

가계부채 관리 방안 [4대 중점과제를 중심으로]

2017. 1. 13.

금 융 위 원 회

목 차

I. 최근 가계부채 동향 및 평가	1
II. 가계부채 관리 기본방향	3
III. 주요 정책과제	4
1. 금융회사 여신심사방식 선진화 로드맵	4
2. 주택담보대출 차주 연체부담 완화	9
3. 자영업자 지원 및 대출관리 강화	11
가. 자영업자 대출 관련 미시분석 실시	11
나. 자영업자에 대한 맞춤형 지원 확대	12
다. 자영업자 대출 리스크관리 강화	15
4. 새로운 정책모기지 상품 공급	16
가. 정책모기지 규모확대 및 맞춤형지원	16
나. (고령층 지원) 주택연금제도 개편	17
다. (저소득층 지원) 책임한정형(비소구)대출 시범사업 ..	19
IV. 향후 추진일정	23

I. 최근 가계부채 동향 및 평가

1. 가계부채 동향

- '16.9월 가계부채는 1,295.8조원으로 저금리, 주택시장 정상화 등으로 '15년 이후 빠른 증가세를 시현

* 가계부채 증가율(전년동기비,%) : (13)5.7 (14)6.5 (15)10.9 (16.3Q)11.2

- ◇ 가계부채 관리방안('16.8.25대책 및 후속조치 등)에 따라 '16.10월 이후부터는 증가세가 둔화되는 모습

* 은행권 가계대출 : ('16.10~12월)+19.7조원 (전년동기 +23.3조원 대비 3.6조원 ↓)
 * 은행 중도금대출 신규승인(월평균, 조원) : ('16.1~9) 4.4 → (10~12) 2.6
 * 상호금융 일평균 가계대출 증가(억원) : (10)+1,204 (11)+1,054 (12)+923

- ➡ 금년 경기여건 등을 감안할때 이러한 가계부채 증가세는 점차 안정화될 것으로 전망

- 그간의 정책적 노력 등으로 가계부채 질적 구조개선이 빠르게 이루어지고 있으며, 연체율 등 건전성 지표도 양호한 수준

* 은행 주담대 분할상환 비중 : ('12)13.9% → ('16.9)43.3% → ('17목표)55%
 고정금리 비중 : ('12)14.2% → ('16.9)41.4% → ('17목표)45%

* 은행 가계대출 연체율은 통계관리('09년) 이후 최저 : ('13.2)1.04% → ('16.11)0.30%

- 다만, 가계의 소득에 비해 여전히 가계부채의 증가속도가 빠르며, 경기상황에 상대적으로 민감한 자영업자의 소득대비 부채도 확대

* 가계 평균 가처분소득 : ('15)3,927만원 → ('16)4,022만원 (2.4% ↑)
 가계 평균 부채 : ('15)6,256만원 → ('16)6,655만원 (6.4% ↑)

* 원리금상환액/가처분소득(DSR) 비율('15년 → '16년) :
 (상용근로자) 21.5% → 24.3%(+2.8%p) (자영업자) 30.6% → 35.5%(+4.9%p)

- '16.9월 이후 美 금리인상기조 등으로 시장금리가 상승하며 가계대출 금리도 상승하는 모습

* '16.12월말 기준 주요 4개 은행의 주택담보대출 제시금리 인상폭(9월말대비) :
 고정금리(2.82%→3.43%) +61bp = 기준금리(+54bp) + 가산금리(+7bp)
 변동금리(2.57%→3.07%) +50bp = 기준금리(+20bp) + 가산금리(+30bp)

- 다만, 저금리·고정금리인 정책모기지 공급('16년 41조원)으로 차주가 실제 부담하는 금리는 은행 제시금리보다 낮은 수준

* 은행이 실제 취급한 주담대 고정금리 수준('16.11월, 한은) :
 (정책모기지 제외시)3.34% (정책모기지 포함시)3.00%

2. 평 가

- ① (시스템리스크) 가계부채 질적 구조개선, 금융회사 건전성 등을 감안할때 현단계에서 가계부채는 대체로 관리가능한 수준

- “값을수 있는만큼 고정금리로 빌리고 조금씩 나눠갚는” 원칙이 정착 → 금리상승기에 가계 상환부담이 그만큼 완화

- 연체율, 재무건전성기준 등 건전성 측면에서 감내가능한 수준

* 은행BS 14.7%(권고치 10.5%) 증권NCR 571%(권고치 100%), 보험RBC 264%(권고치 150%)

- LTV·DTI 평균 비율 등도 규제비율에 비해 낮은 수준

* 은행권 평균('16.9월) : (LTV)53.2%(규제비율 70%) (DTI)33.6%(규제비율 수도권 60%)

- ② (취약요인) 다만 금년 경기회복 지연 및 금리상승기조 등에 따라 부문별 취약요인에 대해서는 보다 세심한 관리노력이 필요

- (연체차주) 주택담보대출은 대출규모가 큰 특성상 연체발생가능성이 더 높은데다 담보권행사시 거주 불안정성이 초래될 소지

- (자영업자) 내수부진으로 어려움이 가중될 것인데다 다양한 성격의 자영업자가 혼재*되어 있어 맞춤형 관리노력이 필요

* ①생계를 위해 가게를 운영하는 영세 자영업자 ②중소기업 등에 준하는 규모로 사업을 운영하는 자영업자 ③부동산임대수익 등 수익성높은 자산에 투자하는 투자자

- (취약계층) 노령층, 저소득층 등에 대해 자금수요별 특성을 감안, 맞춤형 정책상품 공급 필요

- ③ (가계부채 관리능력) 근본적으로 금융회사의 자체적 여신심사 능력을 선진화하는 노력 필요

- (DTI) 현행 획일적 기준에서 차주의 상환능력을 반영하는 방식으로 개편(“新 DTI” 도입)

- (DSR) 모든 부채에 대한 상환능력을 종합적·체계적으로 심사할 수 있는 시스템을 정착

Ⅱ. 가계부채 관리 기본방향

◇ 정부는 '17년에도 가계부채를 안정적으로 관리하고, 서민·취약계층 등의 상환부담이 과도하지 않도록,

- ❶ 가계부채 증가속도 완화 및 질적 구조개선 노력 지속
- ❷ 서민·실수요층 등을 대상으로 정책모기지 차질없이 공급
- ❸ 한계차주·자영업자 등 취약계층에 대한 지원·관리 강화

