
 금융위원회	<div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">보 도 자 료</div>				 금융감독원
보도	2018.10.23.(화) 조간	배포	2018.10.22		

책 임 자	금융위 중소기업과장 홍 성 기(02-2100-2990)	담 당 자	이 지 현 사무관(02-2100-2993) 권 진 웅 사무관(02-2100-2983) 오 성 근 사무관(02-2100-2994)
	금융위 금융정책과장 신 진 창(02-2100-2830)		윤 덕 기 사무관(02-2100-2835) 김 경 호 사무관(02-2100-2836)
	금감원 저축은행감독국장 김 태 경(02-3145-6770)		박 형 근 팀 장(02-3145-6773)
	금감원 여신금융감독국장 김 동 궁(02-3145-7550)		정 용 걸 팀 장(02-3145-7447)
	금감원 상호금융감독실장 양 진 호(02-3145-8070)		이 길 성 팀 장(02-3145-8072)
	저축은행중앙회 상무 한 대 호(02-397-8602)		김 생 빈 부 장(02-397-8640)
	여신금융협회 상무 이 태 운(02-2011-0711)		오 승 환 부 장(02-2011-0723) 이 효 택 부 장(02-2011-0724)
	신협중앙회 이사 박 영 범(042-720-1004)		고 광 득 부 장(042-720-1360)
	농협중앙회 상무 강 덕 재(02-2080-5055)		윤 해 진 부 장(02-2080-3110)
	수협중앙회 상무 강 신 숙(02-2240-2040)		민 봉 식 부 장(02-2240-2200)
	산림조합중앙회 상무 조 태 원(02-3434-7123)		임 성 훈 부 장(02-3434-7230)
	새마을금고중앙회 이사 황 국 현(02-2145-9012)		박 도 형 본부장(02-2145-9200)

제 목 : 저축은행·여전업권 DSR 시범도입(여신심사가이드라인 도입) 상호금융권 DSR·RTI 산정방식 개선

1 저축은행과 여전업권에 여신심사가이드라인 등이 도입됩니다.

- (가계대출) 모든 대출시 DSR 산출·자율활용(시범도입)
* '19년 상반기부터 관리지표로 활용할 계획
- (개인사업자대출) 부동산임대업 이자상환비율(RTI) 산출·적용,
1억원초과 대출 소득대비 대출비율(LTI) 산출·활용
- (용도외유용 점검기준) 개인사업자대출이 주택구입 등 가계
대출 규제회피 수단으로 이용되지 않도록 점검 강화

2 상호금융권 DSR·RTI 산정방식도 은행권에 맞추어 개선됩니다.

- * DSR은 그간 은행권 운영과정에서 나타난 개선사항 등을 반영하여
소득·부채 산정방식을 합리적으로 개선
- * RTI는 부적절한 운영 등을 방지하기 위해 불합리한 예외사유 폐지 등

I. 추진 배경

- 「가계부채 종합대책(‘17.10.24.)」에 따라 전업권에 순차적으로 가계대출·개인사업자대출 여신심사가이드라인 도입* 중

* 가계대출 가이드라인 : (은행) ‘16.2월 (보험) ‘16.7월 (상호금융) ‘17.3월
개인사업자대출 가이드라인 : (은행) ‘18.3월 (상호금융) ‘18.7월

→ 저축은행·여전업권에도 여신심사가이드라인을 도입하기 위해 금융위·금감원·업권별 협회 공동으로 T/F 구성·논의

- 또한, 은행권에서 그간 DSR·RTI 지표를 운영해 오면서 나타난 산정방식 개선사항을 발표(10.18.)

→ 이러한 개선사항을 저축은행·여전사·상호금융업의 DSR·RTI 지표 산정방식에도 반영할 필요

II. 주요 내용

1 저축은행·여전업권 여신심사 가이드라인 등 도입

(1) 「가계대출 여신심사 선진화를 위한 가이드라인」 도입 (10.31일 시행)

- ◇ 모든 가계대출(주택담보대출, 신용대출 포함) 심사과정에서 차주의 총체적 상환능력 확인을 위해 DSR을 산출(시범 도입)

* DSR 산출방식은 10.18일 발표한 은행권 산정방식 개선방안을 반영

- 저축은행·여전업권은 ‘18.10.31일부터 가계대출 차주의 DSR을 산출하고 이를 자율적으로 활용(시범 운영)
- ‘19년 상반기부터 DSR을 관리지표로 활용할 계획

- ◇ 은행권·상호금융권과 마찬가지로 가계 주택담보대출 취급시 소득확인, 분할상환 등 도입(상호금융권 등에 준하여 시행)

