

3단계 스트레스 DSR 시행방안

2025. 5. 20.

금융위원회
금융감독원

목 차

I. 그간의 추진경과 1

II. 3단계 스트레스 DSR 시행방안 1

III. 향후 계획 2

[참고1] 스트레스 DSR 제도 개요 3

[참고2] 3단계 스트레스 DSR 시행시 차주영향 분석 4

I

그간의 추진경과

- 가계대출 차주에 대한 미래 금리변동 위험을 반영하기 위해 스트레스 DSR 제도* 도입('24.2월)

* 대출금리에 일정 수준의 스트레스 금리(과거 5년내 최고금리와 현 시점 금리간 차이, 하한1.5%~상한3.0%)를 가산하여 DSR 산정 → 실제 대출금리에는 미반영

- 다만, 급격한 대출한도 축소에 따른 실수요 차주의 어려움, 점진적 제도 안착 필요성 등을 고려하여 단계적으로 시행

- ① (대상기관) 은행권^{1단계} 우선 시행 후 2금융권^{2,3단계}으로 확대
- ② (대상대출) 주담대^{1단계} → 신용대출^{2단계} → 기타대출^{3단계}로 점진적 확대
- ③ (스트레스 금리) 0.38%^{1단계} → 0.75%^{2단계} → 1.50%^{3단계}로 단계적 상향

※ '24.9월 2단계 시행 당시 가계대출 증가세를 주도한 은행의 수도권 주담대에 대해서는 1.20%의 스트레스 금리 가산

II

3단계 스트레스 DSR 시행방안

- ① 소 업권의 DSR이 적용되는 사실상 모든 가계대출*에 대해 스트레스 DSR을 적용하여 '25.7.1일부터 시행

* 다만, 신용대출은 잔액이 1억원을 초과하는 경우에만 스트레스 금리 부과

- ① (대상기관) 은행권 및 제2금융권(상호·여전·저축·보험)
- ② (대상대출) 은행권 및 제2금융권 주담대, 신용대출, 기타대출
- ③ (스트레스 금리) 1.50% [25.6월 예상 스트레스 금리(1.50%^P) × 적용비율(100%)]

※ 다만, 지방 주담대가 최근 가계부채 증가세에 미치는 영향* 등을 고려하여 지방 주담대에 대해서는 3단계 스트레스 금리 적용을 잠정(6개월) 유예**

* 금년 들어 은행권 주담대 신규 취급액에서 지방 주담대가 차지하는 비중이 감소

** 0.75%를 가산하는 2단계 유지 → 3단계 적용 여부는 금년말에 추후 검토

<표1> 스트레스 DSR 단계적 시행방안

구분(시행시기)		1단계('24.2월)	2단계('24.9월)	3단계('25.7.1일)
적용 대상	은행권	주담대	주담대+신용대출	주담대+신용+기타대출
	2금융권	-	주담대	
스트레스(ST) 금리		0.38%	0.75% (은행수도권주담대 1.20%)	1.50% (지방주담대는 0.75%만 가산)

② 혼합형·주기형 주담대의 스트레스 금리 적용비율을 상향 조정

* 주담대 평균 상환기간, 만기 중 고정금리가 적용되는 기간의 비중 등을 고려

<표2> 혼합형·주기형 주담대의 스트레스 금리 적용비율

구분	변동형	[고정금리 기간 or 금리변동주기] / 만기 비중				
		5년미만	30%미만	30~50%	50~70%	70% 이상
예: 30년만기	30년 변동	5년미만 고정 5년미만 주기형	5년~9년 고정 5년~9년 주기형	9년~15년 고정 9년~15년 주기형	15년~21년 고정 15년~21년 주기형	21년이상 고정 21년이상 주기형
혼합형	ST금리 × 100%	ST금리 × 100%	ST금리 × 60% → 80%	ST금리 × 40% → 60%	ST금리 × 20% → 40%	ST금리 미적용
주기형			ST금리 × 30% → 40%	ST금리 × 20% → 30%	ST금리 × 10% → 20%	

※ 지방 주담대는 혼합형·주기형 주담대에 대한 스트레스 금리 적용비율도 2단계를 적용

③ 6.30일까지 집단대출입주자모집공고가 시행되거나, 일반 주담대 부동산 매매계약이 체결된 대출에 대해서는 종전규정(2단계)을 적용

III 향후 계획

- 행정지도 공고(6월중) 후 시행(7.1일)
 - (시행 前 관리) 3단계 시행 前 선수요 쏠림 현상 등을 감안하여 금융회사의 월별·분기별 관리목표 준수 협조(계속)
 - (준비상황 점검) 업권별 실무간담회를 통해 시스템·내규 반영 여부 및 창구 지도 상황 등 점검(6월)
- 3단계 시행 이후 민원 발생 여부 등 창구 동향, 대출취급액 추이 등에 대한 모니터링 강화(7.1일~)

참고 1

스트레스 DSR 제도 개요

□ (대상범위) 은행권 및 2금융권의 DSR이 적용*되는 신규 대출

* 정책대출 등 DSR이 제외되는 대출유형에 대해서는 스트레스 DSR 미적용

□ (스트레스 금리) '과거 5년 최고금리 - 현재금리 차*'를 기본 스트레스 금리로 하되, 상품·금리유형에 따라 일정비율 적용(연 2회)