① 가계부채 증가속도를 완화하고, 질적 구조개선 노력을 지속

- DSR(총채적상환능력심사) 도입을 통해 금융회사 여신심사 방식을 선진화하는 단계적 로드맵 마련
 - 현행 LTV(70%)·DTI(수도권 60%) 규제비율은 현 수준을 유지하되, 차주의 상환능력을 합리적으로 반영하도록 개선
- 여신심사 가이드라인을 모든 금융부문에 적용
 - * ('16년) 은행(2월), 보험(7월) / ('17년) 잔금대출(1월), 상호금융(3월)
- '17년 분할상환(50%→55%)·고정금리(42.5%→45%) 목표 상향 조정
- 금융기관 자체적 가계부채 관리목표 준수여부를 지속 점검하고, 증가속도가 빠른 기관들에 대한 리스크관리 적정성 여부 점검

② 서민·실수요층을 대상으로 정책모기지를 차질없이 공급

- 정책모기지 공급을 서민·실수요층에 집중하도록 지원요건을 정비하고, 지원규모도 확대('16년 41조원 → '17년 44조원)
- 고령층(내집연금 상품)·저소득층(비소구대출) 등 취약계층의 수요에 맞는 맞춤형 정책상품 마련

③ 한계차주·자영업자 등 취약계층에 대한 지원·관리 강화

- 주담대 차주의 연체발생을 최소화하고, 연체 발생시에는 주거안정성 등을 감안하여 부담을 완화하는 방안 추진
- 자영업자 생계에 어려움이 없도록 정책자금·컨설팅 등 지원을 강화하고, 과밀업종 등에 대한 금융회사 리스크관리 강화

Ⅲ. 주요 정책과제

1 금융회사 여신심사방식 선진화 로드맵

- ◇ 가계부채 질적 구조개선(고정금리, 분할상환) 정착을 계기로 금융회사 여신심사방식 선진화 로드맵을 마련('17.1분기)
- ◇ LTV(70%)·DTI(수도권 60%) 규제비율은 현재 수준을 유지하되, 차주의 상환능력을 보다 합리적으로 반영하는 “新 DTI” 도입

가. DSR을 활용한 금융회사 여신심사방식 선진화 로드맵 마련

① (1단계) DSR은 자율적 참고지표로 활용하고, 표준모형 마련('17년)

- DSR은 참고지표로 활용하되, 금융권 자율적으로 다양한 활용방안을 모색하고, 모범사례(best practice)를 공유
- 선진국 활용사례 등을 바탕으로 금융회사 자체 여신심사에 활용하기 위한 표준모형*을 개발(연구용역 추진)

* 여신심사에 DSR 반영시 고려요인, 반영 절차, 한도산정 방식 등 제시

② (2단계) DSR을 활용한 금융회사별 여신심사모형 개발('18년)

- 표준모형을 바탕으로 금융회사별 자체적인 여신심사모형을 개발하여 시범 적용

* 예) 은행별 고객특성(직업, 소득, 자산, 연령, 신용도 등)에 따른 리스크를 분석하여, 내부적인 DSR 한도 등 여신심사기준을 자율적으로 마련

☞ 참고 : DSR을 활용한 금융회사 여신관리 해외사례

- 금융회사가 DSR 정보를 차주에 제공하여 상담자료로 활용(차주 스스로 상환계획 수립)하는 등 다양한 활용방식도 개발·확산

※ 은행권부터 우선 적용하고 기타 업권은 은행권 성과를 보아가며 단계별 도입

③ (3단계) DSR을 활용한 여신심사모형 정착('19년 이후)

- DSR을 금융회사 여신심사의 종합적 관리기준으로 정착

* 해외) Wells-Fargo 은행은 자체적 여신기준에 따라 미 감독당국에서 제시한 적정DSR기준(43%)보다 엄격한 기준(36%)을 설정

- 금융회사의 건전성 유지를 위한 간접적인 감독지표*로 활용

* 예) DSR이 높은 대출이 총 가계대출에서 차지하는 비중을 제한하거나, DSR이 높은 대출이 연체될 경우 금융회사 책임을 강화(예 : 채무조정 감면을 확대) 등 (개별대출에 대한 획일적 대출상한으로 운영할 계획은 없음)

참고 1

DSR을 활용한 금융회사 여신관리 해외사례

1. 미 국

- (감독기관) 주택담보대출과 관련하여 美 연준(FRB) 및 소비자 금융보호청(CFPB)*은 DSR에 따른 차주의 상환능력 심사 의무화

* CFPB : Consumer Financial Protection Bureau

- (FRB) 은행 건전성 유지 차원에서 금융회사는 “차주의 상환능력” 등 감안한 명문화된 부동산대출 정책 수립 의무화

* 건전한 대출인수(underwriting)를 위한 기준 : 차주의 상환능력(the capacity of the borrower)을 감안해야 함(CFR Title 12 Part 208 Subpart E Appendix C)

- (CFPB) 차주가 상환능력을 넘는 대출부담을 지지 않도록 상환능력평가 가이드라인(ATR : Ability-to-Repay) 및 적격모기지(QM : Qualified Mortgages) 기준을 제시

- 상환능력평가 가이드라인(ATR)은 주담대 대출시 다음과 같은 8가지 상환능력 요소를 평가하도록 함

- ① 현재 또는 미래의 차주의 합리적인 소득과 자산
- ② 현재의 직업 상태
- ③ 대출의 월 상환액
- ④ 동일담보에 대한 다른 대출의 월 상환액
- ⑤ 모기지 관련 월 지불의무
- ⑥ 현재 부채상태
- ⑦ 월 DSR 또는 기타소득
- ⑧ 소비자 신용 기록

- 적격모기지 기준(QM)은 DSR 43% 이하인 경우 등에는 상기 가이드라인(ATR)을 만족하는 것으로 간주

- (은행) 은행은 감독기관의 기준에 맞추어 차주의 상환능력을 심사하기 위한 자체 기준을 마련

- DSR을 다양한 기준*으로 산출하고, 고객 특성(신용평점 등), 대출상품종류 등에 따라 한도를 세분화**하여 적용

* 예) ①DSR1(Top Ratio) = 해당 모기지 대출 상환액 / 월간 수입

②DSR2(Bottom Ratio) = (모든 금융회사 대출 상환액 + 여타비용) / 월간 수입

** 예) 신용평점이 높은 차주에 대해서는 보다 높은 DSR 허용

2. 영 국

- (감독기관) 영국 정부는 주담대 차주의 정보비대칭으로 인한 피해와 과도한 채무부담 방지를 위한 지침을 제정('04년)

- 금융회사는 차주의 상황과 자금수요에 비추어, 차주의 채무상환능력(Affordability)을 고려하여 주택담보대출이 적절한지(Suitability)를 평가하여야 하며,