가. DSR 시범 도입

□ 저축은행 · 여전사는 모든 유형의 신규 가계대출(주택담보대출, 신용대출 포함) 취급시 DSR을 산출하고 자율적 활용

* DSR(Debt Service Ratio) : 모든 대출 원리금상환액 / 연간 소득

○ (산출대상) 모든 유형의 가계대출시 산출하나, 서민생활의 안정을 위한 대출*은 예외를 허용

* DSR 적용예외 : 햇살론, 새희망홀씨, 소액신용대출(3백만원 이하), 전세자금대출, 지자체 지원 협약대출, 국가유공자 대상 저금리대출, 화물차구입 자금대출(여전사만 해당) 등

※ 동 대출 신규취급시에는 DSR을 산출하지 않아도 되나, 다른 대출 취급을 위해 DSR을 산출할 때는 동 대출을 부채에 포함

○ (DSR 산정) 소 금융회사 대출 상환액 / 차주의 연간 소득

※ 10.18일 발표한 DSR 산정방식 개선내용 반영

- (소득산정) 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하되, 증빙 소득이 없는 대출은 인정 · 신고소득*을 확인하여 DSR을 산출하거나, 高DSR 대출(소득확인 없을시)로 분류하여 별도 관리

* 증빙소득과 직장가입자의 공공기관 발급자료로 추정된 소득은 100%, 인정소득(농 · 어업인의 소득자료 등으로 추정)은 95%, 신고소득(금융 소득, 카드사용액 등으로 추정)은 90%만 인정

· 저축은행 · 여전사의 영업특성을 감안, 신용조회회사 추정소득 모형으로 산정한 소득을 신고소득으로 인정하되, 제한적 활용*

* 추정된 소득의 80%, 5천만원 이내만 신고소득으로 인정하고, 고위험 대출(대출금리 20% 이상) 취급시에는 적용 제한

소득확인 유형	확인 방법	비 고
증빙소득	<ul style="list-style-type: none"> • 객관성 있는 소득확인 자료 - 근로소득원천징수영수증, 소득금액증명원, 사업소득원천징수영수증, 연금증서 등 	
인정소득	<ul style="list-style-type: none"> • 공공기관 발급자료 - 국민연금, 건강보험료 납부내역 등 	소득의 95% 반영 (최대 5천만원)
신고소득	<ul style="list-style-type: none"> • 대출신청자가 제출한 자료 - 이자·배당금·임대소득, 카드사용액 등 	소득의 90% 반영 (최대 5천만원)

- (부채산정) 대출종류(주택담보대출, 신용대출 등), 상환방식(분할, 일시상환) 등에 따라 차주의 실질적 상환부담을 합리적으로 반영

< DSR 부채 산정방식 >

분 류	종 류	상환형태	원 금	이자
주택 담보 대출	개별 주택담보대출 및 잔금대출	전액 분할상환	분할상환 개시이후 실제 상환액	실제 부담액
		일부 분할상환	분할상환 개시이후 실제상환액 + 만기상환액 / (대출기간 - 거치기간)	
		원금 일시상환	대출총액 / 대출기간(최대 10년)	
	중도금 · 이주비	상환방식 무관	대출총액 / 25년	
주택 담보 대출 이외의 기타 대출	전세자금대출	상환방식 무관	불포함	
	전세보증금 담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 4년	
	신용대출 및 비주택 담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 10년	
	기타대출	상환방식 무관	향후 1년간 실제 상환액	
	예·적금담보대출 유가증권담보대출	상환방식 무관	대출총액 / 8년	

* 음영은 10.18일 DSR 부채 산정방식 개선시 포함된 내용

- (DSR 활용) 저축은행 · 여전사가 차주 데이터를 충분히 축적할 때까지, 획일적인 규제비율을 제시하지 않고 여신심사 소 과정에 자율적으로 활용할 수 있도록 유도(“시범 운영”)

- 시범운업을 통해 차주의 DSR 데이터 등이 충분히 축적된 이후 저축은행 · 여전업권도 DSR을 관리지표로 도입(‘19.상반기, 잠정)

나. 주택담보대출 취급시 분할상환 등

- ☐ 은행권, 상호금융권 등과 마찬가지로 가계 주택담보대출 취급시 소득확인, 분할상환 등 도입(상호금융권 등에 준하여 시행)

- * ①(소득확인) 증빙소득으로 확인 원칙, 어려운 경우 인정 · 신고소득 활용
 ②(분할상환) 주택구입용도 등 대출은 매년 최초 약정대출금의 1/30이상 상환
 ③(고정금리) 스트레스 DTI가 80% 이상인 대출은 반드시 고정금리로 취급
 · 스트레스 DTI : 금리상승을 가정(최소 1%p 금리가산)하여 산정한 DTI

[2] 「개인사업자대출 여신심사 가이드라인」 도입 (10.31일 시행)

