
 금융위원회	보 도 자 료			 금융감독원
	보도	'17.5.31(수) 조간부터 보도	배포	2017.5.30.(화)

책 임 자	금융위 금융정책과장 이 형 주(02-2100-2830)	담 당 자	김 태 훈 사무관 (02-2100-2835)
	금융위 중소기업과장 신 진 창(02-2100-2990)		김 준 사무관 (02-2100-2994)
	금감원 상호여전감독국장 김 태 경(02-3145-7550)		이 창 윤 팀장 (02-3145-7447)
	신협중앙회 이사 이 환 영(042-720-1311)		임 우 택 부장 (042-720-1360)
	농협중앙회 상무 강 남 경(02-2080-5065)		윤 해 진 부장 (02-2080-3100)
	수협중앙회 이사 강 신 숙(02-2240-2040)		양 동 욱 부장 (02-2240-2200)
	산림조합중앙회 상무 이 승 철(02-3434-7123)		임 성 훈 부장 (02-3434-7220)
	새마을금고중앙회 본부장 허 중 일(02-2145-9200)		이 중 권 팀장 (02-2145-9208)

제 목 : 6.1.부터 상호금융권 주택담보대출 '맞춤형 여신심사 가이드라인'이 모든 조합 및 금고로 확대 시행됩니다.

* 신협, 농협, 수협, 산림조합, 새마을금고

◇ **[시행 효과]** '17. 3. 13.(월)부터 자산규모 1천억원 이상 조합·금고에서 '맞춤형 여신심사 가이드라인'을 시행한 결과,

- 시행 이후 2개월간 주택담보대출 신규 신청 건은 크게 감소하고, 분할상환방식 대출 비중은 지속 증가하는 등
- 가계부채 리스크 관리 강화 및 질적 구조개선을 위하여 추진해 온 정책의 효과가 가시화되고 가계부채도 안정화되어 가는 모습

◇ **[전면 시행]** 자산규모 1천억원 미만 조합·금고에 대해서도 약 3개월간의 시행준비 및 자율운영기간을 거쳐 6. 1(목)부터 가이드라인 확대 시행

I. 가이드라인 시행에 따른 효과

- ◆ 여신심사 가이드라인 시행('17.3.13.) 이후 2개월간 전체 상호금융권의 신규 주택담보대출 신청은 시행 직전 대비 일평균 45.7%가 감소
 - 분할상환대출 비중은 시행 직전 대비 33.8%p가 증가하는 등 제도 도입의 성과가 가시화되는 모습

1 주택담보대출 신청은 감소

- '17.3.13. 맞춤형 여신심사 가이드라인 시행 이후 2개월간(~5.12일) 상호금융권 전체(자산 1천억원 미만 포함) 주담대 신청금액*은 총 5.3조원

* 집단대출을 제외한 가계 개별 주담대 신청금액이며, 대출 상담 후 전산등록한 건을 기준으로 집계한 것으로 실제 승인은 심사 후 결정

- 시행 이후 일평균 신청금액은 1,305억원으로 시행 전주(3.6일~10일) 일평균 2,404억원 대비 1,099억원(45.7%↓) 감소

주택담보대출 주차별 신청 현황

(단위: 건, 억원, %)

구 분	3월중				4월중				5월중				시행 이후 합계	일평균 (B)	증감(율) (B-A)
	시행전	1주	2주	3주	4주	5주	6주	7주	8주	9주					
	3.6(월)~ 10(금) 일평균 (A)	13(월)~ 17(금)	20(월)~ 24(금)	27(월)~ 31(금)	4.3(월)~ 7(금)	10(월)~ 14(금)	17(월)~ 21(금)	24(월)~ 28(금)	5.1(월)~ 5(금)	8(월)~ 12(금)					
건 수	10,482	2,096	6,014	6,555	6,855	5,885	5,520	6,392	7,569	2,784	6,057	53,631	1,308	△788 (△37.6)	
금 액	12,019	2,404	5,932	6,467	6,995	5,925	5,439	6,332	7,894	2,738	5,772	53,494	1,305	△1,099 (△45.7)	

- ➡ 대출 수요자들이 분할상환 부담 등으로 과도한 레버리지를 자제하는 효과가 나타나는 등 가계부채 증가세 둔화에 긍정적 영향을 미친 것으로 평가