- 차주의 채무상환능력(Affordability) 평가시 주택담보대출의 상환재원은 “담보자산의 처분”이 아닌 “차주의 소득”에 기초하여야 함

※ 주담대 상황이 차주의 소득이 아닌 담보자산의 처분을 염두에 두고 이루어지는 대출은 금융기관의 이익을 위하여 차주의 자산을 약탈하는 “약탈적 대출(predatory lending)”로 규정

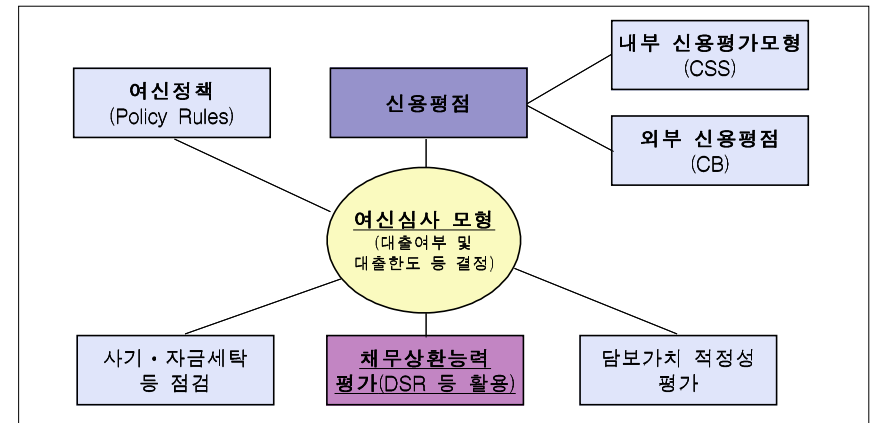
- (은행) 英 정부의 지침에 따라, 차주의 소득과 채무상환부담을 감안하여 내부 여신심사 기준을 마련

- 차주의 신용도(credit score)와 소득에 근거한 채무상환능력 평가(Affordability)를 우선적으로 실시하고,

* 채무상환능력 평가시 DSR을 핵심적 심사요소에 포함

- 신용보강을 위해 담보의 적정성을 평가하는 방식으로 심사

< 은행 여신심사모형 구조도 >



1. DSR 개념

- 차주가 **全 금융회사에** 보유하고 있는 모든 유형(주담대, 비주담대, 신용대출 등)의 대출의 원리금 상환부담을 나타내는 지표

➔ 차주의 채무부담대비 상환능력을 정확히 측정하여
“갚을 수 있는 만큼 빌리고, 처음부터 나누어 갚는”
선진 여신심사 원칙을 정착시키기 위한 중요한 기반

2. DTI와 DSR 비교

- DTI와 DSR은 차주의 소득대비 부채수준을 나타내는 지표라는 점에서 유사하나, 산출방식·활용방안 등에서 차이
- (산출방식) DTI는 해당 대출건 외 다른 대출은 이자상환부담만 반영되나, DSR은 모든 대출의 원리금 상환부담 반영
 - ※ 차주의 상환능력을 정확히 측정하는 측면에서 DSR이 DTI보다 우월
 - (활용) DTI는 대출심사시 한도규제(수도권 60%)로 활용되고 있으나, DSR은 금융회사 내부여신관리 절차 등에서 다양하게 활용될 예정

< DTI와 DSR 비교 >

	DTI	DSR
명칭	•총부채상환비율 (Debt to Income ratio)	•총체적상환능력비율 (Debt Service Ratio)
산정방식	(해당대출 원리금상환액 + 기타대출 이자상환액) 연간 소득	(해당대출 원리금상환액 + 기타대출 원리금상환액) 연간 소득
활용방식	•대출심사시 획일적인 규제비율(60%)로 활용	•금융회사 여신관리 과정에서 다양한 활용방안 마련 중

나. LTV·DTI 규제는 산정방식 등 합리적 개선(“新 DTI”)

- 현행 LTV·DTI 제도가 담보능력과 차주의 상환능력 등을 적정히 반영하고 있는지를 중점적으로 점검하고,
- DTI 소득산정방식을 합리적으로 정비(“新 DTI” 도입)하는 등 제도적으로 불합리한 사항은 적극적으로 개선
 - 소득산정시 차주의 장래소득 증가 가능성, 소득 안정성 여부*, 자산평가** 등을 금융회사가 합리적으로 반영할 수 있도록 개선
 - * 예) [현재] 소득의 성격과 관계없이 전년도 소득총액만 고려 → [개선] 동일한 직업에 종사하더라도 소득의 성격이 일시적(예 : 성과상여금 등)인 경우에는 상시 소득에 비해 일정부분 감면하여 적용
 - ** 예) [현재] 자산의 소득창출능력 등을 직접 고려하지 않고 자산가치 등을 기준으로 고려 → [개선] 동일한 지역에 위치한 건축물이라 하더라도 소득 창출능력이 높은 건축물에 대해서 보다 높은 소득환산을 적용
- LTV·DTI 규제는 금융회사 건전성관리 수단으로 유지하고, 규제비율(LTV 70%, DTI 수도권 60%)도 당분간 현수준 유지
- ① ‘16.8.25 「가계부채 관리방안」 등 정책효과가 나타나고 있어, 증가속도 관리를 위한 추가조치는 신중한 접근 필요
 - 여신심사가이드라인 확대 적용, 집단대출 심사 강화 등 정책적 노력으로 가계대출 증가속도가 점차 완화되는 추세
 - 부동산 시장도 ‘16.11.3일 대책 이후 일부 분양시장 과열 등이 진정되는 등 안정화되는 모습
 - ② 특히, LTV·DTI와 같은 직접적 규제수단을 냉·온탕식으로 변경하는 것은 정책 신뢰성 훼손으로 시장 혼란 초래 우려
 - 금리상승이 예상되는 상황에서 규제비율 강화 등을 추진할 경우 미리 당겨서 대출받는 “대출 기수요” 등 시장혼란이 가중될 수 있고
 - 실수요자 금융이용 제약, 서민층 주택매매 애로 등 부작용 우려

☞ (향후계획) 학계·업계 등 논의를 거쳐 DSR을 활용한 금융회사 여신심사방식 선진화 로드맵 마련(‘17.1분기 중)

- 선진화 로드맵에 따른 단기적 추진과제(예 : DSR 여신심사 표준모형 마련, DTI 산정방식 합리화 등)는 연내 최대한 신속히 추진

2 주택담보대출 차주 연체부담 완화

- ◇ 연체 전 채무조정 제도를 활성화하고, 연체우려자 사전 상담 등을 통해 연체발생을 최소화
- ◇ 연체가 발생한 차주에 대해서는 연체이자율 산정체계 합리화, 담보권 실행시 상담절차 의무화 등을 통해 차주 권익 강화