◇ 부동산임대업 이자상환비율(RTI), 소득대비 대출비율(LTI) 도입 등
개인사업자대출에 대한 체계적인 리스크관리 기반 마련

가. 부동산임대업 이자상환비율(RTI) 도입

□ 원칙적으로 RTI*가 주택 1.25배, 비주택 1.5배 이상인 건에 한해
신규 부동산임대업 대출을 취급(시행경과에 따라 기준 재설정 가능)

* $RTI(Rent\ to\ Interest) = \text{연간 임대소득} / (\text{해당 임대업대출 연간이자비용} + \text{해당 임대건물 기존대출 연간이자비용})$

※ RTI 예외취급 한도, 예외사유 등은 10.18일 발표된 은행권 기준과 동일하게 적용할 예정

나. 일부 분할상환 적용

□ 담보 부동산의 유효담보가액*을 초과하여 부동산임대업 대출을
받는 경우 “유효담보가액 초과분”을 매년 1/10 이상 분할상환**

* 유효담보가액 = 담보기준가액 × 담보인정비율 - 선순위 채권액(임차보증금 등)

** 1억원 이하 대출, 상속 등 불가피한 채무인수, 건축 중인 임대건물 등은 예외

다. 업종별 편중리스크 관리 강화

□ 업종별 여신 규모 및 증가율 등을 고려하여 자체적으로 관리
대상 업종을 선정(3개 이상)하고 업종별 여신한도 설정

※ 적용대상 : 직전연도말 개인사업자대출 잔액이 1천억원 이상인 저축은행
및 2백억원 이상인 여전사

라. 소득대비 대출비율(LTI) 도입

□ 1억원을 초과하는 신규 개인사업자대출 취급시 LTI*를 산출하여
여신심사 참고지표로 활용(대출금액이 10억원 이상인 경우 LTI
적정성에 대한 심사의견 첨부)

* $LTI(Loan\ to\ Income) = \text{차주의 쏜 금융권 대출 잔액} / \text{차주의 연소득}$

○ 여전사에 대해서는 생계형 화물차 구입자금대출은 LTI 적용
대상에서 제외

[3] 「용도의 유용 점검기준」 마련 (여전사 9.30, 저축은행 10.31 시행)

◆ **개인사업자대출이 가계대출 규제 회피 수단으로 이용되지 않도록 「자금용도의 유용 사후점검기준」 마련**

- **(점검대상)** 대출건당 1억원 또는 차주당 5억원을 초과하는 개인사업자대출에 대하여 점검을 실시하되,
 - 주택을 취득하면서 담보로 제공하는 경우에는 금액에 관계없이 전수 점검
- **(점검방법)** 대출취급 후 3개월 이내에 차주에게 대출금 사용내역표 징구 및 현장점검 실시
 - 부동산임대업을 하는 개인사업자의 경우 구입한 임대용 부동산을 사업목적에 맞게 사용했는지 임대차계약서 등을 추가 확인
- **(설명의무 강화)** 자금용도의 유용 적발시 불이익 조치를 여신 관련 약정서에 구체적으로 기재
 - 중요사항은 고객이 자필기재하도록 하거나 굵은 글씨로 기재함으로써 주의를 기울일 수 있도록 표시
 - 아울러, 점검대상이 아닌 차주도 대출금을 용도의 유용하는 경우에는 점검대상 차주와 동일하게 불이익조치를 받을 수 있음을 약정서에 기재
- **(내부통제 구축)** 저축은행·여전사 내부의 독립된 부서에서 용도의 유용 점검 현황에 대해 정기 모니터링을 실시

2 상호금융권의 DSR 및 RTI 제도 개선 (10.31 시행)

※ 10.18일 발표한 DSR 산정방식 개선내용 반영

가. DSR 적용범위 개선

□ (서민 실수요자 배려 확대) 신규대출시 DSR을 산정하지 않는 서민금융상품을 현행보다 확대

* (현행) 새희망홀씨, 바꿔드림론, 사잇돌대출, 징검다리론, 소액신용대출
→ (개선) 지자체 지원 협약대출, 국가유공자 대상 저금리대출 등 추가

※ 다른 가계대출 신청시에는 서민금융상품의 원리금상환액을 DSR 부채에 포함

□ (DSR 신규적용) 전세보증금, 예·적금 등 담보가치가 확실하여 미상환 가능성이 크지 않더라도, 차주의 순자산이 감소할 수 있는 담보대출은 DSR을 적용