2 주택담보대출 분할상환 비중은 증가

□ 2개월 동안의 주담대 신청금액 총 5.3조원 중 분할상환대출은 2.8조원으로 전체의 51.8%를 차지(건수 기준 55.4%)

* 신청 기준이므로 대출심사 후 확정 과정에서 변경될 수 있음

○ 시행 직전 분할상환 취급비중 18.0% 대비 3월중(시행후) 49.4% → 4월중 52.9% → 5월중 54.0%로 분할상환실적이 지속 개선되는 모습

○ 특히, 만기 3년 이상 주담대(4.4조원) 중 분할상환대출은 62.7% 수준

주택담보대출 신청건의 상환방식 현황

(단위: 건, 억원, %)

상환방식	구분	3월중		4월중 (1~30)	5월중 (1~12)	시행 이후 합계
		시행전 (6~10)	시행후 (13~31)			
주택담보대출 신청금액	건수	10,482	19,424	25,366	8,841	53,631
	금액	12,019	19,394	25,590	8,510	53,494
분할상환 방식	건수	2,246	10,404	14,342	4,957	29,703
	금액	2,163	9,576	13,539	4,594	27,709
	(비중)	(18.0)	(49.4)	(52.9)	(54.0)	(51.8)
만기 3년 이상 대출 신청금액	건수	8,923	15,994	21,290	7,324	44,608
	금액	10,294	15,743	21,100	7,126	43,969
분할상환 방식	건수	2,215	10,252	14,143	4,885	29,280
	금액	2,155	9,523	13,472	4,576	27,571
	(비중)	(20.9)	(60.5)	(63.8)	(64.2)	(62.7)

➡ 신규 대출을 중심으로 분할상환 취급비중이 높아지면서 전체적으로도 가계부채의 질적 구조가 개선

II. 가이드라인의 주요 내용 (☞ 고객 입장에서 달라지는 점)

개요

□ (주요 내용) 상호금융권의 가계부채 질적 구조 개선을 위해 '맞춤형 여신심사 가이드라인'을 시행하여 은행과 마찬가지로 '상환능력 내에서 빌리고' '처음부터 나누어 갚는' 것을 원칙으로 적용하되,

○ 상호금융 이용 고객의 특성을 충분히 고려하여 다양한 예외를 인정

주요 개편내용 요약

구분	적용 대상	내용 참조
소득 증빙	- 객관적 소득증빙 제출	▶ 신규로 취급하는 주택담보대출 ☞ II-1(5p)
분할 상환	- 비개시식 (부분)분할상환 적용 (매년 원금의 1/30 상환)	▶ 만기 3년 이상 신규 주택담보대출로서 ① 주택구입자금용 대출 ② 고부담대출(LTV 60% 초과) ③ 신고소득 적용 대출 중 3천만원 초과 대출 ☞ II-2-가(6p)
	- 비개시식 분할상환 적용 (대출기간 중 원금 전액 상환)	▶ 신규 주택담보대출로서 ① 담보물건이 해당 건 포함 3건 이상인 경우 ② 집단대출 중 잔금대출 ☞ II-2-나(7p)
	※ 분할상환 예외	▶ 기존 대출, 중도금·이주비 집단대출, 자금수요 목적이 단기, 불가피한 생활자금 등 ☞ II-2-다(7p)

□ (시행 대상) 자산 1천억원 이상 조합 및 금고를 대상으로 '17.3.13.(월)부터 우선 시행하였고, 6.1.(목)부터 전체 조합 등으로 확대 시행

'맞춤형 여신심사 가이드라인' 적용 대상 ('16년말 기준)

(단위 : 개, %)

조합금고수	신협	농협	수협	산림조합	새마을금고	합 계
'17.3.13. 시행 (자산 1천억원 이상)	237(26.2)	885(78.2)	67(74.4)	4(2.9)	465(35.2)	1,658(46.3)
'17.6.1. 시행 (자산 1천억원 미만)	667(73.8)	246(21.8)	23(25.6)	133(97.1)	856(64.8)	1,925(53.7)
총 계	904(100.0)	1,131(100.0)	90(100.0)	137(100.0)	1,321(100.0)	3,583(100.0)

