 많았다”며 “이들의 경우 소비상위층(소비 6~10분위)에 해당하기 때문에 이들의 소비회복이 더디지면서 우리나라 소비 부진에 영향을 줬다”고 말했다.

한은은 취약층의 경우 금리인상에 따른 소비변화가 크지 않을 것으로 분석했다. 취약계층의 경우 상대적으로 저소득이기 때문에 자산의 비중이 적고, 받을 수 있는 대출 규모마저 낮다. 금리상승으로 인한 손해는 상대적으로 적어 소비감소로 이어지지 않았다는 것이다.

정 과장은 “저소득 취약부문의 소비는 금리상승보다는 고물가 및 소득여건 둔화에 영향을 받았을 가능성이 크다”며 “전체 소비에서 차지하는 비중도 크지 않기 때문에 제한적으로 나타났다”고 말했다.

/나유리 기자 yul115@

안전하기로, 건강하기로, 사랑하기로

약속된 플레이

약속된 플레이를 펼치면 약속된 행복이 찾아오니

약속하길 잘했다!

함께, 약속 DB손해보험