가. 연체 이전 : 연체전 채무조정 등을 통해 연체발생 최소화

① 연체 전이라도 실직·폐업 등 발생시 원금상환유예 지원

- 연체발생 이전이라도 실직·폐업 등 명백한 채무상환 곤란 사유가 확인될 경우 일정기간 원금상환 유예 지원
(유예기간중에는 정상이자만 부과되며, 연체이자는 부과되지 않음)

* 예) 요건에 따라 6개월~1년간 원금상환을 유예하되, 서민층(저소득·1주택자 등) 등에 대해서는 유예기간을 보다 확대하는 방안 검토 등

※ 미국, 호주 등의 경우 연체여부와 관계없이 재무적 곤란(hardness) 상황을 증명하는 경우 상환기간 연장 등 채무조정을 지원

→ 은행권 협의를 거쳐 주담대 프리워크아웃 공동기준 개정('17.上)

② 연체우려 차주에 대한 사전 경보체계 마련

- 연체우려 차주에 대한 사전경보시스템을 구축하고, 상환유예제도 등을 안내하여 연체를 사전에 방지

* 예) 단기간에 2금융권 등 고금리대출 규모가 급증한 차주 등을 선별

→ 신용대출 119 프로그램*을 주담대까지 확대('17.上)

* 신용대출 연체우려 차주에 대해 채무조정 프로그램을 안내하는 제도

③ 전문 상담인력 운영 등 강화

- 연체우려 차주에 대한 전문 상담인력 운영을 활성화하고, 긴급한 생계자금 지원*을 강화

* 예) 서민금융진흥원과 연계하여 미소금융, 햇살론 등 긴급생계자금 지원 등

→ ① 은행 거점점포별로 전문적인 신용상담사* 배치 유도

② 서민금융진흥원 상담인력 연계 등을 통해 전문상담 제공 등

* 개인의 재무상태·부채구조 파악한후 조정하는 상담 전문인력(국가공인자격)

※ 미국은 NFCC(National Foundation for Credit Counseling)에 속하고, 지자체 인증을 받은 전문 상담사가 연체채무자에 대해 상담·채무조정 제안서 작성 등 지원

4 차주정보 주기적 갱신 활성화

- 만기가 긴 주담대 등의 경우 주기적(예 : 최소 3년)으로 차주의 소득상황·소재지·연락처 등 차주정보를 갱신

* 은행이 장기 주담대 차주에 대해서는 주기적으로 소득 변동여부, 주소지, 연락처 등을 파악·갱신하여 필요시 연체든 채무조정 상담 등이 가능하도록 함

→ 은행권 협의를 거쳐 가이드라인 등 추진('17.9월)

나. 연체 이후 : 차주의 권익보호 등을 위한 제도적 장치 마련

① 연체이자율 산정체계 개편

- 현재 연 11~15% 수준*인 금융회사의 연체이자율 산정방식을 점검하고, 연구용역을 거쳐 합리적으로 정비

* 기존 정상이자(3~5%) + 연체 가산금리(연체기간에 따라 7~10%)로 산정

- 해외 연체이자 부과사례, 연체로 인해 금융회사에 발생하는 비용* 등을 바탕으로 연체이자율 산정방식 적정성 점검

* 예) 충당금 적립, 재산조사 등 사후관리비용 등

→ 점검결과를 토대로 연구용역을 거쳐 자율적으로 산정체계를 합리화하도록 하고, 필요시 산정체계 공시의무를 부과하는 등 관련규정 마련('17.上)

② 담보권 실행이전 차주와 상담 의무화 등

- 금융회사가 담보권 실행이전 차주와 상담을 의무화하고, 상담결과에 따라 맞춤형 지원* 강화

* 예) ① (주거안정이 중요한 차주) 서민층 등 일정요건에 해당하는 경우 6개월~최대 1년간 경매유예하되 필요시 채무조정절차와 연계하여 지원하는 방안 강구

② (재산가치보호가 중요한 차주) 담보물매매중개 프로그램 활성화 등을 통해 최대한 높은 가격으로 주택을 처분할 수 있도록 지원 등

→ 정책모기지부터 우선 실시('17.上)하고, 은행권 등 확산 추진

☞ (향후 계획) 합동T/F 논의*를 거쳐 주택담보대출 차주의 연체부담 완화를 위한 단계별 세부 지원방안을 마련('17.1분기)

* 금융위, 금감원, 은행권, 금융연구원, 주택금융공사, 민간전문가 등 참석

3 자영업자 지원 및 대출관리 강화

- ◇ 자영업자 대출에 대한 미시분석을 통해 자영업자 유형별로 “정교한 맞춤형 지원”을 강화
 - 서민 지원(민생안정), 일자리창출 등 경제효과 등을 감안하여, 꼭 필요한 부문에 정책금융을 집중 공급
 - 자금 뿐 아니라 컨설팅, 재창업 지원 등을 종합적으로 지원
- ◇ 자영업자 대출이 우리경제의 위험요인으로 현실화되지 않도록 금융회사 대출 리스크관리를 보다 정교화
- ◇ 중기청 등 관계부처, 민간 금융권 등과 유기적인 협업을 통해 다각적인 지원방안(예: 재원확보, 재기지원 등) 강구

가. 자영업자 대출 관련 미시분석 실시

- 자영업자 유형별 정교한 맞춤형 지원을 위해 자영업 업종별
 - 유형별 미시분석 실시(금감원·NICE, 2월)
 - * 자영업자 대출은 개인사업자 대출(기업대출)과 자영업자의 가계대출이 혼재되어 있어 정확한 통계 파악이 미흡한 상황
 - 은행권 외에도 카드론 등 2금융권 대출까지 밀착 모니터링을 위해 “자영업자 대출 DB” 구축을 추진(‘17.3분기)
 - 신용정보원, 중기청 등과도 협업을 통해 DB 고도화
- 자영업자 대출에 대한 미시분석을 바탕으로 자영업자 유형별* 정교한 맞춤형 대책을 마련(‘17.上)
 - * 예) ① 은퇴자 등 소규모 가게를 운영하는 개인사업자(→ ‘생계형 자영업자’)
 - ② 일정 수 이상의 종사자를 고용한 개인사업자(→ ‘기업형 자영업자’)
 - ③ 재산소득을 위한 투자자 성격의 개인사업자(→ ‘투자형 자영업자’) 등