* 한국은행 예금은행 월별 가중평균 가계대출 금리 기준(매월 발표)

○ (주담대) 금리유형(변동/혼합/주기형)에 따라 차등하여 적용

- * ①변동형은 '스트레스 금리'를 그대로(100%) 적용,
- ②혼합형·주기형은 스트레스 금리의 '고정금리기간 or 금리변동주기/만기 비중'별로 차등적용
- ③순수고정형은 스트레스 금리 미적용

○ (신용대출) 금리고정기간에 따라 차등하여 적용

(단, 신용대출 잔액 1억 초과 고액차주에 한해 적용)

- * ①변동형 및 만기 3년미만 단기 고정금리 상품은 스트레스 금리를 그대로(100%) 적용
- ②만기 3~5년 순수고정 신용대출은 스트레스 금리의 60% 적용
- ③만기 5년이상 순수고정 신용대출은 스트레스 금리 미적용

□ (단계적 시행) 급격한 한도축소에 따른 실수요 차주 어려움 및 제도안착 등 고려하여 점진적·단계적으로 시행

<스트레스 DSR 단계별 시행방안>

		1단계	2단계	3단계
시행시기		'24.2월	'24.9월	'25.7.1일
적용대상	은행권	주택담보대출	주담대 + 신용대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출*
	2금융권	-	주택담보대출	주담대 + 신용대출 + 기타대출*
스트레스 금리		스트레스 금리의 25% 적용 (0.38%)	스트레스 금리의 50% 적용 (0.75%, 은행수도권주담대 1.20%)	스트레스 금리 100% 적용 (1.50%, 지방주담대 0.75%)

* 비주택(토지·상가) 담보대출, 기타담보대출, 장기카드대출 등

참고 2

3단계 스트레스 DSR 시행시 차주 대출한도 영향 분석

1. '25년 하반기 스트레스 금리 결정 : 1.50%(예상)

- 과거 5년간 최고금리 : 5.64% ('22.12월) (A)
- 현재 금리(예상) : 4.51% ('25.3월 기준) (B)
- "(A) - (B)" = 1.13%p ⇨ **하한금리 1.50% 적용** (지방 주담대 0.75% 차등 적용)

2. 은행권 차주 대출한도 영향 분석*

* 동 시뮬레이션은 참고용이며, 차주별 상황 등에 따라 구체적인 한도는 변동 가능

□ **(주담대) 금리유형(변동/혼합/주기형)에 따라 2단계 대비 차주별 대출한도가 수도권에서 △1~3천만원(△3~5%) 수준 감소**

① 소득 1억원 차주 기준 (30년 만기, 원리금균등상환, 대출금리 4.2% 가정)

지역	금리유형	차주별 대출한도		
		<미적용>	<2단계>	<3단계(2단계比 한도감소)>
수도권	변동형*	6.8억원	5.9억원	5.7억원 (△19백만원, 약 △3%)
	혼합형(5년)*		6.3억원	5.9억원 (△33백만원, 약 △5%)
	주기형(5년)*		6.5억원	6.4억원 (△18백만원, 약 △3%)
지방 (적용 유예 0.75%)	변동형	6.2억원	6.2억원 (변동없음)	
	혼합형	6.5억원	6.5억원 (변동없음)	
	주기형	6.6억원	6.6억원 (변동없음)	

* 금리유형(변동/혼합/주기형)별 ST금리 적용비율 : (2단계) 100%/60%/30% → (3단계)100%/80%/40%

② 소득 5천만원 차주 기준 (30년 만기, 원리금균등상환, 대출금리 4.2% 가정)

지역	금리유형	차주별 대출한도		
		<미적용>	<2단계>	<3단계(2단계比 한도감소)>
수도권	변동형*	3.4억원	3.0억원	2.9억원 (△10백만원, 약 △3%)
	혼합형(5년)*		3.1억원	3.0억원 (△17백만원, 약 △5%)
	주기형(5년)*		3.3억원	3.2억원 (△9백만원, 약 △3%)
지방 (적용 유예 0.75%)	변동형	3.1억원	3.1억원 (변동없음)	
	혼합형	3.2억원	3.2억원 (변동없음)	
	주기형	3.3억원	3.3억원 (변동없음)	

* 금리유형(변동/혼합/주기형)별 ST금리 적용비율 : (2단계) 100%/60%/30% → (3단계)100%/80%/40%

□ **[신용대출]** 금리유형(변동/고정형) 및 만기(3년 미만 여부)에 따라
 2단계 대비 차주별 대출한도가 **△1~4백만원(△2~3%) 감소**

○ **소득 1억원 차주 기준** (5년 만기, 만기일시상환, 대출금리 5.5% 가정)

구분	차주별 대출한도		
	<미적용>	<2단계>	<3단계(2단계比 한도감소)>
변동형 / 만기3년 ↓ 고정형 (ST금리의 100% 적용)	1.6억원	1.52억원	1.48억원 (△4백만원, 약 △3%)
만기3~5년 고정형 (ST금리의 60% 적용)		1.54억원	1.51억원 (△3백만원, 약 △2%)