* 전세보증금담보대출, 예·적금담보대출, 유가증권담보대출

※ 전세자금대출은 현행(시범운영)처럼 DSR 적용대상에서 제외하고, 다른 대출 신청시 이자만 부채에 반영

나. DSR 소득 산정방식 개선

□ (DSR 산정) 차주의 증빙·인정·신고소득을 확인하여 DSR을 산출

○ 예외적으로 소득을 확인하지 않는 대출(비대면대출, 전문직 신용대출, 협약대출 등)은 高DSR대출로 분류하여 별도 관리

○ 사업소득을 제출하는 차주의 경우, 차주가 받은 개인사업자대출의 연간 이자상환액 만량을 DSR 산정시 소득에서 제외*

* 신용정보원에 개인사업자대출 정보 등을 집중하여 '19.2분기부터 시행

□ (직장근로자 소득인정 범위 합리적 조정) 국민연금, 건강보험료 납부내역* 등을 통해 산출된 소득을 차주의 실제소득으로 인정**

* (현행) 소득의 5%를 차감하고 최대 5천만원까지만 소득으로 인정

** “직장가입자”의 국민연금, 건보료로 확인된 소득은 차주의 실제소득과 사실상 동일

○ 사업소득을 제출하는 차주의 경우, 차주가 받은 개인사업자대출의 연간 이자상환액을 DSR 산정시 소득에서 제외

다. DSR 부채 산정방식 개선

- (전세보증금담보대출) 전세가구의 주택별 평균 전세기간(3.6년) 등을 감안하여 4년간 분할상환하는 것으로 산정
- (예·적금담보대출 등) 금융회사의 최장 만기 등을 고려하여 8년간 분할상환하는 것으로 산정

라. RTI 산정방식 개선

- 그간 금융회사에서 자율적으로 운영해왔던 RTI 기준미달 임대업 대출 예외취급 한도를 폐지하고, RTI 기준미달 임대업대출의 예외사유도 원칙적으로 폐지

- 다만, 임대소득 이외의 기타소득으로도 상환능력을 증명할 수 있는 차주에 한해 여신심사위원회의 승인*을 받아 취급

* 단, 최소 RTI 기준(예: 주택 1배, 비주택 1.2배)은 충족해야 함

- 임대소득은 반드시 임대차계약서에 근거하여 산정하고, 추정 소득 활용을 원칙적으로 금지

- 추정소득을 활용*하는 경우, 인정비율 설정, 전결권 상향조정, 증빙서류 첨부 등 요건 강화

* 신규 상가 분양, 신축건물 구입 등 임대소득을 산출할 수 없는 경우

※ RTI 규제비율은 9.13 주택시장 안정대책 효과, 임대업대출의 소득·비용 정보에 대한 정확한 분석 등을 바탕으로 추후 조정 여부를 검토

Ⅲ. 기대 효과

- ① **(가계대출 여신심사 가이드라인)** DSR 시범도입, 소득산정기준 마련 등을 통해 차주의 상환능력 및 상환부담을 여신심사에 합리적으로 반영하여,
 - 향후 시장금리 상승 등에 대비하여 저축은행 및 여전사의 리스크 관리능력을 제고하는 한편
 - 장기적으로는 갚을 수 있는 만큼 대출받는 문화 정착
- ② **(개인사업자대출 여신심사 가이드라인)** LTI, RTI 등을 활용하여 개인사업자대출 심사시 상환능력을 보다 충실히 반영하도록 유도
 - 저축은행과 여전사가 자율적으로 특정 업종에 대한 편중 리스크를 관리하기 위한 기준을 제시
 - 아울러, 부동산임대업 대출 취급시 임대소득 및 이자비용을 반영함으로써 과도한 리스크 확대를 방지
- ③ **(자금용도외 유용 사후점검기준)** 개인사업자대출이 주택구입 등 가계대출 규제 회피수단으로 이용되는 것을 예방

IV. 향후 추진계획

☐ 여신심사가이드라인 등 제·개정

- 저축은행·여전업권 여신심사 가이드라인 및 용도의유용점검기준 시행(10.31일)

- 상호금융권 DSR 및 RTI제도 개선방안 시행(10.31일)

* 여신심사가이드라인 개정 일정, 상호금융권 전산시스템 준비 여건 등 고려

☐ 다만, 신용정보원 신용정보공동전산망 시스템 개선이 필요한 일부사항들은 '19년부터 순차적으로 시행

- 전세보증금담보대출, 예·적금담보대출, 유가증권담보대출의 원리금상환액을 다른대출 DSR 부채 산정시 반영('19.1분기)

※ 전세보증금담보대출, 예·적금담보대출, 유가증권담보대출을 신규신청하는 경우에 대한 DSR 적용은 '18.10.31일부터 즉시 시행

- 사업소득을 제출하는 차주의 경우, 차주가 받은 개인사업자대출의 연간 이자상환액을 DSR 산정시 소득에서 제외('19.2분기)