나. 자영업자에 대한 맞춤형 지원 확대

① 정책금융 지원 확대

- ◇ 정책자금은 생계형 자영업자(→ 서민금융) 및 기업형 자영업자(→ 정책금융기관)를 대상으로 지원을 강화
 - (생계형 자영업자) 미소금융* 공급 확대(‘16년 0.5→ ‘17년 0.6조원) 및 사업자 햇살론(‘17년 0.3조원) 등을 통해 ‘창업·영업자금’ 지원
 - * 미소금융 지원대상을 신용등급 7등급이하 → 6등급이하로 확대
 - 의료비 등 ‘긴급 생계자금’ 지원을 확대(‘17.2분기, 지원한도를 500만원→1,000만원으로 확대, 미소금융)
 - 자영업자의 ‘재산형성’(→ 사업확장 등에 활용 가능)을 지원하는 ‘미소드림 적금*(‘15.2월~)’ 공급 지속
 - * 예) 미소금융 성실상환자가 예금 적립시 서민금융진흥원이 1:1 매칭하여 저축 지원
 - (기업형 자영업자) 기업은행의 소상공인 특별지원 자금공급 확대(‘16년 11조원 → ‘17년 12조원)
 - 점포 방문이 어려운 영세 자영업자의 이용편의 제고 등을 위해 ‘소상공인 전용 모바일(비대면) 대출상품*’ 지원(‘17.1월)
 - * 기업은행, ‘17년 소상공인 운전자금으로 3,000억원 대출(금리 0.5%p 감면)
 - (중기청 정책자금 연계) 서민금융진흥원, 기업은행이 자체 지원규모를 확대하면서, 생계형 자영업자와 기업형 자영업자에 대한 중기청 정책자금* 알선도 강화
 - * 소상공인 등 대상 약 1.6조원 융자(소상공인시장진흥기금) 및 8.8조원 보증(신용보증재단중앙회·16개 지역재단) 공급 계획(‘17년중)

② 창업 성공을 위한 컨설팅 강화

◇ 창업 정보와 준비기간이 부족한 생계형 자영업자 위주로 자금지원과 함께 사업컨설팅을 제공

○ **(컨설팅 확대)** 서민금융진흥원의 '미소금융 컨설팅' 제공지역 등을 확대('17.4월)

* [현행] 수도권만 시행 / 자금지원 이전 단계에서만 컨설팅 중
→ [확대] 4대 광역시→전국으로 단계적 확대 / 자금지원 후에도 컨설팅

○ **(유관기관 협업)** 서민금융진흥원, 소상공인시장진흥공단 등 간에 '자영업자 대상 컨설턴트 pool'을 공유·공동 활용('17.1분기)

* 현재 진흥원이 약 60명, 공단이 약 800명 자영업자 대상 컨설턴트 운영중

- 자영업자가 본인에게 가장 적합한 기관에서 컨설팅 받을 수 있도록 알선 연계 등 유관기관간 협업 강화

* 예) ❶ 차상위계층 등 영세 자영업자의 경우 미소금융이 지원 ❷ 미소금융 지원제외 대상 자영업자는 소상공인시장진흥공단의 '소상공인 컨설팅사업'으로 연계

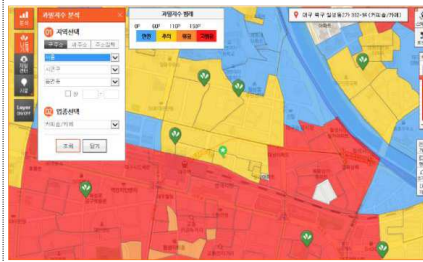
○ **(컨설팅 질 제고)** 유관기관간 보유정보 공유를 통해 보다 효과적인 컨설팅 정보 제공 추진

* 예) 중기청 상권정보시스템 지역정보(과밀업종) 등을 통해 자영업 창업 준비자에게 과밀지역 여부를 점검하고 필요시 다른 지역 또는 업종 권고 등

- 서민금융진흥원, 중기청, 소상공인시장진흥공단, 금융권 협회, 신용정보원 등과 협의를 거쳐 정보 공유방안 마련('17.1분기)

[참고] 상권정보시스템(중소기업청)

- 상권정보시스템(중소기업청)
 - 2,727개 업종에 대한 53개 종류 정보 제공(창·폐업률, 유동인구 등)
 - 30개 업종에 대한 희망 인접지역의 과밀정보를 분석 제공 : 안전(초록)-주의(노랑)-위험(주황)-고위험(빨강)



③ 자영업자 재기 지원

○ **(재기 지원)** 현행 운영중인 중소기업 재창업지원 프로그램*을 확대하여 '자영업자 재창업지원 프로그램' 신설('17.3분기 시행 목표)

* (중기 재창업지원 프로그램) 재창업지원 심사위원회에서 대상 선정 → 신복위에서 중소기업 연체채무를 감면 → 중진공에서 재창업자금을 지원하고, 신보, 기보에서 각각 25%씩 보증하는 제도로 현재 제조업 영위 소상공인은 지원대상에 포함

- 중기청, 신복위, 신용보증재단중앙회, 소상공인시장진흥공단 등과 협의를 거쳐 세부방안 마련

- * 예) ❶ 심사위원회(신복위, 신용보증재단중앙회, 민간전문가 등 공동 참여)에서 사업성 등을 감안하여 성공가능성 높은 자영업자 선별
- ❷ 신복위에서 자영업자 연체채무 감면(30%~75%, 8~10년 분할상환)
- ❸ 보증(신용보증재단중앙회 등)을 통해 재창업자금 지원

< 자영업자 재창업지원프로그램(예시) >



○ **(취업 연계)** 사업을 정리하고 재취업을 희망하는 자영업자는 중기청 등이 제공하는 재취업 프로그램*으로 적극 알선(연중) (서민금융진흥원이 소상공인시장진흥공단 프로그램으로 알선)

* 중기청 희망리턴패키지(소상공인시장진흥공단) : 사업정리 관련 세무 등 컨설팅, 재기교육 등 지원

다. 자영업자 대출 리스크관리 강화

- 금융회사의 자영업자 대출이 과당경쟁이 우려되는 업종·지역 등에 집중되지 않도록 금융회사 리스크관리 체계 정교화(‘17년)

[참고] 자영업자 대출 내부 리스크관리 체계 정교화(예시)

- 현재 은행들은 소상공인 대출시 연체이력, 연 매출액 등만을 이용하여 여신 심사(소상공인 전용 여신심사 모형 구축이 미흡)
- 추가로 소상공인시장진흥공단에서 제공하는 소상공인 과밀업종·지역 선정기준 등을 참고하여 은행의 여신심사 내부 관리모형 개편 추진
 - ➔ 사업성이 있는 예비 창업자에 대한 지원이 확대 가능하고, 인접 희망지역에 동종업종의 자영업자가 이미 다수 영업하고 있는 자영업자에 대해서는 다른 지역 또는 다른 업종으로의 창업을 컨설팅할 수 있는 효과 기대