* 괄호안은 각 상호금융업권내 비중

1 객관적 소득 증빙자료 제출

◇ 주택담보대출의 경우 증빙소득, 인정소득, 신고소득 등 소득을 객관적으로 증빙할 수 있는 자료를 제출해야 대출이 용이

가. 적용 대상 및 소득산정 기준

- (적용 대상) 신규로 취급하는 주택담보대출
- (소득산정) 소득은 증빙소득으로 산정하는 것을 원칙으로 하되 증빙소득 확인이 어려운 경우 인정소득 또는 신고소득으로 산정

나. 소득 증빙자료

- (증빙소득) 정부·공공기관 등 공공성이 강한 기관에서 발급한 근로·사업·연금·기타소득 등에 관한 자료
- (인정소득) 고객이 제출한 정부·공공기관 등이 발급한 자료(국민연금, 건강보험료 등)를 바탕으로 추정한 소득
 - 객관적 증빙자료에 의한 소득 확인이 곤란한 농·어업인의 경우 조합이 요구하는 소득 확인을 위한 자료를 제출하면 조합 또는 금고가 아래의 관계기관 자료를 활용하여 소득을 추정

▪ 농업인 : 농촌진흥청에서 발표하는 「농축산물소득자료」 상의 작목별 소득 등 활용
 ▪ 어업인 : 통계청에서 발표하는 「어가경제주요지표」 상의 어업소득을 활용
- (신고소득) 위 증빙소득 및 인정소득 자료의 제출이 어려운 경우 신용카드 사용액 등으로 추정한 소득 또는 신용평가사의 '소득예측모형'을 통해 연소득을 추정(단 '소득예측모형'에 의한 소득산정한도는 3천만원으로 제한)
 - (최저생계비) 실적 등으로 소득자료 확보가 곤란한 경우로서 일정한 경우 최저생계비를 신고소득으로 활용 가능

은행권과 상호금융업권의 소득인정 범위 비교

은 행	상호금융
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (증빙소득) 공공성이 강한 기관에서 발급한 근로·사업·연금·기타소득 등 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 좌 동
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (인정소득) 공공기관 등의 발급자료(국민연금, 건강보험료 등)를 바탕으로 추정한 소득 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 좌 동 + α (농·어업인 소득 추정자료 추가)
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (신고소득) 신용카드 사용액 등으로 추정한 소득으로 하되, 별도의 상환재원을 확인한 3천만원 이하 소액 대출 및 중도금·이주비 대출은 최저생계비의 제한적 활용 가능 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 좌 동 + α (소득예측모형에 의한 추정소득 추가)

2 대출시 분할상환 적용

◇ 신규 주택구입자금 대출, 주택가격 대비 과다한 대출 등에 대해서는 은행권의 분할상환을 준용하되, 대상 및 범위는 상호금융의 특성에 맞게 합리적으로 조정

가. 비거치식 (부분)분할상환 적용

- (적용 대상) 만기 3년 이상의 신규대출로서 ①주택구입자금용 대출*, ②고부담대출**, ③신고소득 적용 대출 중 3천만원 초과 대출***
 - * 동 가이드라인 시행 전에 설정된 저당권을 담보로 하는 대출 등은 제외
 - ** LTV가 60%를 초과하는 대출(단, DTI가 30% 이하인 경우 제외)
 - *** 3천만원 이하 대출은 분할상환 적용 제외, 3천만원 초과시 전액에 대해 (부분)분할상환 적용
- (상환 방식) 거치기간을 1년 이내*로 하여 매년 대출 원금의 1/30 이상에 해당하는 금액을 월 1회 이상 분할 상환
 - * 주택구입시 소요되는 취·등록세, 이사비용 등을 감안

※ (부분)분할상환방식

◆ 최소 분할상환금액 : (대출만기 / 30년) × 대출액

- (예시) 만기 3년, 대출금 1억원 취급시
→ 매년 원금의 1/30을 상환(3 / 30년 × 1억원 = 3년간 1천만원)

- (적용특례) 만기 3년 미만 대출은 분할상환 적용이 제외됨에 따라 만기 연장기간 등 제한

나. 비거치식 분할상환 적용

- ☐ (적용 대상) 신규대출로서 ①주택담보대출의 담보물건이 전 금융회사를 합산하여 3건 이상(신청 건 포함)인 경우*, ②분양 주택에 대한 잔금대출** 또는 재건축·재개발 주택에 대한 잔금대출**