- 자영업자 대출 중 쏠림현상이 발생하고 있는 부문(예: 부동산 임대업 등)에 대한 편중리스크 관리 강화방안 강구(‘17.上)

- 부동산 임대업에 특화된 여신심사가이드라인을 은행 등이 자율적으로 마련하여 단계적으로 적용하는 방안 검토

* 예) 부동산 임대업자 대출 중 3년이상 대출에 대해 부분 분할상환 도입 (매년 원금의 1/30 이상 상환 등)

- ☞ **(향후계획)** 민·관합동 TF* 논의, 자영업자 대출 미시분석(2월), 관계부처 협의 등을 거쳐,

* 금융위, 중기청, 금감원 서민금융진흥원, 소상공인시장진흥공단, 은행권 등 TF를 구성(1.6일)하여 세부방안 논의중

- 자영업자에 대한 맞춤형 지원 강화 및 대출 정교화를 위한 세부방안 마련(‘17.上)

4 새로운 정책모기지 상품 공급

- ◇ 서민층 내집마련 지원을 위한 정책모기지를 확대·공급하고, 고령층·저소득자 등 취약계층 대상 주택금융 지원 강화

가. [서민·실수요자 집중 지원] 정책모기지 규모확대 및 맞춤형 지원

- ① **(공급규모 확대)** 정책모기지 공급을 41→44조원*으로 확대

* 보금자리론(‘16년 14.5조원→‘17년 15조원), 적격대출(‘16년 17.6조원 →‘17년 21조원), 디딤돌대출(‘16년 8.9조원→‘17년 7.6조원)

- ② **(요건정비)** 정책모기지별 차별화된 정책목표를 명확히 설정하고 “서민층 실수요자”에게 집중 공급되도록 개편(‘17.1.1 적용)

- **(서민층에 집중)** 주택가격 요건 강화(디딤돌·보금자리론), 소득 요건 신설(보금자리론) 등 대상을 서민층 위주로 개편

* (디딤돌대출) 주택가격 6→5억원, (보금자리론) 소득요건 年7천만원 신설, 주택가격 9→6억원, 대출한도 5→3억원

- **(실수요자 지원 강화)** 보금자리론의 일시적 2주택자 요건 개선*을 통해 투기적 목적의 대출수요 억제

* (현행) 3년내 처분 → (개편) 3년내 처분하되, 보유기간별 가산금리 부과

- ③ **(맞춤형 상품)** 주택 관련 대출의 분할상환 유도를 위해 분양 주택 입주자(잔금대출)와 전세세입자 대상 특화상품 공급(‘17.1월초)

- **(입주자전용 보금자리론)** 잔금대출 여신심사가이드라인 효과 발생전(~18년말)까지 자발적 분할상환을 유도하는 신상품 공급

- **(전세자금대출)** 대출기간(2년)동안 원금의 10% 이상 상환을 약정시, 보증기관(주금공, SGI) 전세보증료율 인하(Δ10~12bp)

나. [고령층 지원 확대] 주택연금 제도 개편

< 추진 배경 >

- 주택연금은 연간 가입자수가 1만명을 돌파하는 등 고령층의 주요 노후 소득원이자 부채 상환부담을 완화하는 효과 달성

* 주택연금 가입자/연금지급액 : ('12년) 5,013명/2,392억원 ('16년) 10,309명/6,175억원
'07.7월 주택연금 도입 이후 주담대 상환을 통해 총 4,566억원의 주담대 감축 효과

※ '25년까지 고령층의 주택연금 가입으로 약 10조원의 소비진작 효과 예상
신규 가입자('17~'25년동안 47만명)의 연금 지급액(12.8조) × 한계소비성향(0.8)

- ➡ 성공적으로 안착한 주택연금에 대한 “현장의 목소리”를 적극 반영하여 주택연금의 부채감축 및 노후보장 기능 강화 필요

< 현장의 목소리 >

- ① 주택연금에 가입하고 싶어도 주택연금 수령자가 아닌 배우자 명의의 주택담보대출이 있을 경우 가입이 어렵다는 의견
- ② 제도보완으로 연금을 “더 많이 안정적으로” 받고 싶다는 의견
 - 일시인출을 할 경우 주택연금 월지급금이 줄어드는데, 일시인출금을 갚으면 월지급금이 올라가지 않는 것은 불합리하다는 지적
 - 현행 근저당권 방식에서는 연금 가입자가 사망하여 배우자가 연금을 승계받기 위해서는 자녀 동의 등 절차가 복잡하다는 의견

< 주요 내용 >

- ① 본인 뿐 아니라 배우자 명의의 대출도 상환한 후 주택연금 가입이 가능토록 개선

- (현행) 배우자의 주담대가 있을 경우 주택연금 가입이 곤란
→ 주택연금 가입을 위해 배우자를 주택 공동소유자로 설정 (등기비용 등 부담 발생) → 배우자 주담대 상환후 주택연금 가입
- (개선) 주택 공동소유자로 설정 변경 없이 배우자의 주담대도 상환한 후 주택연금 가입이 가능하도록 허용

- ➡ 주택 소유자와 대출 명의자가 상이한 약 8,600가구 혜택 예상 (소유권 이전등기 및 수수료 등 가구당 평균 약 230만원 비용 절감)

- ② 기존 주택연금 일시 인출금을 상환할 경우 기존에 축소되었던 주택연금 월지급액을 회복하도록 개선

- (현행) 여유자금에 생겨서 과거에 일시 인출했던 금액을 갚아도 축소되었던 주택연금 월지급액이 당초 수준으로 회복되지 않음
- (개선) 기존 일시 인출금을 일부 또는 전액 상환하면 축소되었던 주택연금 월지급액이 회복

* <사례 : 72세, 3억원 주택 소유, 주택연금 가입당시 5,000만원 일시인출>
(현행) 현재 월 지급금 75만원, 일시인출금을 갚아도 월 지급금은 75만원 유지
(개선) 일시인출금 중 2,500만원을 상환할 경우 월 지급금은 90만원으로 상승
5,000만원을 상환할 경우 월 지급금은 105만원으로 상승

- ➡ 현재 주택연금 이용자의 약 3,800가구(11% 수준) 혜택 예상

- ③ 주택연금을 신탁방식으로도 가입 가능토록 추진

- (현행) 주택연금 가입자가 사망할 경우, 현행 근저당권 방식으로는 주택연금을 배우자에게 승계하기 위한 절차·비용이 과다
 - 주택 소유권 전체를 배우자에게 이전등기해야 함에 따라 비용*이 소요되고, 자녀들로부터 반드시 동의를 받아야 하는 등 절차가 복잡
- * 소유권 이전등기 및 수수료, 취득세 등 감안시 평균 약 340만원 소요
- (개선) 주택연금을 신탁방식으로 가입할 수 있도록 허용 추진
 - 유언대용신탁을 활용하여 “본인 사망시 배우자에게 주택 연금이 자동승계”되도록 주택연금 가입시점에서 결정 가능
- * 유언대용신탁 방식을 취할 경우 가입자 사망후 자녀 동의 없이도 승계 가능

- ➡ 신탁방식 선택시, 배우자는 보다 안정적으로 연금 수급권을 승계받고 소유권 이전 등에 따른 비용도 약 340만원 절감 가능

☞ 향후 계획

- 배우자 명의 대출도 상환할 수 있도록 가입요건 개선('17.1분기)
- 인출금 상환시 축소되었던 월지급금 회복('17.4분기, 모형수정)
- 주택연금을 신탁방식으로도 가입 가능하도록 추진 (연내 「한국주택금융공사법」 개정안 제출)

다. [저소득 연체차주 보호 강화] 책임한정형 대출 시범사업

< 추진 배경 >

- 주택담보대출은 담보주택 가격이 대출 금액 이하로 하락할 경우 그 부족분은 차주가 다른 자산이나 소득으로 상환해야 할 의무
- 주택가격 급락 등 충격 발생시 **상환능력**이 취약한 저소득층에게 **과도한 상환부담** 부과 및 **가계부실**로 이어질 가능성
- ➡ **저소득층 보호 강화, 가계부실 방지** 및 금융회사의 **대출심사 선진화** 유도 등을 위해 **책임한정형(비소구) 대출 확산** 필요

* 책임한정형 대출(non-recourse loan) : 담보부동산의 가치가 채권액에 미치지 못하더라도 채권자는 담보물 이외에 대해 상환요구 불가

< 주요 내용 >

- **책임한정형(비소구) 대출**을 현재 주택도시기금의 **디딤돌대출***에서 **주금공 공급 디딤돌대출까지 확대**
- * 공급현황('16.11월기준) : 저소득·무주택 8,763가구에 7,757억원 대출
- 지원대상은 주택도시기금과 동일하게 **저소득층부터 시행**하되 **정착상황**을 보아가며 대상범위 **확대 추진**

※ '16년 디딤돌대출 공급(8.9조원) 중 연소득 3천만원 이하 비중은 27%
⇒ '17년 디딤돌대출 공급(7.6조원)중 약 2조원(27%) 정도가 이용가능 대상

< 책임한정 디딤돌대출 요건 >

- (신청대상) 디딤돌대출 이용자 중 **부부합산 연소득 3,000만원 이하**
- 주택가격(5억원), 대출한도(2억원 이하) 등은 **일반 디딤돌대출과 동일**
- (금리) 유한책임에 따른 주금공의 리스크를 최소화할 수 있도록 **대상주택심사*** 등을 활용하되, 금리는 저소득층 지원을 위해 **일반 디딤돌대출과 동일하게 적용**
* 담보주택의 입지적 특성, 노후도 등에 따라 유한책임 취급 금액을 결정

☞ **(향후 계획)** 향후 성과를 보아가며 보금자리론 및 적격대출 등 다른 정책모기지 및 민간 은행에 단계적 확산 검토

참고 1

임주자전용 보금자리론 및 전세자금대출 상품

◇ '임주자전용 보금자리론'과 '전세자금대출 분할상환 상품'은 '17.1.1일부터 은행창구에서 이용 가능

※ 임주자전용 보금자리론은 주택금융공사 홈페이지에서도 가입 가능

1) 임주자전용 보금자리론

- '17.1.1前 분양공고 사업장에 대한 잔금대출의 고정금리·분할상환을 유도를 위해 **한시적('17~'18년간)으로 운영**
- ① (대상자) '17.1.1前 분양공고 사업장의 잔금대출 이용자
 - * '16.12.31일까지 분양 공고된 사업장으로 ① (임시)사용승인 완료, ② 신청인이 최초 입주예정자(등기사항전부증명서상 최초의 소유권자)
- ② (DTI 기준 완화) **80%까지 허용**
 - * 기존에 DTI 초과(60%)로 보금자리론을 이용할 수 없는 이용자도 자발적으로 분할상환·고정금리로 유도하기 위해 **DTI 80%까지 허용**
- ③ (기타 상품요건) 일반 보금자리론과 모두 동일하게 운영
 - * 소득 부부합산 7천만원 이하, 주택가격 6억원, 대출한도 3억원 이하 등

2) 전세자금대출 분할상환 상품

- 전세자금대출시 원금의 **10% 이상을 분할상환으로 선택**하는 경우 **상환부담 경감** 혜택 제공(주금공·서울보증보험 전세보증료를 인하)
- ① (대상자) 은행 및 주택도시기금 전세자금대출 이용자로서, 대출원금의 **10% 이상을 분할상환**하려는 차주
- ② (보증료율 우대) 전세자금대출 분할상환시 보증료율 우대
 - * (주택금융공사) 0.1%p인하, (서울보증보험) 0.077~0.121%p 인하

< 예시 : 전세자금대출시 분할상환 상품을 이용할 경우 혜택 >

- 주택금융공사 보증부 전세자금 1억원 대출시(이자 연3%, 2년만기)
⇒ 원금의 10%인 1천만원 분할상환시 **총 102만원 혜택**
(이자부담감소 29만, 보증료감소 19만, 소득세감면 54만원)

참고 2

주택연금 제도 개편 효과

① 본인 뿐 아니라 배우자 명의 대출도 주택연금을 통해 상환

< 실제 민원제기 사례 >

4억원 주택을 소유한 A씨
A씨(61세) : “내집 연금(1종)에 가입하여 배우자 명의로 된 빚(9천만원)도 갚고, 매월 연금도 받고 싶습니다”

주택소유자 ≠ 대출 명의자 : 가입불가 (A씨) (배우자)

→ 배우자를 주택 공동소유자로 설정후 연금 가입(등기비용 등 약 310만원 부담 발생)

< 개편 후 >

등기설정 등 없이 연금가입 가능
(9천만원을 인출받아 배우자 명의 대출 전액을 상환하고 월 44만원의 연금 수령)

“주택 소유자와 대출 명의자가 상이한 약 8,600가구가 혜택”