* 1개의 담보물건으로 2개 이상 금융회사에서 대출받는 경우 증빙시 1건으로 간주

** '17.1.1. 이후 입주자모집 공고되는 사업장부터 적용

- ☐ (상환 방식) 거치기간을 1년 이내로 하여 원금 전체 금액을 월 1회 이상 분할하여 대출기간 내에 모두 상환

다. 다양한 예외 (분할상환 대상 제외)

- ☐ 불가피하거나 특수한 상황 등에 놓인 경우에는 다양한 예외 허용

- ① 분양주택에 대한 중도금 대출
- ② 재건축·재개발 주택 이주비 대출, 추가분담금 중도금 대출
- ③ 상속, 채권보전 위한 경매참가 등 불가피한 채무인수의 경우
- ④ 자금목적이 단기이거나 명확한 상환계획이 있는 경우
- ⑤ 지원이 불가피한 생활자금 등

3 고객 유의사항

- ☒ 주택담보대출을 신청하는 경우 가이드라인 시행으로 대출 가능금액, 대출시기, 매월 상환부담액 등이 본인의 예상과 다를 수 있으므로
- 매매계약 등을 체결하기 전에 소득증빙, 담보의 활용, 대출 금액, 대출시기 등에 대해 조합 또는 금고와 미리 상담할 필요
 - 방문상담이 어려운 경우 각 중앙회 홈페이지상의 '셀프상담 코너'를 통해 비거치식 분할상환 여부 등을 직접 확인

III. 가이드라인 시행 준비상황

1 시행준비 중간점검 결과

- ☐ 각 중앙회는 자산규모 1천억원 이상 조합·금고에 대한 가이드라인 시행시(3.13.) 전산개발 및 내규 개정을 완료하였으며,
- 금번 확대시행 대상 조합 등에 대한 직원교육* 등도 차질없이 진행
- * 각 조합의 업무 담당자에 대한 집합교육, 동영상 교육 등
- ☐ 개별 조합 등의 준비상황에 대한 각 중앙회의 현장점검 진행

2 고객 불편 최소화 방안

- ☐ 가이드라인 홍보 및 고객의 불편을 최소화하기 위한 안내 포스터 및 리플릿 등도 이미 각 조합 및 금고에 비치 완료
- ☐ 여신심사 가이드라인 적용대상 여부를 직접 확인할 수 있는 '셀프상담코너'*를 각 중앙회 홈페이지에서 지속 운영
- * 각 중앙회 홈페이지에서 본인 관련 사항을 체크하여 비거치식 분할상환여부 등 확인
→ 향후 대출계획 등에 참고하거나 바뀐 제도 이해에 도움
- ☐ 확대시행 대상 조합 등에서도 가이드라인이 원활히 시행될 수 있도록 각 중앙회를 중심으로 "현장대응반"을 운영하여 창구 질의 및 고객민원에 신속히 대응
- ☐ 각 조합 및 금고의 실제 준비상황을 각 중앙회가 현장 점검*
- * 영업점 직원들의 가이드라인 인지수준 및 준비상황 등을 파악

※ 감독당국은 창구의 이해부족 등으로 자격을 갖춘 실수요자의 대출이 어려워지는 부작용이 없도록 유의해 줄 것을 당부함

IV. 기대 효과

- ☐ 상호금융 이용 차주에 대해서도 자신의 상환능력에 맞는 규모의 대출을 받아 **처음부터 조금씩 갚아나가도록** 유도함으로써,
- ① 차주의 장기적인 **상환부담**이 감소하고 **연체위험도** 줄어들어 궁극적으로 **금융소비자 보호**가 강화되는 효과
 - ② 조합 및 금고도 **상환능력 평가** 위주로 대출 관행을 **선진화**하여 차주 부실화를 예방함으로써 **건전성 관리**에 도움
 - ③ 타업권과의 **규제차이 해소**로 **풍선효과**를 차단하여 **가계부채 증가속도 관리** 등 **가계부채 안정화**에 기여할 것으로 판단

(붙임) 여신심사 선진화 방안 Q&A 1부. 끝.



본 자료를 인용 보도할 경우
출처를 표기해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대 변 인
prfsc@korea.kr