② 기존 주택연금 일시 인출금을 상환할 경우 기존에 축소되었던 주택연금 월지급액을 회복

< 실제 민원제기 사례 >

3억원 주택을 소유한 B씨
B씨(72세) : “여유자금에 생겨서 일시 인출금(5천만원)을 갚으려고 하는데, 그럼 연금을 더 많이 받을 수 있나요?”
→ **상환해도 월지급금은 75만원 유지**



“현재 주택연금 이용자 중 약 3,800가구가 혜택(11% 수준)”

③ 주택연금을 신탁방식으로도 가입 가능토록 추진

< 실제 민원제기 사례 >

주택연금을 받던 남편이 사망한 C씨
C씨 : “연금을 승계받으려면 상속 등기를 해야 되는데 우리 애들이 동의를 안 해줘서 연금을 못받게 됐습니다”

< 개편 후 >

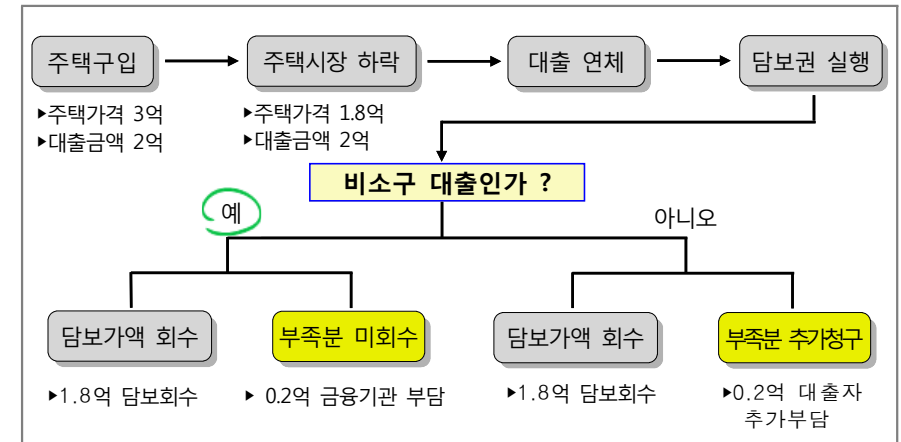
유연대용신탁 방식으로 가입할 경우 가입자 사망후 자녀 동의없이도 **배우자가 주택연금 승계 가능**

참고 3

책임한정형(비소구) 대출 개요

□ (개념) 담보물(주택) 외 추가 상환요구가 불가능한 대출

< 비소구 대출 구조도 >



□ (기대효과) 채무자 보호 및 금융회사의 책임 강화

- ① 주택 외 자산에 대해서는 채무자가 계속 보유하게 되므로 채무자의 자활을 돕고 사회안전망에 의존할 가능성 축소
→ 경기충격시 대규모 가게 부실 방지 및 금융안전망 강화
- ② 상환능력 심사 강화 등 금융권의 대출심사체계 고도화 유도

< 소구대출 - 비소구대출 비교 >

구분	소구대출	비소구대출
정의	담보주택+채무자에게 상환청구	담보주택에 대해서만 상환청구
현황	대부분의 국내 주택담보대출	미국 모기지(12개주에서 적용)
장점	대출채권 회수에 유리	채무자보호 강화, 금융권 대출심사 고도화 유도, 신용불량자 확대 억제
단점	채무자 보호 약화, 압류절차 장기화	대출금리 인상 가능성

IV. 향후 추진일정

추진과제	필요조치	추진일정	소관	
1. 금융회사 여신심사 방식 선진화 로드맵				
DSR을 활용한 금융회사 여신심사 선진화	[1단계]	선진화 로드맵 마련	'17년 1분기	관계기관합동TF* 금융위, 금감원, 은행연, 금융연, 민간전문가 등
		DSR 표준모형 개발	'17년중	
		新 DTI 기준 마련	'17년중	
	[2단계]	은행별여신심사모형 개발	'18년 6월	
		여신심사모형 시범시행	'18년중	
[3단계]	감독지표 활용방안 마련	'19년 6월		
2. 주택담보대출 차주 연체부담 완화				
연체이전 차주 (연체전 채무조정 등을 통한 연체발생 최소화)	① 실직·폐업자 상환유예제도 마련	'17년 6월	관계기관합동TF* (→ 단계별 세부 지원방안 마련) * 금융위, 금감원, 은행연, 금융연, 주금공, 민간전문가 등	
	② 연체우려차주 사전경보체계 마련	'17년 6월		
	③ 전문 상담인력 운영 등 강화	'17년 9월		
	④ 차주정보 주기적 갱신 활성화	'17년 9월		
연체이후 차주 (차주의 권익보호 등을 위한 제도적 장치마련)	① 연체이자율 산정체계 개편	'17년 6월		
	② 담보권 실행전 차주상담 의무화 (정책모기지 우선실시 → 은행권 확산)	'17년 6월		
3. 자영업자 지원 및 대출관리 강화				
자영업자대출 관련 미시분석 등	① 자영업자 대출 미시분석	'17년 2월	금감원, NICE	
	② 자영업자 DB 구축	'17년 3분기	금감원, NICE	
	③ 자영업자 유형별 맞춤형 대책 마련	'17년 6월	금융위, 금감원 등	
자영업자 맞춤형 지원 확대	① 정책금융 지원 확대	연중 지속	서진원, 기은, 중기청	
	② 창업성공을 위한 컨설팅 강화	'17년 3월	서진원, 소진공	
	③ 자영업자 재기지원	'17년 3분기	중기청, 신복위 등	
자영업자대출 리스크 관리 강화	① 금융회사 내부 리스크관리 정교화	'17년 6월	금융위, 금감원 등	
	② 특정사업 편중리스크 관리강화	'17년 6월	금융위, 금감원 등	
4. 새로운 정책모기지 상품 공급				
서민·실수요자 집중 지원 (정책모기지 규모확대 및 맞춤형 지원)	① 정책모기지 공급확대(41조→44조)	연중 지속	금융위, 주금공	
	② 서민층 실수요자 집중공급	'17년 기시행	금융위, 주금공	
	③ 맞춤형 상품 공급 (임주자전용 보증자리, 전세자금분할상환 등)	'17년 1월	금융위, 주금공	
고령층 지원 확대 (주택연금 제도 개편)	① 배우자명의 대출상환가능	'17년 3월	금융위, 주금공	
	② 주택연금 월지급액 회복가능	'17년 4분기	금융위, 주금공	
	③ 신탁방식 도입 검토	'17년 4분기	금융위, 주금공	
저소득 연체차주 보호강화 (책임한정형 대출 시범사업)	책임한정형(비소구) 대출 주금공 공급 디딤돌대출로 확대	'17년 2분기	금융위, 주금공	